

Renteudsigter

November 2025

Realkreditmarkedet

Flad udvikling for konverterbare lån

Kursen på de toneangivende 30-årige konverterbare 3,5 %/4,0 %-lån er over den seneste måned faldet en smule. Det betyder, at det toneangivende 30-årige 4%-lån (uden afdrag) stadig handler til en kurs omkring 100, og derfor er lukket for nye lånetilbud. Låntagernes appetit for lange konverterbare lån forbliver derfor begrænset, da rentekurven fortsat er stejl med en forskel i den effektive rente på 1,6 procentpoint (uden omkostninger). På baggrund af dette, ser vi størst appetit på flex- og floater-lånene. Dette blev bekræftet ved rentetilpasningsauktionerne i november, hvor F1- og F3-lånene var de mest populære låntyper.

Vi forventer, at de lange swaprenter vil blive handle tæt på nuværende niveau over det kommende års tid, samt at kursen for 3,5 %-lånet vil forblive omkring nuværende kurs. Der er dog stadig en risiko for, at der kan forekomme kursstigninger, hvilket øger risikoen for en konverteringsbølge. Vi ser dog denne risiko som værende lille.

For flex- og floater-markedet er de korte renter steget over den seneste måned tid. Det har haft effekt på F1/CITA/CIBOR-renterne, som er steget. Vi forventer, at CIBOR-renterne skal handle tæt de nuværende niveauer, da ECB forventes at holde de pengepolitiske renter uændret. Bemærk, at CITA-renterne mekanisk falder hen mod 1. januar 2026, hvor referencerenten overgår til DESTR.

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		
	20-11-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	2,18	2,20	2,20	2,20	2,20
FlexLån® F2 DKK	2,17	2,20	2,20	2,20	2,25
FlexLån® F3 DKK	2,24	2,20	2,20	2,20	2,25
FlexLån® F5 DKK	2,51	2,50	2,50	2,50	2,55
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	20-11-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,49 (Kurs=96,16)	3,51 (Kurs=96,00)	3,51 (Kurs=96,00)	3,51 (Kurs=96,00)	3,51 (Kurs=96,00)
3,5% Obligationslån 30 år	3,79 (Kurs=97,09)	3,78 (Kurs=97,25)	3,78 (Kurs=97,25)	3,78 (Kurs=97,25)	3,78 (Kurs=97,25)
4% Obligationslån 30 år	3,99 (Kurs=100,76)	3,97 (Kurs=101,00)	3,97 (Kurs=101,00)	3,97 (Kurs=101,00)	3,97 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,06 (Kurs=99,96)	4,06 (Kurs=100,00)	4,06 (Kurs=100,00)	4,08 (Kurs=99,75)	4,08 (Kurs=99,75)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	20-11-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
CIBOR 6M	2,20	2,25	2,20	2,20	2,20
FlexKort® (udløb 2028)	2,25	2,01	2,01	2,01	2,01
Note: Rentetilføj på 0,47% til FlexKort®					
Kilde: Realkredit Danmark					

Renteudsigter

Den føderale nedlukning i USA har skabt større usikkerhed blandt investorerne. Dette har betydet, at kursen på globale swaprenter er steget, samt at den amerikanske centralbank (Fed) har sænket renten med 0,25 procentpoint i slutningen af oktober. Tager man de europæiske briller på, så har økonomien stået stærkt den seneste måned. Nøgletallene for både vækst- og inflationsfronten var bedre end forventet, hvilket har presset de danske-, europæiske og 2-årige EUR-swaprenter op.

Kommer der rentestop for resten af 2025 i USA?

Det amerikanske statsapparat er genåbnet efter landets længste nedlukning nogensinde. Som følge af nedlukningen har offentliggørelsen af nøgletal for blandt andet inflation og arbejdsmarkedsstatistik været udskudt. Disse nøgletal bliver afgørende i forhold til at forstå tilstanden på den amerikanske økonomi, samt muligheden for endnu en rentenedsættelse. Vi forventer ikke, at Fed sænker renten yderligere i 2025. Dette er ikke den generelle markedsholdning, hvor investorerne ser en 50% sandsynlighed for endnu en rentenedsættelse. Opbremsningen i immigrationen har reduceret udbuddet af arbejdskraft og svækket arbejdsmarkedet. Det betyder, at selv mindre stigninger i beskæftigelsen kan øge inflationen mere end i de seneste år. Vi vurderer, at markedet undervurderer risikoen for stigende inflationspres, da amerikansk politik fortsat er ekspansiv med lempelig finansielle vilkår. Samlet set forventer vi kvartalsvise rentenedsættelser på 0,25 procentpoint frem til sensommeren 2026, hvilket er en mere konservativ vurdering end investorernes forventninger.

Europa overrasker positivt

De seneste europæiske nøgletal har været stærkere end forventet. Væksten for 3. kvartal var større end ventet, understøttet af fortsat stærk efterspørgsel fra de Sydeuropæiske lande. Ligeledes viste PMI-tallene for oktober øget momentum, hvor særligt den tyske servicesektor fortsætter sin fremgang for anden måned i træk. Inflationen er tæt på ECBs målsætning, dog viser kerneinflationen tegn på træghed understøttet af forhøjet lønvækst. ECBs pengepolitiske komité understregede på oktober mødet, at EU "står et godt sted" med mindre risici for nedadgående vækst. Herpå forventer vi, at den toneangivende rente fastholdes på 2 % frem til ultimo 2026. Dog peger europæiske løndata på et betydeligt fald over de kommende kvartaler. Kombineres dette med basiseffekter der står til at trække inflationen ned under målsætningen til foråret, så kan det skabe rum for en blødere tone fra ECB.

Centralbankrenter				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,00	3,75	3,50	3,25
EUR	2,00	2,00	2,00	2,00
DKK	1,60	1,60	1,60	1,60

10-årige statsobligationer				
Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	4,13	4,30	4,35	4,50
EUR	2,72	2,80	2,85	2,90
DKK	2,58	2,65	2,70	2,75

Note: EUR = Tyskland