



Tid til konvertering til 4 % fastforrentet lån

Den seneste tids finansielle uro i Sydeuropa og særligt i Grækenland har fået en del investorer til at søge væk fra det, de betragter som usikre papirer, og hen mod det de betragter som sikre papirer – herunder danske realkreditobligationer. Den stigende efterspørgsel har fået de lange renter til at falde så meget, at den 30-årige 4 % obligationer nu er blevet toneangivende. Den lave rente har fået mange boligejere med fastforrentede 6 % eller 7 % lån til at overveje at nedkonvertere deres lån til et 4 % fastforrentet lån. Også boligejere med variabel rente er begyndt at overveje, om tiden er moden til at få større sikkerhed. I denne analyse har vi derfor undersøgt de økonomiske konsekvenser ved at konvertere. De væsentligste konklusioner er:

- Ved en konvertering kan man mindske den månedlige ydelse med mellem 490 og 1.550 kr. afhængigt af hvilket lån, man har i dag
- En konvertering fra et fastforrentet 6 eller 7 % lån til et tilsvarende 4 % lån medfører også, at afdragene og kursfølsomhed stiger. Prisen er, at restgælden også stiger
- Alle boligejere med 6 % og 7 % lån vil kunne opnå en gevinst ved at konvertere, men falder renten yderligere, så kan der gå lang tid, før gevinsten kommer i hus. I nogle tilfælde helt op til 7 år.
- Stiger renten derimod, kan gevinsten blive stor og komme hurtig. Det gælder også for boligejere, der i dag har FlexLån®, men som vælger at konvertere det til et fastforrente 4 % lån.

Hvem kan have glæde af at konvertere?

I øjeblikket anbefaler alle de danske realkreditinstitutter, at boligejere med fastforrentet 6 % og 7 % lån konverterer til tilsvarende 4 % lån. Det gælder som udgangspunkt, hvis boligejeren har en restgæld på 500.000 kr. eller derover, og den tilbageværende løbetid er på minimum 20 år. Boligejere med FlexGaranti® på 6 % uden rentefald, anbefales også at konvertere. Her er renten nemlig låst fast på loftet på 6 %, hvorfor lånet i realiteten kan betragtes som ethvert andet fastforrentede 6 % lån.

Fordelene ved at konvertere er, at den månedlig ydelse falder, at man afdrager hurtigere på sit lån, og at kursfølsomheden på 4 % lånet er noget højere end kursen på et tilsvarende 6 eller 7 % lån. Ulempen er, at restgælden stiger. Præcist hvor meget ydelsen falder, og restgælden stiger, er vist i tabel 1 nedenfor.

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

Redaktion
Lise Nytoft Bergmann
libe@rd.dk

Rune Larsen
rular@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

Tabel 1: Konvertering til 4 % lån – påvirkning af ydelse og restgæld

	Ydelse før skat pr. mdr.	Ydelse efter skat pr. mdr.	Restgæld	Løbetid	Kurs
7 % lån med afdrag	7.230	5.160	1.000.000	28	108,05
4 % lån med afdrag	5.580	4.300	1.035.000	28	99,49
Ændring	-1.650	-860	+35.000		
7 % lån uden afdrag	6.260	4.190	1.000.000	28	107,91
4 % lån uden afdrag	3.950	2.640	1.044.000	28	98,61
Ændring	-2.310	-1.550	+44.000		
6 % lån med afdrag	6.500	4.710	1.000.000	29	105,40
4 % lån med afdrag	5.470	4.190	1.032.000	29	99,49
Ændring	-1.030	-520	+32.000		
6 % lån uden afdrag	5.430	3.640	1.000.000	29	105,48
4 % lån uden afdrag	3.940	2.640	1.041.000	29	98,61
Ændring	-1.490	-1.000	+41.000		
FlexGaranti® 6%U med afdrag	6.670	4.880	1.000.000	27	105,38
4 % lån med afdrag	5.670	4.390	1.032.000	27	99,49
Ændring	-1.000	-490	+32.000		
FlexGaranti® 6%U uden afdrag	5.430	3.640	1.000.000	27	105,30
4 % lån uden afdrag	3.940	2.640	1.041.000	27	98,61
Ændring	-1.490	-1.000	+41.000		
FlexLån® F1 med afdrag	4.210	3.570	1.000.000	29	100,57
4 % lån med afdrag	5.400	4.140	1.019.000	29	99,49
Ændring	+1.190	+570	+19.000		
FlexLån® F1 uden afdrag	1.980	1.330	1.000.000	29	100,57
4 % lån uden afdrag	3.890	2.600	1.028.000	29	98,61
Ændring	+1.910	+1.270	+28.000		

Kilde: Egne data . Antagelser: restgæld 1 mio. kr., skattesats 33 %, bidrag 0,5752%.

Tabel 1 viser, at der er mange penge at spare hver måned ved at konvertere fra 6 % eller et 7 % lån til et 4 % lån. Den månedlige ydelse efter skat falder fx med ca. 520 kr. for et lån med afdrag og 1.000 kr. for et lån uden afdrag, hvis man i dag har et fastforrentet 6 % lån på 1 mio. kr., der konverteres til et tilsvarende 4 % lån. Til gengæld stiger restgælden med hhv. 32.000 og 41.000 kr. For et tilsvarende 7 % lån er faldet i den månedlige ydelse lidt større. Det samme er stigningen i restgælden.

Hvad med boligejere med FlexLån® - bør de også konvertere nu?

Boligejere med FlexLån® kan også overveje at konvertere til fastforrentede 4 % lån, selvom det vil indebære en stigning i den månedlige ydelse. Det gælder, hvis man ønsker en højere sikkerhed på sit lån, eller såfremt man tror på snarligt stigende renter. I sidstnævnte tilfælde kan man nemlig udnytte, at 4 % lånet har en betydeligt højere kursfølsomhed end FlexLån®, og at man dermed kan reducere sin restgæld, når renten stiger.

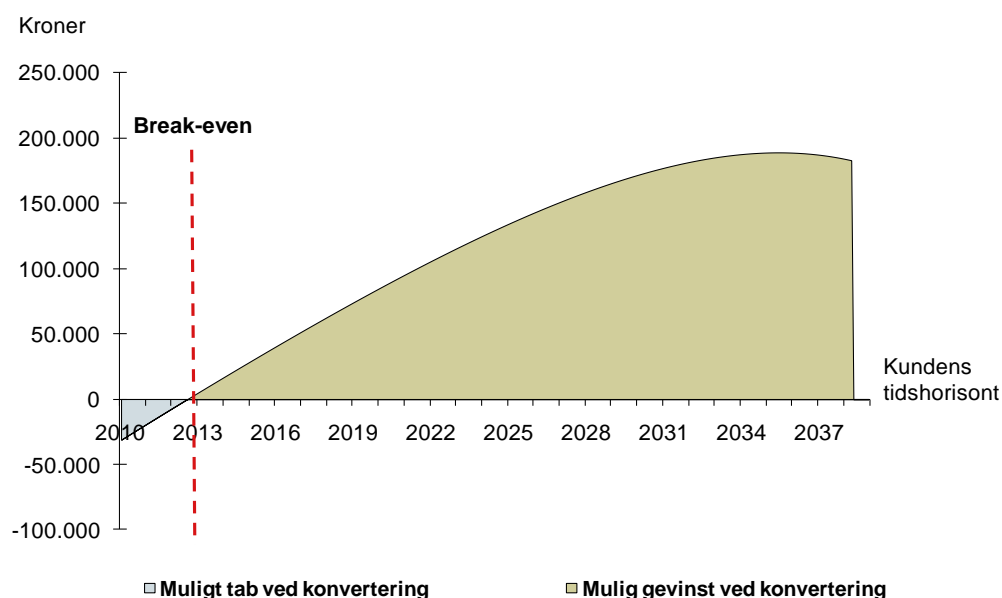
Inden man beslutter sig for at konvertere sit FlexLån®, er det vigtigt at huske på, at siden FlexLån® blev introduceret, har den gennemsnitlige kontantlånsrente på FlexLån® F1 ligget på 3,80 %, og for FlexLån® F3 og F5 på henholdsvis 4,11 % og 4,36 %.

Tabel 1 viser de økonomiske konsekvenser ved at konvertere, såfremt man i dag har et 29-årigt FlexLån®, der blev rentetilpasset sidste gang den 1. januar 2010 til en rente på 1,77 % Som det fremgår af tabel 1, vil den månedlige ydelse ved konvertering stige med hhv. 570 og 1.270 kr. om måneden efter skat afhængig af, om lånet er med eller uden afdrag, mens restgælden vil stige med hhv. 19.000 kr. for et lån med afdrag og 28.000 kr. for et lån uden afdrag.

