

Låneanbefalinger pr. 16. januar 2024

Markedskommentar

Man kan frygte, at der er gået eufori i obligationsmarkederne og forventningens glæde bliver den største. Efter centralbankernes udmeldinger i december, om at næste renteændringer bliver NED, forventer markederne nu, at den amerikanske centralbank (Fed) sætter renten ned 6-7 gange i år og Den Europæiske Centralbank (ECB) 5-6 gange.

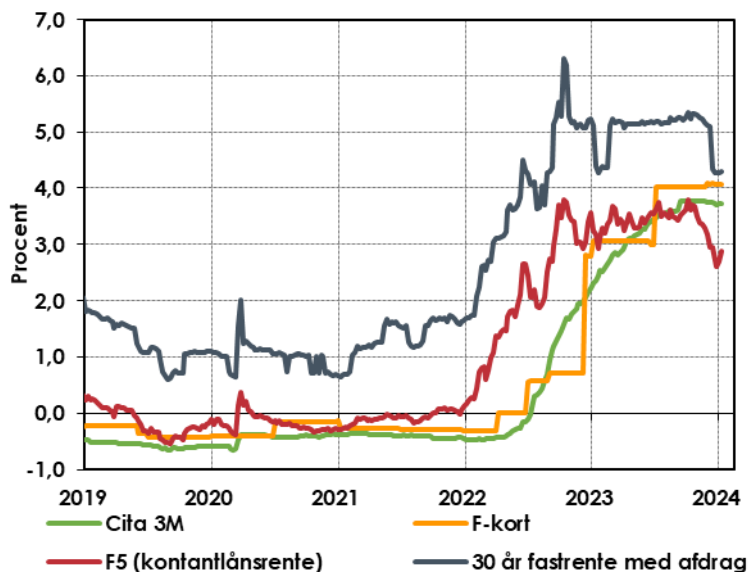
Inflationen er kommet ned, men vejen ned mod 2 pct. er næppe så nem og hurtig, som markedet forventer - hvis vi altså undgår en recession (økonomisk tilbagegang), hvilket vi forventer.

Vi forventer, at både Fed og ECB begynder at sænke renten i juni og derefter 1 gang i både 3. og 4. kvartal – altså 3 gange i alt i 2024.

Usikkerheden er fortsat knyttet til, hvor hurtigt og varigt inflationen kommer ned, og om det vækstmæssigt bliver en "blød" landing, som forventet, en større vækstafmatning eller vækst overrasker positivt.

Som det fremgår af figur 1, er både korte og lange realkreditrenter faldet i kølvandet på ECB's meldinger om, at næste rentebevægelser vil være en nedsættelse.

Figur 1: Renteudvikling på realkreditobligationer



På længere sigt forventer vi, at de korte realkreditrenter vil falde endnu mere, end de allerede er faldet, når ECB først begynder at sætte renten ned. Vi forventer dog, at der vil gå længere tid, inden ECB sænker renten, end markedet forventer/håber lige nu – medmindre væksten overrasker negativt, hvilket ikke ligger i kortene. Derfor kan de korte renter godt stige lidt, inden de igen begynder at falde i kølvandet på ECB's rentenedsættelser.

Vi forventer, at Nationalbanken vil følge ECB 1:1.

De lange renter tog i november og december et stort ryk ned siden de toppede midt i oktober. Det har betydet, at 5-pct.'erne nu er lukket, og det nu er 4-pct.'erne, der er åbne. Vi forventer en tendens til svagt faldende lange renter i 2024, men med risiko for store udsving undervejs.

Figur 2: Kursudvikling på 30-årige realkreditobligationer med fast rente og afdrag



Anbefalinger

Da mulighederne på realkreditmarkedet i dag er mangfoldige, og hvert lån har fordele og ulemper, er det helt centralt, at boligfinansieringen tilpasses den enkeltes behov, livssituation, risikoprofil og økonomi. Det er også vigtigt at forholde sig til bidraget, da det varierer meget fra låntype til låntype.

Dertil kommer, at Totalkredit opererer med [Kundekroner](#), der er en rabatordning på bidraget til boligejere. Derudover har myndighederne indført en række krav til boligfinansiering, som også skal opfyldes. Derfor anbefaler vi, at du altid kontakter din rådgiver i forbindelse med boligfinansiering.

Nedenfor vil vi komme med vores generelle anbefalinger, der alene skal ses som en rettesnor og derfor ikke kan sidestilles med individuel rådgivning:

Nyt lån

Står du over for at skulle købe en bolig for første gang og har behov for maksimal lånefinansiering, anbefaler vi fastrentelån, da fastrentelånet giver den maksimale sikkerhed. Skulle renten efterfølgende falde, kan man altid konvertere ned til den lavere rente.

Selv om alt tyder på, at ECB er færdig med at hæve renten for denne gang, skal man alligevel altid sikre sig, at ens økonomi kan holde til stigende renter, hvis man tager et variabelt forrentet lån.

Kurssikring

Vi anbefaler altid kurssikring ved hjemtagelse af fastrentelån.

Vi anbefaler ikke rentesikring i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån og andre variabelt forrentede lån, da man ellers lige så godt kan tage et fastrentelån.

Låneomlægning

Konvertering af 6 pct.-fastrentelån ned i et nyt fastrentelån med lavere rente, er så småt ved at blive interessant med lukningen af 5 pct.'erne. For langt de fleste er gevinsten endnu for lille til at overveje konvertering ned i en 4 pct.'er, men kommer kursen tættere på 100, kan det for alvor bliver attraktivt for 6 pct.-lån.

Mulighederne for opkonvertering er der stadig, og mest interessante for afdragsfrie lån.

Opkonvertering, hvor man konverterer op fra et fastrentelån med en kuponrente mellem ½ pct. og 2 pct. til et 4 pct., er for låntagere med større realkreditlån, stor risikovillighed og en klar forventning om, at det bliver muligt at konvertere ned igen.

Skrå konverteringer, hvor man konverterer fra et fastrentelån med en kuponrente mellem ½ pct. og 2 pct. til variabelt forrentet lån som F-kort eller F5, kræver, at man har risikoprofil til at skifte fra fast til variabel rente og synes, at gevinsten står mål med omkostningerne og den højere risiko. Lige nu synes F3 og F5 langt mere attraktiv end F-kort på grund af renteforskellen.

Afdragsfrihed

Afdragsfrie lån er dyrere i bidrag end lån med afdrag, og der er derfor besparelser ved at vælge et lån med afdrag, hvis du har økonomien og risikoprofilen til det.

Afdragsfrihed kan både være de klassiske 10 år, men kan også være alle 30 år, hvis betingelserne er opfyldt.

Lån med 10 års afdragsfrihed er især egnet til planlægning af afdrag af dyrere gæld.

Lån med 30 års afdragsfrihed er især egnet til seniorer med henblik på nedsparing og planlægning af pensionistlivet. Lån med 30 års afdragsfrihed er dyrere i bidrag end lån med 10 års afdragsfrihed.

Realkreditlån med afdragsfrihed udbydes både med variabel rente og med fast rente.

Refinansiering til april 2024

Overvejer du skift til F1 for generelt at få en kortere rentebinding, bør du i stedet overveje at skifte til et F-kort-lån. Det er på den lange bane både bedre rentemæssigt og billigere i bidrag end F1-lånet.

Forventer du, at din bolig skal sælges indenfor kort tid, kan et skift til F1 være fornuftigt.

Ellers anbefaler vi F3 eller F5 på grund af renteforskellen, og hvad der er indregnet i markedet af rentenedsættelser fra ECB, jf. ovenfor.

Du har frist til 31. januar 2024 til at lave profilskifte i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån.