



Boligejere med RenteDyk™ får gevinst

- Låntagere med RenteDyk™ kan glæde sig over, at renten på deres realkreditlån bliver sat ned ved rentefastsættelsen den 1. april. De seneste måneders uro på finansmarkederne kombineret med den negative udvikling i amerikansk økonomi har givet markedsrenterne et nyk nedad – og får nu renten på RenteDyk™ til at falde.
- Der er udsigt til, at markedsrenterne vil falde yderligere i indeværende år, og det betyder, at renten på RenteDyk™ forventes at falde igen allerede til oktober.
- Den 1. april falder den månedlige ydelse på RenteDyk™ med afdragsfrihed med 210 kroner per måned efter skat for et lån med en restgæld på 1 mio. kroner. Det betyder, at nettoydelsen på RenteDyk™ allerede nu er 50 kroner lavere end på det fastforrentede 6 % lån, som man alternativt kunne have valgt da RenteDyk™ blev introduceret. For lån med afdrag falder ydelsen med 120 kroner for et tilsvarende lån.
- Med RenteDyk™ betaler kunden ved lånoptagelse for, at renten kun kan falde og aldrig stige – lånet har nemlig i udgangspunktet en lidt højere ydelse end et fastforrentet lån. Men allerede nu viser den aktuelle renteutvikling, at merydelse i starten hurtigt kan blive vendt til en ydelsesbesparelse, når renten på RenteDyk™ automatisk følger med markedsrenterne ned.
- Mens låntagere med RenteDyk™ allerede nu får en lavere nettoydelse, kan man faktisk glæde sig yderligere, hvis man står over for at skulle indfri RenteDyk™ – eksempelvis hvis man skal flytte bolig. Kurserne på obligationerne bag RenteDyk™ er faldet, hvilket betyder, at man ved indfrielse af RenteDyk™ med en restgæld på 1 mio. kroner uden afdrag i dag samlet har sparet 37.800 kroner sammenlignet med et fastforrentet 6 % lån.

Nu falder renten på RenteDyk™ – og der er udsigt til yderligere rentefald

Låntagere med RenteDyk™ kan glæde sig over, at renten på deres realkreditlån bliver sat ned ved rentefastsættelsen den 1. april. Det er de seneste måneders negative udvikling i især den amerikanske økonomi, der sammen med uroen på finansmarkederne har givet markedsrenterne et nyk nedad, hvilket nu kommer RenteDyk™ låntagere til gode.

RenteDyk™ er en låntype fra Realkredit Danmark, hvor renten ikke kan stige, ligesom vi kender det fra fastforrentet lån, men derimod kan renten falde hurtigt som ved eksempelvis FlexLån® F1. Den pålydende rente på RenteDyk™ er baseret på en referencerente – en 10-årig swap rentesats – og et fast rentetillæg. Den pålydende rente bliver fastsat to gange årligt – den 1. april og den 1.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

oktober – og hvis referencerenten ved en rentefastsættelse er faldet i forhold til sidste gang den pålydende rente blev ændret, så falder den pålydende rente tilsvarende. Det er netop, hvad der sker nu, hvor referencerenten er faldet i forhold til niveauet ved introduktionen af RenteDyk™ den 1. oktober 2007.

Renten på RenteDyk™ kan samtidig aldrig stige, hvilket betyder, at låntager nu får en permanent lavere rente – uanset om markedsrenterne begynder at stige igen. Der er imidlertid udsigt til, at markedsrenterne vil falde yderligere i indeværende år, og holder det stik vil renten på RenteDyk™ falde igen allerede til oktober.

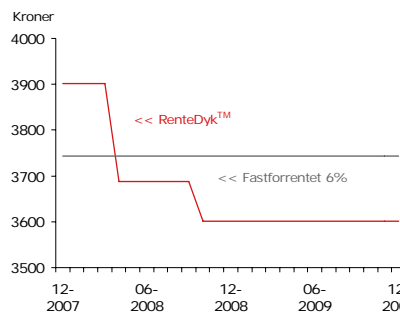
Låntagere med RenteDyk™ sparer på ydelsen

Ved introduktionen af RenteDyk™ blev den pålydende rente på lånet fastsat til 6,07 %. Udviklingen i markedsrenterne betyder, at den pålydende rente allerede her ved 1. rentefastsættelse vil falde med 0,38 %-point til 5,69 %, og holder vores renteprognose stik vil renten falde yderligere med omkring 0,15 %-point ved rentefastsættelsen til oktober, jf. tabel 1.

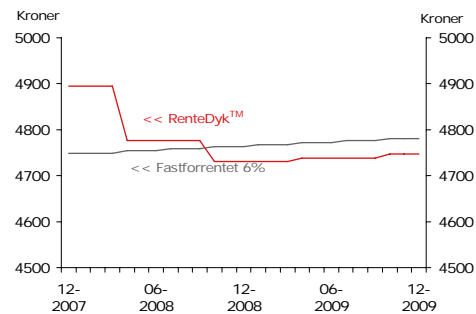
Rentefaldet betyder, at den månedlige nettoydelse på RenteDyk™ med afdragsfrihed og en restgæld på 1 mio. kroner falder fra 3.900 kroner til 3.690 kroner – altså 210 kroner – per 1. april. Dermed bliver nettoydelsen allerede 1. april 50 kr. lavere på RenteDyk™ end det fastforrentede 6 % lån, som man alternativt kunne have valgt da RenteDyk™ blev introduceret.

Derudover forventer vi, at nettoydelsen vil falde med omkring 100 kroner igen til oktober. Efter 1. oktober kan besparelsen være steget til ca. 150 kr., jf. figur 1 og tabel 1.

Figur 1: Mdl. ydelse efter skat (lån uden afdrag)



Figur 2: Mdl. ydelse efter skat (lån med afdrag)



Anm.: Den viste nettoydelse for RenteDyk™ efter 1. oktober 2008 er baseret vores skøn for renteutviklingen. For lån med afdrag stiger efter skat ydelsen lidt over tid i takt med, at renternes andel af den samlede ydelse falder. Det er forudsat, at der er tegnet fastkursaftale på lånene den 3. oktober 2007 til udbetaling 3. december 2007 – den første dag RenteDyk™ kunne udbetales. I starten af oktober var 6 % lånet lukket for tilbudsgivning, men mange låntagere har gjort brug af eksisterende lånetilbud og har dermed alligevel kunne benytte dette lån til næsten samme kurs.

For lån med afdrag har rentefaldet lidt mindre effekt på nettoydelsen end ved afdragsfrie lån. Den månedlige nettoydelse på RenteDyk™ med afdrag og en restgæld på 1 mio. kroner falder således med 120 kroner den 1. april og vi venter, at ydelsen vil falde med yderligere 50 kroner til oktober. Nettoydelsen på RenteDyk™ med afdrag vil dermed være 20 kroner lavere end på det fastforrentede 6 % lån, som kunden alternativt kunne have optaget, hvis renten falder som forventet til oktober. Ydelsen på RenteDyk™ vil imidlertid stadig være omkring 120 kroner højere end på et 5 % lån, jf. figur 2 og tabel 1.

Tabel 1: RenteDyk™ og fastforrentet lån (baseret på skøn for renten på RenteDyk™ pr. 1/10 2008)

Lån uden afdrag				Besparelse med RenteDyk™	
Dato	Pålydende rente	Mdl. nettoydelse RenteDyk™	Mdl. nettoydelse Fastforrentet 6%	Mdl. nettoydelse RenteDyk™	Mdl. nettoydelse Fastforrentet 6%
3/12 2008	6,07	4.900	3.900	3.740	-160
1/4 2008	5,69	4.780	3.690	3.740	50
1/10 2008	5,55	4.730	3.600	3.740	140

Lån med afdrag				Besparelse med RenteDyk™ ift 6%	Besparelse med RenteDyk™ ift 5%
Dato	Pålydende rente	Mdl. nettoydelse RenteDyk™	Mdl. nettoydelse Fastforrentet 6%	Mdl. nettoydelse Fastforrentet 5%	Mdl. nettoydelse RenteDyk™ ift 5%
3/12 2007	6,07	4.900	4.750	4.610	-290
1/4 2008	5,69	4.780	4.750	4.610	-170
1/10 2008	5,55	4.730	4.750	4.610	-120

Anm.: Det er forudsat, at der er tegnet fastkursaftale på lånene den 3. oktober 2007 til udbetaling den 3. december 2007 – den første dag RenteDyk™ kunne udbetales. I starten af oktober var 6 % lånet lukket for tilbudsgivning, men mange låntagere har gjort brug af eksisterende lånetilbud.

Hvis man skal indfri lånet, er der flere penge at spare

Mens der altså er udsigt til en lavere nettoydelse får låntagere med RenteDyk™, kan man faktisk glæde sig yderligere, hvis man står over for at skulle indfri RenteDyk™ – eksempelvis hvis man skal flytte bolig. Kursen på RenteDyk™ er nemlig faldet de seneste måneder, og det har reduceret det beløb, som låntager skal betale tilbage ved en førtidig indfrielse af lånet.

Siden introduktionen af RenteDyk™ er kurserne på de bagvedliggende obligationer faldet med næsten 3 kurspoint, hvilket blandt andet kan tilskrives udsigten til lavere renter på obligationerne og den aktuelle internationale kreditkrise, der generelt har påvirket kursen på danske realkreditobligationer i negativ retning. Da der forsat er udsigt til faldende renter betyder, venter vi at indfrielseskursen på 5 % obligationer vil stige, mens kursen på 6 % obligationer aktuelt ligger tæt på 100, og dermed er kurstabet minimalt.

Konsekvensen af kursudviklingen er, at kursværdien af restgælden i dag er mindre for RenteDyk™ end for et fastforrentet lån med samme låneprovenu. For lån uden afdrag og med en restgæld på 1 mio. kr. skønner vi, at kursværdien af restgælden ved indfrielse ved udgangen af 2008 vil være omkring 22.500 kroner mindre på RenteDyk™ end på et fastforrentet 6 % lån. Lægger man hertil, at de samlede ydelsesbetalinger ultimo 2008 for hele perioden ventes at være 120 kroner lavere med RenteDyk™ end med 6 % lånet, vil den samlede besparelse med RenteDyk™ være ca. 22.600 kroner i forhold til 6 % lånet, jf. tabel 2.

Tabel 2: RenteDyk™ og fastforrentet lån (baseret på skøn for renten på RenteDyk™ pr. 1/10 2008)

	Nettoyedelse ultimo 2008	Nettoyedelse ultimo 2009	Kursværdi af restgæld ultimo 2008	Nettoyedelse + kursv. af restgæld ultimo 2008
<i>Lån uden afdrag</i>				
RenteDyk™	48.580	91.800	1.006.050	1.054.630
Fastforrentet 6 %	48.700	93.620	1.028.660	1.077.260
Besparelse med RenteDyk™	120	1.820	22.510	22.630
<i>Lån med afdrag</i>				
RenteDyk™	62.430	119.300	994.210	1.056.640
Fastforrentet 6 %	61.560	118.840	1.009.850	1.071.410
Fastforrentet 5 %	59.630	115.120	1.035.630	1.095.260
Besparelse med RenteDyk™ ift 6 %	-870	-450	15.640	14.770
Besparelse med RenteDyk™ ift 5 %	-2.800	-4.170	41.420	38.620

Anm.: Kursværdien af restgælden er regnet på basis af skønnede indfrielseskurser ultimo 2008. For RenteDyk™ er kursniveauet fra før effekterne af kreditkrisen holdt uændret. For 6 % lån er der anvendt kurs 100. For 5 % lån er der anvendt den skønnede kurs ved et rentefald på 0,2 %-point svarende til den ventede udvikling ifølge vores renteprognose. Det er forudsat, at der er tegnet fastkursaftale på lånene d. 3. oktober 2007 til udbetaling 3. december 2007 – den første dag RenteDyk™ kunne udbetales. I starten af oktober var 6 % lånet lukket for tilbudsgivning, men mange låntagere har gjort brug af eksisterende lånetilbud.

Det ser også ud til, at der vil være væsentlige besparelser ved indfrielse RenteDyk™ med afdrag i forhold til fastforrentede lån ultimo 2008. Specielt hvis man sammenligner med et 5 % lån, hvor indfrielseskurserne på obligationerne ventes at stige yderligere i løbet af 2008. Selvom man ved udgangen af 2008 har betalt knap 3.000 kr. mere i nettoydelse med RenteDyk™ end med 5 % lånet, ser det således ud til, at man kan få en samlet besparelse på næsten 39.000 kroner ved indfrielse ultimo 2008.

I disse eksempler er der regnet med, at kurserne på RenteDyk™ som forventet retter sig efterhånden som kreditkrisen dæmpes, således at kursen på RenteDyk™ obligationer lige som før kreditkrisens påvirkning ligger knap 1½ kurspoint under niveauet ved optagelsen i oktober. Hvis man skulle indfri lånet i dag til den lave kurs på RenteDyk™, ville den samlede besparelse på ydelser og indfrielse af restgæld for et lån med en restgæld på 1 mio. kroner med afdragsfrihed være 37.800 kroner sammenlignet med et fastforrentet 6 % lån.

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.