

Spar Nord: Boliglån med renteloft er for dyre og bør udskiftes

Låntagere betaler en præmie for renteloft, men på mange af lånene ligger loftet så langt over de nuværende renter, at det er spild af penge. I stedet bør man opsige lånene og vælge andre alternativer. Mange lån med 5- og 10-årige renteloft skal refinansieres til januar og bør opsiges senest 31. oktober, siger Spar Nords chefanalytiker Martin Lundholm.

Realkreditlån med renteloft blev introduceret i første halvdel af 00'erne, og en betydelig del af boligejerne valgte dem i årene frem til 2008, hvor renterne steg. Men renterne er siden faldet til ekstremt lave niveauer, og det er oplagt at fastlåse disse niveauer ved at udskifte lån med renteloft med fx et fastforrentet lån eller et F5-lån.

- Mange lån med 5- eller 10-årige renteloft skal refinansieres til januar, og det er oplagt, at de bliver opsagt senest 31. oktober, så låntager kan indfri til kurs 100, siger Martin Lundholm, chefanalytiker i Spar Nord.

Låntagere med renteloft kan til enhver tid indfri deres lån, men sker det ikke i forbindelse med en refinansiering, vil omkostningerne være højere.

Vælg fastforrentet lån eller F5

- Under alle omstændigheder er det vigtigt, at låntagere med renteloft får dem skiftet ud med bedre alternativer. Hvis vi tager dem med **10-års renteloftet, der udløber nu**, så har de altså 20 års løbetid tilbage på lånet. De vil med fordel kunne skifte til et **20 års fastforrentet lån med en rente på 1,5 pct.**, siger chefanalytikeren.

Med en restgæld på 1 mio. kr. vil det ganske vist betyde en stigning i 1. års månedlige nettoydelse efter skat på knap 300 kr., men til gengæld er man sikret mod rentestigninger i resten af lånets løbetid.

Kunder med 10-årige renteloft, der vælger at forlænge renteloftet 10 år mere, vil få et renteloft på 3 pct. i januar 2018. Det betyder, at de i værste tilfælde kan komme til at betale dobbelt så meget i rente som på et 20-års fastforrentet lån.

- Hvis der er tale om et **5-års renteloft**, der skal refinansieres nu, og låntager stadig gerne vil have en sikkerhed 5 år frem, så er **F5 en oplagt mulighed** at konvertere til. Renten vil blive låst fast på 0,21 pct., og den månedlige nettoydelse vil kun være knap 100 kr. højere og til gengæld ligge fast de næste 5 år.

RenteMax 5	Nu	Forventet 1. jan. 18	Alternativ: F5
Aktuel/Forventet kupon	0,10%	0,04%	0,21%
Aktuel/Forventet tillæg til CIBOR 6M	0,19%	0,10-0,20%	-
5-årigt renteloft	3,50%	1,50%	0,21% fast rente i 5 år
1. års månedlig nettoydelse	3.885	3.871	3.962
Bidragssats i Totalkredit v/80% belåning	0,8750%	0,8750%	0,8750%

25 års restløbetid med afdrag, restgæld 1 mio. kr.

Der er indregnet standard omkostninger i forbindelse med skift til F5

RenteMax 10	Nu	Forventet 1. jan. 18	Alternativ: 1½ 2040
-------------	----	----------------------	---------------------

Aktuel/Forventet kupon	0,11%	0,44%	1,50%
Aktuel/Forventet tillæg til CIBOR 6M	0,20%	0,5-0,7%	-
10-årigt renteloft	5,00%	3,00%	1,5% fast rente i 20 år
1. års månedlig nettoydelse	4.718	4.789	5.077
Bidragssats i Totalkredit v/80% belåning	0,8750%	0,8750%	0,7375%

20 års restløbetid med afdrag, restgæld 1 mio. kr.

Der er indregnet standard omkostninger i forbindelse med skift til F5

Baggrundsinformation

I årene frem mod 2008 var der høj vækst i den globale økonomi, og forventninger om lønpres og stigende inflation begyndte at brede sig. Renterne steg, og det er nok de færreste, der i dag tænker over, at den **lange 30-årige rente faktisk var omkring 6 pct. for 10 år siden** – langt over de 2 pct. vi oplever i dag.

Situationen fik en del låntagere til at bekymre sig over den fremtidige renteutvikling. Og ganske mange kastede blikket på lånene med renteloft, som blev introduceret af realkreditinstitutterne i forskellige versioner i første halvdel af 00'erne. I 2008 udgjorde den **samlede mængde af lån med renteloft 283,1 mia. kr.** – svarende til **22,3 pct. af samtlige realkreditlån**. I dag har de fleste boligejere valgt andre og bedre alternativer i takt med rentefaldet, men 6,4 pct. af samtlige realkreditlån er stadig med renteloft.

Udgangspunktet i et lån med renteloft er den variable rente Cibor 6 mdr., som fastsættes for et halvt år ad gangen. Renteloftet ligger så i sagens natur noget højere, og det betaler låntager for i form af et rentetillæg til selve lånerenten – en slags forsikringspræmie.

Ultimo **2007 var Cibor 6 mdr. 4,9 pct.** og renten på 30-årige fastrentelån var 6,2 pct., og renteloftet blev i Nykredits RenteMax oftest sat til 5 pct. I dag er **Cibor 6 i -0,16 pct.**, men låntageren, der optog et 30-års RenteMax med 10-års renteloft i 2007, betaler stadig det samme rentetillæg for at have et renteloft på 5 pct., der ikke bliver aktuelt.

For yderligere oplysninger:

Martin Lundholm, chefanalytiker i Spar Nord. 9634 4055. mllu@sparnord.dk

Flemming Østergaard, Presse & Content Manager i Spar Nord. 2527 6957. flo@sparnord.dk