

Economische verwachtingen Ortec Finance 2^e kwartaal 2021

Aanhoudende druk op de huizenmarkt houdt
de hoge stijgingen in stand





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 is vanaf nu te vinden op ons klantenportaal.

In dit artikel gaan we in op de belangrijkste wijzigingen 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.

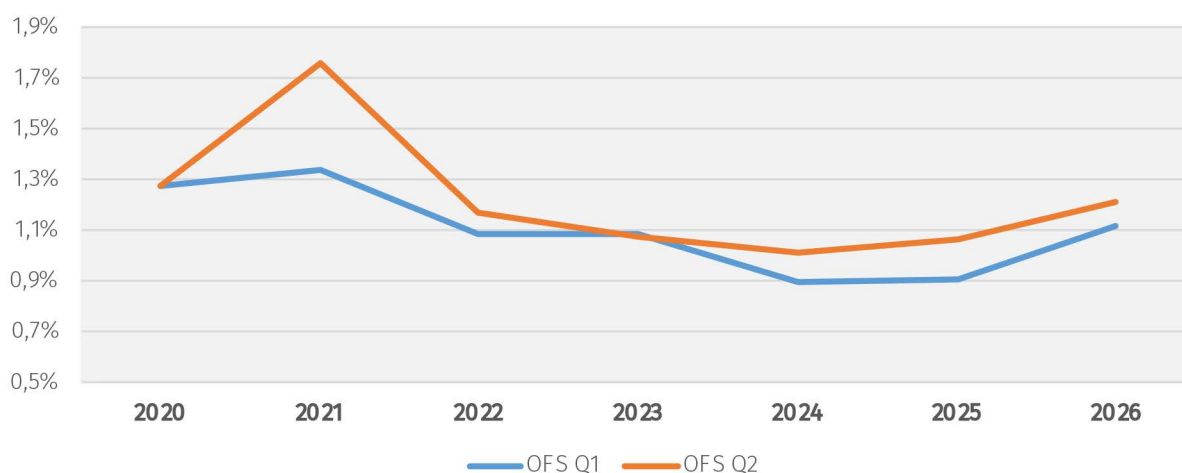
Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

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 korttermijnverwachtingen van dit kwartaal ten opzichte van het vorige kwartaal zijn als volgt:

- De verwachte prijsinflatie voor 2021 is nu 1,8%, waar dit in Q1 nog 1,3% was (+0,5 procentpunt). Dit wordt veroorzaakt door onder andere de gestegen energielasten. Omdat de prijsinflatie sterk gecorreleerd is met de looninflatie, zien we in die verwachting een vergelijkbare stijging (zie bijlage). Over de periode 2021 t/m 2026 is de verwachte cumulatieve prijsinflatie hierdoor gestegen van 6,6% naar 7,5%.

