

Boliglånsanbefaling: Forventning til rentetilpasning pr. 1. januar 2022

Side 1 af 4

- Har du et Jyske Rentetilpasningslån, som skal have ny rente til oktober, skal du, i henhold til pantebrevet med et Jyske Rentetilpasningslån, senest den **29. oktober 2021** 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. oktober 2021**.
- Ud fra markedets forventninger kan F1-kunder forvente en lavere rente end ved seneste rentetilpasning. Renten forventes således fortsat at være negativ i den kommende fastrenteperiode.
- Det forventes, at renten på F1- og F3-lån begge lander omkring -0,30 pct., derfor kan det være en god idé at overveje, om du, som F1-kunde, skal bevæge dig længere ud af rentekurven og vælge et F3-lån.
- Du kan, som F5-kunde, ud fra markedets forventninger, se frem til en væsentligt lavere rente end ved seneste rentetilpasning. Renten forventes at lande omkring -0,16 pct.
- Alternativt bør du overveje, om du vil omlægge til et fastforrentet lån. Vi tilbyder for tiden følgende toneangivende 30-årige lån: 1 pct. i fast rente med afdrag, 1,5 pct. i fast med op til 10 års afdragsfrihed samt 1,5 pct. med op til 30 års afdragsfrihed.

Beregningerne er baseret på markedets forventninger (ultimo august) til realkreditrenten til januar. Der skal således tages forbehold for, at tallene her er et udtryk for bedste bud i skrivende stund, og at markedssituationen kan ændre sig frem mod refinansieringsauktionerne.

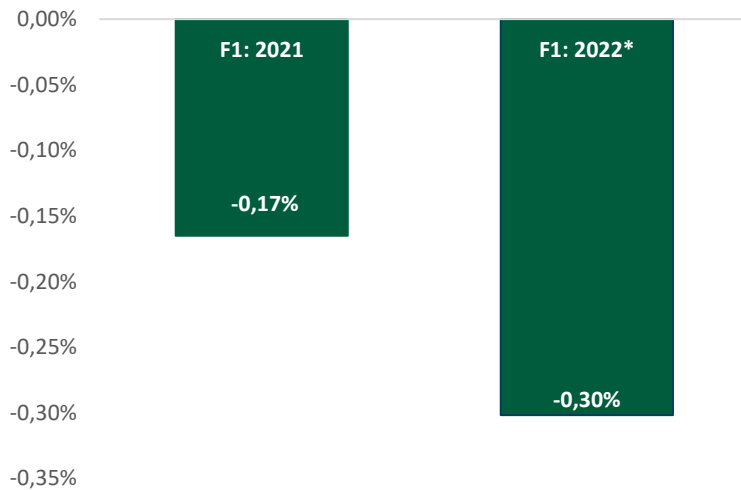
Tabel 1: Forventninger til januar refinansieringen 2022 (pct.)

Pct.	F1(nuværende)	F1*	F3*	F5*
Kontantlånsrente	-0,17	-0,30	-0,27	-0,16
Ændring**		-0,13	-0,10	0,01

Anmærkninger: Der er taget udgangspunkt i hhv. et F1-, F3- og F5-lån med afdrag og en restgæld på 1 mio. kr. Løbetid på 30 år. *Forventning til refinansiering 01.01.2022, inkl. kurssikring på 0,3 for F1 og 0,2 for F3 og F5. Bemærk, at F3 og F5 fremadrettet vil blive refinansieret til april. **Ændringen tager udgangspunkt i, at dit nuværende lån er et F1-lån.

Kunder med F1-lån

Figur 1: F1-Lån ved januar rentetilpasning 2021 og forventning til 2022



Anmærkninger: Der er taget udgangspunkt i et F1-lån med afdrag og en restgæld på 1. mio.kr. Løbetid 30 år.

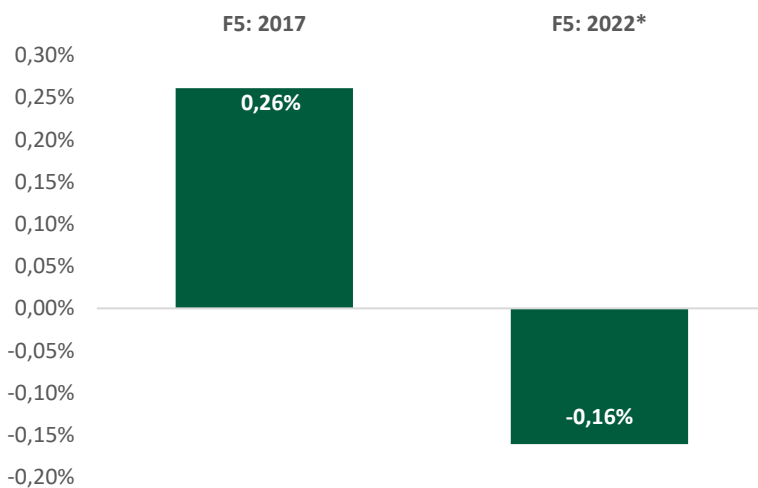
*Beregninger for 2022 bygger på markedets forventning til renten (realcredit) til januar inkl. kursskæring på 0,3.

- Du kan formentlig se frem til en rente omkring $-0,30$ pct. Du kan således se frem til en lavere rente i den kommende fastrenteperiode, og du vil dermed opleve lavere rentebetaling. Samtidig bliver der sat yderligere skub i afdragsbetalingerne, idet negativ rente omregnes til afdrag.
- Står du over for et kommende salg af boligen i nærmeste fremtid, anbefaler vi dig at blive i F1.
- Står du ikke over for et salg, bør det overvejes, om det er nu, at du skal låse renten fast over en længere periode. Ud fra den nuværende markedssituation, fastholder vi, at det netop nu, kan være en god idé at tage et lån med en mellemlang rente, dvs. F3 og F5. På den måde får du glæde af det nuværende lave renteniveau, og samtidig sikrer dig en vis form for ydelsessikkerhed, hvis renterne skulle stige. Du tager således bestik af den nuværende markedssituationen.
- Hertil kommer, at kursskæring får mindre betydning på F3 og F5-lån. Kursskæring indregnes hver gang et rentetilpasningslån skal refinansieres. Jo længere fastrenteperiode (dvs. jo længere tid, der er imellem rentetilpasninger), jo mindre betydning får kursskæringen, idet betalingen fordeles ud over en længere periode.

- Udløber afdragsfriheden på dit lån, kan du evt. minimere den kommende ydelsesstigning med et nyt lån. Det kan derfor være en god idé at undersøge muligheden for at omlægge dit nuværende lån til et nyt 30-årigt lån med afdrag. På den måde spreder du tilbagebetalingen af gælden ud over 30 år, i stedet for at afdrage det nuværende lån over fx 20 år. Men husk, at der er omkostninger forbundet med en omlægning, hvorfor det kræver en restgæld på omkring 500.000 kr. eller mere, før det kan betale sig.

Kunder med F5-lån

Figur 2: F5-Lån ved januar rentetilpasning 2017 og forventning til 2022



Anmærkninger: Der er taget udgangspunkt i et F5-lån med afdrag og en restgæld på 1. mio.kr. Løbetid 30 år.

*Beregninger for 2022 bygger på markedets forventning til renten (realcredit) til januar inkl. kursskæring på 0,2. Fremadrettet vil F5 blive refinansieret til april.

- Du kan formentlig se frem til en rente omkring -0,16 pct, hvilket er noget lavere end din nuværende rente på 0,26 pct. Dermed kan du se frem til lavere rentebetalinger, mens der også sættes skub i afdragsbetalinger, idet negativ rente omregnes til afdrag. Så har din økonomiske situation ikke ændret sig siden forrige rentetilpasning, og har du ikke planer om at sælge din bolig inden for fem år, anbefaler vi, at du bliver i dit nuværende lån.
- Står du over for et kommende salg af ejendommen, bør det overvejes, om der er andre låntyper end F5, der vil være mere fordelagtige, hvis du skal indfri før tid. Det kan være omkostningsfuldt at indfri et F5-lån midt i en fastrenteperiode.

- Udløber afdragsfriheden på dit lån, kan du evt. minimere den kommende ydelsesstigning med et nyt lån. Det kan derfor være en god idé at undersøge muligheden for at omlægge dit nuværende lån til et nyt 30-årigt lån med afdrag. På den måde spreder du tilbagebetalingen af gælden ud over 30 år, i stedet for at afdrage det nuværende lån over fx 20 år. Men husk, at der er omkostninger forbundet med en omlægning, hvorfor det kræver en restgæld på omkring 500.000 kr. eller mere, før det kan betale sig.

Alternativt: Skift til lån med en fast rente

Alternativt kan du overveje at skifte til fast rente. Den lange 30-årige realkreditrente (faste rente) er pt. 1 pct. På den måde, udnytter du både de lave renter og sikrer dig mod, at ydelsen stiger, hvis renten stiger. Dermed tager du bestik af den nuværende markedssituation. Fordelen ved et fastforrentet lån er, at når det generelle renteniveau stiger, falder kursen på de bagvedliggende obligationer. Dermed kan du opnå en restgældsreduktion, da du i denne situation kan indfri lånet til en lavere kurs. Du kan også 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.

Der er på nuværende tidspunkt også mulighed at få lån med op til 10 og 30 års afdragsfrihed. Den toneangivende rente er i skrivende stund 1,5 pct. på begge låntyper.