



Reducer din restgæld med ny 7% obligation

- Realkredit Danmark åbner nu for obligationer med 7 % i rente både med og uden afdragsfrihed. Det sker på baggrund af den seneste tids stigende renteutvikling, der har givet anledning til faldende kurser specielt på obligationer bag fastforrentede lån.
- Åbningen af 7 % obligationerne betyder, at boligkøbere får mulighed for at optage et fastforrentet lån til en kurs tæt på 100, mens boligejere med fastforrentede lån får mulighed for at konvertere og dermed reducere restgælden på deres eksisterende lån.
- Derfor anbefaler vi låntagere med 4 % eller 5 % lån at overveje at konvertere til de nye 7 % obligationer for at reducere deres restgæld med op til 15 %.
- Restgældsreduktionen er størst på obligationer med afdragsfrihed. Til gengæld stiger ydelsen også mest her. Låntagere med afdragsfrihed kan derfor benytte konverteringen til at skære en luns af restgælden mod at betale en højere månedlig ydelse.
- Der er et vist spekulativ element ved en opkonvertering til fra 4 % og 5 % lån til 7 % lån. Dog går der som tommelfingerregel mere end 10 år før den højere ydelse på 7 % lånet, har udlignet reduktionen i restgælden.
- Når renterne igen falder, kan man konvertere sit 7 % lån til en obligation med en lavere rente, og dermed få en lavere månedlig ydelse. Ved at konvertere både op og ned opnår man en reduktion i restgælden og en lavere månedlig ydelse.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

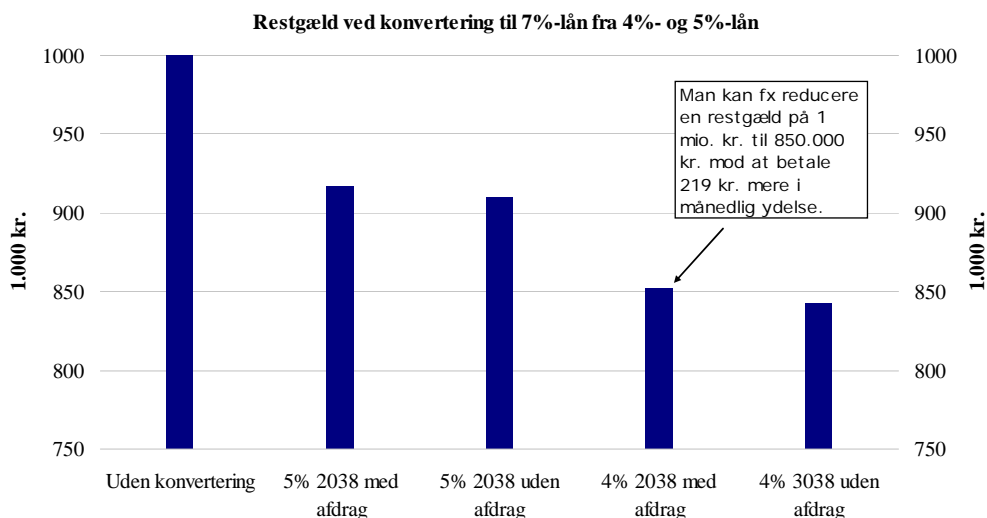
Redaktion

Elisabeth Tofmann
Asmussen
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Tofmann
Asmussen
25 55 63 37



Anm.: Alle lån er beregnet med en restløbetid på 27 år, en skattesats på 33% og en hovedstol på 1 mio. kr

Er konvertering overhovedet for mig?

Er du en af de heldige låntagere, som har låst din rente fast i 30 år på 4 % eller 5 % i rente? Og er du glad for, at du har en fast lav rente? Så behøver du ikke at læse videre!

Tilhører du imidlertid den del af låntagere med 4 eller 5 % lån, som synes, at det kunne være et godt bytte at få en lavere gæld i huset mod at den månedlige ydelse stiger lidt? Så skal du læse videre.

Reducer din restgæld ved at konvertere til 7 % i rente!

Låntagere med fastforrentede 4 % eller 5 % lån har netop nu mulighed for at reducere deres restgæld betydeligt ved en låneomlægning. Det skyldes, at kursen på 4 og 5 % obligationer aktuelt ligger omkring kurs 85 henholdsvis kurs 91. Det betyder, at man kan skære henholdsvis 15 % og 9 % af lånets restgæld ved at indfri lånet kontant eller ved at optage et andet lån tæt på kurs 100. Og det er her 7 % obligationen, der ligger tæt på kurs 100, kommer ind i billedet. Ved at konvertere fra eksempelvis 4 % til 7 % med afdrag skærer man med et hug 148.000 kroner af sin restgæld, hvis man har et lån på 1 mio. kroner mens ydelsen stiger med 220 kroner per måned efter skat. I tabel 1 kan du se, hvordan ydelse og restgæld ændrer sig ved konvertering af 4 % og 5 % lån til 7 % lån med og uden afdrag.

Tabel 1: Ændring i ydelse og restgæld ved konvertering af 4 % og 5 % lån til 7 % lån

Konvertering fra	Konvertering til	Restgældsreduktion	Ydelsesstigning netto
4 % 2038	7 % 2041	15 %	220 kr.
4 % 2038 med afdragsfrihed	7 % 2041 med afdragsfrihed	16 %	1.000 kr.
5 % 2038	7 % 2041	8 %	260 kr.
5 % 2038 med afdragsfrihed	7 % 2041 med afdragsfrihed	9 %	730 kr.

Anm.: Alle lån er beregnet med en restløbetid på 27 år, en skattesats på 33 % og en oprindelig hovedstol på 1 mio. kr.

Kilde: Egne beregninger.

Forventning om stigende renter

Baggrunden for, at renten på fastforrentede obligationer nu er steget til 7 %, finder man på rentemarkedet, hvor rentepilen den seneste tid kun har peget i en retning – opad! Renterne er steget og obligationskurserne er faldet blandt andet fordi den Europæiske Centralbank (ECB) har signaleret, at pengepolitikken strammes ved det kommende rentemøde den 3. juli. Vi forventer, at ECB hæver de pengepolitiske renter som en reaktion på den stærkt stigende inflation i euroområdet, der hovedsageligt er drevet af stigende priser på fødevarer og energi. Da de pengepolitiske renter er toneangivende for udviklingen på realkreditmarkedet, er renterne på realkreditlån steget i takt med, at de finansielle markeder er begyndt at forvente pengepolitiske stramninger. Konsekvensen for låntagerne er, at kursen på 7 % obligationerne falder lige akkurat så meget, at kursen er kommet under 100 og obligationen nu er åben for tilbudsgivning.

Er det overhovedet en god idé at konvertere, når ydelsen stiger?

For at opkonverteringen er hensigtsmæssig i det lange løb, er det en forudsætning – på grund af den højere rente, der giver en stigning i den månedlige ydelse – at man på et senere tidspunkt indfrir lånet – enten i forbindelse med salg af boligen eller for at konvertere ned i rente igen. Der er derfor et vist spekulativ element ved en opkonvertering. Vi har regnet på, hvor langt tid der går, før reduktionen i restgælden ikke længere modsvarer den månedlige stigning i ydelsen. En tommelfingerregel er, at der går omkring 10 år før den højere ydelse har udlignet reduktionen i

restgælden ved konvertering. Mere præcist har en konvertering fra 5 % til 7 % en levetid på 9 år, før den ikke længere er fordelagtig, mens konvertering fra 4 % til 7 % har en levetid på hele 12 år, før den ikke længere er fordelagtig. Den gennemsnitlige løbetid på realkreditlån er til sammenligning 7 år.

Restgælden reduceres også med FlexLån®

Alternativet til den traditionelle opkonvertering til 7 % i rente er konvertering til FlexLån®, hvor restgælden reduceres tilsvarende, og hvor ydelsen enten stiger eller falder afhængig af hvilken rente, der konverteres fra. I øjeblikket er der udsigt til, at renten på FlexLån® F1 kan stige hen mod rentetilpasningen i december 2008. Vi anbefaler derfor, at kunder, der overvejer at skifte risikoprofil og konvertere til FlexLån® F1, vælger at skubbe deres 1. rentetilpasning til december 2009. Da konvertering fra fast rente til FlexLån® imidlertid er en væsentlig ændring af låntagers risikoprofil, fordi ydelsen på FlexLån® kan stige på et senere tidspunkt, opfordrer vi låntagerne til at søge personlig rådgivning.

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.