

Inflatie- en renteverwachtingen licht gedaald

Economische verwachtingen Ortec Finance - 3e kwartaal 2025



Introductie

De wereldwijde economie kende de afgelopen jaren hoge inflatie en forse schommelingen in de rente. Recente Amerikaanse importheffingen hebben de internationale handelsrelaties verder op scherp gezet. Hogere invoerkosten kunnen de prijsinflatie verder opdrijven, waardoor deze langer boven het streefpercentage van 2% blijft. Als gevolg van deze handelssconflicten neemt de onzekerheid over het toekomstige inflatieverloop en het rentebeleid van centrale banken toe.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Lange termijn
Prijsinflatie	3,1%	3,2%	3,0%	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%	2,7%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,00%
Looninflatie	6,6%	5,0%	3,5%	3,2%	3,4%	3,5%	3,5%	3,3%	3,1%	3,0%	2,8%	2,8%	2,50%
Bouwkosten	2,2%	4,0%	3,0%	2,3%	2,8%	2,9%	3,1%	3,1%	3,2%	3,1%	3,0%	2,9%	2,50%
Onderhoudskosten	4,1%	3,5%	3,0%	2,6%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%	2,9%	2,8%	2,50%
Koopprijzen	10,9%	6,5%	3,8%	3,4%	3,1%	3,2%	3,4%	3,6%	3,5%	3,2%	2,9%	2,7%	2,50%
Euro Swap 3-maands	2,7%	2,0%	2,1%	2,2%	2,4%	2,5%	2,5%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,10%
Opslag korte looptijd	0,2%	0,0%	0,1%	-0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,20%
Euro Swap 10-jaars	2,4%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%	3,4%	3,5%	3,5%	3,10%
Opslag lange looptijd	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%	0,40%

Daarom is het belangrijk om de economische aannames in je begroting regelmatig te updaten met de nieuwste cijfers. De nieuwste Ortec Finance Scenarioset (OFS) is voor klanten te vinden op ons [klantenportaal](#) en in de SaaS-omgeving. In dit artikel beschrijven we de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen ten opzichte van het vorige kwartaal.

Meer details over de OFS Q3 2025 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.



Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Bij de publicatie van een nieuwe OFS bespreken we altijd de belangrijke veranderingen in onze verwachting ten opzichte van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen zijn als volgt:

- Ten opzichte van de OFS Q2 is de **renteverwachting voor 2025 t/m 2027 met 10 basispunten licht gedaald**, en komt nu uit op 3,4%. Vanaf 2028 verwachten we een geleidelijke verdere stijging tot een piek van 3,9% in 2032.
- De verwachte **prijsinflatie voor 2025 is met 10 basispunten verlaagd** naar 3,2%. Voor 2026 bedraagt de bijstelling zelfs 40 basispunten. Vanaf 2027 schommelt de verwachte inflatie net onder de 3%.
- De **verwachte ontwikkeling van de huizenprijzen** is, net als de inflatieverwachting en de renteontwikkeling naar beneden bijgesteld. Vanaf 2026 is de **gemiddelde verlaging ongeveer 30 basispunten**.

