

# DANMARKS NATIONALBANK

Mange boligejere har omlagt deres boliglån

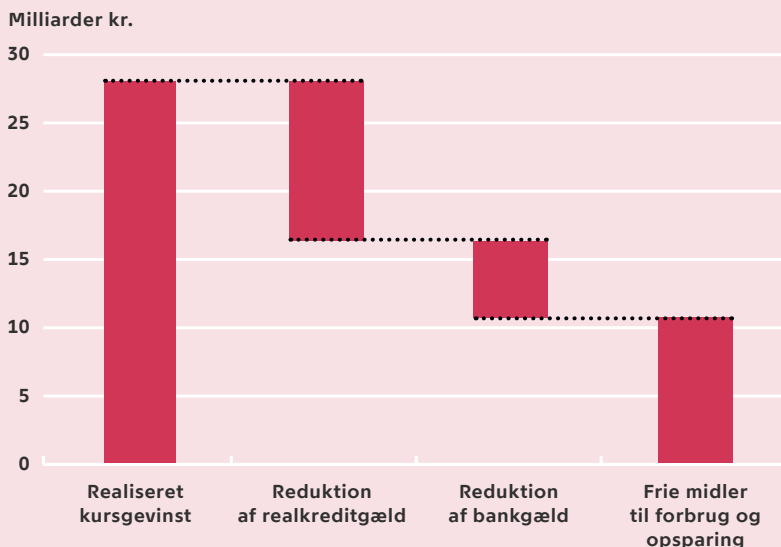
## Konverteringsgevinster har nedbragt gæld og kan understøtte forbrug

Rigtig mange danske boligejere har benyttet de stigende renter til at omlægge deres boliglån. Når renterne stiger, så falder kursen på fastforrentede realkreditobligationer, og det gør det muligt for boligejere at indfri deres lån til en lavere kurs, end de oprindeligt optog det til. På den måde kan boligejerne realisere en kursgevinst, som de kan disponere over. Nationalbankens økonomer har undersøgt, hvad de boligejere, som har gjort det, har brugt pengene på. Undersøgelsen viste, at de fleste har betalt af på bank- eller realkreditgæld. Andre valgte

at få pengene ud i hånden, og det kan understøtte deres forbrug i en tid, hvor stigende renter og høj inflation overordnet lægger en dæmper på forbruget.

Adgang til detaljerede data om danskernes lån i Nationalbankens kreditregister har gjort det muligt at kortlægge låntagernes adfærd, når de omlagde lån i perioden fra januar til september 2022. Her konverterede danske boligejere realkreditlån med fast rente for 173 mia. kr. svarende til omtrent hvert

### Konverteringsgevinster går især til at nedbringe gæld



femte af alle udestående realkreditlån med fast rente. Den usædvanligt høje konverteringsaktivitet skyldtes, at realkreditrenterne steg kraftigt efter flere år med meget lave renter.

Den gennemsnitlige pris, som boligejerne indfrie-ede til i perioden, var på 82 kr. pr. 100 kr., som de oprindeligt havde lånt. De realiserede dermed en forøgelse af deres nettoformue svarende til 18 pct. af den gæld, de havde, før renterne steg. Boligejernes faktiske gevinst er dog lidt mindre, fordi der er omkostninger og eventuelt kurstab forbundet med en konvertering.

Den nye undersøgelse viser, at ca. 42 pct. af gevinsten blev brugt til at betale af på realkreditgæld. ca. 21 pct. blev brugt til at betale af på bankgæld, som normalt har en højere rente end realkreditgæld.

Endelig blev de sidste ca. 38 pct. trukket ud til fx at finansiere forbrug eller opsparing, svarende til et beløb på i alt 11 mia. kr. Datagrundlaget gør det endnu ikke muligt at konkludere, om gevinsten rent

faktisk er gået til forbrug på den korte bane. Det er nemlig sandsynligt, at pengene kan være sat på en konto i banken, så de kan fungere som en stødpude de kommende år og dermed understøtte forbruget på den længere bane. Pengene kan også være brugt til at renovere boligen eller investere i aktier og obligationer.

Fire ud af ti boligejere, der konverterede, gik fra et lån med en fast rente til et lån, hvis rente tilpasses, typisk hvert halve, tredje eller femte år, dvs. en skrå konvertering. De boligejere, der både har foretaget en skrå konvertering og trukket penge ud til forbrug, er blevet mere sårbare over for stigende renter og boligprisfald. Ikke desto mindre har de fleste boligejere, der har konverteret, fortsat luft i budgettet og friværds til rådighed, viser undersøgelsen.

Undersøgelsen er udgivet som et Economic Memo, som er et format, der viser igangværende analysearbejde fra Nationalbankens medarbejdere. Udgivelsen, der kun er tilgængelig på engelsk, kan findes her ([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

**Teis Hald Jensen**  
Kommunikations-  
og presserådgiver

*tehj@nationalbanken.dk*  
+45 3363 6066

SEKRETARIAT  
OG KOMMUNIKATION