



## Det bør du som boligejer overveje i 2010

Renterne er faldet dramatisk inden for det seneste år, og de korte renter er nu historisk lave. Sammen med en flot reallønsfremgang og skattelettelser betyder det, at en gennemsnitlig dansk familie, der har en årsindkomst på 720.000 kroner før skat, og en ejerbolig finansieret med FlexLån® F1 med afdrag, får godt 36.000 kroner mere mellem hænderne til forbrug eller opsparing i 2010. Familien, der tjener godt 1 mio. kroner før skat, får 80.000 kroner mere til forbrug. For mange danskere byder 2010 altså på et historisk stort løft i deres disponible indkomst, som kan være med til at give luft i økonomien.

Der kan imidlertid være god fornødt i ikke at omsætte hele det tiltrængte pusterum til faste omkostninger, da det for manges vedkommende er midlertidigt. Hvis man ønsker at udnytte stigningen i den disponible indkomst optimalt, bør man derfor forberede sig på at

- renterne med stor sikkerhed vil stige
- boligpriserne risikerer at falde yderligere
- afdragsfriheden ikke nødvendigvis kan forlænges
- jobusikkerheden øges
- værdien af fradrag – herunder rentefradrag – falder gradvist fra 2012 til 2019.

I denne analyse fokuserer vi derfor på, hvad du som låntager bør overveje i 2010 for at sikre dig bedst muligt mod stigende renter, faldende boligpriser og muligheden for arbejdsløshed – og samtidig forberede dig til, at afdragsfriheden om en årrække ophører.

Vores budskab er, at danskerne i højere grad end tidligere bør overveje at omsætte indkomstfremgang til opsparing, men at der også kan blive plads til lidt af det sjove. Der kan altså godt blive råd til en ny sofa, men ikke nødvendigvis til en (ekstra) bil. Sofaen er nemlig en engangsinvestering, mens bilen også betyder udgifter i årene, der kommer. Det vil selvfølgelig altid være en individuel vurdering, hvad der er råd til – og mange familier behøver hverken at spare mere op eller bekymre sig om udsigten til ledighed. Her kan du læse vores bud på, hvad du bør overveje, når du lægger budget for 2010.

Tabel 1: Det bliver ikke billigere at låne 1 mio. kroner

Lånetype	Kurs	Månedlig ydelse før skat	Månedlig ydelse efter skat
5 % obligationslån med afdrag	99,81	5.940	4.370
5 % obligationslån uden afdrag	98,71	4.760	3.160
FlexLån® F1 med afdrag	100,37	4.040	3.430
FlexLån® F1 uden afdrag	100,37	1.840	1.220

Kilde: Egne beregninger for et 30-årigt lån med et provenu på 1 mio. kroner og en skattesats på 33 %. Beregningerne er foretaget den 15. januar 2010.

**Udgiver**  
Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Risikostyring og  
Funding

**Redaktion**  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard  
Olsson  
olss@rd.dk

**Ansvarshavende**  
Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen

## **Brug besparelsen i 2010 rigtigt**

En cocktail af skattelettelser og historisk lave renter giver boligejere markant flere penge på lommen i 2010. En gennemsnitlig dansk familie med en samlet årsindkomst på 720.000 kroner og ejerbolig finansieret med FlexLån<sup>®</sup> F1 med afdrag, kan forvente at have 3.000 kroner til overs hver måned i 2010 i forhold til sidste år, jævnfør tabel 2 – vel og mærke efter at der er taget højde for almindelige prisstigninger. Det er glædeligt, at de danske husholdninger i gennemsnit får mere at stå imod med i en situation med stigende ledighed og faldende huspriser.

Som boligejer bør du imidlertid overveje, hvordan du får mest ud af den nuværende situation. Skal man spare mere op, omlægge sine lån eller øget forbruget her og nu? Svaret er heldigvis, at der er god mulighed for at gøre mere end én af tingene, fordi indkomststigningen er så stor. Og det er en god idé at komme i gang nu. I årene frem mod 2019 bliver Forårspakke 2.0 nemlig fuldt implementeret, og det betyder et højere skattetryk i form af indirekte skatter og lavere skatteværdi af rentefradrag for ligningsmæssige afgifter samt renteudgifter.

Har man dyr bankgæld, vil det være fornuftigt at bruge overskuddet på at nedbringe gælden. Også realkreditgæld kan med fordel nedbringes – men husk tommelfingerreglen om at betale de dyrere renter (bankrenterne) før de billigere renter (realkreditrenterne). Fordelen ved at afdrage på sin gæld er både, at man ikke omsætter det større rådighedsbeløb til øget forbrug – og lavere gæld betyder samtidig, at man ikke bliver så hårdt ramt af fremtidige rentestigninger. Hvis man i forvejen afdrager tilstrækkeligt på sin gæld, kan man spare op, og dermed polstre sin økonomi, hvis tiderne skulle blive dårligere.

Der findes også mange familier, hvor der ikke er grund til at ændre på hverken opsparing, afdrag på lån eller sikkerhedsnet. Her er der i stedet mulighed en stor stigning i privatforbruget. Hvilken kategori du og din familie tilhører, ved du kun selv. Nedenfor kan du imidlertid læse mere om, hvad du selv kan gøre for at forberede dig bedst muligt på risikoen for arbejdsløshed, faldende boligpriser og stigende renter – og hvordan du bedst ruster din økonomi til den dag, hvor afdragsfriheden ophører. Så kan du selv afgøre, om du har behov for at justere på din økonomi allerede i 2010.

## **Mindre jobsikkerhed**

Hvis man kigger på jobsikkerheden, så er det rimelig sikkert, at ledigheden fortsat vil stige. Vi forventer, at ledigheden vil stige fra det nuværende niveau på 118.000 ledige til 160.000 ledige ved udgangen af 2010. Man kan overveje at imødekomme denne usikkerhed ved at udarbejde en økonomisk plan i tilfælde af, at man bliver ramt af ledighed. Man kan eksempelvis bruge en del af sit økonomiske råderum på et medlemskontingent til en a-kasse. Især mange yngre boligejere er ikke medlem af en a-kasse. Alternativt kan man lægge penge til side, så det i en periode vil være muligt at klare sig uden indkomst.

## **Pas på faldende boligpriser – specielt hvis du har købt på toppen**

Det er også en god idé at overveje at lægge penge til side, hvis man er blandt de boligejere, der har en kombination af beskeden friværdi og et afdragsfrit lån. Fra 2013 frem mod 2019 er der nemlig mange boligejere, der for første gang skal begynde at afdrage på deres lån. Alternativet er at omlægge lånet for at få en ny afdragsfri periode. Men på grund af de faldende boligpriser, vil der være boligejere, der ikke kan omlægge lån, fordi værdien af deres bolig er kommet under den lovgivningsmæssigt fastsatte belåningsgrænse på 80 % af ejendommens værdi. Hvis lånet ikke kan omlægges, er der ingen vej uden om at betale afdrag – og så har man en markant ydelsesstigning i sigte.

Hvis man i dag har et afdragsfrit lån, bør man derfor overveje at udnytte lønstigninger, skattelettelser og eventuelle rentebesparelser til at afdrage på sit lån de kommende år. Dermed nedbringer man sin boliggæld samtidig med, at man udskyder tidspunktet for afdragsfrihedens ophør.

Også boligejere, der afdrager på deres boliggæld, kan komme i klemme, hvis de skylder flere penge væk, end der er værdi i boligen. Så længe man er i stand til at betale terminsydelsen, er der ingen problemer, men også her er det fornuftigt at bruge en del af stigningen i sin disponible indkomst til at få nedbragt sin boliggæld.

Har man FlexLån<sup>®</sup>, kan man overveje et profilskifte til FlexLån<sup>®</sup> med variabel løbetid. Hvis man

vælger at betale samme månedlige ydelse som på et fastforrentet lån, vil løbetiden blive forkortet med 10 år. Indtil næste rentetilpasning, hvor det er muligt at skifte profil, kan man lægge til side til et ekstraordinært afdrag. Har man et 30-årigt fastforrentet lån, kan man overveje at omlægge lånet til et lån med kortere løbetid, fx 20 år. Her er den pålydende rente lavere. Sammen med den kortere løbetid, betyder det, at man afdrager mere på boliggylden.

Endelig kan boligejere med variabel rente, som betaler afdrag, glæde sig over at de historisk lave renter betyder, at man aktuelt afdrager mere end ellers på et variabelt forrentet lån. Har man en restgæld på 1 mio. kroner og FlexLån<sup>®</sup> F1, afdrager man 12.000 kroner mere i 2010 end i 2009 alene som følge af det seneste års rentefald.

### Rentestigninger fra historisk lavt niveau

Det er en god ide at overveje, om man vil udnytte det historisk lave renteniveau til at få en mere sikker boligøkonomi. Renterne bliver sandsynligvis ikke lavere, end de er nu. Vi forventer, at renterne vil stige henover sommeren 2010 og i løbet af efteråret. Har man FlexLån<sup>®</sup> F1, kan man overveje at omlægge sit lån – eller en del af det – til lån med fast rente. Det fastforrentede lån ligger nemlig tæt på kurs 100. Dermed er man kursmæssigt sikret, hvis renterne – mod forventning – skulle falde. Hvis renterne derimod stiger, vil man få en reduktion af boliggylden, da værdien af obligationerne falder. Hvis renten stiger med mere end ca. 0,40 %-point inden udgangen af 2010, vil faldet i restgælden på det fastforrentede lån mere end kompensere for merydelsen på lånet med fast rente i forhold til FlexLån<sup>®</sup> F1. Udover at gælden på et fastforrentede lån vil blive reduceret, når renterne stiger, vil man i 30 år have en fast månedlig ydelse, der dog er højere end ydelsen på FlexLån<sup>®</sup>.

### Det bør du som boligejer overveje i 2010

Her på tærsklen til et nyt årti, kan vi konstatere, at de danske boligejere har et væld af muligheder for at sikre deres økonomi bedst muligt til årene, der kommer. Vi anbefaler derfor, at man overvejer at udnytte den historisk store stigning i den disponible indkomst i 2010 til at sikre sin privatøkonomi bedst muligt mod faldende boligpriser og lavere jobsikkerhed. Hvis man samtidig ønsker at sikre sig bedst muligt mod stigende renter er vores råd, at man sparer hele rentefaldet fra 2009 til 2010 op.

Tabel 2: Økonomisk råderum i 2010 i forhold til 2009 for en familie med FlexLån<sup>®</sup> F1 med afdrag

	Familie 1	Familie 2	Familie 3	Familie 4	Familie 5
Lønindkomst per måned før skat	2 * 25.000	2 * 30.000	2* 35.000	2* 40.000	2* 45.000
Samlet lønindkomst per år før skat	600.000	720.000	840.000	960.000	1.080.000
Gæld - restgæld på FlexLån <sup>®</sup> F1 med afdrag*	1.500.000	1.800.000	2.100.000	2.400.000	2.700.000
Mindsket skatteværdi af rentefradrag 2019*	-	-	400	1.600	2.800
<b>Ændringer per år fra 2009 til 2010</b>					
Stigning i afdrag i forhold til uændret rente	17.000	20.400	23.800	27.200	30.600
Fald i bruttoydelse	33.990	40.790	47.585	54.380	61.180
Fald i nettoydelse	16.780	20.140	23.500	26.850	30.200
Lønstigning efter skat***	7.275	10.825	12.629	14.434	16.238
Skatteletelse ****	9.170	10.580	25.990	34.410	42.510
<b>Stigning i årligt rådighedsbeløb fra 2009 til 2010</b>	<b>28.725</b>	<b>36.145</b>	<b>55.819</b>	<b>68.494</b>	<b>80.848</b>
<b>Ændringer per måned</b>					
Stigning i rådighedsbeløb	2.769	3.462	5.177	6.308	7.412
Omkostning til at opretholde levestandard*****	375	450	525	600	675
Stigning i afdrag ifht. uændret rente	1.417	1.700	1.983	2.267	2.550
Foreslået opsparing svarende til rentefaldet	1.398	1.678	1.958	2.238	2.517
<b>Stigende afdrag på lån plus foreslået opsparing</b>	<b>2.815</b>	<b>3.378</b>	<b>3.941</b>	<b>4.505</b>	<b>5.067</b>
<b>Mulighed for merforbrug i 2010 ift. 2009</b>	<b>995</b>	<b>1.334</b>	<b>2.693</b>	<b>3.470</b>	<b>4.221</b>

