



Fra 4% til 5% – stor effekt på boligpriserne?

- Noget overraskende har vi set pæne rentestigninger gennem de seneste par uger i køl-vandet på gode økonomiske nøgletal og en øget appetit på risiko blandt investorerne. Det har betydet, at 4% fastforrentede obligationslån er faldet kraftigt i kurs, og at 5% afdragsfrie obligationslån nu er under kurs 100. Endnu er varianten med afdrag lukket, men det kan ikke udelukkes, at den åbner i løbet af de kommende uger.
- Selve det aktuelle skifte fra 4% til, at det nu er muligt at tage 5% fastforrentede obligationslån betyder rent udgiftsmæssigt ikke det store for boligejerne, da man går fra et lån med dårlig kurs – og dermed højere gæld – til et lån med højere rente. Disse to faktorer udjævner i store træk hinanden, og der er altså mere tale om en psykologisk faktor.
- De stigende renter over de seneste måneder betyder imidlertid, at det er blevet dyrere at blive boligejer. Tilbage i slutningen af august og flere gange i løbet af oktober lå 4% over kurs 99, og sammenligner man et 4% lån med god kurs med en 5% i kurs 100, så koster det boligejeren cirka 320 kroner ekstra om måneden efter skat for et lån med afdrag på 1 mio. kroner. Det er altså noget, der kan mærkes i budgettet.
- Nogle vil så sige, at vi nu er godt på vej mod endnu et år med rekordlav rente på FlexLån®, og rentestigningerne dermed ikke betyder det store for boligmarkedet, mens andre vil påpege, at bankernes kreditvurderinger til køb af ny bolig netop tager udgangspunkt i et fastforrentet obligationslån med afdrag. I så fald kan den seneste tids udvikling få stor betydning for boligmarkedet, da flere vil blive afskåret en bid af deres købspotentiale.
- Tager vi udgangspunkt i koncernens modelfamilie bestående af en familie med to børn, der som minimum skal have et rådighedsbeløb på 14.000 kroner om måneden efter de faste udgifter er betalt, så kan vi belyse den potentielle effekt på boligmarkedet af de stigende obligationskurser. Det er her antaget, at familien selv har 20% til udbetaling og de resterende 80% er realkreditlån. 4% lånet er optaget til kurs 99,74 i slutningen af august, mens 5% lånet med afdrag (som endnu ikke åbnet) er optaget til kurs 100. For at vi nogenlunde rammer det anbefalede rådighedsbeløb, så er der i sidstnævnte scenarie ”kun” råd til et hus på 2.825.000 kroner mod før 3.000.000 kroner – altså en negativ huspriserfekt på små 6%. Ser man særdeles sort/hvidt på tingene, så giver rentestigningerne altså anledning til en betydende negativ udvikling på boligmarkedet.
- Set med vores øjne er effekten dog i den alt for høje ende. For det første er det ikke for en længere periode, at kursen på 4% har været så attraktiv, og det er dermed ikke blevet fastforankret hos boligejerne og i alle kreditvurderinger. For det andet, så er det ikke alle boligejere, der køber bolig helt op til den maksimale grænse, de har fået udstukket fra banken, og at ”toppen” skæres af i tilfælde af en ny kreditvurdering er ikke altid afgørende. Endelig betyder lave renter på FlexLån® også, at potentielle købere lokkes ud af busken.
- Selv om vi ikke kommer udenom, at den seneste tids udvikling ikke er godt nyt for boligmarkedet, så er effekten dog så lille, at det ikke rykker afgørende ved vores forventninger om stort set stabile huspriser på landsplan i 2011.

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

Tabel 1: Potentiel betydning for boligpriserne af dyrere fastforrentede lån

	Udgangspunkt	Køb af ny bolig	Køb af ny bolig
Pris for ny bolig		3.000.000	2.825.000
Realkreditlån, 80%		2.400.000	2.260.000
		4%-lån	5%-lån
	2011	2011	2011
Indkomst før skat (efter pension)	65.639	65.639	65.639
Indkomstskat	23.974	23.974	23.974
Børnecheck	2.242	2.242	2.242
Indkomst efter skat	43.906	43.906	43.906
<i>Bolig</i>			
Ydelse på realkreditlån (netto)	4.464	9.835	9.980
Ejendomsværdiskat og grundskyld	1.407	2.618	2.465
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	4.605	4.605	4.605
<i>Bil</i>			
Ydelse på billån (netto)	3.612	3.612	3.612
Grøn ejerafgift, forsikring, service og benzin	2.691	2.691	2.691
<i>Øvrige faste udgifter</i>			
Fagforening, A-kasse og efterlønsbidrag	2.720	2.720	2.720
Børnepasning	2.136	2.136	2.136
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	1.605	1.605	1.605
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	20.667	14.086	14.093

Kilde: Danske Banks modelfamilie og egne beregninger

Note: Ejendomsværdiskatten og grundskylden ændrer sig i takt med prisen på huset. Ellers er alle andre udgifter holdt fast

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.