



## Danskerne er glade for deres afdragsfrie lån

Realkredit Danmark sætter i øjeblikket fokus på danskernes tvivl i forbindelse med boligfinansiering, og i den anledning har YouGov Zopera lavet en undersøgelse for Realkredit Danmark af danskernes valg af realkreditlån. I denne analyse har vi set nærmere på, hvorfor danskerne vælger afdragsfrie lån, hvad de planlægger at gøre, når afdragsfriheden udløber og om de har fortrudt deres valg af afdragsfrihed. Konklusionerne er som følger:

- Den heftige offentlige debat om de afdragsfrie lån har ikke fået danskerne til at vende disse lån ryggen. Mere end hvert andet realkreditlån til ejerboliger og fritidshuse er i dag uden afdrag, og tendensen er svagt stigende.
- Den primære bevæggrund for afdragsfrihed blandt låntagerne er, at de ønsker at komme deres dyre gæld til livs først. Dette kommer især til udtryk blandt de unge boligejere under 35 år, hvor seks ud af ti låntagere har fokus på den dyre gæld.
- Små tre ud af ti låntagere peger på, at afdragsfriheden er blevet valgt til for at sikre mere økonomisk luft i hverdagen.
- Undersøgelsen holder også liv i et par myter. Myten om, at de fleste kvinder godt kan lide at bruge penge, bliver i undersøgelsen understøttet, da den viser, at kvinderne prioriterer mulighed for større forbrug i hverdagen, mens mændene fokuserer på den dyre gæld. Rent geografisk ser vi, at københavnere prioriterer at få råd til mere i budgettet, mens jyderne sætter turbo på at komme den dyre gæld til livs.
- Over de kommende år vil flere boligejere i stigende omfang opleve, at deres 10-årige afdragsfrie periode udløber. Et flertal af låntagerne forventer at begynde at betale afdrag på trods af en betydelig stigning i den månedlige ydelse, og næsten otte ud af ti boligejere under 35 år er indstillet på at afdrage på realkreditgælden.
- Tæt på hver fjerde boligejer forventer dog at forlænge den afdragsfrie periode, og det gør sig især gældende for låntagere over 45 år, hvor 35% har sigtekornet indstillet på dette. Som følge af prisfaldende på boligmarkedet i kølvandet på finanskrisen, kan nogle boligejere imidlertid få svært ved at forlænge den afdragsfrie periode, men nærmest ingen boligejere frygter at måtte gå fra hus og hjem, når afdragsfriheden ophører.
- Samlet set er danskerne rigtig glade for deres valg af afdragsfrihed – praktisk taget ingen har fortrudt deres lånevalg, og denne tendens gør sig gældende på tværs af køn, alder, indkomst og geografiske forskelle.

### Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark

Parallevej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

### Ansvarshavende

Cheføkonom

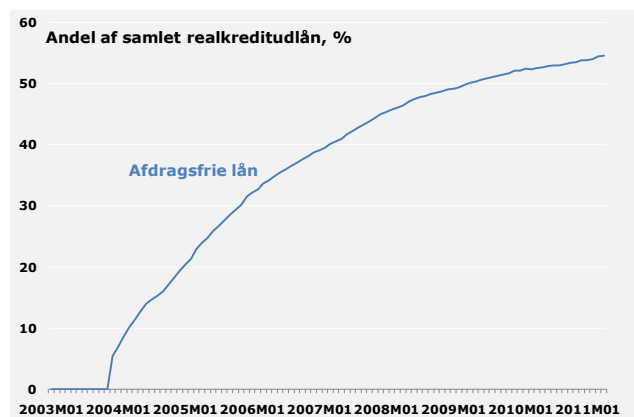
Christian Hilligsøe Heinig

## Heftig debat om de afdragsfrie lån – men flere vælger fortsat afdragsfrihed

De afdragsfrie lån har til tider været udsældte i den offentlige debat, da der har været frygt for, at en del danske boligejere har svært ved at administrere den øgede fleksibilitet i den private økonomi. Ydermere er der også frygt for, at de boligejere, der har kombineret produktet med variabel rente ikke er klar over den større renterisiko, de sidder inde med i tilfælde af stigende renter. Endelig blev kritikken løftet til et nyt niveau, da Nationalbanken tilbage i marts anbefalede, at de afdragsfrie lån bør afskaffes, da de mener, at det kan føre til uønskede store udsving i boligpriserne og samtidig øger risikoen for teknisk insolvens blandt boligejerne.

Trods de mange advarsler om afdragsfrie lån, så vælger fortsat flere danskere denne lånevariant, når de skal finansiere boligen med et realkreditlån. I maj i år var næsten 55% af den udestående lånemasse til ejerboliger og fritidshuse afdragsfrie lån, jf. figur 1. Der kan også være mange gode privatøkonomiske grunde til at vælge afdragsfrihed – eksempelvis er det sundt fornuft i tilfælde af, at man har dyrere gæld ved siden af, og i stedet ønsker at sætte turbo på afbetaling af denne, eller at man i forvejen har stor opsparing i mursten, og derfor ønsker at sprede sin opsparing ud eller måske endda har en tilstrækkelig stor opsparing i forvejen.

Figur 1: Afdragsfrie lån vinder fortsat terræn – men i et mere afdæmpet tempo



Kilde: Nationalbanken og Realkredit Danmark

### Hvad siger danskerne selv – hvorfor vælger de afdragsfrihed?

Som set af ovenstående diskussion er der mange argumenter for og imod afdragsfrie lån. Spørger vi i stedet danskerne, hvorfor de har valgt at benytte sig af denne lånetype, ser vi, at rigtig mange boligejere benytter sig af afdragsfriheden til at komme af med den dyre gæld først. Det siger 43% af låntagere med afdragsfrie lån. Det er især den yngre generation, hvor dette argument anvendes – 6 ud af 10 låntagere under 35 år har den dyre gæld i fokus, mens det blot er 3 ud af 10 låntagere over 45 år. Det giver også rigtig god mening økonomisk set, da dyre banklån ofte plager nye boligejere hårdere end de ældre generationer.

Ellers er det i øvrigt sjovt at bide mærke i, at mændene tilsyneladende har væsentligt større fokus på den dyre gæld i forhold til kvinderne – næsten 50% af mændene siger dette er den primære årsag til afdragsfrihed mod blot 37% af kvinderne. I stedet vægter kvinderne mere luft i det daglige budget, og dermed er der ny luft til myten om, at det især er kvinderne, der er gode til at sætte lønkronerne i omløb i økonomien...

Tabel 1: Hvorfor har du/I primært valgt afdragsfrihed?

	Alle	Kvinde	Mand	25-34 år	35-44 år	45 år -
<b>For at afdrage på anden gæld</b>	43%	37%	49%	60%	44%	30%
<b>For at få råd til mere i hverdagen (ferie, bil, forbrug)</b>	28%	32%	26%	21%	30%	33%
<b>For at spare op</b>	13%	14%	12%	8%	13%	17%
<b>Andet/ved ikke</b>	16%	17%	13%	11%	13%	20%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 666 boligejere med afdragsfrihed har svaret på ovenstående spørgsmål

En anden myte, der typisk også trives, er den om de snusfornuftige jyder og de ødsle københavnere. Ser vi på de regionale forskelle, så ser vi faktisk også, at der er et væsentligt større fokus i det jyske på at komme den dyre gæld til livs først. Det siger cirka hver anden boligejer med afdragsfrit lån. I Region Hovedstaden er den tilsvarende andel ”blot” på 38%, og her er der i stedet et større fokus på at få råd til mere i hverdagen. Det hænger dog ikke nødvendigvis sammen med førnævnte myte. I stedet skal det formentlig også ses i sammenhæng med de noget dyrere boliger i hovedstadsområdet, og at der automatisk spares mere op, når der alt andet lige afdrages på et større banklån eller alternativt, at det bliver nemmere at ”overopspare” i mursten.

Tabel 2: Hvorfor har du/I primært valgt afdragsfrihed?

	Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
<b>For at afdrage på anden gæld</b>	38%	38%	50%	47%	47%
<b>For at få råd til mere i hverdagen (ferie, bil, forbrug)</b>	34%	29%	23%	27%	27%
<b>For at spare op</b>	14%	14%	13%	14%	5%
<b>Andet/ved ikke</b>	14%	19%	14%	12%	21%

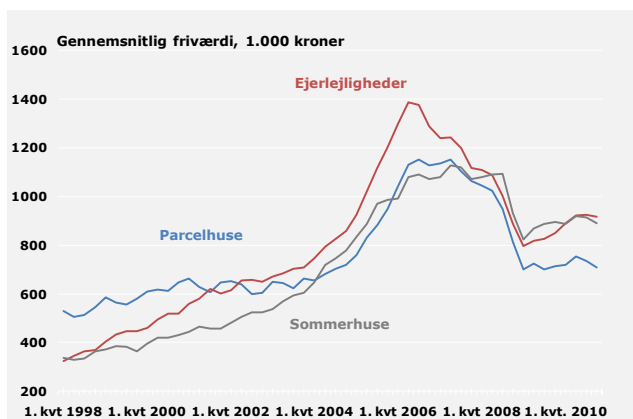
Kilde: YouGov Zapera

Note: 666 boligejere med afdragsfrihed har svaret på ovenstående spørgsmål

Samlet set er det små 30% af låntagerne, der siger, at afdragsfriheden er blevet valgt til for at give mere luft i den økonomiske hverdag. Der kan eksempelvis være situationer, hvor brug af afdragsfrihed kan give familien større nytteværdi ved at tillade, at den ene part kan gå lidt ned i tid, og dermed få mere tid til børnene, eller i perioder af livet, hvor der er store omkostninger, og man derved har mulighed for bedre at udjævne sit forbrug over tid. Det kan også være, at nogle har været uheldige at blive ramt af arbejdsløshed og dermed indkomstnedgang i kølvandet på finanskrisen. Med andre ord giver det også god mening, at en del låntagere har været drevet af dette argument.

Overvejelser omkring opsparingen er ikke det, der spiller den helt store rolle for låntagerne. Vi ser dog, at boligejere over 45 år tænker mere over opsparingen end de yngre boligejere. Næsten hver femte låntager over 45 år benytter afdragsfriheden til at spare mere op – det kan være via pensionsopsparring, da eksempelvis opsparingen i mursten i forvejen kan være stor. Trods megen snak om teknisk insolvente boligejere, så er der stadig store friværdier blandt de danske boligejere, som især de ældre generationer sidder inde med. Den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus i Danmark er aktuelt over 700.000 kroner. Igen stemmer mønstret i den faktiske brug af afdragsfrihed på tværs af alder meget godt overens med den grundlæggende forventning.

Figur 2: Fortsat store friværdier i de danske husholdninger

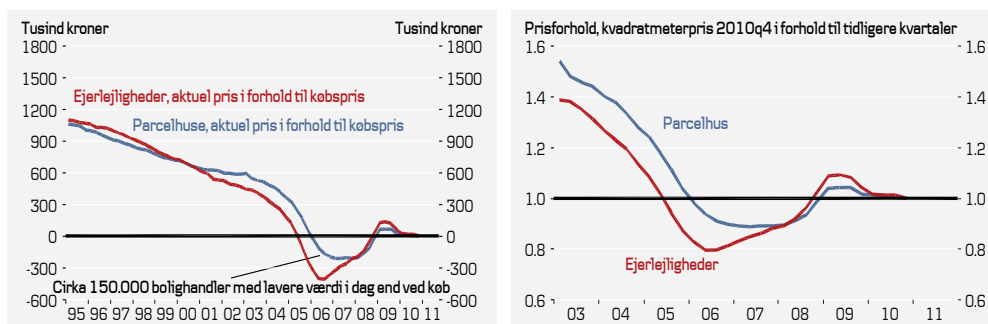


Kilde: Realkredit Danmark

### De unge boligejere har ikke droppet tanken om afdrag på realkreditlånet

Et af de mere interessante spørgsmål er, hvad låntagerne med afdragsfrihed har tænkt sig at gøre, når afdragsfriheden udløber. En del låntagere vil formentlig opleve, at det kan blive svært at forlænge den afdragsfrie periode, da værdien af deres ejendom er faldet i kølvandet på finanskrisen, og at deres aktuelle lånebehov er på mere end 80% af boligens værdi. Dette problem vil især blive aktuelt for dem, der benyttede sig af afdragsfrihed på toppen af boligbølgen i 2006/2007. Dem der hjemtog afdragsfrihed tilbage ved introduktionen i 2003/2004 har stadig noget luft at give af, jf. figur 3, og vi skal altså hen til omkring 2015 og årene frem, før denne problematik for alvor kan dukke op til overfladen.

Figur 3: Problematikken om forlængelse af afdragsfrihed endnu lidt ude i fremtiden



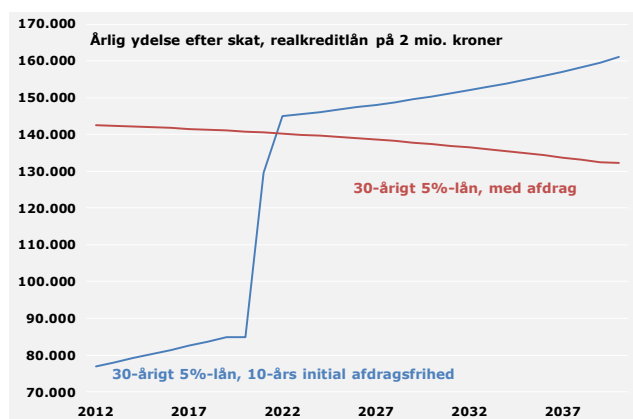
Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Realkredit Danmark

Note: Ejerlejlighed er på 85 kvadratmeter i figur til venstre og parcelhus er på 140 kvadratmeter

Under alle omstændigheder har låntagerne udsigt til et stort spring opad i den månedlige ydelse, når afdragsfriheden udløber, da der nu skal afdrages over en 20-årig periode og ikke over en 30-årig periode i tilfælde af, at lånet ikke omlægges. I figur 4 er vist konsekvenserne på ydelsesprofilen i tilfælde af, at man starter ud med en 10-årig afdragsfri periode, og med et fastforrentet realkreditlån (5%) på 2 mio. kroner. Til en start er den månedlige ydelse efter skat cirka 2.400 kroner lavere med afdragsfriheden, men det bliver efter endt afdragsfrihed vendt til en højere ydelse på cirka 2.300 kroner om måneden og godt 27.500 kroner på årsbasis. Det er målt i løbende priser og den reelle ekstraudgift er dermed noget lavere, hvis man renser for pris- og lønudviklingen over en

ti-årig periode, men det ændrer ikke ved, at det stiller store krav til boligejerne at omstille sig til en sådan situation.

Figur 4: Stort spring op i den månedlige ydelse, når afdragsfriheden ophører



Kilde: Realkredit Danmark

Trods udsigten til et betydeligt spring opad i den månedlige ydelse regner cirka 6 ud af 10 boligejere med, at de vil begynde at betale afdrag, når den afdragsfrie periode udløber. Det er især gældende blandt de unge boligejere, hvor næsten 8 ud af 10 låntagere forventer at påbegynde afdragene på realkreditlånet. Tanken er mindst udbredt hos dem over 45 år, og denne forskel på tværs af alder skal igen ses i lyset af, at sidstnævnte gruppe allerede i forvejen har en stor opsparing i mursten. Vi ser også, at personer over 45 år i langt højere udstrækning regner med at ansøge om en ny periode med afdragsfrihed – det siger 35% af låntagerne, mod blot 11% af de unge boligejere. Igen er det formentlig også de unge boligejere, der i videst omfang vil være ramt af problematikken omkring en mulig forlængelse af den afdragsfrie periode. Gennemsnitligt set regner 23% af låntagerne med at forlænge perioden med afdragsfrihed.

Tabel 3: Hvad gør du/I, når afdragsfriheden udløber?

	Alle	Kvinde	Mand	25-34 år	35-44 år	45 år -
<b>Begynder at betale afdrag</b>	58%	57%	58%	77%	58%	42%
<b>Ansøger om en ny periode med afdragsfrihed</b>	23%	20%	26%	11%	21%	35%
<b>Sælger boligen</b>	4%	5%	3%	1%	4%	5%
<b>Andet/ved ikke</b>	15%	18%	13%	11%	17%	18%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 666 boligejere med afdragsfrihed har svaret på ovenstående spørgsmål

Undersøgelsen afslører imidlertid også, at en del boligejere er i tvivl om, hvad de skal stille op, når afdragsfriheden udløber. Helt præcist svarer 15% ”andet/ved ikke” på dette spørgsmål. Det skal formentlig ses i sammenhæng med, at det er svært at spå om fremtiden, og dermed også, om man eksempelvis stadigvæk bor i boligen, har man stærk nok privatøkonomi til at klare afdrag over en 20-årig periode, eller skal man alternativt forlænge løbetiden på sit lån eller satse på en ny periode med afdragsfrihed?

Ganske få boligejere tegner det dramatiske billede op, hvor de bliver tvunget til at gå fra hus og hjem, når afdragsfriheden udløber. Helt præcist erklærer 4% af boligejerne dette som konsekvensen – det er praktisk taget nærmest nul procent, når man tager højde for den statiske usikkerhed, der er, når vi snakker sådanne undersøgelser.

### Danskerne er glade for deres afdragsfrie lån

De mange danske boligejere, der har valgt afdragsfrihed på deres realkreditlån er samlet set rigtig glade for det valg, de har truffet. Således siger 93% af boligejerne, at de ikke har fortrudt afdragsfriheden – denne tendens gør sig gældende på tværs af køn, alder, indkomst og geografiske forskelle. Det store negative fokus i den offentlige debat har tilsyneladende ikke ført til større bekymringer blandt disse låntagere.

Tabel 4: Har du/I fortrudt, at du/I har valgt afdragsfrihed?

	Alle	Kvinde	Mand	25-34 år	35-44 år	45 år -
<b>Ja</b>	4%	4%	3%	3%	5%	3%
<b>Nej</b>	93%	91%	94%	93%	91%	93%
<b>Ved ikke</b>	3%	5%	3%	4%	4%	4%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 666 boligejere med afdragsfrihed 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.*