

Boligejere lægger flexrenten fast i flere år

Rentetilpasningslån har vundet markant indpas de senere år, men flere og flere låntagere ønsker længere rentebindingsperioder.

Rentetilpasningslån er i de senere år kommet til at udgøre en stadig større andel af boligfinansieringen i Danmark, men også inden for rentetilpasningssegmentet er der sket en forskydning. De nye låntagere vælger i højere grad rentebindingsperioder på fx to til fem år frem for kun ét år.

De seneste tre år er det fastforrentede udlån faldet med 196 milliarder kroner, mens det variabelt forrentede udlån er steget med 440 milliarder kroner. De fastforrentede låns andel af det samlede udlån er dermed gået fra godt 60 procent til 35 procent i dag, som det fremgår af figur 1.

"De mange låntagere, der har skiftet et fastforrentet lån ud med et flexlån, mener ikke, de har behov for at kende renten i 30 år. Men måske ønsker de alligevel sikkerhed nogle år frem i tiden. For dem er et flexlån på fx fem år et godt alternativ", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

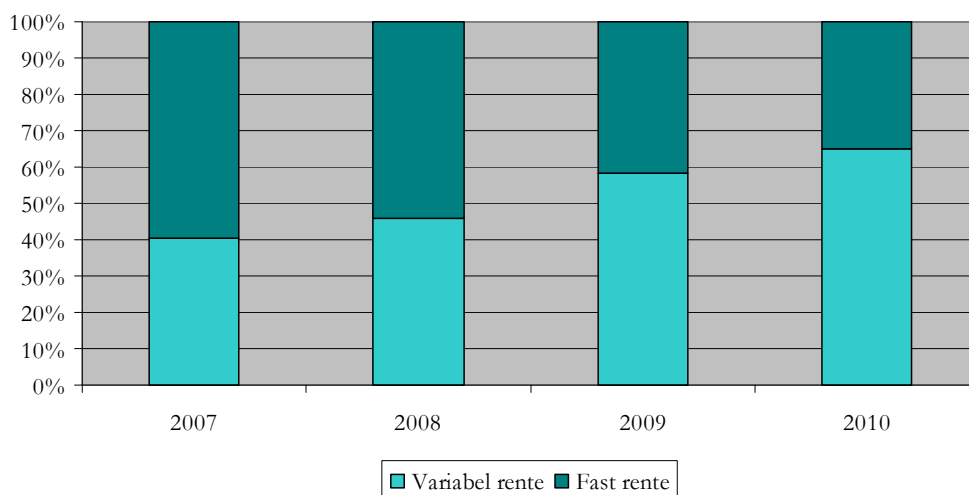
Hver tredje vælger rentebinding over ét år

Over den seneste treårsperiode er andelen af variabelt forrentede lån med længere rentebindingsperiode end ét år således steget fra en fjerdedel til en tredjedel, som det fremgår af figur 2. Stort set hele stigningen er sket på lån med rentebindingsperioder på mellem ét og fem år. Udlånet i denne kategori er steget fra 111 milliarder kroner for tre år siden til 273 milliarder kroner i dag. Bindingsperioder på over fem år tegner sig kun for godt 20 milliarder kroner.

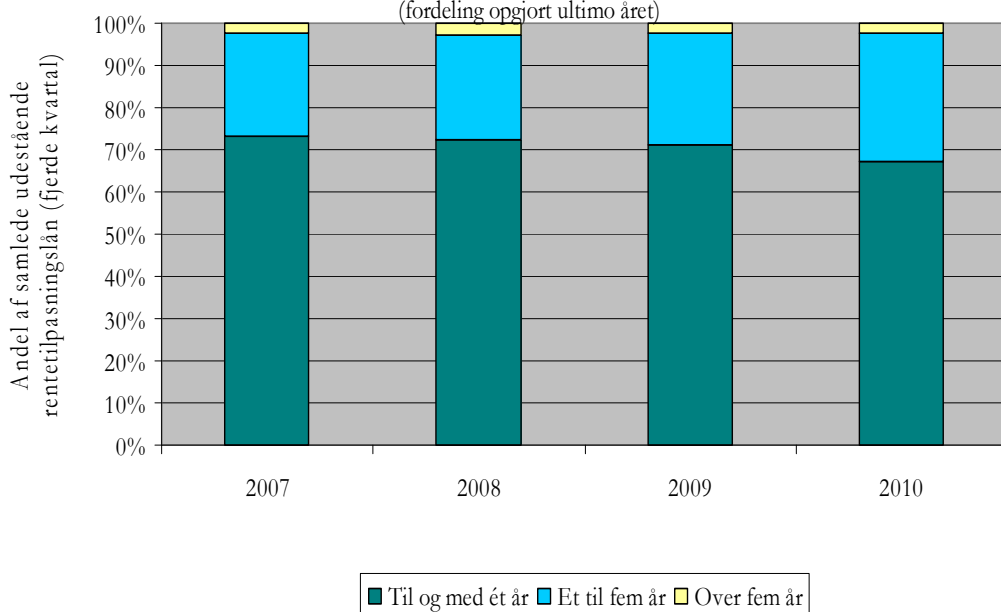
I alt er udlånet med rentebindingsperioder over et år steget med 172 milliarder kroner i perioden. Det fastforrentede udlån er faldet med 196 milliarder kroner, som altså i høj grad er blevet erstattet af variabelt forrentede lån med relativt lange bindingsperioder.

