

Economische verwachtingen Ortec Finance 4e kwartaal 2022

Zowel inflatie- als renteverwachtingen toegenomen

18 oktober 2022





Introductie

Binnenkort moet de dPi (de Prognose-informatie) worden ingeleverd. Het is belangrijk om hierin een goede inschatting van de economische parameters te maken, aangezien dit veel effect kan hebben op de begroting. Het minimale wat je kunt doen is de (concept) begroting van jouw corporatie doorrekenen met de actuele verwachting uit de OFS Q4. Dat kan aanleiding zijn de economische parameters in de begroting bij te stellen. De Autoriteit Woningcorporaties zegt hierover in de 'Leidraad economische parameters dPi 2022' dat corporaties zelf dienen te beoordelen of er aanleiding bestaat om af te wijken van de parameters van de dPi.

De OFS bevat ook een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's. Op basis hiervan is het mogelijk de financiële risico's van jouw corporatie te bepalen met onze WALS [Risicomodule \(RM\)](#). Aw en WSW benoemen scenario-analyse als aandachtspunt voor de meerjarenbegroting en dPi: "Dit maakt het relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische omstandigheden anders lopen dan verwacht".

De nieuwe OFS is voor klanten vanaf nu te vinden op ons [klantenportaal](#) en de SaaS omgeving. In dit artikel beschrijven we de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen ten opzichte van het vorige kwartaal.

Meer details over de OFS Q4 2022 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.



Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Naast het publiceren van de nieuwste OFS, lichten we de wijzigingen toe ten aanzien van onze inzichten ten opzichte van de OFS van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen in de korte termijn verwachtingen van dit kwartaal ten opzichte van het vorige kwartaal zijn als volgt:

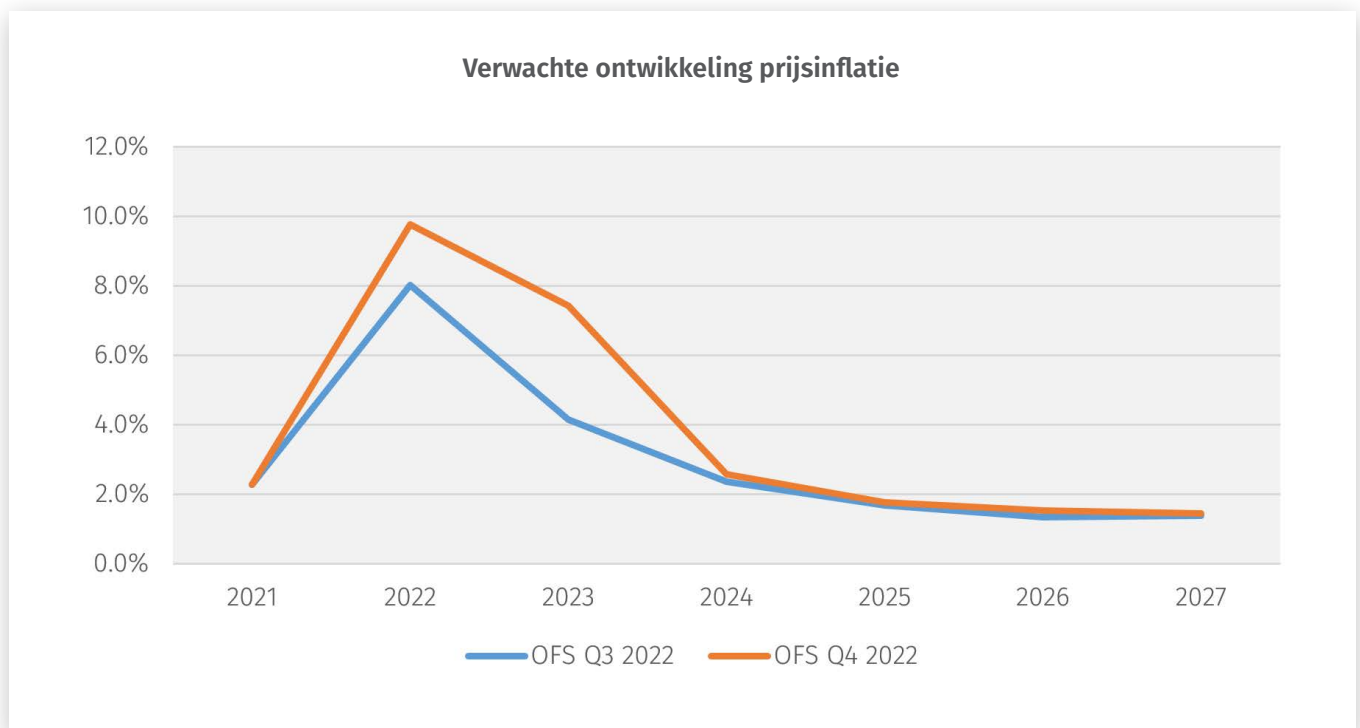
- De verwachte prijsinflatie voor zowel 2022 als 2023 is weer **fors naar boven bijgesteld**. De belangrijkste oorzaak zijn de aanhoudende stijgingen van de olie, gas-, en energieprijzen.
- De laatste maanden zijn er steeds **waardedalingen** waargenomen op de **huizenmarkt**. Dit heeft onze verwachting van 2023 **aangepast** van een lichte stijging (1,5%) **naar een lichte daling (-1,1%)**.
- De verwachte 10-jaarsrente van 2023 is **gestegen van 2,0% naar 2,7%**.

Bovenstaande punten zorgen alle drie voor een verslechtering van de economische positie van corporaties. Een stijgende prijsinflatie zorgt voor hogere kosten, maar zorgt met de nationale prestatieafspraken niet voor hogere huurinkomsten. Daarnaast stijgen de investeringskosten en is het duurder om geld te lenen. Kijk hoe groot het negatieve effect is voor jouw corporatie door de begroting door te rekenen met de nieuwe economie.

Verwachting prijsinflatie

De verwachte prijsinflatie voor zowel 2022 (van 8,0% naar 9,8%) als 2023 (van 4,2% naar 7,4%) is weer fors naar boven bijgesteld. De belangrijkste oorzaak is de aanhoudende stijgingen van de olie-, gas- en energieprijzen. Normaliter zouden deze hogere stijgingen doorwerken in de huren van corporaties maar met de prestatieafspraken is voor de jaren 2023-2025 gekozen om aan te sluiten bij de looninflatie. Hierdoor heeft deze stijging (op korte termijn) voornamelijk impact op de kosten.

Vooralsnog voorziet het CBS geen daling van de prijsinflatie. "Een stijgende olieprijs zal zorgen voor aanhoudende stijging van de inflatie", zegt Notten. "Maar de energieprijzen van de afgelopen tijd zie je doorlopen in veel andere producten. Boter, kaas, eieren, melk, vlees, koffie is allemaal met 20, 30 procent in prijs gestegen. De hoge energiekosten zijn daar allemaal in verwerkt en daar ben je niet snel vanaf."¹



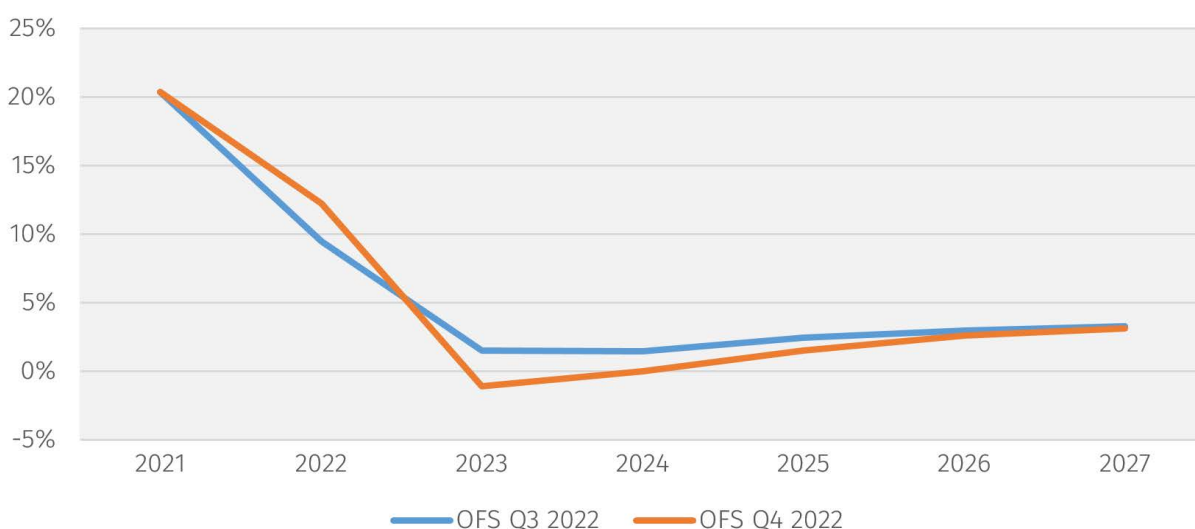
¹ <https://www.bnr.nl/nieuws/economie/10490356/cbs-inflatie-stijgt-naar-ruim-14-procent>

Verwachting huizenprijzen

De laatste maanden zijn er steeds waardedalingen waargenomen op de huizenmarkt. Zie hierover ook de Ortec Finance [maandalert woningmarkt](#). Dit heeft onze verwachting van 2023 aangepast van een lichte stijging (1,5%) naar een lichte daling (-1,1%). In 2024 verwachten we dat de huizenprijzen gelijk blijven (marktindex van 0%). Vanaf 2025 verwachten we weer een stijging te zien.

Oorzaak van de lagere prijzen is voornamelijk de stijging van de hypotheekrente. Daarnaast is er een daling van de koopkracht door onder meer de hoge inflatie en is er een economische neergang.² De kans dat er veel woningen onder water komen te staan is gelukkig kleiner dan de vorige keer dat de huizenprijzen daalden, in 2008. Dit komt doordat de regels zijn aangepast, zo kan je bijvoorbeeld niet meer aflossingsvrij lenen en kan er minder meegefinancierd worden (zoals aankoopkosten). Daardoor zien we enkel een lichte daling van de marktindex in de OFS en stijgt deze weer vanaf 2025.

Verwachte ontwikkeling huizenprijzen



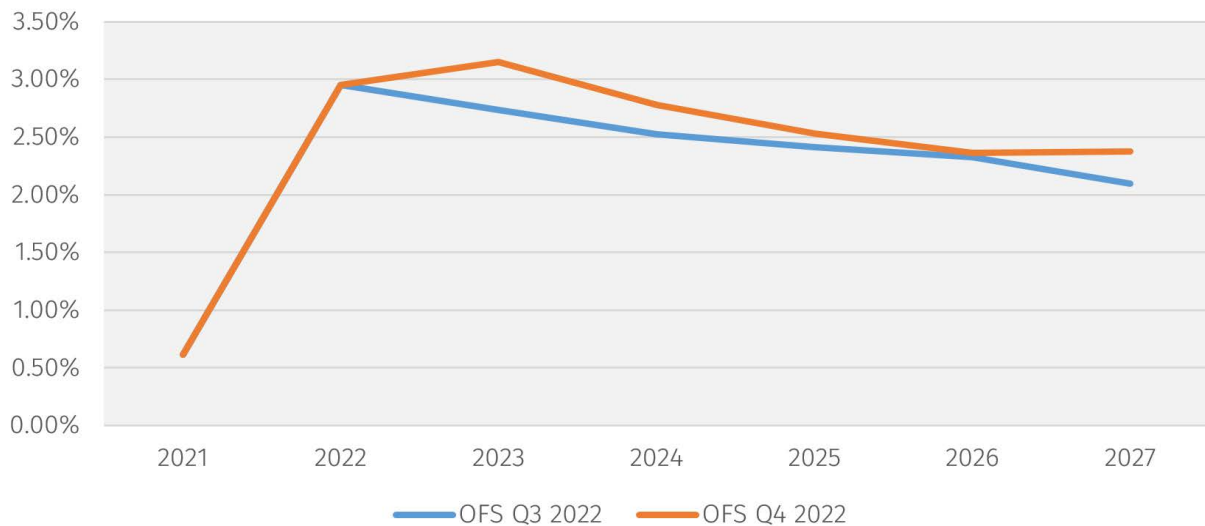
² <https://nos.nl/artikel/2448171-abn-amro-kentering-gaande-op-woningmarkt-huizenprijzen-dalen>

Verwachting lange rentes

Ook de rentes zijn ten opzichte van onze vorige prognoses harder gestegen dan eerder gedacht. De ECB heeft in de tussentijd een forse rentestijging aangekondigd van 75 basispunten. Dit heeft ertoe geleid dat de verwachte 10-jaarsrente van 2023 is gestegen van 2,0% naar 2,7%. De opslag daarentegen wordt iets lager ingeschat waardoor de rente inclusief opslag stijgt van 2,74% naar 3,15%.

Een hogere rente zorgt voor een lagere ICR. Hoe meer leningen jouw corporatie aan moet trekken de komende jaren, hoe groter het effect zal zijn op de kengetallen. Ook herfinancieringen worden duurder dan eerder verwacht.

Verwachte ontwikkeling 10-jaars rente + opslag





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

Disclaimer

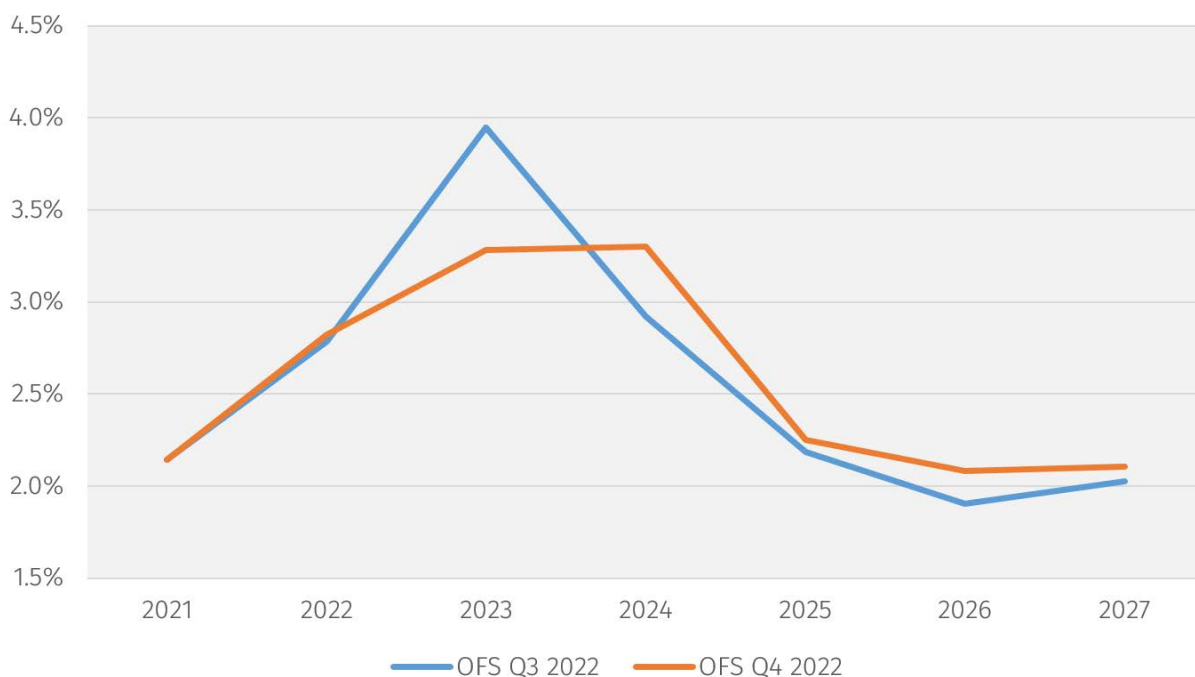
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport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

