

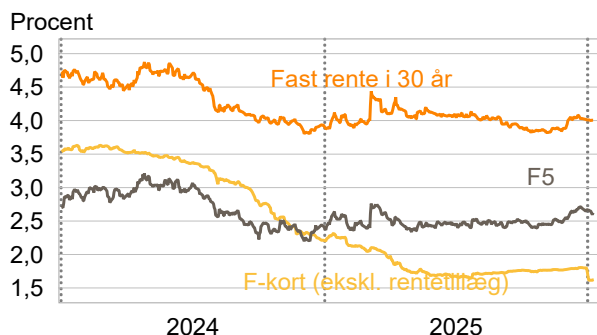


Renteudsigten for januar

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. rentetilfæg. Rentetilfæggene varierer med mellem 0,42 og 0,64 procentpoint.

Den Europæiske Central Bank (ECB) fastholdt som forventet renten uændret ved rentemødet i december, og samtidig kom centralbanken med en mere optimistisk vækstprognose for de kommende år. ECB forventer i den nye prognose, at forbrugerpriserne vil stige hurtigere end tidligere ventet, så inflationen vil være i underkanten af 2% de kommende år. ECB har en målsætning om inflation på 2%, og da den nuværende pengepolitiske rente på 2% generelt vurderes at være såkaldt neutral i forhold til vækst og inflation, så er der altså ikke noget, der i øjeblikket peger på nye rentenedsættelser.

Allerede i begyndelsen af december fik finansmarkederne nys om, at der formentlig ikke var flere rentenedsættelser på bordet. Det fik renterne til at stige en smule, fordi investorerne på de finansielle markeder afskrev deres tidligere forventning om en sandsynlig ny nedsættelse i første del af 2026.

Den amerikanske centralbank nedsatte som ventet endnu en gang renten 0,25 procentpoint i december, selvom forbrugerpriserne i USA stiger hurtigere end målsætningen på 2% om året. Rentenedsættelsen kom, fordi det amerikanske arbejdsmarked er svækket betydeligt. Centralbanken gjorde meget ud af at forklare, at der med nedsættelsen nu er plads til afklaring i den kommende tid, før eventuelt nye nedsættelser kan komme på tale.

De seneste jobtal her fra begyndelsen af det nye år har ikke givet meget afklaring, men viser et blandet billede af arbejdsmarkedet med på den ene side færre nye jobs, men på den anden side også færre ledige. Det sætter den amerikanske centralbank i en svær situation, da lavere ledighed er udtryk for et mere presset arbejdsmarked, mens færre nye job også viser et svækket arbejdsmarked.

Der er dog stadig en del usikkerhed om de amerikanske nøgletal, der har været forsinkede, fordi statistikproduktionen var ramt af nedlukningen af den føderale offentlige sektor i USA hen over efteråret. Det har formentlig også gjort det seneste tal for inflationen skævt, fordi det har påvirket indsamlingen af data.

Renterne var stigende i løbet af december, hvor 4%-lånet genåbnede for tilbud, da kursen kom under 100. Men også F-kort-renten steg en smule, da den blev fastsat pr. 1. januar til 2,3%, og F3- og F5-renterne er steget ca. 0,1 procentpoint.

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

Der vil være størst fokus på udviklingen for amerikansk økonomi, hvor effekten af toldforhøjelserne på forbrugerpriserne stadig er usikker. Samtidig vil der være fokus på, hvor svækket den amerikanske jobmotor er. Den amerikanske centralbankchef sagde ved rentemødet i december, at centralbanken nu havde en rente, der ligger godt i forhold til at afvente mere afklaring af arbejdsmarkedet og inflationsudviklingen. Der vil derfor formentlig være en afventede tilgang til, at de kommende nøgletal skal vise svagere udvikling i inflation eller jobvækst, før nye rentenedsættelser kan komme på tale. Finansmarkedet har ikke de store forventninger til en ny rentenedsættelse i januar efter de blandede jobtal.

Samtidig lurder risikoen for en ny nedlukning af den offentlige sektor, da den midlertidige aftale mellem Demokraterne og Republikanerne i Kongressen, der blev indgået for at afslutte nedlukningen i midten af november, udløber ved udgangen af januar. Investorerne på de finansielle markeder forventer yderligere to rentenedsættelser i 2026, men usikkerheden om den præcise timing er meget stor.

I Europa skal der ske en afgørende ændring af nøgletallene, der i øjeblikket peger på et moderat opsving i væksten. De finansielle markeder har ikke fuldstændigt afskrevet muligheden for en ny rentenedsættelse i år, men chancen vurderes at være lille. Samtidig er finansmarkederne også så småt begyndt at tænke i, at rentepolitikken vender, og der kommer en renteforhøjelse mod slutningen af i år.

Investorerne forventer dog, at det mest sandsynlige er en uændret centralbankrente, der markerer, at vi er på rentebunden. Der skal derfor ske noget afgørende nyt for europæisk økonomi, før der kommer nye renteændringer i opad- eller nedadgående retning.

DISCLAIMER

Denne [renteudsigt](#) 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 renteudsigt 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 renteudsigt 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