



Vind i konverteringsspillet: Konvertér inden den 31. juli

Året 2008 stod i konverteringens tegn for en række boligejere, der byttede deres lavt forrentede lån ud med 30-årige 7 % lån – de såkaldte 7 % 2041. Ved konverteringerne fik boligejere barbert en pæn bid af restgælden mod til gengæld at betale en højere månedlig ydelse på lånet. Over tid vil den højere månedlige ydelse imidlertid ”spise” reduktionen i restgælden.

Derfor skal boligejere, der har opkonverteret, på tidspunkt konvertere ned igen, og det samlede resultat af hele øvelsen skulle gerne blive, at man ender både med en lavere ydelse og en lavere restgæld end i udgangspunktet. Det er heldigvis muligt for langt de fleste, viser vores analyse.

Vi har undersøgt, hvor høj kursen på 5 % lånet skal være for, at det er attraktivt at nedkonvertere. Med et aktuelt kursniveau i omegnen af 98 for et 5 % lån, vil det være gunstigt for langt de fleste låntagere at nedkonvertere.

Vi er derudover kommet frem til følgende konklusioner

- da vi ikke forventer, at renterne fremadrettet vil falde, anbefaler vi generelt set alle ”realkredit konvertitter” at skifte deres 7 % lån ud med 5 % lån
- vi anbefaler, at man konverterer inden den 31. juli 2009, som er fristen nemlig for opsigelse til næste termin
- hvis man har konverteret fra 4 % 2035 eller 5 % 2038 på det mest attraktive tidspunkt sidste år, vil der i dag være en ydelsesmæssig gevinst ved at nedkonvertere, så længe kursen på 5 % 2041 er højere end 93; kigger man i stedet udelukkende på restgælden, er et kursniveau på 87 tilstrækkeligt
- hvis man opkonverterede på det mindst attraktive tidspunkt, skal kursen på 5 % lånet i dag være højere end 98 for, at man opnår en ydelsesmæssig gevinst ved en nedkonvertering. Det er dog sandsynligvis bedre at hjemtage et lille tab nu, hvis man konverterer i dag, end at vente til senere. Betragter man restgælden, så opnår man en gevinst, blot man konverterer til et kursniveau højere end 93
- kommer man ud af konverteringsspillet med en lavere månedlig ydelse og en højere restgæld, vil ydelsesbesparelsen over tid vokse sig stor og kompensere for stigningen i restgælden.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Konverteringsgevinsten afhænger af fire forhold

Den mest oplagte mulighed for nedkonvertering består i at bytte sit 7 % lån ud med et 30-årigt 5 % lån. Den potentielle gevinst ved konvertering afhænger af fire forhold, nemlig

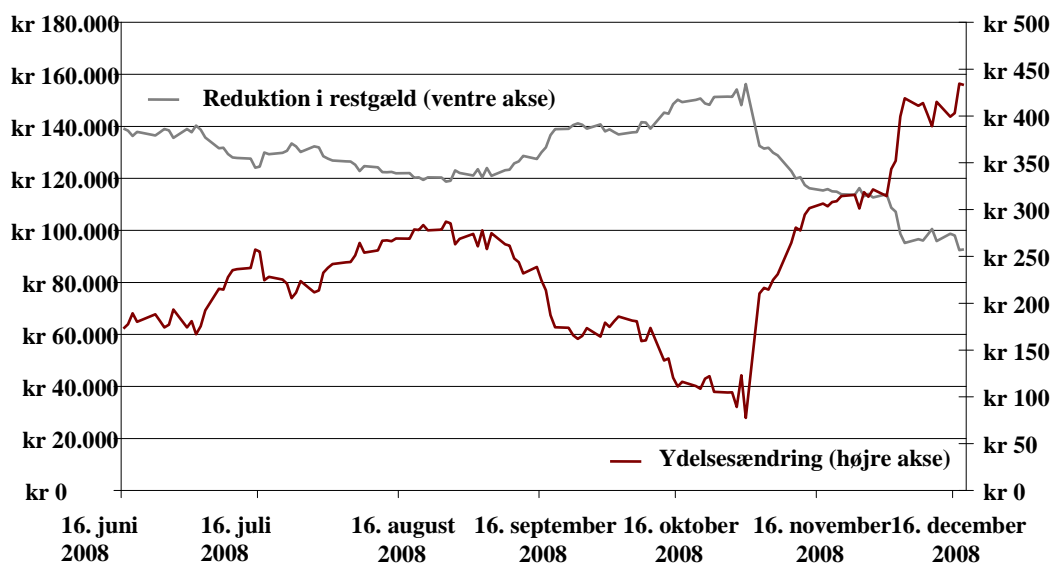
1. type af lån før konvertering til 7 %
2. tidspunkt for opkonvertering til 7 % (og dermed hvilken restgældsreduktion, der er opnået)
3. kursen på 5 % lånet, når man vælger at konvertere ned igen
4. og endeligt tidsaspektet; nemlig hvor lang tid man har betalt en højere rente og et lavere afdrag på 7 % lånet – eller lidt mere teknisk; den tidsmæssige længde fra opkonvertering til nedkonvertering.

