

31. oktober 2023



Skal jeg vælge fast eller variabel rente på mit realkreditlån? Hvad er fordele og ulemper nu og senere?

Renterne er steget igennem en længere periode, og det har fået nogle boligejere til at forlade de fastforrentede lån og overveje de lidt billigere, variabelt forrentede lån. Dermed får man en kortsigtet rentebesparelse, men hvis renterne fortsætter opad, kan den besparelse hurtigt forsvinde igen. Hvis renterne derimod falder igen, så får man med et FlexLån® både glæde af lidt lavere renter her og ved fremtidige refinansieringer. Når man skifter til variabelt forrentede lån såsom FlexLån®, så mister man imidlertid muligheden for at udnytte kursudsving via op- og nedkonverteringer. I denne analyse zoomer vi ind på fordelene og ulemperne ved de to låneformer - både ved stigende og faldende renter. Vi illustrerer, hvordan det skal gå med kurserne, før fordelene ved FlexLån® svinder ind og bliver overhalet af det klassiske fastforrentede obligationslån. Om det kommer til at ske, har vi desværre ikke svaret på. Valg af låntype afhænger derfor også i sidste ende af ens egen økonomi og ens behov for sikkerhed omkring boligøkonomien

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Hvad er billigst – fast eller variabel

Efter en periode med historisk lave renter skal vi nu igen til at vænne os til, at det koster noget at låne penge. En del boligejere har benyttet lejligheden til at skifte fra den faste rente til den lidt billigere variable rente, men er det nu også en god ide?

Ingen kender jo kurserne i fremtiden, men der er stor sikkerhed for, at de ændrer sig over tid.

Hvis kurserne stiger, så falder renterne på mit variabelt forrentede lån, men hvis kurserne stiger, kan jeg jo også konvertere mit fastforrentede lån ned til en lavere kuponrente.

Hvis kurserne omvendt falder, så stiger renterne på mit variabelt forrentede lån, men mit fastforrentede lån beholder jo renten, og hvis jeg skal flytte eller bare vil konvertere til et andet lån, kan jeg ligefrem indfri det billigt.

I denne analyse ser vi på fordele og ulemper ved FlexLån® F3k og obligationslån i to scenarier. Det er ikke så afgørende, at vi zoomer ind på F3-lånet – samme overordnede konklusioner kunne også udledes på baggrund af andre FlexLån®.

I det ene scenarie stiger kurserne og renterne falder, og i det andet scenarie falder kurserne og renterne stiger. Scenariet med faldende kurser går fra starten af 2020 til i dag, og scenariet med de stigende kurser går fra i dag og 3 år frem, hvor vi i forudsætter, at kurserne stiger (bemærk, at dette ikke er en spådom om faldende renter, men blot et tankeeksperiment).

Vi ser kun på første refinansieringsperiode, og i begge tilfælde optager vi afdragsfrie lån.

Scenarie 1 – Renterne stiger

Hvis vi ønskede at låne 1 mio. kroner den 4. januar 2021, kunne vi vælge et FlexLån® F3K til en kontantrente på -0,4% eller et 30-årigt 0,5% obligationslån til kurs 96,4. Siden da er kurserne faldet, så vores 0,5% lån kan nu indfries til kurs 59,4, og vi antager, at denne kurs for det fastforrentede lån også gælder, når vi når afslutningen af refinansieringsperioden for vores FlexLån® F3K den 31. december 2023.

Herunder kan vi se nøgletallene for de to lån opgjort ved afslutningen af første refinansieringsperiode.

| | FlexLån® F3K | 0,5% Obligationslån |
|------------------------|--------------|---------------------|
| Månedlig ydelse | 783 | 1.269 |
| Samlet ydelse før skat | 28.116 | 45.575 |
| Indfrielsesbeløb | 1.012.750 | 621.928 |
| Samlet udgift | 1.040.866 | 667.502 |

Hvis vi ser på den månedlige ydelse, så er obligationslånet klart det dyreste med en ydelse, der er hele 62% højere end vores FlexLån®.

Ved et så dramatisk kursfald, som vi har oplevet i de sidste par år, bliver der meget stor forskel på de samlede omkostninger for de to lån, men allerede ved en indfrielseskurs på 95,1 for obligationslånet – altså et kursfald på 1,3 kurspoint i forhold til optagelseskursen, bliver de samlede udgifter for obligationslånet mindre end for vores FlexLån®.

Hvis vi i stedet for at indfri vores lån havde valgt at beholde lånet, ville vi også være væsentlig dårligere stillet med et FlexLån® F3K, idet månedlige ydelse ville stige til ca. kr. 4.200. Hvis vi havde valgt obligationslånet, ville vi fortsat have en månedlig ydelse på kr. 1.269. Allerede efter 6 måneder er vores besparelse i første refinansieringsperiode blevet spist op af meromkostningen efter rentestigningen.

Vi kunne også vælge at konvertere vores obligationslån til et FlexLån® F3K her ved afslutningen af perioden, og i så fald kunne vi optage et lån med en restgæld cirka kr. 400.000 lavere, end hvis vi havde taget et FlexLån® F3K allerede ved starten af perioden.

Scenarie 2 – Renterne falder

Hvis vi i stedet ønskede at låne kr. 1 mio. den 18. oktober 2023, kunne vi vælge et FlexLån® F3K til en

kontantrente på 3,61% eller et 5% obligationslån til en kurs på 96,6.

Herunder kan vi se nøgletallene for de to lån opgjort for første refinansieringsperiode for vores FlexLån® F3K.

| | FlexLån F3K | 5% Obligationslån |
|------------------------|-------------|-------------------|
| Månedlig ydelse | 4.180 | 5.187 |
| Samlet ydelse før skat | 160.629 | 199.419 |
| Indfrielse | 1.012.750 | 1.045.750 |
| Samlet udgift | 1.173.379 | 1.245.169 |

Hvis vi ser på den månedlige ydelse, så er obligationslånet stadig dyrest, men forskellen er reduceret, idet ydelsen nu kun er 24% højere end vores FlexLån®.

Selvom kurserne stiger, så kan vi indfri vores obligationslån til pari, så den samlede udgift i første refinansieringsperiode er en smule højere for obligationslånet end for vores FlexLån®. Nu antager vi godt nok en kursstigning i perioden, men også i dette høje renteniveau skal kun et mindre kursfald til, før den samlede udgift for at obligationslånet kryber ned under vores FlexLån®. Ved en indfrielseskurs på obligationslånet på 93 eller lavere er de samlede udgifter til obligationslånet lavere end for vores FlexLån® – altså et kursfald på 3,6 i forhold til optagelseskursen på 96,6. Der skal altså blot en marginal rentestigning til før, at fastforrentede lån vipper F3-lånet af pinden i dette eksempel.

Hvis kurserne stiger tilbage til niveauet fra starten af scenariet med faldende kurser, og vi i stedet for at indfri vores lån vælger at beholde lånet, så får vi med et FlexLån® F3K automatisk nedsat vores ydelse, til 783 kr. måned. Med et 5% obligationslån fortsætter vi med samme ydelse, medmindre vi vælger enten at konvertere ned til en lavere kupon eller til et variabelt forrentet lån. Hvis vi vælger at konvertere ned, skal vi finansiere omlægningsomkostningen, hvorved ydelsen på vores nye 0,5% lån bliver ca. 1.350 pr. måned, hvilket er lidt højere end de 1.269 i scenariet med de faldende kurser.

Opsummering

Hvis man ønsker lavest mulig månedlig ydelse her og nu, så er FlexLån® det rette valg. Særligt på afdragsfrie lån, er den procentuelle forskel på de to låntyper markant uanset renteniveauet.

Til gengæld for den lave ydelse, så må man acceptere risikoen for betydelige og uundgåelige stigninger i ydelsen, hvis renterne stiger. Desuden har man heller ikke samme muligheder for billig indfrielse i forbindelse med enten konvertering eller salg.

Herunder kan man se en oversigt over fordele og ulemper ved at vælge FlexLån® i forhold til obligationslån.

| FlexLån® | Fordele | Ulemper |
|---------------------------------|--|---|
| Uanset kursudvikling | Lavere ydelse nu | |
| Kurserne falder/renterne stiger | | Højere ydelse senere Højere indfrielsesbeløb |
| Kurserne stiger/renterne falder | Lavere ydelse senere Lidt lavere indfrielsesbeløb (ved indfrielse i forbindelse med refinansiering) | |

Umiddelbart er der flere punkter i fordelskolonnen end i ulempekolonnen, men til gengæld, så er de to ulemper ved faldende kurser ganske betydelige.

Hvis renterne stiger, så får man med et FlexLån® uundgåeligt en højere ydelse efter refinansiering, mens man med et obligationslån ikke oplever nogen ydelsesstigning. Desuden kan forskellene i indfrielsesbeløb være meget store, mens forskellene i indfrielsesbeløb ved kursstigninger er mere beskedne, takket være den konverteringsretten til kurs 100 for obligationslånet.

Det er næppe overraskende, at FlexLån® er fordelagtige, når renterne falder, da man i så fald automatisk får tilpasset sin rente til et lavere niveau.

Det er nok mere overraskende, at selv beskedne kursfald på 1-4 kurspoint på vores obligationslån kan tippes balancen, så de samlede udgifter på FlexLån® overstiger de samlede udgifter ved obligationslånet. Måske ønsker man ikke at sælge sin bolig efter første refinansieringsperiode, selvom renterne er steget, men uanset om man beholder sit obligationslån eller konverterer til et andet lån, så står man i en markant bedre situation, end hvis man havde valgt et FlexLån®. Både fordi man har mulighed for at fortsætte med den samme lave ydelse, men også fordi man kan reducere sin restgæld ved at konvertere til et andet lån. I vores eksempel kan låntageren reducere sin restgæld med knap kr. 400.000 for et lån på kr. 1 mio.

Når det er sagt, så er urealiserede kursgevinster jo blot fugle på taget, som kan forsvinde igen ved kursstigninger, og man vil normalt ikke konvertere sit fastforrentede lån op eller ned ved kursudsving på 1-4 kurspoint. Hvis man har en lidt længere tidshorisont, og ønsker at blive boende i sin bolig – også efter næste refinansiering, så er det jo slet ikke sikkert, at det er en god ide indfri sit obligationslån, selvom indfrielseskursen er lav.

Med et FlexLån® så tilpasses renten løbende og uden omlægningsomkostninger, så selvom renten stiger på ens FlexLån®, så falder renten også automatisk igen, når solen igen skinner på obligationsmarkederne. Hvis der ikke lige opstår en oplagt konverteringsmulighed for obligationslånet, så kan vores FlexLån® altså godt på den lange bane ende med at indhente obligationslånet ved at den stigende ydelse i en enkelt refinansieringsperiode opvejes af en faldende ydelse i en senere refinansieringsperiode.

Desuden ved man jo ikke, om man ender i fordel- eller ulempekolonnen på låneoptagelsestidspunktet. Dette jo afhænger af den fremtidige renteutvikling. Hvis du tror, at renterne falder, så bør du vælge FlexLån®, og hvis du tror, at renterne stiger, så bør du vælge obligationslån – også selvom den månedlige ydelse er lidt højere her og nu. Og hvis du sover dårligt om natten, fordi du frygter rentestigninger, så skal du også vælge obligationslån.

Som nævnt er renterne jo steget igennem en længere periode, og for de låntagere, som har beholdt deres FlexLån® rentestigningerne, må altså de enten acceptere markante ydelsesstigninger – evt. først ved næste refinansiering, eller de kan indfri til et væsentlig højere beløb, end hvis de havde haft et fastforrentet obligationslån. Hvis man tror, at rentestigningerne har toppet, så er der dog ingen grund til at forlade sit FlexLån®. Hvis man konverterer til et obligationslån i det høje renteniveau, får man blot en endnu højere ydelse. Desuden får man få glæde af kommende rentefald uden omlægningsomkostninger, hvis man beholder sit FlexLån®.

Overvej derfor altid, om FlexLån® er den rette løsning for dig - både på kort og på lang sigt.

Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i referencekurser fra NasdaqOMX og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser og priser for private ejerboliger pr. 18. oktober 2023.

Redaktion

Chefanalytiker
Nicolas Norby
nnor@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring