

28. april 2014



## Vores alder har betydning for vores realkreditlån

Vi har dykket ned i vores låneportefølje til boligejerne, og har via en gennemgang af mere end 425.000 lån sat fokus på den typiske danske boligejer. I denne analyse har vi set nærmere på sammensætningen af boligejernes realkreditlån og alder.

- Gennemsnitsalderen for vores låntagere er på 54,4 år. Aldersgruppen fra 18-29 år er kraftigt underrepræsenteret blandt låntagerne. Det skal blandt andet ses i sammenhæng med, at adgangen til boligmarkedet kræver en vis størrelse af indkomst, og en knap så omskiftelig tilværelse, da der typisk er store transaktionsomkostninger forbundet med køb og salg af bolig.
- Der er store forskelle i den gennemsnitlige boligejers alder på tværs af landet. Den yngste gennemsnitsalder finder vi Københavns Kommune, hvor boligejeren er lige under 50 år, mens gennemsnitsalderen topper på Samsø og Læsø på godt 60 år.
- Alt andet lige synes der at være en lille tendens til, at gennemsnitsalderen er højest i de billigste kommuner at købe hus. Det kan formentlig henføres til, at en relativ større del af den yngre befolkning søger mod storbyerne. Det presser boligpriserne ned og trykker gennemsnitsalderen op. Sammenhængen er dog ikke entydig - der er også dyre kommuner at købe bolig i, som har en høj gennemsnitlig alder hos låntager. Her kan forklaringen vendes på hovedet - dyre boligpriser gør det alt andet lige sværere for yngre boligsøgende at få adgang til boligmarkedet.
- Den gennemsnitlige låntager har et realkreditlån på cirka 1,2 mio. kroner. Lånestørrelsen vokser fra 18-29 år til 30-39 år, og herefter falder realkreditgælden støt og roligt. Især fra 40+ hævles realkreditgælden af. Selve belåningsgraden topper for de 18-29-årige, hvor gennemsnittet er tæt på højest mulig belåningsgrad i realkreditlån.
- Ældre boligejere er mere påpasselige med renterisiko set i forhold til de yngre boligejere - i hvert fald vælges relativt færre F1-lån. Denne forskel er formentlig historisk betinget, da mange af de "ældre" boligejere kan huske, at renteniveauerne har været væsentligt højere end de er i dag, mens en del af de yngre grupper nærmest er flasket op med, at man traditionelt set har sparet mange penge med F1-lån igennem lånets levetid.
- Det er især de yngre og de ældre låntagere, der benytter sig af afdragsfrihed. Det er helt efter bogen. Anvendelsen af afdragsfrihed blandt boligejerne er ofte til debat, og i den anledning er dette mønster trods alt betryggende - uden at det får debatten til at forstumme. Endelig benytter de ældre sig også af længere restløbetid på realkreditlånet eller optagelse af lån i eksisterende friværdis, når pensionisttilværelsen står for døren.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

### Den typiske låntager er i alderen fra 40-69 år

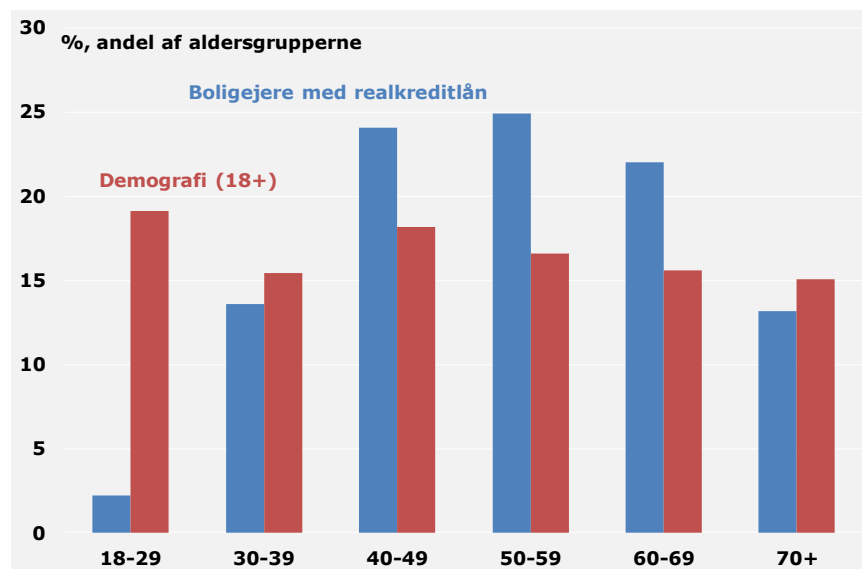
Den gennemsnitlige alder for en boligejer med realkreditlån er på 54,4 år. Bag dette tal gemmer der sig i sagens natur en betydelig spredning, og vi har i vores portefølje boligejere med realkreditlån i alderen fra 18 år og op til i omegnen af 100 år.

