

Renteverwachting hypotheeken

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 is op een dalende trend en is afgenomen van een piek van 10,6% in oktober vorig jaar naar 7% in april. 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 inmiddels op liefst 5,6%. De hoge kerninflatie 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. Daar komt bij dat de stijging van de meer hardnekkige kerninflatie suggereert dat de inflatie langer hoog blijft. 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 meer in te grijpen dan ze misschien enkele maanden geleden dachten. De ECB verkrappt 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 3,25%. Eind juli 2022 stond het belangrijkste beleidstarief van de ECB, de depositorente, nog op -0,5%. Wij denken dat er de komende maanden nog twee renteverhogingen zullen volgen. Wij gaan ervan uit dat de depositorente in kleine stapjes verder zal worden verhoogd naar een piek van 3,75% in juli. De rentes op hypotheeken met een korte rentevaste periode zullen door de renteverhogingen van de ECB 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 tegen de 3,0% begin maart van dit jaar. Dit verklaart ook de sterke stijging van de hypotheekrente in diezelfde periode. Wij verwachten dat deze daling in de tweede helft van 2023 doorzet.

Namelijk, onze verwachting dat de lange rente later in 2023 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 slecht presteert. In dit geval zal de vraag terugvallen en de prijsdruk afnemen. Deze prijsdruk begint al af te nemen doordat energieprijzen dalen en het

aanbod juist groeit, maar ook omdat het internationale goederentransport zich heeft hersteld. Bij een vlotte inflatiedaling kan de ECB de depositorente mogelijk eind 2023 alweer iets verlagen. Dit vooruitzicht zal volgens ons geleidelijk gaan zorgen voor een lagere lange rente.

Als de 10-jaars rente op staatsleningen daalt, dan kan de 10-jaars hypotheekrente mee omlaag. De verwachte daling van de 10-jaars hypotheekrente zal echter niet evenredig groot zijn als die van staatsleningen. De ruimte daarvoor wordt beperkt door de gestegen risico-opslag op hypotheke. 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 hypotheke. 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.