

2%-lån bider fra sig kort før lukketid - højeste kurs i 8 måneder

Kursen på obligationerne bag det populære 2%-lån handler aktuelt i højeste kurs siden oktober sidste år. Dermed bider det nuværende 2%-lån fra sig kort tid før, det trækker sig tilbage som mulighed for boligejere og virksomheder. Om godt to måneder er det ikke længere muligt at få lån i de nuværende obligationer, hvor nye tager over. Gennemsnitskursen er i skrivende stund på den gode side af 98,7 og det høje kursniveau åbner muligheder for boligejere i forskellige situationer.

Af seniorøkonom Jeppe Borre, jbor@nykredit.dk, 26 81 22 75.

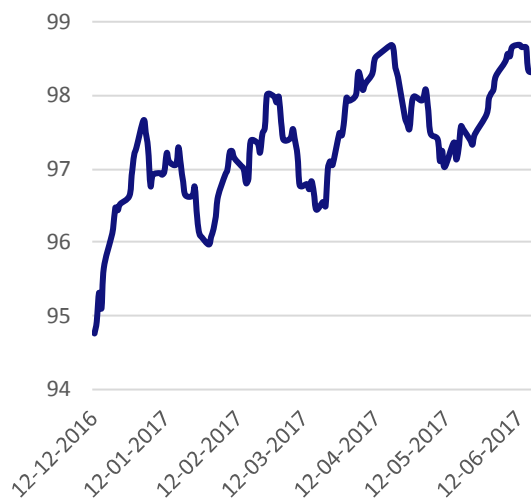
Boligejere med fastforrentede 3%-lån, som en del fortsat sidder med, bør holde et skarpt øje med den aktuelle kurs. En nedkonvertering til 2% lige nu vil resultere i en 130 kr. lavere ydelse efter skat pr. mio. og et 410 kr. højere afdrag – foruden en væsentlig bedre beskyttelse af friværdien mod stigende renter. Bagsiden af medaljen er omkostningerne forbundet med omlægningen, som dog er tjent hjem på 2½ år for et lån på 1 mio. kr. Lægges kurstabet oveni, er perioden 5½ år. Jo større et lån, desto hurtigere er omkostningerne tjent hjem, og i sidste ende er det til hver en tid en individuel betragtning. Hvis man har en endnu højere rente end 3% på sit nuværende lån, ser regnestykket endnu mere fordelagtigt ud. Her har de fleste boligejere dog allerede udnyttet muligheden for at skifte ned i rente. Opsigelsesfristen er ved udgangen af juli.

For boligejere med et variabelt forrentet lån er der ligeledes fornuftige muligheder for at sadle om og sikre renten samt friværdien mod rentestigninger. Tendensen med at sadle om har vi set ikke mindst blandt tidligere F1-låntagere de senere år.

2%-lånet henvender sig desuden til boligkøbere, som står over for et lånevalg i forbindelse med køb af boligen. Ud over en fast lav rente på 2% beskytter boligkøberen formuen i boligen mod et eventuelt nedadgående pres på boligpriserne som følge af en rentestigning. I takt med en rentestigning falder kursen på obligationen bag lånet, som giver en lavere værdi af restgælden.

Fælles er, at uanset om overvejelserne går på en låneomlægning, eller man står midt i et boligkøb, så er anbefalingen at få det nye lån udbetalt inden september, såfremt der er mulighed for det. Det skyldes, at muligheden for lån i de nuværende obligationer fra og med september ikke længere er mulig. I stedet tager nye obligationer over, som har en lavere kurs i forbindelse med serieskiftet. Aktuelt er forskellen 1,6 kurspoint.

Figur: Kursudvikling på 2%-lån m. afdrag



Forklaring: Figuren viser gennemsnitskursen.
Kilde: Nasdaq OMX

DISCLAIMER

Dette materiale er udarbejdet af Koncernrådgivning til personlig orientering for de investorer, som Nykredit har udleveret materialet til. Materialet er udelukkende baseret på offentligt tilgængelige oplysninger.

Nykredit påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende finansielle instrumenter, og Nykredit påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Koncernrådgivning.

Koncernrådgivning udarbejder materiale for Nykredit Bank A/S og Nykredit Realkredit A/S.

DISCLOSURE

Nærværende kan ikke anses for at være en investeringsanalyse eller en investeringsanbefaling. Der gælder ikke et forbud mod at handle finansielle instrumenter omtalt i materialet inden udbredelsen heraf. Materialet er ikke direkte rettet kunder.

Nykredit - Kalvebod Brygge 1-3 - 1780 København V - Tlf. +45 44 55 18 00 - Fax +45 33 42 18 01