Vil en nedkonvertering altid indebære en økonomisk fordel?

Som nævnt vil en konvertering fra et fastforrentet 6 % eller 7 % lån medføre, at den månedlige ydelse falder, mens både afdrag og restgæld stiger. Den lavere ydelse og de hurtigere afdrag betyder, at man gradvist indhenter det tab, som stigningen i restgælden medførte ved konverteringens gennemførelse. Omvendt betyder det altså også, at hvis man vil være sikker på at få en gevinst ved at konvertere, skal man forvente at beholde sit lån i en årrække fremover. Ellers kan man nemlig ikke være sikker på, at indhente det ”tab”, som den stigende restgæld medførte. Præcist hvor længe, man skal beholde sit nye lån, afhænger af hvilket lån man oprindeligt havde og af renteutviklingen. Falder renten, vil der gå længere tid før konverteringsgevinsten tikker ind, end hvis renten stiger. Uanset hvad, er man dog sikker på, at man på sigt får en gevinst – i nogle tilfælde skal man dog have en vis portion tålmodighed.

Figur 1: Muligt tab og gevinst i en worst-case situation ved konvertering fra 6 % lån til 4 % lån



Nedenfor har vi forestillet os, at man konverterer i dag. Herefter har vi kigget på 2 scenarier for den fremtidige renteutvikling, og set på hvordan det påvirker dagens konvertering. Det ene scenarie viser worst-case situationen, dvs. hvis renten fortsætter på det nuværende lave niveau i en årrække fremover, mens det andet scenarie viser best-case situationen, dvs. hvor renten allerede er steget om 1 år. I worst-case scenariet har vi regnet på, hvor lang tid der vil gå, før man er sikker på at få en konverteringsgevinst. I best-case scenariet har vi regnet på, hvor stor gevinsten vil blive, såfremt renten er steget om præcist et år og lånet indfries.

Worst-case scenarie: Hvor lang tid skal der gå før gevinsten er sikker

Som nævnt ovenfor betyder en konvertering at restgælden stiger. Skal det nye lån derfor indfries umiddelbart efter optagelse, kan man i værste fald få et tab af samme størrelse som stigningen i restgælden. Det gælder, hvis renten (lige efter optagelsen af det nye 4% lån) falder så meget, at indfrielsen skal ske til kurs 100. I takt med, at man betaler en lavere ydelse og et højere afdrag, end man ellers ville have gjort, mindskes det potentielle tab dog gradvist. I figur 1 ovenfor er vist et eksempel på, hvordan tabet og gevinsten vil se ud i worst-case situation ved en konvertering fra et 6 % fastforrentet lån med afdrag til et tilsvarende 4 % lån.

Figur 1 viser, at skal lånet indfries til kurs 100 umiddelbart efter optagelse, vil tabet være ca. 32.000 kr. svarende til den stigningen i restgælden, som fremgår af tabel 1. Gradvist minimeres tabet, og efter 3 år vil man nå breakeven, dvs. tidspunktet, hvor konverteringen (i worst-case

situationen dvs. ved en indfrielse af lånet til kurs 100) hverken har været en fordel eller en ulempe. Efter de 3 år vil konverteringen genererer en lille økonomiske gevinst måned efter måned i resten af lånets løbetid.

Historisk set har kursen på 4 % lån sjældent ligger på kurs 100 eller derover. I tabel 2 har vi derfor beregnet, hvor høj kursen på det nye 4 % lån maksimalt må være efter hhv. 1, 3, 5 og 7 år efter, hvis boligejeren skal være sikker på ikke at tabe penge på konverteringen, og han skal indfri sit lån.

Tabel 2: Hvor høj må kursen maksimalt være om 1, 3 og 5 år før konverteringsgevinsten forsvinder

	Maksimal kurs på 4 % efter hhv.			
	1 år	3 år	5 år	7 år
7 % lån med afdrag	98,4	100*	100*	100*
7 % lån uden afdrag	97,5	100*	100*	100*
6 % lån med afdrag	98,0	100*	100*	100*
6 % lån uden afdrag	97,2	99,4	100*	100*
FlexGaranti® 6%U med afdrag	98,0	100*	100*	100*
FlexGaranti® 6%U uden afdrag	97,2	99,3	100*	100*
FlexLån® F1 med afdrag**	96,3	92,4	88,3	84,0
FlexLån® F1 uden afdrag**	95,5	91,9	88,5	85,2

*Da lånet maksimalt skal indfries til kurs 100, må kursen i princippet godt være højere, da det ikke har betydning for boligejeren.

