

12. december 2024



Fastforrentede 3,5%-lån er nu på lånehylde - skal jeg konvertere mit 5 %-lån?

Realkredit Danmark har åbnet 30-årige fastforrentede obligationer med en kuponrente på 3,5% både med og uden afdragsfrihed, og hvis kurserne fortsætter med at stige, så lukker også den afdragsfrie 4% obligation snart for tilbudsgivning. For boligejere, der har obligationslån med højere kuponrente, er det oplagt at overveje, om tiden er inde til at reducere ydelsen ved en nedkonvertering til et nyt obligationslån med lavere kuponrente. For boligejere med både 5 % og 6% obligationer kan det allerede nu være attraktivt at foretage en konvertering ned i rente. Hvis renteprognoserne får ret i, at rentefaldene fortsætter i 2025, er der desuden udsigt til endnu mere attraktive nedkonverteringer – men hvis de tager fejl, risikerer de afventende boligejerne at misse en god konverteringsmulighed.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Nye konverteringsmuligheder med 3,5% obligation

Realkredit Danmark har for nyligt åbnet et 30-årigt fastforrentet 3,5 %-lån med mulighed for ti års afdragsfrihed. Det følger i kølvandet på åbningen af varianten med afdrag tilbage i september. De nye lavere kuponrenter på fastforrentede lån er sket som følge af rentefaldene igennem 2024, som bragte kursen på de tilsvarende 4% obligationer nær kurs 100. Det 30-årige 4 %-lån med afdrag handler over kurs 100 og er dermed lukket for tilbudsgivning, mens den afdragsfrie variant stadig er åben for tilbud, men handler meget tæt på kurs 100.

Kursudsving på fastforrentede obligationer er en god lejlighed for boligejerne til at overveje op- og

nedkonverteringsmuligheder, og med 3,5% obligationen åbner der sig et vindue for nedkonvertering for boligejere med 5% og 6% obligationslån.

De 30-årige 3,5%-obligationer handler et stykke under kurs 100, så boligejerne må acceptere et pænt kurstab ved optagelsen. Det skal dog ikke afholde os fra lidt rettighed omhu og se på, hvor kurserne skal bevæge sig hen, for at en nedkonvertering bliver attraktiv.

Alle beregninger er lavet med en restløbetid på 28 år (altså 2 år efter udbetaling), restgæld på kr. 1 mio., en bidragssats på 0,6812% og et tillæg for afdragsfrihed på 0,2752% hvilket er satserne for maksimal belåningsgrad på 80%.

Oftentimes kan du opnå en bidragsreduktion ved omlægningen som følge af, at din bolig er steget i værdi – eller du har afdraget på lånet – og belåningsgraden derfor er faldet. Dette er dog ikke

medtaget i beregningerne, men det trækker i retning af, at en nedkonvertering kan se endnu mere attraktiv ud end vist i beregningseksemplerne.

Alle kurser er vist efter kursfradrag på 0,25 kurspoint, ligesom de kurser, der vises på <https://rd.dk/kurser-og-renter>

Nedkonvertering

Rentestigningerne startede i 2022, men trods det korte tidsrum, så er der på landsplan udbetalt lån for hele 215 mia.kr. i 5% og 6 %-serierne med udløb i 2053 og 2056 – altså 30-årige lån.

Herunder kan du se den samlede nominelle restgæld for fastforrentede lån i 5% og 6% kupon.

Kupon	Med afdrag (mia.kr.)	Afdragsfri (mia.kr.)
5%	134,2	72,9
6%	1,5	6,7

Formålet med en nedkonvertering er at opnå en ydelsesbesparelse. Til gengæld må du acceptere en mindre stigning i den nominelle restgæld som følge af omkostninger og kurstab ved omlægning. Over tid vil den samlede ydelsesbesparelse overstige restgældsforøgelsen, og det tidspunkt, hvor dette sker, kalder vi break-even.

Herunder i tabellen kan du se, hvad optagelseskursen på 3,5% obligationen skal være, for at break-even perioden er 2,5 år. Du skal altså beholde lånet i 2,5 år, for at det er fordelagtigt at gennemføre nedkonvertering. I dette break-even tal er indregnet, at man ender med at realisere hele kurstabet ved optagelse af det nye lån – altså at det bliver indfriet til kurs 100. Det er en konservativ betragtning, da eksempelvis uændrede renter eller stigende renter kan betyde, at man ikke ender med at realisere et kurstab eller endda kan opnå en kursgevinst ved førtidig indfrielse.

Længden af break-even periode er meget individuel, og hvis du forventer at blive boende i din bolig i mange år, kan det være relevant at konvertere ned, selvom break-even perioden er f.eks. 5 år.

Som en tommelfingerregel vil vi generelt vurdere, at en break-even periode på under 5 år er attraktiv i forhold til en nedkonvertering, og er vi nede under 2,5 år, er det endnu mere oplagt at overveje muligheden.

I opsummeringen til sidst i analysen kan du se en tabel over udvalgte nøgletal ved andre break-even perioder.

Lad os starte med at se på 6% lånet.

Med afdrag	Lån	Nyt lån
Kupon	6,0%	3,5%
Kurs (indfri/optag)	100,000	96,970
Månedlig ydelse efter skat	5.310	4.547
Heraf afdrag	1.189	1.865
Restgæld	1.000.000	1.043.095
Break-even		2,5 år
Samlet besparelse efter skat		312.954

Hvis du har et 6% lån skal 3,5% obligationen blot op på en kurs der er højere end 96,970, hvilket giver en ydelsesbesparelse på 763 kroner om måneden efter skat samtidig med at det månedlige afdrag stiger med 675 kroner. Samlet set betyder det, at holder man det nye 3,5 %-lån til udløb efter konverteringen, så vil man samlet set opnå en besparelse på mere end 300.000 kroner pr. lånte mio. kroner.

Denne kurs der er anvendt i beregningen, er faktisk lavere end dagens kurs på 97,9. Hvis vi tager udgangspunkt i den aktuelle kurs, så er break-even horisonten på denne omlægning helt nede på xx år.

Hvis du har et 6% lån med afdragsfrihed ser nøgletallene således ud:

Afdragsfri	Lån	Nyt lån
Kupon	6,0%	3,5%
Kurs (indfri/optag)	100,000	96,985
Månedlig ydelse efter skat	4.313	2.882
Heraf afdrag	-	-
Restgæld	1.000.000	1.042.941
Break-even		2,5 år
Samlet besparelse efter skat		408.403

For afdragsfrie 6% lån skal optagelseskursen være en smule højere, nemlig 96,985. Desuden er ydelsesbesparelsen på hele kr. 1.431. Den større

ydelsesbesparelse for afdragsfrie lån skyldes, at afdraget ikke forøges men derimod fastholdes på 0 kroner. Umiddelbart er kravet til optagelseskursen nogenlunde det samme som på varianten med afdrag, men da markedskurserne normalt er lidt lavere for afdragsfrie obligationer, er konverteringstidspunktet normalt lidt forskudt.

Lad os se på 5% obligationerne.

Med afdrag	Lån	Nyt lån
Kupon	5,0%	3,5%
Kurs (indfri/optag)	100.000	98.605
Månedlig ydelse efter skat	4.906	4.472
Heraf afdrag	1.406	1.834
Restgæld	1.000.000	1.025.803
Break-even		2,5år
Samlet besparelse efter skat		181.951

Hvis du har et 5% lån skal 3,5% obligationen op på kurs 98,6 for at vores krav er opfyldt. Konvertering til denne kurs giver en ydelsesreduktion på 434 kroner om måneden og en forøgelse af afdraget på 428 kroner pr. måned. Her vil den samlede besparelse over tid ved konverteringen løbe op i godt 180.000 kroner pr. lånte mio. kroner.

Hvis du har et afdragsfrit 5% lån ser nøgletallene således ud:

Afdragsfri	Lån	Nyt lån
Kupon	5,0%	3,5%
Kurs (indfri/optag)	100.000	98.609
Månedlig ydelse efter skat	3.693	2.834
Heraf afdrag	-	-
Restgæld	1.000.000	1.025.764
Break-even		2,5 år
Samlet besparelse efter skat		244.897

Hvis du har et afdragsfrit 5% lån skal 3,5% obligationen op på kurs 98,6 for at vores krav er opfyldt. Konvertering til denne kurs giver en ydelsesreduktion på 859 kroner pr. måned.

Hvad nu hvis både 3,5% og 4% er åben for tilbud?

Som nævnt er kursen på det afdragsfrie 4%-lån meget nær kurs 100, og så kan man både vælge 3,5% eller 4%, hvis man overvejer en nedkonvertering.

Normalt anbefaler vi, at man optager i den højeste kupon for at undgå kurstab, men lad os se på, hvad forskellen egentlig er, hvis man konverterer et afdragsfrit 5% med dagens kurser.

Afdragsfri	Nyt lån	Nyt lån
Kupon	4%	3,5%
Kurs (indfri/optag)	99.525	*96.875
Månedlig ydelse efter skat	3.123	2.885
Heraf afdrag	-	-
Restgæld	1.016.320	1.044.121
Break-even	1,25år	2,5år
Samlet besparelse efter skat	358.827	406.204

Ad * Kursen er anslået

Begge konverteringsmuligheder giver en høj, samlet besparelse efter skat, men 3,5% lånet giver den højeste samlede besparelse efter skat. Til gengæld får man med 4% lånet en mindre restgæld og en kortere break-even periode. Det optimale valg afhænger i sidste ende af ens risikoprofil og hvorvidt man selv har skarpe holdninger til den fremtidige renteutvikling. Hvis man vil minimere sin risiko og stå stærkere i forhold til et evt. fremtidigt rentefald med mulig nedkonvertering for øje, så er 4 %-lånet det oplagte valg. Har man alternativt fokus på lavest mulig ydelse, så er 3,5 %-lånet mere oplagt.

Opsummering

Rentefaldene er godt nyt for boligejerne, som efter et par dramatiske år på rentemarkederne igen har adgang til billigere boligfinansiering.

Selvom 3,5%-lånet som set kan give dig en lavere ydelse på den korte bane i forhold til 4% lånet,

anbefaler vi dog, at du vælger 4% lånet, så længe dette er åbent for tilbud for at reducere kurstabet ved optagelsen. Det stiller dig bedre, hvis renterne senere skulle falde yderligere og du skal indfri lånet før tid eller der kan opstå en ny mulighed for at konvertere ned i rente.

3,5% lånet kan dog hurtigt blive interessant – særligt hvis renteprognoserne får ret i, at rentefaldene i 2024 fortsætter igennem 2025. Som altid er renteprognoser mere end usikre og det store spørgsmål er selvfølgelig, hvor lang tid, du skal vente – fortsætter rentefaldene, så du kan optage 3,5% lånet til en mere attraktiv kurs nærmere 100, eller falder kurserne igen, så vinduet for en attraktiv nedkonvertering lukkes?

Beregningerne er lavet med en meget kort break-even horisont på 2,5 år, men normalt anbefaler vi som tidligere nævnt en break-even horisont ved nedkonvertering på maksimalt 5 år. Det er dog meget individuelt, og hvis man har længere tidshorisont i sin bolig, kan det også give mening at konvertere ned, selvom perioden er lidt længere.

Herunder kan du se, hvad kursen skal være på 3,5% ved forskellige break-even krav.

Break-even	Optagelseskurs 3,5%	Samlet ydelsesbesparelse efter skat
2,5	98,609	244.897
5,0	96,529	203.717
7,5	94,795	168.005

Selv med en lav optagelseskurs på f.eks. 94,795 kan man altså opnå en høj samlet ydelsesbesparelse efter skat, men det kræver også en lang tidshorisont. Hvis man f.eks. indfrir lånet efter 3 år, så udgør den samlede merudgift kr. 38.496 (merudgift til indfrielse fratrukket samlet ydelsesbesparelse efter skat). Det er under antagelse af, at man ender med at realisere hele kurstabet ved optagelse af 3,5 %-lånet.

En konvertering er også en anledning til at overveje, om du har det rette lån. Har du brug for mere fleksibilitet med enten 10 eller 30 års afdragsfrihed, eller vil du sætte turbo på afviklingen med f.eks. kortere løbetid?

Eller vil du bare have den laveste ydelse nu og her, så skal du måske skele til de variabelt forrentede lån. Det er nemlig ikke kun fastforrentede lån, der er faldet i rente igennem 2024, men også de variabelt forrentede lån- og de er endda faldet noget mere i rente end de fastforrentede lån. Det er klart, at et skifte til variabel rente kræver en anden risikoprofil samt en robust privatøkonomi, der kan håndtere udsving i renterne – og dermed ens boligydelse.

Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i referencekurser fra NasdaqOMX og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser og priser for private ejerboliger pr. 5. december 2024.

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.

Redaktion
Chefanalytiker
Nicolas Norby
nnor@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver
Realkredit Danmark A/S ·
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Risikostyring