

Danskerne og deres realkreditlån

Ulf Nielsson og Jesper Rangvid

September 2021

Sammenfatning

Analysen belyser danskernes brug af realkreditlån. Analysen er meget omfattende: Alle danskeres realkreditlån inkluderes i analysen. 1,8 millioner danskere har et realkreditlån (i 2018). Analysen finder, at danskere bosat i regioner uden for København har en større tendens til at have realkreditlån. Analysen finder også, at der er klar sammenhæng ml. en persons indkomst og sandsynligheden for, at personen har et realkreditlån. Personer med højere indkomster har oftere et realkreditlån. Givet at man har et realkreditlån, afhænger prisen på dette (bidraget) dog ikke af låntagers indkomst. En person med høj indkomst betaler det samme i bidrag som en person med lav indkomst, givet realkreditlånets type og belåningsgrad. Dette forholder sig anderledes i andre lande, hvor omkostningen ved boliglån ofte afhænger af låntagers individuelle forhold. Som en summarisk illustration belyser analysen, hvad det kunne betyde for danske låntagere, hvis de mødte samme prisstruktur som i andre lande. Den summariske illustration indikerer, at hvis personer med lav indkomst skulle betale samme merpris som personer med lav kreditværdighed i fx USA betaler, kunne sådanne personer opleve et fald i deres disponible indkomst på ca. fem procent.

Alle rettigheder til rapportens indhold forbeholdes Ulf Nielsson og Jesper Rangvid (forskere). Mekanisk eller fotografisk gengivelse af denne rapport eller dele heraf er uden forfatterens skriftlige samtykke forbudt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Undtaget herfra er uddrag til anmeldelser.

Arbejdet med dette forskningsprojekt er initieret af en forespørgsel fra Forenet Kredit. Analysens problemformulering er udarbejdet af Forenet Kredit i samarbejde med forskerne. Forenet Kredit har støttet projektets udarbejdelse.

Projektet er udarbejdet i overensstemmelse med CBS regler for samarbejde med eksterne partnere og Danmarks Statistik regler om anvendelse af registerdata.

Analysens metoder, resultater, tekst og konklusioner er alene forskernes ansvar. Forenet Kredit har ingen indflydelse haft på konklusionerne i rapporten, ej heller på analysemetoderne.

Ulf Nielsson og Jesper Rangvid er hhv. lektor og professor ved Institut for Finansiering, CBS.

1. Introduktion

Realkreditsektoren er vigtig for dansk økonomi og realkreditlån er vigtige for den enkelte danske husholdning. I modsætning til andre lande, hvor husholdninger typisk låner til køb af bolig i deres bank, låner danskerne i et realkreditinstitut, når de skal købe bolig, eventuelt suppleret med en mindre belåning i banken. Realkreditinstitutternes udlån til husholdninger er derfor væsentlig større end pengeinstitutternes udlån til husholdningerne. Realkreditsektoren har således stor samfundsmæssig betydning.

Der er gode årsager til, at danskerne benytter realkreditlån ved deres boligkøb. Realkreditlån er en transparent og forholdsvis billig finansieringsform. Samtidig haves et stort produktudbud og en ensrettet prisstruktur. Et centralt forhold i den forbindelse er, at realkreditlån opkræver samme bidragsats på tværs af individer, givet lånetype og belåningsgrad. Med andre ord betaler låntagere med høj indkomst samme bidrag som låntagere med lav indkomst, givet lånetype og belåningsgrad. Dette er oftest anderledes i andre lande. I andre lande betaler låntagere med en lav kreditværdighed typisk en højere pris for deres boliglån.

Realkreditsektoren bliver dog til tider udsat for kritik. Det fremføres lejlighedsvis i debatten, at realkreditsektoren er tilbageholdende med at udstede lån til boligejere uden for København. Der kan også opstå historier om, at man alligevel kan forhandle sit bidrag.

Dette notat præsenterer den til dato mest omfattende analyse af den danske private realkreditlåntager. *Alle* voksne danskeres realkreditlån analyseres. I 2018 havde 1,8 million danskere et realkreditlån. Analysen inkluderer dem alle. Der fokuseres på udestående realkreditlån i 2018, men der trækkes til tider tråde tilbage til 2009.

Analysen besvarer spørgsmål som: Bor den typiske realkreditlåntager på landet eller i byen, har han/hun høj eller lav uddannelse og høj eller lav indkomst? Og hvad med bidraget som danskerne betaler på deres realkreditlån? Afhænger det måske alligevel af låntagers indkomst, selvom realkreditlån siger det modsatte?

Analysen konkluderer, at det alt andet lige er mere sandsynligt, at en person bosat uden for København har et realkreditlån end at en person bosat i København har. Samtidig har låntagere bosat uden for København typisk lavere indkomst end låntagere i København. På trods af et generelt lavere indkomstniveau uden for København giver realkreditinstitutterne således oftere lån her end til personer bosat i København. På basis af denne sammenligning er det således ikke oplagt, at det *ceteris paribus* skulle være sværere at få realkreditlån for personer bosat uden for København. Årsagen til at forholdsvis færre personer bosat i

København har realkreditlån hænger naturligvis sammen med de høje boligpriser i København. Selvom indkomsten typisk er højere i København, er boligpriserne så meget højere, hvilket medfører at det kan være relativt svært at finansiere og dermed få et realkreditlån, hvis man er bosat i København. Der er samtidig relativt færre privatejede boliger (som andel af det samlede antal boliger) i København ift. andre regioner. Det relativt lavere antal privatejede boliger medvirker til at forklare både de højere boligpriser i København og det lavere antal personer bosat i København, som har et realkreditlån.

Analysen verificerer også, at det bidrag som en realkreditlåntager betaler ikke afhænger af låntagers indkomst, uddannelse, bopæl o.a. Det betyder ikke, at fx låntagers indkomst ikke betyder noget. Sandsynligheden for at en dansker med en høj indkomst har et realkreditlån, er væsentlig højere end sandsynligheden for, at en danske med lav indkomst har et realkreditlån. Givet at en låntager har fået bevilliget et realkreditlån, vil prisen (bidraget) herpå dog ikke afhænge af låntagers indkomst.

I udlandet er prissætningen af boliglån anderledes end i Danmark. I udlandet afhænger prisen som låntager skal betale for sit boliglån ofte af låntagers privatøkonomiske forhold, såsom låntagers kredithistorie og andre individuelle forhold. Notatet indeholder derfor også illustrative og summariske belysninger af, hvad det kunne betyde for en typisk dansk låntager, hvis de prisforskelle man ser i udlandet blev overført til danske forhold. Det skal understreges, at disse beregninger er illustrative, da det ikke vides præcist, hvordan prissætningen ville blive i Danmark, hvis omkostningen ved boliglån ville afhænge af låntagers personlige økonomiske forhold. Men at prisen ville stige for låntagere med mindre god økonomi er nok overvejende sandsynligt. Udregningerne giver illustrationer af mulige konsekvenser. Som en illustration ser vi på nedgangen i den disponible indkomst for danskere med lav indkomst, hvis de på deres realkreditlån skulle betale samme merpris for realkreditlån, som låntagere med lav kreditværdighed i andre lande betaler.¹ Vi finder, at hvis en person med lav indkomst i Danmark på sit realkreditlån skulle betale samme merpris som en person med dårlig kreditværdighed betaler på sit boliglån i USA, ville det svare til en nedgang i den disponible indkomst på ca. fem procent.

¹ Antagelsen i den summariske udregning er således, at personer med lav indkomst har en større tendens til at have en lav kreditværdighed. For at kunne lave illustrative hypotetiske beregninger må man lave antagelser. Vi diskuterer i notatet denne antagelse.

2. Den typiske realkreditlåntager

Danske husholdninger er flittige brugere af realkreditsystemet.² Næsten fire ud af ti voksne danskere har et realkreditlån.³ I alt har 1,8 mio. danskere et realkreditlån i 2018.

Lidt karikeret er den typiske danske realkreditlåntager 51 år, i parforhold, har en pæn indkomst og hjemmeboende børn, samt en højere uddannelse

Sammenlignet med den gennemsnitlige voksne dansker, har den gennemsnitlige realkreditlåntager:

- en højere disponibel indkomst⁴
 - En realkreditlåntager har i 2018 en gennemsnitlig disponibel indkomst på 320.000 kr.
 - Den gennemsnitlige voksne dansker har i 2018 en disponibel indkomst på 240.000 kr.
- er oftere i parforhold
 - 68,4% af realkreditlåntagerne er i parforhold mod 46,4% i den voksne danske befolkning som helhed
- en højere uddannelse⁵
 - 41% af realkreditlåntagerne har en højere uddannelse mod 30% i den voksne danske befolkning som helhed
- flere børn

² Data til denne analyse består primært af data fra Danmarks Statistiks registerdata på individniveau. I registerdata haves information om danskernes realkreditlån siden 2009. Sidste år i analysen er 2018. Analysens population består af danskere over 17 år. Analyseenheden er individet. Hvis flere individer har optaget et realkreditlån sammen (fx et ægtepar), divideres det udestående lånebeløb med antal låntagere, og hvert individ tilskrives det relevante beløb. Vi har elimineret effekten af "ekstreme" danskere fra analysen for at opnå et bedre billede af den typiske danske låntager. Vi har således "winsorized" variablene. Det betyder, at hvis en låntager har en indkomst, der er lavere end 0,5% percentilen (henholdsvis højere end 99,5% percentilen) i låntagernes samlede indkomstfordeling, sætter vi denne låntagers indkomst lig indkomsten for låntager ved 0,5% percentilen (henholdsvis lig indkomst for låntager ved 99,5% percentilen). Vi fjerner således ikke observationer, men fjerner ekstremer.

³ Vi skelner i denne analyse ikke mellem ejerboligtype, dvs. om realkreditlånet er optaget for at finansiere sommerhus, helårshus eller ejerlejlighed.

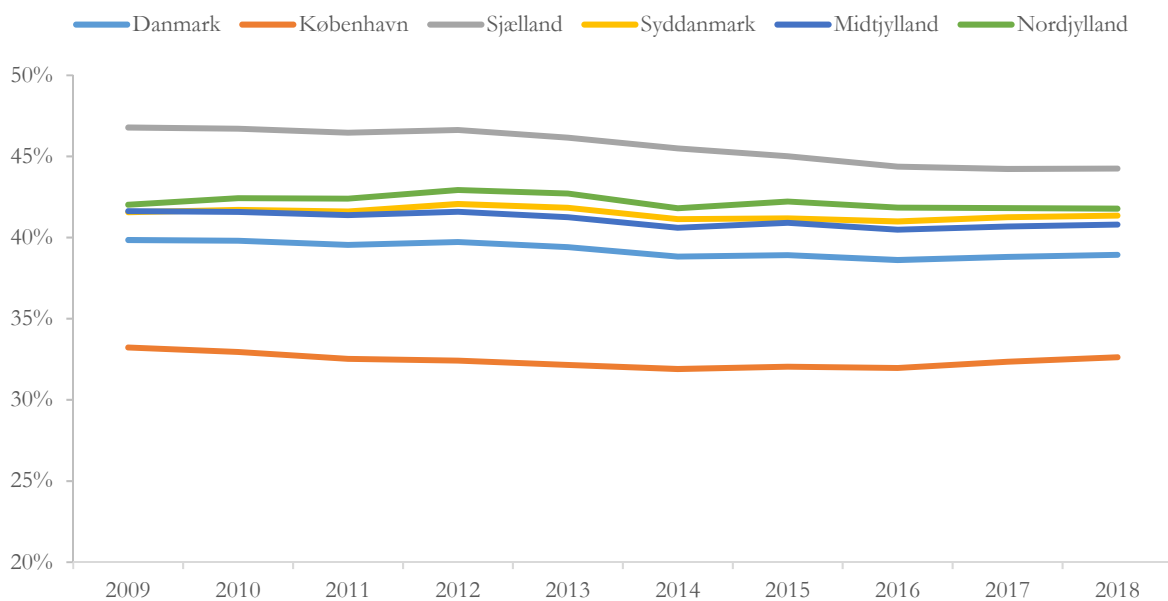
⁴ Indkomst efter skat og renter tillagt beregnet lejeværdi af egen bolig. Definitionen fra Danmarks Statistik er: "Disponibel indkomst omfatter løn, overskud af egen virksomhed, pensioner og andre overførsler, renteindkomster og udbytter fra værdipapirer mv. Hertil tillægges en beregnet lejeværdi af egen bolig. Fra denne indkomst fratrækkes skatter, rentendgifter, betalte underbidsbidrag mv. Resultatet bliver den disponible indkomst. Dette beløb er et godt mål for, hvor meget der er tilbage til forbrug eller opsparing mv. Når der for boligejerne er tillagt et beregnet beløb - lejeværdi af egen bolig - er det for bedre at kunne sammenligne med dem, der bor til leje. Boligejere sparer den husleje, som lejere skulle have betalt for den samme bolig, hvis den var en udlejningsbolig. Til brug for sammenligningen af boligejeres og lejeres indkomst er det derfor relevant at beregne en fiktiv leje af egen bolig."

⁵ I vores analyse skelner vi ml. tre uddannelsesniveauer: (i) grundskole som højeste afsluttede uddannelse, (ii) ungdomsuddannelser (gymnasiale og erhvervsfaglige uddannelser) og (iii) korte, mellemlange eller lange videregående uddannelser, eller Ph.D.

- realkreditlåntagere har i gennemsnit 0,8 barn mod 0,5 barn per voksne dansker i gennemsnit
- og er lidt ældre
 - den gennemsnitlige realkreditlåntager er 51,2 år mod den gennemsnitlige alder på 49,1 år for den del af befolkningen, der er over 17 år i 2018.

Det bliver med mellemrum debatteret, om realkreditsystemet er tilbageholdende med at låne ud i visse dele af landet, fx i regioner uden for København. Ser man på antal låntagere (i forhold til antal beboere i de forskellige regioner) forholder det sig omvendt: Der er relativt færre realkreditlåntagere i København end i andre regioner af Danmark. I 2018 havde 32% af indbyggerne i København et realkreditlån. I region Sjælland havde 44% et realkreditlån. For de andre regioner ligger tallene derimellem, jf. Figur 1.

Figur 1. Andel realkreditlåntagere (andel af befolkningen over 17 år) i forskellige regioner, 2009-2018.



Figur 1 viser, at det gennem mange år har været tilfældet, at en markant lavere andel af befolkningen i København har et realkreditlån, sammenlignet med andre regioner i landet.

Der er relativt færre individer i København som har et realkreditlån

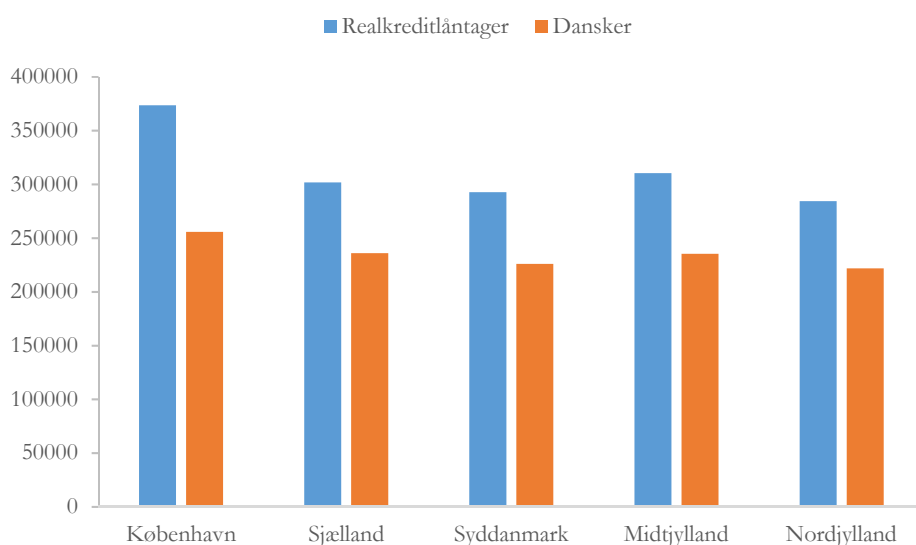
Når man søger om et lån, foretager långiver en kreditvurdering. Ved kreditvurderingen spiller låntagers indkomst en rolle. Det vil typisk være nemmere at få kredit, hvis man har en høj indkomst i forhold til lånets størrelse, da man med høj indkomst - alt andet lige - vil have et større råderum i sin økonomi. Som følger af observationen at personer bosat uden for København har en større sandsynlighed for at have et realkreditlån ville en logisk

følgehypotese være, at personer bosat uden for København har en højere indkomst. Dette er ikke tilfældet. Faktisk er indkomstniveauet blandt låntagere typisk højere i København. Alligevel har relativt færre Københavnerne et realkreditlån.

Figur 2 viser den gennemsnitlige disponible indkomst for personer (alle personer, dvs. både realkreditlåntagere og andre) i de enkelte regioner i Danmark og den gennemsnitlige indkomst for realkreditlåntagere i regionerne. Figuren viser, at indkomsten for den gennemsnitlige låntager i København er væsentlig højere end i resten af landet, ca. 375.000 kr. vs. de førnævnte 320.000 for den gennemsnitlige realkreditlåntager i Danmark. Det er således ikke sådan, at årsagen til, at flere personer bosat uden for København har et realkreditlån skyldes, at låntagere bosat uden for København generelt har et højere indkomstniveau. Tværtimod. Samtidig er gennemsnitlige disponible indkomst for alle personer ikke specielt meget højere i København end i resten af landet, viser Figur 2 også.

Det generelle indkomstniveau er lidt, men ikke meget, højere i København. Låntagere i København har dog væsentlig højere indkomst end låntagere i resten af landet.

Figur 2. Gennemsnitlig indkomst efter skat for realkreditlåntagere og den gennemsnitlige befolkning

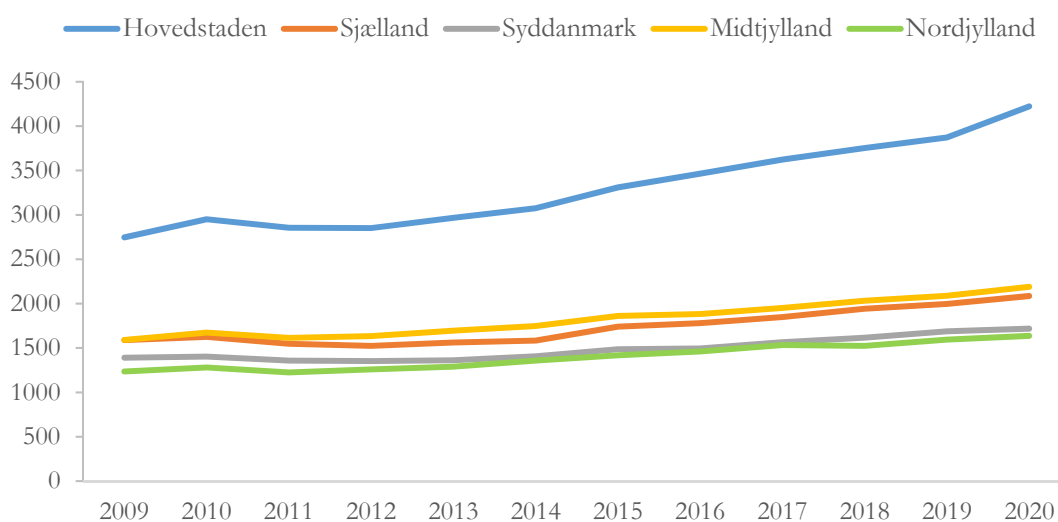


Det kræver således en højere indkomst at få det lån, man ønsker i København. Årsagen hertil er naturligvis, at boligpriserne er så meget højere i København. For at kunne købe en bolig i København, har man simpelthen brug for større lån. Og når det generelle lønniveau ikke er meget højere i København, men det ønskede lånebeløb sandsynligvis er højere som følge af højere boligpriser, forklarer det, hvorfor relativt færre Københavnerne har realkreditlån. Opsummerende er der således færre, der har boliglån i København, men dem

som har, har højere indkomst. Den højere indkomst er nødvendig for at kunne betale de større lån, der skal til for at kunne købe bolig i København. De høje boligpriser i København medfører således, at det er sværere for folk at komme ind på boligmarkedet i København.

Figur 3 viser boligpriserne på tværs af regioner.

Figur 3. Priser på enfamiliehuse (1.000 kr.). Årets priser. Aggregerede tal.



Den gennemsnitlige pris for et enfamiliehus i København var i 2020 mere end 4 mio. kr. Prisen var 3,7 mio. kr. i 2018, som er sidste år i vores registerdata. I resten af landet koster et hus i gennemsnit omkring det halve i 2020, ca. 2,4 mio. kr. Forskellen er alene blevet større over årene. I 2009 kostede et hus i København 2,2 gange så meget som i Nordjylland (2,7 mio. kr. vs. 1,2 mio. kr.). I 2020 var et hus i København 2,6 gange så dyrt (4,2 mio. kr. vs. 1,6 mio. kr.).

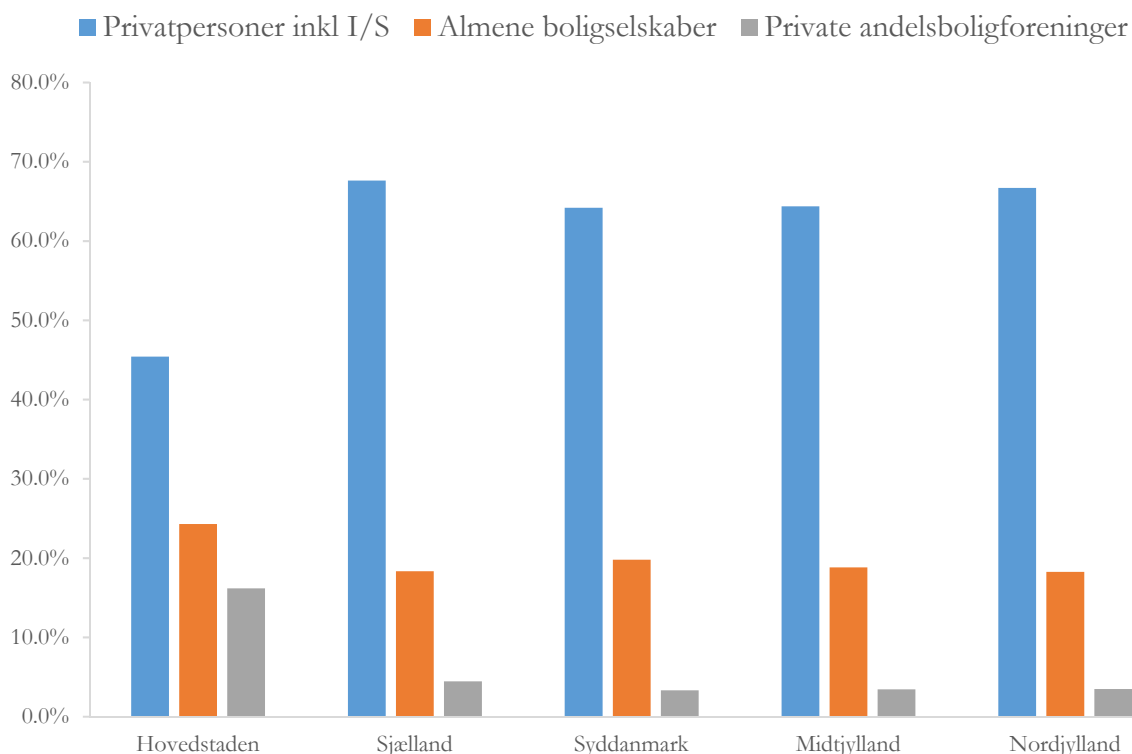
Der er relativt færre privatejede boliger i København, hvilket er en del af forklaringen på de højere boligpriser og relativt færre realkreditlåntagere i København. Ud af det samlede antal boliger i København i 2018 (842.349) var 45% (382.613) af disse ejet af privatpersoner. For de resterende regioner udgør privatejede boliger cirka 65% af boligmassen. Figur 4 viser boligmassen fordelt på tre ejertyper i 2018: privatpersoner, almene boligselskaber og private andelsboliger.⁶ Når der er færre privatejede boliger i København, sætter dette i sig selv en øvre grænse på, hvor mange personer bosat i København, der kan have et realkreditlån. De færre privatejede boliger i København medvirker derudover til at forklare

⁶ Tallene summer ikke til 100%, da boliger ejet af A/S, Aps og andre selskaber, offentlig myndighed eller andet ikke oplyst ikke er medtaget i figuren.

de høje boligpriser i København. Og de høje boligpriser medvirker til, at man som låntager skal have en bedre økonomi for at kunne låne i København, hvilket reducerer antallet af personer, der kan få realkreditlån i København.

Figur 4. Forskellige ejerformer for boliger, som andel af samlede antal boliger i en region. 2018.

Aggregerede tal.



Der er andre interessante forskelle på tværs af regionerne. Tabel 1 viser, at Københavnske realkreditlåntagere også skiller sig ud fra resten af landets låntagere ved, at der typisk er flere unge og færre ældre låntagere i København, og flere af dem har en høj uddannelse. I København har 54% af realkreditlåntagere en længere uddannelse, mens det på landsplan er tilfældet for 41% af låntagerne. Da uddannelseslængde og indkomst typisk går hånd-i-hånd, og det kræver en høj indkomst for at kunne købe de dyre boliger i København, forklarer det, hvorfor der er relativt flere højtuddannede blandt de Københavnske boligkøbere. På trods af de højere indkomster og højere uddannelser har København dog alligevel som nævnt relativt færre realkreditlåntagere.

Tabel 1: Antal voksne i forskellige regioner, samt karakteristika for den gennemsnitlige realkreditlåntager i Danmark og fordelt på regioner.

	Danmark	København	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Personer i alt	4.615.690	1.458.015	668.394	974.311	1.040.187	474.783
Antal realkreditlåntagere	1.797.288	475.713	295.803	402.940	424.459	198.373
Andel realkreditlåntagere	38,9%	32,6%	44,3%	41,4%	40,8%	41,8%
<i>Realkreditlåntagere:</i>						
Alder & aldersfordeling	51,2	50,5	52,7	51,5	50,6	51,1
-20	0,03%	0,03%	0,03%	0,02%	0,02%	0,03%
20-34	13,1%	14,3%	10,4%	12,5%	13,8%	13,8%
35-49	34,0%	35,6%	32,0%	33,4%	34,9%	32,6%
50-64	33,4%	31,4%	35,3%	34,5%	33,1%	34,2%
65-	19,5%	18,7%	22,3%	19,6%	18,3%	19,4%
Indkomst	318.894	373.565	301.844	292.743	310.432	284.435
Kort uddannelse	14,1%	9,5%	16,6%	15,9%	14,4%	17,4%
Mellemlang uddannelse	43,3%	34,4%	48,3%	46,9%	44,4%	47,7%
Lang uddannelse	40,9%	53,9%	33,8%	35,6%	39,6%	33,4%
Antal børn	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8
Par	68,4%	67,2%	68,8%	69,2%	69,1%	67,0%
Kvinder	47,2%	49,1%	47,3%	46,4%	46,5%	45,5%

Vi studerer i denne rapport alene realkreditlån. For fuldstændighedens skyld kan det dog nævnes, at brugen af pantebrev generelt er lidt højere uden for region Hovedstaden. Fx havde 0,08% af boligejerne i København et pantebrev, mens det i region Sjælland, Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland var henholdsvis 0,27%, 0,16%, 0,09% og 0,14%.

3. Danskernes typiske realkreditlån

Det typiske danske realkreditlåntager har i 2018 et realkreditlån på ca. 700.000 kr., betaler 1,3% i rente og ml. 0,7% og 1% i bidrag, afhængigt af låntype. Lånet svarer typisk til 70% af ejendommens værdi og 2,6 gange låntagers disponible indkomst. Ca. en tredjedel af låntagerne har fastforrentede lån med afdrag (de mest ”sikre” lån), en anden tredjedel har variabelt forrentede lån uden afdrag (de mest ”risikable” lån), mens de restende har enten fastforrentede lån uden afdrag eller variabelt forrentede med afdrag.

Der er både ligheder og forskelle mellem det typiske realkreditlån i forskellige dele af landet, som Tabel 2 viser.

Tabel 2. Lånekarakteristika for den gennemsnitlige realkreditlåntager

	Danmark	København	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Lånebeløb	717.532	911.056	654.637	606.750	695.397	620.018
Belåningsgrad ift. offentlig vurdering	69%	69%	67%	70%	67%	74%
Lån til indkomst	2,6	2,9	2,5	2,3	2,5	2,4
Rente	1,3%	1,1%	1,4%	1,3%	1,2%	1,4%
Andel						
Fastforrentede lån med afdrag	36,3%	31,6%	39,1%	38,6%	35,6%	40,2%
Fastforrentede lån uden afdrag	12,9%	13,6%	11,5%	12,6%	13,7%	12,2%
Variabelt forrentede lån med afdrag	13,1%	10,8%	12,2%	13,9%	14,0%	15,9%
Variabelt forrentede lån uden afdrag	37,7%	43,9%	37,2%	34,8%	36,8%	31,7%
Bidrag						
Fastforrentede lån med afdrag	0,69%	0,65%	0,68%	0,71%	0,70%	0,70%
Fastforrentede lån uden afdrag	0,98%	0,89%	0,94%	1,10%	1,00%	0,94%
Variabelt forrentede lån med afdrag	0,94%	0,90%	0,93%	0,95%	0,95%	0,97%
Variabelt forrentede lån uden afdrag	1,00%	0,95%	1,00%	1,02%	1,02%	1,04%

Den gennemsnitlige belåningsgrad er nogenlunde ens på tværs af regioner. Uanset hvor man bor i landet, tillader realkreditlen, at man belåner nogenlunde samme andel af ens hus. Vi kan i data således ikke se tendens til, at realkreditinstitutterne skulle ”diskriminere” låntagere uden for København ved kun at ville belåne en mindre del af husets værdi.

Den gennemsnitlige belåningsgrad er stort set ens i alle landets regioner.

Hvor den gennemsnitlige belåningsgrad er nogenlunde ens på tværs af regioner, er huse dyrere i København, som nævnt tidligere. Når belåningsgraden er ens på tværs af landet, men husene dyrere i København, er det ikke overraskende, at låntagere i København typisk har større lån. Den gennemsnitlige låntager i København har et lån, der er 50% større end den gennemsnitlige låntager i Syddanmark: 600.000 vs. 900.000 kr.

Låntagere i København har større lån og låner mere ift. indkomst

Ofte måler vi kreditværdigheden hos en låntager ved at sætte låntagers lån i forhold til hans/hendes indkomst. Låntagere i København har et højere gæld/indkomst forhold end låntagere i resten af landet. Låntagere i København låner typisk 2,9 gange deres årlige disponible indkomst. Låntagere i Syddanmark låner 2,3 gange deres indkomst. Selvom låntageres indkomst typisk er højere i København (Tabel 1), er låntageres realkreditlån således så meget større, at gæld/indkomst forholdet trækkes op.

3.1. Sikre vs. risikable lån

Man støder nogle gange på betegnelsen ”sikre” og ”risikable” lån. Typisk betragtes et fastforrentet lån som mere sikkert end et variabelt forrentede lån, da usikkerhed om den fremtidige renteutvikling skaber usikkerhed om de fremtidige ydelser på et variabelt forrentede lån. Et afdragsfrit lån betegnes også nogle gange som et risikabelt lån, da man per definition ikke sparer op i sin bolig med afdragsfrie lån. En husejer med et afdragsfrit lån er derfor, alt andet lige, mere sårbar over for boligprisfald end en låntager, der har afdraget på sit lån.

Låntagere i København har ikke kun de største lån, både absolut og i forhold til deres indkomst, men vælger typisk også de mest risikable lån. Næsten halvdelen – 44% – af den udestående mængde realkreditlån i København er variabelt forrentede lån uden afdrag, jf. Tabel 2. På landsplan er det 38% og i Nordjylland ”kun” 32%. Samtidig er andelen af de mest sikre lån lavest i København. 32% af den udestående mængde realkreditlån i København er fastforrentede lån med afdrag, mens det er 36% på landsplan og over 40% i Nordjylland.

Låntagere uden for København har sikrere lån
--

Det svært at adskille udbuds- og efterspørgselseffekter: Er det realkreditinstitutterne, der ikke vil give så mange risikable lån uden for København, eller er det låntagerne uden for København, der selv synes, at det er lige lovligt risikabelt med så mange risikable lån? Uanset hvad er konklusionen, at låntagere uden for København tyder på at være mere robuste overfor negative stød til renten, boligmarkedet eller deres privatøkonomi, da låntagere uden for København låner mindre, har lavere gæld/indkomst forhold og har en større andel af de mest sikre lån. Låntagere i København sætter sig omvendt forholdsvist risikabelt med store lån, også i forhold til deres indkomster, som samtidig er blandt de mest risikable. De høje boligpriser i København medvirker sandsynligvis til denne tendens. For at kunne betale den dyrere bolig i København er det nødvendigt med større lån, og for at kunne servicere dette større lån, vælger mange variabelt forrentede og afdragsfrie lån.

Renten er meget lav i disse år. De korte renter er ligefrem negative. I gennemsnit betaler låntagerne dog positive renter. Den gennemsnitlige rente er 1,3%, jf. Tabel 2. Renten som låntagerne betaler er typisk lidt lavere i København, da flere i København har variabelt forrentede lån, som nævnt, og renten på disse typisk er lavere end på fastforrentede lån.

3.2 Bidrag

For en given låntype er der kun lille forskel på bidragssatsen, som forskellige låntagere betaler, jf. Tabel 2. Låntagere betaler ca. 0,7% i bidrag, hvis de har et fastforrentet lån med afdrag, lidt under 1% for et fastforrentet uden afdrag, ca. 0,9% for et variabelt forrentet lån med afdrag og ca. 1% for et variabelt forrentet uden afdrag.

På tværs af regionerne adskiller bidragene for en given låntype sig typisk ikke meget, maksimalt 5 basispunkter. Det er således en tydelig konklusion, at låntagere betaler nogenlunde det samme bidrag uanset hvor man bor i landet, givet låntypen. Dette er ikke overraskende. Det er et resultat af det danske realkreditsystem, at man betaler samme bidrag for samme lån.

Bidragssatser er stort set ens på tværs af landets regioner

Det bidrag som en låntager betaler på sit realkreditlån afhænger ikke af låntagers individuelle karakteristika, som vi vender tilbage til, men af sikkerheden bag lånet, dvs. hvor stor en del af huset, der belånes (belåningsgraden). Bidragssatser er lavere ved lave belåningsgrader. Udgør ens realkreditlån fx mindre end 40% af ejendommens værdi, betaler man en mindre bidragssats end hvis realkreditlånet udgør 80% af ejendommens værdi. Derfor vil den gennemsnitlige bidragssats på tværs af lån (for samme låntype) ikke være helt ens i alle regioner, som Tabel 2 også illustrerer. Hvis der tilfældigvis er flere låntagere i en given region, som belåner en stor del af husets værdi, vil den gennemsnitlige bidragssats i regionen blive højere. Der er også forskel i bidragssatsen ml. forskellige typer af variabelt forrentede lån. Hvis der er i en region er en større andel F1 lån, vil det gennemsnitlige bidrag være højere end i en anden region, hvor der er en større andel F5 lån.

På trods af disse forhold, som kan give forskellige bidragssatser, er bidragssatserne som nævnt nogenlunde ens på tværs af regioner, givet låntypen. Alene for lånekategorien ”fastforrentede uden afdrag” er der en vis variation i den typiske bidragssats på tværs af regioner. I København er den gennemsnitlige bidragssats 0,9%, mens den er 1,1% i Syddanmark.⁷ Endelig er der generelt tendens til, at bidragssatsen er lidt lavere i København end i andre dele af landet. Med undtagelse af fastforrentede lån uden afdrag er forskellene dog på få basispunkter.

⁷ Disse regionale forskelle er af nyere dato. Før 2016 var der stort set ingen forskel ml. bidragssatserne på fastforrentede lån uden afdrag regionerne imellem. En forklaring kan være, at visse realkreditinstitutter siden 2015 har reguleret bidragssatsen på afdragsfrie lån med boligpriserne hhv. friværdien i boligen. Da boligpriserne har udviklet sig forskelligt i forskellige regioner kan dette sandsynligvis forklare en del af disse nylige regionale forskelle.

4. Hvem tager hvilke lån?

Dette afsnit belyser, om låntagere deler fællestræk. Der ses især på, hvordan indkomst, alder og uddannelsesniveau influerer på danskernes brug af realkreditlån.

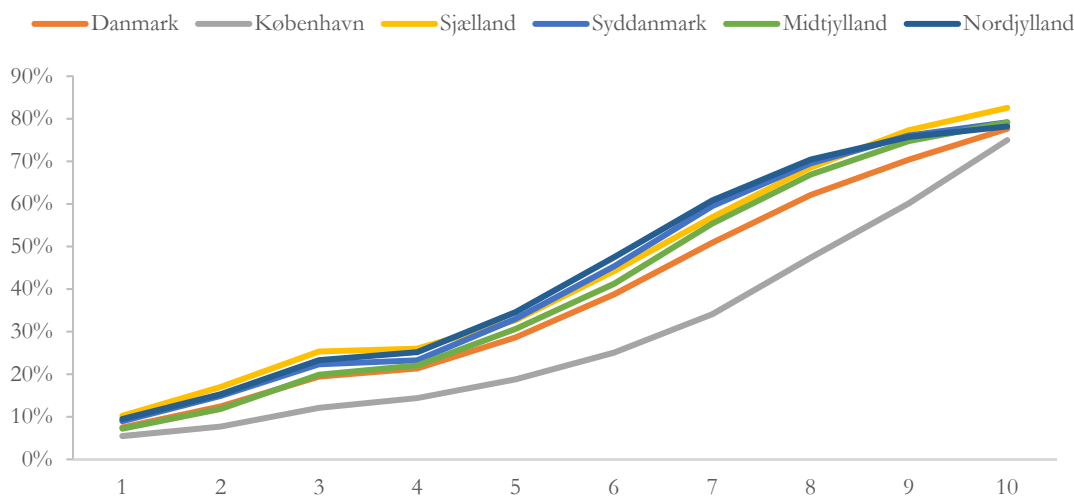
4.2 Indkomst

Der er en tæt forbindelse mellem en danskers indkomst og sandsynligheden for, at danskeren har et realkreditlån. Danskere med høje indkomster har oftere et realkreditlån. Det er ikke underligt. Det kræver en vis indkomst at kunne købe et hus og servicere et lån.

Folk med højere indkomst har oftere realkreditlån

Figur 5 viser sammenhængen ml. indkomst og sandsynligheden for at have realkreditlån, region for region. I figuren har vi delt alle voksne danskere i en given region ind i 10 lige store grupper, afhængigt af deres indkomstniveau. Dernæst har vi udregnet andelen af individer i hver gruppe, som har et realkreditlån.

Figur 5. Indkomst og sandsynligheden for at have realkreditlån. For hver region udregner vi indkomstdeciler og andel med realkreditlån.



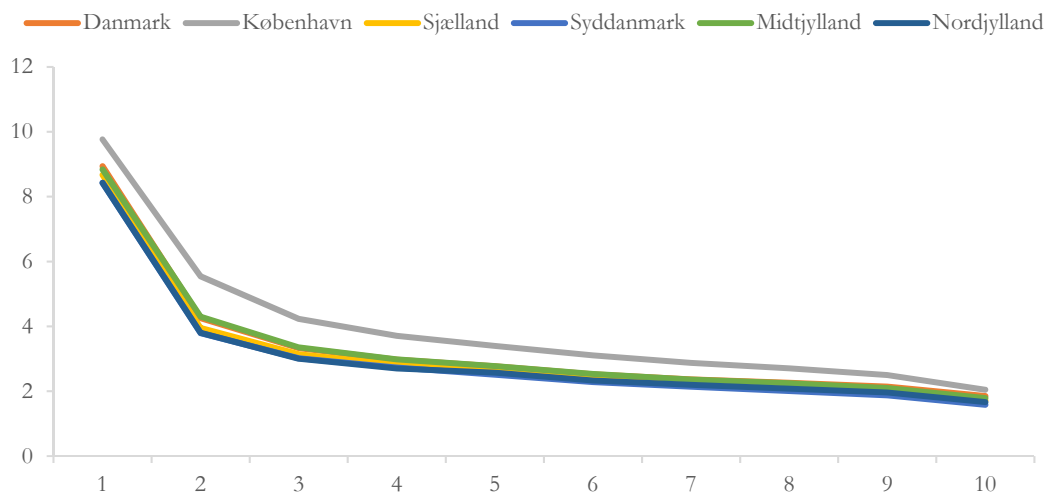
Figur 5 viser, at der er en tæt sammenhæng ml. indkomst og brug af realkreditlån. Blandt de 10% personer i en given region, som har de laveste disponible indkomster i regionen, har omkring 10% et realkreditlån. Blandt de 10% med de højeste indkomster i en region har omkring 80% et realkreditlån.

Med undtagelse af København, hvor andelen af beboere med et realkreditlån generelt er lav som tidligere påpeget, er der ikke væsentlige regionale forskelle. Det er således ikke sådan, at det er sværere at få et lån, hvis man har en relativ lav indkomst i Nordjylland (relativt til

andre beboere i Nordjylland) end i København, eksempelvis. Det tyder nærmere på, at sandsynligheden for at have realkreditlån er højere uden for København, givet en persons relative indkomstniveau. Ser vi fx på de individer, som har en disponibel indkomst omkring gennemsnittet i en region uden for København, har omkring hver tredje af disse et realkreditlån. I København er det kun omkring hver femte af dem, som tjener omkring gennemsnittet, der har et realkreditlån. Inden for hver region, dvs. også i København, gælder dog generelt som nævnt, at højere indkomst medfører højere sandsynlighed for et realkreditlån.

En ting er, at sandsynligheden for, at et individ har et lån er højere, når individets indkomst er højere. Et andet spørgsmål er, om højere indkomst også fører til, at man gældsætter sig mindre. Med andre ord, hvad er sammenhængen ml. indkomst og hvor meget gæld man har i forhold til sin indkomst? Figur 6 belyser dette spørgsmål. Figuren viser lån/indkomst forholdet (også kaldet ”gældsfaktor”) i forhold til låntagers indkomst. Vi udregner den gennemsnitlige gældsfaktor for de 10% låntagere med de laveste disponible indkomster, dernæst for de næste 10% osv., indtil vi når den gennemsnitlige gældsfaktor for de 10% af låntagerne med de højeste indkomster.

Figur 6. Indkomst og gældsfaktor. For hver region udregner vi indkomstdeciler og lån-indkomst forhold.



Figur 6 viser, at der er en tendens til, at låntagers gælds niveau er faldende i låntagers indkomst. Låntagere med højere indkomst har generelt lavere gælds faktor. Dette gør sig især gældende for låntagere med de allerlaveste indkomster, men selv hvis man ser bort fra denne gruppe, er den negative sammenhæng ml. indkomst og gælds faktor til stede. Da gælds faktoren ofte benyttes som et mål for låntagers sårbarhed, og af samme årsag spiller

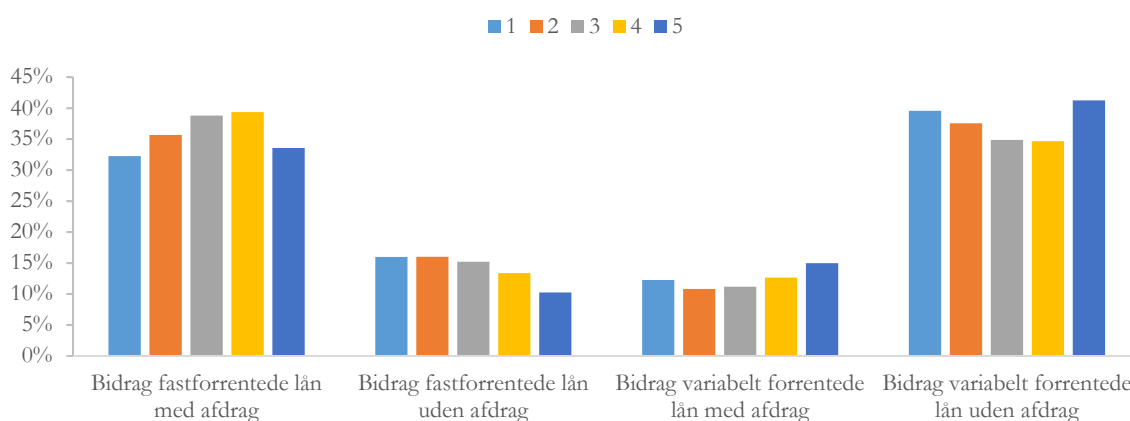
en rolle i den finansielle regulering, indikerer dette – alt andet lige – en mere robust finansiell situation for låntagere med højere indkomst.

Hvor der er tydelig sammenhæng ml. indkomst og sandsynlighed for at have et realkreditlån, er der ingen tydelig sammenhæng ml. indkomst og typen af realkreditlån, jf. Figur 7.

Der er ingen tydelig sammenhæng ml. låntagers indkomst og valg af type realkreditlån

I Figur 7 har vi inddelt alle realkreditlåntagere efter disponibel indkomst i 5 forskellige grupper. Gruppe 1 inkluderer de 20% af realkreditlåntagere, som har de laveste indkomster, mens grupper 5 indeholder de 20% med de højeste indkomster.

Figur 7. Indkomst og låntype. Låntagere er inddelt i 5 grupper alt efter indkomst, hvor gruppe 1 indeholder personer med de laveste indkomster og gruppe 5 personer med de højeste.



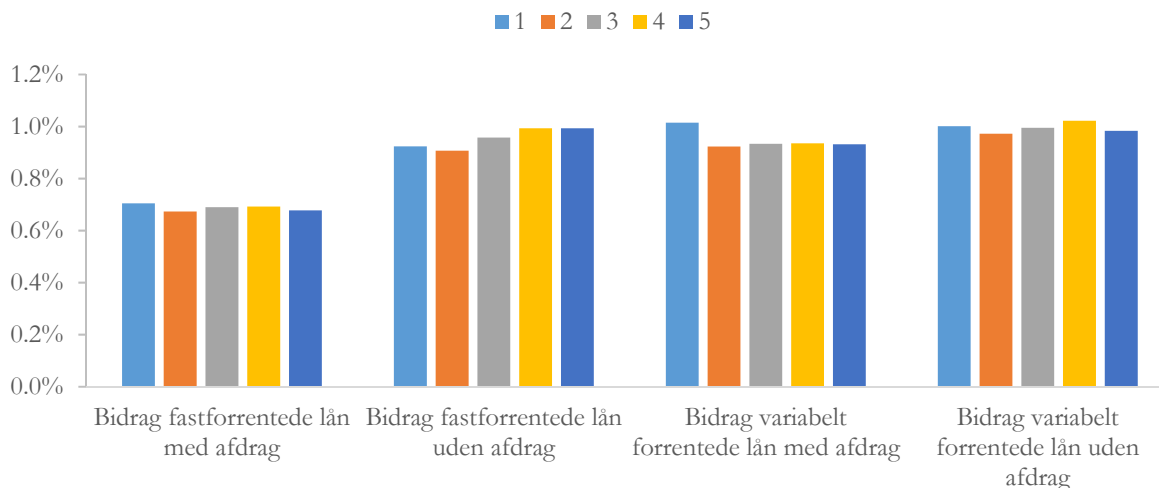
Der tegner sig ikke et systematisk billede fra Figur 7. Det er ikke sådan, at individer i de højeste indkomstgrupper har en lavere andel risikable lån. Eller højere.

Bidragssatsen man betaler på sit realkreditlån er primært bestemt af låntypen. Når der således ikke er systematisk sammenhæng ml. låntagers indkomst og valg af låntype, bliver der heller ikke en systematisk sammenhæng ml. låntagers indkomst og bidragssatsen.

Der er ingen tydelig sammenhæng ml. låntagers indkomst og bidragssats

I Danmark kan man generelt ikke forhandle sig til en bedre bidragssats, hvis man har en god økonomi. Alle betaler samme bidragssats, givet låntype, år hvor lånet blev optaget samt friværdi. Dette illustreres også i Figur 8, som viser den gennemsnitlige bidragssats, som låntager betaler for forskellige typer af lån og forskellige indkomstniveauer. Der er ingen systematisk sammenhæng ml. indkomst og bidragssats.

Figur 8. Indkomst og bidragssats. Låntagere er inddelt i 5 grupper alt efter indkomst, hvor gruppe 1 indeholder personer med de laveste indkomster og gruppe 5 personer med de højeste. For hver gruppe, for hver type af lån, udregnes den gennemsnitlige bidragssats.



Det er en vigtig konklusion, at det danske realkreditsystem er solidarisk. I andre lande afhænger låneomkostningerne ofte af låntagers personlige økonomiske forhold, som vi vender tilbage til i afsnit 6. Det er ikke tilfældet i Danmark.

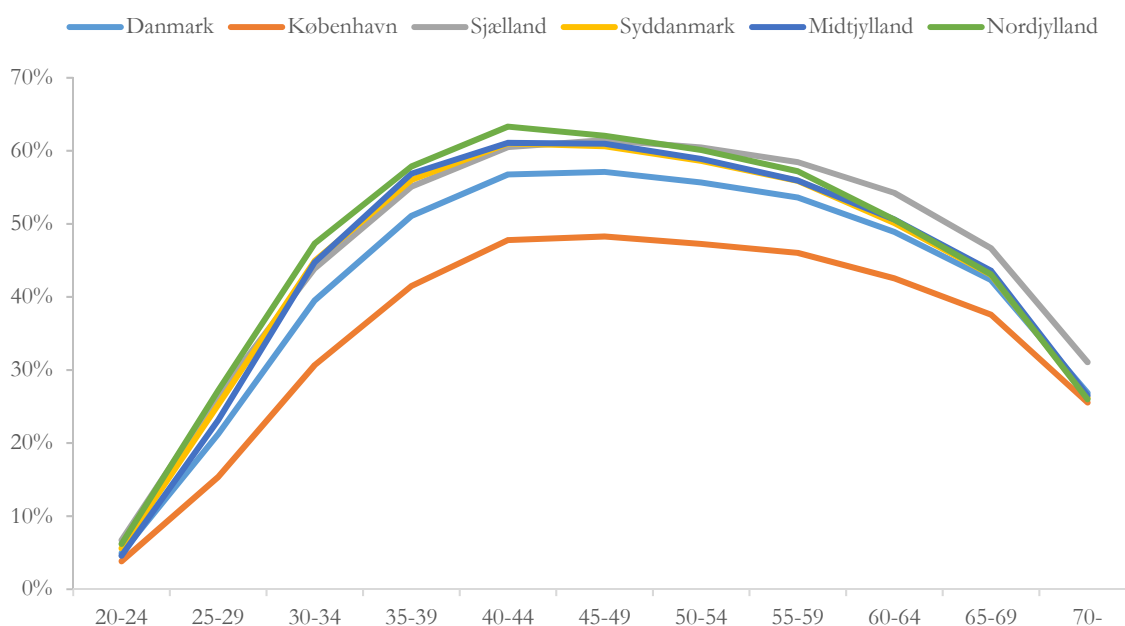
4.2 Alder

På samme måde som der er en tæt sammenhæng ml. indkomst og sandsynligheden for at et individ har et realkreditlån, er der en klar sammenhæng ml. alder og brug af realkreditlån.

Der er n-formet sammenhæng ml. alder og brug af realkreditten

Yngre og ældre har en klart lavere tilbøjelighed til at have et realkreditlån. Brug af realkreditlån topes ved 40-års alderen. Figur 9 viser denne sammenhæng.

Figur 9. Alder og brug af realkredit. Andel individer i forskellige aldersgrupper med realkreditlån, som procent af alle individer i aldersgruppen.

