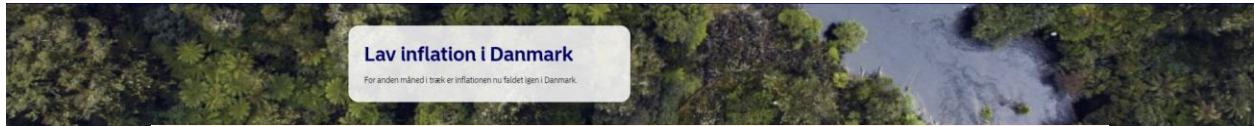


# Nyheder fra juli måned

Vi håber, at du har haft en dejlig sommer. I juli måned producerede vores gode kolleger ikke så meget indhold grundet sommerferie. Men nu er vi tilbage ved skrivebordene, og glæder os til at dele vores nyheder med jer.



## Cheføkonomens hjørne

Jeg hedder Helge J. Pedersen og er cheføkonom i Nordea. Mit fokusområde er udviklingen i dansk og international økonomi, og gennem analyser og artikler forsøger jeg at gøre de indviklede sammenhænge enkle.

Inflationen måles jo i forhold til, hvordan forbrugerpriserne var for et år siden og i forhold til juli 2023 er det især en højere husleje, som nu trækker leveomkostningerne op. Men også fjernvarmen og restaurant- og cafebesøg er blevet dyrere. Disse tre grupper havde det største vækstbidrag til inflationen og trak den tilsammen op med knap 0,8%-point. Til gengæld er prisen på møbler- og boligudstyr samt biler (både nye og brugte) faldet. Disse poster trækker isoleret set inflationen ned med næsten 0,4%-point.

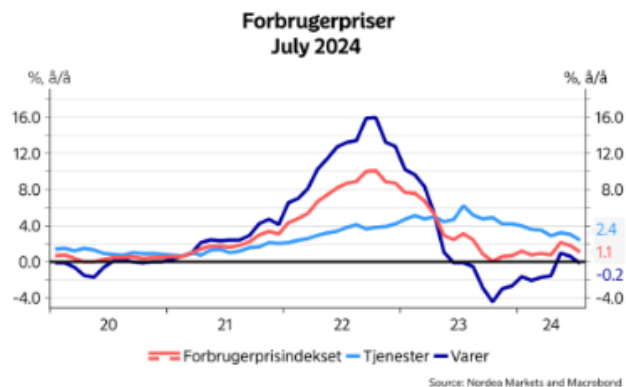
I forhold til sidste måned er forbrugerpriserne dog steget med 1,1%. Det blev dyrere at leje et sommerhus, ligesom pakkerejser og fødevarer steg i pris. Omvendt var der prisfald på tøj og sko samt hotelovernatninger.

## Kerneinflationen aftager

Den såkaldte kerneinflation, som renser inflationen for prisstigningerne på energi og uforarbejdede fødevarer, blev målt til blot 1% i juli. Det var lidt lavere end i juni. Det er positivt, at kerneinflationen, der måler den underliggende inflationsudvikling, er så lav i Danmark. I andre lande omkring os går det noget langsommere med at få kerneinflationen bragt ned.

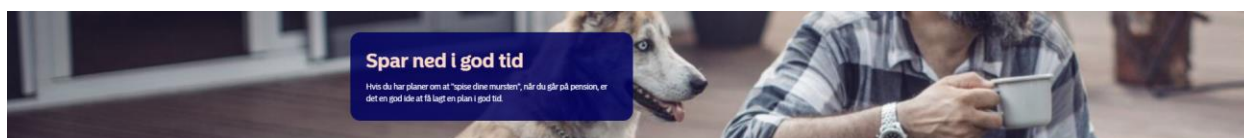
## Varepriserne falder igen

Det er som nævnt især servicerelaterede priser, der holder inflationen oppe. Tjenestepriiserne steg i juli med 2,4%, men den gode nyhed er, at det også var lavere end i juni, hvor de steg med 3%. Det er ligeledes positivt, at varepriserne i juli var lavere end for et år siden. De faldt nemlig med 0,2% i juli i forhold til samme måned sidste år.



Selvom inflationen altså aftog i juli er det vores forventning, at den begynder at stige igen hen over efteråret op mod 2% bl.a. drevet af den forholdsvis høje lønstigningstakt (lønomkostningerne steg med 6,5% i 2. kvartal på DA-området), som i en vis udstrækning vil blive overvæltet i forbrugerpriserne.

Den høje lønstigningstakt (lønningerne set som indtægt steg med godt 4% i 1. kvartal) betyder dog også, at vi ser en forholdsvis hurtig indhentning af det købekraftstab, som de danske husholdninger oplevede under energikrisen. Reallønnen steg således med over 3% i 1. kvartal og der er også udsigt til en pæn fremgang i resten af 2024. Faktisk tyder meget på, at købekraftstabt fra 2022 allerede er blevet indhentet i begyndelsen af 2025. Det vil understøtte udviklingen i det private forbrug over det kommende år.



**N**edsparing i boligen dækker over de muligheder, du har for at optage lån i opsparingen og værdistigningen (friværdien) i din bolig, når du bliver ældre. Det kan være et godt supplement til indtægten som pensionist, men der er en række forhold, du skal være opmærksom på. Derfor er det en rigtig god ide at snakke med banken i god tid, så du får lagt den rigtige plan for din nedsparing.

Når banken og realkreditinstituttet vurderer, om det er forsvarligt at låne dig penge, kigger de altid på dit rådighedsbeløb, din formue og din gældsfaktor (se også faktaboks). Og så vurderer de, hvad din bolig er værd, og hvor godt den er vedligeholdt. Udgangspunktet er, at du skal have råd til at betale både afdrag og fast rente på alle lån i boligen.

Fordi indkomsten typisk falder, når man holder op med at arbejde, kan pensionister få udfordringer med gælds faktoren og rådighedsbeløbet. Gælden falder nemlig ikke, så man skal bruge en større del af den månedlige indkomst på at betale afdrag. Det gør, at ens gælds faktor alt andet lige bliver højere.

Hvis du har en stor formue, kan det opveje en høj gælds faktor og forbedre rådighedsbeløbet, men banken og realkreditinstituttet skal ifølge lovgivningen sikre sig, at formuen er stor nok til, at du kan klare dine økonomiske forpligtelser på både kort og lang sigt, og det er ikke altid tilfældet. Derfor er det ikke alle boligejere, der har mulighed for at låne i friværdien.

Som tommelfingerregel kan man maksimalt låne op til 60 pct. af boligens værdi, med mindre man har en stor formue ved siden af. For mange boligejere er det også nok.

Typisk lever du som pensioneret boligejer af husstandens pensionsmidler først kombineret med et afdragsfrit friværdilån på op til 60 pct. af boligens værdi. Resten af friværdien kan du få til rådighed, hvis eller når du og familien flytter i noget mindre og sælger boligen.

Har du løbende afdraget på din gæld, ikke taget alt for mange tillægslån, og er din bolig som langt de fleste steget i værdi, vil du typisk være et godt stykke under grænsen på de 60 pct., den dag du går på pension. I det tilfælde vil du ofte have mulighed for at få et tillægslån.

**E**r gælden under 60 pct., er det ofte nemmere at få forlænget den afdragsfrie periode. Er låneoptagelsen derimod over 60 pct. af vurderingen, skal realkreditinstituttet eller banken sikre sig, at din økonomi er stærk nok til at betale både afdrag og fast rente for alle lån i ejendommen. Dette gælder for alle kunder, uanset alder. En anden fordel ved belåningsgrader under 60 pct. er, at det i mange tilfælde også giver mulighed for at blive i ejendommen, hvis eller når dele af pensionen udløber, eller din ægtefælle dør.

Med andre ord er det en rigtig god ide at lægge en plan for din gæld og økonomi i god tid, inden du skal på pension, hvis du har planer om at spise af dine mursten. Tal med din rådgiver, så du får overblik over dine muligheder.

#### Når du planlægger et seniortiv med økonomisk luft, er det godt at overveje:

- Skal der sættes noget i stand på boligen, inden du måske planlægger at flytte, og som måske allerede skal medtages i et eventuelt nyt lån?
- Hvordan ser din økonomi ud ved overgangen til pensionsindtægten? Vi hjælper dig med, hvordan du får mest ud af dine pensionsopsparinger, og hvordan rækkefølgen af udbetalingerne er bedst for dig.
- Er du gift eller i parforhold: Forhold jer til, hvordan økonomien ser ud, hvis en af jer dør, og få sikret, at den længstlevende kan træffe eventuelle beslutninger i god ro og orden.
- Har I nogle ønsker og drømme, der skal tages højde for? Ombygninger, ferier med familien, ny bil eller lignende?



## Sådan beregnes belåningsgrad og gældsfaktor

### Hvordan opgøres belåningsgraden?

Belåningsgraden afhænger af, hvor stort et beløb, man har brug for at låne i forhold til boligens værdi. Hvis boligen fx koster 1.000.000 kr., og man har brug for at låne 600.000 kr., vil man få en belåningsgrad på 60 pct.

### Hvordan opgøres gælds faktoren?

Gælds faktoren afhænger af, hvor stor gælden er i forhold til husstandsindkomsten. Hvis man har en husstandsindkomst på 700.000 kr., og den samlede gæld (boliggæld og anden gæld) er på 3 mio. kr., har man en gælds faktor på 4,3 (gælden divideret med årlig husstandsindkomst).

Alle former for gæld skal medregnes, og husstandsindkomsten dækker bl.a. over løn, børnefamilieydelse og feriepenge.



### Politiske valg med store effekter på de finansielle markeder

Valget til EU-parlamentet i starten af juni blev startskuddet til en række vigtige politiske begivenheder resten af året. Udfaldet af de kommende valg kan potentielt få stor betydning på valuta- og rentemarkederne, og kan i forlængelse af det også sætte dybe spor i aktiemarkederne.



### Chefanalytikerens hjørne

Jeg hedder Jan Størup Nielsen, og jeg arbejder som chefanalytiker i Nordea Markets. Her fokuserer jeg først og fremmest på dansk økonomi og udviklingen i de danske renter.

### Overraskende nyvalg i Frankrig

Den politiske begivenhed, der over de sidste uger har trukket de største overskrifter, er den højest overraskende beslutning om, at der skal afholdes nyvalg til det franske parlament. Første runde finder sted 30. juni, og anden runde afholdes 7. juli. Udskrivelsen af parlamentsvalget kommer efter partiet National Samling, der ledes af Marine Le Pen, fik et overraskende stærkt valg til EU-parlamentet med opbakning fra næsten en tredjedel af vælgerne. Modsat gik det for den siddende præsident Emanuel Macrons parti, Renaissance, der fik under 15 pct. af stemmerne.

Selv om der fortsat er lang tid til det næste præsidentvalg i Frankrig, så har den stigende politiske usikkerhed ramt euroområdet næststørste økonomi hårdt. Uroen kommer nemlig i forlængelse af, at landet i slutningen af maj fik nedjusteret den langsigtede kreditværdighed hos Standard & Poor's. Den lavere kreditvurdering skyldes både, at det offentlige budgetunderskud i 2023 blev markant større end forventet (5,5 pct. af BNP) og at den samlede offentlige bruttogæld forventes at stige til op over 110 pct. af BNP i 2027. Til sammenligning havde Danmark sidste år et overskud på mere end 3 pct. af BNP og gælden har i en længere årrække været støt faldende, så den nu er under 30 pct.

---

Udskrivelsen af parlamentsvalget i Frankrig kommer, efter at partiet National Samling, der ledes af Marine Le Pen, fik et overraskende stærkt valg til EU-parlamentet med opbakning fra næsten en tredjedel af vælgerne

Kombinationen af den lavere kreditværdighed og forhøjet politisk usikkerhed har på de finansielle markeder ført til, at forskellen mellem de 10-årige statsrenter i Frankrig og Tyskland er steget til niveauer, der sidst blev set tilbage i 2017. Det var dengang der var spekulationer om, at præsidentkandidat Marine Le Pen ville trække Frankrig ud af eurosamarbejdet. De har også fremkaldt en ny svækkelse af euroen, så den amerikanske dollar igen handles tæt på 7,0 over for danske kroner. Også på aktiemarkederne har der været en tydelig effekt af begivenhederne i Frankrig. Det er selvsagt gået hårdest ud over de franske aktier, men også resten af Europa har ligget underdrejet sammenlignet med udviklingen i USA. Det viser tydeligt, at investorerne frygter, at problemerne i Frankrig hurtigt kan blive en hovedpine for alle eurolandene.



---

---

## Storbritannien skal til valg i juli

Også i Storbritannien skal vælgerne snart til parlamentsvalg. Her har meningsmålingerne i længere tid peget på, at Labour vinder valget, og at Det Konservative Parti derfor mister det flertal, partiet ellers har haft siden 2015. På de finansielle markeder er udsigten til et systemskifte for længst blevet indpriset i de nuværende kurser. Og selv om der også i Storbritannien er udfordringer med store underskud på de offentlige finanser og en stigende gældskvotest, så er det britiske pund blevet styrket, så det igen nærmer sig 9 kroner. Sidst kursen var så høj, var tilbage i midten af 2022. Fremgangen for det britiske pund skyldes især, at de økonomiske nøgletal igen peger i den rigtige retning med en stigende optimisme hos både forbrugerne og i virksomhederne.

## Amerikansk præsidentvalg lurer i horisonten

Sommerens valg i Frankrig og Storbritannien leder frem mod årets helt store politiske begivenhed for investorerne, nemlig det amerikanske præsidentvalg den 5. november. Ifølge The Economist peger en sammenvejning af målinger lige nu på, at Donald Trump har ca. to-tredjedel sandsynlighed for at vinde, mens Joe Bidens vinderchancer er estimeret til at være omkring en-tredjedel.

Meget kan dog nå at ændre sig frem mod november. Så selv om nervositeten omkring udfaldet af valget lurer under overfladen, så er markedernes fokus i stedet for rettet mod den fortsat meget stærke økonomi, der bliver ved med at overraske positivt. Det har dog også betydet, at tidspunktet for den første rentenedsættelse i USA er blevet udskudt gentagende gange. Det har været en medvirkende årsag til, at de lange danske boligrenter er kravlet højere siden slutningen af sidste år – og det selv om Nationalbanken jo ellers nedsatte den danske rente i starten af måneden.

