



**FINANS
DANMARK**

Familier i ejerbolig står godt rustet overfor stigende ledighed som følge af corona-krisen

Resume

Ledigheden er steget under corona-krisen i Danmark, hvilket har sat større fokus på robustheden af danske familiers økonomi. En tidligere analyse af Finans Danmark viser dog, at langt de fleste danske familier er godt rustet til at klare en periode med stigende ledighed.

Følgende analyse viser, at ejerboligfamilier i gennemsnit er bedre polstret til at stå imod ledighed end andre familier. De har mere luft i økonomien og oplever relativt mindre indkomsttab i tilfælde af ledighed. Efter et år med ledighed risikerer ca. 17 pct. af alle ledighedsramte familier at ende i betalingsproblemer, mens det samme kun gælder for 10 pct. af ledighedsramte familier i ejerbolig.

Den noget bedre polstring blandt ejerboligfamilier skyldes især, at en større andel af de ledighedsramte ejerboligfamilier er par, hvor det som regel kun er den ene person, der rammes af ledighed. Familier i ejerbolig har typisk også mere luft i økonomien, før de rammes af ledighed. Desuden har ejerboligfamilier i gennemsnit en større opsparing at tære på og mere økonomisk fleksibilitet, idet mange har mulighed for afdragsfrihed på realkreditlån og nogle har mulighed for låneomlægning og forbrug af friværldi. Ansvarlig låntagning og långivning, når der tages lån til køb af en ejerbolig, er en vigtig forklaring på boligejernes økonomiske robusthed.

Analyse

I dette notat analyserer vi antallet af danske familier, der i en situation med stigende ledighed som følge af corona-krisen får en så presset økonomi, at de risikerer betalingsproblemer og får kritisk behov for hjælp til at dække et underskud. Vi fokuserer kun på familier med voksne beskæftiget i brancher, som er eller kan blive ramt af corona-krisen (herefter udsatte brancher), og analysen baserer sig på et scenarie, hvor ledigheden i Danmark stiger med 70.000 – i overensstemmelse med det mest pessimistiske scenarie for corona-pandemien præsenteret af Det Økonomiske Råd.^{1 2}

Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-v1

¹ Jf. Det Økonomiske Råds analyse "Corona-scenarier for dansk økonomi og de offentlige finanser", 6. april 2020.

² Vi antager desuden, at stigningen i ledighed fordeler sig på brancher og uddannelsesniveau i overensstemmelse med tal for den faktisk opgjorte merledighed siden krisens start, jf. Beskæftigelsesministeriets tal for merledighed fra 26. april. Jf. yderligere detaljer i notatet "Danske familier står godt rustet mod ledighed under corona-krisen", boks 1.

Analysen anvender registerdata, der dækker hele Danmarks befolkning. For de ledighedsramte familier beregner vi deres månedlige rådighedsbeløb under ledighed, efter alle basale faste udgifter og minimum leveomkostninger er betalt.³ Herudfra skønner vi antallet af måneder, familierne kan bibeholde en rimelig levevis under ledighed, inden de har opbrugt hele deres private finansielle opsparing og dermed risikerer at havne i betalingsproblemer (se yderligere detaljer i notatet "Danske familier står godt rustet mod ledighed under corona-krisen").

Som vores tidligere analyse viser, har de fleste danske familier en robust privat-økonomi, jf. figur 1. Ejerboligfamilier står dog bedre rustet end gennemsnittet:

- Efter tre måneders ledighed kommer knap 7 pct. af alle ledighedsramte familier i risiko for betalingsproblemer, hvor det kun gælder for 4 pct. af de ledighedsramte familier i ejerbolig.
- Efter et år med ledighed er tallet steget til 17 pct., når vi ser på alle ledighedsramte familier, hvorimod det kun er steget til 10 pct. for familier i ejerbolig.⁴

Notat

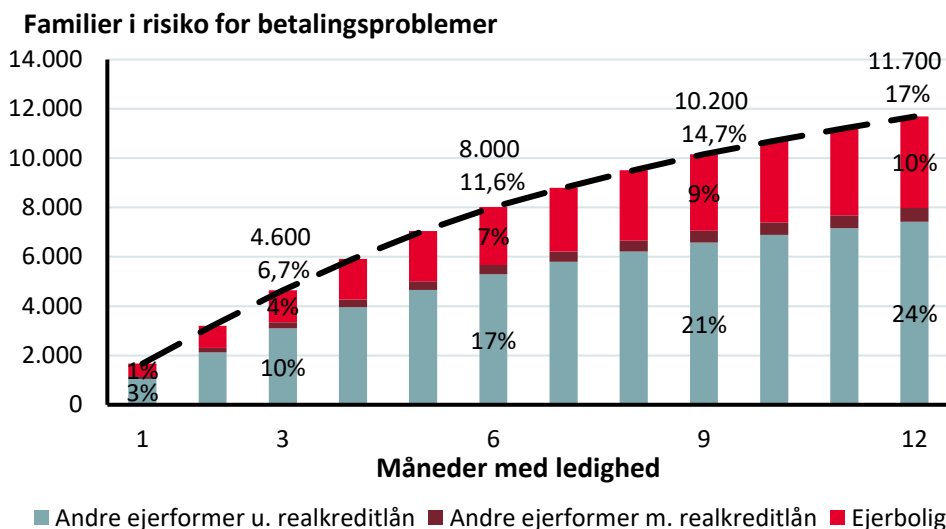
12. maj 2020
Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-
v1

³ Disse skal forstås som familiens basale faste udgifter og minimum leveomkostninger i en situation med ledighed. Dvs. hvor familien lever med relativt stramme budgetbegrænsninger og skærer ned på forbrug og udgifter, hvor det er muligt. Se yderligere detaljer i notatet "Danske familier står godt rustet mod ledighed under corona-krisen", boks 1.

⁴ Ved ledighed af mere end et års varighed stiger andelen af familier i risiko for betalingsproblemer kun ganske langsomt, da mange familier fortsat har et positivt rådighedsbeløb i tilfælde af ledighed.



Figur 1. Familier beskæftiget i udsatte brancher, der risikerer betalingsproblemer og får kritisk behov for hjælp til at dække underskud ved ledighed på 1-12 mdr.



Note: I figuren betragter vi en situation, hvor ledigheden stiger med 70.000 fuldtidsbeskæftigede. Figuren viser antallet af familier, der ved 1-12 måneders ledighed kommer i risiko for betalingsproblemer og får behov for hjælp til at dække et underskud. Procenterne indikerer familier, der kan komme i risiko for betalingsproblemer som andel af familier ramt af ledighed. Andre ejerformer med realkreditlån inkluderer familier, der bor i andels- eller lejebolig, men som fx ejer et sommerhus.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, 2018-tal.

Vi kan også konstatere, at selvom ejerboligfamilier udgør lidt over halvdelen af alle familier udsat for ledighed, så udgør de kun lidt under en tredjedel af alle familier, der kommer i risiko for betalingsproblemer efter 12 måneders ledighed, jf. figur 2.

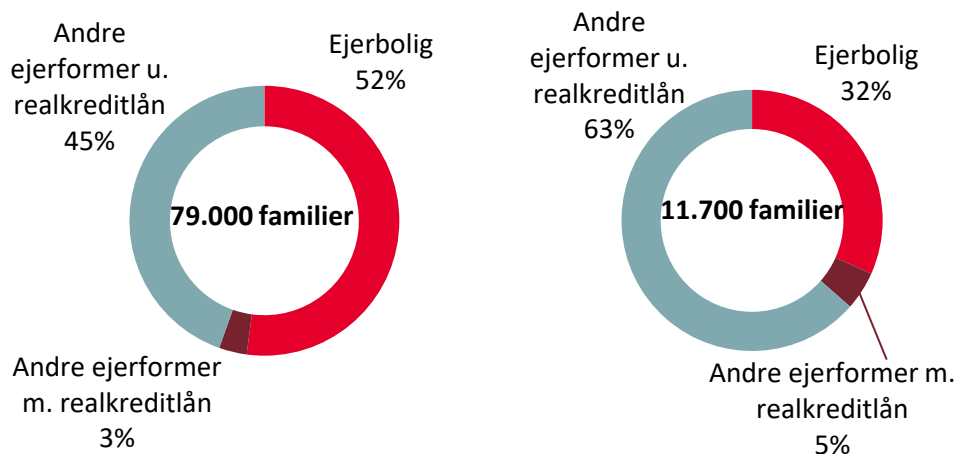
Notat

12. maj 2020
Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-
v1



Figur 2. Familier med ansatte i udsatte brancher og familier i risiko for betalingsproblemer efter 12 måneders ledighed, opdelt på boligejerform

Familier med ansatte i udsatte brancher Familier i risiko for betalingsproblemer



Note: Figuren til venstre viser andelen af familier med voksne beskæftiget i brancher, som er eller kan blive ramt af corona-krisen (udsatte brancher). Figuren til højre viser fordelingen af familier, der risikerer betalingsproblemer efter 12 måneders ledighed. Andre ejerformer med realkreditlån inkluderer familier, der bor i andels- eller lejebolig, men som fx ejer et sommerhus.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, 2018 tal

Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-v1

Der kan være flere årsager til, at ejerboligfamiliers økonomi er bedre polstret til perioder med ledighed, end det er tilfældet for andre familier. Vi kan groft sagt opdele i tre forklaringsfaktorer. For det første har ejerboligfamilier i gennemsnit mere luft i økonomien og er relativt set mindre udsatte for indkomsttab i tilfælde af ledighed. For det andet har ejerboligfamilier generelt en større opsparing, end det er tilfældet for andre familier, og endelig yder det danske realkreditsystem fleksibilitet. Vores tal indikerer, at første forklaringsfaktor umiddelbart er den mest afgørende.⁵ Det skal dog bemærkes, at vi her ikke har medindregnet ejerboligfamiliers potentielle mulighed for omlægning af lån samt tillægslån, hvilket også kan have en afgørende betydning for nogle ledighedsramte familiers økonomi.

De tre forklaringer uddybes nærmere neden for:

1. Ejerboligfamilier har mere luft i økonomien og er mindre udsatte for eventuelt

indkomsttab: Familier i ejerbolig har i udgangspunktet en sund økonomi, der gør dem i stand til at håndtere en situation med langvarig ledighed. Konkret finder vi,

⁵ Denne konklusion bygger på tre forskellige kontrafaktiske analyser af ejerboligfamiliers polstring ift. ledighed: 1) Relativt set finder vi ikke en stor forskel i ejerboligfamiliers polstring ift. ledighed, når vi ser på et kontrafaktisk scenarie, hvor deres opsparing i gennemsnit ligger på niveau med opsparingen for andre familier. 2) Polstringen ændres heller ikke betydeligt, hvis vi ser bort fra nogle ejerboligfamiliers mulighed for brug af afdragsfrihed på deres lån. 3) Omvendt forringes ejerboligfamiliers polstring meget i et kontrafaktisk scenarie, hvor ledighed rammer med samme fordeling af par vs. enlige for ejerboligfamilier, som den gør for andre familier.



at 73 pct. af alle ledighedsramte ejerboligfamilier fortsat har et positivt rådighedsbeløb i tilfælde af ledighed, mens det samme kun gælder for 60 pct. af de ledighedsramte familier i andels- og lejeboliger, jf. tabel 1, første kolonne.

Ovenstående hænger dels sammen med, at fire ud af fem ejerboligfamilier har god luft i økonomien, inden de bliver ramt af ledighed, hvor det samme kun gælder for knap halvdelen, når vi ser på familier i andels- og lejeboliger, jf. tabel 1, anden kolonne. Ejerboligfamiliers stærke økonomi kan bl.a. skyldes ansvarlig låntagning samt omfattende låneregler og kreditvurderinger i penge- og realkreditinstitutter, inden der gives lån til køb af en ejerbolig. Det er med til at sikre, at ejerboligfamilier har et fornuftigt økonomisk råderum, bl.a. til at modstå perioder med ledighed.

Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-v1

Tabel 1: Statistik for potentielle ledighedsramte familier

	Positivt rådighedsbeløb ved ledighed	God luft i økonomien før ledighed	Par-familier	Medlem af A-kasse	Opsparing på tre mdr. indkomst
Ejerbolig	73%	81%	84%	65%	49%
Øvrige	60%	46%	40%	75%	24%
Total	67%	64%	63%	70%	37%

Note: Tabellen viser statistik for familier, der forventes at blive ramt af ledighed, givet at ledigheden stiger med 70.000 fuldtidsansatte. Familier med *god luft i økonomien før ledighed* inkluderer alle familier, der, inden de bliver ramt af ledighed, har min. 5.000 kr. pr. voksen, efter alle basale faste udgifter og minimale leveomkostninger er betalt.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, 2018 tal

Det har også en betydning for indkomsttabet ved ledighed, at langt de fleste ledighedsramte ejerboligfamilier er par, hvor kun den ene part rammes af ledighed. Her vil indkomsten fra den anden part til dels kunne holde en hånd under familiens økonomi. Ledighedsramte familier i andels- og lejeboliger består langt oftere af enlige, for hvem hele erhvervsindkomsten typisk bortfalder i tilfælde af ledighed.

De fleste beskæftigede danskere er også medlem af en A-kasse, hvilket er med til at holde en hånd under familiens økonomi i tilfælde af ledighed. Vores data indikerer dog, at lidt færre danskere i ejerboliger er medlem af en A-kasse, end det er tilfældet blandt familier i andels- og lejeboliger, jf. tabel 1, fjerde kolonne.⁶

2. Ejerboligfamilier har typisk en større opsparingsbuffer: Mange danske familier har en stor fri privat opsparing, som kan hjælpe dem igennem en periode med

⁶ Vores tal inkluderer ikke private arbejdsløshedsforsikringer.



ledighed.⁷ Vi kan dog konstatere, at der er stor forskel på opsparinger blandt familier i ejer-, andels- og lejebolig: Hvor knap halvdelen af de ledighedsramte familier i ejerbolig har en opsparing på, hvad der svarer til tre månedsindkomster efter skat, gør det sig kun gældende for knap en fjerdedel – altså halvt så mange – af de ledighedsramte familier i andels- og lejebolig, jf. tabel 1, femte kolonne.

3. Realkreditsystemet giver ejerboligfamilier en ekstra fleksibilitet: Mange familier i ejerbolig har optaget realkreditlån med mulighed for afdragsfrihed, hvilket ligeledes kan give luft i økonomien i tilfælde af ledighed.⁸ Vores tal indikerer, at yderligere ca. 1.000 familier med realkreditlån ville være kommet i risiko for betalingsproblemer efter 12 måneder, hvis ikke de kunne gøre brug af afdragsfrihed på deres realkreditlån, jf. figur 3.⁹ Det svarer til en stigning i antallet af ejerboligfamilier i betalingsproblemer på ca. 27 pct. Vi finder, at knap fire ud af ti ledighedsramte familier med realkreditlån har minimum ét lån med mulighed for afdragsfrihed.¹⁰

Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-
v1

⁷ En tidligere analyse af Finans Danmark viser, at lidt under halvdelen af alle voksne danskere har en opsparing på, hvad der svarer til tre månedsindkomster efter skat, jf. notatet "Danskerne lader stadig deres opsparing stå i banken i stedet for at investere pengene". Denne analyse ser dog udelukkende på opsparing blandt ledighedsramte, og ledigheden forventes ikke at ramme ens på tværs af brancher og uddannelsesniveauer.

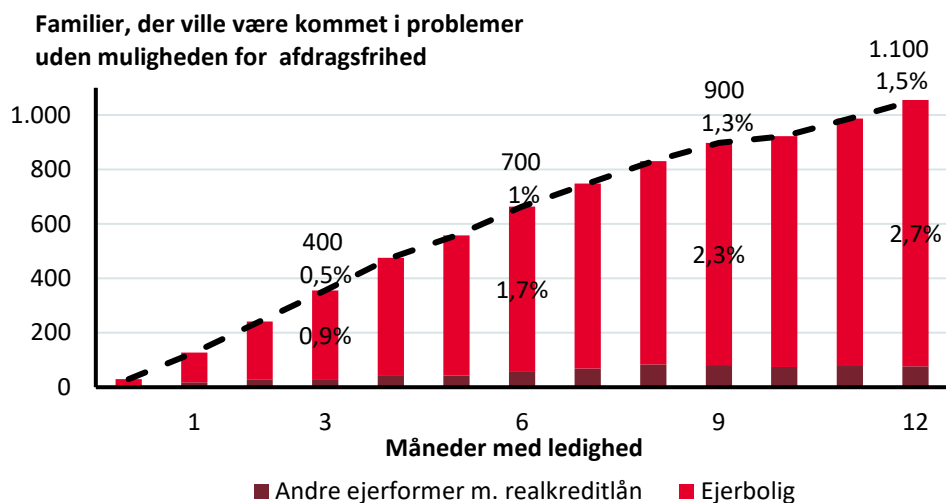
⁸ I vores beregninger medregner vi ikke afdrag i de faste udgifter for realkreditlån med mulighed for afdragsfrihed, hvor der ikke i forvejen er brugt mere end otte ud af ti års afdragsfrihed. For langt de fleste lån med afdragsfrihed kan denne mulighed maksimalt benyttes i ti år.

⁹ Vores data indikerer, at ca. hver fjerde familie, der har realkreditlån med mulighed for afdragsfrihed, ikke gjorde brug af afdragsfriheden ultimo 2018. I beregningerne antages det dog, at også disse familier vil gøre brug af afdragsfrihed, hvis deres økonomi bliver tilstrækkeligt presset.

¹⁰ For at familier kan gøre brug af afdragsfrihed, skal lånet være med mulighed for afdragsfrihed og minimum have to års afdragsfrihed tilbage. Sidstnævnte betingelse er inkluderet, da vi anvender data fra ultimo 2018.



Figur 3. Familier beskæftiget i udsatte brancher, der undgår risiko for betalingsproblemer pga. afdragsfrihed på realkreditlån



Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-v1

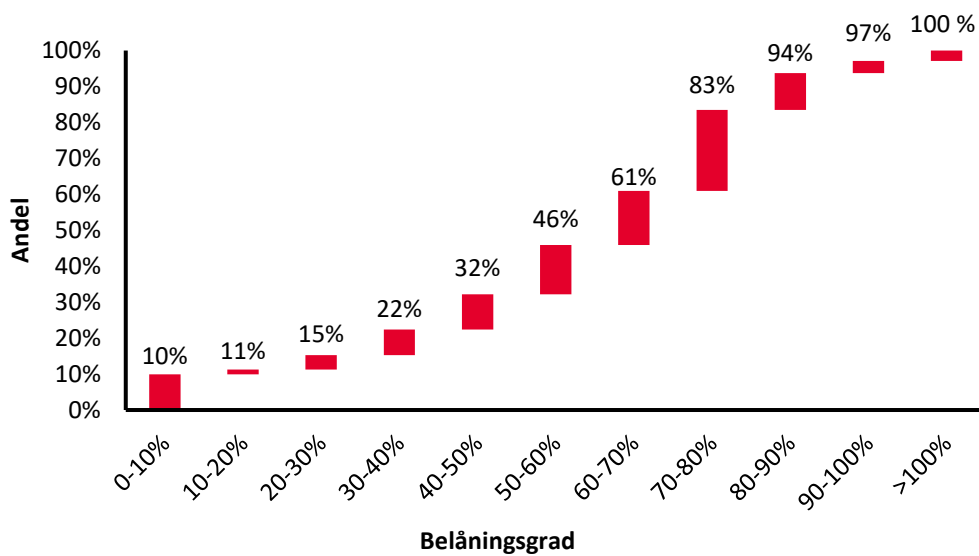
Note: I figuren betragter vi en situation, hvor ledigheden stiger med 70.000 fuldtidsbeskæftigede. Figuren viser antallet af familier, der ved 1-12 måneders ledighed kommer i risiko for betalingsproblemer og får behov for at låne penge til at dække et underskud. Procenterne indikerer familier, der kan komme i risiko for betalingsproblemer som andel af familier ramt af ledighed. Andre ejerformer med realkreditlån inkluderer familier, der bor i andels- eller lejebolig, men som fx ejer et sommerhus.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, 2018-tal.

Vi finder i øvrigt, at knap halvdelen af alle ejerboligfamilier ramt af ledighed har en belåningsgrad på under 60 pct. på deres realkreditlån, jf. figur 4. Disse familier har dermed en opsparring i deres bolig, og for nogle af dem vil det være muligt at "forbruge af friværdien", fx ved at omlægge til afdragsfrit lån eller optage et tillægslån. Det afhænger dog i høj grad af den enkelte families økonomiske situation, og bl.a. derfor har vi ikke medregnet denne mulighed i analysen.



Figur 4. Fordeling af lån-til-værdi på realkreditlån for ejerboligfamilier ramt af ledighed



Notat

12. maj 2020

Dok. nr. FIDA-1941317218-689552-v1

Note: Figuren viser lån-til-værdi på realkreditlån for ejerboligfamilier ramt af ledighed.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, 2018-tal.

