



Vækstpolitisk Tema nr. 2

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Erhvervs- og Vækstministeriet, januar 2013

Sammenfatning

De danske husholdningers realkreditgæld i ejerboliger og fritidshuse udgør omkring 1.364 mia. kr., svarende til 78 pct. af BNP. Realkreditgælden er koncentreret blandt de husholdninger, der har de højeste indkomster. En tredjedel af realkreditgælden er optaget af de 10 pct. af husholdningerne, der har de højeste indkomster. Knap 90 pct. af realkreditgælden er optaget af den halvdel af husholdningerne, der har de højeste indkomster.

Variabelt forrentede lån og lån med afdragsfrihed benyttes af alle typer husholdninger uanset indkomstforhold. Men husholdningerne med de højeste indkomster og husholdningerne med de laveste indkomster er mere tilbøjelige til at vælge lån med variabel rente. Man skal dog være opmærksom på, at kun en mindre del - omkring 1 pct. - af realkreditgælden er optaget af de 10 pct. af husholdningerne, der har de laveste indkomster.

95 pct. af husholdningerne bruger mindre end halvdelen af deres indkomst efter skat på at servicere deres samlede gæld (ved det renteniveau, der var gældende ultimo 2010). De omkring 5 pct. af husholdningerne, der bruger mere end halvdelen af indkomsten på gældsudgifter, har tilsammen realkreditgæld for cirka 114 mia. kr. Det svarer til knap 9 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse.

En mindre rentestigning på 1 procentpoint – i forhold til niveauet ultimo 2010 – indebærer, at andelen, der bruger mere end halvdelen af deres indkomst på gældsservicering, stiger fra 5 til 6 pct. En mere betydelig stigning i renten på 5 procentpoint vil, isoleret set, indebære, at andelen, der bruger mere end halvdelen af deres indkomst på gældsservicering, stiger til 12 pct. Denne gruppe af husholdninger har i alt realkreditgæld for omkring 280 mia. kr., svarende til 21 pct. af det samlede realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse.

Husholdninger, der både har afdragsfrihed og variabel rente, er særligt følsomme over for rentestigninger. Ud af de cirka 5 pct. af husholdningerne, der bruger over halvdelen af deres indkomst på at servicere gæld, har knap

40 pct. afdragsfrihed på hele realkreditlånet, og omkring halvdelen har variabel rente på hele lånet. Af de husholdninger, der bruger halvdelen eller mere af deres indkomst på gældsservicering, har omkring en fjerdedel – eller 14.000 husholdninger – både variabel rente og afdragsfrihed på hele lånet. Disse husholdninger har omkring 3 pct. af realkreditgælden.

Realkreditlån med mulighed for afdragsfrihed blev indført i oktober 2003. Husholdninger, der i 2003 eller i 2004 optog et afdragsfrit lån, og som uafbrudt har haft afdragsfrihed på lånet siden, vil skulle påbegynde afdrag på lånet i henholdsvis 2013 og 2014.

Udløb af den afdragsfrie periode udgør ikke nogen akut trussel for stabiliteten på boligmarkedet. I 2013 er der omkring 6.000 husholdninger ud af i alt 1,1 mio. husholdninger med realkreditlån, der skal påbegynde afdrag. I 2014 er tallet omkring 30.000 husholdninger. Da boligpriserne aktuelt ligger henholdsvis 30 pct. og 20 pct. over niveauet i 2003 og 2004, vil hovedparten af de berørte husholdninger kunne omlægge til et nyt afdragsfrit lån inden for de tilladte lånegrænser, hvis de har behov for det.

Regeringen har taget initiativ til, at boligkøbere, hvis økonomi ikke er tilstrækkeligt velfunderet, ikke får udstedt de mest risikable lån. Pr. 1. maj 2013 indfører regeringen regler om, at penge- og realkreditinstitutter kun kan tilbyde realkreditlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til huskøbere, som ville kunne finansiere deres bolig med et fastforrentet lån med afdrag. Kreditvurderingen af kunden sker efter det pågældende instituts sædvanlige kreditpolitik.

Realkreditsektoren har samtidig taget en række initiativer, der trækker i retning af, at boligfinansieringen på sigt bliver mere stabil. Der er således i dele af sektoren gennemført såkaldt tolags-belåning, hvor de yderste 20 procentpoint af realkreditbelåningen ikke kan belånes med variabelt forrentede lån med en rentetilpasningsperiode på under fem år. Samtidig kan der ikke vælges afdragsfrihed på den yderste del af realkreditlånet.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

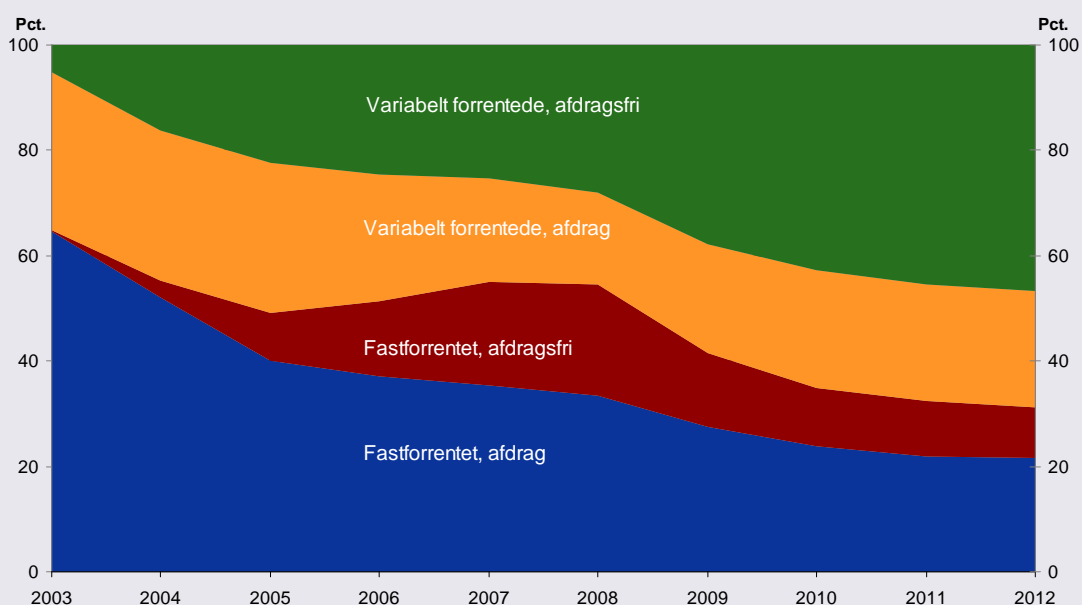
Herudover har nogle institutter blandt andet indført differentierede bidragssatser afhængigt af lånetype, således at fastforrentede lån har de laveste bidragssatser, mens mere risikable lån har højere satser. Regeringen vil nøje følge udviklingen i institutternes bidragssatser.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Markedet for boligfinansiering har gennemgået betydelige ændringer de seneste 10 til 15 år. Produktudbuddet på realkreditmarkedet er blevet mere varieret, så boligejere i dag kan vælge variabelt forrentede realkreditlån, ligesom de kan vælge en periode på op til 10 års afdragsfrihed.

De nye låneformer er blevet introduceret over de seneste 15 år og har gradvist vundet indpas hos husholdningerne. De variabelt forrentede realkreditlån blev (gen)indført i 1996 og midlertidig afdragsfrihed på realkreditlån blev muligt fra 2003. De variabelt forrentede realkreditlåns andel af det samlede udlån til ejer- og fritidsboliger er omtrent fordoblet siden 2003. I oktober 2012 udgjorde lån med variabel forrentning 68 pct. af det samlede udestående realkreditudlån mod 35 pct. i slutningen af 2003, jf. figur 1

Figur 1
Fordeling af realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger efter låntype, 2003 – 2012



Anm.: Opgørelsen viser det samlede udestående realkreditudlån til ejer- og fritidsboliger pr. december måned i året, undtagen for 2012 hvor den seneste måned med data er oktober. De variabelt forrentede realkreditlån blev introduceret i 1997, men der findes kun data i MFI-statistikken fra 2003.

Kilde: Nationalbanken.

De afdragsfrie realkreditlån udgør aktuelt 56 pct. af den samlede realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger. Lån, hvor variabel forrentning og afdragsfrihed kombineres, udgør i dag knap halvdelen (46 pct.) af den samlede realkreditgæld mod en fjerdedel for seks år siden. Omkring en femtedel af realkre-

ditgælden er i dag finansieret med traditionelt fastforrentede lån med afdrag.

Udbredelsen af de variabelt forrentede og afdragsfrie lån har nået et niveau, som er større, end man havde regnet med, da disse låntyper blev indført i henholdsvis 1996 og 2003. Der er derfor fra såvel regeringen som fra realkreditsektorens side taget initiativer til, at færre husholdninger fremadrettet optager variabelt forrentede og afdragsfrie lån.

Fra 1. maj 2013 indføres der regler om, at realkreditinstitutter kun kan tilbyde nye lån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til kunder, som ville kunne finansiere deres bolig med et fastforrentet lån med afdrag. Følges denne praksis ikke, vil der kunne gives bøder til realkreditinstitutterne.

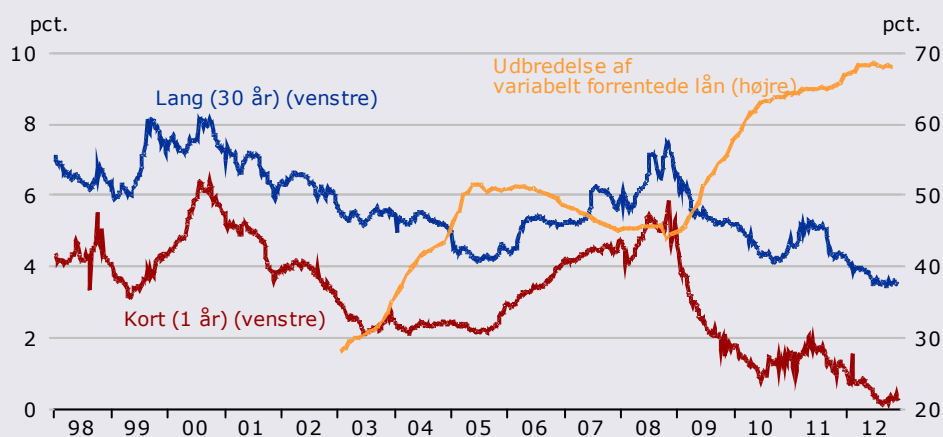
Derudover indføres risikomærkning af realkreditlån. Formålet er at øge husholdningernes opmærksomhed over for risikofaktorer knyttet til forskellige produkttyper. Risikomærkning erstatter ikke den almindelige rådgivning i penge- og realkreditinstitutter, men mærkningen skal ses som et supplement.

Realkreditinstitutterne har også taget skridt, der trækker i retning af at mindske udbredelsen af variabelt forrentede og afdragsfrie lån. Der er på en del af markedet indført tolags-belåning. Det betyder, at en husholdning ikke kan optage et lån med afdragsfrihed og/eller en rentetilpasningsperiode under fem år på de yderste 20 pct. af realkreditlånet. Derudover har flere institutter gennemført øgede bidragssatser, så sammenhængen bliver tættere mellem prisen på lånet og den risiko og de omkostninger, der er forbundet med at yde lånet.

Den betydelige udbredelse af de variabelt forrentede realkreditlån skal ses i lyset af udviklingen i den korte rente. Navnlige i årene efter 2008 er niveauet for den korte rente nået ned på et historisk lavt niveau. I samme periode er udbredelsen af de variabelt forrentede lån steget betydeligt, se figur 2.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Figur 2
Udvikling i boligrenter og udbredelse af variabelt forrentede realkreditlån, 1998 - 2012



Anm.: Til trods for at de variabelt forrentede realkreditlån blev genindført i 1996, er der ikke tal for udbredelsen længere tilbage end 2003.

Kilde: Nationalbanken og Ecwin

Denne udvikling, hvor stadig mere af boligejernes realkreditgæld er variabelt forrentet – og for næsten halvdelen af realkreditgældens vedkommende kombineret med afdragsfrihed – betyder, at dansk økonomi er blevet mere rentefølsom. Den øgede rentefølsomhed kan have betydning for den finansielle stabilitet, og Erhvervs- og Vækstministeriet har på den baggrund igangsat et arbejde med at analysere husholdningernes realkreditlåntagning og anden gæld.

Realkreditsektoren har indvilget i at stille individdata om institutternes udlånsportefølje til rådighed for projektet. De nye data gør det muligt at belyse, fx hvilke indkomstgrupper der vælger de forskellige låntyper.

Det er centralt for stabiliteten på boligmarkedet, at personer med realkreditlån har en indkomst, der gør det muligt at servicere gælden, også i en situation, hvor renten stiger. I denne analyse fokuseres på husholdningernes udgifter til at servicere deres gæld (renter, afdrag og bidrag) set i forhold til husholdningernes disponible indkomster; den såkaldte *gældsserviceringsbrøk*. Der ses endvidere på, hvordan fordelingen af husholdningernes gældsserviceringsbrøk ændrer sig, når renten stiger. Der inddrages såvel realkreditgæld som anden gæld, husholdningerne har optaget.

Datagrundlag

De anvendte data består af individdata fra seks realkreditinstitutter, som dækker hele markedet for realkredit til ejer- og fritidsboliger. Sammenlignes med Nationalbankens MFI-statistik, omfatter de nye individdata 99,3 pct. af det udestående realkreditudlån. Samtidig opnås et pænt match af låntyper, når der sammenlignes med MFI-statistikken, jf. boks 1.

Boks 1

Datagrundlag

De nye realkreditdata dækker stort set hele realkreditudlånet til ejer- og fritidsboliger (99,3 pct.), jf. bokstabel 1.

Bokstabel 1. Fordeling af realkreditgæld efter låntype, ejer- og fritidsboliger, ultimo 2010

	Realkreditdatasæt	MFI-statistikken
Realkreditlån, mia. kr.	1.364	1.373
	----- Pct. -----	
Realkreditlån, i alt	100	100
Fastforrentet	36	35
med afdrag	24	24
uden afdrag	12	11
Variabelt forrentet	64	65
med afdrag	23	22
med renteloft	7	7
uden renteloft	16	16
uden afdrag	42	43
med renteloft	9	9
uden renteloft	33	34

Anm.: Den samlede realkreditgæld i realkreditdatasættet svarer til 99,3 pct. af det samlede udestående realkreditudlån i Nationalbankens MFI-statistik. Den mindre forskel mellem de to datakilder skyldes blandt andet, at indberetningen til MFI-statistikken sker først på måneden, hvorimod realkreditgælden i realkreditdatasættet er opgjort per 31. december 2010. Derudover findes der i MFI-statistikken udlån til ejer- og fritidsboliger, hvor lånet er givet til en virksomhed, og der dermed ikke er knyttet et cpr-nummer til lånet.

Kilde: Nationalbanken, realkreditdata og egne beregninger

Realkreditdatasættet er på individniveau, således at alle realkreditlån, hvortil der er knyttet mindst ét cpr-nummer, indgår i datasættet i anonymiseret form. Datasættet indeholder oplysninger om lånets centrale størrelser som hovedstol, restgæld, løbetid, rente og terminer, der alle indgår i annuitetsformlen. Desuden indeholder datasættet oplysninger, så lånets type kan fastslås præcist: Variabel eller fast rente, med eller uden afdrag, og om variabelt lån er forsynet med et renteloft. Derudover indeholder datasættet oplysninger om rentebindingsperiode for variabelt forrentede lån (kvartårige og halvårige CIBOR/EURIBOR-lån, F1, F2, ..., F10), om lånet er i restance, udløbsdato på renteloft, kommunekode på ejendommen bag lånet (pantet), og om der er stillet en offentlig garanti på lånet.

Oplysningerne fra realkreditinstitutterne er koblet med Danmarks Statistiks indkomst- og befolkningsregistre. Det er i analyserne antaget, at der sker indkomstdeling mellem voksne i husholdningen. Det afspejler blandt andet, at voksne medlemmer i samme husholdning typisk hæfter solidarisk for husholdningens realkreditlån. Til dannelse af husholdninger i

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

datasættet benyttes et såkaldt familie-ID fra Danmarks Statistik.

Det kombinerede datasæt indeholder således familie-ID og indkomstoplysninger, og dækker 98 pct. af husholdningerne med realkreditlån i ejer- og fritidsboliger, jf. bokstabel 2. De resterende 2 pct. af familierne har en realkreditgæld mindre end gennemsnittet, hvorfor det kombinerede datasæt har en dækning på 98,6 pct. af realkreditgælden.

Bokstabel 2. Datasættets dækningsgrad, 2010

Datakilde	Antal husholdninger	Realkreditgæld (mia. kr.)
(1) Realkreditdatasæt	1.125.681	1.365
(2) Indkomstdatasæt	2.825.453	1.362
(3) Befolkningsdatasæt	2.827.499	1.346
(4) Fællesmængde af (1), (2) og (3)	1.076.181	1.345
	----- Pct. -----	
Dækning ift. realkreditdatasæt (4) / (1)	95,6	98,6

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Husholdningernes gæld og indkomst

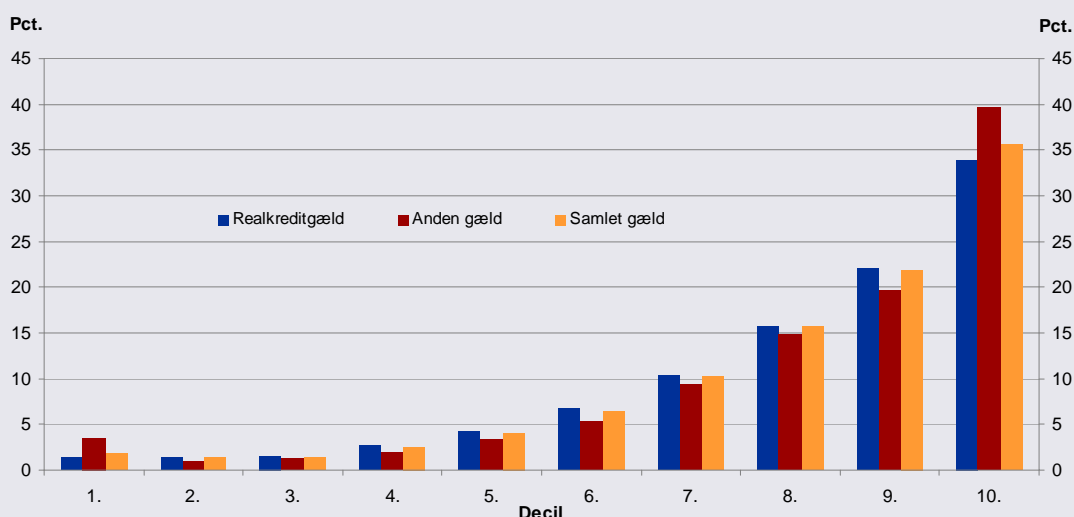
Det gælder typisk, at desto højere indkomst en husholdning har, desto større gæld kan der optages med pant i fast ejendom. Husholdninger med højere indkomst kan med andre ord købe et dyrere hus, fordi de kan optage større lån. Generelt gælder det, at al lånoptagelse sker på baggrund af, at låntager kan sandsynliggøre over for långiver, at han over lånets løbetid har tilstrækkelig indkomst til at servicere gælden, det vil sige betale renter og afdrag og eventuelle gebyrer (bidrag) forbundet med gælden.

Det danske realkreditlån afspejler dette faktum. Danske husholdningers gæld i ejer- og fritidsboliger til realkreditinstitutter er således koncentreret hos familier med højere indkomster. En tredjedel af realkreditgælden i 2010 er optaget af husholdninger, der ligger blandt husholdninger med de 10 pct. højeste indkomster, jf. figur 3. Husholdninger med realkreditgæld optager imidlertid også anden gæld, fx bankgæld til finansiering af de yderste 20 pct. af boligens købspris, billån, almindelige kassekreditter mv. Denne gæld udgør godt 22 pct. af den samlede gæld optaget af husholdninger med real-

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

kreditgæld. Husholdningernes anden gæld er ligesom realkreditgælden koncentreret blandt husholdninger med de højeste indkomster.

Figur 3
Fordeling af gæld efter husholdningernes placering i indkomstdeciler, 2010



Anm.: Kun husholdninger med realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger. Decilgrænserne er dannet på baggrund af indkomstfordelingen for alle husholdninger i Danmark, men i figuren indgår kun husholdninger med realkreditgæld. At husholdninger med realkreditgæld generelt har højere indkomster end andre, fx lejere, betyder, at der i denne opgørelse er fjorten gange flere husholdninger i øverste decil end i nederste. Realkreditgælden er opgjort til den gældende kurs på udbetalingstidspunktet. Der er dermed tale om den gældsmasse, husholdningerne skal servicere.

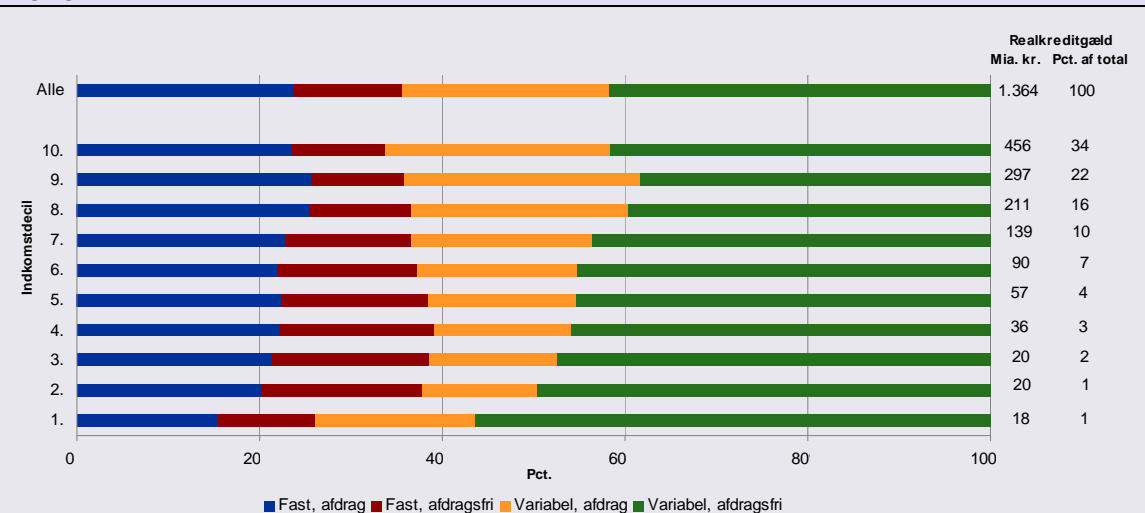
Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Omkring 90 pct. af realkreditgælden er optaget af den halvdel af husholdningerne, der har de højeste indkomster (6. til 10. decil). Det er således kun en mindre del af realkreditgælden, der serviceres af husstande med lavere indkomster. Den gennemsnitlige lånestørrelse er omkring 700.000 kr. blandt halvdelen af husholdningerne med de laveste indkomster mod knap 1,4 mio. kr. blandt halvdelen af husholdningerne med de højeste indkomster.

Ser man på fordelingen af låntyper, er billedet, at variabelt forrentede lån og lån med afdragsfrihed (de nye låneformer) har vundet indpas blandt alle husholdningstyper uanset indkomst, jf. figur 4.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Figur 4
Fordeling af realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger efter indkomstdecil og låntype, 2010



Anm.: Ud af den samlede realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger på 1.364 mia. kr. kan 1.345 mia. kr. (svarende til 98,6 pct. af realkreditgælden) fordeles på indkomstdeciler for husholdningerne. Årsagen til, at en mindre del af realkreditgælden ikke kan fordeles, er, at der enten mangler indkomstoplysninger og/eller familie-ID for denne realkreditgæld, jf. bokstabel 2 i boks 1.

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Der er dog tendens til, at de variabelt forrentede realkreditlån er lidt mere udbredt blandt de 10 pct. af husholdningerne, der har de højeste indkomster. Det kan afspejle, at husholdninger med høje indkomster typisk har mere luft i økonomien og derfor bedre kan påtage sig den ekstra risiko, der er ved variabelt forrentede lån.

Herudover skiller husholdninger med de laveste indkomster sig ud med større brug af variabelt forrentede lån (omkring 70 pct.). Man skal dog være opmærksom på, at det kun er 1 pct. af realkreditlånet, der er optaget af de 10 pct. af husholdningerne med de laveste indkomster. Udbredelsen af lån med den mindst mulige terminsydelse, dvs. lån med både variabel forrentning og afdragsfrihed, er ligeledes mest udbredt blandt husholdninger med de laveste indkomster. Her kan der i en del tilfælde være tale om, at husholdninger, der har oplevet et indkomstbortfald, har benyttet fleksibiliteten i lånuddraget til (midlertidigt) at nedbringe terminsydelsen. Af de husholdninger med realkreditlån, der i 2010 har det 20 pct. laveste indkomster, havde omkring 40 pct. for fem år siden en højere indkomst. De nye låne-

former bidrager med en øget fleksibilitet på boligmarkedet. Via omlægning giver det husholdningerne en mulighed for midlertidigt at reducere ydelsen på realkreditlånet, udsætte et tvangssalg eller ultimativt en tvangsauktion. Dermed har den enkelte husholdning mere tid og bedre mulighed for fx at finde nyt job efter en periode med ledighed. Antallet af tvangsauktioner er lavere i dag end under lavkonjunktoren i starten af 1990'erne. Det kan blandt andet skyldes de muligheder, de nye låneformer giver, men skal også ses i lyset af, at ledigheden i dag er lavere end dengang.

De nye låneformer kan imidlertid også indebære udfordringer, idet afdragsfrihed betyder, at der ikke sker en løbende gældsnedbringelse. Det kan gøre husholdningerne sårbare over for boligprisfald og rentestigninger. Det er i det lys, man skal se såvel regeringens som realkreditsektorens initiativer til at mindske udbredelsen af blandt andre de afdragsfrie lån, jf. side 23 - 25. Det er dog væsentligt at understrege, at problemet kun opstår, hvis husholdningen ikke kan servicere sin gæld eller af anden grund er tvunget til at sælge sin bolig. Det er desuden værd at bemærke, at det for en boligejer kan være fornuftigt at vælge en periode med afdragsfrihed, hvis de sparede afdrag fx bruges på at nedbringe anden og dyrere gæld. Fremadrettet kan en husholdning dog kun ydes et lån med afdragsfrihed og/eller variabel rente, hvis husholdningen ville kunne servicere gælden på et lån med fast rente og afdrag. Realkreditrådet har fået lavet en rundspørge blandt husholdninger med realkreditlån.¹ Undersøgelsen peger på, at særligt yngre husholdninger angiver, at de bruger afdragsfriheden til at nedbringe anden og dyrere gæld.

¹ Analyseinstituttet Epinion har fra april til september 2012 på vegne af Realkreditrådet gennemført en undersøgelse af låntagernes brug af realkreditlån med en afdragsfri periode. Undersøgelsen er baseret på interview via internettet med 3.105 boligejere, heraf 1.070 med afdragsfrie lån.

Husholdningernes gældsudgifter

Husholdninger med gæld har en række udgifter i form af rente, afdrag² og bidrag, som alle går til at servicere gælden.

Sættes husholdningens samlede udgifter til at servicere realkreditgæld og øvrig gæld i forhold til husholdningens disponible indkomst, fås husholdningens samlede gældsserviceringsbrøk, jf. boks 2. Den kan give en indikation af, hvordan den enkelte husholdning stilles ved fx ændrede finansieringsvilkår. Husholdninger med høj gældsserviceringsbrøk er således mere udsatte i tilfælde af, at udgifter til at servicere gælden stiger – fx ved en rentestigning – eller i tilfælde af, at den disponible indkomst falder – fx i tilfælde af ledighed. Man skal dog være opmærksom på, at gældsserviceringsbrøken ikke er det eneste forhold, der bestemmer om en husholdning er finansielt robust. Fx vil det, i tilfælde af, at en boligejer får behov for at sælge sin bolig, være af betydning for husholdningen, om gælden i boligen overstiger værdien af boligen.

Boks 2

Beregning af udgifterne forbundet med at servicere anden gæld end realkreditgæld

Mange husholdninger har anden gæld end realkreditgæld. Det kan være boliglån, billån, kviklån, kassekreditter, overtræk på bankkonti osv. Kendetegnet for disse lån er, at de er meget heterogene mht. renter, låntype, og at der ikke findes tilgængelige detaljerede oplysninger herom.

Husholdningernes udgifter til at servicere anden gæld beregnes på baggrund af en fuldtælling af den danske befolkning med oplysninger om gæld mv. på individniveau. Ud af denne fuldtælling ses kun på voksne individer i husholdninger, der har gæld i ejer- og fritidsboliger er i 2010.

For hvert individ haves årlige oplysninger om den samlede gæld, realkreditgælden og om de faktiske renteudgifter til andet end realkreditgæld. Oplysningerne om den samlede gæld og realkreditgælden gør det muligt at beregne størrelsen af gælden, der ikke er realkreditgæld. Den samlede volumen af anden gæld i husholdninger med realkreditgæld i ejer- og fritidsboliger er i 2010 ca. 369 mia. kr., svarende til godt 22 pct. af gælden i husholdninger med realkreditgæld.

Et skøn for den gennemsnitlige rente for denne gæld beregnes ved at sætte den faktiske rentebetaling i forhold til gennemsnittet af primo- (dvs. ultimo året inden) og ultimogælden. Det vægtede gennemsnit, median og standardafvigelse er hhv. 8 pct., 6 pct. og 1.384 (væg-

² I modsætning til renten påvirker afdraget ikke selve finansieringsomkostningen og dermed principielt ikke de omkostninger, der er knyttet til en bolig. Efter gældende regler skal afdraget dog betales før eller siden og indgår derfor i den samlede boligudgift, der belaster husholdningens økonomi.

tet med gældens størrelse).

En del af spredningen skyldes, at periodiseringen kun er approksimativ, hvilket i nogle tilfælde resulterer i meget høje renteskøn. Af den årsag lægges et loft over renteskønnet ved den 99. fraktil, der i 2010 er 45 pct.

Til brug for gældsserviceringsbrøken beregnes ydelsen ved at antage, at ultimogælden afvikles som en annuitet over 20 år.

Blandt husholdningerne (med realkreditgæld) vil der naturligt være stor forskel på, hvor stor gældsserviceringsbrøken er. Først og fremmest vil unge, der netop har købt deres første bolig, typisk have højere boligudgifter end ældre, der ofte har afdraget på boliggælden over livet. Herudover vil husholdninger med højere disponibel indkomst have mulighed for at bruge en større andel af deres indkomst til boligudgifter, fordi basisforbrug som fx mad, udgifter til vand og varme osv. udgør en forholdsvis mindre andel af indkomsten, jo større indkomsten bliver. Samtidig er der forskel på, hvordan husholdningerne prioriterer boligudgifter i forhold til udgifter til andre typer af forbrug. Endelig vil der være en del husholdninger, der oplever indkomstbortfald i forbindelse med fx ledighed, skilsmisse eller dødsfald. Det fører til en højere gældsserviceringsbrøk, fordi indkomstforholdene ikke længere er som på optagelsestidspunktet.

Boks 3

Gældsserviceringsbrøk ved brug af tommelfingerregler for størrelse af realkreditlån

En kreditvurdering baseres på en samlet vurdering af en husholdnings økonomi, herunder husholdningens gæld og formue. Der findes imidlertid tommelfingerregler, der tilsiger, at man normalt ved boligkøb kan låne 2,5 til 3 gange husholdningens bruttoindkomst. Et lån på 3 gange husholdningens bruttoindkomst svarer til, at husholdningen i udgangspunktet har en gældsserviceringsbrøk på 27 pct. med et fastforrentet lån med afdrag (ved 3,5 pct. i rente og 0,5 pct. i bidrag).