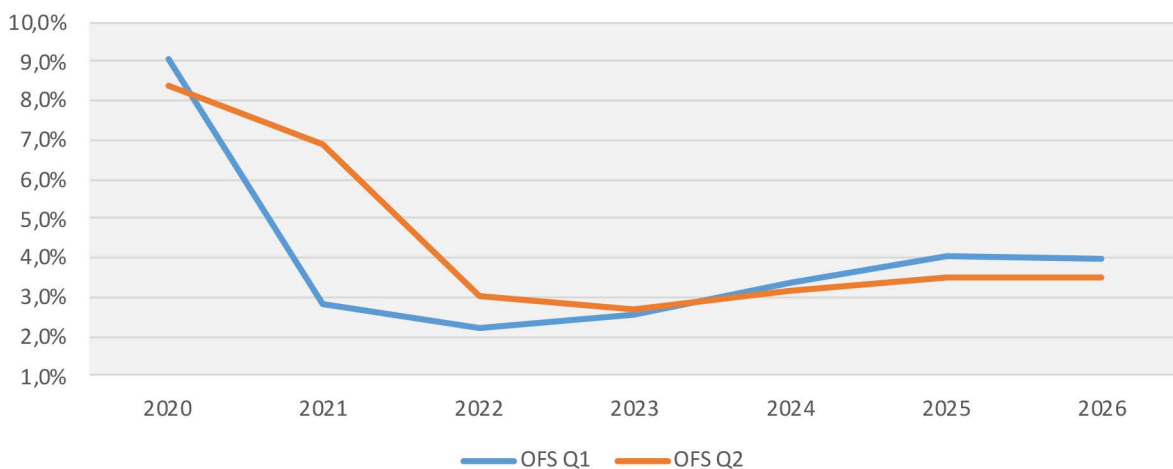
Verwachte ontwikkeling prijsinflatie



- De druk op de woningmarkt lijkt nog geenszins af te nemen. In de eerste maanden van 2021 zijn de huizenprijzen weer ontzettend hard gestegen. Naar verwachting zal de stijging in 2021 wel afnemen, maar minder sterk dan eerder werd verondersteld. In Q1 werd er nog een stijging verwacht van 2,8% voor 2021 waar we nu (gegeven de sterke stijging in de eerste maanden) uitkomen op een verwachting van 6,9%. Ondanks de coronacrisis, is het de verwachting dat de waarde van woningen blijft stijgen.

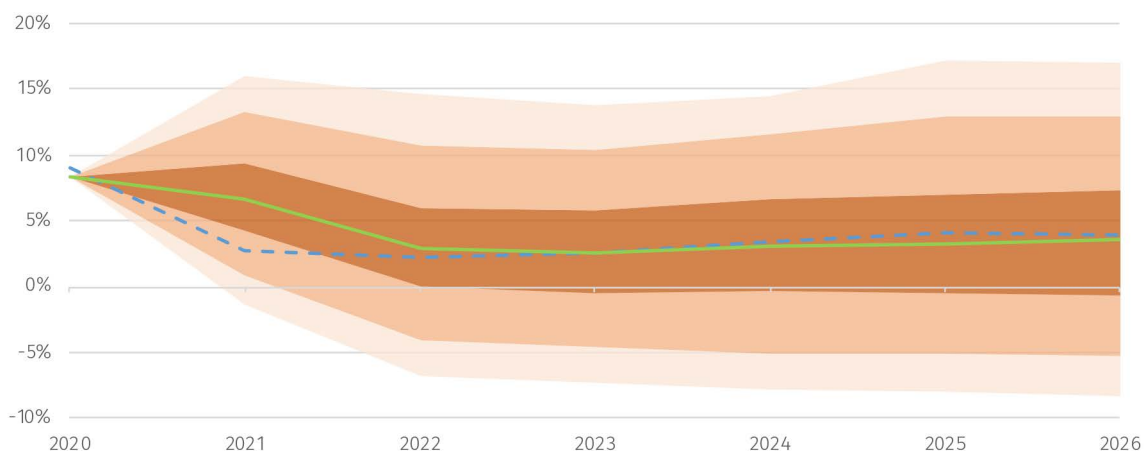
Ten tijden van het delen van de OFS Q1 hebben onze bronnen, waaronder het CBS, voorlopige cijfers afgegeven die tijdens de eerste maanden van het jaar definitief gemaakt worden. Hierdoor zien we voor een aantal reeksen een kleine correctie in het gerealiseerde jaar.

Verwachte ontwikkeling leegwaardeontwikkeling



In de onderstaande figuur is weer hetzelfde verschil inzichtelijk gemaakt maar nu aangevuld met de waaier van mogelijke leegwaardeontwikkelingen. Daaruit valt te lezen dat we de kans op een daling van leegwaarde ongeveer 25% schatten na 2021.

