

Renteverwachtingen weer gestegen, verwachte looninflatie voor 2024 naar 6,5%

Economische verwachtingen Ortec Finance - 3e 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 parameters. Daarom is het belangrijk om de economische aannames in je begroting regelmatig te updaten met de nieuwste cijfers.

De nieuwste OFS is voor klanten te vinden op ons [klantenportaal](#) en in de SaaS omgeving. In dit artikel beschrijven we de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen ten opzichte van het vorige kwartaal.

Meer details over de OFS Q3 2024 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.





Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Bij de publicatie van een nieuwe OFS bespreken we altijd de belangrijke veranderingen in onze verwachting ten opzichte van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen zijn als volgt:

- De verwachte **10-jaars rente in 2024 en 2025 is ongeveer 30 basispunten hoger dan in de OFS Q2**. Voor 2024 en 2025 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) van 3,4% en 3,2%. Dit komt onder andere doordat de huidige rentestand iets hoger is dan ten tijde van de OFS Q2.
- De verwachting voor de **gemiddelde looninflatie in 2024 is gestegen naar 6,5%**. Dit is iets hoger dan de verwachting in de OFS Q2, waar een gemiddelde looninflatie van 6,4% werd verwacht.

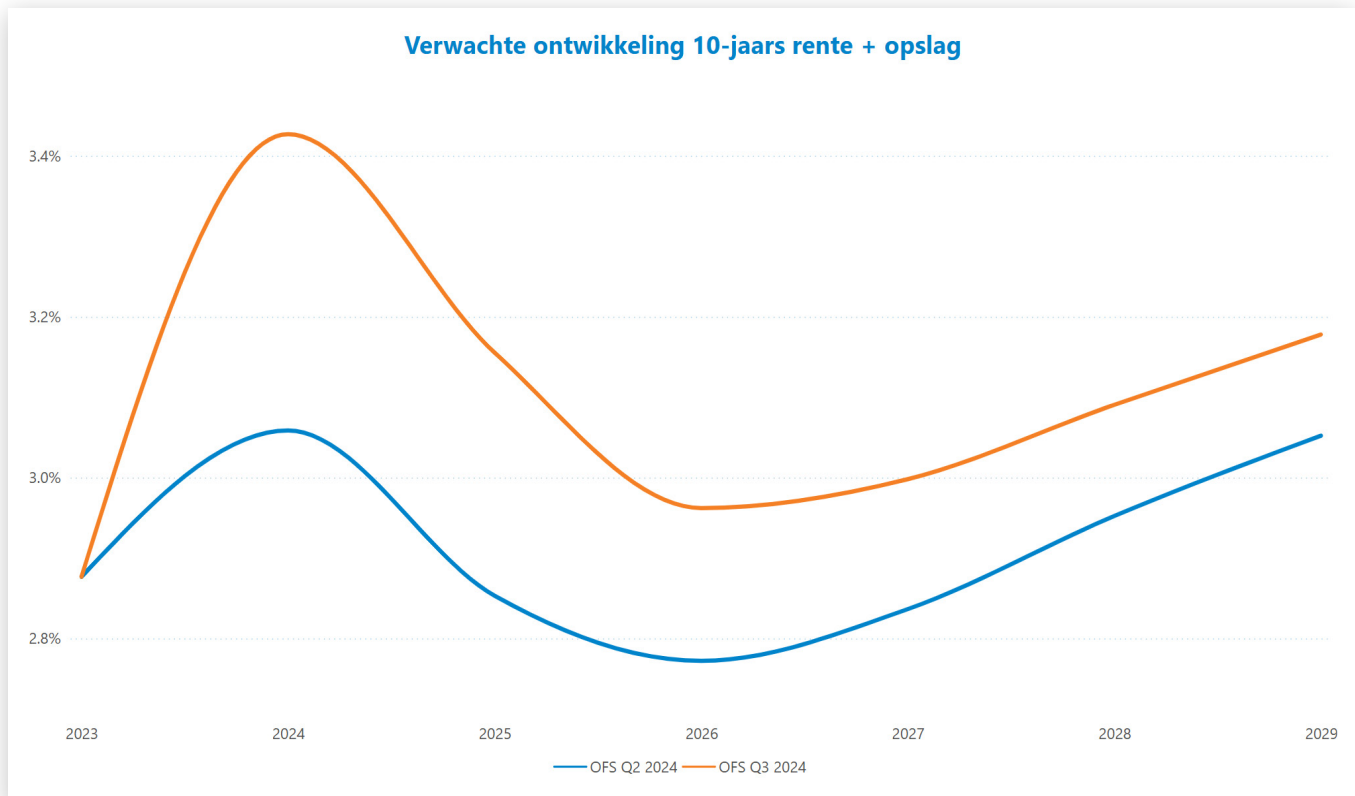
De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. De OFS bevat een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's, waarmee je de financiële risico's van jouw corporatie kunt beoordelen met onze WALs [Risicomodule](#) (RM).¹