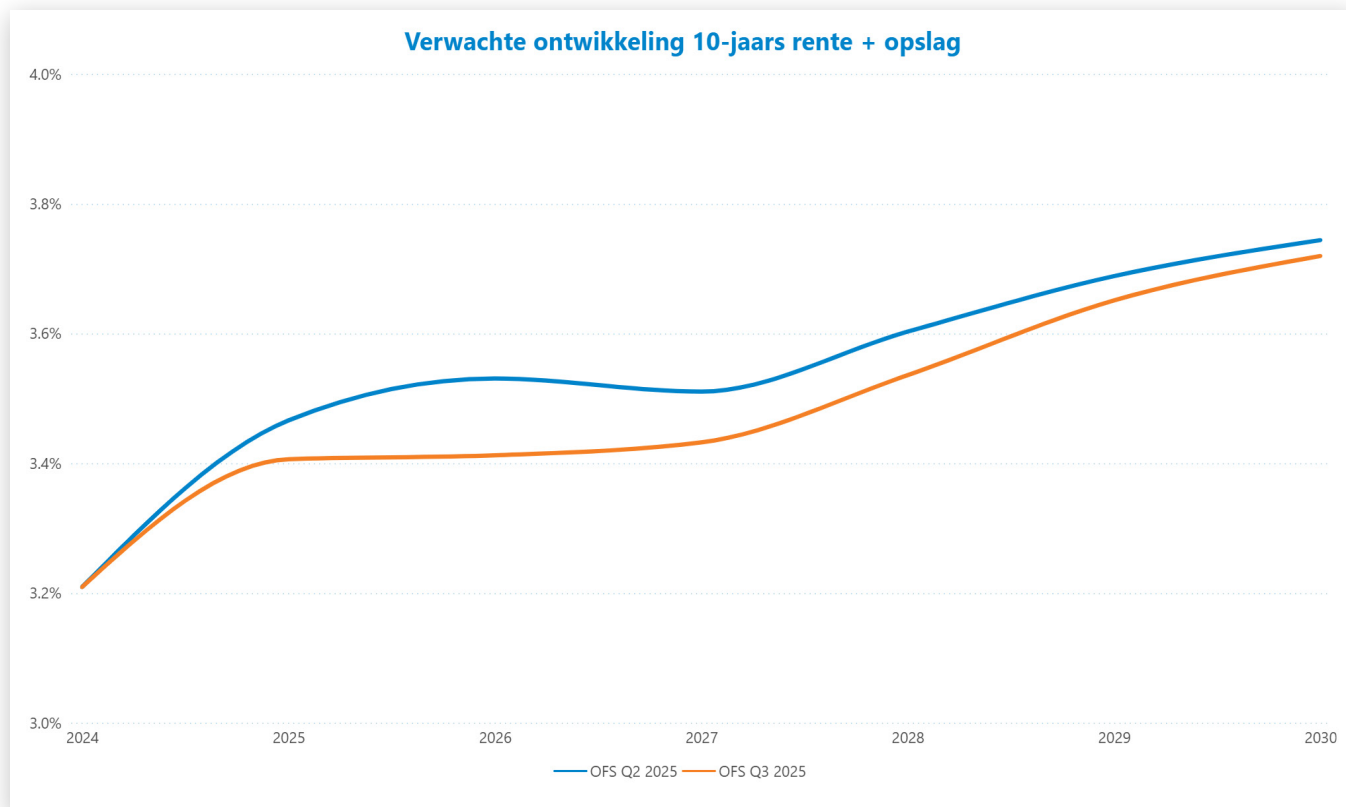
De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. De OFS bevat een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's, waarmee je de financiële risico's van jouw corporatie kunt beoordelen met onze WALS [Risicomodule](#) (RM).¹



¹ Zie voor meer informatie de whitepapers Steehouwer, H. (2016) [Ortec Finance Scenario Approach](#) en Steehouwer, H. (2016) [Relevance of scenario models](#).

Verwachte renteontwikkeling

De verwachte lange rente is in OFS Q3 naar beneden bijgesteld ten opzichte van de voorspelling in OFS Q2. In de OFS Q3 2025 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2026-2028 gelijk aan 3,4% | 3,4% | 3,5%. In de OFS Q2 2025 was deze verwachting nog 3,5% | 3,5% | 3,6%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



Met inflatiecijfers van 1,9% in mei en 2,0% in juni 2025 bevond de eurozone zich dicht bij de inflatiedoelstelling van 2,0%. Dit geeft de Europese Centrale Bank (ECB) ruimte om de rente te verlagen. De ECB heeft inmiddels haar officiële rentetarieven verlaagd, en er wordt op korte termijn rekening gehouden met verdere verlagingen. Deze reactie is sneller dan werd ingeschat, wat ertoe heeft bijgedragen dat onze voorspelling naar beneden is bijgesteld.

