



Van Lanschot

# Rentevisie hypotheeken

Oktober 2021

De huizenmarkt blijkt ook in het derde kwartaal van dit jaar oververhit. De recordprijsstijging zorgt ervoor dat voor meer potentiële kopers de grens van de betaalbaarheid is bereikt.

Ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar is de prijsstijging van een bestaande woning ruim 19% hoger. In 2021 worden er naar verwachting dan ook minder woningen verkocht. De krapte op de woningmarkt blijkt ook uit het aantal te koop staande woningen.

Dit is ongeveer de helft minder dan in dezelfde periode een jaar geleden. De daling bij vrijstaande woningen is het hoogst. Dit zorgt nog steeds voor een grote concurrentie onder kopers en een verdere opwaartse prijsdruk.

### Korte rente

Een eerste renteverhoging door de Europese Centrale Bank (ECB) verwachten we niet vóór 2024. De korte rente blijft nog geruime tijd verankerd op lage niveaus.

### Lange rente

De (Nederlandse) langetermijnrente is in absolute zin nog steeds laag. Ook dat zal nog geruime tijd zo blijven.

Desondanks zette deze rente toch een klim in. Nadat de tienjaarsrente in het afgelopen derde kwartaal weer wegzakte tot -0,53%, nadert ze nu het nulpunt (-0,07%).

Verklaringen zijn de aantrekkende economie en sommige centrale banken die geleidelijk het geweer van schouder veranderen. Zo zal de Amerikaanse Federal Reserve wellicht eind dit jaar beginnen met het afbouwen van haar aankoopprogramma's van obligaties. Dichter bij huis hint de Bank of England op een verhoging van de beleidsrente begin 2022. De Noorse centrale bank besliste daar al toe.

Dit alles betekent niet dat er ook bij de ECB spoedig een fundamentele wijziging in de aankoopprogramma's zit aan te komen. Die verwachten we op zijn vroegst voor het eerste kwartaal van 2022. Maar op internationale financiële markten hangt alles met alles samen. Zodat ook beleidsveranderingen buiten de eurozone impact hebben op de Europese en Nederlandse renteniveaus.

### Economie

Nu de eerste effecten van de heropening van de economie enigszins wegebben, verliest de economische groei enig momentum. Toch mogen we optimistisch blijven over de toekomstige omgeving. Zowel dit jaar als in 2022 zal de economie van de eurozone naar verwachting een groei van 4,5% à 5,0% laten optekenen.

Niet dat er geen potentiële risico's zijn. Denk aan de (nog steeds) verstoorde aanvoer- en productieketens. Die kunnen beletten dat de economie ten volle kan herstellen. Bovendien hebben ze een opwaarts effect op de inflatie. Ter illustratie: tarieven voor intercontinentaal containervervoer over zee gingen de voorbije maanden vaak maal zeven.

Daarnaast kunnen kraptes op (sommige segmenten van) de arbeidsmarkt de lonen de hoogte in jagen. Wat op zijn beurt eveneens gevolgen kan hebben voor de inflatie. En dus voor de renteniveaus.

Ons uitgangspunt blijft op dit moment echter dat de hogere inflatie tijdelijk is. Hoewel we nog enige kwartalen kunnen aanslepen, zien we de ontwirkingen in productie- en aanvoerketens geleidelijk verdwijnen. Daarnaast blijven de structurele krachten die de inflatie al decennia naar beneden drukken nog steeds doorwerken. Denk aan de globalisering en de digitalisering.



Slotsom is dat we op dit moment niet verwachten dat al te hoge inflatie de rente al te hoog zal duwen. Opwaartse druk komt eerder van centrale banken die uiteindelijk hun aankoopprogramma's wat temperen. Zoals we recent al zagen gebeuren. Desondanks blijft het ons uitgangspunt dat de langetermijnrente in absolute zin laag blijft.

Huidige renteniveaus	
ECB Herfinancieringsstarief	0,00%
Tienjarige staatslening Nederland	-0,07%

Verwachtingen 6 maanden	
ECB Herfinancieringsstarief	0,00%
Tienjarige staatslening Nederland	0,25%

#### Disclaimer

De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Met uw individuele specifieke omstandigheden is geen rekening gehouden. De informatie kan niet worden beschouwd als een juridisch, financieel, fiscaal of ander professioneel advies. Wij adviseren u op grond van de informatie niet meteen tot actie over te gaan en voorafgaand aan uw eventuele actie eerst deskundig advies in te winnen. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen.

Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging. Het is niet toegestaan de gegevens in deze publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen NV.

#### Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV, ook handelend onder de naam Van Lanschot, is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL0011.45.770.B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Van Lanschot Kempen NV kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekeringsproducten en als verlener en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot, de afdeling Klachtenmanagement van het hoofdkantoor, Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.