

Specielt fastforrentede afdragsfrie realkreditlån indfris

Den seneste statistik for realkreditens udlån i 3. kvartal viser, at der indfris flere fastforrentede lån end der udbetales. Specielt indfris mange afdragsfrie fastforrentede lån. Den samlede obligationsrestgæld for denne type lån er faldet med 3,6 mia. kr. i 3. kvartal.

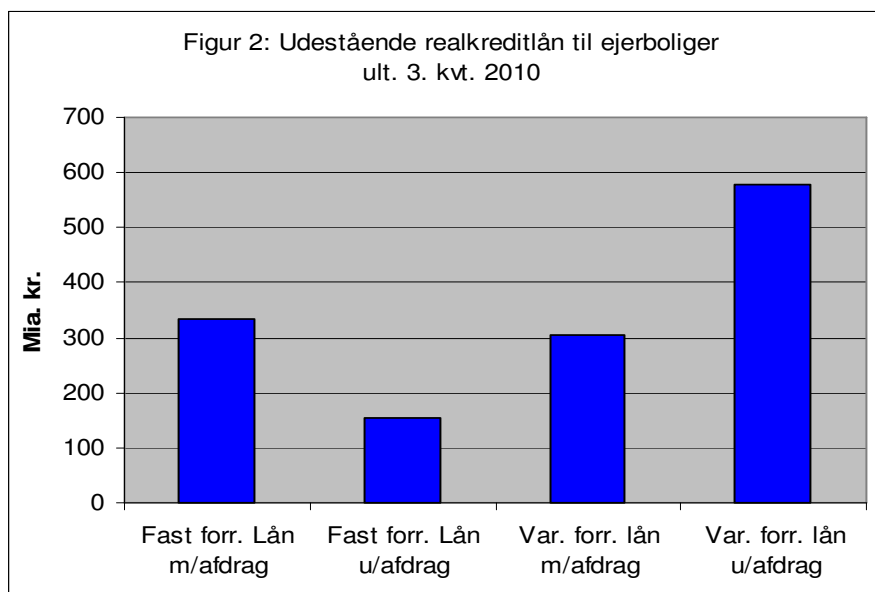
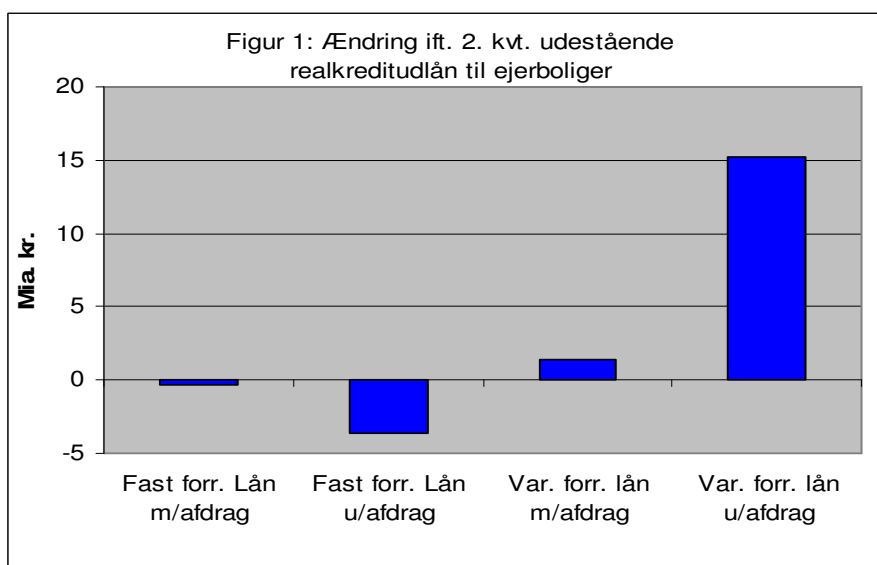
"Det er bemærkelsesværdigt, at antallet af fastforrentede lån til boligejere er faldende i en periode, hvor vi har en historisk lav rente, og hvor de fleste forventer stigende renter de kommende år. Og det er særligt bemærkelsesværdigt, at det netop er de afdragsfrie fastforrentede lån, som boligejerne vælger at indfri", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Når det kan undre, at særligt afdragsfrie fastforrentede lån indfris, hænger det sammen med, at disse lån er de mest kursfølsomme og derfor falder mest i kursværdi ved en rentestigning. Boligejere opnår derfor den største gevinst i form af en restgældsreduktion ved en rentestigning med fastforrentede afdragsfrie lån," forklarer Karsten Beltoft.