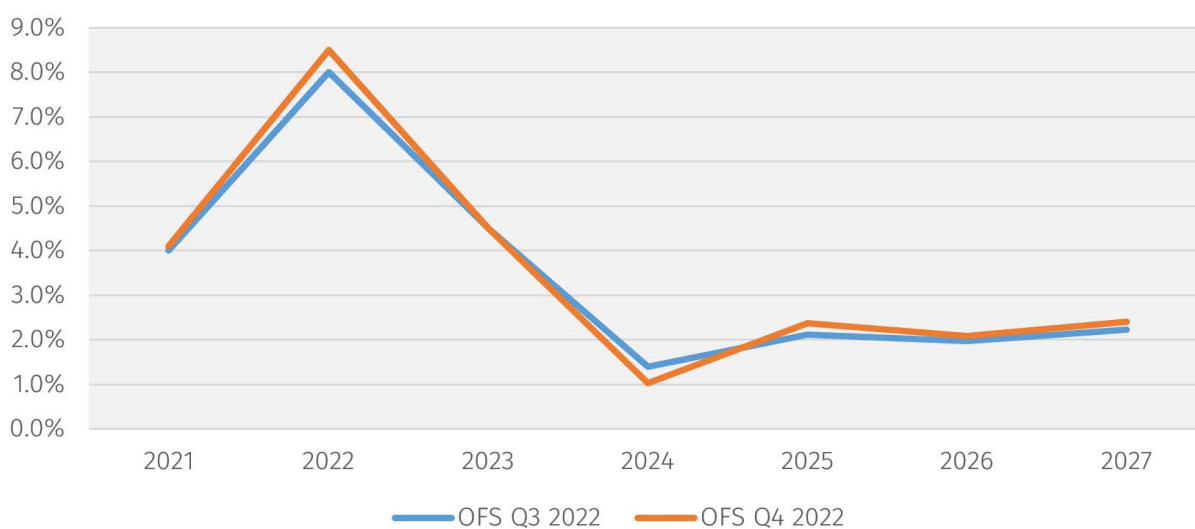
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q3 2022 en de OFS Q4 2022 getoond.

Verwachte ontwikkeling looninflatie

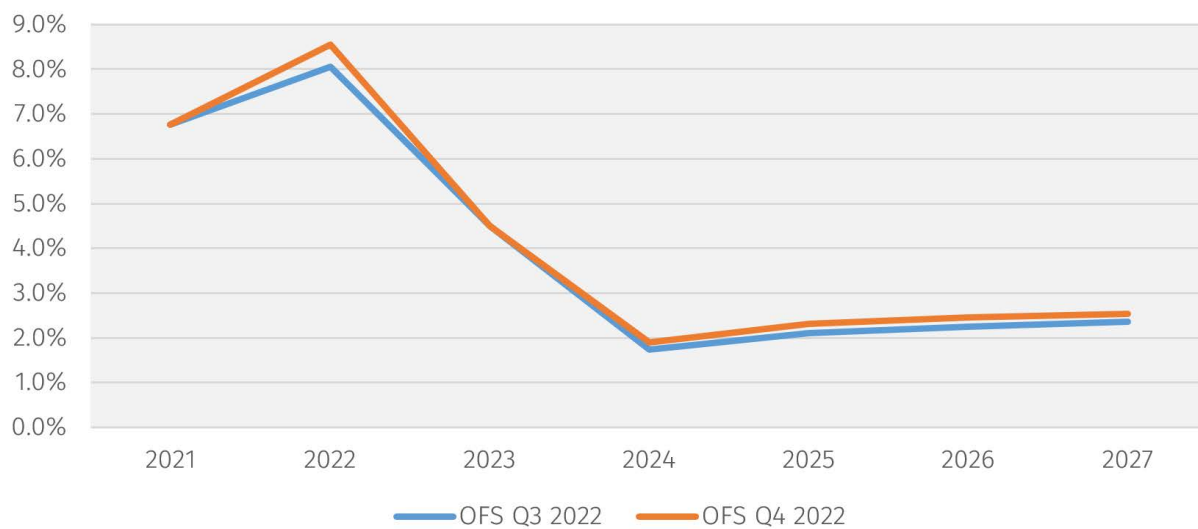


Verwachte ontwikkeling bouwkosten





Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





ORTEC
FINANCE

contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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