

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 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 in juli vorig jaar nog op -0,5%. Inmiddels is dat opgeschroefd tot 4% en is deze sinds september niet meer verhoogd. Wij denken dat de ECB geen verdere renteverhogingen meer zal doorvoeren en aan het eind van het tweede kwartaal van volgend jaar de rentetarieven zal verlagen. Wij verwachten dat de variabele hypotheekrente (die afhangt van de rentetarieven van de ECB) zal stabiliseren en naar verwachting midden volgend jaar weer omlaag kan gaan.

De reden voor de reeks renteverhogingen van de ECB is de hoge inflatie. De prijzen van consumentengoederen en -diensten stijgen harder dan gewenst. De ECB heeft als mandaat om de inflatie op lange termijn te beperken tot 2%. De eerste prijsstijgingen ontstonden door de naweeën van Corona. Leveringsproblemen bij de productieketens, een krappe arbeidsmarkt en het plotselinge vraagherstel nadat de lockdownmaatregelen waren losgelaten, stuwden de prijzen omhoog. De oorlog in Oekraïne deed daar nog een schepje bovenop en leidde tot een vlucht in de voedsel- en energieprijzen. Per saldo steeg de inflatie in de Eurozone naar liefst 10,6% in oktober 2022. De inflatie is afgenomen en staat iets meer dan een jaar later op 2,4% in november 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, staat op 3,6%. Een stijging van de kerninflatie wijst erop dat de prijsstijgingen hardnekkiger van karakter worden en lastiger te bestrijden. In november staat deze ook een stuk lager, en de ECB gaat er steeds meer van uit dat de inflatie op de middellange termijn terugkeert naar het streefniveau van 2%.

Na het laatste beleidsoverleg hintte de ECB op een rentepauze, maar wilde verdere renteverhogingen niet uitsluiten. Wij denken dat de rentetarieven gelijk blijven op het huidige niveau en op den duur omlaag zullen gaan. Diverse economische indicatoren wijzen uit dat de reeks renteverhogingen een stevige rem zet op de kredietverlening en de bestedingen. De Europese Commissie heeft de groeiverwachtingen voor dit jaar én volgend jaar naar beneden bijgesteld. Bij een zwakkere vraag zullen bedrijven moeite krijgen om prijzen verder te verhogen. Zodra de ECB meer overtuigd raakt dat de inflatie terug keert naar het streef niveau en dat de dreiging van een economische terugval reëler is, 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 zo'n 3% in augustus 2023 en staat deze nu een stuk lager. Wij denken dat de 10-jaars staatsrente eind dit jaar op 2,75% uitkomt en dat deze vervolgens verder zal dalen naar 2,40% eind volgend jaar als gevolg van de door ons verwachte renteverlagingen door de ECB in 2024.

In het spoor van de Nederlandse staatsrente zal ook de hypotheekrente met een lange rentevaste periode omlaaggaan. De rentedaling zal naar verwachting bij hypotheekleningen echter minder fors zijn dan bij staatsleningen. Wanneer de economische situatie verslechtert nemen kredietrisico's namelijk toe. Hypotheekverstrekkers zullen zich daarom genoodzaakt zien hun risico-opslag op hypotheekleningen te verhogen. De ruimte daarvoor is echter beperkt door de intensieve concurrentie op de hypotheekmarkt in Nederland.

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.