

## Boligejerne der købte på toppen har flere penge til dagen og vejen end da de købte

*Hvis man købte bolig, da priserne toppede for fem år siden, er priserne mange steder lavere end på købstidspunktet, men husejernes rådighedsbeløb er steget, så de har flere penge i dagligdagen. Stort set alle steder i Danmark har boligejerne fået flere penge mellem hænderne, og i de bedst stillede områder har boligejerne realt fået op til 25.000 kr. mere årligt til forbrug eller opsparing.*

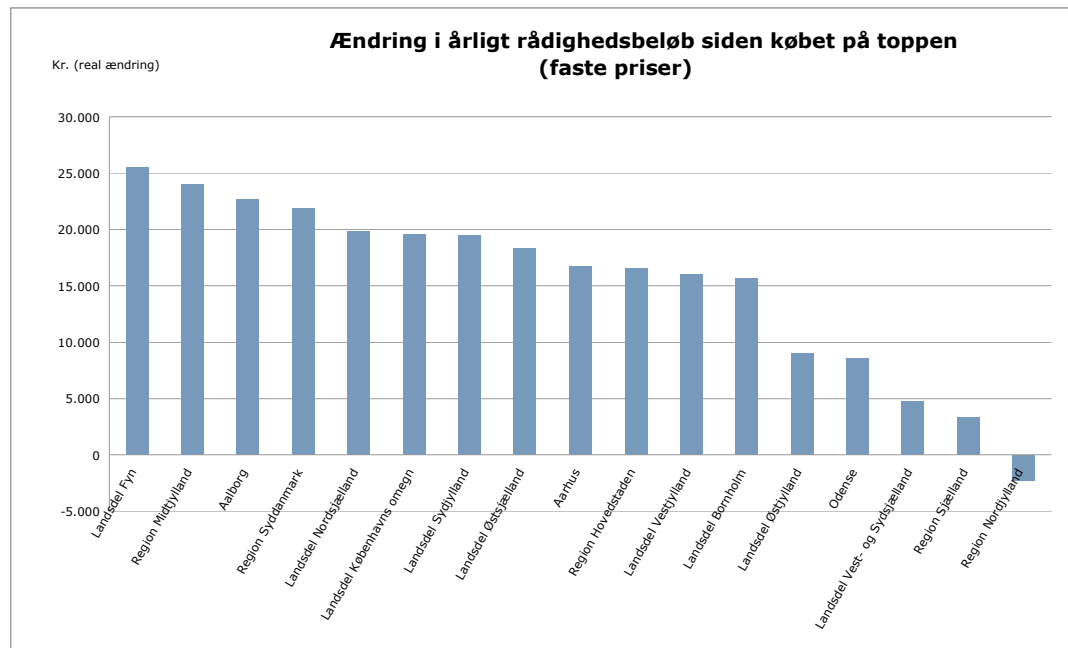
Denne analyse bygger på en helt ny type beregninger, hvor boligbyrden er fremregnet. Udgangspunktet er da priserne toppede i de forskellige landsdele, hvorefter vi har fulgt boligejeren i den enkelte region efter købet for at se, hvordan boligbyrden i praksis har udviklet sig. Realkreditforeningen har i samarbejde med Nordea set på situationen for boligejere, der købte på toppen, og sammenholdt denne med indkomstudviklingen og skattebetalingen i de forskellige landsdele. Som vanligt ved beregning af boligbyrden antages det, at boligejerne tog et traditionelt fastforrentet lån på 80 pct. af boligens købspris. Herudover blev 15 pct. af finansiering foretaget med banklån, og de resterende 5 pct. i udbetaling stillede boligejerne selv med.

Boligejerne, der købte på toppen, vil i dag ofte sælge deres bolig til en pris, der ligger under, hvad de købte boligen til. De vil opleve et værditab ved et eventuelt salg. Det overses ofte, hvordan det egentlig går med husstandsindkomsterne efter køb af bolig på toppen. Det er netop hvad vi undersøger i denne analyse.

I **figur 1** kan man se hovedresultaterne for ændring i rådighedsbeløbet for parcelhusejere, der købte på det værst tænkelige tidspunkt, det vil sige da priserne toppede. Tallene er korrigeret for købekraftsudviklingen.

En familie på Fyn med 2 børn har fået 25.000 kr. mere til rådighed årligt i faste priser. Udviklingen i rådighedsbeløbet viser, at store dele af Danmark har haft real fremgang i den disponible indkomst på mellem 15-25.000 kr. pr. husstand, siden de købte på toppen. Det skal dog bemærkes, at specielt Vest- og Sydsjælland og Region Sjælland har haft en fremgang i den disponible indkomst på ca. 3.500-5.000 kr. årligt pr. husstand. Dette skyldes, at de gennemsnitlige indkomster her ikke er steget så meget som i de andre landsdele.

**Figur 1**



Kilde: Nordea på baggrund af boligbyrdeberegninger samt egne opstillinger

Anm.: Årlig ændring kan ikke sammenlignes direkte på tværs, da forbedringen i disponibel indkomst er deflateret tilbage til, hvor priserne toppede. Priserne toppede i 2010 i Region Nordjylland, hvorved de ikke har nået at få skattelettelse siden pristoppen.

Konklusionen er, at boligejerne har flere penge til forbrug (eller opsparing) i dag, end da de købte boligen på toppen, og dermed vel og mærke også mere end de forventede at få. Det gælder også, hvis de havde et fastforrentet realkreditlån med afdrag, som beregningerne her tager udgangspunkt i. Mange boligejere har de seneste år valgt enten afdragsfrie lån, F1-lån eller en kombination af disse, der vil give en endnu lavere ydelse, hvilket løfter rådighedsbeløbet kraftigt opad.

### **Beltoft: Boligejere der købte på toppen har mere til dagen og vejen end da de købte**

”Vi hører ofte historier om de trængte boligejere, der købte på toppen. Det kan godt være, at salgsprisen i dag i dele af landet vil være lavere, end da de købte. Men selv hvis boligejerne har haft fastforrentede lån og restfinansiering i banken, har de faktisk flere penge mellem hænderne, end da de købte. Det er naturligvis kedeligt at opleve et formuetab, men i dagligdagen er de bedre stillet, end man forventede på købstidspunktet, hvilket jo er en glædelig nyhed,” siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

”Målt ved rådighedsbeløbet har alle landets boligejere det økonomisk bedre i dag, end da de købte. Rådighedsbeløbet for husejere, der købte på toppen, er steget fra 3.500 kr. og op til ca. 25.000 kr. om året, og hovedparten ligger mellem 15.000 og 25.000 kr. Det er positivt, at de husejere, der har lidt det største formuetab, til gengæld har fået en lettere hverdag, da de faktisk har fået flere penge mellem hænderne og flere steder et ganske stort løft i rådighedsbeløbet. Det skyldes lavere rente på restfinansieringen i banken, lønudviklingen og ikke mindst skattelettelserne fra 2010,” siger Karsten Beltoft.

---

## **Dobbeltkonfekt eller dobbelt besvær i lovgivningen**

I Danmark vil vi være først med det sidste. Vi vil være de første i det hele taget. Til at indføre lovgivning, altså.

I kombination er det en heftig cocktail, som den finansielle sektor i Danmark døjer med. Både i den "rent" danske lovgivning, og i den EU-drevne del af lovgivningen. Det betyder, at Danmark gennemfører EU-lovgivning hurtigt og til tiden. Fint nok, men det gør resten af EU ikke nødvendigvis. Det betyder også, at Danmark implementerer EU-lovgivning med et videre anvendelsesområde end foreskrevet i EU-direktiverne. Det er knap så godt.

Endelig er danske politikere mere indsigtsfulde end EU's kommission og parlament, og derfor "pynter" de på den lovgivning, der kommer fra EU, så den skærpes i forhold til resten af EU.

Ud over at det lægger gift for EU's Indre Marked, som netop skal sikre ens regler på tværs af grænserne og sikre øget konkurrence, er det en ekstra byrde for virksomhederne, som ikke modsvares af fordele for kunderne eller resten af samfundet.

Tværtimod kommer danske forbrugere til at betale ekstra for danske politikeres trang til dobbeltkonfekt i lovgivningen.

Eksempler på det finansielle område:

### **Forbrugerkreditdirektivet**

Forbrugerkreditdirektivet omfatter lån *uden* pant i fast ejendom til forbrugere. Det blev i Danmark "udstrakt" til også at omfatte pantsikrede realkreditlån, hvilket ikke skete i de andre EU-lande. Reglerne trådte i kraft 1. november 2010.

31. marts 2011 fremsatte EU-kommissionen forslag til direktiv om boligkreditter – herunder realkreditlån, ganske som varslet og som påpeget fra første færd af branchen. Dette direktiv er en parallel til Forbrugerkreditdirektivet men med forbehold for forskellene mellem pantsikrede lån og ikke-pantsikrede lån. Det har betydet unødvendige omkostninger til systemtilretninger, og hvem er der til at betale? I sidste ende ikke andre end forbrugerne, der end ikke har fået et øget beskyttelsesniveau ud af det.

### **Risikomærkning af lån**

Risikomærkning af lån er et andet dansk guldæg. Lån skal kategoriseres - ud fra hvor risikable de er - i rød, gul og grøn kategori. Alle lån skal kategoriseres efter risiko, revl og krat (hvilket i sig selv er vanskeligt, da man ikke har defineret hvad der udgør en risiko ved et lån). Uheldigvis også lån, som er omfattet af Forbrugerkreditdirektivet, der på dette punkt er et maksimumsharmoniseringsdirektiv. Det vil sige, at nationalstaterne ikke kan indføre yderligere lovgivning på et retsområde omfattet af maksimumsharmoniseringsregler. Blandt andet begrundet i, at yderligere nationale regler her vil modarbejde det Indre Marked, hvor et fælles retsgrundlag er en væsentlig forudsætning. Nationale regler vil da udgøre tekniske handelsbarrierer. Den danske risikomærkningsordning vil

derfor blive en sådan konkurrencebegrænsende handelsbarriere. Danmark følger altså ikke spillets regler på dette område.

### **Offentliggørelsesregler**

Det sidste eksempel er pligt til at offentliggøre finanstillsynets vurdering af den finansielle virksomhed, som fastsat i bekendtgørelse nr. 1668 fra 2010. Heri forpligtes danske finansielle virksomheder til at offentliggøre Finanstillsynets redegørelser med vurderinger af de finansielle virksomheder. Gør de det ikke hurtigt nok, offentliggør Finanstillsynet selv redegørelsen. Om stort såvel som småt. Et sådant offentliggørelseskrav findes ikke andre steder i EU.

Er der virkelig behov for at gå med livrem og seler i dansk lovgivning? Er danske finansielle virksomheder under tilsyn mere ustyrlige end virksomhederne i resten af EU? Realkreditforeningen tror det ikke. Vi tror heller ikke, at man vinder noget ved disse særregler. Låneprodukterne fra realkreditinstitutterne bliver dyrere, jo flere regler man skal administrere efter, men vi tror ikke, at de bliver bedre. De bliver tværtimod sværere at gennemskue for forbrugerne. At danske realkreditlån bliver sværere at konkurrere mod for de udenlandske konkurrenter som følge af den nationale særlovgivning er en gevinst, vi gerne var foruden.

Hvad taber vi egentlig, hvis vi "nøjes" med at følges med resten af EU?