For det samlede boligudlån går udviklingen stadig i retning af kortere rentebindingsperioder; men selv en bindingsperiode på fem eller ti år er meget kortere end på et fast forrentede lån, hvor renten slet ikke ændres.

Figur 1. Faste og variable renter som andel af samlet boligudlån
(fordeling opgjort ultimo året)



Figur 2. Rentebindingsperioder for rentetilpasningslån til boligejere
(fordeling opgjort ultimo året)



Stigende realkreditudlån til industri- og håndværksvirksomheder i 2010

Udlånsvæksten hos realkreditinstitutterne var i 2010 den laveste i ti år. Udviklingen var altså også svagere end i 2009, selv om dansk økonomi i almindelighed klarede sig langt bedre i 2010. Realkreditudlånet følger således ikke konjunkturudviklingen slavisk.

"Uanset at nettoudlånet samlet set er det laveste i 10 år, er der forskel på de forskellige markedssegmenter, og udlånet til industri- og håndværksejendomme er faktisk steget fra 2009 til 2010, mens udlånet til kontor- og forretningsjendomme kan siges at være vendt tilbage til et normalt niveau efter et par år med ekstraordinær stor udlånsaktivitet," siger direktør i Realkreditforeningen, Karsten Beltoft.

På boligmarkedet er udlånet faldet ganske markant og er det laveste siden år 2000.

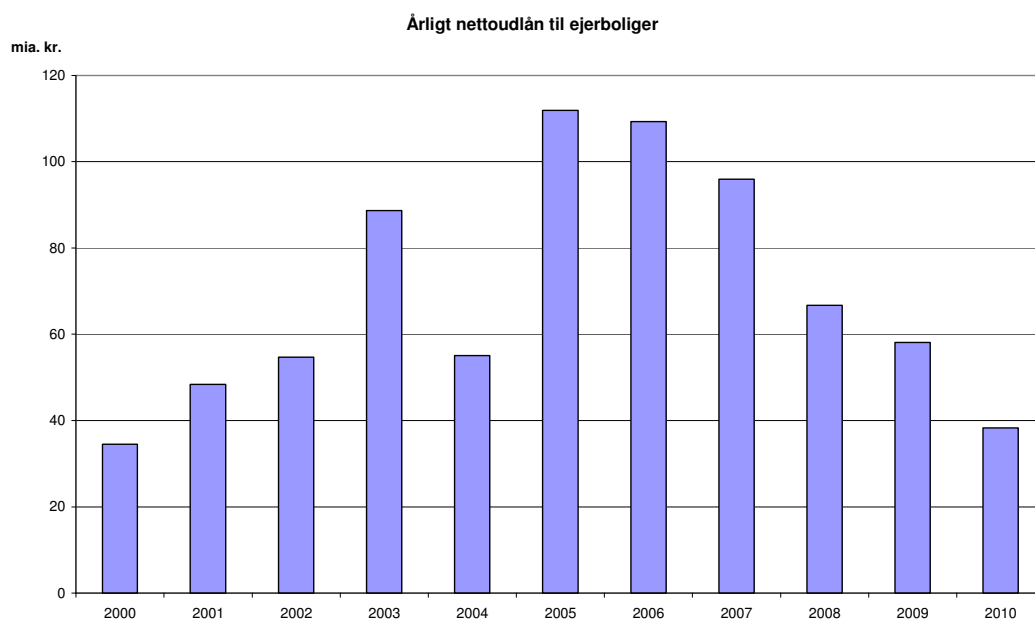
"Aktivitetsniveauet på boligmarkedet er fortsat ret lavt i det meste af landet. Og boligejerne er generelt fokuseret på opsparing. Det påvirker selvfølgelig også realkreditinstitutterne", siger Karsten Beltoft

