

Konverteringer kan blive endnu mere attraktive

Renterne er faldet kraftigt, og det kan derfor betale sig at konvertere sit fastforrentede 7 % lån til et 5 % lån. Vi anbefaler dog, at man venter. Renten kan nemlig vise sig at falde yderligere i 2009, og hvis det sker, vil gevinsten ved en konvertering vokse kraftigt i løbet af bare et halvt år. Der er naturligvis en usikkerhed forbundet med at vente, og hvis man hellere vil have 1 fugl i hånden end 10 på taget, bør man konvertere nu.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

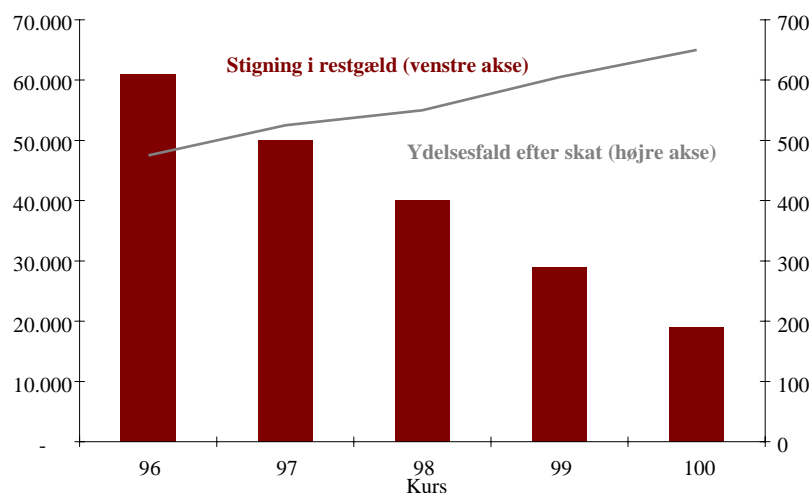
Lise Nytoft Bergman
libe@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

- Hvis man bytter et 7 % 2041 ud med et 5 % 2041 til kurs 96 falder den månedlige ydelse med 475 kroner efter skat for et lån med 1 mio. kroner i restgæld. Til gengæld stiger restgælden med 61.000 kroner.
- Hvis 7 % lånet konverteres til 5 % til kurs 96, går der blot 5 ½ år før den lavere månedlig ydelse fuldt ud har kompenseret for stigningen i restgælden og konverteringen bliver økonomisk fordelagtig.
- Venter man til kursen på 5 % lånet rammer 98, falder den månedlige ydelse med 550 kroner efter skat; mens stigningen i restgælden kun beløber sig til 40.000 kroner.
- Samtidig forkortes gevinsttiden til blot 3 ½ år, hvis man venter til kursen på 5 % lånet er steget med omkring 2 kurspoint til kurs 98.
- Vi forventer, at kursen på 5 % 2041 med afdrag vil ramme 98 inden for det kommende halve år.

Figur 1: Ændring i restgæld og månedlig ydelse ved konvertering fra 7 % til 5 %, kroner



Anm.: Konverteringen er udregnet for et 7 % og 5 % obligationslån med 1 mio. kroner i restgæld og en løbetid på 30 år.

Nedkonvertering: Lav rente og større gæld

Når man konverterer et højt forrentet obligationslån til et lån med en lavere rente, er gevinsten, at man betaler en lavere månedlig ydelse. Til gengæld stiger restgælden, hvilket skyldes kursforskellen på de to lån. Det gamle lån indfries altid til kurs 100; mens det nye lån udbetales til dagens kurs, der typisk er lavere. Kort sagt

- man får en lavere månedlig ydelse i kompensation for en højere restgæld
- den lavere ydelse kan tilskrives, at det nye lån har en lavere rente
- den højere restgæld skyldes, at det nye lån optages til en lavere kurs
- over tid vil den lavere månedlige ydelse kompensere for stigningen i restgælden
- det er kursniveauet på det nye lån der afgør, hvor lang tid der går, før konverteringen bliver en god forretning.

Én fugl i hånden...

Har man et 7 % lån med 1 mio. kroner i restgæld, er den månedlige ydelse på 5.025 kroner efter skat, hvis man afdrager over 30 år. Bytter man lånet ud med et 5 % lån optaget til kurs 96 med samme løbetid falder ydelsen med 475 kroner til 4.550 kroner efter skat. Til gengæld stiger restgælden med 61.000 kroner som følge af kurstab og omkostninger. Der er nemlig et kurstab ved at optage et nyt 5 % lån, mens 7 % lånet indfris til kurs 100 i forbindelse med en obligationstermin.

For en tilsvarende konvertering af et 7 % lån uden afdrag, hvor kursen på det nye 5 % lån er 95, skæres der 875 kroner af den månedlige ydelse mod at restgælden øges med 72.000 kroner.

Hvis man måned for måned opvejer besparelsen i ydelsen og mod stigningen i restgælden går der henholdsvis ca. 5 ½ år og 7 år før besparelsen i nettoydelsen modsvarer den højere restgæld for lån henholdsvis med og uden afdrag. Det betyder, at konverteringen samlet set bliver en god forretning dér.

