

Låneanbefaling

Bolig – Erhverv - Valuta

Opdatering - Bolig

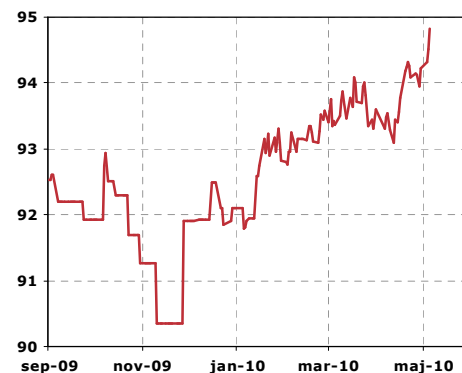
Markedsføringsmateriale

6. maj 2010

4 pct. 2041 på vej over kurs 95

- De seneste ugers turbulente udvikling omkring Grækenland har i løbet af få dage løftet de danske realkreditobligationer markant i kurs. Det betyder, at 4 pct. 2041 er meget tæt på at komme op over kurs 95 og derved bliver interessant konverteringsmæssigt.
- Kommer 4 pct. 2041 over kurs 95, er det efter vores vurdering især interessant for to grupper af boligejere.
- For det første giver det mulighed for dem, der i forbindelse med finanskrisen gik ud af deres 4 og 5 pct. fastrentelån og ned i et rentetilpasningslån, at "komme hjem igen".
- For det andet giver det mulighed for at skifte højtforrentede 6 og 7 pct. lån ud med et 4 pct.-lån og samtidig fastholde den sikkerhed, som fastrentelånet giver.

Figur 1: Kursudvikling 4 pct. 2041



Figur 2: Renteudvikling: Realkreditlån



Seniorporteføljemanager	Martin Lundholm
Tlf.	96 34 40 55
Email	mlu@sparnord.dk

Vindue på vej til at blive åbnet

De seneste ugers turbulente udvikling omkring Grækenland har i løbet af få dage løftet de danske realkreditobligationer markant i kurs. Det betyder, at 4 pct. 2041 i skrivende stund er meget tæt på at komme op over kurs 95 og derved bliver interessant konverteringsmæssigt.

Kommer 4 pct. 2041 over kurs 95, er det efter vores vurdering især interessant for to grupper af boligejere.

For det første giver det mulighed for dem, der i forbindelse med finanskrisen gik ud af deres 4 og 5 pct. fastrentelån og ned i et rentetilpasningslån, at "komme hjem igen".

For det andet giver det mulighed for at skifte højtforrentede 6 og 7 pct. lån ud med et 4 pct.-lån og samtidig fastholde den sikkerhed, som fastrentelånet giver.

"Hjem igen"

Mange boligejere benyttede finanskrisen i 2008 til at få skåret både 10 og 15 pct. af restgælden ved at indfri 4 og 5 pct. fastrentelån til den lave markedskurs og til gengæld optage et 1-årigt rentetilpasningslån. Nu er tiden, efter vores vurdering, kommet til at vende tilbage til fastrentelånet. Vi har taget udgangspunkt i 4 pct. 2038, der i november 2008 blev indfriet til kurs 85 og lagt over i et 1-årigt rentetilpasningslån. Nu lægges det over i et 4 pct. 2041 til kurs 95. Nettoresultatet være, at den månedlige nettoydelse efter skat er faldet 345 kr. og restgælden er reduceret med 106.000 kr. i forhold til udgangspunktet. I beregningerne antages det, at restgælden i november 2008 var 1 mio. kr., lånet er med afdrag og restløbetiden holdes uændret.

Hvis udgangspunktet i stedet var 5 pct. 2038, der i november 2008 blev indfriet til kurs 91 vil netto resultatet være, at den månedlige nettoydelse efter skat er faldet 400 kr. og restgælden er reduceret med 52.000 kr. i forhold til udgangspunktet.

Tabel 1 viser de to simulerede konverteringsforløb mere detaljeret.

Græsk krise kan åbne op for lån i 4 pct. 2041

Fra fastrente til rentetilpasning og nu tilbage til fastrente

Tabel 1: Simulering af et muligt konverteringsforløb fra november 2008 til foråret 2010

	Lånet indfries til markedskurs november 2008	X1-lån 2009	X1-lån 2010	Konvertering tilbage til 4 pct. 2041	Forskel i forhold til udgangspunktet
4 pct. 2038	Mdl. nettoydelse: 4.053 Restgæld: 1.000.000 Kurs: 85	Mdl. nettoydelse: 3.817 Restgæld: 863.000 Rente 5,14 pct.	Mdl. nettoydelse: 3.014 Restgæld: 850.000 Rente 1,70 pct.	Mdl. nettoydelse: 3.708 Restgæld: 894.000 Kurs: 95	Mdl. nettoydelse: -345 Restgæld: -106.000 Kurs: 85
5 pct. 2038	Mdl. nettoydelse: 4.376 Restgæld: 1.000.000 Kurs: 91	Mdl. nettoydelse: 4.088 Restgæld: 929.000 Rente 5,14 pct.	Mdl. nettoydelse: 3.240 Restgæld: 900.000 Rente 1,70 pct.	Mdl. nettoydelse: 3.976 Restgæld: 958.000 Kurs: 95	Mdl. nettoydelse: -400 Restgæld: -52.000 Kurs: 85

Note: Efter 32,4 pct. skat, inkl. bidrag og efter standard omkostninger. Uændret løbetid. Bemærk, at beregningerne er simuleringer.

