

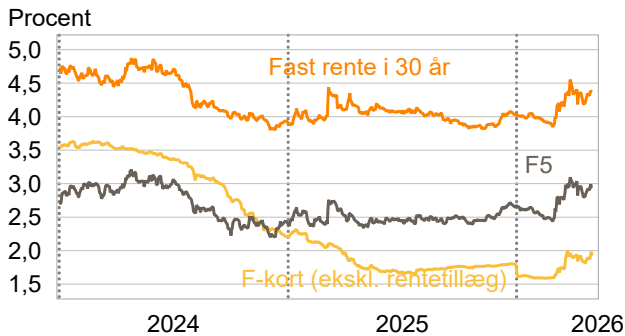


Renteudsigten for maj

Hver måned udkommer Renteudsigten, som chefanalytiker Sune Malthe-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. Rentetil læggene varierer med mellem 0,42 og 0,64 procentpoint.

Konflikten i Mellemøsten sætter fortsat dagsordenen på de finansielle markeder på grund af stor usikkerhed om forsyningen af især olie og gas igennem Hormuzstrædet. Den store usikkerhed om længden af konflikten og udsigten til en form for normalisering af energiforsyningen fra Mellemøsten har givet betydelige udsving i fx oliepriserne. Jo længere konflikten varer, jo større er bekymringen for, at det sætter sig i høj inflation i de kommende år, hvilket vil få Den Europæiske Centralbank til at reagere ved at sætte renterne op.

Rentemarkedernes forventninger til antallet af renteforhøjelser det kommende år har skiftet flere gange den seneste måned. For nogle uger siden var forhåbningen, at processen for en løsning var ved at komme på skinner, da Israel indgik en våbenhvile med Libanon, og Donald Trump indstillede angrebene mod Iran med en (ensidig) våbenhvile med Iran, der siden er forlænget.

Pessimismen har igen ramt markederne og igen fået oliepriser og renter til at stige ved indgangen til maj. Foreløbig har centralbankerne forholdt sig afventende og fastholdt renterne uændret. Budskabet fra den amerikanske centralbank og Den Europæiske centralbank har været at se tiden an og blive klogere på, hvordan situationen udvikler sig.

Rentestigningerne er dermed stadig baseret på rene forventninger til, hvordan centralbankerne vil reagere de kommende måneder frem for reelle ændringer i rentepolitikken.

F-kortrenten er endnu ikke steget, idet lånets rente ligger meget tæt op ad ECB's faktiske rentepolitik, og renterne som bekendt endnu ikke sat op. Den 1. juli får F-kort ny rente, og hvis ECB hæver renten på mødet i juni, eller hvis markedet forventer renteforhøjelser i juli og september, vil F-kortrenten stige.

Boliglån med længere rentebinding påvirkes langt mere af renteforventninger. Derfor er F3- og F5-renterne steget til hhv. 2,8% og 3%, fordi rentemarkederne indregner omkring tre renteforhøjelser fra ECB i løbet af det næste år. Det påvirker allerede nu boligkøbere, der vælger F3- og F5-lån, men det kan også få betydning for de 15.000 boligejere fra Totalkredit med F3- og F5-lån, som skal have ny rente pr. 1. juli. Renterne fastsættes allerede i maj ved renteauktioner, så det er markedets renteforventninger senere på måneden, der afgør hvad de 15.000 boligejere skal betale de næste tre eller fem år. Også selvom ECB senere ender med at fastholde renten uændret.

Kursen på fastforrentede 4%-lån er faldet en smule den seneste måned. Det betyder, at kurstabet bliver lidt større for de boligkøbere, der vælger et fastforrentet lån.

Hvad er investorernes 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.

Investorernes 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.



Renteudsigten for maj

Renteudviklingen den kommende tid

Nyheder om udviklingen i konflikten i Mellemøsten og forsyningsmulighederne for bl.a. energi vil være den vigtigste faktor på rentemarkederne de kommende måneder. Det gælder ikke mindst mulige forhandlinger eller nye kamphandlinger, som kan ændre markedets vurdering af sandsynligheden for henholdsvis en bedring eller en forværring af krisen. Der kommer mange forskellige udmeldinger fra konfliktens parter, og hvor konflikten bevæger sig hen, ændrer sig hyppigt.

Konflikten har dog varet så længe, at der selv efter en løsning på konflikten formentlig vil være stor usikkerhed om, hvor hurtigt leverancerne kan komme tilbage til en form for normalt niveau. Derfor vil energipriserne forblive en del højere end før krigen i en længere periode.

For centralbankerne er det afgørende, om effekten på inflationen bliver midlertidig eller mere varig, og typisk betragtes hop i energipriserne ikke som varige. Før centralbankerne følger sig nødsaget til at hæve renterne, skal stigningerne i energipriserne typisk brede sig til andre varer og serviceydelser og sætte sig i lønforventningerne.

Foreløbig har centralbankerne haft manøvrerum til at afvente udviklingen, men det kan ikke blive ved. Rentemarkederne indregner i øjeblikket en meget høj sandsynlighed for en renteforhøjelse ved rentemødet i juni og samlet set hele tre forhøjelser resten af året – og vurderer samtidig, at en eller to ekstra forhøjelser er mulige. Samtidig anser rentemarkederne det som stort set usandsynligt, at ECB holder renten uændret.

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 øjeblikksbillede, 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 obligationsinvestorerers/låntageres finansielle situation.

Ansvarshavende redaktør: Sune Malthé-Thagaard