

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a dense urban landscape with numerous buildings featuring red-tiled roofs. A canal or river flows through the center of the city, with a bridge crossing it. The sky is clear and blue. In the foreground, a street with parked cars and a bicycle lane is visible. A white rounded rectangle is overlaid on the bottom center of the image, containing the text 'Renteudsigter' and 'September 2024'.

Renteudsigter

September 2024

Realkreditmarkedet

I dansk realkredit har revurderingen af udsigterne for særligt den amerikanske pengepolitik givet yderligere medvind i løbet af august. Det 30-årige 4%-lån med afdrag nåede både i starten og slutningen af august kortvarigt over kurs 99, og dermed synes en nærtforestående åbning for 3/3,5%-kuponen pludselig mere realistisk. Vores forventning er dog, at rentefaldet i den lange ende af kurven er bog os, og derfor lægger vi blot op til små kursstigninger i de 20-årige og 30-årige fastforrentede lån over de næste år.

Blandt FlexLån® har de mere aggressive forventninger til rentenedsættelser i Europa/Danmark særligt understøttet F1-F3-segmentet, hvor den effektive rente den seneste måned er handlet omtrent 0,25 procentpoint ned.

Men med rentenedsættelse for samlet 1,55 procentpoint indregnet frem til ultimo 2025, synes potentialet for rentefald i f.eks. F3-F5-segmentet dog også efterhånden at være sparsomt. I hvert fald så længe der ikke opstår en økonomisk tilbagegang, og Den Europæiske Centralbank (ECB) fortsætter med at føre en lempelig pengepolitik for at forhindre, at inflationen stiger igen.

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 tidshorisont 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		
	02-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	3,09	3,00	2,90	2,70	2,60
FlexLån® F2 DKK	2,72	2,65	2,60	2,45	2,40
FlexLån® F3 DKK	2,61	2,55	2,55	2,45	2,45
FlexLån® F5 DKK	2,67	2,65	2,65	2,65	2,65
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	02-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
4%, 20 år	4,16 (kurs=99,17)	4,12 (kurs=99,50)	4,12 (kurs=99,50)	4,12 (kurs=99,50)	4,06 (kurs=100,00)
4%, 30 år	4,20 (kurs=98,39)	4,19 (kurs=98,50)	4,15 (kurs=99,00)	4,15 (kurs=99,00)	4,10 (kurs=99,50)
5%, 30 år	4,98 (kurs=101,25)	4,98 (kurs=101,30)	4,96 (kurs=101,50)	4,96 (kurs=101,50)	4,96 (kurs=101,50)
5%, 30 år m. 10 års afdragsfrihed	5,02 (kurs=100,90)	5,02 (kurs=100,90)	5,01 (kurs=101,10)	4,99 (kurs=101,30)	4,98 (kurs=101,50)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	02-09-24	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	3,35	3,10	2,60	2,60	2,35
CIBOR 6M	3,44	3,15	2,85	2,68	2,50
FlexKort® (udløb 2028)	3,55	3,32	3,02	2,87	2,67

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®

Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Kortere vej til 'normalen' i USA

Den amerikanske centralbank er over sommeren skiftet fra det ensidige fokus på at dæmpe inflationen, til i højere grad at diskutere risikoen for at slå store skår i arbejdsmarkedet. Det nye fokus understøttes af den stigende arbejdsløshed (4,3% mod 3,7% ved årsskiftet) samt lavere tempo på jobskabelsen. Fed-chef Powell signalerede i slutningen af måneden, at Fed kan se sig nødsaget til at lempe politikken hurtigere, hvis nedkølingen af arbejdsmarkedet fortsætter med at tage til. Dermed åbnes døren for, at vejen mod mere 'normale' renteniveauer kan vise sig væsentligt kortere, end hidtil antaget. Som følge heraf har vi i vores seneste prognose fremrykket profilen for de korte renter, så vi nu ser rentenedsættelser á 0,25 procentpoint på hvert af de næste syv møder til og med juni 2025. Vi ser desuden rentenedsættelser á 0,25 procentpoint på de følgende møder i september/december, hvormed Fed Funds-renten ultimo 2025 vil hedde 3,0-3,25% mod 5,25-5,50% i dag.

I eurozonen holder inflationen stadig i nogen grad ECB tilbage

Eurozonens inflationsbillede er fortsat mere skiftende end tilfældet er i USA. Grunden til dette er den indenlandsk skabte inflation, som forblev på et højere niveau end ECB kan tillade. Sommerens data understøtter endnu en rentenedsættelse på 0,25 procentpoint, når ECB afholder møde den 12. september. Sommerens vækst har nemlig været til den bløde side, hvor den brede inflation er konvergerende mod de 2% (seneste 2.2%), samtidig med at lønvæksten har været mærkbart aftagende i 2. kvartal. Derfor forventer vi, at indskudsrenten inden årets afslutning er nedsat til 3,25%, mod dagens niveau på 3,75%. For næste år forventes rentenedsættelser af 3x0,25 procentpoint, hvilket vil svare til en indskudsrente på 2,5% i ultimo 2025. Niveaulet for den danske indskudsbevisrente vil så hedde 2,1%, forudsat at det nuværende rentespænd på 0,40 procentpoint til ECB's indskudsrente fastholdes.

Vi ser marginalt højere lange renter over det næste år

De seneste måneders rentefald er mindre betydningsfuld i den lange ende af kurven. Vi justerer dog sigtepunktet for de lange amerikanske renter en anelse ned, hvilket konkret betyder et 12-måneders sigtepunkt for den toneangivende 10-årige amerikanske statsrente på 4,00% (tidligere 4,35%). I Europa nedjusteres vores 12-måneders prognose for den 10-årige tyske statsrente en anelse fra 2,50% til 2,35% som følge af justeringen i USA. Dermed ser vi nu blot marginalt højere lange renter i Europa over det næste år.

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

10-årige statsobligationer				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	3,91	3,95	3,95	4,00
EUR	2,32	2,35	2,35	2,35
DKK	2,27	2,25	2,25	2,25

Note: EUR = Tyskland