

## Fra rentetilpasning til 4% fast

Hvorvidt man som låntager fortrækker rentetilpasningslån med billig ydelse eller fastforrentet lån med høj sikkerhed er i høj grad et spørgsmål om temperament. Det er dog et særligt fordelagtigt tidspunkt at vælge fastforrentet lån, når man kan få et fastforrentet lån med kun 4 % i kupon. Vi anbefaler låntagere, som ønsker mere sikkerhed i form af et fastforrentet lån, at konvertere til 4 % lånet, hvis optagelseskursen er minimum 95.

### Værd at vide:

- **Mange som tidligere valgte fast rente har i dag rentetilpasningslån**  
Rigtig mange låntagere, som tidligere havde fastforrentet lån er konverteret fra 7 % og 6 % fastforrentede lån til rentetilpasningslån. Siden er renten faldet. Det vil sige, at der potentielt er mange låntagere, som bør overveje, om de skal vende tilbage til fastforrentet lån, nu hvor 4 %-lånene handler over kurs 95.
- **Renten på rentetilpasning er historisk på et gennemsnit lige under 4 %**  
Lige nu er kontantlånsrenten på rentetilpasningslån pga. af finanskrisen og situationen i Grækenland historisk lav på omkring 1,50 %. Historisk har kontantlånsrenten på 1-årig rentetilpasningslån ligget på et gennemsnit på 3,90 % fra 1996 til i dag. I det lys er en kupon på 4 % i fastforrentet lån attraktivt.
- **Fastforrentet lån giver mulighed for restgældsbesparelse**  
Med et fastforrentet lån vil kursen på obligationen falde, når renterne stiger. Da vi i øjeblikket har lave renter, er der stor sandsynlighed for, at renterne på et tidspunkt vil stige. Ved stigende renter vil låntagerne med fastforrentet lån få en restgældsreduktion ved konvertering.
- **Fastforrentet lån er markant dyrere end rentetilpasning**  
Hvor meget ydelsen vil stige ved konvertering fra rentetilpasningslån til fastforrentet lån afhænger af den nuværende rente på rentetilpasningslånet. Den månedlig ydelse efter skat vil stige ca. 700 kr. pr. lånt mio. for lån med afdrag for de låntagere, der fik renten tilpasset i december (1-årig rentetilpasning, hvor kontantlånsrenten blev ca. 1,80). Ydelsen vil ligeledes stige med ca. 700 kr. for låntager med tilsvarende lån med 3-årig rentetilpasning, men her stiger restgælden mere end ved konvertering fra 1-årig rentetilpasning.
- **Fare for indlåsning**  
Kun få personer har indtil nu optaget lån i 4 %-lånet uden afdrag og der er dermed fare for indlåsning. Indlåsning kan betyde, at restgældsreduktionen ved stigende renter ikke bliver så stor, som den ville have været, hvis der var mange obligationer fordelt på mange investorer.

#### 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/privatkunde/bolig/](http://www.jyskebank.dk/privat/privatkunde/bolig/)

#### Fraskrivelse af ansvar:

Se venligst den sidste  
side.



# BOLIGLÅNSANBEFALING

Obligationer, renteanalyse, Jyske Markets. Juli 2010

## Ansvarsfraskrivelse (Disclaimer & Disclosure)

Jyske Bank er under tilsyn af Finanstilsynet.

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](http://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.