

# DANMARKS NATIONALBANK

3. MAJ 2022

VÆRDIPAPIRER, MARTS 2022

## Stort kursfald på realkreditobligationer med fast rente

Ved udgangen af marts var kursværdien af de 30-årige fastforrentede realkreditobligationer 134 mia. kr. lavere end den nominelle værdi. Det betyder, at låntagere med fastforrentede realkreditlån potentielt kan skære 134 mia. kr. eller 11 pct. af restgælden ved at indfri deres realkreditlån før tid.

Omtrent halvdelen af de 30-årige konverterbare realkreditobligationer er udstedt med en rente på 1 pct. Derfor kommer den potentielt største reduktion i den samlede restgæld på 80 mia. kr. herfra.

Den seneste tids stigning i de lange realkreditrenter har betydet, at kursværdien er faldet på de eksisterende 30-årige fastforrentede konverterbare realkreditobligationer. Faldet i kursværdien gør det muligt

for låntagerne at indfri deres realkreditlån før tid ved at købe obligationen bag deres realkreditlån tilbage til et beløb, der er lavere end deres restgæld. Dermed kan de skære en del af deres restgæld ved at omlægge til et nyt realkreditlån.

### Reduktion af gæld afhænger af renten

Den potentielle nedbringelse af restgæld afhænger bl.a. af renten på det eksisterende realkreditlån og størrelsen af restgælden. For eksempel har boligejere med en rente på 0,5 pct. principielt mulighed for at reducere restgælden med 17 pct. ved at omlægge lånet. Boligejere med en rente på 1 pct. kan potentielt reducere gælden med 14 pct.

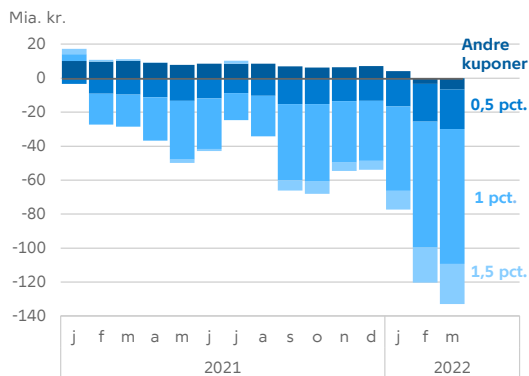
### Overvejelser i forbindelse med omlægning

I første kvartal af 2022 er der indfriet fastforrentede realkreditobligationer for 89 mia. kr., hvoraf størstedelen blev indfriet i marts. Tendensen er fortsat ind i april. Indfrielse af realkreditobligationer sker både ved omlægning af realkreditlån og ved boligsalg mv.

Hvis man overvejer at reducere restgælden ved at omlægge til højere fast rente, skal man imidlertid også medregne, at renten på restgælden øges. Ved omlægning til et realkreditlån med variabel rente skal der tages højde for risikoen for, at den variable rente kan stige. Desuden er låneomlægning typisk forbundet med omkostninger i form af kurstab på det nye lån og administrationsomkostninger til realkreditinstituttet.

[KLIK HER FOR YDERLIGERE INFORMATION](#)

### Stort fald i værdien af konverterbare realkreditobligationer



Anm.: Kursværdi fratrukket nominel værdi på udestående mængde af fastforrentede konverterbare realkreditobligationer med en oprindelig løbetid på 30 år fordelt på kuponstype. Find figurdata her ([link](#)).