

# 30-årige fastforrentede realkreditlån med hver deres rente - Hvilke opmærksomhedspunkter er der?

Side 1 af 3

Usikkerheden på de finansielle markeder har medført, at renterne er faldet. Det har åbnet op for nye lånemuligheder til boligejerne. Dermed er det nu muligt at optage et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med henholdsvis 1 pct.\* eller 1,5 pct.\*\* i pålydende rente, hvis du ønsker at afdrage på dit lån. Ønsker du afdragsfrihed, er det kun muligt at vælge obligationen med den højeste pålydende rente.

Valget mellem lånet med den laveste eller højeste rente er ikke altid lige til. Som boligejer, er der klart nogle opmærksomhedspunkter, du skal tage med i dine overvejelser:

- Lille serie er lig større risiko for indlåsnings-effekt
- Dine fremtidsplaner spiller en rolle i forhold til størrelsen af kurstab
- Dine forventninger til den fremtidige renteutvikling og din boligs værdi

På nuværende tidspunkt er vores hovedanbefaling obligationen med 1,5 pct.\*\* i pålydende rente. Årsagen hertil er, at obligationsserien er større samtidig med at kurstabet minimeres. Det er således ikke vores hovedanbefaling at tage 1 pct.\* lånet, medmindre du holder det til udløb. Usikkerheden i markedet gør det svært at spå om, hvor stor 1 pct.\* obligationsserien bliver. Derfor anbefaler vi, du holder dette lån til udløb, hvis du vælger det. Dermed vil et størrelsen af kurstab heller ikke betyde det store.

**Læs uddybende nedenfor:**

## Indlåsnings-effekt

- Ved alle nyåbne obligationsserier, er der en risiko for indlåsnings-effekt. Jo mindre likvid/lille en obligationsserie er, desto større er sandsynligheden for, at kursudviklingen afviger fra den forventede udvikling. Det betyder, at små serier ofte skuffer i forhold til den lovede varighed og eventuelt være dyrt at obligationsindfri. I praksis har der dog kun været enkelte tilfælde af indlåsnings-effekt i de seneste 15 år.

## Fremtidsplaner betyder noget for valg af lån

- **Er din tidshorisont kort**, eller er du i tvivl om, hvor længe du skal bo i din bolig, kan det være en fordel at gå efter det fastforrentede lån med den højeste pålydende rente og kurs. Jo tættere kursen er på 100, jo mindre et kurstab får du, når du optager lånet. Din restgæld på optagelsestidspunktet vil således være mindre end hvis du valgte lånet med en lavere kurs og lavere pålydende rente jf. tabel 1. Ved at vælge lånet med den højeste kurs, minimerer du

således loftet over din maksimale restgæld, du skal indfri i fremtiden. Til gengæld betaler du en lidt højere rente i hele lånets løbetid.

- **Har du derimod planer om at beholde lånet i mange år**, kan du i højere grad gå efter lånet med den laveste pålydende rente. Lånet med den laveste pålydende rente vil ligeledes have den laveste kurs. Det betyder, at du vil få et større kurstab på lånet. Dermed vil din restgæld på optagelsestidspunktet blive større end, hvis du havde valgt et lån med en højere pålydende rente og kurs jf. tabel 1. Det større kurstab har dog ikke den helt store betydning, hvis du vælger at beholde lånet i lang tid. Din restgæld bliver nemlig forrentet til en lavere værdi (rente), hvorfor det kan være en fordel at optage lånet med den laveste pålydende rente i dette tilfælde.

Tabel 1: 1 mio.kr over 30 år ved forskellige faste pålydende rentesatser

Låntype	Løbetid	Pålydende rente	1 års ydelse (e.s)	Restgæld	ÅOP
Fastforrentet lån (1,50 pct.**)	30 år	1,50%	43.810	1.038.998	2,43%
Fastforrentet lån (1,00 pct.*)	30 år	1,00%	43.703	1.076.438	2,19%
Forskel			-107	37.440	

Anm.: \*\*30-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb / udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårlige terminer. Debitorrente, fast, 1,51%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,43 %. Hovedstol på 1.038.998 kr. inkl. kurstab ved kurs på 98,68 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og tinglysningsafgift til staten. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.114 kr. / md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.396.986 kr. – heraf samlede renter og bidrag 357.988 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom.

\*30-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb / udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårlige terminer. Debitorrente, fast, 1,00%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,19 %. Hovedstol på 1.076.438 kr. inkl. kurstab ved kurs på 95,30 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og tinglysningsafgift til staten. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.008 kr. / md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.353.453 kr. – heraf samlede renter og bidrag 277.015 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,60 pct.

Som nævnt i overstående afsnit har det større kurstab en mindre betydning, jo længere du holder dit lån. Det skyldes dels, at gælden bliver forrentet med en lavere værdi på lånet med den lavere pålydende rente (men største kurstab). Dels så afdrager du også relativt mere på din gæld ved en lavere rente. I tabel 2 ses en sammenligning af de to låntyper efter henholdsvis 5 og 20 år. Det fremgår således, at på lånet med den lavere pålydende rente afdrages der relativt mere på gælden end der gør på lånet med den højere pålydende rente.

Årsagen hertil er, at for et realkreditlån med afdrag består ydelsen nemlig af rentebetalinger, afdrag samt bidragsbetalinger. Ses der på rente- og afdragsbetalingerne summer disse til det samme over hele lånets løbetid, men forholdet mellem disse to varierer over lånets løbetid. Dermed vil en lavere rente betyde, at afdrag bliver en relativt større del af ydelsen, sammenlignet med en højere rente.

Tabel 2: Status på 1 mio.kr over 30 år ved forskellige faste pålydende rentesatser efter hhv. 5 og 20 år

	Status efter 5 år			
	Samlet afdrag efter 5 år	Samlet rente- betalinger efter 5 år	Samlet ydelse (e.s) efter 5 år	Resterende Restgæld
Fastforrentet lån (1,50 pct.**)	142.445	72.917	218.847	896.553
Fastforrentet lån (1,00 pct.*)	157.776	50.107	217.890	918.662
	15.332	-22.809	-957	22.109

  

	Status efter 20 år			
	Samlet afdrag efter 20 år	Samlet rente- betalinger efter 20 år	Samlet ydelse (e.s) efter 20 år	Resterende Restgæld
Fastforrentet lån (1,50 pct.**)	639.724	221.721	872.044	399.273
Fastforrentet lån (1,00 pct.*)	681.255	150.280	861.546	395.182
	41.531	-71.441	-10.498	-4.091

Anm.: \*\*30-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb / udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårslige terminer. Debitorrente, fast, 1,51%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,43 %. Hovedstol på 1.038.998 kr. inkl. kurstab ved kurs på 98,68 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og tinglysningsafgift til staten. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.114 kr. / md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.396.986 kr. – heraf samlede renter og bidrag 357.988 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom.

\*30-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb / udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårslige terminer. Debitorrente, fast, 1,00%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,19 %. Hovedstol på 1.076.438 kr. inkl. kurstab ved kurs på 95,30 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og tinglysningsafgift til staten. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.008 kr. / md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.353.453 kr. – heraf samlede renter og bidrag 277.015 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,60 pct.

### Førtidig indfrielse kan koste

Vælger du lånet med den laveste pålydende rente, skal du som tidligere nævnt, være opmærksom på førtidig indfrielse. Du kan nemlig alt andet lige risikere at skulle betale mere for at indfri gælden, end hvis du havde valgt lånet med en højere pålydende rente. Netop fordi restgælden på optagelsestidspunktet har været højere.

### Hertil kommer den fremtidig udvikling i renterne og beskyttelsen af boligens værdi

Med et fastforrentet lån har du mulighed for at reducere værdien af din restgæld, hvis renten stiger. Det skyldes, at kursen på realkreditobligationerne falder, når renten stiger. På den måde bliver din restgæld mindre, hvis lånet skal indfries.

Vælger du lånet med den lavere pålydende rente, kan du alt andet lige forvente en lidt bedre beskyttelse af boligens værdi, end hvis du vælger lånet med den højere pålydende rente. I teorien bør obligationen med den laveste kupon (pålydende rente) nemlig være en anelse mere kursfølsom end obligationen med den højere pålydende rente. Det, som kan tale imod teorien er, hvis obligationen ikke er så likvid (Indlåsnings effekt).