

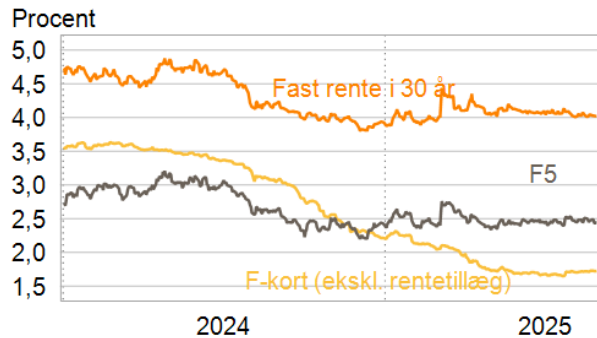


Renteudsigten for september

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. rentetilleg. Rentetilleggene varierer med mellem 0,42 og 0,64 procentpoint.

Der er nu ved at tegne sig et billede af den nye amerikanske toldpolitik – selvom Trump givetvis ikke har skrevet det sidste kapitel endnu. Set med europæiske vækstøjne er handelsaftalen bedre end alternativet, nemlig ingen aftale, og ikke en katastrofe. Samtidig mindskes de økonomiske effekter på europæisk økonomi af, at EU har valgt at undlade at sætte tolden på amerikanske varer op som modsvar til de amerikanske todsatser.

Fremover vil de fleste europæiske varer eksporteret til USA pålægges en told på 15%. Det vil slå direkte igennem på amerikansk inflation, da toldregningen forventes at blive sendt videre til forbrugerne. Samtidig vil de højere todsatser formentlig gøre produktionen dyrere for de amerikanske virksomheder, der bruger udenlandske varer, hvilket kan mindske deres konkurrenceevne på eksportmarkederne.

Den amerikanske økonomi skaber allerede nye job i et langsommere tempo end tidligere, og højere told vil formentlig trække mere luft ud af væksten i beskæftigelsen. Inflationen er stadig over målsætningen, især for forbruget af serviceydelser. Forventningen er, at toldforhøjelser vil presse priserne på varer op og give et midlertidigt boost til inflationen. Afkølingen af arbejdsmarkedet mindsker sandsynligheden for, at dyrere varer kickstarter lønstigninger, som så igen får inflationen til at stige til skade for amerikansk økonomi. Det er forudsætningen for, at den amerikanske centralbank kan sætte renterne yderligere ned det kommende år.

I Europa tyder de seneste tillidsindikatorer fra virksomhederne på et begrænset momentum i væksten. Samtidig peger Den Europæiske Centralbank på, at lønvæksten er på vej ned frem mod nytår, og det vil lette prispresset yderligere. Inflationen i eurozonen er allerede lav, og priserne på serviceydelser vil også stige langsommere, i takt med at lønstigningerne aftager.

Der har ikke været rentemøder i Den Europæiske Central eller den amerikanske centralbank i løbet af august.

F3- og F5-renterne er faldet 0,1 procentpoint i løbet af august. 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. Den Europæiske Centralbank skal sætte renten yderligere ned, før F-kortrenten falder i det nye år.

Kursen på det fastforrentede 4%-lån er steget lidt og var tæt på at komme over 100 i begyndelsen af august. Der er dog her ved indgangen til september lidt vej, før 3,5%-lånet bliver det ledende fastforrentede lån. En nedkonvertering af 5%-lån til et 3,5%-lån bliver for mange først interessant, hvis kursen på 3,5%-lånet kommer op på 97,5 eller mere.

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, inflationen og de 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.

Der vil være fokus på, hvordan toldpolitikken påvirker verdensøkonomien og især amerikansk økonomi. Gennemsnitstolden på importerede varer til USA ligger fremover på over 15%, hvilket er et markant hop fra ca. 2,5% og det højeste niveau siden 1930'erne. Det er et meget markant skifte i amerikansk handelspolitik, der vil ramme væksten i amerikansk økonomi, hvor der allerede er tegn på, at jobvæksten er svækket mærkbart.

De kommende amerikanske jobrapporter, der udkommer den første fredag hver måned, vil i særdeleshed være interessante, da de kan gøre os klogere på, om svækkelsen af væksten i beskæftigelsen reelt er aftaget. Hvorvidt det kan tolkes som et arbejdsmarked, der køler af, er dog kompliceret af, at antallet af immigranter er faldet.

Puljen af mennesker, der søger nye job, stiger altså langsomt, og derfor kan det blive sværere at finde kandidater til ledige stillinger, så kampen om arbejdskraften ikke reelt bliver mindre. Derfor vil der også blive holdt øje med udviklingen i ledigheden i den kommende tid, og hvordan lønvæksten udvikler sig.

Foreløbig har de finansielle markeder nu større forventninger til rentenedsættelser fra den amerikanske centralbank de kommende år. To nedsættelser i år og så yderligere to-tre frem til sommer næste år.

I Europa forventes effekten af de højere amerikanske toldforhøjelser at være begrænset, da andre lande også bliver ramt af højere told. Investorerne på de finansielle markeder forventer ikke, at der kommer flere rentenedsættelser fra ECB, så dermed har vi foreløbig nået rentebunden.

De signaler som medlemmer af ECB's styrelsesråd har sendt har overbevist finansmarkederne om, at ECB vil være tilbageholdne med at sætte renten yderligere ned. Der skal derfor ske en uventet svækkelse af vækstmomentum fra fx de amerikanske toldforhøjelser eller yderligere fald i inflationen, før det forventes at ECB igen rykker på renten. Derfor har investorerne da også indregnet en lille sandsynlighed for, at der kan komme endnu en rentenedsættelse.



Renteudsigten for september

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