
Restancer på realkreditlån

Asger Lau Andersen, Økonomisk Afdeling, og Charlotte Duus, Kapitalmarkedsafdelingen

INDLEDNING OG SAMMENFATNING

Langt de fleste danske familier med realkreditgæld betaler ydelserne på gælden til tiden. Antallet af familier med restancer på realkreditgælden er på et lavt niveau og har været det siden midten af 1990'erne. Selv den kraftige tilbagegang for dansk økonomi under finanskrisen resulterede kun i en mindre stigning i omfanget af restancer på danske familiers realkreditlån.

Spørgsmålet er imidlertid, om restanceprocenten også fremover kan forventes at forblive på det nuværende lave niveau. Danske familier har i sammenligning med familier i andre lande meget høj gæld i forhold til deres indkomst. Det har blandt nogle observatører givet anledning til en vis bekymring for, om familierne vil kunne servicere gælden, særligt hvis dansk økonomi skulle blive ramt af en ny alvorlig modgang. Hvis tilstrækkeligt mange familier viser sig ikke at være i stand til at overholde deres forpligtelser over for realkreditinstitutterne, kan det svække tilliden til institutternes kreditværdighed.

I del 2 af denne kvartalsoversigt belyser vi, hvordan familier med restancer på realkreditgælden adskiller sig fra andre familier med realkreditgæld, jf. Andersen og Duus (2013). Derudover estimerer vi, hvordan sandsynligheden for, at en familie kommer i restance på sit realkreditlån, afhænger af en række økonomiske nøglevariable for den pågældende familie. I denne sammenfatningsartikel giver vi et ikke-teknisk overblik over analysernes vigtigste resultater og konklusioner.

Vores resultater viser, at der som forventet er en klar sammenhæng mellem en families økonomi og sandsynligheden for, at familien får restancer på realkreditgælden. Restancesandsynligheden øges, jo mindre familiens rådighedsbeløb er, jo større indkomstnedgang den har oplevet i de seneste år, jo større en andel af indkomsten efter skat den anvender på at servicere gælden, jo mindre dens beholdning af likvide aktiver og friværdi i boligen er, og jo mindre dens pensionsformue er. Størrelsen af effekterne er dog begrænset, og for de fleste familier vil selv betydelige forringelser i den økonomiske situation kun give anledning til små stigninger i sandsynligheden for restancer. Det afspejler, at

restancer på realkreditgælden forekommer meget sjældent, selv blandt familier med en presset økonomi.

På aggregeret plan indikerer disse resultater, at selv meget hård modgang i dansk økonomi ikke kan forventes at føre til en stor stigning i antallet af familier med restancer på realkreditgælden. Den altovervejende del af danske familier betaler ydelserne på deres realkreditgæld til tiden, selv når økonomien strammer til, og der er ingen tegn på, at det høje restanceniveau fra begyndelsen af 1990'erne vil vende tilbage, selv i tilfælde af en meget kraftig tilbagegang i dansk økonomi. Vi vurderer derfor, at der ikke er nogen alvorlig trussel mod realkreditsystemets troværdighed fra denne kant.

Der er dog ingen tvivl om, at et økonomisk tilbageslag af den størrelsesorden, vi betragter i vores stressscenarier, vil give anledning til betydelige nedskrivninger i den samlede finansielle sektor. Resultaterne indikerer blot, at det ikke er i realkreditsektoren, at hovedparten af disse nedskrivninger vil finde sted. Forklaringen er, at realkreditlånet ofte er den sidste gældspost, en familie med presset økonomi vil vælge at misligholde. Inden da kan ydelserne på andre lån, herunder lån fra pengeinstitutterne, være blevet misligholdt. Det kan bl.a. skyldes, at konsekvenserne for låntagere ved misligholdelse er større for realkreditlån end for lån fra pengeinstitutter. Pengeinstitutter er således mindre tilbøjelige til at begære en ejendom på tvangsauktion, fordi de kun har pant i den yderste del af ejendommens værdi, jf. Finanstilsynet (2011). Der er således ingen tvivl om, at pengeinstitutterne vil få betragtelige nedskrivninger i de stressscenarier, vi betragter. Det understreger vigtigheden af, at danske pengeinstitutter er tilstrækkeligt kapitaliserede.