De renteverwachting voor de komende jaren speelt een cruciale rol in de financiële prognoses van woningcorporaties. Aangezien er veel nieuwe financiering zal worden aangetrokken, is de recent neerwaarts bijgestelde renteverwachting een gunstige ontwikkeling. Lagere rentepercentages maken nieuwe financiering betaalbaarder, wat direct invloed heeft op de ICR (Interest Coverage Ratio).

Tegelijkertijd weten we van de afgelopen jaren dat renteverwachtingen sterk kunnen fluctueren. Dat maakt het noodzakelijk om economische ontwikkelingen en marktverwachtingen nauwgezet te blijven volgen.

Gezien de onzekerheid over het toekomstige renteniveau is het verstandig om voorbereid te zijn op meerdere economische scenario's. De OFS bevat een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's, waarmee je de financiële risico's van jouw corporatie kunt beoordelen met onze WALs Risicomodule (RM).

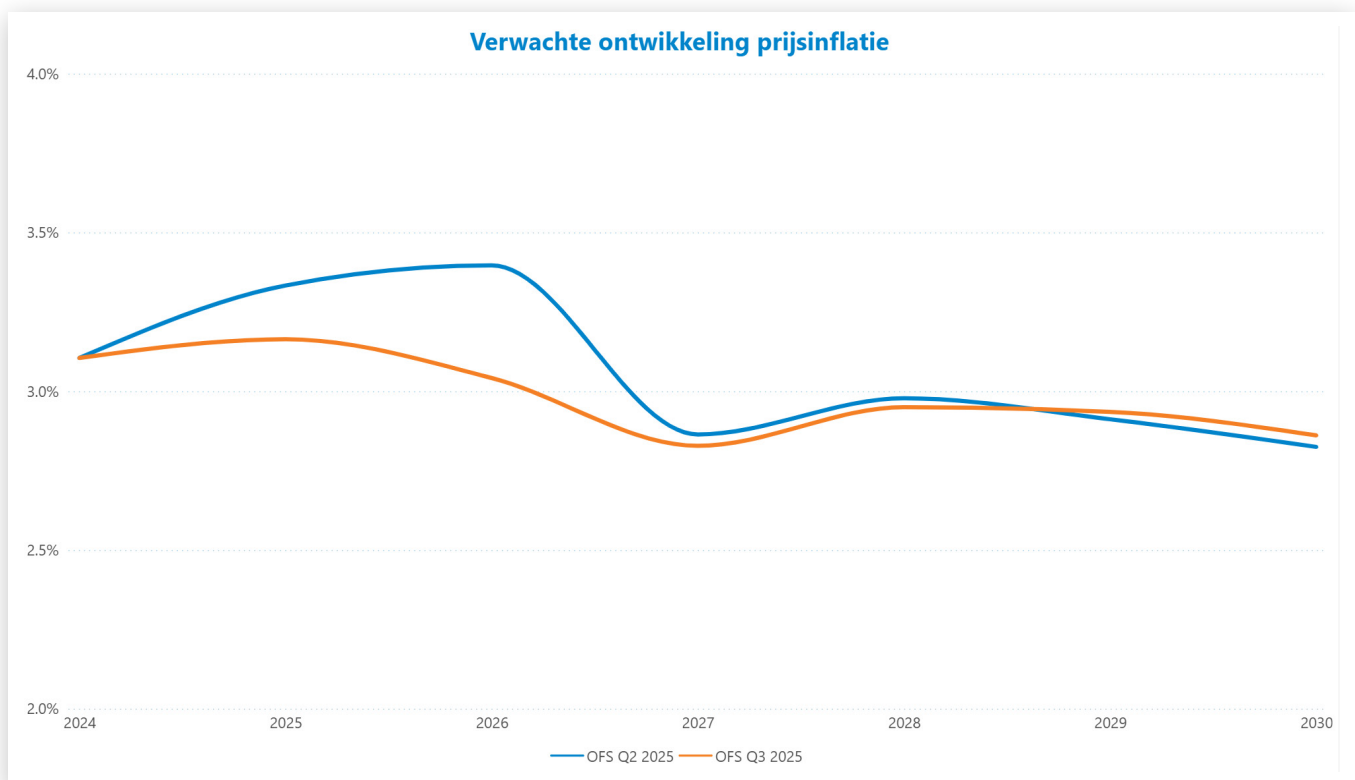
Verwachting prijsinflatie

Hoewel de inflatie in de eurozone de afgelopen maanden rond het ECB-doel van 2,0% schommelt, laten de meest recente prognoses zien dat de inflatie in Nederland voorlopig nog boven dit streefcijfer zal blijven. Dit is toe te schrijven aan verschillende factoren, zoals krapte op de arbeidsmarkt.

Maar de verwachte prijsinflatie is in OFS Q3 wel naar beneden bijgesteld ten opzichte van de voorspelling in OFS Q2 tot en met 2028.

De verwachte prijsinflatie in de OFS Q3 voor de periode 2026-2028 is gelijk aan 3,0% | 2,8% | 2,9%. Terwijl in de OFS Q2 voor de periode 2026-2028 3,4% | 2,9% | 3,0% werd voorspeld. Voor de jaren hierna is de verwachting dat de prijsinflatie langzaam daalt richting de lange termijn verwachting van 2%.

De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huren meestijgen met de drie-jaar gemiddelde prijsinflatie, zodat stijgende kosten gedekt kunnen blijven worden. In de Voorjaarsnota is deze afspraak echter onder druk gezet met de dreiging van de huurbefrozing voor de jaren 2025 en 2026. Hoewel de huurbefrozing voor de genoemde jaren van tafel is, lijkt een dergelijk scenario in de toekomst realistischer te worden. Verschillende (grote) politieke partijen spreken zich in aanloop naar de verkiezingen uit voor een tijdelijke huurstop. Indien deze wordt ingevoerd, nemen de negatieve financiële gevolgen voor woningcorporaties toe bij hogere inflatie, aangezien de uitgaven stijgen terwijl de huuropbrengsten gelijk blijven.

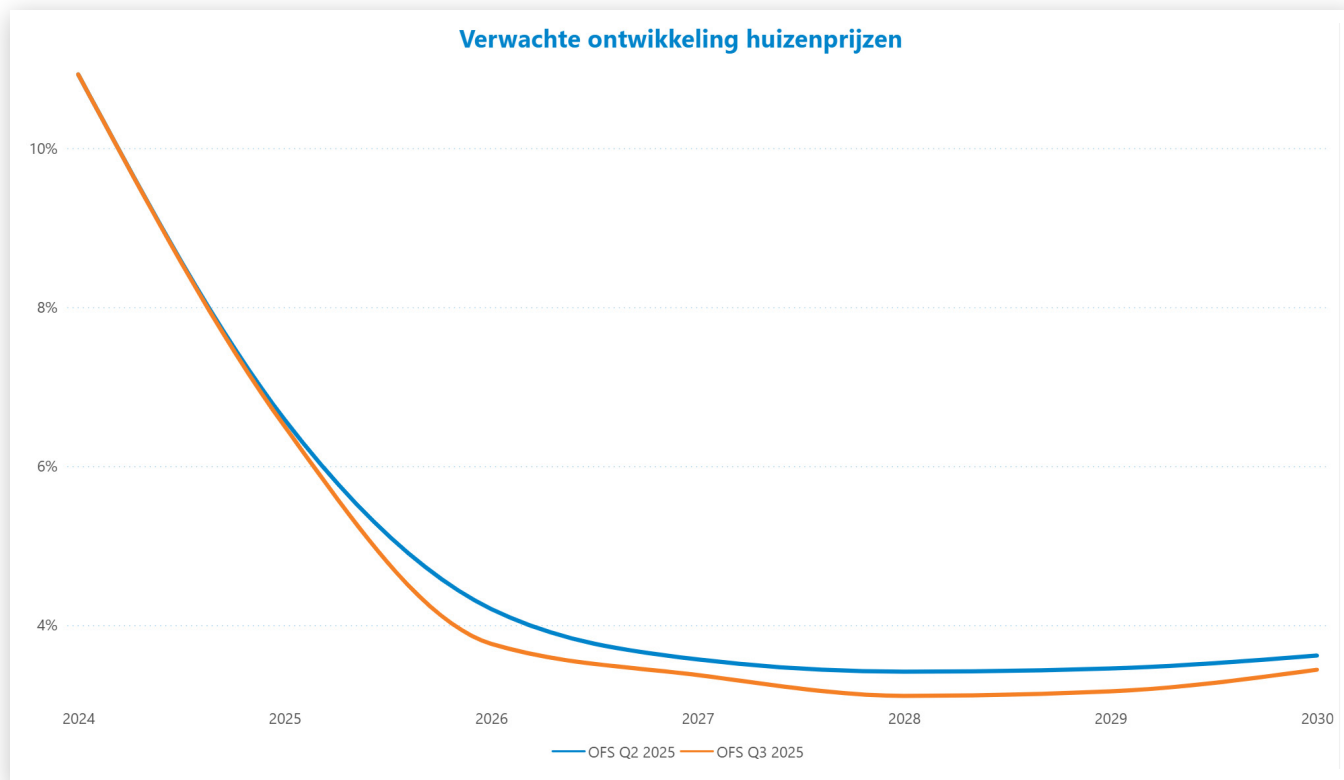
Verwachting huizenprijzen

De forse stijging van huizenprijzen van de afgelopen periode blijft zich voortzetten, maar wel in mindere mate. De verwachte ontwikkeling van de huizenprijzen is in OFS Q3 naar beneden bijgesteld ten opzichte van de voorspelling in OFS Q2.

De verwachte huizenprijsindex van 2025 is naar beneden bijgesteld van 6,6% in de OFS Q2 2025 verwachting naar 6,5% in de OFS Q3 2025.

De verwachte stijging van koophuizen in de OFS Q3 voor de periode 2026-2028 gelijk aan 3,8% | 3,4% | 3,1%. Terwijl in de OFS Q2 voor de periode 2026-2028 4,2% | 3,6% | 3,4% werd voorspeld. Voor de jaren hierna is de verwachting dat de stijging langzaam daalt richting de lange termijn verwachting van 2,5%.

De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk



De woningprijzen zullen naar verwachting de komende jaren sterker blijven stijgen dan de lange termijn verwachting van 2,5%. Dit komt door verschillende factoren, waaronder de relatief hoge looninflatie en het aanhoudende tekort aan woningen. De krapte op de woningmarkt is dusdanig groot, dat het oplossen hiervan meerdere jaren zal duren.



Meer informatie?

Heb je naar aanleiding van dit artikel nog vragen op opmerkingen, neem daarvoor contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Coen of Thomas via onderstaande contactgegevens.



