

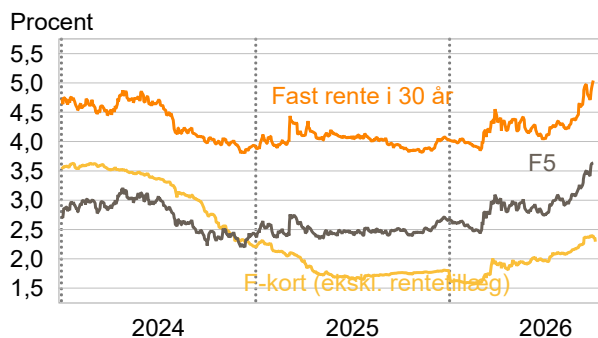


Renteudsigten for oktober

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.

Den uafklarede konflikt i Mellemøsten sætter fortsat dagsordenen på rentemarkederne, hvor renterne bevæger sig i takt med priserne på benzin, diesel, gas og flybrændstof. I løbet af den seneste måned, nåede renterne årets hidtil højeste niveau, men de er siden faldet tilbage til omtrent niveauet fra begyndelsen af september.

Udviklingen blev bl.a. drevet af øget uro i Mellemøsten. Et angreb fra den iransk-allierede Houthibevægelse i Yemen forstyrrede i en periode Saudi Arabiens vigtige olieledning, der leder olie uden om Hormuzstrædet. Det var med til at presse energipriserne op.

Energipriserne er dog faldet lidt igen de seneste dage. Det skyldes bl.a. genåbningen af rørledningen og G7-landenes beslutning om at frigive strategiske brændstoflagre. Det har samtidig været med til at trække renterne ned.

Konflikten har nu været i syv måneder og har bidraget til at presse inflationen op. Derfor hævede centralbankerne senest renterne i september. Renteforhøjelser skal være med til at sikre, at forbrugerpriserne ikke stiger hurtigere end centralbankens målsætning på 2% i de kommende år. Højere renter dæmper både forbrugernes købelyst og virksomhedernes investeringer. Lavere efterspørgsel dæmper det opadgående prispres.

Investorerne på finansmarkederne forventer nye renteforhøjelser fra både Den Europæiske Centralbank og den amerikanske centralbank i det kommende halvår. Derfor ligger renterne på F3- og F5-lån fortsat højt på omkring 3,3-3,5%. De helt korte renter er også steget, efter at Den Europæiske Centralbank har sat renten op. Det har givet højere renter på de prioritetslån, der får ny rente hver tredje måned. F-kort-renten står til at blive ca. 3%, når den fornyes 1. januar.

Den seneste måned har budt på et 5%-lån både med og uden afdrag, efter at renterne er steget. I begyndelsen af oktober er 5%-lånet med afdrag dog igen lukket for nye tilbud, fordi kursen kom over 100. Lån med fast rente på 5% kan meget vel komme til at åbne og lukke den kommende tid, da kurserne ligger tæt på 100.

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 vil sætte dagsordenen for rentemarkederne i de kommende måneder. Gaspriserne er kommet op på et højt niveau forud for vinteren, hvor gasforbruget typisk stiger i Europa. Gaslagrene er lave. Det kan blive en udfordring for europæisk erhvervsliv og forbrugere, der varmer op med gas og skabe ny usikkerhed om energipriserne i løbet af vinteren, især hvis det bliver en hård vinter.

Verdensøkonomien har vist sig mere modstandsdygtig over for de høje energipriser og usikkerheden fra konflikten i Mellemøsten end ventet. I Europa er BNP-væksten blevet bedre, og virksomhederne er blevet mere optimistiske for fremtiden. I USA har eksempelvis arbejdsmarkedet klaret sig overraskende godt, selvom det seneste tal for beskæftigelsesvæksten var skuffende. Investeringer i kunstig intelligens og den bagvedliggende infrastruktur har også holdt investeringerne og dermed væksten oppe.

Hvorvidt det varer ved, bliver et vigtigt fokuspunkt i den kommende tid, hvor tal vækst og beskæftigelse vil få en del opmærksomhed. Holder økonomien farten, vil det tale for nye renteforhøjelser. Det samme gælder, hvis de høje energipriser begynder at sprede sig til andre varer og tjenester. Det er endnu ikke sket, men ændrer det sig, kan højere renter blive nødvendige for at holde inflationen nede i de kommende år.

Investorerne på de finansielle markeder forventer allerede flere renteforhøjelser i de kommende måneder. Den Europæiske Centralbank og den amerikanske centralbank ventes at hæve renterne tre gange frem mod midten af 2027 for at holde inflationen omkring målsætningen på 2%.

Disse forventninger kan dog hurtigt vel komme til at ændre sig både til det bedre og det værre i den kommende tid, når der kommer nyt fra Mellemøsten eller tal, der ændrer på investorernes frygt for forhøjet inflation. Det vil kunne aflæses i renterne på især F3- og F5-lån og på kurserne på de fastforrentede lån.

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