



## Konverter dit 4% lån nu

- Vi anbefaler nu generelt låntagere med 4 % lån at overveje at konvertere deres lån. Ved en konvertering vil man kunne udnytte den lave kurs på 4 % obligationerne til at reducere sin restgæld med 10 %.
- Den seneste tids uro på finansmarkederne med fald i kurserne på specielt obligationerne bag fastforrentede lån har betydet, at markedsforholdene for konvertering af 4 % lån er gunstige netop nu. 4 % obligationerne er faldet i kurs, samtidig med at 6 % obligationerne handler tæt på kurs 100, hvilket giver et aktuelt vindue, hvor det er muligt at maksimere sin restgældsreduktion. Der er nemlig udsigt til, at de 30-årige renter vil falde lidt over det kommende år, hvilket vil mindske den potentielle restgældsreduktion ved indfrielse.
- For lån med afdrag vil en konvertering til fra 4 % lån til 6 % lån reducere restgælden med 100.000 kroner for et lån på 1 mio. kroner. Samtidig stiger nettoydelsen med et par hundrede kroner per måned. Konverterer man i stedet til FlexLån@ F1, opnås den samme restgældsbesparelse på 10 % og samtidig reduceres ydelsen med knap 300 kroner per måned efter skat.
- Der er et vist spekulativ element i en opkonvertering til 6 % lån, men efter vendingen i renteudsigterne fra stigende renter til svagt faldende 30-årige renter er argumentet for en opkonvertering blevet stærkere end tidligere.

### Få en restgældsreduktion ved konvertering af dit 4 % lån

Låntagere med fastforrentede 4 % lån har i en længere periode haft mulighed for at reducere deres restgæld betydeligt ved en låneomlægning. Det skyldes, at kursen på obligationerne bag 4 % lånene har ligget på et lavt niveau, hvilket betyder, at lånet kan indfris til en fordelagtig kurs.

Hvis kursen på 4 % obligationen eksempelvis som nu er knap 90, kan en restgæld på 1 mio. kroner indfris mod en kontant betaling på 900.000 kr. Dermed kan man altså reducere sin restgæld med 10 % eller 100.000 kroner for et lån på 1 mio. kroner ved at indfri 4 % lånet og optage et nyt lån med en kurs tæt på 100.

### Markedssituation er gunstig netop nu

Den seneste tids uro på finansmarkederne med fald i kurserne på specielt obligationerne bag fastforrentede lån betyder, at markedsforholdene for konvertering af 4 % lån er gunstige netop nu. Derfor anbefaler vi lige nu låntagere med 4 % lån at tage deres finansiering op til overvejelse.

Markedsbevægelserne betyder, at kurserne på 4 % obligationerne er dykket med godt 1 kurspoint, og dermed er den potentielle restgældsreduktion blevet større. Samtidig er kursen på 6

#### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallevej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

#### Redaktion

Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk  
45 13 19 72

% obligationerne uden afdrag faldet til under kurs 100, og lånet er dermed åbent for tilbudsgivning. Fastforrentede 6 % lån med afdrag ligger aktuelt over kurs 100, men vil potentielt også kunne åbne igen i løbet af de kommende dage. Alternativt kan man optage lån i 6 % obligationen med mulighed for afdragsfrihed og blot fravælge at bruge denne mulighed her og nu.

Så længe kursen på 4 % lånet ligger lavt, vil muligheden for at reducere restgælden betydeligt ved indfrielse være til stede. Den potentielle restgældsreduktion vil imidlertid blive mindre, hvis de 30-årige renter falder, og kursen på 4 % lånet dermed stiger. Vi venter et fald i de 30-årige renter på op mod 0,3 %-point over det kommende år, hvilket skønmæssigt vil kunne øge kursen på 4 % obligationerne med 2-3 kurspoint og dermed reducere restgældsreduktionen ved indfrielse med 20.000-30.000 kroner for et lån på 1 mio. kroner.

### Hvad skal man konvertere til?

Spørgsmålet er så, hvilket lån man skal vælge at konvertere til. De mest oplagte muligheder er konvertering til enten et 6 % lån eller FlexLån® F1.

Ønsker man at bibeholde den samme beskyttelse mod rentestigninger, som man har i dag med det fastforrentede 4 % lån, er konvertering til 6 % oplagt. Denne øvelse hedder en opkonvertering – man konverterer fra en lav rente til en højere for at nedbringe det beløb, der betales renter af. Konsekvensen er, at restgælden reduceres med 10 % eller omkring 100.000 kr. for et lån på 1 million kroner med afdrag, og samtidig stiger nettoydelsen med knap et par hundrede kroner per måned, jævnfør tabel 1.