---

## **Fastforrentede afdragsfrie lån giver bonus ved rentestigning**

*Hvis man har fastforrentede afdragsfrie lån i sin bolig, kan der være en særlig bonus at hente, når renten stiger. Så skæres der markant mere af restgælden, end hvis det fastforrentede lån er med afdrag. Stiger renten tilstrækkeligt meget, kan det endda blive billigere at indfri det afdragsfrie lån end lånet med afdrag - på trods af den højere restgæld på det afdragsfrie lån.*

"30-årige fastforrentede obligationer er mere kursfølsomme end obligationer med kort løbetid, som typisk ligger til grund for rentetilpasningslån. Det er velkendt og en af fordelene ved lange fastforrentede obligationer, at stigende renter giver mulighed for en gevinst på restgælden. Men blandt fastforrentede lån er der forskel på kursfølsomheden.

Den største kursfølsomhed opnås med de afdragsfrie obligationer, som dermed også giver den største reduktion i restgælden, hvis renten stiger. Forventer man som låntager stigende rente, er det fastforrentede afdragsfrie lån derfor det mest fordelagtige," siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

Hvor meget obligationskursen falder ved en rentestigning afhænger af, hvornår rentestigningen indtræffer.

Beregningerne er gennemført med udgangspunkt i obligationskurser medio maj 2011. Kursforskellen mellem et fastforrentet 5 pct. obligationslån med afdrag og uden afdrag er 0,8 kurspoint, idet kursen på den afdragsfrie obligation er lavest.

Er renten steget 1 procentpoint om et år, er kursforskellen øget til 1,5 procentpoint, og hvis renten er steget hele 2 procentpoint om et år, stiger kursforskellen til 2,2 kurspoint. Det er denne stigende kursforskel, der bevirker, at restgældsgevinsten bliver større på det afdragsfrie lån. Som det fremgår af nedenstående tabel, bliver det faktisk billigere at indfri det afdragsfrie lån end lånet med afdrag, hvis renten er steget 2 procentpoint om et år, uanset, at obligationsrestgælden på det afdragsfrie lån er 25.000 kr. større.

Indregnes ydelsesbesparelsen bliver det afdragsfrie fastforrentede lån billigst i alle situationer med stigende rente.

**Tabel 1: Indfrielsesbeløb ved rentestigning efter et år**

	Rentestigning 1 procentpoint		Rentestigning 2 procentpoint	
	Lån med afdrag	Lån uden afdrag	Lån med afdrag	Lån uden afdrag
Obligationsrestgæld	1.012.000	1.037.000	1.012.000	1.037.000
Kurs	93,6	92,1	86,3	84,1
Indfrielsesbeløb	947.232	955.077	873.356	872.117
Sparet ydelse ved afdragsfrit lån		15.425		15.425

Forudsætninger:

Lån med kontantprovenu 1 million kr.

Obligationsrestgæld inkl. etableringsomkostninger blandt andet tinglysningsafgift

Kurser beregnet medio maj 2011

Sparet ydelse beregnet efter 33 pct. skat

**Tabel 2: Indfrielsesbeløb ved rentestigning efter to år**

	<b>Rentestigning 1 procentpoint</b>		<b>Rentestigning 2 procentpoint</b>	
	Lån med afdrag	Lån uden afdrag	Lån med afdrag	Lån uden afdrag
Obligationsrestgæld	996.000	1.037.000	996.000	1.037.000
Kurs	94,1	92,8	86,8	84,8
Indfrielsesbeløb	937.236	962.336	864.528	879.376
Sparet ydelse ved afdragsfrit lån		30.203		30.203

Forudsætninger:

Lån med kontantprovenu 1 million kr.  
 Obligationsrestgæld inkl. etableringsomkostninger blandt andet tinglysningsafgift  
 Kurser beregnet medio maj 2011  
 Sparet ydelse beregnet efter 33 pct. skat

**Udgiver:**

Realkreditforeningen

**Redaktion:**

Flemming Densø Nielsen

Trineke Borch Jacobsen

Karsten Beltoft

**Ansvarshavende redaktør:**

Karsten Beltoft

[kab@realkreditforeningen.dk](mailto:kab@realkreditforeningen.dk)

tlf. 33 70 11 11

[www.realkreditforeningen.dk](http://www.realkreditforeningen.dk)