

Pensionister spiser ikke af deres mursten

Den største rigdom i mursten findes blandt de ældste boligejere. De kunne næsten fordoble deres forbrug, hvis de gav sig til at trække på de 1,3 mio. kr., de typisk har stående i boligen. Men det sker yderst sjældent.

Ældre danske boligejere har så store friværdier gemt i deres bolig, at de, den dag de går på pension, kunne få dobbelt så mange penge mellem hænderne resten af livet, hvis de valgte at bruge formuen.

Det viser nye beregninger, som ATP har foretaget på baggrund af oplysninger fra Danmarks Statistik og BRFkredit. Beregningerne viser, at det netop er blandt de ældste boligejere, man ser de største friværdier. Og at friværdierne stiger, jo ældre man bliver.

Ifølge Ulrikke Ekelund, cheføkonom hos BRFkredit, drejer det sig i gennemsnit om 1,3 mio. kr. pr. boligejer over 67 år.

»Pensionisternes friværdi ligger betydeligt over det, vi ser i de yngre årgange. At det er sådan, er jo ikke så underligt. De har brugt et langt liv på at afdrage lånet. Samtidig er deres ejendom typisk steget med et par procent om året i alle

Fem måder at bruge boligformuen på

- 1) At sælge nuværende bolig og flytte i lejebolig.
- 2) At optage et tillægslån i friværdien, sætte pengene i banken eller tegne en pensionsordning og forøge privatforbruget
- 3) At aftale - med sikkerhed i huset - en trækingsret (kassekredit) med fx et realkreditinstitut
- 4) At nedsætte udgiften til bolig ved at omlægge til længere restløbetid
- 5) At nedsætte udgiften til bolig ved at omlægge til afdragsfri lån. Det frigiver penge til forbrug uden at bruge af formuen. Til gengæld nedbringes restgælden ikke yderligere.

de år, de har haft den – og på det seneste en hel del mere. Billedet er det samme, uanset om de ejer lejlighed eller hus – de har en formue stående i mursten,« siger Ulrikke Ekelund.

7.500 kr. mere om måneden

En beregning, ATP har foretaget, peger på, at ældre boligejere kunne øge deres forbrug voldsomt, hvis de brugte af de mange penge, der står i deres bolig: »En nyslået pensionist på 67 år med 1,3 mio. kr. stående på en bankkonto ville kunne opnå en ekstra månedlig udbetaling på omtrent 7.500 kr. resten af livet, hvis vedkommende regner med at leve lige så længe som 67-årige gør i gennemsnit. Og pengene

er skattefrie,« siger Ole Beier Sørensen, analysechef i ATP.

Beløbet skal ses i lyset af, at pensionister, der ejer bolig, i gennemsnit har en pensionsindkomst på 13.000 kr. om måneden før skat – hvilket typisk bliver til omkring 9.000 kr. efter skat. »Hvis pensionisterne var villige til at bruge boligformuen, havde de ikke 9.000 kr. men i stedet 16-17.000 kr.« siger Ole Beier Sørensen.

Venter pensionisten med at indfri formuen, til vedkommende er 72 år, vil der være ekstra godt 10.000 kr. om måneden resten af livet. Og hvis det sker som 77-årig, er der tale om hele 15.000 kr. om måneden – skattefrit. ➔

► Forsigtig indstilling

Men det sker ikke i noget betydeligt omfang, vurderer Ulrikke Ekelund fra BRF-kredit. Rygterne om, at nutidens ældre efterlader nul kroner til børn og børnebørn, fordi de har brugt formuen rub og stub på rejser, golf og vellevned, er – blot rygter.

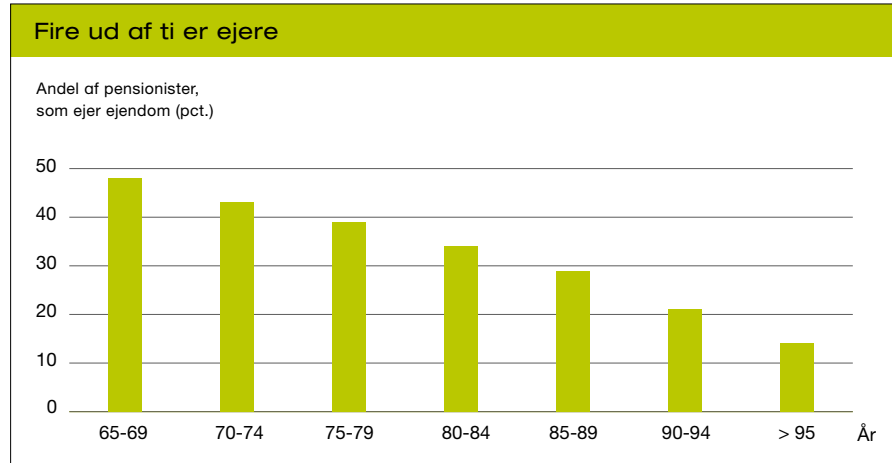
»Ifølge vore kunderådgivere er mange pensionister meget konservative i forhold til at bruge af deres formue. Der er selvfølgelig nogle, der optager tillægs-lån – til forbrug eller ombygninger. Men det typiske billede er, at hvis de gør noget, så er det at lægge deres relativt lille restgæld om til afdragsfri lån,« siger Ulrikke Ekelund.

Omlægning til afdragsfri lån, der blev indført på det danske marked tilbage i 2003, er til gengæld ret populært. Blandt dem, der er 67 år eller derover, har halvdelen omlagt lånet. På den måde bruger de ikke af formuen, de stopper blot med at lægge flere penge til side.

Taxameteret tikker

Billedet af en yderst forsigtig gruppe boligejere bekræftes af Jens Højgaard, der er souschef i Ældresagen. Og det er der – siger han – flere grunde til.

»Det er faktisk ikke så enkelt endda. Markedet mangler letforståelige produkter – og hvis man tager penge ud af boligen, så går det ud over både ældrecheck og helbredstillæg. Men væsentli-



På landsplan er ca. halvdelen af den voksne befolkning boligejere. Det samme gør sig gældende blandt de yngste pensionister – mens det kun er ganske få blandt de allerældste, der ejer bolig. I gennemsnit ejer fire ud af ti pensionister deres egen bolig.

Kilde: ATP 2007. Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik 2005. Ejerskabet er opgjort på individniveau.

gere er nok, at det ligger dybt i den generation, der er pensionister i dag, at når man først har betalt sit hus ud – så er det ikke for at optage lån i det igen,« siger Jens Højgaard.

Han peger på, at nye lån kan bringe en usikkerhed ind i de ældres liv: »Man ved ikke, hvor længe man lever. Man ved ikke, om man vil blive boende. Priserne kan falde igen – alt det gør, at mange holder sig fra det. Men vi opfordrer da til, at man får vurderet, om man kan bruge en del af sin boligformue, hvis man sidder hårdt i det. Med streg under en del. Hvis man tager hele sin formue ud og bruger den – måned for måned – så tikker taxameteret. Det eneste, man så

kan håbe på er, at man dør, inden man bliver sat ud af huset.«

Sådan er friværdien beregnet

Friværdierne er beregnet som et vægtet gennemsnit af friværdi i parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder. Beregningerne er baseret på data fra BRFkredit vedr. gennemsnitlige belåningsværdier samt gennemsnitlige boligstørrelser fordelt på aldersklasser, Realkreditrådets priser 2007 samt en estimeret ejerandel pr. individ.

Kilde: BRF og ATP