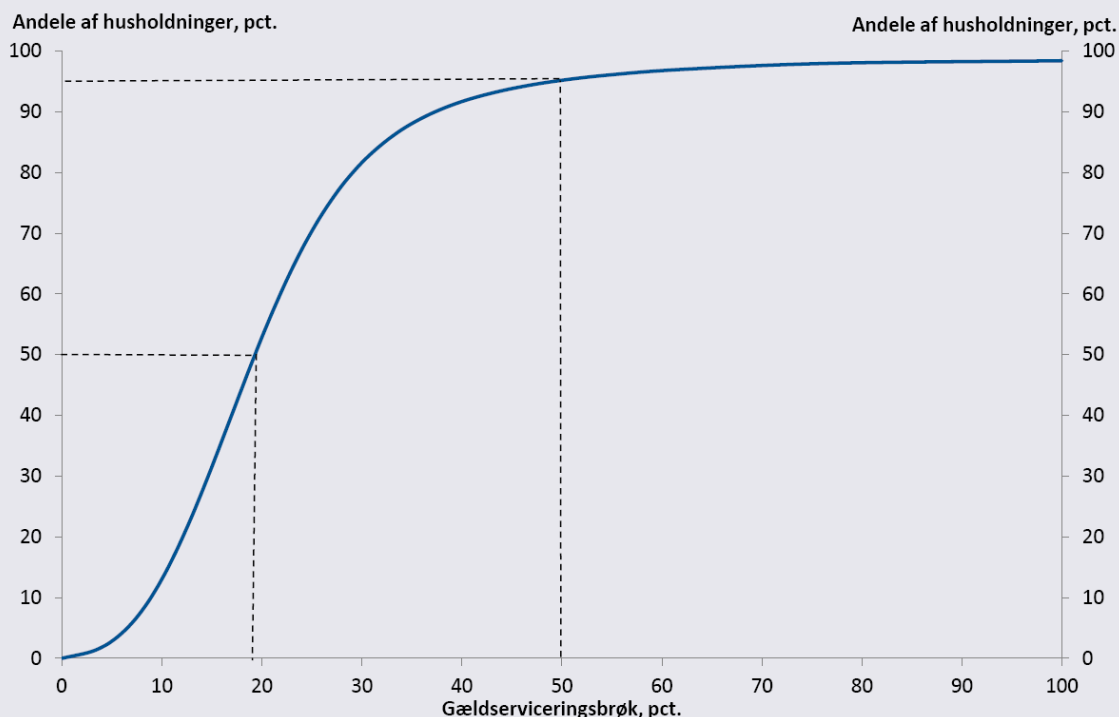
Forestiller man sig, at en husholdning blev givet et lån i størrelsesordenen fire gange bruttoindkomsten – altså mere end hvad tommelfingerreglen tilsiger – ville det svare til en gældsserviceringsbrøk på 37 pct. (ved de samme rente- og bidragssatser som ovenfor).³ Ved et lidt højere – og mere normalt renteniveau – på 5 pct. ville et lån på fire gange bruttoindkomsten betyde, at husholdningen i udgangspunktet ville have en gældsserviceringsbrøk på omkring 43 pct. Der er i beregningerne forudsat en gennemsnitlig skatteprocent på 35 pct.

Spredningen i gældsserviceringsbrøken kan illustreres af den kumulative fordeling af husholdningernes gældsserviceringsbrøk. Omkring 50 pct. af husholdningerne med realkreditlån bruger under en femtedel af deres disponible indkomst på at servicere (samlet) gæld. Omkring 5 pct. af husholdningerne bruger over halvdelen af deres disponible indkomst på at servicere (samlet) gæld og har dermed en gældsserviceringsbrøk over 50 pct., jf. figur 5. I alt tegner husholdninger med en gældsserviceringsbrøk over 50 pct. sig for godt 114 mia. kr. ud af et samlet udlån på 1.364 mia. kr.

Man skal være opmærksom på, at ovenstående er et overkantsskøn. En del husholdninger – i vidt omfang selvstændige – har generelt svingende indkomster. En høj gældsserviceringsbrøk, opgjort i et enkelt år, er ikke nødvendigvis repræsentativ for denne type husholdninger set over en længere årrække.

³ Bank of Canada (2010) har i en lignende undersøgelse af canadiske husholdningers gældsserviceringsforhold (på baggrund af survey-data) anvendt bruttoindkomster på grund af manglende adgang til at beregne disponible indkomster på husholdningsniveau. På den baggrund har Bank of Canada sat en grænse på 40 pct. for, hvornår en husholdning er økonomisk udsat. Hanna *et al.* (2012) anvender ligeledes bruttoindkomster og bruger i deres analyse af data fra *U.S. Survey of Consumer Finances* ligeledes en grænse på 40 pct. Aktuelle data for Danmark giver mulighed for at anvende disponible indkomster, hvilket giver et mere retvisende billede. Det betyder imidlertid også, at grænsen skal sættes højere end ved anvendelse af bruttoindkomster. På den baggrund er grænsen sat ved 50 pct. Det skal dog understreges, at en gældsserviceringsbrøk på 50 for langt de fleste husholdninger ikke udgør noget problem.

Figur 5
Kumulativ fordeling af husholdningerne mht. gældsserviceringsbrøk, 2010



Anm.: Husholdninger med realkreditgæld. Gældsserviceringsbrøken for den enkelte husholdning er udgifterne til servicere gæld (realkreditgæld og anden gæld) i forhold til den disponible indkomst.

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Husholdningernes situation ved en rentestigning

Data fra de danske realkreditinstitutter giver for første gang mulighed for at beregne effekten af en rentestigning på baggrund af den faktiske fordeling af låntyper blandt husholdningerne. Lignende beregninger er tidligere foretaget af blandt andet Nationalbanken (2005) og Økonomi- og Erhvervsministeriet (2010), men det har været på baggrund af stikprøver og/eller data med væsentligt mindre detaljeringsgrad.

Det nyeste år, hvor det datamæssigt er muligt at beregne gældsserviceringsbrøker for den enkelte husholdning, er 2010. Siden er realkreditrenterne faldet med omkring 1¼ pct. Renteniveauet er således historisk lavt. Set i lyset af, at ledigheden stort set har været uændret siden 2010, vil hushold-

ningernes udgifter til gældsservicering generelt udgøre en mindre andel af den disponible indkomst i dag end ultimo 2010.

Før eller siden vil renterne stige. Under normale omstændigheder – dvs. i perioder *uden* finansiell uro – vil en rentestigning ske under en konjunkturforbedring, hvor beskæftigelse og indkomster stiger. I særlige perioder med voldsom finansiell uro kan den korte rente imidlertid stige parallelt med et konjunkturtilbageslag. Det sås i Danmark i efteråret 2008, hvor de korte realkreditrenter steg til næsten 6 pct. for så igen at falde relativt hurtigt.

I det følgende præsenteres effekten på fordelingen af husholdningernes gældsserviceringsbrøk af to renteændringer. For det første vises en stigning på et enkelt procentpoint. For det andet vises effekten af en rentestigning på 5 procentpoint, der kan illustrere konsekvenserne af et rentehop som det, Danmark oplevede i 2008. For hver renteændring skelnes mellem to tidshorisonter. For det første ses på den umiddelbare effekt, dvs. førsteårs-effekten, hvor renten kun stiger for de lån, der er variabelt forrentede, og hvis rentetilpasningsrytme indebærer, at de vil få ny rente i dette år (herunder anden gæld end realkreditgæld). For det andet ses på effekten på 10-årigt sigt, hvor renten stiger for alle variabelt forrentede lån, jf. boks 4. Rentestigninger, der er midlertidige, vil have mindre gennemslag, fordi færre husholdninger vil blive berørt. Husholdninger, der bliver berørt af en midlertidig rentestigning, vil eventuelt have mulighed for i en kortere periode at håndtere stigende renteudgifter ved at bruge af anden opsparing.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Boks 4

Beregning af effekten af en renteændring

Realkreditlånene kan opdeles i variabelt og fast forrentede, hvor de fast forrentede er defineret som lån med rentebindingsperiode på mere end 10 år. I 2010 er ca. 637.000 lån ud af de knap 1,5 mio. lån i ejer- og fritidsboliger fast forrentede, jf. bokstabel 3. Blandt de variabelt forrentede lån er der flest lån med en rentebindingsperiode på 1 år, men der findes også en betydelig andel med en rentebindingsperiode på 0,5 år.