Det korrekte realkreditlån afhænger af risikoprofil, økonomi og aktuelle forhold. Derfor kan en konvertering til 4 pct. 4041 også være relevant for andre. I tabel 2 har vi opstillet de fordele og ulemper, som vi ser ved at vælge 4 pct. 4041.

Tabel 2: Argumenter for og imod 4 pct. 4041

Argumenter for at tage lån i 4 pct. 4041	Argumenter imod at tage lån i 4 pct. 4041
<ul style="list-style-type: none"> De økonomiske nøgletal viser, at der er ved at komme gang i væksten igen. Det betyder, at tidspunktet for, hvornår den europæiske centralbank (ECB) hæver renterne, kommer tættere og tættere på, hvis man sammenligner med tidligere tider. Det gør, at de aktuelle ekstraordinære lave obligationsrenter kan stige brat igen, når de aktuelle bekymringer om Grækenland og statsgældproblemerne dæmpes. Den aktuelle uro har indtil videre stort set kun været til gavn for Danmark, men eskalerer uroen yderligere kan det ikke udelukkes, at Danmark, som det er set tidligere, bliver ramt til skade for obligationskurserne. Endelig kan hele problematikken om statsgæld brede sig til store markeder som Storbritannien og USA, der begge har meget store budgetunderskud. Sker det, må det forventes, at obligationsrenterne generelt vil stige på grund af højere risiko-præmier. Kursværdien af gælden falder, hvis renten stiger. 	<ul style="list-style-type: none"> Problemerne omkring Grækenland og de andre gældstungede EU-lande kan få ECB til at holde rente lav i længere tid, end hvad konjunkturerne og de økonomiske nøgletal tilsiger. Det vil i en lang periode stadig gøre 1-årige rentetilpasningslån attraktive og vil kunne trække de lange obligationsrenter endnu længere ned. 4 pct. 2041 er endnu en lille serie, og det giver risiko for indløsning, hvor få investorer ejer serien. Ved optagelse af et 4 pct. 2041-lån vil man få et kurstab. Hvis renterne efterfølgende falder yderligere, vil det i realiteten betyde, at restgælden vokser. Konverteringsretten gør dog, at kursen ikke kan stige over kurs 100 for låntager.

Det er vores samlede vurdering, at man skal slå til på en kurs over 95, mens tid er og mulighederne er til stede.

Konvertering fra 6 og 7 pct. lån

Mange boligejere har stadig 6 og 7 pct. lån og har tilsyneladende ikke ønsket at skifte til fx et rentetilpasningslån. Det kan skyldes ønsket om at fastholde den sikkerhed et fastrentelån giver. Denne gruppe har nu mulighed for at konvertere ned i et 4 pct. 2041, hvis kursen kommer over kurs 95.

Som det fremgår af tabel 3, vil 1. års månedlige nettoydelse falde med henholdsvis 850 kr. og 450 kr. for et 7 og 6 pct. lån. Ulempen er, at restgælden stiger med godt 65.000 kr.

Stor besparelse i månedlig ydelse

Konvertering af 5 pct.-lån kan ikke anbefales på de nuværende niveauer. Kurs skal i hvert fald over 97,5, før besparelsen står i rimeligt mål med omkostningerne.

Tabel 3: Ændring i ydelse, restgæld mv. ved omlægning af udvalgte realkreditlån

Kupon	Type	Udløb	Kupon	Type	Udløb	Ændring i 1. års månedlig netto- ydelse	Ændring i obligationsrest- gæld
<i>Med afdrag</i>							
7 pct.	Fastrente	2041	4 pct.	Fastrente	2041	- 850	+ 66.750
6 pct.	Fastrente	2041	4 pct.	Fastrente	2041	- 450	+ 65.550

Note: Restgæld på 1 mio. kr. Efter 32,4 pct. skat. Inkl. standardomkostninger til konvertering mv. Beregningerne er baseret på, at 4 pct. 2041 er i kurs 95.

4 pct. 2041 afdragsfri

Kurs på den afdragsfri 4 pct. 2041 er endnu for lav (91,80) til at vi kan anbefale den, da kurstab vil være for stort.

Generelle forudsætninger bag anbefalingerne

Alle beregninger og anbefalinger i denne publikation er vejledende og uden ansvar for Spar Nord Bank. Vurderinger og anbefalinger er baseret på standardberegninger og en række forudsætninger, der ikke nødvendigvis er identisk med de vilkår, der gælder for den enkelte låntager. Søg derfor altid konkret rådgivning i Spar Nord Bank.

Søg altid rådgivning i Spar Nord Bank

Redaktion afsluttet, 6. maj 2010, kl. 10:14

Denne publikation er udgivet af Handelsområdet i Spar Nord Bank A/S, Postboks 162, 9100 Aalborg. Publikationen kan ikke anses som investeringsanalyse og der er ikke forbud mod at handle inden offentliggørelse. Spar Nord Bank koncernen kan således have positioner i de pågældende finansielle instrumenter og valutakryds. Vurdering af gevinstpotentiale og værdiansættelsesmæssige betragtninger skal ikke opfattes som garanti for fremtidigt afkast. Gengivelse af publikationen eller dele heraf er ikke tilladt uden forudgående tilladelse. Publikationen er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Kilderne anses for at være pålidelige, men Spar Nord Banks Handelsområde garanterer ikke for, at oplysningerne er korrekte eller komplette. Materialet er gennemgået omhyggeligt, og vurderingerne er foretaget efter vores bedste skøn. Alle vurderinger er udført på den angivne dato og kan ændres uden videre. Anbefalingerne skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende finansielle instrumenter og Spar Nord Bank koncernen påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af materialet.