Den relativt høje gennemsnitlige alder for vores låntagere er en afspejling af flere elementer. For det første kræver adgangen til boligmarkedet en vis størrelse af indkomst, og en knap så omskiftelig tilværelse, da der er store transaktionsomkostninger forbundet med køb og salg af bolig. Det er forklaringen på, at "blot" 2,2 % af vores låntagere er i aldersgruppen fra 18-29 år, selv om denne aldersgruppe udgør 19,1 % af befolkningsgrundlaget i aldersgrupperne fra og med 18 år.

En anden forklaring er, at parcelhusmarkedet vægter tungt på boligmarkedet, og der har igennem de seneste 30 år været en tendens til, at færre og færre unge mennesker ejer parcelhus, mens danskerne bliver boende i parcelhuset længere op i årene end tidligere. I dag er det "kun" cirka hver femte person i alderen mellem 18-39 år, der bor i parcelhus mod næsten hver tredje tilbage i starten af 1980'erne.

Godt 70 % af vores låntagere er i aldersgruppen fra 40-69 år, selv om de "blot" fylder cirka 50 % af befolkningsgrundlaget fra og med 18 år, jf. nedenstående figur 1. I alderen fra 70+ kommer der igen en underrepræsentation af boligejere med realkreditlån set i forhold til den demografiske sammensætning.

Figur 1: Sådan er vores private portefølje fordelt efter låntagernes alder

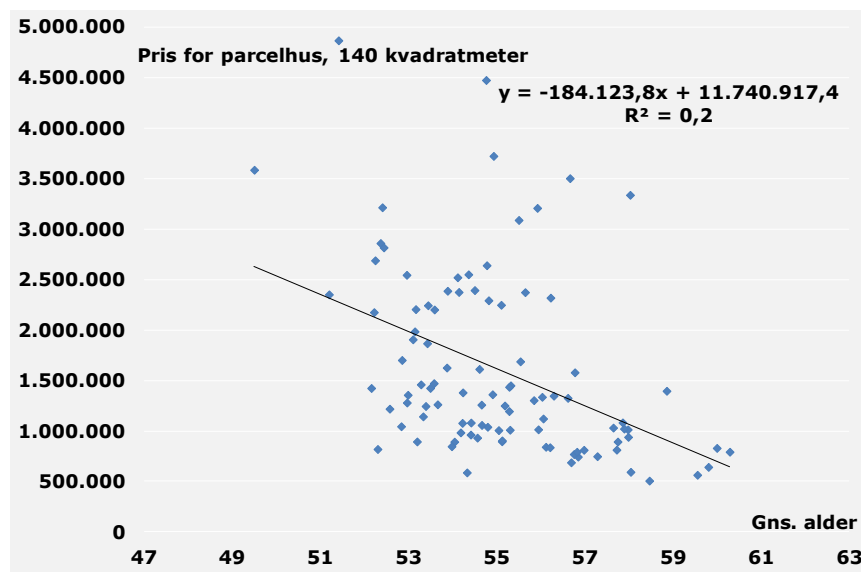


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

*De yngste boligejere er i København – tendens til ”ældre” boligejere i yderområderne*

Der er store forskelle i aldersfordelingen på tværs af landets kommuner. København er den kommune, hvor den gennemsnitlige boligejer har lavest alder. Her er alderen på 49,5 år, mens den topper på Samsø og Læsø med en alder på 60 år. Den ”lave” alder i københavnsområdet skal ses i lyset af, at det er en studieby, der er et stort marked for ejerlejligheder, hvor unge mennesker traditionelt fylder en relativ større andel set i forhold til parcelhusmarkedet, og endelig har der også været en stigende tendens til, at flere og flere unge mennesker søger mod københavnsområdet gennem de senere år.

*Figur 2: En mindre tendens til ”ældre” boligejere i de billigste kommuner at købe bolig*



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Sætter vi aldersfordelingen af vores låntagere i de enkelte kommuner op imod prisniveauet i samme kommune, så er der en mindre tendens til, at de billigste kommuner har det ældste aldersgennemsnit, jf. figur 2. Det kan være et resultat af den underliggende demografiske udvikling, hvor flere og flere unge mennesker søger væk fra landområderne med deraf negativ afledt effekt på boligpriserne i disse områder og forøgelse af aldersgennemsnittet blandt de tilbageværende boligejere.

Denne forklaring kan dog langt fra stå alene i forhold til at forklare den geografiske spredning i aldersfordelingen blandt boligejerne i de enkelte kommuner.

Sammenhængen mellem relativt høje boligpriser og lavt aldersgennemsnit er da heller ikke entydig – det er klart, at områder der er populære at bosætte sig i alt andet lige vil opleve et opadgående pres på boligprisen, men omvendt - er boligpriserne høje i forvejen, kan unge mennesker få svært ved at få adgang til boligmarkedet i disse områder, og det taler alt andet lige for et højere aldersgennemsnit blandt boligejerne. Vi ser også, at eksempelvis Hørsholm, Rudersdal, Furesø og Lyngby-Taarbæk, som alle er blandt de dyreste boligpriskommuner, ligger med et aldersgennemsnit blandt boligejerne, som er højere end landsgennemsnittet, jf. tabel 1.

Tabel 1: Gennemsnitlig alder hos realkreditlåntagerne på tværs af kommuner

Rank	Kommune	Alder	Rank	Kommune	Alder	Rank	Kommune	Alder
1	Samsø	60,3	34	Fredensborg	55,6	67	Nordfyns	54,0
2	Læsø	60,0	35	Frederikssund	55,5	68	Ballerup	53,9
3	Langeland	59,8	36	Furesø	55,5	69	Silkeborg	53,9
4	Morsø	59,6	37	Kerteminde	55,3	70	Vejle	53,7
5	Fanø	58,9	38	Sønderborg	55,3	71	Hillerød	53,6
6	Lolland	58,5	39	Odder	55,3	72	Kolding	53,6
7	Lemvig	58,0	40	Slagelse	55,3	73	Fredericia	53,5
8	Hørsholm	58,0	41	Herning	55,2	74	Egedal	53,4
9	Hjørring	58,0	42	Mariagerfjord	55,1	75	Køge	53,4
10	Struer	58,0	43	Brønderslev	55,1	76	Randers	53,4
11	Ærø	57,9	44	Brøndby	55,1	77	Viborg	53,3
12	Frederikshavn	57,9	45	Faxe	55,0	78	Middelfart	53,3
13	Ringkøbing-Skjern	57,7	46	Lyngby-Taarbæk	54,9	79	Billund	53,2
14	Odsherred	57,7	47	Lejre	54,9	80	Høje-Taastrup	53,2
15	Jammerbugt	57,6	48	Greve	54,8	81	Ishøj	53,1
16	Vordingborg	57,3	49	Nyborg	54,8	82	Skanderborg	53,1
17	Norddjurs	57,0	50	Allerød	54,8	83	Ringsted	53,0
18	Bornholm	56,8	51	Gentofte	54,8	84	Horsens	53,0
19	Vesthimmerlands	56,8	52	Sorø	54,7	85	Hvidovre	53,0
20	Gribskov	56,8	53	Holbæk	54,7	86	Odense	52,9
21	Guldborgsund	56,8	54	Aalborg	54,6	87	Hedensted	52,8
22	Thisted	56,7	55	Haderslev	54,6	88	Rebild	52,6
23	Rudersdal	56,7	56	Roskilde	54,5	89	Vallensbæk	52,4
24	Syddjurs	56,6	57	Ikast-Brande	54,4	90	Gladsaxe	52,4
25	Halsnæs	56,3	58	Aabenraa	54,4	91	Tårnby	52,4
26	Helsingør	56,2	59	Herlev	54,4	92	Vejen	52,3
27	Skive	56,2	60	Tønder	54,3	93	Rødovre	52,2
28	Kalundborg	56,1	61	Esbjerg	54,2	94	Albertslund	52,2
29	Stevns	56,1	62	Næstved	54,2	95	Favrskov	52,2
30	Holstebro	56,0	63	Faaborg-Midtfyn	54,2	96	Frederiksberg	51,4
31	Varde	55,9	64	Solrød	54,1	97	Glostrup	51,2
32	Dragør	55,9	65	Århus	54,1	98	København	49,5
33	Svendborg	55,8	66	Assens	54,0			

Kilde: Realkredit Danmark

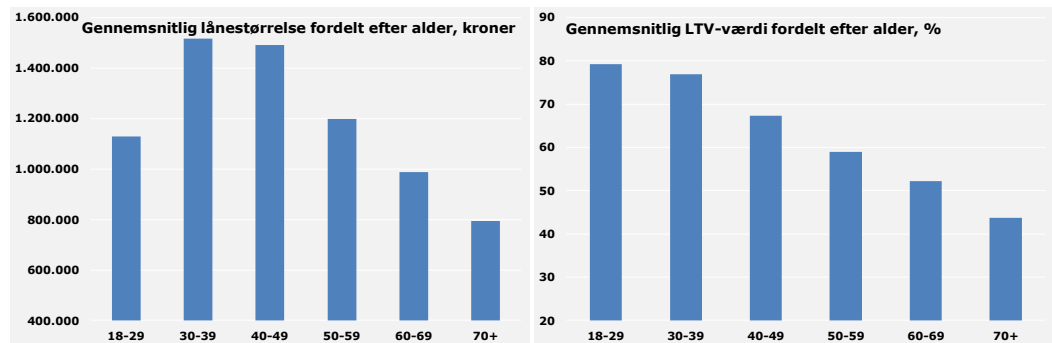
### *Der høvles især realkreditgæld af fra 40 år og opæfter*

Ser vi på den samlede lånestørrelse i realkrediten, har den gennemsnitlige boligejer lån for 1.210.000 kroner – det kan være fordelt på ét realkreditlån eller flere forskellige realkreditlån.

Er man mellem 18-29 år er den gennemsnitlige realkreditgæld på 1.130.000 kroner, og den stiger op til 1.515.000 kroner, når man ser på aldersgruppen fra 30-39 år. Denne udvikling afspejler primært bevægelsen fra den første ejerbolig til den næste ejerbolig, der ofte bliver tilpasset et større behov for kvadratmeter som følge af flere i familien samt bedre indtjeningsforhold i familien. Vi ser således også, at den gennemsnitlige gældssætning i boligen i forhold til boligens værdi rent faktisk er lidt mindre for de 30-39 årige end for 18-29 årige. Den såkaldte LTV-værdi for realkreditlånet – altså belåningsgraden – ligger på 79 % for 18-29 år, mens den er på små 77 % for 30-39 år, jf. figur 3. For begge aldersgrupper gælder det, at begge i gennemsnit befinder sig tæt på den maksimalt mulige grænse for realkreditbelåning, som maksimalt må udgøre 80 % af boligens værdi. Det er heller ikke så overraskende igen med tanke på, at en stor del af denne gruppe er enten 1. gangskøbere eller 2. gangskøbere på boligmarkedet, og her ser man ofte, at fuld realkreditbelåning benyttes.

Når boligejerne kommer op i aldersgruppen fra 40 år og opefter, ser man en gældsnedbringelse på realkreditlånet – både målt i kroner og i forhold til boligens værdi. Ser man på de låntagere, der er 70+, har det gennemsnitlige realkreditlån størrelse på små 795.000 kroner, og belåningsgraden er på tæt ved 44 % af boligens værdi. Dette tal dækker over, at en del af disse låntagere ikke har nogen nævneværdig realkreditgæld, mens andre har noget større lånestørrelser – evt. som en konsekvens af, at de har udnyttet eksisterende friværdi, og har optaget nyt realkreditlån til at forsøge pensionisttilværelsen.

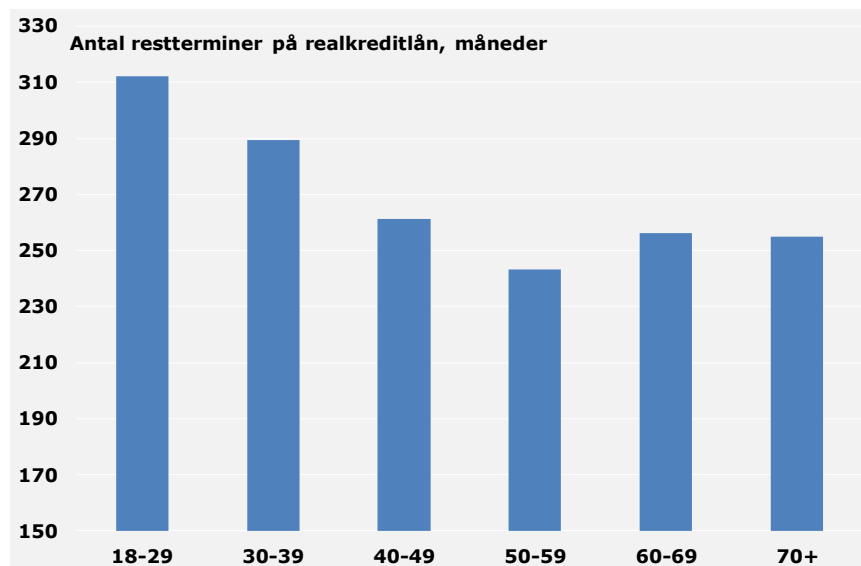
Figur 3: Der hølves især realkreditgæld af fra 40 år og opefter



Kilde: Realkredit Danmark

Sidstnævnte pointe understreges endvidere, når vi ser på antallet af gennemsnitlige restterminer på realkreditlånet – altså hvor mange terminer, der er tilbage inden lånet udløber. Der er generelt tale om faldende restterminer på tværs af aldersgrupperne, indtil låntagerne når op i alderen 60+. Her er der rent faktisk tale om en stigning i antallet af restterminer gennemsnitligt set i forhold til alderen fra 50-59 år, og den ligger nogenlunde stabilt på samme niveau fra 60-69 år til 70+, jf. figur 4. Det understreger, at når låntagerne trækker sig fra arbejdsmarkedet, så bliver der i flere tilfælde enten optaget nyt realkreditlån i eksisterende friværdi eller alternativt omlagt lån, så man forlænger løbetiden, og dermed mindsker afdragsdelen. Gennemsnitligt set er antallet af restterminer for låntagerne på 260 måneder – det svarer nogenlunde til 21,6 år. Levetiden for det gennemsnitlige realkreditlån er dermed i øjeblikket på 8,4 år.

Figur 4: Restløbetiden på realkreditlånet falder indtil 60+



Kilde: Realkredit Danmark

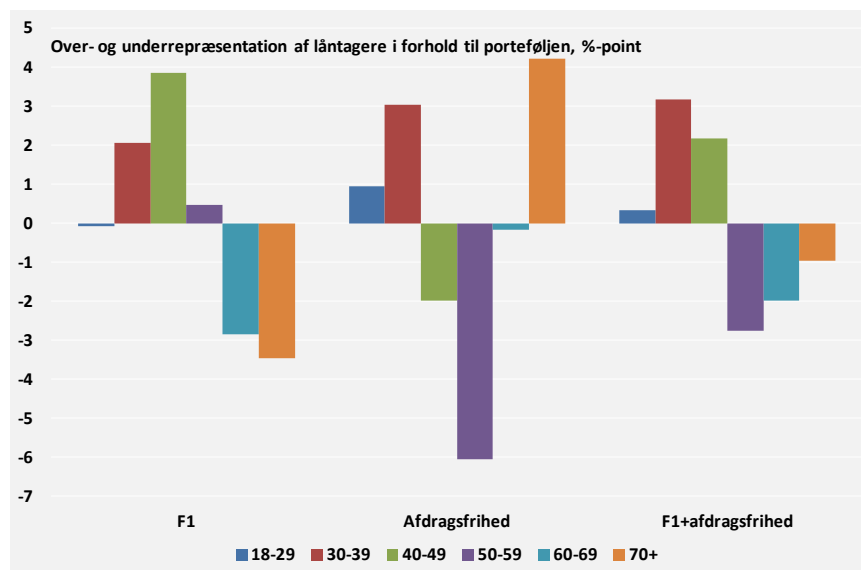
Endelig vil der være boligejere i aldersgruppen 70+, der har betalt deres realkreditgæld ud, og dermed ikke indgår i vores data. Dermed trækkes belåningsgraden højere op blandt den gennemsnitlige boligejere, end det reelt er i virkeligheden.

