

Huizenprijsindex 2024 opnieuw gestegen, prijsinflatie en rente op middellange termijn verhoogd

Economische verwachtingen Ortec Finance - 1e kwartaal 2025





Introductie

De macro-economie heeft de afgelopen jaren hoge inflaties en flinke renteverhogingen gezien. Internationaal gezien hebben we ook geopolitieke onzekerheid gezien met conflicten, en door de verkiezing van Trump liggen er in de toekomst mogelijk hoge invoertarieven op de loer. 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 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 Q12025 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 **huizenprijsindex van 2024 is wederom verhoogd**. In de OFS Q4 2024 was deze met 2,5%-punt verhoogd naar 9,5% ten opzichte van Q3. Dit kwartaal is de huizenprijsindex van 2024 wederom verhoogd met 3,3%-punt naar 12,8%.
- De **verwachte inflatie van 2025 is verlaagd met 40 basispunten naar 3,1%**. Voor de drie opvolgende jaren is de verwachting van de prijsinflatie echter verhoogd met gemiddeld 20 basispunten. De jaren erna is de verwachting per jaar zelfs verhoogd met gemiddeld 30 basispunten.
- Als reactie op de hierboven genoemde ontwikkeling zijn de verwachtingen van de lange rentes ook verhoogd. Van 2026 t/m 2029 zijn deze met ongeveer 20 basispunten verhoogd. De verwachtingen verder in de toekomst, van 2030 t/m 2039 zijn zelfs met gemiddeld 50 basispunten toegenomen.

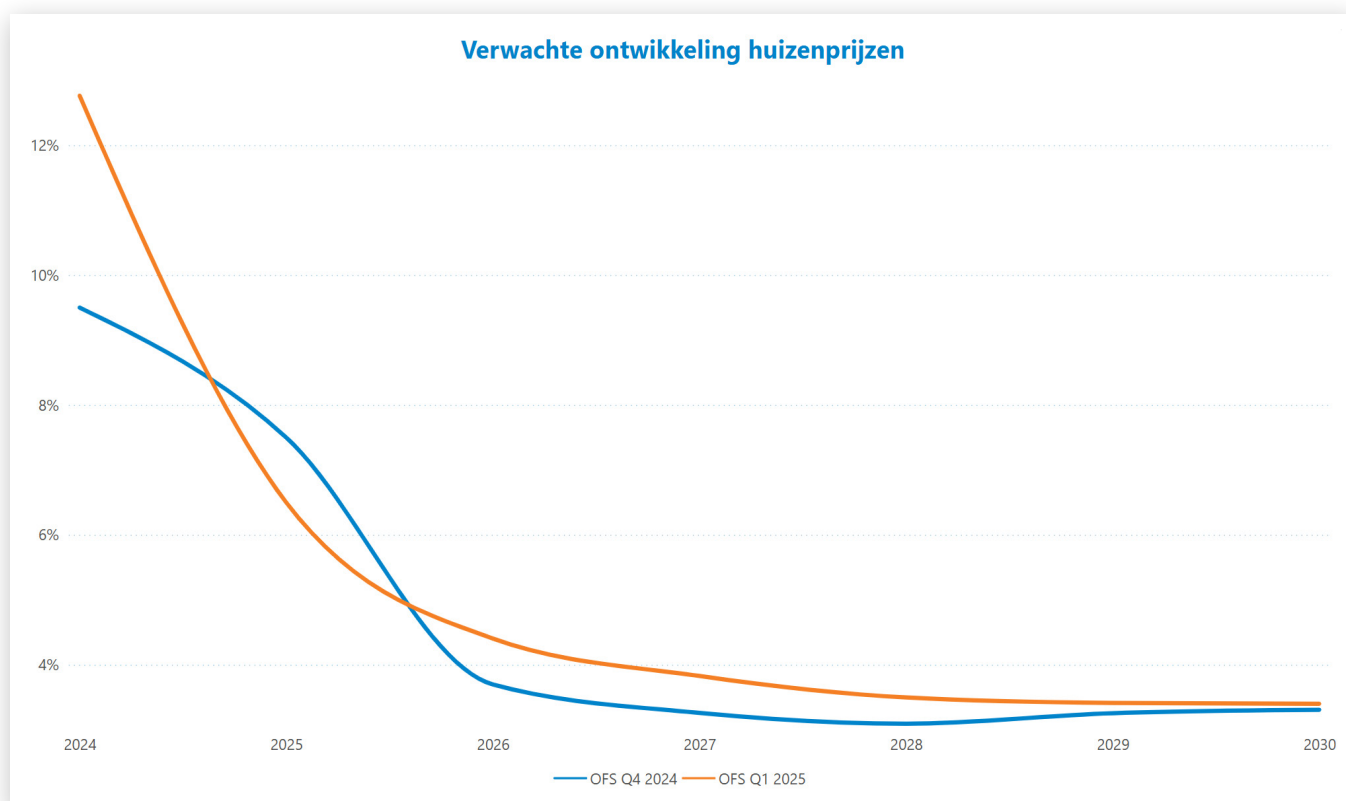
De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. 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](#).

Verwachting ontwikkeling huizenprijzen

De forse stijging van huizenprijzen blijft zicht voortzetten. Maand op maand blijven de prijzen toenemen². Om deze reden is de verwachting van de huisprijsstijging in 2024 van de OFS Q4 bijgesteld van 9,5% naar 12,8%. De verwachting is dat deze prijsstijging zich voort zal zetten, maar wel in mindere mate. De verwachte huizenprijsindex van 2025 is dan ook naar beneden bijgesteld met 1%-punt naar 6,5%. In de OFS Q4 2024 werd deze nog op 7,5% verwacht.

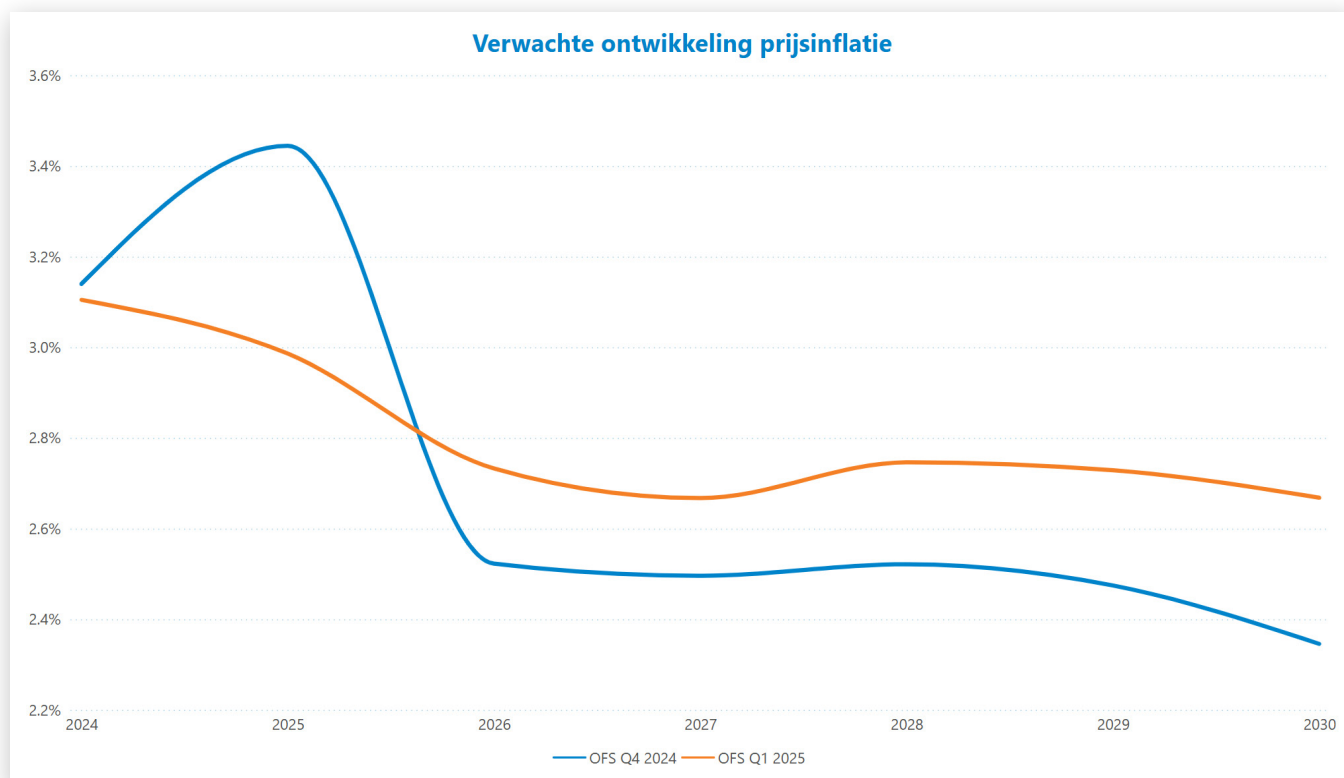


Na de piek in 2022 zagen we een dalende trend in de huizenmarkt. Medio 2023 stabiliseerde dit en sindsdien zien we de huisprijzen stijgen. Een belangrijke reden hiervoor is de aanhoudende krapte op de woningmarkt. Dit tekort is dusdanig groot, dat het oplossen hiervan meerdere jaren zal duren. Andere redenen zijn de lagere hypotheekrente en een hogere looninflatie. Beide factoren zorgen voor een toegenomen leencapaciteit van hypotheekgevers wat ervoor zorgt dat de huizenprijzen stijgen.

² CBS, [Koopwoningen in november bijna 12 procent duurder dan jaar eerder](#) | CBS

Verwachting prijsinflatie

De prijsinflatie lijkt volgens de laatste verwachtingen nog een tijd boven het ECB-doel van 2% te blijven. In december 2024 bedroeg deze zelfs 4,1%, wat overigens niet buiten de verwachtingen lag van onder andere ING en Rabobank³. De verwachting voor de prijsinflatie in de OFS Q1 25 is 3,0%. Ten opzichte van de OFS Q4 2024 is dit een verlaging van 40 basispunten.



Op lange termijn is de verwachting echter dat de inflatie blijft aanhouden. De ECB heeft de rente het afgelopen jaar 4 keer verlaagd, van 4,0% naar 3,0%, omdat er zorgen waren over de afname van de inflatie. Echter blijft de inflatie in Nederland aanhouden, met een significant hoger percentage dan in de Eurozone⁴.

Op middellange termijn zorgen onder andere de verwachting van importheffingen die worden ingevoerd in de Verenigde Staten ook voor een hogere inflatieverwachting⁵. Deze extra heffingen maken de kosten van producten hoger wat mogelijk resulteert in hogere inflatie. Hierdoor blijft de verwachte inflatie t/m 2030 boven de 2,5%.

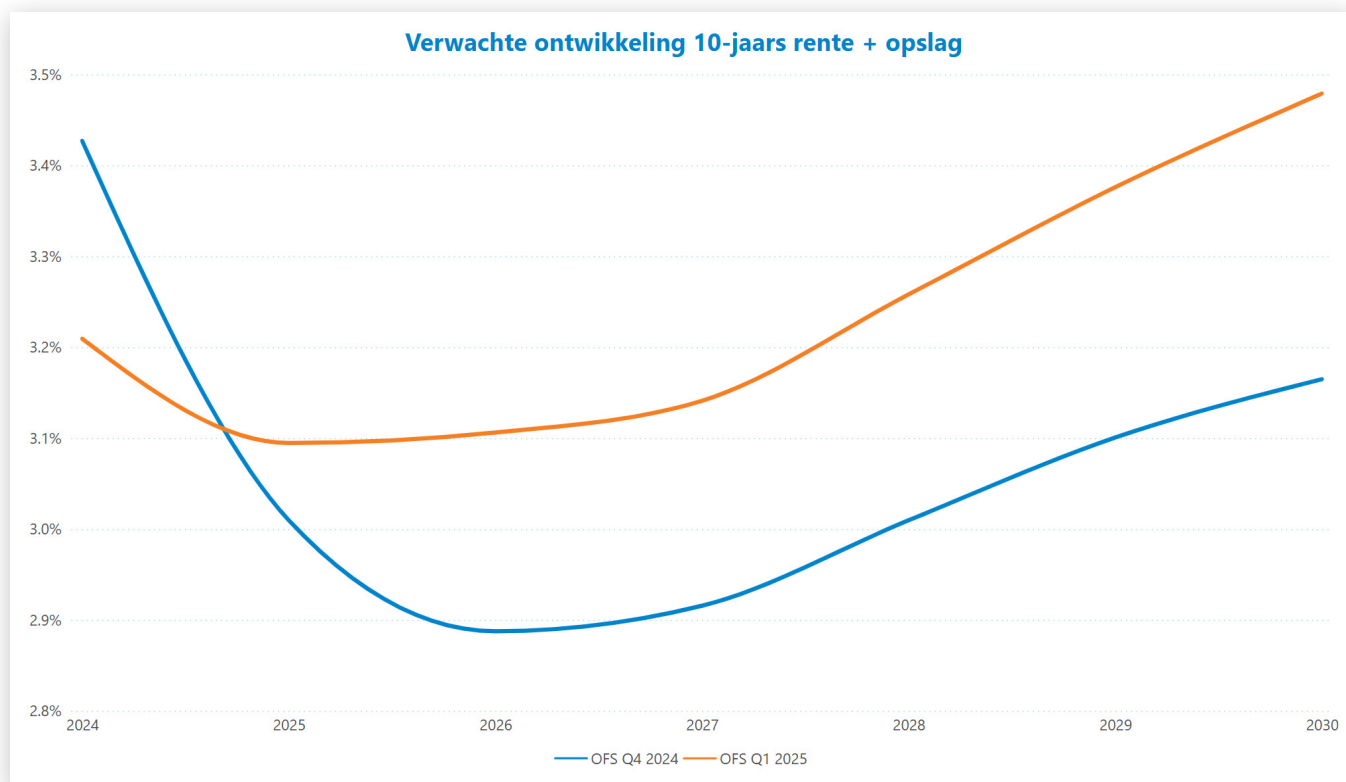
³ Rabobank, [Inflatiemonitor Nederland 2024Q4: lonen zitten inflatie op de hielen - Rabobank](#)

⁴ FD, [Inflatie blijft boven 4%, doel van 2% nog ver uit zicht](#)

⁵ Rabobank, [Het effect van Trumps tarieven op inflatie en rente - Rabobank](#)

Verwachting lange rentes

De verwachting voor de lange rente is naar boven bijgesteld. In de OFS Q1 2025 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2026-2028 van 3,1% | 3,1% | 3,3%. In de OFS Q4 2024 was deze verwachting nog 2,9% | 2,9% | 3,0%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



De renteverwachting voor de komende jaren is dus iets naar boven bijgesteld. Een oorzaak hiervan is de verwachting van de aanhoudende prijsinflatie. Om deze inflatie te beperken zal de lange rente ook toenemen.

Voor woningcorporaties is dit financieel gezien een ongunstige ontwikkeling. Hogere rentes zorgen ervoor dat het aantrekken van vreemd vermogen duurder zal zijn. Dit zal met name effect hebben op de ICR, die al beperkt is bij veel corporaties. We hebben echter gezien dat de renteverwachting het afgelopen jaar wisselvallig is geweest. Het is dus belangrijk om de economische verwachtingen goed in de gaten te houden.



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

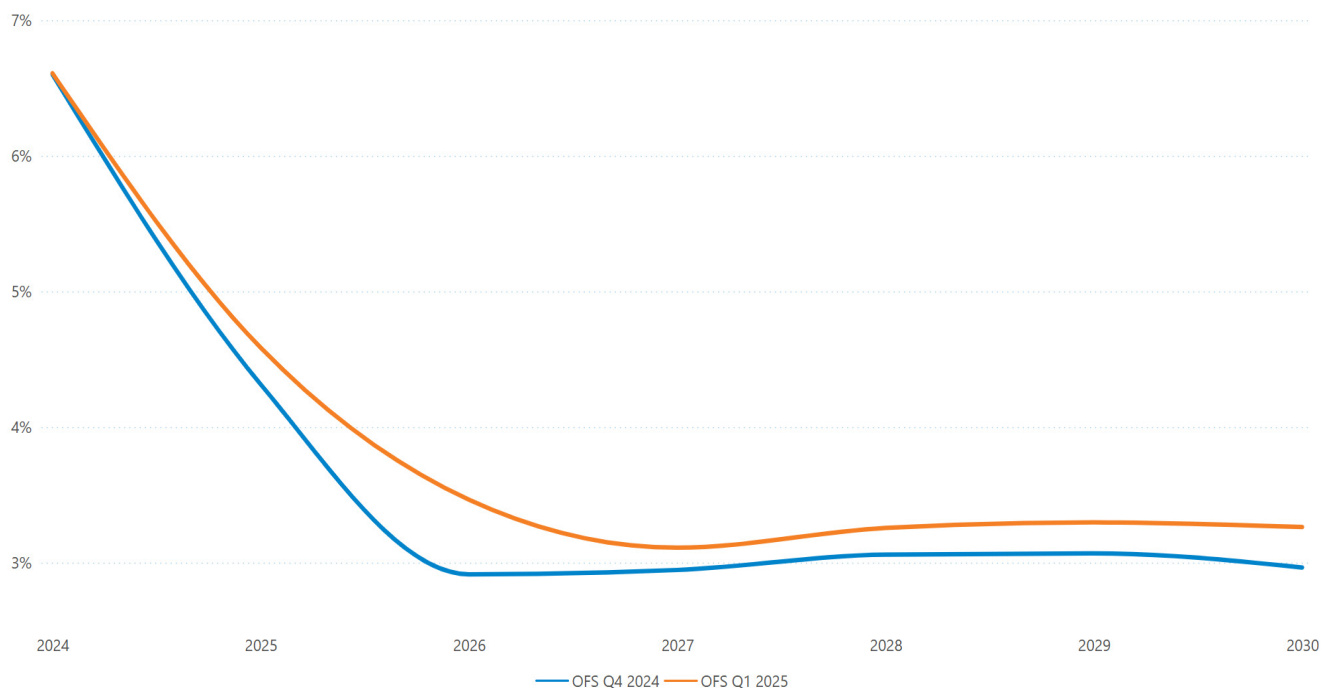
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport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

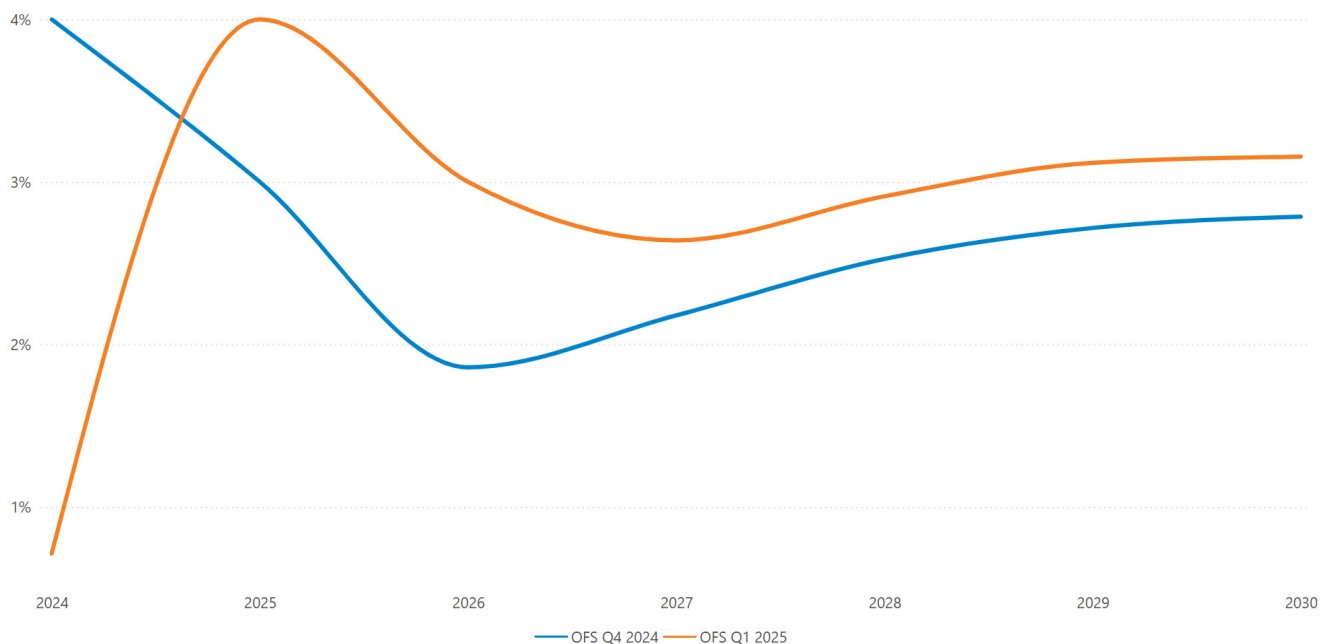
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q4 2024 en de OFS Q1 2025 getoond.

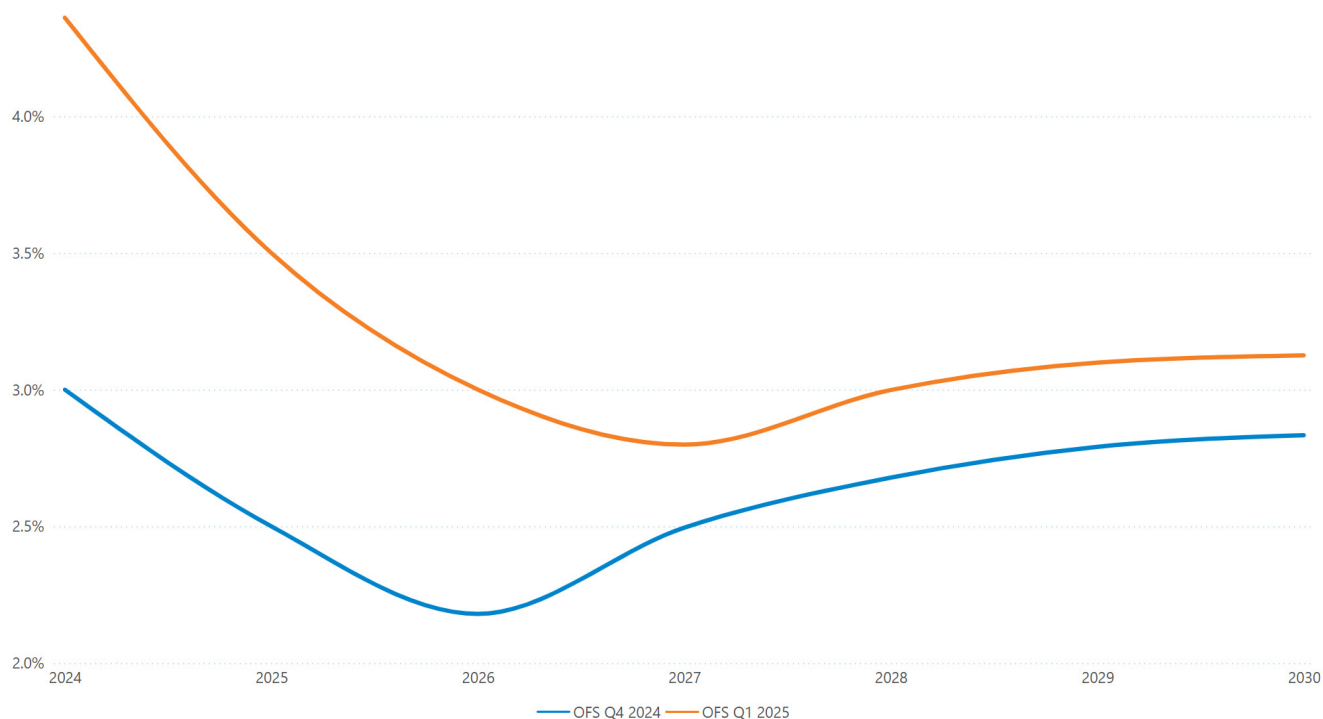
Verwachte ontwikkeling looninflatie



Verwachte ontwikkeling bouwkosten



Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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