

11. marts 2013



Lånekrigen – Flex vs fast rente

Hvilken låntype skal man vælge, hvis man står over for at skulle have udbetalt et realkreditlån? Det spørgsmål er der mange låntagere, der stiller sig selv, nu hvor renten på fastforrentet lån er meget lav. Desværre er der ikke noget enkelt svar på dette spørgsmål. Hvilken låntype, der rent økonomisk, ender med at være det bedst valg, afhænger af forskellige faktorer såsom, hvornår renten stiger, hvor meget renten stiger og hvor hurtigt renten stiger. Kort og godt, hvordan renten udvikler sig de næste mange år. Og endelig spiller ens tidshorisont og syn på aktiv gældspleje en vigtig rolle.

I slutningen af januar satte Nationalbanken renten op, og markederne forventer, at der inden for nogle måneder kommer flere selvstændige rentestigninger. Men hvor meget skal renten egentlig stige, før et fastforrentet lån viser sig at være et bedre valg end FlexLån®?

Redaktion

Liselotte Ravn Bærentzen

lbre@rd.dk

- Renten skal stige med omkring 2,5 procentpoint inden for det næste år, før den månedlige ydelse efter skat på FlexLån® F1 bliver lige så høj som ydelsen på et 30-årigt fastforrentet 3 % lån. Indtræffer stigningen først om 5 år, skal renten stige med over 3 procentpoint, før ydelserne på F1 og 3 % lån er ens.
- Ser vi på FlexLån® F3, skal renten stige med knap 2,5 procentpoint inden for de kommende 3 år, før ydelsen på FlexLån® svarer til ydelsen på et fastforrentet 3 % lån. Går der 6 år, inden renten stiger, skal stigningen være på knap 3 procentpoint. Sammenlignes ydelsen på 3 % lånet med F5, skal rentestigningen være på henholdsvis 2,2 procentpoint og godt 3 procentpoint på 5 og 10 års sigt.
- Når renten stiger, kan en indfrielse af 3 % lånet medføre en reduktion i restgælden. Tages der højde for denne restgældsreduktion, skal renten på 5 års sigt stige med godt 1 procentpoint, før summen af restgælden og de akkumulerede ydelser er ens på F1-lånet og fastforrentet 3 % lån.
- For F3 gælder, at renten skal stige med henholdsvis 0,6 procentpoint og 1,20 procentpoint på 3 og 6 års sigt, før summen af restgælden og de akkumulerede ydelser er ens på de to lån. For F5-lånets vedkommende skal renten stige med henholdsvis 0,8 og 1,8 procentpoint på 5 og 10 års sigt.

Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Stiger renten med omkring 1 % i løbet af de næste 1-5 år, kan valget af et fastforrentet lån i dag vise sig, rent økonomisk, at være det bedste valg. Dette kræver dog, at man er villig til at indfri ens fastforrentet lån. Med en beskeden rentestigning på kun 1 %, vil langt de fleste låntagere med fastforrentede 3 % lån formentlig vente med at indfri sit lån, men beregningerne understreger, at der ikke skal store rentestigninger til, før et fastforrentet lån bliver et bedre valg end FlexLån®.

Min risikoprofil ???

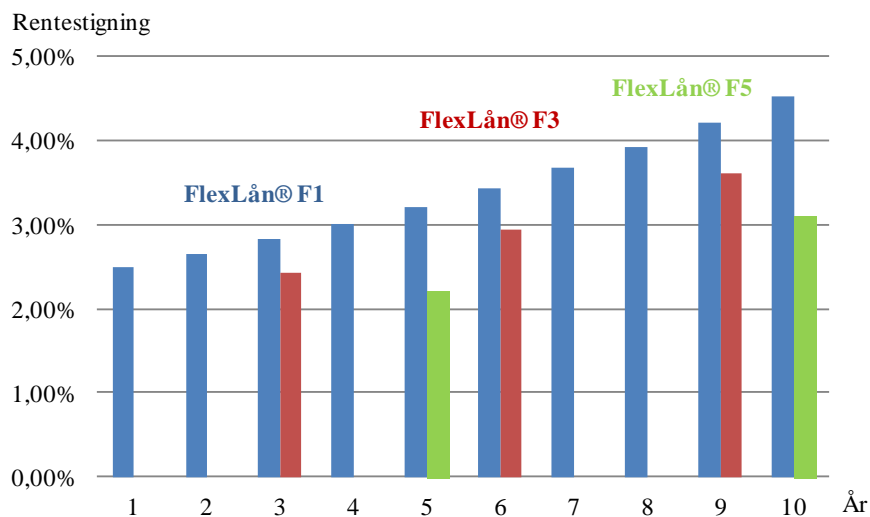
Når man, som låntager, står og skal vælge lån, skal man blandt andet tage højde for sin risikoprofil. Vil man gerne kende renten på sit lån fra nu af og resten af lånets løbetid, eller vil man hellere fokusere på at få en lavere rente her og nu og dermed en lavere ydelse. Hvis man ikke lige ved hvilken låntype, man hælder mest til, kan det være en fordel at se på konsekvensen af en eventuel rentestigning.

For tiden er det et fastforrentet 3 % lån, som er det mest attraktive, når vi snakker om fastforrentede lån med afdrag. Den månedlige ydelse efter skat for et lån på 1 million er på godt 4.000 kr. Hvis man derimod optager FlexLån®, får man en ydelse på mellem 3.450 kr. og 3.600 kr. om måneden efter skat, alt efter hvor lang en rentetilpasningsperiode man vælger. Spørgsmålet er så, hvor meget renten skal stige, før ydelsen på FlexLån® og fastforrentet lån er den samme? Det afhænger af, hvornår rentestigningen kommer.

Så meget skal renten stige, før ydelserne er ens

Figur 1 viser, hvor meget renten skal stige, før ydelsen på FlexLån® og fastforrentet 3 % lån er ens. Hvis renten stiger indenfor 1 år, skal stigningen være på omkring 2,5 procentpoint, før den månedlige ydelse efter skat på F1 er den samme som ydelsen på et fastforrentet 3 % lån. Hvis der går 5 år, inden renten stiger, skal den stige mere end 3 procentpoint, før ydelsen på de to lån er ens. Sammenligner man FlexLån® F3 og F5 med FlexLån® F1, ser man, at renten ikke skal stige lige så meget for F3 og F5 som for F1, før ydelsen er på niveau med et fastforrentet 3 % lån. Det skyldes, at renten på F1 er lavere end på F3 og F5, hvilket betyder, at man her og nu opnår en større besparelse, og derfor skal der en større rentestigning til, inden den månedlige ydelse er lige så stor som et fastforrentet lån. Derudover medfører en lav rente et højere månedligt afdrag, og når rentestigningen indtræffer efter eksempelvis 6 år, er der derfor ikke afdraget så meget på F3 og F5 som på F1. En mindre rentestigning er dermed nok til, at ydelserne på F3/F5 bliver lige så høj som fastforrentet 3 % lån. Ser vi på FlexLån® F5, vil en rentestigning i år 10 på godt 3 procentpoint over det nuværende niveau være nok til, at ydelserne på de to lån bliver ens.

Figur 1: Rentestigning før ydelsen på FlexLån® og 3 % fastforrentet lån er ens



Ovenstående rentestigninger tager kun højde for, at man på FlexLån® får den samme ydelse som på 3 % fastforrentet lån. Når renten stiger, og den månedlige ydelse efter skat dermed bliver den

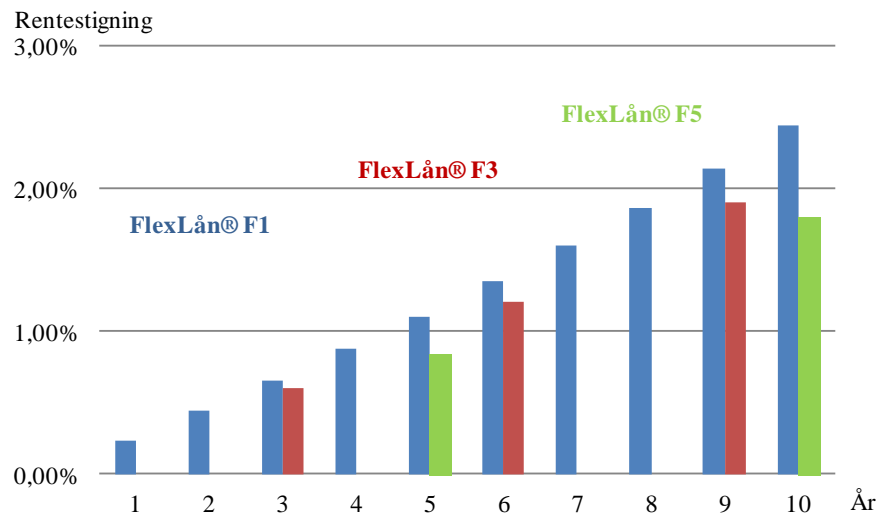
samme, vil man på FlexLån[®] have afdraget mere end på et 3 % fastforrentet 30-årigt lån. Altså vil man umiddelbart stå bedre med FlexLån[®], fordi restgælden er mindre.

FlexLån[®] F3 og F5 bliver rentetilpasset henholdsvis hvert 3. år og hvert 5 år. Mellem rentetilpasningerne ligger renten fast på lånet, hvilket er årsagen til, at der for F3 kun bliver set på 3, 6 og 9 års sigt, og for F5 kun bliver set på 5 og 10 års sigt

Restgældsreduktion – markant lavere rentestigning nødvendig

I figur 2 er der taget højde for, at når renten stiger, kan man, ved at indfri sit fastforrentet lån, opnå en reduktion af restgælden. Figuren viser altså, hvor meget renten skal stige før summen af de akkumulerede ydelser efter skat og kursværdien af restgælden, er lige store.

Figur 2: Rentestigning før summen af ydelser og restgælden er ens.



På 3 og 5 års sigt skal renten på F1 stige med i omegnen af henholdsvis 0,65 og 1,10 procentpoint, før summen af de akkumulerede ydelser og restgælden er på samme niveau som 3 % fastforrentet lån. For F3 skal renten kun stige med 0,60 procentpoint på 3 års sigt og 1,20 procentpoint på 6 år. For F5 er en stigning i renten på henholdsvis 0,80 og 1,80 procentpoint på 5 og 10 års sigt nok til, at summen af de akkumulerede ydelser og restgælden er på samme niveau som et fastforrentet lån. Når der tages højde for, at man ved indfrielse af sit fastforrentede lån kan opnå en reduktion i restgælden, skal der dermed væsentlig lavere rentestigninger til, inden et fastforrentet lån er lige så rentabelt som FlexLån[®].

Ligegyldigt om man tager højde for muligheden for at reducere sin restgæld ved rentestigning eller ej, skal der altså kun ske forholdsvis små stigninger i renten, før valget af et fastforrentet lån, rent økonomisk, bliver et bedre valg end FlexLån[®]. Hvorvidt dette kommer til at ske, kan der ikke gives et entydigt svar på, og man bør som låntager derfor altid vælge lån ud fra ens risikoprofil, ens økonomiske situation, samt hvor man er i sit livsforløb.

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.