

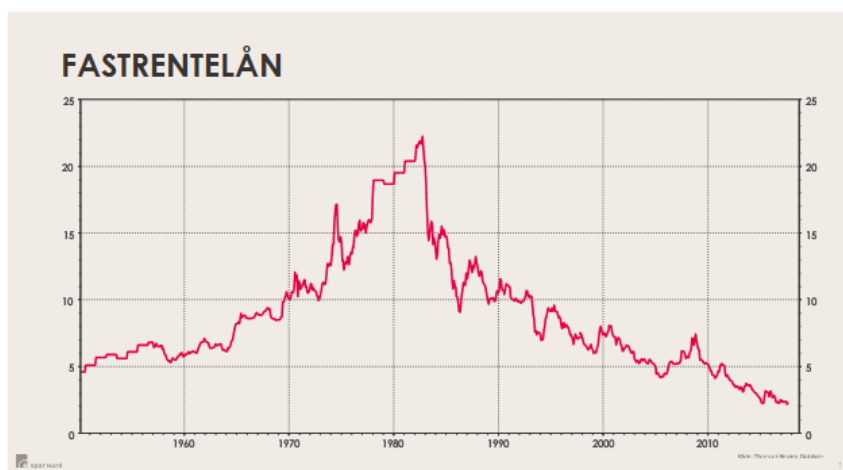
Det er nu eller aldrig: Lås renten fast på et historisk lavt niveau

Alt tyder på, at centralbankerne nu øger tempoet i deres gradvise afsked med verdenshistoriens største pengepolitiske eksperiment, og det kan udløse betydelige stigninger i de lange obligationsrenter, vurderer Spar Nord. For boligejere er det oplagt at låse renten fast i et fastforrentet lån på et historisk lavt niveau. Udover rentesikringen giver det – hvis renten stiger som prognosen angiver – også mulighed for en betydelig gevinst ved førtidsindfrielse og dermed en lavere restgæld.

Finanskrisen og den efterfølgende økonomiske nedtur gjorde som bekendt centralbankerne mere kreative end nogensinde før. Økonomierne i Europa og USA havde brug for mere stimulans, selv om de ledende renter stort set allerede var i nul, og derfor iværksatte centralbankerne de massive opkøbsprogrammer af obligationer. I dag er USA langt henne i et opsving, og Eurozonen er også kommet med. Et globalt synkront opsving er i gang, hvor alle de 45 lande, som dækkes af OECD analytisk, for første gang siden 2007 oplever fremgang samtidig. Tiden er inde til en accelereret normalisering af pengepolitikken.

I USA stoppede opkøbsprogrammet af obligationer i 2015, og det nye er nu, at Federal Reserve langt om længe begynder at nedbringe den enorme beholdning af obligationer. Centralbanken er desuden begyndt at hæve renten – og det ventes at ske flere gange næste år, muligvis allerede i år med en forhøjelse i december. Janet Yellen, centralbankchefen, advarede for nylig om det risikable i, at centralbanken er for forsigtig i stramningen af pengepolitikken trods usikkerhed om inflationen, der stadig er overraskende lav.

I Europa, der vækstmæssigt har haltet efter USA, er ECB ikke lige så langt som Federal Reserve. I ECB er opkøbene for 60 milliarder EUR om måneden stadig i gang, men alt tyder på, at 2018 bliver året, hvor der sker en gradvis opbremsning af programmet.



Disse forhold betyder, at sandsynligheden for betydelige bevægelser i de lange renter i retning mod mere "normale niveauer" er væsentlig større, end den har været på noget andet tidspunkt i det økonomiske opsving siden finanskrisen. Det er forventningen hos Spar Nord, som vurderer, at den nye 30-årige serie 2 pct. 2050 - som aktuelt handles til kurs 98,63 - om et år vil være faldet til en kurs omkring 91.

- Vi har i den grad vænnet os til de lave renter, så vi slet ikke tænker over, at det har været anderledes. Men faktisk er, at det er en helt enestående situation, vi befinder os i. Renten er på et historisk lavt niveau og **med udsigt til, at der nu er en betydelig risiko for, at de lange renter begynder at stige, så er det nu, man skal handle og låse renten fast**, hvis man ikke allerede har gjort det, siger chefanalytiker i Spar Nord, Martin Lundholm.

Gå fra variabel til fast

Hvordan en omlægning til et fastforrentet lån hænger sammen økonomisk, afhænger naturligvis af, hvilket lån man har i dag.

Martin Lundholm tager udgangspunkt i en låntager, der har et **F1-lån med afdrag**, hvilket mange har i dag. For et lån på **en million kroner** og en restløbetid på 28 år betyder det en **månedlig ydelse efter skat på 3.863 kroner**. En omlægning til et **fastforrentet lån i 2 pct. 2050 med afdrag giver en månedlig ydelse efter skat på 4.016 kroner** efter, at der er taget højde for omkostninger. Altså **en nettoforskel på 153 kroner om måneden**. For dette beskedne beløb **sikrer man sig til gengæld mod rentestigninger**.

Men der er også en anden vigtig fordel, som visse låntagere måske vil ønske at udnytte. Der er nemlig det særlige ved de konverterbare fastforrentede obligationer med lang løbetid, at de er ganske følsomme over for rentestigninger. Stiger den lange rente således med et helt procentpoint, så falder kursen på 2 pct. 2050 med cirka 9 kurspoint.

At kursen falder, betyder i realiteten, at en låntager kan købe obligationerne bag sit lån tilbage til en lavere kurs end ved optagelsen. Hvilket altså vil sige, at **der kan skæres en god bid af restgælden, hvis kursfaldet er stort**.

- Vi forventer som udgangspunkt, at Federal Reserve og ECB's gradvise normaliserende stramninger over det næste års tid betyder, at den lange rente vil stige så meget, at kursen på 2 pct. 2050 falder omkring 7-8 kurspoint. Hvis vi får ret i det, så vil et fastforrentet lån i 2 pct. 2050 optaget i dag altså kunne købes tilbage for omkring 7-8 procent mindre om et år, siger Martin Lundholm.

50/50-løsningen: Fra F1 til F-kort og fast

Ulempen ved at gå fuldt ud fra F1 til 2 pct. 2050 er, at afdragsdelen bliver lidt mindre, fordi renten er lidt højere. Således afdrager man månedligt 748 kroner mindre på det fastforrentede lån.

Et alternativ kan derfor være, at man går fra F1-lånet til halvdelen i F-kort og halvdelen i fast rente. Herved afdrager man i alt kun 281 kroner mindre månedligt.

- Ved at spille på to heste opnår man en interessant spredning af sit lån. På det fastforrentede lån har man sikret sin rente og har samtidig chancen for restgældsbesparelse, hvis renten stiger. På det variabelt forrentede lån nyder man godt af den lavere rente. Og interessant i den forbindelse er også, at mens vi tror, de lange renter stiger, så forventer vi til gengæld ikke, at de korte renter ændrer sig nævneværdigt. Så vælger man en førtidsindfrielse af det fastforrentede lån for at skære noget af restgælden til den tid, så vil man kunne gå over i et variabelt forrentet lån til næsten de samme lave renter som i dag, siger Martin Lundholm.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Chefanalytiker Martin Lundholm, Spar Nord, Tlf. 9634 4055. mlu@sparnord.dk

Presse & Content Manager Flemming Østergaard, Spar Nord. Tlf. 2527 6957. flo@sparnord.dk