



## FlexLån® giver 4 mia. kroner ekstra til privatforbrug i 2010

Rentefaldet og den store appetit på FlexLån® betyder, at dansk økonomi for første gang nogensinde formentlig vil være underkastet en milliard-påvirkning alene som følge af årets rentetilpasningsauktion. De korte renter er faldet historisk meget i løbet af 2009. Samtidig har et rekordstort antal danskere valgt at finansiere deres bolig med rentetilpasningslån. Det er der for så vidt ikke længere nogen nyhed i. Men det store rentefald kombineret med de rekord mange rentetilpasningslån betyder, at det ikke længere bare er den enkelte boligejer eller virksomhed, der kommer til at få glæde af det store rentefald. Rentefaldet er nemlig så stort, at det kan være med til at sparke gang i dansk økonomi i 2010. De danske boligejere med rentetilpasningslån får således 3,9 mia. kroner mere til forbrug efter skat i 2010 – alene som følge af faldet i renter. Men dertil kommer den gevinst, som rentefaldet giver erhvervslivet. Endvidere betyder den lave rente på rentetilpasningslån, at kunderne afdrager mere på deres lån. Det kan i princippet også kan konverteres til forbrug. Samlet betyder rentefaldet, at der i realiteten skabes potentielle forbrugsmuligheder på ikke mindre end 36,3 mia. kroner mere end i år. Vi forventer, at

- de danske boligejere og erhvervsvirksomheder får til sammen 14,1 mia. kroner mere mellem hænderne før skat i 2010 i forhold til 2009 som følge af faldet i den korte rente
- rentefaldet betyder, at de samlede afdrag på rentetilpasningslån vil stige med 22,2 mia. kroner i 2010 i forhold til i 2009
- boligejere med lån med afdrag vil få afdraget 11,3 mia. kroner mere på deres gæld i 2010 end i 2009 som følge af den lavere rente
- ydelsesfaldet vil give de danske boligejere 3,9 mia. kroner mere til forbrug efter skat i 2010
- sammen med de planlagte skattelettelser på ca. 14 mia. kroner i 2010 vil det være et tiltrængt saltvandsdrop, der kan være med til at sparke gang i dansk økonomi
- for den enkelte boligejer med rentetilpasningslån medfører det seneste års rentefald, at der bliver næsten 20.000 kroner mere til forbrug efter skat per lånt million i 2010.

Tabel 1: Ændring i danskernes forbrugsmuligheder som følge af renteændringer på rentetilpasningslån

	Stigning (-) eller fald (+) i rentetilpasningslånernes samlede ydelser <b>før skat</b> i forhold til året før	Stigning (+) eller fald (-) i rentetilpasningslånernes samlede afdragsbetalinger i forhold til året før	Sum: Stigning (+) eller fald (-) i rentetilpasningslånernes samlede forbrugsmuligheder <b>før skat</b> i fht. året før
2010	+14,1 mia. kr.	+ 22,2 mia. kr.	+ 36,3 mia. kr.
2009	- 1,1 mia. kr.	- 12,0 mia. kr.	- 13,1 mia. kr.
2008	- 2,2 mia. kr.	- 4,1 mia. kr.	- 6,3 mia. kr.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

### Redaktion

Lise Nytoft Bergman  
libe@rd.dk

Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen

## Rentetilpasningslån får samfundsøkonomisk betydning

Renten er styrtdykket det seneste år, og låntagere med rentetilpasningslån glæder sig allerede til store ydelsesfald efter nytår. Men for låntagere med afdrag er det ikke det eneste, de kan glæde sig over. For når renten falder, så afdrager man automatisk mere på sin boliggyld. Det giver også mulighed for højere forbrug i årene, der kommer.

I 2008 og 2009 steg renten på de 1-årige rentetilpasningslån kun lidt, mens den samlede mængde lån lå på et stabilt niveau på omkring 350 mia. kroner. Derfor havde rentestigningerne ikke voldsom betydning for danskernes samlede forbrugsmuligheder. I alt steg ydelsen på danskernes rentetilpasningslån kun med 3,3 mia. kroner før skat over de to år, jævnfør tabel 1. Nu er renten så faldet med 3 %-point på ét år, og antallet af rentetilpasningsobligationer er eksploderet til knap 600 mia. kroner. Resultatet er, at ydelsen forventes at falde med godt 14 mia. kroner før skat. Der er altså tale om et historisk stort løft i danskernes rådighedsbeløb som følge af rentefaldet.

## Mulighed for ekstra milliardforbrug

Den betydelige stigning i antal boligejere med rentetilpasningslån kombineret med det store forventede rentefald betyder, at rigtig mange danskere kommer til at betale en markant lavere månedlig ydelse i 2010 end i 2009. Dermed vil både virksomheder og boligejere få en del flere penge til rådighed. Samtidigt betyder rentefaldet, at mange vil afdrage væsentligt mere på deres lån i 2010, end de har gjort i 2009. Større afdrag betyder som tidligere nævnt mindre gæld – og dermed også bedre mulighed for belåning af friværdien i 2010 eller i årene fremover.

Det rekordstore antal boligejere med FlexLån® kombineret med det ekstraordinært store rentefald betyder dermed, at vi står over for en potentiel milliard-stimulering af dansk økonomi alene som følge af årets rentetilpasningsauktion. Det er aldrig set før.

Tabel 1 viser, at den samlede potentielle merforbrugsmulighed i 2010 løber op i over 36 mia. kroner før skat. Heraf vil de godt 14 mia. kroner skyldes faldende ydelser, mens de sidste 22 mia. kroner vil skyldes ekstra afdrag, som følge af den lavere rente. De 14 mia. kroner (før skat) vil således være penge, som ryger direkte ned i lommeforret. De 22 mia. kroner vil derimod kun blive omdannet til kontanter eller forbrug, den dag låntageren aktivt beslutter sig for at optage et til-lægslån for at udnytte friværdien, eller hvis ejendommen sælges. Samtidig betyder højere afdrag i år også, at man bliver mindre rentefølsom i årene der kommer. Det kan blandt andet være godt set i lyset af Forårspakke 2.0, der betyder, at skatteværdien af rentefradraget for renteudgifter for over 100.000 kroner for par og 50.000 kroner for enlige gradvist reduceres fra 2012 og frem mod 2019.

## Private boligejere har udsigt til store besparelser

Private boligejere med FlexLån® kan se frem til en betydeligt lavere ydelse og en betragtelig højere opsparing i deres bolig i 2010 end de har haft her i 2009.

Tabel 2: Ændring i de private boligejeres forbrugsmuligheder som følge af årets renteændring

	Stigning (-) eller fald (+) i de samlede ydelser efter skat i forhold til året før	Stigning (+) eller fald (-) i de samlede afdragsbetalinger i forhold til året før	Sum: Stigning (+) eller fald (-) i de samlede forbrugsmuligheder efter skat i fht. året før
2010	+ 3,9 mia. kr.	+ 11,3 mia. kr.	+ 15,2 mia. kr.
2009	- 0,4 mia. kr.	- 5,9 mia. kr.	- 6,3 mia. kr.
2008	- 0,7 mia. kr.	- 2,1 mia. kr.	- 2,8 mia. kr.

I beregningerne er der taget udgangspunkt i at alle 1-årige rentetilpasningslån har en restløbetid på 29 år, 3-årige rentetilpasningslån en 27-årig restløbetid osv.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> I virkelighed vil de gennemsnitlige restløbetider være lavere end de her angivne. Det medfører, at metoden overestimerer ændringen i ydelsen, mens ændringen i afdragene vil blive underestimeret. Samlet set vil metoden undervurdere ændringen i den samlede forbrugsmulighed. Det betyder, at de her angivne ændringer i forbrugsmulighederne skal betragtes som et forsigtigt skøn. Reelt set vil forbrugsmulighederne være lidt større end vist her ved rentefald og lidt mindre end vist ved rentestigninger.

Som tabel 2 viser, bliver de private rentetilpasningslåneres rådighedsbeløb 3,9 mia. kroner højere *efter* skat i 2010 end i 2009 som følge af den lavere ydelse. Dertil kommer, at boliggylden vil falde med 11 mia. kroner mere end ved et uændret renteniveau. Der er således lagt op til massivt udvidede forbrugsmuligheder.

For en boligejer med et 1-årigt rentetilpasningslån på 1 mio. kroner betyder rentefaldet en besparelse i den månedlige ydelse på 830 kr. om måneden *efter* skat for lån med afdrag og 1.630 kroner for et lån uden afdrag. Det svarer til ca. 10.000 kroner i alt i 2010 for lån med afdrag og 19.500 kroner for et lån uden afdrag. Derudover kommer øgede afdrag på ca. 9.500 kroner for lån med afdrag. Samlet set giver det et potentielt merforbrug på små 20.000 kroner pr. lånt million uanset afdragsform.

### **Den lave rente er positiv for dansk økonomi**

Hvor stor en del af de danske boligejere og virksomheder, som rent faktisk omsætter den større forbrugsmulighed til et faktisk forbrug, er endnu uvist. Men det er oplagt, at det er lettere at bruge penge, som står på bankbogen end penge, der er bundet i mursten. Vi regner dog med, at en god del af de 4 mia. kroner, som ryger direkte i lommeforret på boligejerne, vil ende i kasseapparaterne rundt omkring på de danske gågader. Det vil give en tiltrængt hånd til den danske detailhandel.

Hvad de ekstra afdrag angår, så tror vi ikke, de vil give nogen stor forbrugseffekt allerede i 2010. Låntageren skal nemlig selv gøre en aktiv indsats for at få fat i pengene. Dertil kommer, at hvis man i forvejen afdrager på sit lån, så har man typisk indikeret, at man ønsker en vis opsparing i sin bolig, og dermed vil man næppe stille sig forrest i køen ved udlånssskranken, så snart der viser sig en lille mulighed.

### **Konklusion: Rentetilpasningslånenes renteutvikling har konsekvenser for dansk økonomi**

Den betydelige stigning i antallet af boligejere med rentetilpasningslån kombineret med det store rentefald betyder, at rigtig mange danske boligejere og virksomheder får en markant lavere ydelse i 2010 end i 2009. Der kommer altså flere penge til forbrug samtidig med, at gælden falder.

Konkret forventer vi, at boligejere og virksomheder vil øge deres potentielle forbrugsmuligheder med hele 36 mia. kroner *før* skat i 2010 alene som følge af rentens betydning for ydelse og afdrag på deres realkreditlån. Heraf vil de 14 mia. kroner være direkte tilgængelige på danskernes bankbøger.

For de private boligejere øges forbrugsmuligheden med godt 15 mia. kroner *efter* skat. Knap 4 mia. kroner vil ryge lige ned i lommeforret, og vi forventer, at en stor del vil ende i indkøbsposen. Det vil være et godt supplement til skattelettelserne i 2010, der forventes at beløbe sig til ca. 14 mia. kroner.

På trods af de gode forbrugsmuligheder i 2010 forventer vi ikke at komme til at se en ny forbrugsfest som i årene inden finanskrisen. Men vi regner dog med, at danskernes stækkede forbrugslyst vil få et tiltrængt løft. Det kan derfor vise sig, at danskere med rentetilpasningslån i høj grad vil være med til at hjælpe dansk økonomi på fode igen.

*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.*