Coen Raveslout

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Raveslout@ortec-finance.com



Thomas Landman

Consultant

+31 10 700 53 12

thomas.landman@ortec-finance.com

Disclaimer

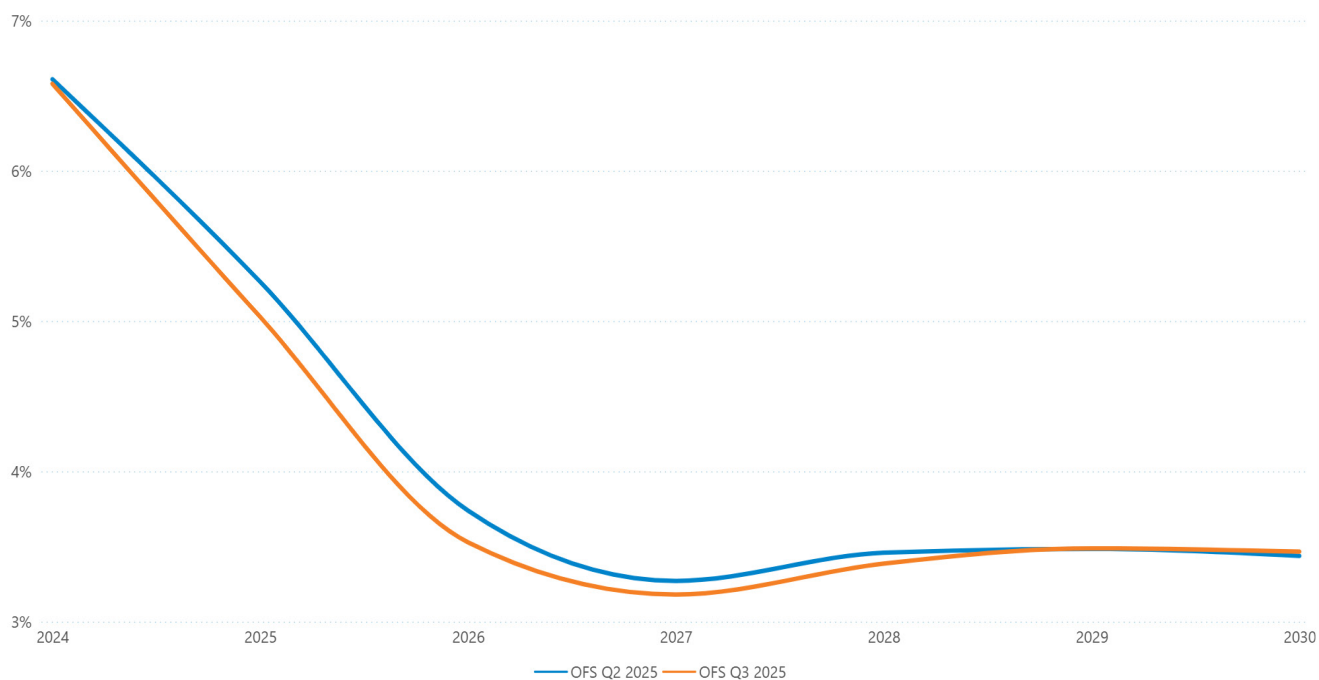