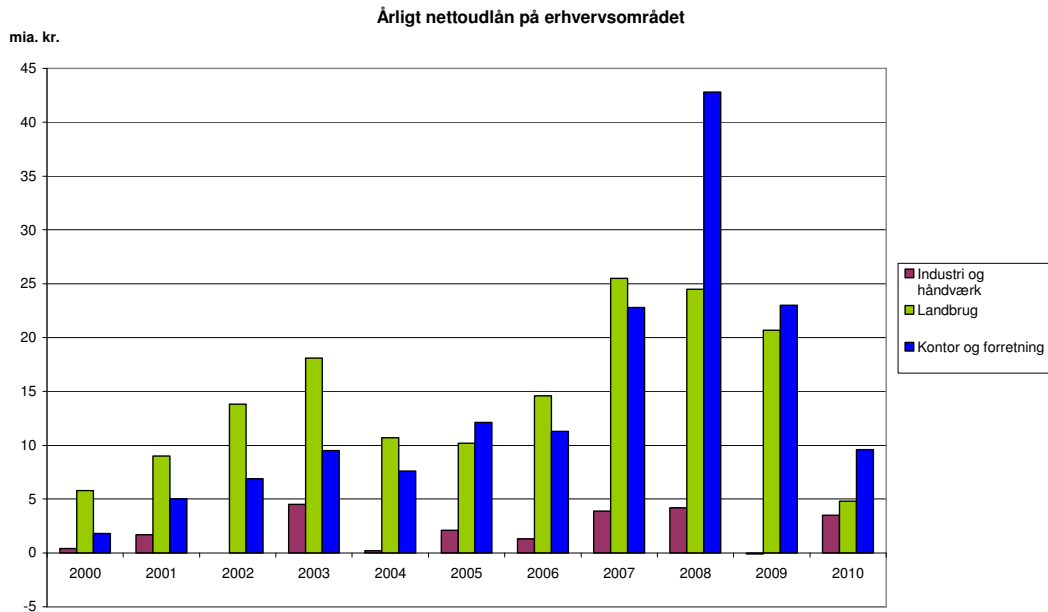
På landbrugsområdet er der sket en markant opbremsning i nettoudlånet. Landbrugets gældsproblemer er velkendte, og derfor er det ikke overraskende, at der er sket en markant opbremsning i nettoudlånet til landbruget. Nettoudlånet er faldet fra knapt 21 milliarder kroner i 2009 til knapt 5 milliarder kroner i 2010. Men det er dog værd at bemærke, at der fortsat ydes realkreditlån til landbruget.

Udlånet til kontor- og forretningsjendomme var ekstraordinært stort i perioden 2007 til 2009, hvilket i høj grad skyldes omlægning fra bankfinansiering til realkreditfinansiering.

"Under en krise er det almindeligt, at man ser på, hvordan omkostningerne kan nedbringes, og i 2009 har en række virksomheder givetvis sørget for at udnytte deres lånemuligheder bedre. Men det er jo i vidt omfang en engangseffekt, som ikke kan gentages året efter. Med et nettoudlån på knapt 10 milliarder kroner i 2010 er udlånet til dette erhvervssegment på et mere normalt niveau svarende til udlånsniveauerne i perioden 2002 til 2006" siger Karsten Beltoft.

Realkreditudlånet til industri- og håndværksejendomme var i 2009 netto på nul, dvs. der blev indfriet lige så meget, som der blev udbetalt lån for. I 2010 er der derimod et positivt nettoudlån på 3,5 milliarder kroner. Generelt svinger nettoudlånet til industri- og håndværksejendomme en del fra år til år, som det fremgår af nedenstående graf, og et udlån på 3,5 milliarder kroner til dette erhvervssegment er et ganske pænt udlån. I lyset af kreditklemme diskussionerne er det glædeligt, at industri- og håndværksvirksomheder i 2010 har kunnet finansiere ganske mange projekter via realkreditbelåning.





Bedre indblik i boligmarkedet

Både købere og sælgere af fast ejendom får med 'Boligmarkedsstatistikken' ny og meget mere præcis oplysning om bl.a. prisudviklingen på boligmarkedet.