For at opkonverteringen er hensigtsmæssig i det lange løb er det på grund af den højere rente en forudsætning, at man på et senere tidspunkt enten kan konvertere op i rente igen for at reducere restgælden yderligere eller at man kan konvertere ned i rente. Derfor er der et vist spekulativt element ved en opkonvertering, men efter vendingen i renteudsigterne fra stigende renter til svagt faldende 30-årige renter er argumentet for en opkonvertering blevet stærkere end tidligere.

Derudover vil opkonvertering kunne være en gevinst, hvis man senere skal indfri sit lån i en situation, hvor renterne er faldet og obligationskurserne er steget og muligheden for at reducere restgælden derfor er mindre end i dag.

Tabel 1: Ændring i ydelse og restgæld ved konvertering af 4 % lån hhv. med og uden afdrag

	Ny månedlig nettoydelse	Ændring i månedlig nettoydelse	Restgældsreduktion
<i>Med afdrag</i>			
Fastforrentet 6 %	4.340	190	-95.000
FlexLån F1	3.880	-280	-98.000
<i>Uden afdrag</i>			
Fastforrentet 6 %	3.250	720	-105.000
FlexLån F1	2.450	-80	-108.000

Anm.: Der er regnet på obligationskurser pr. 19. marts 2008 og 4 % obligationer med udløb i 2038 med en restgæld på 1 mio. kroner.

Alternativet til at opkonvertere til et 6 % lån er at vælge FlexLån®. Aktuelt anbefaler vi FlexLån® med årlig rentetilpasning, da der er udsigt til yderligere rentefald i løbet af 2008. Ved konvertering fra 4 % til FlexLån® F1, reduceres restgælden fortsat med 10 % samtidig med at ydelsen falder med 280 kroner per måned efter skat for et lån på 1 mio. kroner. Renten på FlexLån® er på niveau med 4 % lånet, men den lavere restgæld betyder altså, at man kan komme til at sidde lidt billigere. I overvejelserne om konvertering til FlexLån® skal man gøre sig klart, at ydelsen kan stige på et senere tidspunkt, hvis markedsrenterne stiger.

### Udsigterne for renterne er gunstige for rentetilpasningslån

Aktuelt venter vi, at de korte renter vil falde med op mod 1 %-point over det kommende år, og derfor anbefaler vi FlexLån® F1 med årlig rentetilpasning, hvor man vil kunne udnytte disse rentefald til at opnå en endnu lavere ydelse til december. Der er altså udsigt til yderligere fald i ydelsen ved konvertering fra 4 % til FlexLån® F1, hvis vores renteproggnose holder stik. Konkret venter vi, at nettoydelsen på FlexLån® F1 vil falde med omkring 375 kroner for lån uden afdrag

og med 200 kroner for lån med afdrag i forbindelse med rentetilpasningen ved udgangen af 2008. Det betyder, at ved konvertering til FlexLån® med årlig rentetilpasning, kan låntager skære 10 % af sin restgæld og se frem til at ydelsen i alt falder med næsten 500 kroner per måned efter skat for et oprindeligt lån på 1 mio. kroner – fordelt på et ydelsesfald her og nu og et yderligere ydelsesfald, hvis renterne falder som ventet til december.

Risikoen er selvfølgelig, at renterne stiger i stedet for at falde, hvilket vil få ydelsen på det nye FlexLån® til at stige. For lån med afdrag kan renten stige med 1 %-point fra det nuværende niveau, før ydelsen efter skat bliver den samme som den aktuelle ydelse på 4 % lånet. For lån uden afdrag kan renten kun stige med 0,1 %-point fra det nuværende niveau, før ydelsen bliver den samme som i dag, da afdragsfrie lån er mere rentefølsomme.

### **Søg rådgivning inden du beslutter dig**

Er man så heldig, at man har optaget et 4 % lån, der har en fast og lav rente i 30 år, er der altså forskellige muligheder. Enten kan man beholde lånet og glæde sig over den lave ydelse i resten af løbetiden. Alternativet er konvertering, hvor restgælden reduceres med 10 %.

Under alle omstændigheder, vil vi anbefale låntagere med 4 % lån – både med og uden afdrag – at overveje deres situation og søge rådgivning, inden de beslutter sig for enten at beholde deres nuværende lån eller konvertere til 6 % eller FlexLån®. Der kan være mange penge at spare, og derfor er det vigtigt, at låntager er klar over både fordele og ulemper ved konverteringen.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*