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport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

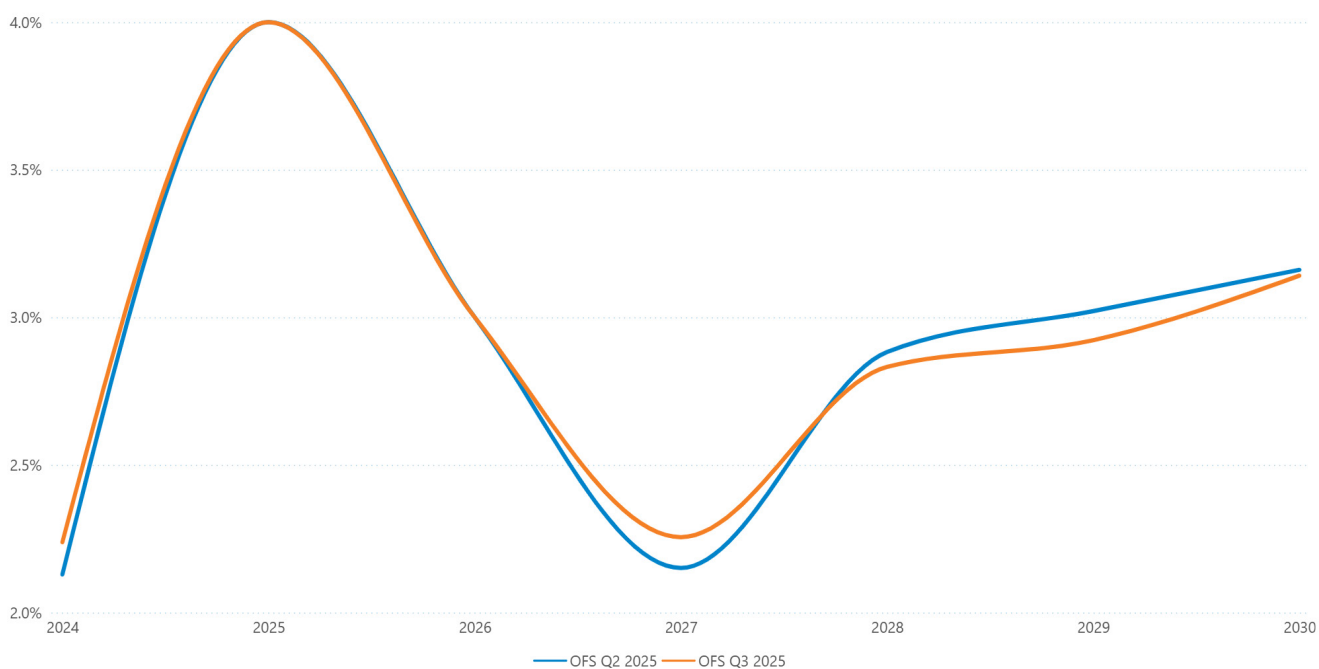
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige verschillen tussen de macro-economische verwachtingen uit de OFS Q2 en de OFS Q3 weergegeven.

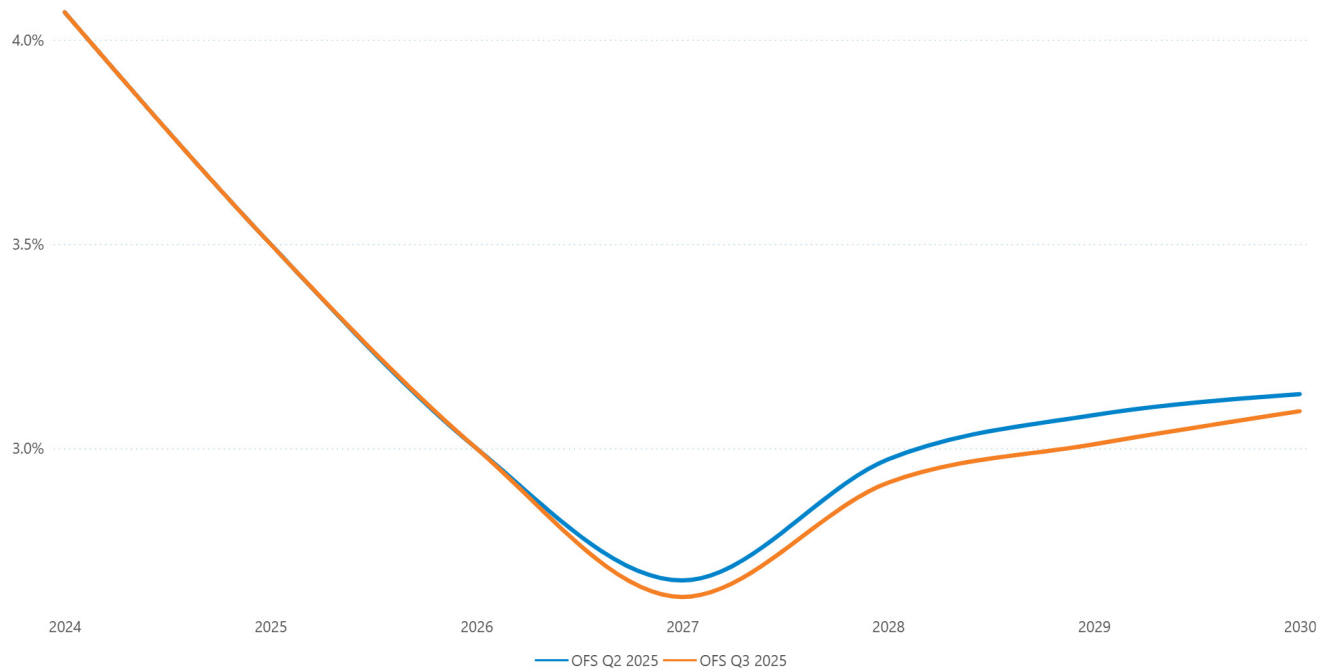
Verwachte ontwikkeling looninflatie



Verwachte ontwikkeling bouwkosten



Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore