



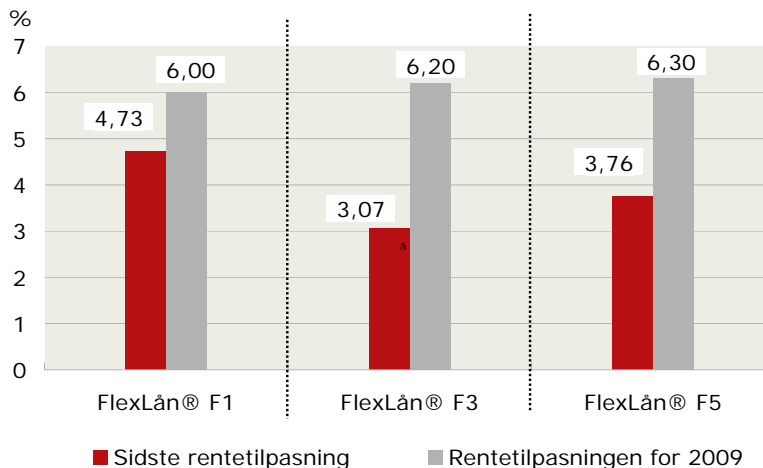
Udsigt til historiske rentestigninger på FlexLån®

Den finansielle krise buldrer fortsat af sted og 2008 har været et turbulent år på de finansielle markeder. Snart står omkring 200.000 boligejere over for endnu en rentetilpasning af deres FlexLån®. Det store spørgsmål er derfor, hvad finansiell uro og stigende renter kommer til at betyde for en helt almindelig dansker med FlexLån®. Svaret er, at årets rentetilpasning naturligvis vil blive påvirket af den finansielle turbulens, og at boligejere med FlexLån® kan se frem til en betydelig stigning i ydelsen.

I analysen er vi blandt andet kommet frem til følgende:

- Låntagere, der skal have rentetilpasset deres FlexLån® i år kan se frem til de højeste renter siden FlexLån® blev introduceret, og særligt vil låntagere med F3- og F5-lån opleve store rentehop.
- Lån med årlig rentetilpasning og afdrag slipper billigst med en forventet stigning i den månedlige ydelse efter skat på 450 kroner per lånt million, mens låntagere med afdragsfrie FlexLån® med 3 år mellem rentetilpasningerne skal finde 1.680 kroner mere per måned.
- Der er væsentlig større usikkerhed om renteniveauet til årets rentetilpasning end tidligere år og derfor bør selv låntagere med FlexLån® med årlig rentetilpasning overveje at låse renten fast allerede nu – selvom en fastkursaftale går imod produktets karakteristika.
- Da renten ventes at ende på et højt niveau – særlig afledt af finanskrisen – og der forventes adskillige rentesænkninger fra Nationalbanken indenfor det kommende år, anbefales kunder med flerårige FlexLån® at skifte profil til F1, for ikke at låse deres rente fast på et uforholdsmæssigt højt niveau i længere tid end nødvendigt.

Figur 1: Kontantlånsrenten på FlexLån® F1, F3 og F5 ved sidste rentetilpasning og prognosen for 2009



Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

De højeste renter siden lanceringen af FlexLån®

Årets rentetilpasning bliver mere spændende end ellers og der er fortsat stor usikkerhed om, hvor renterne på de forskellige varianter af FlexLån® lander. Vi regner aktuelt med, at renten på henholdsvis F1, F3 og F5-lån vil ende på omkring 6 %, 6,2 % og 6,3 % ved rentetilpasningen til december, men prognosen er præget af langt større usikkerhed end normalt på grund af den høje bølgegang, som vi aktuelt oplever på de finansielle markeder. Kommer vores prognose til at holde stik, vil boligejere med FlexLån® stå overfor de højeste renter i levetiden for FlexLån®.

Tabel 1: F1-, F3- og F5-renter ved sidste rentetilpasning samt de forventede renter i 2009.

		Sidste rentetilpasning	Prognose 2009	Stigning i renten
FlexLån® F1	(2008)	4,73 %	6,0 %	ca. 1,3 %
FlexLån® F3	(2006)	3,07 %	6,2 %	ca. 3,1 %
FlexLån® F5	(2004)	3,76 %	6,3 %	ca. 2,5 %

Udsigt til historiske rentestigninger for låntagere med F3 og F5

Som det ses i tabel 1 ovenfor, står låntagere med F3- og F5-lån muligvis overfor den største rentestigning i forbindelse med en rentetilpasning, siden FlexLån® blev introduceret i 1997. F3-renten kan stige med godt små 3 % og F5-renten med godt 2,5 %, hvis vores prognose holder stik. Tabel 2 viser, at låntagere med F3-lån skal finde mellem 970 kroner og 1.680 kroner mere per måned efter skat per lånt million.

Tabel 2: Forskel i ydelsen efter skat på et F3-lån med restgæld på 1 million kroner og restløbetid på 27 år.

FlexLån® F3	Ydelse nu	Ydelse 2009	Ydelsesstigning
Med afdrag	3.990	4.960	+ 970
Uden afdrag	2.040	3.720	+ 1.680

Ydelsesstigningen på F3 lån vil altså kunne mærkes markant på det månedlige rådighedsbeløb for mange, men sammenligner man med F5, hvor ydelsesstigningen er lidt lavere jf. tabel 3, er den månedlige ydelse fortsat lavere på lån med 3 år mellem rentetilpasningerne. Den høje ydelsesstigning afspejler således blot, at låntagere, som valgte FlexLån®F3 for 3 år siden, var heldige eller dygtige og ramte renten på et af de laveste niveauer.

Tabel 3: Forskel i ydelsen efter skat på et F5-lån med restgæld på 1 million kroner og restløbetid på 25 år.

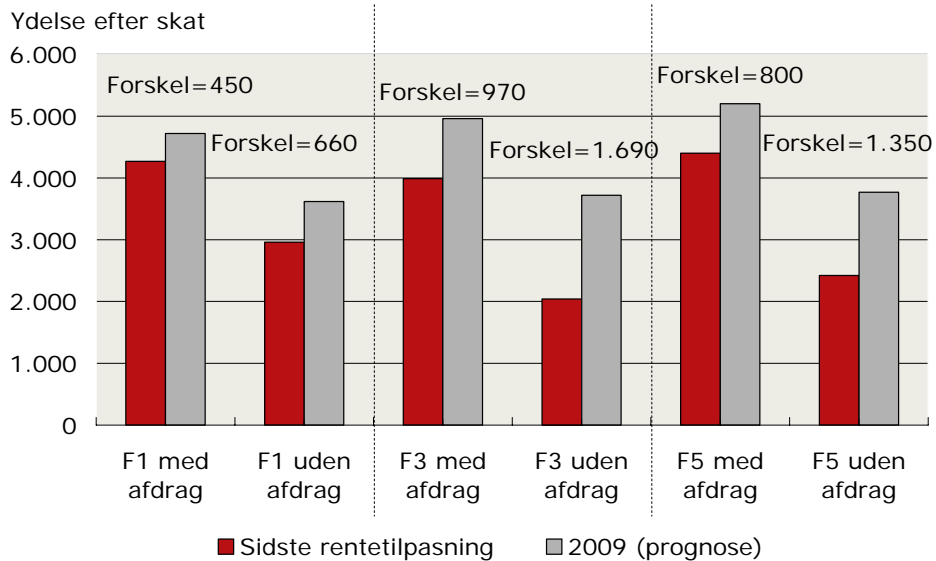
FlexLån® F5	Ydelse nu	Ydelse 2009	Ydelsesstigning
Med afdrag	4.400	5.200	+ 800
Uden afdrag	2.420	3.770	+ 1.350

Renten på lån med årlig rentetilpasning er steget fra 2,45 % i 2005 til 4,73 % i 2008 og ventes aktuelt at lande på 6 % i 2009. Låntagere med FlexLån® F1 har altså i modsætning til låntagere med F3 og F5 lån fordelt rentestigningen over de seneste 4 år, og kan samtidig se frem til, at ydelsen på F1 vil blive lavere end ydelsen på F3 og F5 ved årets rentetilpasning. Chokket ved årets rentetilpasning vil derfor blive mindst for låntagere med FlexLån® F1

Tabel 4: Forskel i ydelsen efter skat på et lån med restgæld på 1 million kroner og restløbetid på 29 år.

FlexLån® F1	Ydelse nu	Ydelse 2009	Ydelsesstigning
Med afdrag	4.270	4.720	+ 450
Uden afdrag	2.960	3.620	+ 660

Figur 2: Så meget stiger din ydelse



Månedlig ydelse efter skat for et lån med en restgæld på 1 mio. kroner i ved sidste rentetilpasning og for 2009. Restløbetiden på hhv. F1, F3 og F5 er 29, 27 og 25 år. Kilde: Egne beregninger.

Vælg FlexLån® med årlig rentetilpasning

De stigende renter har fået mange låntagere med FlexLån® til at overveje, om de fortsat har det rigtige lån. Vores råd er, at man skal holde fast i sin strategi om variabel rente – også selvom renterne aktuelt er steget meget. Hvis man skifter til fast rente nu, kommer man formodentlig til at skifte på et tidspunkt, hvor renten på de fastforrentede lån topper.

Uroen på de finansielle markeder bevirker faktisk, at låntagere med 3 eller 5-årige rentetilpasningslån, aktuelt bør overveje kun at låse renten fast i et år – 2009 – og så til næste år skifte tilbage til lån med længere tid mellem rentetilpasningerne. Altså et skift mod kortere rentebinding og dermed mindre sikkerhed.

Det kan synes paradoksalt, men årsagen er, at vi forventer, at den Europæiske Centralbank (ECB) vil sænke den ledende rente allerede til december og to gange i løbet af 2009 og at der således er gode muligheder for at de korte, variable renter vil være lavere allerede ved rentetilpasningen for 2009. Ved at låse sin rente fast i 3 eller 5 år ved årets rentetilpasning er der derfor en stor mulighed for, at man låser sin rente fast på et for højt niveau i de kommende år.

Hvad betyder rentestigninger for mit lån?

Det er gået uhyggelig stærkt på de finansielle markeder de seneste uger, og låntagere med FlexLån® har kun set deres rente gå i en retning – opad. Spørgsmålet er så, hvad det betyder for den månedlige ydelse, at renten stiger? Tabel 5 viser, at hver gang renten stiger med 0,25 %-point, så stiger ydelsen på FlexLån® F1 med 90 kroner per måned efter skat per million for lån med afdrag og med 140 kroner for lån med afdragsfrihed.

Hvis renten ved årets rentetilpasning således lander på 5,25 %, vil den månedlige ydelse for FlexLån® F1 med afdrag og en restgæld på 1 million kroner blot stige med 180 kroner per måned efter skat. Og ved at tegne en fastkursaftale til dagens priser, hvor låntager opnår en rente på omkring 5,90 %, vil ydelsen stige med 420 kroner per måned efter skat – altså kun lidt mindre end vores bedste bud på renten til december.

Tabel 5: Hvad betyder rentestigninger for den månedlige ydelse?

F1 med afdrag	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
Månedlig ydelse for F1 i 2009 efter skat ved forskelligt	4.460	4.550	4.630	4.720	4.810	4.900	5.000
Stigning i månedlige ydelse efter skat i fht. i dag (4,73 %)	180	270	360	450	540	630	720

F1 uden afdrag	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
Månedlig ydelse for F1 i 2009 efter skat ved forskelligt	3.200	3.340	3.480	3.620	3.750	3.890	4.030
Stigning i månedlige ydelse efter skat i fht. i dag (4,73 %)	240	380	520	660	800	940	1.080

Månedlig ydelse efter skat for et lån med en restgæld på 1 mio. kroner i ved sidste rentetilpasning og den forventede ydelsesstigning for 2009 i forskellige rentescenarier for 2009. Restløbetiden på hhv. F1, F3 og F5 er 29, 27 og 25 år. Kilde: Egne beregninger.

Fastkursaftale – sikkerhed på et marked præget af stor usikkerhed

Som situationen er lige nu, er der ingen garanti for, hvordan forholdene på det finansielle marked udvikler sig. Den finansielle krise er over os, og renter og kurser svinger, som var de ude på den helt store rutsjebanetur. Ingen tør satse sin formue på, om renterne ved rentetilpasningen til december vil ligge på et højere, lavere eller uændret niveau i forhold til nu. Og de svingende renter påvirker ydelsen på FlexLån®, jf. tabel 5.

I sådan en situation bør låntager overveje at tegne en fastkursaftale på sit FlexLån® allerede nu – og derved få lov til at sove trygt de næste to måneder. Risikoen er, at renterne falder frem til december, og man får en højere ydelse med en fastkursaftale, end hvis man havde ventet. Men med det aktuelle tempo på de finansielle markeder, er der heller ingen, som kan garantere, at renterne ikke fortsætter rutsjebaneturen opad frem mod rentefastsættelsen. Rådet er altså, at kunder, som ikke ønsker at løbe risikoen for højere renter og dermed højere ydelser, bør låse deres rente fast med en fastkursaftale allerede nu.

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.