



Er det nu du skal konvertere dit FlexLån®?

I sommerens løb er kursen på de 30-årige fastforrentede 4 % lån steget ganske pænt. I skrivende stund ligger kursen på den 30-årige 4 % obligation med afdrag fx på lige godt kurs 99,7, mens kursen på den afdragsfrie 4 % obligation ligger på ca. kurs 98,7.

Årsagen til sommerens vedvarende kursstigninger skal findes i den overraskende negative udvikling i specielt de amerikanske økonomiske nøgletal samt i bekymringen over statsgældsudviklingen i visse europæiske lande. Dertil kommer, at visse indenlandske investorer har efterspurgt en højere varighed på deres portefølje, der igen har lagt et nedadgående pres på de lange og mellemlange renter.

De fortsat stigende kurser har bevirket, at en del boligejere med FlexLån® er begyndt at overveje, om tiden er inde til, at de skal lægge deres lån om til en fast rente. I denne analyse har vi derfor undersøgt konsekvenserne ved at konvertere fra FlexLån® til et 30-årigt fastforrentet 4 % lån på både kort og lidt længere sigt. De væsentligste konklusioner er

- Tror man på stigende renter i løbet af de kommende år, så bør man kraftigt overveje at konvertere sit FlexLån® til en fast rente i dag
- Er den lange rente fx steget med blot 1 %-point om 3 år, så vil en konvertering fra FlexLån® til fast rente ikke kun betyde øget sikkerhed, men også give boligejeren mulighed for at tage en kursgevinst hjem
- Jo hurtigere og jo mere renten stiger, jo større bliver den potentielle kursgevinst. I nogle tilfælde kan gevinsten blive betydelig
- Tror man derimod ikke på stigende renter, så bør man kun konvertere fra FlexLån® til fast rente, såfremt man har et ønske om højere sikkerhed
- Ved en konvertering til et fastforrentet lån skal man være villig til at betale en noget højere månedlig ydelse, end man gør i dag på sit FlexLån®. Dertil kommer, at man skal være villig til, at restgælden stiger her-og-nu.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & fun-
ding

Redaktion

Lise Nytoft Bergmann
libe@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Klintholm

Hvem kan have glæde af at konvertere?

Generelt anbefaler vi i Realkredit Danmark, at boligejere med FlexLån® overvejer en konvertering, såfremt de enten ønsker en højere sikkerhed på deres lån, eller såfremt de tror på snarligt stigende renter. I sidstnævnte tilfælde kan de nemlig udnytte, at 4 % lånet har en betydeligt højere kursfølsomhed end FlexLån®, og at de dermed kan reducere deres restgæld, når renten stiger. Dertil kommer et krav om, at man som boligejer skal være indforstået med en forholdsvis stor stigning i den månedlige ydelse her-og-nu, før en omlægning er anbefalelsesværdig.

Her-og-nu konsekvenserne ved at konvertere

I tabel 1 nedenfor har vi vist de økonomiske her-og-nu konsekvenser ved at konvertere, såfremt man i dag har FlexLån® F1, der blev optaget den 1. januar 2010 til en rente på 1,78 % svarende til den senest fastsatte rente. Som det fremgår af tabel 1, vil den månedlige ydelse ved en konvertering stige med hhv. 640 kr. om måneden efter skat for et lån med afdrag og med 1.300 kr. om måneden efter skat for et lån uden afdrag, mens restgælden vil stige med hhv. 17.000 kr. for et lån med afdrag og 29.000 kr. for et lån uden afdrag.

Tabel 1: Konvertering fra FlexLån® F1 til et fastforrentet 4 % lån – påvirkning af ydelse og restgæld

	Månedlig ydelse efter skat	Restgæld pr. 1/9 2010	Løbetid	Indfrielses- hhv. optagelseskurs
FlexLån® F1 med afdrag	3.410	982.000	29	100,59
4 % lån med afdrag	4.050	999.000	29	99,7
Ændring	+640	+17.000		
FlexLån® F1 uden afdrag	1.300	1.000.000	29	100,59
4 % lån uden afdrag	2.600	1.029.000	29	98,7
Ændring	+1.300	+29.000		

Anm.: Antagelser: restgæld pr. 1/1 2010 = 1 mio. kr., skattesats 33 %, bidragssats 0,5752 %.

Kilde: Egne data og beregninger pr. 26. august 2010

På den korte bane skal man således være villig til, at den månedlige ydelse stiger med et ikke helt ubetydeligt beløb, hvis man planlægger at omlægge sit nuværende FlexLån® til et fastforrentet 4 % lån. Til gengæld får man så fuld sikkerhed for, at ydelsen ikke stiger fremadrettet, ligesom ens muligheder for på sigt at reducere sin restgæld øges mærkbart. Det har vi kigget nærmere på nedenfor.

