

Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen

Konsekvenser for geografisk ulighed ved en overgang fra realkreditlån til prioritetslån

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

Beregningerne peger på, at en sådan bevægelse væk fra det nuværende realkreditsystem kan føre til betydelige omfordelingseffekter. Familier i hovedstadsområdet, Aarhus og Odense forventes i gennemsnit at opnå lavere finansieringsomkostninger, mens familier uden for de større byer forventes at opleve højere udgifter.

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.

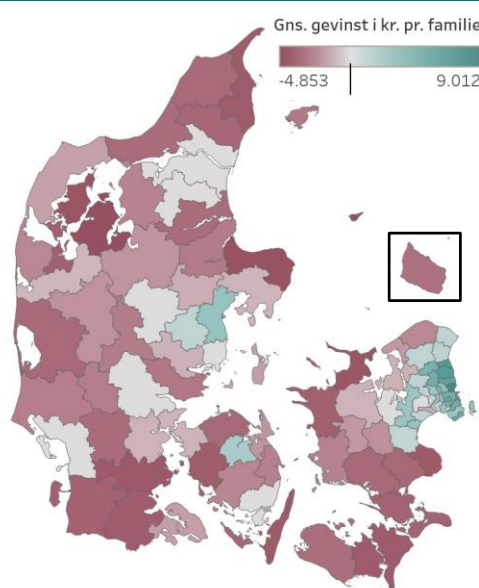
Prioritetslån adskiller sig grundlæggende fra det nuværende system. Det er bankbaserede lån, hvor renter og vilkår i højere grad fastsættes individuelt og afhænger af låntagers indkomst, formue og boligtype. Denne låntype er i hastig vækst, og udviklingen mod mere individualiserede kreditvilkår rejser 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 geografisk ulighed. Fokus er alene på geografiske forskelle i kreditværdighed, og der tages ikke højde for individuelle forskelle i fx indkomst og formue.

2. Konsekvenser for geografisk ulighed

Analysen viser, at gevinsterne ved prioritetslån i det opstillede scenarie er stærkt geografisk koncentreret. Det er primært familier i hovedstadsområdet, Aarhus og Odense, som i gennemsnit opnår lavere finansieringsomkostninger, jf. figur 1. Familierne i den hårdest ramte kommune, Skive, forventes i gennemsnit at miste ca. 4.850 kr. om året, mens familierne i Gentofte forventes i gennemsnit at spare ca. 9.000 kr. om året. På regionsniveau forventes familierne i Nordjylland i gennemsnit at skulle betale mere end 3.500 kr. ekstra om året.

Figur 1 Gennemsnitlig gevinst ved overgang til prioritetslån på tværs af kommuner



Anm.: Kun familier med et obligationslån indgår i datagrundlaget, hvorfor lejere, andelshavere og boligejere uden realkreditlån antages uberørte af en overgang fra realkredit til prioritetslån. De samlede gevinster på tværs af kommuner 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 kommuner opstår som følge af betydeligt ændrede rentevilkår. Familierne i de otte hårdest ramte kommuner antages at få en renteforøgelse på knap 0,75 pct.-point i det opstillede scenarie, mens familierne i de ti bedst stillede kommuner får en rentereduktion på 0,35 pct.-point. Vi antager således en universel renteændring inden for hver kommune. I praksis vil der også være intern variation i kommunen baseret på boligens karakteristika og låntagers økonomiske forhold. Vi betragter kun de direkte effekter fra ændrede rentesatser, og vi tager således ikke højde for indirekte effekter fra ændrede boligpriser.

Alle kommuner er indplaceret i én af ti kommunegrupper baseret på den gennemsnitlige bankrente for familier med obligationsgæld. Alle kommunegrupper omfatter ti kommuner på nær den bedst stillede kommunegruppe (med de laveste bankrenter), som omfatter otte kommuner. I hver kommunegruppe antages en bestemt rentesats i et system med differentierede lånevilkår. Beregningsforudsætninger for det opstillede scenarie fremgår af bilag 1.

To øvrige scenarier finder lignende konsekvenser ved en overgang fra realkredit til prioritetslån. Vi ændrer i to følsomhedsanalyser på det opstillede scenarie, således renteændringer på kommuneniveau afhænger af hhv. kommunetype (Hovedstad-, Storby-, Provinsby-, Oplands- og Landkommuner) og gennemsnitlig indkomst i kommunen. Bilag 2 beskriver beregningsforudsætningerne for de to følsomhedsanalyser og præsenterer danmarkskort for ændringer i indkomst ved de opstillede scenarier.

Bilag 1: Datagrundlag og metode ved det opstillede scenarie

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. Populationen omfatter alle familier med obligationsgæld pr. 31. december 2023. Det betyder, at analysen fokuserer på de familier, der i dag finansierer deres bolig gennem realkreditsystemet.

Lejere og andelshavere antages ikke at blive direkte berørt af en omlægning. Baggrunden er, at realkreditinstitutter allerede i dag kan give erhvervsjendomme 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 finder derefter den gennemsnitlige obligationsgæld og den gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst for hver kommune. Kommunerne indplaceres i én af ti kommunegrupper baseret på den gennemsnitlige bankrente for familier med obligationsgæld. Alle kommunegrupper omfatter ti kommuner på nær den bedst stillede kommunegruppe (med de laveste bankrenter), som omfatter otte kommuner. Den gennemsnitlige bankrente er en proxy for kreditværdighed for kommunens borgere. Hvis en kommunes borgere har relativt lave bankrenter, antages de også at ville få relativt lave renter i et system med individuelle og differentierede lånevilkår.

For hver kommunegruppe antager vi en forventet renteændring som følge af en overgang til et system med individuelle og differentierede lånevilkår. De antagede renteændringer i dette scenarie fremgår af tabel 1. 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, og sammenhængen mellem kommunegrupper og forventet renteændring ved overgang til prioritetslån antages at være lineær. En kommune i den bedst stillede kommunegruppe (kommunegruppe 1) antages fx at opnå en renteændring, som er 0,12 pct.-point bedre end en kommune i kommunegruppe 2. Den samme sammenhæng gør sig gældende på tværs af alle kommunegrupper.

Ændringer i ækvivalerede disponibel indkomst er efter skat.

Tabel 1 Rentesatser for kommune-grupper i det opstillede scenarie, fordelt efter gennemsnitlige bankrenter

Kommune-gruppe	Ændret rentesats ved nyt boligfinansieringssystem
Gruppe 1 (kommuner med laveste bankrenter)	-0,35
Gruppe 2	-0,23
Gruppe 3	-0,11
Gruppe 4	0,01
Gruppe 5	0,13
Gruppe 6	0,25
Gruppe 7	0,37
Gruppe 8	0,49
Gruppe 9	0,61
Gruppe 10 (kommuner med højeste bankrenter)	0,73

Anm.: Gennemsnitlige kommunale bankrenter er beregnet på baggrund af familier med mindst 25.000 kr. i bankrenter til pengeinstitutter og obligationsgæld på minimum 250.000 kr. Derudover trimmes data for familier med en beregnet rentesats på nul eller mindre, samt familier med en beregnet rentesats på over 25 pct.

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.

Bilag 2: Følsomhedsanalyser

Vi introducerer to følsomhedsanalyser i dette bilag. I den første følsomhedsanalyse baserer kategoriseringen af kommuner sig på forskelle i gennemsnitlig indkomst blandt boligejere i kommunen i stedet for observerede forskelle i gennemsnitlige bankrenter. I den anden følsomhedsanalyse kategoriseres kommunerne i tre kommune-grupper baseret på deres kommune-type.

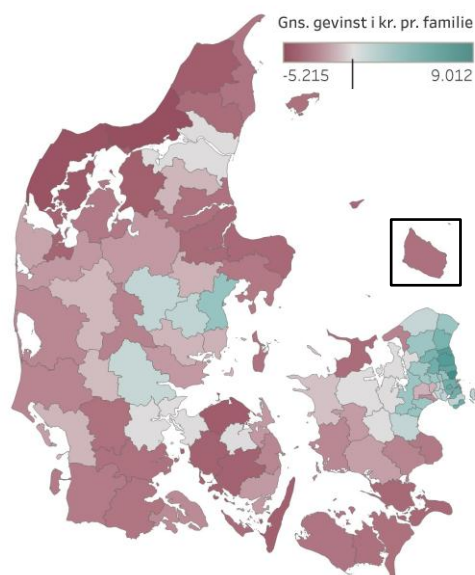
Følsomhedsanalyse 1: Indkomst

Vi anvender det samme datasæt til denne analyse som beskrevet i bilag 1.

Metoden i denne analyse afviger på ét punkt fra den beskrevne metode i bilag 1, nemlig inddelingen af kommuner. I denne analyse inddeler vi kommunerne i ti grupper baseret på den gennemsnitlige ækvivalerede disponible familieindkomst for familier med obligationsgæld. Vi anvender således indkomst som proxy for kreditværdighed for kommunens borgere. Hvis kommunens borgere har en gennemsnitlig høj indkomst, antages de også at ville få relativt lave renter i et system med individuelle og differentierede vilkår.

Analysen viser – ligesom hovedscenariet – at gevinsterne ved en overgang til individuelle og differentierede lånevilkår er stærkt geografisk koncentreret i det opstillede scenarie, jf. figur 2. Familierne i den hårdest ramte kommune, Jammerbugt, forventes i gennemsnit at miste ca. 5.200 kr. om året, mens familierne i Gentofte forventes i gennemsnit at spare ca. 9.000 kr. om året. De antagede renteændringer i dette scenarie er beskrevet i tabel 2. Renteændringerne antages at være lineært stigende i kommune-grupperne fra gruppen med højeste indkomst til gruppen med laveste indkomst.

Figur 2 Gennemsnitlig gevinst ved overgang til prioritetslån i følsomhedsanalyse 1



Anm.: Kun familier med et obligationslån indgår i datagrundlaget, hvorfor lejere, andelshavere og boligejere uden realkreditlån antages uberørte af en overgang fra realkredit til prioritetslån. De samlede gevinster på tværs af kommuner er kalibreret til at være tilnærmelsesvis nul.

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.

Tabel 2 Rentesatser for kommune grupper i følsomhedsanalyse 1, fordelt efter gennemsnitlig ækvivaleret disponibel indkomst

Kommunegruppe	Ændret rentesats ved nyt boligfinansieringssystem
Gruppe 1 (kommuner med højeste indkomst)	-0,35
Gruppe 2	-0,23
Gruppe 3	-0,11
Gruppe 4	-0,01
Gruppe 5	0,13
Gruppe 6	0,25
Gruppe 7	0,37
Gruppe 8	0,49
Gruppe 9	0,61
Gruppe 10 (kommuner med laveste indkomst)	0,73

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.

Følsomhedsanalyse 2: Kommunetyper

Vi anvender det samme datasæt til denne analyse som beskrevet i bilag 1.

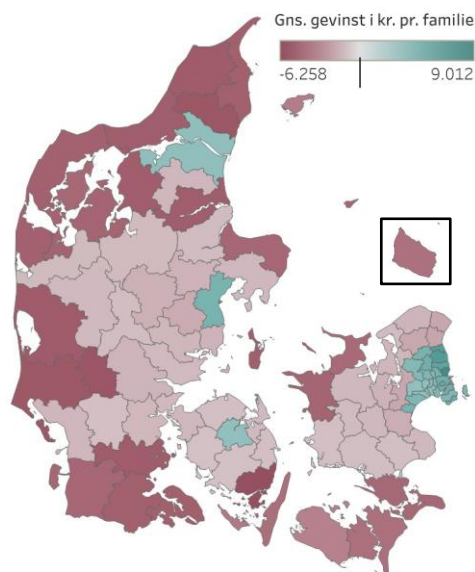
Metoden i denne analyse afviger på ét punkt fra den beskrevne metode i bilag 1. I denne analyse inddeler vi kommunerne efter deres kommunetype. Danmarks Statistik inddeler kommuner i fem typer: hovedstadskommuner, storbykommuner, provinsbykommuner, oplandskommuner og landkommuner.¹ Disse er lavet på baggrund af antal indbyggere i den største by og tilgængelighed til job. I denne følsomhedsanalyse lægger vi storbykommuner

¹ De fem kommunetyper er beskrevet her: <https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/nomenklaturer/kommunegrupper>.

(Aarhus, Odense og Aalborg) sammen med hovedstadskommuner. Derudover lægger vi provinsbykommuner sammen med oplandskommuner.

Analysen viser – ligesom hovedscenariet – at gevinsterne ved en overgang til individuelle og differentierede lånevilkår er stærkt geografisk koncentreret i det opstillede scenarie, jf. figur 3. Familierne i den hårdest ramte kommune, Svendborg, forventes i gennemsnit at miste ca. 6.250 kr. om året, mens familierne i Gentofte forventes i gennemsnit at spare ca. 9.000 kr. om året. De antagede renteændringer i dette scenarie er beskrevet i tabel 3.

Figur 3 Gennemsnitlig gevinst ved overgang til prioritetslån i følsomhedsanalyse 2



Anm.: Kun familier med et obligationslån indgår i datagrundlaget, hvorfor lejere, andelshavere og boligejere uden realkreditlån antages uberørte af en overgang fra realkredit til prioritetslån. De samlede gevinster på tværs af kommuner er kalibreret til at være tilnærmelsesvis nul.

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.

Tabel 3 Rentesatser for kommunegrupper i følsomhedsanalyse 2, fordelt efter kommunetype

Kommunegruppe	Ændret rentesats ved nyt boligfinansieringssystem
Hovedstadskommune	-0,35
Storbykommune	-0,35
Provinsbykommune	0,15
Oplandskommune	0,15
Landkommune	0,75

Kilde: Danmarks Statistiks registre og egne beregninger.