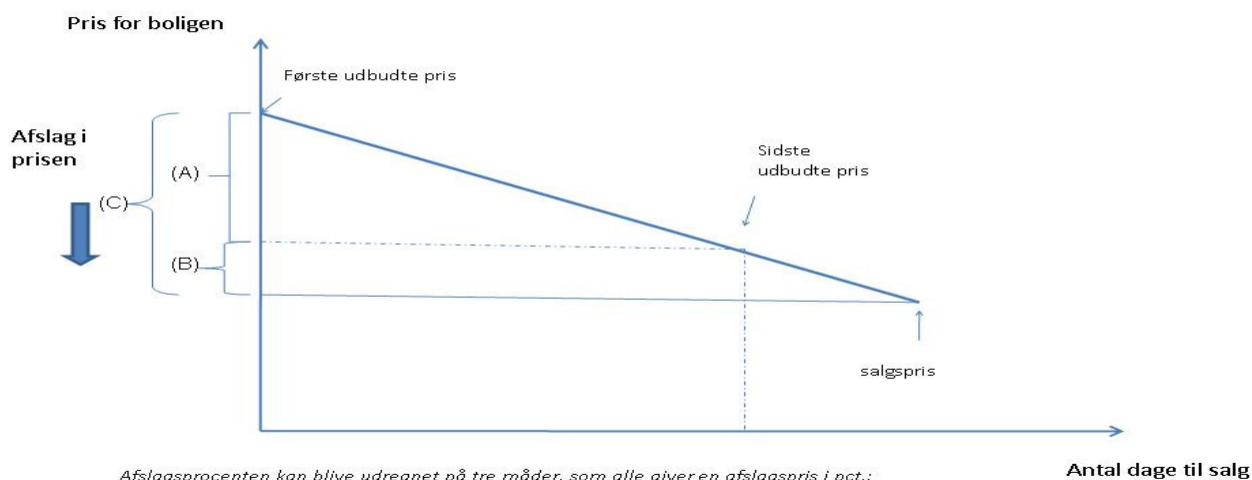
Går du med tanker om køb eller salg af fast ejendom, har du grund til at glæde dig. Fremover har du nemlig adgang til et nyt værktøj, Boligmarkedsstatistikken, som giver både købere og sælgere af fast ejendom et nyt og bedre indblik i boligmarkedet.

Den nye ejendomsprisstatistik er udviklet i et samarbejde mellem Realkreditforeningen, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet og Finansrådet og udkom for første gang i december.

En af de nye facetter er, at statistikken følger boligens livscyklus fra da boligen blev sat til salg, eventuelt sat ned i pris og endelig solgt. Det giver en hel række nye oplysninger for interesserede, som man ikke tidligere har kunnet finde i så forfined form. Det betyder,

at man fx kan se, hvor meget blev der slået af prisen ved den endelige handel, og dermed hvor stort afslaget i prisen blev, før køber og sælger nåede til enighed.

Boligmarkedsstatistikken – Sammenhængen mellem udbudspris, salgspris og afslagsprocenten



Afslagsprocenten kan blive udregnet på tre måder, som alle giver en afslagspris i pct.:

1. Første udbudte pris sammenholdes med sidste udbudte pris (A)
2. Salgsprisen i forhold til sidste udbudte pris (B)
3. Første udbudte pris i forhold til salgsprisen (c)

Kilde: Realkreditforeningen

Boligmarkedsstatistikken giver købere og sælgere adgang til en række nye oplysninger.

Købere kan bl.a. finde:

- den realistiske salgsperiode
- den realistiske købspris
- den udbudte pris for boligen
- det forventede afslag på prisen

Køberen kan fx få en ide om den rigtige pris ved se på salgspriserne i lokalområdet og sammenholde det med, hvad boligen har været udbudt til. Forskellen i udbuds- og salgsprisen giver et nyt prisbegreb, nemlig "afslagsprisen i procent". Afslaget i procent giver et fingerpeg om, hvor meget man kan forvente, der er til forhandling.

Sælgere kan bl.a. finde:

- den realistiske salgsperiode
- den realistiske salgspris

- den realistiske udbudspris
- det forventede afslag på prisen

Sælgeren vil naturligvis læse tallene på en anden måde end køberen. Han får fx en bedre fornemmelse af, hvornår køberne vil slå til, fordi han har en fornemmelse for den realistiske salgspris. Dette kan han bruge strategisk, og han kan fx sætte udbudsprisen lidt for højt, da der skal være plads til nedslag i prisen på den endelige handel.

Statistikken bygger på gennemsnitsbetragtninger. Derfor kan man ikke uden videre tage det for givet, at man får seks procent i afslag, hvis statistikken viser seks procent i det pågældende lokalområde. Det beror naturligvis på forhandling og en nærmere vurdering af den konkrete situation. Boligmarkedsstatistikken giver imidlertid nogle pejlemærker og viser den aktuelle temperatur på markedet. Statistikken udkommer fire gange om året og afløser Realkreditforeningen og Realkreditrådets hidtidige ejendomsprisstatistik.

Du kan finde Boligmarkedsstatistikken på www.realkreditforeningen.dk.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh
Flemming Densø Nielsen

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft
kab@realkreditforeningen.dk
tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk