

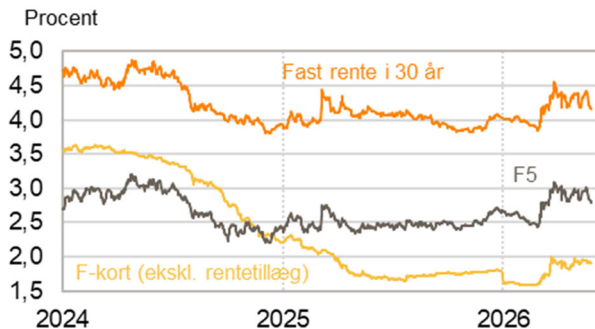


Renteudsigten for juni

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

Konflikten i Mellemøsten er fortsat uafklaret, og skiftende meldinger fra ikke mindst den amerikanske præsident Donald Trump præger de finansielle markeder. De usikre udsigter for en genåbning af skibstrafikken i Hormuzstrædet holder oliepriserne oppe, og jo længere konflikten varer, jo større er bekymringen for, at de høje oliepriser sætter sig i højere inflation i de kommende år. Der er de seneste par uger opstået en vis optimisme om, at en aftale mellem parterne kan være inden for rækkevidde. Det er dog fortsat for tidligt at konkludere, om en aftale vil blive indgået.

Rentemarkedernes forventninger til antallet af renteforhøjelser fra Den Europæiske Centralbank (ECB) det kommende år er skiftet i løbet af den seneste måned. Spekulationerne går på, hvor meget centralbanken vil sætte renten op for at tøjle inflationen – og det har sendt olieprisen op og ned.

Når der har lydt positive toner fra de involverede parter, har markederne været optimistiske om en snarlig løsning med lavere oliepriser til følge – og når pessimisme igen har ramt dem, er olieprisen sendt op igen. Det har hurtigt slået ud i henholdsvis lavere og højere renter.

Der er efterhånden bred enighed blandt analytikere og på rentemarkederne om, at ECB sætter renten op med 0,25 procentpoint på rentemødet senere i juni. Ikke mindst efter at pressen har talt med anonyme kilder i centralbanken, der giver udtryk for, at en renteforhøjelse i juni er stort set sikker. Udtil har centralbankchef Christine Lagarde ved flere lejligheder fastholdt, at hun ser tiden an.

Foreløbig er det altså forventningerne til ECB, der har fået renterne op, men da der endnu ikke reelt er ændret på rentepolitikken i ECB, har det endnu ikke for alvor sat sig i højere korte 3- og 6-måneders renter.

F-kort-renten er endnu ikke steget, da den senest blev reguleret 1. januar – og altså inden at krigen i Mellemøsten brød ud og gav frygt for inflation og renteforhøjelser fra ECB. 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 det få effekt på F-kort-renten.

Boliglån med længere rentebinding påvirkes langt mere af renteforventninger, men det gælder kun for nye lån eller for eksisterende lån, hvis de får fastsat ny rente, som fx F5-lån får det hvert femte år.

Derfor har F3- og F5-renterne svinget med renteforventningerne i maj, men de er samlet set omtrent uændrede på henholdsvis 2,8% og 3%. De er bestemt af, at rentemarkederne indregner to-tre renteforhøjelser fra ECB i løbet af det næste år.

Det har fået konsekvenser for de 15.000 boligejere fra Totalkredit med F3- og F5-lån, som skal have ny rente pr. 1. juli. Renterne blev fastsat i maj ved renteauktioner, så det var markedets renteforventninger dengang, der afgjorde renteniveauet de kommende henholdsvis tre og fem år. Det gælder også, hvis ECB mod forventning ender med at fastholde renten uændret.

Kursen på fastforrentede 4%-lån er omtrent uændret på ca. 98.

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.



Renteudsigten for juni

Renteudviklingen den kommende tid

Nyheder om udviklingen i konflikten i Mellemøsten og forsyningsmulighederne for bl.a. energi vil fortsat 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.

Men ECB's rentemøde senere i juni bliver meget vigtigt, og ikke mindst hvordan de kommunikerer baggrunden for den renteforhøjelse, stort set alle forventer vil komme. Her vil der især være fokus på, hvilke signaler Christine Lagarde sender angående mulige fremtidige renteforhøjelser. Hun vil formentlig være forholdsvis vag og understrege, at eventuelle yderligere renteforhøjelser vil afhænge af udviklingen i de økonomiske nøgletal.

Konflikten i Mellemøsten har dog nu holdt oliepriserne høje så længe, at det vil begynde at smitte af på flere og flere økonomiske nøgletal. De forventede svaghestegn har allerede vist sig i virksomhedernes syn på fremtiden, og det ser en smule mere sort ud end ventet i Europa. Der vil også være fokus på, hvordan forbrugerne reagerer på, at energipriserne suger købekraft ud af deres pengepung.

I USA vil fokus også samle sig om, hvor store svaghestegn de høje oliepriser får frem i den kommende måned. Men også den nye centralbankchefs budskaber ved hans første rentemøde i juni vil blive set nøje efter i sømmene. Han er valgt af Donald Trump, der siden sin tiltrædelse har presset meget på for, at den amerikanske centralbank sætter renten ned.

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