



# Economische verwachtingen Ortec Finance 4e kwartaal 2020

Prijs- en looninflatie hoger,  
rente lager, kooprijzen blijven stijgen





# Introductie

Ieder kwartaal brengen wij een Ortec Finance Scenarioset (OFS) met macro-economische parameters uit voor de woningcorporaties. De OFS bevat onze meest recente verwachtingen zodat ook jouw corporatie actuele inzichten heeft in de gevolgen van macro-economische ontwikkelingen. De nieuwe OFS, gebaseerd op data t/m eind september 2020, is vanaf nu te vinden op ons klantenportaal.

Veel corporaties hanteren in de begroting en de dPi de economische parameters uit de leidraad dPi van Aw/WSW. Vanwege de hoge onzekerheid als gevolg van de coronacrisis, stellen Aw/WSW dit jaar: “verwacht wordt dat corporaties de ontwikkelingen volgen en afhankelijk van de specifieke situatie beoordelen of er aanleiding bestaat afwijkende parameters in de dPi 2020 te hanteren”. De OFS Q4 helpt jou in deze afweging.

De verwachte ontwikkeling van de economische parameters kun je gebruiken voor de begroting of een gevoeligheidsanalyse. Aanvullend bevat de OFS een set van 200 even waarschijnlijke scenario's. Met deze set van economische scenario's is het mogelijk om de financiële risico's van jouw corporatie te bepalen middels onze [Risicomodule](#).

---

***Dit is de eerste keer dat we een publicatie wijden aan de Ortec Finance Scenarioset die we ieder kwartaal uitbrengen.***

