



**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN**

18. november 2014

Besvarelse af spørgsmål 14 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 20. oktober efter ønske fra Frank Aaen (EL).

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

Spørgsmål:

Er ministeren enig i skønnet om, at der vil være 75.000 familier, som ved udløbet af den 10-årige afdragsfrihed i 2015-2017 ikke har økonomi til at afdrage eller refinansiere deres afdragsfrie lån efter gældende finansieringsregler, som det fremgår af Politikens kronik: "Fadæsen med de afdragsfrie boliglån" af 10. oktober 2014.

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

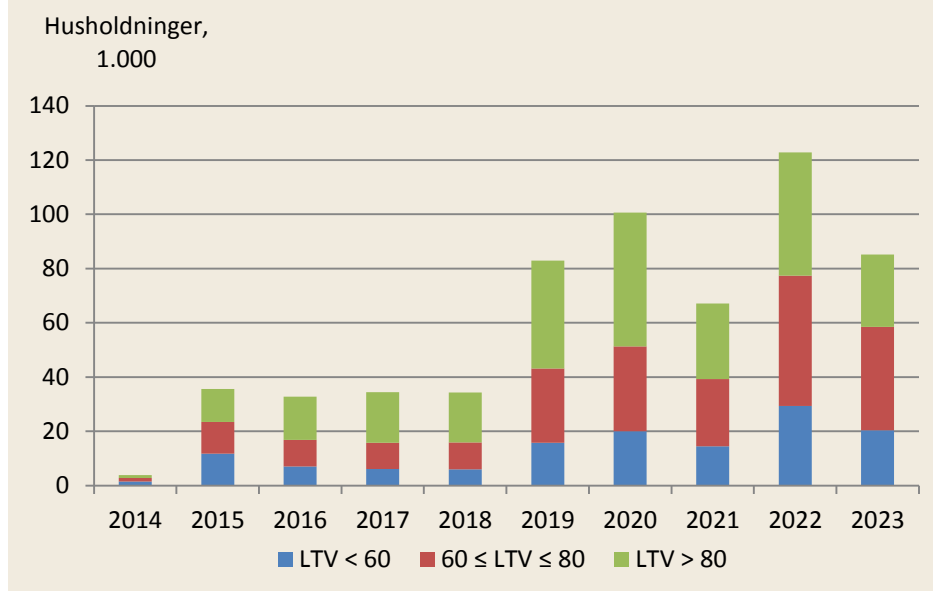
Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Tallet på 75.000 familier i 2015-2017, der ifølge kronikken i Politiken den 10. oktober 2014 kan få vanskeligt ved at afdrage eller refinansiere ved udløb af den afdragsfri periode, er misvisende. Det fremgår ikke af omtalte kronik, hvordan tallet er fremkommet.

Samlet set viser en opgørelse lavet på de seneste data (ultimo 2013) leveret af realkreditinstitutterne til Erhvervs- og Vækstministeriet, at der er omkring 47.000 husholdninger (summen over perioden 2015 til 2017 af den grønne del af søjlerne i figur 1) med en belåningsgrad over 80 pct., hvis afdragsfrihed udløber i årene 2015-2017. Det vil sige, at der er 47.000 husholdninger, der ikke umiddelbart kan refinansiere hele realkreditlånet med et nyt afdragsfrit lån, fordi belåningsgraden overstiger de i udgangspunktet tilladte 80 pct. for ejerboliger. Stiger boligpriserne frem mod 2017, vil der være færre, og falder boligpriserne omvendt, vil der være flere.

Figur 1: Antal husholdninger med udløb af afdragsfrihed efter belåningsgrad og udløbsår ved uændrede ejendomspriser (LTV), ultimo 2013



Anm.: Belåningsgraden er opgjort på familieniveau ultimo 2013, så den udtrykker familiens samlede realkreditgæld i forhold til familiens samlede ejendomsaktiver. Opgørelsen i figuren giver et lidt for lavt skøn i den forstand, at der ikke er taget højde for, at fritidsboliger kun kan belånes med 60 pct. realkredit mod 80 pct. for ejerboliger. Den samme husholdning kan optræde i flere af årene, hvis den har mere end ét afdragsfrit lån og afdragsfriheden på disse udløber i forskellige år.

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Langt hovedparten af de omkring 47.000 husholdninger har imidlertid indkomstforhold, der gør, at de vil kunne påbegynde afdrag.

Erhvervs- og Vækstministeriet har for hver husholdning med mindst ét afdragsfrit lån beregnet forholdet mellem ydelsen på husholdningens samlede gæld (dvs. udover realkreditgæld også al anden gæld husholdningen måtte have optaget) ved påbegyndte afdrag på realkreditlånet og husholdningens disponible indkomst. Dette forhold kaldes gældsserviceringsbrøken.

Bruger en husholdning halvdelen eller mere af sin disponible indkomst på at servicere sin samlede gæld, svarende til en gældsserviceringsbrøk på 50 pct. eller derover, vil det for mange husholdninger være en sårbar økonomisk position at befinde sig i.¹

Erhvervs- og Vækstministeriets beregninger på de seneste tilgængelige data viser, at der i årene 2015-2017 er omkring 5.200 (1.300+1.900+2.000) husholdninger, der med de indkomster, de havde i

¹ Der henvises her til vedlagte analyse *Gældsudgifter i husholdninger med udløb af afdragsfrihed og høj belåningsgrad*, Erhvervs- og Vækstministeriet, 2013.

2012, vil skulle bruge halvdelen eller mere af deres disponible indkomst på at servicere deres samlede gæld, hvis de begyndte at afdrage på realkreditlånet, jf. tabel 1. Hvis man i vurderingen satte grænsen for en sårbar økonomisk position markant lavere ved fx en gældsserviceringsbrøk på 30 pct. i stedet for 50 pct., ville der i årene 2015-2017 være omkring 17.500 (4.400+6.100+7.100) husholdninger, der lå på eller over grænsen.

Tabel 1: Antal husholdninger med belåningsgrad over 80 pct. fordelt efter udløb på afdragsfrihed og gældsserviceringsbrøk ved påbegyndte afdrag og uændrede ejendomspriser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DSR	Antal husholdninger									
Alle	1.100	11.800	15.300	18.000	17.800	38.200	47.700	27.000	44.400	25.300
≥ 10 pct.	1.000	11.400	15.000	17.600	17.500	37.700	47.00	26.700	43.800	24.800
≥ 20 pct.	800	8.300	11.200	13.400	13.500	28.700	35.900	20.800	34.000	17.900
≥ 30 pct.	500	4.400	6.100	7.100	7.300	14.400	16.600	9.700	14.900	7.900
≥ 40 pct.	300	2.300	3.200	3.600	3.800	7.000	7.100	4.000	5.700	3.400
≥ 50 pct.	200	1.300	1.900	2.000	2.100	3.900	3.600	2.000	2.800	1.700
≥ 60 pct.	100	900	1.200	1.300	1.400	2.500	2.300	1.200	1.600	1.000
≥ 70 pct.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Anm.: Tallene er afrundet til nærmeste 100. DSR er en forkortelse for Debt-Service-Ratio, eller gældsserviceringsbrøk, som beskriver hvor stor en del af en husholdnings disponible indkomst, der tilgår servicering af husholdningens samlede gæld. Realkreditdata er fra ultimo 2013, mens indkomster og anden gæld er fra 2012. Det antages i beregningerne, at der omlægges til et 30-årigt annuitetslån, da lovgivningen tillader dette.
Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Det vil sige, at selv under meget forsigtige antagelser, er der langt op til de 75.000 familier, der i kronikken i Politiken påstås ikke at ville kunne afdrage eller refinansiere.

Udløbet af den 10-årige afdragsfri periode vurderes på den baggrund ikke at udgøre en trussel mod den finansielle stabilitet. Det skal også ses i lyset af, at den *reale* stigning i ydelsen på realkreditlånet ved udløb af den 10-årige afdragsfrihed trods alt er begrænset. Husholdningernes disponible indkomster set under ét stiger således normalt betydeligt over en 10-årig periode. Fra 2003 til 2013 steg husholdningernes disponible indkomster samlet set med omkring 35 pct.