

Renteudsigter

April 2025

Realkreditmarkedet

De europæiske rentefald i løbet af april har også givet tiltrængt medvind til det danske realkreditmarked, hvis man vel og mærke ser bort fra de lange konverterbare. Kurserne på de toneangivende 3,5/4,0%-lån i 30-årssegmentet er siden månedsskiftet stort set uændrede, og dermed er OAS steget betragteligt igennem måneden. Vi forventer at se nogen spænd indsnævring i takt med, at den globale usikkerhed tager lidt af, og dertil vil lidt rentefald i den lange ende af kurven i løbet af året også hjælpe. Men som for alle aktivtyper, så er udsigterne for lange obligationer i øjeblikket særdeles påvirket af beslutningerne i Det Hvide Hus.

I den korte ende af realkreditkurven har særligt de tilpassede forventninger til ECB i markedet spillet en stor rolle for udviklingen. F5-renterne er efter forholdsvis moderate rentefald stort set tilbage til udgangspunktet inden den tyske finanspakke i marts løftede niveauet, mens de helt korte flexrenter har set større fald og nye bundniveauer. Spændet mellem f.eks. F5 og F1-renten har således nået ca. 60bp, og det medvirker til at fastholde interessen for kortere rentebinding. Som låntager bør man dog forholde sig til, at renteusikkerheden – både på op- og nedsiden – er stærkt forhøjet for tiden grundet den politiske uklarhed. Niveauerne til at låse renten fast er i vores optik markant mere attraktive i dag kontra situationen for blot en måned siden.

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		
	25-04-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	2,06	2,00	1,90	1,70	1,60
FlexLån® F2 DKK	1,97	1,80	1,75	1,70	1,65
FlexLån® F3 DKK	2,06	1,90	1,90	1,85	1,85
FlexLån® F5 DKK	2,39	2,30	2,30	2,30	2,30
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	25-04-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,66 (Kurs=94,60)	3,61 (Kurs=95,00)	3,55 (Kurs=95,50)	3,49 (Kurs=96,00)	3,43 (Kurs=96,50)
3,5% Obligationslån 30 år	3,87 (Kurs=96,17)	3,84 (Kurs=96,50)	3,80 (Kurs=97,00)	3,75 (Kurs=97,50)	3,71 (Kurs=98,00)
4% Obligationslån 30 år	4,14 (Kurs=99,13)	4,08 (Kurs=99,75)	4,02 (Kurs=100,50)	4,00 (Kurs=100,75)	3,98 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,19 (Kurs=98,23)	4,17 (Kurs=98,50)	4,10 (Kurs=99,50)	4,06 (Kurs=100,00)	4,02 (Kurs=100,50)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	25-04-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	1,85	1,35	1,10	1,10	1,10
CIBOR 6M	2,19	1,70	1,63	1,61	1,60
FlexKort® (udløb 2028)	2,24	1,72	1,57	1,57	1,52

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®

Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Uroen afspejler sig allerede i den amerikanske økonomi

Det amerikanske marked har gennem april oplevet store udsving på tværs af aktivklasserne. Dette er afledt af præget markedsdynamikker og faldende tillid hos investorerne, som har resulteret i betydelige kursfald i de lange amerikanske statsobligationer. Usikkerheden til de amerikanske renteudsigter forbliver dog store, da de er centreret omkring de politiske prioriteter i Washington. Markedet har kunnet nære et håb om en markedsopblødning, da EU og andre centrale handelspartnere har fået en 90-dages forhandlingsperiode, før toldsatterne bliver aktuelle. Trump har ligeledes udtrykt et ønske om deeskalering af konfrontationen med Kina. Vi må dog vente lade fremtiden afgøre, om vi er vidne til et varigt kursskifte eller om det blot er en midlertidig opblødning. Denne usikkerhed er medvirkende til at markedet fastholder en forhøjet risikopræmie for amerikanske renter i et godt stykke tid endnu.

Denne usikkerhed kan allerede ses i de økonomiske nøgletal. Aktivitetsmålet fra Philadelphia, som typisk har været proxy for den nationale udvikling, viste i april det største månedlige fald siden Covid19-nedlukningen. Hertil har målet for forbrugertilliden i USA oplevet en markant tilbagegang. Igennem denne usikre tid har Fed forholdt sig afventende og fastholdt den pengepolitiske kurs. Selvom det har udløst trusler fra Trump, så forventer vi først, at Fed laver en rentenedsættelse i juni á 25bp.

Europa: Hvor langt ned skal den pengepolitiske rente?

Den pengepolitiske situation er dog helt anderledes i Europa sammenlignet med USA. Her har kombinationen af økonomisk usikkerhed, finansiell uro og valutastyrkelse givet et fornyet pres på væksten. Det vil sige, at den tidligere bekymring for at rentenedsættelserne skaber stigende inflation ikke er et afgørende element lige nu. Tværtimod spekulerer markedet om pengepolitikken kunne blive endnu mere aggressiv med nedsættelser á 50bp. Dette er dog for tidligt i processen, og vi forventer fortsat, at ECB sætter renten ned med 25bp på møderne i juni, juli og september.

Lavere lange renter, men meget af bevægelsen er bag os

Fremadrettet forventes et uændret niveau for de mellemlange- og lange renter i Danmark og eurozonen. Dog skal man tage forbehold for, at der kan forekomme udsving i forbindelse med politisk støj og den usikkerhed som er forbundet med toldkrigen. Den korte ende af rentekurven forventes at falde i takt med at ECB leverer rentenedsættelser. Vi ser derfor, at risikoen er størst for de lange renter, hvor terminspræmien er mere følsom over for den militære oprustning i Europa og den betydelige gældsfinansiering, som processen kræver.

Centralbankrenter

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

10-årige statsobligationer

Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,32	4,30	4,25	4,20
EUR	2,45	2,50	2,50	2,50
DKK	2,37	2,20	2,20	2,20

Note: EUR = Tyskland