

Renteudsigter

December 2024

Realkreditmarkedet

Det danske realkreditmarked har i løbet af november haft en nedadrettede profil, hvor de europæiske renter har sat sine klare aftryk. F1/F3-renterne er siden begyndelsen af måneden faldet knap 0,25 procentpoint, mens bevægelsen i de lidt længere forrentede lån har været mere begrænset. Vi forventer over de næste måneder fortsat at se de største rentefald i de helt kortforrentede lån (f.eks. FlexKort) i takt med, at ECB fortsætter sine rentenedsættelser frem til sensommeren 2025.

I det konverterbare marked lukkede det 30-årige 4%-lån med afdrag for udstedelse i slutningen af november, hvilket efterlader 3,5%-kuponen (kurs 97,2) som det toneangivende lån på markedet. Vi venter fortsat, at det næste års rentefald vil bringe kursen tæt op 99 i slutningen af 2025. Det vil åbne attraktive muligheder for at lave ned- eller skråkonverteringer.

I nedenstående er vist vores aktuelle renteprognose for realkreditrenterne. **Husk som altid, at dit valg af realkreditlån ikke bør basere sig på renteprognoser.** For prognoser er både usikre og kortsigtede, mens din tidshorizont i boligen typisk strækker sig over en længere årrække. Og ingen kan forudsige, hvordan renten vil udvikle sig gennem hele dit låneforløb. Derfor bør du primært vælge realkreditlån med udgangspunkt i hvor længe, du vil bo i boligen, hvor meget rentesikkerhed, du ønsker og hvor meget luft, du har i økonomien.

Realkreditprognose					
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	31-10-24	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån [®] F1 DKK	2,40	2,20	2,00	1,80	1,70
FlexLån [®] F2 DKK	2,22	2,10	1,90	1,80	1,70
FlexLån [®] F3 DKK	2,20	2,10	1,95	1,90	1,80
FlexLån [®] F5 DKK	2,37	2,35	2,25	2,20	2,15
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	31-10-24	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,52 (Kurs=95,67)	3,51 (Kurs=95,8)	3,45 (Kurs=96,3)	3,39 (Kurs=96,8)	3,34 (Kurs=97,25)
3,5% Obligationslån 30 år	3,77 (Kurs=97,27)	3,75 (Kurs=97,5)	3,71 (Kurs=98)	3,67 (Kurs=98,5)	3,63 (Kurs=99)
4% Obligationslån 30 år	4,07 (Kurs=99,87)	4,06 (Kurs=100)	4,02 (Kurs=100,5)	4 (Kurs=100,7)	3,98 (Kurs=101)
... med 10års afdragsfrihed	4,12 (Kurs=99,17)	4,11 (Kurs=99,3)	4,07 (Kurs=99,8)	4 (Kurs=100,3)	4,01 (Kurs=100,75)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	31-10-24	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	2,85	2,35	1,85	1,35	1,10
CIBOR 6M	2,93	2,30	1,85	1,70	1,55
FlexKort [®] (udløb 2028)	3,03	2,42	2,02	1,87	1,72

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort[®]
 Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Renteudviklingen er fortsat præget af stor usikkerhed, hvilket har skabt dagsudsving gennem november måned. De amerikanske renter startede med at stige i forbindelse med det amerikanske valg, hvorefter reaktionen gradvist er vendt tilbage mod det oprindeligt niveau. 10-årige amerikanske statsrenter handler i skrivende stund omkring 4,25%, hvilket er tæt på niveauet inden valgkampen. Modsat USA, så er de europæiske renter faldet som følge af svage vækstindikationer, politisk usikkerhed, samt truslen om et snarligt handelsopgør med USA.

Ingen markedspanik som følge af valgresultatet i USA

Siden valgkampen har der været forsigtig optimisme i rentemarkedet. Republikanerne ender formentlig med at få et snævert flertal på 220 mod 214 i Repræsentanternes Hus, det ene af Kongressens to kamre, hvilket kan spænde ben for de mest vidtgående finanspolitiske forslag. Hertil har Trump udpeget økonom og Wall Street-veteranen Scott Bessent som finansminister. Det indikerer at Trump har øje for de finansielle sideeffekter af hans politik. Dog forbliver spørgsmålene til politikken næste år åbne og vi fokuserer derfor på de økonomiske tal for USA i stedet. Arbejdsmarkedets forfatning har stabiliseret sig, og signalerne fra centralbankens medlemmer peger på en langsommere opblødning af pengepolitikken. Man skal være opmærksom på, at der stadig er usikkerhed forbundet med det amerikanske arbejdsmarked. Vi ser FED levere endnu en rentenedsættelse på 0,25procentpoint i december og yderligere 5 i 2025. Vi ser derfor at Fed Funds-renten i slutningen af 2025 ligger omtrent 1,50procentpoint lavere end i dag. Vores forventning er kraftigere end markedet, som "kun" forventer en rentenedsættelse på 0,6procentpoint i samme periode.

Europæiske rentefald drevet af vækstbekymring

Novembers svage vækstindikationer samt truslen fra Trumps protektionistiske linje har forstærket forventningen til, at ECB skifter kursen til et højere gear i normaliseringen af pengepolitikken. Dette kunne ske allerede på mødet i december, og vi indregner derfor en 20% sandsynlighed for at dette sker, da scenariet i vores optik er reelt. Vi forventer fortsat rentenedsættelser á 0,25procentpoint på hvert ECB-møde frem til september 2025. Det vil bringe indskudsrenten ned fra 3,25% til 1,50%. Dermed vil den danske indskudsbevisrente falde til 1,10%. Den tyske regering brød i begyndelsen af november sammen som følge af spændinger mellem socialdemokraterne (SPD) og de liberale FDP. Pilen peger i retning af nyt valg i starten af 2025, som kan efterlade Tyskland med endnu en svag regering. Ligeledes kæmper den franske regering med politisk uro, hvor den franske premierminister Barnier stadig har til gode, at få godkendt budgetudspillet for 2025. Dette efterlader Europas to største økonomier med handlingslammede regering, hvilket kan styrke investorernes skeptiske syn.

Centralbankrenter				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,75	4,25	0,04	3,25
EUR	3,25	2,75	2,25	1,50
DKK	2,85	2,35	1,85	1,10

10-årige statsobligationer				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,25	4,15	4,05	4,00
EUR	2,17	2,10	2,05	2,00
DKK	1,94	1,90	1,85	1,80

Note: EUR = Tyskland