

25. januar 2018



Nye retningslinjer betyder nye tider for afdragsfrie lån

- ”Nye retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld” er trådt i kraft fra årsskiftet. De nye retningslinjer ændrer på boligejernes valgmuligheder i forhold til brug af afdragsfrihed og hurtigere nedbringelse af den dyrere gæld i form af banklånet. Et af de oplagte spørgsmål er, om boligejere omfattet af de nye retningslinjer og med et ønske om hurtig nedbringelse af dyr gæld bør udnytte afdragsfrihed på det fastforrentede lån eller vælge enten F5-lån eller for den sags skyld fastforrentet lån med afdrag.
- Helt grundlæggende bør boligejere med lånebegrensninger først og fremmest afgøre, om de er til fast rente eller F5-lån. Renten er i sagens natur højere på det fastforrentede lån, men her får man en større rentesikkerhed samt en forsikring af ens friværdi i boligen ved fremtidige rentestigninger, da værdien af restgælden vil mindskes. Ingen kender den fremtidige rente, og vi kan derfor ikke sige, hvilket af de to lån, der i sidste ende er det økonomisk set bedste lån. Lånevalget bør derfor dikteres af ens økonomiske råderum, ens risikoappetit samt ens tidshorisont i boligen.
- Er man til variabel rente og ønsker hurtig nedbringelse af dyrere gæld, er F5-lån med afdrag et bedre alternativ end det afdragsfrie fastforrentede lån – om end knapt så godt som ved frit lånevalg og afdragsfrit F5. Jo mere kunden kan sætte turbo på afviklingen af banklånet, desto mere vil kunden spare i kroner og øre over tid. Det generelle rådgivningsbudskab vil med andre ord være, at gøre løbetiden på banklånet så kort som muligt – under hensyntagen til den enkelte låntageres ønske til rådighedsbeløb og ønske til hastigheden på afviklingen af banklånet.
- Er man til fastforrentet lån, er den ikke lige til højrebænet, om der skal vælges afdragsfrihed eller ej, hvis man har fokus på at nedbringe den dyre gæld først. Der er flere variable som har betydning. Det afhænger bl.a. af den planlagte løbetid på banklånet – 10, 20 eller 30 år, den tilbudte rente på banklånet, ens tidshorisont i boligen, samt hvor stor en udbetaling, man kommer med. Med andre ord kan resultatet variere fra låntager til låntager.
- Trods individuelle forskelle, vil det være vores vurdering, at afdragsfrihed på det fastforrentede lån ofte ikke kan betale sig, hvis man har fokus på hurtig gældsnedbringelse. Det skyldes en højere bidragssats på det afdragsfrie realkreditlån samt en dårligere kurs ved optagelse af realkreditlånet. Endeligt er renteforskellen mindre mellem banklånet og realkreditlånet, når vi snakker fastforrentede lån sammenlignet med F5-lån.
- Har man fokus på lavest mulig ydelse her og nu og ikke tænker på hurtig nedbringelse af gælden, vil boligejere med lånebegrensninger skulle søge hen mod det afdragsfrie fastforrentede realkreditlån og en løbetid på banklånet på maksimalt 10 år.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Sonia Khan
soah@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Begrænsninger i lånevalget – afdæk præferencer samt valg af fast eller variabel rente

”Nye retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld” er trådt i kraft, og de betyder, at boligejere med en gældsfaktor over fire (forholdet mellem husstandens gæld og den årlige indkomst før skat) og en belåningsgrad i boligen over 60 % af boligens værdi ikke længere har adgang til kort variabel rente eller kombinationen af variabel rente og afdragsfrihed. I stedet kan de vælge mellem fastforrentet lån med eller uden afdrag samt F5-lån med afdrag. I princippet kan også vælges F6-F10-lån – altså hvor renten låses fra 6 år og op til 10 år, men disse varianter anbefaler vi generelt ikke boligejerne grundet for stor kursrisiko.

Er man som boligkøber omfattet af de nye retningslinjer, er det vigtigt, at man i første omgang er skarp på sine prioriteringer. Her tænkes især på følgende:

- Ønsker man lavest mulig ydelse her og nu?
- Ønsker man at afdrage hurtigt på sin gæld, og dermed spare rente- og bidragsudgifter over tid mod lavere økonomisk råderum her og nu?
- Er man grundlæggende til variabel rente eller fast rente?

Fokus på lavest mulig ydelse her og nu – vælg afdragsfrit fastforrentet lån

Hvis man har fokus på lavest mulig ydelse her og nu, vil mange boligkøbere vælge en kombination af variabel rente og afdragsfrihed på realkreditlånet. Det er ikke længere muligt for boligkøbere omfattet af de nye retningslinjer, og billigste alternativ målt på den aktuelle månedlige ydelse vil være et afdragsfrit fastforrentet lån og med et banklån, der skal afvikles over ti år, jf. nedenstående tabel 1. I tabellen er regnet på køb af bolig til 3 mio. kroner, hvoraf 80 % finansieres med realkreditlån, 15 % via boliglån i banken og endelig kommer man selv med en udbetaling på 5 %.

Benytter man sig af afdragsfrihed vil det ikke være muligt hos Danske Bank/Realkredit Danmark at strække betalingen af banklånet i længere tid end ti år. Har man afdrag på realkreditlånet, vil banklånet i princippet kunne afdrages over en horisont op til 30 år.

Tabel 1: Månedlig ydelse efter skat ved forskellige finansieringsmodeller

	Rente	Bidrag	Løbetid	Ydelse efter skat
Fast rente, afdragsfrit	2,0%	1,0064%	30	4.186
Boliglån	6,0%	-	10	4.435
I alt om måneden, kroner				8.621

	Rente	Bidrag	Løbetid	Ydelse efter skat
Fast rente, med afdrag	2,0%	0,6812%	30	8.715
Boliglån	6,0%	-	30	2.039
I alt om måneden, kroner				10.753

	Rente	Bidrag	Løbetid	Ydelse efter skat
F5, med afdrag	0,2%	0,8564%	30	8.050
Boliglån	6,0%	-	30	2.039
I alt om måneden, kroner				10.089

Kilde: Realkredit Danmark

Note: Skattefradrag er sat til 33 %

Ønske om hurtig nedbringelse af dyr gæld – afklar først om du er til fast eller variabel rente

Hvis man har et ønske om at mindske sin økonomiske risiko og samtidig styrke sin fremtidige økonomi ved at komme hurtigere af med gælden – og især den dyre gæld i form af banklån – bør man først afklare, om man er til fast rente eller variabel rente.

Enhver her og nu fremstilling af ydelsesforløb og afdragsbetalinger vil altid få den variable rente til at fremstå som vinderlånet, men det er en for simpel tilgang. Det skyldes, at disse sammenligninger normalt tager sit udgangspunkt i uændrede renter over låneforløbet. Det siger jo dermed også sig selv, at det fastforrentede lån taber med en rente på omtrent 2 % holdt op imod en rente på næsten 0 % på F5-lånet. Med uændrede renter over tid i en sammenligning eliminerer man en stor del af det fastforrentede låns styrke. Her bliver den månedlige ydelse ikke påvirket over tid af ændringer i renten. Samtidig får stigende renter også en indflydelse på låntagers restgæld, hvor værdien mindskes ved højere rente. I øjeblikket vil eksempelvis en rentestigning på 1 %-point betyde, at værdien af restgælden reduceres med omtrent 10 % på et fastforrentet 2 %-lån. Det svarer til cirka 100.000 kroner pr. lånte mio. kroner.

Ingen kender den fremtidige rente, og ingen ved derfor om F5-lånet eller om det fastforrentede lån vil være det bedste økonomiske valg over tid. Det betyder også, at hvis man er begrænset i sit lånevalg af de nye retningslinjer og har et ønske om turbo på afviklingen af ens dyre gæld, så bør overvejelserne i første omgang gå på, om man er til variabel rente eller fast rente. Med andre ord, hvilken risikoprofil har man som låntager, hvilken tidshorisont har man i sin bolig og endelig, hvor robust er ens privatøkonomi til at kunne håndtere fremtidige rentestigninger. Jo mere luft man har i sin private økonomi, desto mere kan man ”tillade” sig at vælge variabel rente.

Variabel rente og nedbringelse af dyr gæld: F5 med afdrag og kort løbetid på banklån

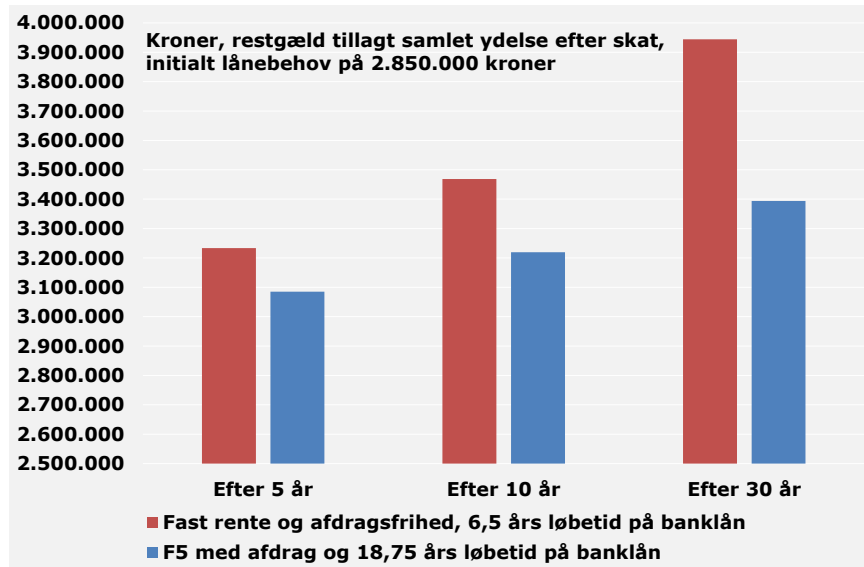
Er man som låntager til variabel rente, er der jo i virkeligheden ikke så mange valgmuligheder, hvis man er begrænset af de nye retningslinjer. Her har man således kun adgang til F5-lån med afdrag. Hvis man har et stort fokus på at afdrage den dyre bankgæld først, er det store spørgsmål dog, om det alligevel giver bedre mening at benytte sig af afdragsfriheden på det fastforrentede lån på trods af, at man egentlig er til variabel rente.

I nedenstående figur har vi taget udgangspunkt i, at man ønsker at betale den månedlige ydelse, man er blevet kreditgodkendt til – altså ydelsen svarende til et fastforrentet lån med afdrag og et boliglån med afvikling over 30 år. Boligen koster som tidligere nævnt 3 mio. kroner, hvor af 80 % finansieres med realkreditlån og 15 % med boliglån i banken. Med F5-lånet med afdrag skrues ned for løbetiden på banklånet, indtil ydelsen bliver det samme som ved kreditgodkendelsen. Det giver en løbetid på banklånet på 18,75 år. Alternativt haves også cirka samme ydelse med et afdragsfrit fastforrentet lån og en løbetid på banklånet på 6,5 år. Figur 1 holder den samlede ydelse efter skat tillagt kursværdien af restgælden på det givne tidspunkt – over en periode på henholdsvis 5 år, 10 år og 30 år.

Efter en 5-årig periode er summen af restgælden og den betalte ydelse omtrent 150.000 kroner lavere samlet set på F5-lånet med afdrag og en løbetid på banklånet på 18,75 år sammenlignet med det afdragsfrie fastforrentede lån og med kort løbetid på banklånet. Denne forskel udvides til cirka

250.000 kroner over en 10-årig periode. Set over en 30-årig horisont ender den samlede ydelsesforskel over låneforløbet på hele 550.000 kroner.

Figur 1: F5 med afdrag nedbringer gælden hurtigere til en lavere ydelse – ved uændret rente!



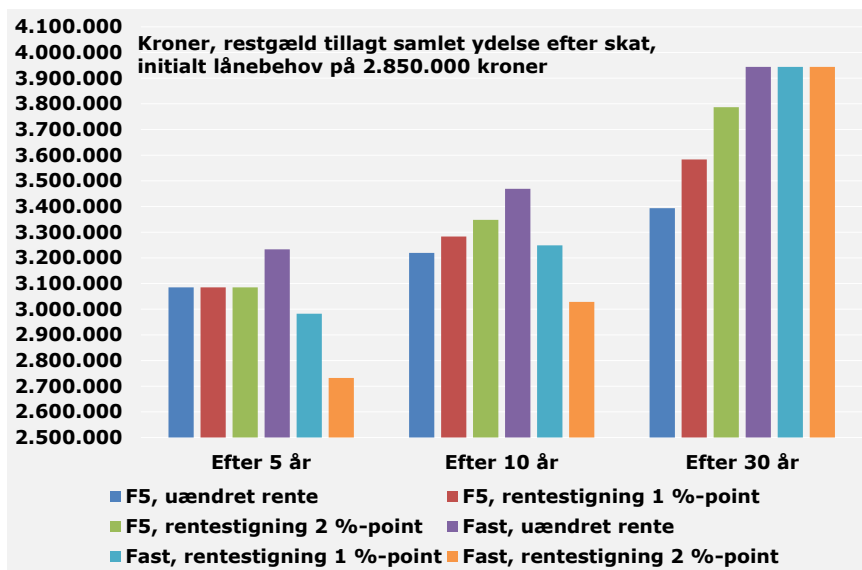
Kilde: Realkredit Danmark

Denne konklusion er ikke overraskende, da vi som tidligere nævnt sammenligner pærer og bananer via to forskellige låntyper med forskellig renterisiko. Hvis renten stiger over tid, kan konklusionen fra figur 1 sagtens vendes på hovedet. Det er illustreret i figur 2, hvor vi har indregnet en rentestigning i løbet af de første fem år på henholdsvis 1 %-point og 2 %-point i de to situationer med henholdsvis F5 med afdrag og 18,75 års løbetid på banklånet samt det afdragsfrie fastforrentede lån og 6,5 års løbetid på banklån.

For F5-lånet er situationen uændret efter 5 år, da man har haft en fast rente over denne periode. Efter refinansieringen skubbes renten op i resten af lånets løbetid, og det betyder også, at ydelsen efter skat – og dermed de samlede betalinger over tid - stiger. I forhold til det afdragsfrie fastforrentede lån sker der ikke noget med ydelsen som følge af rentestigningerne, da renten jo er fast. Til gengæld mindskes værdien af restgælden, og det trækker i positiv retning over en både 5-årig og en 10-årig horisont. Over en 30-årig horisont er der ikke nogen effekt, da ydelsen er den samme og man ikke har indfriet sit lån undervejs – og dermed udnyttet restgældsgevinsten.

Med en rentestigning på 1 %-point i løbet af de første fem år, ender det nu med, at det afdragsfrie fastforrentede lån vinder i sammenligningen, mens F5-lånet stadig – om end i mindre grad – er bedre på 10-års sigt og 30-års sigt grundet en stadig lavere rente gennem låneforløbet. Stiger renten med 2 %-point, er det afdragsfrie fastforrentede lån bedre på både 5 og 10 års sigt grundet den lavere værdi af restgælden. Over en 30-årig horisont vinder F5-lånet dog nok engang, da den gennemsnitlige effektive lånerente tillagt bidragssats er lavere.

Figur 2: Renteændringer undervejs får konsekvenser for konklusionerne



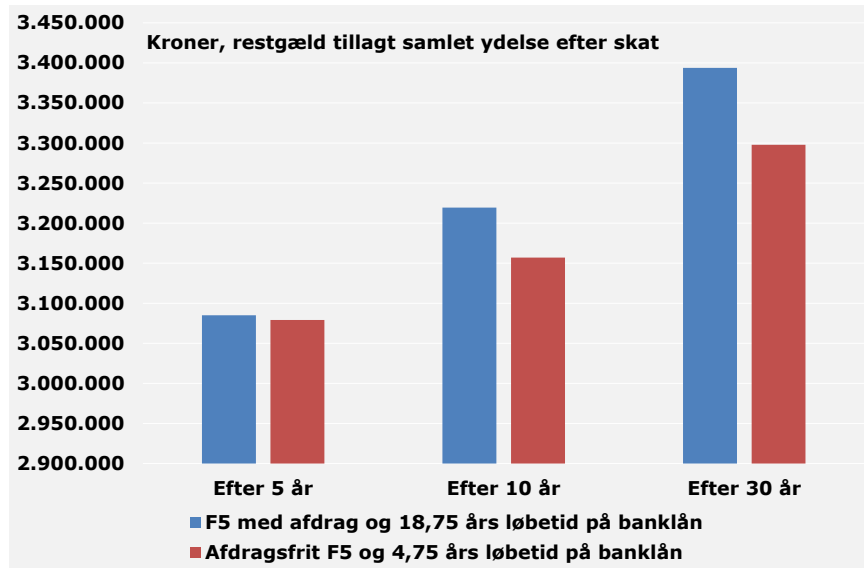
Kilde: Realkredit Danmark

Konklusionen er samlet set, at er man til variabel rente med den usikkerhed, det nu indebærer, er der ingen grund til at søge over mod afdragsfriheden på et fastforrentet lån, da der på papiret og i fravær af rentestigninger, ikke er udsigt til nogen besparelse over tid via hurtigere nedbringelse af dyrere bankgæld. Bundlinjen er altså, at låntagere med ønske om variabel rente og hurtig nedbringelse af gælden, skal vælge F5-lån med afdrag. Og jo mere kunden ønsker og kan sætte turbo på afviklingen af banklånet, desto mere vil kunden spare i kroner og øre over tid. Det generelle rådgivningsbudskab vil med andre ord være, at gøre løbetiden på banklånet så kort som muligt – under hensyntagen til den enkelte låntagers ønske til rådighedsbeløb og ønske til hastigheden på afviklingen af banklånet.

Hvor godt et alternativ er F5 med afdrag egentlig til en situation, hvor man som låntager ikke er begrænset i sit lånevalg, og dermed kan gøre brug af afdragsfrihed og reducere løbetiden på banklånet yderligere? I figur 3 har vi vist forskellen i den samlede ydelse tillagt restgæld for både F5 med afdrag og en løbetid på banklånet på 18,75 år samt F5 uden afdrag og en løbetid på banklånet på 4,75 år. Disse to alternativer er sat til at give cirka samme førsteårs nettoydelse.

Som figur 3 viser, så er der faktisk ikke den store forskel over de første fem år. Til gengæld vinder løsningen med afdragsfrihed frem over tid, da banklånet er ekspederet hurtigere ud af verden og ikke længere tynger med en højere rente. Så snart banklånet er betalt ud skifter profilen på det afdragsfrie F5-lån til afdrag, og bidragssatsen rykker ned fra 1,1816 % til 0,8564 %. Dette kan aftales på forhånd, så profilskifte ikke nødvendigvis sker i forbindelse med en refinansiering. Over en ti-årig horisont vinder den afdragsfrie løsning med omtrent 60.000 kroner svarende til godt 2 % af det oprindelige låneprovenu. Over en periode på 30 år ender forskellen på små 100.000 kroner. Her er der i modsætning til regnestykket i figur 1 ikke tale om pærer og bananer, da renterisikoen i figur 3 er omtrent den samme.

Figur 3: Ingen lånebegrænsninger – afdragsfrit F5 vinder ved hurtig afvikling af dyrere gæld



Kilde: Realkredit Danmark

Samlet set understreger ovenstående beregninger, at variabel rente med tilknyttet afdragsfrihed og hurtig afvikling af banklånet stadig er god latin for dem, som ikke er begrænset i deres lånevalg fra de nye retningslinjer.

Fast rente og fokus på hurtig nedbringelse af dyr gæld – vælg ofte variant med afdrag!

I første omgang lyder valget oplagt, hvis man er til fast rente og ønsker at afvikle hurtigt på den dyre bankgæld for at spare penge over tid. Det har jo været det gængse rådgivningsbudskab i mange år. Imidlertid er det ikke længere så oplagt.

For det første har bidragssatserne på afdragsfrihed været stigende over en årrække. Det gør sig på tilsvarende måde også gældende, når vi snakker variabelt forrentede realkreditlån. Der, hvor afdragsfriheden på fastforrentede lån adskiller sig fra variabelt forrentede lån, er i forhold til kurserne. Man får således en dårligere kurs på en afdragsfri fastforrentet obligation sammenlignet med varianten med afdrag. På det seneste har forskellen typisk været på i omegnen af 1,5 kurspoint, og det betyder, at man ved valg af afdragsfrit fastforrentet lån får en restgæld, der er cirka 15.000 kroner højere pr. lånte mio. kroner.

Endeligt er renteforskellen mellem banklån og fastforrentet realkreditlån noget mindre end forskellen mellem banklån og variabel rente. Det trækker også i retning af, at det bliver mindre favorabelt at bruge afdragsfriheden til at betale banklånet hurtigere ned med fastforrentede lån sammenlignet med variabelt forrentede realkreditlån.

I figur 4 er et fastforrentet lån med afdrag og en løbetid på banklånet på henholdsvis 30 år, 20 år og 10 år holdt op imod et afdragsfrit fastforrentet lån, hvor løbetiden på boliglånet vælges, så man opnår samme ydelse efter skat. Det er jo ikke alle boligkøbere i udgangspunktet, som pr. automatik ønsker 30 års løbetid på banklånet, selv om de vælger et fastforrentet lån med afdrag. Hvis der er plads i økonomien kan det under alle omstændigheder altid betale sig på den lange bane, at komme

hurtigst muligt af med banklånet – med mindre man har endnu dyrere gæld ved siden af i form af eksempelvis forbrugslån.

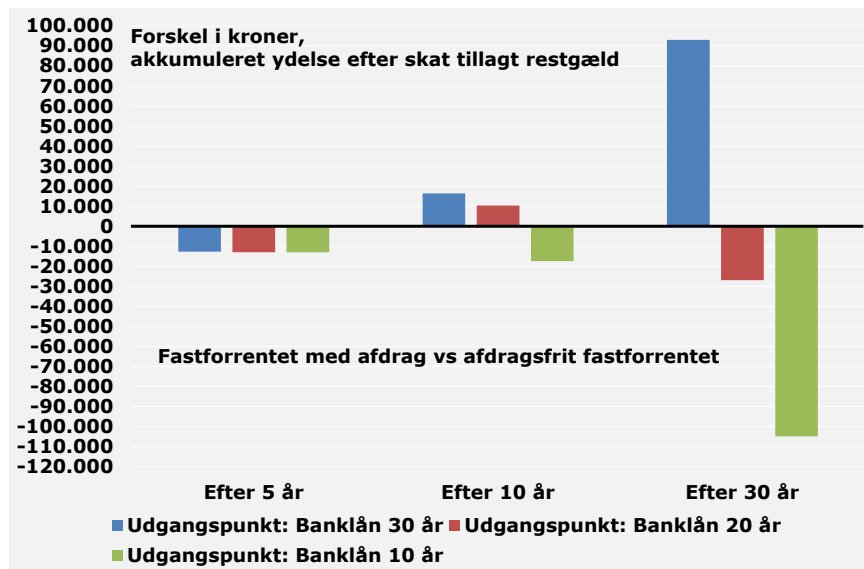
I alle situationer er der nok engang taget udgangspunkt i et boligkøb på 3 mio. kroner med en udbetaling på 5 %. Hvis forskellen i den akkumulerede ydelse efter skat tillagt restgæld er i positivt terræn i figur 4, så kan det betale sig at bruge afdragsfrihed på det fastforrentede realkreditlån.

Hvis man ser over de første fem år, kan det ikke i nogen tilfælde betale sig at gøre brug af afdragsfrihed på et fastforrentet realkreditlån til at betale den dyre gæld af.

Over en ti-årig periode vender billedet imidlertid, hvis udgangspunktet er fastforrentet lån med afdrag og et boliglån med en løbetid på enten 30 år eller 20 år. Det skyldes, at låntager her får gavn af, at det dyre banklån er betalt ud i henholdsvis år 6,5 og år 6, mens man i situationen med fast rente og afdrag stadig har henholdsvis 23,5 år og 14 år tilbage med banklån med høj rente. Har man til gengæld valgt fastforrentet med afdrag og ti års løbetid på banklånet i udgangspunktet, vinder det fastforrentede lån med afdrag over det afdragsfrie. Det skyldes den relativt hurtigere nedbringelse af bankgælden.

Ser man over hele låneforløbet vinder brugen af afdragsfrihed kun, hvis udgangspunktet var et 30-årigt banklån sammen med et fastforrentet lån med afdrag. I de andre situationer med 10-årigt og 20-årigt banklån, opvejer den hurtigere nedbringelse af banklånet via afdragsfriheden ikke den højere bidragssats og den dårligere kurs ved optagelse af lånet.

Figur 4: Jo kortere løbetid på banklånet i udgangspunktet desto mindre relevant med afdragsfrihed



Kilde: Realkredit Danmark

Der kan laves mange variationer af ovenstående beregninger. Eksempelvis er udgangspunktet en rente på banklånet på 6 %. Er bankrenten højere vil det alt andet lige styrke argumentet for afdragsfrihed, mens det modsatte vil gøre sig gældende ved lavere bankrente. Kommer man med en større udbetaling end 5 %, så vil det mindske argumentet for afdragsfrihed, da den dyre bankgæld

fylder relativt mindre i den samlede finansiering, mens en relativt større del af finansieringen rammes af den dårligere kurs på det afdragsfrie fastforrentede lån samt højere bidragssats.

Endeligt kan man se på den samlede lånestørrelse i kroner og øre – det rykker dog ikke det store på konklusionerne om boligen koster 1,5 mio. kroner eller 3 mio. kroner.

Samlet set er der altså situationer, hvor det kan betale sig at gøre brug af afdragsfrihed på det fastforrentede lån, hvis man ønsker at afdrage dyr gæld hurtigt, og der kan være andre situationer med modsat fortegn. Meget afhænger i sidste ende, hvad ens udgangspunkt er – er det 10, 20 eller 30 år på banklånet, den tidshorisont man fokuserer på, hvor stor en del man kommer med som udbetaling samt den tilbudte rente på boliglånet. Med andre ord kræves typisk et individuelt udgangspunkt for at kunne komme med en endelig konklusion.

Når det er sagt, understreger beregningerne, at det ofte ikke vil kunne betale sig med afdragsfrihed på det fastforrentede lån, hvis fokus er på at nedbringe den dyreste gæld hurtigst. Især ikke hvis udgangspunktet er et fastforrentet lån med afdrag og en løbetid på banklånet på 20 år eller kortere. Afdragsfrie fastforrentede lån rummer dog andre styrker, hvis argumentet som set tidligere er lavest mulig ydelse her og nu, og de nye retningslinjer begrænser ens lånevalg.

Endelig er kursfølsomheden på afdragsfrie fastforrentede lån – under forudsætning af god likviditet i serien – større end på et tilsvarende lån med afdrag. Det giver dermed en lidt bedre beskyttelse af friværdien i boligen mod evt. fremtidige rentestigninger. Det kan også være et selvstændigt argument for at vælge et afdragsfrit fastforrentet lån.

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.