

Verwachte looninflatie 2024 flink gestegen, renteverwachtingen weer omhoog

Economische verwachtingen Ortec Finance - 2e kwartaal 2024





Introductie

De macro-economie heeft de afgelopen jaren hoge inflaties en flinke renteverhogingen gezien. Dit zorgt voor veel onzekerheid in de prognose van macro-economische parameters. Daarom is het belangrijk om de economische aannames in je begroting regelmatig te updaten met de nieuwste cijfers.

De nieuwste 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 Q2 2024 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:

- De verwachting voor de **looninflatie van 2024** is **verhoogd naar 6,4%**. Dit is meer dan een procentpunt hoger dan de verwachting in de OFS Q1, waar een looninflatie van 5,3% werd verwacht.
- De verwachte **10-jaars rente in 2024 en 2025** is **ongeveer 30 basispunten hoger dan in de OFS Q1**. Voor 2024 en 2025 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) van 3,1% en 2,9%. De oorzaak hiervoor is dat de inflatie minder snel daalt dan verwacht.

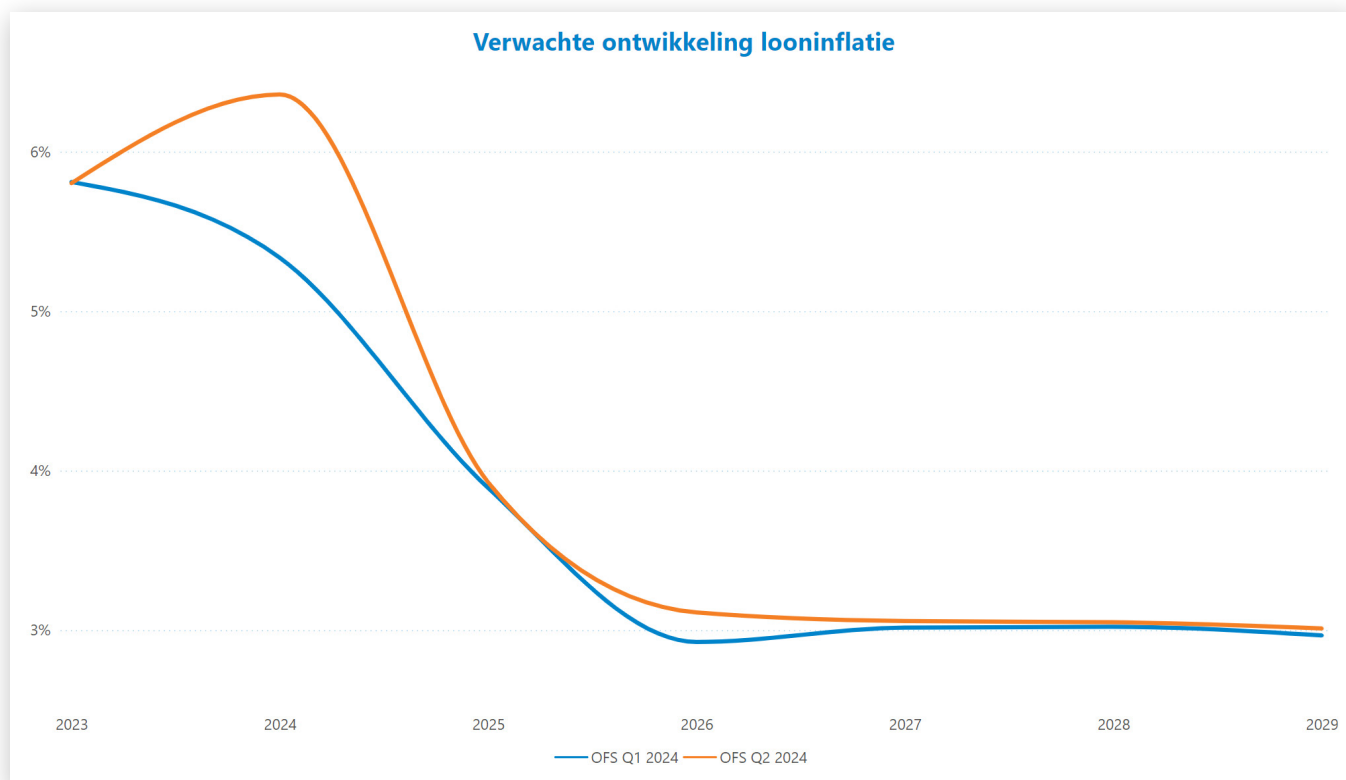
De looninflatie van 2024 is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien de maximale huurverhoging van 2025 gekoppeld is aan dit percentage. Omdat de definitieve looninflatie nog onzeker is, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. De OFS 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](#).

