

Verhoogde inflatie- en renteverwachtingen voor de middellange termijn

Economische verwachtingen Ortec Finance - 2e 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 handelsconflicten neemt de onzekerheid over het toekomstige inflatieverloop en het rentebeleid van centrale banken toe.

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 Q2 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 Q1 is de **renteverwachting voor 2025 t/m 2027 met 40 basispunten gestegen**, en komt nu uit op 3,5%. Vanaf 2028 verwachten we een geleidelijke verdere stijging tot een piek van 3,9% in 2032.
- De **verwachte prijsinflatie voor 2025 is met 40 basispunten verhoogd** naar 3,3%. Voor 2026 bedraagt de bijstelling zelfs 70 basispunten. Ook voor de daaropvolgende jaren is de inflatieverwachting aangepast, met een gemiddelde verhoging van 20 basispunten per jaar.
- Net als de prijsinflatie is ook de **verwachting voor de looninflatie naar boven bijgesteld**. Voor 2025 bedraagt de **bijstelling 70 basispunten**, waardoor de looninflatie nu uitkomt op 5,3%. Voor de daaropvolgende jaren is de verwachting gemiddeld met 20 basispunten per jaar verhoogd.

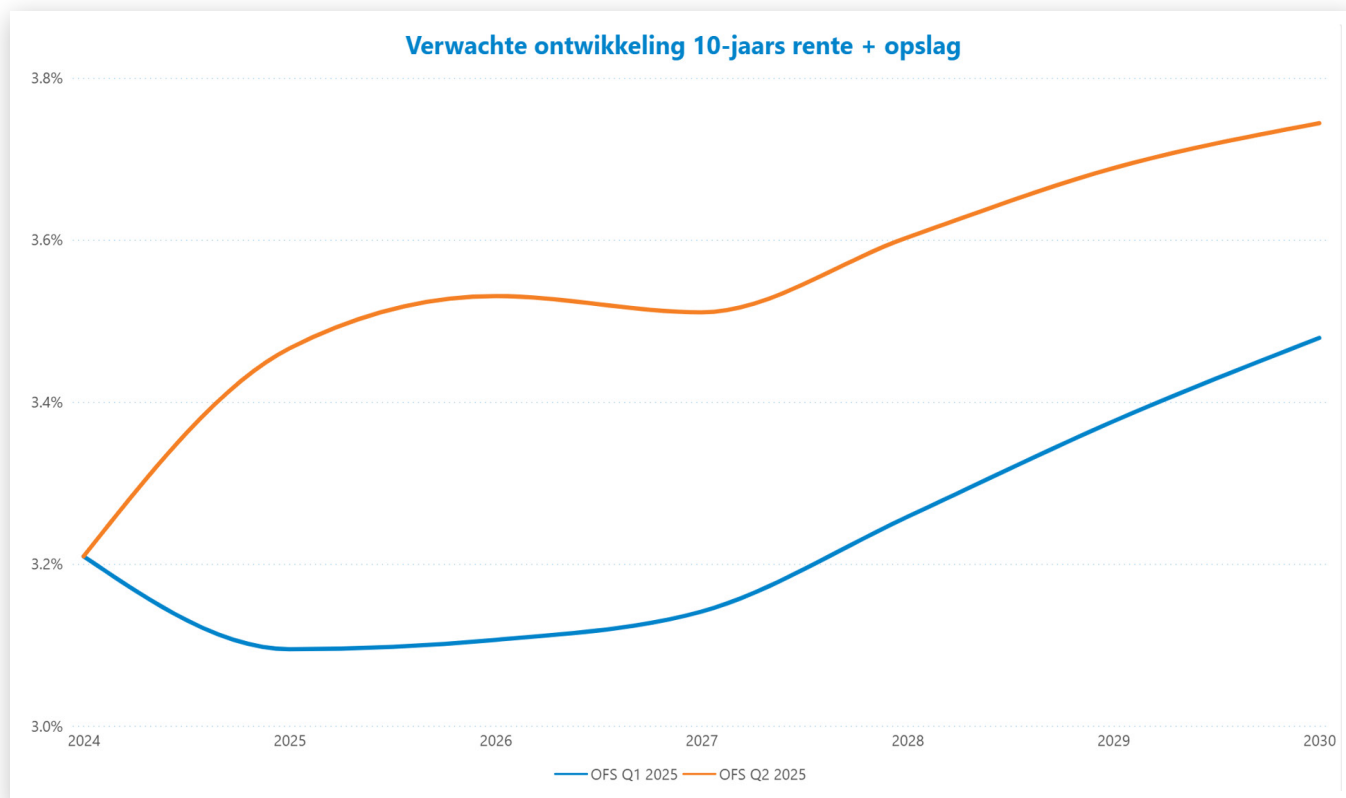
De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen.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

Het afgelopen kwartaal is de 10-jaars rente (incl. opslag) met 30 basispunten gestegen van 3,2% naar 3,5%. Dit is deel van de reden dat de verwachting voor de 10-jaars rente in de OFS Q2 voor de periode 2025-2027 opgehoogd is naar 3,5% | 3,5% | 3,5%. In de OFS Q4 2024 was deze verwachting nog 3,1% | 3,1% | 3,1%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.

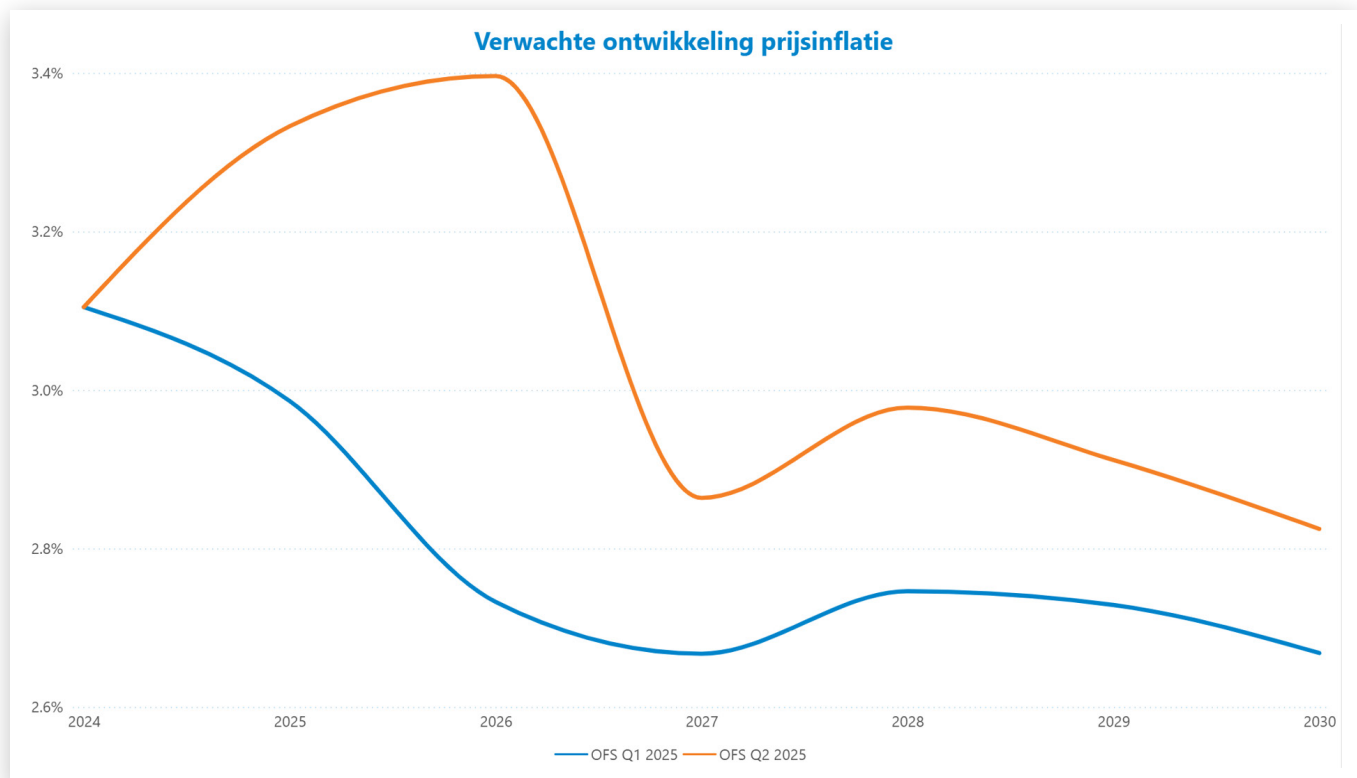


De renteverwachting voor de komende jaren is dus iets naar boven bijgesteld. Dit hangt ook samen met de aanhoudende inflatiedruk: om deze onder controle te houden, wordt verwacht dat centrale banken de lange rente langer hoog houden.

