

Resultater af rentetilpasningsauktioner, januar 2020

Auktionen for rentetilpasningslån med refinansiering i januar 2020 er netop overstået. Igen har F-renterne slået rekord. Målt på Realkredit Danmark endte renterne 0,05 % - 0,4 % lavere end hidtidige rekorder.

Resultater

Med resultaterne fra DLRs rentetilpasningsauktion den 4/12, har vi resultaterne fra samtlige realkreditinstitutter for rentetilpasningslån med refinansiering 1. januar 2020.

Tabel 1 viser de endelige resultater for rentetilpasningslån efter kursskæring gældende fra 1. januar 2020.

Tabel 1: Kontantlånsrenter for rentetilpasningslån med januar rentetilpasning

Lån	DLR		Nykredit		Nordea		Realkredit Danmark	
	Afdrag	Afdragsfri	Afdrag	Afdragsfri	Afdrag	Afdragsfri	Afdrag	Afdragsfri
F1	-0,240%	-0,237%	-0,25%	-0,25%	-0,26%	-0,26%	-0,25%	-0,25%
F2	-0,209%	-0,205%			-0,29%	-0,27%	-0,27%	-0,26%
F3	-0,195%	-0,190%	-0,33%	-0,32%	-0,25%	-0,22%	-0,35%	-0,34%
F4	-0,183%	-0,174%	-0,27%	-0,26%	-0,22%	-0,18%	-0,28%	-0,26%
F5	-0,136%	-0,127%	-0,20%	-0,19%	-0,15%	-0,10%	-0,21%	-0,20%
F1 euro	0,000%	0,000%	-0,01%	-0,01%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%

Kilde: DLR, Nykredit, Nordea og Realkredit Danmark

I 2020 vil F1-låntagere modtage mellem 0,24 % og 0,26 %. De laveste renteomkostninger får F3-låntagere i Realkredit Danmark og Nykredit, som de næste 3 år kan se frem til at modtage 0,35 % og 0,33 %. Samme billede gør sig gældende for F5-låntagere, hvor Realkredit Danmark og Nykredit også har de laveste renteomkostninger på -0,21 % og -0,2 %.

Resultaterne viser, at kontantlånsrenterne for Nordea og DLR afviger med 0,05 % - 0,1 % i forhold til Realkredit Danmark og Nykredit. Det skyldes en kombination af lavere auktionskurser og højere kursskæring¹. Nordea beregner 0,3 kurspoint i kursskæring for alle rentetilpasningslån, mens Nykredit og Realkredit beregner 0,2 kurspoint for F3-F5 lån. DLR beregner også 0,3 kurspoint for F3-lån, mens de beregner 0,2 kurspoint på F4 og F5 lån.

Igen rekordlave renter

Auktionen har igen slået rekord for januar refinansieringer, og ifølge Realkredit Danmark endte renterne 0,05 % - 0,4 % lavere end hidtidige rekorder². F-renterne har dog været lavere i efteråret. I august endte rentetilpasningsauktionerne for oktober med F1-renter lavere end 0,4 % og F3- og F5-renter omkring 0,6 % og 0,55 %.

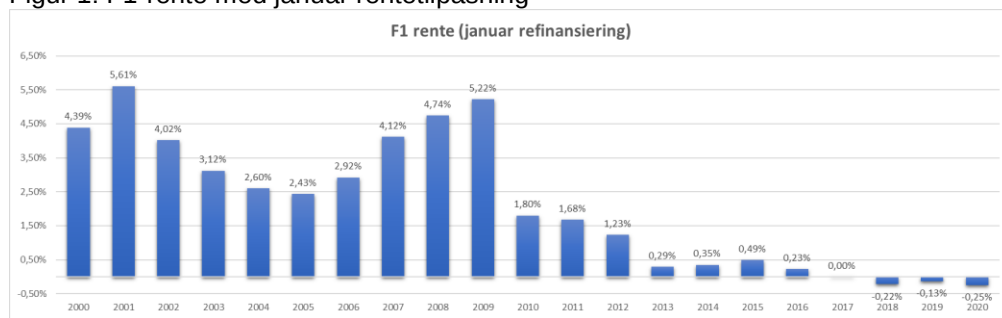
Renteudvikling for F-lån og fast rente

Renteudviklingen på F1-renterne har dog siden Finanskrisen gang på gang slået rekord, hvilket er illustreret i figur 1.

¹ Ved kurs 100 gælder, at hver gang kursskæringen stiger med 0,1 kurspoint, vil det betyde omkring 0,1 % for F1-lån. Effekten falder med løbetiden, men stiger med kuponrenten. Eksempelvis påvirkes et F3 og et F5 lån med omkring 0,034 % og 0,2 % for 1 % lån, hver gang kursskæringen stiger med 0,1 kurspoint. Stiger kuponrenten til 4 %, vil en kursskæringsændring med 0,1 kurspoint medføre en stigning på 0,0361 % og 0,0225 % for F3 og F5 lån.

² <https://rd.dk/da-dk/privat/koeb-bolig/Det-mener-oekonomerne/Nyheder/Pages/Auktionerne%20afsluttet%20med%20rekord-lave%20renter.aspx>

Figur 1: F1-rente med januar rentetilpasning

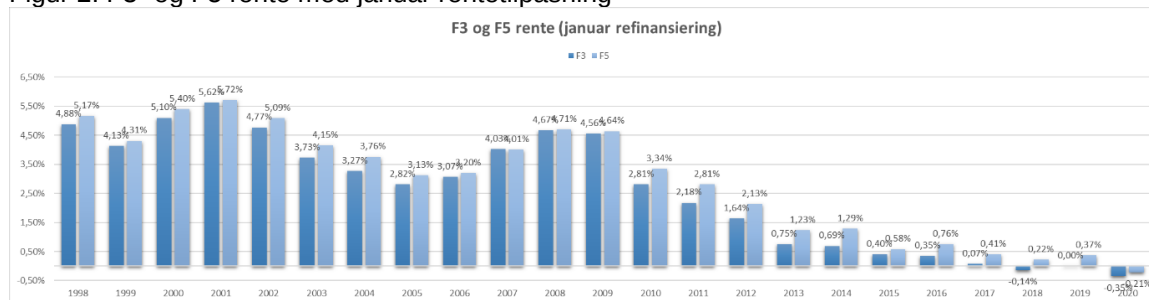


Kilde: Egen tilvirkning ud fra Jyske Kredit og Realkredit Danmark

Figuren viser, at niveauet for F1-renter har været faldende, og låntagerne kan glæde sig over, at deres rentebetalinger falder i 2020. Det samme gør sig gældende for F3- F5 renter, som illustreret i figur 2.

Figur 2 viser den historiske renteudvikling for F3- og F5-renter med januar rentetilpasning.

Figur 2: F3- og F5 rente med januar rentetilpasning

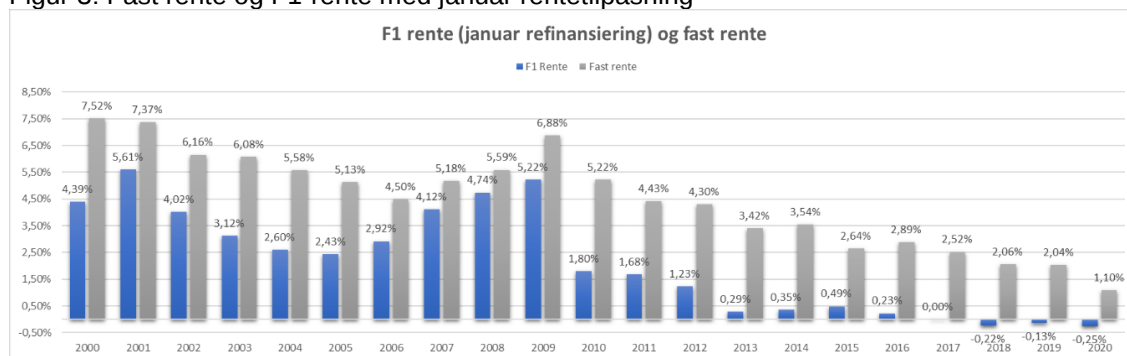


Kilde: Egen tilvirkning ud fra Realkredit Danmark

Den største besparelse får låntagere, som får refinansieret deres F5-lån. Ved sidste refinansiering var renten 0,58 % mod -0,21 % ved nuværende rentetilpasning. Som nævnt tidligere har F3-låntagere opnået den laveste rente. Deres besparelse er dog ikke så stor som F5-låntagere, da F3-renten ved sidste rentetilpasning var -0,14 % mod -0,35 % ved nuværende rentefastsættelse.

Figur 1 og 2 viser, at de korte og mellemlange F-renter har været faldende siden finanskrisen. Som de fleste ved, har det også været gældende for den lange faste rente. For at få en idé om hvor meget, illustrerer figur 3 den historiske udvikling af den faste rente med F1-renten.

Figur 3: Fast rente og F1-rente med januar rentetilpasning



Kilde: Egen tilvirkning ud fra Jyske Kredit, Realkredit Danmark og Finans Danmark

Figur 3 viser, at renteforskellen mellem F1-lån og den 30-årige faste rente er faldet fra 3,19 % til 1,35 %. Renteforskellen har ikke været mindre siden 2007 og 2008, hvor forskellen var på 1,06 % og 0,85 %.

Afsluttende kommentarer

Endnu engang har F-renterne slået rekord, og spørgsmålet er, om det kan fortsætte? Det vil kun tiden vise, og det kan bestemt ikke udelukkes, at de korte renter forbliver lave i en årrække. Det er dog vigtigt, at udviklingen ikke bliver en sovepude, således låntager ikke når at udnytte det lave niveau for og renteforskel til den faste rente. Derfor anbefales det, at låntager løbende får vurderet sin låneportefølje ved hjælp af konsekvensberegninger indeholdende sammenligning af flere typer af lån ved forskellige rentescenarier.