

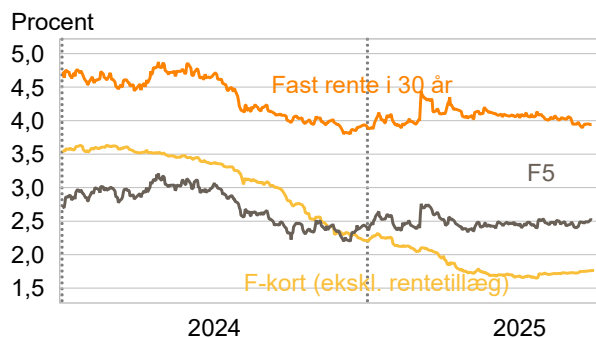


Renteudsigten for oktober

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 0,42 og 0,64 procentpoint.

Der er stadig tegn på økonomisk vækst i eurozonen, men momentum er stadig svagt. Det er især i serviceerhvervene, at indikatorerne peger på fremgang, mens fremstillingserhvervene hænger i bremsen. Det gælder ikke mindst i eurozonens største økonomi, Tyskland. Samtidig er der tegn på, at væksten i de forhandlede lønninger fortsætter med at aftage. Det vil få inflationen til at aftage yderligere, især inden for de mere løntunge serviceydelser. Den Europæiske Centralbank har allerede sat renten ned til et niveau, der hverken understøtter eller bremser europæisk økonomi, og valgte derfor at fastholde renten ved det seneste rentemøde i september.

Den amerikanske centralbank valgte derimod at sætte renten ned i september efter en pause, der havde varet i ni måneder. Den amerikanske rentepolitik er dog i modsætning til den europæiske stadig med til at hæmme den økonomiske vækst, så rentenedsættelsen gør blot, at centralbanken løfter foden lidt mere fra bremsen. Rentenedsættelsen kom efter at den amerikanske jobmotor har vist tegn på at være gået gevaldigt ned i gear. Det har gjort centralbanken mere bekymret for arbejdsmarkedet end inflationen. Inflationen er dog stadig høj, men svækkes beskæftigelsesvæksten, forventes det også, at inflationspresset vil lette hen ad vejen.

Der er stadig ikke klare tegn på, at USA's samhandel med omverdenen for alvor er påvirket af det nye amerikanske toldregime. Der har formentlig også været en del handel, der har været drevet af, at virksomhederne har fyldt deres lagre op, inden toldmurene blev rejst, og det vanskeliggør fortolkningen af tallene. Det er muligvis også forklaringen på, at det stadig ikke ser ud til, at tolden har smittet af på de amerikanske forbrugerpriser, men foreløbigt er blevet absorberet af virksomhederne. Det må forventes at blive væltet over på forbrugerne før eller senere – som minimum som et prishop på de berørte varer.

Den amerikanske stat er fra 1. oktober delvist nedlukket, da Kongressen ikke har kunnet blive enige om finansloven. Derfor er mange offentligt ansatte sendt hjem uden løn, og det kan give lidt lavere vækst, da det kan få nogle amerikanere til at holde igen med forbruget. De delvise nedlukninger er sket før, og det plejer at blive løst efter politiske armlægninger mellem republikanerne og demokraterne. Derfor vil det formentlig ikke få varig effekt på amerikansk økonomi.

F3- og F5-renterne er steget 0,1 procentpoint i løbet af september. 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 steg og kom over 100 i september, oven på at den amerikanske beskæftigelsesvækst viste svage takter. Der er dog her ved indgangen til oktober lidt vej, før 3,5%-lånet kommer op i en kurs over 97,5, hvor en nedkonvertering af 5%-lån til et 3,5%-lån begynder at blive interessant. Typisk skal kursen op i 98 eller ligefrem 99, før mange vælger at slå til og nedkonvertere.

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 sagens 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.

Fokus vil koncentrere sig om det amerikanske arbejdsmarked, der er afgørende for vurderingen af amerikansk økonomi, og ikke mindst inflationen, der endnu ikke for alvor virker mærket af toldforhøjelserne på import til USA. Får vi nye overraskelser på bordet, vil det få investorerne på de finansielle markeder til at ændre deres forventninger til den amerikanske centralbanks justeringer af renten, hvilket vil smitte af på de lange danske renter. Den amerikanske stats delvise nedlukning vil betyde, at økonomiske nøgletal vil blive forsinkede i den kommende tid, så de ikke følger det normale publiceringstidspunkt.

Antallet af nye jobs i USA er markant lavere, men spørgsmålet er, om det blot er en ansættelsespause, fordi virksomhederne har været nervøse for, hvordan nye todsatser ville påvirke deres afsætningsmuligheder. Nu er der trods alt mere afklaring om fremtidens toldpolitik med satser, der de fleste steder er lavere end udmeldt i april.

Grundlaget for nyansættelser er stadig til stede, da virksomhederne forventer fremgang og, forbrugerne svinger igen betalingskortet efter en tænkepause for et halvt år siden. Det er dog stadig uafklaret, hvad toldforhøjelser vil betyde for forbrugerpriserne, der må forventes at stige hurtigere i en periode, og ikke mindst, hvad det vil betyde for forbrugslysten blandt amerikanerne.

Investorerne på de finansielle markeder forventer, at den amerikanske centralbank gradvist vil sætte renten ned med samlet 1 procentpoint det kommende år, hvilket er lidt mindre end for en måned siden. Nedsættelserne vil medføre, at den amerikanske centralbank går fra at holde væksten tilbage med høje renter til at føre en rentepolitik, der er neutral over for væksten.

I Europa er fokus på inflationen og lønvæksten i den kommende tid. Der er udsigt til, at lønningerne vil stige langsommere fremover, hvilket vil lette inflationspresset. Investorerne forventer dog som udgangspunkt ikke, at Den Europæiske Centralbank vil sætte renten yderligere ned, sådan som europæisk økonomi ser ud i øjeblikket. Vækstudsigterne er foreløbig bedret en smule, men usikkerhed om, hvad USA's nye handelspolitik vil betyde for europæisk økonomi består. Forværres vækstudsigterne, vil det formentlig få ECB til at genstarte rentenedsættelserne.

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