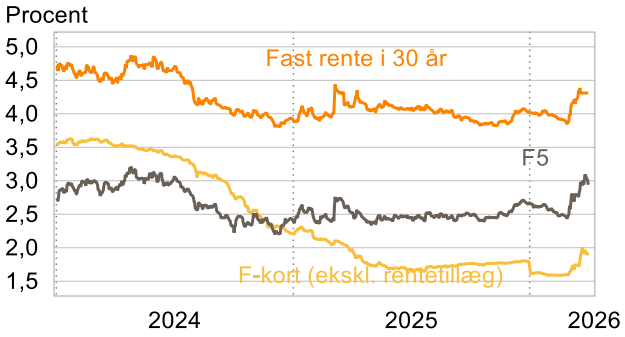
Renteudsigten for april

Totalkredit

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

Krigen mellem USA og Israel på den ene side og Iran på den anden side har varet næsten seks uger, men nu er udsigt til en våbenhvile og mulige forhandlinger mellem parterne. Det blev meldt ud kort før Donald Trumps seneste deadline før han angiveligt ville gå målrettet efter Irans energiforsyning, infrastruktur og energifaciliteter. Det er stadig uvist, hvad forhandlingerne vil munde ud i, og hvor hurtigt der vil komme en afklaring, men de finansielle markeder drager foreløbigt et lettelsens suk.

Hvor hurtigt Hormuzstrædet igen reelt vil være åben for gennemsejling vides ikke, men det vil angiveligt ske snart. Strædet er vigtigt for verdensøkonomien, da størstedelen af regionens eksport af energi sendes ud herfra. Antallet af skibe, der tillades at sejle igennem strædet, har været ekstremt lavt, hvilket har givet kraftige stigninger i olie- og gaspriserne.

Krigens efterdønninger sætter fortsat dagsordenen på de finansielle markeder, hvor frygten for, at inflationseffekten fra de høje energipriser vil få bl.a. Den Europæiske Centralbank (ECB) til at sætte renten op for at holde prisudviklingen under kontrol. Energipriserne er fortsat højere end før krigen brød ud, og det er meget usikkert, hvordan forhandlingerne udvikler sig. Samtidig kan proppen i Hormuzstrædet senere give stigende fødevarepriserne pga. lavere høstudbytte, da regionens eksport af kunstgødning også er ramt af krigen.

Det er dog ikke i sig selv højere inflation pga. stigende energi- eller fødevarepriser, som centralbankerne frygter. Det er en potentiel bølgeeffekt, hvor de øvrige priser og sidenhen lønningerne begynder at stige hurtigere, som centralbankerne for alt i verden vil undgå. Effekten vil formentlig være afdæmpet sammenlignet med inflationskrisen i 2022-23, især hvis kommende forhandlinger sikrer en varig løsning på konflikten og fri og sikker passage af Hormuzstrædet. Det er stadig muligt at ECB vil sætte renten op præventivt for at fasttøjre inflationen ved målsætningen på 2%.

De økonomiske nøgletal, der normalt sætter dagsordenen for rentemarkederne, er trukket baggrunden af krigen i Mellemøsten. I USA viser de seneste jobtal en overraskende stor stigning i den private beskæftigelse i marts og tegner dermed et billede af et amerikansk jobmarked, som ikke er gået helt i stå. Tallene har dog svinget meget de seneste måneder med en stor stigning i januar og et stort fald i februar på grund af strejker og vejret, men beskæftigelsen vil ikke give bekymringer i den amerikanske centralbank, der har øjnene stift rettet mod inflationseffekterne fra toldforhøjelser og energiprisstigningerne oven på Trumps krig i Mellemøsten.

I Europa har energiprischokket så småt ramt inflationen, der i marts lå på 2,5% (op fra 1,9% i februar), og der kan være en yderligere stigning på vej i april afhængig af udviklingen. Krigen i Mellemøsten har dog endnu ikke slået ud i indikatorerne for den økonomiske vækst, der ellers har vist et moderat opsving i eurozonen den seneste tid.

Renteudsigten for april

Renterne er steget markant den seneste måned, fordi rentemarkederne har indregnet flere renteforhøjelser fra ECB i år. Meldingen om en våbenhvile og forhandlinger mellem USA og Iran har taget toppen af rentestigningerne efter påske. F3- og F5-renterne er dog stadig betydelig højere end før krigen i Mellemøsten begyndte. Kursen på fastforrentede lån er faldet markant, hvilket fik kursen på 4%-lånet med afdrag under 100 i begyndelsen af marts, så lånet genåbnede for nye lånetilbud. Kursen på 4%-lånet er ca. 98,5, hvilket gør det noget dyrere med fast rente sammenlignet med i slutningen af februar, hvor renten var 3,5% til en kurs over 97.

Rentemarkedernes forventninger til højere ECB-rente allerede inden sommeren har også sat sig i lidt højere korte tre- og seksmånedersrenter, CITA3- og CITA6, der bestemmer renterne på hhv. prioritetslån og F-kortlån. Det betød, at mange med prioritetslån fik en lidt højere rente pr. 1. april, mens det først får betydning for boligejere med F-kortlån 1. juli, når renten skal fastsættes næste gang.

Rentetilpasning af F3- og F5-lån
Der er stadig stor usikkerhed om renten, selv efter det seneste positive meldinger. Det er derfor usikkert, hvor renterne ender for de boligejere, der skal have ny rente på deres F3- og F5-lån 1. juli. Renterne vil blive fastsat på auktioner i løbet af maj, og fastholdes de nuværende renteniveauer, vil det betyde renter på ca. 2,7-2,8% for denne gruppe fra juli. Det anbefales at kontakte sin rådgiver, hvis usikkerheden giver anledning til spørgsmål eller behov for ændringer af lånet. Der er frist for at ændre lånet frem til 30. april.

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.

Renteudviklingen den kommende tid

Det helt store fokus vil være på forhandlingerne mellem USA og Iran. Selvom der kommer gang i reelle forhandlinger, er situationen stadig flydende og parterne er langt fra hinanden. Samtidig har krigen nu varet så længe, at den prop, den har sat i energiforsyningen, ikke kan løsnes meget hurtigt, selvom Hormuzstrædet bliver genåbnet for passage. En del af regionens olie- og gasinfrastruktur er ødelagt, hvor det vil tage tid at få det repareret, og samtidig er olieproduktionen helt stoppet nogle steder, som det tager tid at få genstartet igen. Derfor vil det tage tid, før leverancerne er tilbage på niveau med før krigen, og samtidig vil markederne formentlig indregne en risikopræmie for at forhandlingerne strander. Derfor vil energipriserne forblive en del højere end før krigen i en længere periode.

Set fra centralbankerne er det afgørende, i hvor høj grad effekten på inflationen bliver midlertidig eller mere varig, og typisk betragtes hop i energipriserne ikke som varige. Der skal mere til, før energipriserne risikerer at sparke gang i en ny inflationskrise som i 2022-23, og det kræver, at det smitter af på priserne på øvrige varer og serviceydelser og forstærkes af stigende lønvækst. Kun i sådanne tilfælde kan centralbankerne blive nødt til at hæve renterne.

Foreløbig har centralbankerne dog manøvrerum til at sidde på hænderne, men det er bestemt stadig muligt at fx ECB vil sætte renten op præventivt for sikre, at energipriserne ikke for alvor spreder sig som ringe i vandet til priserne på andre varer og til serviceydelser eller en acceleration i lønvæksten. Det er investorerne på de finansielle markeders forventning, at ECB vil gardere sig imod ved at sætte renten op to gange i år.

På lidt længere sigt er fokus på, hvordan amerikansk økonomi udvikler sig i lyset af Trumps handelspolitik, hvor vi formentlig stadig ikke har set den fulde effekt på inflationen. Samtidig har den nylige underkendelse af Trumps toldpolitik skabt en fundamental usikkerhed om, hvad handelspolitikken rent faktisk indebærer, som med tiden sætter sig i amerikansk økonomi.

DISCLAIMER

Denne renteudsigt 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 renteudsigt 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 renteudsigt 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 Malthe-Thagaard