

To valgmuligheder for fast rente med afdrag – hvad skal man vælge?

1 pct. lånet med afdrag fra Totalkredit har i en måneds tid ligget meget tæt på kurs 100, men først i onsdags krydsede lånet den magiske grænse på 100 og er derfor lukket for tilbud fra i går. Boligejere med konverteringslyst og nyslåede boligejere skal dog ikke fortvivle, for 0,5 pct. lånet står klar i kulissen til en kurs lige under 97. Den vakse boligejer vil dog også opdage, at der stadig er et 1 pct. lån åbent for tilbud, nemlig den afdragsfri variant, hvor man kan vælge at afdrage alligevel, som har et mindre kurstab. Derfor kan dilemmaet om, hvilket et af de to lån man som boligejer skal vælge opstå, for skal man gå efter laveste kurstab eller laveste kuponrente? Det ser vi nærmere på i denne analyse.

Vi peger som udgangspunkt på 0,5 pct. lånet

Lad os slå fast med det samme. Hvis man har brug for et afdragsfrit lån, så skal man naturligvis vælge 1 pct. lånet med afdragsfrihed, da der ikke findes en afdragsfri variant med en rente på 0,5 pct. Men har man brug for et lån med afdrag, så har man i øjeblikket to valg; 0,5 pct. lånet med afdrag eller 1 pct. lånet med afdragsfrihed, hvor man så vælger ikke at udnytte muligheden for afdragsfrihed.

Helt overordnet så er der fordele og ulemper ved begge lån, for man kan ikke få i både pose og sæk. Man får det laveste kurstab på 1 pct. lånet med afdragsfrihed, men til gengæld en højere kursfølsomhed på 0,5 pct. lånet. Man skal dog i den forbindelse huske, at det såkaldte kurstab først bliver et reelt tab den dag man skal indfri lånet, og det samtidig sker til en højere kurs, end man har optaget lånet til. Derudover så betaler man også en teoretisk merpris for at få et lån med mulighed for afdragsfrihed, hvor man så ikke udnytter den option. Samlet set over hele lånets løbetid vil 0,5 pct. lånet være billigst.

Hertil kommer så, at der i øjeblikket ikke er udstedt alverden i 0,5 pct. lånet, som p.t. har en størrelse på ca. 0,4 mia. kr. Det betyder, at den såkaldte indlåningsrisiko fortsat er et opmærksomhedspunkt, som vi dog forventer bliver mindsket i takt med, at 1 pct. lånet med afdrag er lukket. En tommelfingerregel siger, at der skal udstedes for min. 5 mia. kr. i en obligationsserie, før vi afblæser indlåningsrisikoen.

Vi peger derfor som udgangspunkt på, at man vælger 0,5 pct. lånet med afdrag, hvis det er et lån med afdrag, man har behov for og har en længere tidshorizont, og 1 pct. lånet med afdrag samtidig er lukket. Har man en kortere tidshorizont i sin bolig, kan man tage 1 pct. lånet med afdragsfrihed med i betragtningen, da risikoen for at skulle et indfri et kurstab på et senere tidspunkt er mindre her.

Sammenligning af udvalgte nøgletal på 0,5 pct. lånet vs. 1 pct. lånet med afdragsfrihed.

	0,5 pct. lån med afdrag	1 pct. lån med afdragsfrihed
Kurs	96,8	99,7
1. årsydelse efter skat pr. lånt mio. (pr. mdr.)	3.550 kr.	3.570 kr.
Samlet ydelse efter skat i lånets løbetid	1.215.000 kr.	1.240.000 kr.
Udstedt mængde (mia. kr.)	0,4	6,9

Kilde: Arbejdernes Landsbank og Totalkredit. Beregningen er foretaget 16. oktober 2020. Lånene har et provenu på 1 mio. kr. og en løbetid på 30 år. Der er medtaget omkostninger til lånoptagelsen. Belåningsgrad 80 pct. Skat 25,6 pct. Afrundet.

Redaktion: Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet 16.10.2020. 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.