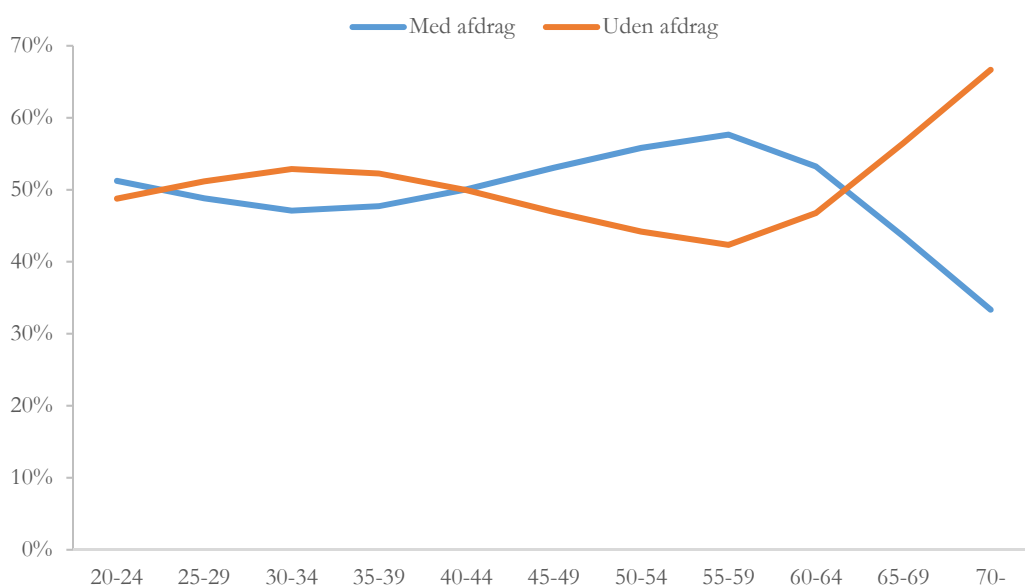


Når man er ung, dvs. i starten af sin erhvervskarriere og måske ikke har børn endnu, ejer man typisk ikke sit eget hjem, og har derfor heller ikke et realkreditlån. Når man bliver ældre, og måske har opnået en lidt højere indkomst og har fået børn, flytter man typisk i eget hjem og tager realkreditlån for at finansiere dette. Når børnene er flyttet hjemmefra og man er gået på pension, orker man måske ikke huset og haven længere, og man sælger sit hus. Blandt individer under 30 år, har kun 10-20% et realkreditlån, mens det er tilfældet for omkring 30% af individer over 65 år. For individer omkring 40 år har over halvdelen et realkreditlån.

Denne aldersafhængighed gør sig gældende på tværs af regioner. Vi ser således ingen specielle regionale tendenser, med undtagelse af den allerede nævnte generelle lavere andel af folk i København, der har et realkreditlån.

Mht. lånetypen er det bemærkelsesværdigt, at yngre og specielt ældre er primære brugere af afdragsfrie lån, som Figur 10 viser.

Figur 10. Alder og brug af afdragsfrie lån. Andel afdragsfrie lån i forskellige aldersgrupper, hhv. lån med afdrag.



For unge mellem 25-39 år er mere end halvdelen af deres realkreditlån afdragsfrit. For låntagere over 70 år er omkring 70% af deres udestående realkreditlån afdragsfrie.

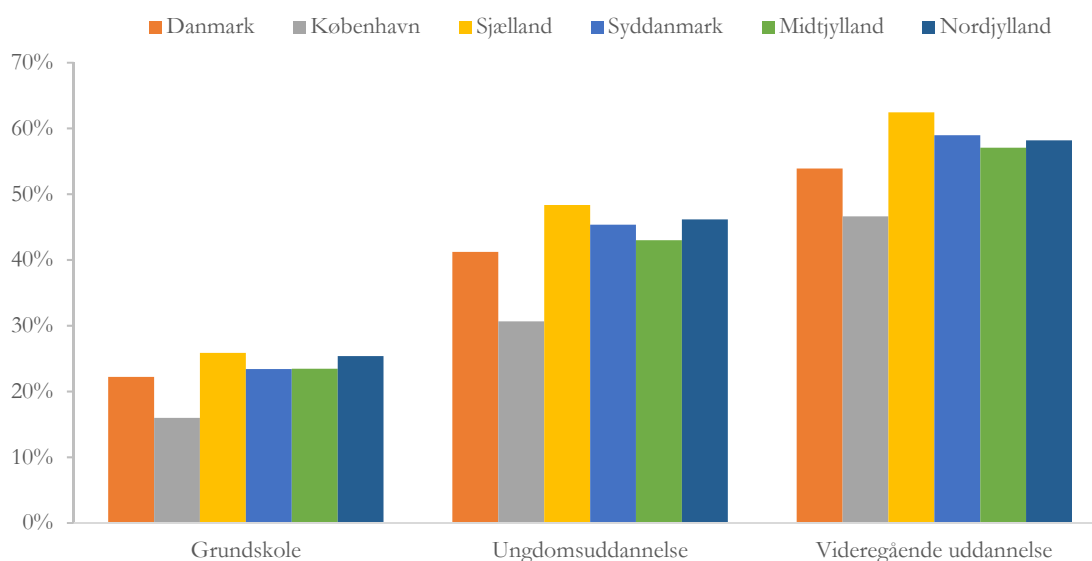
Det er især yngre og ældre, der bruger afdragsfrie lån

Larsen, Munk, Nielsen og Rangvid (2021) undersøger grundigt sammenhængen mellem brug af afdragsfrie lån og låntagers alder. De finder, at det primært er unge som har en høj fremtidig indkomstvækst, der bruger afdragsfrie lån, samt ældre der er likviditetsbegrænsede. Det forekommer rationelt, at unge der forventer en højere fremtidig indkomst udskyder afdrag på deres boliglån til de rent faktisk har opnået denne højere indkomst. Ældre med stor formue bundet i deres hus tager også i højere grad afdragsfrihed for at frigive likviditet (ift. af afdrage). På denne måde hjælper afdragsfrie lån individer til at udjævne forbrug over livet. Unge der bruger afdragsfrie lån slipper herved for et meget lavt forbrug som ung mod et meget højere forbrug midt i erhvervskarrieren, men opnår et mere jævnt forbrug gennem livet. Det samme er tilfældet for ældre, som via afdragsfrie lån kan opnå et mere jævnt forbrug gennem livet. Denne potentielle forbrugsudjævning er et positivt aspekt ved afdragsfrie lån, som nogle gange glemmes i debatten. Når Larsen et al. (2021) viser, at unge og ældre generelt bruger afdragsfrie lån fornuftigt, er det vigtigt ved eventuelle overvejelser om politiske indgreb mod afdragsfrie lån, at sådanne eventuelle indgreb ikke vanskeliggør unges og ældres fornuftige brug af afdragsfrihed.

4.3 Uddannelse

Som det sidste i dette afsnit undersøger vi, om brug af realkreditlån hænger sammen med låntagers uddannelsesniveau. Vi ser på tre uddannelsesniveauer: Grundskole, ungdomsuddannelse, og videregående uddannelse. Figur 11 viser sammenhængen ml. uddannelsesniveau og brug af realkreditlån på tværs af regioner.

Figur 11. Uddannelsesniveau og brug af realkredit. Andel individer med realkreditlån på tværs af uddannelsesniveau og regioner.



Generelt har individer med højere uddannelse en større tilbøjelighed til at være realkreditlåntagere. Dette gør sig gældende på tværs af regioner. Som tidligere observeret er der færre i København, der har realkreditlån, og dette er konsistent på tværs af uddannelsesniveauer.

Folk med længere uddannelse har oftere realkreditlån

Endelig kan det nævnes, at der ikke tyder på at være en klar sammenhæng ml. uddannelsesniveau og låntagers valg af realkreditlån. Det er ikke sådan, at realkreditlåntagere med fx lav uddannelse har en større tendens til at vælge fx afdragsfrie lån. Eller omvendt. Det flugter billedet fra Figur 7, som viste, at der ikke var nogen klar sammenhæng ml. indkomstniveau og type af realkreditlån. Da indkomst og uddannelse typisk hænger sammen, er det i det lys ikke overraskende, at der heller ikke kan påvises en sammenhæng ml. uddannelsesniveau og type af realkreditlån.

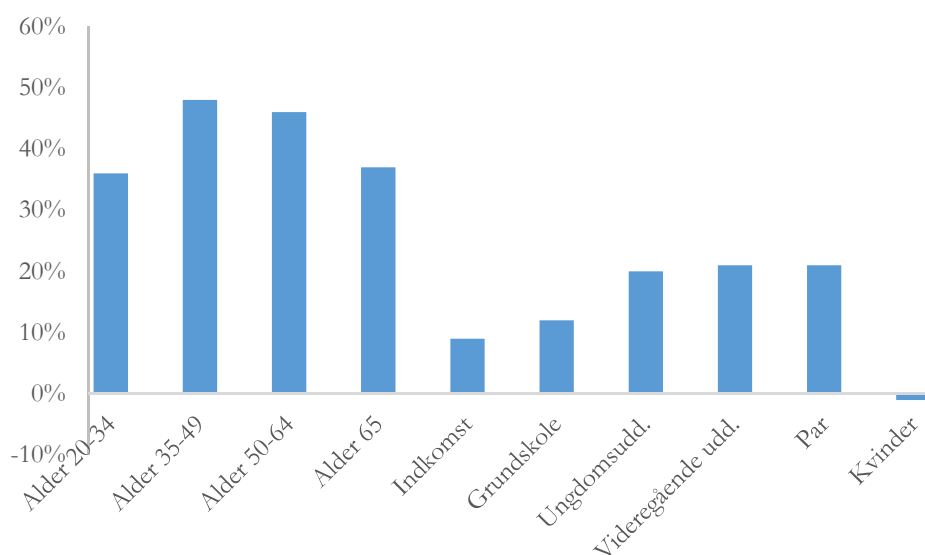
5 Regressioner

Vi har i den forgangne del af denne analyse beskrevet sammenhænge ml. forskellige aspekter ved valg af realkreditlån (såsom lånebeløb, bidragsats, lånetype o.lign.) og forskellige forhold, der kan forklare disse aspekter, såsom individers uddannelsesniveau, indkomst, boligpriser osv. Indkomst, uddannelse, lånestørrelse og andet er dog korrelerede, hvorfor det til tider kan være svært at holde de forskellige effekter fra hinanden. Ved brug af regressionsanalyser kan man belyse effekten på én variabel, når en anden variabel ændres, og alle andre variable samtidig holdes fast. Basalt set kan regressionsanalyser svare på spørgsmål som ”hvor meget større realkreditlån har en person med en højere indkomst end en anden person med lavere indkomst men ellers samme karakteristika, dvs. samme uddannelse, samme alder, samme antal børn, samme region osv.”. På denne måde kan man isolere effekter. Samtidig kan man via regressionsanalyser belyse om sammenhængen ml. forskellige variable er systematisk (statistisk signifikant) eller tilfældig (ikke signifikant).

5.1 Sandsynlighed for lån og størrelse af lån ift. indkomst

I Figur 12 viser vi resultaterne fra en probit estimation, der belyser, hvad der influerer på sandsynligheden for, at et individ har et realkreditlån. I denne regression ser vi på alle 4,6 mio. danskere og undersøger, hvad der karakteriserer de 1,8 mio. af disse, der har et realkreditlån. Figuren viser i grafisk form størrelsen af de estimerede sammenhænge, mens kolonne 1 i Appendix 1 viser de detaljerede resultater fra estimationerne.⁸

Figur 12. Resultater fra probit regression for sandsynligheden for at have realkreditlån.



⁸ Figur 12 og den tilhørende tabel i Appendix 1 viser såkaldte ”marginale effekter”.

