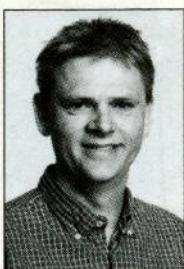


Nej tak til fast rente

RENTE-SWAP:

Indehaver af rådgivningsvirksomheden Stepto i Støvring, Lars Søgaard, fraråder aftaler om fastrente-swap og tror på en fortsat uændret eller faldende rente.



Af Lars Søgaard, Stepto

● Fast rente – nej tak er naturligvis en særdeles provokerende udtalelse, når nu renten er den laveste i meget lang tid, men ikke desto mindre tror vi på en fortsat uændret til faldende rente, som det mest sandsynlige forløb i de næste 6 til 12 måneder.

Faktisk tror vi, der går betydeligt længere tid, inden renten stiger.

Siden maj og juni 2009 har stort set hele den samlede finansielle sektor med banker og kreditforeninger stået i kø for at fortælle om de foranstående rentestigninger, som meget snart vil indtræde.

Herefter er vores finansielle »samarbejdspartnere« så gået i gang med salg af fastrente swap med mange gode be-

grundelser omkring forsikring og sikkerhed for høje rentebetalinger med henvisning til bankens prognose for rentestigninger.

I den såkaldte rådgivning omkring salget er der lagt mindre vægt på, at produktet fastlåser kunden til banken i løbetiden og med sikkerhed skaber stor indtjening for banken. Der er også lagt mindre vægt på selve risikoen ved, at renten alligevel ikke stiger det næste lange stykke tid.

Lige i tiden, hvor renten fortsat falder, er bortforklaringerne af, hvorfor prognoserne ikke holdt stik, blevet noget længere. Vi har ved gentagne lejligheder siden sommeren 2009 fortalt og skrevet

omkring vores forventning til udviklingen i renten i den kommende tid. Vores prognose har i hele perioden peget på, at renterne fortsat vil være faldende.

Vent med at omlægge til fastforrentede lån

Renten er fortsat faldende, og der er ikke noget, der taler imod, at vi ikke skulle komme endnu længere ned i denne lavkonjunktur end sidste gang.

Der skal gang i væksten, før renten stiger. Seneste tal fra Danmarks statistik over byggeriet i Danmark fortæller noget om alvoren i den igangværende lavkonjunktur.

« Angående fastrente swap så er det fortsat pænt nej tak, man er bedst tjent med

LARS SØGAARD »

Byggeriet af boliger er reduceret med 84 procent i forhold til toppen i 2006. Erhvervsbyggeri er reduceret med 75 procent siden toppen i 2006 og er fortsat kraftigt faldende.

Hertil kommer, at landene omkring os netop nu begynder på store nødvendige spareprogrammer, fordi statskasserne er tømte. Det er særdeles svært at få øje på en kommende høj vækst i en del år fremover med den nuværende viden.

Vi anbefaler derfor fortsat, at man afventer med at omlægge sine variable forrentede kreditforeningslån til fast forrentede et godt stykke tid endnu. Situationen i skrivende stund er netop, at 4 procent obligationen med 30 års løbetid er omkring kurs 96,5. Kursen på 4 procent vil fortsat stige, og måske kommer der 3 procent obligationer med 20 til 30 års løbetid – til fornuftige kurser tæt på 100.

Angående fastrente swap så er det fortsat pænt nej tak, man er bedst tjent med.

Kort om fast rente-swap

- Swap betyder, at man bytter – typisk en variabel rente med en fast rente. Lige nu tilbydes der typisk en ti-års swap-aftale. EUR ti-års swap-renten ligger nu omkring 3,0 procent plus omkostninger til banken, og EURBOR3 renten er på 0,6 procent. Indgår man i en swap-aftale, modtager man den korte rente 0,6 procent mod at betale den lange rente inklusiv omkostninger 3,2 procent – altså en omkostning på 2,6 procent i år 1 i udgangspunktet. Der vil først være indtjening i aftalen, når EURBOR3 overstiger den lange rente på starttidspunktet, her 3,2 procent. En ændring i en ti-årig swap aftale på den lange rente på 1 procent vil medføre en ændring i markedsværdien på 6 til 7 procent af hovedstolen. Aftalen er ikke konverterbar og kan derfor kun indfries i utide til markedsværdien.