** Der er taget udgangspunkt i, at FlexLån® med afdrag i dag har en rente på 1,78 % og FlexLån® uden afdrag har en rente på 1,77 %. De efterfølgende år er FlexLån® F1 renteniveauet sat til 1,25 %.

Tabel 2 viser, at har man fx i dag har et fastforrentet 6 % lån med afdrag, og vælger man at konvertere det til et tilsvarende 4 % lån, vil konverteringen kun have været en økonomisk god idé om 1 år, hvis kursen på 4 % lånet på det tidspunkt ligger på 98,0 eller derunder. Det gælder i de tilfælde, hvor man skal indfri sit lån. Det betyder også, at hvis kursen på 4 % lånet er højere end de 98,0 om 1 år, og lånet skal indfries, så vil man ikke have nået at tjene konverteringsomkostninger og kurstab hjem, og konverteringen vil dermed ikke have været en økonomisk god idé. Man vil få et tab. Efter 3 år vil man dog have haft en gevinst ved konverteringen uanset renteutviklingen. For et tilsvarende lån uden afdrag vil konverteringen først med sikkerhed være fordelagtig om 5 år.

Har man i dag FlexLån®, er der ingen garanti for, at man kan være helt sikker på at få en gevinst ved at konvertere til et fastforrentet 4 % lån. For principielt kan den 1-årige rente blive ved med at holde sig under det nuværende 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 restgældsreduktion, fordi man tror, renten vil stige. Sidstnævnte kan du læse mere om nedenfor, hvor vi har analyseret konsekvenserne ved at konvertere, hvis renten stiger.

Best case: Hvor stor bliver gevinsten, hvis renten stiger

I beregningerne 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 komme ud af sit lån uden at tabe penge på konverteringen. Det er imidlertid også interessant at se på, hvordan det påvirker gevinstmulighederne, hvis renten stiger. I tabel 3 har vi regnet på, hvordan boligejerne er stillet, hvis de konvertere i dag, og renten er steget allerede om ét år, og de indfrier deres lån på dette tidspunkt.

Tabel 3: Der er store gevinster at hente ved en konvertering , hvis renten stiger

	Gevinst ved en rentestigning på 4 % lånet efter 1 år			
	0,5 %	1 %	1,5 %	2 %
7 % lån med afdrag	21.000	58.000	97.600	137.600
7 % lån uden afdrag	29.300	73.200	119.800	166.500
6 % lån med afdrag	17.400	54.400	93.900	133.800
6 % lån uden afdrag	25.700	69.400	116.000	162.500
FlexLån® F1 med afdrag	400	35.300	72.700	110.500
FlexLån® F1 uden afdrag	7.900	50.200	94.500	138.800

Kilde: Egen data og model for kursfølsomheder

Stiger renten fx med 1 %-point allerede om ét år, vil den modelberegnete kurs på 4 % obligationen med afdrag falde til kurs 92,68, mens kursen på den tilsvarende 4 % obligation uden afdrag forventes at falde til godt 90,53. Det er en meget høj kursfølsomhed. Har boligejeren fx konverteret fra et 6% lån med afdrag til et tilsvarende 4 % lån, og gør vi regnskabet op efter ét år, hvor renten i mellemtiden er steget med 1 %-point, så vil boligejeren komme ud af konverteringen med en gevinst på godt 54.400 kr. For et 6 % lån uden afdrag vil gevinsten være helt oppe på 69.400 kr. Tilsvarende høje gevinster fremkommer ved konvertering fra andre lån.

Konkret betyder det, at hvis renten stiger i løbet af det næste års tid, så vil en konvertering indbringe en ganske pæn gevinst, hvis lånet konverteres i dag og indfries til den tid. Det gælder både for de boligejere, der i dag konverterer fra et fastforrentet lån, og for de boligejere, der i dag konverterer fra FlexLån®. Der kan således også være en gunstig konverteringsmulighed for boligejere med FlexLån®.

Konklusionen er derfor klar: Tror man på stigende renter indenfor en overskuelig tidshorisont, så bør man kraftigt overveje en konvertering i dag – også selvom man ikke forventer at beholde sit lån særligt længe. Tro man derimod på fortsat lave eller ligefrem faldende renter, så bør man kun konvertere, hvis man forventer at blive boende i sin bolig i en vis årrække endnu – i nogle tilfælde helt op til 7 år.

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.