

Renteverwachting hypotheeken

Verwachtingen voor de korte/variabele rente (t/m 5 jaar vast)

We verwachten dat de rente op leningen met een korte rentelooptijd stabiliseert en daarna daalt.

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)

We verwachten dat de rente op leningen met een lange rentelooptijd op lange termijn geleidelijk daalt.

Toelichting

De variabele hypotheekrente is het afgelopen jaar hard gestegen. Dat komt doordat de Europese Centrale Bank (ECB) haar rentetarieven fors verhoogde. Zo stond het zogenaamde depositotarief waartegen commerciële banken geld kunnen stallen bij de ECB juli vorig jaar nog op -0,5%. Inmiddels is dat 3,75%. De ECB zelf houdt de deur naar verdere renteverhogingen open. Wij denken echter dat de ECB geen renteverhogingen meer zal doorvoeren en in het eerste kwartaal van volgend jaar de rentetarieven zal verlagen. Wanneer deze prognose uitkomt, dan zal de variabele hypotheekrente (die afhangt van de rentetarieven van de ECB) eind dit jaar weer omlaag kunnen gaan.

De reden voor de eerdere reeks renteverhogingen van de ECB is de hoge inflatie. De prijzen van consumentengoederen en -diensten stijgen harder dan gewenst. De ECB heeft als taak om de inflatie op lange termijn te beperken tot 2%. Maar door de oorlog in Oekraïne hebben de voedsel- en energieprijzen een vlucht genomen. Daarnaast stegen de prijzen door de naweeën van Corona. Leveringsproblemen bij de productieketens, de krappe arbeidsmarkt en het plotselinge vraagherstel nadat de lockdownmaatregelen zijn losgelaten, stuwden de prijzen omhoog. Per saldo steeg de inflatie naar liefst 10,6% in oktober 2022.

Vervolgens is de inflatie echter weer afgenomen naar 5,3% in juli 2023. De inflatie daalt doordat de eerdere voedsel- en energieprijsstijgingen uit de inflatiecijfers verdwijnen. Hier staat tegenover dat bedrijven de eerdere kostenstijgingen proberen door te berekenen aan hun klanten. Een aanwijzing hiervoor is dat de zogenaamde kerninflatie, die volatiele componenten zoals de voedsel en energie buiten beschouwing laat, is gestegen naar 5,5%. Een stijging van de kerninflatie wijst erop dat de prijsstijgingen hardnekkiger van karakter worden. De ECB is er daarom nog niet gerust op dat de inflatie spoedig terugkeert naar het streefniveau van 2%.

De ECB hintte na haar laatste beleidsoverleg op een rentepauze, maar wilde verdere renteverhogingen niet uitsluiten. Wij daarentegen denken dat de rentetarieven vanaf nu omlaag zullen gaan. Diverse economische indicatoren wijzen uit dat de reeks renteverhogingen een stevige rem zet op de kredietverlening en de bestedingen. Bij een zwakkere vraag zullen bedrijven moeite krijgen om prijzen verder te verhogen. Zodra de tekenen dat de inflatie daalt duidelijker worden en de dreiging van een economische terugval reëler, dan zal de ECB volgens ons opschuiven in de richting van renteverlagingen in plaats van renteverhogingen.

De door ons verwachte ECB-koersverandering zal ook invloed hebben op hypotheekleningen met een lange rentevaste periode. De rente daarop beweegt namelijk mee met de rente op 10-jaars leningen van de Nederlandse overheid. Die hangt op zijn beurt weer af van toekomstverwachtingen ten aanzien van de rentetarieven van centrale banken. Gedurende de reeks renteverhogingen steeg de 10-jaars staatsrente van nihil begin 2022 naar 3% in juli 2023. Sindsdien is de 10-jaars staatsrente licht gedaald. Momenteel staat deze op 2,9%. Wij denken dat de 10-jaars staatsrente dit jaar stabiel blijft, maar vervolgens zal dalen naar 2,25% eind volgend jaar als gevolg van de door ons verwachte renteverlagingen door de ECB.

In het spoor van de staatsrente zal ook de hypotheekrente met een lange rentevaste periode omlaag gaan. De rentedaling zal bij hypotheekleningen echter minder fors zijn dan bij staatsleningen. Wanneer

de economische situatie verslechtert nemen de kredietrisico's namelijk toe. Hypotheekverstrekkers zullen zich bij daarom genoodzaakt zien hun risico-opslag op hypotheek te verhogen, al wordt de ruimte daarvoor beperkt door de intensieve concurrentie op de hypotheekmarkt.

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.