

Bolig- og pensionssymbiosen bør udnyttes bedre

Af Svend E. Hougaard Jensen*

Det er næsten blevet *mainstream* at betragte pensions- og boligformuen som to sider af samme sag. Flere eksperter er endda gået så vidt som til at betragte boligformuen som en ny søjle i pensionssystemet. Pointen er, at folkepensionen, arbejdsmarkedspensionerne og friværdien i boligen tilsammen er afgørende for levestandarden i årene efter tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet.

I den virkelige verden har denne tankegang dog ikke rigtig medvind. Det er påfaldende, at selv efter tilbagetrækning fortsætter folk med at opbygge friværdi i deres bolig. Dette harmonerer ikke så godt med gængs forbrugsteori. Her er idéen, at man stræber efter en jævn forbrugsprofil over hele livet baseret på livsindkomsten, og ved bortgang som gammel bør der ikke være mere på kontoen end den arv, man ønsker at efterlade til næste generation.

De opsparingsbaserede arbejdsmarkedspensioner har en helt anden profil. Det er ikke overraskende, for disse ordninger er netop *designet* således, at der opspares i årene som aktiv på arbejdsmarkedet, mens der nedspares i årene efter tilbagetrækning. Dette sker med en forventning om, at formuen til sidst går i nul, og arv indgår i princippet ikke som en del af denne opsparingsform.

Et taleksempel kan illustrere forskellen på pensionsformue og friværdi i den relevante kontekst: I 2018 havde en 65-årig dansker en pensionsformue på 1.302.251 kr. og en friværdi i boligen på 806.759 kr. Tilsvarende havde en 80-årig dansker en pensionsformue på 402.178 kr. og en friværdi på 856.850 kr. En 80-årig har altså en pensionsformue, som er 70 pct. lavere end den 65-åriges. For friværdien i boligen er det omvendt: Den 80-årige har en 6 pct. højere friværdi end den 65-årige.

Disse gennemsnitstal baseret på formuestatistikken giver et klart fingerpeg om, at danskerne ikke ser deres friværdi i boligen som en kilde til pension. Men hvorfor gør de egentlig ikke det? Er der behov for bedre information om eksisterende muligheder? Er der behov for udvikling af nye finansielle instrumenter? Eller ønsker folk simpelthen bare – helt legitimt - at efterlade en meget stor arv til deres børn?

* Svend E. Hougaard Jensen, cand.oecon., ph.d., professor i økonomi og leder af Pension Research Centre (PeRCent) på CBS, og non-resident fellow ved tænketanken Bruegel, Bruxelles.

Som bekendt er det en central opgave for pensionssystemet at sikre en høj dækningsgrad, dvs. sikre, at den disponible indkomst som pensionist står i et rimeligt forhold til tidligere erhvervsindkomst.

Lad os derfor se nærmere på, hvordan dækningsgraden potentielt ville blive påvirket, hvis danskerne tog muligheden for et ”omvendt” realkreditlån til sig. Modellen er, at en 65-årig boligejer med en friværdi får et lån med pant i boligen, hvor låneprovenuet udbetales som en fast månedlig betaling. Boligejeren skal ikke afdrage på lånet, som i stedet forfalder, når låntageren dør eller sælger boligen.

Figuren viser dækningsgraden for befolkningen opdelt i 10 indkomstgrupper.¹ I beregningen er medtaget folkepension og ATP; andre indkomstoverførsler til ældre; private pensioner samt hypotetiske udbetalinger knyttet til det ”omvendte” realkreditlån baseret på boligernes friværdi.

Det ses, at mens dækningsgraden for de laveste indkomstgrupper er over 100 pct., er den kun lidt over 60 pct. for de højeste indkomstgrupper, når der ikke tages højde for friværdien. Men ved at inddrage friværdien kan man opnå en noget fladere profil for dækningsgraden på tværs af indkomstfordelingen. Faktisk bliver dækningsgraden helt flad for den halvdel af de erhvervsaktive med de højeste indkomster, ligesom ingen indkomstgruppe får en dækningsgrad på under 80 pct.

I stedet for at bryde hjernen med at udvikle nye låneformer kunne det indvendes, at den enkelte allerede har gode muligheder for at gøre noget, hvis man ønsker at udnytte friværdien. En mulighed er at sælge det nuværende ”store” hus og i stedet købe et ”lille” hus. Man kunne også sælge huset for i stedet at blive lejer, eller man kunne sælge huset i et dyrt område og i stedet flytte til et billigere område.

Endelig bør nævnes, at relationen mellem pensions- og boligformuen er tovejs. Ud over at tænke på boligen som del af pensionsopsparingen i en sen fase af livet kan man i tidligere faser betragte pensionsopsparingen som del af boligfinansieringen. En model er at give yngre familier, typisk førstegangskøbere, adgang til at udtage en vis andel af deres pensionsformue. Vi ved fra formuestatistikken, at en 40-årig dansker har en pensionsformue på ca. 400.000 kr., og hvis man gjorde det muligt at anvende halvdelen heraf til boligkøb, ville det give næsten 200.000 kr. og for et par det dobbelte beløb.

Det korte af det lange er, at der er tale om en symbiose mellem bolig og pension. Men også om et potentiale, som det vil kræve en del politikudvikling at udnytte. Er vi klar til det?

¹ Yderligere detaljer her: Svend E. Hougaard Jensen, Andreas I. Rønne og Andrea Tafuro: *“Home Equity As a Pension Device: A Means to Smoothen Replacement Rates across the Income and Wealth Distributions?”*, mimeo, PerCent, oktober 2022.

