



Q&A vedrørende analyser af prioritetslån

Kontakt

Kommunikations- og sekretariatschef

Tina Nikolajsen

Tlf. 2728 2733

E-mail: tbn@kraka-economics.dk

1. Indledning

Journalist David Bentow fra Børsen har fået udarbejdet en række spørgsmål til Kraka Economics af 30. april 2026 til vores notater "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen" og "Ny låntype kan føre til større ulighed" offentliggjort d. 16. april 2026.

Nedenfor fremgår tilsendte spørgsmål og Kraka Economics' svar hertil.

2. Spørgsmål og svar

1. SPØRGSMÅL: Hvorfra kender I nuværende bankrenter for prioritetslån på kommuneniveau?

Kraka Economics' svar:

Vi kender ikke bankrenter på prioritetslån. Vi har ikke adgang til registeret REAL, da det er smalle erhvervsdata.

Vores udgangspunkt er, at prioritetslån – modsat realkreditlån – vil blive prisfastsat ud fra de marginale omkostninger. Vi ved, at de marginale omkostninger i høj grad afhænger af Loss Given Default (LGD), som er meget forskellig på tværs af landet. LGD er høj i Nakskov og lav i Hellerup. Vi skal derfor finde en proxy for LGD.

I notatet om geografisk ulighed rangerer vi kommuner efter den gennemsnitlige bankrente. Altså renteudgifter til pengeinstitutter divideret med gæld til pengeinstitutter. Dette fungerer som vores proxy for den rangering vi forventer vil forekomme inden for boligfinansiering i et scenarie kun med prioritetslån. Vi bruger således ikke renteniveauet, men rangeringen. Vi deler din opfattelse, at bankrenter og bankgæld dækker flere ting. Vi begrænser populationen til boligejere med minimum 25.000 kr. i bankgæld og maksimum 10.000.000 kr. i bankgæld. Derfor fungerer rangeringen blot som en proxy for kreditværdighed for kommunens boligejere. Hvis en kommunes borgere har relativt lave bankrenter, antager vi således, at de også vil få relativt lave renter i et system med individuelle og differentierede lånevilkår. Når vi kigger på tværs af landet, så synes vores proxy konsistent med, hvad vi ville forvente.

De forventede renteændringer er antagelser og ikke beregnede ændringer. Det fremgår af notatets hovedtekst og metodebilaget.

2. SPØRGSMÅL: Hvordan justerer I for, at et 100% skifte til prioritetslån vil betyde, at ca. 40% af boligejere går fra fast rente til variabel? Som bekendt kan prioritetslån ikke ydes som fastrentelån. Og da variabel rente trods alt stadig er billigere, så vil det vel give lavere renteudgifter til alle, også i land- og udkantskommuner?

Kraka Economics' svar:

Vores udgangspunkt er, at et skifte fra fast rente til variabel rente ikke i sig selv er velfærdsforbedrende. De finansielle markeder har for realkreditlån fastsat prisen på de forskellige obligationer ud fra den samme rentekurve. Derfor kigger vi kun på ændringer i, hvad der svarer til bidragssatsen på et realkreditlån. Her går vi fra en bidragssats, der er ens på tværs af landet til en, der varierer efter de marginale omkostninger. Vores beregninger tilgodeser endda formentlig prioritetslån, fordi vi ikke har inkluderet, at prioritetslån har højere transaktions- og monitoreringsomkostninger sammenlignet med realkreditlån. Danskernes gennemsnitlige omkostninger til boliglån må derfor formodes at stige, men dette aspekt indrager vi ikke.

Vi forsøger således at sammenligne æbler med æbler. Vi betragter, hvad der kan ske ved at gå fra et eksisterende realkreditlån til et lån med differentierede lånevilkår alt andet lige. Der er også andre forhold end fast vs. variabel rente, hvor prioritetslån afviger fra realkreditlån, så vi har forsøgt at opstille et scenarie, hvor den eneste ændring er, at lånevilkårene nu er individuelt prissatte.

Det vil ikke give mening at sige "Hvis alle overgår til prioritetslån, så får alle variabel rente (som har lavere rente) og derfor er prioritetslån bedre end realkredit". Det ville være useriøst.

- 3. SPØRGSMÅL: Jeg kan ikke rigtigt gennemskue hvordan I præcis kommer frem til, at boligejere i nogle kommuner får reduceret renten med 0,35%, og andre får 0,73% højere renter. Er det jeres baseline der siger det? (og igen, hvor har I baseline-tal på prioritetsrenter fra) eller er det en fremskrivning?**

Kraka Economics' svar:

Renteændringerne er antagelser, jf. ovenstående under punkt 1.

Vores antagelser er underkantsskøn. Vi ved, at omkostningerne på et realkreditlån i Nakskov er mange gange omkostningerne i Hellerup. Forskellene er således større end, hvad vi har lagt ind.

- 4. SPØRGSMÅL: Hvis finansieringsudgifter stiger uden for de store byer, så bør det vel alt andet lige medføre, at prisen på ejerboliger falder, for at reflektere de stigende boligomkostninger. Så højere renter vil vel være en fordel for nye boligejere? Omvendt, så vil lavere renter i de store byer vel, alt andet lige, medføre at boligpriserne stiger, til ulempe for nye boligejere?**

Kraka Economics' svar:

Vi betragter kun de direkte effekter fra ændrede rentesatser, og vi tager således bevidst ikke højde for indirekte effekter på boligpriser.

Men det er korrekt, at renteændringerne vil kapitalisere sig i boligpriserne. På den måde er det primært de eksisterende boligejere uden for de store byer som vil tage tabet, mens de eksisterende boligejere i de store byer (og Nordsjælland) vil få gevinsten.

Det er dog ikke korrekt, at det vil være en fordel for nye boligejere uden for de store byer. Hvis rentestigningen sætter sig 1:1 i lavere boligpriser, så vil de nye boligejere blot være upåvirkede, da de stadig skal betale en højere rentesats af en lavere hovedstol. Samtidig får de eksisterende boligejere uden for de store byer et tab, modsat de eksisterende boligejere i de store byer. Der er således ikke nogen tvivl om, hvilken vej fordelingseffekten vender.

- 5. SPØRGSMÅL: Hvor har I data på prioritetslånsrenter fra?**

Kraka Economics' svar:

Samme datagrundlag som ovenstående. Se punkt 1 om geografisk ulighed.

- 6. SPØRGSMÅL: Jeg synes jeres "haler" i tabel 2 ser virkeligt mærkelige ud.**
- Nordeas prioritetslån, Boligpuls, har ved 1. prioritetspant et rentespænd på 2,6267-3,4267%, dvs. et spænd på 0,80 pct.point (<https://www.nordea.dk/Images/144-528916/Pris-skilt%2031.03.2026%20Nordea.dk.pdf>)
 - Danske Bolig Fri har et rentespænd på 2,46-3,71 pct., dvs. et spænd på 1,25 pct.point (<https://danskebank.dk/PDF/PRISER-VILKAAR-FAK-TAARK/Generelle-vilkaar/Rentetavle-udlaan.pdf>)

Så det er altså MAKS forskel mellem bedste og dårligste kunde, der får prioritetslån i Danmarks to største banker. Men I har et spænd i tabel 2 på 3,70 pct.point. Hvordan I alverden kommer I frem til det?

Kraka Economics' svar:

Det er korrekt, at de observerede rentespænd i dag ligger lavere end det spænd, vi anvender i vores analyse. Vores analyse tager imidlertid ikke udgangspunkt i et øjebliksbillede, men i et illustrativt scenarie for, hvordan udviklingen kan spille sig ud over tid.

For det første er det vigtigt at være opmærksom på, at de kunder, der i dag har prioritetslån, typisk er en relativt kreditstærk gruppe. Det er også naturligt, da det er de kunder, bankerne først tilbyder produktet til, og hvor det er muligt at tilbyde vilkår, der er bedre end realkredit. De mindre kreditstærke kunder vil omvendt ofte blive i realkreditsystemet. Det betyder, at de observerede spænd i dag ikke nødvendigvis afspejler hele bredden af potentielle kunder.

For det andet er vi kun i begyndelsen af en udvikling, hvor prioritetslån fylder relativt lidt, men vokser hurtigt. I en sådan fase vil prisvariationen typisk ikke være fuldt udfoldet.

For det tredje er vores grundlæggende antagelse, at prissætningen på prioritetslån over tid i højere grad vil afspejle de underliggende omkostninger og risici ved de enkelte kunder. Det indebærer større prisdifferentiering end i et standardiseret realkreditsystem.

Vores analyse er derfor ikke et forsøg på at ramme de aktuelle spænd, men på at illustrere, hvordan øget individuel prissætning kan slå igennem, hvis udviklingen fortsætter. Selv ved mindre spænd vil de samme fordelingsmæssige mekanismer gøre sig gældende, blot i mindre omfang.

Selv ved mindre spænd vil de samme fordelingsmæssige mekanismer gøre sig gældende, blot i mindre omfang.

- 7. SPØRGSMÅL: Jeg antager, at jeres indkomstgrupper alene gælder boligejere? For vi er vel enige om, at familier i de laveste deciler aldrig kommer i nærheden af at blive kreditgodkendt til nogen ejerbolig? Men jeg bliver i tvivl, fordi I skriver, at I beregner effekter fra det opstillede scenarie "på de ti indkomstdeciler for hele befolkningen". Men det kan jeg umuligt forestille mig I har gjort, for det giver jo slet ingen mening at regne på renteændringer på lån for indkomstgrupper, som i al væsentlighed ikke kan kreditgodkendes.**

Kraka Economics' svar:

Korrekt.

Vi skriver i metodebilaget:

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

Vi ekskluderer således familier, der ikke har ejerbolig.