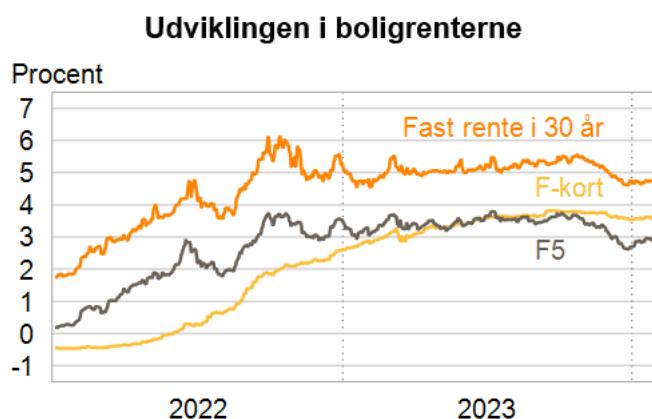




Hver måned udkommer RenteUdsigten, som seniorøkonom Svend Greniman Andersen forfatter, ud fra hvordan rentemarkedet har bevæget sig den seneste måned – og ud fra de forudsigelser der er til stede i markedet. RenteUdsigten fungerer som en slags vejrudsigt, som selvfølgelig altid skal tages med et gran salt.

Udviklingen siden sidst



Note: F-kort er ekskl. rentetillæg.

- Inflationen fortsætter med at falde i både USA og eurozonen. På trods af den stadig høje og træge prisudvikling i servicesektoren, synes de kommende rentenedsættelser at være nært forestående.
- Markedsrenterne har i store træk bevæget sig sidelæns i den seneste måned.
- Den amerikanske centralbank (Fed) stiller sig overordnet set tilfreds med inflationsudviklingen, og kigger ikke længere skævt til de store fald i markedsrenterne vi så i 4. kvartal 2023. Til gengæld lukkede centralbanken på det seneste pengepolitiske møde (31. januar) næsten døren helt for rentenedsættelser allerede på det efterfølgende møde i marts.
- Det betød dog ikke det helt store for markedet, der fastholdt forventningen til antallet rentenedsættelser i 2024 og blot skubbede dem et møde ud i tid. Nu peger konsensus udtrykkeligt på første rentenedsættelse i maj.
- I eurozonen er Den Europæiske Centralbank (ECB) også officielt færdig med at sætte renterne op, og diskussionen drejer sig nu om rentenedsættelser. Centralbanken bliver dog stadig holdt tilbage af udviklingen i servicepriserne, der stadig er for stærk, primært som følge af en forventning om høj lønvækst.
- Markedet tillægger det ikke samme betydning, men ser i højere grad reelle risici for, at de svage faktorer i eurozonens vækst forværres yderligere. Sandsynligheden for en rentenedsættelse allerede på det kommende møde (7. marts) er som følge heraf ca. 1/4.
- Totalkredit har åbnet for et fastforrentet 4-procentlån med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. Det toneangivende 4-procentlån rummer dermed både obligationer med afdrag, med 10 års afdragsfrihed og med 30 års afdragsfrihed.



- Renten på F3- og F5-lånene er steget en smule siden nytår, mens renten på F-kort-lånene har været omtrent uændret. F3- og F5-lånene er dog fortsat markant billigere end F-kort-lånet inkl. rentetillæg, hvilket netop afspejler markedets forventning om adskillige rentenedsættelser den kommende tid.

Udviklingen den kommende tid

Udvikling og forventninger til den tyske rente



Note: Udviklingen i den tyske statsrente er retningsgivende for de danske boligrenter. Prikkerne viser de gennemsnitlige forventninger til renten baseret på de største globale finanshuse.

- Det store spørgsmål på de finansielle markeder er, hvornår centralbankerne begynder at levere pengepolitiske lempelser. Og selvom timingen på månedsbasis kan synes negligerbar, vil den alligevel påvirke boligrenterne, især på rentetilpasningslån i de kommende kvartaler.
- Vi kan få rentenedsættelser tidligere (læs: fald i renterne) via to veje. Dels hvis den økonomiske situation eller udviklingen på arbejdsmarkedet forværres mere, end hvad centralbankerne lægger til grund (relativt milde forventninger). Dels hvis inflationen overrasker til den lave side i marts/april, og særligt hvis servicepris-inflationen igen begynder at vise faldende tendenser.
- I perioden 5.-9. februar (uge 6) afholder Totalkredit renteauktioner, hvor ca. 12.000 boligejere med i alt ca. 12 mia. kr. i F1-lån skal have ny rente.
- Derudover skal ca. 11.000 boligejere med i alt ca. 9 mia. kr. i prioritetslån have fastsat nyt rentetillæg. Sidste år blev F1-renten fastsat til 3,6%. Selvom boligejere med F1-lån kan forvente en lidt lavere rente end for et år siden, så er renten på F3- og F5-lånene endnu lavere. Der har dog været begrænset interesse blandt F1-låntagerne for bevæge sig over i lån med længe rentebindingsperiode.

DISCLAIMER

Denne renteudsigt er udarbejdet af Totalkredit A/S 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: Svend Greniman Andersen