

# Opkonvertering: En mulighed - men ikke nødvendigvis for alle

Side 1 af 4

Uroen på de finansielle markeder har betydet kursfald på realkreditobligationerne.

Vi er gået fra, at den toneangivende 30-årige realkreditobligation var 0,5 procent til, at vi nu har et marked, hvor 1,5 procent-lånet er blevet toneangivende.

Der er ikke krise i realkreditmarkedet, men vi ser lige nu, at investorer sælger ud af deres aktiver for at rejse likviditet – med kursfald til følge. Kursfald er ikke kun en dårlig nyhed, idet det også er en mulighed for opkonvertering, hvis man i dag har et realkreditlån, hvor den bagvedliggende obligation er faldet i kurs.

Ideen med en opkonvertering er, at man indfrier sit lån til den lavere kurs og dermed reducerer gælden mod, at man optager et nyt lån med en højere rente.

Det nye lån vil have en højere ydelse. Årsagen er, at det nye lån har en højere rente. Vælger man denne form for aktiv gældspleje, håber man på, at renterne falder tilbage, så man i sidste ende har både mindre gæld og lavere ydelse.

## Hvad er en skrå konvertering?

Alternativt kan man vælge at skifte risikoprofil i form af en såkaldt skrå konvertering. Her vil man opleve at få en lavere gæld og en lavere ydelse mod, at ens nye lån har en variabel rente. Her er risikoen så, at ydelsen kan stige i tilfælde af, at renten ikke falder, som man håber på, men at den i stedet stiger yderligere.

Netop som følge af, at man skal have et rentefald for at være helt hjemme, er opkonverteringer ikke nødvendigvis for alle. Det er generelt vanskeligt at spå om renten, og det er ikke nemmere i den nuværende økonomiske situation. Lige nu er der stor usikkerhed i markedet, og derfor kan der ske store udsving i kurserne. Det taler for at udvise forsigtighed også i forhold til opkonverteringer.

Det ændrer dog ikke på, at nogle boligejere netop har valgt et fastforrentet lån alene af den årsag, at der er mulighed for restgældsreduktion i form af en opkonvertering.

## Opkonvertering: Et eksempel

I tabellen nedenfor er der et eksempel på en opkonvertering. Der tages udgangspunkt i en boligejer med en gæld på en million kroner.

Har man større eller mindre gæld, kan man i store trækcolængder gange tallene op eller ned.

Boligejeren har et lån med afdrag og med en pålydende rente på 0,5 procent. Restløbetiden på lånet er 29,5 år, hvilket svarer til, at det cirka var et halvt år siden, man begyndte at kunne optage lån med 0,5 procent i rente. Boligejeren har en månedlig ydelse på 3.544 kroner før skat. Svarende til 3.310 kroner efter skat.

Kursen er nu faldet på 0,5 procent obligationen – således at denne er nede på en kurs på godt 91,53 kurspoint. Boligejeren kan således indfri sin gæld til et lavere beløb end han skylder nominelt.

Uden omkostninger svarer det til at gælden kan indfries til 915.300 kroner selv om man skylder en million. Der er dog også omkostninger forbundet med en konvertering, så den nye gæld bliver højere end de 915.300 kroner.

#### Et konverterings eksempel fra 0,5 pct. til 1,5 pct.

|   | 0,50%     | 1,50%     | Ændring |
|---|-----------|-----------|---------|
| <b>1. års ydelse før skat</b>           | 42.534    | 44.965    | 2.431   |
| <b>1. års ydelse efter skat</b>         | 39.719    | 39.958    | 239     |
| <b>Mdl. ydelse før skat (1. år)</b>     | 3.544     | 3.747     | 203     |
| <b>Mdl. ydelse efter skat (1. år)</b>   | 3.310     | 3.330     | 20      |
| <b>Restgæld/hovedstol</b>               | 1.000.000 | 935.300   | -64.700 |
| <b>Samlede ydelser før skat</b>         | 1.171.228 | 1.252.190 | 80.963  |
| <b>Samlede ydelser efter skat</b>       | 1.127.393 | 1.171.066 | 43.673  |
| <b>NV af samlede ydelser efter skat</b> | 853.360   | 883.478   | 30.118  |

Anm. Opkonvertering fra 0,5 pct. til 1,5 pct. Restløbetid 29,5 år. Kurser pr. 19. marts 2020.

Anvendt skattesats 25,6 pct. Anvendt diskonteringsrente 2 pct. Beregningerne er inkl. omkostninger til Jyske Realkredit. Der antages genbrug af stempel. Kilde: Jyske Bank.

Det nye lån, der kan hjemtages er et 1,5 procent lån. Det kan i eksemplet hjemtages til kurs 99,03 (bemærk, at kurserne er faldet yderligere, men det gælder både for indfrielsen og optagelsen). Det betyder, at når det nye lån er hjemtaget og omkostningerne er medfinansieret er ens gæld faldet fra 1 million kroner til 935.300 kroner.

Ens gæld er altså blevet reduceret med 64.700 kroner.

### **Selv om gælden er blevet mindre, stiger ens ydelse imidlertid.**

Årsagen er, at renten på ens nye lån nu er 1,5 procent mod den tidligere rente på 0,5 procent. Den månedlige ydelse stiger således med 203 kroner før skat – svarende til 20 kroner i merbetaling efter skat. Stigningen i ydelsen er som sagt forårsaget af højere rente, som der er fradrag for. Hertil kommer, at ens afdrag bliver mindre i starten af lånets løbetid som en følge af, at lånet afvikles som et annuitetslån.

Begge lån er dog tilbagebetalt efter 29,5 år.

### **En anden version er skrå konvertering**

Et alternativ til at konvertere op i rente er at konvertere skråt.

Her ændrer man risikoprofil således, at man udskifter sit fastforrentede lån med et variabelt forrentet lån. Det, der taler for denne form for konvertering, er, at her får man ikke bare en mindre gæld, men vil også opleve, at ens månedlige ydelse bliver mindre.

Pointen med at skifte risikoprofil er, at man netop håber på rentefald og dermed vil det være en fordel med et lån med variabel ydelse. Ydelsen vil således automatisk falde i takt med at renten falder.

Ulempen ved dette er, at hvis det ikke går, som man håber, så vil ens ydelse stige. Så har man kig på en skrå konvertering bør man have in mente, at strategien ikke er uden risiko. På variabelt forrentede lån er der således ingen grænse for, hvor meget ens ydelse kan stige, hvilket taler for at man har en stærk økonomi, hvis man vil foretage en skrå konvertering. Ved at vælge et lån med renteloft, kan man dog sikre sig mod store ydelsesstigninger i en længere periode.

Her udover gælder der særlige kreditregler i forhold til, at man kan blive godkendt til et lån med variabel rente. En skrå konvertering er således mest oplagt for de boligejere, der har belånt deres ejendom med mindre end 60 pct. og som har en gæld der er mindre end fire gange deres indkomst. Renteloftslån er dog et alternativ for de kunder, der gerne vil i variabel rente, men har en belåningsgrad over 60 eller gearing over 4.

### **Hvad anbefaler vi lige nu?**

Det gode spørgsmål er så; kan det betale sig? Forestiller man sig, at man holder begge lån til udløb, så vil det være billigst at holde fast i det oprindelige lån med 0,5 procent i rente, når man ser på to lån med fast rente. Skal opkonverteringen være en god forretning, skal man altså håbe på, at der på et tidspunkt indtræffer et nyt rentefald. Altså en mulighed, hvor man kan lægge sit lån om endnu en gang og dermed også få en lavere rente. Jo længere tid, der går før end, at dette rentefald viser sig, desto dårligere idé er det at omlægge sit lån. Alternativt skal man have en stærk nok økonomi til, at det giver mening at ændre risikoprofil. Det indebærer imidlertid også, at man har det godt med at ens ydelse nu kan svinge i takt med konjunkturudviklingen.

Generelt er det meget vanskeligt at sige noget håndfast om renteutviklingen, og det ændrer den nuværende situation i markedet ikke på. Den store usikkerhed, der hersker lige nu, vil ændre sig i takt med nyhedsstrømmen.

Set i lyset af de omvæltninger, vi ser i markedet, kan vi derfor ikke over en bred kam anbefale en opkonvertering. Det er dog en mulighed for dem, der er bevidste om, hvad en opkonvertering præcist indebærer.