

ANALYSE

Har det betalt sig at omlægge sit realkreditlån?

November 2023

Indhold

Indhold	1
1. Baggrund	2
2. Resume	3
3. Analyse	4
3.1. Case	4
3.2. Metode	6
3.3. Gennemgang af de fire finansieringsstrategier	8
3.3.1. Fastforrentet realkreditlån – omlægningsstrategi	8
3.3.2. Fastforrentet realkreditlån – nedkonverteringsstrategi	10
3.3.3. Fastforrentet realkreditlån – ingen omlægninger	11
3.3.4. Realkreditlån med rentetilpasning – Flexlån	11
4. Resultat	13
4.1. Udvikling i nettoydelse	13
4.2. Udvikling i restgæld	14
4.3. Udvikling i de samlede omkostninger	15
5. Konklusion	17

1. Baggrund

I forbindelse med stigende renter i 2022 var der mange boligejere, som omlagde deres fastforrentede realkreditlån til et nyt lån med en højere rente. Ifølge Danmarks Nationalbank blev der i 2022 omlagt realkreditlån for i alt 243 mia. kr., hvilket svarer til 7,8 % af alle realkreditlån. For mange af boligejere var det formentlig første gang de omlagde et realkreditlån.

Omlægningerne gav en betydelig reduktion i boligejernes restgæld mod en højere rente fremadrettet. Da den højere rente over tid udvander gevinsten ved omlægningen, må det formodes at omlægningerne blev foretaget ud fra en forventning om, at lånene på et senere tidspunkt kan konverteres ned i rente igen – altså at omlægningen følges op af flere omlægninger¹.

Denne finansielle strategi kan kort betegnes som en *omlægningsstrategi*, og betegner en situation, hvor et fastforrentet realkreditlån løbende konverteres op og ned i rente i takt med renteutviklingen. Strategien er ikke uden omkostninger, og argumentet for den er ofte anekdotisk.

I denne analyse vurderes styrken af en *omlægningsstrategi* set i forhold til tre andre finansielle strategier for realkreditbelåning med udgangspunkt i rente- og kursudviklingen siden 2010.

¹ "Omlægge" og "Konvertere" dækker det samme koncept, hvor et realkreditlån indfries ved optagelse af et nye realkreditlån. "Omlægge" benyttes i analysen om det generelle koncept. "Konvertere" benyttes om hhv. Op- og Nedkonvertering.

2. Resume

Gennem analyse af 4. forskellige finansieringsstrategier for boligfinansiering med et realkreditlån med afdrag i perioden 2010–2023 finder vi, at en *omlægningsstrategi* har været den mest fordelagtige – dvs. den strategi med den største sikkerhed, færrest samlede omkostninger over perioden samt den laveste ydelse og restgæld i 2023.

Med udgangspunkt i et realkreditlån med en oprindelig hovedstol på 3.000.000 kr., har en familie netto (efter skat) kunne spare ca. 800.000 kr. (besparelse på ca. 76 %) ved at føre en omlægningsstrategi, fremfor hvis de ikke har omlagt deres lån i den pågældende periode. I forhold til hvis lånet udelukkende var blevet nedkonverteret, har familien alt andet lige sparet omkring 605.000 kr. (besparelse på 70 %) pr. 1. oktober 2023.

3. mio. kr. realkreditlån med afdrag optaget i 2010

	<i>Nettoomkostninger</i> 2010–2023	<i>Kvartalsvis</i> nettoydelse 2023	<i>Restgæld</i> 1. oktober 2023
<i>Fastrente – omlægningsstrategi</i>	259.000 kr.	27.977 kr.	1.603.000 kr.
<i>Rentetilpasning – Flexlån</i>	290.000 kr.	31.885 kr.	1.740.000 kr.
<i>Fastrente – kun nedkonvertering</i>	864.000 kr.	32.840 kr.	2.079.000 kr.
<i>Fastrente – uden omlægninger</i>	1.059.000 kr.	38.395 kr.	2.117.000 kr.

Nettoomkostning er opgjort som de samlede finansieringsomkostninger renset for værdi af skattefradrag og kursgevinster fra låneomlægninger som beskrevet i afsnit 3.2..

I forhold til finansiering med et rentetilpasningslån (flexlån) er omkostningerne stort set ens pr. 1. oktober 2023. Omlægningsstrategien har dog både bragt ydelse og restgæld længere ned end ved finansiering med flexlån. Med omlægningsstrategien er restgælden og nettoydelsen i 2023 henholdsvis 8 % og 12 % lavere end ved finansiering med flexlån.

Gevinsten fra omlægningerne har således ikke blot dækket præmien for at være renteforsikret i perioden 2010 – 2023 – de har tilmed bragt familien i en langt mere gunstig økonomisk situation end, hvis de havde finansieret deres boligkøb med et flexlån.

3. Analyse

Vi ønsker at analysere styrken af forskellige strategier for realkreditbelåning. Dette gør vi gennem sammenligning af 4. forskellige finansielle strategier for realkreditbelåning.

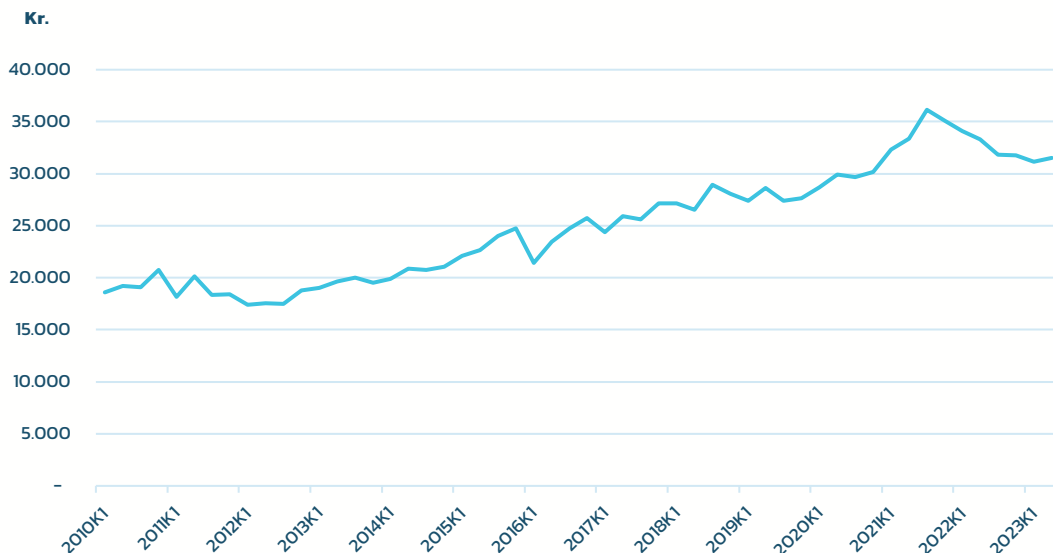
- A. Fastforrentet realkreditlån med op- og nedkonverteringer (omlægningsstrategi)
- B. Fastforrentet realkreditlån kun med nedkonverteringer (nedkonverteringsstrategi)
- C. Fastforrentet realkreditlån uden omlægninger
- D. Realkreditlån med rentetilpasning (flexlån)

For at sammenligne disse fire strategier foretager vi et casestudie for perioden 2010 til 2023.

3.1. Case

For at sammenligne de fire finansieringsscenarier har vi foretaget et casestudie af økonomien for en familie, som i 2010 køber et parcelhus på 195 kvm. i Rødovre til en samlet pris på 3.750.000 kr. Dette svarer til en kvm. pris på 19.185 kr., hvilket var gennemsnitsprisen i Rødovre på daværende tidspunkt.

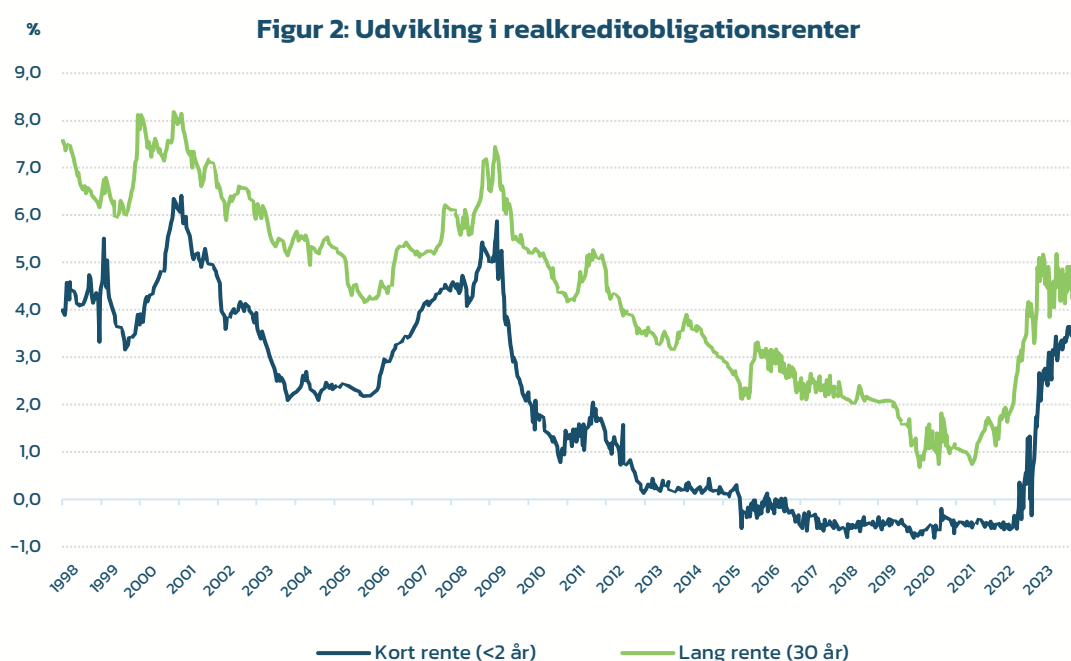
Figur 1: Kvm. pris på parcelhuse i Rødovre



Kilde: FinansDanmark

Huset finansieres ved en udbetaling på 750.000 kr. og et 80 % realkreditlån med en hovedstol på 3.000.000 kr. efter kurstab og omkostninger. Lånet løber i 30 år med afdrag og optages pr. 1. oktober 2010 med udløb oktober 2040.

2010 er valgt som start år af to årsager. Dels var det langsigtede renteniveau på daværende tidspunkt 4 %, hvilket stort set er identisk til i dag, og dels har det ikke været muligt at indhente data for individuelle obligationskurser fra før 2007.



Kilde: FinansDanmark.

Af den generelle renteutvikling i figur 2 ses det, at der både før og efter den analyserede periode, har været betydelige renteudsving. Både i perioden 2005–2008 og 2022–2023 var der en stigning i det langsigtede renteniveau på 3– 4 procentpoint.

Da en parcelhusfamilie typisk bor i sit hus i ca. 20 år², ville det være mere retvisende, hvis analysen løb over en længere periode. F.eks. ville det være relevant at inddrage perioden med stigende renter fra 2005 til 2008 i analysen. Hvis denne periode blev inddraget i analysen, kunne det forventes, at omlægningsstrategien rent faktisk ville have været endnu mere fordelagtig – måske endog vise en situation, hvor de samlede omkostninger havde

² <https://www.bolius.dk/saa-lang-tid-bor-en-dansker-i-gennemsnit-i-hus-og-ejerlejlighed-47952>

været negative – dvs. at familien netto ville have endt med at betale mindre end 3 mio. kr. over hele lånets løbetid for i udgangspunktet at havde lånt 3 mio. kr.

Det er værd at bemærke, at hvor det gennemsnitlige rentespænd mellem den korte og lange rente i 2010 var omkring 3–3,5 procentpoint, er den 1,5–2 procentpoint i 2023.

3.2. Metode

For at analysere konsekvensen af de 4 finansieringsstrategier sammenligner vi udviklingen i de samlede omkostninger over tid. De samlede omkostninger er i analysen opgjort som de samlede finansieringsomkostninger (rente og bidrag) fratrasket den akkumulerede værdi af skattefradrag (inkl. Fradrag på differencerenter fra nedkonverteringer) samt kursgevinsten/tab fra låneomlægninger (hovedstol – restgæld – akkumulerede afdrag):

Nettoomkostninger på et givent tidspunkt = Akk. Finansieringsomkostninger (rente og bidrag)

- akk. værdi af skattefradrag (fra renter, bidrag og differencerenter)
- Nettokursgevinst fra omlægninger (Oprindelig hovedstol – restgæld + akk. afdrag)

De samlede nettoomkostninger angiver således familiens samlede nettofinansieringsomkostninger renset for kursgevinster(tab) fra omlægninger. Restgælden afhænger til hver en tid af de akkumulerede afdrag så vel som kursgevinster fra tidligere omlægninger, og er dermed et resultat af kursgevinsterne fra tidligere låneomlægninger og dertilhørende ændringer i afdrags- og ydelsesprofilen.

Udgangspunktet for analysen af de tre scenarier med fastforrentet realkreditlån er et lån med afdrag optaget hos Realkredit Danmark (RD). Dvs. at vi tager udgangspunkt i kursudviklingen på obligationer med afdrag udstedt af RD samt RD's omkostningsstruktur og bidragssatser. Bidragssatserne er baseret på satserne i 2023. Dette er en forsimplet antagelse, da bidragssatserne har ændret sig over tid, men underbygger analysens fokus på betydningen af renteændringer fremfor politiske og forretningsmæssige justeringer.

Kursudviklingen for de fastforrentede obligationer tager udgangspunkt i referencekursen på individuelle obligationsserier fra Nasdaq.com tillagt kursskæring (Realkredit Danmark satser).

Bidragssatsen er i 2010 sat til 0,68 % for de fastforrentede lån og 0,9 % for finansiering med flexlån. Ved hver omlægning er bidragssatsen justeret til den nye belåningsgrad. Dermed

tages der højde for boligprisudviklingen. For finansiering med flexlån er bidragssatsen fastholdt over hele perioden.

For omlægningsstrategierne A og B er kriteriet for gennemførelse af en omlægning, at renteniveauet har bevæget sig et procentpoint eller mere. Opkonverteringer er blevet gennemført når der har kunne opnås en kursgevinst på 6 kurspoint eller mere efter kursomkostninger, og nedkonverteringer gennemført når kursen på et lån med en lavere rente har været over kurs 98,5 efter omkostninger til differencerenter (godtgørelsesrenter hos RD) – dvs. prisen for at sidde med to lån indtil næste termin. Dermed er der opnået en kursgevinst ved konverteringer op i rente og et kurstab ved konverteringer ned i rente.

Skatteprocenten til beregning af nettoydelsen er ligeledes sat til 2023 niveau (33 % for renter og bidrag under 100.000 kr.).

Løbetiden er i alle scenarierne fastholdt til 30 år med udløb 1. oktober 2040. I praksis vil man ofte forlænge løbetiden til 30 nye år ved hver omlægning, men ved at fastholde løbetiden forbedre vi sammenligningsgrundlaget. Hvis man forlænger løbetiden til 30 år ved hver omlægning, reduceres ydelsen og afviklingen af restgælden udskydes.

I opgørelsen af omkostningerne ved de enkelte omlægningsindgår samtlige omkostninger (udover kursskæringen som er trukket fra kurserne) i form af lånesagsgebyr, tinglysningsgebyr/ekspedition af ejendomssag, kurssikring, kurtage, differencerenter (ved nedkonverteringer) og tinglysningsafgift. Kurssikringen på både optagelser og obligationsindfrielse (dvs. kun ved opkonverteringer) er sat til 14 dage.

Renteudviklingen på flexlån er fastsat ud fra den løbende gennemsnitsrente på obligationer med en løbetid på under 2 år baseret på opgørelse fra Finans Danmark³. Dermed sammenlignes med et vægtet gennemsnit af den effektive rente på obligationsserierne bag nyudstedte flexlån med en løbetid på under 2 år. Finans Danmarks opgør renten på ugebasis, hvor vi opgør den kvartalsvis med uge 1, 14, 27 og 40 som indikatorer for renten i henholdsvis 1, 2, 3 og 4. kvartal.

Det antages, at der har været refinansiering af flexlånene hver 3 år opgjort ved en opskrivning af restgælden med 0,3 % i kursfradrag på de pågældende tidspunkter.

³ <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/obligationsrenter/>

3.3. Gennemgang af de fire finansieringsstrategier

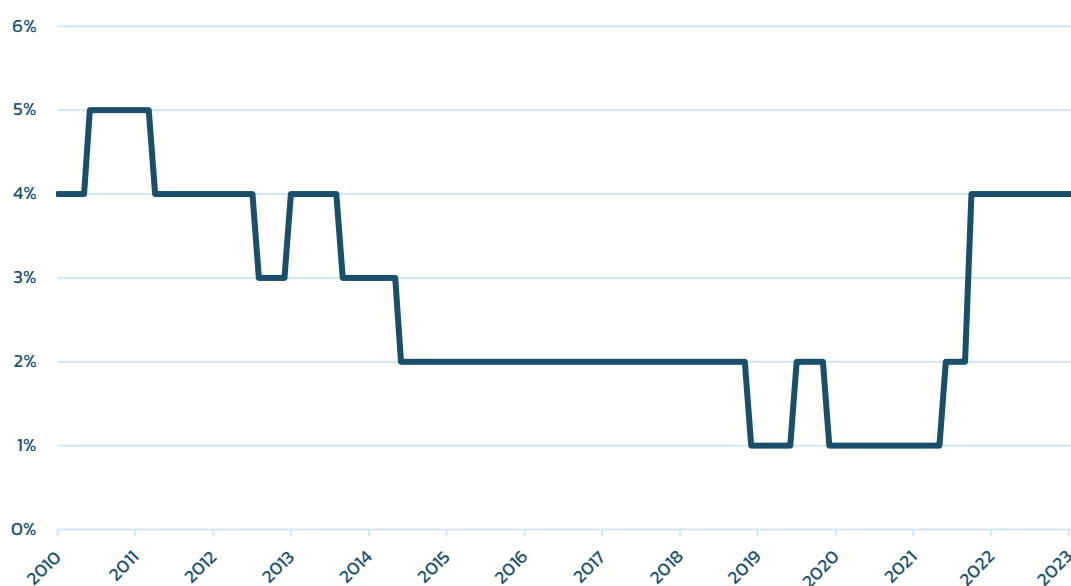
I det følgende gennemgås de fire finansieringsscenarier i detaljer.

3.3.1. Fastforrentet realkreditlån – omlægningsstrategi

En omlægningsstrategi er defineret som en strategi, hvor man ud fra fastlagte kriterier løbende op- og nedkonverterer sit realkreditlån i takt med udsving i renten.

For omlægningsstrategien er der, ved gennemgang af kursudviklingen på aktuelle obligationsserier for perioden 2010–2023, identificeret 11 oplagte omlægninger fordelt på 6 nedkonverteringer og 5 opkonverteringer. Renteudviklingen (omlægningsstrappen) er illustreret i figur 3.

Figur 3: Renteudviklingen – omlægningsstrategi



Perioden 2015 til 2019 var en stabil periode, hvor der ikke er identificeret oplagte omlægningsmuligheder ved gennemgang af obligationsserier med afdrag udstedt af Realkredit Danmark. Dette kan være anderledes for de afdragsfrie obligationsserier.

I nedenstående tabel fremgår hver omlægning i detaljer.

Dato	Type	Restgæld	Kursgevinst	Omkostninger		Kvartalsvis		
				v. omlægning	Hovedstol	Nettoydelse	Rentesats	Bidragssats
01.10.2010	Optag	3.000.000	0		3.000.000	36.490	4%	0,68%
01.02.2011	Opkonvertering	2.983.000	188.000	-21.000	2.816.000	37.198	5%	0,68%
23.12.2011	Nedkonvertering	2.784.000	-19.000	-36.000	2.851.000	34.952	4%	0,68%
29.04.2013	Nedkonvertering	2.787.000	-25.000	-26.000	2.845.000	32.914	3%	0,63%
05.09.2013	Opkonvertering	2.824.000	214.000	-20.000	2.630.000	33.620	4%	0,55%
28.05.2014	Nedkonvertering	2.598.000	-17.000	-38.000	2.666.000	32.426	3%	0,53%
06.02.2015	Nedkonvertering	2.622.000	-15.000	-36.000	2.685.000	31.316	2%	0,49%
02.08.2019	Nedkonvertering	2.313.000	-13.000	-27.000	2.361.000	30.413	1%	0,33%
23.03.2020	Opkonvertering	2.311.000	141.000	-17.000	2.188.000	29.938	2%	0,27%
06.08.2020	Nedkonvertering	2.159.000	-17.000	-25.000	2.209.000	29.553	1%	0,27%
03.02.2022	Opkonvertering	2.067.000	148.000	-16.000	1.935.000	28.885	2%	0,27%
21.06.2022	Opkonvertering	1.913.000	245.000	-16.000	1.683.000	27.749	4%	0,27%
02.10.2023	Status 1. oktober 2023	1.603.000		0		27.977	4%	0,27%
I alt			830.000	-278.000				

I alt har kursgevinsten fra omlægninger været 830.000 kr., mens de samlede omkostninger i forbindelse med omlægningerne har været 278.000 kr. Omlægningerne har således givet en nettokursgevinst på ca. 550.000 kr. Det fremgår tydeligt at nedkonverteringerne har været mere omkostningstunge end opkonverteringerne, hvilket først og fremmest skyldes *differencerenterne* ved at have to lån indtil den næste termin.

De samlede omkostninger ved omlægningerne udgør et betydeligt indtjeningsgrundlag for familiens bank. Ikke desto mindre har omkostningerne ikke været tilstrækkelige til at underminere fordelene for familien. Lidt simpelt kan man sige at de har delt gevinsten ved omlægningerne med bank og realkreditinstitut.

I 2020 opnås en belåningsgrad på under 40 %, hvormed bidragssatsen her opnår det laveste niveau på 0,27 % for et lån med afdrag.

Af tabellen ses det yderligere at nettoydelsen er faldet drastisk over tid fra 36.490 kr. i 2010 til 27.977 kr. i 2023.

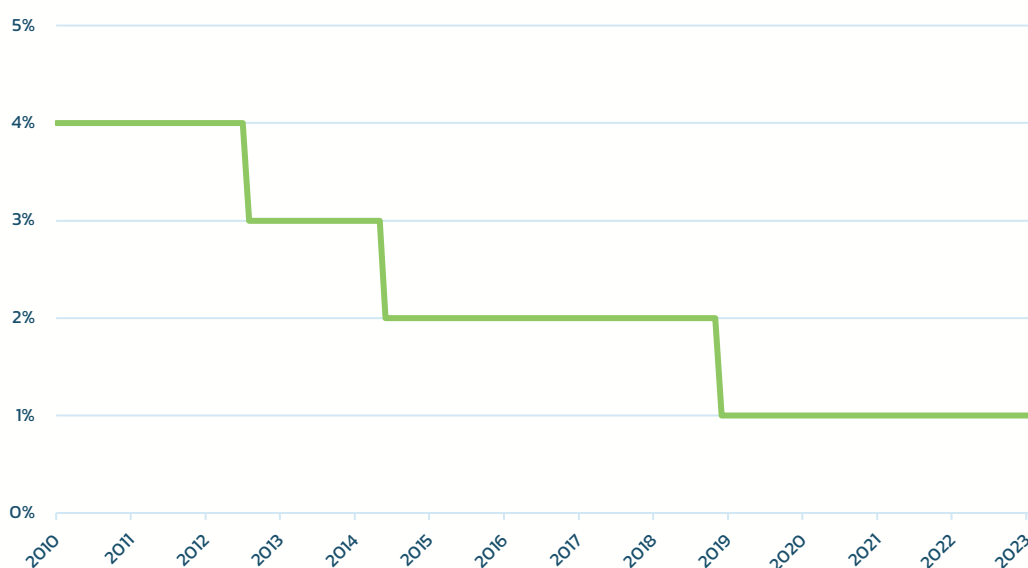
En vigtig del af gevinsten ved at omlægge er således ikke kun de opnåede kursgevinster men lige så vel den betydning, som reduktion i restgælden har på belåningsgraden og ydelsen fremadrettet.

3.3.2. Fastforrentet realkreditlån – nedkonverteringsstrategi

En nedkonverteringsstrategi er defineret som en strategi, hvor der konverteres ned i rente når der kan opnås en kurs efter omkostninger på et lavere forrentet lån på 98,5 eller bedre.

For nedkonverteringsstrategien er der identificeret 3 oplagte nedkonverteringer i perioden 2010–2023. Først fra 4 til 3 % i 2013, derefter til 2 % i 2015 og endelig til 1 pct. I 2019.

Figur 4: Renteudvikling – nedkonverteringsstrategi



Af nedenstående tabel fremgår konsekvenserne ved de tre omlægninger. Årsagen til forskellene i omkostninger skyldes forskelle i differencerenter. Ved den første omlægning blev der betalt differencerenter i 63 dage, mens der ved den 2. omlægning var 145 dage til termin.

Dato	Type	Restgæld	Kursgevinst	Omkostninger	Hovedstol	Kvartalsvis	Rente	Bidrag
				v. omlægning		Nettoydelse		
01.10.2023	Optag	3.000.000			3.000.000	36.490	4%	0,68%
29.04.2013	Nedkonvertering	2.864.000	-26.000	-27.000	2.924.000	35.175	3%	0,67%
06.02.2015	Nedkonvertering	2.800.000	-24.000	-38.000	2.875.000	33.905	2%	0,57%
02.08.2019	Nedkonvertering	2.477.000	-14.000	-28.000	2.528.000	32.749	1%	0,37%
02.10.2023	Status 1. oktober 2023	2.079.000			1.458.000	32.840	1%	0,37%
I alt			-64.000	-93.000				

De samlede omkostninger ved nedkonverteringsstrategien er over perioden 157.000 kr. fordelt på 64.000 kr. fra kurstab og 93.000 kr. fra nettoomkostninger ved omlægningerne.

Da belåningsgraden ikke reduceres i samme grad som ved omlægningsstrategien, opnås der ikke den samme reduktion i bidragssatsen over tid.

Ligesom med omlægningsstrategien sker der at et fald i nettoydelsen fra 36.490 kr. i 2010 til 32.840 kr. i 2023. Faldet i nettoydelsen er dog mindre end ved omlægningsstrategien

3.3.3. Fastforrentet realkreditlån – ingen omlægninger

Hvis det oprindelige realkreditlån optaget i oktober 2010 på intet tidspunkt er blevet omlagt, er renten og bidragssatsen i 2023 uændret på henholdsvis 4 og 0,68 %.

Nettoydelsen er steget fra 2010 til 2023, hvilket skyldes ændringer i afdragsprofilen og dermed værdien af skattefradraget.

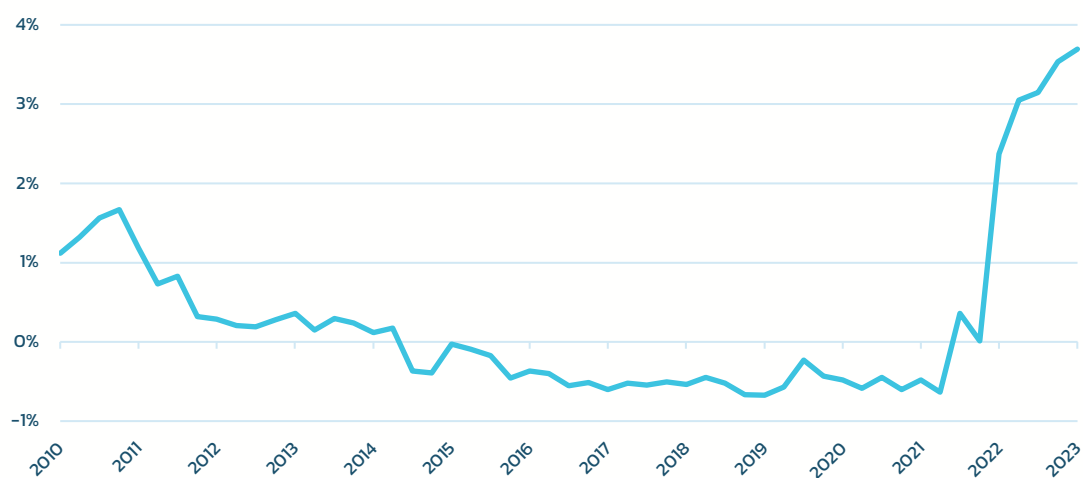
Dato	Type	Restgæld	Kursgevinst	Omkostninger	Hovedstol	Kvartalsvis		
				v. omlægning		Nettoydelse	Rente	Bidrag
1.1.10.2010	Optag	3.000.000			3.000.000	36.490	4%	0,68%
01.10.2023	Status 1. maj 2023	2.117.000			2.117.000	38.395	4%	0,68%

