



Renteudsigter

Maj 2025

Realkreditmarkedet

Låntagere søger forsat ind på kurven i realkreditmarkedet

I det danske realkreditmarked har de blødere takter i den amerikanske handelsretorik og de afledte rentestigninger sat klare spor på det seneste. Kurserne på de 30-årige 3,5%/4,0%-lån med afdrag har siden starten af maj tabt omtrent et kurspoint og handler aktuelt i niveauet 95,5/98,9. Vi venter gradvis bedring i løbet af året, men i udgangspunktet vil der gå et godt stykke tid, før nedkonvertering fra 5,0% til 3,5% bliver meget attraktivt. I den korte ende af rentekurven (flex- og floater-låne) fortsætter bevægelsen ud af F5-låne og længere ind på kurven, hvor finansieringsomkostningen – inklusive bidragssats/kursskæring – lige nu er billigst. Vi vurderer, at den dynamik vil fortsætte over de næste seks måneder, hvor vi ser rentekurven stejle yderligere drevet af den korte ende (og dermed de faktiske rentenedsættelser fra ECB/ Nationalbanken).

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		
	16-05-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	2,13	2,00	1,90	1,70	1,60
FlexLån® F2 DKK	2,07	1,95	1,90	1,90	1,85
FlexLån® F3 DKK	2,15	2,05	2,00	2,00	1,95
FlexLån® F5 DKK	2,43	2,35	2,30	2,30	2,25
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	16-05-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,66 (Kurs=94,62)	3,61 (Kurs=95,00)	3,55 (Kurs=95,50)	3,49 (Kurs=96,00)	3,44 (Kurs=96,50)
3,5% Obligationslån 30 år	3,88 (Kurs=96,00)	3,84 (Kurs=96,50)	3,80 (Kurs=97,00)	3,76 (Kurs=97,50)	3,71 (Kurs=98,00)
4% Obligationslån 30 år	4,14 (Kurs=99,09)	4,08 (Kurs=99,75)	4,02 (Kurs=100,50)	4,00 (Kurs=100,75)	3,97 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,19 (Kurs=98,24)	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		
	16-05-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	1,85	1,35	1,10	1,10	1,10
CIBOR 6M	2,17	1,72	1,68	1,67	1,66
FlexKort® (udløb 2028)	2,21	1,72	1,57	1,57	1,52

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®

Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Handelsforhandlingerne mellem Kina og USA har skabt optimisme på markederne, med en midlertidig 90-dages aftale, der sænker toldsatterne på kinesiske varer. Dette har styrket troen på en progressiv løsning og fortsat samhandel mellem de to stormagter. Globale aktier har genvundet det tabte siden 'Liberation Day', og kreditspænd er indsnævret. Federal Reserve har indtaget en afventende position, hvilket udfordrer forventningerne om rentenedsættelser. Markedet har skubbet timingen for den næste rentenedsættelse til september. Den amerikanske opblødning af handelspolitikken påvirker også finanspolitikken, hvor lavere toldsatter kan begrænse finanspolitisk råderum. Hvis skattereformplanerne lykkes, vil det medføre et større finansieringsbehov, som kan reflekteres i en højere terminspræmie på lange amerikanske renter. Samlet set forbliver udfaldsrummet for renter og global økonomi betydeligt, selv på kort sigt.

Europa: ECB går til 2% i juni, men derfra bliver tingene sværere

I Europa har den betydelige usikkerhed om USA's handelspolitik ikke haft stor påvirkning på fremstillingssektoren, som faktisk viste bedring i erhvervstillidsmålinger for april. Det er uvist, om udviklingen afspejler et langsomt gennemslag fra handelsuroen, midlertidig medvind fra fremrykket vareeksport, eller om betydningen af usikkerheden er mere begrænset end frygtet. Washingtons midlertidige handelsaftale med Kina har mindsket frygten for de mest ekstreme scenarier i handelskrigen. For ECB er udfordringerne med at finde den rette balance for pengepolitikken ikke blevet nemmere af USA's handelspolitiske zigzag. De fleste af centralbankens medlemmer virker opsatte på at sænke renten med 0,25 procentpoint til 2% i juni, hvilket vi også forventer. Den seneste lempelse af finansielle betingelser – svagere EUR og lavere realrenter – har allerede taget en betydelig del af modvinden til væksten af bordet. Det næste store sværdslag i ECB vil finde sted i juli, hvor udfaldet er mindre givet, og ECB vil have et bedre billede af handelsforhandlingernes udfald. Hvis Washington fortsætter sin forsonlige linje, kan højene i ECB have gode kort på hånden for at gennemtrumfe en pause i rentenedsættelserne til juli.

Forventningen til lange amerikanske renter hæves: begrænset effekt i Europa

Forsonende toner i handelskonflikter øger sandsynligheden for en forsigtig tilgang til rentenedsættelser fra Fed/ECB og skaber uro om USA's finansielle udsigter. Dette berettiger en højere terminspræmie på lange amerikanske statsobligationer, med delvis afsmitning til Europa. Vi hæver forventningen til den 10-årige amerikanske statsrente fra 4,20% til 4,50% og den tyske fra 2,50% til 2,60%. Prognosen for den 10-årige EUR-swaprente fastholdes på 2,40%, med forventning om negativt swapspænd på grund af stigende obligationsudbud i USA og Europa.

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	4,40	4,50	4,50	4,50
EUR	2,59	2,60	2,60	2,60
DKK	2,47	2,30	2,30	2,30

Note: EUR = Tyskland