

Boliglånsanbefaling: Forventning til rentetilpasning pr. 1. april 2021

Side 1 af 5

- Har du et Jyske Rentetilpasningslån, som skal have ny rente til april, skal du, i henhold til pantebrevet med et Jyske Rentetilpasningslån, senest den **29. januar 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. januar 2021**.
- Ud fra markedets forventninger kan F1-kunder se frem til en højere rente i den kommende fastrenteperiode. Markedets forventninger peger mod, at du som F1-kunde kan se frem til en rente med positivt fortegn.
- Som F3-kunde kan du se frem til en noget lavere rente end ved seneste rentetilpasning. Renten forventes at være negativ i den kommende fastrenteperiode.
- Du kan, som F5-kunde, ud fra markedets forventninger, se frem til en væsentligt lavere rente end ved seneste rentetilpasning. Samtidig peger forventningen i retning af en negativ rente i den kommende fastrenteperiode.
- Alternativt bør du overveje, om du vil omlægge til et fastforrentet lån. Vi tilbyder for tiden både 30-årige lån med afdrag med 0,5 pct. i fast rente, samt 0,5 og 1 pct. uden afdrag.

Beregningerne er baseret på markedets forventninger (primo december) til renten (realkredit) til april. Der skal således tages forbehold for, at notatet indeholder et bedste bud i skrivende stund, men at markedssituationen kan ændre sig frem mod refinansieringsauktionerne. Renteforventningerne er opsummeret i tabel 1 nedenfor, og udfoldes i det efterfølgende.

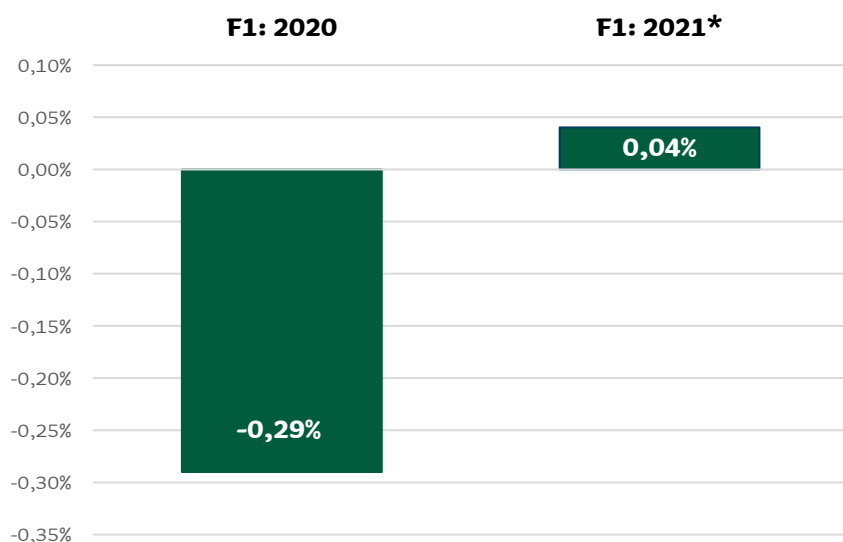
Tabel 1: De nugældende kontantlånsrenter og forventninger til april refinansieringen 2021

Lån	Kontantlånsrente
F1: 2020	-0,29%
F1: 2021*	0,04%
F3: 2018	0,14%
F3: 2021*	-0,31%
F5: 2016	0,91%
F5: 2021*	-0,27%

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 1.4.2021, inkl. kursskæring på 0,3 for F1 og 0,2 for F3 og F5. Kunder, der foretager profilskifte til F1 fra en fastrenteperiode på 2 år eller mere, vil fremover få rentetilpasset deres lån i oktober. Kontantlånsrenten vil dermed kun gælde i 6 måneder (til oktober 2021) og kan derfor ikke sammenlignes med kontantlånsrenten i tabellen, der er en 12 måneders rente (helårsrente).

Kunder med F1-lån

Figur 1: F1-lån ved april rentetilpasning 2020 og forventning til 2021



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

*Beregningerne for 2021 bygger på markedets forventning til renten (realkredit) til april inkl. kursskæring på 0,3.

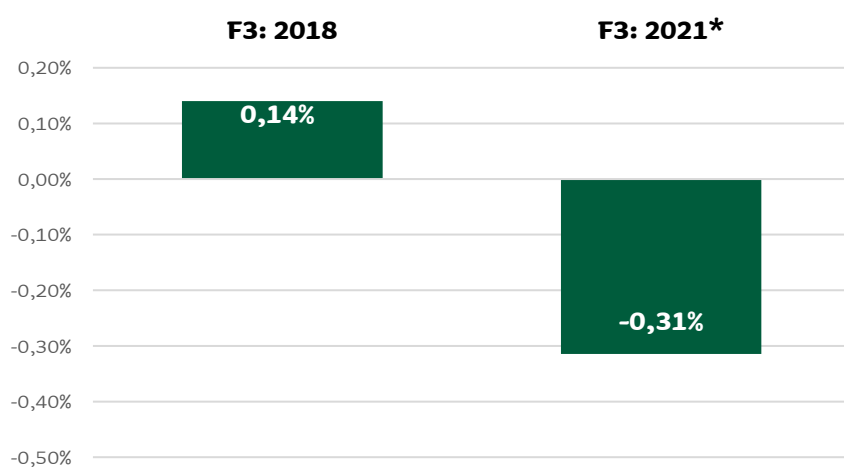
Kunder, der foretager profilskifte til F1 fra en fastrenteperiode på 2 år eller mere, vil fremover få rentetilpasset deres lån i oktober. Kontantlånsrenten vil dermed kun gælde i 6 måneder (til oktober 2021) og kan derfor ikke sammenlignes med kontantlånsrenten i tabellen, der er en 12 måneders rente (helårsrente).

- 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, er det nu, at du bør overveje at 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 markedssituation.
- 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

udover 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 krævet en restgæld på omkring 500.000 kr. eller mere, før det kan betale sig.

Kunder med F3-lån

Figur 2: F3-lån ved april rentetilpasning 2018 og forventning til 2021



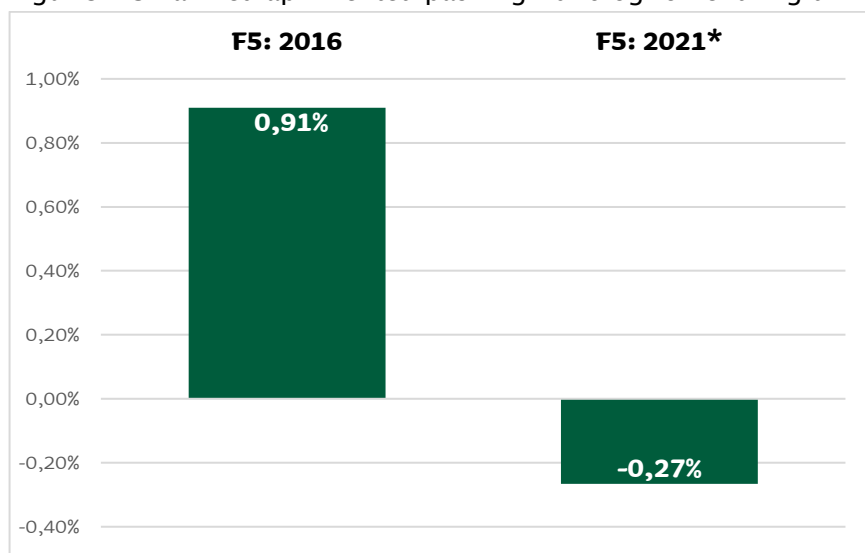
Anmærkninger: Der er taget udgangspunkt i et F3-lån med afdrag og en restgæld på 1. mio.kr. Løbetid 30 år.

*Beregningerne for 2021 bygger på markedets forventning til renten (realcredit) til april inkl. kurssikring på 0,2.

- Har din økonomiske situation ikke ændret sig siden forrige rentetilpasning, og har du ikke planer om at sælge din bolig inden for tre år, anbefaler vi, at du bliver i dit nuværende lån.
- Står du over for et kommende salg af boligen, bør du overveje, om der er andre låntyper, der vil være mere fordelagtige, hvis du skal indfri før tid. Det kan nemlig være omkostningsfuldt at indfri et F3-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 udover 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 krævet en restgæld på omkring 500.000 kr. eller mere, før det kan betale sig.

Kunder med F5-lån

Figur 3: F5-lån ved april rentetilpasning 2016 og forventning til 2021



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

*Beregningerne for 2020 bygger på markedets forventning til renten (realkredit) til april inkl. kurssikring 0,2.

- 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.
- Du kan formentlig se frem til en negativ rente på dit lån, og du vil således få afviklet mere på din gæld i den kommende fastrenteperiode – også selvom lånet er afdragsfrit, da negative renter omregnes til afdrag på vores realkreditlån.
- 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 kunden 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 udover 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 krævet 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 med afdrag) er pt. 0,5 pct. På den måde, udnytter du både de lave renter og sikrer dig mod at ydelse 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.