¹ 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 verwachting voor de lange rente is naar boven bijgesteld. In de OFS Q3 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2024-2026 van 3,4% | 3,2% | 3,0%. In de OFS Q2 was deze verwachting nog 3,1% | 2,9% | 2,8%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



De renteverwachting voor de komende jaren is dus iets naar boven bijgesteld. Dit terwijl de ECB de rente in juni nog met 0,25% heeft verlaagd.² Deze hogere verwachting komt onder andere omdat de inflatie hardnekkiger blijkt dan van tevoren werd gedacht. Aan het begin van het jaar werd er nog gespeculeerd dat de ECB een tweede renteverlaging zou doen in de zomer. Deze aanpassing van de rente wordt nu pas verwacht richting het einde van het jaar.³

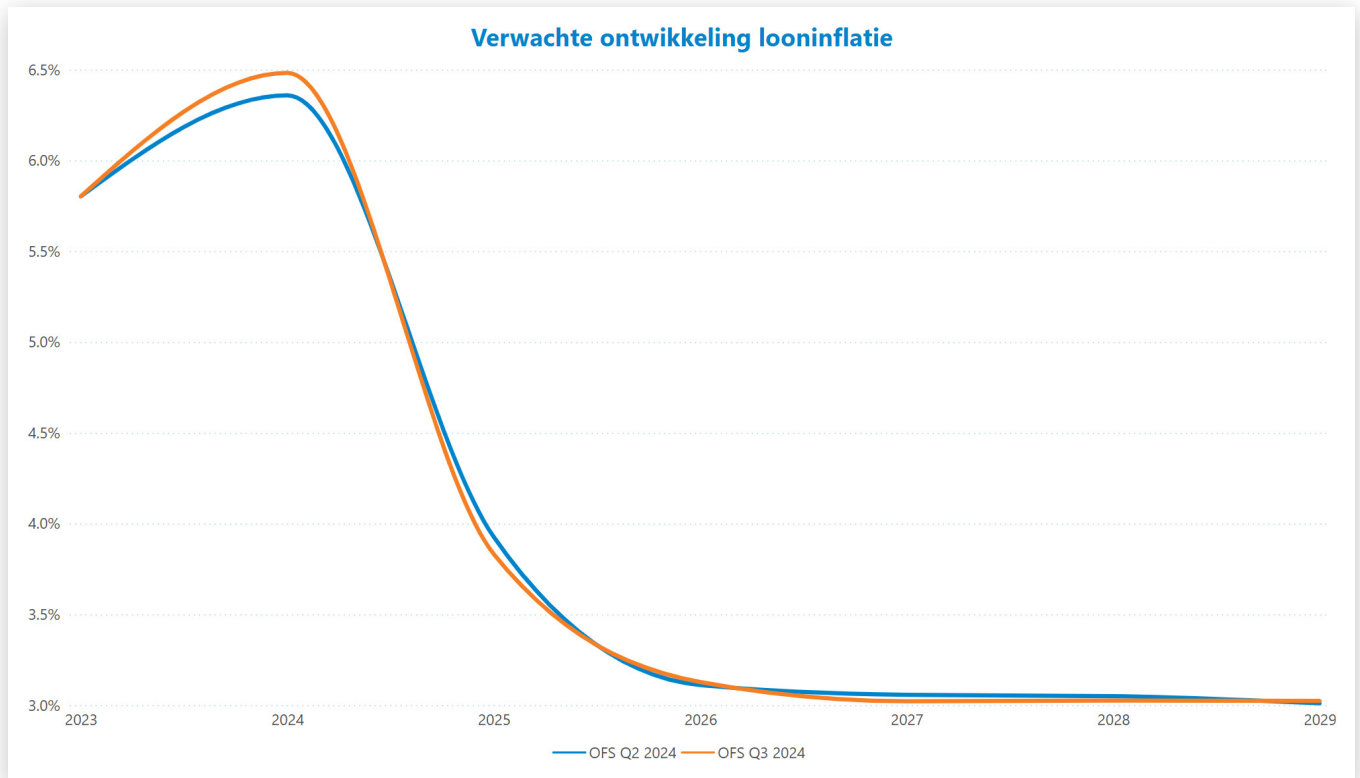
Voor woningcorporaties betekent dit met name dat de toekomst nog onzeker is. De renteverwachting is het afgelopen jaar wisselvallig geweest. We zien nu dat de verwachting voor de 10-jaars rente weer iets is gestegen ten opzichte van de OFS Q2. Dit betekent dat het aantrekken van vreemd vermogen iets duurder zal zijn, wat bijvoorbeeld impact kan hebben op het verloop van de ICR. Het is dus nuttig om de impact van deze nieuwe renteverwachting inzichtelijk te maken voor de eigen corporatie.

