

Boliglånsanbefaling:

Renten er mere end bare én rente – der er flere renter

(Kurser og renter i denne anbefaling er pr. 17. marts 2025)

Hvilket lån der er bedst eller billigst afhænger i høj grad af renteutviklingen efter låneoptagelsen. Det er vigtigt at forstå, at der ikke findes ét objektivt bedre lån, da renten/prisen på forskellige lånetyper er fastsat i forhold til hinanden på de finansielle markeder. De renteforskelle, der eksisterer mellem lån, afspejler primært forskelle i lånenes egenskaber, såsom fastrenteperiode, løbetid og afdragsprofil. Derfor er et lån med lav variabel rente ikke nødvendigvis bedre end et lån med fast rente, og det er umuligt på forhånd at vide, hvad der økonomisk vil være mest fordelagtigt.

Siden den faste 30-årige realkreditrente toppede i 6%, og Nationalbankens rente toppede i 3,6%, har alle ventet på, hvornår renten ville falde igen. Den faste rente begyndte allerede at falde i 2023, og siden juni 2024 har Nationalbanken sænket sin rente seks gange til nu 2,1%. Men hvor Nationalbankens rente ventes fortsat at falde, er den faste rente for nylig steget igen som følge af store annoncerede investeringer i forsvar, der forventes finansieret ved låntagning.

Der er derfor mere end én rente. Der er kort rente (Nationalbanken), lang rente (fastforrentede realkreditlån), renter for stater, renter for boligejere m.m.

Nedenfor præsenteres de vigtigste og mest aktuelle pointer på lånemarkedet lige nu. Pointerne vil i det efterfølgende blive uddybet.

- Den markante renteforskel mellem F1-lån og F3/F5-lån, hvor F1-renten i 2024 lå væsentligt højere end renten på F3- og F5-lån, er "forsvundet", og vi er tilbage til en såkaldt normal rentestruktur, hvor renten, alt andet lige, er højere jo længere fastrenteperioden på lånet er. Tror man på uændret eller faldende rente, er det billigste lån et lån, hvor fastrenteperioden er kort. Det kunne være Jyske Prioritet+, hvor renten fastsættes hver tredje måned ud fra en referencerente. I skrivende stund er forskellen mellem F1 og Prioritet+ i favør af Prioritet+, og hvis den korte rente falder yderligere, vil faldet slå hurtigere igennem på et Prioritet+ lån end på et F1-lån.
- Hvis din økonomi ikke kan håndtere udsving i renten, eller hvis du foretrækker stabilitet og forudsigelighed i din månedlige ydelse, anbefales et lån med fast rente. Med fast rente sikrer du dig mod rentestigninger og stabiliserer din fremtidige ydelse. Den lange rente er som nævnt steget i 2025, hvilket betyder at det oplagte 30-årige fastforrentede realkreditlån er et 4% lån. Man kan stadig få et 3,5% lån, men kursen er så lav, at det kun er et godt valg, hvis man forventer, at renten fremover stiger så meget, at man kan få glæde af senere at indfri lånet til en kurs, der giver en skattefri reduktion af restgælden.
- Inflationen, som traditionelt måles på årsbasis, er de seneste måneder faldet til et stabilt niveau. Bortset fra maj 2024 og februar i år har ingen måneder haft en inflation over 2%.
- Afdragsfrihed bliver relativt dyrere, når renten er høj, fordi afdraget udgør en mindre del af den samlede ydelse, mens tillægget til bidragssatsen for afdragsfrihed forbliver uændret. Især for den del af belåningen, der overstiger 60% af ejendommens værdi, bliver afdragsfrihed derfor relativt kostbart. Låntagere med en belåningsgrad over 60% bør derfor nøje overveje, om de skal få og/eller opretholde afdragsfrihed f.eks. i forbindelse med refinansiering af Jyske Rentetilpasningslån.

Centralbankernes rentenedsættelser og rentestrukturen

Den Europæiske Centralbank (ECB) sænkede den 6. marts 2025 sin styringsrente med 0,25 procentpoint, hvilket var den sjette rentenedsættelse siden renten toppede på 4,00 % i 2023. ECB's styringsrente er dermed reduceret fra 4,00% til 2,50%. Den danske Nationalbank (Nationalbanken) har fulgt ECB's rentenedsættelser og har tilsvarende sænket sin rente seks gange fra 3,60% til 2,10%. Der er en forventning i de finansielle markeder og blandt økonomer om, at der vil komme en eller to rentenedsættelser mere fra ECB i 2025. Det samme forventes for Nationalbanken, som sandsynligvis vil reducere renterne i samme tempo og på samme tidspunkter som ECB.

Fra midten af 2022 og frem til for nylig har der været en såkaldt invers rentestruktur, hvor korte renter har været markant højere end lange renter. Dette afviger fra det normale mønster, hvor lange renter overstiger korte renter. For eksempel var renten på toårige danske statsobligationer den 1. april 2024 på 2,91%, mens renten på 10-årige danske statsobligationer var 2,44%. I dag er de tilsvarende renter henholdsvis 1,90% og 2,53%, hvilket viser, at forskellen er vendt om, således at den 10-årige rente igen er højere end den toårige rente. Dermed er den såkaldte normale rentestruktur genetableret.

Det betyder, at den laveste rente igen opnås ved at optage et lån, hvor fastrenteperioden er meget kort. Det kunne være et Jyske Prioritet+ lån, hvor renten fastsættes hver tredje måned ud fra en referencerente. I skrivende stund er forskellen mellem F1 og Prioritet+ i favør af Prioritet+, og hvis den korte rente falder yderligere, vil rentefaldet slå hurtigere igennem på et Prioritet+ lån end på et F1-lån.

At den korte rente er faldet så sent, sammenlignet med renten på f.eks. F3 og F5 lån, der faldt allerede i efteråret 2023 og foråret 2024, skyldes, at Centralbankernes rentenedsættelser har været ventet. Købere af de obligationer, der bruges til f.eks. at finansiere F3-lån, og hvis løbetid derfor er tre år, har været villige til at acceptere en lavere rente end på obligationer med kortere løbetid, netop fordi de forventede, at centralbankerne ville sænke deres rente, og det derfor var en god idé at binde renten i tre år, uanset at det var en lavere rente.

Renteudviklingen på de lange realkreditrenter

De finansielle markeder er ofte foran centralbankerne, og dette gælder også for realkreditlån med fast rente og 30 års løbetid. Renten på disse lån toppede på lidt over 6% allerede i efteråret 2022 og begyndte at falde tidligere end mange andre renter. Det meste af 2024 har renten ligget omkring 4%, men i 2025 er renten steget, og specielt efter Tyskland og EU har annonceret store investeringer i bl.a. udbygning af forsvaret. Samtidig annoncerede den forventeligt kommende tyske kansler Friedrich Merz, at disse investeringer ville blive finansieret ved at optage gæld.

Det udløste de største rentestigninger på en enkelt dag siden den tyske genforening i 1989/90. I forbindelse med genforeningen steg renten på 10-årige tyske statsobligationer på et år fra 7,0% til 9,1%. Siden den 1. december 2024 er samme rente i Tyskland steget fra 2,04% til 2,82%. Alene på en uge den 28/2 til den 6/3 steg renten fra 2,37% til 2,88%. Renten steg således fordi aktørerne på de finansielle markeder forventer at der snart skal udstedes mange nye statsobligationer, i tillæg til dem der allerede udstedes for at dække eksisterende underskud og udløb af tidligere udstedte obligationer.

Den danske stat har meget sunde offentlige finanser, og vi kan øge forsvarsudgifterne betragteligt uden at det bliver nødvendigt at låne penge af den grund. Men fordi finansielle markeder er som "forbundne kar", steg renten i Danmark også, dog ikke helt så voldsomt som i Tyskland.

For 30-årige fastforrentede realkreditlån betød rentestigningerne, at 4% obligationer med afdrag nu handler under kurs 98, og at 3,5% obligationer handler under kurs 94. Ønsker man et fastforrentet 30-årigt realkreditlån, er et 4% lån derfor det oplagte valg. Man kan stadig vælge et 3,5% lån, men kursen er så lav, at det kun giver mening, hvis man tror, at den lange rente vil fortsætte med at stige så meget, at man senere vil kunne få en skattefri kursgevinst ud af at indfri lånet for mindre, end man har fået udbetalt, da man optog lånet. 3,5% er en lavere rente end 4,0%, men forskellen i kurs gør, at det beløb, man skal afdrage, er større, og merafdraget kan modsat renter ikke trækkes fra i skat.

Afdragsfrihed: Overvejelser ved høj belåningsgrad

Afdragsfrihed bliver relativt dyrere, når renten stiger. En højere rente medfører nemlig en højere samlet ydelse på realkreditlånet. Da realkreditlån typisk er annuitetslån med en konstant ydelse gennem hele lånets løbetid, betyder en højere rente, at afdraget falder i de første terminer og stiger i de sidste terminer. Dette skyldes, at en større andel af ydelsen går til at dække renteudgifterne i begyndelsen af lånets løbetid. Mod slutningen af lånets løbetid, hvor restgælden er lavere, udgør afdraget en større andel af ydelsen. Når ydelsen stiger på grund af højere renter, "flyttes" en del af afdragene fra lånets start til dets afsluttende terminer, hvilket betyder, at låntager betaler mindre i afdrag i begyndelsen.

Låntagere med afdragsfrihed betaler et tillæg til bidragssatsen, som beregnes på baggrund af restgælden. Dette tillæg ændrer sig ikke, når renten stiger eller falder, og omkostningerne for afdragsfrihed forbliver derfor uændrede, uanset renteniveauet. Når renten stiger, betaler låntager dog relativt mere i bidrag pr. krone, der ikke afdrages, hvilket gør afdragsfrihed dyrere i forhold til lån med afdrag. Denne effekt er særlig udtalt ved belåningsgrader over 60%, hvor tillægget til bidragssatsen for afdragsfrihed er højest.

Som låntager bør man derfor nøje overveje brugen af afdragsfrihed, især ved refinansiering af Flexlån, hvor renten hidtil har været lav, hvor belåningsgraden overstiger 60%. For nye boligfinansieringer med høj belåningsgrad kan det være fordelagtigt at opdele lånet i to dele: ét lån med afdragsfrihed op til 60% af ejendommens værdi og ét lån med afdrag for den resterende del. Dette kan reducere de samlede omkostninger og bidragsbetalingen forbundet med afdragsfrihed.

Tegn fastkursaftale

Det er vores standardanbefaling at tegne en fastkursaftale, hvis man skal optage et lån med fast rente. På den måde håndteres risikoen for, at kurserne udvikler sig negativt i perioden fra lånetilbud til udbetaling af lånet. Tidligere tiders store kursudsving understreger, at det kan være en god idé at tegne en fastkursaftale. Der kan læses yderligere her:

[Tegn fastkursaftale.](#)

Risikoafvejning ved valg af lån

Økonomer og andres forudsigelser er en måde at få en vurdering af andres forventninger til den fremtidige rente. Man skal dog være opmærksom på, at forudsigelser om den fremtidige rente altid er forbundet med en usikkerhed/risiko, og at størrelsen af denne usikkerhed/risiko kan variere. Hvis en given prognose eksempelvis forudsiger, at renten om et år

er X procent, er det vedkommendes bedste gæt på den fremtidige rente, men det kan være vedkommende er 60% sikker eller 80% sikker, men sjældent 100% sikker.

Som låntager skal du derfor også tage hensyn til risikoen for, at en given prognose viser sig at være forkert, og hvad de mulige konsekvenser af en evt. fejl er for dig og din økonomi. Tal med din rådgiver om, hvad der passer dig bedst ud fra risikoprofil, forventninger og planer for din bolig og boliggæld.

Du kan altid se Jyske Banks aktuelle renteprognose på jyskebank.dk.