I de følgende afsnit gennemgår vi, hvordan de fire forhold spiller ind på den samlede konvertering.

1. Type af lån før konvertering til 7 %

Hvis man har opkonverteret sit lån i 2008, så havde man typisk enten et 4 % eller 5 % lån inden man konverterede til et 7 % lån. Vi har kigget i arkiverne og fundet ud af, at gevinsten ved at opkonvertere var størst den 31. oktober 2008 og mindst den 11. december 2008. Desuden var gevinsten ved at konvertere fra 4 % i rente større end at konvertere fra 5 % i rente. Den større konverteringsgevinst skyldes, at kursen på 4 % er lavere end kursen på 5 %. Hvis man har konverteret fra et 4 % lån er restgælden altså reduceret mere end, hvis der blev konverteret fra et 5 % lån.

Figur 1: Konvertering fra 4 % til 7 % i rente



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 4 % 2035 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld. Ydelsesændringen er angivet efter skat.

Samtidig har boligejere, der har konverteret fra 4 % til 7 % i rente, oplevet en beskeden ydelsesstigning i forhold låntagere, der konverterede fra 5 % i rente. Hvis man tager udgangspunkt i den 11. december 2008, så fik boligejerne en ydelsesstigning på henholdsvis 400 kroner og 425 kroner ved konvertering fra henholdsvis 4 % og 5 % i rente til 7 %.

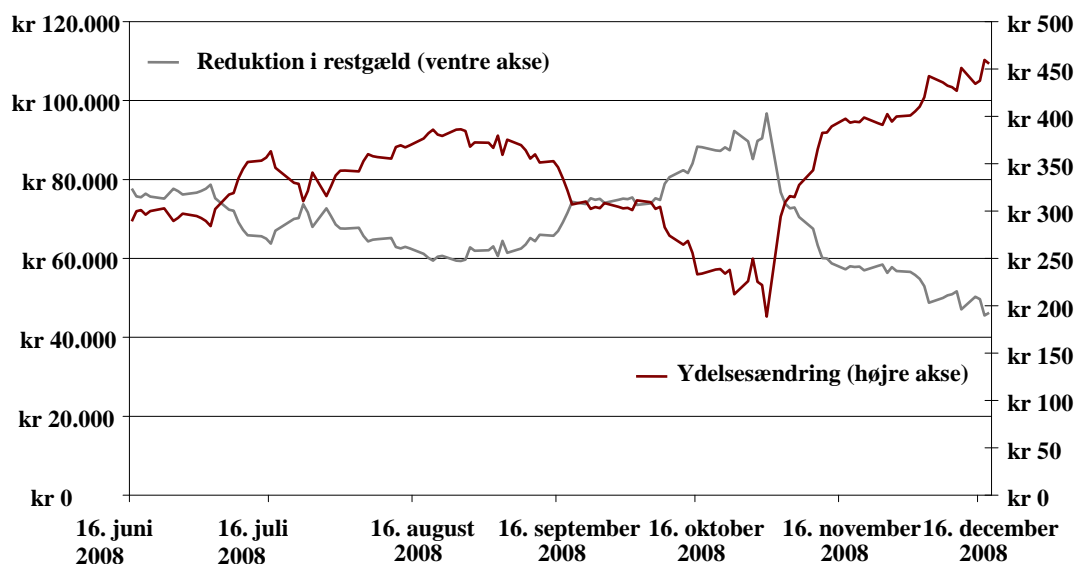
2. Tidspunkt for opkonvertering i 2008

Som sagt er der stor forskel på, hvor meget man har fået ud af at konvertere afhængigt af tidspunktet. Hvis man konverterede et 4 % lån med afdrag med en restgæld på 1 mio. kroner og en løbetid på 24 år, da det var mest attraktivt, fik man reduceret restgælden med 156.275 kroner. Til sammenligning fik man kun reduceret restgælden med 95.875 kroner, da det var mindst attraktivt. Med andre ord var der en forskel på over 60.000 kroner i restgældsreduktion afhængig af konverteringstidspunktet.

Hvis man betragter stigningen i ydelsen, så fik man en ydelsesstigning på 75 kroner, da det var mest attraktivt; mens man fik en ydelsesstigning på 425 kroner, da det var mindst attraktivt, jf. figur 1.

Tilsvarende er der på et 5 % lån stor forskel på, om man konverterede, da det var mest eller mindst attraktivt, jf. figur 2. Konverterede man, da det var mest attraktivt, høstede man en gevinst på små 100.000 kroner pr. million. Denne gevinst var næsten halveret, hvis man konverterede, da det var mindst attraktivt.

Figur 2: Konvertering fra 5 % til 7 % i rente



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 5 % 2038 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld. Ydelsesændringen er angivet efter skat.

3.a Kursen på 5 % lån, når man vælger at konvertere ned igen (udgangspunkt 4 % i rente)

Hvis man overvejer at nedkonvertere fra et 7 % lån, er det på nuværende tidspunkt mest oplagt at konvertere til et 30-årig 5 % lån. I skrivende stund er det ikke muligt at optage et 30-årigt 4 % lån i Realkredit Danmark; men hvis renterne falder tilstrækkeligt, kan 4 % lån igen komme i spil.

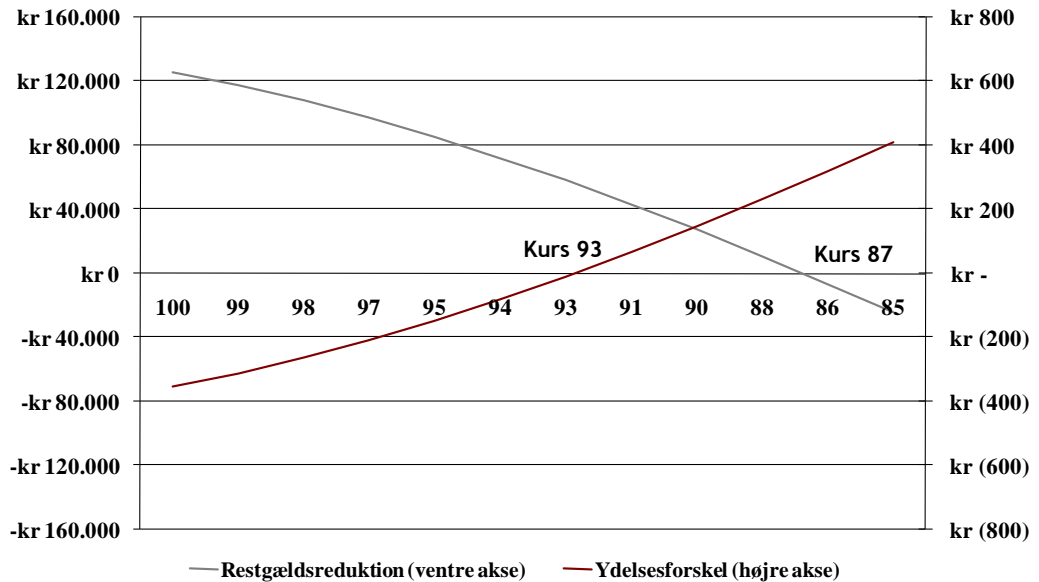
Hvis man tager udgangspunkt i de tidspunkter, hvor det var henholdsvis mest og mindst attraktivt at nedkonvertere, kan man udregne, hvad kursen minimum skal være, for at man netto vinder økonomisk på konverteringerne.

