



# Update: economische verwachtingen Ortec Finance Mei 2022

Hoge bouwkosten en rente verwacht voor komend jaar

8 juni 2022





# Introductie

Ieder kwartaal brengen wij een [Ortec Finance Scenario'set \(OFS\)](#) 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. Dit kwartaal brengen we een extra update uit omdat de economie in korte tijd flink veranderd is. De nieuwe OFS is vanaf nu te vinden op ons klantenportaal en de Saas omgeving. In dit artikel gaan we in op de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen t.o.v. het vorige kwartaal.

De verwachte ontwikkeling van de economische parameters kun je gebruiken voor de (meerjaren)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](#).

Ben je benieuwd naar hoe Ortec Finance deze verwachtingen bepaalt? In de [Risicoanalyse Insight nummer 3-2020](#) vind je meer informatie over hoe de OFS tot stand komt en welke technieken hier achter zitten.

---

*Meer details over de OFS update Mei 2022 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.*

---



# Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het begin van vorig kwartaal

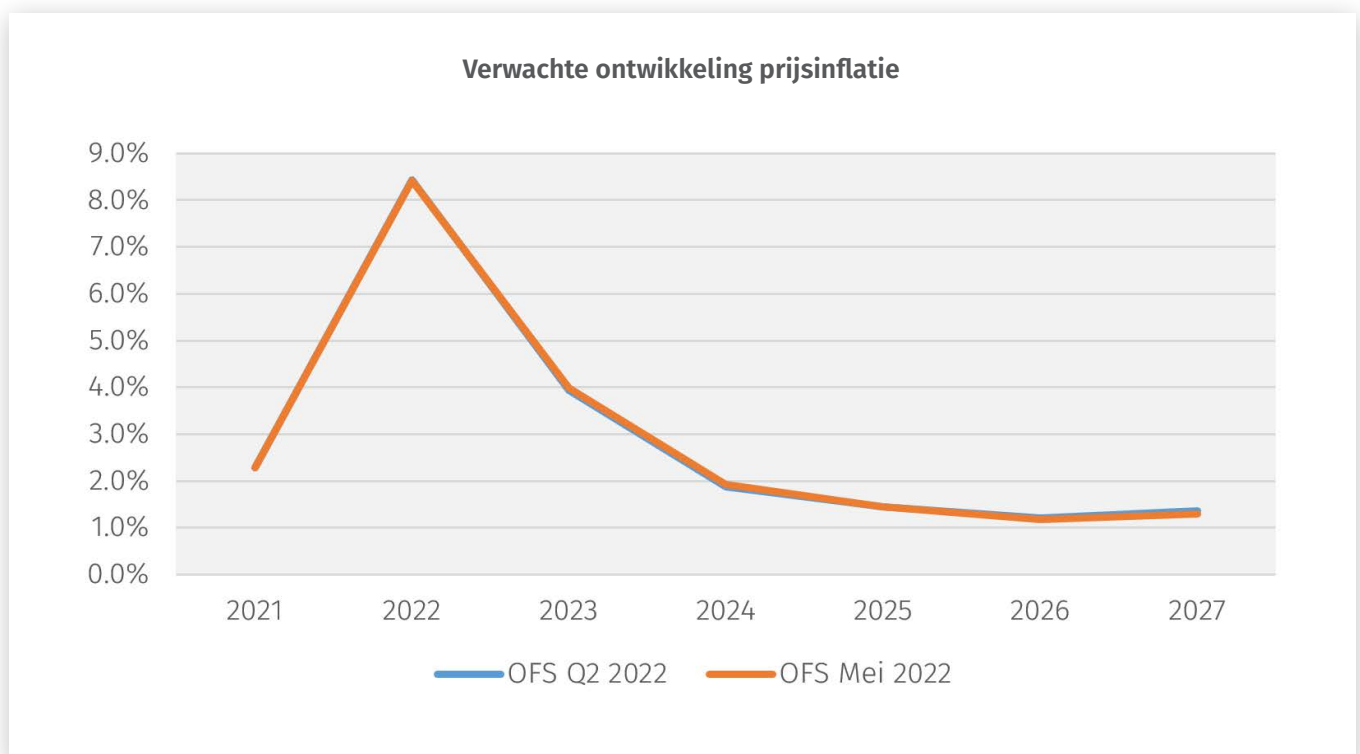
Naast het publiceren van de een extra update, lichten we de wijzigingen in onze inzichten ten opzichte van de vorige OFS toe. Op deze manier geven de vernieuwde inzichten je direct de mogelijkheid om een inschatting te maken van het effect op de eigen woningcorporatie. Dit keer brengen we een update uit op [de economische verwachtingen van mei 2022](#).

De grootste wijzigingen in de korte termijn verwachtingen van deze update ten opzichte van de vorige OFS d.d. 12 mei 2022 zijn als volgt:

- De verwachte bouwindex en onderhoudsindex voor 2022 zijn **naar boven (8,0%) bijgesteld**. Daarnaast is ook de verwachting van 2023 **verhoogd naar 4,5%**.
- De verwachting van de 10-jaars rente + opslag is de afgelopen maanden **gestegen met bijna 0,5%**. Deze stijging **houdt meerdere jaren aan**.
- De verwachting van de looninflatie is in 2022 juist **lager dan eerder ingeschat**.

# Verwachting prijsinflatie

De verwachte prijsinflatie is 8,4%, in overeenkomst met de verwachting die we aan het begin van het tweede kwartaal hadden. We zien dat bijna alle inflatiereeksen dit jaar ver boven de gemiddeldes liggen. Deze hoge inflaties worden veroorzaakt door een opeenstapeling van buitengewone schokken (zoals de pandemie en de oorlog in Oekraïne) tegen de achtergrond van zeer ruim monetair en fiscaal beleid. Ten tijde van de pandemie is er namelijk veel geld in de economie gestopt, wat inflatie stimuleert. Daarnaast is er een sterk herstel uit de lockdowns, waardoor de prijzen van bijvoorbeeld voedsel en grondstoffen gestegen zijn. Daarbij komt dat er een grote verandering aan de aanbodkant door verstoring van distributieketens en door sancties, wat leidt tot tekorten.

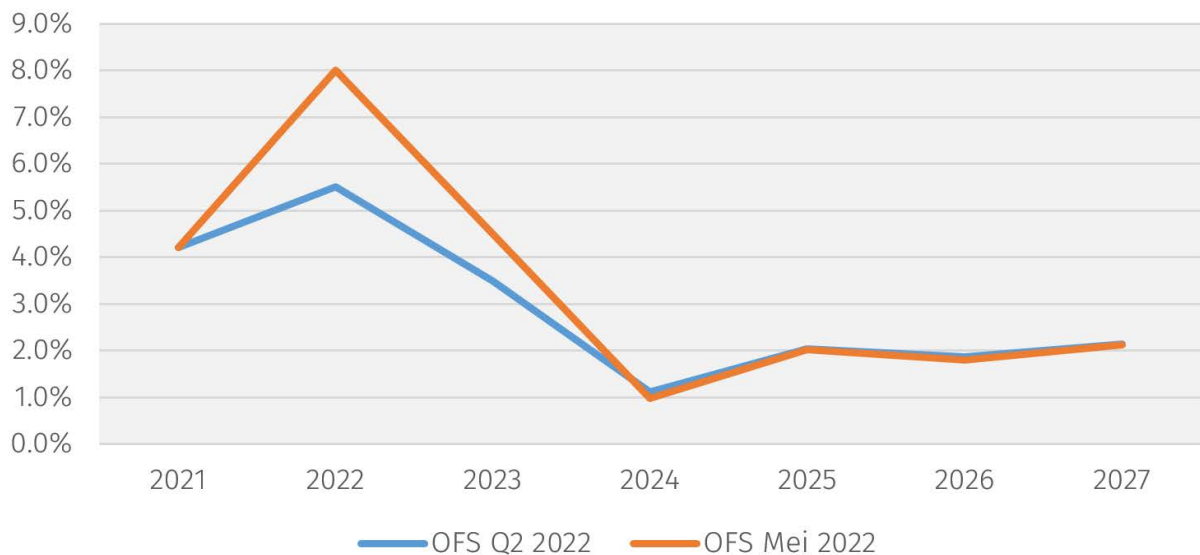


De hoge prijsinflatie heeft in de prognoses effect op de huurinkomsten, aangezien de huurverhogingen vaak aan de prijsindex gekoppeld zijn in WALs. Voor de risicoanalyse raden we aan om de huren in het jaar 2023 niet te laten verhogen met prijsinflatie. Dit levert waarschijnlijk geen realistische simulatie op. Het advies is daarom om de indexatie op 0 te zetten, en in de correctie de verwachting (bijvoorbeeld 2%) in te vullen. Ook de streefhuren en huurcategoriegrensen zullen waarschijnlijk niet met ongeveer 8% stijgen. Daarom raden we aan om ook deze voor 2023 niet te indexeren met prijsinflatie maar een verhoging hard op te voeren. Zo zullen de resultaten van de risicoanalyse meer overeenkomen met de werkelijkheid.

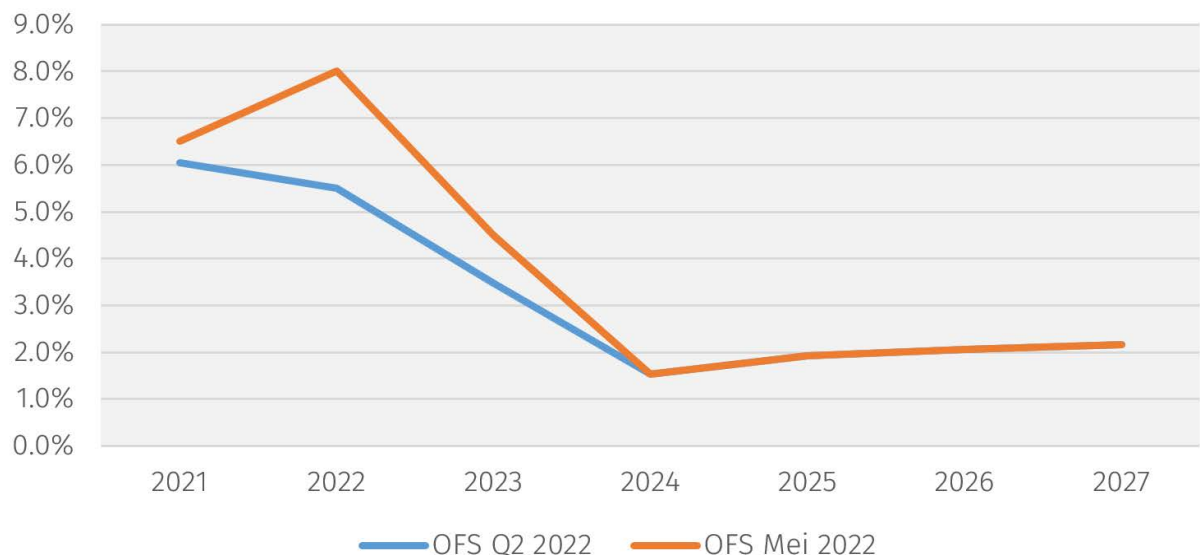
# Verwachting bouwkosten en onderhoudskosten

De stijging van de bouwkosten en onderhoudskosten heeft de laatste maanden doorgezet. Er wordt verwacht dat de bouwkostenstijging 8,0% zal zijn dit jaar, terwijl in het begin van het tweede kwartaal een schatting van 5,5% was gemaakt. De voorspelling van de bouwkosten in 2023 zijn ook een procentpunt gestegen, waar we eerst 3,5% verwachtten is dat nu 4,5%. Dezelfde ontwikkeling zien we bij de onderhoudskosten. De aanhoudende tekorten aan bouwmaterialen in combinatie met de grote vraag leiden tot sterke prijsstijgingen. De bouwkostenstijging bestaat uit 2 componenten; de stijging van de materiaalkosten en de stijging van de loonkosten. Voor 2022 is de verwachting dat de materiaalkosten stijgen met ruim 11% en de loonkosten (specifiek in de bouwmarkt) met bijna 5%. Tezamen resulteert dit in een verwachte stijging van 8,0%.

### Verwachte ontwikkeling bouwkosten

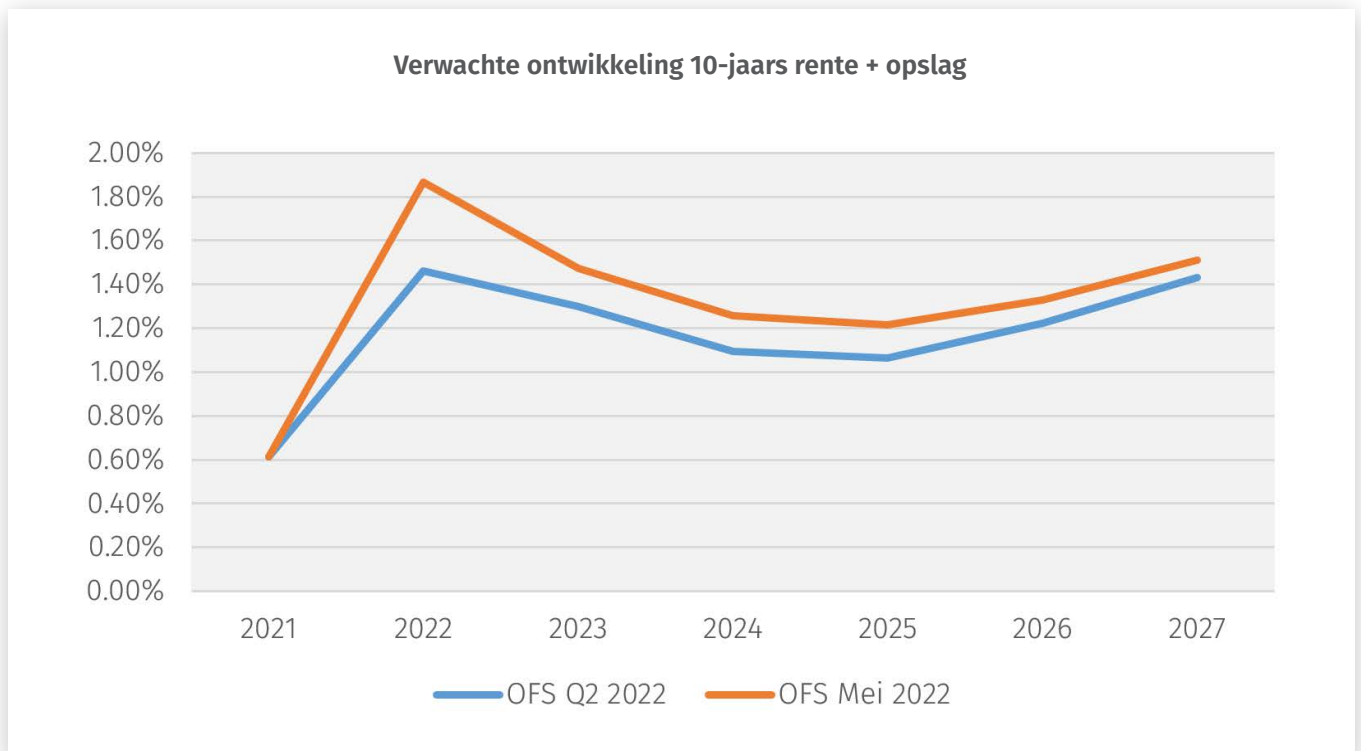


### Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten



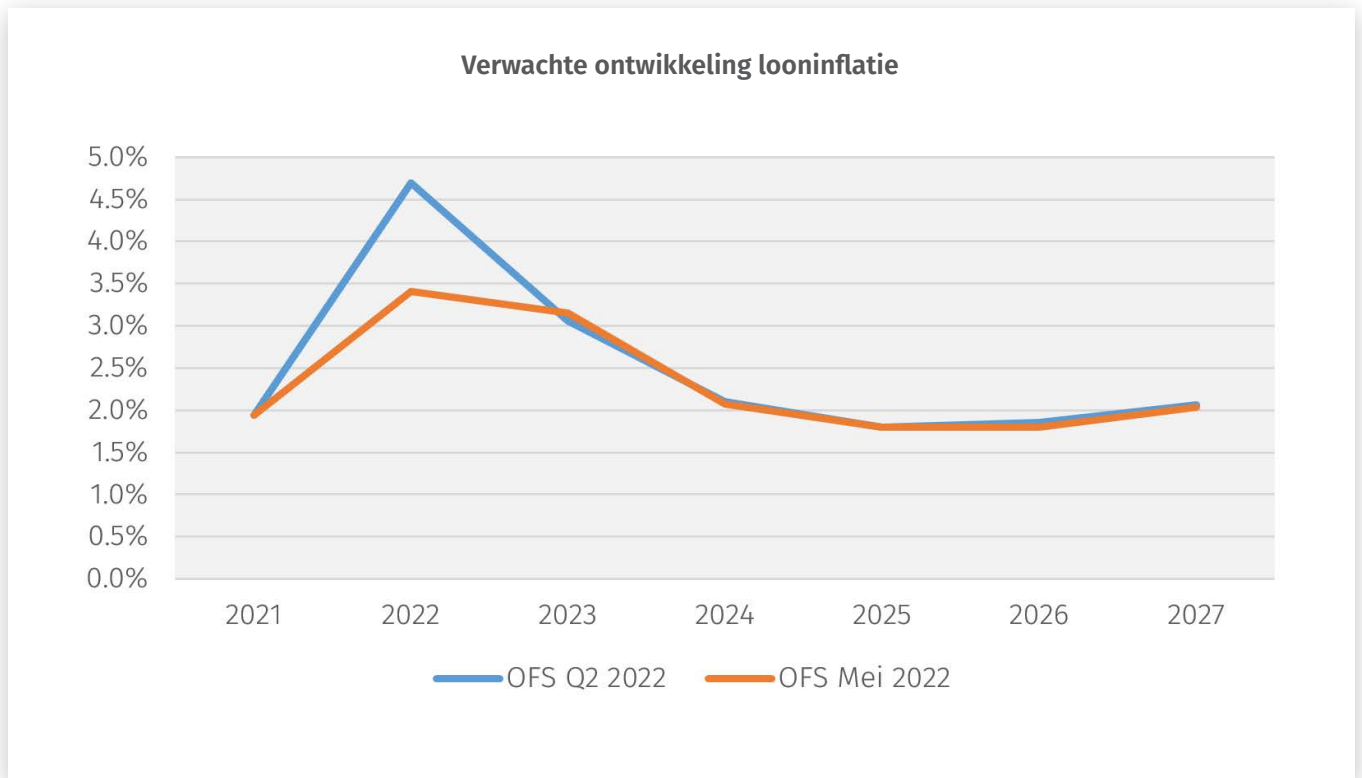
## Verwachting 10-jaars rente + opslag

De verwachting van de 10-jaars rente + opslag is gestegen voor de komende jaren. De verwachte 10-jaars rente + opslag voor 2022 is nu 1,9%, bijna 0,5 procentpunt hoger dan we in het begin van het tweede kwartaal verwachtten. De onzekerheid op de financiële markt vertaalt zich in een vlucht naar de veilige staatsobligaties wat de rente doet toenemen.



# Verwachting looninflatie

De verwachting van de looninflatie is juist naar beneden bijgesteld. Eerder verwachtten we een looninflatie van 4,7% in 2022, deze verwachting is verlaagd naar 3,4%. De cao-lonen kunnen abrupte prijsstijgingen doorgaans niet direct volgen omdat de loonontwikkelingen deels het resultaat zijn van eerder afgesloten cao's. Maar in de beschikbare (jaar)cijfers van de cpi en cao-lonen terug tot 1973 is het niet voorgekomen dat de ontwikkeling van de cao-lonen zover achterbleef bij de prijsinflatie<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/14/cao-loonstijging-in-eerste-kwartaal-2-4-procent>



# Meer informatie?

Heb je naar aanleiding van dit artikel nog vragen? Of heb je extra ondersteuning nodig? Neem dan contact op met Coen Ravesloot of je Ortec Finance contactpersoon.



## Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

[Coen.Ravesloot@ortec-finance.com](mailto:Coen.Ravesloot@ortec-finance.com)

### Disclaimer

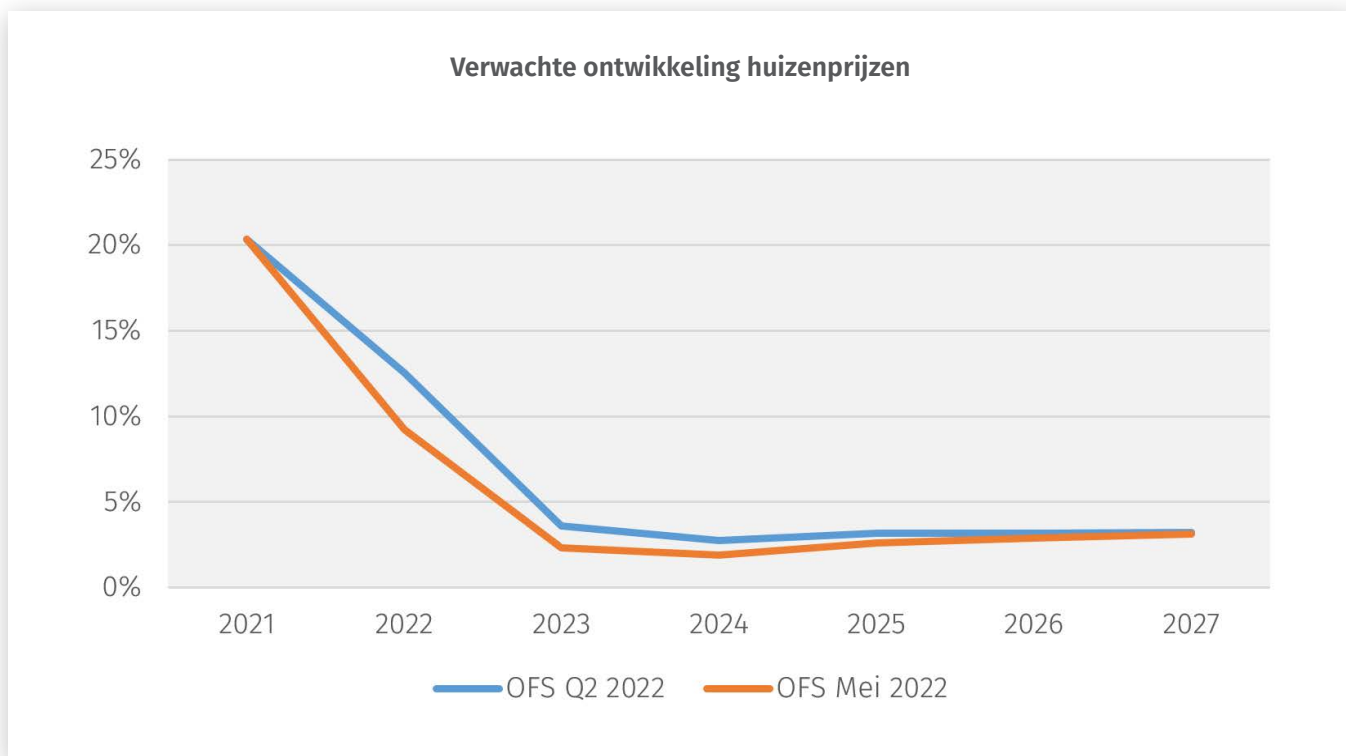
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport 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.



# Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Mei 2022 en de OFS Q2 2022 getoond.





**ORTEC**  
FINANCE

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

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne