



Realkreditlånet med lav rente og fast ydelse

I Penge & Privatøkonomi april 2010 er Realkredit Danmarks FlexLån[®] T blevet kåret som ”Det perfekte realkreditlån”. Det er en kåring, som vi synes er berettiget. Vi har derfor i denne analyse valgt at fokusere på de muligheder, som denne variant af FlexLån[®] rummer, så du husker at overveje FlexLån[®] T – eller FlexLån[®] med tilpasset løbetid – næste gang, du skal vælge realkreditlån.

Årsagen til, at FlexLån[®] T pludselig rejser sig som en fugl Fønix af asken, skal findes i renteutviklingen. Det seneste år er den korte rente faldet mærkbart, mens den lange rente kun er faldet beskedent. Det stiller mange boligejere i et dilemma; skal jeg finansiere min bolig med FlexLån[®], der aktuelt har en meget lav rente og en ydelse, der kan svinge fra år til år? Eller kan det betale sig at vælge en – højere – fast rente, hvor ydelsen til gengæld er kendt i hele lånets løbetid?

Svaret på et dilemma er aldrig enkelt. Men hvis du kan svare ja til, at du ønsker af afvikle din gæld hurtigere end andre låntyper lægger op til; og hvis du samtidig ønsker både høj sikkerhed mod ydelsesstigninger og en lav rente; så har vi lånet, der opfylder dine behov. FlexLån[®] T.

- FlexLån[®] T har en lav, variabel rente og fast månedlig ydelse. Løbetiden på lånet er imidlertid variabel og tilpasses i takt med, at renten ændrer sig. Stiger renten, så forlænges løbetiden, og falder renten, så forkortes løbetiden. Kun i de situationer, hvor renten stiger så markant, at løbetiden overstiger 30 år, vil ydelsen stige.
- Du kan selv vælge lånets løbetid, der dog maksimalt kan være 30 år i alt. Jo kortere løbetid, jo hurtigere afdrager du din gæld – og jo højere bliver den månedlige ydelse. Renten er fast og afhænger ikke af løbetiden.
- Hvis du i dag optager FlexLån[®] T med 1-årig rente og vælger betale samme ydelse som på et 30-årigt 5 % fastforrentet lån med afdrag, så vil lånets løbetid blive fastsat til 22 år.
- Hvis den 1-årige rente stiger så meget, at lånets løbetiden overstiger 30 år, stiger den månedlige ydelse før skat. Aktuelt skal renten stige med 3,9 %-point til omkring 5½ % allerede til december 2010, før ydelsen begynder at stige. Jo længere tid der går, før renten stiger, jo mere kan renten stige, før ydelsen stiger.

Tabel 1: Løbetid på FlexLån[®] T med samme månedlige ydelse som 5 % fast rente

Løbetid på FlexLån [®] T	Renteniveau som betyder, at ydelsen før skat stiger	Nettoydelse
22 år	5,5 %	4.350 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. 16. marts 2010.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Lise Nytoft Bergman

libe@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

Sådan fungerer FlexLån® T

FlexLån® T fungerer på mange punkter som et almindeligt FlexLån® og er dermed karakteriseret ved, at renten fastsættes flere gange over lånets løbetid. Hvor tit renten fastsættes bestemmer du selv. Den mest almindelige rentefastsættelsesperiode er én gang årligt. I den anden ende af skalaen kan man vælge, at lånet kun rentetilpasses hvert 10. år. Jo mere sikkerhed du ønsker, jo længere tid går der mellem renteændringerne – og det betyder typisk, at renten bliver lidt højere.

Men hvor en renteændring på et traditionelt FlexLån®, medfører en ændring i den månedlige ydelse, så vil en renteændring på FlexLån® T i stedet medføre en ændring af løbetiden. Med FlexLån® T kender du som udgangspunkt den månedlige ydelse, men ikke hvor tid det tager, at afdrage lånet. Hvis du i udgangspunktet fastsætter en relativ høj ydelse og har renteutviklingen med dig, kan lånet blive afdraget på 20 år; i andre tilfælde kan det tage op mod 30 år at afvikle gælden.

Falder markedsrenten, forkortes løbetiden, da det månedlige afdrag stiger; mens ydelsen før skat er den samme. Omvendt vil løbetiden blive forlænget, hvis markedsrenterne stiger. Kun i de tilfælde, hvor rentestigninger er så store, at løbetiden når op over de maksimale 30 år, vil ydelsen ændre sig.

Det er en forudsætning, at du ønsker at afdrage på din gæld, hvis du vælger FlexLån® T. Hvis du ikke ønsker at udnytte den lave rente til at afdrage meget på din gæld, bør du vælge et almindeligt FlexLån® K, altså FlexLån® med konstant løbetid.

Hvad nu, hvis renten stiger?

Jo længere tid renten er lav, jo hurtigere afvikler du din gæld. Årsagen er, at dit afdrag stiger, når renten falder, fordi ydelsen er konstant. Det betyder samtidigt, at jo længere tid der går, før renten stiger, des mere kan renten stige, før ydelsen også stiger.

Vælger du i dag FlexLån® T med 1-årig rentetilpasning og samme ydelse efter skat som på et 30-årigt 5 % obligationslån med afdrag, så bliver lånets løbetid fastsat til 22 år i stedet for standardløbetiden på 30 år. Beregningen gælder for FlexLån® T med et provenu på 1 mio. kroner, hvor ydelsen før skat sættes til 4.950 kroner svarende til en ydelse efter skat på 4.350 kroner, og hvor renten på FlexLån® T ligger på omkring 1,6 %.

Stiger den 1-årige rente til april 2011, når lånet skal rentetilpasses første gang, så skal renten stige med mere end 3,9 %-point eller til over 5,5 %, før ydelsen efter skat på FlexLån® T begynder at stige.

FlexLån® T er altså det oplagte valg for dig, der ønsker at afvikle sin boliggyld hurtigere end andre låntyper lægger op til, og som samtidig ønsker både en høj sikkerhed mod ydelsesstigninger og en lav rente.

Det bør bemærkes, at det er udgangspunktet er den månedlige ydelse før skat, som lægges fast. Det betyder, at ydelsen efter skat – som på alle andre lån – vil ændre sig over tid. Årsagen er, at renteutgifterne kan svinge over tid. Når renten eksempelvis falder, er der færre renteutgifter at trække fra i skat, og det får den månedlige ydelse efter skat til at stige.

Konvertering til FlexLån® T

Har du allerede et realkreditlån, så kan du sagtens overveje at konvertere eller profilskifte til FlexLån® T. Har du fx et 7 % fastforrentet lån med en restløbetid på 28 år, og som du ønsker at konvertere til FlexLån® T, så vil din restløbetid blive forkortet med hele 10 år, hvis du vælger at fastholde din nuværende månedlige ydelse efter skat, jævnfør tabel 2.

Her gælder, at renten skal stige fra det nuværende niveau på 1,6 % til 7,6 % inden den næste rentetilpasning pr. april 2011, før den månedlige ydelse før skat begynder at stige. Er rentestigning pr. april 2011 mindre end det, så er det kun løbetiden, der vil blive ændret.

Tabel 2: Konvertering til FlexLån® T med uændret ydelse

	Restløbetid, år	Ny løbetid, år	Renteniveau som giver ydelsesstigning før skat	Månedlig ydelse efter skat
7 % 2041	28	18	7,6%	5.160
6 % 2041	29	18	6,6%	4.790
5 % 2041	29	22	5,5%	4.560
5 % 2038	27	20	6,3%	4.480
FlexGaranti® 6%	28	25	3,5%	3.930
FlexLån® F1	29	28	2,5%	3.520

Anm.: Konverteringerne er beregnet for lån med afdrag og en restgæld på 1 mio. kr., hvor nettoydelsen holdes konstant. Der er regnet med et rentefradrag på 33 %. Alle konverteringer er beregnet pr. 15. marts 2010.

Konverterer du i stedet fra et fastforrentet 5 % lån optaget for 3 år siden, så vil din løbetid blive forkortet med 7 år, og renten kan stige til 6,3 % pr. 1. april 2011 før den månedlige ydelse stiger.

Optog man sidste år et almindeligt 30-årigt FlexLån® F1, hvor den nuværende kontantlånsrente ligger på 1,78 % (kontantlånsrenten fastsat ved den seneste rentetilpasning pr. 1/1 2010), så kan man også få forkortet løbetiden, ved at skifte til FlexLån® T. Her vil løbetiden blive forkortet med 1 år til 28 år og renten kan stige til 2,5 % pr. 1. april 2011, før nettoydelsen begynder at stige. I dette tilfælde anbefaler vi, at man undlader at konvertere, men i stedet foretager et profilskifte til FlexLån® variant T ved den førstkommande rentetilpasning, da denne model vil være billigere og dermed stille boligejeren bedre.

Skal jeg vælge FlexLån® T?

FlexLån® T er interessant for dig, der ønsker at betale afdrag på dit lån og som samtidig kan leve med, at ydelsen stiger, hvis renterne stiger tilstrækkelig meget. Med FlexLån® T udnytter du den lave korte rente og får samtidig lidt mere sikkerhed end med et traditionelt FlexLån®. Desuden er det vigtigt, at du i udgangspunktet er villig til at betale en højere ydelse på dit lån end ydelsen på FlexLån® F1. Det betyder også, at du ønsker at afdrage din gæld over kortere tid end 30 år.

Som udgangspunkt anbefaler vi FlexLån® T til dig, der i forvejen overvejer finansiering med almindeligt FlexLån®. Samtidig kan FlexLån® T også være interessant for dig, der ønsker den budgetsikkerhed, som en fast rente kan give – men som samtidig også ønsker at nedbringe sin gæld hurtigt. Den historisk store forskel mellem korte og lange renter betyder nemlig, at det i øjeblikket er meget fordelagtigt at optage FlexLån® T.

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.