3.3.4. Realkreditlån med rentetilpasning – Flexlån

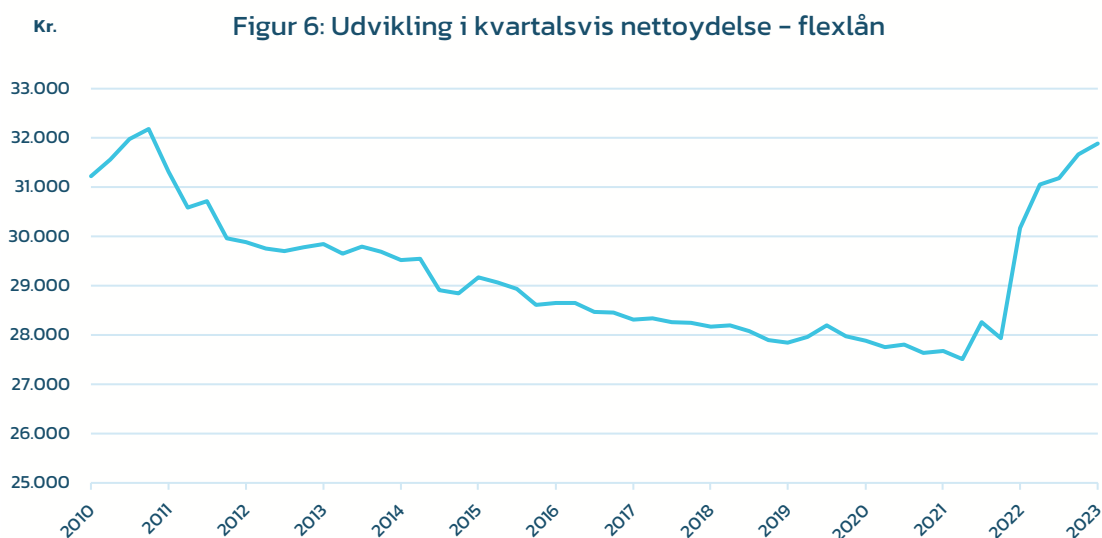
Renten på flexlån tager i analysen udgangspunkt i Finans Danmarks opgørelse over gennemsnitsrenten bag nyudstedte flexlån med en løbetid på under 2 år, og er illustreret i nedenstående figur. I analysen er renten justeret hvert kvartal for at repræsentere et vægtet gennemsnit af nyudstedte flexlån og rense for tilfældigheder omkring optagelsestidspunkt.

Fra 2. kvartal 2015 – 1. kvartal 2022 var renten på flexlån negativ, men er sidenhen steget kraftigt til nu at ligge på 3,69 % i 3. kvartal 2023.

Figur 5: Renteudviklingen – flexlån



I modsætning til finansieringsstrategierne med fastforrentede realkreditlån, hvor ydelsen er justeret ved hver omlægning, er ydelsen for flexlånsstrategien justeret i forbindelse med renteændringerne hvert kvartal. Ud fra denne metode har nettoydelsen på finansiering med flexlån udviklet sig som i figur 6.



Ikke så overraskende har nettoydelsen været faldende frem til 2021, hvorefter den er steget kraftigt med de stigende renter. I modsætning til renten, som er væsentlig højere i 2023 end i 2010, er nettoydelsen i 2023 nogenlunde på niveau med nettoydelsen i 2010, hvilket skyldes den væsentlig lavere restgæld.

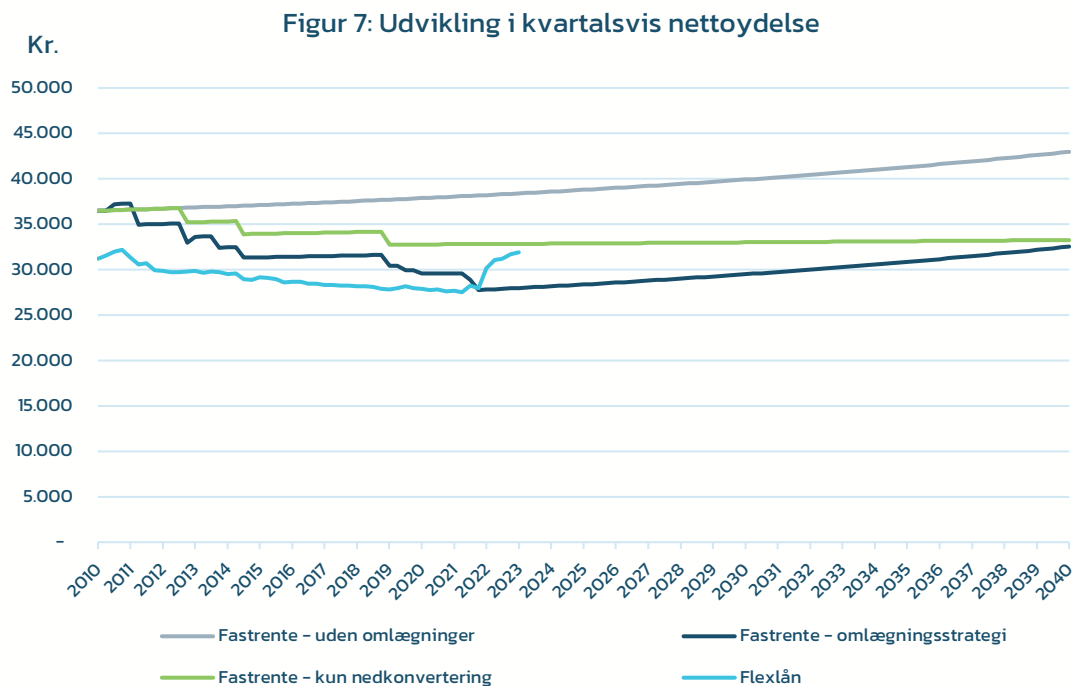
4. Resultat

I vores analyse har vi gennemgået de økonomiske implikationer ved 4 forskellige strategier for finansiering med et realkreditlån på 3 mio. kr. med afdrag optager i 2010. I det følgende sammenlignes udviklingen i henholdsvis nettoydelse, restgæld og samlede nettoomkostninger ved de fire strategier. For de fastforrentede finansieringsstrategier er udviklingen opgjort indtil udløb i 2040 med udgangspunkt i at der ikke sker flere ændringer. For flexlånsstrategien er udviklingen kun opgjort til og med 3. kvartal 2023.

4.1. Udvikling i nettoydelse

I nedenstående figur ses udviklingen i den kvartalsvise nettoydelse for de 4 finansieringsstrategier.

Af figuren ses det at finansieringen med flexlån klart havde den laveste nettoydelse ved optag af lånet i 2010. Det er selvfølgelig ikke så overraskende da renten på flexlån i praksis altid er lavere end renten på de fastforrentede realkreditlån.



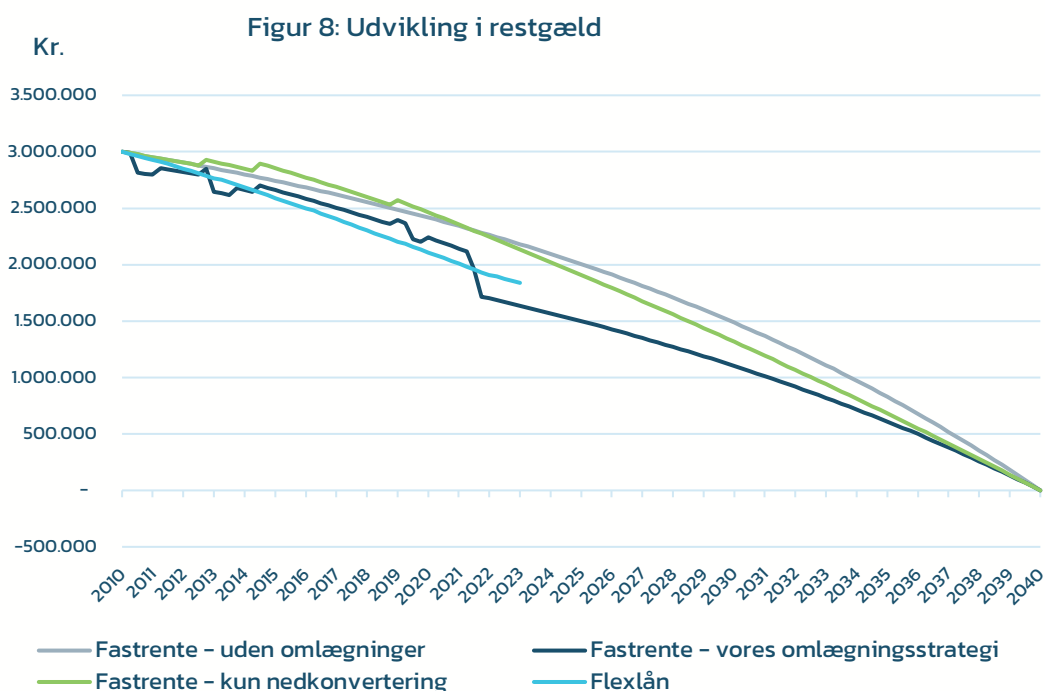
I forbindelse med opkonvertering fra 4 til 5 % i 2011 blev ydelsen forøget for omlægningsstrategien, men ved den efterfølgende nedkonvertering tilbage til 4 % senere i 2011, faldt ydelsen til et niveau, som rent faktisk var lavere end for de to øvrige fastrentestrategier. Lige siden har ydelsen ved omlægningsstrategien været lavere end ved de to øvrige fastrentestrategier.

I forbindelse med de seneste års rentestigninger er nettoydelsen ved flexlån steget til nu at være højere end for omlægningsstrategien. Dette er interessant fordi, at rentesatsen for flexlånet nu er 3,7 %, og dermed lavere end for omlægningsstrategien hvor renten er 4 %. Denne forskydning skyldes selvfølgelig den lavere restgæld og derfor færre afdrag ved omlægningsstrategien.

4.2. Udvikling i restgæld

I nedenstående figur ses udviklingen i restgælden ved de fire finansieringsstrategier fra at lånet optages 1.10 2010 til udløb i 2040.

For de to omlægningsstrategier øger nedkonverteringerne restgælden da de er forbundet med betydelige omkostninger og kurstab.



Opkonverteringerne reducerer til gengæld restgælden. Særligt de to opkonverteringer i 2022, har reduceret restgælden temmelig markant.

Restgælden er, udover omlægningerne, afhængig af afdragsprofilen for de forskellige strategier. Derfor ses det at restgælden ved nedkonverteringsstrategien i 2022 krydser restgælden for strategien uden omlægninger, da den lavere rente på 1 % har medført at en langt større del af ydelsen nu går til at afdrage på lånet.

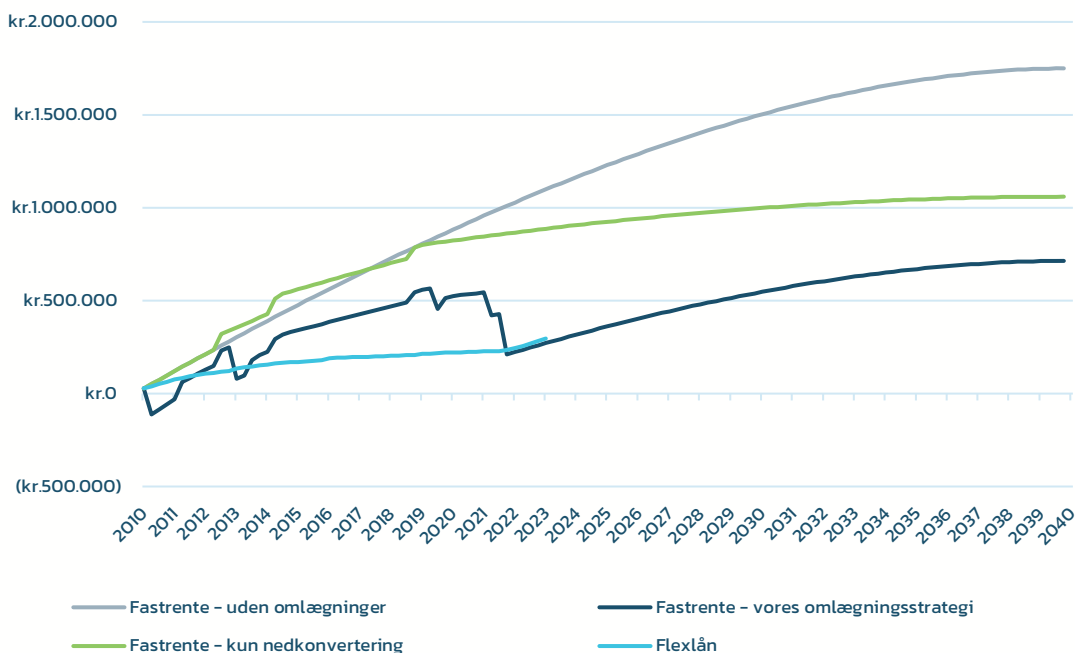
Omlægningsstrategien er den strategi der har bragt restgælden længst ned i 2023.

4.3. Udvikling i de samlede omkostninger

I figur 9 sammenlignes udviklingen de samlede nettoomkostninger ved de forskellige strategier. På et givent tidspunkt er nettoomkostningerne opgjort som de samlede finansieringsomkostninger fratrasket den akkumulerede værdi af skattefradrag samt kursgevinsten fra tidligere omlægninger.

Ud fra denne metode var de samlede omkostninger for omlægningsstrategien i 2011 rent faktisk negativ, hvilket skyldes kursgevinsten fra opkonverteringen fra 4 til 5 %.

Figur 9: Udvikling samlede nettoomkostninger



På kort sigt reducerer opkonverteringer således nettoomkostningerne via effekten på restgælden, mens nedkonverteringer har den modsatte effekt. Over tid påvirkes de samlede omkostninger primært af udviklingen i nettoydelsen.

I 2023 er den samlede nettobesparelse ved omlægningsstrategien på henholdsvis 800.000 kr. og 605.000 kr. i forhold til de to fastrentestategier, hvor lånet ikke er blevet omlagt eller kun nedkonverteret. I forhold til flexlånsstrategien er de samlede omkostninger stort set ens.

Holdes det nuværende renteniveau fast indtil udløb i oktober 2040, er den samlede nettobesparelse ved omlægningsstrategien henholdsvis 999.000 kr. og 337.000 kr. set i forhold til strategier hvor lånet slet ikke er blevet lagt om eller udelukkende er blevet nedkonverteret.

Ud fra tidligere perioders renteudsving virker det dog usandsynligt, at der ikke vil opstå flere omlægningsmuligheder i fremtiden, som kan stille familien i en potentiel endnu bedre situation.

Fordelen ved kun at nedkonvertere, fremfor overhovedet ikke at omlægge, har først indtruffet omkring 2019. Dette skyldes at nedkonverteringerne er relativ omkostningstunge og tager tid at tjene hjem. I alt har det kostet familien ca. 157.000 kr. i kurstab og omkostninger, hvis de udelukkende har nedkonverteret deres oprindelige lån, som beskrevet i afsnit 3.2.2. På lang sigt stilles familien dog bedre, hvis de har nedkonverteret, og nu holder fast i deres 1 % lån, fremfor hvis de aldrig havde omlagt deres lån.

5. Konklusion

Samlet set har en omlægningsstrategi været den mest fordelagtige finansieringsstrategi af de analyserede strategier. Ved omlægningsstrategien har familien minimeret både ydelsen og restgælden på deres realkreditlån, som i 2023 er mindre end for samtlige øvrige strategier. Set over hele perioden har de reduceret deres gns. rente efter skat fra 2,35 % i 2010 til 0,64 % i 2023.

Opkonverteringerne gør en afgørende forskel da reduktionerne i restgælden har en positiv langsigtet effekt på ydelsen, når der efterfølgende nedkonverteres. Hver gang der opkonverteres reduceres restgælden, hvilket medfører en langsigtet forbedring af afdragsprofilen når der efterfølgende nedkonverteres.

Vi har ikke gennemgået en udtømmelig liste over samtlige strategier for realkreditbelåning men udelukkende de mest oplagte og konsistente strategier.

Det er klart at den optimale strategi vil være at omlægge mellem fast og fleksibel rente når renten er i henholdsvis bund og top. Dette forudsætter dog at låntager er i stand til at identificere lokale top og minimumspunkter, hvilket kræver en ekstem timing og indsigt. Det anses derfor snarere som et resultat af tilfældighed end en strategisk og langsigtet tilgang til realkreditfinansiering.