

---

# Familiernes økonomiske robusthed, variabel rente og afdragsfrihed

---

*Asger Lau Andersen og Anders Møller Christensen, Økonomisk Afdeling, Charlotte Duus og Ri Kaarup, Kapitalmarkedsafdelingen*

---

## INDLEDNING OG SAMMENFATNING

---

Det har tiltrukket sig betydelig opmærksomhed blandt internationale organisationer, kreditvurderingsbureauer og en række kommentatorer, at de danske familier har en langt større bruttogæld i forhold til deres indkomst end familier i andre lande. Som modstykke til den store gæld har de danske familier også mange aktiver. Især som følge af de betydelige individualiserede pensionsformuer skiller danske husholdninger sig ud fra andre landes. Ud fra en betragtning om, at pensionsaktiverne er illikvide på kort sigt, og det derudover ikke nødvendigvis er familier med stor gæld, der også har mange aktiver, er der udtrykt bekymring for familiernes evne til at betale renter og afdrag i tilfælde af, at renten eller arbejdsløsheden stiger.

I forlængelse af en tidligere artikel om familiernes formue og gæld, jf. Andersen mfl. (2012), undersøges det på familieniveau, i hvilken grad fordelingen af indkomster og gæld udgør en trussel mod den finansielle stabilitet i Danmark. Den samlede balance for familierne er god og har bidraget til de seneste mange års overskud på betalingsbalancens løbende poster.

Hovedkonklusionen er, at truslen mod den finansielle stabilitet fra familiernes gæld og dens sammensætning, er begrænset. Vurderingen er bl.a. baseret på størrelsen af den gæld, der holdes af familier med en særlig anstrengt økonomi. I de senere år har kreditinstitutternes tab på private da også været beskedne.

De fleste familier har en robust økonomi, der med nogle afsavn, ofte betydelige i forhold til deres hidtidige livsstil, kan klare negative begivenheder som en større rentestigning eller en længere periode med arbejdsløshed ved at nedsætte forbrug eller opsparing. I den vurdering er der ikke taget positivt hensyn til, at en vedvarende rentestigning med stor sandsynlighed vil være ledsaget af en bedre konjunktursituation

med bedre mulighed for, at familien kan øge sin indkomst ved at arbejde mere. Desuden har langt de fleste familier likvide aktiver at tære på, og disse midler kan i de fleste tilfælde dække meromkostningerne som følge af rentestigninger i mere end et år.

Det undersøges detaljeret, hvor mange familier der kommer i en vanskelig økonomisk situation ved enten renteforhøjelser, arbejdsløshed eller udløb af afdragsfrihed, og hvordan det påvirker kreditinstitutternes udlån. Følsomhedsanalysen tager udgangspunkt i, hvordan den enkelte families indkomst efter skat, renter, afdrag og faste udgifter, rådighedsbeløbet, ændrer sig i tilfælde af en rentestigning på 5 procentpoint, øgede afdrag på gælden eller et indkomstbortfald knyttet til tre eller seks måneders arbejdsløshed for familiens hovedindkomstmottager under hensyntagen til dagpenge- og skattereglerne. Det beregnes, om rådighedsbeløbet er stort nok til at opretholde et forbrug svarende til et gennemsnitsbudget henholdsvis et skrabet budget, og fordelingen af ændringerne i rådighedsbeløb analyseres. Fraset beregningerne af konsekvenserne af en periode med arbejdsløshed opfattes familiens indkomst i analysen som fast.

For de familier, hvor rådighedsbeløbet bliver utilstrækkeligt, har kreditinstitutterne en risiko for, at lånet bliver misligholdt. Om det ender i misligholdelse og eventuelt tvangssalg, afhænger af familiens mulighed for fx at skære yderligere i forbruget eller sælge nogle aktiver. I tilfælde af tvangssalg afhænger institutternes tab af salgsprisen på det pant, som eventuelt er stillet til sikkerhed for lånet, jf. analyse i Danmarks Nationalbank (2012).

Analysen har særligt fokus på, hvilke typer lån familierne har optaget i realkreditinstitutterne. Det har ikke tidligere været belyst på detaljeret niveau. Familier, der har optaget realkreditlån med afdragsfrihed, havde generelt mere gæld end andre familier, før lånet blev optaget. De optager desuden større lån, og kompenserer generelt ikke herfor ved at spare mere op på anden vis.

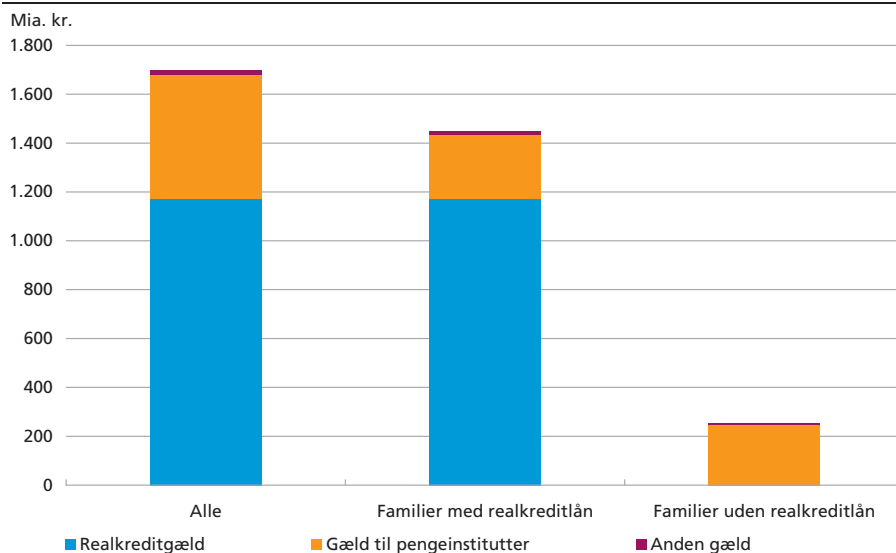
Det undersøges specifikt, i hvilken udstrækning familier benytter perioder med afdragsfrihed til at nedbringe anden og ofte dyrere gæld. Det sker, men er ikke almindeligt. Disse familier har generelt en klart lavere opsparing end familier med afdrag på realkreditgælden.

Da realkreditinstitutterne ofte har ydet lån med afdragsfrihed op til grænsen på 80 pct. af vurderingen af en boligs handelsværdi, indebærer de faldende boligpriser, at gælden på omkring halvdelen af disse lån nu overstiger 80 pct. af handelsværdien.

Det er en dybt problematisk egenskab ved lån med afdragsfrihed, at de kun kan fungere smidigt i perioder med stigende boligpriser. Det er formentlig i erkendelse heraf, at nogle realkreditinstitutter ikke længere vil yde lån med afdragsfrihed op til 80 pct. af boligens værdi.

FAMILIERNES SAMLEDE GÆLD, 2010

Figur 1



Anm.: Anden gæld medtager al anden opgjort gæld end gæld til realkredit- og pengeinstitutter.

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Artiklen bygger på nye detaljerede data. Realkreditinstitutterne har stillet data vedrørende samtlige udlån til privatpersoner til rådighed for bl.a. Nationalbanken og Erhvervs- og Vækstministeriet. Oplysningerne er i anonymiseret form og på individniveau blevet samkørt med oplysninger om bl.a. indkomst-, skatte- og formueforhold fra Danmarks Statistik for herefter at blive samlet med familien som økonomisk enhed. Analysen omfatter alle familier med fuld skattepligt i Danmark og en indkomst efter skat over 25.000 kr. i 2010. Familier med hovedindtægt fra selvstændig erhvervsvirksomhed indgår ikke.<sup>1</sup>

For yderligere informationer om data og definitioner henvises til artiklen i del 2.

## GÆLDENS SAMMENSÆTNING

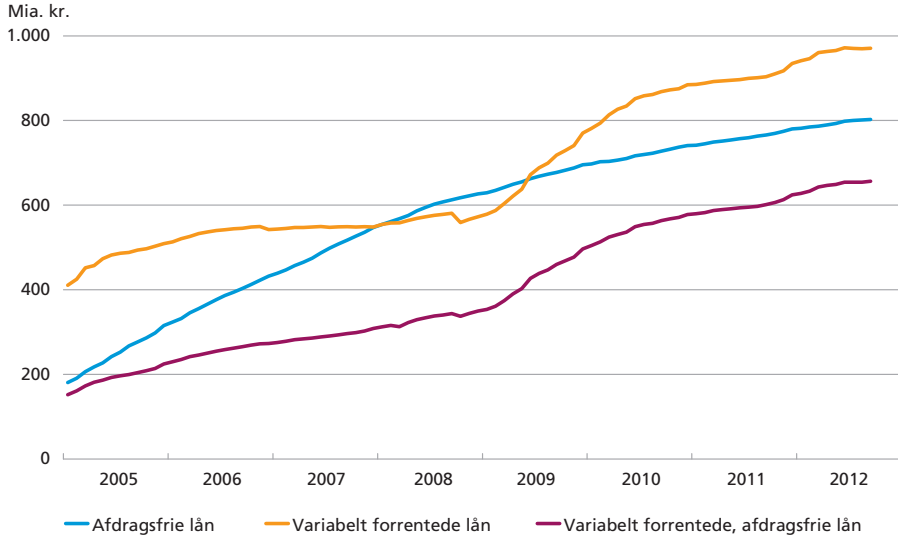
Lidt over to tredjedele af familiernes samlede gæld er realkreditgæld, lidt under en tredjedel er gæld til pengeinstitutter, mens gæld til andre kreditorer kun udgør lidt over 1 pct. Af de 2,6 mio. familier, der indgår i undersøgelsen, havde ca. 38 pct. realkreditgæld i 2010. Disse familier hæfter for 85 pct. af familiernes samlede gæld, jf. figur 1.

Realkreditlån i Danmark har traditionelt været til fast rente med afdrag, oftest ydet som annuitetslån. De sidste 10-15 år har produktudvik-

<sup>1</sup> En selvstændig er en enejer af en virksomhed, hvorom det gælder, at overskuddet i virksomheden er større end summen af personens løn, folke- eller førtidspension.

## REALKREDITLÅN TIL EJERBOLIGER OG FRITIDSHUSE

Figur 2



Anm.: "Afdragsfrie lån" dækker både over fastforrentede og variabelt forrentede afdragsfrie lån. "Variabelt forrentede lån" dækker over variabelt forrentede lån både med og uden afdrag.

Kilde: Danmarks Nationalbank.

ling og liberaliseringer imidlertid gjort det muligt for en låntager at optage variabelt forrentede lån og lån med afdragsfrihed.

De nye låntyper har vundet stor udbredelse de senere år, jf. figur 2.

De fleste familier havde ved udgangen af 2010 kun en type realkreditlån, jf. tabel 1.

## FAMILIER MED AFDRAGSFRIE REALKREDITLÅN

Alderssammensætningen blandt familier med afdragsfrie realkreditlån er anderledes end blandt andre familier med realkreditgæld. Familier, hvis ældste medlem er under 40 år, og familier med medlemmer over 65 år har en større andel af deres lån som afdragsfrie end andre familier.

ANTAL FAMILIER MED REALKREDITGÆLD FORDELT PÅ LÅNTYPER, 2010

Tabel 1

Antal familier	Al realkreditgæld i denne låntype	En del af realkreditgælden i denne låntype	Ingen realkreditgæld i denne låntype
Variabelt forrentede lån med afdrag .....	173.744	82.705	717.010
Variabelt forrentede lån uden afdrag .....	269.242	78.519	625.698
Fastforrentede lån med afdrag .	301.990	82.799	588.670
Fastforrentede lån uden afdrag	93.493	36.067	843.899

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Familier med afdragsfri gæld har i gennemsnit en højere bruttogæld end andre familier. Andelen af familier med en bruttogældskvote over 500 pct. er markant højere for familier med afdragsfrie lån end for andre familier uanset alder.

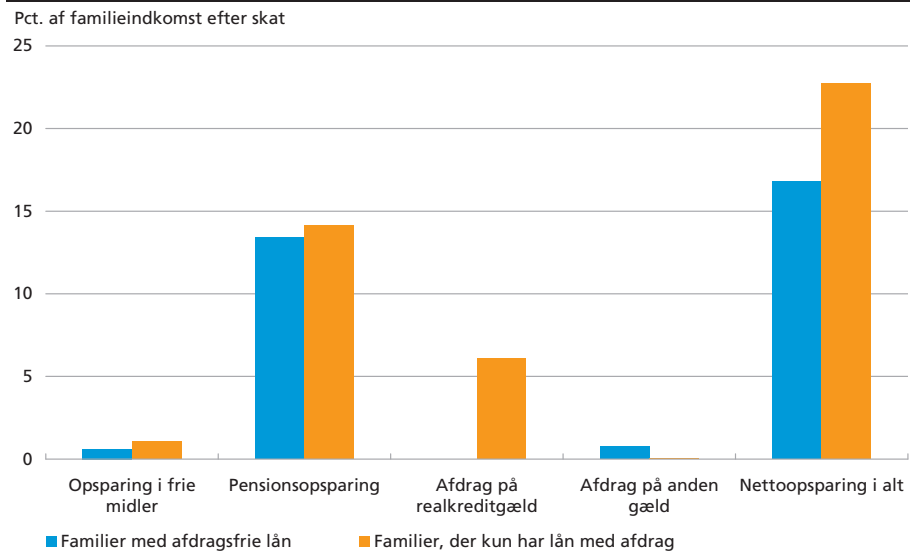
Hvis familiernes aktiver inkl. værdien af bolig, men fraregnet pensionsopsparing, også tages i betragtning, er det også mere almindeligt at have nettogæld blandt familier med afdragsfrie lån end blandt familier, der afdrager på deres realkreditgæld. Når der kontrolleres for forskelle i alder, indkomst og tidspunkt for lånoptagelse, viser den udførlige analyse i del 2, at familier med afdragsfrie lån gennemsnitligt har ca. 300.000 kr. mere i nettogæld end de andre familier.

Det viser sig også, at opsparingen i 2010 for den typiske familie med afdragsfrie realkreditlån er mindre end afdragsfamiliernes opsparing. Kun forholdsvis få anvender de manglende afdrag på realkreditgælden til at betale anden, ofte dyrere, gæld tilbage, jf. figur 3.

Disse resultater er ikke nødvendigvis udtryk for, at der er en årsags-sammenhæng fra muligheden for at optage afdragsfrie lån til opsparingsraten, men adgangen til afdragsfrie lån har uden tvivl gjort det lettere at reducere opsparingen.

MEDIANVÆRDIER FOR OPSPARINGS- OG AFDRAGSRATER, 2010

Figur 3



Anm.: Figuren viser medianværdien i 2010 for hver af de angivne opsparings- og afdragsrater blandt de boligejerfamilier, der optog realkreditlån i perioden 2003-09, hvis ældste medlem var under 60 år i 2010, og som ikke var involveret i en handel med fast ejendom eller optog et realkreditlån i løbet af 2010.

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

## FAMILIER MED VARIABELT FORRENTEDE REALKREDITLÅN

---

Normalt er renten på realkreditlån med variabel rente på et givet tidspunkt lavere end renten på fastforrentede lån med samme løbetid. Det har været en hovedårsag til, at denne låneform på kort tid er blevet hastigt udbredt. Ulempen ved den lavere rente er en risiko for, at renten stiger.

Familier med variabelt forrentede realkreditlån adskiller sig ikke væsentligt fra familier med fastforrentede lån med hensyn til bopælsregion og sandsynligheden for, at et familiemedlem modtager offentlige ydelser. Variabelt forrentede lån er mere populære end fastforrentede i familier, hvor det ældste familiemedlem er under 50 år. Det er en vigtig grund til, at familier med variabelt forrentede lån har en højere indkomst end familier med udelukkende fastforrentede lån, men også i de enkelte aldersgrupper har disse familier den højeste indkomst.

Familier der har stor gæld, inden de optager deres første realkreditlån, og familier, som optager større lån end gennemsnittet, anvender hyppigere variabelt forrentet gæld end andre familier. Nettogælden er også større for familier med variabelt forrentede realkreditlån.

## ØKONOMISK MARGINAL

---

Til at vurdere en families økonomiske robusthed benyttes en standardiseret budgetmetode - den økonomiske marginal - som mål for, om de løbende indtægter er tilstrækkelige til at dække det løbende forbrug. 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.

De anvendte data har detaljerede oplysninger om hver enkelt families indkomst, beholdning af likvide aktiver og udgifter til renter og afdrag på gæld. Der er imidlertid ingen oplysninger om den enkelte families forbrug. Derfor anvendes standardiserede budgetter som mål for familiernes forbrug, idet der tages højde for, om familien bor i ejerbolig eller ej, og for antallet af voksne og børn.

Der benyttes to budgetter: et gennemsnitsbudget, der reflekterer en gennemsnitlig families forbrugsmønster, og et skrabet budget, der reflekterer forbruget for familierne i den nederste indkomstgruppe. Det er vigtigt at påpege, at det skrabede budget ikke kan opfattes som en fattigdomsgrænse, men afspejler det faktiske forbrug for en del af befolkningen.

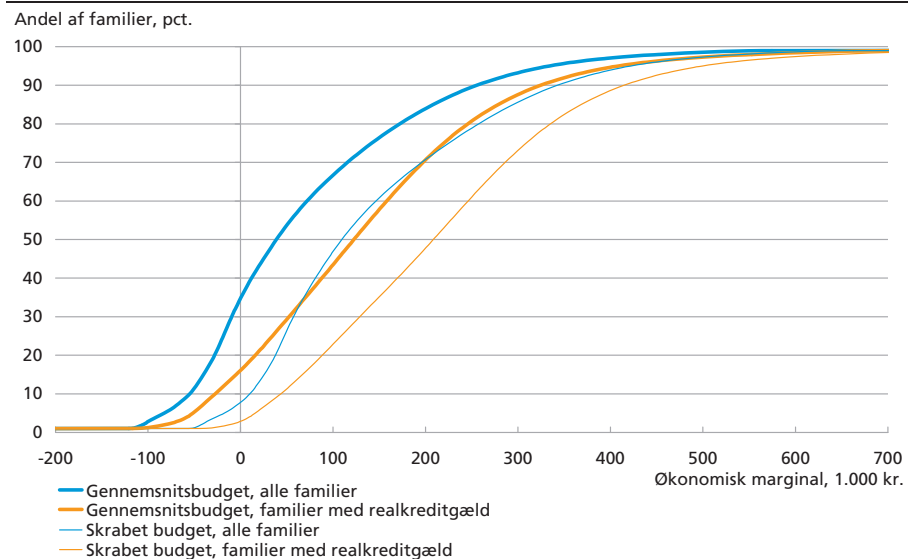
Det er også vigtigt at pointere, at selv familier med endog meget positive økonomiske marginaler godt kan have så meget rod i privatøkonomien, at de misligholder deres gæld. Betragtes de 5.800 familier, der var i restance på deres realkreditlån ultimo 2010, havde kun de 3.000 negative marginaler, uafhængigt af hvilket budget, der lægges til grund.

Fordelingen af den økonomiske marginal for såvel alle familier som familier med realkreditgæld er vist i figur 4. Her fremgår andelen af familier med en økonomisk marginal på nul eller mindre – dvs. andelen af familier, der har utilstrækkelige løbende indtægter til at betale udgifter svarende til et gennemsnitsbudget henholdsvis et skrabet budget. Det ses tydeligt, at andelen med utilstrækkelige løbende indtægter i forhold til budgetterne er væsentligt mindre for familier med realkreditgæld end for alle familier under ét.

Ved gennemsnitsbudgettet har tæt på 35 pct. af alle familier en negativ økonomisk marginal. For familier med realkreditgæld er tallet 16 pct. Betragtes familiernes evne til at betale deres faste udgifter, herunder renter og afdrag på gælden, og at opretholde et skrabet forbrug ved hjælp af de løbende indtægter, ændres billedet mærkbart. Andelen af alle familier, der har negativ økonomisk marginal, falder således til 8 pct. Disse 8 pct. hæfter for langt mindre end 8 pct. af gælden, uanset om det er realkreditgæld, gæld til pengeinstitutter eller anden gæld, der betragtes. For familier med realkreditgæld falder andelen, der har negativ øko-

FORDELING AF DEN ØKONOMISKE MARGINAL, 2010

Figur 4



Anm.: "Alle familier" dækker over familier både med og uden realkreditlån.

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

nomisk marginal, til 3 pct., når det skrabede budget lægges til grund for beregningerne.

Benyttes det skrabede budget, har ca. tre fjerdedele af familierne en økonomisk marginal på over 50.000 kr. For en del familier vil de faste udgifter imidlertid være for lavt sat med det skrabede budget, så de vil reelt have mindre tilovers. Familier med negativ økonomisk marginal vil i nogle tilfælde have aktiver at tære på, især i de ældste aldersgrupper. I andre tilfælde, især i de yngste aldersgrupper, vil de have mulighed for at stifte gæld eller måske modtage hjælp fra bredere familierelationer.

