

Boligejerne dumper helt kort rentebinding

Tal for 1. kvartal 2017 viser, at andelen af realkreditlån med rentebinding op til og med et år er faldet yderligere en spids blandt boligejerne sammenlignet med 4. kvartal 2016. Det er endnu en mindre tilføjelse i en markant tendens de seneste fem år, hvor boligejerne har forladt de mest rentefølsomme lån for 196 mia. kr., viser tal fra FinansDanmark. Nykredit forventer, at udviklingen mod mere rentesikkerhed fortsætter.

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

I stedet vinder fastforrentede lån og rentetilpasningslån med længere rentebinding frem blandt boligejerne. Fastforrentede lån såvel som rentetilpasningslån med længere rentebinding er hver især steget mellem 150-165 mia. kr. på fem år. Når det samlet set er steget mere end faldet i helt kort rentebinding, skyldes det, at det samlede udlån er steget i samme periode.

Trods fald er kort rentebinding fortsat udbredt

Knap hver tredje krone, som boligejerne har i realkreditlån, er der rentebinding på højst et år. Så selvom boligejerne i stor stil forlader lånene, er det fortsat ganske udbredt. Det skal ses i lyset af, at mens boligejerne forlader F1-lånet med 1-årig rentebinding, vinder en anden låntype frem med halvårlig rentebinding, nemlig F-kort. Det ændrer dog ikke ved billedet om vandring mod større rentesikkerhed blandt boligejerne. Og med til historien hører, at næsten hver anden krone var tilknyttet helt kort rentebinding i 2012 - mod blot hver tredje i dag.

Argumenterne for at holde fast i den korteste rente har ikke ligefrem hobet sig op i de senere år. Renteniveauet er lavt og mulighederne for rentesikring er fornuftige. Samtidig er bidragssatsen steget mest for lån med og hyppig rentetilpasning som F1. Det er dog ikke det samme som at sige, at der absolut ingen argumenter er for kort rentebinding. For boligejere, som er indstillet på, at renten kan stige og har råderum til en mærkbar ændring i husholdningsbudgettet ved rentestigninger, er kort rentebinding bestemt en mulighed. Vores forventning er en fortsat lav korte rente i de kommende år og dermed også lav rente og et højt afdrag på lånet. Rent udviklingen har dog aldrig været mejslet i sten.

Husk boligformuen

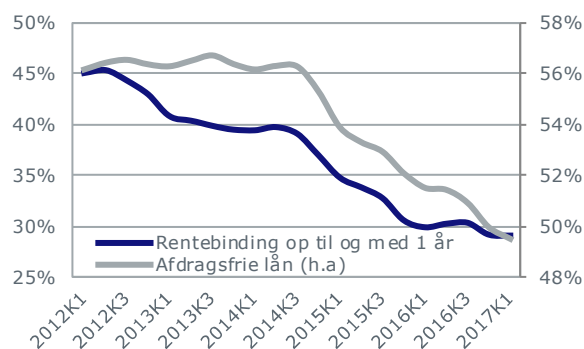
Det er vigtigt for boligejeren også at se på formuen i boligen. Der er en verden til forskel mellem låntyperne på, hvordan formuen er beskyttet mod rentestigninger.

Hvis renten stiger mærkbart, kan det give et nedadgående tryk på boligpriserne. Med et fastforrentet lån falder værdien af restgælden, som imødekommer det nedadgående pres, der kan komme på boligpriserne som følge af rentestigningen. Samtidig er ydelse og afdrag uændret som følge af rentestigningen. Det er i modsætning til et variabelt forrentet lån, hvor ydelsen stiger, afdraget falder og restgælden er uændret. Dermed beskyttes formuen i boligen i væsentlig større grad med et fastforrentet lån.

Fortsat fald i afdragsfrie lån

I takt med boligejerens flugt fra høj rentefølsomhed, forlader de også afdragsfrie lån. Andelen er faldet til under 50% og lyder nu på 49,5%. Da andelen var på sit højeste i 2013, lød den på 56,7%. Med det lave renteniveau afdrages der i større grad på lånet, og også de afdragsfrie lån har oplevet de største bidragsstigninger.

Figur: Andele lån, Ejerboliger og fritidshuse



Kilde: FinansDanmark (tidligere Realkreditrådet)

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