

21. november 2022



## Lavere restgæld og rede penge til boligejerne ved opkonvertering

Realkreditrenterne er steget i historisk højt tempo gennem 2022, og det har åbnet for store kursgevinster for de boligejere, der har haft appetit på at foretage en omlægning af deres fastforrentede lån med en restgældsreduktion for øje. I denne analyse har vi set nærmere på boligejernes adfærd via data for små 20.000 omlægnings af fastforrentede lån igennem 2022 hos Realkredit Danmark. Det viser sig, at den typiske låntager har indfriet til et beløb, der er 19 % lavere end restgælden, men har optaget et nyt lån, hvor restgælden blot er 5 % lavere. Dermed har mange boligejere valgt at udnytte anledningen til at tage ekstra midler ud på det nye lån. Omkring 25 % af restgældsreduktionen ved indfrielse går altså til reel nedbringelse af gælden. I takt med den øgede økonomiske usikkerhed og højere renter gennem året er appetitten på en reel nedbringelse af gælden dog blevet større og større blandt boligejerne, og de foreløbige tal for 4. kvartal peger på, at omtrent 65 % af restgældsreduktionen ved indfrielse anvendes til nedbringelse af realkreditgælden. Selv om den beherskede gældsnedbringelse ved konvertering for året som helhed måske nok er en smule overraskende, så giver det med vores øjne ikke anledning til større bekymring. Der er formentlig en hel del boligejere, der gerne vil have nogle frie midler som buffer til kontoen i disse usikre tider, der kan være boligejere, der ønsker at lave et ekstra indskud til pensionsordningen eller alternativt har planer om før eller siden at udnytte midlerne til at foretage eksempelvis boligforbedringer. Ligeledes skal man huske på, at boligejerne i forvejen er solidt polstret til en tid med udsigt til faldende boligpriser – den gennemsnitlige belåningsgrad i vores udlånsportefølje til boligejerne er på historisk lave 44 % i tredje kvartal 2022.

**Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom**

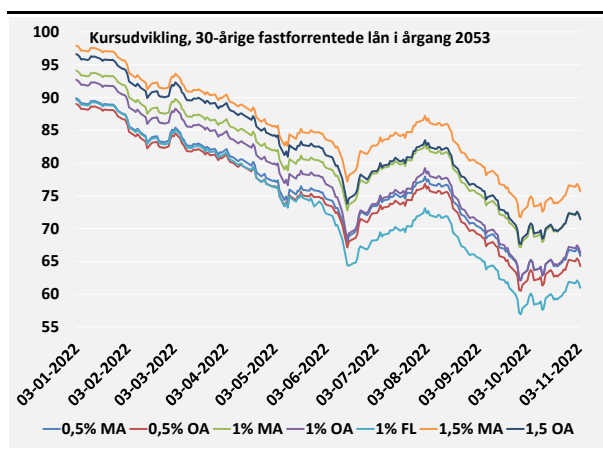
### Mange boligejere har udnyttet rentestigningerne til en reduktion af restgælden

Kurserne på realkreditobligationer er faldet historisk meget i kølvandet på høj inflation og centralbanker, der har fået travlt med at stramme pengepolitikken i kampen om at genvinde deres troværdighed. I figur 1

er vist kursudviklingen gennem 2022 på fastforrentede 30-årige lån med kuponrenter fra 0,5 % og op til 1,5 %, som mange boligejere har gjort brug af gennem en årrække. Som det ses bundede kurserne foreløbigt i slutningen af september, hvor det var muligt at indfri et fastforrentet FlexLife® til en kurs på tæt ved kurs 55. Dermed kunne man på dette tidspunkt købe 100 kroner gæld tilbage for en udgift på blot 55 kroner. Også de to 30-årige 0,5 %-lån og det afdragsfrie 1 %-lån var ikke langt fra kurs 60 på dette tidspunkt.

De store kursfald på låntagernes fastforrentede finansiering har medført en høj omlægningsaktivitet gennem året, hvor mange låntagere har øjnet en god mulighed for at skære en pæn luns af deres restgæld. Netop sådanne konverteringer har været en sjældenhed gennem årene, da vi gennem de seneste årtier overordnet set har oplevet en langsigtet trend med faldende renter. Det betyder også, at vi ikke i nyere tid har oplevet en så stor potentiel restgældsreduktion ved omlægning. Det der kommer tættest på var tilbage i kølvandet på finanskrisen, hvor det daværende 30-årige 4 %-lån kortvarigt var nede under kurs 80. Dengang var der dog knapt så mange låntagere i 4 %-lånet, hvor der i dag har været og stadig er rigtig mange låntagere i fast rente med meget lave kuponrenter.

**Figur 1. Store kursfald på realkreditobligationerne gennem 2022**



Kilde: Realkredit Danmark

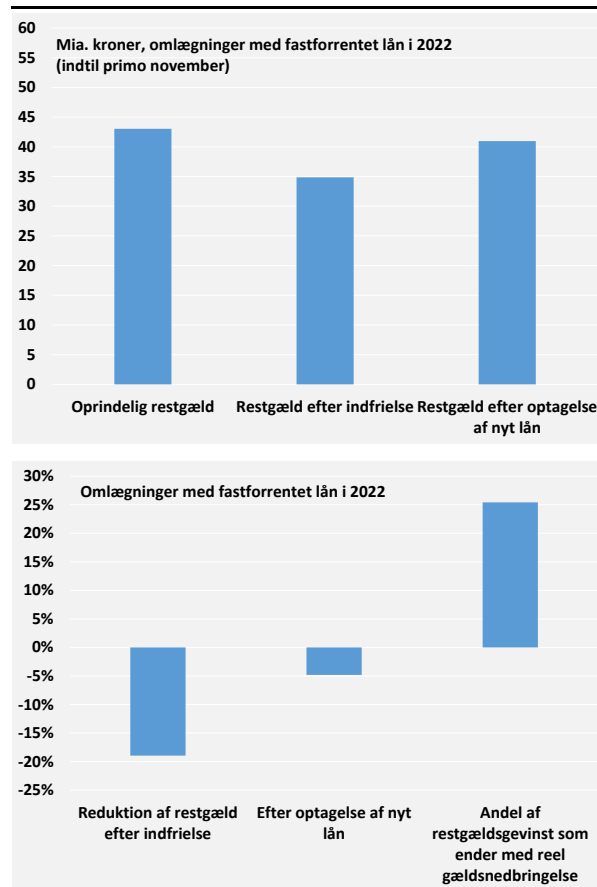
Dykker vi ned i vores egne udlånsdata for at se nærmere på boligejernes omlægninger af fastforrentede lån i 2022 – hvor der er et tidsmæssigt sammenfald mellem indfrielse og udbetaling af nyt lån – kan vi få en ide om både størrelsen af restgældsreduktionen ved indfrielsen, og hvorvidt denne er blevet videreført på det nye lån.

Først og fremmest viser det sig, at boligejerne frem til starten af november har omlagt fastforrentede lån hos os for godt 43 mia. kroner. Hovedparten har været drevet af et fokus på restgældsreduktion, men der har også været låntagere, som har omlagt deres fastforrentede lån fordi, der har været et ønske om eksempelvis nye muligheder i boligøkonomien i form af 30 års afdragsfrihed. Det betyder også, at vi kan se, at der er fastforrentede lån, der er lagt om uden nogen nævneværdig restgældsreduktion. Det gjorde sig særligt gældende i starten af året før rentestigningerne for alvor tog fart.

Efter indfrielsen af de fastforrentede lån på førnævnte 43 mia. kroner, så udgjorde restgælden 34,9 mia. kroner. Samlet set har boligejerne med lån hos os dermed indfriet restgælden 8,2 mia. kroner under den

nomielle værdi svarende til en restgældsreduktion på 19 %, jf. figur 2. Boligejerne har dog også skulle optage nye lån med de omkostninger, der følger, og der er også boligejere, der har ønsket at optage tillægsfinansiering. Det har betydet, at boligejernes samlede restgæld efter optagelse af ny finansiering udgør 41 mia. kroner, og dermed løber den samlede restgældsreduktion op i 2,1 mia. kroner. Samlet set kan vi dermed konstatere, at i omegnen af 25 % af det reducerede indfrielsesbeløb er blevet brugt til at nedbringe den samlede gældsætning hos boligejerne.

