

Wat doet de rentestand en wat betekent dat voor de vastgoedsector?

02-03-2018 12:41

Een van de belangrijkste thema's bij vastgoedfinanciering is de rentestand. VJ vroeg aan Elwin de Groot, internationaal econoom en Eurozone-strateeg bij Rabobank Nederland, wat de verwachtingen zijn voor de rente, welke factoren hier invloed op uitoefenen en wat de gevolgen van een rentestijging zijn voor de vastgoedsector.

Wat is de verwachting voor de rente? Blijft die zo laag?

'Als ik kijk naar de rentes op langlopende financieringen (kapitaalmarktrente; >2 jaar), dan zullen die de komende jaren naar verwachting licht oplopen. Neem bijvoorbeeld de tienjaarsrente in Europa, dan ligt die nu rond de 1% en we verwachten dat die eind van het jaar 1,2% is. En eind 2019 1,4%.'

Van wat voor factoren hangt het af wat de rente gaat doen?

Op **22 maart** is De Groot spreker op de **Dag van de Vastgoedfinanciering 2018**. Hij gaat hier dieper in op de renteontwikkelingen en er is hier gelegenheid om vragen te stellen. Meer informatie en een inschrijfformulier vindt u [hier](#).

'Het gaat goed met de wereldeconomie en zeker ook in Europa. We zien met name dat de investeringen wat aantrekken en dat heeft vaak een opdrijvend effect op de rente, want er is meer vraag naar krediet. Wat we ook niet uit het oog mogen verliezen is dat de Europese Centrale Bank (ECB) haar obligatieaankopen tegen het einde van het jaar waarschijnlijk zal gaan staken, omdat er al zoveel opgekocht zijn dat het lastiger wordt om ze nog te vinden. Dat betekent dat de extra vraag die de ECB met dat opkoopprogramma genereert gaat wegvallen en dat heeft ook een licht rente-opdrijvend effect. De derde factor is dat de inflatie, en vooral de verwachting voor de toekomstige inflatie, langzamerhand iets begint op te lopen.'

Zijn politieke factoren ook van invloed op de rentestand?

'Zeker. Dat hebben we de afgelopen jaren ook wel gezien, alleen zie je dat het politieke klimaat in Europa erg gestabiliseerd is. Eén factor die we nog wel goed in de gaten houden zijn de verkiezingen in Italië. Als er namelijk een regering komt die een nogal anti-Eurobeleid gaat voeren, dan zit daar wel een risico in voor de Italiaanse rentes die kunnen leiden tot onzekerheid in de financiële markten. Afgezien daarvan lijken de politieke risico's - wat Europa betreft - wel een stukje lager dan dat ze een jaar geleden waren. Buiten Europa moeten we natuurlijk wel vaststellen dat er op het geopolitieke vlak nog wel een aantal zaken zijn die van invloed kunnen zijn op de financiële markten. Dan doel ik het met name op de ontwikkelingen in Noord-Korea en de relatie tussen Noord-Korea en de VS. Het beleid van de regering Trump is ook van invloed. Als die bijvoorbeeld steeds meer de confrontatie aangaat met China kan dat ook grote gevolgen hebben op het renteklimaat.'

Welke consequenties heeft de verwachte rentestijging voor de vastgoedsector?

'Ik denk dat die mee zullen vallen. Dat komt doordat de rente in historisch perspectief ontzettend laag blijft, ook bij de door ons verwachte stijging. Een ander aspect is dat de vastgoedprijzen sinds 2013 al in de lift zitten en vooral in de laatste twee jaar, wat op zichzelf natuurlijk ook een positieve ontwikkeling voor de markt is. Dus al met al zou ik willen concluderen dat de gevolgen voor zakelijke financiering beperkt zullen blijven.'

En hoe zit dat met de hypotheekrente? Heeft een stijging grote consequenties voor de woningmarkt?

‘Een lichte rentestijging is niet zo erg, zolang het maar gepaard gaat met het verder aantrekken van de economie. Dan groeien we als het ware in het jasje. Zolang het beter gaat met de economie, zolang de loonontwikkeling aantrekt, zullen de effecten beperkt zijn. Bovendien zijn de centrale banken zich ervan bewust dat dit mechanisme zo werkt. En die zullen dus ook willen voorkomen dat die rente te snel gaat toenemen. Dus een van de redenen dat we denken dat de rentestijging daarom beperkt zal blijven, is dat wij verwachten dat de centrale banken, in elk geval de Europese centrale banken, voorlopig nog een laag rentetarief zullen hanteren. Dat heeft ook uitstralingseffecten naar de rest van de markt. Zolang die korte rente (geldmarktrente; <2 jaar) maar heel erg laag blijft, zullen de lange rentes ook niet al te veel kunnen oplopen. Concreet verwachten we dat de ECB tot minstens medio 2019 haar officiële rentetarief onveranderd laat en dat het driemaand Euribortarief nog bijna twee jaar lang negatief blijft. En zo lang dat het geval is, zit er toch wel een beetje een grens aan wat de lange rentes kunnen doen.’

Foto: Created by Freepik.

Ramon Holle