

Boliglånsanbefaling:

Renten er faldet, men følger centralbankerne med? Side 1 af 5

- Renten på fastforrentede realkreditlån er holdt op med at stige, og er faldet lidt tilbage fra toppen. I slutningen af 2023 var renten faldet så meget at 5% obligationen handlede over kurs 100, og lån i 4% obligationer kunne fås til 4,3% i effektiv rente. 2024 er begyndt med en mindre rentestigning således at 5% obligationer igen handler lige under kurs 100.
- Renterne på variabelt forrentede lån med kort rentebinding er ligeledes faldet, men renten er faldet relativt mere på F3 og F5 lån end på F1 lån. Renten på F1 lån følger centralbankernes rente relativt tæt, og de har endnu ikke har sat renten ned. Aktuelt er F1 renten 3,7%.
- Renten på F3 og F5 lån, der i højere grad end F1 er styret af forventningen til renteutviklingen, er aktuelt henholdsvis 2,7% og 2,6%.
- Den målte inflation er faldet markant. Faldet skyldes til dels teknik, f.eks. fordi høje energipriser i efteråret 2022 påvirker beregnings-/sammenligningsgrundlaget, men de seneste måneders inflationstal viser også at måned til måned inflationen aktuelt er meget lav.
- Centralbankerne står fast på at bekæmpe inflationen, men flere har i lyset af den faldende inflation luftet muligheden for rentenedsættelser i 2024.
- Den økonomiske aktivitet i den vestlige verden er stadig høj, og understøttes af et solidt arbejdsmarked med generel lav arbejdsløshed. Men der er indikationer på at arbejdsmarkedet køler lidt af, og at lønstigningerne er aftaget.
- Den energikrise der opstod i kølvandet på krigen i Ukraine er aftaget, og energipriserne i den vestlige verden er faldet tilbage til et niveau der ikke i samme grad skubber til inflationen.
- Både den amerikanske og europæiske centralbank holder "pause" med rentestigningerne, og de har selv luftet muligheden for at den næste ændring i renten bliver en nedsættelse.
- Den største fleksibilitet i boligøkonomien opnås ved at gå helt kort i rente, men det kommer efter faldet i renten på F3 og F5 lån nu med en omkostning.
- Faldet i specielt F3 renten betyder at renten på F1 lån skal falde ganske meget, og snart, før F1 over tid er et bedre valg end F3.
- Den faste rente forventes at have nået toppen, og herfra være stabil til let faldende.

Renten på variabelt forrentede lån med kort rentebinding, og de tilsvarende obligationer, er i høj grad påvirket af centralbankernes rentesatser. Sætter centralbankerne renten op vil investorer i denne type lån/obligationer også kræve en højere rente, da de ellers vil kunne benytte sig af renten i centralbanken. Centralbankerne virker fast besluttet på at holde renten høj til de er overbevist om at inflationen er toppet og på vej ned igen. Det betyder samtidig at renten på F1 lån holdes oppe så længe centralbankerne ikke er begyndt at sænke renterne. Aktuelt er renten på F1 lån 3,7%.

For variabelt forrentede lån med lidt længere rentebinding, f.eks. F3 og F5, er renten ikke kun påvirket af centralbankerne, men også af forventninger til udviklingen i renten på et til fem års sigt.

Renterne på disse lån er i slutningen af 2023 faldet ganske meget, og er nu markant lavere end renten på F1 lån. Aktuelt er F3 renten på 2,7% og F5 renten på 2,6%.

Renten på F3 er således et procentpoint lavere end renten på F1 lån. Tager man et F3 lån i stedet for et F1 lån vil man derfor "spare" et procentpoint i rente det første år. For at F1 lån over en treårig periode skal

være billigere end et F3 lån vil det kræve at renten på F1 lån i år to og år tre er 2,2% i gennemsnit. Er den det vil F1 renten over tre år i gennemsnit være $(3,7+2,2+2,2)/3 = 2,7\%$ eller det samme som renten på F3 lån.

F1 renten skal derfor falde ganske meget før F1 over en treårig periode er et billigere alternativ end F3. De 2,2%, som F1 renten i ovenstående beregning skal falde til, skal ses i lyset af at de fleste centralbankers mål for inflationen er ca. 2%. En F1 rente under 2% er derfor næppe sandsynlig medmindre økonomien bliver ramt af en recession, og centralbankerne får behov for besluttet at stimulere den økonomiske aktivitet.

F3 lån virker derfor aktuelt som det mest interessante variabelt forrentede lån.

Renten på lån med fast rente, og de tilsvarende obligationer, er i meget høj grad styret af forventninger til fremtidig renteutvikling og inflation. Det "værste" der kan ske for en obligationsinvestor der netop har bundet renten i 30 år, til f.eks. 3% i rente, er at inflationen stiger og dermed udhuler værdien af det løbende afkast der netop er bundet i 30 år. Stigningen i inflationen vil få nye investorer til at kræve en højere rente, og dermed vil kursen på de eksisterende obligationer falde. Køber investor i stedet en obligation med kun to års løbetid vil investor efter to år kunne geninvestere sine penge til den nye og højere rente.

I en periode har renten på statsobligationer med lang løbetid været lavere end renten på statsobligationer med kort løbetid. Det betyder at man kan få mere i rente ved at placere sine penge i to år i stedet for i 30 år. Hvis renten ikke ændre sig er det derfor en bedre ide at investere to år ad gangen til den høje rente, fremfor at binde sine penge i 30 år. Når der alligevel er nogen der investerer i 30 år til den lavere rente, kan det kun være fordi de pågældende investorer tror at renten falder i fremtiden, hvis ikke ville de med fordel kunne vælge at investere i to år ad gangen.

Selvom renten på 30-årige statsobligationer er faldet på det seneste, er den stadig højere end renten på toårige statsobligationer hvor renten også er faldet. Meget tyder derfor på at investorer stadig tror at renten kommer til at falde mere, hvilket harmonerer med det ovenfor beskrevne forhold mellem renten på F1 lån og F3/F5 lån.

Centralbankernes redskab til at bekæmpe høj inflation er at hæve renten, for på den måde at dæmpe den økonomiske aktivitet, og dermed presset på priserne. Centralbanker kan ikke direkte påvirke priser eller udbud, men de kan via højere renter dæmpe efterspørgslen. Højere renter betyder at forbrugerne skal bruge flere penge på at servicere deres lån, og at de dermed vil få færre penge til forbrug. På samme måde vil færre investeringer være rentable når den rente der skal betales for at finansiere dem stiger.

Centralbankerne ønsker at hæve renten så meget at inflationen falder ned i nærheden af deres målsætning der ligger omkring 2% årlig inflation. På den anden side ønsker de ikke at hæve renten så meget eller så hurtigt at det udløser et større tilbageslag i økonomien end nødvendigt.

Den økonomiske aktivitet og inflationen har vist sig mindre følsom overfor stigninger i renten end forventet. Forbrugernes økonomi var ovenpå Corona med masser af støttepakker, og begrænsede muligheder for at bruge penge, sund og specielt i USA var den private sektors opsparing stor. Denne opsparing har ”holdt hånden” under forbruget, og betydet at de stigende renter ikke har haft den vanlige negative påvirkning på den økonomiske aktivitet. Mange boligejere har også haft billige lån, og selvom en del er med variabel rente, tager det tid før f.eks. alle F5 lån er refinansieret til den nye og højere rente.

Beskæftigelsen har i mange lande overrasket ved enten at stige, eller forblive på et i forvejen højt niveau. Men uanset den høje beskæftigelse er inflationen kommet ned, dels på grund af teknik, f.eks. fordi høje energipriser i efteråret 2022 påvirker beregnings-/sammenligningsgrundlaget, men også fordi ændringen i priserne fra måned til måned de seneste måneder har været meget lille. Centralbankerne har samtidig med de høje renter reduceret mængden af likviditet i økonomien (pengemængden), hvilket også påvirker inflationen i nedadgående retning.

Med de lave renter på F3 og F5 lån har markedet så at sige taget forskud på centralbankernes kommende rentenedsættelser, måske lidt for meget forskud.

For renter på realkreditlån gælder at forskellen mellem korte og variable renter, som f.eks. F1, og lange faste renter stadig er forholdsvis lille. Den effektive rente for 4% 30-årige lån med afdrag er ca. 4,4% og renten på F1-lån er ca. 3,7%. At forskellen ikke er større, indikerer at markedet forventer at renterne ikke skal forblive høje i mange år. Normalt kræver investorer i 30-årige obligationer et tillæg i renten for at binde penge i så lang tid, men hvis investorerne tror på at renten inden for en årrække vil falde vil de med lang løbetid opnå en kursgevinst, og vil derfor i dag acceptere et mindre rentetillæg end normalt.

Hvilket lån der er bedst/billigst afhænger af renteutviklingen efter du har optaget lånet.

Det er væsentligt at forholde sig til, at i forhold til renter er intet lån bedre end et andet. Renten på de forskellige typer af lån er nemlig prisen fastsat i forhold til hinanden på de finansielle markeder. Det betyder, at de renteforskelle der umiddelbart er imellem lån, skyldes forskelle i de enkelte låns features. Et lån med en lav variabel rente er derfor ikke nødvendigvis bedre end et lån med fast rente, og hvad der økonomisk er mest fordelagtigt vides ikke på forhånd.

Det er fristende at tage det lån med den laveste rente, der også nu er et variabelt forrentet lån, men der er mindst tre grunde til ikke at vælge variabel rente:

- Hvis renten efter låneoptagelsen stiger, vil man opleve en stigning i rente og ydelse, og man vil ikke få samme reduktion i restgælden som med et fastforrentet lån.
- Hvis ens økonomi ikke kan tåle at renten stiger over et vist niveau, er det klogt at vælge et lån, f.eks. et fastforrentet, hvor renten ikke kan stige over hvad man har råd til.
- Hvis man konstant er nervøs for renteutviklingen, er det ikke sikkert det er bekymringerne værd at spare forskellen i renten på et variabelt forrentet lån i forhold til et ”bekymringsfrit” lån med fast rente.

Tror man hurtigt faldende renter er F1 eller Jyske Prioritet+ et oplagt valg da man her hurtigt får glæde at en faldende rente. Men som nævnt er de helt korte renter ikke faldet så meget som renten på F3 og F5 lån der så at sige har taget forskud på rentefaldet, og specielt F3 virker interessant.

Vælger man et fastforrentet lån tæt på kurs 100 vil dette kunne omlægges til et lån med lavere rente hvis/når renten falder, men det er modsat F1 og Jyske Prioritet+, hvor rentetilpasningen sker automatisk, forbundet med omkostninger. Med et fastforrentet lån får man dog samtidig en sikkerhed for at renten ikke kan stige, og en evt. stigning i renten vil samtidig give en reduktion i kursværdien af restgælden, der evt. kan realiseres i forbindelse med en omlægning af lånet.

Valg af låntype afhænger dog altid, og specielt nu, af risikoprofil og tidshorisont. Hvis din økonomi er robust nok til at kunne modstå bevægelser i renten, og du kan godkendes til variabel rente, er vores hovedanbefaling et F3 lån hvor du får en rente der er en del lavere end på et F1 lån, og dermed sikre dig en periode med en rimelig rente, der ikke ligger så meget over centralbankernes mål for inflationen.

Hvis din økonomi omvendt ikke kan tåle eventuelle udsving i renten, eller du simpelthen ikke er komfortabel med variabel rente, og du gerne vil kende din månedlige ydelse, så anbefaler vi fast rente. Ved at gå i fast rente forsikres du mod yderligere rentestigninger. Du sikrer ligeledes din fremtidige ydelse og beskytter din friværdi, da du ved højere renter vil få mulighed for at foretage opkonvertering, og dermed skære en del af din restgæld og øge din friværdi. Omvendt kan du, i tilfælde af faldende renter, nedkonvertere og få en lavere ydelse.

Alternativt kan du, såfremt din økonomi er robust nok, vælge et lån med loft over renten. Her er der en øvre grænse for renten og dermed ydelsen. Du kender derfor "worst-case" scenariet, og kan ud fra dette vurdere, om din økonomi er robust nok, når loftet rammes. At få et loft over renten koster penge i form af en højere rente, og du skal vurdere om du synes prisen for garantien er rimelig.

Det er vores standardanbefaling at tegne en fastkursaftale, hvis man skal optage et fastforrentet lån. På den måde håndteres risikoen for, at kurserne udvikler sig negativt i perioden fra lånetilbud til udbetaling af lånet. De seneste måneders store kursudsving understreger, at det kan være en god idé at tegne en fastkursaftale. Der kan læses yderligere i vores boliglånsanbefaling [Tegn fastkursaftale](#).

For eksisterende boligejere med et fastforrentet lån med en lav kuponrente, dvs. på 2,5 pct. eller derunder, kan de seneste års rentestigning have skabt en god mulighed for at skære en stor bid af gælden ved en opkonvertering. Idéen er, at man indfrier sit lån til den nu lavere kurs, der er opstået som følge af rentestigningerne. Dermed reduceres restgælden mod, at man så optager et nyt lån med en højere rente. Det nye lån vil have en højere ydelse som følge af den højere rente. Det vil derfor altid være en individuel vurdering, hvorvidt det kan betale sig.

I Danmark kan renter og bidrag trækkes fra i skat med en fradragsværdi på typisk 25–33%. Det betyder at skattevæsenet indirekte betaler mellem 25% og 33% af den højere rente ved en opkonvertering.

Kontakt din rådgiver med henblik på at få en konkret snak herom.

Forventninger til realkreditrenten				
Lånerente pr.	Jyske Rente-tilpasning F1	Jyske Rente-tilpasning F3	Jyske Rente-tilpasning F5	Jyske Fast Rente (30år)
03-01-2024	3,65%	2,74%	2,64%	5,00%
03-04-2024	3,21%	2,64%	2,58%	5,00%
03-07-2024	2,79%	2,50%	2,51%	4,00%
03-01-2025	2,44%	2,40%	2,47%	4,00%
03-01-2026	2,33%	2,43%	2,51%	4,00%

Prognose gældende primo januar 2024, ekskl. kursskæring. Renteforventninger er angivet for lån med afdrag.
Forventningerne for F lån er baseret på, hvad markedet forventer de kommende 24 måneder
Forventningerne til den faste rente er Jyske Banks renteforventning