

13. juni 2012



Sådan optimerer du din boligøkonomi

Den seneste tid har der været stor fokus på realkreditsektorens udbud af låneprodukter. Et af de varme emner har været muligheden for afdragsfrihed – særligt for de, der har en høj belåning af deres ejendom. Nogle mener, at afdragsfrihed burde begrænses eller afskaffes helt, men hos Realkredit Danmark mener vi, at afdragsfrihed kan være et rigtig godt produkt, såfremt det bruges til eksempelvis at afdrage på dyrere gæld først.

I denne analyse regner vi på, hvordan boligejere med høj belåning, dvs. både med realkreditlån og boliglån i banken, kan optimere deres boligøkonomi ved brug af afdragsfrihed. Gevinsten ved at afdrage hurtigt tilfalder nemlig kun boligejeren selv.

Redaktion

Sonia Khan

soah@rd.dk

- I lyset af de faldne boligpriser er der god grund til – for boligejere med høj belåning af ejendommen – at fokusere på at hævle mest muligt af deres boliggyld. Det gælder i allerhøjeste grad de, der har købt på toppen af boligprisboblen, og hvor boligens værdi i dag er lavere end den samlede gyld.
- De rekordlave realkreditrenter gør det nemmere at afvikle hurtigere på gylden, og kombinerer man det med afdragsfrihed, kan det dyrere boliglån i banken afvikles på helt ned til 4-5 år. Og det er vel at mærke uden, at den samlede ydelse på lånene bliver højere end det, man af banken er blevet godkendt til inden boligkøbet.
- Når priserne på boligmarkedet er stigende, behøver man som boligejer ikke at være særlig fokuseret på at afvikle gylden, hvis man ønsker en større friværdi – den kommer af sig selv, når priserne stiger. Men på et boligmarked med faldende priser, er der god grund til at have fokus på hurtig afvikling af boliggylden, så man kan sikre sig en god friværdi i boligen.
- Denne friværdi kan fungere som en buffer, hvis boligpriserne falder yderligere, og man skal sælge sin bolig på en prisbund. Derved mindsker man risikoen for at blive tvangsbundet til sin bolig eller skulle slæbe på en dyr gyldspukkel i årene efter boligsalg.
- Har man lån med variabel rente, vil man i fremtiden også være mindre følsom overfor stigninger i renten, hvis gylden ikke er så høj. Ved at vælge så få afdragsfrie år som muligt her og nu, kan man gemme de resterende år til eksempelvis, når renterne (og dermed ydelsen på lånet) er højere.

Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring og

forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk



Sådan beregner banken, hvor meget du kan købe bolig for

Når banken skal beregne, hvor meget du kan købe bolig for, kigger de først på hvor meget du kan lægge i udbetaling, og så den samlede ydelse på realkredit- og boliglån, som du har råd til at sidde for hver måned. Du kan låne op til 80 % af boligens værdi hos realkreditinstituttet og som oftest op til 15 % som boliglån i banken. Ydelsen på begge lån beregnes ud fra en 30 års løbetid, og ud fra den ydelse, du har råd til, bestemmes det tilsvarende lånebeløb. Lagt sammen med din udbetaling udgør det den pris, du kan købe bolig for.

Kan du eksempelvis lægge en udbetaling på 140.000 kroner, og vurderer banken, at du kan klare en boligydelse efter skat på små 6.900 kroner, svarende til ydelsen på et realkreditlån på ca. 1.410.000 kroner og et boliglån på omkring 250.000 kroner, så kan du samlet set købe bolig for i omegnen af 1.800.000 kroner. Tabel 1 viser, hvordan bankens regnestykke på boligydelsen kan se ud.

Tabel 1: Beregning af maksimal ydelse, som boligkøber kan bære

Standardfinansiering	Rente	Hovedstol	Provenu	Løbetid	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat
Obligationslån	3,0%	1.490.000	1.411.000	30	96,64	7.027	5.597
Boliglån	7,25%	265.000	249.000	30	100,00	1.825	1.291
Samlet		1.755.000	1.660.000			8.852	6.888

Kilde: Egne beregninger

Den optimale sammensætning af lån

Køber man bolig for 1.800.000 kroner med en udbetaling på 140.000 kroner, kan man selvfølgelig vælge at sætte sine lån sammen som i tabel 1, dvs. ved at afdrage begge lån over 30 år uden at benytte sig af afdragsfrihed. De samlede rentebetalinger (i nutidskroner) vil løbe op i 1.078.000 kroner over 30 år, og efter 5 år vil ejendommens belåningsgrad - ved nogenlunde uændrede priser - være på 87 %, mod 95 % ved optagelse af lånene i dag. Men kan dette gøres smartere, ved at omstrukturere lånene lidt?

I tabel 2 ses en alternativ sammensætning af lånene. Boligejeren ønsker fortsat et 3 % obligationslån pga. den høje sikkerhed, men vælger 7 års afdragsfrihed på realkreditlånet for i mellemtiden af afbetale hele det dyrere boliglån med en rente på 7,25 %. Og det er vel at mærke til en samlet ydelse efter skat, som er en lille spids lavere end det, boligejeren er blevet godkendt til af banken, jf. tabel 1.



Tabel 2: Afdrag boliglånet over 7 år ved at vælge afdragsfrihed

Fast rente finansiering	Rente	Hovedstol	Provenu	Løbetid	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat
Obligationslån m. afdragsfrihed	3,0%	1.516.000	1.412.000	30	95,02	4.735	3.207
Boliglån	7,25%	264.000	248.000	7	100,00	4.118	3.586
Samlet		1.780.000	1.660.000			8.853	6.793

Kilde: Egne beregninger

Ved at benytte sig af afdragsfrihed på realkreditlånet afdrager boligejeren hurtigere på sit boliglån, og allerede efter 5 år skylder boligejeren 3 % mindre i sin bolig (belåningsgrad på 84 %) svarende til 50.000 kroner, end ved at have valgt standardfinansieringen uden afdragsfrihed. Samtidig sparer man 80.000 kroner i de samlede rentebetalinger over 30 år, svarende til godt 2.670 kroner om året.

Kigger man i stedet på danskernes favoritlån, FlexLån®, er der også her god mulighed for at afvikle hurtigere på gælden og samtidig spare på renteudgifterne. Tabel 3 viser, hvordan man ved at vælge FlexLån® F5 kan afdrage hele sit boliglån over kun 5 år! Idet man har valgt at binde renten på FlexLån® i 5 år, er der ingen risiko for, at stigende renter presser den månedlige likviditet, mens boliglånet afdrages.

Tabel 3: Afvikling af boliglån over 5 år ved valg af FlexLån® F5

Variabel rente finansiering	Rente	Hovedstol	Provenu	Løbetid	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat
FlexLån® F5, afdragsfrit	1,27%	1.440.000	1.412.000	30	103,31	2.513	1.703
Boliglån	7,25%	264.000	248.000	5	100,00	5.402	4.870
Samlet		1.704.000	1.660.000			7.915	6.573

Kilde: Egne beregninger

Da renten på F5-lån naturligvis kun kendes de næste 5 år, er det usikkert at sige noget om, hvor meget man vil spare på de samlede renteudgifter over 30 år. Antager vi, at den 5-årige rente holder sig på nogenlunde nuværende niveau (hvilket næppe er sandsynligt over 30 år), så vil de samlede renteudgifter halveres i forhold til standardfinansieringen. Men igen, da renterne med stor sandsynlig både vil bevæge sig op og ned over de næste 30 år, kan man ikke sige meget om renteudgifterne ved dette valg af finansiering. Boligejeren kan dog efter de første 5 år – dvs. når boliglånet er fuldt afviklet – vælge at binde renten i længere eller kortere tid.

Det, der for boligejeren har størst betydning i forbindelse med finansieringen som i tabel 3, er, at efter blot 5 år har boligejeren en friværdi i boligen på hele 20 % - såfremt vi antager, boligpriserne er nogenlunde uændret. Stigende boligpriser vil selvfølgelig have en positiv effekt på friværdien, mens faldende priser vil have den modsatte effekt. I tabel 4 kan ses, hvordan belåningsgraden (LTV'en) af boligejerens ejendom vil udvikle sig ved valg af en af de 3 finansieringsmetoder.



Tabel 4: Udvikling i boligens belåningsgrad afhængig af sammensætning af lån

Udvikling i LTV	Nu	5 år	10 år	15 år	20 år
Standardfinansiering	95	87	75	62	45
Fast rente finansiering	95	84	73	60	43
Variabel rente finansiering*	95	80	67	52	36

*Tallene for F5-lån er forbundet med en vis usikkerhed, da renten kun er kendt i 5 år.

Kilde: Egne beregninger

Selvom man reelt set kun kender udviklingen i belåningsgraden i 5 år ved valg af FlexLån® F5, så er man fortsat sikret, at man efter 5 år står stærkest med en friværdi på 20 % (= LTV på 80 %).

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.

