

# Boliglånsanbefaling: Undgå at binde renten på inflationstoppen

Side 1 af 2

- Usikkerhed præger fortsat markedet, og vi ser ind i en periode med recession og økonomisk usikkerhed.
- Inflationen er rekordhøj, og toppen forventes nær. Forventningen er dog fortsat renteforhøjelser fra centralbankerne, indtil vi begynder at se den afledte effekt i inflationstallene.
- Forventningen er derfor, stigende renter i den korte ende af rentekurven frem mod medio 2023. Imens vi herefter forventer at centralbankerne påbegynder rentenedsættelserne.
- Derfor anbefaler vi lån med fast rente eller lån med kort rentebinding (F1 eller renteloft) alt efter tidshorisont og risikoprofil. Omvendt frarådes rentebinding på mellemlang sigt (F3–F6), da det er u hensigtsmæssigt at binde renten på en inflationstop og i en periode med økonomisk nedgang og forventninger til recession.

De negative renter er en afsluttet epoke. Renterne har siden begyndelsen af 2022 bevæget sig opad med hastige skridt. Vi er gået fra en toneangivne lang rente på 1,5 pct. til at denne i skrivende stund hedder 4,0–5,0 pct. med og uden afdrag. Rentestigningerne skyldes centralbankernes forsøg på at dæmpe den høje inflation og få styr på økonomien. Vi forventer, at vi er nær inflationstoppen, og at den forestående recession vil sende renten nedad. Centralbankerne har allerede meldt ud, at man i løbet af 2023 forventer de første rentenedsættelser. Det betyder, at vi med de helt korte briller på, ser ind i yderligere rentestigninger på den korte del af rentekurven. Men med 2023/2024 briller ser vi ind i recession og rentenedsættelser fra centralbankerne.

Den forventede afmatning i økonomien er begyndt at sætte sig i boligmarkedet, hvor liggetiden og nedslagene bliver længere og højere. Boligpriserne er også begyndt at falde, og har været faldende siden maj/juni 2022. På landsplan er kvm. –prisen på ejerlejligheder faldet ca. 7 % fra toppen, imens det på villaer er omkring 3,5 %. At vi ikke ser store dyk i boligpriserne, hvilket bl.a. skyldes at udbuddet fortsat er ret lavt kombineret med at den danske beskæftigelse fortsat er rekord stærk. Prognoserne for dansk og global økonomi gør dog, at man få forvente et fortsat nedadgående pres på boligpriserne, når vi kigger ind i 2023.

Den markante usikkerhed, vi ser i markedet lige nu betyder, at vi ikke anbefaler, at man binder renten på mellemlang sigt (3–6 år). Det er u hensigtsmæssigt at binde renten på en inflationstop med forventninger om recession og rentenedsættelser. Valg af låntype afhænger dog **altid** af risikoprofil og tidshorisont. Hvis din økonomi er robust nok til at kunne modstå fluktuationer i renten, og du kan godkendes til variabel rente, anbefaler vi Jyske F1 eller Jyske Renteloft, da disse lån i højere grad end F3 og F5 omfavner forventningerne om rentenedsættelser. Du kan læse om, hvilket overvejelser du bør gøre dig, hvis du overvejer variabel rente i denne anbefaling: [Boliglånsanbefaling: Jyske Renteloft](#)

Hvis din økonomi omvendt ikke kan tåle eventuelle fluktuationerne 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 til fordel for en lavere ydelse.

Alternativt kan du, såfremt din økonomi er robust nok, vælge et renteloftslån. Her er der et øvre loft for renten og dermed ydelsen, hvorfor du vil kende den øvre grænse for den månedlige ydelse. Således kender du "worst-case" scenario, og kan ud fra dette vurdere, om din økonomi er robust nok, når loftet rammes.

Vælges den lange faste rente betales et risikotillæg for sikkerheden og mulighederne, hvorfor tidshorisonten, ved valg af fast rente, for din bolig bør være mellem til lang. Har du en kortere tidshorisont, eller går og overvejer at sælge din bolig, bør du således overveje, om du ønsker at betale risikotillægget for den lange rente. I tilfælde af en kortere tidshorisont for din bolig, anbefaler vi i stedet en kort rente i tråd med dine fremtidsplaner, dette betinges dog af, at din økonomi er rustet til variabel rente.

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 kursfald 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 2,5 pct. eller derunder, kan de seneste måneders rentestigninger 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 lidt 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.

### Forventninger til realkreditrenten, pct.

| Rente pr.  | Jyske Rentetilpasning<br>F1 | Jyske Rentetilpasning<br>F3 | Jyske Rentetilpasning<br>F5 | Jyske Fast Rente<br>(30 år) |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 01-01-2023 | 2,90 – 3,00 %               | 2,95 – 3,05%                | 3,15 – 3,25 %               | 4,00 – 5,00%                |
| 01-04-2023 | 2,85 – 2,95 %               | 2,90 – 3,00 %               | 3,10 – 3,20 %               | 4,00 – 5,00%                |
| 01-07-2023 | 2,75 – 2,85 %               | 2,80 – 2,90%                | 2,80 – 2,90 %               | 4,00 – 5,00%                |
| 01-10-2023 | 2,65 – 2,75 %               | 2,70 – 2,80 %               | 2,70 – 2,80 %               | 4,00 – 5,00%                |

Prognose gældende november 2022, ekskl. kursskæring. Renteforventninger er angivet for lån med afdrag. Forventninger er baseret på markedet forventninger til renten det kommende år.