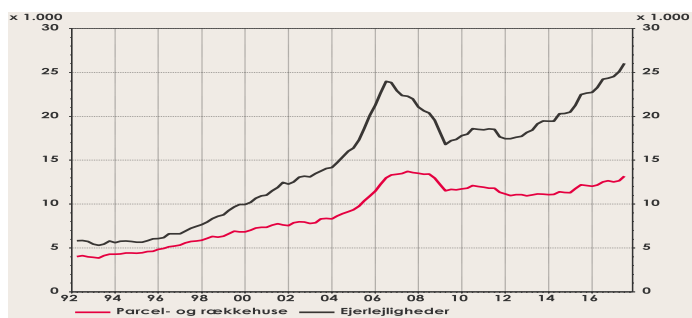


## Før renterne stiger:

### Fastrentelån sikrer både friværdi og nettoydelse – korte variabelt forrentede lån gør ingen af delene

*Historisk set falder boligpriserne typisk, når renten stiger. Med et fastforrentet lån kan boligejerne undgå en udhuling af friværdien – men den egenskab har et variabelt forrentet lån ikke.*

**EJENDOMSPRISER**  
Hele landet, kr. pr. m<sup>2</sup>



Boligpriserne blev hårdt ramt af finanskrisen men er nu efterhånden kommet op igen, så boligejerne igen oplever positive og stigende friværdier. En vigtig faktor i boligprisernes udvikling er historisk set renteutviklingen. Det hænger sammen med, at boliger dybest set handles på den månedlige nettoydelse frem for prisen. Typisk understøtter lave renter derfor stigende boligpriser, mens stigende renter har den modsatte effekt.

Flere analyser gennem årene har således peget på, at en stigning i renten på 1 procentpoint får boligpriserne til at falde med 5-10 procent.

### Hvad sker der med obligationerne, hvis renten stiger?

Chefanalytiker Martin Lundholm i Spar Nord understreger, at det særligt for låntagere med variabelt forrentede lån er vigtigt at være opmærksom på risikoen for, at rentestigninger kan sende boligpriserne ned.

- Fx har låntagere i de korteste lån – F-kort og F1 – en rente lige omkring eller endda under nul, og det giver en meget lav nettoydelse. Til gengæld er netop disse låntagere særligt eksponerede over for boligprisfald pga. rentestigninger i modsætning til låntagere med 30-årige fastforrentede lån, siger Martin Lundholm.

Forklaringen er, at kursen på variabelt forrentede lån med kort løbetid ikke er særlig følsom over for renteændringer – kursen vil altid ligge tæt på 100. En 30-årig fastforrentet obligation er langt mere følsom.

**Således vil kursen på 2% 2050 uden afdrag falde med 11 procent.** Det betyder, at lånet reelt kan købes tilbage (førtidsindfries) for færre penge, end der oprindeligt blev lånt.

- Den ubekendte i regnestykket er, hvornår rentestigningen kommer. Men det forekommer ikke sandsynligt, at vi kan blive på dette renteniveau i flere år endnu. Derfor er stigningen i den månedlige nettoydelse relativt lille i forhold til det store fald i friværdien, som en låntager i et variabelt forrentet lån risikerer ved at blive liggende i sit lån, siger chefanalytikeren og fortsætter:

- Vores budskab er egentlig ikke her at sige noget om, hvornår rentestigningen kommer. Det er derimod at gøre opmærksom på, at der er **vidt forskellige egenskaber ved fastforrentede og variabelt forrentede lån**. Og de fastforrentede lån giver altså en potentiel forsikring af friværdien, som de variabelt forrentede ikke gør.

Han tilføjer, at man også kan vælge at spille på to heste.

- Man kan fx vælge at blive liggende i sit korte lån for halvdelen af lånebeløbet og omlægge den anden halvdel til det fastforrentede lån, siger Martin Lundholm.

#### For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Chefanalytiker Martin Lundholm, Spar Nord, Tlf. 9634 4055. [mlu@sparnord.dk](mailto:mlu@sparnord.dk)

Presse & Content Manager Flemming Østergaard, Spar Nord. Tlf. 2527 6957. [flo@sparnord.dk](mailto:flo@sparnord.dk)

#### Supplerende baggrundsviden:

##### Eksempel:

Hansen har et hus til en værdi på 2 millioner kroner. Han har belånt huset med de maksimale 80 procent i realkredit. Han har valgt F-kort uden afdrag, da det giver den laveste nettoydelse på omkring 1.260 kr. om måneden.

Hvis nu **renten stiger med 1 procentpoint**, og det får den effekt, at **boligprisen falder med 10 procent**, så er hans hus pludselig kun 1,8 millioner kroner værd, og hans **månedlige nettoydelse stiger fra 1.260 kr. til 1.924 kr. Hansen har set sin friværdi/formue skrumpe med 200.000 kr.**

Naboen, Jensen - som har et hus til præcis samme værdi - har haft mere fokus på sikring af friværdien. Han valgte han at lægge sit F-kort lån om til et 30-årigt fastforrentet lån – også uden afdrag. Det betød, at hans månedlige nettoydelse steg fra de 1.260 kr. til 3.069 kr. Til gengæld blev hans friværdi minimalt påvirket, da boligprisen faldt 10 procent. Obligationerne bag hans fastrentelån – 2% 2050 uden afdrag – faldt nemlig med 11 procent i værdi, så hans restgæld nu reelt kun er 1,424 millioner kr. Faldet i restgælden på 176.000 kr. svarer næsten til faldet i boligprisen på 200.000 kr. **Jensens friværdi er stort set intakt.** Desuden er Jensens **månedlige nettoydelse uændret 3.069 kr.**

Det skal i øvrigt tilføjes, at selv om boligpriserne ikke var faldet i kølvandet på rentestigningen, så ville restgælden på det fastforrentede lån alligevel være faldet – det er en rent matematisk sammenhæng.

- Beregningerne er foretaget med baggrund i afdragsfrie lån. Men de samme egenskaber ved lånene gør sig gældende ved lån med afdrag.
- Vi har et historisk lavt renteniveau af forskellige årsager, men sandsynligheden taler for, at det er bunden, vi ser lige nu. For i 2018 vil ECB opkøbe færre obligationer, og den amerikanske centralbank vil reducere beholdningen af obligationer. Det vil lægge et opadgående pres på de lange renter i 2018. Desuden er de seneste måneders positive økonomiske nøgletal ikke blevet afspejlet i højere lange renter. Vi er lige nu i et globalt synkront opsving ikke set siden 2006-2007.