

# Boliglånsanbefaling:

## Renten falder, men ikke lige med det samme?

Side 1 af 5

- Renten på fastforrentede realkreditlån har været svagt stigende på det seneste, men den tilsvarende rente på obligationer udstedt af stater, f.eks. USA er steget en del til niveauer ikke set siden før finanskrisen i 2008.
- Renterne på variabelt forrentede lån med kort rentebinding er fortsat med at sige i takt med at centralbankerne har sat deres renter yderligere op.
- Rentekurven (forskellen mellem renten på korte og lange obligationer) er fladet ud (blevet mindre), hvilket er en indikation på at de høje renter ikke falder lige med det samme.
- Den økonomiske aktivitet i den vestlige verden er stadig høj, og understøttes af et solidt arbejdsmarked med generel lav arbejdsløshed.
- Den målte inflation er faldet markant, men faldet skyldes i overvejende grad teknik, f.eks. fordi høje energipriser i efteråret 2022 påvirker af beregnings-/sammenligningsgrundlaget.
- Centralbankerne står indtil videre fast på at bekæmpe inflationen, og det vil betyde høje renter i en periode fremover.
- De høje renter har vist sig at slå langsommere igennem i økonomien end tidligere, og dermed falder den økonomiske aktivitet også langsomt, hvilket udskyder et fald i renterne.
- De vestlige forbrugere havde generelt en "sund" økonomi med lavt forrentede boliglån og stor opsparing, da renterne begyndte at stige, det medvirker også til at stigningerne i renterne slår langsomt igennem i økonomien.
- De amerikanske forbrugeres opsparing forud for rentestigningerne er ved at være brugt, og med løbende rentetilpasning af eksisterende variabelt forrentede realkreditlån, og høj rente på nye fastforrentede realkreditlån, bør de høje renter langsomt begynde at lægge en dæmper på forbruget i den vestlige verden.
- Både den amerikanske og europæiske centralbank forventes at holde "pause" med rentestigningerne, og fremtidige ændringer i renten vil være helt afhængig af den økonomiske udvikling den nærmeste tid.
- Den største fleksibilitet i boligøkonomien opnås ved at gå helt kort.
- Tror man at renterne forbliver højere i en længere periode synes F3 og F5 at være attraktive pga. lavere rente end F1, men man risikerer at låse på toppen.
- Den faste rente forventes at være tæt på toppen og stabil, men høj i en periode.

Renten på variabelt forrentede lån, lån med kort løbetid, og de tilsvarende obligationer er i høj grad påvirket af centralbankernes rentesatser. Sætter centralbankerne renten op vil investorer i denne type lån/obligationer også kræve en højere rente, da de ellers vil kunne benytte sig af renten i centralbanken.

Modsat er renten på lån med fast rente, og de tilsvarende obligationer, i meget høj grad styret af forventninger til fremtidig renteutvikling og inflation. Det "værste" der kan ske for en obligationsinvestor der netop har bundet renten i 30 år, til f.eks. 3% i rente, er at inflationen stiger og dermed udhuler værdien af det løbende afkast der netop er bundet i 30 år. Stigningen i inflationen vil få nye investorer til at kræve en højere rente, og dermed vil kursen på de eksisterende obligationer falde.

Køber investor i stedet en obligation med kun to års løbetid vil investor efter to år kunne geninvestere sine penge til den nye og højere rente.

I en periode har renten på obligationer med lang løbetid været højere end renten på obligationer med kort løbetid. Det betyder at man kunne få mere i rente ved at placere sine penge i to år i stedet for i 30 år. Hvis renten ikke ændre sig er det derfor en bedre ide at investere to år ad gangen til den høje rente, fremfor at binde sine penge i 30 år. Når der alligevel er nogen der investerer i 30 år til den lavere rente, kan det kun være fordi de pågældende investorer tror at renten falder i fremtiden, hvis ikke ville de med fordel kunne vælge at investere i to år ad gangen.

I den seneste tid er renten på statsobligationer med lang løbetid steget, og dermed er forskellen mellem den 2-årige rente og 30-årige rente blevet mindre. En måde at fortolke det er at investorer ikke tror at renten skal falde så meget og så hurtigt som tidligere, og dermed vil have et højere afkast på 30-årige investeringer.

Meget tyder derfor på at investorer tror at renten kommer til at være høj i længere tid end de gjorde for blot 1-3 måneder siden. Der er ikke meget der tyder at renten skal stige meget fra de nuværende niveauer, men der er udsigt til at der går længere tid før den falder igen.

Centralbankernes redskab til at bekæmpe høj inflation er at hæve renten, for på den måde at dæmpe den økonomiske aktivitet, og dermed presset på priserne. Centralbanker kan ikke direkte påvirke priser eller udbud, men de kan via højere renter dæmpe efterspørgslen. Højere renter betyder at forbrugerne skal bruge flere penge på at servicere deres lån, og vil dermed få færre penge til forbrug. På samme måde vil færre investeringer være rentable når den rente der skal betales for at finansiere dem stiger.

Centralbankerne ønsker at hæve renten så meget at inflationen falder ned i nærheden af deres målsætning der ligger omkring 2% årlig inflation. På den anden side ønsker de ikke at hæve renten så meget eller så hurtigt at det udløser et større tilbageslag i økonomien end nødvendigt.

Den økonomiske aktivitet og inflationen har vist sig mindre følsom overfor stigninger i renten end forventet. Forbrugernes økonomi var ovenpå Corona med masser af støtter pakker, og begrænsede muligheder for at bruge penge, sund og specielt i USA var den private sektors opsparing stor. Denne opsparing har "holdt hånden" under forbruget, og betydet at de stigende renter ikke har haft den vanlige negative påvirkning på den økonomiske aktivitet. Mange boligejere har også haft billige lån, og selvom en del er med variabel rente, tager det tid før f.eks. alle F5 lån er refinansieret til den nye og højere rente.

Beskæftigelsen har i mange lande overrasket ved enten at stige, eller forblive på et i forvejen højt niveau.

Normalt vil en faldende beskæftigelse lægge en dæmper på inflationen fordi lønstigningerne normalt falder når arbejdsløsheden stiger, og fordi både dem med og uden arbejde sænker deres forbrug i perioder med usikkerhed på arbejdsmarkedet.

Det er derfor mere usikkert hvornår renterne falder igen, ligesom det er usikkert hvilket niveau renterne til den tid vil falde til. Det er næppe sandsynligt at vi igen kommer ned i nærheden af de meget lave renter fra tiden under Corona. De bedste indikatorer på at vi står foran fald i renterne vil sandsynligvis være en stigning i arbejdsløsheden, et fald i forbruget, eller et fald i inflationen.

For renter på realkreditlån gælder at forskellen mellem korte og variable renter, som f.eks. F1, og lange faste renter stadig er forholdsvis lille. Den effektive rente for 5% 30-årige lån med afdrag er ca. 5,3% og renten på F1-lån er ca. 4,15%. At forskellen ikke er større, indikerer at markedet forventer at renterne ikke skal forblive høje i mange år. Normalt kræver investorer i 30-årige obligationer et tillæg i renten for at binde penge i så lang tid, men hvis investorerne tror på at renten inden for en årrække vil falde vil de opnå en kursgevinst, og vil derfor i dag acceptere et mindre rentetillæg end normalt.

Renten på F3 og F5 lån er med en rente på ca. 3,7% lidt lavere end renten på F1-lån.

Hvilket lån der er bedst/billigst afhænger af renteutviklingen efter du har optaget lånet.

Det er væsentligt at forholde sig til, at i forhold til renter er intet lån bedre end et andet. Renten på de forskellige typer af lån er nemlig prisfastsat i forhold til hinanden på de finansielle markeder. Det betyder, at de renteforskelle der umiddelbart er imellem lån, skyldes forskelle i de enkelte låns features. Et lån med en lav variabel rente er derfor ikke nødvendigvis bedre end et lån med fast rente, og hvad der økonomisk er mest fordelagtigt vides ikke på forhånd.

Det er fristende at tage det lån med den laveste rente, der også nu er et variabelt forrentet lån som F1 eller det nye Jyske Prioritet+. Men der er mindst tre grunde til ikke at vælge et sådant:

- Hvis renten efter låneoptagelsen stiger, vil man opleve en stigning i rente og ydelse, og man vil ikke få samme reduktion i restgælden som med et fastforrentet lån.
- Hvis ens økonomi ikke kan tåle at renten stiger over et vist niveau, er det klogt at vælge et lån, f.eks. et fastforrentet, hvor renten ikke kan stige over hvad man har råd til.
- Hvis man konstant er nervøs for renteutviklingen, er det ikke sikkert det er bekymringerne værd at spare forskellen i renten på et variabelt forrentet lån i forhold til et "bekymringsfrit" lån med fast rente.

De færreste har en skråsikker forventning til udviklingen i renten, men den generelle forventning er at renten vil falde noget når centralbankerne har fået bugt med inflationen. Hvornår det sker er som nævnt usikkert.

Tror man på faldende renter er F1 eller Jyske Prioritet+ et oplagt valg da man her hurtigt får glæde af en faldende rente. F3 eller F5 kan virke lidt som at sætte sig mellem to stole. Hvis renten mod forventning

stiger får man en begrænset restgældsreduktion, og man vil om tre eller fem år uanset bliver refinansieret til den højere rente. Falder renten er man låst i den nuværende høje rente i tre eller fem år.

Tror man først at renten falder om nogle år, kan F3 eller F5 de nærmeste år udgøre en sikring mod kortere perioder med højere renter.

Vælger man et fastforrentet lån tæt på kurs 100 vil dette også kunne omlægges til et lån med lavere rente hvis/når renten falder, men det er modsat F1 og Jyske Prioritet+ forbundet med omkostninger. Med et fastforrentet lån får man dog samtidig en sikkerhed for at renten ikke kan stige, og en evt. stigning i renten vil samtidig give en reduktion i kursværdien af restgælden, der evt. kan realiseres i forbindelse med en omlægning af lånet.

Valg af låntype afhænger dog altid af risikoprofil og tidshorisont. Hvis din økonomi er robust nok til at kunne modstå bevægelser i renten, og du kan godkendes til variabel rente, er vores hovedanbefaling Jyske F1, Jyske Prioritet+ eller Jyske Renteloft, da disse lån i højere grad end F3 og F5 omfavner forventningerne om faldende renter.

Hvis din økonomi omvendt ikke kan tåle eventuelle udsving i renten, eller du simpelthen ikke er komfortabel med variabel rente, og du gerne vil kende din månedlige ydelse, så anbefaler vi fast rente. Ved at gå i fast rente forsikres du mod yderligere rentestigninger. Du sikrer ligeledes din fremtidige ydelse og beskytter din friværdi, da du ved højere renter vil få mulighed for at foretage opkonvertering, og dermed skære en del af din restgæld og øge din friværdi. Omvendt kan du, i tilfælde af faldende renter, nedkonvertere og få en lavere ydelse.

Alternativt kan du, såfremt din økonomi er robust nok, vælge et lån med loft over renten. Her er der en øvre grænse for renten og dermed ydelsen. Du kender derfor "worst-case" scenariet, og kan ud fra dette vurdere, om din økonomi er robust nok, når loftet rammes. At få et loft over renten koster penge i form af en højere rente, og du skal vurdere om du synes prisen for garantien er rimelig.

Det er vores standardanbefaling at tegne en fastkursaftale, hvis man skal optage et fastforrentet lån. På den måde håndteres risikoen for, at kurserne udvikler sig negativt i perioden fra lånetilbud til udbetaling af lånet. De seneste måneders store kursudsving understreger, at det kan være en god idé at tegne en fastkursaftale. Der kan læses yderligere i vores boliglåsanbefaling [Tegn fastkursaftale](#).

For eksisterende boligejere med et fastforrentet lån med en lav kuponrente, dvs. på 2,5 pct. eller derunder, kan de seneste års rentestigning have skabt en god mulighed for at skære en stor bid af gælden ved en opkonvertering. Idéen er, at man indfrier sit lån til den nu lavere kurs, der er opstået som følge af rentestigningerne. 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.

I Danmark kan renter og bidrag trækkes fra i skat med en fradragsværdi på typisk 25–33%. Det betyder at skattevæsenet indirekte betaler mellem 25% og 33% af den højere rente ved en opkonvertering.

Kontakt din rådgiver med henblik på at få en konkret snak herom.

Forventninger til realkreditrenten				
Lånerente pr.	Jyske Rente-tilpasning F1	Jyske Rente-tilpasning F3	Jyske Rente-tilpasning F5	Jyske Fast Rente (30år)
11-10-2023	4,17%	3,61%	3,46%	5,00%
11-01-2024	3,93%	3,51%	3,40%	5,00%
11-10-2024	3,73%	3,41%	3,35%	5,00%
11-07-2024	3,63%	3,35%	3,31%	4,00%
11-10-2024	3,54%	3,29%	3,28%	4,00%
11-01-2025	3,40%	3,25%	3,27%	4,00%
11-10-2025	3,17%	3,18%	3,24%	4,00%

Prognose gældende medio oktober 2024, ekskl. kursskæring. Renteforventninger er angivet for lån med afdrag. Forventningerne for F lån er baseret på, hvad markedet forventer de kommende 24 måneder. Forventningerne til den faste rente er Jyske Banks renteforventning.