



Flexlånere sparer fortsat penge

Mange kritikere af FlexLån® har gennem tiden spået, at flexlånerne ville komme til at betale dyrt, hvis der opstod ubalance i det finansielle system, og at den gennem tiden så lave rente ville vende sig til en høj rente og koste de mange boligejere dyrt – og i værste fald tvinge dem fra hus og hjem.

Da finanskrisen for alvor blussede op mod slutningen af 2008, blev bekymringen til alvor, da man frygtede at renten på de 1-årige FlexLån® kunne ende på op mod 7-8 %. Til glæde for de mange flexlånere skete dette ikke – renten endte på 5,20 % og placerede sig dermed som den næsthøjeste rente gennem levetiden for FlexLån®. Siden da er renten på FlexLån® faldet for hvert år, og igen i år er der udsigt til, at den ender på et lavt niveau.

I denne analyse har vi regnet på, hvad en låntager med FlexLån® har sparet sammenlignet med en låntager med fastforrentet lån, hvis begge optog et lån på 1 million kroner i 1997, hvor FlexLån® blev lanceret.

Vores væsentligste konklusioner er:

- en låntager med FlexLån® F1 har sparet 183.000 kroner efter skat per lånt million på grund af en lavere månedlig ydelse i forhold til et fastforrentet lån, der er nedkonverteret på de optimale tidspunkter. Det svarer i gennemsnit til, at låntageren med FlexLån® har sparet over 1.000 kroner pr. måned efter skat.
- hvis samme låntager skal indfri sit lån i dag, vil den samlede besparelse ved F1-lån løbe op i hele 288.000 kroner. Den højere gevinst skyldes, at restgælden på FlexLån® F1 vil være 105.000 kroner lavere end restgælden på det fastforrentede lån.
- har låntageren med det fastforrentede lån både konverteret op og ned på de optimale tidspunkter, vil ydelsesbesparelsen efter skat ved at vælge FlexLån® være på 171.000 kroner over 15 år – svarende til 960 kroner pr. måned.
- til gengæld vil restgælden på det fastforrentede lån nu være 9.000 kroner lavere end på FlexLån®, da en opkonvertering skærer 15 % af restgælden. Den samlede besparelse ved FlexLån® F1 vil således ”kun” løbe op i 162.000 kroner. Der er altså ingen tvivl om, at op- og nedkonvertering kan betale sig, når man har et fastforrentet lån.
- vælger man i stedet at lave sammenligningen fra 2005 og frem, hvor låntageren med fastforrentet lån til start ville optage et 4 % lån, som først konverteres op i 7 % og ned igen i 4 %, så vil restgælden på det fastforrentede lån være en del lavere end på FlexLån®, og begge låntagere ville være omtrent lige godt stillet.
- at FlexLån® har klaret sig bedre de sidste 15 år betyder ikke, at det også vil være et bedre valg de kommende 15 år. Låntagers tidshorisont, rentens udvikling samt valg af risikoprofil på FlexLån® spiller alle en væsentlig rolle for, hvordan billedet tegner sig.

Udgiver
Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring &
forretningsudvikling

Redaktion
Sonia Khan
soah@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Christian Hilligsøe
Heinig
chei@rd.dk

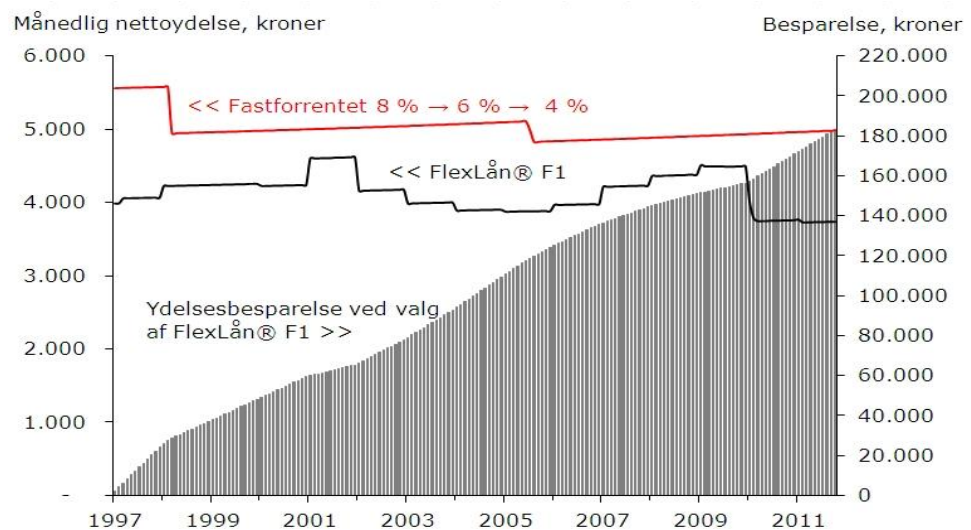
Flexlånerne har sparet 183.000 kroner på ydelsen

Vi har regnet på, hvor meget de låntagere, der valgte at optage FlexLån[®] ved introduktionen i 1997, har sparet ved at vælge FlexLån[®] frem for et fastforrentet lån. Og det viser sig faktisk, at boligejere med FlexLån[®] har sparet rigtig mange penge.

Samtlige beregninger baserer sig på, at der i 1997 er optaget et lån med provenu på 1 million kroner og 30 års løbetid i form af hhv. et 8 % fastforrentet lån til kurs 99,7 og FlexLån[®] F1. Det fastforrentede lån er undervejs blevet konverteret ned, når det var til størst fordel for låntager. Låntageren med F1-lån har valgt at holde fast i F1-lånet og har således fået ny rente hvert år.

Det viser sig, at en låntager med FlexLån[®] F1 har sparet over 183.000 kroner efter skat siden 1997 på grund af den lavere månedlige ydelse i forhold til et fastforrentet lån, der er nedkonverteret på de optimale tidspunkter, jf. figur 1 nedenfor. Det svarer i gennemsnit til, at låntageren med FlexLån[®] har sparet 12.340 kroner i årlig ydelse efter skat – eller 1.030 kroner pr. måned.

Figur 1: Ydelsesbesparelse ved valg af FlexLån[®] frem for fastforrentet lån



Note: Historisk sammenligning af ydelsen efter skat på et fastforrentet lån, som er nedkonverteret på optimale tidspunkter samt FlexLån[®] F1 med et provenu på 1 mio. kroner i 1997. Samtidig ses den akkumulerede ydelsesbesparelse efter skat ved at have valgt FlexLån[®] frem for et fastforrentet lån.

Kilde: Egne beregninger.

Det fastforrentede lån i figur 1 antages at være blevet optaget med 8 % i pålydende rente, hvorefter det følger det ”perfekte” nedkonverteringsmønster og bliver nedkonverteret til 6 % i rente et år efter, og igen til 4 % midt i 2005. Man skal dog huske, at mange faktisk ikke ved, hvornår det helt rigtige tidspunkt til nedkonvertering er, så i virkeligheden vil låntageren med det fastforrentede lån nok have lidt højere udgifter – og fordelen ved at have valgt FlexLån[®] vil reelt være lidt større.

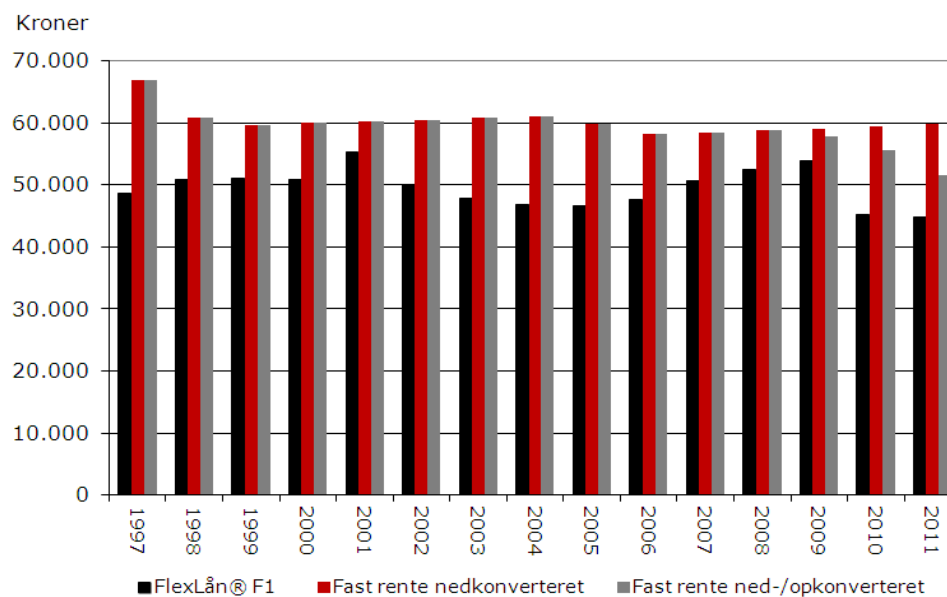
Hvis begge låntagere skulle indfri deres lån i dag, ville den samlede besparelse ved at vælge F1-lån løbe op i hele 288.000 kroner. Den højere gevinst skyldes, at restgælden på FlexLån[®] F1 vil være ca. 105.000 kroner lavere end restgælden på det fastforrentede lån, idet restgælden på FlexLån[®] F1 vil være på knap 651.000 kroner, mens kursværdien af restgælden på det fastforrentede 4 % lån vil være på 756.000 kroner. Man er således bedre stillet, både hvad angår månedlig ydelse og restgæld, hvis man har valgt FlexLån[®].

Op- og nedkonvertering kan betale sig

Billedet ser noget anderledes ud, hvis låntageren med det fastforrentede lån ikke kun følger det perfekte nedkonverteringsmønster, men også tør at konvertere op til et 7 % lån i 2008 for derved at skære 15 % af restgælden. I 2010 konverteres lånet igen ned i et 4 % fastforrentet lån.

Regner vi på det, så løber den samlede ydelsesbesparelse nu op i godt 171.000 kroner efter skat, hvis det fastforrentede lån er op- og nedkonverteret på de optimale tidspunkter. Det svarer i gennemsnit til, at låntageren med FlexLån® de seneste knap 15 år har sparet over 11.530 kroner i årlig ydelse efter skat – eller 960 kroner pr. måned.

Figur 2: Nettoydelse for FlexLån® samt fastforrentet lån



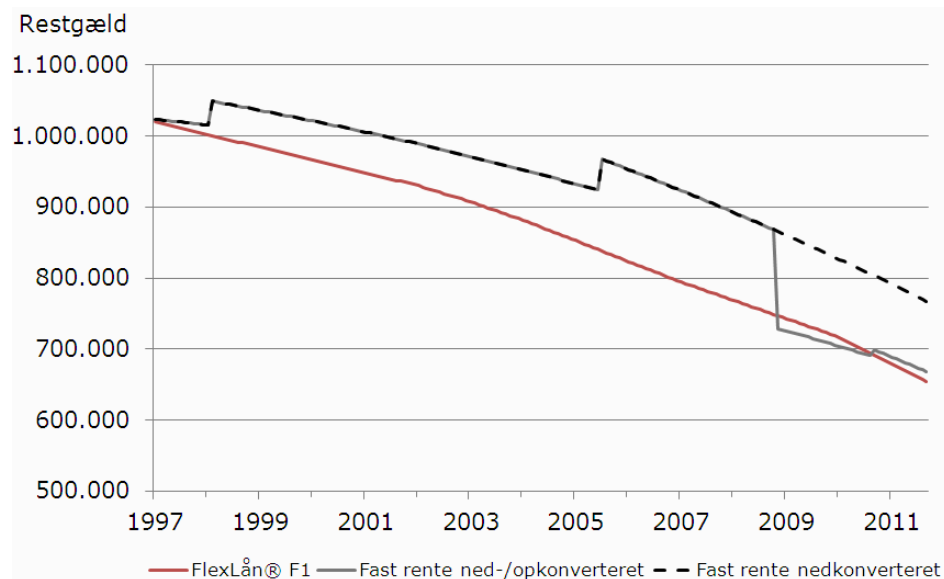
Note: Historisk sammenligning af ydelsen efter skat på FlexLån® F1 og et fastforrentet lån, som enten kun er nedkonverteret eller som både er ned- og opkonverteret.

Kilde: Egne beregninger.

Interessant bliver det dog først, hvis låntagerne skal indfri deres lån pr. dags dato. Hvor der før var stor forskel i restgælden, er restgælden på det fastforrentede lån nu 9.000 kroner lavere. Helt præcist er kursværdien af restgælden på det fastforrentede lån nu på 642.000 kroner.

Hvis låntageren med det fastforrentede lån formår at ramme rigtigt, når det gælder tidspunktet for op- og nedkonverteringer, vil der således være en marginal forskel i restgælden, hvis lånene skal indfries i dag. Det skyldes, at låntageren med det fastforrentede lån drager fordel af at kunne indfri sit lån til kurs 96,4, hvorfor restgælden ved en indfrielse er lavere. Man kan dog ikke komme uden om, at der fortsat har været en stor besparelse i form af den månedlige ydelse efter skat ved at have valgt FlexLån®, og at den samlede besparelse er på mærkbare 162.000 kroner.

Figur 3: Afvikling af restgæld ved FlexLån® samt fastforrentet lån



Note: Historisk udvikling af restgælden på FlexLån® F1 og et fastforrentet lån, der enten kun er nedkonverteret eller er både op- og nedkonverteret på optimale tidspunkter. Der er regnet på et lån med et provenu på 1 mio. kroner som er optaget i 1997.

Kilde: Egne beregninger.

Den økonomiske uro har gjort FlexLån® mere attraktiv

De seneste års ekstremt lave renter – som i og for sig bundes i den store økonomiske uro – har fremhævet fordelene ved at vælge FlexLån®. For præcis 2 år siden var der ved samme beregning en besparelse på ydelsen efter skat på 150.000 kroner – mod nu 183.000 kroner – og ved indfrielse ville restgælden være 67.000 kroner lavere – altså en samlet besparelse på 217.000 kroner ved indfrielse i 2009. På blot 2 år er den samlede besparelse således steget godt 71.000 kroner – takket være de rekordlave renter.

Man skal huske, at det let kan gå den anden vej, hvis renterne pludselig stiger voldsomt. Ydelsesbesparelsen ved FlexLån® vil dermed blive udhulet, hvis renterne bevæger sig pænt op over 4 % og bliver på et højt niveau. Hvis de tilmed stiger så meget, at låntageren med det fastforrentede lån kan konvertere op i eksempelvis et 6 % fastforrentet lån og dermed skære 10-15 % af restgælden, så kan begge låntagere komme til at stå lige godt, hvis de skal indfri deres lån til den tid.

I ovenstående beregninger skal man også holde sig for øje, at der bliver regnet på et F1-lån - altså det mest risikobærende FlexLån®. Havde man valgt F3 eller F5, kunne billedet se anderledes ud, da renterne på disse typisk er højere end F1 – helt parallelt med risikoen. Man kunne således sagtens stå i en situation, hvor det fastforrentede lån viser sig at være det økonomisk mest fordelagtige set på både den månedlige ydelse og afviklingen af restgæld.

Derudover spiller tidshorizonten – ligesom valg af låntype – en vigtig rolle i betragtningen ovenfor. Vælger man i stedet at lave sammenligningen fra eksempelvis 2005 og frem, hvor låntageren med fastforrentet lån til start ville optage et 4 % lån, som konverteres op i 7 % i 2008, hvorved 15 % af restgælden barberes væk, og som igen konverteres ned i 4 % i 2010, så vil restgælden på det fastforrentede lån være en del lavere end på FlexLån®. Om end man har sparet penge på den månedlige ydelse på FlexLån®, kan det vise sig, at det fastforrentede lån er et bedre valg.

Ovenstående sammenligning skal derfor tages med forbehold for både tidshorizonten, ”evnen” til at ramme de rette konverteringstidspunkter samt valg af risikoprofil på FlexLån®, altså om man har F1, F3 mv.

Vælg kun FlexLån®, hvis du kan leve med risikoen

Flere og flere boligejere vælger FlexLån®, når de skal finansiere deres bolig, da forskellen mellem de lange og korte renter har været stor de seneste år, og FlexLån® dermed fremstår som værende ekstra ”billig”. De seneste tal fra Realkreditforeningen viser, at over halvdelen af bolig-ejernes realkreditgæld ligger i rentetilpasningslån, og at andelen har været stærkt stigende de seneste år. Anbefalingen er dog fortsat, at man ikke skal optage et rentetilpasningslån, med mindre man har plads i økonomien til, at ydelsen kan stige - og at valget af den lavere ydelse her og nu ikke skal være på bekostning af nattesøvnen. FlexLån® er til dem, der kan leve med usikkerheden om, at ydelsen kan stige eller falde f.eks. hvert eller hvert 3. år.

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.