Som det fremgår af nedenstående figur 1, er den udestående mængde fastforrentede lån faldet med i alt 3,9 mia. kr. fordelt på et beskedent fald på 0,3 mia. kr. for fastforrentede lån med afdrag og 3,6 mia. kr. for afdragsfrie lån. Til gengæld er mængden af udestående variabelt forrentede realkreditlån i 3. kvartal steget med ikke mindre end 16,6 mia. kr. Hovedparten af stigningen kan henføres til variabelt forrentede lån uden afdrag, hvor udlånsporteføljen er steget med lidt over 15 mia. kr. i 3. kvartal.

Væksten i variabelt forrentede lån er primært sket med de lidt længere rentebindingsperioder udover et år, dvs. i de såkaldte F3- og F5-lån.

Samlet set udgør de afdragsfrie lån nu 53,4 pct. af det totale udlån til boligejere på i alt 1.371,8 mia. kr. Det fremgår af figur 2, at låntagere med fastforrentede lån mest er til lån med afdrag, mens boligejere med variabelt forrentede lån primært har valgt afdragsfrie lån.



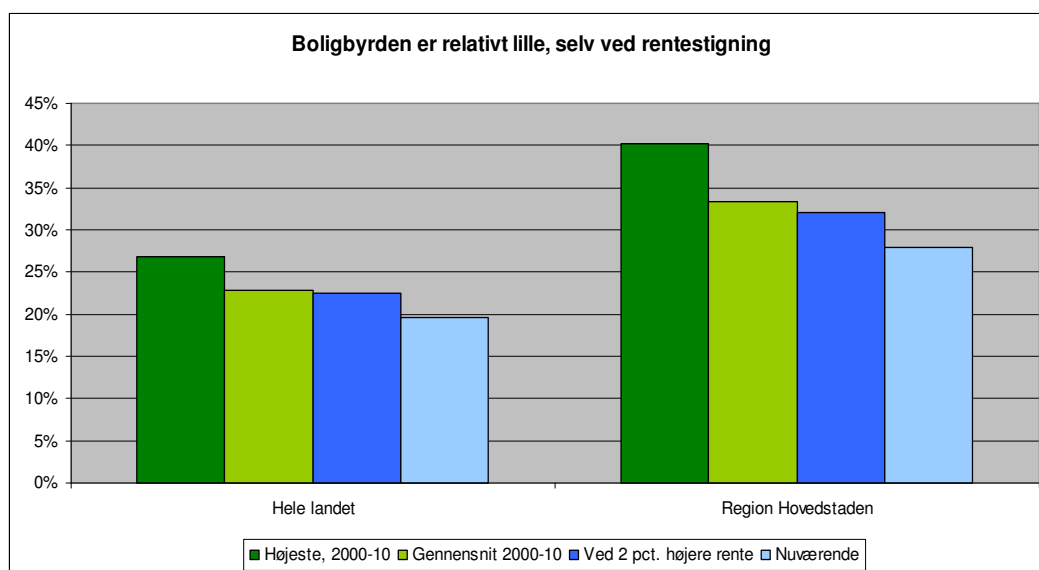
Rentestigninger vælter næppe boligmarkedet

Med det nuværende lave renteniveau forventer de fleste, at pilen peger opad i de kommende år. Det kan få betydning for boligmarkedet, som for tiden nyder godt af de gunstige finansieringsmuligheder. Men er boligmarkedet som en syg patient i respirator?

"Vi tror også, renten vil stige, men vi tror ikke, at det bliver ødelæggende for boligmarkedet. Sammenhængen mellem renter og boligpriser er ikke så klar, som det af og til fremstilles, og man skal huske på, at renten som regel stiger, fordi økonomien har det godt, og arbejdsløsheden er lav. Den negative effekt kommer ikke isoleret men følges af positive effekter", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

Frygten for nye prisfald er baseret på en antagelse om, at køberne ikke længere vil have råd til at betale de nuværende priser, hvis de ikke længere kan finansiere lige så billigt. For at belyse dette spørgsmål kan man betragte den såkaldte boligbyrde, der udtrykker, hvor stor en del af en typisk families indkomst, der går til boliglån og boligskatte.

Boligbyrden har bevæget sig en del over de senere år. Som figuren viser, befinder den sig for tiden (lyseblå) på et relativt lavt niveau, noget under gennemsnittet for de sidste ti år (lysegrøn), og meget markant under det høje niveau den nåede, mens boligpriserne toppede i 2006, navnlig i Hovedstadsregionen (mørkegrøn).



Kilde: Nordea og egne beregninger på Nordeas model

Hvis renten stiger, samtidig med at indkomster, skatter og boligpriser holdes uændrede, så vil boligbyrden stige. Dette tilsiger, at efterspørgslen svækkes, og at prisudviklingen dæmpes. Det viser sig imidlertid, at effekten er relativt begrænset, selv ved en ret markant rentestigning (mørkeblå).

Hvis man benytter Nordeas model for boligbyrden, men i stedet for den faktiske rente på ca. 4,3 pct. på et 30-årigt lån, benytter en rente på 6,3 pct., får man en boligbyrde, der stadig er mindre end gennemsnittet for perioden 2000-10. Selv en ganske markant rentestigning giver altså kun en forholdsvis lille virkning på købernes økonomi - i størrelsesordenen 3-5 pct. af den disponible indkomst. Virkningen er også lille sammenholdt med de udsving, man ellers observerer i boligbyrden.

Endelig hører det med til historien, at man sjældent ser renten stige uafhængig af den almindelige konjunktursituation. Renten stiger typisk, når økonomien går godt – det er en del af økonomiens selvregulerende mekanisme. Når mange økonomer venter stigende renter i de kommende år, hænger det ikke mindst sammen med, at de også forventer højere indkomster og lavere ledighed. Det vil være til gavn for boligmarkedet, og det er meget sandsynligt, at de positive virkninger bliver de største.

Basel vil undersøge likviditetsregler nærmere

Nye likviditetsregler, der er særligt udfordrende for det danske realkreditsystem, bliver underlagt en observationsperiode – og tidligst indført i 2015.

Forud for weekendens topmøde i G20 og mødet for G20-landenes finansministre for tre uger siden har Basel-komitéen skrevet en rapport til G20 om fremskridtene med det såkaldte Basel III-regelsæt. I Danmark har der specielt været fokus på reglerne om likviditet, fordi de ikke tager hensyn til det danske realkreditsystem.

Basel-komitéen siger nu, at der er behov for en "observationsperiode". Reglerne skal tidligst indføres i 2015, eventuelt i ændret form efter erfaringerne fra

observationsperioden. Tidligere var målsætningen at nå en aftale om likviditetsreglerne i år.

Det er første gang, der gøres et forsøg på at nå til enighed om internationale likviditetsregler, og der er derfor behov for at teste reglerne inden de gøres bindende, mener komitéen. Særlig er der behov for at vurdere, om der er utilsigtede virkninger for bestemte "forretningsmodeller og fundingstrukturer".

"Dette er en klar imødekommelse af et dansk og i høj grad også europæisk synspunkt", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Vi ser den seneste melding som en klar erkendelse af, at reglerne ikke er uproblematisk", anfører Karsten Beltoft, og tilføjer, at det er et synspunkt, Danmark hidtil har haft vanskeligt ved at komme igennem med over for Basel-komitéen.

Udskydelsen betyder, at der bliver mere tid til at belyse konsekvenserne i Danmark og andre steder. Mulighederne for at fremføre de danske synspunkter er bedre, men det er stadig uvist, hvordan reglerne kommer til at se ud i sidste ende.

"De problematiske forslag ligger jo stadig på bordet, så der er lang vej igen," siger Karsten Beltoft.

I slutningen af juli i år valgte Basel-komitéen en lignende model for implementering af en såkaldt "net stable funding ratio", som også skal vurderes under en observationsperiode og tidligst indføres i 2018. Det var denne regel, der skabte frygt for, om danske rentetilpasningslån kunne fortsætte.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk