

Renteudsigter

Oktober 2024

Realkreditmarkedet

Åbningen af det 30-årige 3.5%-lån med afdrag var den store nyhed på det danske realkreditmarked i september. De første lån i den nye serie er formelt givet, og aktuelt prises obligationen i kurs 96,7 mod 4%-kuponen på kurs 99,8. Dermed er vi fortsat et stykke fra, at den nye obligation for alvor bliver interessant for de mange låntagere, der i dag afventer muligheden for at konvertere deres 5%-lån ned uden et større kurstab. Vores nuværende renteprognose indebærer, at vi skal langt ind i 2025, før lånet bliver appetitvækkende med henblik på nedkonvertering. Seriestørrelsen ventes dog at vokse, da vi ser 4%-kuponen med afdrag lukke for udstedelse inden for kort tid.

I den korte ende af realkreditkurven har de styrkede forventninger til ECB i markedet givet anledning til nye rentefald i flexlånene. Vi er stadig skeptiske over for ECB's evne til at levere på de aktuelle markedsforventninger, som svarer til rentenedsættelser for knap 1,75 procentpoint frem mod slutningen af 2025. I vores optik er det dog blevet mere sandsynligt, at ECB inden for få kvartaler kan se sig nødsaget til at bringe pengepolitikken i lempeligt territorie og derved nedsætte renten hurtigere end markedet forventer. Der er dermed stor usikkerhed forbundet med hvor de korte og mellemlange renter ender.

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		
	27-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	2,67	2,50	2,45	2,35	2,15
FlexLån® F2 DKK	2,30	2,15	2,10	2,05	2,05
FlexLån® F3 DKK	2,23	2,20	2,10	2,10	2,10
FlexLån® F5 DKK	2,34	2,25	2,25	2,25	2,25
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	27-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,51 (kurs=95,70)	3,48 (kurs=96,00)	3,48 (kurs=96,00)	3,48 (kurs=96,00)	3,42 (kurs=96,50)
3,5% Obligationslån 30 år	3,84 (kurs=96,39)	3,79 (kurs=97,00)	3,79 (kurs=97,00)	3,79 (kurs=97,00)	3,75 (kurs=97,50)
4% Obligationslån 30 år	4,08 (kurs=99,73)	4,06 (kurs=100,00)	4,06 (kurs=100,00)	4,06 (kurs=100,00)	4,02 (kurs=100,50)
... med 10års afdragsfrihed	4,11 (kurs=99,34)	4,10 (kurs=99,50)	4,10 (kurs=99,50)	4,10 (kurs=99,50)	4,06 (kurs=100,00)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	27-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	3,10	2,60	2,35	2,10	1,85
CIBOR 6M	3,19	2,90	2,60	2,35	2,10
FlexKort® (udløb 2028)	3,24	2,97	2,72	2,52	2,32

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®

Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Rentekurven er i løbet af måneden fortsat med at stejle, og set ud fra et historisk perspektiv, så er det fint i tråd med, hvad vi typisk ser i forbindelse med pengepolitisk opblødning. Vi forventer, at faldet i korte renter vil fortsætte i takt med at ECB/Fed lempere yderligere op på politikken, mens de lange renter ventes at bevæge sig højere. Denne 'twist'-stejling af rentekurven (lavere korte/højere lange renter) har vi set eksempler på i løbet af september, hvor en aggressiv start på Feds opblødning af politikken styrkede troen på den bløde landing. Vi vurderer, at 'twist'-dynamikken vil være gennemgående det næste år.

Stor rentenedsættelse i USA styrkede troen på den bløde landing

Fed leverede midt på måneden den første større lempelse af politikken siden 2020, og starten blev slået i gang med en stor rentenedsættelse på hele 0,50 procentpoint. Markedet blev i den forbindelse bestyrket i troen på, at Feds politik nu i langt højere grad kalibreres ud fra en hensyntagen til at holde økonomien stabil og sund – og i mindre grad for at holde et løft i inflationen fra døren. Troen på en blød landing i amerikansk økonomi er således blevet styrket, men det er stadig for tidligt at svare på, om skiftet i den pengepolitiske retning er kommet for sent. Historisk er den opblødning af arbejdsmarkedet, vi nu er vidner til, som oftest gået over i mere alvorlig svækkelse inden for kort tid. Den risiko er ikke væk, selvom renterne nu nedsættes.

ECB's argumenter for at holde politikken stram svækkes

På vores egen side af Atlanten fik vi som ventet den anden rentenedsættelse fra ECB i september. Indskudsrenten er i dag 3,5% og dermed 0,50 procentpoint lavere end niveauet ved den første rentenedsættelse tilbage i juni. Pengepolitikken i eurozonen er dog fortsat ganske restriktiv, og med den hidtidige rytme for rentenedsættelserne (0,25 procentpoint per kvartal) vil det forblive at være sådan et stykke tid endnu. I vores optik har data siden starten af sommeren dog udfordret idéen om, at ECB vedvarende kan forfølge en gradvis normalisering af pengepolitikken. Vi har i lyset af septembers bløde vækst- og inflationsdata indlagt endnu en rentenedsættelse fra ECB på 0,25 procentpoint i oktober, hvormed vi ser indskudsrenten nedsat med 1,5 procentpoint frem til ultimo 2025. Dermed vil politikken – som i USA – til den tid være tæt på centralbankens vurdering af det 'neutrale' renteniveau. Spørgsmålet er dog, om det vil være tilstrækkeligt.

Centralbankrenter

Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	5,00	4,50	4,00	3,25
EUR	3,50	3,00	2,75	2,25
DKK	3,10	2,60	2,35	1,85

10-årige statsobligationer

Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	3,75	3,95	3,95	4,00
EUR	2,13	2,15	2,15	2,35
DKK	2,03	2,05	2,05	2,25

Note: EUR = Tyskland