

DANMARKS NATIONALBANK

27. SEPTEMBER 2021

BANK OG REALKREDIT, BALANCER, AUGUST 2021

Realkreditgælden i storbyerne har færre år på bagen

Store konverteringer, omlægninger og et travlt boligmarked har betydet, at over halvdelen af danskernes nuværende realkreditgæld er blevet udbetalt indenfor de seneste to år. Gældens alder har ligesom renteniveauet betydning for, hvor store afdragsbetalingerne er på den del af gælden, som der afdrages på. Det skyldes, at realkreditlån med afdrag typisk er annuitetslån, hvor afdragsbetalinger udgør en mindre del af ydelsen i begyndelsen af lånets levetid.

Danskernes realkreditgæld var ved udgangen af 2. kvartal 2021 i gennemsnit 3 år og 4 måneder gammel. Alderen varierer dog på tværs af kommuner. Særligt omkring de største byer er gælden relativt ung. Fx var

realkreditgælden i København i gennemsnit 2 år og 6 måneder gammel, mens den var 6 år og 1 måned gammel på Lolland.

Konverteringsbølge og boligkøb trækker alderen ned

Den relativt unge alder på realkreditgælden er bl.a. et resultat af konverteringsbølgen fra 2019. Her indfrieede rekordmange boligejere deres fastforrentede realkreditlån og optog nye lån med en lavere rentesats.

Udover konverteringerne bidrager den løbende aktivitet på boligmarkedet også helt naturligt til, at gældens gennemsnitsalder trækkes ned. Dette skyldes, at man i forbindelse med salg indfrier sit gamle realkreditlån og tilsvarende optager et nyt ved køb.

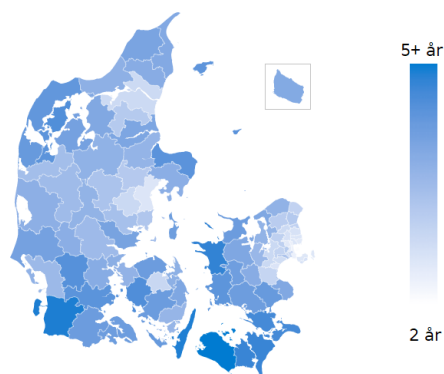
Fastforrentet afdragsfri gæld er yngst

De seneste års lave renter har bidraget til en stor fremgang i udbredelsen af fastforrentet realkreditgæld, især uden afdrag. Denne del af danskernes gæld har derved også en betydeligt lavere gennemsnitsalder sammenlignet med de andre gældstyper. Fx var fastforrentet gæld uden afdrag i gennemsnit 1 år og 6 måneder gammel.

Det står i kontrast til gælden med variabel rente, som har den højeste gennemsnitsalder på 6 år og 10 måneder. At gælden med variabel rente er ældst, er i god tråd med den begrænsede udbetaling af nye lån med variabel rente.

[KLIK HER FOR YDERLIGERE INFORMATION](#)

Særligt omkring de større byer er gælden yngre



Anm.: Gennemsnitlig alder (år) på realkreditgæld for husholdninger med pant i ejerboliger og fritidshuse, fordelt på kommuneniveau ultimo juni 2021. Alder er defineret som tid mellem udbetalingsdato og ultimo 2. kvartal 2021. Find figurdata her ([link](#)).