

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 several boats visible. 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 'Februar 2025'.

Renteudsigter

Februar 2025

Realkreditmarkedet

Kursen på de lange konverterbare lån har i årets første måneder udviklet sig nogenlunde stabilt i tråd med statsrenterne. 4%-lånet med afdrag balancerer fortsat på et niveau tæt på kurs 100, mens 3,5%-lånet med afdrag på det seneste er kravlet tæt på kurs 97.

Vi forventer højere kurser i løbet af 2025, men på den korte bane vil usikkerheden om slutpunktet for ECBs lempelser og mængden af politisk usikkerhed både i og udenfor Europa give udsving. Vi vurderer dog fortsat, at kursen på 3,5% 2056-obligationen med afdrag vil nærme sig 98,5-99 i slutningen af året, hvis både ECB og Fed leverer mere, end markedet aktuelt har indregnet, hvilket vi forventer.

For swap-renterne, ser vi fortsatte rentefald på tværs af flex- og floater-renterne i takt med, at ECB/Nationalbanken leverer mere end aktuelt indregnet i løbet af året.

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		
	25-02-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån [®] F1 DKK	2,37	2,20	2,00	1,80	1,70
FlexLån [®] F2 DKK	2,24	2,15	1,95	1,80	1,65
FlexLån [®] F3 DKK	2,24	2,15	2,00	1,90	1,75
FlexLån [®] F5 DKK	2,41	2,35	2,25	2,20	2,10
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	25-02-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3 (Kurs=94,90)	3,55 (Kurs=95,50)	3,49 (Kurs=96,00)	3,43 (Kurs=96,50)	3,37 (Kurs=97,00)
3,5% Obligationslån 30 år	1 (Kurs=96,90)	3,75 (Kurs=97,50)	3,71 (Kurs=98,00)	3,67 (Kurs=98,50)	3,63 (Kurs=99,00)
4% Obligationslån 30 år	8 (Kurs=99,70)	4,02 (Kurs=100,50)	4 (Kurs=100,70)	3,98 (Kurs=101,00)	3,98 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4 (Kurs=99,00)	4,06 (Kurs=100,00)	4,04 (Kurs=100,30)	4,01 (Kurs=100,70)	3,99 (Kurs=101,00)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	25-02-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	2,35	1,85	1,35	1,10	1,10
CIBOR 6M	2,47	1,79	1,60	1,57	1,53
FlexKort [®] (udløb 2028)	2,54	1,87	1,67	1,62	1,52

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

Renteudsigter

USA: Fed farer med lempelse i tågen af usikkerhed

Den amerikanske centralbank (Fed) fortsatte sin forsigtige tilgang i januar og undlod at sænke renten for første gang siden juli 2024. Dette skyldes et fortsat solidt arbejdsmarked, knap så positive inflationsmål samt usikkerhed i den økonomiske politik. Præsident Trumps dekretter og trusler om straffetold præger nyhederne, mens forsøg på at reducere den offentlige sektor har medført mange fratrædelser. Samlet set har ændringerne i den økonomisk politik ikke været store nok til at ændre Feds kortsigtede handlinger. Bekymringer om den politiske udviklings effekt på inflationsudsigterne består, ligesom behovet for at afvente klarhed om den nye administrations prioriteter. Vi forventer, at Fed vil sænke renten med 0,25 procentpoint i juni, med yderligere nedsættelser kvartalsvist frem til sommeren 2026. Vores forventning om Fed Funds-renten er 3,00-3,25 %, hvilket er lavere end markedets forudsigelse på 3,50-3,75 %.

Europa: Øgede forsvarsudgifter bremser ikke ECBs rentenedsættelser

De økonomiske nøgletal i Europa i starten af 2025 har bekræftet forventningen om yderligere rentenedsættelser fra ECB. Kerneinflationen er tæt på bankens 2%-mål, og lønftaler indikerer faldende lønpres næste år. Vejen er dermed klar for rentenedsættelser til et neutralt niveau. Der er dog uenighed i ECB om, hvad dette indebærer, og nogle medlemmer ønsker at diskutere en pause i nedsættelserne på grund af positive væksttegn, især i industrien. Vi mener dog ikke, at dette vil bremse planlagte rentenedsættelser. I Tyskland blev CDU/CSU det største parti ved valget, sandsynligvis med SPD som partner, hvilket giver et svagt flertal med begrænset handlefrihed. Dette kan hindre ændringer i de stramme budgetregler, der begrænser militær oprustning, som anses nødvendig efter tegn på mindre amerikansk indflydelse i Europas sikkerhed. Efter amerikanske tilbageholdende signaler har europæiske lande annonceret øgede forsvarsudgifter, der kræver mere lån og skaber et større obligationsudbud, som muligvis øger terminspræmierne. Indtil videre er påvirkningen på rentemarkedet begrænset på grund af ukendt omfang og tidshorisont. Vi forventer, at et lavere slutpunkt for ECB-indskudsrenten på 1,5% vil være afgørende for renteutviklingen i det kommende år.

Rentesyn: Vi ser lavere niveauer på tværs af kurven om 12 måneder

Vi forventer lavere renter på tværs af kurven om 12 måneder, da markedet undervurderer potentialet for rentenedsættelser fra ECB og Fed. En lavere terminalrente for korte renter er en nøgelfaktor. Opside-risikoen er til stede pga. inflationære risici og øget obligationsudbud. Vores prognose for den 10-årige amerikanske statsrente er 4,20%, mens den tyske er 2,25%.

Centralbankrenter				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,50	4,25	4,00	3,50
EUR	3,00	2,50	2,00	1,50
DKK	2,60	2,10	1,60	1,10

10-årige statsobligationer				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,78	4,60	4,45	4,20
EUR	2,61	2,50	2,35	2,25
DKK	2,30	2,25	2,10	2,00

Note: EUR = Tyskland