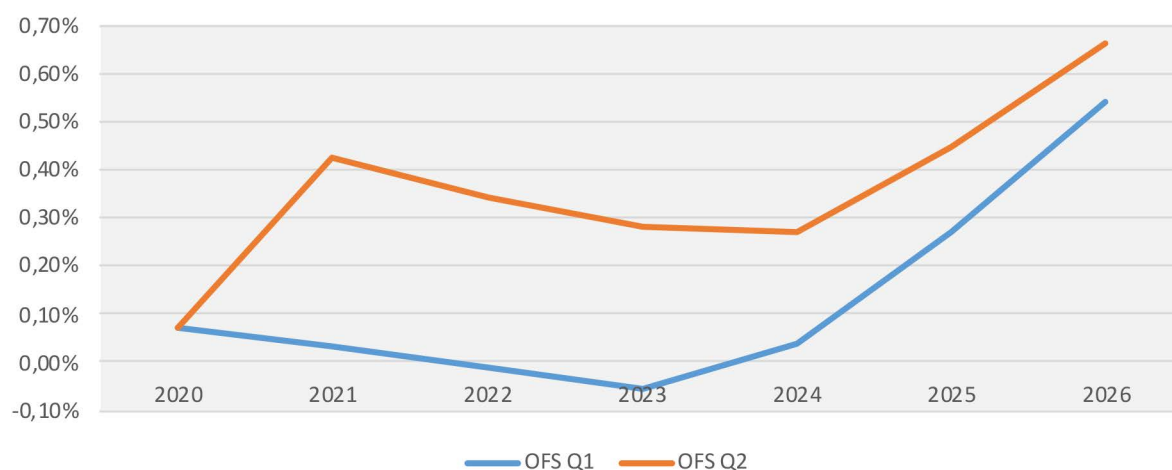
Waaier leegwaardeontwikkeling Q2 2021



De aanhoudende druk op de markt zorgt er echter niet alleen voor dat de huizenprijzen blijven stijgen, maar ook dat de bouw- en onderhoudskosten door blijven stijgen. Om die reden zijn ook deze verwachtingen naar boven bijgesteld. Zie ook hiervoor de bijlage.

- In het eerste kwartaal van 2021 is de rente gestegen. Hierdoor hebben wij onze verwachting voor 2021 bij moeten stellen van 0,04% in Q1 naar 0,42% voor Q2. De gerealiseerde rentestijging vindt zijn oorsprong in het verwachte begrotingstekort van de Verenigde Staten welke allereerst de Duitse rentes raakt, die op zijn beurt de rentes in Europa heeft doen stijgen. De verwachting is echter dat dit een tijdelijke schok is en dat deze stijging niet direct doorzet naar het lange termijn gemiddelde van 3,25%.

Verwachte ontwikkeling 10 jaarsrente + opslag



Meer details over de OFS Q2 2021 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal. Tevens zijn de grafieken van de overige economische parameters opgenomen in de bijlage.



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 Raveslout

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Raveslout@ortec-finance.com

Disclaimer

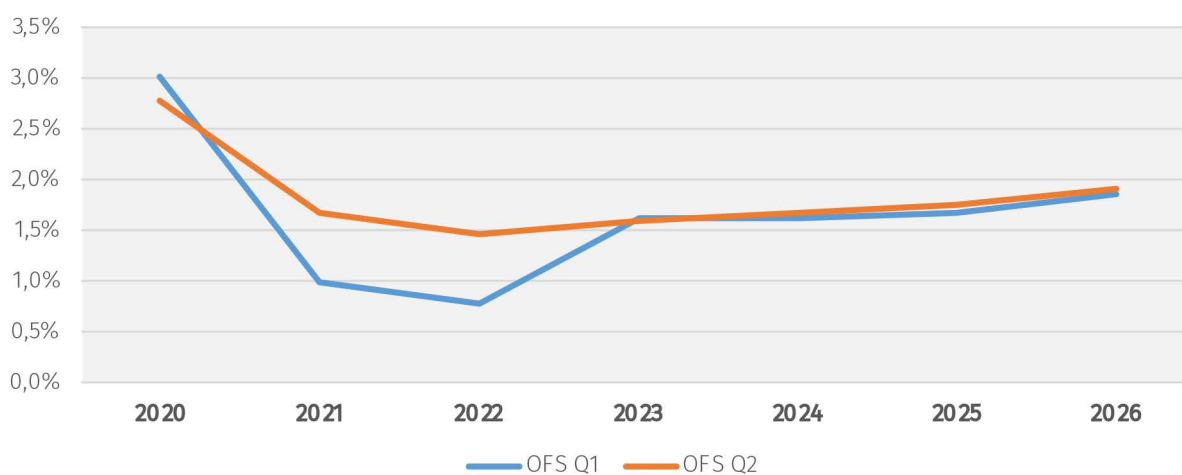
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport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

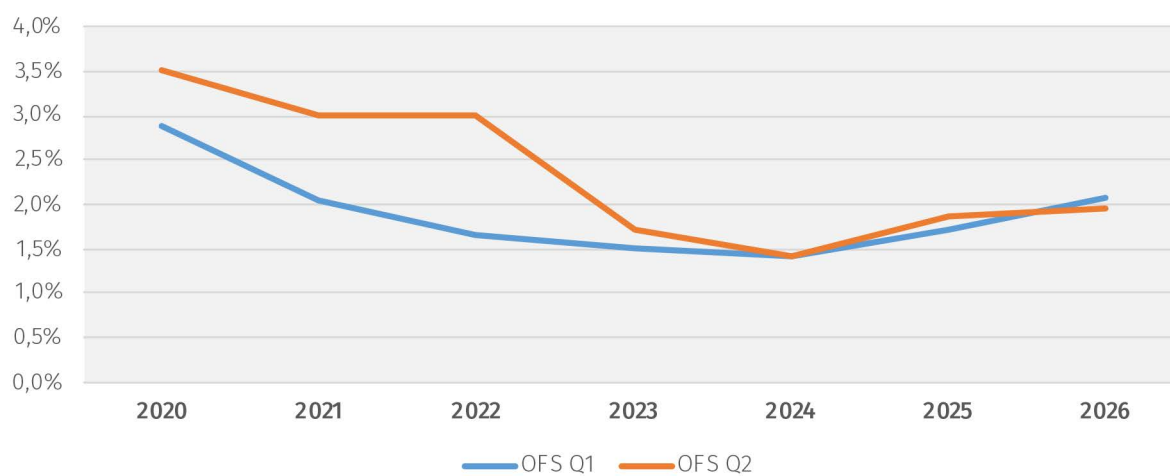
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q1 2021 en de OFS Q2 2021 getoond.

Verwachte ontwikkeling looninflatie

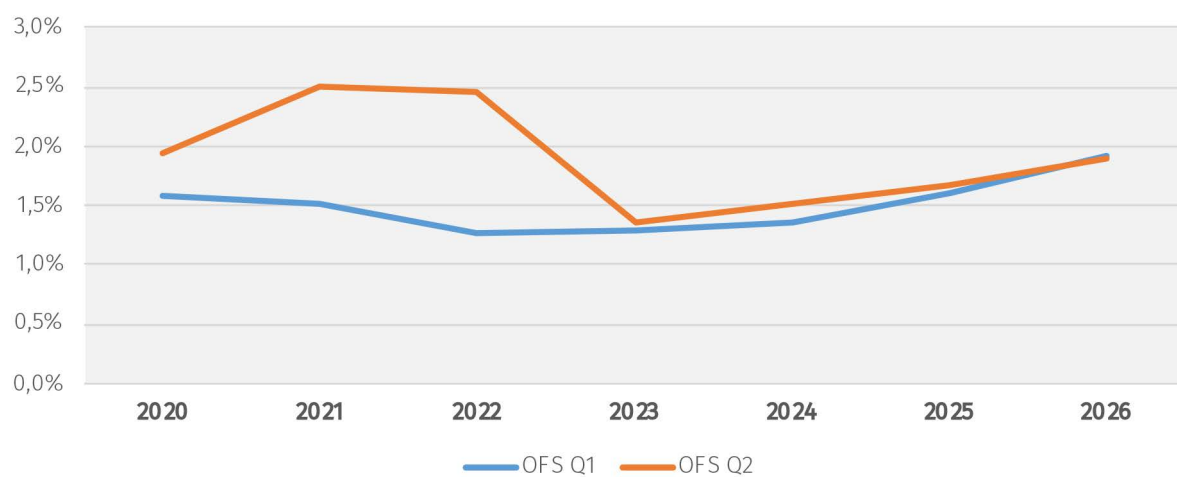


Verwachte ontwikkeling bouwkostenstijging





Verwachte ontwikkeling onderhoudskostenstijging





ORTEC
FINANCE

contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne