

Boliglånsanbefaling:

Forventning til rentetilpasning pr. 1. april 2025

(Kurser og renter i denne anbefaling er pr. 1. november 2024)

- Centralbankerne er kommet "godt i gang" med deres rentenedsættelser.
- Den Europæiske Centralbank (ECB) har i skrivende stund sat renten ned tre gange i 2024, alle tre gange med 0,25 procentpoint, fra 4,00% til 3,25%.
- Den amerikanske centralbank (FED) har sænket renten en gang, men med 0,5 procentpoint fra 5,5% til 5,0%.
- Den danske nationalbank har fulgt efter ECB og sænket renten fra 3,60% til 2,85%.
- De fleste forventer yderligere nedsættelser af renten, men spørgsmålet er hvor meget og hvornår.
- Som konsekvens af forventningen om yderligere fald i centralbankrenterne, er renten på lån med "længere" løbetid allerede faldet, f.eks. er renten på F3 lån lavere end renten på F1 lån.
- Hvis F1 lån over de næste tre år skal være det billigste valg for låntager, vil det kræve at renten på F1 lån falder en del i samme treårige periode.
- Konkret skal renten på F1 lån i år to og år tre være faldet fra dagens 2,58% til under 2,07% før F1 lån de næste tre år vil være billigere end F3 lån.
- Vi finder det usikkert om dette vil ske, og sammenholdt med de løbende omkostninger ved hyppigere refinansiering af F1 lån, er vores anbefaling derfor et F3 lån, hvis man ønsker lån med variabel rente, men ikke har en specifik forventning til renteutviklingen.
- Har man derimod en konkret forventning til at renten på F1 lån vil falde til mindre end 2,07%, vil F1 lån være billigst over en treårig periode.

Både FED og ECB har sagt at fremtidige ændringer/sænkninger af renten vil være helt afhængig af den fremtidige økonomiske udvikling, specielt udviklingen i inflation og arbejdsmarked. Der er således ingen garantier for om/eller hvor meget renten vil blive sat ned, og/eller hvornår.

ECBs rente er i skrivende stund 3,25%. Den danske nationalbanks rente er 2,85%, renten på F1 lån er 2,58% og renten på F3 lån er 2,24%. At investere penge i tre år til 2,24%, når man kan få 2,85% i Nationalbanken, giver kun mening hvis man som investor tror at renten i løbet af de næste tre år falder så meget at den merrente man får i begyndelsen tabes igen senere når renten falder.

Forventningen til hvor meget og hvornår renten sænkes har svinget meget i løbet af året, og selvom alle tror at både den amerikanske, den europæiske og den danske nationalbank sænker renten yderligere i 2024, er der stadig stor usikkerhed om hvor mange rentesænkninger der vil komme over de næste 6-12 måneder.

De finansielle markeder har allerede "indregnet" en yderligere sænkning af renterne, og derfor koster F3 lån i dag 2,24% hvilket er 0,34 procentpoint mindre end et F1 lån. Hvis F1 lån over tre år skal koste det samme som et F3 lån, skal F1 renten i år to og år tre i gennemsnit være 2,07%. Er den det vil tre år med

F1 lån koste $2,58+2,07+2,07 = 6,72\%$ hvilket er det samme som tre år med F3 lån til $2,24\%$ om året ($2,24+2,24+2,24 = 6,72\%$).

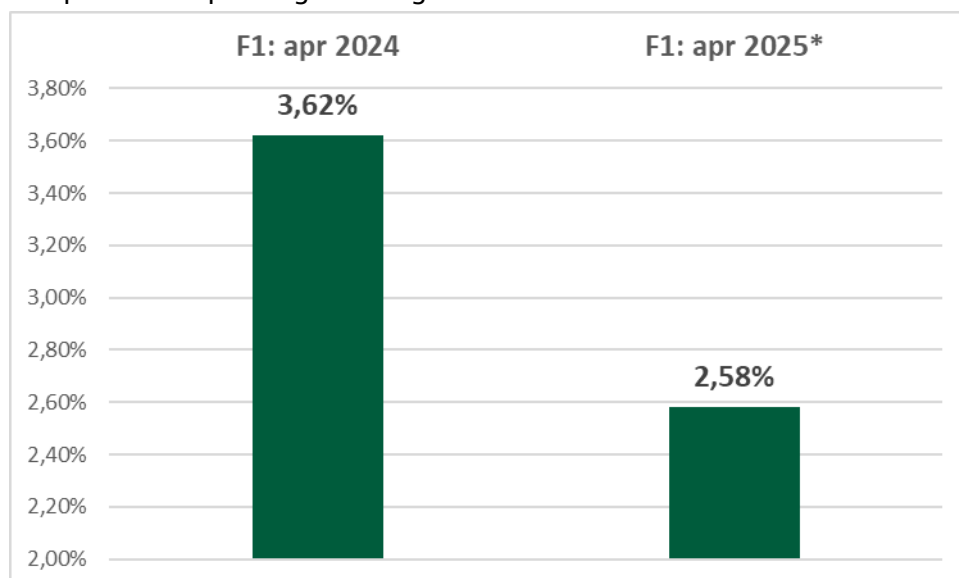
ECB har et mål om at inflationen skal være tæt på 2% om året. Selvom det lykkes at få inflationen ned på dette niveau, er en F1 rente på de ovenfor beregnede $2,07\%$ lav, og efterlader ikke meget plads til et realafkast (nominalt afkast fraregnet inflation) til investorerne.

Hvis væksten i den europæiske økonomi falder yderligere, hvor specielt Tyskland allerede er under pres, er det ikke umuligt at ECB-renten kommer længere ned end 2% , og i det tilfælde kan F1 renten falde tilsvarende.

- Har du et Jyske Rentetilpasningslån, som skal have ny rente til april, skal du, i henhold til pantebrevet, senest den **31. januar 2025** have taget stilling til dit nuværende lån.
- Ønsker du at ændre i forhold til afdragsfrie perioder eller etablering heraf, skal du henvende dig senest den **15. januar 2025**.
- Ønsker man ikke et lån med fast rente i hele lånets løbetid, anbefaler vi således F3 lån frem for F1, F5, Jyske Prioritet+, eller Jyske Renteloft. Dit valg bør dog i højere grad end for blot et par måneder siden ske med udgangspunkt i din egen risikoprofil, og evt. forventning til udvikling i renten.

Kunder med F1- lån

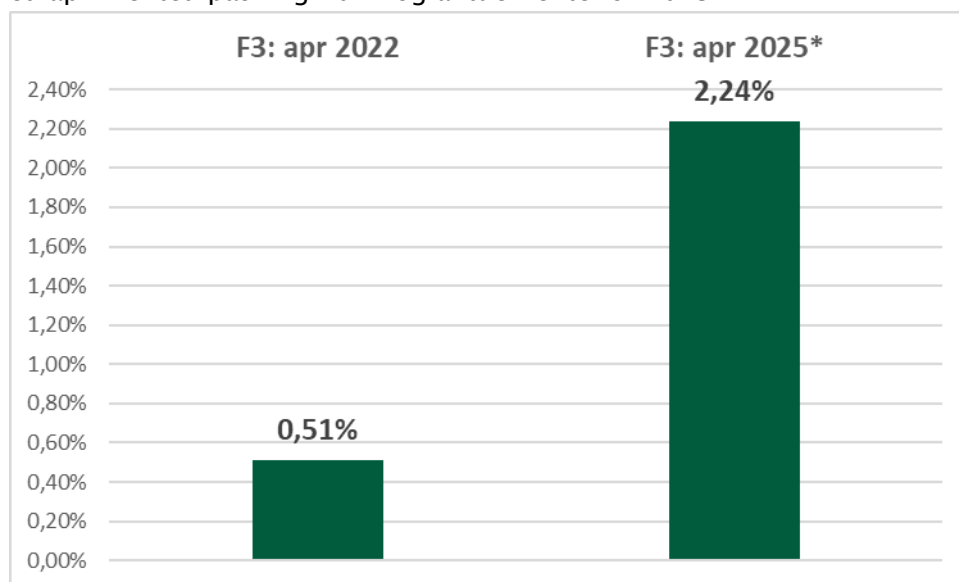
Figur 1: F1-lån ved april rentetilpasning 2024 og aktuel rente for 2025.



*Rente for april 2025 er udtryk for den aktuelle refinansieringsrente inkl. kursskæring.

Kunder med F3- lån

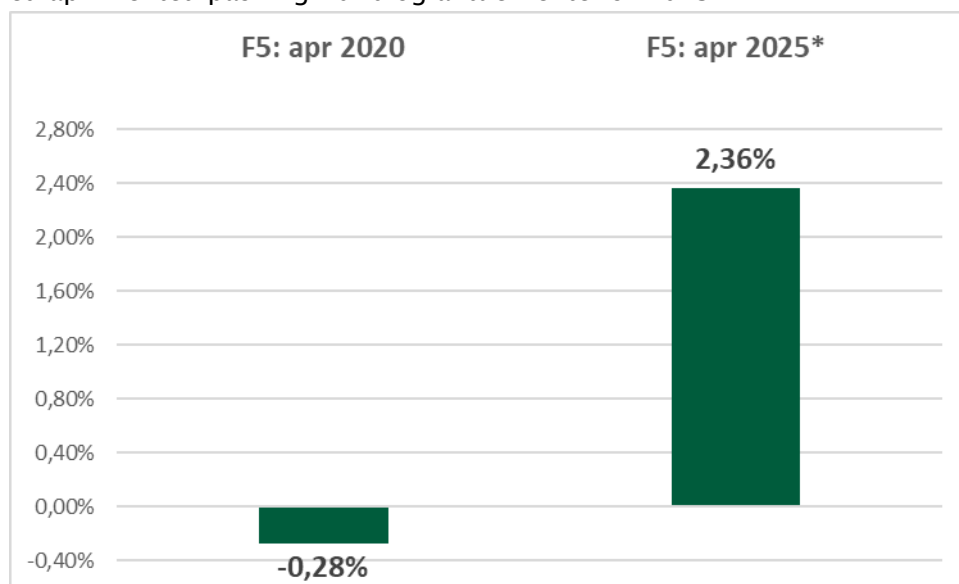
Figur 2: F3-lån ved april rentetilpasning 2022 og aktuel rente for 2025.



*Renten for april 2025 er udtryk for den aktuelle refinansieringsrente inkl. kursskæring.

Kunder med F5- lån

Figur 3: F5-lån ved april rentetilpasning 2020 og aktuel rente for 2025.



*Renten for april 2025 er udtryk for den aktuelle refinansieringsrente inkl. kursskæring.

Alternativt: Skift til fastforrentet lån

Hvis du ønsker eller har økonomisk behov for at kende din ydelse, eller ønsker mulighed for at kunne udnytte udsving både op og ned i renten, anbefaler vi at skifte til et fastforrentet lån. Den nominelle rente på den toneangivende 30-årige realkreditobligation (faste rente) er pt. 4 pct. På den måde, sikrer du dig mod yderligere rentestigninger og mod at ydelsen afledt deraf stiger. Dermed tager du bestik af den nuværende markedssituation med udgangspunkt i din risikoprofil. Fordelen ved et fastforrentet lån er, at når det generelle renteniveau stiger, falder kursen på de bagvedliggende obligationer. Dermed kan du opnå en restgældsreduktion. Du kan vælge at udnytte situationen ved at lægge om til en højere rente og dermed reducere restgælden, dog mod en højere månedlig ydelse, hvis der igen vælges fast rente. Omvendt giver et fastforrentet lån dig også mulighed for at konvertere ned i rente, hvis renteniveauet begynder at falde, for på den måde at opnå en lavere månedlig ydelse. Du kan læse mere om, hvilke overvejelser du bør gøre dig, hvis du overvejer fast rente, i denne anbefaling: [General boliglånsanbefaling](#)

Der tages forbehold for, at notatet indeholder et bedste bud i skrivende stund, men at markedssituationen kan ændre sig frem mod refinansieringsauktionerne. Så længe forskellen i rente mellem F1 og F3 lån er nogenlunde uforandret vil anbefalingen af F3 ikke være påvirket af mindre udsving i renten.