***Vanaf nu zullen we de OFS ieder kwartaal op deze manier publiceren.***

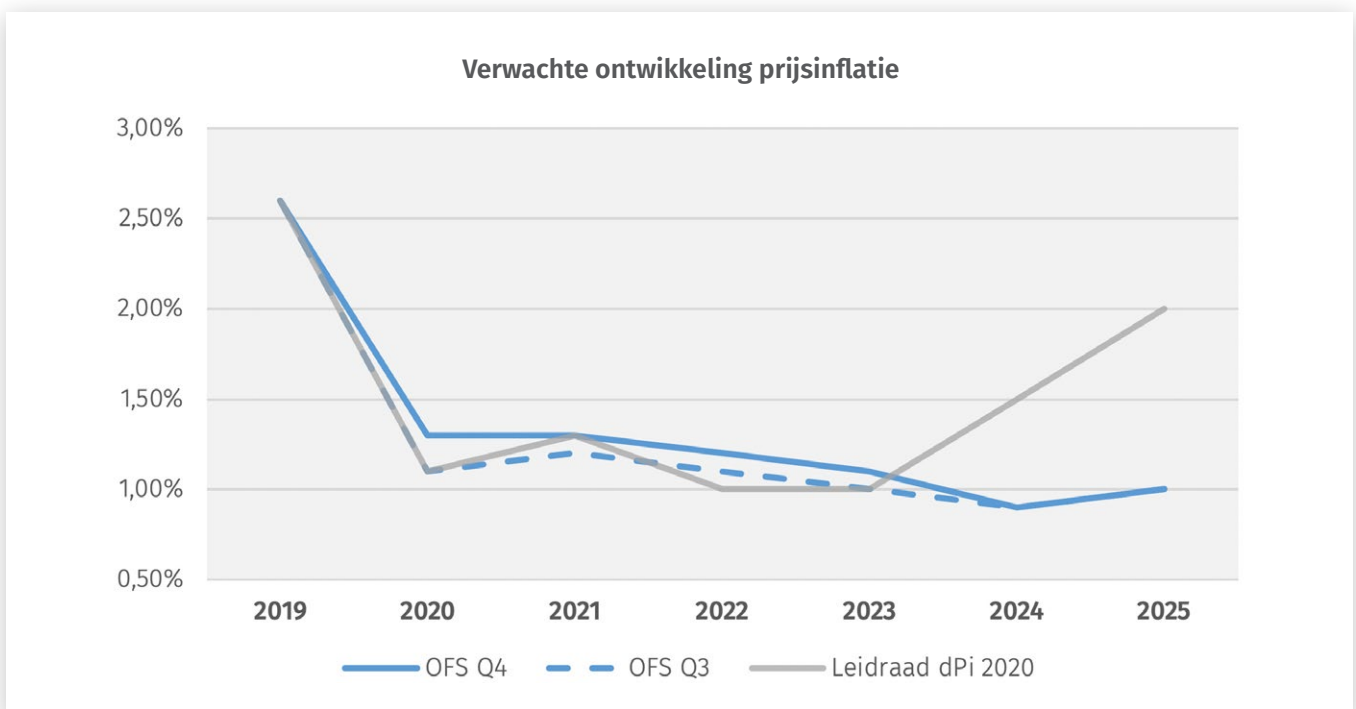
---

# Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

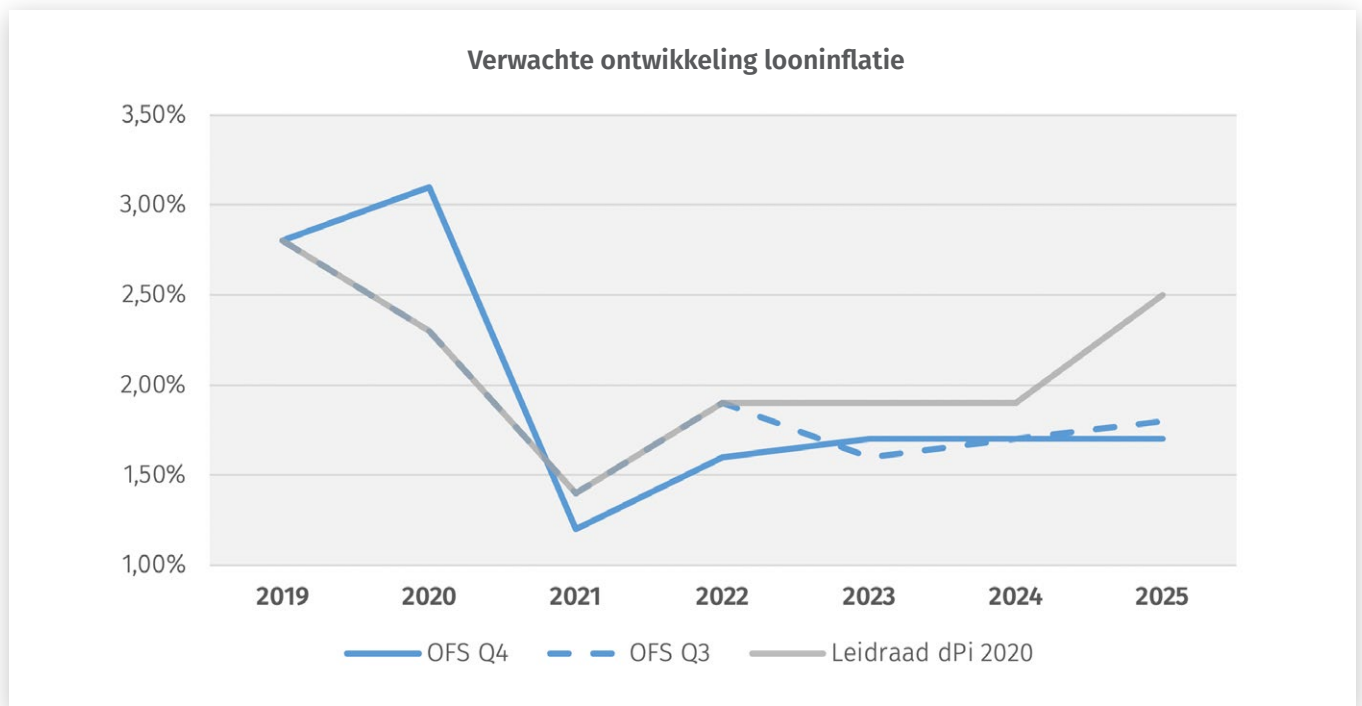
Naast het publiceren van de nieuwste OFS willen we jullie ook graag wijzen op de wijzigingen in onze inzichten ten opzichte van de OFS van het vorige kwartaal. Op deze manier kun je direct een inschatting maken van het effect op de eigen woningcorporatie door de vernieuwde inzichten.

De grootste wijzigingen in de kortetermijnverwachtingen van dit kwartaal ten opzichte van het vorige kwartaal zijn als volgt:

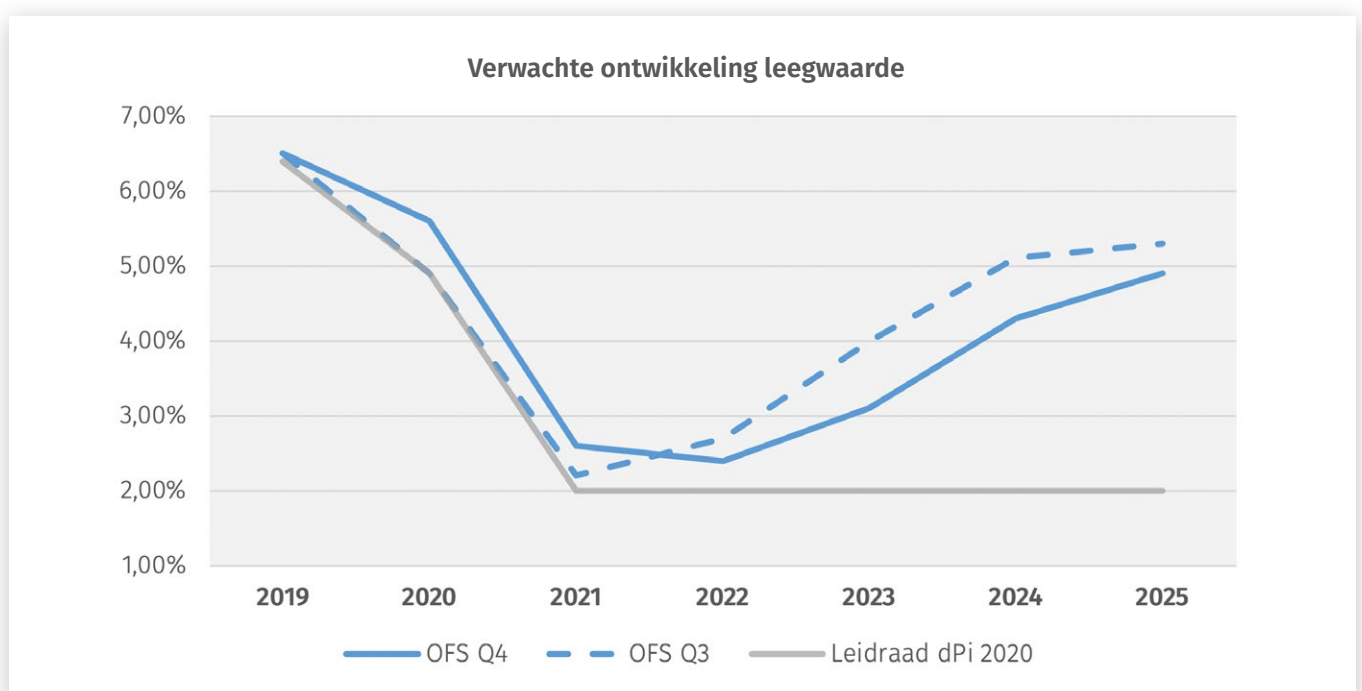
- De prijsinflatie is licht gestegen naar 1,3% in 2020, waar dit in Q3 nog 1,1% was (+0,2 procentpunt). De reguliere huurverhoging per 1 juli 2021 kan hierdoor met 0,2 procentpunt hoger worden begroot, mits dit past bij het beleid van jouw woningcorporatie. Ook in 2021-2023 is de verwachte prijsinflatie hoger. Over de periode 2020 t/m 2023 is de cumulatieve prijsinflatie gestegen van 4,5% naar 5,0%.



- De verwacht looninflatie voor 2020 is nu 3,1%, waar dit in Q3 2,3% was (+0,8 procentpunt). Vanaf 2021 zakt de verwachte looninflatie en zijn Q4 en Q3 beurtelings hoger danwel lager. Over de periode 2020 t/m 2025 is de cumulatieve looninflatie gestegen van 11,2% naar 11,5%.



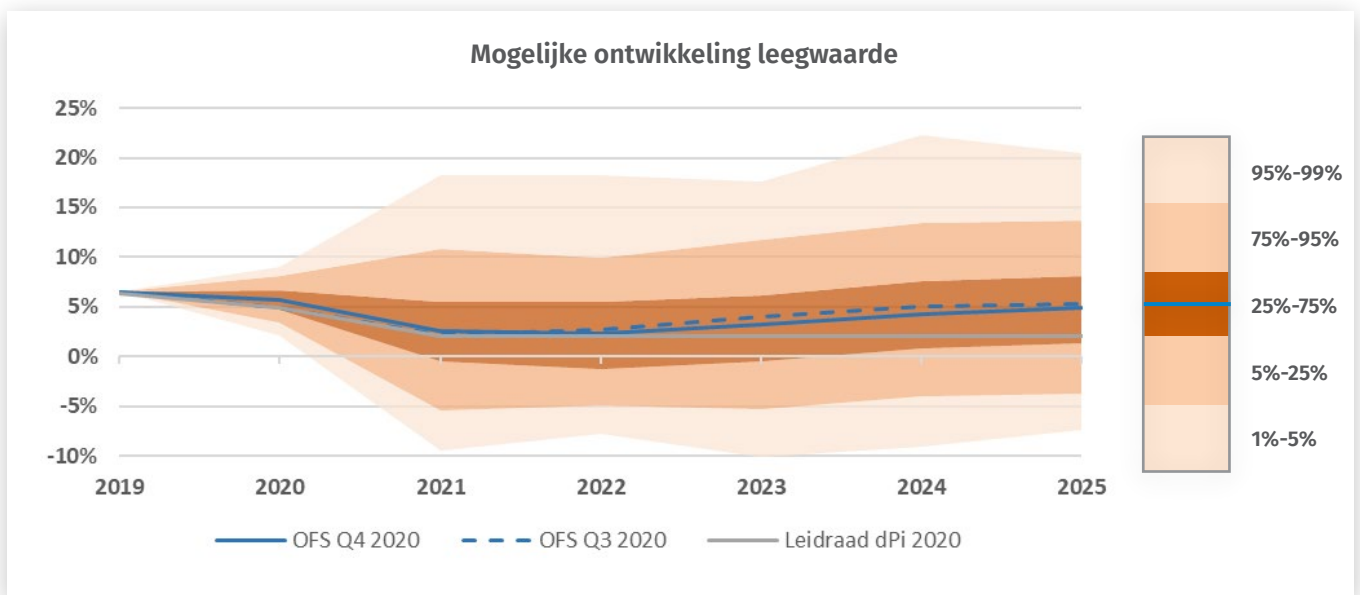
- De verwachte leegwaardeontwikkeling wijzigt beperkt ten opzichte van het vorige kwartaal. De afname van de groei wordt iets later ingezet, zoals hieronder weergegeven. Ondanks de crisistijd, is het de verwachting dat de waarde van woningen blijft stijgen. De verwachte groei daalt in 2021, maar komt niet onder de 2%.





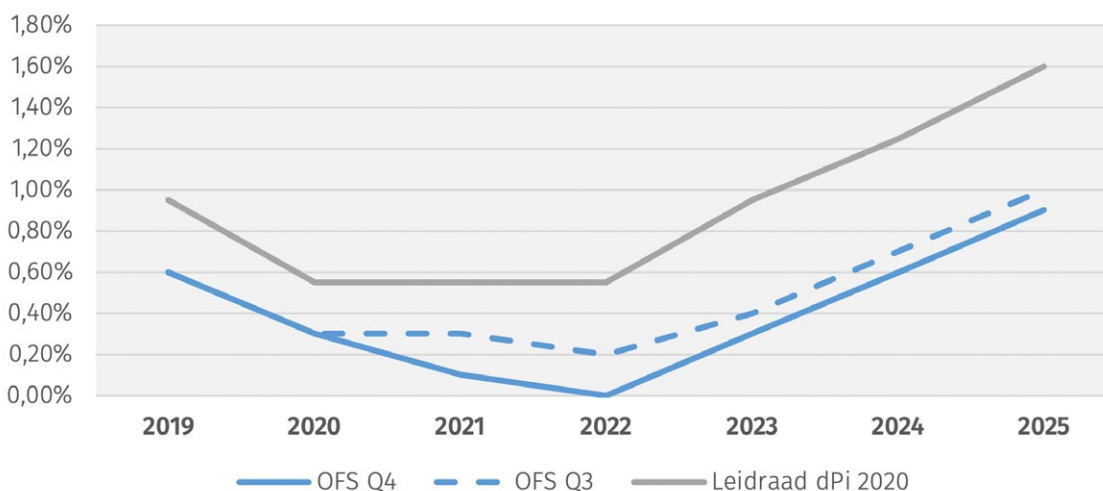
Naast de verwachte economische omstandigheden bevat de OFS ook de mogelijk variatie in de economische scenario's. Dit kan worden weergegeven in een zogenaamde scenariowaai.

Dit keer lichten we de scenariowaai van de leegwaardeontwikkeling toe. De blauwe en grijze lijnen komen overeen met die uit de figuur op pagina 4. Daar omheen is de verdeling van mogelijke uitkomsten weergegeven uit de OFS Q4. Hoe donkerder van kleur, hoe groter het aantal scenario's. We schatten de kans 30% dat in 2021 de leegwaardeontwikkeling negatief wordt en dus de huizenprijzen zullen dalen.



- De laatste noemenswaardige wijziging is de verwachte renteontwikkeling. Als gevolg van de monetaire maatregelen van bijvoorbeeld de ECB blijft een stijging van de rente uit en verwachten wij zelfs voor een langere tijd een daling. Afhankelijk van de financieringsbehoefte van jouw corporatie in 2021/2022 (nieuwe financiering, herfinanciering of renteherziening) kan dit op korte termijn een positief effect hebben.

Verwachte ontwikkeling 10 jaars rente + opslag



Meer details over de OFS Q4 2020 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.



# Leidraad economische parameters dPi 2020

Anders dan in andere jaren wordt er in de leidraad aangegeven dat er van de corporaties wordt verwacht dat zij de ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis goed volgen. Mochten de nieuwe ontwikkelingen namelijk tot dusdanig andere verwachtingen leiden, dan is het toegestaan om afwijkende parameters te hanteren in de dPi. Elke corporatie zal hierin zelf de afweging moeten maken.

In de figuren op de voorgaande pagina's zijn naast de cijfers uit de OFS ook de verwachtingen en richtlijnen uit de leidraad meegenomen. Naast het analyseren van deze grafieken, adviseren wij corporaties om alle overige cijfers uit de leidraad te vergelijken met de OFS Q4 en eventuele andere bronnen. Het is aan te raden om de meerjarenbegroting een keer door te rekenen met de OFS Q4 en de effecten daarvan te analyseren.

Voor corporaties die een stap verder willen gaan kan de risicomodule (RM) in WALS gebruikt worden om een macro-economische risicoanalyse uit te voeren met de set van 200 even waarschijnlijke scenario's. Zo wordt de impact van de economische onzekerheid op de financiële resultaten in kaart gebracht. Heb je geen toegang tot de RM of beperkte capaciteit? Dan kunnen we deze analyse ook voor jouw corporatie uitvoeren.

Het is vervolgens aan de corporatie om op basis van deze informatie een keuze te maken welke parameters te hanteren. We adviseren jullie om een korte samenvatting van de analyse en conclusie vast te leggen en op te nemen in het begrotingsdossier.





# Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben naar aanleiding van dit artikel, neem dan contact op met onderstaande contactpersoon. Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



## Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Ravesloot@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](http://www.ortecfinance.com) geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.





**ORTEC**  
FINANCE

[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Hong Kong | Melbourne