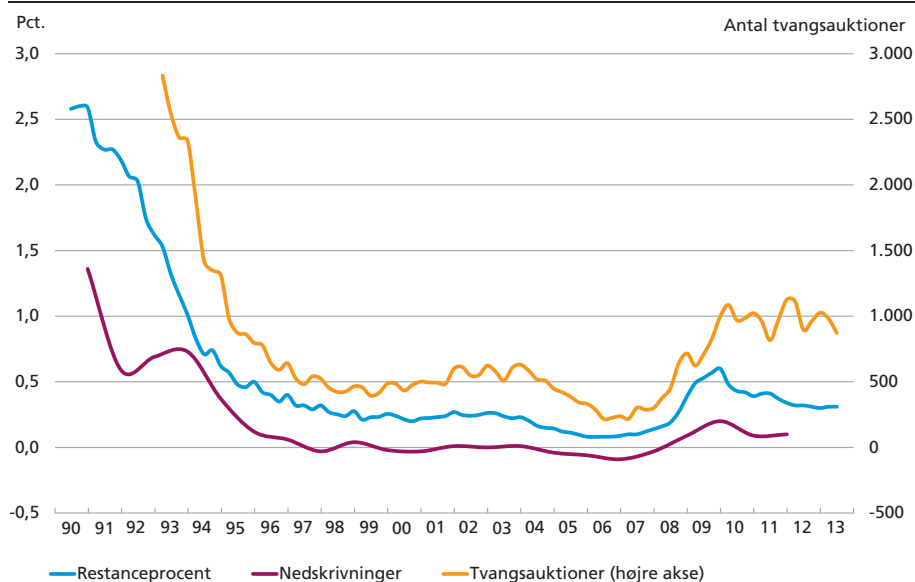
KONSEKVENSER AF RESTANCER PÅ REALKREDITLÅN

Restancer på realkreditlån kan medføre betydelige konsekvenser for både låntageren og realkreditinstituttet. Når en familie kommer bagud med betalingerne på realkreditgælden, kan det resultere i, at boligen bliver sat til salg på tvangsauktion. Hvis proventet fra salget ikke er tilstrækkelig stort til at dække realkreditinstituttets tilgodehavende, vil instituttet blive påført et tab. Instituttet skal derfor i udgangspunktet foretage en nedskrivning af lånets værdi, når låntageren kommer i restance.

Sammenhængen mellem restancer på den ene side og tvangsauktioner og nedskrivninger i realkreditsektoren på den anden side har i de seneste 20 år været tæt, jf. figur 1. I begyndelsen af 1990'erne, da antallet af familier i restance var markant højere end i dag, var både antallet af tvangsauktioner og realkreditinstitutternes nedskrivninger ligeledes

**RESTANCER, TVANGSAUKTIONER OG REALKREDITINSTITUTTERNES
SAMLEDE NEDSKRIVNINGER**

Figur 1



Anm.: Restanceprocenten angiver, hvor stor en del af de samlede ydelser, der ikke er betalt senest tre en halv måned efter terminen. I opgørelsen indgår alle realkreditinstitutternes udlån til private ejerboliger og fritidshuse. I opgørelsen af antallet af tvangsauktioner er kun enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse talt med. Samlede nedskrivninger omfatter udlån til private og erhverv og er angivet i procent af det samlede udlån og garantier.

Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Danmarks Statistik.

på et langt højere niveau end i dag. Tilsvarende blev stigningen i restancerne i kølvandet på finanskrisen i 2008-09 fulgt af stigninger i både tvangsauktioner og nedskrivninger. Ingen af disse størrelser vendte dog tilbage til det høje niveau fra begyndelsen af 1990'erne. Den tætte sammenhæng mellem restancer og nedskrivninger indebærer, at omfanget af restancer er en relevant indikator for sundhedstilstanden i realkreditsektoren.

Der er formentlig mange grunde til, at restancer på realkreditgælden er langt mindre udbredt i dag end i begyndelsen af 1990'erne. Den makroøkonomiske udvikling med lavere ledighed og faldende realrente har utvivlsomt spillet en stor rolle. Derudover kan nævnes en række strukturelle forhold, der bidrog til, at restanceprocenten var usædvanlig høj i begyndelsen af 1990'erne. Det gælder først og fremmest skatteformen i midten af 1980'erne som nedsatte skatteværdien af renteudgifter. Samtidig begrænsede man mulighederne for realkreditlångivning til ejerboliger til 20-årige mix-lån. Efterfølgende liberaliseringer af realkreditlovgivningen i 1992 og 1993 samt introduktionen af rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed i henholdsvis 1996 og 2003 har formentlig bidraget til det markante fald i restanceprocenten. Hertil kom-

mer, at realkreditinstitutterne strammede procedurerne over for kunder med betalingsvanskeligheder i begyndelsen af 1990'erne. Det kan muligvis have bidraget til en adfærdændring blandt nogle realkreditkunder, da konsekvenserne ved misligholdelse af gælden nu blev større og hurtigere.

Netop de hurtige og markante konsekvenser af misligholdelse er formentlig en af de mest afgørende årsager til, at restancer på boliglån er mindre udbredt i Danmark end i de fleste andre lande. Danmark skiller sig således ud fra de fleste andre lande ved at have en hurtig og omkostningseffektiv juridisk procedure for behandling af misligholdte realkreditlån, jf. Duygan-Bump og Grant (2009). Hertil kommer, at danske realkreditinstitutter opretholder et krav mod låntageren, hvis provenuet fra et salg af boligen ikke er tilstrækkelig stort til at dække restgælden. Det er en markant forskel i forhold til fx store dele af det amerikanske boligmarked, hvor låntageren ikke hæfter personligt for lånet. Hvis boligens værdi er mindre end restgælden, kan der for en del amerikanske låntagere derfor opstå et økonomisk incitament til at misligholde lånet og lade långiveren overtage boligen, idet de dermed ikke længere hæfter for restgælden. Danske låntagere har derimod stærke incitamenter til at servicere realkreditgælden og undgå tvangs salg, og det bidrager til robustheden i det danske realkreditsystem.

SAMMENHÆNG MELLEM RESTANCER OG FAMILIENS ØKONOMI

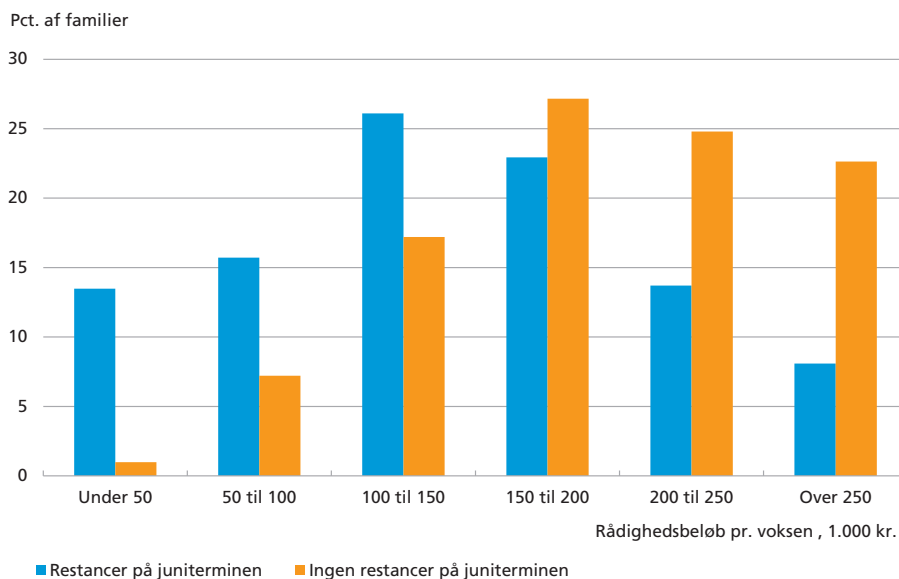
Analyserne i Andersen og Duus (2013) er baseret på detaljerede data fra realkreditinstitutterne koblet med registerdata fra Danmarks Statistik. Datamaterialet fra realkreditinstitutterne indeholder oplysninger om alle udestående realkreditlån til privatpersoner, opgjort ultimo året i 2009, 2010 og 2011. For hvert lån oplyses bl.a., om låntageren havde restancer over 1.000 kr. på juniterminen.

Ud af de godt 1 mio. familier, der havde realkreditgæld ved udgangen af 2011, var der ca. 3.350, som var mindst tre en halv måned bagud med betalingen af ydelsen for juni måned i dette år. Disse familier havde et lavere gennemsnitligt rådighedsbeløb pr. voksen end de øvrige familier med realkreditgæld, jf. figur 2. Rådighedsbeløbet er her beregnet som familiens samlede indkomst efter skat, fratrukket alle renteudgifter samt bidrag og eventuelle afdrag på realkreditgælden.¹ 13 pct. af familierne med restancer på juniterminen havde mindre end 50.000 kr. pr. voksen til rådighed i 2011. Blandt de familier, der betalte juniterminen

¹ Evt. underholdsbidrag og tilbagebetalt kontanthjælp er også fratrukket i beregningen af rådighedsbeløbet. Afdrag på andre former for gæld end realkreditgæld er ikke fratrukket på grund af manglende oplysninger herom.

**FORDELING AF RÅDIGHEDSBELØB PR. VOKSEN BLANDT FAMILIER MED
REALKREDITGÆLD, 2011**

Figur 2



Anm.: Rådighedsbeløbet pr. voksen er beregnet som familiens samlede årlige indkomst fratrukket skat, renteudgifter, underholdsbidrag, tilbagebetalt kontanthjælp, bidrag til realkreditinstituttet samt eventuelle afdrag på realkreditgælden, divideret med antallet af voksne i familien. Familier med selvstændige erhvervsdrivende er ikke medtaget i figuren. Det samme gælder familier med medlemmer, der ikke er fuldt skattepligtige til Danmark, samt familier med årlig indkomst efter skat under 25.000 kr.

Kilde: Egne beregninger på data fra realkreditinstitutterne og Danmarks Statistik.

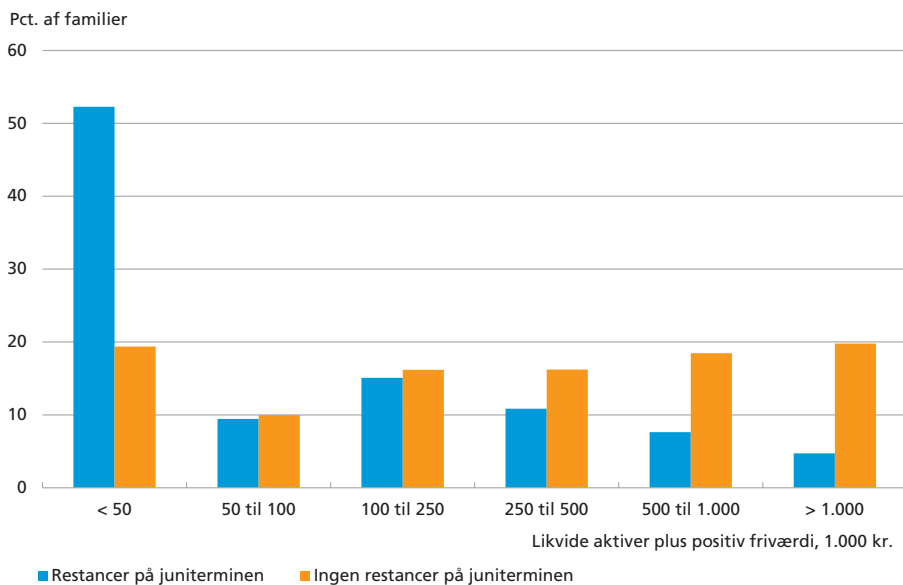
rettidigt, var det tilsvarende tal 2 pct. Lignende forskelle mellem de to grupper gjorde sig gældende i 2009 og 2010.

Også på formuesiden er der stor forskel mellem de to grupper af realkreditkunder, jf. figur 3. Blandt de familier, der havde restancer på juniterminen i 2011, var det over halvdelen, der havde likvide aktiver for mindre end 50.000 kr. ved udgangen af året. Heri er medregnet en eventuel positiv friværdi i familiens belånte ejendom(me). Blandt de øvrige familier med realkreditgæld gjaldt det knap 20 pct.

De familier, der i 2011 havde 105-dagesrestancer på juniterminen, havde i gennemsnit nogenlunde lige så stor restgæld på deres realkreditlån som de øvrige familier med realkreditgæld. Spredningen i restgældens størrelse var dog lidt større blandt restancefamilierne. Ser man på, hvordan restgælden er fordelt på forskellige låntyper blandt de to grupper, viser det sig, at afdragsfri lån er noget mere udbredt blandt familierne med restancer, jf. figur 4. Rentetilpasningslån er derimod nogenlunde lige udbredt i de to grupper af realkreditkunder. Den større udbredelse af afdragsfri lån blandt restancefamilierne kan skyldes, at en del af disse familier benytter afdragsfrihed som et middel til at modvirke midlertidige økonomiske vanskeligheder. En forudsætning for at kunne

