



13 milliarder at spare for virksomheder ved omlægning

- Realkredit Danmark har åbnet 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 virksomheder, der står overfor at købe fast ejendom, får mulighed for at optage et fastforrentet lån til en kurs tæt på 100, mens virksomheder med fastforrentede lån får mulighed for at konvertere og dermed reducere restgælden på deres eksisterende lån.
- Derfor anbefaler vi virksomheder med 4 % eller 5 % lån at overveje at konvertere til 7 % i rente for at reducere restgælden med op til 15 %.
- Det er erhvervslån for i alt 110 mia. kroner i hele markedet. Den samlede restgældsreduktion kan dermed løbe op i knap 13 mia. kroner, hvis alle virksomheder med 30-årige 4 % og 5 % lån vælger at konvertere til 7 % lån.
- Der er et vist spekulativt element ved en opkonvertering. Dog går der som tommelfingerregel omkring 10 år før den nye og højere ydelse på 7 % lånet eliminerer reduktionen i restgælden.
- Når renterne igen falder, kan virksomheden konvertere sit 7 % lån til en obligation med en lavere rente, for at få en lavere kvartalsvis ydelse. Ved at konvertere både op og ned opnår man en reduktion i restgælden og en lavere kvartalsvis ydelse.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

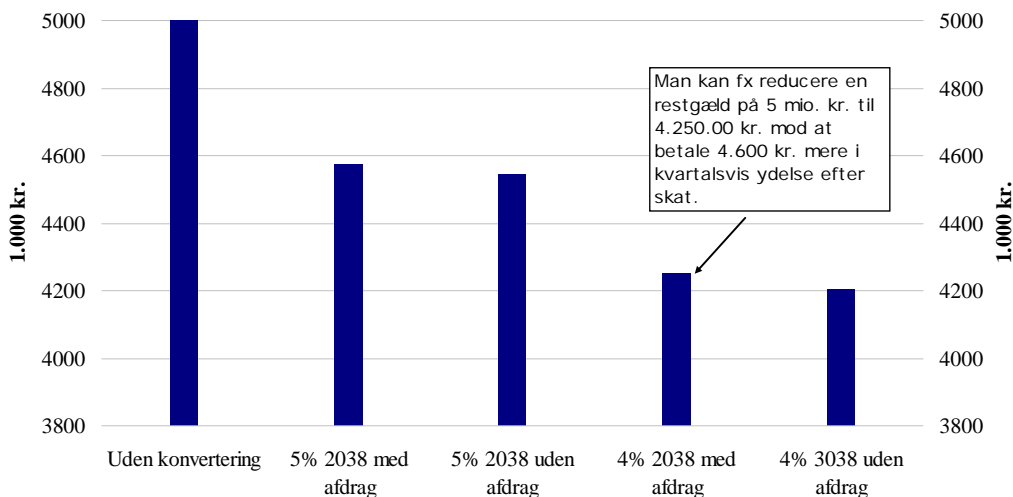
Elisabeth Tofmann
Asmussen
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Tofmann
Asmussen
25 55 63 37

Restgæld ved konvertering til 7%-lån fra 4%- og 5%-lån



Anm.: Alle lån er beregnet med en restløbetid på 27 år, en skattesats på 25 % og en hovedstol på 5 mio. kr

Reducer virksomhedens gæld med op mod 15 %

Virksomheder 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 84 henholdsvis kurs 91.

Det betyder, at man kan skære henholdsvis 15 % og 8 % af lånets restgæld ved at indfri lånet kontant eller ved at optage et andet lån tæt på kurs 100 – eksempelvis et fastforrentet lån med 7 % i rente.

Ved at konvertere et 4 % obligationslån med afdrag og en restgæld på 5 mio. kroner til et 7 % obligationslån med afdrag skærer virksomheden med et hug 750.000 kroner af restgælden. Til gengæld stiger ydelsen med 4.600 kroner per kvartal efter skat (der er regnet med en skattesats på 25 %). I tabel 1 kan du se, hvordan ydelse og restgæld ændrer sig ved konvertering af 4 % og 5 % obligationslån til 7 % obligationslån med og uden afdrag.

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

Konvertering fra	Konvertering til	Restgældsreduktion	Ydelsesstigning pr. kvartal efter skat
4 % 2038	7 % 2041	750.000	4.600 kr.
4 % 2038 med afdragsfrihed	7 % 2041 med afdragsfrihed	800.000	16.225 kr.
5 % 2038	7 % 2041	425.000	1.625 kr.
5 % 2038 med afdragsfrihed	7 % 2041 med afdragsfrihed	460.000	3.950 kr.

Anm.: Alle lån er beregnet med en restløbetid på 27 år, en skattesats på 25 % og en oprindelig hovedstol på 5 mio. kroner.

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 man på de finansielle markeder er begyndt at forvente pengepolitiske stramminger. Konsekvensen for låntagerne er, at kursen på 7 % obligationerne er faldet til 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, at virksomheden på et senere tidspunkt indfrir lånet; enten i forbindelse med salg af ejendommen 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 kvartalsvise stigning i ydelsen. En tommelfingerregel er, at der går omkring 10 år før den højere ydelse har spist 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.

Konvertering kan reducere gælden med 13 milliarder

Det samlede konverteringsomfang fra specielt 5 % lån kan vise sig at blive ganske betydeligt. Der er erhvervslån for i alt 110 mia. kroner i 4 % og 5 % obligationer med udløb i enten 2035 eller 2038 med eller uden afdrag. Hvis alle låntagerne vælger at konvertere deres lån, vil den samlede reduktion i restgælden beløbe sig til 13 mia. kroner – eller 12 % af den samlede obligationsmængde. Der er altså milliarder at spare for virksomhederne mod at driften belastes med en højere kvartalsvis ydelse. Muligheden for at konvertere er samtidig en god lejlighed til at få checket, om virksomhedens lån svarer til de nuværende og fremtidige behov.

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.