Hvis man konverterede fra 4 % til 7 % den 31. oktober 2008, skal kursen på 5 % lånet minimum være 93, hvis konverteringerne skal være neutral for den månedlige ydelse. Kursen findes, der hvor den røde kurve krydser den vandrette akse, jf. figur 3. Man kan nøjes med at nedkonvertere til 5 % til kurs 87, hvis man blot ønsker at opnå samme restgæld som tidligere. Det er illustreret i

figuren, hvor den grå kurve krydser den vandrette akse.

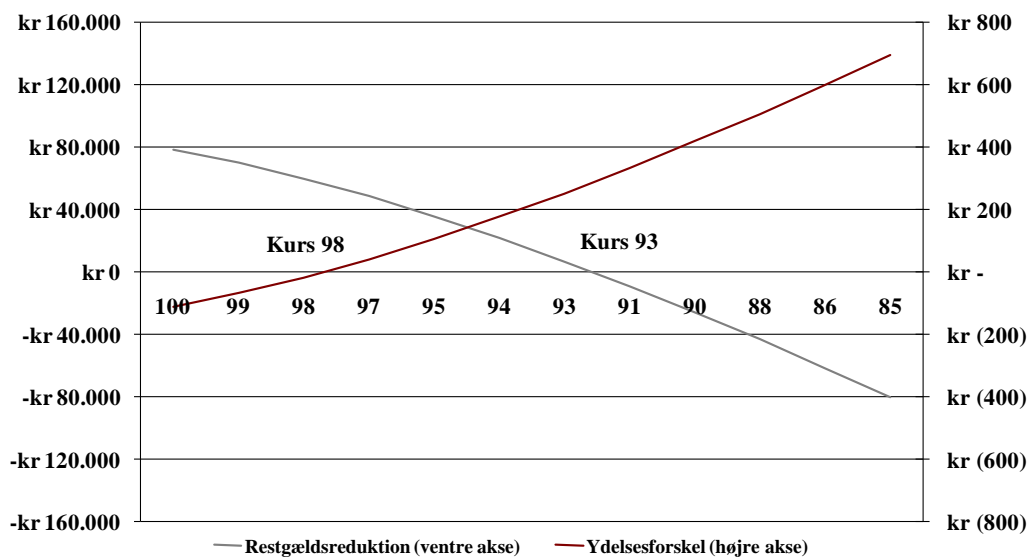
I figur 3 kan man desuden se, hvor meget man enten vinder eller taber ved at konvertere til forskellige kursniveauer. Hvis man fx nedkonverterer til kurs 98 vil man få en restgældsreduktion på omkring 115.000 kroner samt et samlet ydelsesfald på 300 kroner per måned – og så har hele konverteringsøvelsen givet en stor besparelse.

Figur 3: Opkonvertering fra 4 % til 7 %, da gevinsten var størst, og efterfølgende nedkonvertering til 30-årig 5 % lån ved forskellige kursniveauer



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 4 % 2035 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld pr. 31. oktober 2008 og en efterfølgende konvertering til 5 % 2041. Ydelsesændringen er angivet efter skat. De på akser angivende kurser er afrundet til nærmest heltal.

Figur 4: Opkonvertering fra 4 % til 7 %, da gevinsten var mindst, og efterfølgende nedkonvertering til 30-årig 5 % lån ved forskellige kursniveauer



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 4 % 2035 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld pr. 11. december 2008 og en efterfølgende konvertering til 5 % 2041. Ydelsesændringen er angivet efter skat. De på akser angivende kurser er afrundet til nærmest heltal.

Hvis man i stedet opkonverterede, da det var mindst attraktivt skal der kursmæssigt mere til, før en nedkonvertering er attraktiv. Her skal kursen, jf. figur 4, mindst være 98 for, at nedkonvertering er ydelsesmæssig neutral. Det ses der, hvor den røde kurve krydser den vandrette akse. Imidlertid er en kurs på 93 er nok til at sikre, at nedkonverteringen er neutral for restgælden og konverterer man til kurs 98 vil man få reduceret gælden med 60.000 kroner. Det bør bemærkes, at en højere månedlig ydelse vil over tid vil akkumulere og neutralisere restgældsreduktionen.

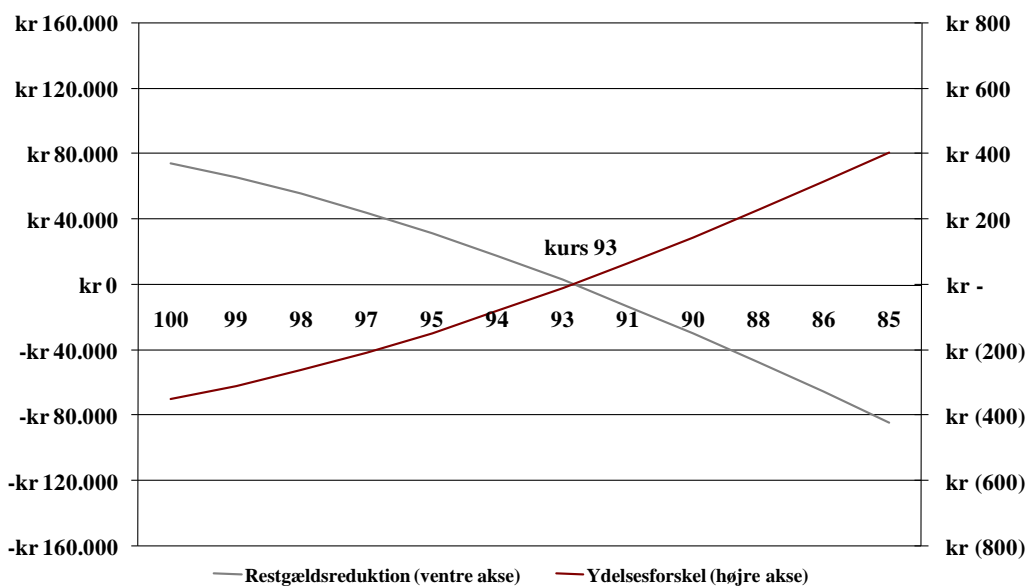
3b. Kurs på 5 % lånet, når man vælger at konvertere ned igen (udgangspunkt 5 % i rente)

Kursen skal være en smule højere for, at det kan betale sig at nedkonvertere, hvis man konverterede fra et 5 % lån til et 7 % lån. Hvis man konverterede, da det var mest attraktivt, skal kursen minimum være 93 for, at en konvertering kan betale sig. Det er illustreret i figur 5, hvor den røde og grå kurve krydser den vandrette akse.

Låntagere, der har konverteret i november, da det var mest fordelagtigt, kan således glæde sig over at de i dag skylder 45.000 kroner mindre væk per lånt million, end hvis de ikke havde konverteret først op og så ned. Samtidig er deres ydelse 200 kroner lavere per måned efter skat - per million - end på det oprindelige lån. Konverteringssillet har altså givet stor gevinst.