**FORDELING AF LIKVIDE AKTIVER PLUS POSITIV FRIVÆRDI I BELÅNTE
EJENDOMME BLANDT FAMILIER MED REALKREDITGÆLD, 2011**

Figur 3

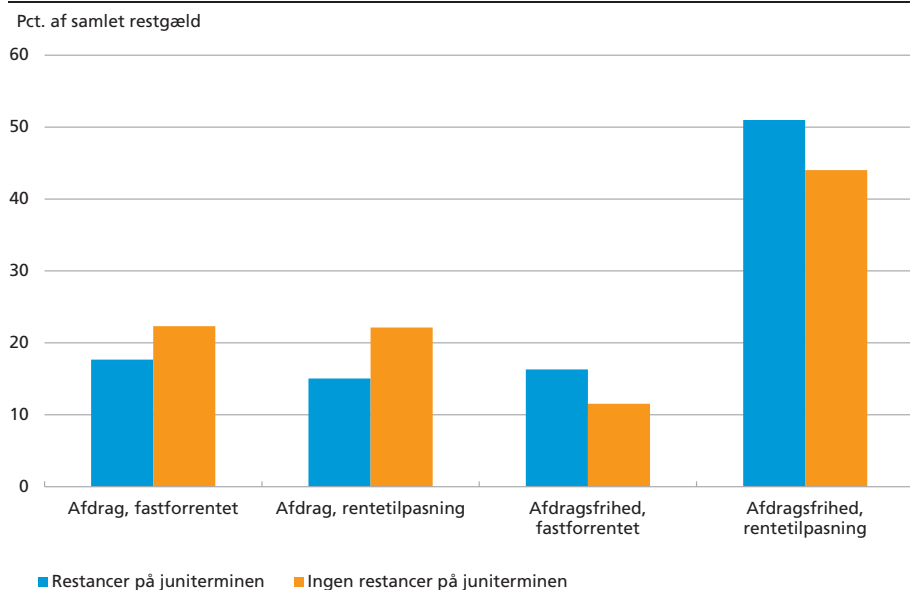


Anm.: Likvide aktiver består af familiens indestående i pengeinstitutter samt kursværdien af obligationer, pantebreve, aktier og investeringsbeviser i depot. Friværdien er beregnet som forskellen mellem 80 pct. af ejendommens vurderede værdi (60 pct. for fritidshuse) og størrelsen af realkreditgælden i ejendommen. Familier med selvstændige erhvervsdrivende er ikke medtaget i figuren. Det samme gælder familier med medlemmer, der ikke er fuldt skattepligtige til Danmark, samt familier med årlig indkomst efter skat under 25.000 kr.

Kilde: Egne beregninger på data fra realkreditinstitutterne og Danmarks Statistik.

REALKREDITKUNDERS RESTGÆLD FORDELT PÅ LÅNTYPE, 2011

Figur 4



Kilde: Egne beregninger på data fra realkreditinstitutterne og Danmarks Statistik.

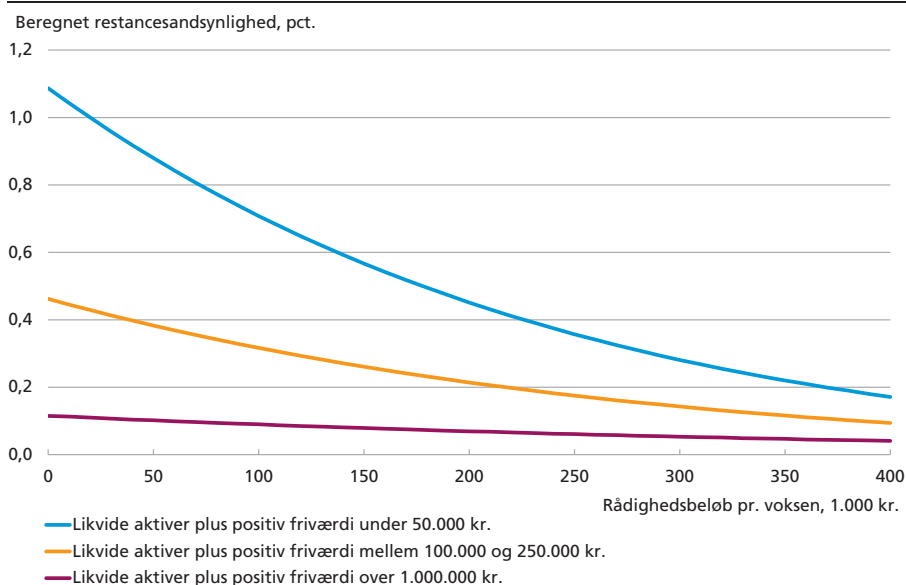
gøre dette er dog naturligvis, at man ikke har udnyttet muligheden for afdragsfrihed fuldt ud, allerede inden problemerne opstår.

