

Ovenpå opsigelsesfristen: Danskerne konverterer for 25 mia. kr.

Dugfriske tal viser, at indfrielse af fastforrentede lån lyder på 25,4 mia. kr., hvor opsigelsesfristen var i fredags. Alene i sidste uge steg indfrielse med næsten 15 mia. kr. Tallene vidner om, at nogle danskere fortsat konverterer, selvom aktiviteten ikke nærmer sig niveauet for det, vi vil kalde for en konverteringsbølge. Konverteringsaktiviteten er på den gode side af sidste termin, hvor der blev indfriet for omkring 22 mia. kr. til opsigelsesfristen i januar, men samtidig en halvering sammenlignet med bølgerne i efteråret.

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

Mulighederne for at skifte ned i rente har været ganske fornuftige op mod opsigelsesfristen. I april har kursen på det fastforrentede 2%-lån med afdrag været at finde i intervallet omkring 97,50-98,50. Samtidig er der udsigt til en udskiftning af de eksisterende obligationer til efteråret, som alene fra den faktor betyder en forringelse af muligheden for en nedkonvertering, eftersom kursen forventes at være omkring 1,5 kurspoint lavere med de nye obligationer. Selvom kursen kan nå at rykke sig en del frem til efteråret, har det givet boligejerne med en højere rente yderligere et argument for at tage overvejsen om en konvertering i hånden og føre den ud i livet nu. Det er dog stadig muligt at nedkonvertere til de eksisterende obligationer til næste opsigelsesfrist, som er ved udgangen af juli, under forudsætning af, at det nye lån udbetales inden 1. september.

Med et skifte til denne opsigelsesfrist fra 3,5% til 2% opnår boligejeren en årlig ydelse, som er 3.100 kr. lavere pr. mio. efter skat. Det løber op i 143.000 kr. i lånets løbetid. Samtidig øges afdraget med knap 7.000 kr. i det kommende år, mens omkostninger og kurstab forbundet med konverteringen er tjent hjem på 4 år. For en boligejer med 3%, byder skiftet på en årlig ydelse, der er 1.300 kr. lavere, som med årene løber op i 76.000 kr. Hertil kommer et 5.300 kr. højere afdrag det kommende år. Omkostninger og kurstab er for 3%’erne tjent hjem på godt 5 år.

De 25 mia. kr. til denne termin blegner en anelse, når vi primært sammenligner med konverteringsbølgerne i 2015 og sekundært bølgerne i 2016. I det lys fremstår de aktuelle konverteringer som skvulp i vandkanten af en vis karakter, der godt nok gør fødderne våde. Dagens tal er et udtryk for, at langt de fleste danskere med en konverteringsmodent lån allerede har benyttet sig af muligheden for at konvertere ned i rente. De fleste af dem, som endnu ikke har gjort det, kan have gode argumenter for ikke at gøre det, fx med en begrænset restgæld eller kort tidshorisont i boligen.

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