Verwachting ontwikkeling lonen

In 2023 zijn de lonen gemiddeld gezien met 5,8% gestegen. Deze hoge loonstijging heeft in het eerste kwartaal van 2024 doorgezet met een stijging van 6,8% ten opzichte van het eerste kwartaal een jaar geleden.² Mede hierdoor is de verwachting van de looninflatie voor 2024 met 1 procentpunt verhoogd naar 6,4%. De verwachting voor latere jaren is ongeveer gelijk gebleven.

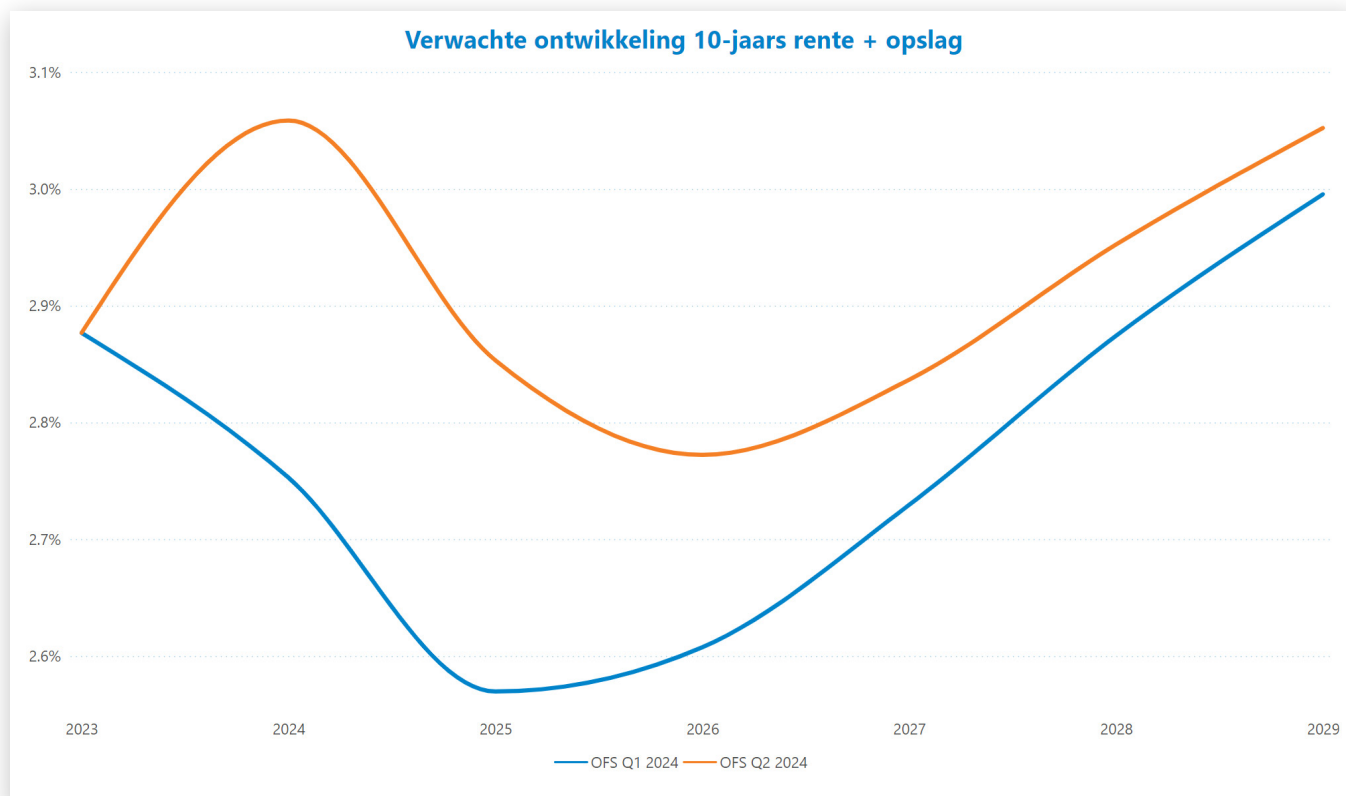


De harde stijging van de lonen is een reactie op de hoge inflatie die we de laatste jaren hebben gezien. Werknemers dwingen hoge loonstijgingen af om hun koopkracht te herstellen. Dit merken woningcorporaties ook in de stijging van hun personeelskosten. Maar belangrijker nog, de huurverhoging van 2025 is gekoppeld aan de gerealiseerde looninflatie. Een looninflatie van 6,4% zou betekenen dat woningcorporaties een huurverhoging van 5,9% kunnen vragen in 2025 (looninflatie minus 0,5%). Het is belangrijk om tijdig binnen jouw corporatie te bespreken wat het beleid zal zijn als de looninflatie dit jaar hoog uitvalt.

² NOS, [Loonstijging vlakt af: 6,8 procent in eerste kwartaal](#)

Verwachting lange rentes

De verwachtingen omtrent de lange rente is naar boven bijgesteld. In de OFS Q2 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2024-2026 van 3,1% | 2,9% | 2,8%. In de OFS Q1 was deze verwachting nog 2,7% | 2,5% | 2,6%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



De reden voor deze bijstelling is de aanhoudende inflatie. In het begin van het jaar was de verwachting dat de inflatie de dalende trend zou aanhouden. Er werd gespeculeerd over een renteverlaging vanuit de ECB in april of juni. Na hardnekkige inflatie in het eerste kwartaal is een rentewijziging in april niet tot stand gekomen. De verwachting is dat een renteverlaging in juni nog steeds mogelijk is.³

Voor corporaties blijft het toekomstbeeld onzeker. De renteverwachting daalde flink van de Q4 2023 naar Q1 2024, maar is nu weer licht gestegen. Het aantrekken van vreemd vermogen zal met de OFS Q2 duurder zijn dan met de OFS Q1. Dit kan impact hebben op het verloop van de ICR bijvoorbeeld. Het is dus nuttig om de impact van deze nieuwe renteverwachting inzichtelijk te maken voor de eigen corporatie.

³ FD, [ECB sorteert nadrukkelijk voor op renteverlaging in juni](#)



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

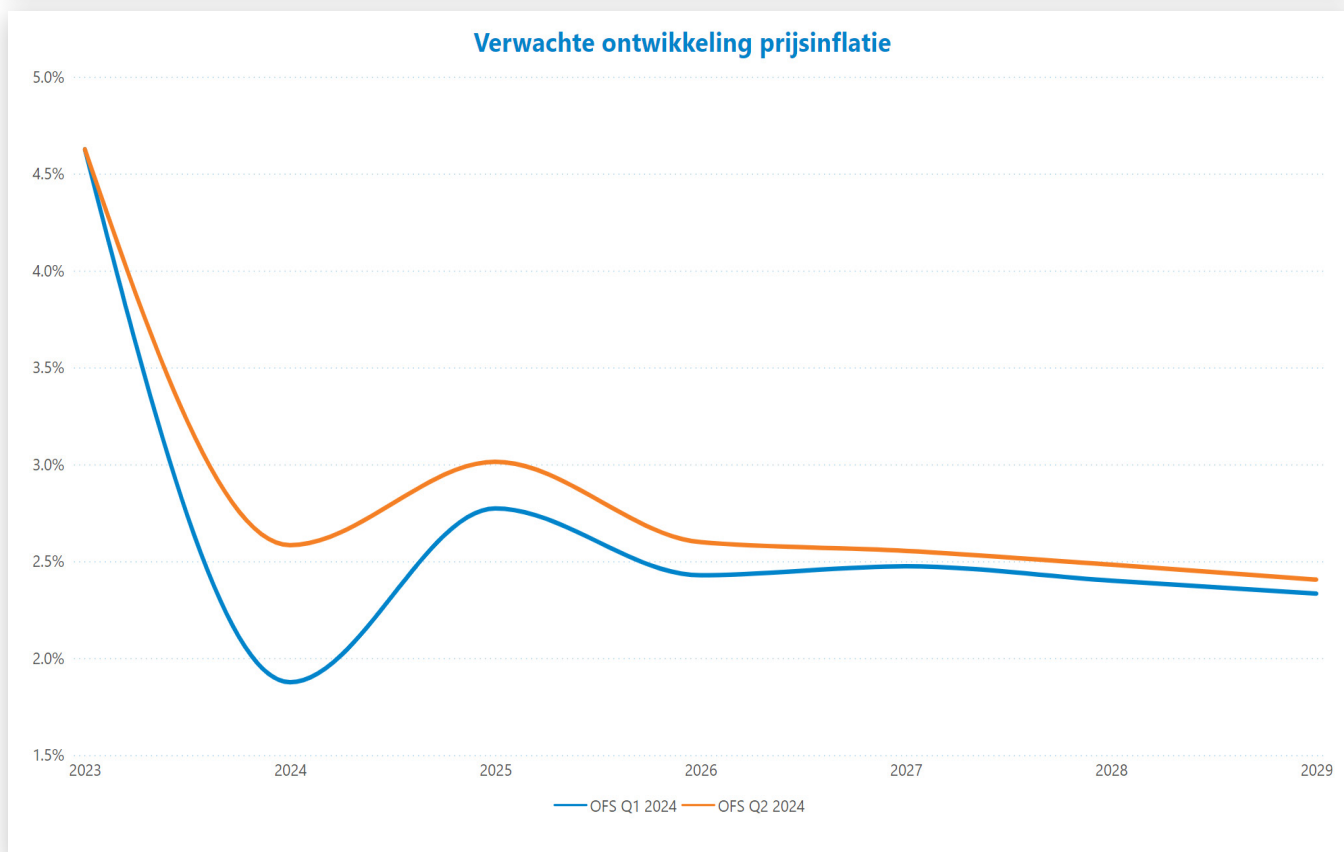
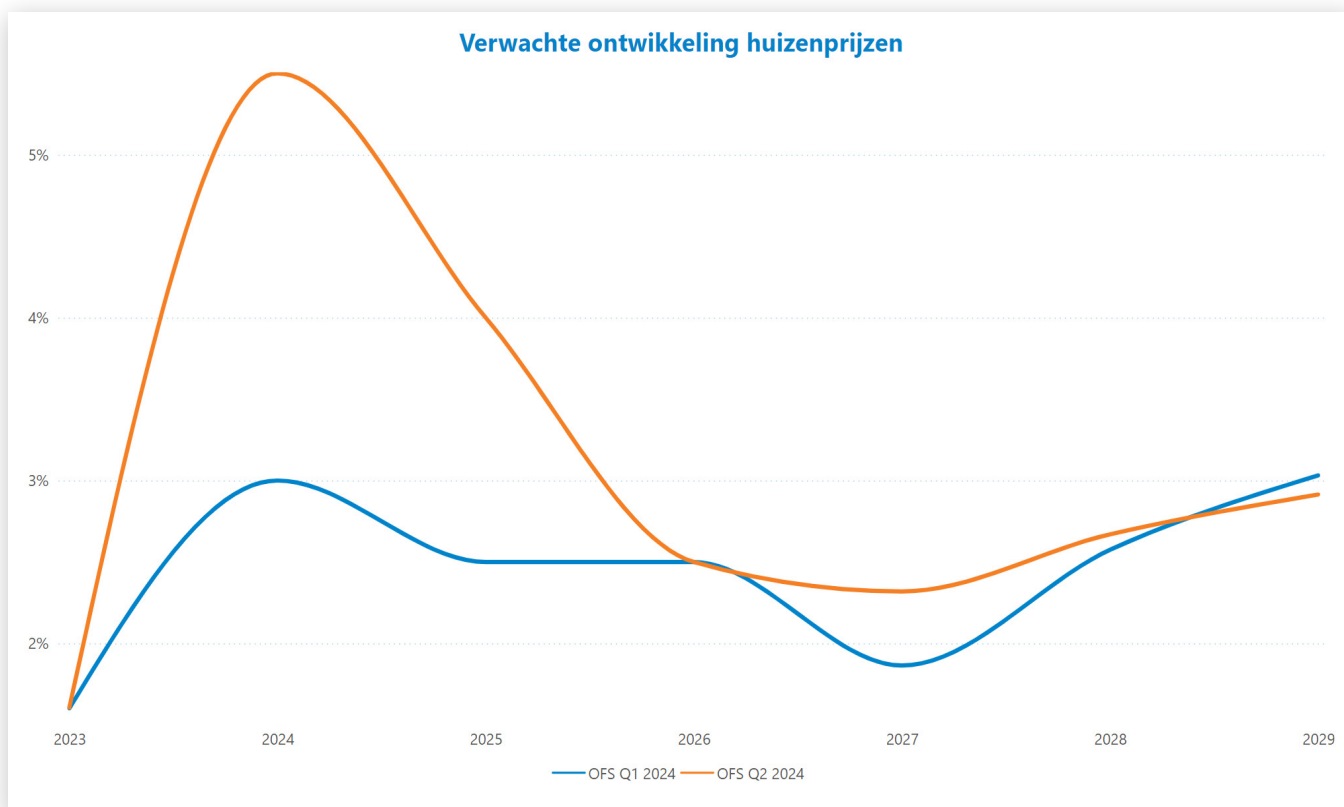
Disclaimer

