

30. oktober 2023

Fastforrentede lån har vundet rentekrigen de seneste år, men hvis renten har toppet, så vinder FlexLån® på sigt

Boligejere med FlexLån® har i mange år nydt godt af historisk lave renter, men nu er rentefesten blevet afløst af markant højere renter. Men er der som boligejer egentlig grund til at ærgre sig over sit valg af FlexLån®? I denne analyse ser vi tilbage på, hvor meget boligejere med FlexLån® egentlig har sparet gennem de gode rentetider sammenholdt med brug af et fastforrentet lån. Ikke overraskende viser det sig, at fordelene afhænger meget af, hvornår du optog dit lån. Hvis du f.eks. optog et FlexLån® F1K på 1 mio. kr. ville du på 30 år have sparet ca. 348.000 kroner, hvis du optog et lån i 1996. Havde du optaget F1-lånet tilbage i 2010 er der også udsigt til, at det kommer til at slå det fastforrentede lån. Havde du imidlertid optaget lånet i 2020 og holder til udløb med de nuværende renteniveauer vil du ende med en merydelse på hele kr. 597.000. Hvis du alternativt sælger boligen, har du en meromkostning på 284.000 ved at indfri dit FlexLån® fra 2020 i forhold til hvis du havde taget et obligationslån. Grundlæggende set er det ganske voldsomme forskel i udgifterne alt afhængig af ens lånevalg og udviklingen i renterne gennem låneforløbet. De fremtidige renter kendes dog aldrig i forbindelse med lånevalget, og grundlæggende set kan vi konkludere, at FlexLån® er for de låntagere som trives i hverdagen med risikoen for udsving i boligøkonomien – og vel at mærke også har en stærk nok økonomi til at håndtere de svingende udgifter.

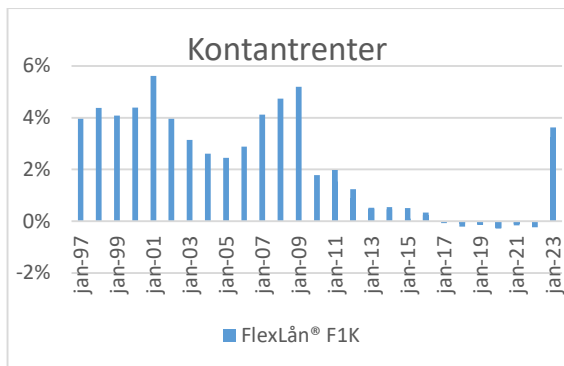
Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Hvad er billigst – fast eller variabel rente?

Boligejere med FlexLån® har i mange år nydt godt af historisk lave renter. Men efterhånden som de eksisterende FlexLån® skal refinansieres, så er det slut med de lave renter, og med dagens kursniveau er renten for en F1K cirka 4,1%.

I denne analyse vil vi se på, om besparelsen i de mange billige år nu bliver spist op af ydelsesstigningerne, eller om boligejere med FlexLån® stadig kan glæde sig over billigere lån i det lange løb. I alle beregninger optager vi et FlexLån® og sammenligner med et obligationslån, begge med en kursværdi på kr. 1 mio. For obligationslånet udnytter vi vinduerne for nedkonverteringen, således at obligationslånets ydelse også reducerer i takt med

rentefaldende, om end langsommere end vores FlexLån®.

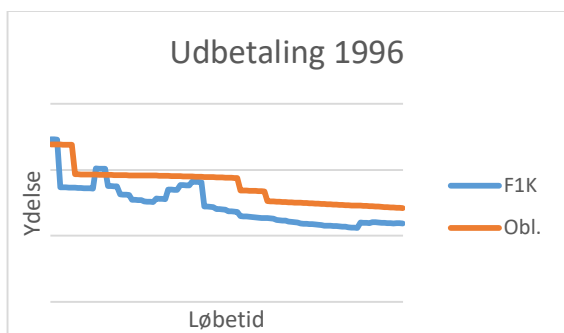


Velkommen til 1996 - rentefesten starter

Hvis du optog et realkreditlån i december måned 1996, kunne du vælge mellem et FlexLån® F1K til en kontantrente på 7,61% eller et 8% obligationslån til kurs 99,85.

Hvis du valgte et FlexLån®, kunne du allerede i 1998 glæde dig over det første rentefald til 3,73%. Derefter fulgte et årti med mindre renteudsving, men fra 2010 gik det kun nedad med rentefald på rentefald – lige indtil 2022, hvor den ramte bunden med -0,25%. I 2023 steg renten til 3,53, og med dagens renteniveau vil renten ved næste refinansiering ramme 4,56%.

Hvis du valgte obligationslån, kunne du nedkonvertere til en lavere ydelse flere gange – første gang allerede i 1999, hvor du kunne få et 5% obligationslån til kurs 94,65 og sidste gang i 2015, hvor du kunne konvertere til et 1% obligationslån.



Selvom du udnytter de mange konverteringsvinduer i perioden, så var ydelsen på dit obligationslån kun lavere end vores FlexLån® i en kort periode i 2001

Også selvom renten nu stiger markant, så vil dit FlexLån® stadig have klart den billigste ydelse i resten af løbetiden. Selvom du allerede i 2023 blev refinansieret til en rente på 3,53% - altså langt højere end vores 1% obligationslån, så var ydelsen på dit FlexLån® stadig lavere end obligationslånet. Dette

skyldes dels, at du er så langt i ydelsesforløbet, at hovedparten af din ydelse er afdrag og dels, at restgælden på dit FlexLån på dette tidspunkt udgør kr. 170.165 mod kr. 222.217 for 1% obligationslånet.

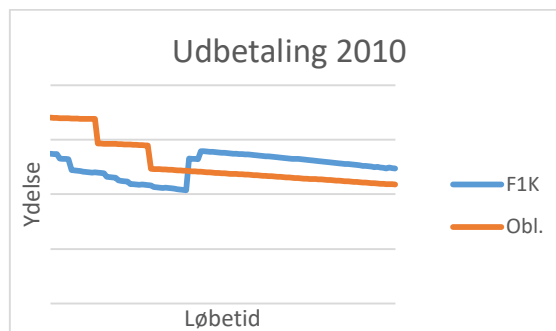
For denne boligejer har FlexLån® altså været det helt rigtige valg, idet den samlede ydelsesbesparelse ved at tage FlexLån® ender på kr. 348.075 i hele løbetiden ved et lån på kr. 1 mio. Dette til trods for, at vi flittigt har udnyttet alle de konverteringsvinduer, som åbnede sig i perioden.

2010 rentefesten er godt i gang

I december 2010 var rentefesten godt i gang, og renten på FlexLån® F1K var faldet helt ned til 1,52%. Hvis du ønskede et fastforrentet lån, kunne du få et 3% obligationslån til kurs 95,6. ved en lånoptagelse i 2013.

Hvis du valgte obligationslån, kunne du også i dette scenarie nedkonvertere flere gange, nemlig i 2015 til 2,5% og i 2019 til 0,5%.

Ydelsen på dit FlexLån® blev ved refinansieringen i januar 2023 forøget fra kr. 10.365 til kr. 13.278 pr. måned, og dermed blev ydelsen højere de kr. 12.129 pr måned, som obligationslånet koster. På dette tidspunkt havde du samlet set betalt kr. 152.488 mindre på dit FlexLån® end hvis du havde valgt obligationslån. Denne ydelsesbesparelse bliver fra 2023 langsomt spist op af merydelsen på dit FlexLån®, men selv med det nuværende renteniveau, vil du i 2040, når lånet er fuldt amortiseret, stadig have en samlet ydelsesbesparelse på kr. 33.070 på dit FlexLån® end på vores obligationslån.

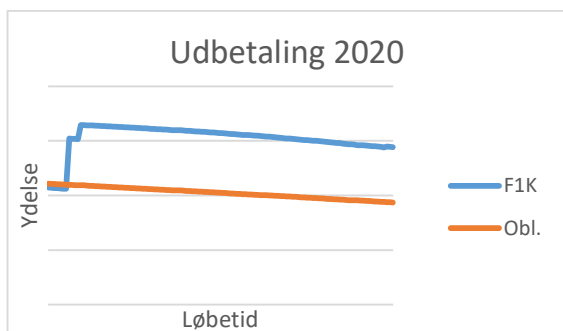


Det kan selvfølgelig være en ringe trøst, at man samlet set har sparet penge, når man kan se frem til mange års højere ydelser, men så kan man heldigvis håbe på, at renterne falder igen.

Hvis kontantrenten på vores FlexLån® f.eks. falder til 3,04% ved refinansieringen i 2025, så ender den månedlige ydelse før skat kr. 11.994 hvilket er det samme som obligationslånet på dette tidspunkt.

Sidste omgang

I december 2020 var renterne for FlexLån® F1K faldet til et niveau, som indtil da var helt ubeskrevet i de økonomiske lærebøger, nemlig -0,25%. Hvis man var mere til fastforrentede lån, så kunne man få et 0,5% obligationslån til kurs 96,5.



På dette tidspunkt var forskellen i ydelse mellem vores FlexLån® F3K og obligationslånet på beskedne kr. 111 pr. måned.

Men allerede da 2023 rindede ud, så steg kontantrenten på dit FlexLån® til 3,25%, hvormed dit FlexLån® blev kr. 1.411 dyrere pr. måned end obligationslånet. Indtil refinansieringen i slutningen af 2023 havde du samlet set sparet 3.008 kroner, men allerede et par måneder efter refinansieringen er ydelsesbesparelsen før refinansieringen spist op af merydelsen efter refinansieringen.

For denne boligejer ser FlexLån® altså ud til at blive et dyrt valg. I hele den 30-årige løbetid vil de med dagens kursniveau ende med en merydelse på hele 597.158.

Du er også dårligere stillet med FlexLån® hvis du vælger at sælge boligen. Ved refinansieringen i januar 2024 kan dit FlexLån® indfries til restgælden på kr. 907.707 mens restgælden på obligationslånet på kr. 939.313 med dagens kurs på 64,15 kan indfries til 623.430. Dit FlexLån® er altså kr. 284.277 dyrere at indfri end obligationslånet.

Opsummering

Risikoen for rentestigninger er et grundvilkår for FlexLån®, og når først rentestigningerne indtræffer, så

er det for sent at afværge ydelsesstigningerne. Hvis du ønsker at beskytte dig imod yderligere rentestigninger, kan du naturligvis omlægge til et fastforrentet lån, men det bliver i så fald typisk til en endnu højere ydelse, end hvis du beholder dit FlexLån®.

Set i bakspejlet er det jo åbenlyst, at vi i 2020 skulle have valgt det fastforrentede obligationslån, men på dette tidspunkt kunne ingen vide, at renterne ville stige så pludseligt og så kraftigt som de gjorde.

Hvis du havde guddommelig indsigt i fremtidens renteniveau, burde du vælge FlexLån® umiddelbart før renterne falder, og obligationslån umiddelbart inden renterne stiger. Men det har du jo ikke, og derfor må du, hvis du vælger FlexLån®, leve med risikoen for rentestigninger og betale den stigende ydelse, når det sker. Det har i mange år været en ganske profitabel strategi, fordi rentestigningerne udeblev. Men nu hvor renterne er steget, så er fortegnet blevet vendt på hovedet.

Hvis du ikke ønsker at leve med den risiko, som der ligger i FlexLån®, så skal du vælge et fastforrentet lån. Med et fastforrentet lån kan du stadig følge med ned i rente, når renterne falder, men dog ikke med samme ydelsesreduktion som med et FlexLån®. Dette skyldes dels, at fastforrentede generelt er lidt dyrere og at du skal betale omlægningsomkostninger, når du ønsker at konvertere ned til en lavere rente. Til gengæld er du beskyttet mod rentestigninger og desuden kan du indfri dit lån meget billigt ved salg eller konvertering, hvis renterne er steget.

Hvis renterne fortsætter med at stige, så er obligationslån altså det helt rigtige valg, men hvis renterne har toppet, så er der ingen grund til at skifte dit FlexLån® ud. Så er vi tværtimod tilbage, hvor vi startede historien i 1996, og du kan glæde dig over et renteniveau, der er lavere end det du i dag kan opnå på et obligationslån.

Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i referencekurser fra NasdaqOMX og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser og priser for private ejerboliger pr. 26. oktober 2023.

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.

Redaktion
 Chefanalytiker
 Nicolas Norby
 nnor@rd.dk

Ansvarshavende
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver
 Realkredit Danmark
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø
 Risikostyring