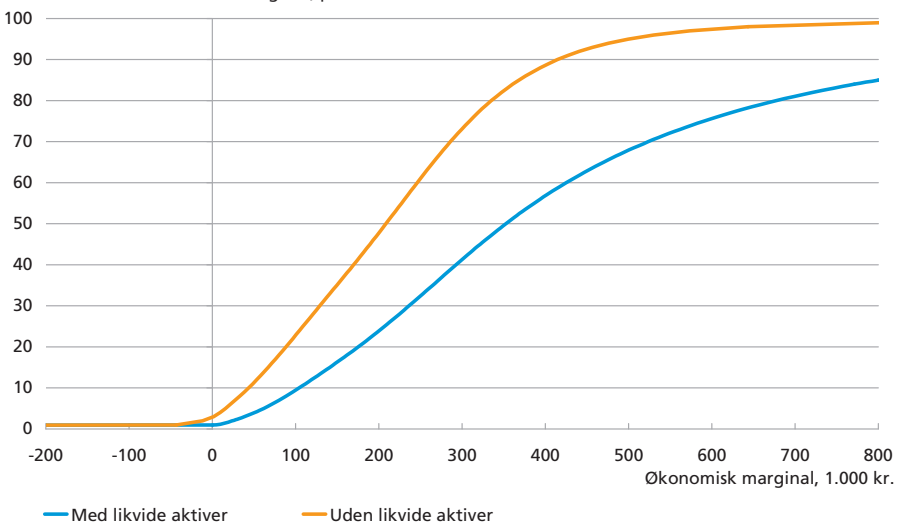
En familie kan som nævnt vælge at sælge nogle aktiver, hvis de løbende indtægter er utilstrækkelige til at dække de løbende udgifter. Det er naturligvis kun en mulighed, hvis de har likvide aktiver, og kun, indtil disse slipper op. Med en tidshorisont på et år er en del familier med realkreditgæld i stand til at udligne forskellen mellem indtægter og udgifter ved at sælge aktiver i form af indeståender i pengeinstitutter, aktier, obligationer og pantebreve i depot. Andelen af familier med realkreditgæld, der har en negativ økonomisk marginal, kommer således ned på 1 pct. på et års sigt, når det skrabede budget lægges til grund for beregningerne, jf. figur 5.

Som udgangspunkt kan langt de fleste familier med realkreditgæld svare deres udgifter, og de familier, der er i en vanskelig økonomisk situation, hæfter kun for en begrænset del af den samlede gæld. Belå-

FORDELING AF DEN ØKONOMISKE MARGINAL KORRIGERET FOR LIKVIDE AKTIVER, FAMILIER MED REALKREDITGÆLD, SKRABET BUDGET, 2010

Figur 5

Andel af familier med realkreditgæld, pct.



Anm.: I likvide aktiver indgår indestående i pengeinstitutter, kursværdien af obligationer og aktier samt pantebreve i depot.  
Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.



NEDGANGEN I DEN ØKONOMISKE MARGINAL PR. MÅNED VED EN  
RENTESTIGNING PÅ 5 PROCENTPOINT, 2010

Tabel 2

Antal familier	Familier med realkreditgæld	Familier uden realkreditgæld
Ingen ændring .....	141.154	535.193
1-500 kr. ....	156.668	704.925
501-1.000 kr. ....	131.208	155.221
1.001-2.000 kr. ....	190.290	121.673
2.001-3.000 kr. ....	116.733	43.867
3.001-5.000 kr. ....	127.213	24.164
Over 5.000 kr. ....	110.193	12.016

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

ningsgraderne i de ejendomme, der ligger til pant for denne begrænsede del af gælden, er desuden lave. Risikoen for den finansielle stabilitet forbundet med familier med negativ eller svagt positiv økonomisk marginal ved det skrabede budget vurderes at være begrænset. Selv under den finansielle krise har kreditinstitutternes tab på private været lave. Nedskrivninger og restancer har således været beskedne. Restanceprocenten på realkreditlån til ejerboliger var kun 0,32 pct. ved udgangen af juni 2012.<sup>1</sup> Det hænger naturligvis også sammen med den lave rentebyrde som følge af rentefaldet i kølvandet på finanskrisen og med den forholdsvis moderate stigning i arbejdsløsheden.

## EFFEKTEN AF ET RENTESTØD

For at vurdere familiernes økonomiske robusthed analyseres konsekvenserne af en rentestigning for familiernes økonomi. Tabel 2 viser nedgangen i familiernes økonomiske marginal efter et rentestød på 5 procentpoint af et års varighed. Næsten 240.000 familier med realkreditgæld vil efter rentestødet have over 3.000 kr. mindre til rådighed om måneden, når der er taget hensyn til, at de højere renteudgifter indebærer en lavere skat. 110.000 familier vil have over 5.000 kr. mindre til rådighed månedligt.

I en interviewundersøgelse fra Realkreditrådet (2012) vurderer låntagere med F1-lån i gennemsnit, at de kan klare en stigning i ydelsen på 3.100 kr. om måneden uden at gå mærkbart ned i levestandard, og at de har en smertegrænse ved 4.200 kr.

