

29. maj 2015



Hvorfor vælge flex eller fast? Vælg begge!

Realkreditjungen. Det udtryk har man hørt blive brugt mange gange, når en boligejer står over for et af livets store økonomiske beslutninger, nemlig valget af realkreditlån. Det er en beslutning, der vil have økonomiske konsekvenser mange år ud i fremtiden, og derfor er det vigtigt, at man får truffet det rette valg i forhold til ens økonomiske situation, risikoprofil og tidshorisont i boligen.

Den klassiske rådgivning går ofte på, at man som låntager skal tage stilling til, hvad ens risikopræference er, og ergo hvilken type lån, flex eller fast, der bedst passer til en. Men hvorfor vælge den ene frem for den anden, når man kan vælge at kombinere sin boligøkonomi med både et fastforrentet lån og et lån med kort rente, f.eks. FlexKort®.

Redaktion

Sonia Khan

soah@rd.dk

- Ved at kombinere fast rente med en kort rente, sikrer man sig mod aldrig at ende i den økonomisk dårligste situation, uanset hvordan renten måtte udvikle sig. Samtidig giver man dog også afkald på at ende i den økonomisk mest fordelagtige situation. Da ingen ved om renten vil stige eller falde – og hvornår dette vil ske, kan dette være en attraktiv løsning for mange boligejere, som ønsker at mindste deres renterisiko, uden helt at give op på en lav, kort rente.
- En investor vælger sjældent at investere i enten aktier eller obligationer – god investeringsskik er, at sprede sin risiko, selvom man ved, at det højeste afkast potentielt ligger i et enten/eller valg. Som boligejer kan man gøre sig helt samme overvejelser ved at fordele sin risiko og kombinere fast rente med variabel rente.
- Det er klart, at hvis renten forbliver lav, vil et lån som FlexKort® med en halvårlig rente være bedst tjent, hvorimod et fastforrentet lån er det bedste valg, hvis renterne begynder at stige betydeligt.
- Tager man udgangspunkt i et finansieringsbehov på 2 mio. kroner, og stiger renten 3 %-point jævnt fordelt over de kommende 5 år, vil ydelsen efter skat på FlexKort® være højere end på et fastforrentet 2,5 % lån. Samtidig vil kursværdien af restgælden på det fastforrentede lån være hele 438.000 kroner lavere end restgælden på FlexKort®.
- Vælger man at kombinere de to lån, så man optager 1 mio. kroner som FlexKort® og 1 mio. kroner som fastforrentet 2,5 % lån, vil man ved en rentestigning på 3 % over 5 år have en restgæld, der er 212.000 kroner lavere end hvis man udelukkende havde valgt FlexKort®. Samtidig vil ydelsen efter skat være 45 kroner lavere ved at kombinere lånene fremfor kun at have valgt FlexKort®.

Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsø Heinig

chei@rd.dk

- Er renten uændret, er ydelsen 500 kroner højere end FlexKort®, men til gengæld 425 kroner lavere end et fastforrentet lån.

Aktier eller obligationer – god investeringsskik er en kombination af begge

Valget mellem et lån med fast rente og lån med variabel rente kan på mange måder sammenlignes med en investors valg mellem aktier og obligationer. Selvom investoren ved, at det højeste afkast vil opnås ved enten at vælge kun aktier eller obligationer afhængig af markedets udvikling, så er det yderst sjældent, at denne vælger udelukkende at satse på den ene. Man kan vel kalde det god investeringsskik, at fordele sine investeringer i både aktier og obligationer for at sprede risikoen – og det er velvidende, at man aldrig vil få det bedste afkast – men til gengæld vil slippe for det dårligste afkast.

En boligejer kan gøre sig de samme tanker, når der skal vælges realkreditlån. Ingen ved, hvordan renten vil udvikle sig de kommende år, og over den tid, man har sit realkreditlån, kan renten både nå at stige og falde. Ønsker man at undgå at ende i det økonomisk dårligste scenarie – ved samtidig at give afkald på muligheden for at ende i det økonomisk mest fordelagtige scenarie – kan man vælge at kombinere fast rente med variabel rente.

En 50/50 fordeling sikrer, at du aldrig ender dårligst – eller bedst

En kombination af variabel og fast rente kan være i form af en 50/50 fordeling, f.eks. ved at optage 1 mio. kroner i hhv. fastforrentet 2,5 % lån og FlexKort®, hvis det samlede finansierungsbehov er på 2 mio. kroner. På denne måde er halvdelen af boligøkonomien sikret mod stigende renter, mens man på den anden halvdel kan nyde godt af de lave renter her og nu. Når renterne engang begynder at stige, vil kun en del af den samlede ydelse stige, mens kursværdien på det fastforrentede lån vil falde som følge af den høje kursfølsomhed på den bagvedliggende 30-årige obligation. En sådan kombination vil koste 7.230 kroner efter skat pr. måned, hvorimod man ved at vælge udelukkende FlexKort® vil have en ydelse efter skat på 6.735 kroner og 7.665 kroner ved udelukkende fastforrentet lån, jf. tabel 1.

Tabel 1: Ydelse nu og om 5 år ved forskellige kombinationer af fast og variabel rente

	100 % FlexKort®	25 % Fast rente	50 % Fast rente	75 % Fast rente	100 % Fast rente
Ydelse efter skat	6.735	7.000	7.230	7.460	7.665
Renten stiger 1 %-point*	6.980	7.200	7.385	7.570	7.725**
Renten stiger 3 %-point*	7.885	7.875	7.840	7.800	7.725**

Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i et eller to lån med samlet provenu på 2 mio. kroner og rentefradrag på 33 %. ”25 % Fast rente” angiver således, at 500.000 kr. er lån i fast rente, mens 1.500.000 kr. er i FlexKort®.

*Der er tale om en jævn rentestigning over 5 år, hvorfor den angivne ydelse er ydelsen efter skat om 5 år.

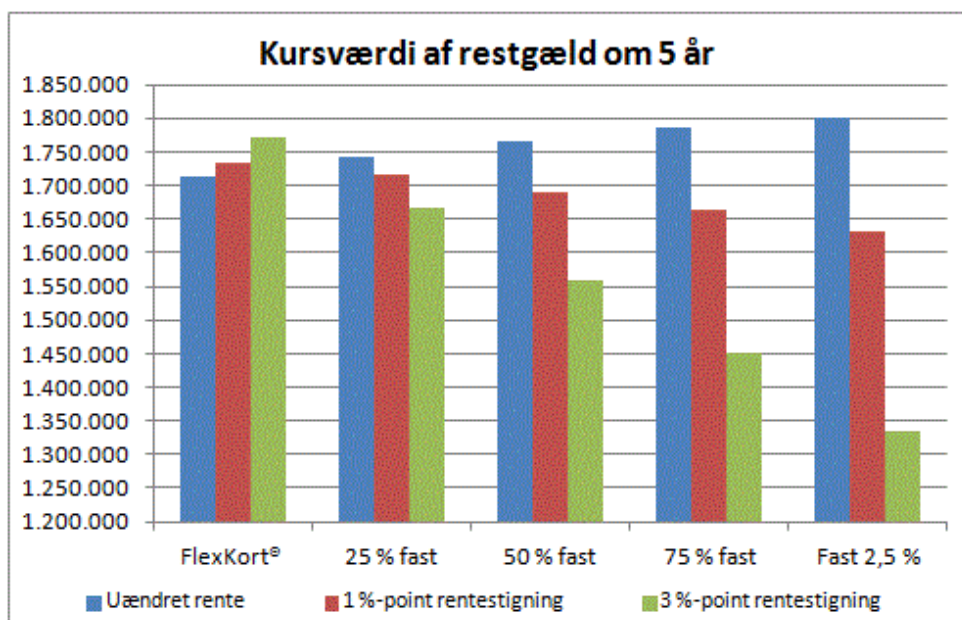
**Ydelsen før skat på fastforrentet lån er uændret, men i takt med at man afdrager på sit lån, falder renteudgifterne, og afdraget udgør en større andel af ydelsen. Det betyder at rentefradraget falder, og derfor vil ydelsen efter skat stige over årene uden at rente og bidrag har ændret sig.

Antager vi, at renten hen over de kommende 5 år stiger jævnt med samlet 3%-point, vil den samlede ydelse ved en 50/50 fordeling stige til 7.840 kroner efter skat, dvs. 115 kroner mere end ydelsen ved valg af udelukkende fastforrentet lån og 45 kroner lavere end FlexKort®.

Ser vi på restgælden om 5 år, er der ingen tvivl om, at det fastforrentede 2,5 % lån viser sin styrke i form af den høje kursfølsomhed på 8,5, når renten stiger. Ved en rentestigning på 3 %-point vil kursen på obligationen falde med en faktor 8,5 pr. rentepoint, dvs. samlet set falder kursen med over 25 kurspoint. På en 50/50 kombination betyder det, at kursværdien af restgælden om 5 år vil være 1.559.000 kroner ved en rentestigning på 3%-point mod 1.764.000 kroner ved uændret rente, jf. figur 1. Rentestigningen alene gør således, at kursværdien af restgælden falder med hele 205.000 kroner, mens ydelsen stiger med lige over 600 kroner.

Bemærk at den foroven angivne kursfølsomhed på 8,5 på 2,5 % lånet er vores bedste bud her og nu på, hvordan kursen vil ændre sig ved en rentestigning. Men udsvinget kan både være lidt lavere og lidt højere afhængig af det på tidspunktet givne rentescenarie.

Figur 1: Kursværdi af restgæld om 5 år ved forskellige kombinationer af lån



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i et eller to lån med samlet provenu på 2 mio. kroner og rentefradrag på 33 %. ”25 % Fast rente” angiver således, at 500.000 kr. er lån i fast rente, mens 1.500.000 kr. er i FlexKort®. Ved rentestigninger på 1 hhv. 3 %, er der tale om en jævn rentestigning over 5 år.

Bemærk at løbende rentestigninger slår fuldt ind på ydelsen på FlexKort®, og at de højere rentebetaling gør, at man afdrager langsommere. Derfor er restgælden ved hhv. 1 og 3 % rentestigninger højere på FlexKort® end ved en uændret rente.

Har man som boligejer svært ved at vælge mellem fast eller variabel rente, så kan en kombination altså være en god ide – også set i forhold til risikofordeling. Forbliver renten lav, får man gavn af de lave renter på låntyper som FlexKort®, hvorimod det fastforrentede lån viser sin styrke i form af den højere sikkerhed for ydelsen samt en høj kursfølsomhed ved rentestigninger.

Mange mulige kombinationer – vælg den, der passer dig bedst

Som tabel 1 ovenfor indikerer, er der mange muligheder i forhold til, hvordan man ønsker at kombinere fast rente med variabel rente. Man kan således vælge at f.eks. 25, 50 eller 75 % af den samlede finansiering skal være i form af fast rente.

Er man til mere sikkerhed end et lån med helt kort rente, men alligevel ønsker at få fordel af de korte lave renter, kan man vælge at kombinere eksempelvis et fastforrentet lån med FlexLån® F5T, altså FlexLån® som T-model med 5 år mellem rentetilpasninger. På FlexLån® T vælger man selv en ydelse, der typisk vil svare til ydelsen på et fastforrentet lån. Heraf får man så en løbetid ved lånets udbetaling, der er nogle år kortere end de traditionelle 30 år. Den højere ydelse bruges til at afdrage hurtigere på gælden, og såfremt renten stiger ved en rentetilpasning, bliver lånets ydelse ikke påvirket, men løbetiden vil forlænges. En sådan kombination er alt andet lige for den låntager, der ikke ønsker, at moderat stigende renter skal påvirke ydelsen og derfor ønsker høj sikkerhed.

Mulighederne er mange, og det kan netop føre til, at mange anser valget af realkreditlån for lidt af en jungle. Inden man dog fortvivler helt, er det imidlertid værd at huske, at de mange valgmuligheder samlet set giver en god værdi, da det er muligt præcis at tilpasse den finansiering, der passer til den enkelte låntager ud fra risikoprofil, økonomiske situation og tidshorisont i boligen.

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.