

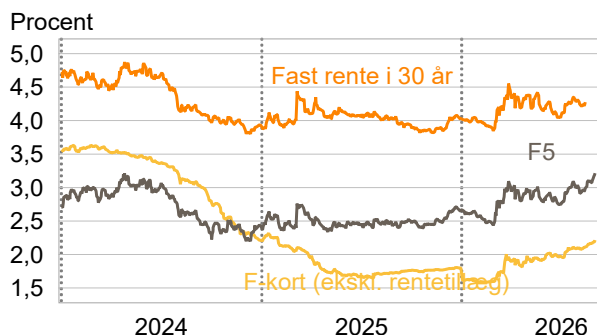


Renteudsigten for september

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

Der er fortsat ikke fundet en løsning på konflikten i Mellemøsten, hvilket har fået renterne til at svinge i takt med energipriserne. Men det samlede billede af den seneste måned er højere brændstofpriser som følge af fornyede angreb mellem parterne, og investorerne på de finansielle markeder har indregnet en lidt større sandsynlighed for flere renteforhøjelser i Europa og USA.

Renteforhøjelser 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 det opadgående prispres.

Energipriserne har foreløbig ikke spredt sig fra energi til andre varer og tjenesteydelser, hvilket ville være rigtig dårligt nyt. Hvis først priserne begynder at stige mere bredt og potentielt set også giver højere lønstigninger, vil centralbankerne være nødt til at hæve renterne mere for at bremse prisstigningerne igen.

I USA kan centralbanken få hjælp fra det amerikanske arbejdsmarked, der er gået ned i gear. Et mindre varmt jobmarked kan hen ad vejen holde lønstigningerne nede, hvilket vil give lavere inflation på et til to års sigt.

Foreløbig har verdensøkonomien vist sig at være ret modstandsdygtig over for energiprisernes himmelflugt, men så længe konflikten er uafklaret, vil nyheder fra regionen svinge taktstokken over udviklingen på de finansielle markeder.

Markedsforventningerne om, at Den Europæiske Centralbank hæver renten yderligere i de kommende måneder, har givet højere F3- og F5-renter, og kursen på 4%-lånet er faldet. F5-renten er steget op til i omegnen af 3,3%, mens kursen på 4%-lånet er dykket til ca. 96.

Kursen på 4%-lånet er også blevet lidt lavere, fordi der har været et såkaldt årgangsskifte. Det betyder, at de obligationer, der ligger bag det 30-årige 4%-lån, nu har en udløbsdato i 2059 frem for i 2056. Når investorerne potentielt binder sig til at have en obligation, der udløber tre år senere, vil de have lidt mere for at låne penge ud. Når kursen er lidt lavere på de nye obligationer, svarer det til, at investorerne tager sig lidt dyrere betalt for at låne penge ud.

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 september

Renteudviklingen den kommende tid

Konflikten i Mellemøsten vil sætte dagsordenen for rentemarkederne i de kommende måneder. Den seneste tids opblussen kan meget vel aftage igen, som vi har set det mange gange før. Gaspriserne er kommet op på et højt niveau forud for vinteren, hvor gasforbruget i Europa stiger. Lagrene er lave, og det kan blive en udfordring for europæisk erhvervsliv og forbrugere, der varmer op med gas.

Både Den Europæiske Centralbank og den amerikanske centralbank afholder rentemøde i september, hvor markederne er stensikre på, at der kommer en europæisk renteforhøjelse på 0,25 procentpoint. For den amerikanske centralbank er forventningen mere delt. Markedet anslår, at der er 40% sandsynlighed for, at renten fastholdes ved mødet i september, men markedet er helt sikkert på, at der kommer en forhøjelse ved rentemødet i oktober.

Der er stor usikkerhed om, hvor stort et problem inflationen bliver i de kommende år pga. den vedvarende konflikt i Mellemøsten, og så længe den er uafklaret, vil der være potentiale for store renteudsving. Finansmarkederne har regnet ind, at der kommer op til tre renteforhøjelser mere i USA og Europa frem mod sommeren næste år. De løbende inflationstal og beskæftigelsestal, der vil gøre os alle klogere på, hvordan energipriserne smitter af på resten af økonomien, vil få stor betydning i de kommende måneder.

Danske renter har potentiale til at stige lidt mere end de europæiske renter, da den danske kronekurs over for euro fortsat er på et svagt niveau. Her vil Nationalbanken støttekøbe kroner for at holde hånden under kronens værdi i et stykke tid, men bliver svækkelsespresset stort nok, vil Nationalbanken ændre på rentespændet til Den Europæiske Centralbank. I øjeblikket er den danske rentepolitik 0,4 procentpoint under den europæiske.



Renteudsigten for september

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