

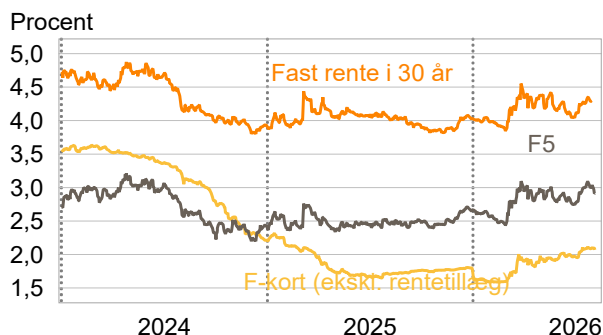


Renteudsigten for august

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. rentetillæg. Rentetil læggene varierer med mellem 0,42 og 0,64 procentpoint.

Konflikten i Mellemøsten satte endnu engang dagsordenen på rentemarkederne i juli med nye gensidige angreb fra Iran og USA. Samtidig var der en geografisk spredning af konflikten i regionen, hvor både militante grupper i Yemen og i Irak involverede sig. Senest er situationen på ny deeskaleret med forlydender om en midlertidig aftale.

Opblusningen i konflikten fik priserne på råolie, benzin, diesel mv. til igen at stige kraftigt, fordi det fik markederne til at frygte mangelsituationer med den fornyede lukning af gennemsejling i Hormuzstrædet. Siden er priserne faldet i takt med øgede forhåbninger om en midlertidig aftale – men energipriserne er stadig højere end i begyndelsen af juli.

Usikkerheden omkring energileverancer og de stigende brændstofpriser fik investorerne på de finansielle markeder til igen at frygte for høje stigninger i forbrugerpriserne og dermed flere renteforhøjelser fra bl.a. Den Europæiske Centralbank. Højere renter er nemlig midlet til at sikre, at forbrugerpriserne ikke stiger hurtigere end centralbankens målsætning på 2% i de kommende år, fordi det dæmper forbrugernes indkøbslyst og virksomhedernes investeringer. Lavere efterspørgsel dæmper nemlig det opadgående prispres.

Både Den Europæiske Centralbank og den amerikanske centralbank fastholdt dog deres ledende renter til møderne i juli. I Europa tog de en tænkepause efter renteforhøjelsen i juni, da der ikke er en brændende platform – det var derfor helt som ventet. Inflationen var under kontrol, da krigen i Iran begyndte i februar og pustede til inflationen på ny igennem dyrere energi.

I USA er det en lidt anderledes situation. De fleste på rentemarkederne forventede, at renten ville blive fastholdt – og fik ret i deres forventning. Men et ret stort mindretal på ca. 1/3 forventede en renteforhøjelse. Renterne på amerikanske 10- og 30-årige statsobligationer steg efter rentemødet, selvom renten altså forblev uændret. Det er mange steder tolket som en mistillid til den nye centralbankchef Warsh på rentemarkederne i forhold til hans dedikation til at sikre, at inflationen kommer ned på 2%. Han er i gang med en række ændringer i den måde, centralbanken fører sin rentepolitik.

Markedsforventningerne om, at den Europæiske Centralbank sætter renten mere op end for en måned siden, har det regnet ind i F3- og F5-renten og i kursen på 4%-lånet. F5-renten er steget fra lidt over 2,7% for en måned siden til i underkanten af 3%, mens kursen på 4%-lånet er dykket til ca. 98,5 efter at have flirtet med kurs 100 i slutningen af juni.

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

Konflikten i Mellemøsten har potentiale til fortsat at sætte dagsordenen for rentemarkederne i de kommende måneder. Der foreligger ikke officielt en aftale endnu, men selv hvis der kommer en aftale, som alle parter kan leve med, er risikoen for fornyet optrapning af konflikten betydelig. Det viste sig jo netop den seneste måned, at aftaler i konflikten ikke nødvendigvis er stabile. Det vil i så fald skabe øgede problemer med forsyningen af energi og presse inflationen op. Det virker dog ikke til at være en større bekymring på fx oliemarkedet i øjeblikket, men rentemarkedet virker en anelse mindre optimistisk.

Centralbankernes rentepolitik vil være helt afhængig af, hvordan konflikten i Mellemøsten udvikler sig frem til de næste rentemøder i september. Kommer der en varig og ikke mindst troværdig aftale, der slutter konflikten, vil der dog stadig være en sandsynlighed for renteforhøjelser fra fx Den Europæiske Centralbank i september. De høje energipriser har endnu ikke for alvor sat deres aftryk på priserne på andre forbrugsvarer, og der er også en betydelig risiko for nye markante stigninger i fødevarepriserne i det kommende halve år.

Men en varig løsning og en normalisering af energiforsyningen fra Mellemøsten vil fjerne de dårligste scenarier for renteforhøjelser. Dermed vil det flytte fokus tilbage på afgørende nøgletal som vækst, inflation og tilstanden for arbejdsmarkedet, der normalt er dagsordensættende på rentemarkederne.



Renteudsigten for august

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