

# Renteverwachtingen dalen flink, huizenprijzen in de lift

Economische verwachtingen Ortec Finance - 1e kwartaal 2024





# Introductie

**De macro-economie heeft de afgelopen jaren hoge inflaties en flinke renteverhogingen gezien. Dit zorgt voor veel onzekerheid in de prognose van macro-economische variabelen. Daarnaast zorgt de aanhoudende klimaatverandering voor veel onzekerheid op de lange termijn, zoals je kunt lezen in deze recente insight: [Als klimaatverandering een wereldwijde financiële crisis veroorzaakt](#).**

Deze redenen maken dat het belangrijk is om de economische aannames in je begroting frequent te updaten met de nieuwste cijfers. De nieuwe OFS is voor klanten vanaf nu te vinden op ons [klantenportaal](#) en de SaaS omgeving. In dit artikel beschrijven we de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen ten opzichte van het vorige kwartaal.

---

*Meer details over de OFS Q12024 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.*

---





# Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Naast het publiceren van de nieuwste OFS, lichten we de wijzigingen toe inzake onze verwachtingen ten opzichte van de OFS van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen in de korte termijn verwachtingen van dit kwartaal ten opzichte van het vorige kwartaal zijn als volgt:

- De 10-jaars renteverwachting voor 2024 is naar **onder bijgesteld met 80 basispunten**. Een oorzaak hiervoor is een **daling van de beleidsrente** van de ECB de afgelopen 3 maanden. Verder is het **monetaire beleid** de afgelopen 3 maanden **veranderd** en heeft de ECB aangekondigd dat verdere renteverhogingen niet nodig zijn en zelfs naar **renteverlagingen** gaat kijken.<sup>1</sup>
- De verwachting van de ontwikkeling van de huizenprijzen in de komende jaren is **omhoog bijgesteld met 2 procentpunten**. Door het **aanhoudende woningtekort** en de **gedaalde hypotheekrente stijgen de huizenprijzen** harder dan eerder verwacht.

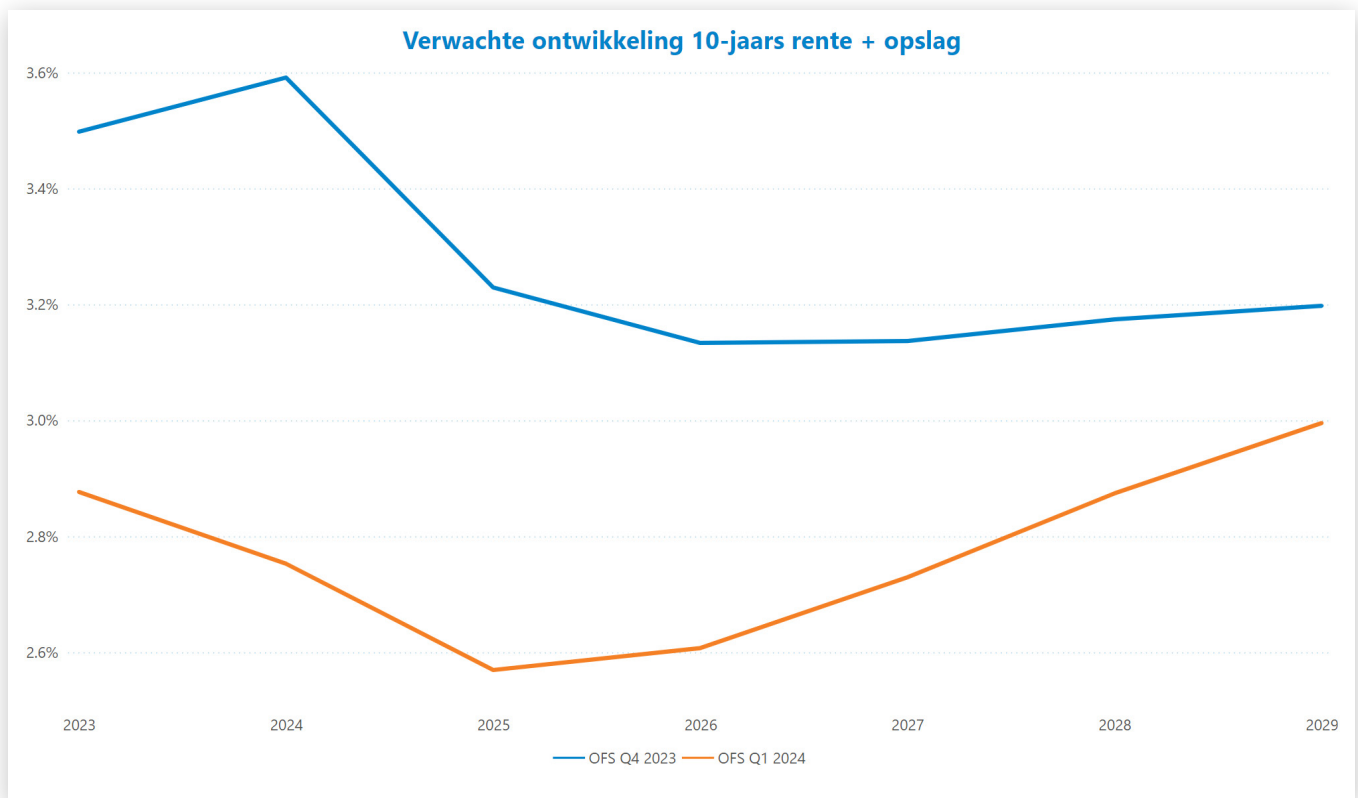
Het eerste punt kan veel impact op de financiële prognoses van woningcorporaties hebben, aangezien er veel vreemd vermogen aangetrokken wordt de komende jaren. Wel is de verwachting van de rente omgeven met veel onzekerheid. Dat blijkt uit de wisselende verwachtingen van het afgelopen jaar. Het risico van deze macro-economische onzekerheid kan in kaart gebracht worden door een set aan economische scenario's door te rekenen. De OFS bevat ook een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's. Op basis hiervan is het mogelijk de financiële risico's van jouw corporatie te bepalen met onze WALs [Risicomodule \(RM\)](#).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> NOS, [ECB geen nieuwe renteverhoging nodig](#)

<sup>2</sup> Zie voor meer informatie de whitepapers Steehouwer, H. (2016) [Ortec Finance Scenario Approach](#) en Steehouwer, H. (2016) [Relevance of scenario models](#).

# Verwachting lange rentes

De verwachtingen omtrent de lange rente is naar onder bijgesteld. De verwachting voor de 10-jaars rente 2,8% voor 2024, eerder was dat 3,6%. Tevens is de verwachting dat dit verschil de komende jaren zal aanhouden. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.

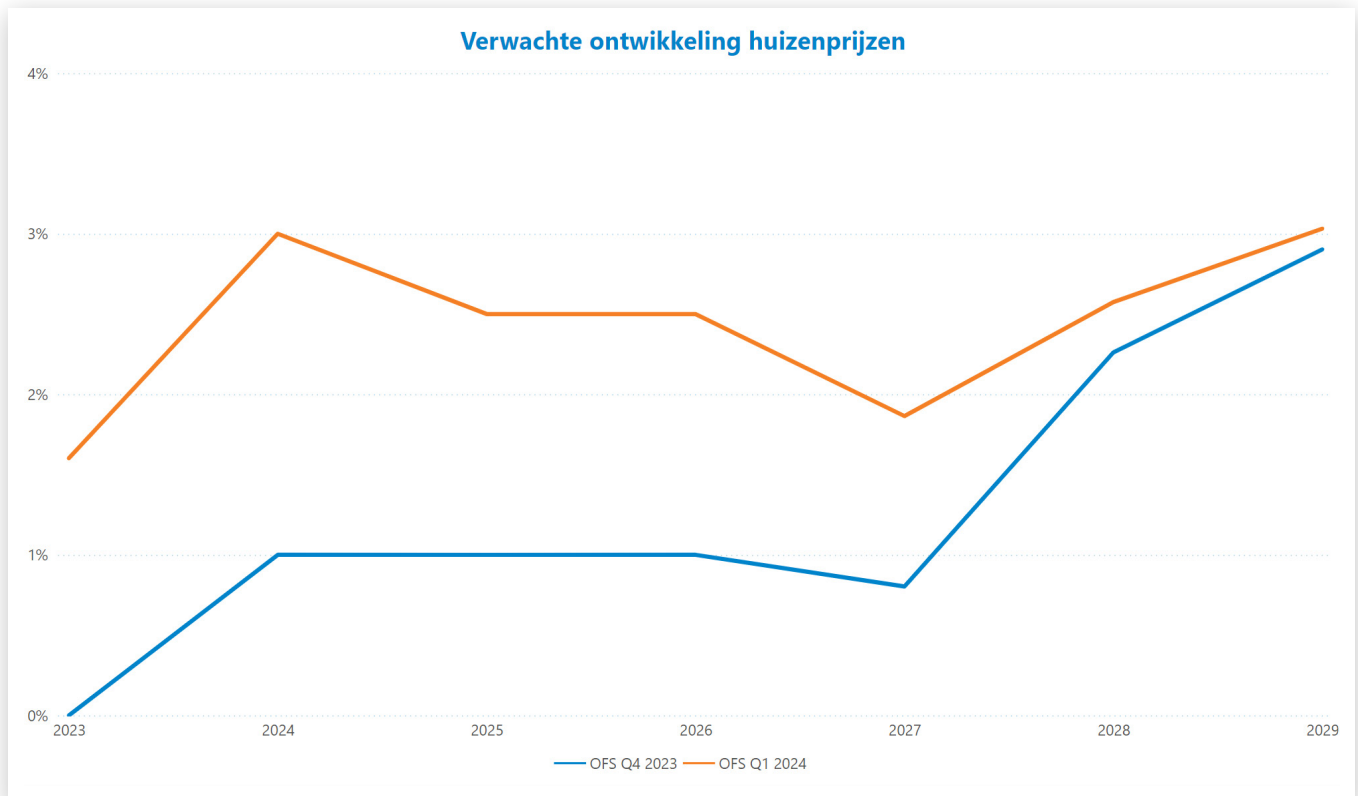


De reden voor deze bijstelling is een verandering van het monetaire beleid in de afgelopen 3 maanden. In december kondigde de ECB aan dat het geen verdere renteverhoging meer gaat doen, omdat de inflatie in hun ogen genoeg is teruggedrongen. Dit heeft een flinke impact op de renteverwachting, die dan ook flink is gedaald sinds de vorige OFS. Wel moet er gezegd dat de verwachting van rente erg onzeker is op het moment.

Voor corporaties zorgt deze lagere renteverwachting voor een gunstiger toekomstbeeld. Er kan goedkoper vreemd vermogen aangetrokken worden en de rentelasten zullen lager liggen in de toekomst. De ICR is het financiële kengetal waar deze verbetering tot uiting komt. Het is daarom nuttig om de impact van deze nieuwe renteverwachting inzichtelijk te maken voor de eigen corporatie.

# Verwachting ontwikkeling huizenprijzen

De huizenprijzen zijn in 2023 met 1,6% gestegen waar er in de vorige OFS nog verwacht werd dat deze prijzen niet zouden stijgen. Deze trend is mede de reden dat de verwachte stijging van 1% in 2024 is bijgesteld naar een stijging van 3%. De jaren daarop wordt een stijging van 2,5% verwacht.



Waar de huizenprijzen nog daalde in het begin van 2023 zijn ze in de tweede helft van 2023 weer gestegen.<sup>3</sup> De krapte op de woningmarkt houdt aan en dit merk je in de prijzen, ook omdat de bouw het tekort niet bij weet te benen. Een andere reden dat de huizenprijzen stijgen is de toegenomen leencapaciteit als gevolg van de gedaalde hypotheekrente en de hoge looninflatie. Zie hierover ook onze [Maandalert Woningmarkt](#).

Corporaties kunnen deze stijging gaan merken in hun verkoopopbrengsten en de waarde van woningen in het uitpondscenario. Ook het aankopen van huurwoningen kan prijziger worden. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing voelen de corporaties het echter niet meer in de operationele kasstromen.

<sup>3</sup> NOS, [Huizenprijzen stijgen voor derde kwartaal op rij](#)

# Meer informatie?

Heb je naar aanleiding van dit artikel nog vragen op opmerkingen, neem daarvoor contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Coen of Jippe via onderstaande contactgegevens.



## Coen Raveslout

Consultant

+31 10 700 57 75

[Coen.Raveslout@ortec-finance.com](mailto:Coen.Raveslout@ortec-finance.com)



## Jippe van Dunné

Consultant

+31 10 700 54 11

[jippe.vandunne@ortec-finance.com](mailto:jippe.vandunne@ortec-finance.com)

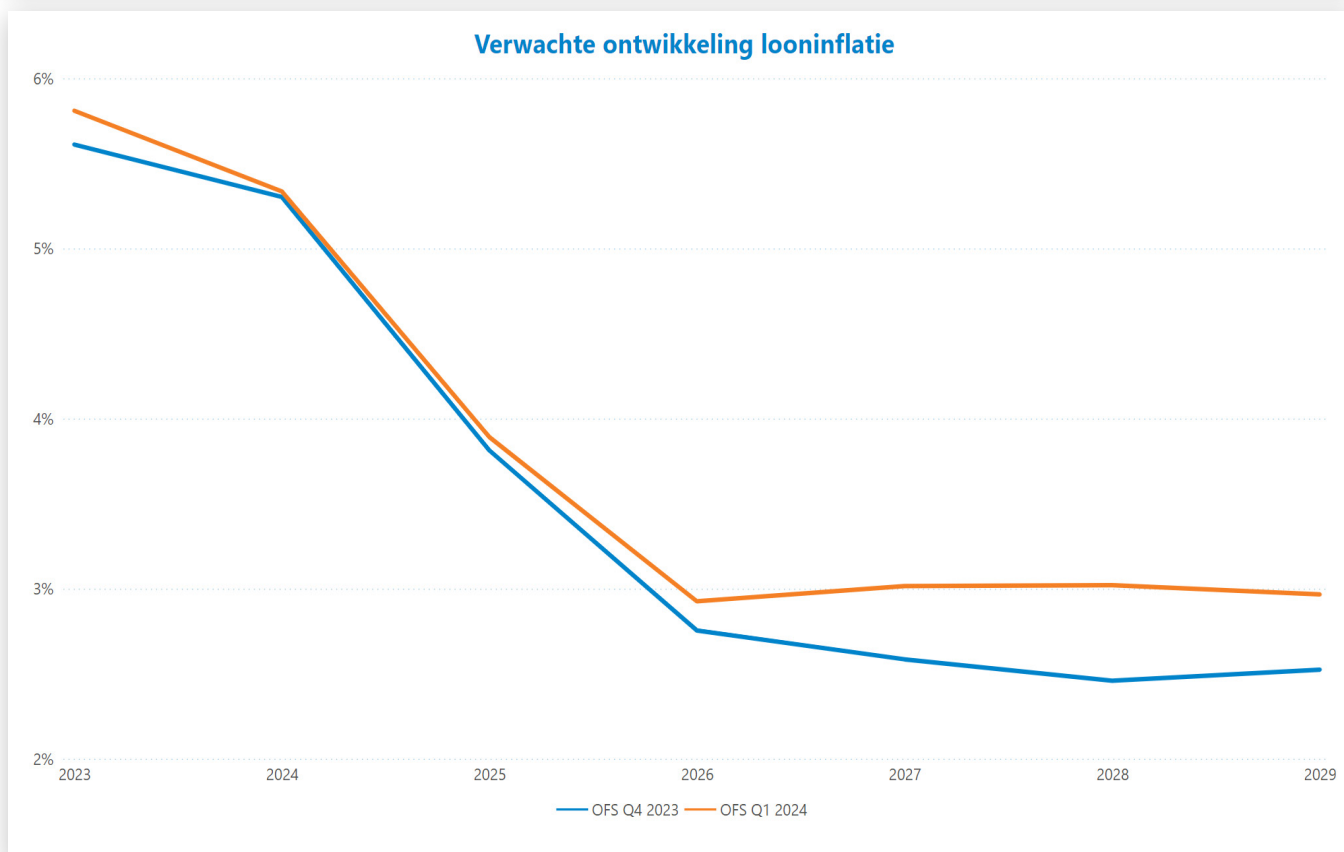
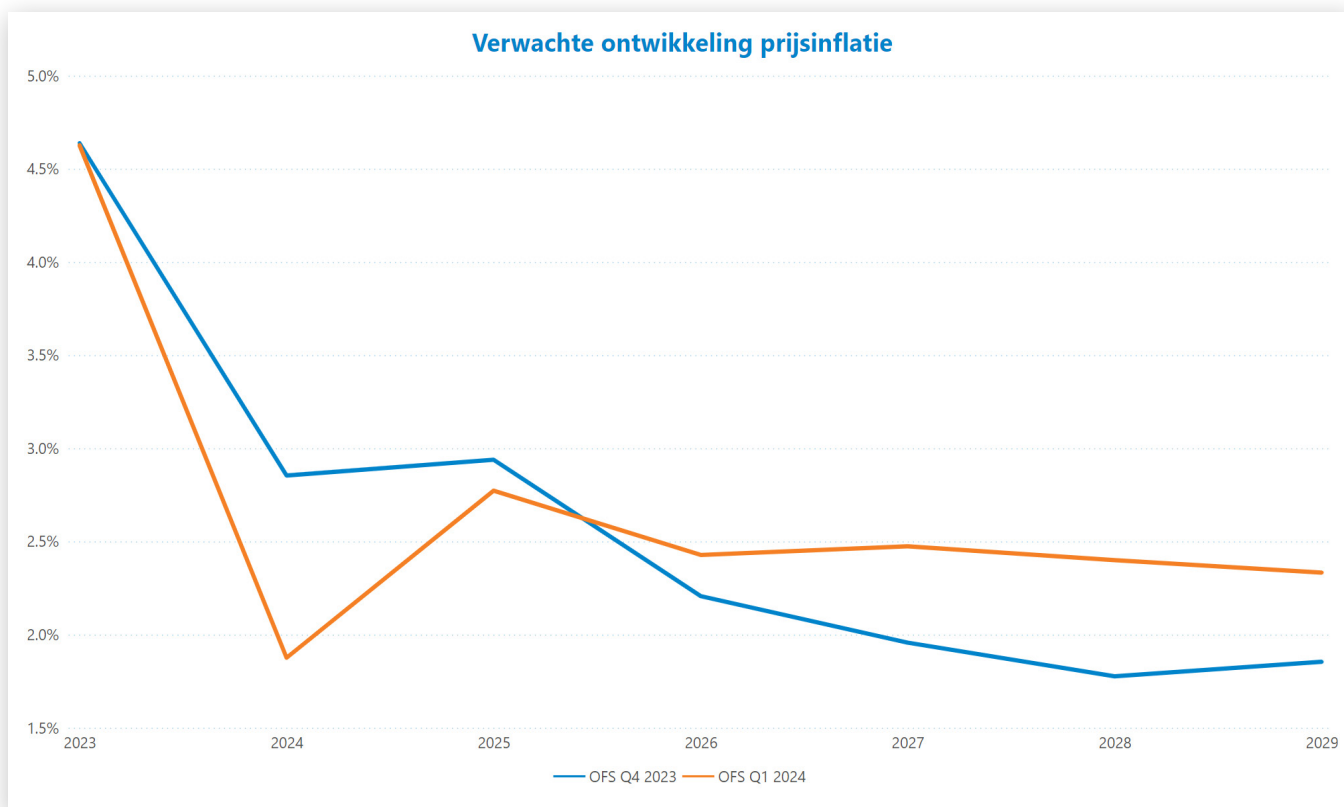
## Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com) geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.

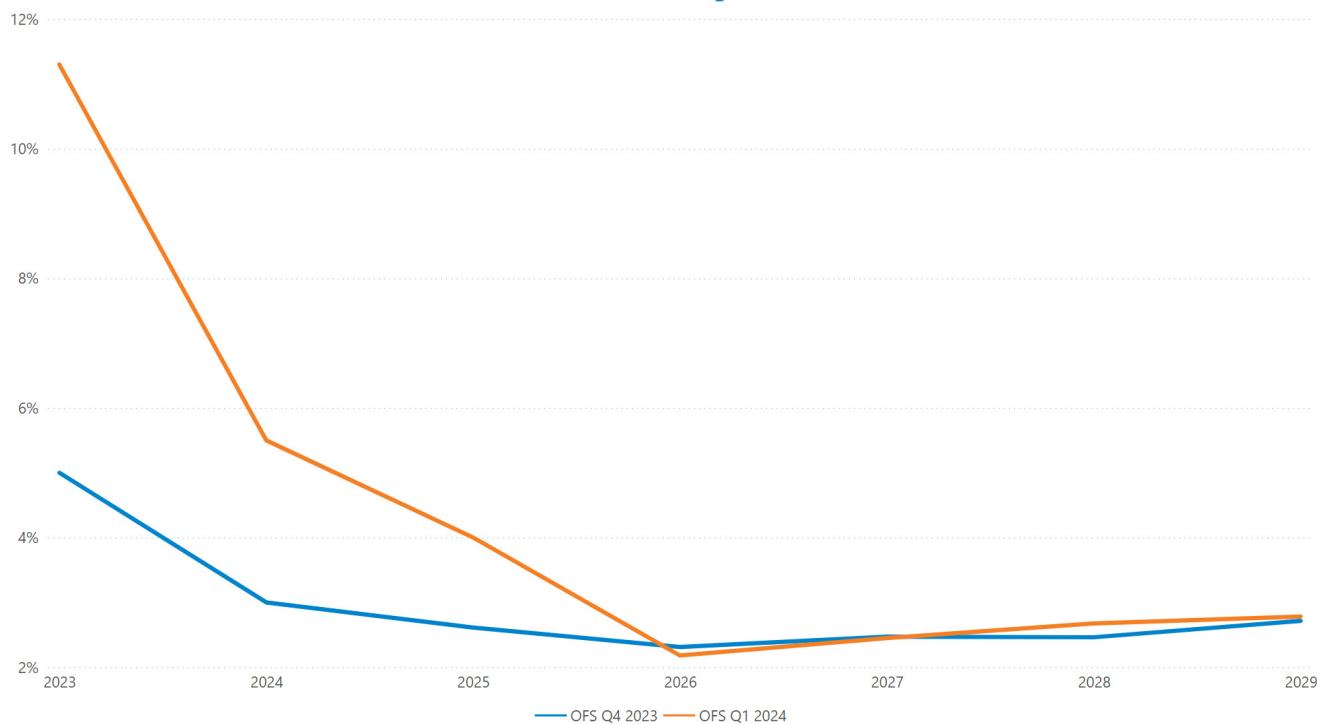
# Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q4 2023 en de OFS Q1 2024 getoond.

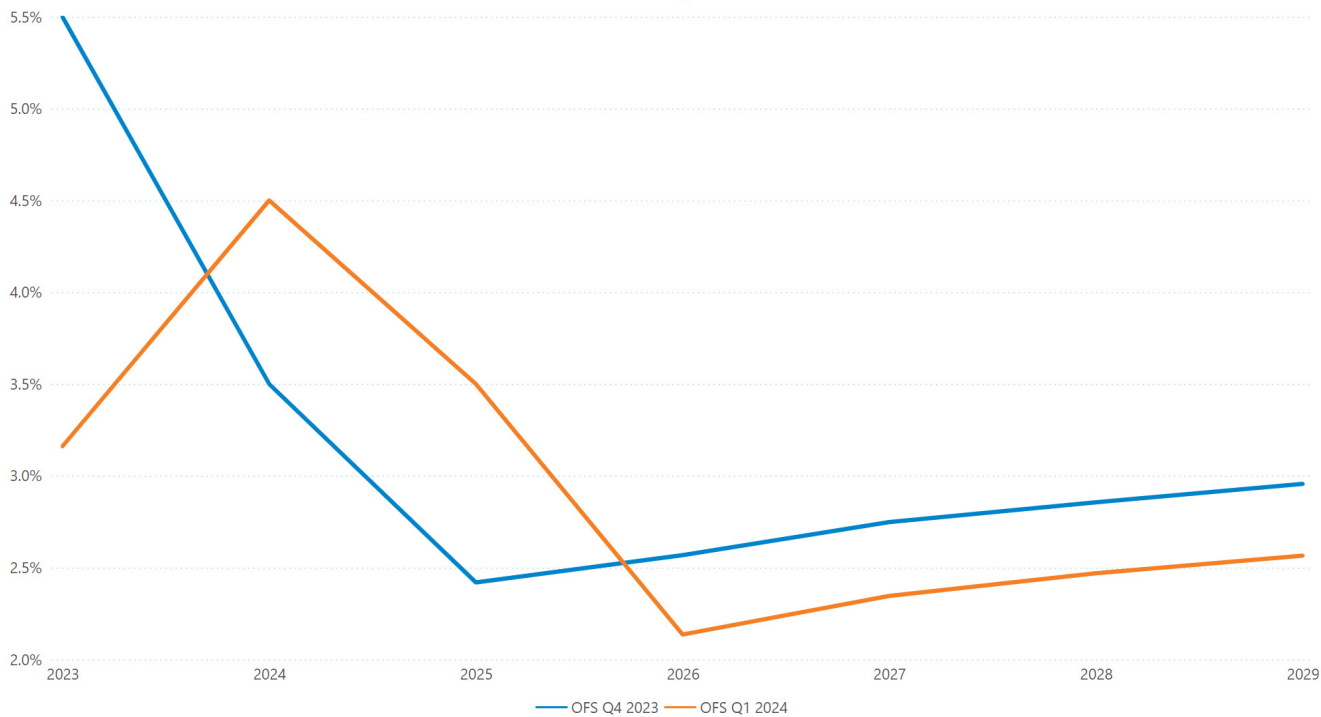




### Verwachte ontwikkeling bouwkosten



### Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten







[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore