

RealRådmodellen går ud på, at man i stedet for at vælge et realkreditlån med uden afdrag, vælger et lån med afdrag og finansierer afdragene med en boligkredit i banken.

Kunden opnår 3 fordele:

- kursen på realkreditlånet er højere og man skal derfor låne mindre
- man skal ikke betale det forhøjede administrationsbidrag
- man kan afdrage delvist uden at skulle ændre på realkreditlånet.

Banken har 2 udfordringer:

- deres indtjening på realkreditlånet falder, fordi bidragssatsen er lavere

Sammenligning:

Det traditionelle afdragsfri lån er på	kr. 2.242.000
Rentesats	5,00%
Bidragssats	0,7200%
Kurs	99,10
Løbetid 30 år. Heraf afdragsfri år	9,00

Lånet med afdrag er på	kr. 2.285.000
Rentesats	4,00%
Bidragssats	0,5600%
Kurs	97,55
Løbetid	29

For at dække 5 års afdrag, skal kreditten være på	kr. 202.000
Anvendt rentesats	3,95%
Eventuel provisionssats	0,00%
Etableringsomkostninger	8.730

	Traditionel afdragsfrihed	Alternativ afdragsfrihed	Forskel
Renter og bidrag 1. år	128.242	104.329	-23.914
Renter og bidrag på 5 år	641.212	515.817	-125.395
Efter skat 1. år	96.182	78.247	-17.935
Efter skat på 5 år	480.909	386.863	-94.046
Gæld efter 5 år	2.242.000	2.254.850	
- heraf med variabel rente	0	201.538	
- minus nettobesparelser	0	-94.046	
Gæld i alt	2.242.000	2.160.804	-81.196
Andel af gæld med variabel rente	0,00%	8,94%	
Sparet rente og bidrag 6. år			26.884
Ekstra rente af kredit 6. år:			
- 1% højere rente		-2.015	
-2% højere rente		-4.031	
-3% højere rente		-6.046	
-5% højere rente		-10.077	
10% højere rente		-20.154	

BANKENS RISIKO - TIL FASTSÆTTELSE AF RENTEVILKÅR

29-06-2022

Anbefalingen er, at kreditten udelukkende bruges til finansiering af afdrag på et realkreditlån. Låntager anbefales at etablere en fast månedlig indbetaling på kreditten, der som minimum dækker renter og bidrag.

Hele ydelsen på realkreditlånet (renter, bidrag og afdrag) trækkes på kreditten, så efter låntagers indbetaling udgør trækket maksimalt de betalte afdrag på realkreditlånet.

Bankens sikkerhed i ejendommen for kreditudnyttelsen vil derfor altid være inden for 80% af den vurdering, som ligger til grund for realkreditlånet.

Vurdering som ligger til grund for realkreditlånet	4.000.000
Startgæld på realkreditlån	2.285.000
Belåningsgrad med realkreditlån	57,13%

Bankens yderste sikkerhed for kreditten

	Maksimum		Udnyttelse	
Ved etablering	202.000	62,18%	8.730	57,34%
Efter 1 år	202.000	61,11%	43.678	57,15%
Efter 2 år	202.000	60,00%	80.361	56,95%
Efter 3 år	202.000	58,84%	118.849	56,76%
Efter 4 år	202.000	57,64%	159.216	56,57%
Efter 5 år	202.000	56,38%	201.538	56,37%
Evt. efter 10 år	445.000	55,39%	445.360	55,40%

Ved enhver omlægning af realkreditlånet, anbefales det at trækkes på kreditten søges omlagt til realkreditlån, så kreditten og dermed renterisikoen nulstilles.

Ved at finansiere afdrag med en boligkredit, er der 2 ulemper for boligejeren.

- renten på kreditten er variabel.

- betalte afdrag mindsker realkreditgælden og dermed kommende konverteringsgevinster.

Hvis det antages, at gælden kan reduceres med 6% ved en konvertering en procent op i rente, samt at kursfølsomheden på et lån med afdrag et 0,5 point lavere, kan den mistede konverteringsgevinst opgøres til:

Efter 1 år	13.831
Efter 2 år	16.032
Efter 3 år	18.341
Efter 4 år	20.763
Efter 5 år	23.302

Til sammenligning er startgælden på lånet med afdrag -kr. 43.000 lavere.