

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 op termijn geleidelijk daalt.

Toelichting

De inflatie in de eurozone daalt licht en is afgenomen van een piek van 10,6% in oktober vorig jaar naar 8,5% in januari. Eerder steeg de inflatie nog hard door de hogere voedsel- en energieprijzen. Nu deze beginnen af te nemen, daalt de inflatie weer. De daling wordt echter beperkt doordat bedrijven de hogere grondstoffenprijzen proberen door te berekenen aan hun klanten. Als gevolg daarvan stijgen de prijzen van andere goederen en diensten dan energie en voedsel juist harder. De zogenaamde kerninflatie, die olie- en voedselprijzen buiten beschouwing laat en vaak hardnekkiger is, staat daardoor inmiddels op liefst 5,2%. Dit verklaart waarom de afname van de inflatie per saldo bescheiden is.

De inflatie ligt bovendien nog altijd ruim boven het niveau dat de Europese Centrale bank (ECB) acceptabel vindt. De ECB heeft als taak de stijging van de consumentenprijzen gematigd te houden en hanteert daarbij 2% als streefwaarde voor de inflatie op langere termijn. Dat is dus veel lager dan het huidige inflatieniveau. Vanwege het grote verschil tussen de nagestreefde en de feitelijke inflatie ziet de ECB zich gedwongen om in te grijpen. De ECB verkrapt het monetair beleid door de groei van de hoeveelheid geld in omloop af te knijpen. Dit moet de inflatie op termijn aan banden leggen.

De ECB kan het monetair beleid op diverse manieren verkrappen. Bijvoorbeeld door schuldtitels te verkopen en zo geld uit circulatie te halen. Dit leidt vooral tot een hogere rente op leningen met een lange rentevaste periode. Verder kan de ECB de officiële rentetarieven voor commerciële banken verhogen als die geld willen stallen of juist geld willen lenen van de ECB. Deze tweede ingreep heeft met name invloed op de rente van leningen met een korte rentevaste periode, maar grijpt daarnaast ook aan op leningen met een lange rentevaste periode.

De ECB heeft aangegeven dat zij schuldtitels wil gaan verkopen. Dat is een breuk met het beleid tot dusver. Het afgelopen jaar beperkte de ECB zich tot de tweede ingreep. Zij verhoogde de officiële rentetarieven fors naar 2,5%. Eind juli stond het belangrijkste beleidstarief van de ECB, de depositorente, nog op -0,5%. Wij denken dat er de komende maanden nog meer aanpassingen zullen volgen. Recente uitspraken van ECB-bewindslieden wijzen daarop. Wij gaan ervan uit dat de depositorente in kleine stapjes zal worden verhoogd naar 3%. De rentes op hypotheekleningen met een korte rentevaste periode zullen evenredig meestijgen.

De hypotheekrente met een lange rentevaste periode volgt de rente op lang lopende staatsleningen. Die schommelde het afgelopen jaar flink. Zo steeg de 10-jaars rente op Nederlandse staatsleningen van 0% begin 2022 naar 2% in juni. Daalde vervolgens naar 1% in augustus. Steeg daarna weer naar 2,75%, maar staat inmiddels rond de 2,5%. Wij denken dat de 10-jaars staatsrente verder zal dalen richting de 2% eind 2023.

Onze prognose dat de lange rente zal dalen, hangt samen met onze inflatieverwachting. Veel conjunctuurindicatoren staan momenteel op rood. De kans is daarom groot dat de Europese economie de komende kwartalen zal krimpen. Bij een terugval van de vraag zal de prijsdruk afnemen. Die prijsdruk neemt al af doordat de energieprijzen dalen en het aanbod groeit, omdat de productie weer op gang komt nu de lockdowns voorbij zijn en het internationale goederentransport zich herstelt. Bij een vlotte inflatiedaling kan de ECB de depositorente verlagen.

Als de 10-jaars rente op staatsleningen inderdaad daalt richting de 2%, dan kan de 10-jaars hypotheekrente mee omlaag. De daling zal echter niet evenredig groot zijn. De ruimte daarvoor wordt beperkt door de gestegen risico-opslag op hypotheekleningen. De risico-opslag hangt af van de risicobereidheid van beleggers op financiële markten. In economisch onzekere tijden zoals deze, worden beleggers voorzichtiger. Hypotheekverstrekkers moeten dan een hogere risico-opslag betalen wanneer zij geld willen aantrekken voor hypotheekleningen. Hypotheekverstrekkers zullen deze hogere kosten in hun hypotheektarieven proberen door te berekenen, althans voor zover de concurrentie dat toelaat.

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.