

Boliglånsanbefaling: Minimér din ydelsesrisiko

Side 1 af 2

- Usikkerhed præger stadig markedet: Renterne kan fortsat bevæge sig hurtigt i begge retninger
- Forventningen er stigende renter i den kommende tid, men ikke i samme tempo som vi har set i de seneste uger
- Derfor anbefaler vi lån med en mellemlang rente (F3–F5), fast rente eller lån med renteloft
- Dermed begrænses ydelsesrisikoen i en tid, hvor økonomierne igen skal finde fodfæste

Vi har efterhånden været vant til, at renterne har været faldende og negative. Det ser nu ud til, at vi skal begynde og vænne os til en hverdag med stigende og positive renter. Vi har i begyndelsen af året set renterne bevæge sig opad med hastige skridt. De lange renter er steget væsentligt i løbet af årets første uger, hvor vi er gået fra, at den toneangivende lange rente var 1,5 pct. til i skrivende stund at være 2,5 pct. Rentestigningerne skyldes de generelt stigende globale renter, der kommer som følge af, at centralbankerne presses til at stramme pengepolitikken pga. den fortsat stigende inflation. Forventningen er, at vi på nuværende tidspunkt har set det meste af den rentestigning, der må komme i takt med at centralbankerne sætter renterne op.

Rentepilen peger umiddelbart stadig opad både for de korte, mellemlange og lange renter i den kommende tid. Der er dog ikke noget, der indikerer større rentestigninger fra det nuværende renteniveau på den korte bane. Så forventningen er, at vi kommer til at se stigende renter, men i et væsentligt lavere tempo end de stigninger, vi har set i de seneste uger.

Risikoen for endnu højere renter er, hvis centralbankerne presses yderligere af højere inflation i de kommende måneder. Hvis den høje inflation fortsætter, kan det få virksomhederne til at sætte priserne op, og dermed vil lønmodtagere have mere i løn. Vi har således inflationen, der ligger et opadgående pres på renten. På den anden side har vi den ustabile situation på grænsen mellem Rusland og Ukraine, der kan presse renten ned, hvis situationen eskaleres yderligere. Tingene kan hurtigt ændre sig i begge retninger. Det vurderes, at der vil være større risiko for at renten tager et ekstra nøk opad end rentefald.

Den store usikkerhed der stadig præger økonomierne her i kølvandet på Covid-19, hvor vi forhåbentligt har lagt de værste nedlukninger bag os, betyder, at vi anbefaler lån med en vis form for ydelsessikkerhed. Det gør vi, fordi renterne i denne usikre tid pludseligt kan bevæge sig drastisk. Vi anbefaler derfor, at man låser boligrenten med en mellemlang eller lang rente, for at gardere sig imod usikkerheden omkring fremtiden. Låntager får dermed stor gavn af de stadig lave renter, mens det stadigvæk er muligt, samtidig med at ydelsesrisikoen bliver minimeret. Valg af låntype afhænger dog altid af den enkelte kunde, herunder risikoprofil og tidshorisont. Det er vores standardanbefaling at tegne en fastkursaftale, hvis man skal optage et fastforrentet lån. På den måde håndterer man risikoen for, at kurserne udvikler sig negativt i perioden fra lånetilbud til udbetaling af lånet. De store kursfald i seneste par uger 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 1,5 pct. eller derunder, kan de seneste ugers rentestigninger have skabt en god mulighed for at skære en stor bid af gælden ved at lave en opkonvertering. Idéen er, at man indfrier sit lån til den nu lavere kurs, der er opstået som følge af rentestigningerne, og 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. Kontakt din rådgiver med henblik på at få en konkret snak herom.

I tabellen nedenfor er vist, hvordan markedet forventer renten bevæger sig resten af året. Renterne er beregnet eksklusiv kursskæring og afspejler ikke faktiske lånerenter. Renterne er således et øjebliksbillede af, hvordan markedet forventer, at renterne bevæger den kommende tid. Markedet er dynamisk og derfor kan tingene hurtigt ændre sig.

Forventninger til realkreditrenten, pct.				
	Jyske Rentetilpasning F1	Jyske Rentetilpasning F3	Jyske Rentetilpasning F5	Jyske Fast Rente (30 år)
Rente pr.				
01-04-2022	-0,05-(0,00)	0,50-(0,55)	0,80-(0,85)	2,50%
01-07-2022	0,00-(0,10)	0,50-(0,60)	0,80-(0,85)	2,50%
01-10-2022	0,20-(0,30)	0,60-(0,70)	0,80-(0,90)	3,00%
01-01-2023	0,40-(0,50)	0,80-(0,90)	0,85-(0,95)	3,00%

Prognose gældende februar 2022, ekskl. kursskæring. Renterforventninger er angivet for lån med afdrag. Forventningerne er baseret på, hvad markedet forventer det kommende år.