

DANMARKS NATIONALBANK

2. NOVEMBER 2021 — NR. 3

Danske boligejeres rentefølsomhed er faldet

Begrænset rentefølsomhed blandt boligejerne

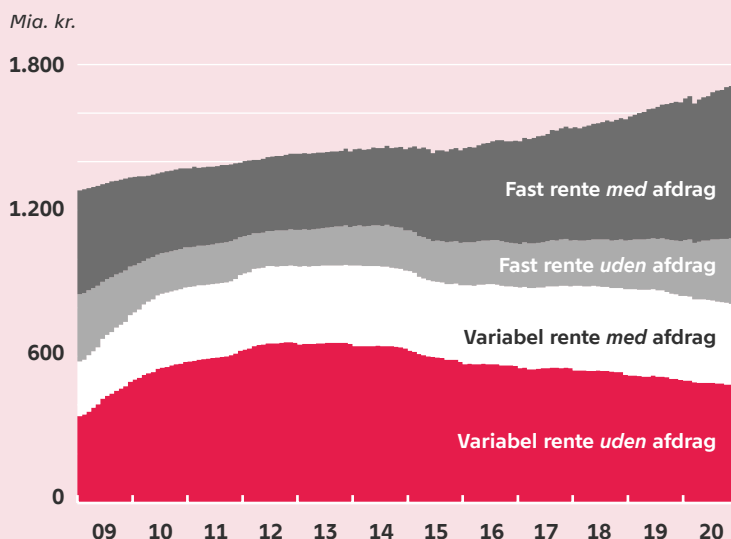
De danske boligejeres rentefølsomhed er faldet i perioden fra 2009 til 2019. Det skyldes primært, at der er færre variabelt forrentede realkreditlån og dermed flere fastforrentede lån. Hvis renteniveauet stiger, kan det have en effekt på mindst to områder. Det drejer sig om boligejernes cash flow og deres balancer. Cash flow er udtryk for boligejerens løbende betalinger og indtægter, mens balancen er udtryk for boligejernes gæld og formue.

Det er nogle af de konklusioner, som økonomerne Stine Ludvig Bech, Simon Juul Hviid og Jakob Guldbæk Mikkelsen fra Nationalbanken kommer

frem til i et Working Paper. Her stilles skarpt på boligejernes økonomi med fokus på, hvordan boligejerne vil blive påvirket af en rentestigning på 1 procentpoint. Renteudviklingen påvirker både husholdninger og virksomheder, og højere renter har derfor betydning for dansk økonomi. Renteniveauet er steget fra et meget lavt niveau på det seneste.

Samlet set konkluderer økonomerne, at boligejerne er robuste overfor en relativt beskedne rentestigning på 1 procentpoint, men nogle husholdninger vil være særligt følsomme. Det drejer sig især om højt belånte boligejere, som har valgt variabelt forrentede og afdragsfrie lån. Boligejere med den type

Færre realkreditlån med variabel rente siden 2013



Anm: Realkreditlån til danske husholdninger.
Kilde: Danmarks Nationalbank.

lån er eksponerede over for stigende renter, både via deres cash flow og på deres balancer.

I det nye Working Paper bruges oplysninger fra flere danske registre, der bl.a. omfatter husholdningernes indkomster, boliglån, boligformue og rente- og afdragsbetalinger.

I udgivelsen opstilles to mål for boligejernes cash flow og balance, gældsserviceringsgraden og gæld i forhold til aktiver. Hvis renterne stiger, vil begge disse blive påvirket for de fleste. Cash flowet vil blive påvirket ved, at en større andel af den disponible indkomst skal bruges på at betale renter på gælden, og balancen vil være påvirket af, at rentestigningen alt andet lige vil reducere boligformuen. Det vil ske, samtidig med at markedsværdien af især restgælden i den fastforrentede del af realkreditgælden vil falde. Det sidste er især interessant for danske boligejere, fordi danske realkreditlån altid

kan tilbagekøbes til markedspris, hvis renterne stiger, som her. Det giver en væsentlig forsikring mod rentestigninger for husholdningerne med fastforrentede lån på balancen.

De danske realkreditlån er såkaldte annuitetslån, der er betegnelsen for lån, hvor der betales en fast samlet ydelse på lånet. Annuitetsbestemmelsen er væsentlig for cash flowet, fordi stigende rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån samtidig reducerer afdragene en smule for at fastholde ydelsen over lånets løbetid. Det gælder dog ikke for husholdningerne med variabelt forrentede og afdragsfrie realkreditlån, hvor rentestigningen slår fuldt igennem.

Find det nye Working Paper om husholdningernes rentefølsomhed på Nationalbankens hjemmeside ([link](#)).

UDGIVELSER



NYT

Nyt giver et hurtigt og tilgængeligt indblik i en Analyse, et Economic Memo, et Working Paper eller en Rapport fra Nationalbanken. Nyt udkommer løbende.



ANALYSE

Nationalbankens Analyseserie har fokus på økonomiske og finansielle forhold. Nogle af analyserne udkommer med fast frekvens, fx *Udsigter for dansk økonomi* og *Finansiel stabilitet*, der begge udkommer halvårligt. Andre analyser udkommer løbende.



RAPPORT

Nationalbankens Rapportserie er tilbagevendende rapporter og beretninger om Nationalbankens virke. Det er fx *Årsrapport* og *Statens låntagning og gæld*.



ECONOMIC MEMO

Economic Memo er en mellemting mellem en Analyse og et Working Paper og viser ofte forfatterens igangværende analysearbejde. Serien henvender sig primært til fagpersoner. Economic Memo udkommer løbende.



WORKING PAPER

Working Paper præsenterer forskningsarbejde udført af ansatte i Nationalbanken og samarbejdspartnere. Serien henvender sig primært til fagpersoner og folk med interesse for den akademiske tilgang. Working Paper udkommer løbende.

Nyt'en består af en dansk og engelsk version.
I tilfælde af tvivl om oversættelsens korrekthed gælder den danske version.

DANMARKS NATIONALBANK
LANGELINIE ALLÉ 47
2100 KØBENHAVN Ø
WWW.NATIONALBANKEN.DK



DANMARKS
NATIONALBANK

KONTAKT

Ole Mikkelsen
Kommunikations-
og presserådgiver

omi@nationalbanken.dk
+45 3363 6027

SEKRETARIAT
OG KOMMUNIKATION