Bokstabel 3. Antal lån med pant i ejer- og fritidsboliger fordelt på rentebindingsperiode og år, hvor renten ændres, 2010

Rentebindingsperiode	Næste år, hvor renten ændres første gang										Ingen ændring	I alt
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
	----- 1.000 lån -----											
0,25	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
0,5	223,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	223,4
1	323,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323,8
2	7,4	9,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,1
3	49	23,3	61,9	-	-	-	-	-	-	-	-	134,2
4	2,7	0,9	2,3	4,5	-	-	-	-	-	-	-	10,4
5	25,2	7,9	8,1	14,9	26,8	-	-	-	-	-	-	82,9
6	1,0	0,1	0,2	0,2	0,2	1,2	-	-	-	-	-	2,9
7	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	-	-	-	-	1,4
8	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,3	-	-	-	0,9
9	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	0,7
10	1,4	0,1	0,1	0,2	0,5	0,5	0,8	0,8	0,9	0,9	-	6,1
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	637,3	637,3
I alt	635,7	42,2	72,8	20,1	27,7	1,9	1,3	1,2	1	0,9	637,3	1442,1

Kilde: Data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Effekten af en renteændring beregnes ved at øge renten for det enkelte lån i forhold til den rente, som lånet har ultimo 2010, og derefter genberegne ydelsen og gældsserviceringsbrøken. Der stødes parallelt til rentekurven. Det indebærer, at alle variabelt forrentede lån, uanset rentetilpasningsfrekvens, øges med det samme antal procentpoint. Det er imidlertid langt hovedparten af de variabelt forrentede lån (90 pct. af lånene), der rentetilpasses årligt eller halvårligt, hvorfor dette ikke vurderes at skævvride resultaterne. Ved beregningen tages højde for, at visse lån har renteloft, og at den disponible indkomst, der skal servicere gælden, på grund af rentefradraget stiger, når renteudgifterne stiger.

For begge beregninger antages, at renten stiger lige meget for alle variabelt forrentede lån svarende til en parallelforskydning af rentekurven for løbetider op til 10 år. For løbetider ud over 10 antages det, at renten er uændret.

Umiddelbar effekt

For at beregne førsteårs-effekten antages det, at renten kun stiger for lån, der er variabelt forrentede (herunder anden gæld end realkreditgæld, jf. boks 2), og hvis rentetilpasningsrytme indebærer, at de får ny rente i 2010. Det drejer sig om ca. 635.000 lån.

Effekt på lidt længere sigt

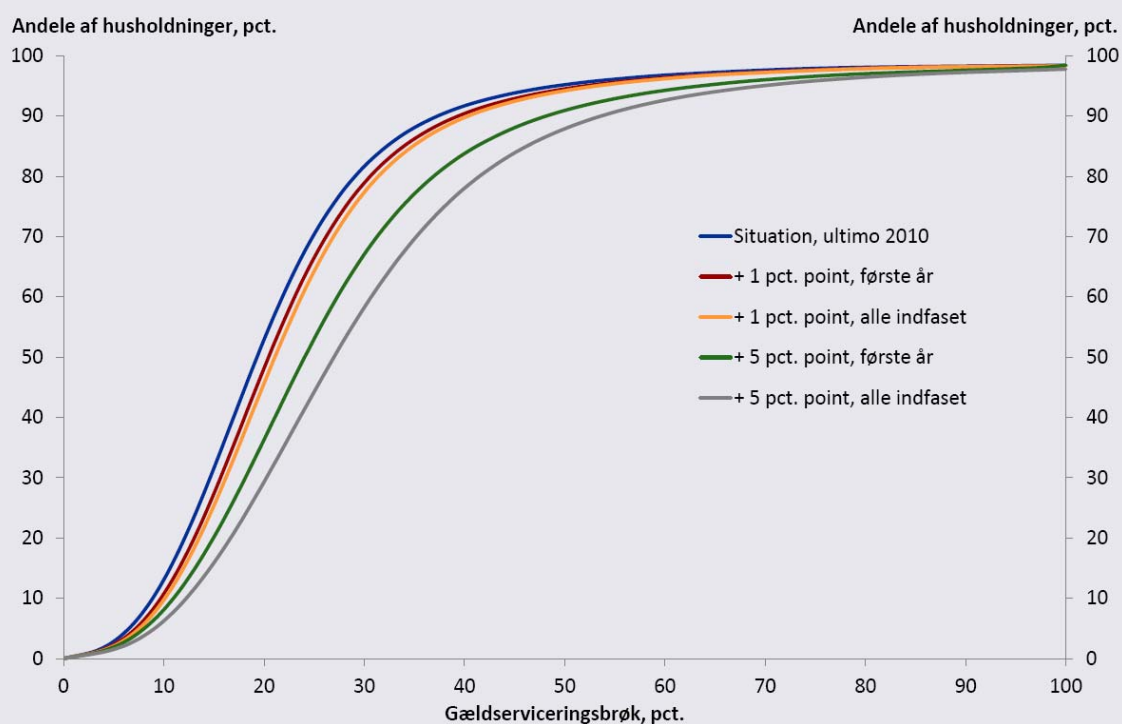
For at beregne effekten på lidt længere sigt antages det, at renten stiger for alle variabelt forrentede lån, hvilket i 2010 drejer sig på godt 800.000 lån.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Det maksimale interval mellem rentetilpasning på variabelt forrentede realkreditlån er 10 år. I praksis gives der dog meget få variabelt forrentede lån med rentetilpasningsintervaller over fem år. Størsteparten af den beregnede effekt vil derfor være realiseret inden for fem år.

En stigning i renten vil føre til, at udgifterne til at servicere gæld stiger for alle de husholdninger, der har variabelt forrentede lån. Ved uændrede indkomstforhold svarer det til, at kurven for den kumulative fordeling rykker ned og mod højre, hvilket er illustreret i figur 6.

Figur 6
Kumulativ fordeling af husholdningerne mht. gældsserviceringsbrøk ved forskellige rentescenarier, 2010



Anm.: Husholdninger med realkreditgæld. Gældsserviceringsbrøken for den enkelte husholdning er udgifterne til servicere gæld (realkreditgæld og anden gæld) i forhold til den disponible indkomst.

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

En stigning i renten på 1 procentpoint har en forholdsvis beskedne effekt. Stigningen vil umiddelbart medføre, at andelen af husholdninger, der anvender mere end halvdelen af deres disponible indkomst på at servicere gæld, øges fra 4,8 til 5,5 pct., se tabel 1. Samtidig øges den realkreditgæld,

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

der er omfattet, fra 8,5 til 9,8 pct. Den beskedne effekt skyldes dels, at rentestigningen kun betyder noget for de realkreditlån, der rentetilpasses i samme år, og dels at en rentestigning på 1 procentpoint i sig selv er beskednen.

Tabel 1 Husholdninger med gældsserviceringsbrøk over en given grænse, 2010										
Gældsserviceringsbrøk, pct.	≥30	≥40	≥50	≥60	≥70	≥30	≥40	≥50	≥60	≥70
	--- Andel af husholdninger, pct. ---					--- Andel af realkreditgæld, pct. ---				
Situationen ultimo 2010	18,4	8,3	4,8	3,2	2,4	27,2	13,8	8,5	5,9	4,4
+1 procentpoint, første år	21,1	9,6	5,5	3,6	2,7	31,1	15,9	9,8	6,7	5,0
+1 procentpoint, fuldt indfaset	22,7	10,3	5,8	3,8	2,8	33,5	17,1	10,4	7,1	5,2
+5 procentpoint, første år	33,0	16,2	9,1	5,7	4,0	45,9	25,6	15,7	10,5	7,6
+5 procentpoint, fuldt indfaset	41,8	22,0	12,1	7,3	4,9	57,5	34,5	21,0	13,7	9,6
Anm.: Husholdninger med realkreditgæld. Gældsserviceringsbrøken for den enkelte husholdning er udgifterne til servicere gæld (realkreditgæld og anden gæld) i forhold til den disponible indkomst.										
Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.										

Også fuldt indfaset er effekten af en rentestigning på 1 procentpoint beskednen. Andelen af husholdninger, der anvender mere end halvdelen af deres disponible indkomst på at servicere gæld, stiger til 5,8 pct. At der ikke er forskel mellem den umiddelbare effekt og effekten på lidt længere sigt, skyldes, at hovedparten af de variabelt forrentede lån rentetilpasses hvert år.⁴

En mere markant rentestigning på 5 procentpoint, der bringer den korte rente op på 6,4 pct., medfører umiddelbart, at andelen af husholdninger, der anvender mere end halvdelen af deres disponible indkomst til gældsservicering, stiger til 9,1 pct. Denne gruppe tegner sig for 15,7 pct. af den samlede realkreditgæld. På lidt længere sigt stiger andelen af husholdninger til 12,1 pct. og den tilknyttede realkreditgæld til 21,0 pct., igen se tabel 1.

⁴ I 2010 ligger 67 pct. af den variabelt forrentede realkreditgæld i lån, der rentetilpasses hvert år eller hyppigere.

Det er væsentligt at se resultaterne i lyset af, at en del husholdninger i princippet vil kunne nå at reagere på en rentestigning, inden de bliver berørt. Fx vil husholdninger med F5-lån have mellem 1 og 5 år til at tilpasse sig, førend rentestigningen slår igennem i form af en justering af deres lån. Tilpasningen kan fx ske i form af tilpasning af forbrug, omlægning til andre typer af lån⁵, tilvalg af afdragsfrihed i det omfang, det er muligt, eller ved salg af boligen eller andre større aktiver.

I det omfang, at renten stiger hurtigt og uventet, og husholdninger derfor har begrænset mulighed for at tilpasse sig, vil analyserne imidlertid give et forholdsvis retvisende billede af effekten af en rentestigning.

Indkomstforhold

Husholdninger med lav indkomst er naturligt nok overrepræsenteret i gruppen af boligejere, der anvender en forholdsvis stor andel af deres disponible indkomst til at servicere gæld. Godt 21 pct. af husholdningerne med en gældsserviceringsbrøk større end 50 pct. ligger således i laveste indkomst-decil. Da disse husholdninger har relativt små lån, tegner de sig imidlertid kun for 1,2 pct. af den samlede realkreditgæld.

⁵ I det omfang rentekurven stiger parallelt, dvs. de længere renter også stiger, vil det dog formentligt være begrænset, hvorvidt der vil være en besparelse ved at omlægge lån.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Tabel 2
Disponibel indkomst for alle husholdninger med realkreditgæld og for husholdninger med gældsserviceringsbrøk \geq 50 pct., ultimo 2010

	Median-indkomst	Indkomstdecil (disponible indkomster)										I alt
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
		-----Andel af husholdninger, pct. -----										
Alle husholdninger m. realkreditgæld	414.000	1,5	3,4	2,8	5,1	6,9	9,4	12,7	17,2	20,1	20,9	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	244.000	21,3	7,4	6,7	6,6	7,3	8,6	10,2	8,0	7,2	16,7	100
- +1 procentpoint, første år	255.000	18,9	7,5	6,7	6,7	7,5	9,0	10,7	8,6	7,7	16,8	100
- +5 procentpoint, fuldt indfaset	309.000	9,5	6,3	5,8	6,5	8,3	10,5	12,9	11,5	11,1	17,7	100
		----- Andel af realkreditgæld, pct. -----										
Alle husholdninger m. realkreditgæld	414.000	1,4	1,5	1,5	2,7	4,2	6,7	10,3	15,7	22,1	33,9	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	244.000	1,2	0,4	0,4	0,4	0,5	0,7	0,9	0,8	0,8	2,5	8,5
- +1 procentpoint, første år	255.000	1,2	0,4	0,4	0,5	0,6	0,8	1,1	1,0	1,0	2,9	9,8
- +5 procentpoint, fuldt indfaset	309.000	1,3	0,7	0,7	0,9	1,2	1,8	2,5	2,6	2,9	6,5	21,0

Anm.: Husholdninger med realkreditgæld. Gældsserviceringsbrøken for den enkelte husholdning er udgifterne til servicere gæld (realkreditgæld og anden gæld) i forhold til den disponible indkomst.

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Årsagen til, at der blandt husholdninger med de største gældsserviceringsbrøker findes mange med lav indkomst, kan blandt andet søges i andre karakteristika for disse husholdninger. Fx er selvstændige, der generelt har svingende indkomster, overrepræsenterede i denne gruppe, jf. tabel A i bilag.

Generelt er husholdninger med højere indkomster underrepræsenteret i gruppen med en gældsserviceringsbrøk større end 50 pct. Undtagelsen er gruppen med de højeste indkomster (10. decil). De 10 pct. af husholdningerne med de højeste indkomster udgør således omkring 20 pct. af gruppen af husholdninger med høj gældsserviceringsbrøk og også omkring 20 pct. af gruppen af husholdninger med realkreditlån (hhv. 16,7 og 20,9 pct.). Det er tegn på, at husholdninger med høj indkomst – som ventet – anvender en

forholdsvis større andel af deres disponible indkomst på udgifter til bolig og anden gæld.

Betragtes gruppen med en gældsserviceringsbrøk på 50 pct. eller mere umiddelbart efter en rentestigning på 1 procentpoint, ændres billedet ikke meget i forhold til udgangspunktet, hvor husholdningerne med lidt højere indkomst, dvs. 6.-9. decil, er underrepræsenteret. Stiger renten mere markant med 5 procentpoint, er det derimod i høj grad husholdninger fra denne mellemgruppe, der rykker op i gruppen af husholdninger med høj gældsserviceringsbrøk, jf. tabel 2.

Afdragsfrihed

Godt halvdelen af alle husholdninger med realkreditlån har ingen afdragsfrie lån. Blandt husholdninger med en gældsserviceringsbrøk større end 50 pct. er anvendelsen af afdragsfrihed mere udbredt. Således er det omkring 60 pct. af denne gruppe, der i større eller mindre grad benytter afdragsfrihed, jf. tabel 3.

Andelen af husholdninger, der har afdragsfrihed på alle deres realkreditlån, er omkring 38-40 pct., uanset om gældsserviceringsbrøken er over eller under 50 pct. Det skal ses i lyset af, at fuld afdragsfrihed på realkreditgælden nedbringer ydelsen og dermed gældsserviceringsbrøken væsentligt. Dermed vil en husholdning med et relativt stort lån kunne opnå en relativt lav gældsserviceringsbrøk, hvis der vælges afdragsfrihed på lånet. Husholdninger med en gældsserviceringsbrøk over 50 pct. og afdragsfrihed på al belåning med realkredit har knap 4 pct. af realkreditgælden.

Skulle renten stige med 5 procentpoint i forhold til niveauet ultimo 2010, ville andelen af husholdninger med en gældsserviceringsbrøk over 50 pct., som samtidig har 100 pct. afdragsfrihed på realkreditgælden, stige fra knap 40 pct. til over 50 pct., jf. tabel 3. Disse husholdninger ville tegne sig for knap 12 pct. af realkreditgælden. Det viser, at der findes en del husholdninger med en kombination af variabelt forrentede lån og afdragsfrihed, der er

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

sårbare over for rentestigninger, og som ikke har mulighed for at vælge en periode med afdragsfrihed, hvis de kommer under pres.

Tabel 3

Fordeling af husholdningernes brug af afdragsfrihed, ultimo 2010

	Andel afdragsfrihed, pct.				I alt
	0	1-49	50-99	100	
	----- Andel af husholdninger, pct. -----				
Alle husholdninger	53,0	3,7	5,5	37,8	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	40,8	7,8	12,0	39,5	100
+1 procentpoint, første år	38,9	7,6	12,2	41,4	100
+5 procentpoint, fuldt indfaset	27,6	6,3	11,7	54,4	100
	----- Andel af realkreditgæld, pct. -----				
Alle husholdninger	40,0	6,0	9,8	44,2	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	2,1	0,9	1,7	3,8	8,5
+1 procentpoint, første år	2,3	1,0	1,9	4,6	9,8
+5 procentpoint, fuldt indfaset	3,8	1,7	3,7	11,8	21,0

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Variabelt forrentede lån

De variabelt forrentede lån har opnået relativt stor udbredelse. Omkring 60 pct. af husholdninger med realkreditlån, som har knap 70 pct. af realkreditgælden, anvender i større eller mindre omfang denne låntype, mens godt 40 pct. udelukkende har fast forrentede lån, jf. tabel 4. Blandt husholdninger med en gældsserviceringsbrøk over 50 pct. benytter 70 pct. i større eller mindre grad variabelt forrentede lån. Denne gruppe tegner sig for omkring 7 pct. af den samlede realkreditgæld.

