

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a dense urban landscape with a river winding through it. The buildings are multi-story and feature a variety of colors, including red, orange, yellow, and blue. Some buildings have red-tiled roofs, while others have grey or dark roofs. A prominent building in the center is covered in blue scaffolding. The river is blue and has several boats on it. The sky is clear and blue.

# Renteudsigter

Marts 2025



## Realkreditmarkedet

De voldsomme rentestigninger i marts har naturligt nok haft klar afsmitning på det danske realkreditmarked, hvor kurserne på de lange konverterbare lån er faldet markant. Det 30-årige 3,5%-lån med afdrag er skubbet under kurs 95, mens den tilsvarende 4%-kupon er tilbage under kurs 99. Udviklingen er delvist blevet afbødet af en indsnævring af OAS-spændet i forhold til stat/swap, men den seneste outperformance har især bidraget til at vende en del af effekten. Grundet vores opjustering af prognosen for de lange swaprenter i EUR og DKK, har vi nedjusteret forventningen til kursudviklingen over de næste 12 måneder.

Vi ser igen 3,5%-lånet med afdrag blive det toneangivende i sensommeren, hvor vi ser 4% kuponen krydse kurs 100. Vores 12-måneders prognose for kursen på et 30-årigt 3,5%-lån med afdrag på 97,5% er dog væsentligt lavere end det tidligere sigtpunkt på kurs 99. Dermed tilsiger vores prognose også en noget længere ventetid for de boligejere, der f.eks. afventer muligheden for at nedkonvertere et eksisterende 5%-lån.

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		
	19-03-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån <sup>®</sup> F1 DKK	2,46	2,20	2,00	1,80	1,70
FlexLån <sup>®</sup> F2 DKK	2,39	2,10	1,80	1,75	1,70
FlexLån <sup>®</sup> F3 DKK	2,45	2,25	1,95	1,90	1,90
FlexLån <sup>®</sup> F5 DKK	2,68	2,60	2,35	2,30	2,30
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	19-03-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,88 (Kurs=92,82)	3,73 (Kurs=94,00)	3,61 (Kurs=95,00)	3,55 (Kurs=95,50)	3,49 (Kurs=96,00)
3,5% Obligationslån 30 år	4,02 (Kurs=94,44)	3,93 (Kurs=95,50)	3,84 (Kurs=96,50)	3,80 (Kurs=97,00)	3,75 (Kurs=97,50)
4% Obligationslån 30 år	4,21 (Kurs=98,25)	4,10 (Kurs=99,50)	4,02 (Kurs=100,50)	4,00 (Kurs=100,80)	3,98 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,26 (Kurs=97,28)	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		
	19-03-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	2,10	1,60	1,10	1,10	1,10
CIBOR 6M	2,45	1,76	1,63	1,62	1,61
FlexKort <sup>®</sup> (udløb 2028)	2,52	2,02	1,77	1,67	1,52

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort<sup>®</sup>  
 Kilde: Realkredit Danmark

# Renteudsigter

## Fundamentalt skifte skaber store udfaldsrum

Det fundamentale skifte i Tysklands finanspolitiske linje har den seneste måned skabt rystelser og sendt det europæiske rentemarked på usikker grund. Lange tyske statsobligationer har været handlet efter en sparsomhed som måske ikke længere er gældende. Markedets initiale reaktion har sendt den 10-årige tyske statsrente op med 0,4 procentpoint siden starten af marts. Med en mere ekspansiv finanspolitik stiger sandsynligheden for, at væksten og det "neutrale" renteniveau skal ligge højere. Hertil vil terminspræmien også tilpasses sig, da investorerne kræver en højere kompensation for at holde længere kontra korte obligationer. De øgede udgifter til forsvar og infrastruktur vil kræve et løft i gældstagningen på tværs af de europæiske lande. Markedet skal absorbere mere gæld, og det kan kun lade sig gøre ved mere favorable forrentninger.

## Europa: ECB ser større risiko for et nyt løft til inflationen

ECB leverede som ventet sin sjette rentenedsættelse på mødet i marts, hvor indskudsrenten blev sat ned til 2,5%. Niveaulet er dermed rykket 1,5 procentpoint på 9 måneder, og dele af ECB begynder at se enden på behovet for yderligere opblødning af økonomien. Kommunikationen går på, at politikken er blevet "meningsfuldt mindre restriktiv", og samtidig synes de opadrettede risici til inflationen igen at få betydning i styringsrådet. Den seneste måned har været understøttet af udsigten til en mere understøttende finanspolitik og de handelspolitiske trusler fra Washington. Selvom inflationen har været nedadgående, har det ikke givet anledning til bekymring for en tilbagevenden til lav inflation. Dette udfordrer vores forventning om yderligere rentenedsættelser, som baseres på realiserede data for vækst og inflation. Skiftet i risikovurderingen i ECB kan betyde, at mødet i april bliver den første pause i rentenedsættelserne. For os ville det være et signal om, at ECB er nær vejs ende i deres lempelse.

## USA: Den amerikanske økonomi i uvant modvind

Den amerikanske økonomi har på det seneste vist tegn på svaghed. Forbrugertilliden er forværret betydeligt i 2025, erhvervstilliden har været klart svagere i bl.a. servicesektoren, og samlet har det skabt større usikkerhed om vækstudsigterne. Vi vurderer ikke, at USA er på nippet til en større nedtur, men bare det, at risikoen er øget, kan få betydning for den måde, Fed vil vælge at agere på over de kommende måneder – specielt hvis de afventende signaler fra forbrugerne følges op af tegn på svaghed i arbejdsmarkedet. Vi ser Fed genoptage sine rentenedsættelser á 0,25 procentpoint fra juni og kvartalsvist derfra. Skal Fed til at sætte renten mere aggressivt ned, så kan det afføde store rentefald på tværs af Europa.

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