

22. april 2024



Boligejere over 50 år ser sig godt polstret med friværði, men er ikke fri for økonomiske bekymringer

Boligejere i alderen 50+ vurderer, at de har en god friværði, som de dog ikke i større omfang har planer om at bruge af for at få mere økonomisk luft i hverdagen – hverken nu eller senere i pensionstilværelsen. En stor del af boligejerne prioriterer at bruge deres penge, mens "de er friske", men ikke desto mindre er det stadig under halvdelen af de adspurgte, som udtrykker en interesse i at bruge af friværdien i løbet af pensionstilværelsen til oplevelser og mere sjov i hverdagen. Mange prioriterer i stedet at blive gældfri eller tæt på gældfri – særligt med et argument om, at en stor friværði giver anledning til tryghed og øget økonomisk frihed, mens arveaspektet fylder meget lidt.

Trods en generel fornuftig økonomi blandt boligejerne over 50 år, så er de ikke uden bekymringer. Omtrent hver femte er bekymret for, hvorvidt de har råd til at blive siddende i boligen i pensionstilværelsen, mens hver fjerde er bekymret i en eller anden grad i forhold til at kunne låne i friværdien samt, hvorvidt de har penge nok til pensionstilværelsen. Endeligt peger næsten hver 3. boligejer i undersøgelsen på, at det er svært at få et overblik over, hvor meget man skal spare op til pensionstilværelsen – og næsten halvdelen af de 50-59-årige er udfordret på denne front.

Bekymringerne aftager dog i takt med alderen, og vores vurdering er da også, at mange boligejere i virkeligheden sparer tilstrækkeligt op. Bundlinjen er dog uden tvivl, at det er et kompliceret område med mange svære spørgsmål, og man bør aktivt løbende tage stilling til, om man er på rette vej i forhold til ens ønskede økonomiske råderum og planer i pensionstilværelsen. Her vil man kunne få god hjælp via rådgivning i forhold til størrelsen af ens opsparing, og hvordan denne opsparing skal fordeles mellem opsparing i mursten, pensionsopsparing og frie midler. Disse indsigter kan bidrage til at give mere ro i maven for en del af de bekymrede boligejere – og måske endda for nogle øge det økonomiske råderum her og nu, mens det for andre kan være, at der skal et større fokus på opsparingen.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

De fleste boligejere over 50 år vurderer, at de er godt polstret med friværði...

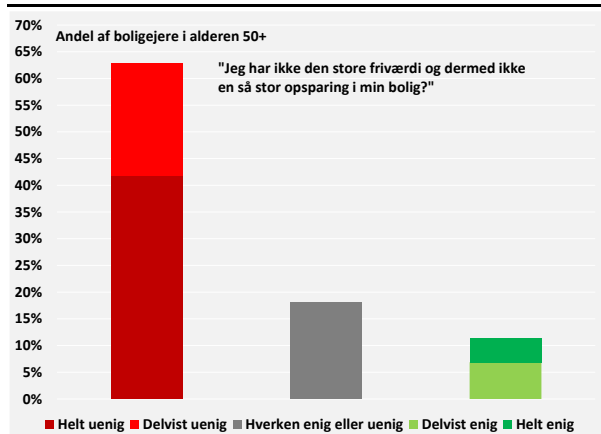
Vi har i samarbejde med analyseinstituttet YouGov zoomet ind på boligejere over 50 år og deres tanker og evt. bekymringer om økonomien og friværdien i deres bolig i takt med, at de nærmer sig

pensionsalderen eller allerede er gået på pension. Interview med boligejerne er blevet gennemført i februar 2024.

Først og fremmest kan vi konstatere, at mange boligejere over 50 år vurderer, at de har en stor friværði. Det er således blot 5 % af boligejerne, der er "helt enige" i udsagnet "Jeg har ikke den store friværði og dermed ikke en så stor opsparing i boligen. Yderligere er der 7 %, der er "delvist enig" i udsagnet.

Til gengæld er der hele 42 % af boligejerne i alderen 50+, som er "helt uenig", mens 21 % er delvist uenig. Samlet set er det altså 63 % af boligejerne i alderen 50+, som vurderer, at de er godt polstret med friværdi i deres ejerbolig.

