

22.oktober 2012



Tid til rentetilpasning – hvad gør du med dit FlexLån®?

Årets største rentetilpasningsauktion står snart for døren. Samlet set skal realkreditinstitutterne refinansiere lån for over 450 milliarder kroner den 1. januar 2013, og heraf er ca. 350 milliarder i 1-årige rentetilpasningslån i enten kroner eller euro, de såkaldte F1-lån.

Er du en af de over 200.000 privatkunder, der skal have rentetilpasset dit lån den 1. januar, er det nu, du skal overveje, om du ønsker at ændre på dit lån i forbindelse med rentetilpasningen, eller om du blot vil fortsætte med lånet, som det er i dag.

Redaktion

Sonia Khan
soah@rd.dk

Vores anbefaling til alle boligejere, der skal rentetilpasse deres lån, er:

- Bind renten i længere tid med f.eks. FlexLån® F3 eller F5. Det nuværende rentemiljø gør det historisk billigt at tilkøbe sig ekstra sikkerhed, og selv hvis man udskifter F1-lånet med et F3-lån, har man udsigt til et rentefald fra den 1. januar.
- F1-renten skal kun stige med 0,82 %-point eller mere over de næste 3 år, før F3-lånet viser sig at have været et økonomisk bedre valg end F1-lånet. F1-renten skal stige med 1,87 %-point over de kommende 5 år, før F5-lånet er et økonomisk bedre valg end F1-lånet.
- Overvej at omlægge dit FlexLån® til et fastforrentet lån. Året 2012 har budt på mange nye varianter af fastforrentede lån, og det giver muligheden for at binde renten på dit lån på henholdsvis 2, 2½, 3 eller 3½ % afhængig af lånets restløbetid. Når renterne begynder at stige, vil du tilmed kunne reducere restgælden på dit fastforrentede lån og høste en pæn gevinst, hvis du til den tid vælger at indfri eller omlægge lånet.
- Vælger man at omlægge sit F1-lån til et fastforrentet 3,5 % lån, skal renten kun stige med 1,02 %-point over de næste 5 år, før det fastforrentede lån viser sig at være et økonomisk bedre valg. Her er det forudsat, at man vælger at indfri det fastforrentede lån om 5 år og høster en kursgevinst på omkring 7,4 % af lånets restgæld.
- Udnyt den lave rente til at afdrage hurtigere på dit lån. Når renten er lav, udgør selve afdraget en større andel af den månedlige ydelse. Med andre ord vil du over en kortere periode afdrage mere på dit lån, når renten er lav, i forhold til når renten er høj.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk



Udsigt til endnu et år med rekorder...

De seneste år har vi været vidne til et massivt rentefald. For hvert år, der er gået siden 2008, har vi set nye bundrekorder for renterne – og i år vil formentlig ingen undtagelse være. Aktuelt forventer vi, at renten på FlexLån® F1 vil lande på mellem 0,55 og 0,75 %, mens F3- og F5-renten ventes at lande i intervallerne hhv. 0,95–1,15 % og 1,45–1,65 %.

De ellers meget udskældte rentetilpasningslån har vist deres samfundsstyrke gennem kriseårene, hvor de lave renter ikke kun har holdt hånden under boligpriserne men også under mange boligejeres månedlige økonomi. Med andre ord har det for samfundet været en styrke, at så mange boligejere gennem tiden har valgt rentetilpasningslån, hvor de i kriseårene har høstet rekordlave renter hjem.

Tabel 1: Vores renteprognose til auktionerne i november

FlexLån®	F1	F3	F5
Prognose 1. januar 2013	0,55 - 0,75 %	0,95 - 1,15 %	1,45 - 1,65 %
Sidst lånet blev rentetilpasset	1,24 %	2,81 %	4,71 %

Kilde: Realkredit Danmark. F1, F3 og F5 blev sidst rentetilpasset pr. 1. januar hhv. 2012, 2010 og 2008.

Men... man skal dog ikke glemme, at denne styrke hurtig kan vendes til en svaghed, når renterne igen begynder at stige – især hvis stigningen er stor og kommer indenfor en kort periode.

... gør det ekstra billigt at rykke ud på rentekurven

Selvom programmet umiddelbart er sat til endnu et år med rekordlave renter på FlexLån®, skal man ikke glemme, at renten på de fastforrentede lån også ligeledes er på rekordlave niveauer i øjeblikket. Med andre ord er det særdeles billigt at tilkøbe sig noget ekstra sikkerhed på sit realkreditlån, hvad end det er længere rentebinding i form af FlexLån® F3 eller F5 eller en omlægning til et fastforrentet lån.

Vores beregninger viser, at selv hvis man skifter sit F1-lån ud med et F3-lån eller et F5-lån ud med et F5-lån, kan man spare penge på den månedlige ydelse efter rentetilpasningen. Tager man det store spring på flex-rentekurven og profilskifter fra F1 til F5, skal man i forhold til nuværende ydelse på et lån på 1 million kroner kun punge mellem 70 og 200 kroner mere ud efter skat om måneden, afhængig af om lånet er med eller uden afdrag. Se beregninger i tabel 2 nedenfor og i bilag 1 bagest i analysen.



Tabel 2: Hvad koster det at binde renten i længere tid?

Nuværende lån	Nuværende ydelse efter skat	Nyt lån	Ydelse efter skat pr. 1. jan. 2013	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	3.440	F3 med afdrag	3.410	-30
F1 afdragsfri	1.275	F3 afdragsfri	1.200	-75
F1 med afdrag	3.440	3,5 % fast rente	4.030	590
F1 afdragsfri	1.275	3,5 % fast rente	2.535	1.260
F5 med afdrag	4.360	3,5 % fast rente	4.200	-160
F5 afdragsfri	3.210	3,5 % fast rente	2.535	-675

Forudsætninger: FlexLån® F1 og F5 har restløbetid på henholdsvis 29 og 25 år. Restgæld ved optagelse 1 mio. kr. Skattesats 33 %. Bidragssats 0,8064 % hhv. 1,0564 % for lån med hhv. uden afdrag. Løbetid på nyt lån uændret.

Efter introduktionen af de nye fastforrentede lån med historisk lave renter på 2, 2½, 3 eller 3½ %, er mange begyndt at overveje, hvorvidt tiden er inde til at binde renten med et fastforrentet lån. Dermed er man sikret mod rentestigninger, så længe man beholder lånet, og ikke kun i f.eks. 3 eller 5 år med FlexLån®.

Vores beregninger viser, at man – ikke overraskende – skal punge lidt mere ud i månedlig ydelse, såfremt man omlægger sit F1- eller F3-lån til et 3,5 % fastforrentet lån og vælger samme løbetid. Se tabel 2 ovenfor. Man kan dog gå ned i månedlig ydelse, hvis man i dag har et F5-lån, der skal rentetilpasses 1. januar 2013, såfremt man vælger at omlægge det til et fastforrentet lån. Dette skyldes, at man lige nu har en rente på omkring 4,7 %, hvorfor man vil gå ned i rente ved at omlægge et F5-lån til et fastforrentet lån. Se yderligere beregninger i bilag 2 bagest i analysen.

Beskedne rentestigninger kan udkonkurrere F1-lånet

Når man drøfter emnet om at binde renten i længere tid, afledes straks spørgsmålet ”Hvor meget skal renten stige, før jeg har vundet på at binde renten i længere tid?”. Og svaret er – for nogle – overraskende nok, at renten på F1-lånet faktisk ikke skal stige særlig meget, før at F1-lånet udkonkurreres af både FlexLån® F3/F5 og fastforrentede lån.

Har man i dag et F1-lån med en rente på 1,24 %, og vælger at lånet skal fortsætte uændret efter rentetilpasningen, har man udsigt til en rente på i omegnen af 0,65 %. Vælger man at ændre profil på sit FlexLån® til F3, har man udsigt til en rente på ca. 1,05 %, altså fortsat en lavere rente end man har nu, men naturligvis en højere rente, end hvis man bliver i F1 efter rentetilpasningen.

Skal F3-lånet vise sig at være et økonomisk bedre valg end F1-lånet, skal renten på F1 over de kommende tre år stige med 0,82 %-point, altså til ca. 1,47 %. Så vil de samlede ydelsesbetalinger efter skat på F1-lånet og F3-lånet være ens set over 3 år. Vi skal ikke længere end 2 år tilbage for at finde omtrent samme renteniveau, nemlig en rente på 1,52 % på F1-lånet ved rentetilpasningen pr. 1. januar 2011.

Sammenligner vi F1-lånet med et F5-lån, skal renten på F1-lånet stige til ca. 2,52 % eller mere over de næste 5 år, før at F5-lånet er et bedre valg. Et sådant niveau lå F1-renten på omkring medio 2009, dvs. for lidt over 3 år siden.



Tabel 3: Hvor meget skal renten stige?

Nuværende lån	Omlægning til	Rentestigning før breakeven, %-point	
		på 3 år	på 5 år
FlexLån® F1	FlexLån® F3	0,82	-
FlexLån® F1	FlexLån® F5	-	1,87
FlexLån® F1	Fast rente 3,5 %	0,65	1,03

Forudsætninger: FlexLån® F1 med restgæld på 1 mio. kr. profilskiftes/omlægges til nyt lån. Skattesats 33 %. Bidragssats 0,8064 %. Renten antages at stige jævnt over 3/5 år. Breakeven tager højde for nettoydelse samt forskel i restgæld. Ved fastforrentet lån medregnes evt. kursgevinst ved rentestigning.

Nu vil man jo tro, at renten skal stige en hel del mere, når man sammenligner F1-lånet med et fastforrentet 3,5 % lån, da renten på dette lån er endnu højere. Men det fastforrentede lån har som nævnt den styrke, at man ved stigende renter kan reducere restgælden ved at indfri eller omlægge sit lån. Tager man højde for denne option, skal renten på F1-lånet kun stige med 0,65 %-point over de næste 3 år, altså til ca. 1,3 %, før at det fastforrentede lån vinder over F1-lånet som det økonomisk mest fordelagtige lån. Det svarer omtrent til det niveau F1-renten blev rentetilpasset til pr. 1. januar 2012, hvor den som bekendt landede på 1,24 %. Set over en periode på 5 år skal renten på F1 stige med 1,03 %-point. Det er bestemt noget, man skal tage med i sine overvejelser, når man skal bestemme sig for om renten skal bindes i længere tid med FlexLån® F3/F5 eller med et fastforrentet lån.

Ønsker man ikke at tage højde for muligheden for at reducere restgælden på det fastforrentede lån, når renterne stiger, og udelukkende fokuserer på at skulle betale samme ydelse efter skat over en periode på 3 eller 5 år, skal renten på F1-lånet stige med hhv. 2,98 % og 3,78 %, før 3,5 % lånet viser sig at have været billigst på ydelsen.

Du afdrager mere, når renten er lav

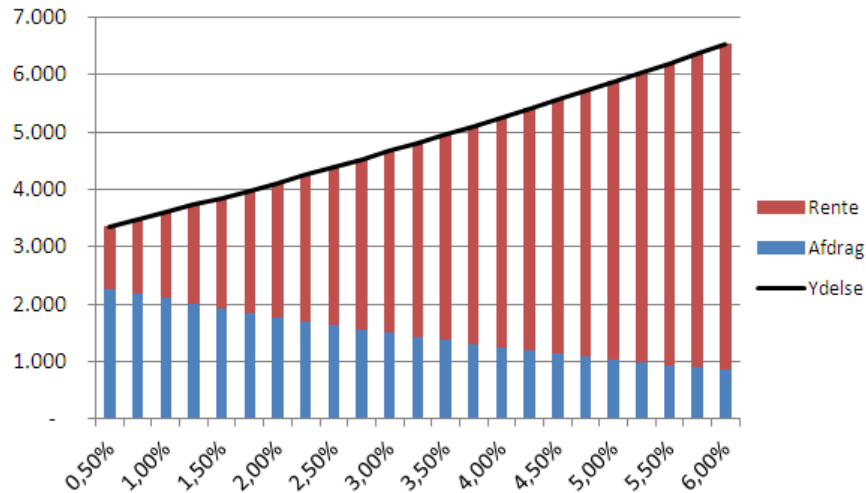
Vi har været vidne til store prisfald på boligmarkedet, siden boligpriserne toppede i 2006/2007. Boligejernes friværdier er blevet mere end halveret. Kom man ind på boligmarkedet som førstegangskøber på toppen af prisboblen, er virkeligheden for mange, at boligen i dag mindre værd end hvad man har af gæld i den. Med andre ord er en del boligejere teknisk insolvente eller tæt på at være det.

Er man en af dem, hvis friværdi er skrumpet gevaldigt eller forsvundet helt, kan man selvfølgelig sætte sig til at vente på, at boligpriserne igen begynder at stige. Men man kan også selv gøre noget, for at opbygge friværdien igen, nemlig ved at afdrage på sit lån.

Når renten er lav, fylder selve afdraget en større andel af den månedlige ydelse. Dermed afdrager man hurtigere på sit lån, når renten er lav. Vores beregninger viser, at man over en periode på 5 år kan afdrage næsten dobbelt så meget i det nuværende rentescenarie i forhold til det renteniveau, vi havde, da krisen rasede på det højeste i 2008/2009. Figur 1 nedenfor illustrerer, hvor billigt det er at afdrage nu i forhold til, hvis man venter, til renten er højere.



Figur 1: Afdraget fylder meget, når renten er lav



Kilde: Realkredit Danmark.

Har man ikke anden dyrere gæld ved siden af sit realkreditlån, og har man en forholdsvis beskeden friværdi i boligen, anbefaler vi, at man kvitter afdragsfriheden og begynder at afdrage på sit realkreditlån. De afdragsfrie år har man måske mere brug for, når renten stiger igen. Se hvad det koster af kvitte afdragsfriheden i tabel 4 nedenfor.

Tabel 4: Kvit afdragsfriheden og betal afdrag

Nuværende lån	Nuværende ydelse efter skat	Ydelse efter skat pr. 1. jan. ved afdrag	Stigning	Månedlig afdrag
F1 afdragsfri	1.275	3.495	2.220	2.465
F3 afdragsfri	2.155	3.710	1.555	2.675
F5 afdragsfri	3.210	4.050	840	2.740

Forudsætninger: FlexLån® F1, F3 og F5 har restløbetid på henholdsvis 29, 27 og 25 år. Restgæld ved optagelse 1 mio. kr. Skattesats 33 %. Bidragssats 0,8064 % hhv. 1,0564 % for lån med hhv. uden afdrag. F1 antages samtidig at profilskifte til F3-lån.

Af tabellen ovenfor fremgår det, at man, såfremt man profilskifter sit afdragsfrie F1-lån til et F3-lån og samtidig vælger at betale afdrag pr. 1. januar, vil den månedlige ydelse efter skat stige med 2.220 kr. Til gengæld vil man begynde at afdrage 2.465 kr. hver måned – dvs. man afdrager mere, end man stiger i ydelse.

Har man et afdragsfrit F5-lån i dag og vælger at betale afdrag efter rentetilpasningen, vil ydelsen kun stige med 840 kr. samtidig med at man begynder at afdrage hele 2.740 kr. hver måned. Det er værd at tænke over!



Har man noget ekstra likviditet hver måned, kan man vælge at sætte ekstra turbo på afdragene ved enten at vælge et fastforrentet lån med kortere løbetid på eksempelvis 15 eller 20 år, eller ved FlexLån® T, hvor renteændringer påvirker lånets løbetid og ikke ydelsen som på et traditionelt FlexLån®.

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.



Bilag 1 – Bind renten i længere tid på dit FlexLån®

Nuværende lån	Nuværende ydelse efter skat	Nyt lån, profilskifte	Ydelse efter skat pr. 1. jan.	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	3.440	F3 med afdrag	3.410	-30
F1 afdragsfri	1.275	F3 afdragsfri	1.200	-75
F1 med afdrag	3.440	F5 med afdrag	3.510	70
F1 afdragsfri	1.275	F5 afdragsfri	1.480	205
F3 med afdrag	3.800	F5 med afdrag	3.565	-235
F3 afdragsfri	2.155	F5 afdragsfri	1.480	-675

Forudsætninger: FlexLån® F1 og F3 har restløbetid på henholdsvis 29 og 27 år. Restgæld ved optagelse 1 mio. kr. Skattesats 33 %. Bidragssats 0,8064 % hhv. 1,0564 % for lån med hhv. uden afdrag

Bilag 2 – Omlæg til et fastforrentet lån

Nuværende lån	Nuværende ydelse efter skat	Nyt lån, omlægning	Ydelse efter skat pr. 1. jan.	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	3.440	3,5 % fast rente	4.030	590
F1 afdragsfri	1.275	3,5 % fast rente	2.535	1.260
F3 med afdrag	3.800	3,5 % fast rente	4.065	265
F3 afdragsfri	2.155	3,5 % fast rente	2.535	380
F5 med afdrag	4.360	3,5 % fast rente	4.200	-160
F5 afdragsfri	3.210	3,5 % fast rente	2.535	-675

Forudsætninger: FlexLån® F1, F3 og F5 har restløbetid på henholdsvis 29, 27 og 25 år. Restgæld ved optagelse 1 mio. kr. Skattesats 33 %. Bidragssats 0,8064 % hhv. 1,0564 % for lån med hhv. uden afdrag. Løbetid på nyt lån uændret.

