

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Et stigende antal husholdninger skal i perioden fra 2013 påbegynde afdrag på deres realkreditgæld eller omlægge til et nyt lån med afdragsfrihed. En omlægning af hele realkreditgælden til et nyt afdragsfrit lån forudsætter, at gælden udgør 80 pct. eller mindre af boligens værdi. I analysen ses der nærmere på den gruppe af husholdninger, der løber tør for afdragsfrihed på hele eller dele af realkreditlånet, og som har en gæld, der udgør mere end 80 pct. af boligværdien – det vil sige de husholdninger, der ikke kan omlægge hele realkreditgælden til et nyt afdragsfrit lån.

Resultaterne peger på, at langt de fleste husholdninger i denne gruppe vil kunne klare at påbegynde afdrag på deres realkreditgæld. Samlet set over perioden 2013 til 2019 vil 80 pct. af disse husholdninger fortsat bruge mindre end halvdelen af deres indkomst efter skat på servicering af den samlede gæld, også hvis der påbegyndes afdrag.

I 2013 vil der være cirka 300 husholdninger, der kommer til at bruge mere end halvdelen af deres disponible indkomst på at servicere deres samlede gæld, hvis de påbegynder afdrag. I 2019, hvor der kommer flest til, stiger dette antal med knap 7.000, hvis det antages, at boligpriserne er uændrede. Disse 7.000 husholdninger har realkreditgæld for omkring 15 mia. kr. Det svarer til 1,1 pct. af realkreditgælden i ejerboliger og fritidshuse.

Skulle boligpriserne stige med fx 1,5 pct. om året, dvs. omtrent i takt med forbrugerprisudviklingen, i perioden frem mod 2019, vil der være omkring 3.500 i stedet for 7.000 husholdninger med en belåningsgrad over 80 pct. i 2019, der løber tør for afdragsfrihed, og som skal bruge halvdelen eller mere af deres indkomst efter skat på at servicere deres samlede gæld, hvis de påbegynder afdrag.

I vurderingen af udløb af afdragsfrihed skal man også have med i overvejelserne, at en familie, der optog et afdragsfrit lån med etårig rentetilpasning i 2006 havde en rente på 4 pct. I dag har de en rente på 0,4 pct. På et real-

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

kreditlån på eksempelvis 1,2 mio. kr. betyder det, at rentebetalingen (inklusive bidrag og efter skat) er faldet fra 36.000 kr. årligt i 2006 til omkring 15.000 kr. i 2013. Det har givet familien en rentebesparelse på omkring 21.000 årligt i forhold til udgangspunktet.

Alt i alt er det derfor vurderingen, at udløbet af afdragsfrihed vil være til at håndtere for boligmarkedet.

Omfanget af afdragsfrie lån blandt de danske husholdninger udgør dog aktuelt 56 pct. af realkreditgælden, og er således blevet for stort. Der er behov for at få nedbragt dette omfang i de kommende år.

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 afdragsfrihed og/eller variabel rente til huskøbere, som ville kunne finansiere deres bolig med et lån med afdrag og fast rente. Kreditvurderingen af kunden sker efter det pågældende instituts sædvanlige kreditpolitik. Fra 1. juli indføres risikomærkning af lån, så låntagerne præcist ved, hvilke risici der er forbundet med et givent lån.

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 et afdragsfrit lån.

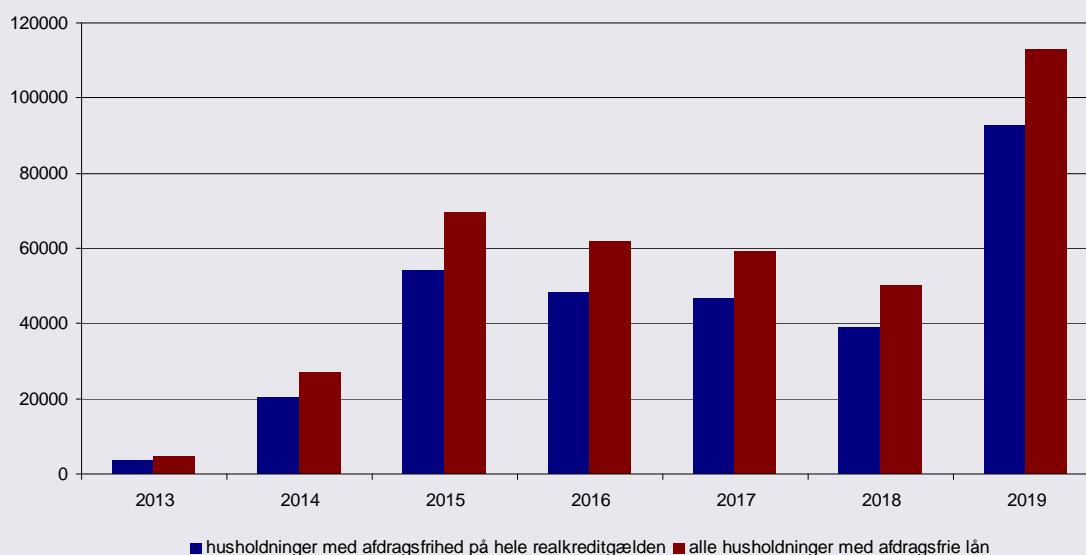
Herudover har nogle institutter blandt andet indført differentierede bidrags-satser afhængigt af lånetype, således at afdragsfrie lån har højere bidrags-satser end lån med afdrag.

Udløb af afdragsfrihed ved uændrede boligpriser

Realkreditlån med mulighed for en periode på op til 10 år med 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, løber tør for afdragsfrihed i henholdsvis 2013 og 2014.

Omkring 525.000 husholdninger havde ved udgangen af 2011 et afdragsfrit lån. Omkring 4.700 af disse husholdninger skal starte med at afdrage på (evt. kun en del af) deres realkreditlån i 2013, medmindre de optager et nyt afdragsfrit realkreditlån. For 2014 er tallet 27.000 husholdninger, jf. figur 1. Ser man på antallet af husholdninger, der har afdragsfrihed på 100 pct. af realkreditgælden, er der omkring 3.500 husholdninger, hvor afdragsfriheden udløber i 2013 og godt 20.100 husholdninger i 2014.

Figur 1
Antal husholdninger med udløb af afdragsfrihed efter udløbsår



Anm.: Antallet af husholdninger er opgjort på baggrund af realkreditdata fra ultimo 2011 og befolkningsstatistik for 2011. Ultimo 2011 var der omkring 525.000 husholdninger med et eller flere afdragsfrie lån.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Ved udløb af afdragsfrihed er det, under gældende regler, muligt at omlægge til et nyt afdragsfrit realkreditlån, hvis lånets størrelse udgør 80 pct. eller mindre af boligens værdi (belåningsgrad mindre end 80 pct.).

Hvis lånets størrelse overstiger 80 pct. af boligens værdi, kan der kun omlægges et nyt afdragsfrit lån for de inderste 80 pct. af lånet. Resten af lånet skal finansieres ved fx optagelse af et banklån. Alternativt er det muligt at omlægge til et nyt realkreditlån med afdrag svarende til hele lånets størrelse. Desuden er det også en mulighed at påbegynde afdrag på det eksisterende lån, når afdragsfriheden udløber. Endelig har realkreditinstituttet i de tilfælde, hvor låntagers økonomi ikke muliggør afdrag, mulighed for at tilbyde fuld omlægning til et nyt afdragsfrit lån som en tabsbegrænsende foranstaltning. I en sådan situation vil der være tale om en såkaldt objektiv indikation for værdiforringelse (OIV) på engagementet, hvilket fører til, at realkreditinstituttet skal foretage en solvensreservation på engagementet og muligvis en nedskrivning.

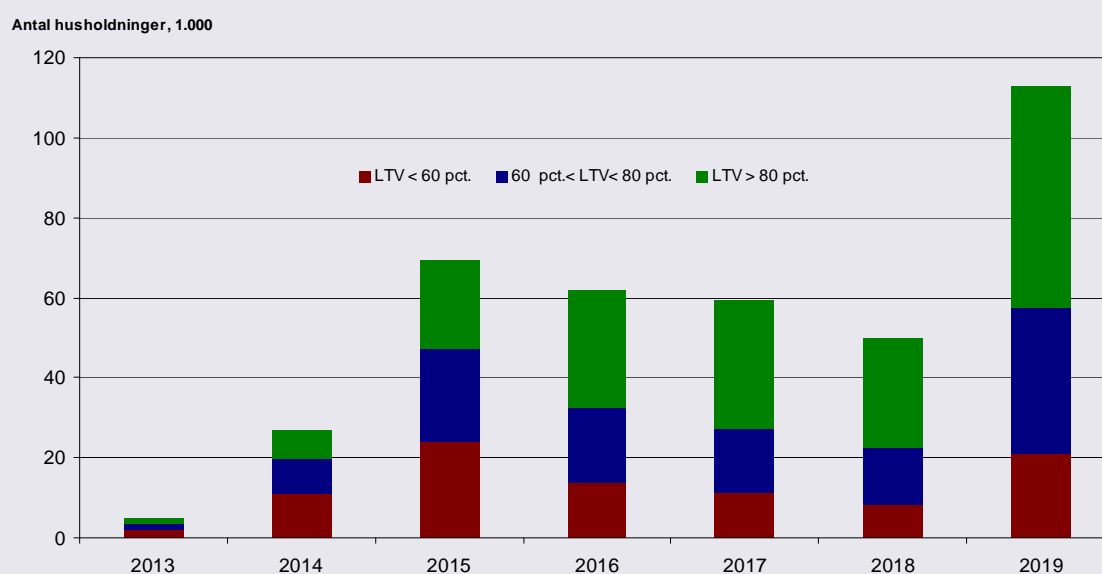
Af de 4.700 husholdninger, der løber tør for afdragsfrihed i 2013, har 1.200 husholdninger en belåningsgrad større end 80 pct. Tallet stiger med 7.200 husholdninger i 2014 forudsat uændrede boligpriser, jf. figur 2. Det svarer til henholdsvis 0,1 pct. og 0,7 pct. af de omkring 1,1 mio. husholdninger med realkreditlån. Det er alene på den baggrund vurderingen, at udløb af afdragsfrihed vil være til at håndtere for realkreditsektoren og for boligmarkedet i de kommende år - også selvom boligpriserne skulle forblive uændrede eller falde lidt de kommende år.

I 2017, der er tiåret for toppen i boligpriserne i nullerne, stiger antallet af husholdninger, der løber tør for afdragsfrihed og samtidig har en belåningsgrad over 80 pct., til 32.200 husholdninger (ved uændrede ejendomsværdier). Det svarer til omkring 3 pct. af husholdningerne med realkreditlån. Antallet er lidt mindre i 2018 men stiger til 55.500 i 2019. Den store stigning i 2019 kan blandt andet skyldes, at en del husholdninger i 2009 omlagde de-

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

res realkreditlån fra at være med afdrag til at være uden afdrag som en reaktion på krisen, fx tab af job eller indkomst. I 2019 svarer antallet af husholdninger med udløb af afdragsfrihed, der samtidig har en belåningsgrad over 80 pct., til omkring 5 pct. af husholdningerne med realkreditlån.

Figur 2
Antal husholdninger med udløb af afdragsfrihed efter belåningsgrad og udløbsår ved uændrede ejendomspriser



Anm.: Belåningsgraden er opgjort på familieniveau ultimo 2011, så den udtrykker familiens samlede realkreditgæld i forhold til familiens samlede ejendomsaktiver. Opgørelsen i figuren giver et lidt for lavt skøn i den forstand, at der ikke er taget højde for, at fritidsboliger kun kan belånes med 60 pct. realkredit mod 80 pct. for ejerboliger.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

Husholdninger, der løber tør for afdragsfrihed, og hvor realkreditgælden overstiger 80 pct. af boligens værdi, dvs. belåningsgraden er større end 80 pct., vil umiddelbart ikke kunne optage et nyt afdragsfrit lån svarende til hele gælden, når afdragsfriheden udløber. I det følgende ses der på disse husholdningers forhold mellem ydelsen på samlet gæld (realkreditlån plus anden gæld)¹ og disponibel indkomst – den såkaldte *gældssejersbrøk* – under antagelse af, at husholdningerne starter med at afdrage på realkre-

¹ I beregningerne er det antaget, at *anden gæld* afdrages over 20 år som et annuitetslån (for yderligere detaljer, se Erhvervs- og Vækstministeriet (2013): *Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån*).

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

ditgælden over 30 år, når den afdragsfri periode udløber. Beregningerne er således lavet under forudsætning af, at husholdninger med en belåningsgrad over 80 pct. vælger at omlægge til et 30-årigt annuitetslån. Denne mulighed følger af Lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Det er rimeligt at antage, at husholdninger vil vælge denne løsning, hvis de er økonomisk trængte.

Boks 1. Anvendte data og forudsætninger for beregningerne

De anvendte data om realkreditlån er individdata indberettet af realkreditinstitutterne (Realkredit Danmark, Nykredit, Totalkredit, Nordea Kredit, BRF Kredit og DLR Kredit). De anvendte realkreditdata i denne analyse er opgjort pr. 31. december 2011. Til beregning af husholdningernes gældsserviceringsbrøk anvendes desuden data om husholdningernes indkomster og anden gæld end realkreditgæld fra Danmarks Statistik for 2010, der er det seneste tilgængelige år. Husholdningerne er dannet på baggrund af befolkningsdata for 2011 fra Danmarks Statistik.

I beregningerne af husholdningernes gældsserviceringsbrøk, er det forudsat, at indkomsterne er uændrede i forhold til ultimo 2010, og at renten er uændret i forhold til niveauet ultimo 2011. Husholdningerne er med andre ord blevet tildelt den rente, de havde ultimo 2011. Antagelsen om uændrede indkomster trækker i retning af, at husholdningernes gældsserviceringsbrøk overvurderes, hvorimod antagelsen om uændrede renter trækker i modsat retning, når man ser frem mod 2019. En konjunkturforbedring med stigende indkomster vil normalt være ledsaget af stigende renter.

Hvor stor en del af en husholdnings disponible indkomst, der kan bruges på at servicere samlet gæld, er individuelt. Men bruger en husholdning mere end halvdelen af sin disponible indkomst på at servicere gæld har man sat sig relativt hårdt, jf. boks 2. Det gælder særligt, når det aktuelt lave renteniveau tages i betragtning.

Boks 2. Gældsserviceringsbrøk

Bank of Canada (2010) har lavet en undersøgelse af canadiske husholdningers gældsserviceringsforhold på baggrund af survey-data. Datamaterialet indeholder ikke oplysninger om disponibel indkomst, hvorfor gældsserviceringsbrøken er opgjort på bruttoindkomster. I undersøgelsen er anvendt en grænse på 40 pct. af bruttoindkomsten for, hvornår en husholdning er økonomisk udsat.

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Hanna et al. (2012) har ligeledes lavet en undersøgelse på baggrund af data fra U.S Survey of Consumer Finances. I denne analyse anvendes ligeledes *bruttoindkomster*, da datamaterialet ikke indeholder data om disponible indkomster. I denne undersøgelse anvendes ligeledes en grænse på 40 pct. af *bruttoindkomsten*.

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 pct. ikke nødvendigvis udgør et problem for alle husholdninger.

I Erhvervs- og Vækstministeriets analyse fra januar 2013 af husholdningernes rentefølsomhed anvendtes ligeledes en grænse for gældsserviceringsbrøken på 50 pct. Analysen peger på, at 95 pct. fraktil-husholdningen har en gældsserviceringsbrøk på omkring 50 pct., når der regnes med *disponible* indkomster og omkring 36 pct., når der regnes på *bruttoindkomster*. Det betyder, at 95 pct. af husholdningerne anvender under 50 pct. af deres disponible indkomst på at servicere deres samlede gæld. De 5 pct. af husholdningerne, der bruger halvdelen eller mere af deres disponible indkomst på at servicere gæld har realkreditgæld for 114 mia. kr., svarende til 9 pct. af realkreditgælden i ejerboliger og fritidshuse. Tallet skal ses i sammenhæng med, at restanceprocenten for de danske husholdninger er lav. De seneste tal for restanceprocenten viser, at 0,3 procent af de samlede ydelser ikke var betalt 3½ måned efter terminen.

For at sætte tallet yderligere i perspektiv kan man sammenligne med Nationalbankens analyse af husholdningerne i *Kvartalsoversigt, 4. kvartal 2012*. Som udtryk for husholdningernes økonomiske situation bruger Nationalbanken den såkaldte *Økonomiske Marginal*. Den økonomiske marginal er defineret som det beløb, familien har tilovers, når den har betalt for bolig, andre faste udgifter og generelle leveomkostninger svarende til standardiserede budgetter for forskellige familietyper. Overstiger den disponible indkomst ikke summen af disse udgiftsposter, er den økonomiske marginal negativ, og familiens løbende indtægter må anses for utilstrækkelige.

Nationalbanken opererer med to budgetter for husholdningerne: et gennemsnitsbudget, der reflekterer en gennemsnitlig families forbrugsmønster, og et skrabet budget, der reflekterer forbruget for husholdningerne i den nederste indkomstgruppe. Ved det skrabebudget finder Nationalbanken, at omkring 30.000 husholdninger har *negativ* økonomisk marginal. I Erhvervs- og Vækstministeriets analyse fra januar 2013 har 55.000 husholdninger til sammenligning en gældsserviceringsbrøk på 50 pct. eller derover. Forskellen skyldes blandt andet, at man ikke nødvendigvis har en negativ økonomisk marginal, selvom man bruger halvdelen eller mere af sin disponible indkomst på at servicere sin samlede gæld. Det understreger pointen om, at det ikke nødvendigvis er et problem at bruge halvdelen eller mere af sin indkomst på at servicere gæld.

Af de 1.200 husholdninger med en belåningsgrad større end 80 pct., der løber tør for afdragsfrihed i 2013, vil cirka 300 husholdninger skulle bruge

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

halvdelen eller mere af den disponible indkomst på gældsservicering, givet at de omlægger deres hidtidige afdragsfrie lån til et 30-årigt annuitetslån., jf. tabel 1. Dette tal stiger med knap 7.000 husholdninger i 2019, hvis boligpriserne ikke er steget til den tid. I perioden 2013– 2019 vil omkring 26.000 husholdninger samlet set opleve, at de ved påbegyndte afdrag kommer til at bruge halvdelen eller mere på at servicere deres samlede gæld ved uændrede ejendomsværdier, svarende til 2,4 pct. af husholdningerne med realkreditgæld. Det er på den baggrund vurderingen, at udløb af afdragsfrihed vil være til at håndtere for realkreditsektoren og for boligmarkedet. Nationalbanken konkluderer ligeledes i *Kvartalsoversigt, 4. kvartal 2012*, at de fleste husholdninger med afdragsfrie lån har luft nok i budgetterne til at kunne påbegynde afdrag.

Tabel 1
Antal husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk ved påbegyndte afdrag og uændrede ejendomspriser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gældsserviceringsbrøk	----- Antal husholdninger -----						
alle	1.200	7.200	21.900	29.300	32.200	27.500	55.500
≥ 10 pct.	1.200	7.100	21.700	29.100	32.000	27.300	55.200
≥ 20 pct.	1.100	6.000	18.400	25.100	27.700	23.600	47.300
≥ 30 pct.	800	3.900	10.900	15.000	16.200	14.000	26.000
≥ 40 pct.	500	2.300	5.900	7.900	8.300	7.200	12.300
≥ 50 pct.	300	1.500	3.600	4.600	4.600	4.200	6.900
≥ 60 pct.	300	1.000	2.300	3.000	3.000	2.700	4.300
≥ 70 pct.	200	700	1.600	2.100	2.100	1.900	3.000

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010. I beregningen af annuiteten, er det antaget, at lånets løbetid er 30 år. Det er muligt inden for den gældende lovgivning at omlægge til et 30-årigt annuitetslån selvom belåningsgraden overstiger 80 pct.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

Husholdningerne, der vil skulle bruge mere end halvdelen af deres disponible indkomst på at servicere samlet gæld, sidder på en relativt beskedne realkreditgæld. I 2019 er det 15,0 mia. kr., jf. tabel 2. Det svarer til 1,1 pct. af realkreditgælden i ejerboliger og fritidshuse.

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Tabel 2

Realkreditgæld i husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk ved påbegyndte afdrag og uændrede ejendomspriser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gældsserviceringsbrøk	----- Mia. kr. -----						
alle	1	8	28	38	41	38	85
≥ 10 pct.	1	8	27	37	41	38	85
≥ 20 pct.	1	7	24	33	36	34	76
≥ 30 pct.	1	5	15	21	23	22	47
≥ 40 pct.	1	3	9	12	13	12	25
≥ 50 pct.	1	2	6	8	8	8	15
≥ 60 pct.	0	2	4	5	5	5	10
≥ 70 pct.	0	1	3	4	4	4	7

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010. I beregningen af annuiteten, er det antaget, at lånets løbetid er 30 år. Det er muligt inden for den gældende lovgivning at omlægge til et 30-årigt annuitetslån selvom belåningsgraden overstiger 80 pct.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

I vurderingen af om udløb af afdragsfrihed udgør et problem for sektoren og boligmarkedet, skal man også have med i overvejelserne, at en familie, der optog et afdragsfrit lån med etårig rentetilpasning i 2006 havde en rente på 4 pct. I dag har de en rente på 0,4 pct. På et realkreditlån på 1,2 mio. kr. betyder det, at rentebetalingen (inklusive bidrag) er faldet fra 36.000 kr. årligt i 2006 til omkring 15.000 kr. i 2013. Det har givet familien en rentebesparelse på omkring 21.000 årligt i forhold til udgangspunktet.

Udløb af afdragsfrihed ved stigende boligpriser

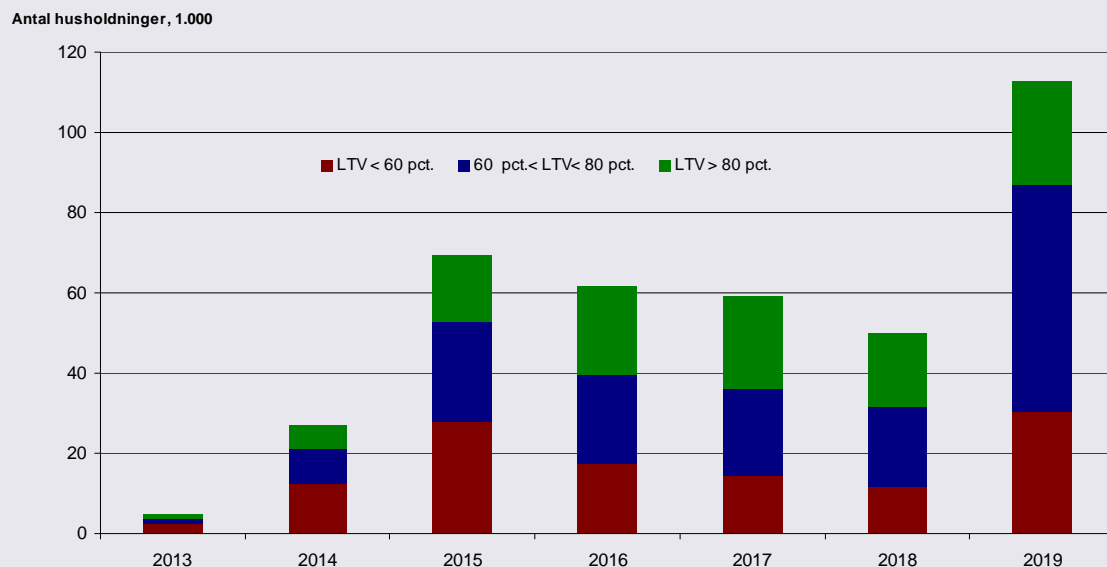
I forhold til toppen i boligpriserne i 2007 ligger huspriserne og priserne på ejerlejligheder i dag henholdsvis 20 pct. og 25 pct. lavere. I deres seneste rapport, *Dansk Økonomi, efterår 2012* vurderede vismændene, at tilpasningen i boligpriserne er ved at være tilendebragt. Lignende vurderinger er Nationalbanken og regeringen kommet med i henholdsvis *Kvartaloversigt, 4. kvartal 2012* og *Økonomisk Redegørelse, december 2012*.

Stiger ejendomspriserne frem mod 2019 vil færre husholdninger opleve, at lånets størrelse overstiger 80 pct. af boligens værdi. Dermed vil færre opleve, at de ikke kan omlægge til et nyt afdragsfrit lån, såfremt de måtte øn-

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

ske det. Hvis det som regneeksempel forudsættes, at boligpriserne stiger med 1,5 pct. om året i perioden frem mod 2019, vil der i 2019 være 26.000 husholdninger i stedet for 55.500 husholdninger, der løber tør for afdragsfrihed, og som samtidig vil have en belåningsgrad større end 80 pct., jf. figur 3.

Figur 3
Antal husholdninger med udløb af afdragsfrihed efter belåningsgrad og udløbsår ved årlig vækst på 1,5 pct. i ejendomspriserne



Anm.: Belåningsgraden er opgjort på familieniveau ultimo 2011, så den udtrykker familiens samlede realkreditgæld i forhold til familiens samlede ejendomsaktiver. Opgørelsen i figuren giver et lidt for lavt skøn i den forstand, at der ikke er taget højde for, at fritidsboliger kun kan belånes med 60 pct. realkredit mod 80 pct. for ejerboliger.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

Blandt disse vil 3.500 husholdninger i 2019 skulle bruge halvdelen eller mere af deres indkomst efter skat på at servicere deres samlede gæld, givet at de omlægger deres hidtidige afdragsfrie lån til et 30-årigt annuitetslån, jf. tabel 3.

Set over hele perioden fra 2013 til 2019 vil knap 2 pct. af husholdningerne med udløb af afdragsfrihed og belåningsgrad over 80 pct. komme til at bruge halvdelen eller mere af deres indkomst efter skat på at servicere deres samlede gæld, hvis boligpriserne skulle stige som antaget i beregningerne.

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Tabel 3
Antal husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk ved påbegyndte afdrag og stigning i ejendomspriserne

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gældsserviceringsbrøk	----- Antal husholdninger -----						
alle	1.100	5.900	16.800	22.300	23.200	18.000	26.000
≥ 10 pct.	1.100	5.800	16.700	22.200	23.000	17.900	25.900
≥ 20 pct.	900	4.900	14.200	19.400	20.300	15.700	22.800
≥ 30 pct.	600	3.200	8.300	11.700	12.100	9.400	13.200
≥ 40 pct.	400	1.900	4.500	6.200	6.200	4.800	6.300
≥ 50 pct.	300	1.200	2.700	3.600	3.400	2.700	3.500
≥ 60 pct.	200	800	1.800	2.300	2.200	1.800	2.200
≥ 70 pct.	200	600	1.200	1.600	1.500	1.200	1.600

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010. I beregningen af annuiteten, er det antaget, at lånets løbetid er 30 år. Det er muligt inden for den gældende lovgivning at omlægge til et 30-årigt annuitetslån selvom belåningsgraden overstiger 80 pct.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

De 3.500 husholdninger, der kommer til i 2019 har realkreditgæld for omkring 8 mia. kr. (se tabel 4), svarende til 0,6 pct. af den samlede realkreditgæld i de danske husholdninger.

