

# Lån med fast rente gir mange fordeler

- omtrent samme lånekostnad over tid som flytende rente
- økonomisk trygghet
- enklere budsjettering
- jevn likviditetsbelastning
- evne til å ta opp større lån og satse mer
- mulighet for å låse inn gevinst i forhold til flytende rente
- stabilisering av formuen
- mindre oppfølging og stress

---

## Innledning

---

Låntakere i de fleste andre land velger stort sett fast rente på sine boliglån. Der ser man fast og flytende rente som omtrent likeverdige prismessig. Man velger imidlertid fast rente fordi dette både gir trygghet og en rekke andre fordeler.

At det i Norge er blitt tradisjon for å velge flytende rente, må skyldes at Husbanken, som har vært den dominerende långiver, ikke har tilbudt fast rente før de siste årene. I tillegg fikk kredittforetakene som tilbød fast rente, så små utlånskvoter frem til midten av 1980-årene at låntakerne mot sin vilje ble henvist til flytende rente.

Fordi lån med fast rente er blitt så dårlig markedsført i Norge, har de færreste i dag full innsikt i de fordeler dette produktet gir. Denne brosjyren beskriver fordeler og ulemper med fast rente. For at fremstillingen skal bli lettere å forstå, vil den på enkelte punkter ikke være vitenskapelig presis. Vi mener likevel at vi har fått frem logikken og hovedpoengene på en korrekt måte. Vi takker førsteamanuensis Knut Boye ved NHH for nyttige kommentarer, men understreker samtidig at vi alene står ansvarlig for synspunkter og faglig innhold i denne brosjyren.

Vi håper at denne brosjyren kan hjelpe deg til å gjøre et fornuftig valg mellom fast og flytende rente.

**Tekst og figurer kan bare gjengis mot angivelse av Eiendoms kreditt AS som kilde.**

---

## Renteutviklingen er vanskelig å spå !

---

Utlånsrenter bestemmes av rentene i kapitalmarkedet. Her er det lett å avlese markedets forventninger til renteutvikling fremover. Markedet klarer som regel å spå selve retningen på renteutviklingen den nærmeste tiden. Det som man imidlertid bommer mye på er

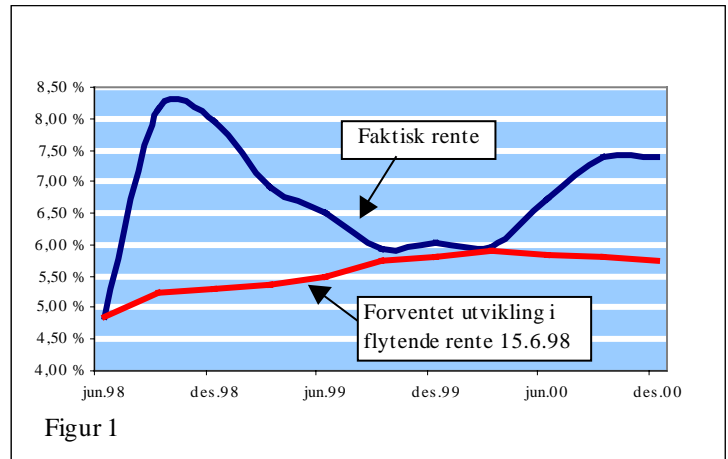
- tidspunktet for renteendringene
- styrken i endringene
- varigheten av endringene

**Renter påvirkes av økonomiske fakta, psykologi og nye begivenheter som vi ennå ikke kjenner.**

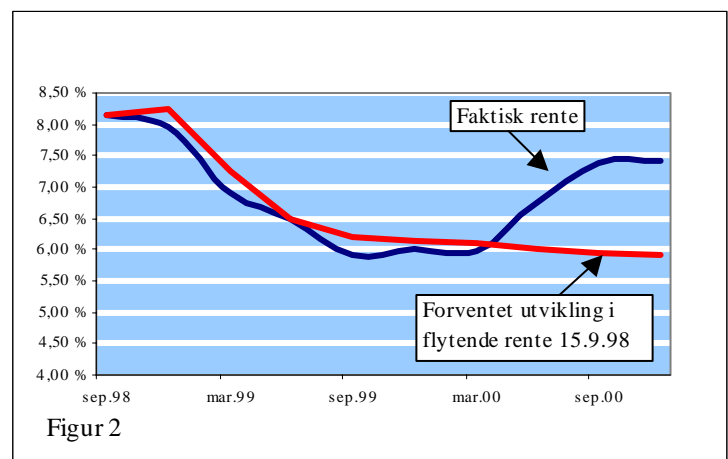
## Eksempler på uventet renteutvikling

Hvor vanskelig det er å forutsi renteutviklingen i kapitalmarkedet, kan illustreres med 3 eksempler på feilvurderinger i løpet av bare 18 måneder.

**I juni 1998** forventet markedet en moderat oppgang i flytende rente slik den røde kurven viser. Den faktiske renteøkning ble imidlertid eksplosiv de neste månedene slik den blå kurven viser.



