

# Ny låntype kan føre til større ulighed

## Konsekvenser for økonomisk ulighed ved en overgang fra realkreditlån til prioritetslån

Dette notat analyserer, hvad der kan ske med den økonomiske ulighed, hvis det danske boligfinansieringssystem bevæger sig væk fra det nuværende realkreditsystem over mod prioritetslån.

Beregningerne peger på, at en sådan bevægelse kan føre til betydelige omfordelings-effekter. Familier i de øverste indkomstdeciler forventes at opnå en højere disponibel indkomst, mens familier i midten af indkomstfordelingen forventes at skulle betale mere for samme lån. Den generelle indkomstulighed, målt ved Gini-koefficient, forventes at stige markant.

Resultaterne skal ikke læses som en præcis forudsigelse af fremtiden, men som et samlet billede af de mekanismer, der aktiveres, hvis boligfinansieringen baseres på individuelle og differentierede lånevilkår, som kendetegner prioritetslån.

*Notatet er udarbejdet på foranledning af Forenet Kredit. Tak til Jesper Berg og Per Bremer Rasmussen for værdifuld sparring i tilvirkning af dette notat. Det er alene Kraka Economics, der har ansvar for notatets indhold.*

### Kontakt

Ledende økonom  
Kasper Brandt  
Tlf. 6016 2421  
E-mail: kab@kraka-economics.dk

## 1. Baggrund og formål

Det danske realkreditsystem har i årtier været en central del af den økonomiske infrastruktur. Systemet bygger på standardiserede lån, fælles risikodeling og en tæt kobling mellem boligudlån og kapitalmarkederne. Det har bidraget til relativt billig og stabil boligfinansiering i hele landet og har samtidig understøttet både økonomisk stabilitet og geografisk sammenhængskraft.

Prioritetslån adskiller sig grundlæggende fra det nuværende system. Det er bankbaserede lån, hvor renter og vilkår i højere grad fastsættes individuelt og afhænger af låntagers indkomst, formue og boligtype. Denne låntype er i hastig vækst, og udviklingen mod mere individualiserede kreditvilkår rejser spørgsmålet om, hvilke konsekvenser en omlægning af boligfinansieringen vil have for boligejerne og samfundet som helhed.

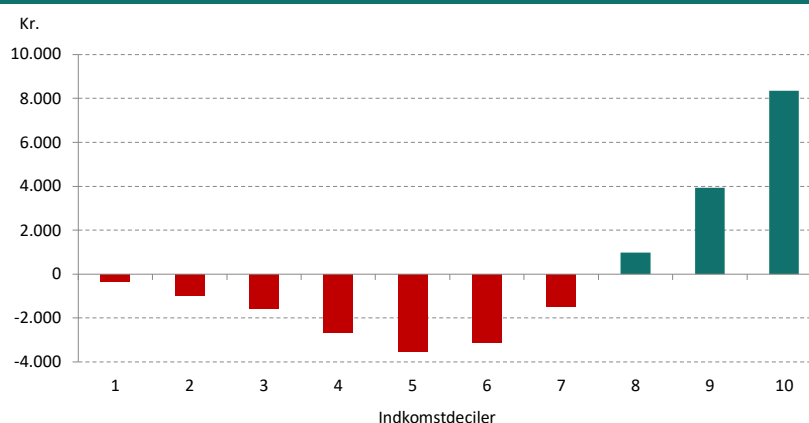
Formålet med dette notat er at give en vurdering af, hvordan en overgang fra realkreditsystemet til et system baseret på individuelle og differentierede lånevilkår, som kendetegner prioritetslån, kan påvirke indkomstulighed. Fokus er alene på individuelle forskelle i kreditværdighed, og der tages ikke højde for geografiske forskelle i fx pantets sikkerhed.

## 2. Konsekvenser for økonomisk ulighed

Analysen viser, at gevinsterne ved prioritetslån i det opstillede scenarie er stærkt koncentreret i toppen af indkomstfordelingen. Familierne i den øverste indkomstdecil (familier med de ti pct. højeste indkomster) forventes i gennemsnit at spare godt 8.000 kr. om året, mens familierne i den femte indkomstdecil i gennemsnit forventes at miste ca. 3.500 kr. om året, jf. figur 1.

Familier i de laveste indkomstdeciler påvirkes i mindre grad af en overgang til et system med individuelle og differentierede lånevilkår. Det skyldes, at disse familier i højere grad bor i en leje- eller andelsbolig. Realkreditinstitutter kan allerede i dag give erhvervsejendomme og udlejningsejendomme differentierede bidragssatser, og finansieringen af disse boligformer bygger derfor ikke på samme kollektive princip som ejerboliger finansieret med realkreditlån. Dermed får overgangen til prioritetslån ikke direkte betydning for fx lejernerne.

Figur 1 Gennemsnitlig gevinst ved omlægning til prioritetslån på tværs af indkomstdeciler



Anm.: De samlede gevinster på tværs af indkomstdeciler er kalibreret til at være tilnærmelsesvis nul. Bilag 1 beskriver datagrundlag og metode.

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.

De forventede gevinster og merudgifter på tværs af indkomstdeciler opstår som følge af betydeligt ændrede rentevilkår, som afhænger af familiernes kreditværdighed. Boligejerne med de ti pct. højeste indkomster antages at få en rentereduktion på 0,70 pct.-point, mens boligejerne med de ti pct. laveste indkomster antages at få en renteforøgelse på 3 pct.-point. De antagede renteændringer for alle indkomstdeciler kan ses i bilag 1. Vi betragter kun de direkte effekter fra ændrede rentesatser, og vi tager således ikke højde for indirekte effekter fra ændrede boligpriser.