Figur 1. Mange vurderer de har en god friværdi



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Resultatet hænger godt sammen med, at boligpriserne – især i og omkring de store byområder – har været hastig stigende set over en længere årrække. Over de seneste ti år er huspriserne på landsplan steget med godt 45 %, mens ejerlejligheder i København er steget med mere end 90 %.

I henhold til Danmarks Statistik, så viser de seneste friværdital, at den gennemsnitlige pensionist/efterlønsmodtager med ejerbolig, har en friværdi på cirka 1,8 mio. kroner, mens den tilsvarende friværdi er på 2,7 mio. kroner i Region Hovedstaden. Mindst friværdi finder vi i Region Nordjylland på gennemsnitligt 1,27 mio. kroner.

Vi ser også i undersøgelsen at hele 72 % af de adspurgte boligejere i alderen 50+ i Region Hovedstaden er helt eller delvist uenige i udsagnet om, at de ikke har den store friværdi. Denne andel er lavest i Region Syddanmark, hvor det "kun" er 54 % af boligejerne, der er uenige i udsagnet. Her er den gennemsnitlige friværdi for pensionister på cirka 1,4 mio. kroner, hvilket er en lille smule højere end i Nordjylland. I Nordjylland er det til sammenligning 58 %, som er uenige i udsagnet.

...og der er ikke behov for at bruge friværdien til at få mere luft i økonomien

Trods en generel vurdering af pæne friværdier, er der ikke mange boligejere over 50 år, der overvejer at låne i friværdien for at få mere luft i økonomien her og nu. Således er det omtrent 1 ud af 10 boligejere, som

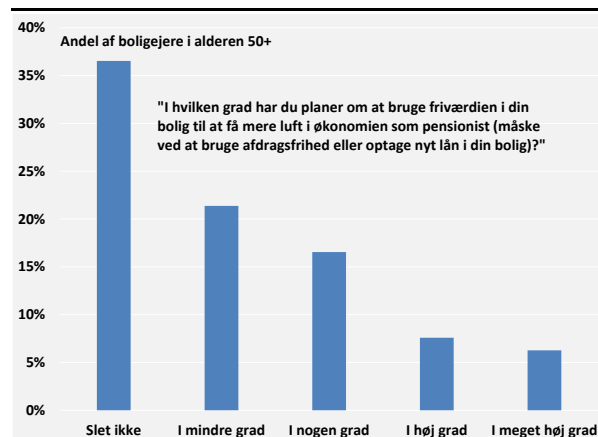
er enten "helt enig" eller "delvist enig" i udsagnet om "Jeg overvejer at låne i min friværdi for at få mere luft i min økonomi her og nu". Omtrent halvdelen af boligejerne er "helt uenige" i udsagnet, mens små 20 % er "delvist uenig".

Zoomer man igen ind på landkortet, er tilbøjeligheden til at låne i friværdien for at skabe mere luft i budgettet højest i Region Hovedstaden. Her er det næsten hver femte boligejer over 50 år, som indikerer, at de kunne overveje dette. Det skyldes nok et element af, at friværdierne som nævnt er høje, men også at boligomkostningerne fylder mere i forhold til typisk større lånestørrelser men også højere boligskatter. Til sammenligning er det "kun" 6 % i Region Nordjylland, som overvejer at låne i friværdien til at skabe mere økonomisk luft her og nu.

Samlet set indikerer tallene, at mange boligejere over 50 år tilsyneladende vurderer, at deres økonomi løber fornuftigt rundt.

Tilsvarende ser der heller ikke ud til at være de store planer om at anvende friværdien aktivt i pensionstilværelsen til at skabe mere luft i økonomien som pensionist, for eksempel gennem tillægs lån eller afdragsfrihed. Det viser figur 2. Her er det kun små 15 % af boligejerne, som siger, at de "i høj grad" eller "i meget høj grad" har disse planer.

Figur 2. Mange boligejere over 50 år har ikke planer om at bruge friværdi til mere økonomisk luft i pensionstilværelsen

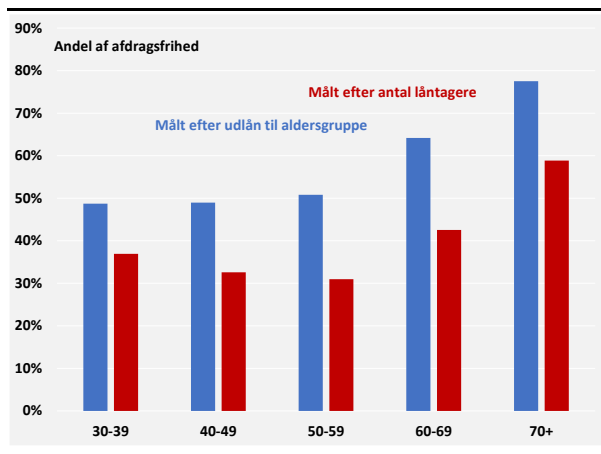


Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Når det er sagt, kan resultatet i figur 2 dog snyde lidt i form af, hvordan man præcist tolker dette spørgsmål. Allerede i dag er der mange boligejere, som gør brug af afdragsfrie lån. Ser vi alene på boligejere i alderen 60-69 år og 70+, så er det henholdsvis 64 % og 78% af udlånet, der er afdragsfrit, jf. figur 3.

Ser vi alternativt på andelen af låntagere, så er det cirka 6 ud af 10 låntagere i aldersgruppen 70+, som gør brug af afdragsfrihed.

Figur 3. Boligejere over 50 år udnytter i høj grad friværdien til at sikre sig afdragsfrie lån



Kilde: Realkredit Danmark

Samlet set indikerer undersøgelsen, at mange boligejere over 50 år ikke bare har en fornuftig økonomi her og nu, men at mange også er fortrøstningsfulde i forhold til, at friværdien ikke skal hjælpe dem med at skabe mere luft i økonomien på et senere tidspunkt.

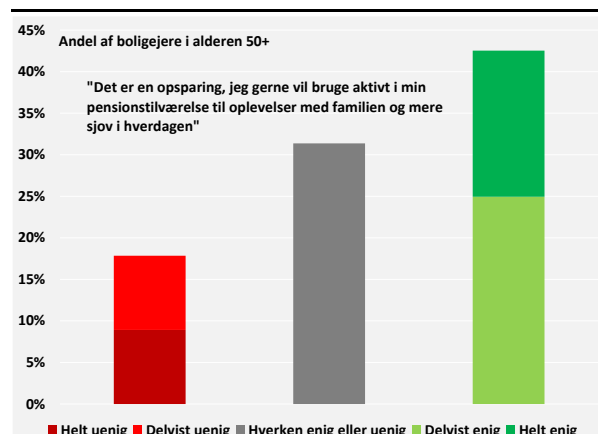
Friværdien tjener primært et formål i forhold til tryghed om boligsituationen

Hvor de adspurgte boligejere generelt ikke i større omfang ser et behov for at gøre brug af friværdi til at få det løbende budget til at køre bedre rundt, hverken nu eller i pensionstilværelsen, så indikerer boligejerne dog en vis appetit på at bruge friværdien aktivt i pensionstilværelsen til oplevelser med familien og mere sjov i hverdagen, jf. figur 4. Lidt mere end 40 % af deltagerne i undersøgelsen er enige i, at de gerne vil anvende friværdien til dette formål.

Det er særligt udbredt i Region Hovedstaden, hvor andelen er på hele 52 %, hvilket skal ses i lyset af de noget højere friværdier her sammenlignet med resten af landet. Endeligt kan vi se, at appetitten på at anvende friværdien på denne måde falder med alderen, hvor det er 47 % af de 50-59-årige, der er enige i udsagnet i figur 4, mens det "kun" er 38 % i aldersgruppen 70+.

Når det er sagt er det samlet set dog ikke imponerende tal i betragtning af, hvor mange der reelt vurderer, at de har en god portion friværdi i ejerboligen, og næsten hver 3. boligejer er hverken enig eller uenig, og tæt ved hver 5. boligejer vurderer ikke, at friværdien skal anvendes til oplevelser og mere sjov i hverdagen som pensionist.

Figur 4. Pæn interesse for at anvende friværdimidler til oplevelser og mere sjov i hverdagen gennem pensionstilværelsen

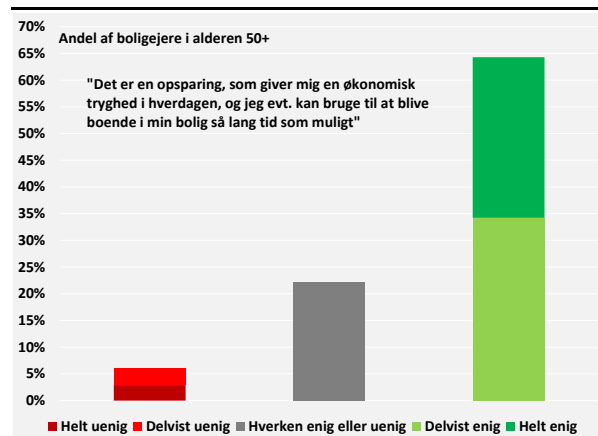


Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

At mange af de velpolstrede boligejere hverken ser et behov for at anvende friværdien til at få mere luft i hverdagen eller har planer om at bruge den aktivt til oplevelser i pensionstilværelsen står en smule i kontrast til, at boligejerne trods alt indikerer, at de gerne vil bruge deres penge, mens de er "friske". Det siger i hvert fald tæt ved 2 ud af 3 boligejere i forhold til udsagnet "Jeg vil gerne prioritere at have flere penge til forbrug, mens jeg er frisk".

Til gengæld er boligejerne i undersøgelsen overordnet set ret enige i, at de betydelige friværdier giver anledning til tryghed. Således erklærer næsten 2 ud af 3 boligejere i alderen 50+, at de er enige i, at "Friværdien er en opsparing, som giver mig en økonomisk tryghed i hverdagen, og jeg evt. kan bruge til at blive boende i min bolig så lang tid som muligt".

Figur 5. Friværdien giver især tryghed hos boligejerne over 50 år



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Det understreger dermed også, hvorfor der måske er lidt tilbageholdenhed fra boligejerne i forhold til at

være mere aktive med deres friværddi før eller siden, da det i så fald mindsker trygheden i hverdagen og øger usikkerheden omkring, hvorvidt man så kan blive siddende i boligen i så lang tid, man ønsker.

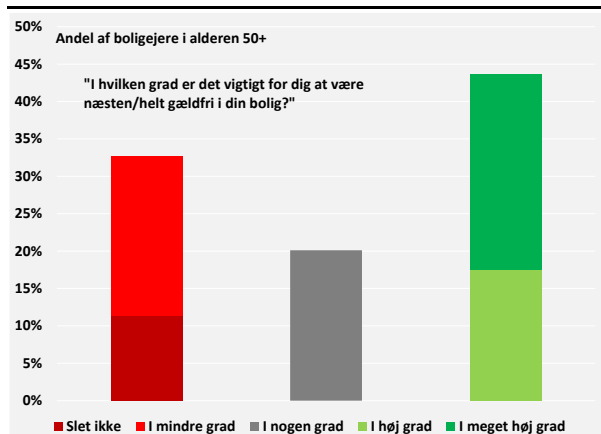
Mange boligejere prioriterer at blive gældfri i boligen

En stor andel af boligejerne i undersøgelsen synes, at det er vigtigt at blive gældfri – eller næsten gældfri – i boligen, hvilket i sagens natur også trækker appetitten ned på at bruge af friværdien. Hele 44 % svarer, at de enten "i høj grad" eller "meget høj grad" synes, at det er vigtigt at blive gældfri/tæt på gældfri. Og ydermere svarer 20 %, at det i "nogen grad" er vigtigt.

Med andre ord er det næsten 2 ud af 3 boligejere over 50 år, som i et eller andet omfang har fokus på at komme af med gælden i deres bolig. Det synes med vores øjne at være et højt tal – også med tanke på, at mange netop synes at have en god friværddi, og er der så et reelt økonomisk behov for at binde endnu flere penge i mursten på bekostning af et mindsket økonomisk råderum her og nu?

Undersøgelsen indikerer, at opfattelsen af vigtigheden ved at blive gældfri i boligen skrumper med alderen. Små 40 % af boligejerne i alderen 70 + mener ikke, at det er vigtigt at blive gældfri, hvor det "kun" er 28 % af boligejerne i alderen 50-59 år. Det skal ses i lyset af, at som årene går får man et bedre indblik i sin økonomi i pensionstilværelsen, og dermed kan man også bedre forholde sig til, hvor vigtigt det reelt er at få betalt gælden helt ud i forhold til ens økonomiske råderum og de andre prioriteter, man har i sin tilværelse.

Figur 6. Mange boligejere synes, at det er vigtigt at blive gældfri i boligen



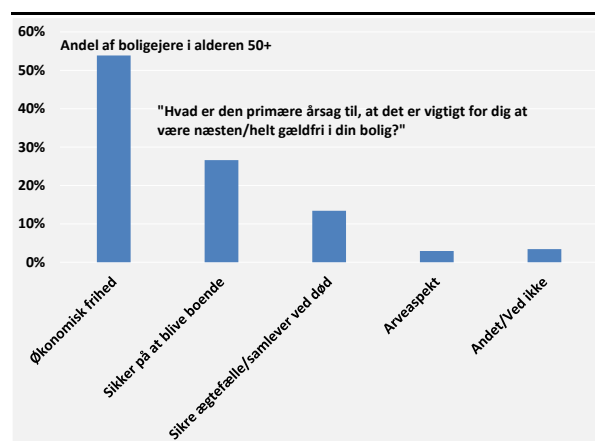
Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Zoomer vi nærmere ind på årsagerne til det store ønske om gældfrihed, så er det primære argument for

boligejerne, at de synes, at det giver økonomisk frihed. Det siger 54 % af respondenterne. Det er klart, at gældfrihed både sikrer lavere løbende udgifter, og dermed et større frirum budgettet, men det giver også en mulighed for netop at optage lån i boligen til oplevelser etc.

Endeligt bidrager det også til økonomisk tryghed i forhold til, at man nemmere kan blive boende. Sidstnævnte element indgår indirekte under svaret "Økonomisk frihed", men det bliver også fremhævet som et selvstændigt svar på ønsket om gældfrihed. Det siger 27 % af boligejerne i forhold til at gældfrihed sikrer, at man kan blive boende. Dermed er det hele 8 ud 10 boligejere, hvor ønsket om gældfrihed drives af økonomisk frihed og tryghed.

Figur 7. Ønske om at blive gældfri i boligen handler især om økonomisk frihed og tryghed



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Endeligt er der 13 % af boligejerne, som ser det som et vigtigt element i forhold til at sikre, at ens ægtefælle/samlever er stillet bedst muligt, hvis man nu skulle gå hen og dø.

Ret markant er det kun 3 % af boligejerne, der peger på arveaspektet, som den primære årsag til at blive gældfri i boligen. I den sammenhæng skal man dog huske på, at der udelukkende spørges ind til ens primære argument, og som altid kan der være flere overvejelser i spil i forhold til ens økonomiske dispositioner. Omtrent hver fjerde boligejer i undersøgelsen siger således også, at de betragter "friværdien som en opsparing, som de gerne vil give videre i arv til mine nærmeste".

Rent rådgivningsmæssigt er der i virkeligheden ikke noget rigtigt svar til spørgsmålet om, hvorvidt man skal være gældfri eller ej. Det er i høj grad et spørgsmål om ens egne præferencer og temperament. At blive gældfri kan for nogle betyde ekstra frihedsgrader i deres økonomi senere i livet, og måske også et ønske om, at give en god arv videre til næste generation.

Når det er sagt, er der isoleret set intet økonomisk argument for at blive gældfri i boligen, og ønsket om at blive gældfri i boligen er nok en holdning, vi bærer med os fra tidligere generationer. I takt med udbygningen af arbejdsmarkedspensionerne – der i dag har en samlet værdi, der er højere end boligformuerne og væsentligt større end friværdierne på boligmarkedet – har boligejerne et langt mere solidt udgangspunkt for alderdommen end tidligere.

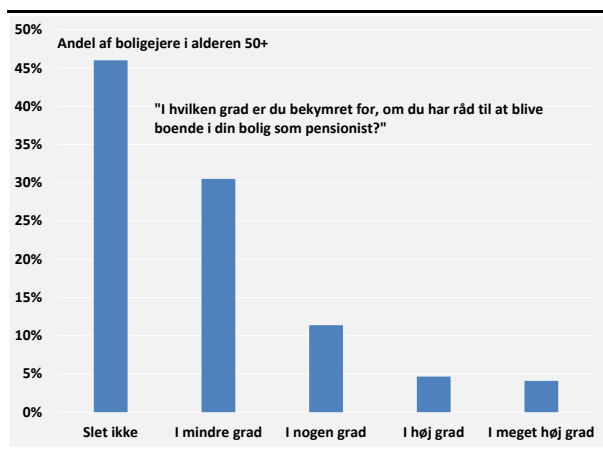
Derfor har der trods alt også været en bevægelse mod, at flere boligejere gennem årene er blevet opmærksomme på, at der er andre måder at spare op til alderdommen på end via afdrag på sine mursten – og at man ikke behøves at blive gældfri for at opnå en fornuftig privatøkonomi i pensionisttilværelsen.

Boligejerne over 50 år er dog ikke uden bekymringer

Selv om undersøgelsen har indikeret, at mange boligejere i alderen 50+ har en god portion friværdi og tilsyneladende ikke har hverken behov eller planer for at gøre brug af denne for at skabe mere luft i økonomien, så er der trods alt en betydelig andel, som gør sig nogle bekymringer i forhold til deres boligøkonomi.

For det første viser det sig, at cirka hver femte boligejer i alderen 50+ i et eller andet omfang bekymrer sig om, hvorvidt de har råd til at blive boende i deres bolig gennem pensionstilværelsen. Heraf er det små 10 %, som "i høj grad" eller "i meget høj grad" er bekymret, jf. figur 8.

Figur 8. Hovedparten er ikke bekymret for, om de har råd til at blive boende gennem pensionstilværelsen



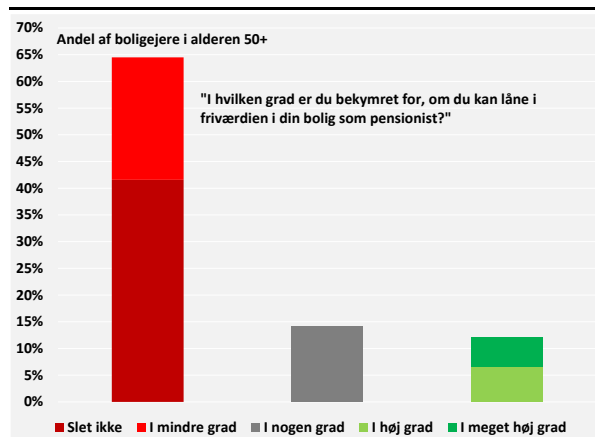
Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Når det er sagt, er konklusionen dog stadigvæk, at langt hovedparten af boligejerne er fortrøstningsfulde med udsigterne for deres fremtidige økonomi.

Således kan man vende tallene om og konstatere, at næsten 8 ud af 10 af boligejere ikke er bekymret for, hvorvidt de har råd til at blive boende i deres ejerbolig som pensionist.

For det andet er der en vis grad af bekymring blandt boligejerne for, om de kan få adgang til friværdien i deres bolig som pensionist. Det udtrykker cirka 12 % i undersøgelsen, mens yderligere 14 % i nogen grad deler disse bekymringer. Dermed er det godt hver fjerde boligejer i alderen 50+, som ser udfordringer i forhold til at låne i friværdien, jf. figur 9.

Figur 9. Boligejerne er typisk ikke bekymret i forhold til kunne låne i friværdi – men...



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Med tanke på de mange historier i mediebilledet gennem de senere år med fokus på udfordringerne for ældre boligejere med at låne i friværdien, er dette tal nok ikke så overraskende.

Det kan til tider være svært at gennemskue, hvad der er op eller ned i disse historier, men det er klart, at i henhold til den finansielle regulering kræver det en vis økonomisk robusthed og indkomst at kunne låne i sin bolig. Her hjælper det især, hvis ens belåningsgrad i boligen er relativ lav, og som udgangspunkt højest 60 % LTV (lånets størrelse i forhold til boligens værdi) før, at man kan have mulighed for at gøre brug af de såkaldte nedsparingsregler. Nedsparingsreglerne betyder, at man kan blive kreditgodkendt på mere lempelige vilkår ved at man for eksempel kan se bort fra afdragsbetalinger på realkreditlånet og i stedet "nøjes" med at se på en afdragsfri ydelse.

Det er dog vigtigt at pointere, som Finanstilsynet også har understreget på det seneste, at det ikke er nok, at man som boligejer blot har en belåningsgrad under 60 % LTV før, at man automatisk kan blive omfattet af nedsparingsreglerne. Der skal stadig laves en individuel vurdering af ens økonomiske forhold og planer for fremtiden. Alt dette understreger også, at selv om belåningsgraden er lav, så kan der være andre krav til boligejeren, der skal overholdes før, at der kan lånes op. Her spiller indkomsten en vigtig rolle – og

det kan i nogle tilfælde blive en udfordring, hvis man ikke har en specielt stor pensionsopsparing til at supplere sin folkepension med.

I forlængelse af bekymringerne om adgang til friværdi som pensionist, ses også i tabel 1, at næsten en tredjedel af boligejerne opfatter friværdien som "en opsparing, som er vanskelig at gøre brug, da det kan være svært eller dyrt at låne i boligen. Ligeledes svarer 27 % af boligejerne, "Jeg vil hellere spare mere op i pensionsordning end i min bolig, da jeg vurderer, at det kan være sværere at få adgang til friværdien i boligen som pensionist.

Tabel 1. Her lurer nogle af bekymringerne

Hvor enig eller uenig er du i følgende udsagn?	Delvist enig/Helt enig
Jeg er bekymret for, at jeg ikke har penge nok til hele min pensionsalder	26%
Jeg har svært ved at få et overblik over, hvor mange penge jeg har brug for til pensionsalderen – og dermed hvor stor en opsparing i pension/bolig, der er nødvendig for mig	31%
Jeg vil hellere spare mere op i pensionsordning end i min bolig, da jeg vurderer, at det kan være sværere at få adgang til friværdien i boligen som pensionist	27%
Friværdien er en opsparing, som er vanskelig at bruge af, da det kan være svært eller dyrt at låne penge i boligen	31%

Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Ud over bekymringer omkring adgang til friværdien – hvis der skulle blive brug for det, så er det også omtrent hver fjerde boligejer, som er bekymret for, hvorvidt de har penge nok til hele pensionsalderen. Bekymringerne er størst for boligejerne i Region Sjælland – her er det hele 33 % af boligejerne, der er bekymrede for, om de har penge nok til pensionsalderen. Faktisk ser vi også her en markant større bekymring for, hvorvidt man kan låne i

friværdien – det er næsten 40 % af boligejerne i en eller anden grad bekymret for mod førnævnte cirka 25 % på landsplan. Undersøgelsen siger ikke noget om, hvorfor disse bekymringer er størst her, men det kan ikke udelukkes, at det er efterveer fra finanskrisen, som var rigtig hård ved både bolig- og arbejdsmarkedet i dele af regionen.

Endeligt udtrykker 31 % af boligejerne, at "Jeg har svært ved at få et overblik over, hvor mange penge jeg har brug for til pensionsalderen – og dermed hvor stor en opsparing i pension/bolig, der er nødvendig for mig".

Disse bekymringer skyldes uden tvivl, at vi lever i en verden af usikkerhed, og det er svært at vide hvor gammel man bliver, og hvordan ens indkomst samt forbrugsbehov ændrer sig over en længere årrække.

Derfor er det heller ingen overraskelse, at bekymringerne aftager i takt med alderen, hvor man helt automatisk får en bedre indsigt og overblik over sit forbrug og budget. Nærmest halvdelen af boligejerne i alderen 50-59 år har svært ved at få overblikket i forhold til behovet for opsparing til pensionsalderen, mens tallet er helt nede på 16 % for boligejerne i alderen 70+. Samme billede går igen i forhold til bekymringerne for, hvorvidt man har penge nok til pensionsalderen – her er det 35 % af boligejerne i alderen 50+ mod 19 % for alderen 70+. Endeligt er det 11 % i alderen 50-59 år, som er bekymret i enten høj grad eller meget høj grad i forhold til, om man har råd til at blive boende, det falder til 9 % i alderen 60-69 år og så 7 % for 70+.

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.

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Produkter, rådgivning og analyse