

Renteudsigter

Januar 2026

Realkreditmarkedet

Flad udvikling for konverterbare lån

Siden vores seneste prognoseopdatering er kursen på de toneangivende 30-årige konverterbare 3,5%/4,0%-lån faldet. Det betyder også, at det toneangivende 30-årige konverterbare 4%-lån (med afdragsfrihed) er faldet til under kurs 100 og dermed er genåbnet for nye lånetilbud. Faldet i kurserne hænger sammen med stigningen i lange swaprenter, mens obligationernes kreditspænd/OAS har handlet fladt. Vi forventer, at de lange swaprenter vil handle tæt på det nuværende niveau over det kommende år. Vi ser derfor at 3,5%-lånet vil handle omkring den nuværende kurs.

For flex- og floater markedet er de korte renter steget på det seneste. Effekten af dette er, at de korte renter (F1/CITA/CIBOR) ligeledes er steget. Vi forventer, at CIBOR-renterne vil handle nær de nuværende niveauer over de kommende måneder, særligt i overensstemmelse med vores forventninger til at ECB holder de pengepolitiske renter uændret. Bemærk hertil, at CITA-renten blev udfaset den 1. januar 2026, da dens referencerente overgik 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	2,22	2,25	2,25	2,25	2,25
FlexLån® F2 DKK	2,24	2,20	2,20	2,25	2,25
FlexLån® F3 DKK	2,33	2,30	2,25	2,30	2,30
FlexLån® F5 DKK	2,63	2,60	2,55	2,55	2,55
	Helårsrente (%)		Prognose for helårsrente		
	20-11-25	+3M	+6M	+9M	+12M
3% Obligationslån 20 år	3,60 (Kurs=95,21)	3,57 (Kurs=95,50)	3,57 (Kurs=95,50)	3,51 (Kurs=96,00)	3,51 (Kurs=96,00)
3,5% Obligationslån 30 år	3,87 (Kurs=96,19)	3,85 (Kurs=96,50)	3,85 (Kurs=96,50)	3,80 (Kurs=97,00)	3,80 (Kurs=97,00)
4% Obligationslån 30 år	4,06 (Kurs=99,98)	4,02 (Kurs=100,50)	4,02 (Kurs=100,50)	3,97 (Kurs=101,00)	3,97 (Kurs=101,00)
... med 10års afdragsfrihed	4,12 (Kurs=99,22)	4,10 (Kurs=99,50)	4,10 (Kurs=99,50)	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	2,23	2,20	2,20	2,18	2,15
FlexKort® (udløb 2028)	2,08	2,08	2,08	2,08	2,08
Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®					
Kilde: Realkredit Danmark					

Renteudsigter

2026 er startet med stigende renter for danske og europæiske renter. Det kommer på baggrund af vækstrater, som har været bedre end forventet, lønvækst som fortsat er høj og hårdere toner fra ECB. Det har drevet de kortere renter op i højere niveau, end det vi så i slutningen af november. Kigger man på de lange renter, så har de ligeledes været stigende. Det kommer af, at udstedelsen af statsobligationer er stigende, samtidig med at de hollandske pensionskasser er i gang med at transigere til et mere markedsrentebaseret system.

Usikkerhed i det amerikanske marked

Siden november har de korte amerikanske renter handlet stabilt inden for et snævert spænd. Den længde ende af rentekurven er dog blevet presset op, på baggrund af en stigning i terminspræmien.

Som konsekvens af den føderale nedlukning i oktober, er datakvaliteten af de amerikanske nøgletal stadig en udfordring. Flere ting tyder dog på, at det amerikanske arbejdsmarked er begyndt at vise svagheder, hvilket mindsker presset på inflationen. Det kommer af at andelen af ledige stillinger relativt til arbejdsløse nu ligger på det laveste niveau siden Covid-19 pandemien, samtidig med at væksten i produktionen er stigende. Disse refleksioner fremgik også tydeligt i referatet fra Feds december møde. Med dette i mente, forventer vi yderligere to rentenedsættelser af 0,25 procentpoint i hhv. marts og juni 2026. Dette stemmer overens med markedsforventningerne, og fokuset for den kommende måned vil være på udnævnelsen af den nye centralbankchef i USA.

Europa fortsætter de positive takter

Den europæiske økonomi voksede mere end forventede i 2025. Væksten blev understøttet af en stærk servicesektor, en stabil industri og en stigende efterspørgsel i særligt de sydeuropæiske lande. Inflationen holder sig tæt på inflationsmålet, dog viser kerneinflationen fortsat tegn på træghed understøttet af lønvæksten. På baggrund af dette har ECB opjusteret deres prognose for vækst og inflation over de kommende år.

Vi forventer, at den toneangivende rente fastholdes på 2 % frem til ultimo 2027. Den største risiko for endnu en rentenedsættelse ville være et markant fald i inflationen grundet lavere energipriser og basiseffekter. Dette kunne trække inflationen ned under inflationsmålet over de kommende måneder. Vi ser dog at risikoen for dette er lille.

Centralbankrenter

Land	Spot	+3M	+6M	+12M
USD	3,75	3,50	3,25	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	4,15	4,25	4,30	4,45
EUR	2,83	2,85	2,90	2,90
DKK	2,71	2,70	2,75	2,75

Note: EUR = Tyskland