

Udnyt boliglån med historisk lav fast rente

Flere tusinde boligejere har nu mulighed for at opnå besparelser ved at omlægge til det 30-årige fastforrentede realkreditlån fra Totalkredit med den historisk lave rente på 2,5 pct. Rise Sparekasse opfordrer alle med et realkreditlån med en rente på 4 pct. eller derover samt boligejere med rentetilpasningslån til at overveje fordelene ved en lav, fast rente de næste 30 år.

Det er nu blevet muligt for danske boligejere at optage 30-årige fastforrentede realkreditlån fra Totalkredit med en rente på historisk lave 2,5 pct. Den rekordlave rentesats på et lån med fast rente betyder, at der kan være besparelser at hente for boligejere med fastforrentede lån på 4 pct. eller derover. Hos Rise Sparekasse opfordrer man derfor kunder med fastforrentede lån til at undersøge fordelene ved at omlægge lånet.

Det er historisk, at boligejerne nu har mulighed for at finansiere boligen med et 30-årigt lån på blot 2,5 pct. – noget, som man anså for usandsynligt for få år siden. Med lånet fra Totalkredit er det lige nu særdeles attraktivt, hvis man står og skal låne til en ny bolig. Samtidig kan der også være markante besparelser i vente for mange boligejere, hvis de omlægger deres fastforrentede lån med en højere rente til det nye lån.

Fast rente under F1-gennemsnit

Den faste rente på 2,5 pct. udfordrer tilmed det historiske gennemsnit på det etårige rentetilpasningslån. Derfor er det også oplagt for boligejere med rentetilpasningslån at overveje skiftet til det mere sikre fastforrentede lån. Dermed udnyttes det rekordlave renteniveau lige nu til at sikre sig en lav rente i hele lånets løbetid og få en rigtig god formuebeskyttelse med mulighed for at skære noget af restgælden, når renten stiger igen.

Den faste rente på 2,5 pct. giver en sikring mod stigende renter i fremtiden, og lige nu er den faste rente konkurrencedygtig med det historiske gennemsnit på F1-renten. Så der er virkelig mange fordele lige nu ved at omlægge, som er værd at overveje, hvad enten man har et rentetilpasningslån eller et lån med fast rente. Så derfor opfordrer vi til, at man går ned og får kigget på mulighederne og ser, om og hvor meget man vil kunne spare ved en omlægning.

Det nye 2,5 pct. lån kan være attraktivt for dig, hvis:

- Du er førstegangskøber
- Du har et fastforrentet lån med en rente på 4 pct. eller mere og en restgæld på over 500.000 kr.
- Du har et lån med variabel rente og fremover ønsker at undgå eventuelle ubehagelige rentestigninger. Den faste rente lige nu på 2,5 pct. er faktisk lavere end den gennemsnitlige F1-rente, der lyder på 3,16 pct., regnet ud fra januarterminerne siden åbningen i 1997.

2,5% eller 3% 2047?

14. august 2014

Den politiske udvikling i Ukraine og Mellemøsten leverer frygt til de finansielle markeder. Samtidig er handelskrigen mellem Rusland på den ene side og EU og USA på den anden side under optrapning, hvilket har en negativ indflydelse på europæiske eksportvirksomheder. Den politiske uro sætter sit aftryk på den danske obligationsrente.

Nyt 30-årigt realkreditlån på 2,5%

Totalkredit har netop åbnet op for lånetilbud baseret på en fastforrentet obligation med en kuponrente på 2,5%.

Med den nye obligation er der betydeligt flere boligejere, der får en god mulighed for at omlægge deres lån. Selv kunder med Tilpasningslån bør overveje, om det er nu, de skal omlægge til fast rente.

Omlægning af lån

Beregninger på omlægning af eksisterende fastforrentede lån med kuponrenter på 3,5% og derover viser, at der er mulighed for en ydelsesbesparelse, samtidig med at kunden får et bedre lån ved rentestigninger.

I skemaet er vist ændringen ved omlægning til 2,5%:

Ændring i...	Fra 3,5%	Fra 4%
Bruttoydelse	-211 kr.	-468 kr.
Nettoydelse	-14 kr.	-147 kr.
Afdrag	448 kr.	601 kr.
Hovedstol	64.000 kr.	66.000 kr.
Nettonutidsværdi	-29.459 kr.	-72.425 kr.
Omk. tjent hjem*	3,87 år	2,6 år

Lån på 1 mio. kr., 30,6% i skat og differencerente frem til 1.1.2015.

Ydelser og afdrag er angivet pr. måned.

* Udregnet som omkostninger ved lånoptagelse/(nettoebesparelse + øget afdrag)/12

2,5% eller 3% 2047?

Med den nye 2,5%-obligation er der opstået en mulighed for at låse renten fast i 30 år. Men hvilken obligation er mest attraktiv – 2,5% eller 3%?

I skemaet ser vi nærmere på nøgletallene:

Nyudlån	2,5%	3%
Bruttoydelse	4.762 kr.	4.851 kr.
Nettoydelse	3.923 kr.	3.914 kr.
Afdrag	2.025 kr.	1.795 kr.
ÅOP	3,69%	3,88%
Hovedstol	1.067.000 kr.	1.026.000 kr.
Kurs	95,91	99,73
Nettonutidsværdi	1.022.353 kr.	1.030.208 kr.
Kursfølsomhed	8,46	6,37

Provenu 1 mio. kr., 30,6% i skat. Ydelser og afdrag er angivet pr. måned.

Der er fordele og ulemper forbundet med valg af begge obligationer. Nøgletallene viser, at 3%-lånet er en anelse billigere målt på nettoydelsen, mens 2,5% har et højere afdrag samt en bedre nettonutidsværdi. Herudover er kursfølsomheden (varigheden) også lidt højere for 2,5%

Men står kunden overfor et salg af bolig indenfor en kortere årrække, eller tror kunden på yderligere rentefald, så bør risikoen for et eventuelt kurstab vægte højere, og dermed bør valget falde på 3%.

Risiko for indlåsning

Ved åbning af nye fondskoder er der altid risiko for, at obligationen ikke får tilstrækkelig stor cirkulerende mængde. Og indtil der er en passende likviditet i fondskoden, vil der være en risiko for indlåsning. Det vil sige, at man som låntager ikke kan være sikker på en korrekt kursdannelse ved en eventuel førtidig indfrielse.