



Hvad skal jeg gøre med mit FlexLån[®] F1?

Har du FlexLån[®], og er du i tvivl om, hvordan du bedst udnytter de mange muligheder, som det seneste års store rentefald aktuelt giver? Så læs med her.

De lave renter betyder nemlig, at der – næsten – er frit valg på alle hylder. Du kan i grove træk vælge i mellem en lavere ydelse, mere sikkerhed eller større afdrag de kommende år. Lav ydelse er godt, hvis du trænger til luft i økonomien; mere sikkerhed er attraktivt, når renterne er lave eller hvis man forventer, at renterne vil stige; og en lavere gæld er særligt godt for dig, der har stor gæld, og som derfor bliver ramt af den faldende skatteværdi af renteudgifter fra og med 2012 som følge af Forårspakke 2.0. Lav gæld kan også være godt, hvis du ønsker at spare op til et større hus, ny bil eller den tredje alder.

Da to ud af tre af vores låntagere har FlexLån[®] F1 og 95 % samtidig har lån i danske kroner, er de fleste råd i denne analyse rettet mod dig, der har FlexLån[®] i danske kroner med 1 år mellem rentetilpasningerne. Du skal finde ud af, hvad der er vigtigst for dig – sikkerhed, lave renter eller høje afdrag – og så skal du give os besked om din beslutning senest ved udgangen af oktober måned. Her er et kort overblik over dine muligheder i forbindelse med årets rentetilpasning

- du får en **lavere ydelse** end i 2009 ved at vælge at fortsætte med F1 eller F3 lån i 2010
- du opnår **både en lavere ydelse og mere sikkerhed** ved at skifte fra F1 til F3 eller F5
- du kan få **sikkerhed** i hele 30 år og mulighed for at **reducere din restgæld**, når de lange renter stiger, ved at konvertere fra FlexLån[®] F1 til et 5 % fastforrentet lån – og din ydelse forbliver den samme som i 2009
- du kan forkorte restløbetiden på dit lån med 7 år, hvis du skifter fra F1 med variabel ydelse til F1 med variabel løbetid. Din ydelse forbliver den samme som i 2009, men du **afdrager mere på dit lån**, mens renten er lav – og så har du budgetsikkerhed i årene, der kommer
- du kan også beholde dit nuværende FlexLån[®] og udnytte den lave rente til at begynde at betale afdrag de kommende år. Din ydelse vil stige mere eller mindre, afhængig af hvilken type FlexLån[®] du har, men din **gæld vil falde**.

Tabel 1: Ydelsen på FlexLån[®] F1 falder markant i 2010

Kr. per måned efter skat	Ydelse 2009	Ydelse 2010	Besparelse
FlexLån [®] F1 med afdrag	4.430	3.600	830
FlexLån [®] F1 uden afdrag	3.180	1.560	1.620

Note: Beregningerne er foretaget med udgangspunkt i en restløbetid på 29 år og en restgæld på 1 mio. kroner ved refinansieringen til december 2009. Skattesatsen er sat til 33 %.

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

Hvilken vej peger rentepilen?

Både de korte og de lange renter har for en stund ramt bunden og vil efter vores bedste skøn stige det kommende år. Hvad der sker med renterne på lidt længere sigt, er derimod mere usikkert, da det i høj grad afhænger af, om det spirende opsving, der er i gang både i Danmark, Euroland og USA, bider sig rigtig fast, eller om der blot er tale om en midlertidig bedring. Hvis opsvinget for alvor bider sig fast, vil vi formodentlig se stigende renter de kommende år. Hvis væksten derimod går i stå igen, kan de lave renter vende tilbage allerede i 2012. Det er derfor i høj grad en personlig smagssag, om du vil have glæde af de meget lave renter i 2010 til at

1. sænke din månedlige ydelse og få mere luft i din økonomi
2. få mere sikkerhed for din boligøkonomi i årene, der kommer
3. afdrage mere på din gæld.

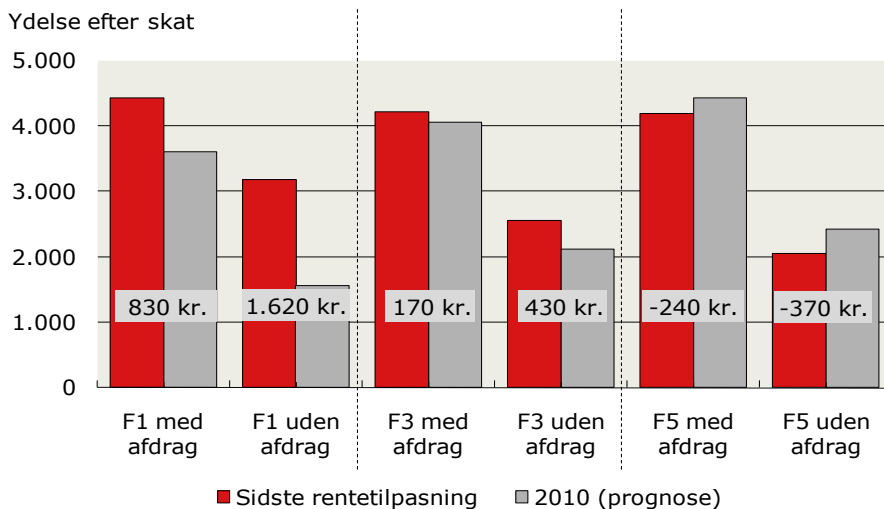
Du kan læse vores råd til, hvad du skal gøre – afhængig af, hvad du ønsker at opnå – her.

1. Vil du have mere luft i økonomien?

Har du FlexLån[®] F1, blev din rente for 2009 fastsat til 5,2 % ved auktionen i december 2008. Det var en voldsom rentestigning for mange danske boligejere. Heldigvis er der udsigt til, at renten i 2010 bliver mere end halveret i forhold til 2009. Vi forventer, at renten vil lande i omegnen af 2,25 % ved den kommende rentetilpasning.

Det betyder, at din månedlige ydelse vil falde med 830 kroner per måned efter skat, hvis du har et lån med en restgæld på 1 mio. kroner og betaler afdrag, jf. tabel 1 og figur 1. Samtidig stiger afdraget på lånet med 850 kroner per måned, således at dit samlede afdrag i 2010 er på 24.800 kroner. Det er 10.000 kroner mere end i 2009. Har du afdragsfrihed, vil din ydelse falde med 1.620 kroner – og du afdrager fortsat ikke på dit lån. Du får også en lavere ydelse i 2010, hvis du har FlexLån[®] F3, mens din ydelse stiger, hvis du har F5, jf. figur 1.

Figur 1: Den månedlige ydelse på FlexLån[®] F1 og F3 falder næste år, mens ydelsen på F5 stiger



Note: Beregningerne gælder for et lån der per 1. januar 2010 har en restgæld på 1 mio. kroner, et bidrag på 0,5752 % og en skattesats på 33 %. Restløbetid er sat til hhv. 29 år (F1), 27 år (F3) og 25 år (F5)

2. Ønsker du at kende din rente i mere end ét år?

Den lave rente her og nu i kombination med usikkerhed om, hvor rentepilen peger hen, betyder, at det kan være fornuftigt at låse sin rente fast i mere end ét år i forbindelse med årets rentetilpasning. På den måde ved du med sikkerhed, at du får glæde af de lave renter i længere tid. Og der er heldigvis rigtig mange muligheder i år.

FlexLån[®] F3 eller F5, hvor renten er fast – og lav – i tre eller fem år er til dig, der gerne vil have

lidt mere sikkerhed end med F1, men som ikke vil betale det mere, som et 30-årigt fastforrentet lån koster. Din ydelse falder med mellem 410 og 1.080 kroner fra 2009 til 2010, hvis du går fra F1 til F3 eller F5 – afhængig af, om du betaler afdrag eller ej, jf. tabel 2. Og det eneste du skal gøre, hvis du ønsker længere rentebinding, er at lave et profilskifte på dit FlexLån®.

Tabel 2: Skift fra FlexLån® F1 til F3 eller F5

Kr. per måned efter skat	Med afdrag		Uden afdrag	
	Ydelse 2010	Besparelse ift. 2009	Ydelse 2010	Besparelse ift. 2009
Prognose F3 = 3,25	3.850	580	2.120	1.080
Prognose F5 = 3,80	4.010	410	2.420	760

Note: Beregningerne er foretaget med udgangspunkt i profilskifte fra FlexLån® F1 med en restløbetid på 29 år og en restgæld på 1 mio. kroner til FlexLån® F3 eller F5 ved refinansieringen til december 2009. Skattesatsen er sat til 33 %. Det koster 500 kroner i gebyr at foretage et profilskifte.

Hvis du i stedet ønsker så stor sikkerhed som muligt, kan du omlægge dit FlexLån® F1 til et 30-årigt fastforrentet lån med 5 % i rente. Det kræver, at du konverterer dit lån, hvilket medfører omkostninger til tinglysning og gebyr for behandling af det nye lån – men din månedlige ydelse vil være den samme som i dag, og du får en fast rente i op til 30 år.

En fast rente giver dig også mulighed for at reducere din restgæld, når renterne stiger. Det sker ved, at du køber dine obligationer tilbage til en lav kurs (kursen på obligationerne falder, når renten stiger), og optager et nyt lån med en højere fast rente eller med variabel rente.

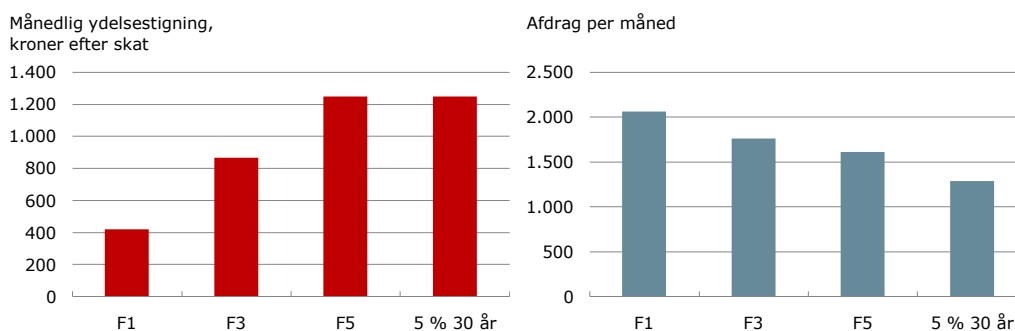
I modsætning til et profilskifte fra F1 til F3, så stiger din restgæld, hvis du vælger at konvertere til fast rente. Hvor meget gælden stiger, afhænger af dagens kurs på obligationerne bag lånene. Med de nuværende kursniveauer vil restgælden stige med 17.300 kroner, hvis dit lån i dag er på 1 mio. kroner, og du betaler afdrag. Gælden vil stige med 28.300 kroner for det samme lån, hvis du har afdragsfrihed.

3.a. Udnyt den lave rente til at begynde at afdrage

Det lave renteniveau gør det attraktivt af komme i gang med at afdrage for dig, der har et afdragsfrit lån. Og hvis du allerede betaler afdrag, kan du overveje at afdrage endnu mere, mens renten er lav.

Hvis du ønsker at komme i gang med at betale afdrag, kan du skifte fra FlexLån® F1 uden afdrag til F1 med afdrag, mod at din ydelse stiger med 420 kroner per måned efter skat for hver lånt million kroner, jf. figur 2 og 3. Så får du til gengæld afdraget godt 2.000 kroner per måned på dit lån – eller 24.800 i alt i 2010.

Figur 2 og 3: Skift fra FlexLån® F1 uden afdrag til lån med afdrag



Note: Beregningerne er foretaget med udgangspunkt i en restgæld på 1 mio. kr. 1 års, 3 års og 5 års sikkerhed opnår man ved et profilskifte til henholdsvis FlexLån® F1, F3 eller F5. 30 års sikkerhed opnår man ved en om-lægning til et 5 % fastforrentet lån.

Hvis du samtidig ønsker lidt mere sikkerhed i årene, der kommer, så kan du skifte fra F1 til F3 for 870 kroner samtidig og afdrage knap 1.800 kroner per måned. Du kan også skifte F5 eller 5 % fast rente i 30 år for omkring 1.250 kroner mere om måneden efter skat i forhold til den nuværende månedlige ydelse, jf. figur 2 og 3. Vælger du at skifte til F5, afdrager du 1.600 kroner per måned, mens afdraget på lånet med 5 % i fast rente kun er på 1.300 kroner per måned.

3.b. Udnyt den lave rente til at afdrage mere

Hvis du allerede betaler afdrag, betyder rentefaldet fra 5,2 % til 2,25 %, at din ydelse falder med 830 kroner per måned efter skat, og dit afdrag stiger med 850 kroner per måned – eller godt 10.000 kroner på et år. Men du kan afdrage endnu mere, hvis du vælger at fastholde den månedlige ydelse, du har i dag. Det kræver, at du laver et profilskifte til FlexLån® med variabel løbetid – også kaldet variant T (T for løbetid).

FlexLån® med variabel løbetid er en oplagt mulighed for dig, der ønsker at udnytte de lave korte renter til at komme hurtigere af med gælden. Det, der er særligt ved FlexLån® med variabel løbetid, er, at når du får en ny rente, så ændres løbetiden på lånet – og ikke ydelsen. Du bestemmer selv hvor ofte du ønsker en ny rente og dermed en ny løbetid.

Har du ikke behov for at omsætte rentefaldet fra 5,2 % til 2,25 % til en lavere ydelse, så kan du altså profilskifte til FlexLån® variant T og fastholde din nuværende ydelse. Det betyder imidlertid, at din løbetid forkortes med 7 år, fra eksempelvis 29 år til blot 22 år, hvis du fortsat gerne vil have ny rente hvert år. Vælger du i stedet, at der skal gå 3 eller 5 år mellem, at renten og dermed løbetiden ændres, så vil løbetiden blive forkortet med henholdsvis 5 år og 4 år.

Tidsfrister – hvis du vil ændre noget

Realkredit Danmark skal have besked inden den 31. oktober 2009, hvis du ønsker at udnytte det nuværende lave renteniveau til eksempelvis at få mere sikkerhed i de kommende år eller afdrage (mere) på din gæld.

Hvis du ønsker at

- tegne en fastkursaftale på dit FlexLån®, så kan du gøre det under ”dine lån” på rd.dk eller i din netbank
- skifte profil på dit FlexLån®, vælge afdrag til og fra eller konvertere til fast rente, så skal du have personlig rådgivning. Du kan kontakte RealkreditLinjen på 70 15 15 16 eller Danske Bank på 70 12 34 56 senest fredag den 30. oktober.

Og husk – at hvis du ikke foretager dig noget, så får du helt automatisk en ny rente, der gælder fra 1. januar 2010.

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.