



Valg af FlexLån® - mange overvejelser i spil

Realkredit Danmark sætter i øjeblikket fokus på danskernes tvivl i forbindelse med boligfinansiering, og i den anledning har YouGov Zapera lavet en undersøgelse for Realkredit Danmark af danskernes valg af realkreditlån. I denne analyse har vi set nærmere på, hvorfor danskerne i stor stil vælger FlexLån®. Konklusionerne er som følger:

- Godt hver tredje danske boligejer med FlexLån®, har valgt denne lånetype fordi den var billigst her og nu. Det er ikke ensbetydende med, at besparelsen ukritisk anvendes til øget forbrug – besparelsen kan i lige så høj grad gå til øget fleksibilitet i den daglige økonomi, nedbringelse af dyr gæld eller til øget opsparing.
- Næsten 50% af låntagerne peger direkte på, at de har benyttet sig af dette lånevalg for enten at øge opsparingen eller reducere dyrere gæld. Få peger på, at den aktuelle besparelse primært skal anvendes til forbrug. Det er faktisk kun 6% af låntagerne med FlexLån®.
- Især de unge boligejere bruger besparelsen på FlexLån® til dyrere gæld – det siger næsten fire ud af ti boligejere i alderen 25-34 år. Boligejere over 45 år fokuserer til gengæld meget på den fleksibilitet den billigere ydelse giver, og her er der væsentligt lavere fokus på anden dyr gæld. Dette giver også god mening, da dyrere gæld i form af banklån typisk plager unge boligejere hårdere end boligejere op i årene.
- Samlet set giver undersøgelsen et billede af, at danskerne ikke vælger FlexLån® med hovedet under armen eller har forbrugsfest for øje. Der er mange forskellige overvejelser i spil for låntagerne, hvilket også hænger sammen med, at vores private økonomi kan være skruet sammen på vidt forskellige måder.

Mange årsager i spil blandt danskerne, når FlexLån® vælges

Den store udbredelse af FlexLån® forklares ofte med, at danskerne i stor stil går efter den billigste ydelse her og nu. Igennem store dele af 2010 har forskellen mellem den 1-årige realkreditrente og den 30-årige realkreditrente alene været på i omegnen af 3%-point. I denne analyse har vi set lidt nærmere på, hvor stor en rolle denne forklaring rent faktisk fylder hos låntagerne. I nedenstående tabel 1 er vist resultaterne fra undersøgelsen udarbejdet af YouGov Zapera.

Undersøgelsen bekræfter, at den billigere ydelse her og nu er en vigtig parameter for lånevalget. Cirka hver tredje låntager med FlexLån® peger på, at dette er den vigtigste faktor for beslutningen. Hvorvidt besparelsen skal bruges til forbrug, gældsnedbringelse eller andet specificeres ikke, men det er ikke ensbetydende med, at låntagerne vælger FlexLån® med hovedet under armen. Det

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

kan være at besparelserne skal bruges til lidt af det hele alt afhængig af, hvilken fase i livet man er i.

Næsten 50% af de låntagere, der benytter sig af FlexLån®, har derudover en ”snusfornuftig” økonomisk kalkule bag lånebeslutningen. Eksempelvis peger hver fjerde låntager på, at de bruger den aktuelle besparelse til at sætte turbo på afbetalingen af anden dyrere gæld. Dette er normalt et argument, man primært bruger i forbindelse med valg af afdragsfrihed, men har låntageren kombineret FlexLån® med afdragsfrihed for at sikre sig størst mulig besparelse her og nu, giver svaret ganske god mening. Herudover peger næsten en fjerdedel på, at de bruger besparelsen på FlexLån® til øget opsparing.

Tablet 1: Hvorfor har du/I primært valgt FlexLån®?

	Alle	Kvinde	Mand
Fordi det var billigst	34%	33%	35%
For at bruge besparelse ved lav rente på anden gæld	25%	22%	28%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget opsparing	23%	24%	22%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget forbrug	6%	6%	7%
Det er det, jeg/vi har råd til	6%	8%	5%
Andet/ved ikke	6%	7%	3%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån® har svaret på ovenstående spørgsmål

Endelig svarer 6% af låntagerne, at besparelsen bliver brugt til øget forbrug. Tallene peger dermed ikke umiddelbart på, at låntagere med FlexLån® benytter den aktuelle besparelse på lånevalget til ren forbrugsrus.

Lidt mere bekymrende er det til gengæld, at 6% af låntagerne siger, at det var det eneste, de havde råd til. Det helt store spørgsmål er så bare, om de svarer ud fra deres aktuelle situation, hvor forbruget måske er blevet løftet lidt for højt op eller indtjeningen er blevet reduceret i kølvandet på finanskrisen, eller om de rent faktisk har spolet tiden tilbage til købstidspunktet og dermed lånebeslutningen, som spørgsmålet egentlig ligger op til. Udgangspunktet for långivningen bør altid være, at låntager er i stand til at sidde i ejerboligen med et fastforrentet 30-årigt realkreditlån, hvor der betales afdrag, og dermed burde andelen altså være lavere end de 6%, som fremgår af undersøgelsen.

Dykker vi ned på indkomstniveauer, så ses det, at der er en klar overvægt af lavindkomstgruppen defineret som en husstandsindkomst på mindre end 400.000 kroner, der siger, at de kun har råd til FlexLån®. I denne indkomstgruppe svarer næsten hver femte låntager sådan, mens kun 2% af gruppen med en indkomst på 800.000 kroner eller mere svarer dette. En gennemsnitlig husstand i Danmark består af 1,6 voksne, og en husstandsindkomst på op til 400.000 svarer dermed til en årsindkomst pr. voksen på maksimalt 250.000 kroner. Det er ikke meget, og det er nemt at forestille sig, at en del af de låntagere svarer ud fra deres nuværende økonomiske situation og måske er blevet ramt af ledighed eller lignende uheldige omstændigheder, der rammer indtægtssiden i husstanden.

Tabel 2: Hvorfor har du/I primært valgt FlexLån@?

	Alle	Mindre end 400.000 kr.	400.000 til 799.999 kr.	800.000 kr. eller mere
Fordi det var billigst	34%	36%	34%	32%
For at bruge besparelse ved lav rente på anden gæld	25%	15%	27%	30%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget opsparing	23%	18%	20%	27%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget forbrug	6%	7%	7%	6%
Det er det, jeg/vi har råd til	6%	17%	6%	2%
Andet/ved ikke	6%	7%	6%	3%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån@ har svaret på ovenstående spørgsmål

Det er værd at have et vist forbehold for svarene i indkomstgruppen under 400.000, da der kun indgår cirka 100 respondenter, hvilket giver en betydelig statistisk usikkerhed. Under alle omstændigheder udstiller svarene dog lidt et dilemma omkring FlexLån@. Jo mindre indkomst husstanden har, desto større incitament kan der være til at løbe risikoen og gå efter lavest mulig ydelse, da boligudgifterne i forvejen æder en relativ stor del af budgettet. Imidlertid stiller FlexLån@ krav til, at man som boligejer kan klare betydelig udsving i den månedlige ydelse, og at man dermed også skal have råderum til at kunne klare rentestigninger. Vi ser også i svarene, at dem med de højeste husstandsindkomster i højere grad har den luksus at kunne fokusere på både at komme den dyrere gæld til livs og for den sags skyld at polstre opsparingen.

Ser vi på tværs af aldersskel, så er det især de yngste låntagere mellem 25-34 år, der har størst fokus på at bruge besparelsen på anden gæld – her er det næsten fire ud af ti låntagere, der svarer bekræftende på dette spørgsmål. Netop denne aldersgruppe har tit dyrere gæld ved siden af i form af banklån, og det giver dermed også god mening. Kun 16% i aldersgruppen 45 år og opefter har fokus på den dyrere gæld, men har omvendt større vægt på den aktuelle besparelse. Det hænger måske sammen med, at boligejere over 45 år typisk har stor friværdi i boligen og generelt er godt polstret til rentestigninger, og dermed er villige til at løbe en risiko for at nyde gavn af de økonomiske muligheder en billigere ydelse her og nu giver.

Tabel 3: Hvorfor har du/I primært valgt FlexLån@?

	25-34 år	35-44 år	45 år -
Fordi det var billigst	26%	32%	41%
For at bruge besparelse ved lav rente på anden gæld	37%	27%	16%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget opsparing	21%	23%	23%
For at bruge besparelse ved lav rente til øget forbrug	5%	6%	8%
Det er det, jeg/vi har råd til	5%	7%	7%
Andet/ved ikke	6%	5%	5%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån@ har svaret på ovenstående spørgsmål

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.