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.

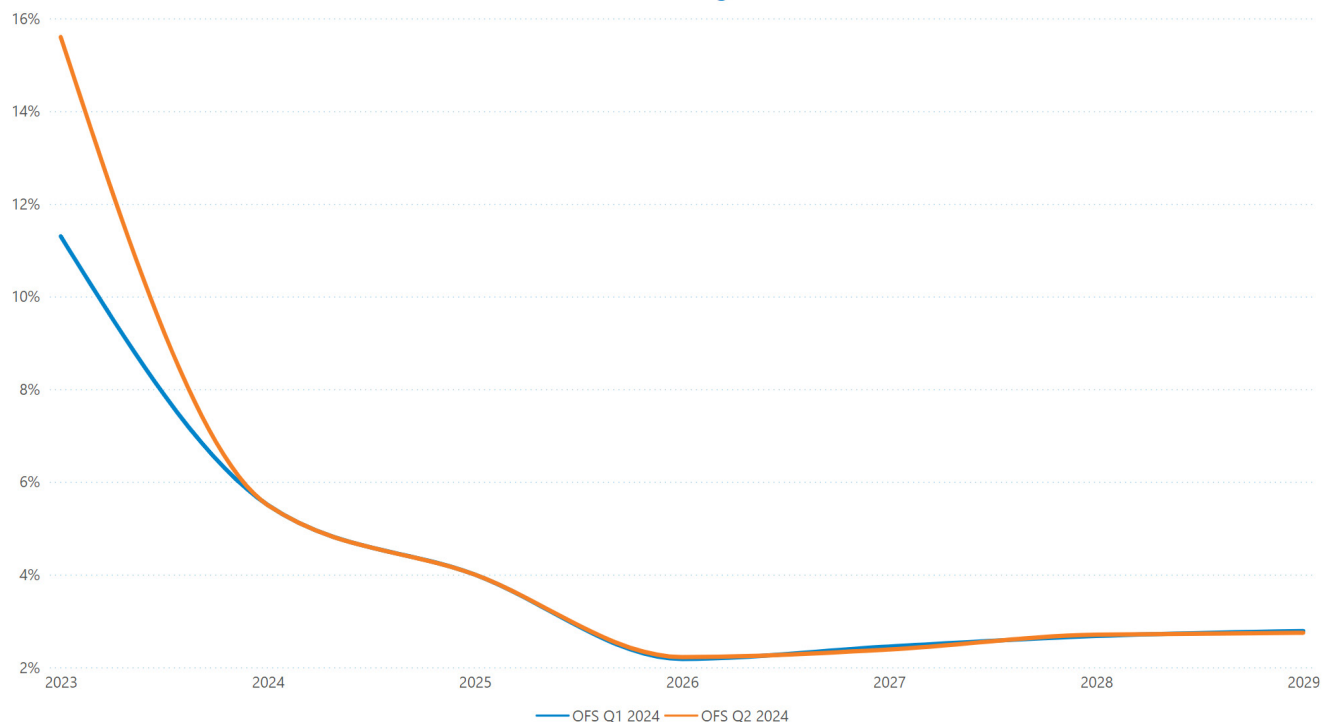
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q1 2024 en de OFS Q2 2024 getoond.

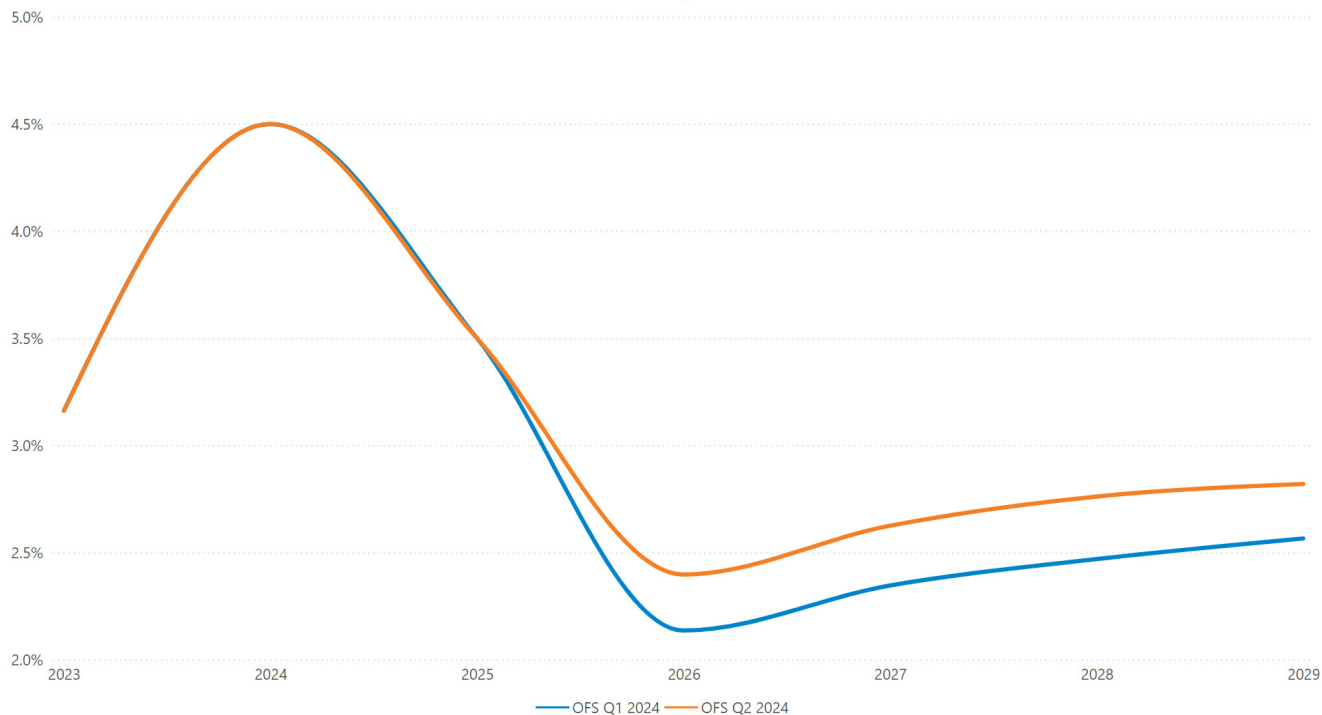




Verwachte ontwikkeling bouwkosten



Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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