Set over hele perioden fra 2013 til 2019 er godt 2 pct. af realkreditgælden placeret hos husholdninger, der vil komme til at bruge halvdelen eller mere af deres indkomst efter skat på at servicere deres samlede gæld, hvis boligpriserne skulle stige som antaget i beregningerne.

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Tabel 4

Realkreditgæld i husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk ved påbegyndte afdrag og stigende ejendomsværdier

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gældsserviceringsbrøk	----- Mia. kr. -----						
alle	1	7	21	29	30	25	43
≥ 10 pct.	1	7	21	29	30	25	43
≥ 20 pct.	1	6	19	26	27	23	39
≥ 30 pct.	1	4	12	17	18	15	25
≥ 40 pct.	1	3	7	10	10	8	13
≥ 50 pct.	0	2	4	6	6	5	8
≥ 60 pct.	0	1	3	4	4	4	6
≥ 70 pct.	0	1	2	3	3	3	4

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010. I beregningen af annuiteten, er det antaget, at lånets løbetid er 30 år. Det er muligt inden for den gældende lovgivning at omlægge til et 30-årigt annuitetslån selvom belåningsgraden overstiger 80 pct.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik 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

De Økonomiske Råd (2012), *Dansk Økonomi, efterår 2012*

Erhvervs- og Vækstministeriet (2013), *Gældsudgifter i husholdninger med realkreditgæld*, januar 2013

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

Nationalbanken (2012), Kvartalsoversigt, 4. kvartal 2012

Økonomisk Redegørelse, december 2012

Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad

Bilag 1.

Tabel 5
Antal husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk uden påbegyndte afdrag og uændrede ejendomspriser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gældsserviceringsbrøk	----- Antal husholdninger -----						
alle	1.200	7.200	21.900	29.300	32.200	27.500	55.500
≥ 10 pct.	1.200	6.700	20.500	27.600	30.200	25.400	51.500
≥ 20 pct.	800	4.400	12.900	17.900	19.700	15.900	29.800
≥ 30 pct.	500	2.300	6.000	8.400	9.200	7.600	12.000
≥ 40 pct.	300	1.300	3.100	4.300	4.500	3.800	5.600
≥ 50 pct.	200	800	1.900	2.500	2.500	2.300	3.400
≥ 60 pct.	100	600	1.300	1.700	1.700	1.500	2.300
≥ 70 pct.	100	400	1.000	1.200	1.300	1.100	1.600

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010
 Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

Tabel 6
Husholdninger med delvis afdragsfrihed og belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og afdragsfrihedsgrad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Afdragsfrihedsgrad, pct.	----- Antal husholdninger -----						
0 - 20	60	390	600	740	850	670	1.070
21 - 40	140	940	2.000	2.380	2.750	2.350	3.900
41 - 60	200	1.390	2.880	2.960	2.900	2.520	4.800
61 - 80	370	2.200	5.160	3.510	2.950	2.500	5.000
81 - 99	430	2.100	4.770	4.130	3.340	2.700	5.270
Alle	1.200	6.900	15.410	13.720	12.800	10.720	20.050
	----- pct. -----						
0 - 20	5	6	4	5	7	6	5
21 - 40	12	14	13	17	22	22	19
41 - 60	17	20	19	22	23	23	24
61 - 80	31	31	33	26	23	23	25
81 - 99	36	30	31	30	26	25	26
Alle	100	100	100	100	100	100	100

Anm.: Realkreditdata er for ultimo 2011, mens indkomster og anden gæld er for 2010
 Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger