

Jyske Renteloft Cibor 3 bliver dyrere

Side 1 af 2

Aktuelt er der stor interesse for lån med renteloft. Det skyldes formentlig en række forhold. Et forhold er, at lån med renteloft aktuelt ser meget billigt ud, når man sammenligner med øvrige realkredit- eller med realkredit lignende lån.

Det skal man imidlertid ikke lade sig snyde af. Rentestigningerne kommer også på disse produkter og det kommer i forholdsvis hurtigt tempo, idet disse lån får ny rente hver 3 måned. Renteloftslånene rentetilpasses næste gang 1. januar til en rente, der er væsentligt højere end den nuværende rente. Der er således lagt en stigning i kortene på 1,50 procentpoint. Stigningen skyldes centralbankernes forholdsvis aggressive tilgang til inflationsbekæmpelse.

Under disse forhold er det oplagt at overveje alternativer til lån med Renteloft så som F1, F3 eller F5. I den forbindelse skal man holde in mente, at lån med renteloft kan stige i ydelse indtil loftet på renten nås. Loftet på Cibor-renten er aktuelt 4,75 pct., så den maksimale rente inklusive tillæg hedder 6,2 pct. Ved F3 og F5 lån er ydelsen fast i forhold til rentestigninger indtil den kommende refinansiering.

Hvem bør vælge lån med renteloft?

Det er væsentligt at forholde sig til, at intet lån er bedre end andet. De respektive typer af lån er nemlig prisfastsat i forhold til hinanden på de finansielle markeder. Det betyder, at de prisforskelle der umiddelbart er imellem lån, skyldes forskelle i de enkelte låns features. Ønsker man et lån med renteloft, så skal selve renteloftet have en eksplicit værdi før det giver mening at tilvælge netop dette lån.

Ønsker man blot en variabel rente vil man ofte være bedre stillet med lån uden renteloft, hvis man kigger lidt længere frem end blot til næste rentetilpasning. Det ses af følgende beregninger, der viser de årlige udgifter ved at låne 1 million kr. ved 80 pct. belåning.

Det vil således være ca. 1.700 kr. billigere om året efter skat at vælge F1 lån ligesom, at man vil afdrage en større andel af sin gæld. Selve rente på F1 lånet er nemlig noget lavere, idet renteloftet kommer med en merpris. Det betyder at rentebesparelsen før skat ved at vælge F1 er hele 10.880 kr. det første år. Det er derfor vigtigt, at man tillægger renteloft en merværdi svarende til prisen.

Sammenligning af lån F1, F5 og Cibor3 Renteloft (Renteloft 4,75%, max. rente inkl. tillæg 6.2%)

Årligt overblik	Rentetilpasning F1	Rentetilpasning F5	CIBOR3 Renteloft 01.07.27 4,75%
Hovedstol	1,0 mio.kr.	1,0 mio.kr.	1,0 mio.kr.
1. års ydelse før skat	55.628	67.077	60.553
1. års ydelse efter skat	47.091	54.513	48.788
Afdrag	22.279	17.998	16.323
Rente + bidrag/tillæg	33.350	49.079	44.230
Rentesats inkl. bidrag/tillæg	3,85%	4,94%	4,45%
Bidrag/rentetillæg	0,75%	0,80%	1,45%
RTL rente/cibor rente	3,10%	4,14%	3,00%

Udbetaling 1/1-2023.

Beregningerne er eksklusiv stiftelsesomkostninger, stiftelsesprovision og kursskæring. F1 og F5 er baseret på helårsrenter med udgangspunkt i kurserne 18/10 -2022. Cibor tager udgangspunkt i Jyske Markets renteprognose. Der regnes med et rentetillæg på 1,45 procentpoint på Renteloftslånet svarende til de nye annoncerede priser.

Låntagere der bør vælge lån med renteloft, er dem der tillægger renteloftet selvstændig værdi, eller som ikke har økonomi til at klare de udsving i ydelsen en variabel rente ultimativt kan foranledige. Der er således tale om kunder, der har et økonomisk behov for at vide, hvor grænsen går.