Muligheden for at foretage en restgældsreduktion på sigt

I tabel 2 har vi taget udgangspunkt i, at boligejeren med ovennævnte FlexLån® vælger at foretage den ovenfor beskrevne konvertering fra FlexLån® F1 til et fastforrentet 4 % lån. Herefter har vi regnet på, hvor meget kursen på 4 % obligationen skal være faldet om henholdsvis 1, 3 og 5 år, hvis konverteringen ikke blot har givet boligejeren en øget sikkerhed, men også en økonomisk fordel i form af en mulig kursgevinst.

Tabel 2: Hvor meget skal kursen på 4 % lånet falde, før omlægningen giver gevinst

Kurs	1 år	3 år	5 år	7 år
Lån med afdrag	96,6	92,7	88,6	84,3
Lån uden afdrag	95,4	91,8	88,4	85,0

Anm.: Der er taget udgangspunkt i, at boligejeren optog FlexLån® F1 på 1 mio. kr. den 1/1 2010 til en rente på 1,78 %. Det svarer til det renteniveau, der blev fastsat ved auktionen i december 2009. I beregningerne er det endvidere antaget, at F1-renten ved næste rentetilpasning vil lande på 1,25 %, og at den fortsætter på dette niveau i alle år fremover. Boligejeren konverterer fra FlexLån® til et fastforrentet 4 % lån dags dato.

Som tabel 2 viser, så skal kursen på 4 % obligationen med afdrag om 1 år været faldet til minimum 96,6, før konverteringen på daværende tidspunkt vil kunne indbringe en økonomisk gevinst. Den tilsvarende maksimal-kurs på 4 % lånet uden afdrag er 95,4.

Det scenarie anser vi i Realkredit Danmark ikke for at være det mest sandsynlige, under det nuværende økonomiske klima. Derimod forventer vi, at det nuværende meget lave renteniveau fortsætter i resten af 2010 og et godt stykke ind i 2011. I det scenarie, vi anser for at være mest sandsynligt, forventer vi således ikke, at der vil være hurtige gevinster at hente ved at konvertere fra FlexLån® til et fastforrentet 4 % lån.

Ser vi lidt længere ud i fremtiden ændres billedet dog lidt. På 3 års sigte skal kursen på 4 % obligationen med og uden afdrag fx været faldet til minimum kurs 92,7 hhv. kurs 91,8, før konverteringen vil kunne indbringe en økonomisk gevinst. Et kursfald af en sådan størrelse kræver, at den lange rente stiger med ca. 1%-point på 3 års sigte – jf. tabel 3, som viser, hvor meget vi forventer, at kursen på 4 % obligationerne vil ændre sig, såfremt renten stiger. En rentestigning af en sådan størrelse indenfor en periode på 3 år, anser vi ikke for at være utænkelig taget det nuværende meget lave renteniveau i betragtning.

Tabel 3: Kursfølsomhed på den 30-årige fastforrentede 4 % obligation

Kurs ved ændring i renten på	0 %-point	+0,5%-point	+1%-point	+1,5%-point	+2%-point
4% med afdrag	99,70	96,32	92,57	88,60	84,60
4% uden afdrag	98,70	94,70	90,39	85,85	81,30

Anm.: Modelberegne kursfølsomheder.

Skulle det vise sig, at de nuværende vækstproblemer i verdensøkonomien varer ved, så kræver en økonomisk gunstig konvertering, at den lange rente er faldet med ca. 1,5 %-point på 5 års sigte og med ca. 2 %-point på 7 års sigte.

På lidt længere sigte, kan der således være penge at hente ved at foretage en konvertering nu. Og det vel og mærke, når der både er taget hensyn til,

- at ydelsen på et fastforrentet lån er højere end den tilsvarende ydelse på FlexLån®,
- at det månedlige afdrag på FlexLån® er højere end det tilsvarende afdrag på et fastforrentet lån, og
- at selve konverteringen indebærer nogle omkostninger til både kurstab, realkreditinstitut og statskasse.

Hvor stort kan tabet ved en konvertering blive, hvis den lave rente fortsætter?

Som nævnt ovenfor betyder en konvertering, at restgælden stiger. Skal det nye lån derfor indfries umiddelbart efter optagelse, vil man i dette tilfælde få et tab af samme størrelse som stigningen i restgælden, dvs. en regning på 17.000 kroner hhv. 29.000 kroner. Det gælder, hvis renten (lige efter optagelsen af det nye 4 % lån) falder så meget, at indfrielsen af 4 % lånet skal ske til kurs 100.

Tabet kan dog blive større endnu, såfremt renten fortsætter på det nuværende meget lave niveau i årene fremover. For i takt med, at det fastforrentede lån løber, vil en boligejer med et sådan lån både betale en højere månedlig ydelse samt – i de tilfælde hvor lånet er med afdrag – også et lavere månedligt afdrag, end han/hun ellers ville have gjort med FlexLån®. I kroner og ører løber den månedlige mer-ydelse op i ca. 640 kr. for et lån med afdrag og 1.300 kr. for et lån uden afdrag. For lånet med afdrag kommer dertil, at man hævler ca. 600 kr. mindre af sin gæld, end man ville have gjort med FlexLån® ved det nuværende renteniveau.

Samlet set betyder det, at jo længere tid renten fortsætter på det nuværende lave niveau, jo mere skal renten efterfølgende stige, før de månedlige mer-ydelser og ”tabte” afdrag ved at konvertere er tjent hjem igen.

Har man i dag FlexLån®, og vælger man at konvertere, så er der således ingen garanti for, at den mer-udgift, en konvertering medfører hver måned, kan tjenes hjem igen i form af en senere kursgevinst. For principielt kan den 1-årige rente blive ved med at holde sig under det nuvæ-

rende niveau for de 30-årige renter i mange år fremover. Formålet med at konvertere fra FlexLån® til et 4 % lån skal derfor enten være, at man ønsker en højere sikkerhed på sit lån, og/eller at man ønsker at spekulere i en restgældsreduktion, fordi man tror, at renten vil stige fremadrettet. Sidstnævnte kan du læse mere om nedenfor, hvor vi har undersøgt, hvor stor gevinsten kan blive, hvis renten stiger.

Hvor stor kan gevinsten ved en konvertering blive, hvis renten stiger?

I tabel 2 ovenfor har vi angivet, hvilken kurs 4 % lånet maksimalt må have om henholdsvis 1, 3, 5 og 7 år, før man er sikker på, at kunne komme ud af sit nye 4 % lån uden at tabe penge på konverteringen fra FlexLån®. Nedenfor i tabel 4 har vi suppleret med en beregning af, hvor stor gevinsten kan blive i kroner og øre, såfremt det nuværende lave renteniveau fortsætter for derefter at stige brat om hhv. 1 år, 3 år og 5 år.

Tabel 4: Gevinst ved forskellige rentestigninger på 4 % efter 1 år, 3 år og 5 år.

Rentestigning på	+ 0,5 %	+ 1 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 2,5 %
1 år					
FlexLån® F1 med afdrag	2.510 kr.	39.260 kr.	78.170 kr.	117.370 kr.	156.270 kr.
FlexLån® F1 uden afdrag	7.160 kr.	51.510 kr.	98.220 kr.	145.040 kr.	191.240 kr.
3 år					
FlexLån® F1 med afdrag	-34.250 kr.	1.020 kr.	38.340 kr.	75.960 kr.	113.290 kr.
FlexLån® F1 uden afdrag	-29.790 kr.	14.560 kr.	61.270 kr.	108.090 kr.	154.300 kr.
5 år					
FlexLån® F1 med afdrag	-69.250 kr.	-35.600 kr.	30 kr.	35.920 kr.	71.540 kr.
FlexLån® F1 uden afdrag	-65.310 kr.	-20.960 kr.	25.760 kr.	72.580 kr.	118.780 kr.

Kilde: Egen data og model for kursfølsomheder

Tabel 4 viser, at der er rigtig gode muligheder for at score en ganske pæn kursgevinst, hvis man konverterer i dag, og renten stiger fremadrettet. Afgørende for, hvor stor den mulige kursgevinsten bliver, er, hvor lang tid der går, før renten stiger.

Fortsætter det nuværende lave renteniveau fx til rentetilpasningerne pr. 1/1 2011, 2012 og 2013 for derefter at stige med 1½ %-point inden den 1. september 2013 (dvs. om 3 år fra nu), så vil en boligejer, der i dag har valgt at konvertere sit FlexLån® til et 4 % fastforrentet lån kunne høste en gevinst på godt 38.000 kr., såfremt lånet er med afdrag og 61.000 kroner, såfremt lånet er uden afdrag. Og det er vel og mærke penge, der ikke skal betales skat af.

Konklusionen er derfor klar: Tror man på stigende renter indenfor en overskuelig tidshorisont, så bør man kraftigt overveje en konvertering fra FlexLån® til fast rente i dag. Tror man derimod på fortsat lave eller ligefrem faldende renter, så bør man kun konvertere, såfremt man har et ønske om at få en højere sikkerhed for sin månedlige ydelse. Er ønsket om højere sikkerhed stort, så bør man vælge et fastforrentet 4 % lån, og er ønsket om sikkerhed lidt mindre, så bør man i stedet overveje at vælge en lidt længere rentetilpasningshorisont på sit eksisterende FlexLån® fx i form af FlexLån® F3 eller F5.

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.

