

# Boliglånsanbefaling: Hvornår falder renten igen?

Side 1 af 4

- Renten på fastforrentede lån har holdt sig nogenlunde stabil de seneste måneder, men er på det seneste steget en smule.
- Renterne på variable lån med kort rentebinding er fortsat med at sige i takt med at centralbankerne har sat deres renter yderligere op.
- Centralbankerne har fortsat stor fokus på at bekæmpe inflation.
- Den økonomiske aktivitet i den vestlige del af verden har vist sig at være relativt upåvirket af de stigende renter, og inflationen er derfor stadig højere end centralbankernes mål.
- Beskæftigelsen er fortsat meget høj, og det nærmest modarbejder centralbankernes ønske om lavere inflation.
- Inflationen er faldet noget, men meget af faldet kan tilskrives historiske effekter af f.eks. den store stigning i energipriserne i 2022.
- Meget tyder på at centralbankerne derfor vil holde renten højere i længere tid end hvad der, indtil for kort siden, var forventet.
- Den økonomiske sigtbarhed er dermed lavere end normalt.
- Den amerikanske centralbank er måske færdig med at hæve rente i denne omgang, men referater fra møder i banken viser at der internt stadig er argumenter både for og imod flere rentestigninger.
- Den europæiske centralbank begyndte at hæve sine renter senere end den amerikanske centralbank, og er derfor lidt "bagefter". Med den stadigt høje inflation er det ikke usandsynligt at de kommer til at hæve renten igen efter sommer.
- Den største fleksibilitet i boligøkonomien opnås ved at gå helt kort.
- Tror man at inflationen ikke kommer til at falde så hurtigt som markederne forventer synes F3 og F5 at være attraktive pga. rentefald, men man risikerer at låse på toppen.
- Den faste rente stabiliserer sig lige nu på lidt over 5 pct.

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. Specielt 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 tager tid før rentestigninger slår igennem alle steder i økonomien. Mange eksisterende lån og allerede igangsatte projekter bliver ikke påvirket af rentestigningerne. På samme måde vil der gå yderligere fire år før alle med et F5-lån vil have fået lånet refinansieret til den nye og højere rente. Samtidig har mange forbrugere haft "overskud på kontoen" efter Corona, og en del forbrugere ændrer derfor først deres vaner når den opsparing er brugt.

De nye høje rentebetalinger der følger efter refinansiering af variabelt forrentede lån, eller med justeringer af renten på bankbolig-, andelsbolig- og billån, kan de fleste klare i en periode, og den fulde effekt af centralbankernes renteforhøjelser slår derfor først igennem efter en periode på 12-18 måneder.

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 og et fald i inflationen.

Niveauet for renter på fastforrentede realkreditlån er i meget stort omfang styret af forventninger til udviklingen i inflationen. Den største risiko for investorer i denne type obligationer er at inflationen udhuler købekraften på de penge de har investeret, og købekraften på deres løbende renteafkast. Derfor så man også at de lange renter steg meget så snart inflationen begyndte at stige, og centralbankerne begyndte at hæve renterne.

De korte renter er i meget høj grad styret af centralbankernes renteændringer, og disse renter flytter sig også normalt først når centralbankerne faktisk ændre deres renter. Der er naturligvis en grad af forventning bygget ind i renterne, men en rente der fastsættes for tre måneder ad gangen kan af naturlige årsager ikke ændre sig et halvt år i forvejen.

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. 4,1%. 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 som forventet 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 fluktuationer 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 friværdis, da du ved højere renter vil få mulighed for at foretage opkonvertering, og dermed skære en del af din restgæld og øge din friværdis. 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 du "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 boliglånsanbefaling [Tegn fastkursaftale](#).

For eksisterende boligejere med et fastforrentet lån med en lav kuponrente, dvs. på 2,5 pct. eller derunder, kan det 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)
20-08-2023	4,17%	3,69%	3,50%	5,00%
20-11-2023	3,98%	3,60%	3,43%	5,00%
20-02-2024	3,85%	3,51%	3,38%	5,10%
20-05-2024	3,77%	3,44%	3,34%	4,00%
20-08-2024	3,70%	3,37%	3,30%	4,00%
20-11-2024	3,57%	3,32%	3,27%	4,00%

Prognose gældende ultimo juni 2023, ekskl. kursskæring. Renteforventninger er angivet for lån med afdrag. Forventningerne for F lån er baseret på, hvad markedet forventer de kommende 15 måneder. Forventningerne til den faste rente er Jyske Banks renteforventning