

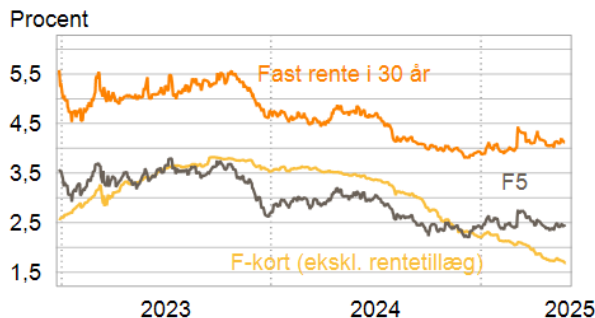


Renteudsigten for juni

Hver måned udkommer Renteudsigten, som chefanalytiker Sune Malthé-Thagaard forfatter, ud fra hvordan rentemarkedet har bevæget sig den seneste måned – og hvad investorerne på de finansielle markeder forventer for den kommende tid. Renteudsigten fungerer som en slags vejrudsigt, som selvfølgelig altid skal tages med et gran salt.

Renteudviklingen siden sidst

Udviklingen i boligrenterne



Note: F-kort-renten er ekskl. rentetillæg. Rentetillæggene varierer med mellem 0,30 og 0,64 procentpoint.

Usikkerheden om USA's toldpolitik er intakt ved indgangen til juni, da de fleste af Donald Trumps toldforhøjelser er blevet underkendt af den amerikanske handelsdomstol, fordi han i domstolens øjne har handlet uden for sine beføjelser som præsident. Amerikanske toldforhøjelser er dog ikke taget af bordet, da afgørelsen er blevet anket, og da Trump har andre muligheder for at forsøge at få sin toldpolitik igennem. Investorerne på de finansielle markeder har dog taget godt imod, at der foreløbigt er stukket en kæp i hjulet på Trumps toldpolitik.

Indtil videre har hverken europæisk eller amerikansk økonomi vist tydelige tegn på svækkelse som følge af den høje usikkerhed omkring fremtidens handelsforhold fx mellem EU og USA. Foreløbigt er det de mere bløde nøgletal, der er svækkede. Det gælder eksempelvis forbrugertillid og antallet af nye eksportordrer til virksomhederne.

Det til trods steg især de lange renter mærkbart i løbet af maj, fordi Trumps uforudsigelige politiske kurs på fx toldområdet og i forhold til størrelsen på hans ufinansierede skattelettelser, gør, at investorerne er i vildrede i vurderingen af den økonomiske vækst i de kommende år. Renterne er faldet tilbage igen, så vi er på omtrent samme renteniveauer som i begyndelsen af maj.

Det skyldes, at Trump har vist, at han ikke vil lægge eksorbitant høje toldsats på kinesiske varer, og at handelsdomstolen måske sætter et loft over, hvor høje toldsats Trump overhovedet egenhændigt kan indføre. Det har givet lidt mere ro på finansmarkederne.

Ingen kender dog endnu den endelige størrelse på fremtidens toldsats, og den usikkerhed kan i sig selv trække væksten ned, hvis virksomhederne holder tilstrækkeligt igen med nye investeringer og hvis forbrugerne i stor stil beholder pengene i lommerne frem for at forbruge. Derfor vil investorerne holde nøje øje med udviklingen hen over sommeren i de økonomiske nøgletal, som kan gøre os klogere på de mere langsigtede økonomiske effekter.

F3- og F5-renterne er omtrent uændrede ved indgangen til juni end for en måned siden. Det er derfor lidt billigere end i marts, hvor fx F5-renten på et tidspunkt var næsten 2,8%. F-kort-renten faldt 1,2 procentpoint, da lånet fik ny rente fra 1. januar, og den vil falde yderligere ved næste rentefastsættelse 1. juli, da den bagvedliggende seks månedersrente (CITA6) er faldet siden nytår og formentlig vil være lidt lavere om en måned, når renten igen fastsættes for 2. halvår 2025.

Der er derimod ikke sket meget med kursen på det fastforrentede 4%-lån, der ligger omkring kurs 99. Der er derfor stadig noget vej, før nedkonvertering af 5%-lån til fx et 3,5%-lån for alvor bliver interessant for flertallet af boligejere. Der er dog længe til næste opsigelsesfrist i slutningen af juli, så meget kan nå at ske inden da. Donald Trumps uforudsigelighed gør, at kursen kan ændres markant af en uventet udmelding, som vi ikke har tænkt på i dag.

Hvad er investorenes renteforventninger udtryk for?

De renteforventninger, der omtales i Renteudsigten, er ikke en renteprognose fra Totalkredit. Der er derimod tale om renteprognoser blandt de investorer, der handler på de finansielle markeder. De forsøger nemlig at forudsige, hvordan renterne vil udvikle sig i fremtiden, fordi det har afgørende betydning for, hvilken rente de vil have i dag, når de fx køber de realkreditobligationer, der finansierer danskernes realkreditlån.

Investorenes renteprognoser er med andre ord deres bedste bud på, hvor renten er på vej hen. Alle prognoser er i sigens natur meget usikre, og de er baseret på de økonomiske nøgletal, der er tilgængelige, og vurderinger af vekselvirkninger mellem udviklingen i samfundsøkonomien, inflation og finansielle markeder. Derfor vil renteforventningerne ændre sig løbende, når der er ny information om fx inflation eller antallet af folk i arbejde.

Renteforventninger skal ikke styre lånevalg

Du skal ikke vælge typen af realkreditlån på baggrund af renteforventninger, da forventninger netop er meget usikre. Der er ingen, som kan forudsige renterne for hele den periode, som dit lån løber over.

Når du vælger lån, bør du derfor tænke nøje over:

- hvor meget renterisiko du har lyst til.
- hvor meget luft du har i din privatøkonomi.
- hvor længe du forventer at bo i din bolig.

Renteforventningerne kan du bruge til at blive klogere på, hvad der sker i verdensøkonomien, og hvad det kan komme til at betyde for dit boliglån. Det kan du tage med i dine overvejelser, men prognoser bør ikke styre, hvilket lån du vælger.

Renteudviklingen den kommende tid

Udvikling i og forventninger til den tyske rente



Note: Udviklingen i den tyske statsrente er retningsgivende for de danske boligrenter. Prikkerne viser de gennemsnitlige forventninger til renten baseret på de største globale finanshuse.

Investorerne på de finansielle markeder forventer, at Den Europæiske Centralbank sætter renten yderligere ned to gange med 0,25 procentpoint. Næste nedsættelse vurderes at blive i juni, mens investorerne er mere usikre på, om den sidste nedsættelse kommer i oktober eller december. Centralbanken vil især holde øjne med, hvordan de igangværende handelspolitiske forhandlinger ender, men også hvor meget effekt usikkerheden får for aktiviteten i økonomien i Europa.

Den amerikanske centralbank forventes at sætte renten ned to gange inden nytår, hvilket er noget mindre end for en måned siden. Investorerne frygter, at Trumps økonomiske politik kan sætte sig i højere inflation, hvilket vil gøre centralbanken mere tilbageholden med rentenedsættelser. Det kan give ryk til renterne på finansmarkederne, hvis der kommer afklaring i de kommende måneder i forhold til de fremtidige todsatser, men også hvis de økonomiske nøgletal overrasker, når vi efterhånden får et indtryk af, hvordan forbrugere og virksomheder reagerer på den politiske usikkerhed.

Trump's meget omskiftelige udmeldinger de seneste måneder har dog medført, at vi nu ser mindre abrupte skift, fordi investorerne er blevet immune over for retorikken. Det kan dog vise sig at være en sovepude, hvis den faktisk implementerede politik rammer økonomien hårdere, end investorerne har forudset. Barren er med andre ord måske nok blevet højere for, hvornår finansmarkederne reagerer, fordi Trump har vist sig at blive påvirket, hvis finansmarkederne straffer fx amerikanske statsobligationer nok ved at "stemme med fødderne". Men det udelukker ikke, at der kan komme nye store ryk i nøgletallene, der fx viser en pludselig svækkelse af den økonomiske vækst.

DISCLAIMER

Denne renteudsigst er udarbejdet af Totalkredit A/S. Totalkredit A/S er et dansk realkreditinstitut, der er under tilsyn af Finanstilsynet, og som indgår i Nykredit-koncernen.

Denne renteudsigst er udarbejdet af Totalkredit A/S til orientering for de personer/virksomheder, som Totalkredit A/S har udleveret renteudsigten til. Renteudsigten er baseret på informationer som Totalkredit A/S finder pålidelige og er et øjebliksbillede, der hurtigt kan ændre sig. Totalkredit A/S påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i renteudsigten. Totalkredit A/S påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i renteudsigten og ingen modtager må støtte sig til denne renteudsigst med henblik på at foretage investerings- og/eller lånebeslutninger.

Renteudsigten kan ikke anvendes som et tilbud eller opfordring til at købe eller sælge obligationer eller optage realkreditlån, ligesom det ikke er en anbefaling om at købe eller sælge specifikke realkreditobligationer eller optage realkreditlån i det hele taget. Oplysninger, der fremgår i renteudsigten, er blevet tilvirket uden hensyntagen til obligationsinvestorers/låntageres finansielle situation.

Ansvarshavende redaktør: Sune Malthé-Thagaard