

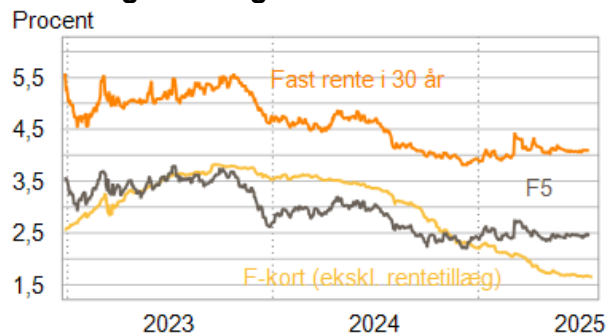


Renteudsigten for august

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 vejruksigt, 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.

Donald Trump udskød endnu engang deadline for toldforhøjelserne fra 9. juli til 1. august. Der er senest kommet et par nye handelsaftaler i stand med EU og Japan, som er to af USA's største samhandelspartnere udenfor Nordamerika.

Selvom aftalens vilkår i store træk må have være klappet af med landene før von der Leyen mødtes med Trump, så har den i de seneste dage fået kritik fra oppositionsledere og nogle regeringsledere fra de 27 unionslande for at være al for ensidig. EU accepterer 15% told på langt størstedelen af eksporten til USA uden at svare igen, og lover samtidig store milliardbeløb til køb af amerikansk energi, våben og direkte investeringer i USA. Usikkerheden omkring de specifikke forhold er stadig stor, og aftalen er endnu kun mundtlig, men ender det som udlagt af parterne, så vil det hæmme væksten i eurozonen.

En lang række andre samhandelspartnere venter desuden fortsat på afklaring omkring told – det bliver vi måske klogere på ved den snarlige deadline 1. august. Men hvis der indgås aftaler, så er de usikre, fordi detaljerne i dem er fraværende og de amerikanske domstole er i gang med at vurdere om Donald Trump overhovedet har bemyndigelsen til at indgå handelsaftaler, som normalt er noget Kongressen skal beslutte.

Den Europæiske Centralbank (ECB) fastholdt renten efter mødet sidst i juli, og dermed også Nationalbanken for at bevare den faste kronekurs over for euroen. Beslutningerne om at fastholde renterne var helt som ventet på finansmarkederne, da ECBs rente er kommet ned på et niveau, der hverken fremmer eller hæmmer økonomisk vækst og inflation. Samtidig afventer centralbanken effekterne af det fremtidige handelsforhold med USA (ikke mindst under den nye aftale, der blev indgået efter det pengepolitiske møde), da høj told vil hæmme væksten i en periode, og derfor vil betyde at renten skal sættes yderligere ned.

I USA fastholdt centralbanken ligeledes renten, da den også afventer udfaldet af Trumps handelsaftaler. Amerikansk beskæftigelse stiger stadig pænt og øget told på import vil som minimum give et midlertidigt boost til inflationen.

De 5-, 10- og 30-årige statsrenter i Tyskland er omtrent uændret set over den seneste måned efter en lille stigning i midten af juli. Der er en følelse af at man afventer, hvordan handelsforholdene vil være fremover.

F3- og F5-renterne er omtrent uændrede ved indgangen til august i forhold til for en måned siden. F-kort-renten faldt 0,6 procentpoint, da lånet fik ny rente fra 1. juli, og ligger derfor på 2,2% frem til næste rentefastsættelse 1. januar 2026.

Kursen på det fastforrentede 4%-lån er omtrent uændret den seneste måned. Der er stadig noget vej, før nedkonvertering af 5%-lån til fx et 3,5%-lån for alvor bliver interessant for flertallet af boligejere.

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 med 0,25 procentpoint, og så er det formentlig slut. Næste nedsættelse vurderes at blive i oktober eller december. Investorerne har dog ikke helt afskrevet muligheden for, at der kan komme endnu en nedsættelse i første del af 2026.

Centralbanken vil især holde øjne med, hvordan handelspolitiske ændringer vil påvirke økonomien, men også hvor meget effekt usikkerheden omkring virksomhedernes eksportmuligheder til USA får for aktiviteten i økonomien i Europa. Væksten i Europa var allerede inden Trumps toldplaner svag.

Den amerikanske centralbank forventes at sætte renten ned en til to gange mere inden nytår. Usikkerheden er stor i forhold til, hvor mange flere rentenedsættelser, der kan komme næste år, og det skyldes i høj grad usikkerheden om Donald Trumps toldpolitik. Men investorerne har to til tre i kikkerten for 2026.

Den amerikanske centralbank er i øjeblikket tilbageholden med rentenedsættelser indtil der kommer afklaring i forhold til størrelsen på de amerikanske tolsatser over for resten af verden. Men direktionen i centralbanken er internt splittede, hvor en gruppe ikke mener, at der skal være flere nedsættelser resten af året, mens en anden mener der mindst skal komme to nye rentenedsættelser.

Der er hidtil skabt mange nye jobs i USA trods usikkerheden om handelspolitikken, og den amerikanske centralbankchef har givet udtryk for, at der derfor er manøvrerum til at se tiden an, før de sætter renten yderligere ned. Sagt med andre ord er amerikansk økonomi ikke i krise – i hvert fald ikke endnu – og derfor er det bedre at vente og se.

Der vil i den kommende tid være et stort fokus på, hvordan arbejdsmarkedet udvikler sig. Vil fremgangen fortsætte eller vil der komme en afmatning? De seneste jobtal viste faktisk en svagere vækst i den private beskæftigelse, men spørgsmålet er om det er en enlig svale. Hvis det er en ny tendens, vil der komme nye rentenedsættelser.



Renteudsigten for august

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