

Lån for 265 mia. kr. med negativ rente fra 1. april

Boligejere har nu lån for 110 mia. kr. med en rente i negativ i Totalkredit og Nykredit. Det svarer til, at hvert 7. realkreditlån til boligejerne i Totalkredit/Nykredit har en negativ rente.

Det er det største omfang af lån med en rente under 0-punktet, som vi hidtil har oplevet, og omfanget stiger for hvert kvartal, der går. Sammenlignet med for et år siden er mængden steget med 19%.

Den gennemsnitlige negative rente hos boligejerne er på -0,13%, og de negative renter er alene at finde på lån med variabel rente*.

* Lån med negativ rente

Boligejere med F1-lån, som får rentetilpasset pr. 1. april får en ny rente på -0,14%. Samtidig går boligejere med rentetilpasning på F3 også en tid i møde med en rente i negativ på -0,04% fra starten af det nye kvartal. Hertil er der negativ rente på en række nye lån, som de bruges til udbetaling i øjeblikket i forbindelse med boligkøb eller låneomlægning, herunder fra ½-årig til 5-årig rentebinding samt lån med 5-årigt renteloft. Vi forventer derfor også, at der kommer endnu flere lån med negativ rente i den kommende tid.

Vi stiftede for første gang bekendtskab med negative renter på danske boliglån i 2015, som særligt skyldes pengepolitikken fra den europæiske centralbank, ECB, som holder renterne i ekstremt kort snor. Og det giver klækkelige rentebesparelser til boligejerne. Vi forventer, at ECB hæver renten i 2020, som vil være den først renteforhøjelse siden 2011. Det vil trække renten på danske boliglån med op og slette den negative rente til næste år, om end renterne fortsat vil være på et meget lavt niveau.

Positiv ydelse på lånet trods rente i negativ

Pr. 1. april står danske boligejere til at få knap 12. mio. retur om måneden i negativ rente. Den negative rente på lånet får boligejerne glæde af i form af en lavere ydelse eller et højere afdrag på lånet**.

Ydelsen på et realkreditlån består, foruden af en rentebetaling, af et bidrag og et afdrag, såfremt lånet er med afdrag. Derfor står boligejere med en negativ rente fortsat over for en positiv ydelse på lånet.

** Sådan oplever boligejere og virksomheder en negativ rente på realkreditlånet:

- På Tilpasningslån, som F1, F3 og F5, opleves den negative rente i form af en lavere ydelse og højere afdrag.
- På variabelt forrentede obligationslån, som F-kort/RenteMax/Ciborlån, opleves den negative rente i form af et øget afdrag - også selvom lånet er afdragsfrit.

Hver tredje virksomhedslån er med minusrente

Virksomheder foretrækker i højere grad end boligejere at vælge variabel rente på realkreditlånet, og eftersom den negative rente alene florerer på en lang række af de variabelt forrentede lån, så står en større del af virksomhederne med minusrente fra 1. april.

I Totalkredit og Nykredit er der tale om 155 mia. kr., som svarer til mere end hver tredje virksomhedslån. Den gennemsnitlige negative rente hos virksomhederne er på -0,18%.