**Figur 2. Boligejernes restgældsreduktion ved indfrielse samt efter optagelse af nyt lån**

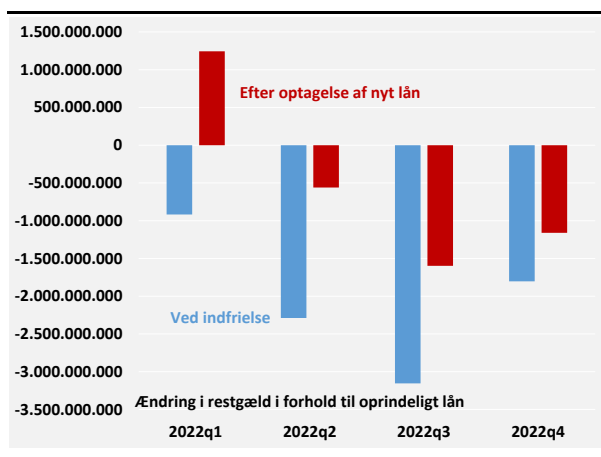


Kilde: Realkredit Danmark

Nationalbanken har også kigget ind i omlægninger med restgældsreduktion for øje, og her viste deres beregninger for 1. halvår 2022 faktisk, at en noget større andel af restgældsgevinsten blev anvendt til konsolidering og gældsnedbringelse. Her var det omtrent 6 ud af 10 kroner af indfrielsesgevinsten, der gik til nedbringelse af enten banklån eller realkreditlån. Det er svært at forklare den pæne forskel i forhold til vores data, men nationalbanken har baseret sig på nogle antagelser, hvor vores beregninger bygger på en gennemgang af de individuelle lån på tidspunktet lige før indfrielse, ved indfrielse og efter udbetaling af nyt lån.

Fokus på gældsnedbringelse har dog været stigende gennem året i takt med tiltagende økonomisk usikkerhed og højere renter. I relation til sidstnævnte betyder de højere renter netop et øget incitament til at afvikle på sin gæld modsat tiden med renter i omegnen af nul-punktet. Denne udvikling ses også af figur 3, som viser forskellen i restgælden ved indfrielsen og efter optagelse af nyt lån i forhold til udgangspunktet. I årets første kvartal endte låntagerne typisk med at øge restgælden, mens den samlet set er blevet nedbragt fra andet kvartal og frem. I andet kvartal var det i omegnen af 25 % af restgældsreduktionen ved indfrielsen som blev brugt til en nedbringelse af belåningen, mens andelen steg til 50 % i 3. kvartal og indtil videre er på hele 64 % i 4. kvartal.

**Figur 3. Boligejerne har øget deres fokus på konsolidering gennem året**



Kilde: Realkredit Danmark

## Fast til fast rente har været dominerende hos boligejerne

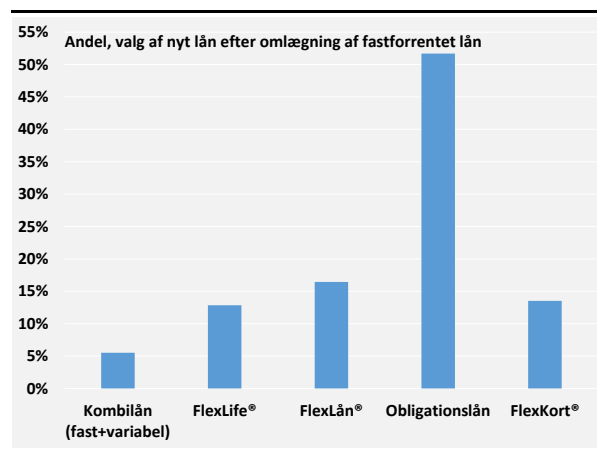
Ser vi nærmere på lånevalget hos boligejerne efter omlægningen af deres fastforrentede lån, så viser det sig ikke overraskende, at flertallet har valgt at bevare den faste rente på deres lån. Lidt over halvdelen af udbetalingerne har således været i fastforrentede lån.

Dertil kommer også, at nogle låntagere har valgt at mindske deres renterisiko ved at kombinere fast og variabel rente i deres lån – ofte kaldet kombilån. Det vedrører 6 % af udbetalingerne. Endelig er der tæt løb mellem udbetalinger af FlexLife®, FlexLån® og FlexKort®. De står hver især for tæt ved 15 % af udbetalingerne, jf. figur 4.

Særligt de skrå konverteringer er blevet mere efterspurgt gennem året – i første kvartal var det kun 18 % af udbetalingerne, der var enten FlexLån® eller FlexKort®, og det har i efterfølgende kvartaler været i omegnen af hver 3. udbetalte krone. Det er sket på

bekostning af især FlexLife® men også færre låntagere, der vælger kombilån.

**Figur 4. De fleste boligejere har lavet en opkonvertering – men skrå konverteringer er også blevet hyppigt brugt af boligejerne**



Kilde: Realkredit Danmark

## Store forskelle i restgældsreduktionen hos boligejerne – både før og efter optagelsen af det nye lån

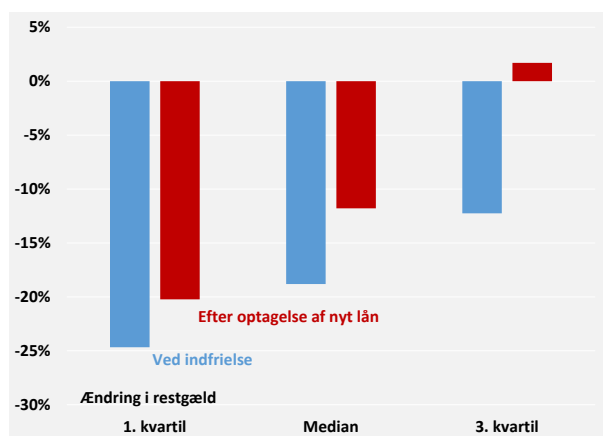
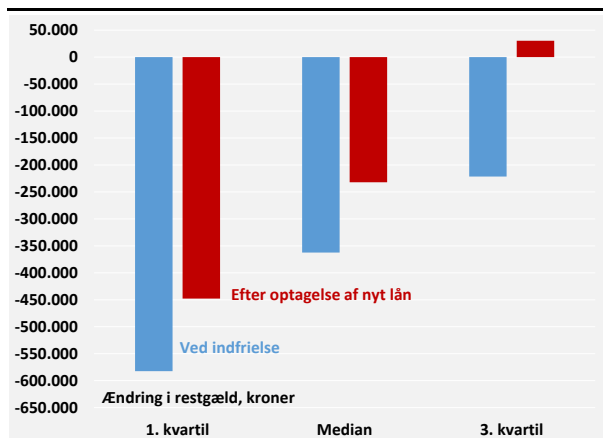
Ser vi mere specifikt på låntagerniveau, så har boligejerne som gennemsnit indfriet 450.000 kroner lavere end lånets restgæld, og efter optagelsen af nyt lån er gælden samlet set blevet nedbragt med 115.000 kroner i gennemsnit. Der er dog store forskelle på tværs af gennemsnittet, og en del boligejere har optaget større lån, der trækker gennemsnittet op.

Ser vi alternativt på den typiske låntager – den såkaldte median – så er restgældsreduktionen ved indfrielse på godt 360.000 kroner, mens gælden er blevet reduceret med lidt mere end 230.000 kroner efter optagelse af nyt lån. For den typiske låntager er tæt ved 65 % af restgældsreduktionen ved indfrielse altså blevet brugt til konsolidering af gælden, mens resten er gået til frie midler og betaling af omkostninger til nyt lån. Målt i procent viser medianen, at restgælden er blevet reduceret med 19 % ved indfrielse og 12 % efter optagelse af nyt lån.

Zoomer vi alternativt ind på 1. kvartil – altså de 25 % af boligejerne der har lavet den største restgældsreduktion i 2022 – så nærmer beløbet sig små 600.000 kroner ved indfrielse og 450.000 kroner efter optagelse af nyt lån. Ser vi på den procentvise ændring, så er der skåret 25 % af restgælden ved indfrielse for 1. kvartil og 20 % af gælden efter optagelse af nyt lån. Omvendt har den såkaldte 3. kvartil – altså de 25 % af boligejerne med den mindste restgældsreduktion "kun" reduceret restgælden ved

indfrielse med 12 %, mens de faktisk har øget gælden med 2 % efter optagelsen af nyt lån, jf. figur 5.

**Figur 5. Store forskelle i restgældsreduktionerne på tværs af boligejerne**

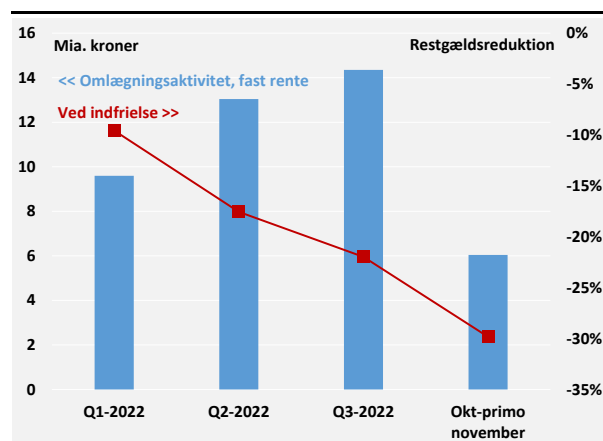


Kilde: Realkredit Danmark

Figur 5 illustrerer i høj grad den store forskel i forhold til både låneadfærd blandt boligejerne men også forskel i timing i forhold til ens konvertering.

Som altid er der ingen der på forhånd har kunne sige noget om den optimale timing på omlægning med restgældsreduktion for øje, men det er klart, at det har været en stor fordel for mange boligejere, hvis de af den ene eller anden grund har trukket deres konvertering hen mod slutningen af året, da renterne generelt har været stigende. Restgældsreduktionen ved indfrielse blandt boligejerne var på 10 % i første kvartal og voksende til henholdsvis 18 %, 22 % og senest 30 % gennem kvartalerne. Vi har da også set, at de stadig faldende kurser har fristet flere og flere boligejere til at omlægge deres fastforrentede lån med en restgældsreduktion for øje. I hvert fald er den samlede volumen for omlægninger af fastforrentede lån steget gennem året, jf. figur 6.

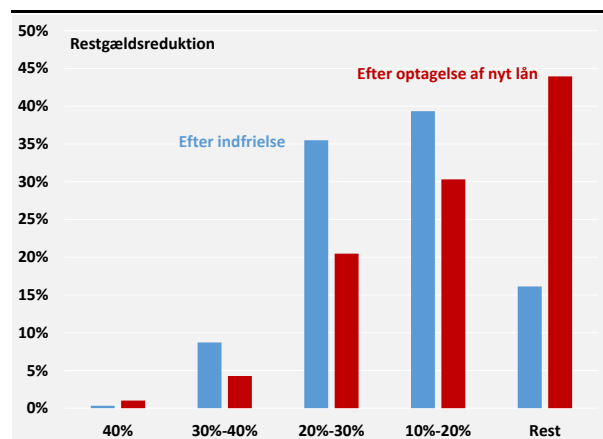
**Figur 6. Stigende aktivitet af omlægninger med restgældsreduktion gennem året – men også stigende kursgevinster**



Kilde: Realkredit Danmark

Generelt set er det relativt få boligejere, der har reduceret deres restgæld med mere end 40 % i forbindelse med indfrielse og optagelse af nyt lån. Blot 0,3 % af låntagerne har timet deres indfrielse til en restgældsreduktion på mere end 40 %, mens 1 % har nedbragt restgælden med mere end 40 % efter optagelse af nyt lån. Det vil dermed sige, at der er en lille andel af boligejere, som ud over kursgevinsten også har brugt noget af deres likvide opsparing til at nedbringe gælden endnu mere. Det typiske mønster er dog det modsatte – altså at man har taget lidt penge ud i forbindelse med sin konvertering og restgældsreduktion. I figur 8 er vist fordelingen af restgældsreduktionen på tværs af boligejerne for 2022 – det både ved indfrielsen og efter optagelse af nyt lån.

**Figur 7. En mindre andel af boligejerne har reduceret deres restgæld med mere end 30-40 % - også efter optagelsen af nyt lån**



Kilde: Realkredit Danmark

---

*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  
Risikostyring