Resultaterne i tabellen er ikke direkte sammenlignelige med Realkreditrådets undersøgelse. For det første er opgørelsen efter skat, for det andet antages rentebetalingerne på anden gæld også at stige, og for

<sup>1</sup> Restanceprocenten beregnes hvert kvartal af Realkreditforeningen og Realkreditrådet og offentliggøres på de to institutters hjemmesider. Den viser, hvor stor en andel af de samlede ydelser, der ikke var betalt senest 3½ måned efter terminen.

det tredje betragtes alle familier. Sidst, men ikke mindst, tager analysen udgangspunkt i renterne i 2010, mens interviewundersøgelsen blev gennemført i april 2012. Med disse forbehold in mente er det ganske mange, der vil få stigninger i deres ydelse, som de direkte adspurgt anfører, at de har svært ved at håndtere.

Blandt familier med variabelt forrentede realkreditlån er der stor forskel på effekten af et rentestød for familier henholdsvis med og uden afdragsfrihed. Ved kombinationen af afdragsfrihed og variabel rente får en rentestigning fuldt gennemslag på ydelsen på lånet. Hvis der betales afdrag på et variabelt forrentet annuitetslån, vil afdraget falde, hvis renten stiger.

Efter et rentestød hæfter familier med en stram økonomi for en større del af gældsbyrden end tidligere. Andelen af den samlede realkreditgæld, der holdes af familier med negative økonomiske marginaler, stiger således fra 3,0 pct. til 6,4 pct., når det skrabede budget lægges til grund for beregningerne. Andelen af gæld til pengeinstitutter fra familier med negativ økonomisk marginal stiger fra 5,7 pct. til 12,4 pct.

Disse familier har kun sjældent høje belåningsgrader. Antallet af familier, der både har en negativ økonomisk marginal, og en bolig med en belåningsgrad over 100 pct., stiger fra ca. 2.250 i udgangssituationen til ca. 4.750 efter en rentestigning på 5 procentpoint. Disse familier hæfter for 1 pct. af den samlede realkreditgæld og for lidt over 1 pct. af den samlede gæld til pengeinstitutter. Om denne gæld fører til tab i kreditinstitutterne, afhænger i første omgang af familiernes evne til fx at skære yderligere i forbruget, sælge nogle aktiver eller øge deres indkomster, og i anden omgang af, hvor meget lånene overstiger salgsprisen på det pant, som institutterne har som sikkerhed for lånet. Til realkreditlån vil der altid være tilknyttet pant i fast ejendom.

## STØD TIL INDKOMSTERNE

---

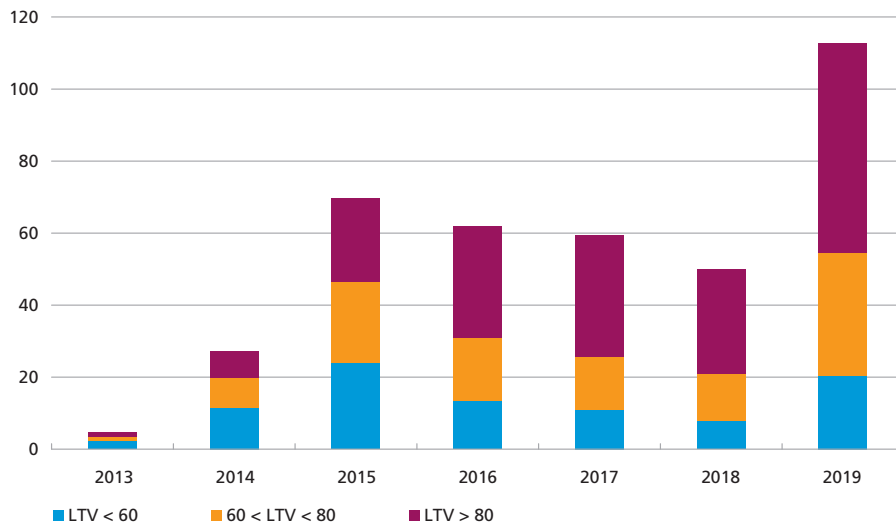
Familiernes sårbarhed afhænger som tidligere beskrevet bl.a. af deres evne til at betale de løbende ydelser på deres gældsforpligtelser ved hjælp af deres løbende disponible indkomster. I rentestressscenarierne stødes til de løbende ydelser på familiernes gæld. Det er imidlertid ligeså relevant at stresser den anden side af ligningen, dvs. de disponible indkomster, ved at se på de enkelte familiers økonomiske robusthed over for arbejdsløshed.

Ca. hver anden person, der blev ramt af ledighed i 2010, var ledig i mindre end tre måneder. Mere end hver fjerde person, der var ramt af ledighed, var ledig mellem tre og seks måneder. Det er derfor relevant at kigge på familiernes evne til at modstå indkomstnedgange som resul-

## UDLØB AF AFDRAGSFRIHED OG LTV-VÆRDI

Figur 6

Antal familier med afdragsfrihed, der udløber i det pågældende år, 1.000



Anm.: I figuren vises antallet af familier, der har mindst et afdragsfrit lån, hvorpå afdragsfriheden senest udløber i det angivne år. Udløbsåret er beregnet ud fra startdatoen for den seneste periode med afdragsfrihed og under antagelse af, at den samlede periode med afdragsfrihed er på ti år. Den samme familie kan optræde i flere forskellige år, hvis den har mere end et afdragsfrit lån. LTV-værdien angiver restgælden i procent af ejendomsværdien for den ejendom, lånet er optaget i. Ejendomsværdien er realkreditinstituttets vurdering pr. ultimo 2011. Hvis en familie har flere afdragsfrie lån med udløb i samme år, men optaget mod sikkerhed i forskellige ejendomme, er det lånet med den højeste LTV-værdi, der er vist i figuren.

Kilde: Realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

tat af henholdsvis tre og seks måneders ledighed under hensyntagen til dagpenge- og skattereglerne. Analysen er nærmere forklaret i del 2.

Stort set alle de familier med realkreditgæld, som har en positiv økonomisk marginal i udgangssituationen, har luft nok i deres løbende budget til at klare en indkomstnedgang for hovedindtægtsholderen i op til seks måneder. Mange familier har desuden tilstrækkelige likvide aktiver til at mildne stødet. De familier, der har realkreditlån, er således godt rustet til at modstå midlertidige perioder med arbejdsløshed ud fra en partiel betragtning, hvor den enkelte familie udsættes for arbejdsløshed, uden den samlede arbejdsløshed i samfundet stiger.

## UDLØB AF AFDRAGSFRIHED

For langt den overvejende del af de afdragsfrie lån, varer perioden med afdragsfrihed ti år.<sup>1</sup> De første lån blev udstedt i 2003, så fra og med 2013 vil der være familier, som bliver udsat for, at perioden med afdragsfrihed udløber, jf. figur 6.

<sup>1</sup> I 2007 blev det tilladt at udstede lån med længerevarende afdragsfrihed. Forudsætningen er dog, at låneprovenuet ikke overstiger 75 pct. af ejendommens salgspris.

Når perioden med afdragsfrihed udløber, skal lånets hovedstol tilbagebetales over den resterende løbetid, hvis det ikke lægges om. For lån, der har en løbetid på 30 år, og hvor afdragsfriheden ligger de første 10 år, indebærer det, at hovedstolen afdrages over 20 år.

De fleste familier med afdragsfrie lån har tilstrækkelig luft i budgettet til, at det kan lade sig gøre, når det skrabe budget lægges til grund for beregningerne.

Mange familier må imidlertid forventes at ønske at forlænge perioden med afdragsfrihed ved at optage et nyt afdragsfrit lån op til 80 pct.-grænsen for den nuværende vurdering og indfri det eksisterende lån. Kombinationen af, at der ikke afdrages på gælden, at der ofte er ydet lån op til grænsen på 80 pct. af vurderingen, og at boligpriserne har været faldende, indebærer, at mange af de afdragsfrie lån nu har en restgæld, der overstiger 80 pct. af handelsværdien, jf. figur 6. Hvis boligpriserne ikke stiger, inden perioden med afdragsfrihed udløber, skal en del familier finde alternativ finansiering for den del af lånet, der overstiger 80 pct. grænsen. For medianfamilien med afdragsfrie lån og en LTV-værdi på over 80 pct. drejer det sig om et finansieringsbehov på ca. 144.000 kr.

## LITTERATUR

---

Andersen, Asger Lau, Anders Møller Christensen, Nick Fabrin Nielsen, Sigrid Alexandra Koob, Martin Oksbjerg og Ri Kaarup (2012), Danske familiers formue og gæld, Danmarks Nationalbank, *Kvartalsoversigt*, 2. kvartal, Del 2.

Danmarks Nationalbank (2012), *Finansiel Stabilitet*.

Europa-Kommissionen (2012), Alert mechanism report 2013, report prepared in accordance with article 3 and 4 of the regulation on the prevention and correction of macroeconomic imbalances.

Fitch Ratings (2012) Fitch affirms Denmark at 'AAA'; outlook stable. Pressemeddelelse 4. april.

Realkreditrådet (2012), 9 ud af 10 vil bevare F1-lånene, Pressemeddelelse 27. juni.