

Refinansieringen står for døren

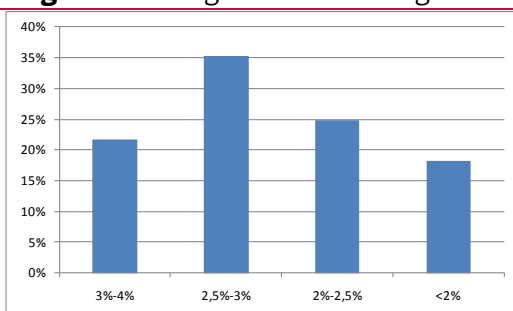
Allerede refinansieringsauktion igen

Her til 1. april skal danske låntagere igen have fastsat deres rente på deres rentetilpasningslån, og det selvom vi kun lige har overstået året store decemberauktioner. Det skyldes, at realkreditinstitutterne nu spreder auktionerne til marts og september efter vi i finanskrisen så faren for markant stigende kontantlånsrenter ved at refinansiere lån på omkring 500 mia. kr. alene i decembermåneden.

Fra lav rente til endnu lavere rente

De låntagere, der skal have fastsat en ny kontantlånsrente pr. 1 april, er kommet ind i lånet i perioden 22. januar 2009 frem til i dag enten fordi de har købt nyt hus eller fordi de har konverteret deres tidligere fastforrentet lån til rentetilpasningslån. Hvilken rente låntagerne i dag betaler på deres lån afhænger af hvornår de har optaget lånet. Af dem som skal refinansiere til april har 35 % i dag en kontantlånsrente mellem 2,5 % og 3 %. I gennemsnit betaler låntagerne i dag en kontantlånsrente på 2,48 %.

Figur 1: Låntageres rente idag



Låntagerne, der refinansierer i denne omgang har altså allerede glæde af lave renter, men det ser ud til at de har endnu lavere renter i vente.

Vi forventer, at kontantlånsrenten for 1-årig rentetilpasning pr. 1. april ender på 1,80 %. Det betyder, at låntagerne, der i dag betaler 2,48 % i rente, har udsigt til at spare ca. 160 kr. efter skat pr. lånt mio.kr hvis de er i lån med afdrag og 380 kr. hvis de har afdragsfrit lån.

Tabel 1: Ydelse for lån på 1. mio.kr.

	I dag	pr. 1.april	Besparelse
Afdrag	3.569	3.405	164
Uden afd.	1.665	1.286	379

Note: Ydelser og ydelsebesparelser er efter skat.

De låntagere, der betaler afdrag vil ikke kun få glæde af lavere ydelser, de vil også afdrage hurtigere på deres gæld. Bliver kontantlånsrenten som vi forventer, vil de efter 3 år have afdraget 78.000 i stedet for 70.000 på et lån på en mio.

Vi har regnet på vores forventning til kontantlånsrenten pr. 1. april og låntagere, som i dag har en kontantlånsrente på 2,48 %. De endelige kontantlånsrenter fastsættes på auktionerne i marts.

Udgiver:

Jyske Markets
Vestergade 8 -16
DK - 8600 Silkeborg

Analytiker:

Mette Kornvig

Ved spørgsmål kontakt
din rådgiver

Læs flere analyser om
boliglån på
www.jyskebank.dk/privat/t/privatkunde/bolig/

Fraskrivelse af ansvar:

Se venligst den sidste
side.



BOLIGLÅNSANALYSE

Obligationer, Renteanalyse, Jyske Markets, 25. februar 2010

Ansvarsfraskrivelse (Disclaimer & Disclosure)

Jyske Bank er under tilsyn af Finanstilsynet.

Analytikere i Jyske Bank er omfattet af Børsmæglerforeningens anbefalinger til imødegåelse af interessekonflikter i investeringsbanker.

Analysen er baseret på informationer, som Jyske Bank finder pålidelige, men Jyske Bank påtager sig ikke ansvar for materialets rigtighed eller for dispositioner foretaget på baggrund af analysens informationer eller vurderinger. Analysens vurderinger og anbefalinger kan ændres uden varsel. Analysen er til personlig brug for Jyske Banks kunder og må ikke kopieres.

Dette er en anbefaling og ikke en investeringsanalyse.

Interessekonflikter

Jyske Bank har udarbejdet procedurer, der skal forebygge og undgå interessekonflikter. Disse procedurer er indarbejdet i forretningsgangene, der omfatter aktiviteter fra analyse af traditionelle obligationer i Jyske Markets, der er en forretningsenhed i Jyske Bank.

Herudover må obligationsanalytikere i Jyske Bank ikke have positioner i de papirer, hvor de udarbejder analyser. Dette gælder dog ikke belåning. Jyske Bank kan tillige have positioner og/eller et forretningsmæssigt forhold til de papirer, der analyseres. Analytikerne modtager ikke betaling fra personer med interesse i analysen.

Læs mere om Jyske Banks politik om interessekonflikter: www.jyskebank.dk/investeringsinfo

Finansielle modeller

Beregninger tager udgangspunkt i almindelig økonomiske og finansielle værktøjer. Danske realkreditobligationer modelleres ved hjælp af en egerudviklet realkreditmodel, der bygger på RIO.

Risiko

Investering i obligationer er behæftet med risiko. Bevægelser i markedet, sektoren og/eller nyhedsstrømme mv. kan påvirke kursdannelsen på obligationen. Se analysens forside for vores syn på risikoen for obligationen. Anførte risikofaktorer og/eller følsomhedsberegninger i analysen kan ikke ses som udtømmende. Handles obligationen i en anden valuta end investors base valuta, påtager investor sig en valutakursrisiko.

Opdatering af tilbagevendende analyser

Tilbagevendende analyser opdateres løbende. Datoen for seneste opdatering fremgår af analysens forside.

Opdatering af separate analyser

Separate analyser publiceres kun en gang og opdateres ikke. Offentliggørelsesdatoen fremgår af analysens forside.

Handelskurser

Alle oplyste kurser er aktuelle handelskurser på tidspunktet for analysens offentliggørelse, med mindre andet er anført.