Tabel 1: Ændring i ydelse og restgæld ved konvertering fra 7 %-lån til 5 %-lån, kroner

	7 % 2041		5 % 2041				Fald i restgæld
	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Ydelsesfald før skat	Ydelsesfald efter skat	
Med afdrag	7.075	5.025	6.150	4.550	925	475	61.000
Uden afdrag	6.250	4.200	4.775	3.225	1.325	875	72.000

Anm.: Konverteringen er udregnet for et 7 % og 5 % obligationslån med 1 mio. kroner i restgæld og en løbetid på 30 år.

... eller 10 på taget

Hvis man venter med at konvertere til kursen på 5 % lånet har ramt 98, bliver konverteringen endnu mere attraktiv. Helt konkret vil der blot gå 3 ½ år før den højere restgæld opvejer den lavere månedlige ydelse. Vi forventer, at kursen på 5 % 2041 med afdrag vil ramme kurs 98 inden for det kommende halve år. Et tilsvarende lån uden afdrag forventes at ramme kurs 97.

Hvis man konverterer et lån med afdrag til kurs 98, vil den månedlige ydelse falde med 550 kroner efter skat, for et lån med 1 mio. kroner i restgæld og en restløbetid på 30 år. For et tilsvarende lån uden afdrag, der konverteres til kurs 97, falder ydelsen med 950 kroner per måned efter skat. Restgælden stiger med henholdsvis 40.000 kroner og 50.000 kroner for lån med og uden afdrag.

I tabel 2 og 3 kan man se, hvordan ydelse og restgæld afhænger af kursniveauet. Tabellerne viser, at jo tættere kursen på det nye 5 % lån ligger på 100, jo større ydelsesbesparelse, jo lavere stigning i restgælden og desto kortere tid går der, før konverteringen samlet set er fordelagtig.

Tabel 2: Konvertering fra 7 % lån til 5 % lån med afdrag

kurs	Ydelsesfald efter skat, kr.	Stigning i restgæld, kr.	Gevinsttid, år
96	475	61.000	5 ½
97	525	50.000	4 ½
98	550	40.000	3 ½
99	600	29.000	2 ½
100	650	19.000	1 ¾

Anm.: Konvertering fra 7 % til 5 % i rente for et obligationslån med afdrag med 1 mio. kroner i restgæld og en løbetid på 30 år.

Tabel 3: Konvertering fra 7 % lån til 5 % lån uden afdrag

Kurs	Ydelsesfald efter skat, kr.	Stigning i restgæld, kr.	Gevinsttid, år
95	875	72.000	7
96	925	61.000	5 ¾
97	950	50.000	4 ½
98	975	39.000	3 ½
99	1.025	29.000	2 ½

Anm.: Konvertering fra 7 % til 5 % i rente for et obligationslån med afdrag med 1 mio. kroner i restgæld og en løbetid på 30 år. Det bemærkes, at kursforskellen på lån med og uden afdrag typisk er på 1 kurspoint, så når kursen på 5 % 2041 er i 98, vil kursen på 5 % 2041 med mulighed for afdragsfrihed være 97.

De finansielle markeder er uforudsigelige

Der er altid usikkerhed forbundet med at lave en prognose; og med en finansiell krise, der fortsat præger de finansielle markeder, er usikkerheden større en normalt. Vores forventninger om faldende renter og stigende kurser på 5 % lånet det kommende halve år er således baseret på den information, som er tilgængelig i dag – men meget kan nå at ændre sig.

Der er derfor en mulighed for, at renterne i stedet stiger fra de nuværende niveauer. Hvis man ikke bryder sig om den usikkerhed, og ønsker at konvertere sit lån, bør man slå til allerede i dag.

Konvertering til 4 % bliver ikke aktuel i 2009

Aktuelt forventer vi ikke, at vi åbner en 30-årig 4 % obligation i løbet af 2009. Derfor vil vi ikke råde låntagere med 7 % lån til at vente på, at de kan konvertere til et lån med 4 % i rente. På længere sigt kan vi dog ikke udelukke, at 4 % lånet kommer i spil – men aktuelt ligger muligheden ikke lige for.

Opsigelsesfrist og terminer

Når man ønsker at indfri et lån i forbindelse med en konvertering, er der minimum to måneders opsigelsesfrist til næste obligationstermin. Det er nemlig muligt at indfri et fastforrentet obligationslån til kurs 100 ved 4 årlige terminer. Hvis man i dag ønsker at indfri sit lån til næste termin, skal man give sit realkreditinstitut besked inden udgangen af januar måned. Næste terminsdato er nemlig den 1. april 2009. Hvis man ikke når at give realkreditinstituttet besked inden tidsfristen, må man vente til næste termin, den 1. juli 2009, før lånet igen kan opsiges til kurs 100. I mellemtiden kan man så håbe på, at kursen stiger – og konverteringen dermed bliver mere fordelagtig.

Figur 2: Opsigelsesfrister og terminer

Terminer	Opsigelsesfrister
1. jan. 2009	31. okt. 2008
1. apr. 2009	31. jan. 2009
1. jul. 2009	30. apr. 2009
1. sep. 2009	31. jul. 2009

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.