

Renteudsigter

November 2024

Realkreditmarkedet

Danske renter har i løbet af oktober set forholdsvist moderate udsving med de største fald placeret i den korte ende af kurven. Korte pengemarkedsrenter (CIBOR/CITA) er faldet med den stigende sandsynlighed for en 0,50 procentpoint rentenedsættelse på ECB-mødet i december, hvilket især har givet sig udslag i F1-renterne. For F3/F5 har markedsforventningen om et slutpunkt for rentenedsættelserne i omtrent 1,75-2,00 % ultimo-2025 været forholdsvist stabil, og det har bibeholdt renteniveauet. Vores nye renteprognose, der indebærer hastigere rentenedsættelser til et lavere niveau, vil give yderligere rentefald på tværs af flex-renterne over det næste år. I den lange ende af realkreditkurven forventer vi, i forbindelse hermed, at kursniveauet for det 30-årige, 3,5 % konverterbare lån vil stige fra omkring 97 til 99 over de næste 12 måneder. Til den tid vil vi også have et afdragsfrit alternativ.

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	2,65	2,20	2,00	1,80	1,75
FlexLån® F2 DKK	2,48	2,35	2,05	2,00	1,90
FlexLån® F3 DKK	2,45	2,35	2,15	2,10	2,00
FlexLån® F5 DKK	2,56	2,55	2,40	2,35	2,30
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	31-10-24	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,58 (kurs=95,19)	3,51 (kurs=95,75)	3,45 (kurs=96,25)	3,40 (kurs=96,75)	3,34 (kurs=97,25)
3,5% Obligationslån 30 år	3,80 (kurs=96,88)	3,75 (kurs=97,50)	3,71 (kurs=98,00)	3,67 (kurs=98,50)	3,63 (kurs=99,00)
4% Obligationslån 30 år	4,12 (kurs=99,28)	4,08 (kurs=99,75)	4,04 (kurs=100,25)	4,00 (kurs=100,75)	3,98 (kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,15 (kurs=98,83)	4,11 (kurs=99,25)	4,08 (kurs=99,75)	4,04 (kurs=100,30)	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

Rentestigninger i USA er løbet for langt

De amerikanske rentestigninger i oktober var drevet af en stærk amerikansk jobrapport fra starten af måneden, som viste en jobskabelse på over 250.000 jobs. Denne udvikling skabte en kraftig markedsreaktion, fordi der var opbygget en stor forventning om rentefald efter FED's markante rentenedsættelse på 0,50 procentpoint i september. Jobrapporten, som signalerede fornyet styrke i arbejdsmarkedet, modsagde de tidligere svaghedstegn, hvor arbejdsmarkedet har været svækket siden juli. Rapporten havde derfor en betydelig effekt på rentemarkedet. Derudover så vi også en væsentlig stigning i terminspræmierne i den lange ende af rentekurven, knyttet til øgede forventninger til en republikansk sejr ved valget. En sådan sejr kunne potentielt føre til en mere lempelig finanspolitik og højere toldsatser, hvilket ville støtte inflationsforventningerne og gøre det sværere at nå tilbage til mere normale renteniveauer.

ECB-renten vil nedsættes hurtigere og til et lavere niveau

ECB foretog som forventet sin tredje rentenedsættelse i år på 0,25 procentpoint, hvilket sænkede indskudsrenten til 3,25 %. Notabelt er dog ECB's mere pessimistiske syn på regionens økonomiske dynamik, idet aktivitetsindikatorer har vist tydelige svagheder i anden halvdel af året. Dette, kombineret med en inflation, der bevæger sig i ønsket retning, giver ECB større fleksibilitet til at fokusere på risikoen for, at inflationen kan falde under inflationsmålet på 2 %. Selvom ECB kan trække på en høj serviceinflation og en lav ledighedsprocent, særligt i Sydeuropa, har disse argumenter tabt styrke på det seneste. Det mest markante tegn på dette er den nuværende debat om muligheden for en rentenedsættelse på 0,50 procentpoint til det kommende møde i december. Skulle dette ske, ville det signalere en intensiveret vilje fra ECB til at fortsætte med betydelige rentenedsættelser. På baggrund af disse signaler fra ECB har vi justeret vores forventninger til pengepolitikken betragteligt nedad. Vi forudser nu rentenedsættelser på 0,25 procentpoint ved hvert møde frem til september 2025, med mulighed for øget tempo undervejs. Vi estimerer derfor et slutpunkt for ECB's indskudsrente på 1,5 %, i stedet for 2,0 %. Dette justerede slutpunkt reflekterer ikke nødvendigvis en mere negativ vækstudsigt, men snarere et skift i ECB-medlemmernes prioriteter fra at være inflationsbekymret til at have vækstbekymringer, hvilket øger sandsynligheden for en mere lempelig pengepolitik. De voldsomme skift i markedsrenterne har gjort, at vores prognose på tværs af valutaerne ligger under markedets forward-prisning for 5-10-årige segment. Det er dog vigtigt at holde i mente, at udfaldsrummet for renteniveauet over de kommende år forbliver bredt og der er stor usikkerhed grundet økonomiske såvel som geopolitiske forhold.

Centralbankrenter				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	5,00	4,25	3,75	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	4,28	4,15	4,10	4,00
EUR	2,41	2,25	2,15	2,00
DKK	2,20	2,15	2,05	1,90

Note: EUR = Tyskland