Ændringerne i indkomst svarer til en samlet forøgelse af Gini-koefficienten med 0,46 pct.-point.<sup>1</sup> Gini-koefficienten stiger således fra 32,01 pct. til 32,47. Det er en effekt, der kan sammenlignes med nogle af de mest ulighedsskabende reformer i Danmark de seneste årtier, jf. tabel 1. Forårspakken 2.0 fra 2009 omfattede bl.a. en afskaffelse af mellemskatten, højere topskattegrænse og lavere beskatning af aktieindkomst. Skattereformen fra 2012 indebar en yderligere forhøjelse af topskattegrænsen og en sænkelse af marginalsatten for topskatteydere. En hypotetisk forøgelse af topskattegrænsen til godt 1,2 mio. kr. forventes fx at have en Gini-effekt på 0,20 pct.-point, mens en fjernelse af mellemskatten forventes at øge Gini-koefficienten med 0,12 pct.-point (Skatteministeriet, 2025).

Beregningsforudsætninger for det opstillede scenarie fremgår af bilag 1.

**Tabel 1 Effekter af reformer på Gini-koefficienten**

Reform	Effekt på Gini-koefficienten
<b>Overgang til prioritetslån</b>	<b>0,46</b>
Forårspakken 2.0, 2009	0,46
Skattereform, 2012	0,27
Hypotetisk forøgelse af topskattegrænsen	0,20
Hypotetisk fjernelse af mellemskatten	0,12
SU-reformen, 2013	0,10
Kontanthjælpsreformen, 2013	0,07

Anm.: Den hypotetiske forøgelse af topskattegrænsen er baseret på en stigning fra 742.200 kr. til 1.235.200 kr.  
Kilde: Danmarks Statistiks registre, egne beregninger, CEPOS (2022) og Skatteministeriet (2025).

<sup>1</sup> Gini-koefficienten er et udbredt statistisk mål for økonomisk ulighed, der angiver fordelingen af indkomst i et samfund. Målet angives typisk på en skala fra 0 (total lighed) til 100 (total ulighed).

## Litteraturliste

CEPOS (2022). *Notat: Mette Frederiksens politik øger uligheden.*

Skatteministeriet (2025). *Skatteøkonomisk Redegørelse 2025.*

## Bilag 1

Dette bilag beskriver datagrundlaget og den overordnede metode bag analysen. Formålet er at give indblik i, hvordan beregningerne er foretaget, og hvordan resultaterne skal fortolkes.

### Data

Analysen er udarbejdet på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Ved beregning af indkomstændringer betragtes alle familier med obligationsgæld pr. 31. december 2023. Det betyder, at indkomstændringer kun antages at ske for de familier, der i dag finansierer deres bolig gennem realkreditsystemet. Ved beregning af effekter på indkomstdeliciler og den samlede økonomiske ulighed, målt ved Gini-koefficienten, indgår den samlede danske befolkning.

Lejere og andelshavere antages ikke at blive direkte berørt af en omlægning. Baggrunden er, at realkreditinstitutter allerede i dag kan give erhvervsejendomme og udlejningsejendomme differentierede bidragssatser, og at finansieringen af disse boligformer derfor i forvejen ikke bygger på samme kollektive princip som ejerboliger finansieret med realkreditlån.

### Metode

Analysen er gennemført som en scenarieanalyse, der illustrerer konsekvenserne af et markant skift i boligfinansieringen, hvor realkreditsystemet erstattes af et system med individuelle og differentierede lånevilkår.

For at undgå, at enkelte meget store lån får uforholdsmæssig betydning for resultaterne, winsoriseres obligationsgælden i toppen af fordelingen. Konkret afgrænses den øverste 0,1 pct. af gælden, svarende til omkring 38,5 mio. kr. i obligationsgæld. Derudover udelades familier med en meget lav indkomst i forhold til deres gæld. Det operationaliseres som familier, hvor den ækvivalerede disponible indkomst udgør mindre end fem pct. af obligationsgælden. Denne gruppe udgør omkring 1,2 pct. af alle familier med obligationsgæld og vurderes ikke at være repræsentativ for almindelige boligejere.

Vi indplacerer derefter familier med positiv obligationsgæld i ti lige store grupper baseret på deres ækvivalerede disponible indkomst. Vi anvender således indkomst som en proxy for kreditværdighed.

For hver indkomstgruppe antager vi en forventet renteændring som følge af en overgang til et system med individuelle og differentierede lånevilkår. De antagede renteændringer i dette scenarie er beskrevet i tabel 2. Værdierne er valgt på baggrund af samtaler med eksperter inden for den finansielle sektor. Summen af ændrede rentebetaling er kalibreret til at være tilnærmelsesvis nul.

Med udgangspunkt i de ændrede rentesatser beregner vi de forventede gevinster og merudgifter for hver boligejer. For lejere, andelshavere og boligejere uden realkredit antages ændringen at være nul. Forventede gevinster og merudgifter er efter skat. De "nye" ækvivalerede indkomster bruges til at beregne effekterne fra det opstillede scenarie på de ti

indkomstdeciler for hele befolkningen, samt på den generelle ulighed målt ved Gini-koefficienten.

**Tabel 2 Rentesatsændringer for de ti indkomstdeciler**

Indkomstgruppe	Ændret rentesats ved nyt boligfinansieringssystem
Gruppe 1 (familier med højeste indkomst)	-0,70
Gruppe 2	-0,65
Gruppe 3	-0,60
Gruppe 4	-0,50
Gruppe 5	-0,25
Gruppe 6	0,00
Gruppe 7	0,50
Gruppe 8	1,00
Gruppe 9	2,00
Gruppe 10 (familier med laveste indkomst)	3,00

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.