

31. maj 2023



Skal jeg bruge min opsparing til at indfri en bid af mit realkreditlån?

Det er en fornuftig økonomisk strategi, at have penge stående i banken til uforudsete udgifter, men hvis dit indestående i banken overstiger, hvad du med rimelighed kan forvente af uforudsete udgifter, bør du overveje en alternativ placering af pengene.

Godt nok er renterne på indlånskonti nu igen positive, men hvis du har et realkreditlån kan du ofte opnå en bedre forrentning - f.eks. ved at "investere" i en hel eller delvis indfrielse. Det gælder også fastforrentede lån med lave kuponrenter, da der er en betydelig kursgevinst at hente i kølvandet på rentestigningerne. Det er jo paradoksalt både at have gæld og opsparing – reelt låner man jo så penge for at sætte dem ind på en konto. I denne analyse vil vi se på konsekvenserne af at du reducerer både opsparing og gæld ved at lave en delvis indfrielse af dit fastforrentede realkreditlån.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Hvor skal jeg gøre af mine penge?

De fleste vil nok være trygge ved, at de har et beløb stående på deres konto, som de kan bruge til uforudsete udgifter, altså når bilen går i stykker eller tandlægeregningen bliver lidt større end forudset. Det er en god ide, at være lidt beredt på uforudsete udgifter, og det er derfor en fornuftig økonomisk praksis at sætte lidt penge af til dette hver måned. Men hvis du er så heldig, at du ikke bliver ramt af uforudsete udgifter og dit økonomiske beredskab derfor er blevet meget højt, så bør du overveje en alternativ placering til pengene end på en bankkonto. Ja, du bør faktisk spørge dig selv: "Hvor skal jeg gøre af mine penge?"

En bankkonto har den helt store fordel, at den er meget likvid – altså at du kan trække dine penge ud, lige så snart bilen går i stykker, og du skal bruge dem. Desuden er en bankkonto sikker i forhold til f.eks. investeringer i aktier eller obligationer. Til gengæld er forrentningen relativ lav og kan endda være et rundt 0.

Hvis du vælger at placere pengene i aktier eller obligationer, kan du over tid få en bedre forrentning af din investering, men aktier og obligationer er i sagens natur mere risikable investeringer, og du kan også være uheldig og få en ringere forrentning – ja måske taber du ligefrem penge.

Hvis du både har et stort økonomisk beredskab og har et fastforrentet obligationslån, har du jo reelt lånt penge for at have dem stående på en konto. Selvom realkreditlån er relativt billige i forhold til andre

låneformer, så er det nok en dårlig forretning, for du betaler oftest mere end 1% i rente og bidrag af dit realkreditlån. Måske er dit realkreditlån større end dit økonomiske beredskab, men så kan du jo bare indfri en del af lånet. Hvis du har andre, dyrere lån, bør du naturligvis overveje at indfri eller nedbringe disse lån først.

Delvis indfrielse af dit realkreditlån

En delvis indfrielse af dit realkreditlån er måske ikke det, som du normalt forbinder med en investering, men det er jo reelt en investering, hvor du betaler et indfrielsesbeløb, som betaler sig tilbage i form af lavere ydelse og en lavere restgæld. Den lavere restgæld får du glæde af, hvis du omlægger eller indfrier dit lån, da du dermed skal indfri en lavere restgæld.

Det er endda en sikker investering uden risiko tilknyttet, da din restgæld reduceres og ydelsen falder fremadrettet.

Til gengæld er det ikke en særlig likvid investering, da du jo ikke bare kan fortryde din investering og få indfrielsesbeløbet tilbage. Du skal derfor ikke bruge din opsparing til at lave en delvis indfrielse af dit realkreditlån, hvis du forventer at skulle bruge penge igen inden for rimelig tid.

Delvis indfrielse – hvad sparer jeg?

Når du laver en delvis indfrielse, så betaler du et indfrielsesbeløb og til gengæld får du reduceret din restgæld og du får en besparelse på din månedlige ydelse. Herunder har vi beregnet konsekvenserne af en delvis indfrielse på kr. 100.000 af et lån med en restløbetid på 28 år og med en bidragssats der svarer til en fuld belåning på 80% af ejendommens værdi. I kolonnen ÅOP har vi beregnet ÅOP for den indfrielede del af lånet – altså den ÅOP, som du skal betale, hvis du vælger at beholde den del af lånet.

ÅOP er direkte sammenlignelig med den rente, som du kan opnå ved at sætte pengene på en konti i banken.

Obligationslån med afdrag

Kupon	1%	3%	6%
Kurs	71,561	88,854	100,000
ÅOP	4,5%	4,8%	6,8
Indfriet restgæld	138.210	111.700	99.250
1. års besparelse	6.596	6.665	8.013
Samlet besparelse	172.545	177.717	217.591

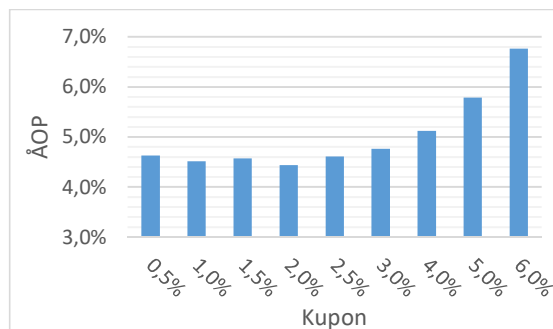
Som man kan se, så kan man opnå den største besparelse, hvis man har det dyreste lån, nemlig et

obligationslån med 6% kupon. Man opnår her en samlet besparelse, som er mere end dobbelt så stor som indfrielsesbeløbet. Det skyldes, at man undgår en belåning, som isoleret set har en ÅOP på 6,8%. Sat lidt på spidsen kan man sige, at man forrenter sit indfrielsesbeløb med 6,8 % om året gennem restløbetiden på lånet. Det er denne procentsats man kan holde en alternativ investering op imod.

Selv hvis man har et obligationslån med 1% kupon kan man undgå en belåning, som isoleret set har en ÅOP på 4,5%.

Det kan virke overraskende, at det kan betale sig at lave en delvis indfrielse af et obligationslån med 1% kupon i stedet for at lade beløbet stå på en bankkonto til 1% i rente, men det skyldes dels den lave kurs, som man kan indfri lånet til efter de kraftige rentestigninger over det seneste års tid, og bidragssatsen. Da kursen er så lav, så reducerer du faktisk din restgæld med kr. 138.000, selvom du kun betaler kr. 100.000. Da både renten og bidraget beregnes af restgælden, får du en besparelse på ydelsen, som er væsentlig højere end summen af kuponrenten og bidragssatsen.

Herunder kan du se ÅOP af delvis indfrielse på kr. 100.000 for alle Realkredit Danmarks åbne, fastforrentede 30-årige obligationer med afdrag:



Tidshorisont og renteudsving påvirker i sidste ende også ÅOP

Kun få boligejere beholder deres lån gennem 30 år. Lånet bliver ofte omlagt undervejs, eller man flytter videre til anden bolig. Det har indvirkning på den ÅOP, der kan opnås med en delvis indfrielse. Endvidere spiller renteutviklingen også en vigtig rolle for det endelige resultat. Således kan du realisere en kursgevinst ved en delvis indfrielse, men hvis du indfrier hele lånet om eksempelvis to år i forbindelse med et boligsalg, og kurserne ikke har ændret sig gennem perioden, så vil man også her få fuld glæde af kursgevinsten. Omvendt hvis renterne er faldet markant tilbage igen, og man ikke længere har en restgældsgevinst at hente, så vil det betyde, at ens delvise indfrielse har været en rigtig god ide. Den realiserede restgældsreduktion skal i så fald fordeles ud over en kortere periode, hvilket løfter ÅOP i dette eksempel.

I nedenstående kan ses effekten af en indfrielse to år efter den delvise indfrielse ved følgende to scenarier:

- Ved uændrede kurser (restgældsreduktion den samme ved indfrielse om to år)
- Ved kursstigning, hvor kurserne er steget så meget, at alle kuponerne handles til en kurs over 100. Dermed sker indfrielse til kurs 100 og restgældsgevinst er forsvundet

Kupon	1%	3%	6%
Sparet ydelse i perioden ved delvis indfrielse	13.163	13.312	16.016
Merprovenu ved uændret kurs	94.577	95.929	97.464
ÅOP ved uændret kurs	4,0%	4,8%	7,0%
Merprovenu ved kursstigning	131.408	107.868	97.464
ÅOP ved kursstigning	21,3%	10,7%	7,0%

I alle scenarier opnår du en ÅOP af investeringen, som ligger væsentligt over forrentning på en bankkonto. Dette gælder i særlig grad for ÅOP på 1% kuponen, som er på hele 21,3%, hvis nu renterne falder tilbage igen og kursgevinsten fordamper! Det skyldes, at du både vinder på gyngerne og karrusellerne: Du har sparet en ydelse på 12.747 kroner over 2 år, og du får et merprovenu på 127.284 ved boligsalget.

Det kan virke pudsigt, at din ÅOP af din investering i delvis indfrielse stiger, hvis kurserne stiger, men det skyldes at du mod at betale et lille beløb nu undgår at betale et stort beløb senere. Jo lavere kurs ved delvis indfrielse, jo større beløb undgår du at betale når hele lånet indfries og jo bedre en investering har du lavet. Du får med andre ord låst din restgældsreduktion fast, når du foretager din delvise indfrielse, så du ikke risikerer at skulle betale et stort beløb senere.

Måske spørger du dig selv om, det er realistisk, at kurserne stiger fra 71,561 til over 100 på bare 2 år, men hvis vi ser på kursudviklingen på 1% kuponen i de to år fra januar 2021 til januar 2023, faldt kursen faktisk fra 101 til 73. Vi er med andre ord i en usikker periode på de finansielle markeder, hvor tingene kan udvikle sig rigtig hurtigt.

Opsummering

Det er en dårlig forretning at låne penge for at sætte dem i banken.

Tilpas dit økonomiske beredskab, så det passer til de uforudsete udgifter, som du med rimelighed kan forvente. Sørg for, at have penge i banken til opvaskemaskinen og den punkterede termokande, men overvej, om det er nødvendigt at have penge i banken til nyt tag, hvis nu det på et senere tidspunkt skulle blive utæt.

For nu at svare på, hvor du skal gøre af dine penge, så skal du kort sagt vurdere følgende forhold:

Med hvor kort varsel skal jeg bruge pengene?

Hvor stor en risiko vil jeg acceptere?

Dit økonomiske beredskab, altså det beløb, som du skal kunne bruge med kort varsel, kan du med fordel lade stå i banken, men resten kan du med fordel investere f.eks. i indfrielse af din gæld, øge din pensionsopsparing eller sætte i aktier og obligationer alt afhængig af din risikoprofil og dine ønsker for fremtiden.

Ser vi specifikt på indfrielse af gæld er det en sikker investering i forhold til aktier og obligationer, og selv for relativt billige lån såsom realkreditlån kan du opnå en væsentlig gevinst. Hvis du har anden, dyrere gæld, bør du naturligvis overveje indfri dette først.

For andre realkreditlån end fastforrentede obligationslån, kan det også være en attraktiv investering at lave en delvis indfrielse. For disse lån vil forrentningen af investeringen typisk være tæt på summen af rente og bidragssatserne på lånet. Hvis renterne er steget siden lånets optagelse, kan man også her opnå en kursgevinst, men for f.eks. FlexLån® vil en sådan kursgevinst være skattepligtig, medmindre indfrielsen sker i forbindelse med salg af boligen.

Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i obligationskurserne pr. 31. maj 2023 og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser for private ejerboliger.

Redaktion

Chefanalytiker
Nicolas Norby
nnor@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring