

Renteverwachting hypotheek

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

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

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)

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

Toelichting

De inflatie in de eurozone is licht gedaald van 10,6% in oktober naar 10% in november. Het was de eerste daling sinds juni vorig jaar. De inflatie ligt echter nog altijd fors hoger dan december vorig jaar, toen de inflatie op 5% stond. De forse stijging komt vooral door de hogere voedsel- en energieprijzen. Wanneer centrale banken het monetair beleid bepalen, laten zij de voedsel- en energieprijzen echter liever buiten beschouwing, omdat deze sterk schommelen en het zicht op de inflatie op langere termijn belemmeren.

Maar ook de inflatie zonder voedsel- en energieprijzen, de zogenaamde kerninflatie, is sterk opgelopen tot 5%. De inflatie ligt daarmee zo hoog dat de Europese Centrale Bank (ECB) op haar hoede is. Haar taak is immers te zorgen voor een gematigde prijsontwikkeling. Zij hanteert daarbij een streefwaarde voor de inflatie van 2% op lange termijn, dus ruim onder het huidige inflatieniveau.

Als de inflatie te hard oploopt, moet de ECB ingrijpen en het monetair beleid verkrappen. Dit kan zij doen door minder schuldtitels aan te kopen en door de officiële rentetarieven voor commerciële banken te verhogen. De eerste ingreep leidt vooral tot een hogere rente voor leningen met een lange rentevaste periode. De tweede ingreep heeft vooral invloed op de rente voor leningen met een korte rentevaste periode, maar grijpt daarnaast ook aan op leningen met een lange rentevaste periode.

Tot een half jaar geleden was de ECB zeer terughoudend met beleidsaanpassingen, mede vanwege het fragiele economische herstel na corona. Een andere reden was dat de inflatiestijging grotendeels door tijdelijke problemen wordt veroorzaakt, zoals lockdowns in China en belemmeringen van het internationale goedertransport. Zodra deze verstoringen van mondiale productieketens achter de rug zijn, zal het opwaartse effect ervan op de inflatie verdwijnen.

Inmiddels heeft de ECB haar terughoudendheid laten varen, onder andere door de lagere wisselkoers van de euro. Bij een zwakkere euro dreigen vanuit het buitenland ingevoerde goederen en diensten in prijs te stijgen, zodat de inflatie in de eurozone nog verder kan oplopen. De euro kwam onder druk versus de dollar door de scherpe renteverhogingen in de Verenigde Staten. De ECB zag zich daarom gedwongen om in navolging van de Amerikaanse centrale bank het monetaire beleid te verkrappen. De afgelopen maand trok de wisselkoers van de euro weer iets aan, zodat het gevaar van invoerinflatie enigszins afneemt.

De belangrijkste reden voor de koerswijziging van de ECB zijn echter de gestegen inflatieverwachtingen bij Europese bedrijven en gezinnen. Die kunnen een self-fulfilling prophecy worden als ze te ver boven de 2%-doelstelling van de ECB uitkomen. Zo kunnen de looneisen oplopen ter compensatie van de hoge inflatie, waardoor een loon-prijsspiraal kan ontstaan. Om de inflatieverwachtingen te beteugelen, trapt de ECB daarom hard op de rem door de officiële rentetarieven te verhogen van -0,5% eind juli naar intussen 1,5%.

Wij gaan ervan uit dat het hier niet bij blijft en dat de ECB het depositotarief in stapjes verder zal verhogen naar 2,5% in het eerste kwartaal van 2023. Eerder gingen wij nog uit van een piek van 2% in december. Onze bijstelling volgt op uitlatingen van ECB-president Christine Lagarde dat 'het werk nog niet gedaan is'. Ook de relatief gunstige eurozone bbp-cijfers van het derde kwartaal spelen een

rol. Zo lang de bbp-groei intact blijft en de arbeidsmarkt krap, dreigt de inflatie hardnekkig hoog te blijven en ziet de ECB zich gedwongen om het depositotarief te verhogen. De rentes op hypotheekrentes met een korte rentevaste periode zullen evenredig meestijgen.

De hypotheekrente met een lange rentevaste periode op zijn beurt volgt de rente op staatsleningen. Die schommelt momenteel sterk. De 10-jaars rente op Nederlandse staatsleningen steeg van 0% begin dit jaar naar 2,1% in juni, daalde vervolgens naar 1,1% begin augustus, liep daarna op naar 2,7% in oktober, maar daalt inmiddels weer en staat intussen op 2,1%. Volgens onze prognoses zal de 10-jaars staatsrente geleidelijk dalen richting 1,75% eind volgend jaar.

De door ons voorziene daling van de lange rente heeft te maken met onze verwachting voor de economie en de inflatie op langere termijn. Voortuitblikkende conjunctuurindicatoren staan op rood. Wij verwachten dat de Europese economie vanaf het vierde kwartaal krimpt. In combinatie met het vooruitzicht dat de bijdrage van de hogere energieprijzen uit de inflatiecijfers wegvalt, dat de productieketens zich herstellen (nu al te zien aan de dalende kosten van containervervoer) en dat een loon-prijsspiraal uitblijft, sterkt dat onze verwachting dat de inflatie zal afzwakken. In dat geval kan de ECB de depositorente eind 2023 weer verlagen naar 2%. Hierop vooruitlopend zal de 10-jaars staatsrente dalen.

Als de 10-jaars rente op staatsleningen daalt, kan de 10-jaars hypotheekrente mee omlaag. De ruimte voor een daling van de 10-jaars hypotheekrente wordt echter beperkt door de risico-opslag op hypotheekrentes. Deze opslag hangt af van de risicobereidheid van beleggers op financiële markten. Die neemt af in economisch onzekere tijden, zoals nu. Daardoor moeten hypotheekverstrekkers hogere kosten maken als zij geld aantrekken voor hypotheekrentes. Voor zover de concurrentie dat toelaat, zullen verstrekkers deze hogere kosten in hun hypotheektarieven doorberekenen.

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.