

1 Indledning ny

Højkonjunktur, økonomisk tryghed og lave renter. Dette har igennem en længerevarende periode været hverdagsbilledet for de danske boligejer. En hverdag hvor inflationen var kontrolleret, lønstigningerne var høje, arbejdsløsheden var lav og forbrugskvoten var høj. Økonomiske signaler som boligejerne nu må kigge længe efter. Vendepunktet blev krigen i Ukraine. Hurtigt opstod manglen på naturgas, og særligt landbrugsindustrien blev ramt, hvilket skabte en overefterspørgsel og en stigende inflation. For at bekæmpe inflationen justerede Den Europæiske Centralbank deres rente, hvorefter den danske Nationalbank fulgte trop. Handlinger som har fået konsekvenser for det danske lånemarked. Her er det nye låntager og låntager, der skal refinansiere deres rentetilpasningslån som møder de stigende låneomkostninger. Derfor er det interessant at undersøge, hvilke adfærdsmæssige konsekvenser de stigende låneomkostninger har for den omfattede låntager. Derfor vil vi undersøge hvorvidt husholdninger øger deres arbejdsudbud (målt som bruttoindkomst), når de møder de stigende udgifter. I vores analyse vil vi tage udgangspunkt i låntager med rentetilpasningslån som tilpasses hvert femte år. Denne type lån er også kendt som F5-lån. Grunden til dette er, at renteniveauet tilbage i 2017 og 2018 var forholdsvis lavt, samtidig med at vi gerne vil relatere vores analyse til Zator (2022), for at om vi kan skabe de samme resultater som Zator fandt for det polske lånemarked.

Vi laver analysen som et naturligt eksperiment. Det gøres ved at bruge forsøgsdesignet "Regression Discontinuity Design" (RDD), hvor vi sammenligner adfærden for de låntager som refinansierer deres lån lige inden renteniveauet stiger, med de låntagere som refinansierer lige efter renteniveauets udvikling. På den måde kan vi argumentere for, at låntagerne har sammenlignelige præferencer og risikoaversitet, hvorpå vi kategorisere dem som samme type agent.

For at kategorisere de relevante F5-lån, tager vi udgangspunkt i datasættet REAL fra Danmark Statistik, der indeholder alle personers indeståender til realkreditinstitutionerne. Ud fra registeret frasortere vi alle lån, der ikke har en rentebindingsperiode på fem år. Herefter kan vi gennem oplysninger om lånets optagelsesdata kan vi beregne de kommende refinansieringsperioder. På denne måde finder vi vores "treatment" gruppe, hvorefter vi kan lave vores amortiseringsplan. Gennem vores amortiseringsplan refinansierer vi individernes lån, og beregner deres nye månedlige ydelse.

Til sidst sammenligner vi lønudviklingen for vores treatmentgruppe med vores baseline gruppe, som refinansierer lige inden rentestigningerne begynder. Her er vores hypotese, at treatment vil vise en større lønopgang end baseline gruppen.

Resultaterne fra vores analysen viser, at hypotesen ikke kan bekræftes. Der er ikke en kausal sammenhæng mellem en større rente og derfor en større låneomkostning og bruttoindkomsten. Dette er både resultatet for undersøgelsen af 5 årige rentetilpasningslån med afdrag og 5 årige rentilpasningslån uden afdrag.

En af forklaringerne for de forskelle, som er fundet i vores analyse og resultaterne fundet i Zator (2022) er strukturen af det danske- og det polske arbejdsmarked. Zator bevidner, at andelen af kvinder som begynder at arbejde stiger, når renterne stiger, hvilket skaber en højere bruttoindkomst for husstandene. Den samme trend ses ikke på det danske arbejdsmarked. Dette kommer af, at kvinderne allerede er i arbejde i de fleste danske husstande.

En anden forklaring på den manglende kausalitet mellem bruttoindkomst og renteniveau, er tidshorisonten. Vores data for husholdningernes indkomst går til og med Marts 2023. Det betyder, at de husstande som refinansierer 1. januar 2023 har haft mellem 6 og 9 måneder til at finde en ny eller ekstra beskæftigelse.