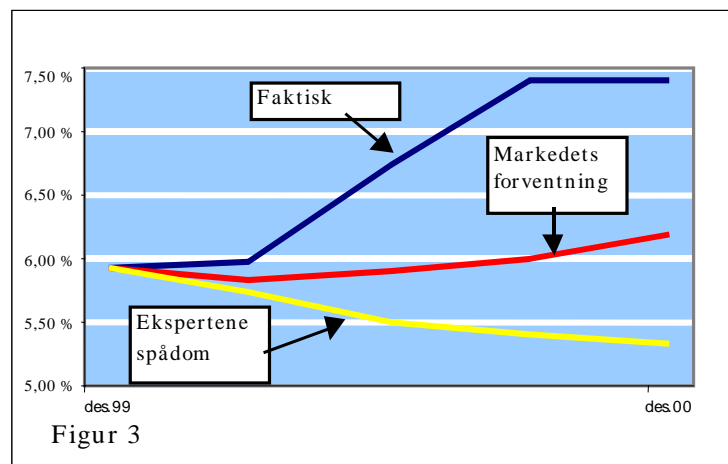
**I september 1998** forventet man, som den røde kurven viser, et kraftig rentefall. Dette kom også, men ble uventet avløst av et nytt rentehopp (blå kurve).



**I desember 1999** forventet markedet først en liten nedgang og deretter en renteøkning slik at renten samlet skulle stige med 0,3%-poeng til desember 2000 (rød kurve).

Et representativt utvalg av eksperter mente renten skulle falle med 0,6%-poeng (gul kurve).

Faktisk renteutvikling (blå kurve) viste en økning på 1,4%-poeng slik at renten ble 2,0%-poeng høyere enn ekspertene trodde.



**Erfaring viser at du slett ikke kan stole på renteforventninger og ekspertråd !**

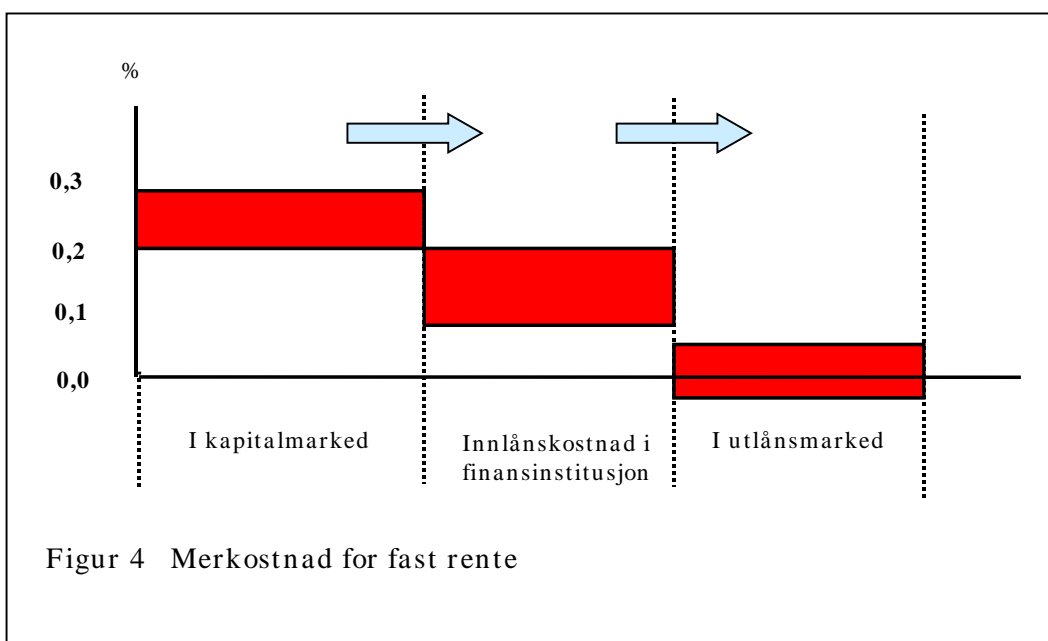
## Fast og flytende rente blir omtrent like dyrt over tid

Finansinstitusjonene henter midler til utlån i kapitalmarkedet. Utlånsrentene er derfor basert på de renter som gjelder der. Fordi investorene forlanger en risikopremie for å binde pengene sine lenger, må bankene normalt betale en merpris på 0,2 – 0,3%-poeng for 3 – 6 års innlån som tilsvarer de vanligste fastrenteperioder i Norge 1).

Fordi fastrentelån tidligere har vært basert på langsiktige innlån, vil man lett kunne tro at fast rente blir litt dyrere enn flytende rente i det lange løp. **I praksis blir imidlertid denne merprisen omtrent eliminert :**

**For det første** vil bankene i dag finansiere utlån, både med fast og flytende rente, med en blanding av korte og lange innlån. Dette reduserer i praksis den langsiktige forskjell i innlånskostnad for fast og flytende rente, til 0,1- 0,2% poeng.

**For det andre** vil de fleste låntakere med flytende rente få en merkostnad på 0 – 0,3%-poeng ved at de ikke klarer å velge den billigste långiver over tid. Mens man ved fast rente lett kan velge den som er billigst for en lang periode, kan man ved flytende rente bare se hvem som er billigst i øyeblikket 2).



- 1) Løpetider som tilsvarer fastrenteperioder på 50 – 60 år som var vanlig i tidligere tider, vil gi enda større merpris.
- 2) Bare de største og mest profesjonelle låntakerne kan få ut noen merkbar rentebesparelse i det lange løp ved å velge flytende rente. For det første kan de bruke tid på å kontinuerlig jage de laveste rentene. For det andre er kostnaden med å flytte lånene relativt lave når lånene er store. Når det likevel er disse låntagerne som er mest tilhengere av å ta fast rente, er dette fordi de har det klareste bildet av hvilke andre fordeler fast rente gir.

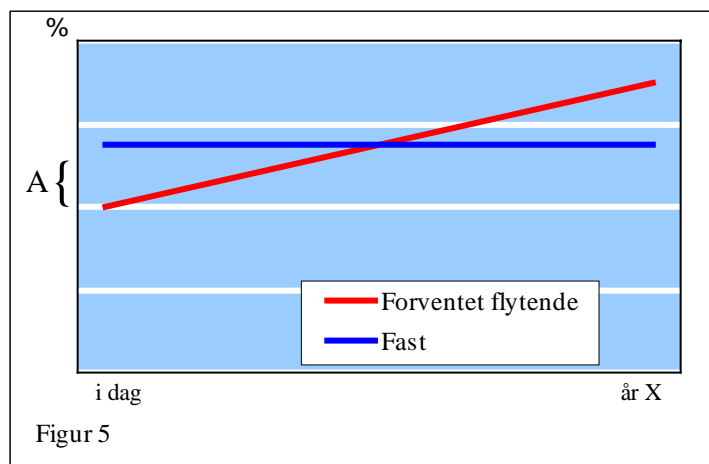
**For de fleste låntakere vil derfor fast og flytende rente i praksis bli omtrent like billig over tid!**

## Fast rente = gratis forsikring for de fleste låntakere

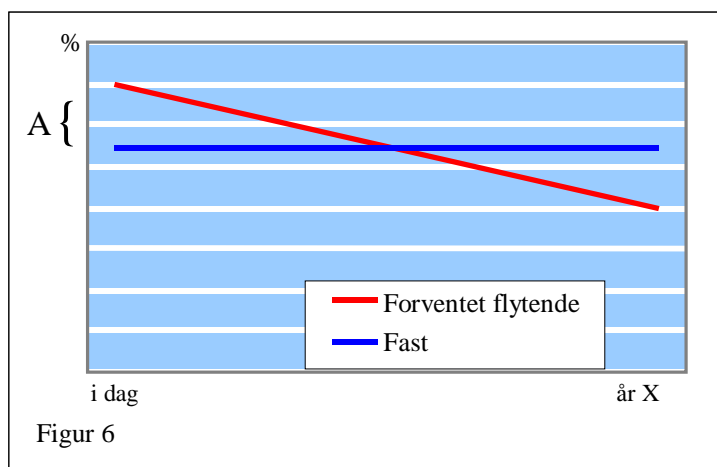
I all hovedsak vil fast rente på lån avspeile markedets forventning til gjennomsnittlig flytende rente i perioden slik det er illustrert nedenfor i figurene 5 og 6.

Dagens forskjell mellom prisen på fast og flytende rente beskrives veldig ofte som ”forsikringspremien man må betale for å velge fast rente og sikre seg mot rentesjokk”. (A i figur 5)

**At dette er helt feil, fremgår av neste figur.**



Flytende rente kan jo like gjerne være høyere enn fast rente slik det er vist i **figur 6**. Dette ville i så fall gitt en **negativ** forsikringspremie for fast rente!



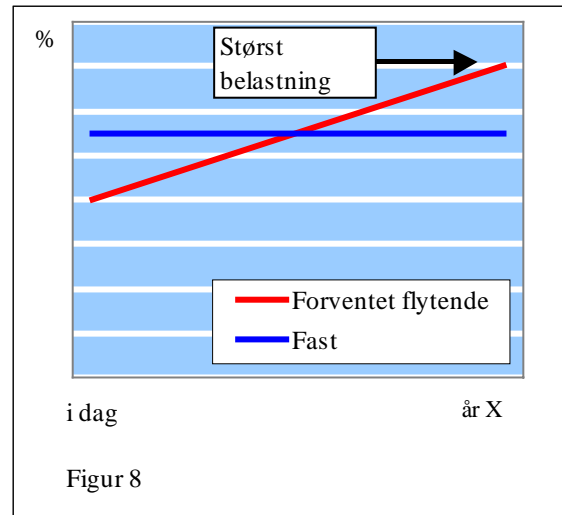
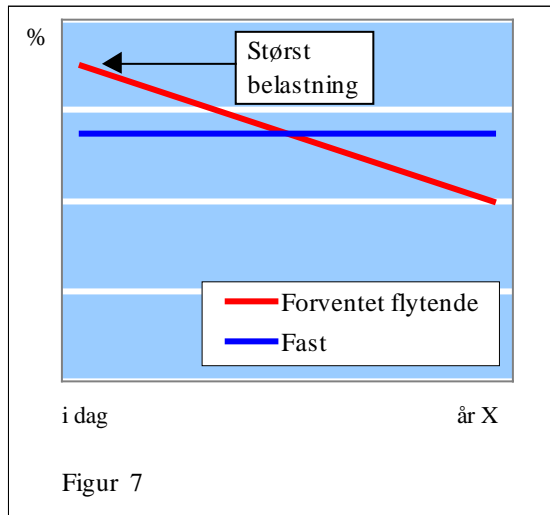
I virkeligheten viser A i figur 5 bare hvor mye dagens flytende rente ligger **under** gjennomsnittlig forventet flytende rente i fastrenteperioden, mens A i figur 6 bare viser hvor mye dagens flytende rente ligger **over** forventet gjennomsnitt.

En forsikringspremie betaler man bare hvis man over tid sparer penger på å velge flytende rente. Forsikringspremien vil da være lik den besparelse som flytende rente ville gitt. Som påvist foran, vil dette bare gjelde store profesjonelle låntakere pluss de som tilfeldigvis ville valgt en långiver som var blant de aller billigste over tid på flytende rente.

**I praksis betaler de fleste låntakere ingen forsikringspremie for fast rente som sikrer dem mot store rentehopp.**

## Fast rente gir jevnere likviditetsbelastning

Fast rente gir helt jevn likviditetsbelastning. Ved flytende rente vil derimot belastningen endres over tid med mindre man har helt stabilt rentenivå. Dette er illustrert i figur 7 og 8.



Flytende rente skal altså, enten først eller sist i perioden, gi høyere likviditetsbelastning enn den faste renten.

I tillegg til dette vil en flytende rente alltid kunne svinge kraftig og gi en betydelig usikkerhet i likviditetsplanleggingen.

**Jevn likviditetsbelastning og trygg budsjettering er en av fordelene med fast rente.**

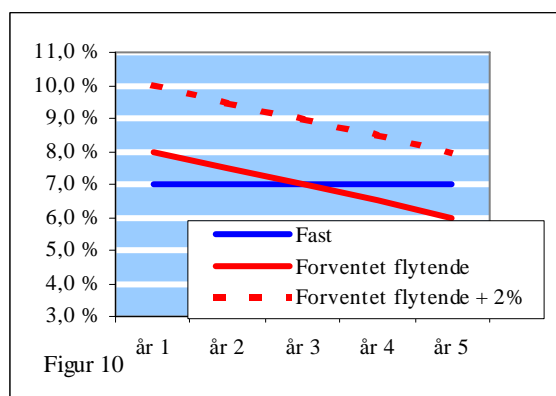
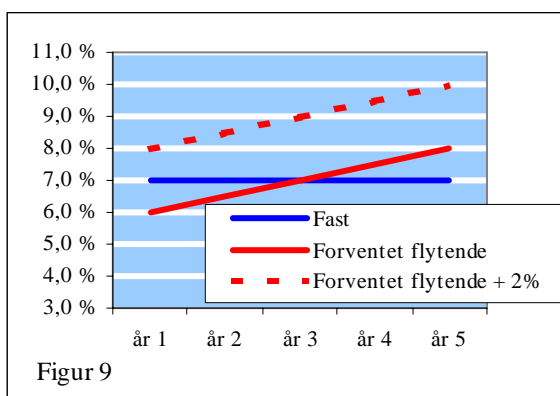
## Med fast rente kan du satse mer !

Når du låner penger for å kjøpe bolig (hytte, båt, bil etc.), er det ofte summen av renter og avdrag på gjeld som setter grensen for hvor langt du kan strekke deg.

La oss ta utgangspunkt i 3 ulike rentealternativer som alle vil gi 7% rente i gjennomsnitt:

- A. 6% flytende rente i dag, som ventes å stige til 8% om 5 år.
- B. 8% flytende rente i dag, som ventes å falle til 6% om 5 år.
- C. 7% fast rente i 5 år.

Ved flytende rente bør man også ta høyde for at det når som helst kan komme en uventet renteoppgang. **En sikkerhetsmargin på 2%-poeng, i tillegg til den forventede flytende rente til enhver tid, bør derfor være et minimum.**



La oss anta at du klarer å betale kr 70.000,- i rente per år. Hvis vi forutsetter at lånet er avdragsfritt, kan vi sette opp følgende tabell over hvilke boliglån kr 70.000,- kan forrente:

Lånealternativer med gjennomsnittlig 7% forventet rente	År 1	År 5
A. 6% flytende, stigende til 8%	1.166.667,-	875.000,-
<b>A. 6% flytende stigende til 8%, + 2% sikkerhetsmargin</b>	<b>875.000,-</b>	<b>700.000,-</b>
B. 8% flytende, fallende til 6%	875.000,-	1.166.667,-
<b>B. 8% flytende fallende til 6%, + 2% sikkerhetsmargin</b>	<b>700.000,-</b>	<b>875.000,-</b>
<b>C. 7% fast rente</b>	<b>1.000.000,-</b>	<b>1.000.000,-</b>

Som du ser kan du med fast rente investere mer og ha gleden av en bedre bolig. Stiger boligprisene, får du da større økonomisk gevinst. Fast rente vil alternativt kunne gi rom for å satse mer på hytte, båt, bil etc. i stedet for dyrere bolig.

Hvis du med fast rente kan kjøpe den boligen du ønsker deg med en gang, fremfor å kjøpe noe billigere i første omgang, vil du også spare betydelige utgifter knyttet til kjøp og salg av en "midlertidig" bolig.

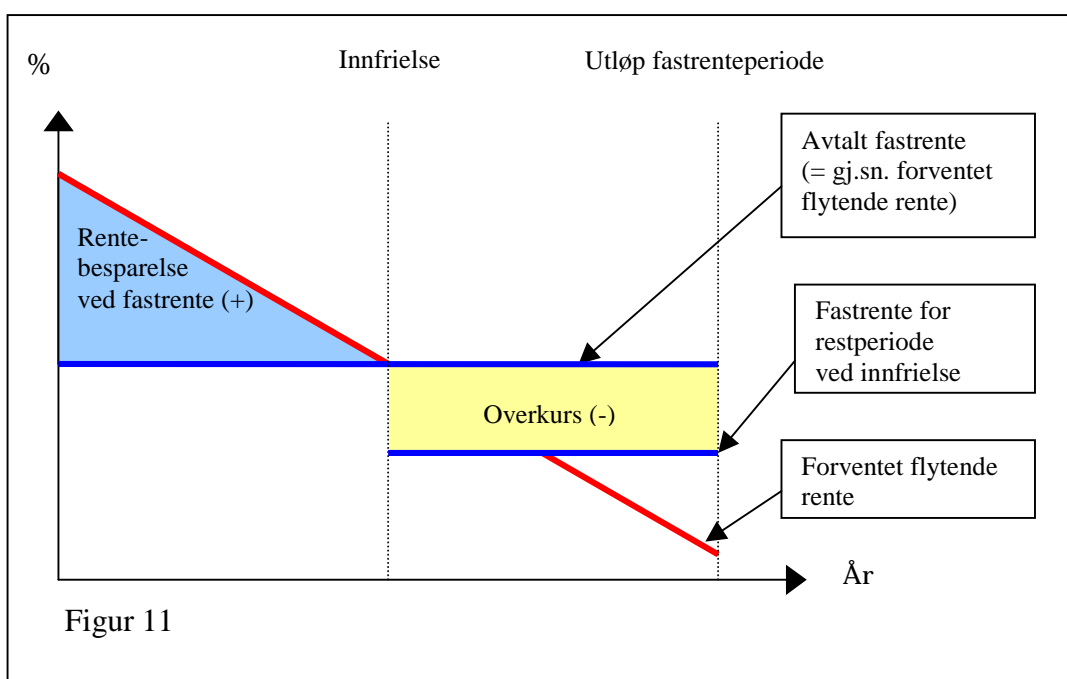
**Fast rente gir mulighet for å satse mer!  
Dette kan også gi økonomisk gevinst.**

## Overkurs er ikke det samme som tap

Et lån med fast rente er i prinsippet basert på et tilsvarende innlån med fast rente. Innfris lånet i løpet av fastrenteperioden, vil også banken innfri motsvarende innlån. Har rentenivået falt, vil bankens innskyltere tape på å måtte re plassere pengene til en lavere rente for restperioden.

De vil derfor ikke godta innfrielse i strid med avtalen uten å få erstattet dette rentetapet. Erstatningen må tilsvare dagens verdi av forskjellen mellom den avtalte rente og den faste rente som pengene nå kan plasseres til for restperioden. **Det er dette som er overkurs.**

Hvis markedet ved låneopptaket forventet rentenedgang, **skal det normalt** oppstå overkurs ved innfrielse i fastrenteperioden, jfr. **figur 11.**



Figur 11

Blir faktiske og forventede renter akkurat slik markedet forventet ved opptak av fastrentelånet, vil overkursen omtrent motsvare verdien av den netto rentebesparelse man har hatt frem til innfrielsen.

Overkurs er ikke å betrakte som et tap ved fastrentelån. Det korrekte er at man har tapt på fastrentelån hvis flytende rente faktisk ble lavere enn forventet ved låneopptaket, og tjent hvis flytende rente ble høyere. Overkursen inngår bare som en del av det samlede regnestykket.

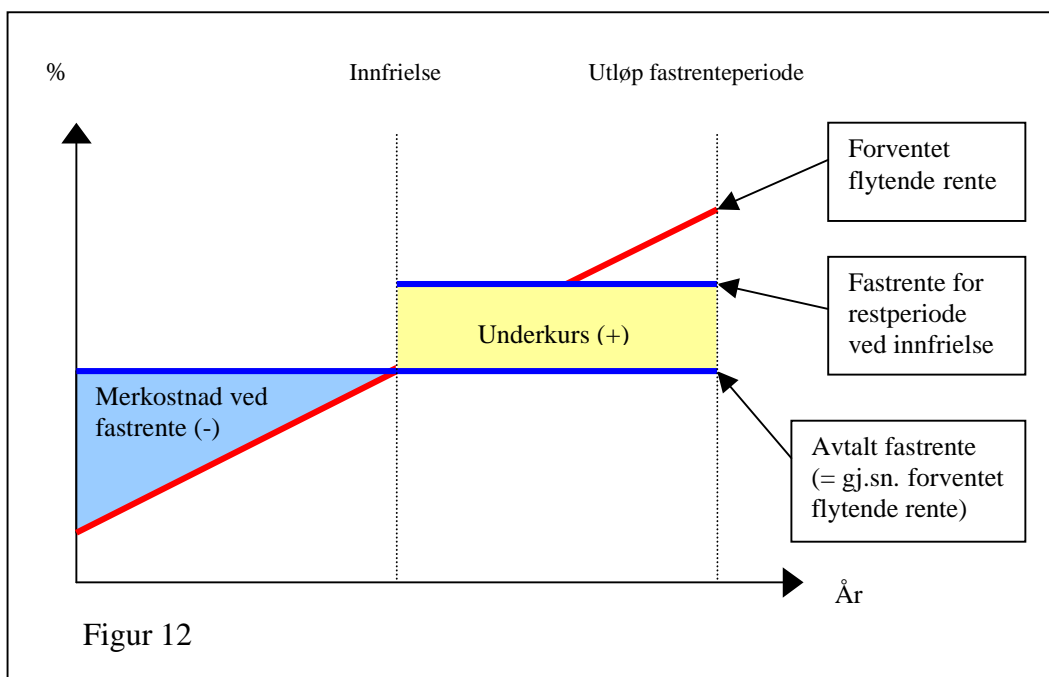
**Ulempen med overkurs er først og fremst at det rentetap som den avtalte faste renten forventes å gi for resten av perioden, må betales i en engang.**

## Underkurs er i utgangspunktet ikke en gevinst

Prinsippene for underkurs er nøyaktig de samme som for overkurs. Har rentenivået steget, vil innskyteren tjene på å kunne omplassere pengene til en høyere fastrente for restperioden. Han kan derfor godta å få innskuddet tilbake med en rabatt (underkurs) som tilsvarer gevinsten ved en slik omplassering.

Hvis markedet ved låneopptaket forventet renteoppgang, skal det normalt oppstå underkurs ved innfrielse i fastrenteperioden, jfr. figur 12.

Vær imidlertid oppmerksom på at en del långivere velger å beholde underkursen selv fremfor å utbetale denne til låntaker 1).



1) Eiendomskreditt lar alltid kundene få utbetalt hele underkursen. Vi krever heller ingen gebyrer for å beregne over/underkurs eller motta innfrielse av fastrentelån.

**Velger du fast rente, er det viktig å velge en långiver som uten forbehold utbetaler eventuell underkurs uten noen form for avkorting.**

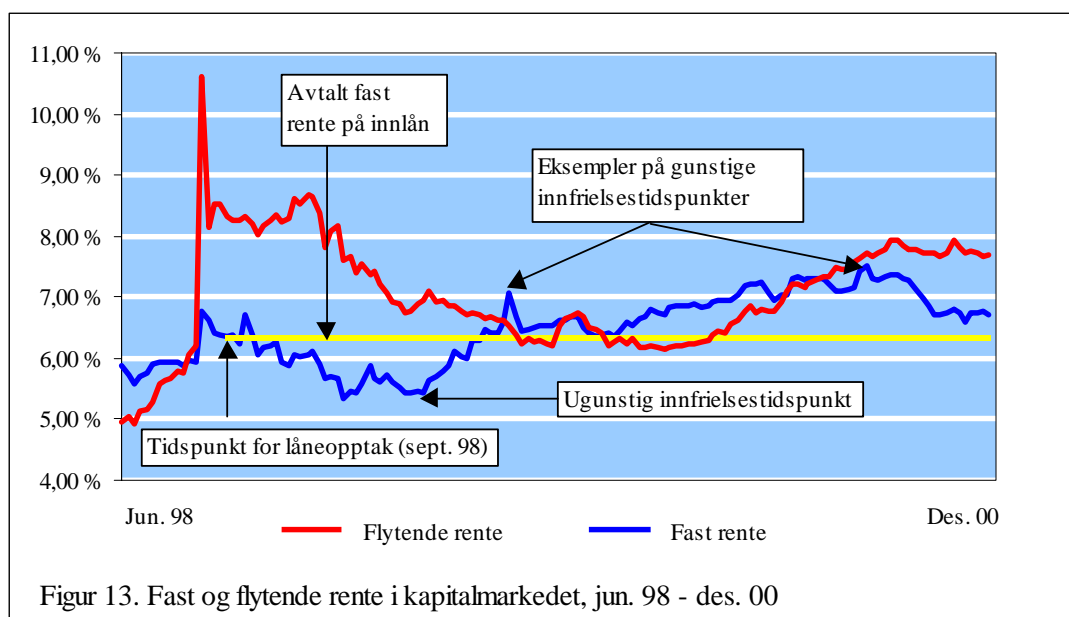
## Fast rente kan gi gevinstmuligheter underveis

Har man fast rente, kan man fortløpende se om summen av fast rente og dagens over/underkurs **hittil** har gitt tap eller gevinst i forhold til summen av flytende rentebetalinger.

I løpet av en fastrenteperiode på 5 – 10 år vil renteforventningene ofte svinge slik at man flere ganger kan være i gevinstposisjon på grunn av høy rente og gunstig innfrielseskurs, mens man andre ganger er i tapposisjon, jfr figur 13.

Hvis poenget er å ”slå” flytende rente, kan man på et gunstig tidspunkt konvertere til flytende rente og dermed låse inn en gevinst i forhold til å ha flytende rente fra start. Mest fristende kan dette være hvis man får ut en betydelig underkurs som kan brukes til nedbetaling på lånet.

Ved en slik konvertering i fastrenteperioden, kan man sikre at en ”gevinst” ikke forsvinner igjen gjennom et senere fall i rentene. Ulempen er imidlertid at man da gir slipp på det rentetaket som den faste rente representerer.



**Selv om fast rente gir mulighet for å spekulere i kurs-svingninger og eventuelt få ut en økonomisk gevinst, bør dette likevel ikke være et viktig argument for å velge fast rente.**

---

## Fast rente stabiliserer formuen

---

Kraftig renteøkning vil ofte gi et prisfall på boliger på kort og mellomlang sikt. Må man da selge sin bolig når prisene er nede i en bølgedal, vil man først ha tapt på høyere rente og deretter på lav salgspris på boligen.

Har man fast rente derimot, vil man for det første unngå renteøkningen. For det andre vil et rentesjokk normalt også gi øking i nye faste renter slik at det oppstår underkurs på fastrentelånet. Hvis du selger boligen og innfrir lånet, vil underkursgevinsten derfor oppveie noe av fallet i boligverdien.

Hvis du har et lån på kr 1.000.000,-, som har 7% rente i 6 år fremover, vil en plutselig øking i faste renter til 9%, gi en underkurs på 9,2% eller kr 92.000,- (litt mindre hvis lånet avdras). Faller boligverdien med kr 150.000,- som følge av økt rentenivå, vil netto tap ved salg av boligen da bli redusert med kr 92.000,- til kr 58.000,-.

På den annen side kan et rentefall gi en prisstigning på boliger. Når et rentefall normalt også gir overkurs på fastrentelån, vil denne overkursen spise opp noe av denne gevinsten.

**Fast rente vil, gjennom underkurs og overkurs, motvirke noe av den verdiendring man gjerne får på boliger ved vesentlige endringer i rentenivået.**

---

## Fast rente gir mindre stress

---

Mange med flytende rente irriterer seg kraftig når de synes renteøkninger er for store eller kommer for tidlig. Ved rentenedgang ergrer man seg gjerne over at nedgangen er for liten eller at den kommer for sent.

Føler man seg dårlig behandlet av banken, stresser man gjerne med å flytte lånet for å få bedre vilkår. Dette krever gjerne at man også må flytte kontoforhold, skifte betalingskort etc.

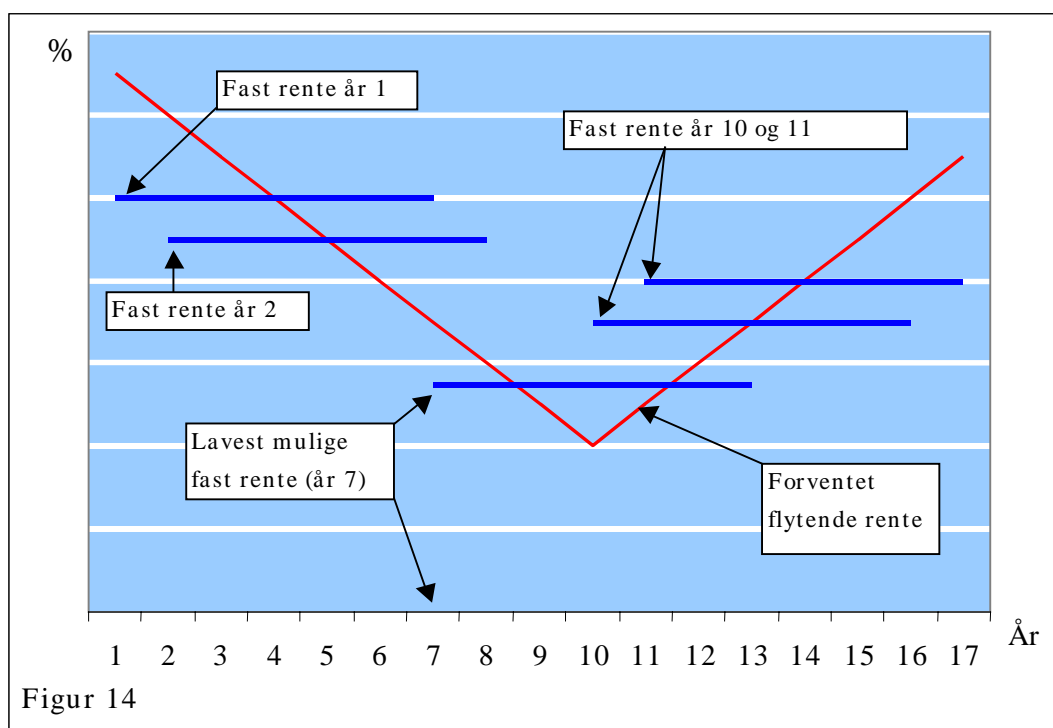
Med fast rente behøver man ikke å bry seg om stadige endringer i rentene. Kraftige renteøkninger vil heller ikke fremstå som noen trussel mot familiens økonomi.

**Fast rente gir mindre stress og mindre bruk av tid.**

## Rentebinding – spørsmål om timing ?

Fordi den faste renten i praksis vil være lik gjennomsnittlig forventet flytende rente i fastrenteperioden, vil det i forhold til flytende rente være like lønnsomt å velge fast rente når rentenivået er høyt som når det er lavt.

I **figur 14** vil det altså ikke ha noen hensikt å vente til år 2 med å låse renten for å få et billigere fastrentelån. Det man vinner på å få en lavere fast rente, oppveies av å betale en høyere flytende rente i starten og av en forsinket rentenedgang på slutten.



Tilsvarende er det i forhold til flytende rente like lønnsomt å ta fast rente i år 11 som i år 10.

Vil man likevel forsøke å binde renten når faste renter er på det laveste, må man gjøre dette før den flytende rente har nådd bunnen. Dvs. i år 7 i dette eksempelet.

For øvrig vil faste renter neppe avspeile forventede flytende renter 100% nøyaktig til enhver tid på grunn av kortsiktige ubalanser og overreaksjoner i markedet. For å kunne utnytte antatt gunstige tidspunkter til å binde renten, bør man allerede ha lån hos en långiver som alltid er god på fast rente, slik at man omgående (uten forsinkelse av søknads- og behandlingsprosess) kan konvertere til fast rente på et antatt gunstig tidspunkt.

**Valg av fast rente bør i mindre grad være preget av forsøk på god timing. Tidspunktet for rentebinding bør heller være bestemt av behovet for fast rente.**

---

## Risikoen ved å velge fast eller flytende rente

---

Risikoen for å velge det dyreste alternativ vil normalt være 50% både for fast og flytende rente. Imidlertid vil konsekvensen av et ”feilt” valg også være en del av risikoen. Konsekvensen vil kunne avhenge av rentebildet.

### Lavt rentenivå

Vårt generelle råd vil være å velge fast rente når både fast og flytende rente er lav (5 – 8%), selv om fast rente da normalt vil ligge høyere enn flytende rente. Risikoen ved fast rente er her begrenset fordi potensialet for kraftig fall i flytende rente er lite. Potensialet for sterk øking i flytende rente er imidlertid til stede.

### Høyt rentenivå

Ved høyt rentenivå ( 10% og oppover), er vi mer varsom med å anbefale fast rente, selv om fast rente da normalt ligger lavere enn flytende rente. Potensialet for kraftig fall i flytende rente vil her være til stede, slik at tapet ved å velge fast kan bli betydelig. Samtidig er potensialet for kraftig renteøkning mindre.

### Andre faktorer

Vil man få vansker med å betjene en rente som er høyere enn den faste renten, vil vi stort sett anbefale fast rente uansett rentebilde. Dette fordi risikoen for betalingsmislighold og mulig tap ved tvangssalg vil være betydelig hvis flytende rente skulle øke vesentlig.

Vi fraråder normalt å ta fast rente hvis det er sannsynlig at man vil innfri lånet lenge før fastrenteperioden utløper. Mulig over- eller underkurs vil da kunne gjøre samlet innfrielsesbeløp og faktisk lånekostnad usikker.

**Vi anbefaler fast rente spesielt ved lavt eller moderat rentenivå. Låntaker må imidlertid selv treffe sitt valg ut fra sin egen situasjon og sine egne forventninger.**

---

## Fast eller flytende - eller begge deler ?

---

Etter vår mening vil altså fast og flytende rente bli omtrent like dyrt i det lange løp for de fleste låntakere. Fast rente gir imidlertid noen klare fordeler :

- økonomisk trygghet
- enklere budsjettering og oversikt over egen økonomi
- jevn likviditetsbelastning
- evne til å ta opp større lån og satse mer
- eventuelle muligheter for å låse inn gevinst i forhold til flytende rente
- stabilisering av formuen
- mindre oppfølging og stress

Skal du velge mellom fast og flytende rente, bør du først og fremst vurdere om fast rente har egenskaper som du ønsker ut fra din konkrete situasjon. Om rentenivået er spesielt høyt eller svært lavt kan også påvirke valget. Planer om snarlig innfrielse kan også ha betydning.

Fast og flytende rente vil hver ha 50% sjanse for å bli dyrest for fastrenteperioden under ett. Mange vil forståelig nok være redd for å gjøre et valg som kan gi et merkbart tap. For å redusere risikoen for dette, kan man jo unnlate å legge alle egg i en kurv og heller fordele sin samlede gjeld på fast og flytende rente.

**Ta eksempelvis fast rente på boliglån innenfor 60% og flytende rente på topplån og eventuelle andre lån.**

---

## Konklusjon

---

Store profesjonelle låntakere velger i stor grad fast rente selv om nettopp disse trolig kunne fått marginalt lavere rentekostnader i det lange løp gjennom flytende rente. De ser imidlertid tryggheten og de øvrige økonomiske fordeler som en fast rente gir dem.

I de fleste andre land, hvor kunnskapene om fast rente er høyere enn i Norge, velger også de aller fleste fast rente på boliglånet. Som vi har vist er dette ikke uten grunn !

**Etter vår oppfatning bør langt flere låntakere i Norge velge fast rente !**

---

## Eiendomskreditt er et godt valg !

---

Vi er landsdekkende og tilbyr lån med fast og flytende rente mot pant i fast eiendom. Hos oss oppnår du flere fordeler :

### LAVE LÅNEKOSTNADER

- Våre lånerenter er alltid blant de beste

### ENKEL ETABLERING

- Vi krever ingen andre kundeforhold enn lånet for å gi deg vår beste rente. Du trenger altså ikke å flytte lønnskonto, skifte betalingskort osv.
- Skal du flytte løpende lån til oss, ordner vi med innfrielsen hos nåværende långiver.

### FULL FRIHET

- Du kan fritt velge de beste leverandørene av alle andre bank- og finanstjenester. Du blir ikke låst fast i et totalkundeforhold hvor fordelene med lav lånerente kan bli spist opp av dårlige vilkår på andre tjenester.

### TRYGGHET FOR FREMTIDEN

- Uten totalkundeforhold er det også lett å flytte lånet. Dette gir deg trygghet for at vi må holde lave renter hele tiden.
- Når Eiendomskreditt bare gir lån mot god sikkerhet, kan du også være trygg på at vi ikke må øke inntjeningen på ditt lån i dårlige tider for å dekke tap på mer risikable kunder.

Du finner mer opplysninger om Eiendomskreditt, våre låneprodukter, gjeldende priser, en lånekalkulator og søknadsskjema på [www.eiendomskreditt.no](http://www.eiendomskreditt.no)

Du kan også få nærmere opplysninger ved å henvende deg direkte til oss.