

22. august 2024



Rentefald på vej til nogle låntagere med FlexLån®, mens andre først nu vil blive ramt af en stor rentestigning

Efter et par års rentestigninger ser det ud til, at rentetoppen er nået, og mange boligejere er så småt begyndt at håbe på, at de mere stabile renter snart kan afløses af faldende realkreditrenter. Men for mange låntagere med FlexLån® er rentestigninger stadig kun noget, de læser om i nyhederne. FlexLån® er ganske vist et variabelt forrentet lån, men renten tilpasses kun med års mellem. Faktisk er det kun 55% af flexlånerne i Realkredit Danmark, som har refinansieret efter 2022, hvor renterne begyndte at stige.

Til årsskiftet skal 29.000 boligejere med en samlet restgæld på cirka 42 mia. kr. have en ny rente. For de låntagere, som har 1 eller 2-årig rentebinding er der udsigt til mindre rentefald men for de låntagere, som har 3-årig rentebinding eller længere, er der udsigt til markante rentestigninger. For låntagerne er refinansieringen en god anledning til overveje, om de vil ændre i rente- eller afdragsprofilen eller måske skifte til et fastforrentet lån. Låntagerne der i dag har F1 FlexLån® kan f.eks. skifte deres nuværende lån ud med et fastforrentet 4% obligationslån med samme ydelse.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Nye renter til låntagerne på vej

Mens de fleste nyder det danske sensommervej mellem bygerne, så er vi allerede i fuld gang med at forberede årsskiftet. Når nytårsklokkerne ringer, så udløber obligationerne bag 29.000 lån nemlig til en samlet restgæld på 42 mia. kr. og investorerne skal have deres penge tilbage. Vi finansierer betalingen til investorerne ved at sælge nye obligationer, og for låntagerne betyder det, at deres lån fortsætter – blot med en ny rentesats. Der er dog stor forskel på konsekvenserne for den enkelte låntager. De seneste par år har budt på rentestigninger, og for nogle låntagere er refinansieringen deres første møde med

det nye, højere renteniveau, mens det for andre låntagere betyder en lettelse efter nogle år med rentestigninger - i hvert fald, hvis vores nuværende renteforventninger bliver indfriet.

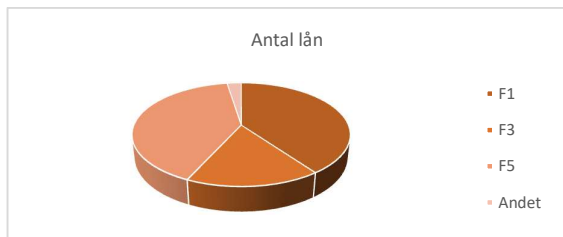
Hvad er en "refinansiering"?

En refinansiering betyder, at de obligationer, der ligger bag låntagernes lån udløber før selve lånet udløber. Når obligationerne udløber, skal vi betale investorerne restgælden på obligationerne. Men da lånene til boligejeren jo fortsætter, så finansierer vi de store indfrielsesbeløb til investorerne ved at sælge nye obligationer.

Hvis vi kan få en høj kurs for de nye obligationer, så får låntagerne en lav rente og omvendt.

Vi har en del produkter, som skal refinansieres med jævne mellemrum, nemlig FlexLån®, FlexLife® og FlexKort®. I denne analyse vil vi se på de FlexLån® og FlexLife® lån (med variabel rente), som skal refinansieres ved årsskiftet.

40% af de lån, der skal refinansieres til årsskiftet, er med helt kort refinansieringsinterval på 1 år (F1), 17% har refinansieringsinterval på 3 år (F3) og 41% på 5 år (F5).



Den høje andel af låntagere med F1 skyldes til dels, at mange låntagere reagerede på rentestigningerne ved at søge mod kortere refinansieringsintervaller i håb om snarlig bedring i renterne. Det ser også ud til, at dette års renter kommer til at indfri dette håb.

Type	Nuværende rente	Rente pr. 1. januar ¹
F1	4,05%	3,30%
F3	-0,12%	2,85%
F5	-0,29%	2,85%

Ved refinansieringen i 2023 steg renten for F1 med hele 3,47%-point fra -0,23% til 3,24%, og igen i 2024 med 0,81%-point fra 3,24% til 4,05%, men i år ser det ud til, at skyerne letter for F1 lånene, idet vi forventer et rentefald på 0,75%-point til 3,30 %.

For låntagere med F3 og F5 er årets refinansiering dog første møde med det nye renteniveau, og de kan forvente en rentestigning på henholdsvis 2,97%-point og 3,14%-point. Da renteudgifterne er fradragsberettigede for privatpersoner, så opvejes en del af rentestigningen af en skattebesparelse, men alligevel udgør stigningen i månedlig ydelse efter skat cirka 1.700 kroner pr. million kr. i restgæld.

FlexLån®	Nuværende ydelse	Fremtidig ydelse	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	4.395	4.188	-207
F1 afdragsfri	3.033	2.614	-419
F3 med afdrag	3.972	4.588	616
F3 afdragsfri	676	2.335	1.658
F5 med afdrag	4.533	5.223	700
F5 afdragsfri	470	2.223	1.753

¹ Prognose pr. ultimo juli 2024

Alle ydelser er efter skat. FlexLån® F1, F3 og F5 har restløbetid på hhv. 29, 27 og 25 år. Restgæld kr. 1 mio., skattesats 33%

Når du bliver godkendt til et variabelt forrentet lån, så tester vi, om din økonomi kan tåle en rentestigning, og de rentestigninger, som vi har oplevet indtil nu, er stadig inden for det niveau, som din økonomi burde kunne tåle. Men det er vigtigt, at du som låntager allerede nu værner dig til, at dit økonomiske råderum bliver mindre. Hvis du f.eks. har brugt rentebesparelsen i de billige år til forbrug, så skal du nu til at vænne dig til, at dit forbrug skal være mindre.

Mange låntagere har allerede mærket rentestigningerne i de senere år, men de har faktisk håndteret det rigtig godt. Der har ikke været stigninger i hverken restancer eller tvangsauktioner. Det skyldes især, at boligejerne netop har været gode til at polstre sig gennem en årrække og ikke taget større tillægs lån i boligen trods ultrabilig finansiering og store friværdier - modsat årene op til finanskrisen.

Hvad skal du overveje ved refinansieringen?

Refinansieringen er en god anledning til at overveje, om du skal ændre på dit lån, altså om du skal ændre rente- eller afdragsprofil eller om man skal udnytte muligheden for at indfri til kurs 100 og omlægge til noget helt andet.

Hvis du forventer, at du skal indfri dit lån i løbet af en kort årrække, f.eks. fordi du forventer at flytte, så giver det god mening at vælge et refinansieringsinterval, som passer med din forventede tidshorison i boligen. Dermed reducerer du kursrisikoen ved indfrielsen, da du så kan indfri dit realkreditlån til kurs 100 – eller tæt på kurs 100 – når man skal indfri.

Hvis vi ser på afdragsfriheden, så er 31% af lånene afdragsfrie, og for 1,7% af lånene, så ophører afdragsfriheden samtidig med refinansieringen ved årsskiftet. Det er vigtigt, at privatøkonomien er klar til de nye økonomiske forhold med både rentestigninger og afdragsbetalinger. Dette gælder både for de låntagere, hvor afdragsfriheden ophører ved denne refinansiering og de, som har længere afdragsfrihed. Sidstnævnte har naturligvis lidt længere tid til at tilpasse deres økonomiske forhold.

Hvis du har lav LTV, kan du overveje at fortsætte med afdragsfrihed i længere tid, evt. ved omlægning til FlexLife®, hvor du kan få 30 års afdragsfrihed, hvis din LTV er mindre end 60%. Hvis du har en høj LTV, bør du overveje at lægge en plan for, hvornår du vil afdrage og i hvilket tempo. Du kan evt. skifte til FlexLån® type-T, hvor du kan forøge ydelsen til det niveau, der passer til din privatøkonomi og afdrage din gæld hurtigere. Hvis du har et FlexLån® kan du skifte til Type-T uden omlægning men mod et mindre gebyr.

Hvis du bekymrer dig om yderligere rentestigninger, og ønsker mere tryghed om ydelsen, så er det værd at overveje en omlægning til et lån med fast rente. Hvis du har F1-lån kan du faktisk omlægge til et 4% obligationslån og opnå en mindre ydelsesbesparelse. Hvis du har et F3 eller F5-lån med en restgæld på 1 mio. kroner ved refinansieringen, så koster det cirka 1.000 kroner pr. måned, hvis du betaler afdrag, og 2.400 kroner pr. måned, hvis du har et afdragsfrit lån.

FlexLån®	Nuværende ydelse	Fremtidig ydelse ved omlægning til fast rente	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	4.395	4.277	-118
F1 afdragsfrit	3.033	2.874	-158
F3 med afdrag	3.972	4.837	865
F3 afdragsfrit	676	2.874	2.198
F5 med afdrag	4.533	5.633	1.100
F5 afdragsfrit	470	2.874	2.405

Alle ydelser er efter skat.
F1, F3 og F5 har restløbetid på hhv. 29, 27 og 25 år.
Restgæld kr. 1 mio., skattesats 33%

Husk, at hvis du vil opsigte eller ændre dit lån, så skal du give besked til os i god tid inden den 31. oktober 2024.

Opsummering

Rentestigningerne, der startede i 2022, er nu afløst af mindre rentefald. Ser vi isoleret på den kommende refinansiering ved årsskiftet, så forventer vi dog kun rentefald for F1, mens både F3 og F5 må forvente markante rentestigninger.

Når man har et FlexLån® eller FlexLife® med variabel rente, hvor renten kun tilpasses med års mellemrum,

så tager renteændringer lang tid om at slå igennem. Det gælder både, når renten stiger, og når renten falder.

F5 låntagerne, der sidste gang refinansierede i 2020, kan derfor helt frem til årsskiftet nyde godt af den lave rente på -0,21% fra seneste refinansiering. De ser også ud til at slippe en smule billigere end de F5 låntagerne, der refinansierede 1. januar 2024, hvor renten endte på 3,34%. Det er godt nyt for de F5 låntagere, der skal refinansiere til årsskiftet, mens de F5 låntagere, der refinansierede ved sidste årsskifte, beholder deres lån med en rente på 3,34% i cirka 4 år mere.

I dag er cirka 55% af låntagerne med variabel rente blevet refinansieret siden rentestigningerne i 2022, og de har dermed fået det nye, højere renteniveau. Ved refinansieringerne i januar og april 2025 forøges denne andel med 16%, men de resterende 29% kan glæde sig over de lave renter en tid endnu. Medmindre renteniveauet falder kraftigt, så er der også rentestigninger på programmet for disse låntagere.

Afrundingsvis kan vi heldigvis konstatere, at selvom størstedelen af vores låntagere med variabelt forrentede lån er blevet rentetilpasset til det højere renteniveau, så er krisetegnene i form af flere restancer og tvangsauktioner heldigvis udeblevet, og det er vores forventning, at også den resterende del af låntagerne vil kunne klare rentestigningerne.

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. 22. august 2024.

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
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, rådgivning og analyse