

Renteverwachting hypotheeken

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

We verwachten dat de rente op leningen met een korte rentelooptijd stabiliseert en daarna daalt.

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)

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

Toelichting

De variabele hypotheekrente is hard gestegen. Dat komt doordat de ECB haar rentetarieven vanaf 2022 fors verhoogde. Het zogenaamde depositotarief waartegen commerciële banken geld kunnen stallen bij de ECB stond in juli 2022 nog op -0,5%. Vervolgens heeft de ECB het depositotarief in stapjes verhoogd. September 2023 kwam het depositotarief uit op het huidig niveau van 4%. Wij denken dat de ECB medio dit jaar de depositorente weer zal verlagen en verwachten dat de variabele hypotheekrente dan mee omlaag gaat.

De reden van de eerdere reeks renteverhogingen van de ECB was de hoge inflatie. De index van de consumentenprijzen steeg veel harder dan gewenst. In oktober 2022 piekte de inflatie op 10,6% jaar-op-jaar, terwijl de ECB als doel heeft de inflatie op lange termijn op 2% te houden. De extreme prijsstijgingen zijn het afgelopen jaar aardig afgevlakt. In januari lag het gemiddelde prijspeil 2,8% boven het niveau van een jaar terug. Nu de inflatie terugkeert richting de 2%-doelstelling, kan de ECB de rentetarieven verlagen om zo de vraag te ondersteunen en de economische groei te stimuleren.

De inflatie staat beduidend lager dan voorheen. Dat komt doordat de eerdere voedsel- en energieprijsstijgingen uit de inflatiecijfers zijn verdwenen. Daarnaast zien bedrijven door de lagere economische groei minder kans om kostenstijgingen door te berekenen. Dit is onder andere te zien aan de ontwikkeling van de kerninflatie. Deze inflatiemaatstaf, die volatiele prijscomponenten zoals voedsel en energie buiten beschouwing laat, daalt. Maar vorig jaar piekte de kerninflatie nog op 5,7%. In januari stond de kerninflatie op 3,3%. Dit versterkt de verwachting dat de reguliere inflatiemaatstaf op de middellange termijn terugkeert naar het 2%-streefniveau van de ECB.

Tijdens het laatste beleidsoverleg in januari heeft de ECB de rentetarieven ongewijzigd gelaten. De ECB is nog niet gerust op de loonontwikkeling. Bij de huidige krappe arbeidsmarkt kunnen de lonen harder stijgen dan gebruikelijk. Als bedrijven de hogere loonkosten vervolgens doorberekenen in hun afzetprijzen dreigt de inflatie langer hoog te blijven. Daarom wacht de ECB op geruststellende signalen vanuit de arbeidsmarkt. Ondertussen zijn er aanwijzingen dat de reeks renteverhogingen een stevige rem zet op de kredietverlening en de bestedingen en dat bedrijven moeite hebben om hun prijzen te verhogen. Daarom verwachten wij dat de ECB de economische groeierugval binnenkort een bedreiging vindt dan de inflatie en met oog daarop in juni de eerste renteverlaging doorvoert.

De verwachte koersverandering bij de ECB heeft nu al invloed op de rente op 10-jaars leningen van de Nederlandse overheid, die op zijn beurt maatgevend is voor de rente op hypotheekleningen met een lange rentevaste periode. De 10-jaars staatsrente stond oktober vorig jaar nog op 3,3%. Toen de eerste tekenen kwamen dat de inflatie afzwakt en de ECB zich geleidelijk kan gaan opmaken voor een koerswijziging, begon de 10-jaars rente te dalen. Inmiddels staat deze op 2,5%. Wij denken dat de 10-jaarsrente nog iets verder kan dalen, naar 2,4% eind dit jaar.

In het spoor van de Nederlandse staatsrente zijn ook de hypotheekrentes met een lange rentevaste periode sinds eind vorig jaar gedaald. De daling is echter minder fors dan bij de 10-jaars staatsrente, zo'n 60 in plaats van 90 basispunten. Dit komt door het verschil in risico. Bij een verslechtering van de economische situatie nemen de kredietrisico's toe. Hypotheekverstrekkingen proberen deze

kredietrisico's in te prijzen via een hogere risico-opslag. De ruimte daarvoor wordt echter beperkt door de intensieve concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt.

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.