



Renten på FlexLån® blev lavere end ventet!

Vi har nu afsluttet ti dages auktioner af obligationerne bag FlexLån® og solgt obligationer for 122 mia. kroner i alt. Resultatet er, at renterne blev lavere end ventede.

I analysen er vi blandt andet kommet frem til følgende:

- De seneste års stigende renter betyder, at boligejer med et rentetilpasningslån må forberede sig på, at den månedlige ydelse stiger.
- Vi vurderer, at knap 200.000 boligejere står i denne situation. Størstedelen af disse har et rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning.
- For et lån med årlig rentetilpasning og 1 mio. kroner i restgæld stiger den månedlige ydelse i 2009 med 175 kroner efter skat, såfremt lånet er med afdrag, og med 250 kroner efter skat, såfremt lånet er afdragsfrit.
- Låntagere med lån med 3 år mellem rentetilpasningerne vil opleve den største stigning.
- Er det 3-årige rentetilpasningslån uden afdrag vil regningen blive på næsten 10.000 kroner om året efter skat for hver lånt million.
- Det svarer til en stigning i den månedlige ydelse på over 40 %.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

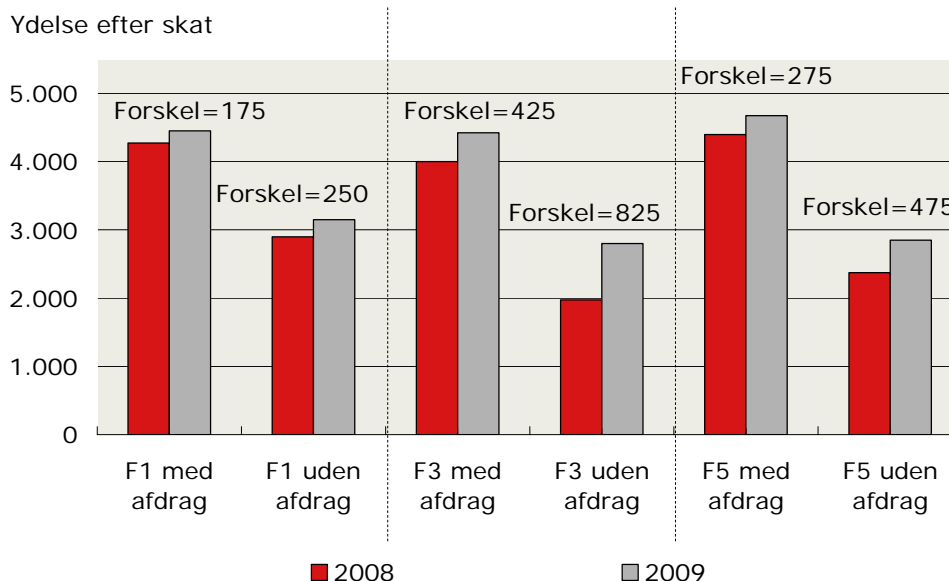
Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Lise Nytoft Bergman
libe@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37



Figur 1: Månedlig ydelse for et lån med 1 mio. kroner i restgæld og en gennemsnitlig skattesats på 33 %. Restløbetiden er sat til 29 år for FlexLån® F1, 27 år for FlexLån® F3 og 29 år for FlexLån® F5.

Knap 200.000 boligejere har fået ny rente

Knap 200.000 boligejere med rentetilpasningslån kender nu den rente, de skal betale i 2009. Ca. 89 % af disse svarende til ca. 178.000 låntagere har et rentetilpasningslån med 1-årig rentetilpasning. Her er kontantlånsrenten for 2009 blevet fastsat til 5,20 % for lån med afdrag og 5,17 % for lån uden afdrag. Til sammenligning var renten i 2008 på henholdsvis 4,73 % og 4,71 %.

Tabel 1: Kontantlånsrenten for FlexLån® med afdrag

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
F1	3,95	4,38	4,08	4,39	5,61	3,95	3,14	2,60	2,45	2,89	4,11	4,73	5,20
F3	-	4,88	4,13	5,10	5,62	4,77	3,73	3,74	2,82	3,07	4,03	4,67	4,56
F5	-	5,17	4,31	5,40	5,72	5,09	4,15	3,76	3,13	3,20	4,01	4,71	4,64

*Grå markering angiver, at renten er blevet tilpasset ved den netop overståede auktion

De resterende låntagere fordeler sig med ca. 7 % på lån med 3-årig rentetilpasning og ca. 3 % med 5-årig rentetilpasning. Her er kontantlånsrenten for et lån med afdrag blevet fastsat til henholdsvis 4,56 % og 4,64 %.

De tilbageværende godt 1 % fordeler sig bredt på de resterende rentetilpasningsperioder fx 2-årig eller 10-årig rentetilpasning.

Låntagere med 1-årige rentetilpasningslån får den højeste kontantlånsrente siden 2001

For en familie med FlexLån® F1 betyder en rente på 5,20 % hhv. 5,17 %, at den månedlige ydelse efter skat bliver på 4.450 kroner for et lån med afdrag og på 3.150 kroner for et lån uden afdrag. Dette gælder, hvis familien har et lån med en restgæld på 1 mio. kroner, en restløbetid på 29 år og en skattesats på 33 %.

I forhold til den månedlige ydelse efter skat i 2008 er dette en stigning på ca. 175 kr. for et lån med afdrag og ca. 250 kr. for et lån uden afdrag. Dette svarer til en %-vis stigning i ydelsen på 4 % for et lån med afdrag og ca. 9 % for et lån uden afdrag.

	Rente 2008	Rente 2009	Ydelse 2008	Ydelse 2009	Stigning i ydelse
F1 med afdrag	4,73 %	5,20 %	4.275 kr.	4.450 kr.	175 kr.
F1 uden afdrag	4,71 %	5,17 %	2.900 kr.	3.150 kr.	250 kr.

Tabel 2: Kontantlånsrente og ydelse for Flexlån® F1 på 1 mio. kroner i afdrag og en restløbetid på 29 år

Renten har været på ruchebanetur

De seneste måneder har været præget af overskrifter om finansiel krise og stor uro på pengemarkedet. Det har betydet, at kontantlånsrenten på FlexLån® har været meget svingende og i nogle perioder har helt oppe på 6,3 %.

I løbet af november blev likviditeten i pengemarkedet dog forbedret - blandt andet som følge af flere offentlige tiltag. Det betød, at markedets forventninger til antallet og størrelsen af rentesænkninger i det nye år steg markant. Sidstnævnte havde en meget positiv effekt på realkreditrenterne.

En kontantlånsrente på 5,20 % for FlexLån® F1 må således betragtes som et forholdsvist positivt budskab for boligejerne på trods af, at dette er den højeste rente, som FlexLån® F1 er blevet fastsat til de sidste 7 år.

Var kontantlånsrenten blevet fastsat på det højeste niveau (dvs. ultimo oktober, hvor kursen var

nede i blot 97,69) så havde stigningen i den månedlige ydelse været på ca. 550 kroner for et lån med afdrag og knap 875 kroner for et lån uden afdrag ved et lån på 1 mio. kroner.

Så selvom boligejere med 1-årige rentetilpasningslån nu har udsigt til en stigning i den månedlige ydelse, så er resultatet stadig betydeligt bedre, end hvis renten var blevet fastsat blot 1-1½ måned tidligere.

Største stigning i ydelsen på FlexLån® F3

De lån med 3-årig rentetilpasning, som er blevet rentetilpasset ved den nuværende FlexLån® auktion, blev sidste gang rentetilpasset i december 2005. Dengang blev renten fastsat til blot 3,07 % for et lån med afdrag og 3,05 for et lån uden afdrag. I forhold til det nuværende renteniveau på 4,56 % for et lån med afdrag og 4,53 % for et lån uden afdrag er der tale om en stigning i renten på næsten 50 %. Låntagere med FlexLån® F3 står således også til den største stigning i ydelsen.

Har en familie fx FlexLån® F3 med afdrag, en restgæld på 1 mio. kr. og en restløbetid på 29 år, så vil den månedlige ydelse efter skat stige fra de nuværende ca. 4.000 kroner til 4.425 kroner. Det svarer til en ekstraregning på 425 kr. om måneden eller en stigning i den månedlige ydelse på godt 11 %. Over et år summer regningen op til næsten 5.300 kr. pr. lånt million.

For et lån uden afdrag vil den månedlige ydelse efter skat stige fra de nuværende 1.975 kroner til 2.800 kroner, hvilket er en stigning på hele 825 kroner. Det svarer til en stigning i den månedlige ydelse på hele 42 %. På årsbasis bliver ekstraudgiften på næsten 10.000 kr.

Stigningen skal dog ses i lyset af, at kontantlånsrenten kom fra et meget lavt niveau, der set over de sidste 10 år kun blev undergået af den rente på FlexLån® F3, der blev fastsat i december 2004 til 2,82 %, hvilket var det år, hvor renten på FlexLån® over en bred kam nåede bunden. Så har boligejeren med FlexLån® F3 fulgt lidt med i renteutviklingen over de seneste år, bør stigningen i renten ikke komme som den store overraskelse.

	Rente 2008	Rente 2009	Ydelse 2008	Ydelse 2009	Stigning i ydelse
F3 med afdrag	3,07 %	4,56 %	4.000 kr.	4.425 kr.	425 kr.
F3 uden afdrag	3,05 %	4,53 %	1.975 kr.	2.800 kr.	825 kr.

Tabel 3: Kontantlånsrente og ydelse for Flexlån® F3 på 1 mio. kroner i afdrag og en restløbetid på 27 år

Forholdsvis moderate stigninger i ydelsen på FlexLån® F5

De låntagere, som har FlexLån® F5, der er blevet rentetilpasset ved den netop overståede auktion kan se frem til en moderat stigning i ydelsen på deres lån. De renten blev fastsat for sidste gang for 5 år siden blev den fastsat til 3,76 % for både lån med og uden afdrag. Ved den netop overståede auktion landede renten på 4,64 % for lån med afdrag og på og 4,61 % for lån uden afdrag.

Den månedlige ydelse for et lån på 1 mio. kroner stiger dermed fra 4.400 kroner til 4.675 kroner. Dette er en stigning på 275 kroner svarende til godt 6 %. På årsbasis bliver det til ca. 3.300 kroner. For et tilsvarende lån uden afdrag stiger ydelsen fra 2.375 kroner til 2.850 kroner. Dvs. en stigning på ca. 475 kroner om måneden og 5.700 kroner om året. Den nye ydelse svarer til en stigning på 20 %.

	Rente 2008	Rente 2009	Ydelse 2008	Ydelse 2009	Stigning i ydelse
F5 med afdrag	3,76 %	4,64 %	4.400 kr.	4.650 kr.	275 kr.
F5 uden afdrag	3,76 %	4,61 %	2.375 kr.	2.825 kr.	475 kr.

Tabel 4: Kontantlånsrente og ydelse for Flexlån® F5 på 1 mio. kroner i afdrag og en restløbetid på 27 år

Hvad bliver renten mon næste år?

Den internationale krise, som begyndte i sommeren 2007, blev forværret yderligere i efteråret 2008. Aktiekurserne faldt, pengemarkederne har fungeret dårligt, og flere banker har været under pres. I Danmark har myndighederne iværksat massive hjælpeforanstaltninger for at afbøde krisen. I øjeblikket ser det ud som om, at hjælpeforanstaltningerne er begyndt at virke på penge-markedet, men krisen har haft massive negative konsekvenser for dansk realøkonomi. I øjeblikket ser det derfor ud som om, at den finansielle krise har skiftet karakter fra en frygt for et sammenbrud i det finansielle system til udsigten til en omfattende global recession.

Forventningerne til antallet og størrelsen af rentesænkninger i det nye år er derfor øget markant. I Realkredit Danmark forventer vi, at renten på FlexLån® F1 vil falde med ca. 2 % på 12 måneders sigte. Holder denne prognose stik, så vil det betyde, at låntagere med FlexLån® kan nøjes med et enkelt år med høje renter i denne omgang – og dermed få en meget lav rente og en dertil lav ydelse på deres lån, når det skal refinansieres på denne tid til næste år.

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.