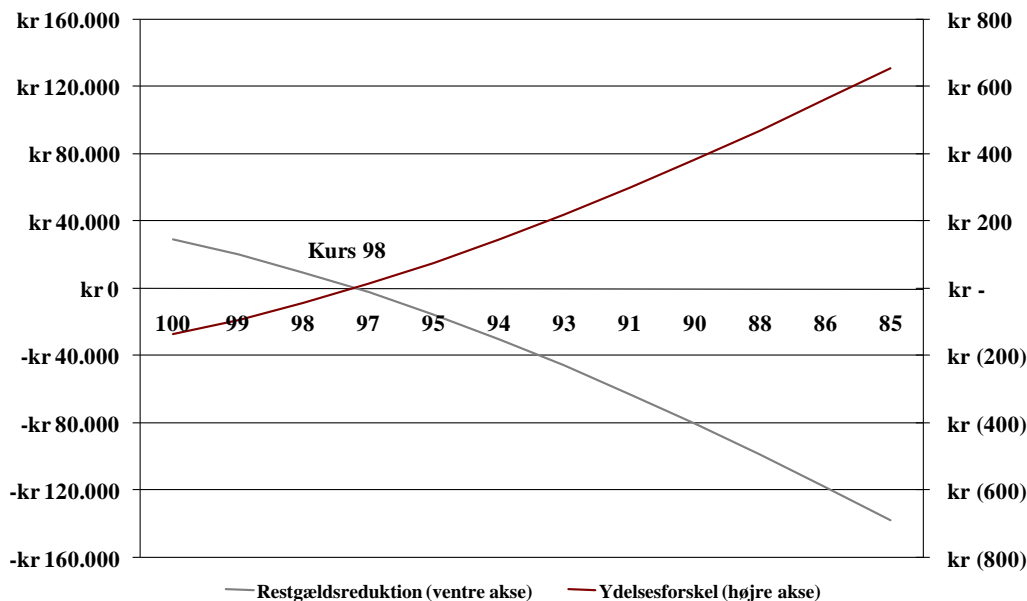
Hvis man konverterede, da det var mindst attraktivt, så skal kursen være mindst være 98, jf. figur 6. Låntagere, der konverterede på det mindst attraktive tidspunkt i december kan altså komme ud af konverteringssillet nogenlunde uden tab til følge.

Figur 5: Opkonvertering fra 5 % til 7 %, da gevinsten var størst, og efterfølgende nedkonvertering til 30-årig 5 % lån ved forskellige kursniveauer



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 5 % 2038 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld pr. 31. oktober 2008 og en efterfølgende konvertering til 5 % 2041. Ydelsesændringen er angivet efter skat. Den på akserne angivende kurs er afrundet til nærmest heltal.

Figur 6: Opkonvertering fra 5 % til 7 %, da gevinsten var mindst, og efterfølgende nedkonvertering til 30-årig 5 % lån ved forskellige kursniveauer



Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en konvertering fra 5 % 2038 til 7 % 2041 med afdrag og en million kroner i restgæld pr. 11. december 2008 og en efterfølgende konvertering til 5 % 2041. Ydelsesændringen er angivet efter skat. Den på akserne angivende kurs er afrundet til nærmest heltal.

4. Tidsaspektet

I de ovenstående beregninger af, hvornår der er attraktivt at nedkonvertere, har vi antaget, at låntager overvejer at konvertere i dag. Det forholder sig imidlertid sådan, at jo længere tid man beholder 7 % lånet, jo højere skal kursen være, for at det er attraktivt at konvertere ned igen. Som tommelfingerregel, skal der tillægges 0,4 kurspoint per termin, hvis man har konverteret fra en 4 % obligation. Tilsvarende skal man tillægge 0,3 kurspoint, hvis man har konverteret fra en 5 % obligation.

Når man betragter tidsaspektet, er det ligeledes værd at bemærke, at konverteringsgevinsten ved en lavere månedlig ydelse over tid vil akkumulere og overstige en eventuel stigning i restgælden. Derfor kan det sagtens være optimalt at konvertere til et lavere kursniveau, såfremt man går ud af konverteringssillet med en højere månedlig ydelse.

Konklusion

Vi anbefaler alle låntagere med 7 % 2041 at nedkonvertere nu. Med det nuværende kursniveau på omkring 98 på et 5 % lån med afdrag, kan man komme ud af konverteringssillet uden tab til følge og højst sandsynligt med en gevinst. Samtidig tror vi ikke, at renten falder – og kursen dermed stiger – mærkbart fra det nuværende niveau. Selv hvis man konverterer med et lille ydelsestab til følge, så kan det vise sig at blive endnu dyrere at vente.

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.