² ECB, [Aanpassing rente juni 2024](#)

³ Morningstar, [Verwachting renteverlagingen ECB](#)

Verwachting ontwikkeling lonen

In 2023 zijn de lonen gemiddeld gezien met 5,8% gestegen. Deze hoge loonstijging heeft in de eerste helft van 2024 doorgezet met een gemiddelde stijging van 6,4% ten opzichte van een jaar ervoor. De verwachting is dat de hoge looninflatie in de tweede helft van 2024 door zal zetten, waardoor deze voor 2024 gemiddeld rond de 6,5% uitkomt. De verwachte looninflatie in latere jaren is ongeveer gelijk gebleven.



De harde stijging van de lonen is een reactie op de hoge inflatie die we de laatste jaren hebben gezien. Werknemers dwingen hoge loonstijgingen af om hun koopkracht te herstellen. Dit merken woningcorporaties ook in de stijging van hun personeelskosten. Maar belangrijker nog, de huurverhoging van 2025 is gekoppeld aan de gerealiseerde looninflatie. Een looninflatie van 6,5% zou betekenen dat woningcorporaties een huurverhoging van 6,0% kunnen vragen in 2025 (looninflatie gecorrigeerd met 0,5%). Het is belangrijk om tijdig binnen jouw corporatie te bespreken wat het beleid zal zijn omtrent de huurverhoging in 2025.



Leidraad economische parameters dPi 2024

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) brengt ook voor de dPi 2024 de leidraad economische parameters uit. Dit jaar brengt de Aw deze leidraad iets later uit dan gebruikelijk. Naar verwachting wordt deze leidraad eind augustus gepubliceerd.⁴

⁴ Autoriteit woningcorporaties, [Leidraad economische parameters dPi 2024 later beschikbaar](#)



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 Thomas via onderstaande contactgegevens.



Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Ravesloot@ortec-finance.com



Thomas Landman

Consultant

+31 10 700 53 12

thomas.landman@ortec-finance.com

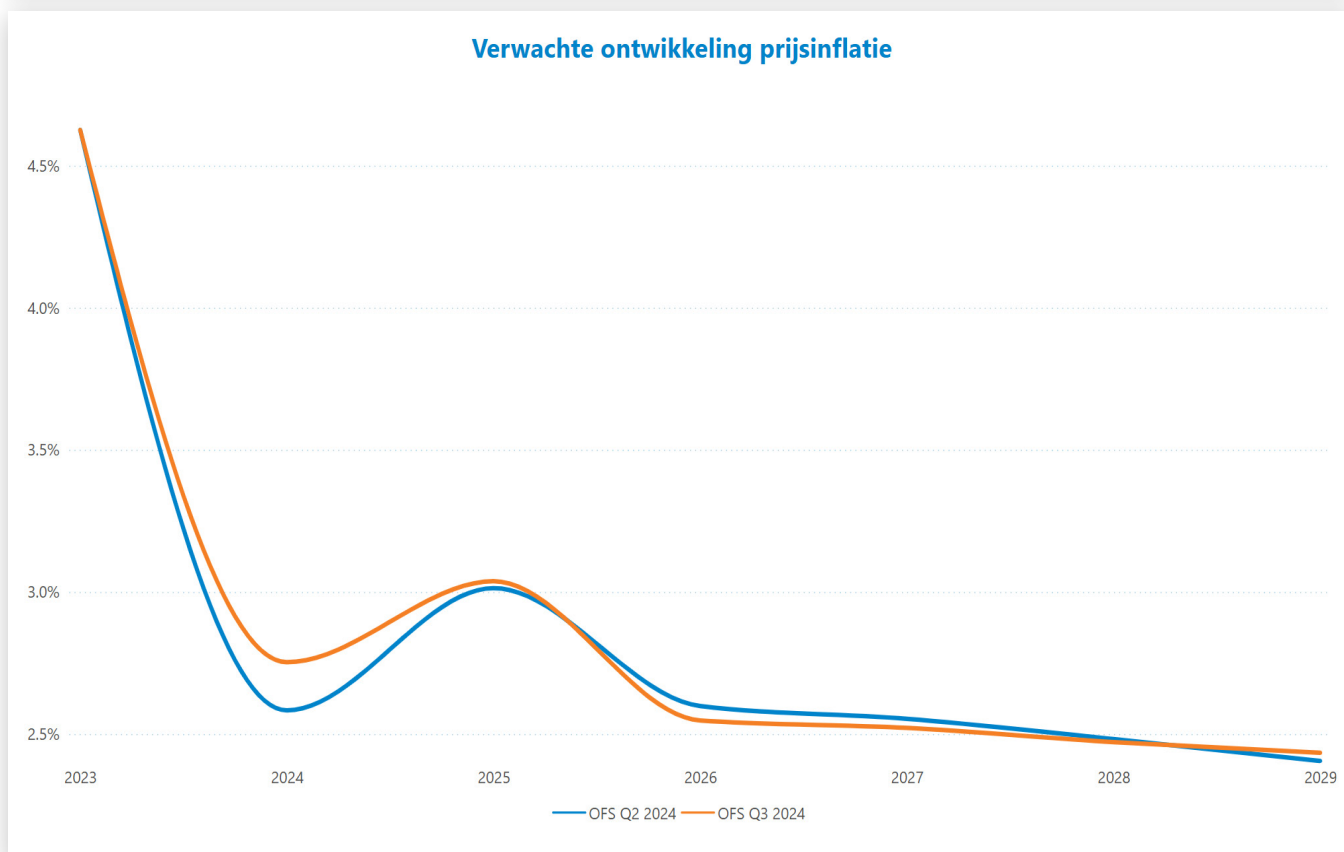
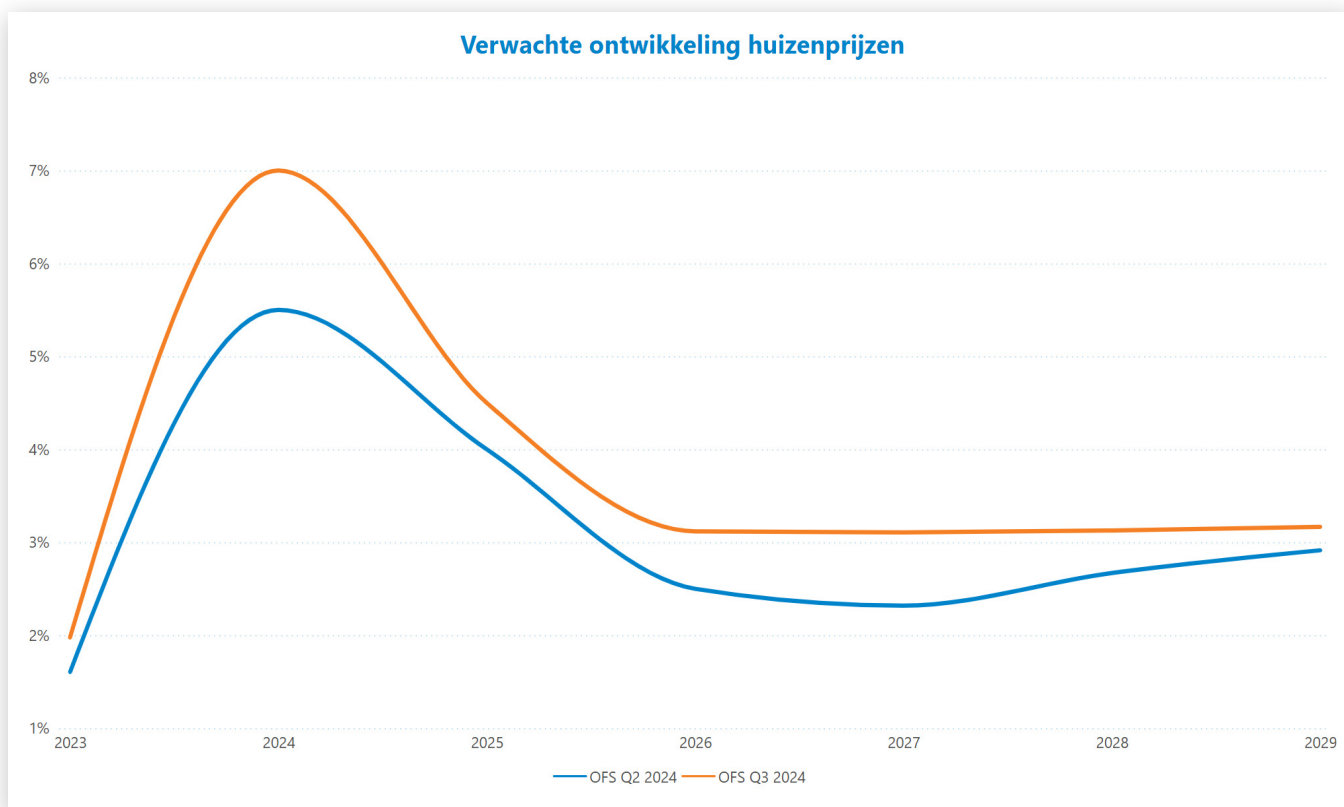
Disclaimer

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 geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.

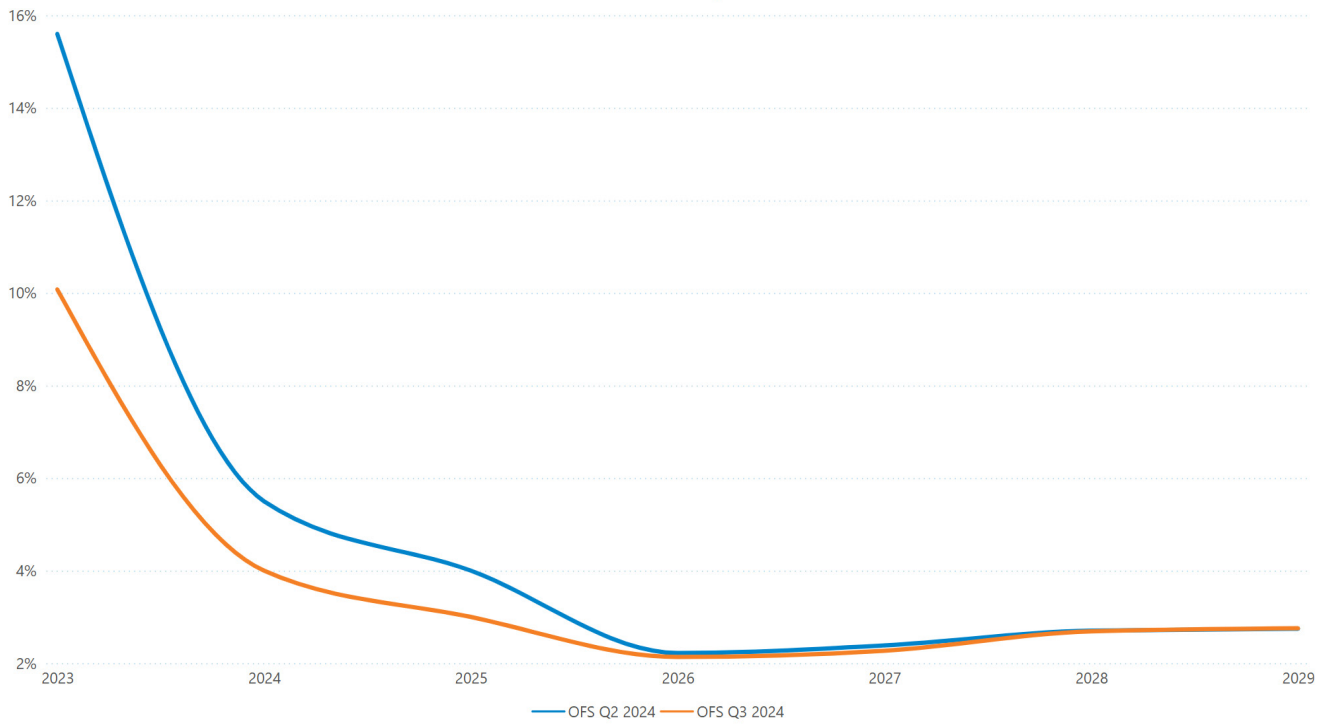
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q1 2024 en de OFS Q2 2024 getoond.

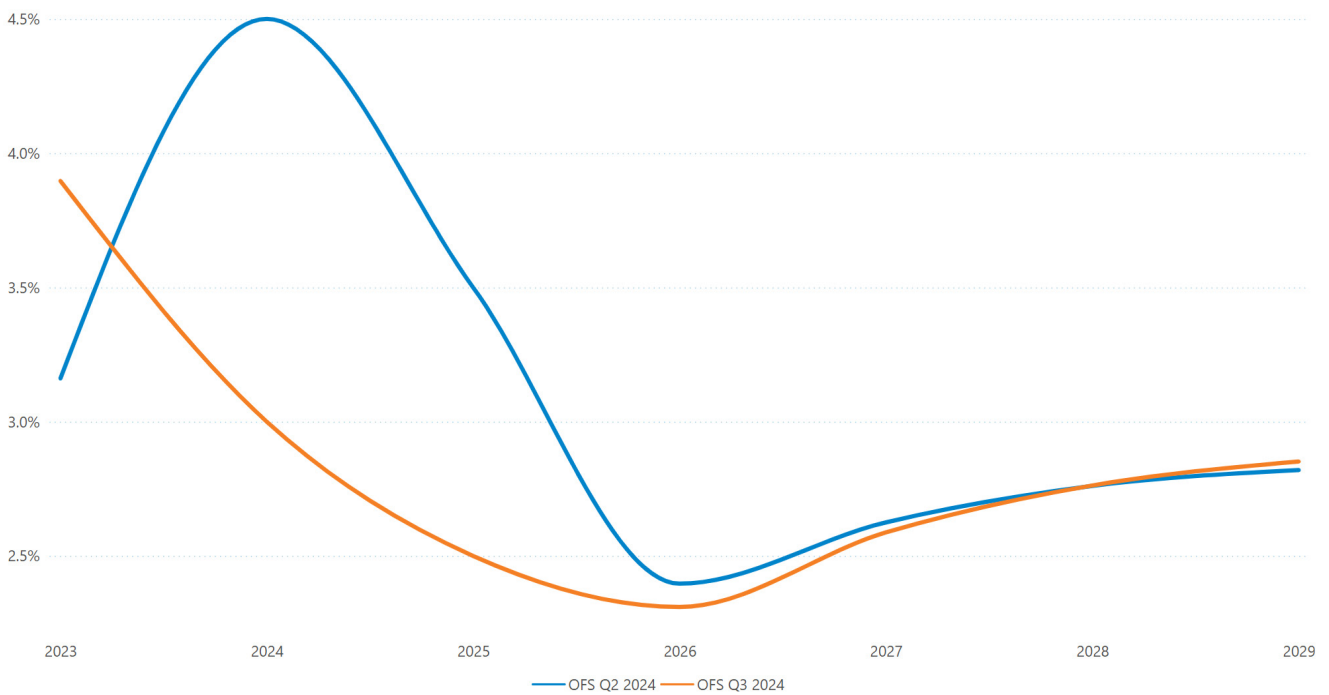




Verwachte ontwikkeling bouwkosten



Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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