

# Ny lånemulighed

## 3,5 % fastforrentet



3. januar 2012

### Totalkredit åbner 3,5 % 2044 med afdrag

Udsigten til en større, mere omfattende global økonomisk vækstafmatning end umiddelbart ventet kombineret med den fortsatte uro i Sydeuropa betyder, at renterne er faldet til ualmindeligt lave niveauer. Det gælder de korte renter, men også den 30-årige realkreditrente er kommet så langt ned, at kursen på en 3,5 %-obligation med afdrag, med de nuværende markedsforhold, vurderes at ligge omkring 97,5.

NYE LÅNTAGERE	EKSISTERENDE LÅNTAGERE																								
<p>Det fastforrentede 3,5 %-lån er særdeles attraktivt for nye låntagere. Lånet har en attraktiv lav ydelse, og renten ligger ikke langt fra det historiske gennemsnit på etårige rentetilpasningslån (3,37 %).</p>	<p>Åbningen af et lån med 3,5 % i kuponrente bør få låntagere med fastforrentede lån med en kuponrente på 5 % eller højere til at få lavet en omlægningsberegning for at se, om det kan betale sig at konvertere deres lån til det fastforrentede 3,5 %-lån.</p> <p>Ønsker man at omlægge sit eksisterende fastforrentede lån, skal man være opmærksom på, at der er frist for opsigelse af lånene til den førstkomende termin den 31. januar.</p>																								
<p><b>Nyt lån på 1 mio. kr.</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Første års mdl. ydelse efter skat</th> <th>Første års mdl. afdrag</th> <th>Restgæld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>3,5 % 2044</b></td> <td>4.050 kr.</td> <td>1.690 kr.</td> <td>1.052.000 kr.</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Baseret på nyoptagelsen af et 3,5 % med en kursværdi på 1 mio. kr. plus omkostninger og en restløbetid på 30 år. Lånet optages til kurs 97,5, og der er regnet med fuld omkostning til tinglysning. Skattesats 32 %.</small></p>		Første års mdl. ydelse efter skat	Første års mdl. afdrag	Restgæld	<b>3,5 % 2044</b>	4.050 kr.	1.690 kr.	1.052.000 kr.	<p><b>Konvertering af lån</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Første års mdl. ydelse efter skat</th> <th>Første års mdl. afdrag</th> <th>Restgæld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>5 % 2041</b></td> <td>4.480 kr.</td> <td>1.380 kr.</td> <td>1.000.000 kr.</td> </tr> <tr> <td><b>3,5 % 2044</b></td> <td>4.230 kr.</td> <td>1.880 kr.</td> <td>1.049.000 kr.</td> </tr> <tr> <td><b>Forskkel</b></td> <td><b>-250 kr.</b></td> <td><b>500 kr.</b></td> <td><b>49.000 kr.</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Baseret på et 5 %-lån med en restgæld på 1 mio. kr. og en restløbetid på 28 år. 5 %-lånet indfries til kurs 100 i dag, og der betales differencerenter frem til april-terminen. Det nye 3,5 %-lån med afdrag optages til kurs 97,5 og løber ligeledes 28 år. Skattesats 32 %.</small></p> <p>Ved en forlængelse af løbetiden til 30 år er den nye mdl. ydelse 440 kr. lavere end på 5 % lånet, og første års månedlige afdrag er 300 kr. højere end på 5 % lånet.</p>		Første års mdl. ydelse efter skat	Første års mdl. afdrag	Restgæld	<b>5 % 2041</b>	4.480 kr.	1.380 kr.	1.000.000 kr.	<b>3,5 % 2044</b>	4.230 kr.	1.880 kr.	1.049.000 kr.	<b>Forskkel</b>	<b>-250 kr.</b>	<b>500 kr.</b>	<b>49.000 kr.</b>
	Første års mdl. ydelse efter skat	Første års mdl. afdrag	Restgæld																						
<b>3,5 % 2044</b>	4.050 kr.	1.690 kr.	1.052.000 kr.																						
	Første års mdl. ydelse efter skat	Første års mdl. afdrag	Restgæld																						
<b>5 % 2041</b>	4.480 kr.	1.380 kr.	1.000.000 kr.																						
<b>3,5 % 2044</b>	4.230 kr.	1.880 kr.	1.049.000 kr.																						
<b>Forskkel</b>	<b>-250 kr.</b>	<b>500 kr.</b>	<b>49.000 kr.</b>																						

### Mulig gevinst på både kort og langt sigt

Renteniveauet lige nu er altså rekordlavt – men renterne vil stige igen. Og med et 3,5 %-lån får man p.t. den højeste rentefølsomhed og dermed en god beskyttelse af friværdien i sin ejendom i tilfælde af stigende renter. På grund af den lavere kupon er 3,5 %-lånet nemlig mere følsomt over for renteændringer end 5 %-lånet målt ved varigheden. Stiger renten 1 procentpoint, så ventes kursen på 3,5 %-lånet at falde mellem 7 og 8 kurspoint. Rentestigninger åbner altså for betydelige restgældsreduktioner, der ikke alene kan beskytte friværdien, men åbner også for en mere spekulativ tilgang til restgældsreduktion.

### Lille obligationsserie

Man skal være opmærksom på, at obligationsserien starter fra 0, og indtil vi har en passende likviditet i serien, vil der være risiko for indlåsning. Det vil sige, at man som låntager ikke kan være sikker på en korrekt kursdannelse ved førtidig indfrielse.

**Kilde/Information:**  
Lars Boe  
lboe@totalkredit.dk  
Tlf.nr. 44 55 54 28

Nævrende materiale er udarbejdet til brug for pengeinstitutter, som indgår i Totalkreditsamarbejdet. Materialet er baseret på informationer, som vi finder pålidelige. Totalkredit påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet eller for skader eller tab opstået som følge af dispositioner foretaget på baggrund af materialets informationer og vurderinger. Eftertryk er tilladt ved tydelig kildeangivelse (Totalkredit).