



FlexLån[®] har sparet dig for 150.000 kroner – eller 11 år

Så er det endnu engang ved at være tid til at mere end ½ mio. danske boligejere og virksomheder skal have en ny rente. Langt de fleste af disse låntagere kan forvente se frem til et gedigent rentefald og dermed også en pæn reduktion i den månedlige ydelse på deres realkreditlån. Der er altså udsigt til endnu et godt år for de risikovillige låntagere, der har valgt lån med variabel rente.

I denne analyse har vi regnet på, hvor meget de låntagere, der valgte at optage FlexLån[®] ved introduktionen i 1997, har sparet ved at vælge FlexLån[®] frem for et fastforrentet lån. Og det viser sig faktisk, at boligejere med FlexLån[®] har sparet rigtig mange penge.

I analysen er vi blandt andet kommet frem til at

- låntagere med FlexLån[®] F1 kan se frem til den absolut laveste rente i lånets levetid, da renten forventes at lande på omkring 2,25 %. Det svarer til et rentefald på godt 3 %-point på blot ét år og der er altså udsigt til et stort fald i den månedlige ydelse
- også låntagere med FlexLån[®] F3 kan se frem til rentefald; vi forventer en rente på omkring 3,25 %, hvor den sidst (i 2007) blev fastsat til 4,03 %
- låntagere med FlexLån[®] F5 har nydt godt af en rekordlav F5-rente i 5 år, og må nu indstille sig på at skulle betale en lidt højere månedlig ydelse. Helt konkret forventes F5-renten at stige fra 3,13 % (fastsat i 2005) til omkring 3,80 % i 2010
- en låntager med FlexLån[®] F1 har siden 1997 sparet over 150.000 kroner efter skat per lånt million på grund af en lavere månedlig ydelse i forhold til et fastforrentet lån, der er nedkonverteret på de optimale tidspunkter
- hvis samme låntager skal indfri sit lån i dag, vil den samlede besparelse ved F1 løbe op i hele 217.000 kroner. Den højere gevinst skyldes, at restgælden på FlexLån[®] F1 vil være ca. 67.000 kroner lavere end restgælden på det fastforrentede lån
- en låntager, der har valgt FlexLån[®] med variabel løbetid, vil være færdig med at betale tilbage på sit lån efter kun 19 år. Den konstante ydelse har altså forkortet løbetiden med 11 år i alt.

Tabel 1: Renterne på FlexLån[®] F1, F3 og F5 i dag samt vores forventninger til 2010

	Kontantlånsrente		
	Sidste rentetilpasning	Prognose 2010	Renteændring
FlexLån[®] F1 (2009)	5,20%	2,25%	-3,0%
FlexLån[®] F3 (2007)	4,03%	3,25%	-0,8%
FlexLån[®] F5 (2005)	3,13%	3,80%	+0,7%

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & fun-
ding

Redaktion
Sonia Wahid
soah@rd.dk

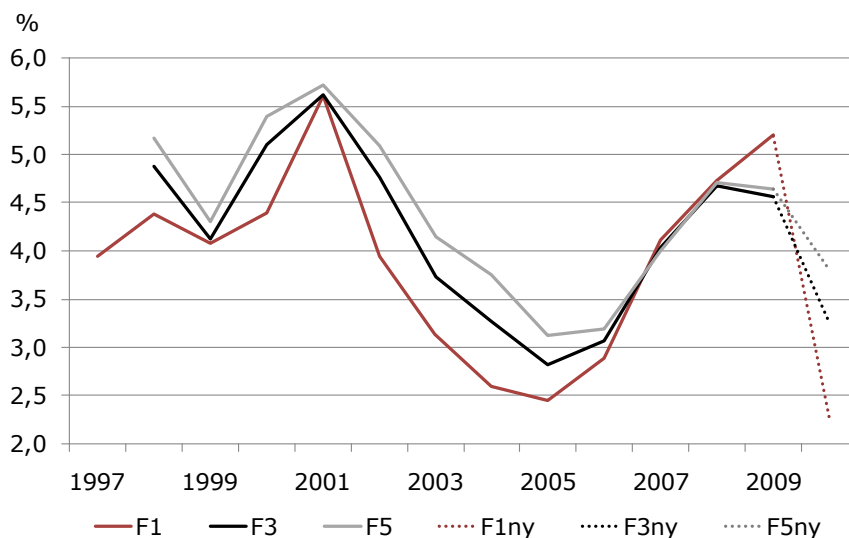
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Udsigt til rentefald for låntagere med FlexLån® F1 og F3

Om to uger bliver auktionerne bag FlexLån® skudt i gang, og et stort antal låntagere kan se frem til en lavere ydelse på deres FlexLån® fra årsskiftet. Særlig glædeligt bliver det for dem med FlexLån® F1, der kan se frem til den absolut laveste rente siden lanceringen af FlexLån®.

Figur 1: Historiske kontantlånsrenter på FlexLån® F1, F3 og F5 samt vores forventninger



Figur 1: Historisk renteutvikling for FlexLån® F1, F3 og F5 siden deres introduktion i 1997/1998. Vores forventninger til hvor F1-, F3- og F5-renterne lander ved rentetilpasningen 2010, er angivet med de stiplede linjer.

En kontantlånsrente på FlexLån® F1 på kun 2,25 % betyder, at F1-lånerne har fået reduceret deres rente med godt 3 %-point på blot ét år. I kroner og ører svarer det til, at låntagere med F1-lån får reduceret deres månedlige ydelse efter skat med ca. 830 kroner for et 29-årigt lån på 1 mio. kroner med afdrag. Har man afdragsfrihed på samme lån, vil den månedlige besparelse efter skat være ca. 1.620 kroner.

Tabel 2: Månedlig ydelsesændring efter skat på FlexLån® F1

FlexLån® F1	Ydelse nu	Ydelse 2010	Ydelsesændring
Med afdrag	4.430	3.600	- 830
Uden afdrag	3.180	1.560	- 1.620

Note: Beregningerne gælder for et lån med 29 år i restløbetid. Skattesatsen er sat til 33 %.

Låntagere med FlexLån® F3 kan se frem til en rente på ca. 3,25 % – svarende til et fald på omkring 0,8 %-point – og dermed også en lavere månedlig ydelse de kommende 3 år. Som det fremgår af tabel 3 nedenfor, vil man med en restgæld på 1 million kroner og 27 års restløbetid spare ca. 170 kroner på lån med afdrag og ca. 430 kroner på lån uden afdrag per måned efter skat.

Tabel 3: Månedlig ydelsesændring efter skat på FlexLån® F3

FlexLån® F3	Ydelse nu	Ydelse 2010	Ydelsesændring
Med afdrag	4.220	4.050	- 170
Uden afdrag	2.550	2.120	- 430

Note: Beregningerne gælder for et lån med 27 år i restløbetid. Skattesatsen er sat til 33 %.

Anderledes ser det dog ud for låntagere med FlexLån® F5, der i 5 år har nydt godt af den laveste F5 rente vi endnu har fastsat ved en auktion. Låntagerne kan forvente en rente på omkring 3,80 %, svarende til en rentestigning på ca. 0,7 %-point. Det giver en stigning i den månedlige ydelse efter skat på ca. 250 kroner for lån med afdrag og små 400 kroner for lån uden afdrag.

Tabel 3: Månedlig ydelsesændring efter skat på FlexLån® F5

FlexLån® F5	Ydelse nu	Ydelse 2010	Ydelsesændring
Med afdrag	4.180	4.430	+ 250
Uden afdrag	2.050	2.440	+ 390

Note: Beregningerne gælder for et lån med 25 år i restløbetid. Skattesatsen er sat til 33 %.

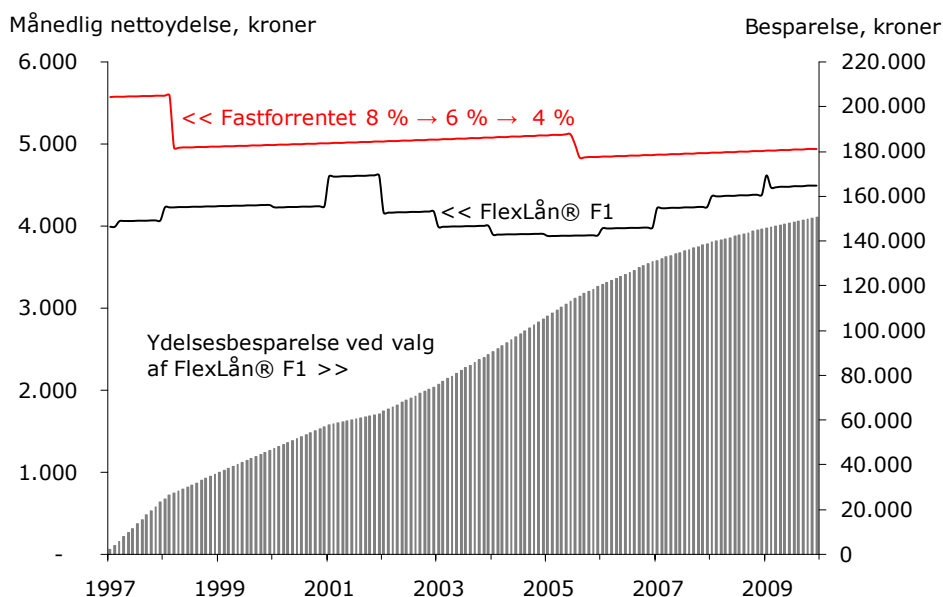
Selvom låntagere med FlexLån® F5 har udsigt til en rentestigning, så vil renten faktisk stadig høre til blandt en af de laveste renter, FlexLån® F5 er blevet fastsat til.

De økonomiske fordele ved FlexLån® er ikke til at overse

FlexLån® har siden sin introduktion i 1997 fået mere og mere opmærksomhed, både hos de danske virksomheder, boligejere og i medierne. Når renten falder, er lånet uovertruffen, når renten stiger, er lånet risikabelt. Men man kan jo ikke få det hele – og hvis man gør regnskabet op fra 1997 og til i dag, har FlexLån® været en god forretning, selvom renten både er gået op og ned i perioden.

Valgte man at optage FlexLån® i 1997 og gør status i dag, har man uden tvivl gjort en god handel rent økonomisk. Som det fremgår af nedenstående figur 2, har man i perioden sparet 150.000 kroner på de månedlige ydelser efter skat ved at vælge FlexLån® F1 frem for et fastforrentet lån.

Figur 2: Ydelsesbesparelse ved valg af FlexLån® frem for fastforrentet lån



Note: Historisk sammenligning af ydelsen efter skat på et fastforrentet lån nedkonverteret på optimale tidspunkter samt FlexLån® F1 med et provenu på 1 mio. kroner i 1997. Samtidig ses den akkumulerede ydelsesbesparelse efter skat ved at have valgt FlexLån® frem for et fastforrentet lån. Kilde: Egne beregninger.

Det fastforrentede lån i figur 2 antages at være blevet optaget med 8 % i pålydende rente, hvorefter det følger det ”perfekte” nedkonverteringsmønster og bliver nedkonverteret til 6 % i rente et år efter, og igen til 4 % i rente midt i 2005. Man skal dog huske, at mange faktisk ikke ved, hvornår det helt rigtige tidspunkt til nedkonvertering er, så i virkeligheden vil låntageren med det fastforrentede lån nok have lidt højere udgifter – og fordelene ved at have valgt FlexLån® vil reelt være lidt større.

Dertil kommer også, at restgælden på FlexLån® F1 vil være lavere, hvis man skal ud og indfri begge lån i dag. Restgælden på FlexLån® F1 er på ca. 719.000 kroner, hvorimod kursværdien af restgælden på det fastforrentede er omkring 786.000 kroner. Der er derfor yderligere 67.000 kroner at lægge oven i ydelsesbesparelsen på FlexLån® F1, hvis lånet skal indfris i dag. Det giver en samlet besparelse på over 217.000 kroner med FlexLån® F1 frem for fast rente siden 1997.

Billedet kunne dog have set lidt anderledes ud, hvis låntageren med det fastforrentede lån ikke kun havde det perfekte nedkonverteringsmønster, men også turde at konvertere op, når markedsforholdene gav mulighed for at reducere restgælden.

Det var eksempelvis muligt i efteråret 2008, hvor den 30-årige toneangivende rente var på 7 % og kursen på 4 % obligationen derfor faldt til 80,4 i slutningen af oktober måned. Det gav mulighed for at skære 20 % af restgælden ved at fortage en opkonvertering fra 4 % lånet til 7 % i fast rente. Havde låntageren med det fastforrentede lån gjort dette, ville restgælden blive reduceret med 141.000 kroner, mod at den månedlige ydelse til gengæld var steget med et par hundrede kroner. Derved ville gevinsten ved at vælge FlexLån® frem for et fastforrentet lån have været mindre, men samlet set ville der stadig have været penge at spare ved at vælge FlexLån® i 1997.

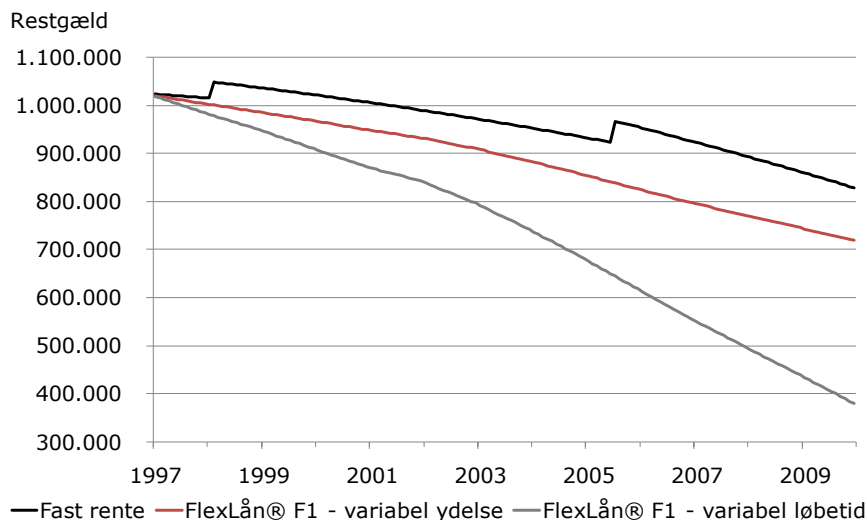
De mange historier om store besparelser på FlexLån® har været med til at øge interessen - særligt igennem det seneste år. Vi kan konstatere, at flere og flere nye lån i dag er med variabel rente. Forskellen mellem de lange og korte renter er meget stor i øjeblikket - og det får mange danskere til at fokusere på besparelsen her og nu frem for risikoen for rentestigninger fremover. Anbefalingen er dog fortsat, at man kun skal optage et rentetilpasningslån, hvis man har plads i økonomien, til at ydelsen kan stige. Tilvalget af en lavere ydelse her og nu må altså ikke være på bekostning af nattesøvnen, hvis renterne to eller tredobles fra dagens niveau. FlexLån® er til dem, der kan leve med usikkerheden om, at ydelsen både kan stige og falde.

FlexLån® med variabel løbetid - og fast ydelse - har også vist sin styrke

Når der til daglig tales om FlexLån®, er det underforstået, at der er tale om den såkaldte K-variant af FlexLån®, dvs. den, hvor løbetiden er fast, og renteændringer alene påvirker ydelsen. Der er dog også en anden variant af FlexLån®, T-varianten, hvor man vælger en fast ydelse på lånet, og renteændringerne påvirker derfor i udgangspunktet løbetiden af lånet. Løbetiden kan dog maksimalt være 30 år, og rammes dette loft, vil det være ydelsen, der stiger som følge af stigende renter.

Det er interessant at se på, hvordan restgæld og ydelse efter skat har udviklet sig, hvis man tilbage i 1997 valgte at optage FlexLån® F1 med variabel løbetid og samtidig valgte at have en bruttoyndelse, der svarede til den samme ydelse efter skat som på det fastforrentede lån. Dette svarer til at låntageren med FlexLån® variant T vælger en ydelse før skat på 6.800 kroner i 1997 og vælger at holde fast i den.

Figur 3: Afvikling af restgæld ved både K- og T-variant af FlexLån® samt fastforrentet lån

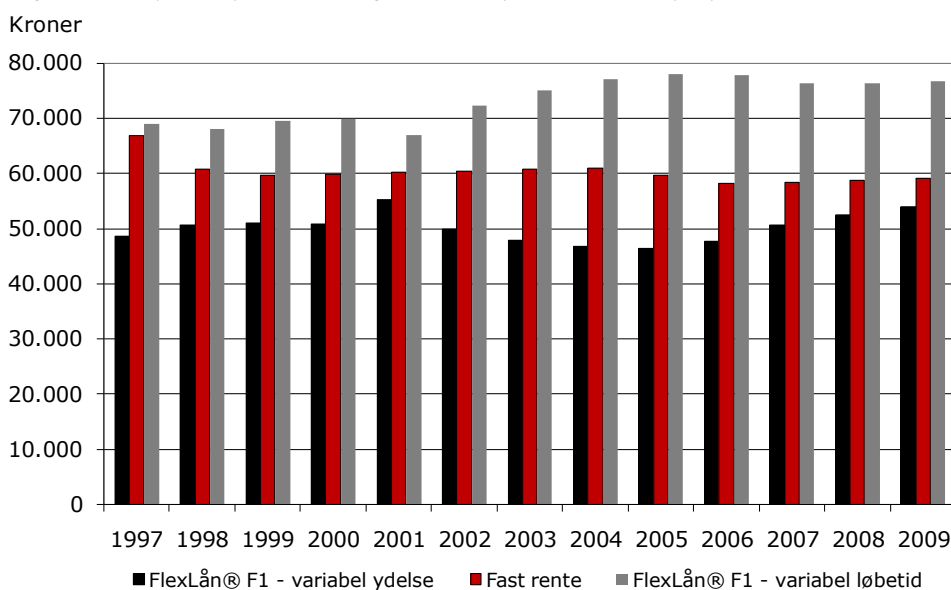


Note: Historisk udvikling af restgælden på et fastforrentet lån og FlexLån® F1 med både variabel ydelse (variant K) og variabel løbetid (variant T). Der er regnet på et lån med et provenu på 1 mio. kroner som er optaget i 1997. Kilde: Egne beregninger.

Da renten typisk har været meget lavere på FlexLån[®] end på fastforrentede lån, har effekten af at have valgt den samme ydelse før skat været, at låntagere med FlexLån[®] har afdraget væsentligt mere og hurtigere. Udviklingen i restgælden ses på figur 3, hvor det klart fremgår, at restgælden er forsvundet langt hurtigere med FlexLån[®] variant T end med fast rente eller med FlexLån[®] variant K. Låntagere med variant T vil derfor få afviklet deres lån i løbet af 19 år i stedet for 30 år, hvis det nuværende renteniveau holder.

Mens låntageren med det fastforrentede lån undervejs har nedkonverteret og dermed fået en lavere ydelse, vælger låntageren med T-varianten at holde fast i den valgte bruttoydselse i 1997. Dette – kombineret med den lavere rente på FlexLån[®] – gør, at ydelsen efter skat på variant T har været højere end på det fastforrentede lån. Dette skyldes blandt andet, at en mindre renteudgift ligeledes giver et mindre rentefradrag, som derfor giver en højere nettoydselse. Dertil kommer, at afdragene også højere med FlexLån[®] F1 variant T. Nettoydelserne de seneste 13 år ses nedenfor i figur 4.

Figur 4: Nettoydelser for både K- og T-variant af FlexLån[®] samt fastforrentet lån



Note: Historisk sammenligning af ydelsen efter skat på et fastforrentet lån FlexLån[®] F1 med både variabel ydelse (variant K) og variabel løbetid (variant T). Der er regnet på et lån med et provenu på 1 mio. kroner som er optaget i 1997. Kilde: Egne beregninger.

Skal man ud og indfri både FlexLån[®] variant T og det fastforrentede lån i dag, vil låntageren med variant T samlet set have punget 185.000 kroner mere ud i form af nettoydelser. Til gengæld vil restgælden ved indfrielsen være hele 406.000 kroner lavere, så samlet set vil låntageren med FlexLån[®] variant T have sparet 221.000 kroner i forhold til låntageren med det fastforrentede lån, der har udøvet ”den perfekte nedkonverteringsstrategi”.

Valget mellem FlexLån[®] med variabel ydelse eller variabel løbetid

Der er ingen tvivl om, at FlexLån[®] har været et godt lån for dem, der har haft is i maven de seneste 13 år – og fremadrettet også kan være et rigtig godt lån for de nye låntagere, der kan leve med usikkerheden om, at renten kan ændre sig.

Vi har fremhævet hvilke gevinster, der er at hente hjem med FlexLån[®] sammenlignet med et fastforrentet lån, men hvad med de to varianter af FlexLån[®], er den ene bedre end den anden?

Svaret til det sidste er nej. Valget mellem de to varianter er et spørgsmål om hvad man lægger vægt på som låntager. Ved begge varianter udnytter man den korte rente – med K-varianten slår renteændringer igennem på ydelsen her og nu, hvorimod man med T-varianten ikke umiddelbart

mærker en forskel her og nu, men på lang sigt er det afgørende for, hvor hurtigt man får afviklet sin gæld.

Hvis vi sammenligner de to låntagere, der i 1997 optog FlexLån® F1 med 1 million kroner i provenu; den ene valgte FlexLån® variant K med 30 års løbetid; den anden valgte FlexLån® variant T med en fast ydelse før skat på 6.800 kroner. Låntageren med variant K vil fra 1997 og frem til i dag være sluppet 335.000 kroner billigere målt på den månedlige ydelse efter skat. Til gengæld vil restgælden på FlexLån® F1 variant T være knap 339.000 kroner lavere, hvis lånene skulle indfris i dag. Dertil kommer, at låntageren med variant T vil være gældfri om blot 6 år – eller efter samlet i alt 19 år – hvorimod man med variant K først er gældfri efter 30 år.

Groft sagt kan man sige, at variant K er til dem, der ønsker mest mulig likviditet her og nu – men samtidig har luft i økonomien til, at ydelsen kan stige. Derudover skal det ikke haste med at få afdraget på sin gæld.

Variant T er derimod til dem, der ønsker at udnytte den lave, korte rente til at afdrage hurtigere på deres gæld, men samtidig også vil have en vis sikkerhed for deres ydelse. Vælger man en tilpas høj ydelse på variant T - måske det der svarer til ydelsen på et fastforrentet lån - kan man lige nu skære 8-10 år af løbetiden.

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.