I Andersen og Duus (2013) estimerer vi en økonometrisk model, der beskriver, hvordan sandsynligheden for, at en familie får restancer på realkreditgælden, afhænger af dens økonomiske situation. Der tages samtidig højde for en række øvrige forhold, herunder familiens størrelse og bopæl, alderen på dens ældste medlem, og om familien har været ramt af sociale begivenheder såsom sygdom eller skilsmisse.

Estimationerne viser som ventet, at der er en klar statistisk sammenhæng mellem forekomsten af restancer på realkreditgælden og familiens økonomi. Restancesandsynligheden øges, jo større indkomstnedgang familien har oplevet i de seneste år, jo større en andel af indkomsten efter skat den anvender på at servicere gælden, og jo mindre dens pensionsformue er. Derudover er sandsynligheden højere, jo mindre familiens rådighedsbeløb pr. voksen er, og jo mindre dens beholdning af likvide aktiver plus positiv friværdi er, jf. figur 5. Der er desuden et samspil mellem de to sidstnævnte variable: Størrelsen af rådighedsbeløbet har således en større betydning for restancesandsynligheden, hvis fami-

SAMMENHÆNG MELLEM ÅRLIGT RÅDIGHEDSBELØB, LIKVIDE AKTIVER PLUS POSITIV FRIVÆRDI OG SANDSYNLIGHED FOR RESTANCE I DET FØLGENDE ÅR

Figur 5



Anm.: Figuren viser den gennemsnitlige beregnede restancesandsynlighed ved forskellige kombinationer af rådighedsbeløb og beholdningen af likvide aktiver plus positiv friværdi i belånte boliger. For hver kombination af rådighedsbeløb og aktiver beregnes en estimeret restancesandsynlighed for hver enkelt familie, givet familiens øvrige karakteristika. Restancesandsynligheden beregnes under antagelse af, at familien har haft det pågældende rådighedsbeløb (eller mindre) i mindst tre år. Når restancesandsynligheden er beregnet, tages gennemsnittet over alle familier.

Kilde: Egne beregninger på data fra realkreditinstitutterne og Danmarks Statistik.

lien har en lav beholdning af likvide aktiver, end hvis den har en stor beholdning. Det afspejler, at likvide aktiver og positiv friværdi ofte kan fungere som en økonomisk stødpude. Familier med en stor likvid aktivbeholdning kan derfor bedre håndtere at have et beskedent rådighedsbeløb.

Det ovenstående eksempel illustrerer, at effekten på restancesandsynligheden af ændringer i de økonomiske nøglevariable varierer betragteligt blandt familierne i analysen. For den *gennemsnitlige* familie ændres restancesandsynligheden dog ikke ret meget, når den økonomiske situation ændres. Hvis det årlige rådighedsbeløb mindskes med 10.000 kr. pr. voksen i familien, vil det fx kun øge restancesandsynligheden med 0,01 procentpoint for gennemsnitsfamilien. Det svarer til, at kun én ud af 10.000 familier ville gå i restance på realkreditgælden, hvis deres rådighedsbeløb pr. voksen var 10.000 kr. mindre. Lignende resultater fås for de øvrige økonomiske nøglevariable. De små effekter afspejler, at andelen af familier med restancer på realkreditgælden er meget lille, selv blandt de grupper af familier, som kan siges at have en anstrengt økonomi.

FORVENTET RESTANCEUDVIKLING I STRESSSCENARIER FOR DANSK ØKONOMI

Den estimerede model kan anvendes til at vurdere, hvordan antallet af familier i restance kan forventes at udvikle sig i forskellige scenarier for dansk økonomi. I artiklen i del 2 henter vi inspiration fra historiske cases til at opstille to scenarier, hvor dansk økonomi antages at blive ramt af meget alvorlig modgang. Herefter beregner vi de forventede konsekvenser for antallet af familier i restance. Forudsætninger og beregnede konsekvenser i hvert scenario er sammenfattet i tabel 1. I begge scenarier antages ledigheden at stige brat, mens reale boligpriser og aktiekurser falder kraftigt. Herudover forudsættes en kraftig stigning i renteniveauet i scenario 1, mens renterne holdes uændrede i scenario 2.

De markante makroøkonomiske ændringer giver kun anledning til beskedne effekter på den gennemsnitlige sandsynlighed for restance blandt familier med realkreditgæld. Oversat til antal familier med restancer på realkreditgælden får vi en forventet stigning på ca. 2.800 familier i scenario 1 og ca. 1.200 i scenario 2. I forhold til det faktiske antal familier med restancer på realkreditgælden er disse stigninger af en betragtelig størrelsesorden. Det skal dog ses i lyset af, at det faktiske antal familier med restancer på realkreditgælden som tidligere nævnt er meget lavt. Absolut set er effekterne meget beskedne. En markant stigning i forekomsten af restancer på realkreditgælden er altså ikke sand-

FORVENTEDE EFFEKTER I SCENARIER	Tabel 1	
	Scenario 1	Scenario 2
<i>Makroøkonomiske forudsætninger</i>		
Ændring i renter, procentpoint	5,7	0,0
Ændring i bruttoledighed, procentpoint	4,0	4,5
Ændring i boligpriser, procent	-14,0	-16,5
Ændring i aktiekurser, procent	-46,0	-46,0
<i>Beregnete konsekvenser</i>		
Gennemsnitlig ændring i restancesandsynlighed for alle familier med realkreditgæld, procentpoint	0,29	0,13
Forventet stigning i antal familier med 105-dagesrestancer på juniterminen	2.816	1.236
Forventet stigning i realkreditgæld i alt for familier med 105-dagesrestancer på juniterminen, mia. kr.	5,28	1,83

Anm.: En nærmere beskrivelse af beregningsmetoderne kan findes i Andersen og Duus (2013).
Kilde: Egne beregninger på data fra realkreditinstitutterne og Danmarks Statistik.

synlig, selv hvis dansk økonomi skulle blive ramt af meget alvorlig modgang.

Det er dog vigtigt at slå fast, at analyserne udelukkende belyser konsekvenserne for restancer på realkreditgælden. Vores resultater siger således ikke noget om de forventede konsekvenser for familiernes misligholdelse af lån fra fx pengeinstitutter. Et økonomisk tilbageslag af den størrelsesorden, vi betragter i vores scenarier, vil med al sandsynlighed føre til, at et betydeligt antal familier får vanskeligt ved at servicere deres gæld, og det vil føre til betragtelige nedskrivninger i den samlede finansielle sektor. Analyserne i Andersen og Duus (2013) indikerer, at betalingsvanskelighederne og de medfølgende nedskrivninger vil være meget begrænsede i realkreditsektoren. Det taler til gengæld for, at pengeinstitutternes nedskrivninger vil blive betragtelige. Kombinerer man de makroøkonomiske forudsætninger i vores scenario 1 med estimationsresultater fra Abildgren og Damgaard (2012), kan man beregne en forventet umiddelbar stigning i pengeinstitutternes nedskrivninger på udlån til private husholdninger på ca. 1 pct. af de samlede udlån. For scenario 2 er det tilsvarende tal 1,2 pct. Disse estimater understøtter opfattelsen af, at konsekvenserne ved et alvorligt makroøkonomisk tilbageslag vil være væsentligt større for pengeinstitutterne end for realkreditinstitutterne.

LITTERATUR

Abildgren, Kim og Jannick Damgaard (2012, Modeller for bankers nedskrivninger i stresstest af det finansielle system, Danmarks Nationalbank, *Kvartalsoversigt*, 1. kvartal, del 2.

Andersen, Asger Lau og Charlotte Duus (2013), Restancer på realkreditlån blandt danske familier, Danmarks Nationalbank, *Kvartalsoversigt*, 3. kvartal, del 2.

Duygan-Bump, Burcu og Charles Grant (2009), Household debt repayment behaviour: what role do institutions play?, *Economic Policy* 24, nr. 57.

Finanstilsynet, 2011, Banker og realkreditinstitutter, Undersøgelse af inkassosager 2011.