Man skal generelt være opmærksom på, at omkring en tredjedel af husholdningerne med variabel forrentet realkreditgæld har renteloft på lånet. Det sætter en grænse for, hvor meget den enkelte husholdnings renteudgifter kan stige.

Når renten stiger, har det ingen betydning for husholdninger, der kun har fastforrentede realkreditlån, medmindre de har anden variabelt forrentet

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

gæld. Derfor udgør disse i sagens natur en mindre del af gruppen af husholdninger, der har en høj gældsserviceringsbrøk efter en rentestigning. Af samme årsag udgør husholdningerne med mange/udelukkende variabelt forrentede lån en større andel, når renten stiger.

	Andel variabelt forrentet, pct.				I alt
	0	1-49	50-99	100	
	----- Andel af husholdninger, pct. -----				
Alle husholdninger	40,9	4,3	5,4	49,5	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	31,7	7,2	10,7	50,4	100
+1 procentpoint, første år	29,7	6,9	10,7	52,8	100
+5 procentpoint, fuldt indfaset	17,1	4,7	9,7	68,5	100
	----- Realkreditgæld, pct. -----				
Alle husholdninger	29,1	6,3	8,5	56,2	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	1,7	0,8	1,3	4,8	8,5
+1 procentpoint, første år	1,8	0,8	1,5	5,7	9,8
+5 procentpoint, fuldt indfaset	2,1	1,2	2,8	14,8	21,0

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Initiativer til at sikre en robust realkredit

Resultaterne i denne analyse bekræfter, at husholdningerne generelt har en fornuftig økonomi, der vil være i stand til at modstå rentestigninger. Der er imidlertid ingen tvivl om, at udbredelsen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån i dag er større, end man kunne have forestillet sig, da låntyperne blev indført. Der er derfor fra såvel institutterne selv som fra offentlig side taget initiativer, der fremadrettet skal reducere udbredelsen af de nævnte låntyper.

Pr. 1. maj 2013 indføres regler om, at penge- og realkreditinstitutter kun kan tilbyde realkreditlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til kunder, som ville kunne finansiere deres bolig med et fastforrentet lån med afdrag. Kreditvurderingen af kunden sker efter det pågældende instituts sædvanlige kreditpolitik.

Et penge- eller realkreditinstitut, som ikke følger reglerne, vil kunne få et påbud om at ændre praksis og en bøde, hvis det ikke retter sig efter påbuddet. Derimod vil reglen ikke umiddelbart have civile konsekvenser for den enkelte låntager. Bestemmelsen finder anvendelse, når en kunde skal optage et nyt lån, men ikke i forbindelse med refinansiering af eksisterende lån. Dermed sikres familier med eksisterende realkreditlån mod pludselige ændringer i deres adgang til lån som følge af nye regler. Samtidig sikres en gradvis justering af færre variabelt forrentede og/eller afdragsfrie lån.

Samtidig indføres en risikoklassificering af boliglån. Formålet er at skærpe kundernes opmærksomhed over for nogle grundlæggende risikofaktorer ved et lån, men samtidig bevare kundernes mulighed for at vælge de lån, som de ønsker. Risikomærkningen af lån skal ses som et supplement til den almindelige rådgivning om lån.

Låne- og kredittilbud, som løbende afdrages i hele lånets løbetid og er fastforrentede eller variabelt forrentede med renteloft i hele lånets løbetid, placeres i den grønne kategori. Låne- og kredittilbud, der er variabelt forrentet og/eller afdragsfrie, placeres i den gule kategori. I den røde kategori placeres låne- og kredittilbud, der udbydes som en pakke bestående af et lån og et selvstændigt finansielt instrument, bortset fra fastkursaftaler og kurskontrakter. Som følge heraf vil renteswap-lån – som er tilknyttet et finansielt instrument, hvor låntager forpligter sig i hele lånets løbetid til at bytte betalinger med en modpart – høre til i den røde kategori. I denne kategori er også lån optaget i en anden valuta end DKK og EUR og lån, som ikke kan indfries til kurs 105 eller derunder inden for en periode på ni år eller derover. Sidstnævnte vil medføre, at lån baseret på lange inkonverterbare obligationer markeres med rødt, såfremt lånet kun vil kunne indfries ved at købe de bagvedliggende obligationer til en kurs over 105.

Institutternes initiativer

En række realkreditinstitutter har også taget nogle initiativer, som vil bidrage til at begrænse anvendelsen af de mere risikofyldte lånetyper til boligejerne og derfor medvirke til at skabe en mere robust boligfinansiering i Danmark.

Flere institutter har varslet eller gennemført differentierede bidragssatser ud fra det enkelte låns risiko og kapitalomkostninger. Det betyder, at der fremover vil være en tættere sammenhæng mellem prisen på lånet og den risiko og de omkostninger, der er forbundet med at yde lånet.

Tolags-belåning er aktuelt den populære betegnelse for Nykredits nye tiltag, hvor 0-60 pct. af boligens værdi kan belånes frit i forhold til valg af lånetype mens de 60-80 pct. af boligens værdi ikke kan belånes med variabelt forrentede lån med en rentetilpasningsperiode på under fem år. Samtidig kan der ikke vælges afdragsfrihed på den yderste del af realkreditlånet.

Endelig har Realkredit Danmark (RD) foreslået, men endnu ikke implementeret, en model, hvorefter det fremadrettet ikke er muligt at tilbyde belåning af overnormale prisstigninger.

Flere af tiltagene vil kunne bidrage til at hæmme dannelsen af en boligprisboble.

Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån

Bilag

Tabel A Socioøkonomisk gruppe, ultimo 2010								
	Socioøkonomisk gruppe							I alt
	Selvstændig	Topleder	Lønmodtager	Arbejdsløs mv.	Studerende	Pensionister mv.	Andre	
	----- Andel af husholdninger, pct. -----							
Alle husholdninger m. realkreditgæld	5,6	5,9	68,7	1,8	0,2	17,0	0,8	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	25,5	4,1	39,0	4,6	1,4	17,6	7,9	100
- +1 procentpoint, første år	24,2	4,2	40,6	4,7	1,3	18,1	7,0	100
- +5 procentpoint, fuldt indfaset	16,2	5,3	51,8	4,1	0,9	18,3	3,5	100
	----- Realkreditgæld, pct. -----							
Alle husholdninger m. realkreditgæld	7,6	9,2	70,8	1,3	0,1	10,2	0,9	100
Husholdninger med gældsserviceringsbrøk større end 50 pct.	2,1	0,6	3,8	0,3	0,1	1,2	0,5	8,5
- +1 procentpoint, første år	2,3	0,8	4,5	0,3	0,1	1,3	0,5	9,8
- +5 procentpoint, fuldt indfaset	3,5	1,9	11,8	0,6	0,1	2,7	0,6	21,0

Anm.: Husholdningens placering i socioøkonomisk gruppe er bestemt af familiemedlemmet med den højeste indkomst.

Kilde: Danmarks Statistik, data fra de danske realkreditinstitutter og egne beregninger.

Litteratur

Bank of Canada (2010), The Bank of Canada's Analytic Framework for Assessing the Vulnerability of the Household Sector, *Financial System Review*, June, pp. 57-62

Greninger *et al.* (1996), Ratios and Benchmarks for Measuring the Financial Well-Being of Families and Individuals, *Financial Services Review*, 5 (1), pp. 57-70

Hanna *et al.* (2012), Were Consumer Mistakes Related to Changes in Financial Obligations Burdens?, *Consumer Interests Annual*, vol. 58

Danmarks Nationalbank (2005), Finansiell stabilitet: Danske boligejeres rentefølsomhed

Økonomi- og Erhvervsministeriet (2010), *Boligmarkedet og boligejernes økonomi*, Økonomisk Tema nr. 9, april