



Kom af med boliggylden

Renteforskellen mellem de lange renter, som ligger bag fastforrentede lån, og de korte renter, der danner grundlag for FlexLån[®], er blevet markant større siden november sidste år. Denne renteforskel kan man udnytte til at få en kortere løbetid på sit lån. Og dermed afdrage sin gæld hurtigere. Det kan blandt andet være hensigtsmæssigt set i lyset af den finansielle uro og udsigten til en reduktion af rentefradraget fra 33 % til 25 % i forbindelse med regeringens skattereform.

Låntagere, der ønsker en hurtig afvikling af boliggylden, bør overveje at vælge den variant af FlexLån[®], hvor man har variabel løbetid (variant T). FlexLån[®] med variabel løbetid henvender sig primært til låntagere, der overvejer finansiering med almindeligt FlexLån[®] – men som ønsker at udnytte den lave korte rente til at barbære af på restgylden frem for at opnå en lavere ydelse.

- Det særlige ved FlexLån[®] med variabel løbetid er, at ydelsen i princippet ligger fast. I stedet er det lånets løbetid, der ændres, når renten går op eller ned. Når de korte markedsrenter er lave, vil gælden blive afviklet hurtigere, mens det modsatte gør sig gældende ved rentestigninger.
- Den aktuelle forskel på de korte og lange renter betyder, at gælden vil blive afviklet på blot 21½ år, hvis man betaler samme månedlige ydelse efter skat som på et fastforrentet 30-årigt 5 % lån, og renten forbliver lav.
- Det er kun, hvis renten på FlexLån[®] stiger så meget, at løbetiden rammer 30 år, at bruttoydelsen kan stige. Helt konkret skal renten stige med 2,7%-point til 5,6 % allerede til december, før ydelsen begynder at stige. Jo længere der går før renten stiger, jo mere kan renten stige, før ydelsen også stiger.

Tabel 1: Løbetid på FlexLån[®] variant T med samme ydelse som alternative produkter

Samme månedlige ydelse som på:	Løbetid på FlexLån [®] variant T	Renteniveau som betyder ydelsen før skat stiger	Nettoydelse
30-årigt 5 % obligationslån	21½ år	5,6	4.550 kr.
RenteDyk TM	21½ år	5,6	4.600 kr.
FlexGaranti [®] 6 % med rentefald	23½ år	4,5	4.250 kr.
FlexLån [®] F1 (almindelig variant)	30 år	-	3.700 kr.

Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i et lånebehov på 1 mio. kroner, hvor nettoydelserne holdes konstant. Det er regnet med et rentefradrag på 33 %. Alle lån er med afdrag og beregnet pr. 27. maj 2009.

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

Nye låntagere og FlexLån® med variabel løbetid

Når man som boligejer vælger sin finansieringsform skal man sørge for, at appetitten på risiko og ønsket om fleksibilitet passer sammen med det lån, man vælger. FlexLån® med variabel løbetid henvender sig til låntagere, som ønsker at udnytte den store forskel mellem den korte og den lange rente til at afdrage sin boliggyld hurtigt og samtidig have en større grad af sikkerhed mod rentestigninger end med almindeligt FlexLån®. Det kan være låntagere som normalt ville overveje finansiering med et almindeligt rentetilpasningslån; men det kan også være låntagere, som alternativt ville vælge et fastforrentet lån, men som ønsker at afdrage deres gyld hurtigt.

Hvis man vælger samme månedlige ydelse som på et 30-årigt fastforrentet lån med 5 % i rente, vil løbetiden med det nuværende renteniveau blive forkortet til 21½ år. Alternativt kan man vælge samme ydelse som på RenteDyk™ eller FlexGaranti® og få en løbetid på henholdsvis 21½ år og 23½ år, jævnfør tabel 1.

Sådan fungerer FlexLån® med variabel løbetid

Låntagerne er – på samme måde som ved almindelige FlexLån® – selv med til at bestemme, hvor hyppigt de ønsker løbetiden fastsat. Den mest hyppige tilpasning er på årlig basis. I den anden ende af skalaen kan man vælge at få tilpasset sin løbetid hvert 10. år. Jo mere sikkerhed man ønsker – i form af en mindre hyppig rentetilpasning – jo mere koster det i form af en højere rente og dermed længere løbetid på lånet.

Vælger man FlexLån® med variabel løbetid, vil markedsrenten i første omgang påvirke løbetiden i stedet for ydelsen. Falder markedsrenten, forkortes løbetiden; mens ydelsen før skat er den samme. Omvendt vil løbetiden blive forlænget, hvis markedsrenterne stiger.

For FlexLån® med variabel løbetid kan man selv vælge den korteste og længste løbetid. Dog er der en grænse for den maksimale løbetid på 30 år. Hvis lånet skal kunne tilbagebetales inden for den maksimale løbetid, kan det blive nødvendigt at sætte den månedlige ydelse op; men kun hvis markedsrenterne stiger mærkbart. Det bør bemærkes, FlexLån® med variabel løbetid kræver, at man afdrager på sin gyld. Man kan med andre ord ikke optage afdragsfrit FlexLån® med variabel løbetid.

Konvertering til FlexLån® med variabel løbetid

Hvis man har et eksisterende lån, kan man ligeledes overveje at bytte det ud med FlexLån® med variabel løbetid. Hvis man holder den månedlige ydelse uændret, vil løbetiden blive forkortet med små 10 år, hvis man fx konverterer et 7 % fastforrentet lån med 29 år i restløbetid til FlexLån® med variabel løbetid, jævnfør tabel 2. Konverterer man et tilsvarende fastforrentet 5 % lån til FlexLån® med variabel løbetid, så vil løbetiden blive forkortet med 7½ år.

Tabel 2: Konvertering til FlexLån® med variabel løbetid fra udvalgte låntyper, hvor der vælges samme ydelse efter skat.

	Løbetid på oprindeligt lån	Ny løbetid	Kontantlånsrente FIT	Renteniveau som betyder ydelsen før skat stiger	Nettoydelse
7 % 2041	29 år	19½ år	2,7 %	6,4 %	5.075 kr.
6 % 2041	29 år	21½ år		5,5 %	4.725 kr.
5 % 2041	29 år	21½ år		5,5 %	4.375 kr.
5 % 2038	27 år	21½ år		6,0 %	4.550 kr.
FlexGaranti® 6 %	29 år	18½ år		6,9 %	4.875 kr.
FlexLån® F1	29 år	21,5 år		5,2 %	4.825 kr.

Anm.: Konverteringerne er beregnet for lån med afdrag og en restgyld på 1 mio. kr., hvor nettoydelserne holdes konstant. Der er regnet med et rentefradrag på 33 %. Alle konverteringer er beregnet pr. 27. maj 2009.

Har man almindeligt 30-årigt FlexLån[®] F1 med en kontantlånsrente på 5,2 % (kontantlånsrenten fastsat ved seneste rentetilpasning), kan man også få forkortet løbetiden, hvis man vælger at skifte det ud med FlexLån[®] med variabel løbetid. Her vil løbetiden blive forkortet med 7½ år til 21½ år. Til gengæld vil ens restgæld her-og-nu stige med 18.000 kroner, som følge af kurstab og omkostninger.

Hvis renterne stiger...

Generelt gælder det, at jo længere tid renten er lav, jo hurtigere får låntager afdraget sin gæld. Det betyder samtidigt, at jo længere tid der går, før renten stiger, des mere kan renten stige før ydelsen også stiger.

Hvis man har valgt FlexLån[®] med variabel løbetid og samme ydelse som på et 30-årigt 5 % obligationslån, så er løbetiden i udgangspunktet reduceret til 21½ år. Hvis renten stiger til december, når lånet skal rentetilpasses, kan renten stige med 2,9 %-point til 5,6 %, før ydelsen begynder at stige. Hvis man i stedet har konverteret fra et 7 % lån, skal kontantlånsrenten stige fra det nuværende niveau på 2,7 % til 6,4 % inden næste rentetilpasning, før den månedlige ydelse før skat bliver ramt.

Samtidig bør det bemærkes, at ydelsen efter skat – som på alle andre lån – vil ændre sig over tid. Årsagen er, at renteudgifterne løbende udgør en faldende andel af den samlede månedlige ydelse, hvilket betyder, at der over tid er mindre at trække fra i skat, og det får nettoydelsen til at stige.

Konklusion

FlexLån[®] med variabel løbetid kan være interessant de låntagere, der ønsker at udnytte de meget lave korte renter til at komme hurtigere af med gælden. Som analysen har vist, så skal kontantlånsrenten på FlexLån[®] stige ganske betragteligt, før ydelsen på FlexLån[®] med variabel løbetid begynder at stige.

Som udgangspunkt anbefaler vi FlexLån[®] med variabel løbetid til låntagere, der i forvejen overvejer finansiering med almindeligt FlexLån[®]. Samtidig kan FlexLån[®] med variabel løbetid også være godt til de låntagere, som egentlig ønsker den budgetsikkerhed, som en fast rente kan give – men som gerne vil afdrage deres gæld hurtigt. Og den historisk store forskel mellem korte og lange renter betyder, at det aktuelt er meget fordelagtigt at optage FlexLån[®] med variabel løbetid.

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.