***De "ældre" er mere påpasselige med høj renterisiko – men afdragsfrihed er i høj kurs***

Der er en klar forskel på boligejernes lånevalg i forhold til deres alder. Ser vi på F1-lån, er der en overrepræsentation af låntagere fra 30-39 år og især 40-49 år. De 30-39 år har optaget 13,1 % af de samlede lån i vores portefølje, mens de 40-49 står for 25,2 % af lånene. Til sammenligning udgør de henholdsvis 15,2 % og 29 % af F1-lånene i porteføljen. Det er en overrepræsentation på 2,1 %-point og 3,9 %-point. I den anden ende af skalaen er de 60-69 årige underrepræsenteret med 2,9 %-point af F1-porteføljen, mens de 70+ er underrepræsenteret med 3,5 %-point, jf figur 5.

Ældre boligejere er dermed noget mere påpasselige med renterisikoen set i forhold til de yngre boligejere – og dette synspunkt forstærkes endvidere af, at gældssætningen er lavere for disse aldersgrupper. Denne forskel er formentlig historisk betinget, da mange af de "ældre" boligejere sagtens kan huske, at renteniveauerne har været væsentligt højere end de er i dag, mens en del af de yngre grupper nærmest er flasket op med, at man historisk set har sparet mange penge med F1-lån.

*Figur 5: Unge bruger F1 – og unge og ældre bruger afdragsfrihed*



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ser vi på anvendelsen af afdragsfrihed kommer der også et tydeligt mønster frem i data. Det er især de yngre og de ældre boligejere, der benytter sig af afdragsfrihed. Det er helt i tråd med de teoretiske forskrifter – unge kan med fordel anvende afdragsfrihed til at betale den dyrere bankgæld hurtigere ned, mens boligejere op i årene ikke behøves at spare yderligere op i mursten. Sidstnævnte kan gøre dette ved brug af afdragsfrihed – eller som tidligere set ved at forlænge løbetiden på deres lån eller optage nyt lån i eksisterende friværdis.

Tallene viser også det, vi tidligere fik bekræftet – nemlig at der i alderen fra 40 år og op fremkommer et stigende fokus på afbetaling af realkreditgælden. Især alderen fra 50-59 er der en kraftig underrepræsentation i brugen af afdragsfrihed på 6,1 %-point.

Anvendelsen af afdragsfrihed blandt boligejerne er ofte til debat, og i den anledning er ovenstående mønster trods alt betryggende. Når det er sagt, kan det sagtens være, at den optimale brug af afdragsfrihed ville indebære endnu større overrepræsentation af yngre og ældre boligejere, end det vores data viser. Ligeledes siger vores data ikke noget om, hvorvidt yngre boligejere benytter besparelsen ved afdragsfrihed til at afbetale anden og dyrere gæld hurtigere end ellers.

Ser vi endeligt på kombinationen af F1 og afdragsfrihed, er det igen de unge, der er overrepræsenteret, mens de ældre er underrepræsenteret. Det skal ses i sammenhæng med, at F1-lån typisk benyttes i kombination med afdragsfrihed – og netop F1-lånet er der som set en relativt større del af de ældre, der holder sig fra. Samlet set udgør antallet af F1-lån i kombination med afdragsfrihed 9,2 % af vores samlede antal lån til private boligejere.

*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.*