

## Renteverwachting hypotheek

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

We verwachten dat de rente op leningen met een korte rentelooptijd binnenkort daalt.

### *Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)*

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

### *Toelichting*

De variabele hypotheekrente steeg eerder hard, doordat de ECB haar rentetarieven vanaf de tweede helft van 2022 fors verhoogde. Het zogenaamde depositotarief, waartegen commerciële banken geld kunnen stallen bij de ECB, stond in juli 2022 nog op -0,5%. Vervolgens tilde de ECB het depositotarief in stapjes naar het huidige niveau van 4%. Wij denken dat de ECB vanaf juni de depositorente weer gaat verlagen en verwachten dat de variabele hypotheekrente dan mee daalt. Volgens onze prognose zal het depositotarief eind dit jaar op 2,75% staan en eind volgend jaar op 1,5%.

Aanleiding voor de reeks renteverhogingen van de ECB was de hoge inflatie. De index van de consumentenprijzen steeg veel harder dan gewenst. In oktober 2022 piekte de stijging op 10,6% jaar-op-jaar, terwijl de ECB als doel heeft de inflatie op lange termijn op 2% te houden. De extreme prijsstijgingen zijn het afgelopen jaar afgevlakt. In april lag de stijging van het gemiddelde prijspeil nog maar op 2,4% jaar-op-jaar. Nu de inflatie terugkeert richting de 2%-doelstelling van de ECB, kan de ECB de rentetarieven weer verlagen om zo de vraag te ondersteunen en de economische groei te stimuleren.

De inflatie is gedaald doordat de eerdere energieprijsstijgingen uit de inflatiecijfers zijn verdwenen. Daarnaast zien bedrijven minder kans om kostenstijgingen door te berekenen vanwege de gematigde consumptieve bestedingen. Dit is onder meer terug te zien in de kerninflatie. Deze inflatiemaatstaf, die volatiele prijscomponenten zoals voedsel en energie buiten beschouwing laat, daalt ook. Na een piek van de 5,7% in maart vorig jaar staat de kerninflatie nu op 2,7%. Dit versterkt de verwachting dat de reguliere inflatiemaatstaf, inclusief voedsel- en energieprijzen, terugkeert naar de 2%-doelstelling.

In de persconferentie na het meest recente renteoverleg van april maakte de ECB voor het eerst melding van renteverlagingen, een duidelijk signaal dat de ECB daarop voorsorteert. De ECB stelde dat de onderliggende dynamiek van de inflatie vertrouwen verschaft, dat de loonstijgingen afzwakken en dat de huidige financieringscondities krap zijn. Een belangrijke kanttekening is wel dat dit renteoverleg plaatsvond voor de aanval van Iran op Israël. Verdere escalatie van het conflict in het Midden Oosten zou tot hogere olieprijs kunnen leiden, waarop de ECB kan besluiten pas op de plaats te maken. Maar gelet op de tot dusver bescheiden stijging van de olieprijs na de Iraanse aanval lijkt dit risico vooralsnog beperkt.

De verwachte koerswijziging van de ECB heeft al invloed op de 10-jaars rente op Nederlandse overheidsleningen. Deze stond oktober vorig jaar nog op 3,3%. Toen de eerste tekenen kwamen dat de inflatie afzwakt en de ECB zich geleidelijk kan gaan opmaken voor een koerswijziging, begon de 10-jaars rente te dalen. In december, toen er op financiële markten nog rekening werd gehouden met een vlotte renteverlaging door de ECB, tikte de 10-jaars staatsrente even 2,2% aan. Dat optimisme werd vervolgens de kop in gedrukt door terughoudende berichten van de ECB, waardoor de 10-jaars rente tijdelijk opliep.

Inmiddels is er weer meer vertrouwen op financiële markten dat de ECB de rentetarieven vanaf juni gaat verlagen. Omdat de inflatie in de Verenigde Staten wat hardnekkiger blijkt, zal de Amerikaanse centrale bank daar nog even mee wachten. Zodra de ECB begint met verlagen, zal de 10-jaars rente op Nederlandse staatsleningen verder dalen. Volgens onze huidige prognoses zal de 10-jaars staatsrente

dalen van 2,9% nu naar 2,2% eind dit jaar. In lijn hiermee zullen ook de hypotheekrentes met een lange rentevaste periode een vergelijkbare daling optekenen, zij het met enige vertraging.

*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.