



Renteudsigter

Januar 2025

Realkreditmarkedet

De stigende lange renter har på det seneste sat aftryk i det konverterbare realkreditmarked, og 4,0% obligationen med afdrag og udløb i 2056 er således igen dykket under kurs 100 og dermed åbnet for udstedelse. Vi forventer højere kurser i løbet af 2025, men på den korte bane vil et højt obligationsudbud på tværs af markeder samt usikkerheden om de pengepolitiske udsigter medvirke til at fastholde et opadrettet pres på renterne i den lange ende af kurven. Vi vurderer dog fortsat, at kursen på 3,5 % 2056-obligationen med afdrag vil nærme sig 98,5-99 i slutningen af året, hvis ECB såvel som Fed som ventet leverer mere, end markedet aktuelt indregner.

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 tidshorizont 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		
	14-01-25	+3M	+6M	+9M	+12M
FlexLån® F1 DKK	2,52	2,20	2,00	1,80	1,70
FlexLån® F2 DKK	2,37	2,20	1,90	1,75	1,60
FlexLån® F3 DKK	2,37	2,20	1,95	1,85	1,70
FlexLån® F5 DKK	2,51	2,35	2,20	2,10	2,00
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	14-01-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,64 (Kurs=94,72)	3,54 (Kurs=95,5)	3,49 (Kurs=96)	3,43 (Kurs=96,5)	3,37 (Kurs=97)
3,5% Obligationslån 30 år	3,8 (Kurs=96,89)	3,75 (Kurs=97,5)	3,71 (Kurs=98)	3,67 (Kurs=98,5)	3,63 (Kurs=99)
4% Obligationslån 30 år	4,09 (Kurs=99,63)	4,02 (Kurs=100,5)	4 (Kurs=100,7)	3,98 (Kurs=101)	3,98 (Kurs=101)
... med 10års afdragsfrihed	4,14 (Kurs=98,97)	4,06 (Kurs=100)	4,04 (Kurs=100,3)	4,01 (Kurs=100,7)	3,99 (Kurs=101)
	Pålyd.rente (%)		Prognose for pålydende rente		
	14-01-25	+3M	+6M	+9M	+12M
Indskudsbevisrente	2,60	1,85	1,60	1,10	1,10
CIBOR 6M	2,67	1,95	1,65	1,60	1,55
FlexKort® (udløb 2028)	2,73	2,12	1,82	1,77	1,72

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

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

Renteudsigter

Ved indgangen til 2025 står rentemarkeder på tværs af de vestlige økonomier fortsat i en udfordrende situation. Lange renter er siden starten af december steget voldsomt med USA som primus motor for den globale bevægelse. På det seneste har særligt den stærke jobrapport for december igen modereret forventningerne til lempelser fra den amerikanske centralbank, Fed. Det amerikanske marked indregner i dag blot én enkelt rentenedsættelse på 0,25 procentpoint fra det nuværende niveau på 4,25-4,50 % frem mod slutningen af 2026. Terminalrenten¹ forventes derfor at ende over 1 procentpoint højere end Feds prognose i december. Der vil stadig være usikkerhed forbundet med hvor terminalrenten ender i 2025. Vi vurderer, at den vil være nærmere 3% end 4%, hvilket indikerer store rentefald i USA og Europa, selvom timingen er usikker.

Gældsbekymringer og Overdreven Renteudvikling i Lange Renter

Siden december har der været mere aggressive forventninger til Feds handlinger i 2025-26, yderligere påvirket af markedsspecifikke dynamikker afspejles det i rentekurvens lange ende. Terminspræmien på 10-årige amerikanske statsobligationer er steget med 0,6 procentpoint, hvilket afspejler et fornyet fokus på USA's og Vestens gældsudsigter. Denne stigning har skabt bekymring for, om de finanspolitiske planer vil føre til en voldsom stigning i udstedelsen af lange obligationer. Den nye administration i USA har incitamenter til at dæmpe markedets bekymringer ved at justere finansieringsstrategien, muligvis ved at fokusere på kortfristede obligationer, som det blev signaleret i efteråret 2023. Samtidig har en stærkere dollar, højere renter og faldende aktiekurser strammet de finansielle betingelser i USA, men Fed har ikke grebet ind på grund af stigende inflationsrisiko, herunder højere toldsats og lempeligere finanspolitik. Markedet er også følsomt over for svækkelse af amerikanske nøgletal, og selvom det ikke er aktuelt, kan et par svage jobrapporter hurtigt ændre fokus tilbage på økonomiens svagheder. Vi fastholder vores 12-måneders prognose for den 10-årige amerikanske statsrente på 4,20% (mod 4,70% i dag), mens vi løfter prognosen for den 10-årige tyske statsrente fra 2,00% til 2,25% på grund af forventninger om, at Bund ASW-spændet i 2025 vil nærme sig -0,1 procentpoint. Ændringer i renteforventningerne vil primært blive drevet af økonomiske nøgletal frem for centralbankens kommunikation.

Europa fortsat moden til flere rentenedsættelser

De kraftige rentestigninger i Europa siden december er svære at forklare ud fra den økonomiske udvikling alene. Vi forventer, at privatforbruget vil stige i 2025, drevet af reallønstigninger, men første halvår vil være afdæmpet, hvilket holder ECB på lempelsesporet. Vi forventer rentenedsættelser på 0,25 procentpoint ved hvert møde frem til september, hvilket vil sænke terminalrenten til 1,5%. Dette niveau kan dog ændres, da modstanden mod yderligere lempelser kan stige blandt ECB's medlemmer. Der forventes rentenedsættelser i både januar og marts.

¹ Terminalrenten er den forventede slutrente i en centralbanks renteforhøjelsescyklus, hvor renten er tilstrækkelig høj til at opnå pengepolitiske mål uden yderligere stigninger.