



Fra flex til flex - god forretning eller dyr fidus?

I det seneste år er renten bare faldet og faldet. Dermed er der mange danskere, der har fået fastsat renten på deres FlexLån® på et højere niveau end det niveau, vi har i dag. Som eksempel kan nævnes, at kontantlånsrenten for F5-lån i 2011 blev fastsat til henholdsvis 2,81 % pr 1. januar og 3,22 % pr. 1. april. Får man udbetalt FlexLån® F5 i dag, vil kontantlånsrenten være på omkring 1,10 %.

De låntagere, hvis rente er fast de næste 3-5 år, sidder måske og overvejer, hvorvidt de skal omlægge deres lån til et nyt FlexLån® for at få glæde af de lavere renter, og dermed også en lavere månedlig ydelse.

Redaktion

Liselotte Ravn Bærentzen
lbre@rd.dk

Ved omlægning af lån har mange tendens til kun at fokusere på, hvilken besparelse de opnår her og nu, og ikke tage højde for konsekvenserne på længere sigt. Ved en omlægning skal man først indfri sit nuværende lån og derefter optage et nyt. I og med at renterne er faldet siden kunden optog sit FlexLån®, er kurserne imidlertid også steget. Da obligationer bag FlexLån® er inkonverterbare bliver man som låntager nødt til at indfri disse obligationer til markedskurs og ikke til kurs 100 som på et fastforrentet lån. Det medfører, at man får et kurstab, når man indfrier sit lån, og dermed forhøjes restgælden på det nye lån. Dette kurstab er ikke fradragsberettiget.

Vi har regnet på, hvad en omlægning kommer til at betyde for låntager. I vores beregning har kunden optaget FlexLån® F5 i 2011 på 1 million kr. Kunden omlægger sit lån til FlexLån® F4. FlexLån® F4 er valgt, så refinansieringen af lånet finder sted i 2016, hvilket er samme tidspunkt, som hvis kunden havde beholdt sit eksisterende FlexLån® F5. Dermed bliver sammenligningsgrundlaget mere ens og hele elementet omkring, hvordan renten udvikler sig de næste par år, er uden relevans for, hvorvidt det kan betale sig at omlægge lånet.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsø Heinig
chei@rd.dk

Kontantlånsrente eksisterende lån	Kontantlånsrente nyt lån	Månedlig besparelse efter skat	Restgældsstigning ved næste rentetilpasning	Meromkostning
3,22 %	0,89 %	330 kr.	56.000 kr.	43.000
2,81 %	0,89 %	190 kr.	46.000 kr.	38.000

Vi har lavet to beregninger, hvoraf den ene viser en kunde, der har et lån med en kontantlånsrente på 3,22%. Denne rente svarer til den kontantlånsrente som låntagerne, der refinansieret deres lån i



april 2011 fik. Ved en omlægning fra F5 til F4 opnår kunden en månedlig besparelse på 330 kr. Til gengæld skal kunden refinansiere et beløb, der er 56.000 kr. højere ved næste refinansiering, end hvis kunden havde beholdt sit FlexLån® F5.

Antager vi, at kunden gemmer den månedlig besparelse og indbetaler denne besparelse på sit lån, når det skal rentetilpasses i 2016, vil låntageren stadig have en gæld, der er 43.000 kr. højere, end hvis ikke kunden havde lavet denne omlægning. Fra nu af og frem til rentetilpasningen i 2016 vil kunden dermed have en omkostning på 43.000 kr.

Hvis vi ser på den samlede omkostning, låntageren får ved en sådan omlægning, skal der desuden tillægges den merrente kunden skal betale af de 43.000 fra næste rentetilpasning, og indtil lånet er tilbagebetalt. Alt i alt er det dermed en bekostelig affære for en låntager at omlægge sit FlexLån®.

Ser vi på hvordan kundens situation havde set ud, hvis det oprindelig FlexLån F5 havde en kontantlånsrente på 2,81 %, som er det kontantlånsrenten for F5 blev fastsat til den 1. januar 2011, vil den månedlige besparelse være på 190 kr. Til gengæld vil stigningen i refinansieringsbeløbet ”kun” være på 46.000 kr. Selvom denne stigning ikke er så stor som ved ovenstående eksempel, har kunden stadig en meromkostning på 38.000 kr. ved omlægningen. Dertil skal tillægges merrenten af 38.000 kr. fra rentetilpasningen 2016 og resten af lånets løbetid.

Låntageren kunne alternativt blive fristet til at omlægge sit lån til FlexLån® F1 og dermed få en endnu højere månedlig besparelse. Beregningerne viser dog, at laver man en sådan omlægning vil meromkostningen være på mellem 3.000 og 5.000 kr. og dette endda under forudsætning af, at renterne er uændret frem til 2016. Stiger renten bare en smule, vil denne meromkostning også stige.

Fordelen ved at omlægge sit FlexLån® med høj rente er selvfølgelig at man får en månedlig besparelse og dermed får flere penge til sig selv hver måned. Dermed synes en omlægning en god forretning på den helt korte bane, men på grund af kurstabet bliver det en dyr fidus på den lange bane.

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.