Anm.:

\* *Eksemplerne er beregnet ved en gælds faktor på 2½ gange familiens samlede indkomst før skat.*

\*\* *Vi har forudsat, at kontantlånsrenten i 2019 er 5 % inkl. bidrag og regnet på en uændret restgæld i fht. i dag. Det betyder, at faldet overvurderes for lån med afdrag.*

\*\*\* *Lønstigninger er sat til 2,5 %, der er den gennemsnitlige stigning for timeløn i industrien. Vi har fratrukket margi- nalskat på 51,5%.*

\*\*\*\* *Vi har forudsat, at begge voksne er medlem af folkekirken, ingen betaler multimedieskat, der er ingen lignings- mæssige fradrag.*

\*\*\*\*\* *Vi har inflationskorrigeret familiens forbrug med den forventede inflation for 2010 på 1,5%. Vi har antaget at familiens reelle forbrug er på halvdelen af lønindkomsten per måned før skat.*

For en familie med to indkomster på 25.000 kroner om måneden og FlexLån<sup>®</sup> F1 med afdrag og med en restgæld på 1,5 mio. kroner, vil vi derfor som tommelfingerregel anbefale, at man opsparer ca. 1.400 kr. om måneden – svarende til rentefaldet – jævnfør tabel 2. Det vil efterlade 1.000 kroner mere til forbrug per måned i 2010 end i 2009, når vi korrigerer for, at familien skal bruge 375 kroner per måned til at opretholde deres levestandard som følge af almindelige prisstigninger. Hvis familien ikke har behov for at øge opsparingen eller sikre sig mod stigende renter, kan forbruget øges med 2.400 kroner per måned.

Hvis familien i stedet har to indkomster på 45.000 kroner og en gæld på 2,7 mio. kroner, skal familien spare ca. 2.500 kroner op per måned, hvis rentefaldet ikke ønskes omsat til forbrug. Det efterlader 4.200 kroner mere til forbrug om måneden i 2010. Dette beløb reduceres dog fra 2012 til 2019 i takt med, at skatteværdien af rentefradraget sænkes. Familien vil derfor få reduceret stigningen i det månedlige rådighedsbeløb fra 4.200 kroner i 2010 til 1.400 kroner i 2019, hvis familien ikke oplever reallønsfremgang.

For en familie med et fastforrentet lån, er muligheden for merforbrug i 2010 ift. 2009 den samme som for familien med FlexLån<sup>®</sup>, når hele rentefaldet spares op. Det betyder, at familien med fast rente skal overveje, hvordan stigningen i rådighedsbeløbet på mellem 1.000 kroner og 4.200 kroner per måned bedst anvendes. Skal gælden nedbringes, er der behov for medlemskab af en a-kasse, skal der spares op til dårligere tider, eller er der plads til en ny sofa? Det vil altid være en individuel vurdering, men hermed Realkredit Danmarks bud på, hvad man som boligejer skal overveje i 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.*