Voor woningcorporaties is dit een ongunstige ontwikkeling. Hogere rentepercentages maken nieuwe financiering duurder, wat direct invloed heeft op de ICR, een ratio die bij veel corporaties al onder druk staat. Tegelijkertijd blijkt uit het afgelopen jaar dat renteverwachtingen sterk kunnen schommelen. Het blijft dus cruciaal om de economische vooruitzichten nauwlettend te volgen.

Verwachting prijsinflatie

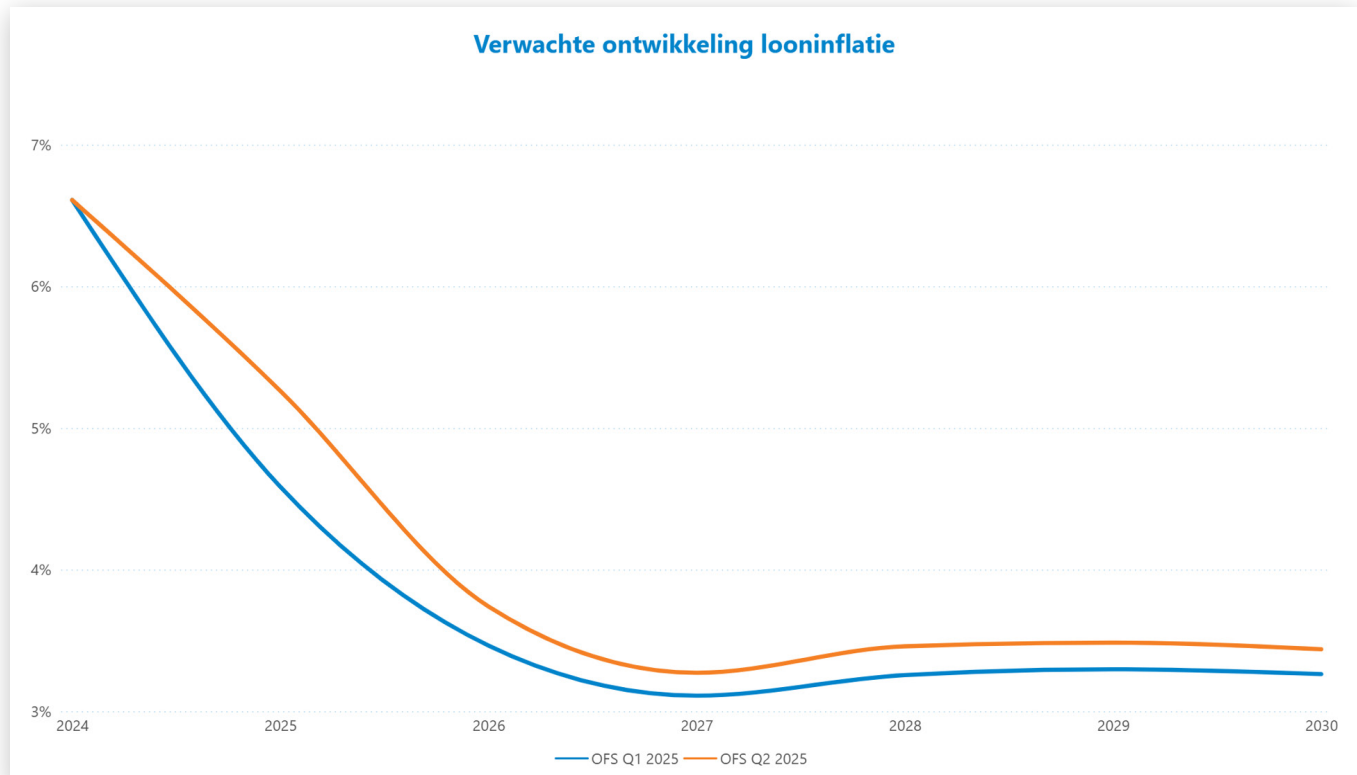
Volgens de laatste verwachtingen blijft de prijsinflatie nog een tijd boven het ECB-doel van 2%. De verwachte prijsinflatie in de OFS Q2 voor de periode 2025-2027 is opgehoogd naar 3,3% | 3,4% | 2,9%. Hiermee ligt de inflatie in Nederland boven het gemiddelde in de eurozone. Voor de jaren hierna verwachten we dat de prijsinflatie weer langzaam daalt richting onze lange termijn verwachting van 2%.



In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huren meestijgen met de prijsinflatie, zodat stijgende kosten gedekt kunnen blijven worden. In de Voorjaarsnota is deze afspraak echter voor de jaren 2025 en 2026 teruggedraaid. Dit maakt het extra belangrijk dat de inflatie in het aankomende jaar niet verder oploopt, omdat corporaties anders geconfronteerd worden met stijgende kosten, terwijl de huuropbrengsten achterblijven.

Verwachting looninflatie

Ook zijn de verwachtingen voor de looninflatie naar boven bijgesteld. De verwachte looninflatie in de OFS Q2 voor de periode 2025-2027 is opgehoogd naar 5,3% | 3,7% | 3,3%. De kosten voor personeel zullen daardoor sterker toenemen dan eerder voorzien. Net als bij de prijsinflatie verwachten we dat de looninflatie op de langere termijn zal afnemen richting onze structurele verwachting van 2,5%.





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

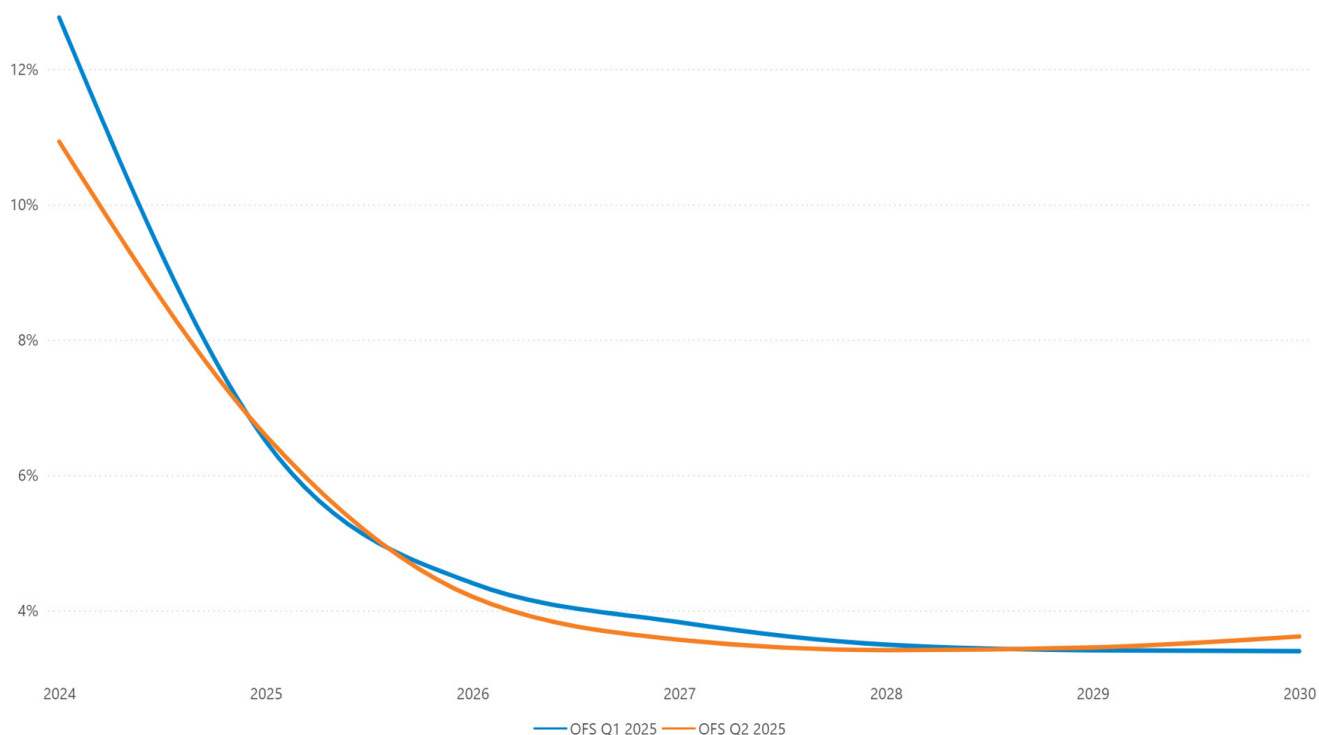
Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport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

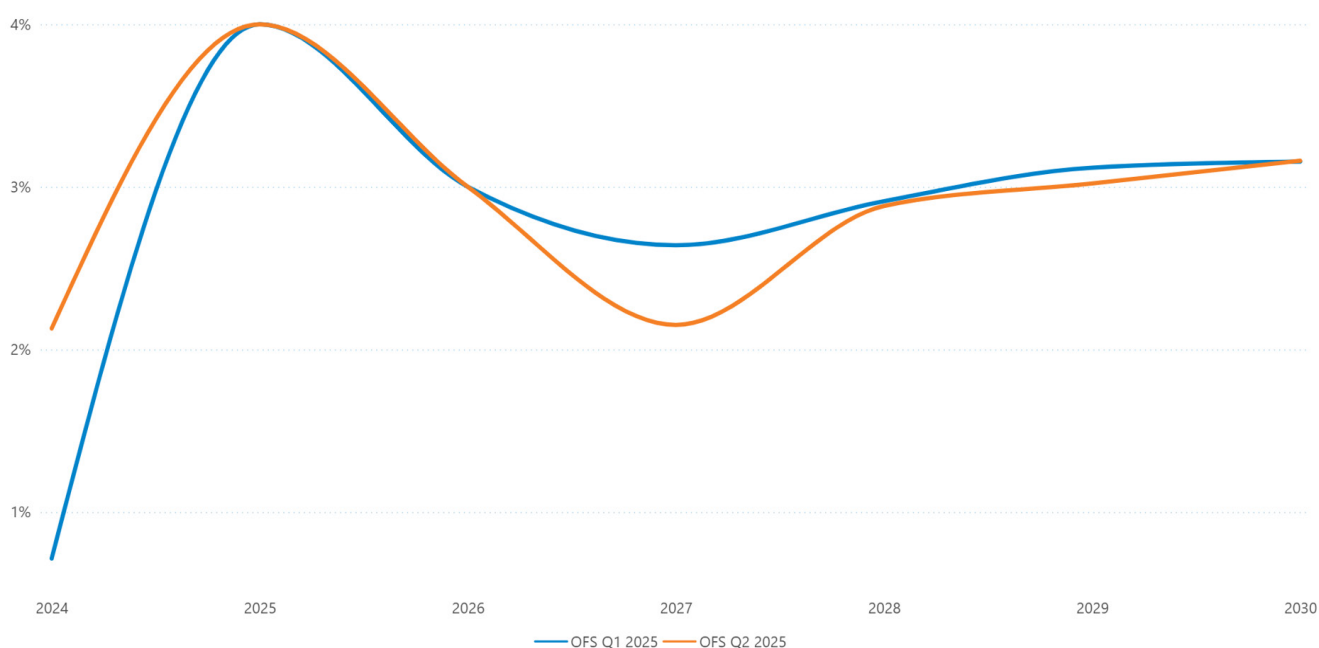
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige verschillen tussen de macro-economische verwachtingen uit de OFS Q1 en de OFS Q2 weergegeven.

Verwachte ontwikkeling huizenprijzen

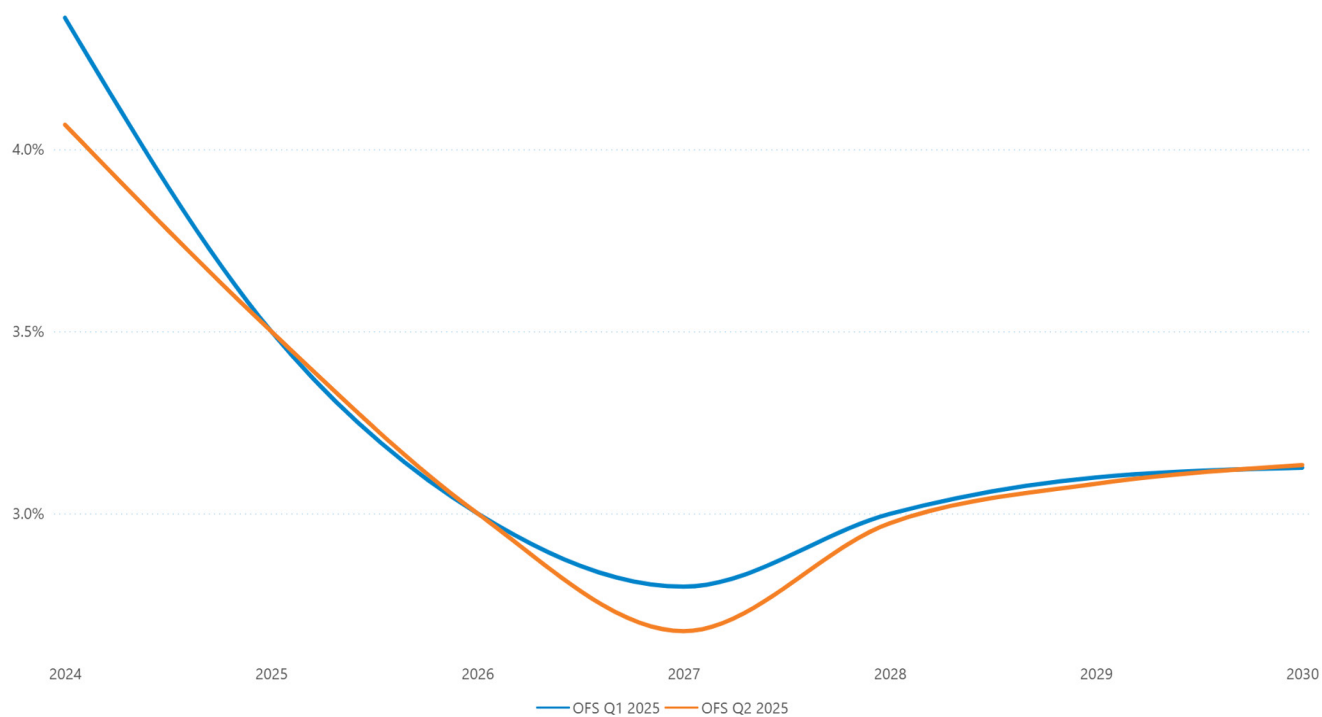


Verwachte ontwikkeling bouwkosten





Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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