

21.maj 2012



## Kære boligejer: Har du råd til *ikke* at afdrage på dit realkreditlån?

Afdragsfrie lån har længe været et element i diskussionen om fremtidens realkredit. Statistikken beretter at de danske boligejere fortsat i højere grad vælger afdragsfrihed på deres realkreditlån, og at andelen af afdragsfrie lån nu udgør hele 56 % af boligejernes samlede realkreditgæld.

Benyttes afdragsfriheden til eksempelvis at afdrage på dyrere bankgæld eller forbrugslån, kan der fra et privatøkonomisk synspunkt være god mening i at benytte sig af afdragsfrihed på realkreditlånet. Alligevel er det lidt overraskende, at boligejerne ikke i højere grad udnytter de aktuelt rekordlave renter til at afdrage på deres lån. Med en rente på kun 1 % på rentetilpasningslån og 3,5 % på 30-årige fastforrentet lån bliver det ikke meget billigere at begynde og afdrage.

### Redaktion

Sonia Khan

soah@rd.dk

- Optager man et lån på 1 mio. kroner og 30 års løbetid som FlexLån® F1 med en rente på 1 %, og afdrager på lånet, vil man efter 5 år have afdraget hele 147.000 kroner af sin restgæld – hvis vi antager et uændret renteniveau.
- Til sammenligning vil man med en F1-rente på 3,5 %, som svarer til den gennemsnitlige F1-rente over de sidste 17 år, have afdraget 103.000 kroner efter 5 år. Samtidig vil man over den 5-årige periode betale over 37.300 kroner mere i ydelse efter skat. Venter man med at afdrage, til renterne er steget, vil man således afvikle sin restgæld meget langsommere.
- Det er ikke kun på FlexLån®, at renten er rekordlav. En rente på kun 3,5 % på et fastforrentet lån er også det laveste nogensinde. Med et 3,5 % fastforrentet lån vil man efter 5 år have afdraget 103.000 kroner. Til sammenligning vil man med et 5 % fastforrentet lån kun afdrage 82.000 kroner over 5 år og samtidig betale 28.600 kroner mere i ydelse efter skat.
- De fastforrentede låns styrke i form af deres option for restgældsreduktion, når renterne stiger, skal absolut ikke undervurderes. Stiger renterne med 1,5 % eller mere over de næste 5 år, vil man stå langt bedre med et 3,5 % fastforrentet lån end med et F1-lån med en rente på 1 %. Den samlede gevinst kan i tilfælde af en rentestigning på 1,5 % løbe op på 32.000 kroner. Og jo større rentestigningen er, des større kan en gevinst blive.
- Boligmarkedet er under pres og der er risiko for, at boligpriserne vil fortsætte deres fald over de kommende år. Med andre ord er der god grund til at sikre sin friværdi ved at begynde at afdrage på boliggylden, så man ikke risikerer at blive fastlåst af en høj gæld, hvis man indenfor en årrække ønsker at sælge sin bolig. Dertil gør det lave renteniveau det ekstra fordelagtigt at begynde og afdrage nu.

### Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring og

forretningsudvikling

### Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk



## Skal du begynde at afdrage på dit lån nu?

Det er næppe ingens næse gået forbi, at renterne har været faldende de seneste år. Realkredit Danmark har netop afsluttet auktioner over rentetilpasningslån, og renterne er mange bekendt endt på det absolut laveste niveau nogensinde. I lyset af de lave, korte renter har vi endvidere set, at flere og flere boligejere vælger rentetilpasningslån frem for fastforrentede lån eller lån med renteloft, fordi en lav ydelse lokker. Imidlertid glemmer man, at det kan være fornuftigt for rigtig mange boligejere at begynde at afdrage på deres realkreditlån, og at det nærmest ikke kan blive billigere end nu, hvor renterne er på rekordlave niveauer. Venter man, til når renterne er steget, vil det være meget dyrere først her at fokusere på afvikling af gælden.

I nedenstående beregninger opererer vi med tre scenarier, hvor vi tager udgangspunkt i:

1. det aktuelle renteniveau, hvor renten på FlexLån® F1 er på 1 % og renten på 30-årige fastforrentede lån er på 3,5 %.
2. det gennemsnitlige renteniveau, dvs. en F1-rente på 3,5 % (over de seneste 17 år) og en 30-årig fast rente på 5 %.
3. renteniveauet, da krisen var på sit højeste i slutningen af 2008, dvs. en F1-rente på 5,2 % og en 30-årig fast rente på 7 %.

## Høvl 14,7 % af restgælden på dit FlexLån® på kun 5 år

I tabel 1 nedenfor ses, hvor meget man betaler i ydelse efter skat på et F1-lån på 1 mio. kroner med løbetid på 30 år, og hvor meget man afdrager ved de tre ovennævnte rentescenarier over 1, 3 og 5 år.

Tabel 1: Afvikling af FlexLån® samt samlet ydelsesbetaling ved forskellige renteniveauer

|                  | 1 år   |         | 3 år   |          | 5 år    |          |
|------------------|--------|---------|--------|----------|---------|----------|
|                  | Afdrag | Ydelse  | Afdrag | Ydelse   | Afdrag  | Ydelse   |
| <b>F1: 1 %</b>   | 28.730 | -37.320 | 87.110 | -122.420 | 146.660 | -204.500 |
| <b>F1: 3,5 %</b> | 19.230 | -47.870 | 59.660 | -144.370 | 103.000 | -241.870 |
| <b>F1: 5,2 %</b> | 14.280 | -54.320 | 44.990 | -163.950 | 79.050  | -274.720 |

Kilde: Egne beregninger

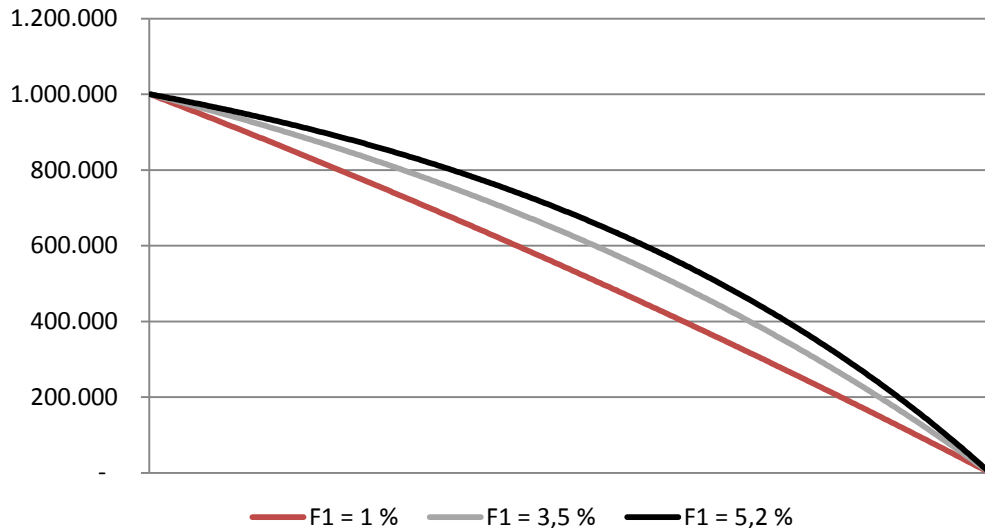
Optager man FlexLån® F1 med en rente på 1 %, og afdrager på lånet, vil man efter 5 år have afdraget knap 147.000 kroner af sin restgæld - svarende til 14,7 %. De samlede ydelsesbetalinger efter skat vil løbe op i 204.500 kroner, hvilket vil sige, at hele 72 % af ydelsesbetalingen udgøres af afdrag, mens resten er renter og bidrag.

Til sammenligning vil man med en F1-rente på 3,5 % have afdraget 103.000 kroner efter 5 år, altså 43.700 kroner mindre end ved en rente på 1 %. Det svarer til at afdragene udgør 43 % af de samlede ydelsesbetalinger de første 5 år. Samtidig vil man over den 5-årige periode betale over 37.300 kroner mere i ydelse efter skat. Det koster altså ikke bare mere i månedlig ydelse af afdrage, når renten er høj – man afdrager desuden meget langsommere på sit lån, jf. figur 1 nedenfor.



For godt 3 år siden, hvor FI-renten lød på 5,2 %, ville man over 5 år afdrage blot 79.000 kroner af sin gæld – eller kun 29 % af ydelsesbetalingerne – hvis renteniveauet forblev på 5,2 %. Samtidig ville man betale over 70.000 kroner mere i ydelse efter skat sammenlignet med det aktuelle renteniveau.

Figur 1: Afvikling af FlexLån® F1 ved forskellige renteniveauer



Kilde: Egne beregninger

### Afdrag med et 3,5 % fastforrentet lån – og få muligheden for at reducere restgælden yderligere, når renterne stiger

Det er ikke kun boligejere med FlexLån®, der bør overveje at afdrage på deres realkreditlån. Har man et fastforrentet lån med en rente på 3,5 %, er der også gode muligheder for at hævle af restgælden. Med et 3,5 % fastforrentet lån for man samtidig muligheden for at reducere restgælden yderligere, når renterne stiger.

Tabel 2: Afvikling af fastforrentet lån med forskellige kuponrente samt samlet ydelsesbetaling

|                  | 1 år   |         | 3 år   |          | 5 år    |          |
|------------------|--------|---------|--------|----------|---------|----------|
|                  | Afdrag | Ydelse  | Afdrag | Ydelse   | Afdrag  | Ydelse   |
| <b>3,5 % lån</b> | 19.220 | -46.500 | 59.740 | -139.940 | 103.190 | -234.010 |
| <b>5 % lån</b>   | 14.810 | -52.120 | 46.730 | -156.940 | 81.980  | -262.590 |
| <b>7 % lån</b>   | 10.240 | -60.960 | 32.970 | -183.510 | 59.090  | -306.980 |

Kilde: Egne beregninger

Sammenligner vi 3,5 % lånet med et fastforrentet lån med en kuponrente på hhv. 5 % og 7 %, vil man over 5 år afdrage henholdsvis 21.200 kroner og 44.100 kroner mere med et 3,5 % lån. Det svarer til, at afdraget udgør henholdsvis 44 %, 31 % og kun 19 % af ydelsesbetalingen for lån med rente på 3½, 5 og 7 %. Samtidig vil man spare henholdsvis 28.600 kroner og 73.000 kroner i samlet ydelse efter skat over de første 5 år, såfremt man har et 3,5 % lån.

Stiger renten med 1 % efter 5 år, vil kursværdien af restgælden på 3,5 % lånet være omtrent 826.900 kroner, hvilket svarer til, at man får barberet 173.100 kroner af restgælden, jf. tabel 3. Det



er 26.500 mere, end man afdrager på et F1-lån over 5 år, jf. tabel 1, til gengæld har man i samme periode betalt ydelser for 29.500 kroner mere på 3,5 % lånet.

Tabel 3: Udvikling i restgæld på 3,5 % lånet, hvis renten stiger efter 5 år

| <b>Rentestigning efter 5 år på</b>        | <b>1 %</b> | <b>1,5 %</b> | <b>2 %</b> |
|---|------------|--------------|------------|
| <b>Kursværdi af restgæld på 3,5 % lån</b> | 826.860    | 791.890      | 756.910    |
| <b>Omsat til afdrag</b>                   | 173.140    | 208.110      | 243.090    |

Kilde: Egne beregninger

Tror man i stedet på, at renten over 5 år vil stige med eksempelvis 1,5 % eller 2 %, kan der være en gevinst ved at vælge et 3,5 % fastforrentet lån frem for FlexLån®.

Tager man højde for, at man over de 5 år har betalt 29.500 kroner mere i ydelse på 3,5 % lånet end på FlexLån®, så har man alt i alt fortsat scoret en gevinst på henholdsvis 32.000 kroner og hele 67.000 kroner, hvis renten er steget med 1,5 % eller 2 %, og man indfrier lånet efter 5 år.

Ovenstående illustrerer, at muligheden for at reducere restgælden med et fastforrentet lån på ingen måde skal undervurderes, da der kan være mange penge at spare, når renterne stiger – hvis man vel at mærke vælger at konvertere eller indfri sit lån på daværende tidspunkt.

### Flere grunde til at afdrage nu

Ovenstående har illustreret den økonomiske fordel ved at afdrage på sit realkreditlån, mens renterne er lave. En anden grund til at begynde at afdrage netop nu er, at boligpriserne har været faldende over de seneste år, og der er risiko for, at faldet kan fortsætte de kommende år. Har man ikke allerede en friværdi, kan man dermed sikre sig den ved at afdrage nu. Og skal man sælge sin bolig indenfor en årrække, er der risiko for, at man ikke får samme pris for boligen, som man engang købte den til. Ved at afdrage på gælden oparbejder man en buffer mod fald i boligpriserne, så man ikke står i en vanskelig situation, hvis man skal sælge din bolig.

Mange boligejere har efterhånden brugt en del af deres 10 års afdragsfrihed. Hvis økonomien er lidt skrøbelig, kan der være en ide i at afdrage nu og gemme de sidste år med afdragsfrihed til, når renterne stiger. På den måde vil man også skulle betale renteudgifter af en mindre gæld, når renterne er høje.

Benytter man i dag besparelsen fra afdragsfriheden på dit realkreditlån til at afdrage hurtigere på eksempelvis et dyrere banklån eller forbrugslån, så kan der være god mening i at fortsætte med det. Men bruger man besparelsen på ren forbrug, og har ikke en større opsparing i mursten eller pension, vil vi anbefale, at man overvejer at afdrage på sit lån og sikre sig en god friværdi.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*

