



Realkreditlånet der kan gøre dig gældfri – hurtigt

Tidligere på året blev Realkredit Danmarks særlige FlexLån® T kåret som det perfekte realkreditlån i Penge & Privatøkonomi. FlexLån® T adskiller sig fra et traditionelt variabelt forrentet lån ved, at det er løbetiden – i stedet for ydelsen – der er variabel, når renten ændrer sig. FlexLån® T kan derfor give dig en høj sikkerhed for den fremtidige ydelse, samtidig med, at du udnytter den korte lave rente til at nedbringe din gæld hurtigt.

I denne analyse har vi sat os for at undersøge, hvordan du som boligejer er stillet med FlexLån® T. Hovedkonklusionen er, at lånet en meget attraktiv lånemulighed, hvis du ønsker at udnytte den lave korte rente til at afdrage din gæld og samtidig vil have sikkerhed for din fremtidige ydelse. Det gælder, uanset om du optager et lån i dag, eller om du konverterer fra et andet realkreditlån til FlexLån® T. I analysen er vi kommet frem til, at

- FlexLån® T er det perfekte realkreditlån for dig, hvis du ønsker at finansiere din bolig med den korte lave rente og samtidig er villig til at betale en højere ydelse på dit lån (end den lavest mulige) mod til gengæld at blive hurtigere gældfri
- hvis du i dag optager FlexLån® T med 1-årig rente og vælger at betale samme ydelse som på et 30-årigt 4 % fastforrentet lån med afdrag, så vil lånets løbetid i udgangspunktet være på 23 år mod 30 år med fast rente
- kontantlånsrenten aktuelt skal stige med 3,3 %-point eller til over ca. 4½ % inden den næste rentetilpasning, før ydelsen begynder at stige
- jo højere ydelse du vælger på FlexLån® T, jo højere bliver dit månedlige afdrag og jo større bliver din sikkerhed mod ydelsesstigninger – og jo hurtigere gældfri bliver du
- har du i dag et eksisterende realkreditlån, så er dine muligheder for at omlægge det til FlexLån® T rigtig gode. I flere tilfælde kan du aktuelt skære op mod 9 år af dine løbetid – og fortsat betale samme månedlige ydelse efter skat, som du gør i dag.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallevej 17
2800 Kgs. Lyngby

Redaktion
Lise Nytoft Bergman
libe@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Klintholm

Tabel 1: Månedlig ydelse og restløbetid for hhv. FlexLån® F1, FlexLån® F1 T og et 4 % fastforrentet lån

	Hovedstol	Månedlig ydelse før skat	Månedlig ydelse efter skat	Løbetid
FlexLån® F1	1.019.710 kr.	3.890 kr.	3.390 kr.	30 år
Fastforrentet 4 % lån	1.035.000 kr.	5.390 kr.	4.090 kr.	30 år
FlexLån® T	1.019.710 kr.	4.485 kr.	4.090 kr.	23 år

Kilde: Egne data og beregninger pr. 13. september 2010

FlexLån® vs. fastforrentet lån

Ofte karakteriseres FlexLån® ved nedenstående eller tilsvarende beskrivelser:

FlexLån® bygger på den korte rente. Da den korte rente normalt er lavere end den lange rente, vil FlexLån® ved optagelsen normalt medføre en lavere månedlig ydelse end et traditionelt fastforrentet lån. Prisen for FlexLån® - eller ulempen om man vil - er, at den korte rente svinger fra år til år, og at boligejere med FlexLån® derfor ikke kender udgiften på deres boliglån særlig lang tid ud i fremtiden. Man bør derfor kun vælge FlexLån®, såfremt både man selv og ens budget kan leve med risikoen for ydelsesforhøjelser. Ønsker man en højere sikkerhed, så bør man i stedet overveje et fastforrentet lån.

Den beskrivelse stiller boligejerne i et dilemma: Hvis jeg ønsker en lav ydelse, så bliver min risiko for ydelsesstigninger høj. Men hvis jeg ønsker en lav risiko for ydelsesstigninger, så er jeg nødt til at betale en noget højere ydelse? I de tilfælde, hvor boligejeren betaler afdrag på sit lån, og ikke nødvendigvis går efter den lavest mulige ydelse her og nu, men snarere ønsker den lavest mulige ydelse set over hele lånets løbetid, så behøver svaret på dilemmaet dog ikke at være et enten eller. Her kan dilemmaet nemlig undgås ved at vælge FlexLån® T.

Sådan fungerer FlexLån® T

FlexLån® T minder på mange punkter om et almindeligt FlexLån®. Det er karakteriseret ved, at renten fastsættes flere gange over lånets løbetid. Hvor ofte bestemmer du som boligejer selv. Langt de fleste vælger dog en 1-årig rentefastsættelsesperiode.

FlexLån® T adskiller sig derimod fra et almindeligt FlexLån®, ved at det er løbetiden og ikke ydelsen, der ændrer sig, når renten ændrer sig. Konkret betyder det, at når renten stiger, så forlænges løbetiden på lånet, og når renten falder, så forkortes løbetiden. I praksis betyder det, at jo længere tid renten er lav, jo hurtigere afvikler du din gæld. Årsagen er, at afdraget stiger, når renten falder, fordi ydelsen er konstant. Med andre ord så er forklaringen, at du afdrager meget på din gæld, når renten er lav, og lidt på din gæld, når renten er høj. Herved kan du opnå både en næsten lige så høj sikkerhed for din månedlig ydelse, som havde du optaget et fastforrentet lån, samtidig med at du udnytter den korte lave rente til at blive hurtigere gældfri, end hvis du beholder dit fastforrentede lån i 30 år.

Med FlexLån® T kender du dermed som udgangspunkt den månedlige ydelse i hele lånets løbetid, men du ved ikke, hvor lang tid det tager, at afdrage lånet. Kun i de tilfælde, hvor renten stiger så meget, at en forlængelse af løbetiden ikke kan rummes indenfor de i loven maksimalt fastsatte 30 år fra optagelsestidspunktet, vil den månedlige ydelse stige. Ovenstående betyder også, at jo længere tid, der går, før renten stiger, des mere kan renten efterfølgende stige, før ydelsen også stiger.

Størrelsen på din månedlig ydelse bestemmer du også selv. Det eneste krav er, at lånet ved optagelsen kan afvikles indenfor 30 år. Generelt anbefaler vi dog, at du ved lånets optagelse beslutter dig for at betale omtrent det samme som du skal betale, hvis du vælger et 30-årigt fastforrentet lån. Så skal der nemlig forholdsvis store rentestigninger til, før løbetiden ikke kan rummes indenfor de 30 år, og ydelsen derfor stiger. For det er jo meningen med produktet – at kombinere den korte lave renten med en fast månedlig ydelse.

Skulle du på et senere tidspunkt fortryde, størrelsen på din månedlige ydelse, så har du – ved hver rentetilpasning – mulighed for at ændre ydelsen i både op- og nedadgående retning; igen blot under forudsætning af at løbetiden på de 30 år overholdes. En regulering af størrelsen på din månedlig ydelse koster i øjeblikket et gebyr på 500 kroner

Generelt anbefaler vi derfor FlexLån® T til de boligejere, der ønsker at udnytte, at den korte rente normalt er lavere end den lange rente, og som samtidig er villig til at betale en lidt højere månedlig ydelse, mod til gengæld at blive hurtigere gældfri.

Med FlexLån® T afdrager du gælden hurtigere

Vælger du i dag at optage FlexLån® T med 1-årig rentetilpasning og samme ydelse *efter* skat som på et 30-årigt 4 % obligationslån med afdrag, så bliver lånets løbetid ved optagelsen fastsat til ca. 23 år i

stedet for standardløbetiden på de 30 år – jf. tabel 1. Beregningen gælder for FlexLån® T med et provenu på 1 mio. kroner, hvor ydelsen før skat sættes til 4.485 kroner svarende til en ydelse efter skat på 4.090 kroner.

Fremadrettet gælder, at den 1-årige kontantlånsrente skal stige med mere end 3,3 %-point eller til over 4,48 %, før ydelsen efter skat på FlexLån® T begynder at stige.

FlexLån® T er altså det oplagte valg for dig, der ønsker at afvikle din 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 i 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 renteudgifterne kan svinge over tid. Når renten eksempelvis falder, er der færre renteudgifter at trække fra i skat, og det får den månedlige ydelse efter skat til at stige.

Jo højere månedlige ydelse jo lavere risiko for ydelsesforhøjelser

Med FlexLån® T får du en høj sikkerhed for den månedlige ydelse. Som tidligere nævnt stiger den månedlige ydelse kun, hvis renten stiger så meget, at løbetiden ikke længere kan rummes indenfor de maksimalt fastsatte 30 år, eller såfremt du i forbindelse med en rentetilpasning selv gør Realkredit Danmark opmærksom på, at du ønsker at foretage en ændring i størrelsen på din månedlige ydelse.

Generelt gælder, at jo højere du fra start af fastsætter din månedlige ydelse, jo mere skal renten efterfølgende stige, før ydelsen stiger. Ønsker du således en høj sikkerhed imod ydelsesstigninger, bør du vælge at betale en forholdsvis høj månedlig ydelse.

I tabel 3 kan du se, hvor meget renten på dit realkreditlån kan stige, afhængig af hvor høj en ydelse du vælger fra start af. Optager du fx FlexLån® T i dag på 1 mio. kr., og vælger du at betale 4.000 kroner om måneden i ydelse, så kan dette ydelsesniveau kun fastholdes, såfremt kontantlånsrenten ikke overstiger 4,1 % ved den førstkomende rentetilpasning. Vælger du derimod at betale 5.000 om måneden efter skat, så kan kontantlånsrenten stige til hele 6,7 %, før løbetiden overskrider de 30 år, og det dermed er nødvendigt at regulere ydelsen. Så høj en kontantlånsrente er endnu ikke set i forbindelse med en rentetilpasning af FlexLån® i produktets 13 år lange historie.

Tabel 3: Den valgte ydelse har stort betydning for hvor meget renten kan stige før ydelsen stiger

Mdr. startydelse efter skat	Løbetid primo	Så meget kan renten stige før ydelsen ændrer sig
3.500 kr.	27 år	2,4 %
4.000 kr.	23 år	4,1 %
4.500 kr.	20 år	5,4 %
5.000 kr.	18 år	6,7 %
5.500 kr.	16 år	7,9 %

Kilde: Egne data og beregninger pr. 13. september 2010

Anm.: Der er taget udgangspunkt i et lån med afdrag og en restgæld på 1 mio. kr., hvor ydelse efter skat holdes konstant.

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 6 % fastforrentet lån med en restløbetid på 28 år og en restgæld på 1 mio. kr., som du ønsker at konvertere til FlexLån® T, så vil din restløbetid blive forkortet med hele 9 år, hvis du vælger at fastholde din nuværende månedlige ydelse efter skat, jævnfør tabel 2.

Her gælder, at kontantlånsrenten skal stige fra det nuværende niveau på ca. 1,2 % til 6,1 % inden den næste rentetilpasning, før den månedlige ydelse efter skat begynder at stige. Er rentestigning mindre end det, så er det kun løbetiden, der ændres.

Tabel 2: Konvertering til FlexLån® T med uændret ydelse efter skat

	Restløbetid	Ny hovedstol ved konvertering	Mdr. ydelse efter skat	Ny løbetid	Renteniveau som giver ydelsesstigning efter skat
Fastforrentet 7 %	27 år	1.027.000 kr.	5.250 kr.	18 år	7,2 %
Fastforrentet 6 %	28 år	1.024.000 kr.	4.800 kr.	19 år	6,1 %
Fastforrentet 5 %	29 år	1.020.000 kr.	4.375 kr.	22 år	5,0 %
Fastforrentet 5 %	26 år	1.020.000 kr.	4.660 kr.	20 år	5,8 %
FlexLån® F1	29 år	1.012.000 kr.	3.460 kr.	27 år	2,3 %
FlexGaranti® 6%	26 år	1.003.000 kr.	3.880 kr.	24 år	3,8 %

Kilde: Egne data og beregninger pr. 13. september 2010

Anm.: Der er taget udgangspunkt i et lån med afdrag og en restgæld på 1 mio. kr., hvor ydelse efter skat holdes konstant.

Har du i dag et traditionelt FlexLån® så kan du også overveje at profilskifte det til FlexLån® T. Et profilskifte koster 500 kroner, og foregår i forbindelse med en rentetilpasning.

Optog du fx 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 du forkorte din løbetid med 2 år ved at profilskifte det til FlexLån® T og betale samme månedlige ydelse efter skat, som du betaler i dag, hvis renteniveauet forbliver konstant frem til refinansieringen til december. Kontantlånsrenten vil desuden kunne stige til 2,3 % ved en næste rentetilpasning, før nettoydelsen begynder at stige.

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 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.

Jo højere en månedlig ydelse, du vælger på dit FlexLån® T, jo bedre beskyttet er du mod, at fremtidige rentestigninger medfører ydelsesforhøjelser.

Man kan således sige at FlexLån® T er for dig, der ønsker at tage det bedste fra to verdener. FlexLån® T har nemlig en høj sikkerhed (på samme måde som et fastforrentet lån), og en kort lav rente (på samme måde som andre FlexLån®).

Kort sagt rummer FlexLån® mulighed for både at udnytte den lave rente og for at skaffe dig en høj sikkerhed i din boligøkonomi.

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.