

De 30-årige boligrenter er endnu en gang presset i bund

De økonomiske udsigter for global økonomi ser noget mere dystre ud end for blot et par måneder siden. Det er især handelskrig, Brexit, frygt for recession i USA og en risiko for kraftig opbremsning i kinesisk økonomi, der bærer brænde til bålet, og som gør, at renterne p.t. er presset i bund rundt om i verden. Det gælder også de 30-årige danske realkreditrenter, hvor det populære 2 procentslån i øjeblikket ligger og svinger lige omkring kurs 100, hvor det igennem de foregående seks måneder ellers har ligget stabilt omkring kurs 99.

Det er godt nyt for både boligejere med et rentetilpasningslån, som skal rentetilpasses pr. 1. april, og for boligejere med et fastforrentet lån med en kuponrente på 3,5 procent eller derover (for boligejere med en kuponrente på 3 procent kan det dog også være relevant alt efter tidshorisont og restgældens størrelse). For begge typer af realkreditlån gælder nemlig, at der er deadline den 31. januar, hvis de vil ændre på deres lån, og her kommer rentefaldet som en gave.

Den lave rente giver muligheder

Som sagt ligger 2 procentslånet p.t. og svinger omkring kurs 100, hvilket betyder, at man kan få lånet stort set uden kurstab.

Hvis man bytter sit F1-lån ud med et fastforrentet 2 procentslån, skal man dog betale lidt mere, end man har været vant til. Den månedlige ydelse (1. år) efter skat vil stige med ca. 290 kroner, mens afdraget vil falde med 730 kroner. Til gengæld får man en vished for, hvad ens renteudgifter vil være fremover til en relativt beskeden merpris. Derudover vil man også få muligheden for at skære af restgælden, når renten i fremtiden stiger.

Hvis man ikke når at få fat i 2 procentslånet, fordi det går over kurs 100 og lukker, er der stadig attraktive muligheder for at få et fastforrentet lån. Det 30-årige 1,5 procentslån vil nemlig stadig være på hylderne og har p.t. en kurs i omegnen af 96. Lånet koster endda nogenlunde det samme som 2 procentslånet på den månedlige ydelse efter skat (1. år), ligesom man afdrager 260 kroner mere om måneden. Og 1,5 procentslånet er da også samlet set billigere, hvis man holder det til udløb.

Derudover er rentefølsomheden på 1,5 procentslånet også højere, hvilket vil sige, at man ved en rentestigning på 1 procentpoint skærer ca. 90.000 kroner af sin restgæld pr. lånt million, mens det kun er ca. 70.000 kroner for 2 procentlånets vedkommende.

Risiko ved 1,5 procentslånet

Der er dog også en risiko forbundet ved at tage 1,5 procentslånet i øjeblikket. For hvis 2 procentslånet kun er lukket i en kortere periode, og renten igen stiger, så vil kursen på 1,5 procentslånet hurtigt falde igen til et uattraktivt kursniveau. Her kan de såkaldte indlåsnings effekter opstå, da der ikke er opbygget tilstrækkelig likviditet i serien, som ejes af få investorer. Det betyder, at kursdannelsen bliver skæv, og at man derfor risikerer at få tilbudt en kurs ved indfrielse af lånet, som er dårligere, end man ellers kunne have forventet. I øjeblikket er der udstedt for ca. 2,3 milliarder kroner i Totalkredits 1,5 procentslån.

Hvis man har god plads i sin privatøkonomi, kan man udnytte den lave rente og i stedet vælge at sætte turbo på afdraget ved at vælge et fastforrentet lån over 20 år til 1,5 procent i rente. Det lån kan man p.t. få uden det store kurstab (99,9) og samtidig være hurtigere gældfri, fordi man sparer 10 års renter og bidrag.

Husk kurssikring, hvis man vælger et nyt lån med fast rente

Hvis man opser sit rentetilpasningslån senest 31. januar, bliver det først indfriet 1. april. Det betyder, at der går ca. to måneder, før det nye lån er hjemtaget. Kurssikrer man ikke det nye lån i den periode, løber man en risiko, fordi kursen i mellemtiden kan svinge markant, selvom det 30-årige 2 procentslån har ligget relativt stabilt det seneste halve år.

Men vi skal ikke længere tilbage end til starten af 2018, hvor der var betydeligt større udsving på det 30-årige 2 procentslån. Her var kursen lige over 100 i begyndelsen af 2018, men dykkede til ca. 95,5 i midten af februar. Større kursudsving på relativt kort tid er altså ikke uvant på de 30-årige realkreditlån, og det er årsagen til, at vi altid anbefaler, at man kurssikrer sit lån, så man ikke ender med en ubehagelig overraskelse.

Tabel 1. Sammenligning af låntyper.

	Nuværende F1-lån	Nyt 2 pct. lån (2050)	Nyt 1,5 pct. lån (2050)	Nyt 1,5 pct. lån (2040)
Månedlig ydelse før skat	3.720 kr.	4.370 kr.	4.280 kr.	5.510 kr.
Månedlig ydelse efter skat	3.490 kr.	3.780 kr.	3.780 kr.	5.030 kr.
Månedlige afdrag	2.810 kr.	2.080 kr.	2.340 kr.	3.650 kr.
Hovedstol	1.000.000 kr.	1.013.000 kr.	1.053.000 kr.	1.013.000 kr.
Samlet tilbagebetaling, set over hele lånets løbetid efter skat	1.135.000 kr.*	1.355.000 kr.**	1.335.000 kr.**	1.195.000 kr.**
Optagelseskurs	-	99,9***	96,1	99,9

Kilde: Totalkredit og egne beregninger. Beregningen er foretaget 18. januar 2019. Nøgletallene for F1-lånet er beregnet på baggrund af et lån med en restgæld på 1 mio. kr. og 30 års løbetid. De 3 fastforrentede lån er beregnet på baggrund af en omlægning af F1-lånet pr. 1. april og viser første års nøgletal med en løbetid på 30/20 år. Der er medtaget omkostninger til omlægning. Belåningsgrad 80 pct. Skat 25,6 pct. Afrundet.

* Den samlede tilbagebetaling tager udgangspunkt i, at F1-renten og bidragssatsen i resten af lånets løbetid vil være den samme (-0,08 pct. / 1,18 pct.).

** Den samlede tilbagebetaling tager udgangspunkt i, at bidragssatsen er den samme i resten af lånets løbetid (0,74 pct.).

*** Den aktuelle kurs på 2 pct. lånet (2050) er 100,3, og er derfor p.t. lukket for tilbud. Lånet er medtaget til kurs 99,9 for eksemplets skyld.

Redaktion: Cheføkonom Signe Roed-Frederiksen, telefon 24 90 14 10, mail: srf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet 18. januar 2019.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. Anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.