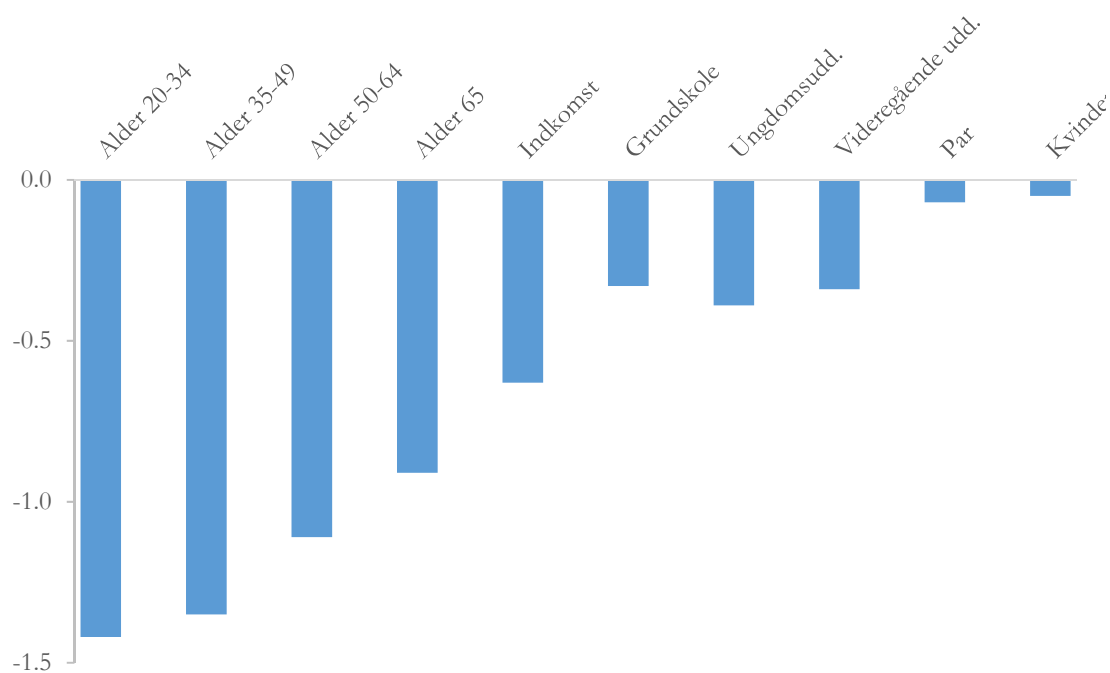
Resultaterne i Figur 12 viser, at et individ med højere løn er mere tilbøjelig til at have et realkreditlån, givet alle andre karakteristika. Den estimerede koefficient er 9%. Indkomst er skaleret med 100.000 kr. Det betyder, at ved sammenligning af to ellers identiske individer, dvs. to individer med samme alder, som bor i samme region, har samme antal børn og så videre, men alene adskiller sig ved deres indkomstniveau, vil det individ, der har en 100.000 kr. disponibel højere indkomst være ni procent mere tilbøjelig til at have et realkreditlån.

Der er 9% større sandsynlighed for, at en person med 100.000 kr. højere indkomst har et realkreditlån end en anden ellers identisk person

Vi ser også, at individer med højere uddannelse er mere tilbøjelige til at have realkreditlån. Individer med lange uddannelser er 21% mere tilbøjelige til at have realkreditlån end individer uden uddannelse, givet alle andre karakteristika. Endelig ser vi, at den n-formede relation ml. alder og tilbøjelighed til at have realkreditlån, som også fremgik af Figur 7, er robust, når der kontrolleres for individkarakteristika.

I kolonne 2 i Appendiks 1 belyser vi, hvilke faktorer der påvirker låntagers gæld/indkomst forhold. I denne regression ser vi på de 1,8 mio. danskere, der har et realkreditlån og hvad der influerer på, hvor stor gæld hver enkelt låntager har ift. låntagers indkomst. I begge analyser ser vi på 2018. Vi viser de centrale sammenhænge i Figur 13.

Figur 13. Resultater fra OLS regression for lån/indkomst forhold.



Med hensyn til størrelsen af danskernes realkreditlån i forhold til deres indkomst ser vi, at folk med højere indkomst har lavere gæld/indkomst forhold. Som nævnt i Afsnit 3, har den gennemsnitlige låntager en gælds faktor på 2,6, dvs. det gennemsnitlige realkreditlån er 2,6 gange større end den gennemsnitlige låntagers disponible indkomst. Hvis vi betragter to låntagere, der er ens (samme alder, samme region, samme antal børn osv.) med undtagelse af, at det ene individ har en 100.000 kr. større indkomst end det andet individ, vil individet med 100.000 kr. større indkomst have et gælds/indkomst forhold, der er 0,6 lavere.

Folk med lang uddannelse har typisk også lavere gæld/indkomst forhold end låntagere uden uddannelse. Sammenlignes to ellers identiske personer vil en person med lang uddannelse, alt andet lige, have et 0,34 lavere gæld/indkomst forhold end en person uden uddannelse.

Meget unge låntagere (kontrolgruppen er her 18-19 år) har noget højere gælds faktor. En 20-34 årig, der bortset fra alderen er identisk med en 18-19 årig, har et gæld/indkomst forhold, der er 1,42 lavere.

Vi kan således konkludere, at unge uden uddannelse med lav indkomst har et højere gæld/indkomst forhold end andre låntagere.

5.2 Bidragssats

Vi har i Afsnit 3 beskrevet, at der er meget små forskelle på de bidrag, som danskerne betaler, givet lånetype. Vi viser nu dette mere formelt via regressioner. Som det er bekendt, og beskrevet i afsnit 3, er der forskellige bidragssatser for forskellige typer af realkreditlån. Lån uden afdrag har typisk højere bidrag end lån med afdrag. Variabelt forrentede lån har typisk højere bidrag end fastforrentede lån. Og så videre. Vi gennemfører derfor analyserne separat for hver af de 4 typer af lån, vi analyserer, dvs. fastforrentede lån med afdrag, fastforrentede lån uden afdrag, variabelt forrentede lån med afdrag og variabelt forrentede lån uden afdrag. Den afhængige variabel i analyserne er bidragssatsen i procent. Vi viser de detaljerede resultater i Appendix 2-5 og kommenterer her på de centrale konklusioner.

Hvert appendix (Appendix 2-5) indeholder ti-elleve kolonner. Hver kolonne indeholder resultaterne fra én regression. Forskellen ml. kolonnerne er, at der inkluderes flere og flere forklarende variable, når kolonner længere til højre betragtes. På denne måde kan forskellige variables effekt på de estimerede sammenhænge undersøges.

Den overordnede konklusion fra regressionerne er, at de estimerede koefficienter generelt er små. Koefficienterne er typisk i størrelsesordenen 0,01, 0,02, -0,03 osv. Det betyder, at de forskellige variable ikke rykker meget ved bidragssatsen, som den enkelte låntager

betaler. Med andre ord: Bidragssatsen, som den enkelte låntager betaler, er stort set ens på tværs af låntagere, givet deres låntype.

Som nævnt vil der være forskellige bidragssatser som følge af forskellige niveauer af friværdier og forskellige typer af variabelt forrentede lån, hvorfor ikke alle betaler helt samme bidrag. Indkomst, alder, bopæl og andet betyder dog reelt set ikke noget for bidraget.

Låntagers alder, region, indkomst osv. betyder ikke noget for bidragets størrelse

Som eksempel kan koefficienten til disponibel indkomst betragtes. Disponibel indkomst introduceres til regressionerne i kolonne 2. Koefficienten er estimeret til -0,01. Det betyder, at to ellers identiske individer, med undtagelse af at den ene har en disponibel indkomst, der er 100.000 kr. højere end den andens, betaler basalt set samme bidragssats. Individet med 100.000 kr. højere indkomst betaler i gennemsnit 1 basispunkt lavere bidrag. Givet at den gennemsnitlige bidragssats er 0,69% for låntagere med fastforrentede lån med afdrag (vist i Tabel 2), må man konkludere, at en forskel på 0,01%-point er økonomisk insignifikant og kan forklares af forskelle i friværdi, optagelsestidspunkt osv.

Som nævnt er alle de estimerede koefficienter i omegnen af et par basispunkter. Man må derfor konstatere, at for en given type lån og en given friværdi bliver danskerne behandlet ens på tværs af realkreditinstitutter med hensyn til omkostningen på deres realkreditlån.

6. Hvad hvis bidragssatsen – kontrafaktuel – afhæng af låntagers økonomi?

En overordnet konklusion i denne analyse er, at danskerne betaler samme bidrag, givet friværdi, låntype og optagelsestidspunkt. Med andre ord skelner realkreditinstituttet ikke mellem om en låntager er rig eller fattig, bor i København eller udenfor, eller om låntager er højt uddannet eller ej, når bidraget skal fastsættes. Det betyder ikke, at fx låntagers indkomst ikke har nogen betydning. Låntagers indkomst er vigtig for, om man overhovedet har et realkreditlån, som analysen også har vist. Et realkreditinstitut giver kun lån til kreditværdige låntagere, og her spiller fx indkomst en vigtig rolle. Alt andet lige kan en låntager med en høj indkomst nemmere servicere sit lån. Men givet at en låntager har optaget et realkreditlån, betyder låntagers personlige forhold ikke noget for bidragssatsen.

I andre lande er det anderledes. Deloitte har for Forenet Kredit analyseret omkostningerne ved boliglån i forskellige lande (Deloitte, 2018). Der er stor forskel landene imellem mht. stiftelsesomkostninger, løbende omkostninger, belåningsgrad, løbetid på lånet og meget

andet. Deloitte prøver at tage højde herfor og finde sammenlignelige priser på tværs af forskellige landes boligfinansieringssystemer. Den centrale konklusion fremgår af Deloitte-rapportens Figur 6. Vi har for nemheds skyld gengivet denne figur i Appendiks 4 i denne rapport. Figuren viser, at den maksimale prisforskel, der kan forekomme ml. realkreditlåntagere i Danmark er 0,33%. Det betyder, at en boligejer maksimalt kan komme til at betale 0,33%-point højere bidrag end en anden boligejer givet lånetypen. Forskellen på de 0,33%-point skyldes forskellige belåningsgrader, hvor stor friværdi giver lav bidragssats og lav friværdi højt bidrag.

Deloitte (2018) sammenligner prisdifferencer i forskellige lande, dvs. forskelle ml. den maksimale pris og den mindste pris en lånmodtager kan risikere at betale. Denne forskel er lavest i Danmark, viser Deloitte (2018), jf. Appendiks 6. Storbritannien har de næstmindste forskelle. I Storbritannien kan omkostningen ved boliglån varierer med 0,5%-point. Den største forskel opleves i USA, hvor prisdifferencen kan blive så stor som 1,39%-point.

Hvad ville det betyde for en typisk dansk låntager, hvis vi ikke havde realkreditsystemet, men større prisdifferentiering som i andre lande? Som tankeeksperiment kan man prøve at illustrere ændringen i låntagers disponibel indkomst, hvis de forhold, som gør sig gældende i andre lande, ligeledes ville gøre sig gældende i Danmark. I Tabel 5 søger vi at illustrere dette, dvs. konsekvenserne for visse danske låntagere, hvis disse skulle betale den merpris, som man kan risikere at skulle betale i andre lande. Det skal understreges, at disse hypotetiske udregninger alene tjener til at illustrere, hvad det betyder, at forskellen ml. de laveste og de højeste bidragssatser er lav i Danmark. Om det rent faktisk ville være disse forskelle, som danskere ville møde, hvis bidraget afhang af deres privatøkonomiske situation, vides ikke.

USA adskiller sig mest fra Danmark. I Danmark er den maksimale prisforskel som to ellers identiske låntagere kan opnå som nævnt 0,33%. I USA er forskellen 1,39%-point. Det betyder, at forskellen ml. den laveste og de højeste pris er 1,06%-point større i USA end i Danmark.

Det gennemsnitlige boliglån i Danmark er ca. 700.000 kr., som vist i Tabel 2. 1,06% af 700.000 kr. er 7.420 kr. 7.420 kr. om året er således et bud på en illustration af ekstraomkostningen, hvis prisforskellen som gør sig gældende i USA også ville gøre sig gældende i Danmark.

Den gennemsnitlige låntagers disponible indkomst er ca. 320.000 kr. i 2018, som også vist i Tabel 2. 7.420 kr. svarer til ca. 2% af dette. Med andre ord ville et system som det

amerikanske kunne øge omkostningen ved boliglån med ca. 2% af den disponible indkomst for de grupper af danske låntagere, som ville komme til at betale den højeste pris (under antagelse af, at de påvirkede låntagere har samme indkomst og boliglån som den gennemsnitlige danske låntager).

Hvis boligfinansieringssystemet var som i UK, ville ekstraomkostningen (i forhold til det danske realkreditsystem) for de dårligste låntagere være mindre, omkring 1.200 kr. om året. Hvis systemet var som i Sverige, ville det være ca. 5.000 kr. om året.

Tabel 5. Konsekvenser for låntagere, hvis denne skal betale samme merpris som andre lande.

	Danmark	UK	Tyskland	Sverige	USA
Max. prisforskel	0,33%-point	0,50%-point	0,62%-point	1,02%-point	1,39%-point
Forskel til Danmark		0,17%-point	0,29%-point	0,69%-point	1,06%-point
Årlig meromkostning ift. gns. lån		1.190 kr.	2.030 kr.	4.830 kr.	7.420 kr.
Procent af disponibel indkomst		0,4%	0,6%	1,5%	2,3%

Tabel 5 regner på det gennemsnitlige lån og den gennemsnitlige indkomst i Danmark. Som vist i Deloitte (2018) er det i andre lande typisk låntagere med dårlig kreditvurdering, som må afholde de højeste omkostninger.

Vi ved ikke, hvem der ville blive betragtet som låntagere med dårlig kreditvurdering i Danmark. Det virker dog sandsynligt, at indkomstniveau og kreditvurdering delvist hænger sammen. Alt andet lige vil en person med en lav indkomst have lavere rådighedsbeløb og derved også sværere ved at servicere et givent lån. Derudover fandt vi i Figur 5 og Tabel 3, at låntagere med lav indkomst typisk har højere gælds faktor. Gælds faktor anses ofte som indikator på låntagers robusthed. Vi vil derfor udregne, hvad det ville medføre, hvis danske låntagere med lav indkomst blev prisdiskrimineret som var de låntagere med dårlig kreditvurdering, og derved måtte betale de priser, som låntagere med dårlig kreditvurdering må betale i andre lande.

For ikke at inkludere ”meget specielle” personer i de følgende udregning (fx personer, som i et givent år har en meget lille indkomst, men samtidig en meget stor formue og måske også et stort lån) ser vi i det følgende på gruppen af personer med de 10%-20% laveste disponible indkomster i 2018.⁹

⁹ Med andre ord ser vi her ikke på personer som er placeret blandt de 0-10% i indkomstfordelingen, men på personer blandt de 10%-20% i indkomstfordelingen. Vi kunne også have sammenlignet 20%-30% personerne med de højeste

Det gennemsnitlige lån for de 10% af danske realkreditlåntagerne, som har de 10%-20% laveste disponible indkomst er ca. 0,5 million kr. (498.848 kr.). Den gennemsnitlige disponible årlige indkomst for disse låntagere er 110.957 kr.

Bevæbnet med disse tal kan vi udregne betydningen af prisdifferentiering for låntagere med lav indkomst, hvis disse i andre lande blev vurderet som mindre kreditværdige. Lad os betragte forskellen til USA først. Som vist i Tabel 5 er den maksimale prisforskel 1,06%-point større i USA end i Danmark. Da lavindkomstlåntagere i Danmark har gennemsnitlige realkreditlån på 498.848 kr., ville disse årligt skulle betale $1,06\% \times 498.848 = 5.288$ kr. mere for deres boliglån, hvis denne hypotetiske lavindkomstlåntager skulle betale den samme "ekstraomkostning", som gør sig gældende for lavt kreditværdige personer i USA. Det svarer til små fem procent (4,8%) af disse personers disponible indkomst. Med prisforskelle som i UK, Tyskland og Sverige (og samme størrelse løn og disponibel indkomst) ville effekterne udgøre 0,8%, 1,3% og henholdsvis 3,1% af den disponible løn

Udregningerne her er illustrationer. Vi skal således understrege, at lav indkomst ikke nødvendigvis medfører lav kreditværdighed, men at en vis sammenhæng mellem personlig indkomst og kreditværdighed dog virker sandsynlig.¹⁰ Det er naturligvis ikke altid sådan, at personer med lav indkomst har lav kreditværdighed. Der kan sagtens være lønmodtagere, der har en lav indkomst og en god kreditvurdering. Hvis en låntager med lav indkomst kun har et meget lille lån, kan kreditværdigheden være fin. På den anden side viste vi i afsnit 5.1, at danske låntageres indkomst har indflydelse på deres gæld/indkomst forholdet. Og gæld/indkomst forholdet er en af de parametre, som långivere typisk betragter, når de vurderer låntagers kreditværdighed. Udregningerne i denne analyse skal derfor alene ses som en indikation på, hvad de forskelle som findes i andre lande ville kunne betyde for den disponible indkomst for en dansker med relativ lav indkomst.¹¹

Vi har i dette eksempel regnet på den prisforskel, man ser i andre lande. Går man ned i en dansk bank i dag, vil man opleve væsentlig større prisforskelle. Forbrugerrådet Tænk

indkomster – billedet havde været det samme. For de allerlaveste indkomster (0-10%) gør sig dog specielle forhold gældende, hvorfor disse ikke er repræsentative.

¹⁰ Den akademiske litteratur viser, at husholdninger har en tendens til at misligholde deres boliglån, når lånet er stort ift. husets værdi (der er negativ friværdi i huset) og når låntager oplever negative indkomstchok, se fx Elul et al. (2010) og Gerardi et al. (2015).

¹¹ For fuldstændighedens skyld bør nævnes, at vi ikke laver samme type udregning for personer med høj indkomst, da det må forventes, at disse personer vil få gode vilkår i et system, hvor prisen på realkreditlån afhænger af personlige økonomiske forhold. Vi antager således implicit, at personer med høj indkomst vil kunne opnå samme vilkår i et system, hvor prisen på realkreditlån afhænger af personlige økonomiske forhold, som i det danske system, hvor prisen ikke afhænger af låntagers personlige økonomiske forhold.

indsamlede i 2019 priser på boliglån i danske pengeinstitutter. I nogle banker er der ikke forskel på prisen, som forskellige typer af kunder betaler, mens der i andre banker er markante forskelle. Den største forskel var 7,4%, dvs. den låntager som betalte den højeste rente på boliglån i banken betalte 7,4%-point højere rente end låntageren, der betalte den laveste rente.¹² Den gennemsnitlige forskel på den laveste rente og den højeste rente var 3%-point på tværs af bankerne i undersøgelsen. Dette skal holdes op imod, at den maksimale prisforskel i realkreditlån ift. Deloitte (2018) rapport var 0,33%-point.

6 Konklusion

Vi har præsenteret den til dato mest omfattende karakteristik af danskernes brug af realkreditlån. Vi har analyseret *alle* danskeres realkreditlån (i 2018). Vi har haft fokus på, hvad sandsynligheden er for, at en dansker har et realkreditlån, og hvilken pris (bidrag) danskeren betaler herfor. Vi har været specielt interesseret i, om vi kan påvise regionale forskelle, da det til tider bliver fremført i debatten, at realkreditlån er tilbageholdende med at låne ud i regioner uden for København.

Vi har konkluderet, at det alt andet lige er *mere* sandsynligt, at en person bosat uden for København har et realkreditlån end en person bosat i København. Vi har vist, at det er tilfældet selvom indkomstniveauet hos låntagere i København generelt er højere end hos låntagere uden for København.

Årsagen til at færre københavnere har realkreditlån er naturligvis, at boligpriserne er væsentlig højere i København. Og det høje prisniveau hænger blandt andet sammen med, at der er relativt færre privatejede boliger i København. For at kunne købe bolig i København har låntager derfor behov for en højere løn (for at kunne servicere det større lån som er nødvendigt for at kunne købe den dyrere bolig i København). Og her siger realkreditlån måske nej.

Analysen har også bekræftet, at låntagers indkomst, alder, bopæl og andre låntagerkarakteristika ikke influerer på bidraget, som låntager betaler. Låntagere med lav indkomst betaler ikke højere bidrag end låntagere med høj indkomst.

I andre lande er det anderledes, dvs. her vil der typisk være individuel prissætning af boliglån, baseret på låntagers personlige økonomiske forhold. Låntagere med dårligere kreditværdighed betaler højere omkostninger ved boliglån i andre lande. Analysen har derfor præsenteret summariske, men illustrative belysninger af konsekvenserne for danske

¹² Ud over kreditværdighed vil kundens samlede engagement med banken typisk også spille en rolle for prisen. Andre forhold kan også spille ind.

låntagere, hvis der i Danmark var individuel prissætning, under antagelse af en sammenhæng mellem indkomst og kreditværdighed.

Litteratur

Deloitte (2018). Komparativ analyse af boligfinansiering i udvalgte lande.

Elul, R., N. S. Souleles, S. Chomsisengphet, D. Glennon & R. Hunt (2010) What “Triggers” Mortgage Default? *American Economic Review* 100, 490-94.

Forbrugerrådet Tænk (2019). Potentiale for pæne besparelser ved at skifte bank. December 2019, 9-14.

Gerardi, K., K. F. Herkenhoff, L. E. Ohanian & P. S. Willen (2015). Can't pay or won't pay? Unemployment, negative equity, and strategic default. *NBER WP 21630*.

Larsen, L., C. Munk, R. Nielsen & J. Rangvid (2021). How do interest-only mortgages affect consumption and saving over the life cycle? *Arbejdsrapport, CBS*.

Appendix 1. Probit regression for sandsynligheden for at have realkreditlån og OLS regression for lån/indkomst forhold. Robust standardafvigelse. T-statistikker i parentes. En '' indikerer, at variabelen er signifikant på 1% niveau. 2018 tal. Obs. Tabellen viser ikke alle forklarende variable, men et udvalg, for at gøre tabellen lettere læsebar.*

	(1)	(2)
	Realkreditlån	Gæld/indkomst
Alder 20-34	0,36*	-1,42*
	(80,47)	(-10,43)
Alder 35-49	0,48*	-1,35*
	(106,83)	(-9,90)
Alder 50-64	0,46*	-1,11*
	(102,76)	(-8,11)
Alder 65	0,37*	-0,91*
	(82,85)	(-6,64)
Indkomst	0,09*	-0,63*
	(373,32)	(-307,42)
Grundskole	0,12*	-0,33*
	(97,92)	(-22,18)
Ungdomsudd.	0,20*	-0,39*
	(177,82)	(-26,69)
Videregående udd.	0,21*	-0,34*
	(175,58)	(-23,68)
Par	0,21*	-0,07*
	(572,55)	(-24,24)
Kvinder	-0,01*	-0,05*
	(-24,14)	(-19,59)
Antal obs.	4.614.066	1.703.660

Appendix 2
Regression af bidragssats på variable. Fastforrentede lån med afdrag.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Alder 20-34	0,02 (1,86)	0,03 (2,55)	0,04* (3,60)	0,02 (1,08)	0,04* (3,78)	0,04* (3,80)	0,03* (3,15)	0,02 (1,99)	0,03* (2,98)	0,03* (2,71)
Alder 35-49	-0,01 (-1,06)	0,00 (0,01)	0,01 (0,95)	-0,01 (-0,64)	0,01 (1,27)	0,01 (1,32)	0,01 (1,13)	-0,00 (-0,45)	0,01 (0,61)	0,00 (0,27)
Alder 50-64	-0,05* (-4,77)	-0,04* (-3,81)	-0,03* (-3,18)	-0,05* (-2,58)	-0,03* (-2,83)	-0,03* (-2,80)	-0,02 (-1,85)	-0,04* (-3,64)	-0,03* (-2,62)	-0,03* (-3,02)
Alder 65	-0,09* (-8,48)	-0,08* (-8,05)	-0,08* (-7,31)	-0,09* (-4,66)	-0,07* (-6,97)	-0,07* (-7,11)	-0,06* (-5,27)	-0,07* (-6,78)	-0,06* (-5,17)	-0,06* (-5,39)
Indkomst		-0,01* (-27,73)	-0,00* (-15,08)	-0,00* (-14,25)	-0,00* (-15,03)	-0,00* (-19,58)	-0,01* (-47,53)	-0,02* (-58,33)	-0,02* (-57,39)	-0,02* (-48,27)
Grundskole			0,02* (10,34)	0,02* (7,42)	0,02* (10,10)	0,02* (9,89)	0,02* (11,37)	0,02* (9,27)	0,02* (10,71)	0,01* (7,74)
Ungdomsudd.			0,02* (9,20)	0,01* (5,93)	0,02* (9,07)	0,02* (8,89)	0,01* (7,19)	0,01* (4,36)	0,01* (4,72)	0,00 (1,45)
Videreg. udd.			-0,01* (-5,60)	-0,00 (-1,97)	-0,01* (-5,58)	-0,01* (-4,04)	-0,02* (-9,15)	-0,02* (-11,34)	-0,02* (-10,99)	-0,02* (-11,91)
Par					-0,01* (-8,59)	-0,00* (-7,95)	-0,00* (-6,94)	-0,01* (-10,01)	-0,01* (-16,75)	-0,01* (-16,33)
Kvinder						-0,01* (-25,44)	-0,01* (-25,33)	-0,01* (-22,72)	-0,01* (-23,76)	-0,01* (-19,87)
Ln(Restgæld)							0,04* (76,79)	0,06* (78,67)	0,05* (62,36)	0,05* (65,98)
Gæld/Værdi								-0,01* (-14,22)	-0,01* (-11,29)	-0,02* (-18,34)
Gæld/indkomst								-0,01* (-41,48)	-0,01* (-36,35)	-0,01* (-30,22)
Rente									-0,02* (-39,15)	-0,02* (-37,00)
Sjælland										0,04* (43,50)
Syddanmark										0,06* (72,61)
Midtjylland										0,04* (54,99)
Nordjylland										0,06* (61,04)
Antal børn				0,00* (11,95)						
Antal obs,	744.835	744.825	744.825	412.154	744.825	744.825	744.825	710.156	710.156	710.156

Appendix 3
Regression af bidragssats på variable. Fastforrentede lån uden afdrag.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Alder 20-34	0,03 (1,75)	0,04 (1,85)	0,03 (1,72)	0,01 (0,40)	0,02 (0,80)	0,02 (0,79)	0,01 (0,71)	-0,00 (-0,05)	0,14* (7,19)	0,12* (5,94)
Alder 35-49	0,05 (2,36)	0,05 (2,54)	0,05 (2,39)	0,02 (0,61)	0,02 (0,86)	0,02 (0,85)	0,02 (0,93)	-0,00 (-0,07)	0,17* (8,46)	0,14* (7,06)
Alder 50-64	0,04 (2,18)	0,05 (2,34)	0,04 (2,09)	0,01 (0,36)	0,01 (0,41)	0,01 (0,42)	0,00 (0,23)	-0,02 (-0,82)	0,12* (5,77)	0,09* (4,39)
Alder 65	-0,11* (-5,88)	-0,11* (-5,81)	-0,11* (-5,86)	-0,14* (-4,68)	-0,15* (-7,50)	-0,15* (-7,56)	-0,16* (-8,18)	-0,18* (-8,56)	0,01 (0,55)	-0,01 (-0,40)
Indkomst		-0,00* (-3,13)	-0,00 (-0,19)	-0,00* (-4,51)	0,00 (0,16)	-0,00 (-0,80)	0,01* (9,79)	-0,01* (-6,01)	-0,01* (-18,73)	-0,01* (-12,73)
Grundskole			0,01 (1,82)	0,01 (0,97)	0,01 (2,39)	0,01 (2,37)	0,01 (1,38)	0,00 (0,56)	0,03* (5,77)	0,01* (2,59)
Ungdomsudd.			0,03* (6,61)	0,03* (4,28)	0,04* (6,81)	0,04* (6,74)	0,03* (6,56)	0,03* (5,31)	0,02* (3,35)	-0,00 (-0,01)
Videreg. udd.			0,01 (0,97)	0,01 (0,93)	0,00 (0,81)	0,01 (1,01)	0,01 (2,10)	0,00 (0,72)	-0,01 (-1,38)	-0,01* (-3,10)
Par					0,05* (26,56)	0,05* (26,43)	0,04* (24,84)	0,04* (21,32)	-0,01* (-8,11)	-0,01* (-8,19)
Kvinder						-0,01* (-4,17)	-0,01* (-3,77)	-0,01* (-4,54)	-0,02* (-11,73)	-0,01* (-8,83)
Ln(Restgæld)							-0,04* (-23,19)	-0,01 (-2,31)	-0,11* (-48,86)	-0,09* (-41,06)
Gæld/Værdi								-0,00 (-1,11)	0,10* (46,22)	0,09* (42,28)
Gæld/indkomst								-0,02* (-25,87)	-0,01* (-14,39)	-0,01* (-10,07)
Rente									-0,28* (-198,58)	-0,28* (-199,77)
Sjælland										0,09* (39,74)
Syddanmark										0,16* (67,23)
Midtjylland										0,10* (51,27)
Nordjylland										0,07* (31,69)
Antal børn				0,01* (9,58)						
Antal obs.	267.366	267.363	267.363	151.131	267.363	267.363	267.363	253.146	253.146	253.146

Appendix 4

Regression af bidragssats på variable. Variabelt forrentede lån med afdrag.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
Alder 20-34	0,11* (3,91)	0,12* (4,16)	0,13* (4,45)	0,14* (2,84)	0,14* (4,66)	0,14* (4,65)	0,12* (3,73)	0,10* (3,08)	0,10* (3,01)	0,09* (2,92)	0,11* (3,35)
Alder 35-49	0,07 (2,27)	0,08* (2,62)	0,08* (2,85)	0,08 (1,62)	0,09* (3,23)	0,10* (3,26)	0,08* (2,66)	0,05 (1,47)	0,05 (1,41)	0,04 (1,25)	0,06 (1,74)
Alder 50-64	0,00 (0,03)	0,01 (0,37)	0,02 (0,53)	0,02 (0,46)	0,03 (0,94)	0,03 (1,00)	0,03 (0,93)	-0,02 (-0,55)	-0,02 (-0,62)	-0,02 (-0,72)	-0,01 (-0,42)
Alder 65	-0,02 (-0,84)	-0,02 (-0,65)	-0,01 (-0,46)	-0,00 (-0,03)	-0,00 (-0,06)	-0,00 (-0,08)	0,00 (0,08)	-0,05 (-1,48)	-0,05 (-1,53)	-0,05 (-1,51)	-0,04 (-1,29)
Indkomst		-0,00* (-15,12)	-0,00* (-10,24)	-0,00* (-5,17)	-0,00* (-10,41)	-0,01* (-15,28)	-0,02* (-45,31)	-0,02* (-50,05)	-0,02* (-47,75)	-0,02* (-42,48)	-0,02* (-42,18)
Grundskole			0,01 (1,37)	0,01 (1,35)	0,01 (1,28)	0,01 (1,05)	0,01 (2,05)	0,01 (1,36)	0,01 (1,17)	-0,00 (-0,49)	0,00 (0,21)
Ungdomsudd.			0,01 (1,74)	0,01 (1,34)	0,01 (1,75)	0,01 (1,49)	0,00 (0,44)	-0,00 (-0,40)	-0,00 (-0,43)	-0,01 (-2,07)	-0,01 (-1,65)
Videreg. udd.			-0,01* (-2,61)	-0,01 (-1,01)	-0,01 (-2,49)	-0,01 (-1,72)	-0,02* (-3,41)	-0,02* (-4,06)	-0,02* (-4,22)	-0,02* (-4,73)	-0,03* (-4,79)
Par					-0,02* (-12,02)	-0,01* (-11,27)	-0,01* (-8,90)	-0,01* (-11,10)	-0,02* (-11,57)	-0,02* (-11,69)	-0,02* (-12,59)
Kvinder						-0,03* (-24,75)	-0,02* (-17,75)	-0,02* (-14,15)	-0,02* (-14,06)	-0,01* (-10,83)	-0,01* (-11,63)
Ln(Restgæld)							0,08* (98,94)	0,10* (86,71)	0,10* (84,70)	0,10* (86,11)	0,07* (65,14)
Gæld/Værdi								-0,09* (-49,19)	-0,08* (-45,12)	-0,08* (-45,01)	-0,02* (-11,11)
Gæld/indkomst								-0,01* (-19,10)	-0,01* (-16,65)	-0,01* (-15,08)	-0,00* (-10,03)
Rente									0,02* (21,99)	0,02* (21,74)	0,05* (45,87)
Sjælland										0,04* (21,23)	0,04* (23,69)
Syddanmark										0,07* (40,42)	0,07* (40,71)
Midtjylland										0,06* (34,30)	0,06* (35,95)
Nordjylland										0,08* (42,02)	0,08* (40,93)
F1 låntager											0,17* (85,97)
F3 låntager											0,17* (91,40)
F5 låntager											0,07* (60,37)
Antal børn				0,01* (9,90)							
Antal obs.	295.660	295.656	295.656	155.842	295.656	295.656	295.656	279.870	279.870	279.870	279.870

Appendix 5

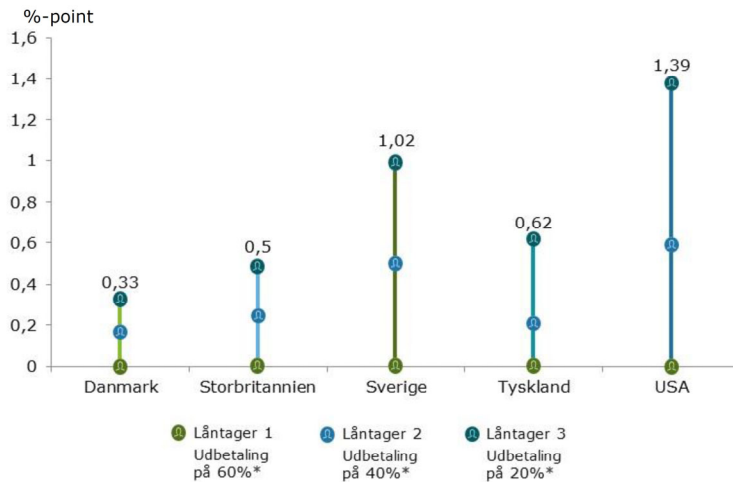
Regression af bidragssats på variable. Variabelt forrentede lån uden afdrag.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
Alder 20-34	0,06*	0,08*	0,08*	0,05	0,09*	0,09*	0,09*	0,06*	0,06*	0,05	0,03
	(2,83)	(3,70)	(4,08)	(1,76)	(4,44)	(4,47)	(4,21)	(3,06)	(3,09)	(2,49)	(1,34)
Alder 35-49	-0,02	0,01	0,01	-0,02	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,00	-0,04
	(-0,94)	(0,39)	(0,69)	(-0,63)	(1,32)	(1,36)	(1,19)	(0,84)	(0,92)	(0,06)	(-1,87)
Alder 50-64	-0,10*	-0,08*	-0,07*	-0,10*	-0,06*	-0,06*	-0,06*	-0,04	-0,04	-0,05*	-0,09*
	(-5,11)	(-3,82)	(-3,62)	(-3,47)	(-2,94)	(-2,91)	(-2,80)	(-1,96)	(-1,83)	(-2,70)	(-4,70)
Alder 65	-0,17*	-0,16*	-0,15*	-0,18*	-0,14*	-0,14*	-0,13*	-0,09*	-0,09*	-0,11*	-0,14*
	(-8,32)	(-7,68)	(-7,46)	(-6,09)	(-6,81)	(-6,85)	(-6,36)	(-4,66)	(-4,50)	(-5,25)	(-6,76)
Indkomst		-0,01*	-0,01*	-0,01*	-0,01*	-0,01*	-0,02*	-0,03*	-0,03*	-0,02*	-0,02*
		(-72,8)	(-62,6)	(-40,8)	(-63,2)	(-68,3)	(-112,5)	(-100,1)	(-106,4)	(-93,5)	(-91,0)
Grundskole			0,01*	0,02*	0,01*	0,01*	0,02*	0,02*	0,02*	0,01*	0,01
			(4,67)	(4,31)	(4,45)	(4,36)	(7,41)	(7,78)	(8,05)	(3,07)	(2,56)
Ungdomsudd.			0,01*	0,02*	0,01*	0,01*	0,01*	0,02*	0,02*	0,00	0,00
			(5,54)	(5,30)	(5,61)	(5,36)	(5,66)	(6,42)	(6,31)	(1,45)	(1,48)
Videreg. udd.			-0,01	0,00	-0,01	-0,00	-0,01*	-0,00	-0,00	-0,01*	-0,01*
			(-2,24)	(0,45)	(-1,94)	(-0,93)	(-2,61)	(-1,33)	(-0,83)	(-3,31)	(-3,37)
Par					-0,02*	-0,02*	-0,01*	-0,01*	-0,01*	-0,01*	-0,01*
					(-27,25)	(-27,35)	(-19,69)	(-14,33)	(-10,49)	(-10,99)	(-8,86)
Kvinder						-0,02*	-0,02*	-0,02*	-0,02*	-0,02*	-0,01*
						(-30,43)	(-29,01)	(-31,52)	(-31,56)	(-25,37)	(-23,76)
Ln(Restgæld)							0,07*	0,09*	0,09*	0,10*	0,09*
							(138,91)	(124,30)	(132,37)	(137,60)	(132,34)
Gæld/Værdi								0,17*	0,16*	0,15*	0,18*
								(183,81)	(175,09)	(168,40)	(196,16)
Gæld/indkomst								-0,01*	-0,02*	-0,01*	-0,01*
								(-63,10)	(-71,45)	(-65,34)	(-60,46)
Rente									-0,05*	-0,05*	-0,01*
									(-71,78)	(-71,50)	(-19,97)
Sjælland										0,06*	0,05*
										(60,43)	(58,16)
Syddanmark										0,07*	0,07*
										(79,69)	(83,67)
Midtjylland										0,08*	0,08*
										(90,04)	(95,81)
Nordjylland										0,09*	0,09*
										(76,50)	(82,61)
F1 låntager											0,11*
											(110,25)
F3 låntager											0,11*
											(133,55)
F5 låntager											-0,03*
											(-40,04)
Antal børn				0,00*							
				(4,03)							
Antal obs.	725.488	725.482	725.482	407.545	725.482	725.482	725.482	689.273	689.273	689.273	689.273

Appendiks 6.

Figur 6 fra Deloitte (2018).

Figur 6. Graden af prisdifferentiering mellem tre typer låntagere, målt ved renten, i procentpoint, 2018



Kilde: Deloitte-research.

Note: Figuren viser spændet i den pris, her illustreret ved renten, forskellige låntagere betaler for at låne. De amerikanske låntagere varierer både i belåningsgrad og kreditscore.

Fakta om beregningen af graden af prisdifferentiering

Der tages udgangspunkt i låntagere med en månedlig indkomst på DKK 37.500, der køber en bolig til DKK 3.000.000. Spændet viser forskellen i de renter følgende tre låntagere betaler:

- Låntager 1: udbetaling på 60 % og god kreditscore (800)
- Låntager 2: udbetaling på 40 % og gennemsnitlig kreditscore (700)
- Låntager 3: udbetaling på 20 % og dårlig kreditscore (600).

Da nogle udbydere begrænser produktudvalget for visse kunder, er ovenstående baseret på hvert lands mest udbredte produkt. I Danmark og USA er det 30-årige fastforrentede lån, i Tyskland og Storbritannien er det 10-årige fastforrentede lån, og i Sverige er det et variabelt forrentet lån. I Storbritannien var det ikke muligt at indhente priser for varierende kreditscorer. For Sverige vises forskellen på listepreiser, den gennemsnitligt opnåede rabat og en estimeret maksimal rabat. En maksimal belåningsgrad på 80 procent antages, da højere belåningsgrader ikke er tilgængelige i alle lande. Dette udelukker dog de danske banklån og begrænser det danske spænd.