

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 white building with a blue roof is visible in the center. The river is blue and has several boats. The sky is clear and blue.

Renteudsigter

Marts 2026

Realkreditmarkedet

Kraftige kursfald for de konverterbare lån

Siden vores seneste prognoseopdatering er kursen på de toneangivende 30-årige konverterbare 3,5%/4,0%-lån faldet markant. Faldet kommer som konsekvens af stigningerne i de lange swaprenter samt en øget usikkerhed i markedet. Obligationernes kreditspænd har dog handlet mere stabilt i denne periode. Vi vurderer, at den aktuelle stigning i de lange swaprenter er midlertidig, og forventer et fald over det kommende år. Dette vil understøtte kursstigninger i det konverterbare 3,5 %-lån og dermed øge dets attraktivitet.

I løbet af de kommende måneder vil flere realkreditinstitutter åbne deres nye obligationsserier med udløb i 2059. I første omgang vil det primært være 4 %-serien med- og uden afdrag (ALM og IO).

For flex- og floater markedet er de korte renter steget markant den seneste måned. Effekten af dette er, at de korte renter (F1/CITA/CIBOR) ligeledes er steget. Vi forventer, at CIBOR-renterne vil handle lavere, da ECB efter vores vurdering vil stramme pengepolitikken mindre, end markedet aktuelt forventer. 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 renteprogner.** 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 | | |
| | 20-03-26 | +3M | +6M | +9M | +12M |
| FlexLån® F1 DKK | 2,76 | 2,20 | 2,25 | 2,25 | 2,25 |
| FlexLån® F2 DKK | 2,79 | 2,70 | 2,60 | 2,55 | 2,50 |
| FlexLån® F3 DKK | 2,80 | 2,65 | 2,60 | 2,55 | 2,50 |
| FlexLån® F5 DKK | 2,96 | 2,85 | 2,80 | 2,75 | 2,75 |
| | Helårsrente (%) | | Prognose for helårsrente | | |
| | 20-03-26 | +3M | +6M | +9M | +12M |
| 3% Obligationsslån 20 år | 3,75 (Kurs=94,10) | 3,70 (Kurs=94,50) | 3,64 (Kurs=95,00) | 3,58 (Kurs=95,50) | 3,58 (Kurs=95,50) |
| 3,5% Obligationsslån 30 år | 4,00 (Kurs=94,80) | 3,94 (Kurs=95,50) | 3,89 (Kurs=96,00) | 3,85 (Kurs=94,50) | 3,85 (Kurs=96,50) |
| 4% Obligationsslån 30 år | 4,24 (Kurs=98,02) | 4,19 (Kurs=98,50) | 4,15 (Kurs=99,00) | 4,10 (Kurs=99,50) | 4,06 (Kurs=100,00) |
| ... med 10års afdragsfrihed | 4,27 (Kurs=97,24) | 4,23 (Kurs=97,75) | 4,19 (Kurs=98,25) | 4,16 (Kurs=98,75) | 4,12 (Kurs=99,25) |
| | Pålyd.rente (%) | | Prognose for pålydende rente | | |
| | 20-03-26 | +3M | +6M | +9M | +12M |
| Indskudsbevisrente | 1,60 | 1,60 | 1,60 | 1,60 | 1,60 |
| CIBOR 6M | 2,50 | 2,30 | 2,25 | 2,20 | 2,15 |
| FlexKort® (udløb 2028) | 2,38 | 2,09 | 2,09 | 2,09 | 2,09 |

Note: Rentetillæg på 0,47% til FlexKort®

Kilde: Realkredit Danmark

Renteudsigter

Som følge af krigen i Mellemøsten, hvor USA og Israel har angrebet Iran, har Iran lukket Hormuzstrædet – en central flaskehals for de globale energimarkeder, hvor omkring 20 % af verdens olie- og gastransport passerer. Dette har bidraget til fald på aktiemarkederne og stigende energipriser. De højere energipriser har løftet de korte europæiske inflationsforventninger med 1,50 procentpoint til 3,35 %, mens de lange inflationsforventninger fortsat ligger stabilt omkring 2 %. Samlet har dette ført til stigende globale renter. Den 2-årige og 10-årige danske swaprente er steget til henholdsvis knap 2,90 % og 3,20 %, med tilsvarende, men mere afdæmpede bevægelser i USA.

Centralbankerne står dermed over for et dilemma mellem høj inflation og svagere vækstudsigter. Markedet vurderer aktuelt, at inflationen vejer tungest, og vi forventer derfor tre renteforhøjelser fra ECB inden udgangen af 2026.

Hvor skal energipriserne hen?

Vi forventer en deeskalering inden for de kommende måneder, hvilket vil dæmpe presset på olie- og naturgaspriserne. Energipriserne ventes dog at forblive på et relativt højt niveau som følge af ødelagt infrastruktur, højere forsikringspræmier og en gradvis normalisering af energimarkedet. Set fra centralbankernes perspektiv er situationen mere tvetydig end i 2022, idet den globale økonomi står svagere, og både de finansielle betingelser og pengepolitikken er strammere. Trods dette forventer vi, at inflationsbekymringerne fortsat vejer tungest, hvilket vil udsætte rentenedsættelser fra FED og potentielt udløse renteforhøjelser fra ECB. For nu fastholder vi forventningen om, at ECB holder den toneangivende rente uændret på 2,00 % frem til ultimo 2027. I USA forventer vi, at rentenedsættelser udskydes yderligere, med to nedsættelser på 0,25 procentpoint i henholdsvis september og december.

Forhøjet risiko på den korte bane

Med krigens udfald fortsat usikkert har vi justeret vores prognose på tværs af horisonter og regioner. Udfaldsrummet er fortsat stort, idet krigens varighed, udviklingen på energimarkederne og den finanspolitiske respons er afgørende for renteudviklingen på kort sigt. Selvom vores ECB-syn peger på uændrede pengepolitiske renter frem til ultimo 2027, forventer vi, at markedet vil indregne 1–2 renteforhøjelser det kommende år som følge af fortsat høje energipriser og risiko for afledte inflationspres. Derfor opjusterer vi vores prognose for de 2-årige DKK- og EUR-swaprenter til henholdsvis 2,60 % og 2,50 % (fra 2,35 % og 2,25 %), samt de amerikanske til 3,35 % (fra 3,25 %). Prognosen ligger fortsat under det nuværende niveau, og vi forventer derfor, at de korte swaprenter vil handle lavere over det kommende år.

| Centralbankrenter | | | | |
|-------------------|------|------|------|------|
| Land | Spot | +3M | +6M | +12M |
| USD | 3,75 | 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 | 4,33 | 4,35 | 4,40 | 4,45 |
| EUR | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 2,95 |
| DKK | 2,86 | 2,85 | 2,85 | 2,80 |

Note: EUR = Tyskland