

Vast versus variabel Onderzoek naar hypotheekrentes

Als we de statistieken mogen geloven dan lijkt de Nederlander een sterke voorkeur te hebben voor een langere rentevaste periode. Minimaal vijf of liever nog tien jaar vast is populair bij zowel jong als oud, rijk en arm. Uit deze gegevens kunnen we de conclusie trekken dat de meeste onder ons zekerheid willen over hun toekomstige woonlasten. Opmerkelijk is dat deze keuze voor zekerheid niet samenhangt met de actuele rentestand. Of de lange rente nu 5 of 12% is, Nederland kiest massaal voor een lange rentevast periode.

De vraag is waarom? De klassieke rentetheorie leert ons toch dat een korte rentevast periode bijna altijd goedkoper is dan een lange rentevast periode? Juist, ja, bijna altijd. Er zijn en blijven altijd argumenten aan te dragen om een lange rentevast periode te adviseren. Ik noem u er een aantal. In 1981 bereikte de kapitaalmarktrente en geldmarktrente zijn all-time high op een niveau van om en nabij de 12%. De vrees voor een verder stijging alsmede een omgekeerde rentestructuur deed financiële experts besluiten om vooral een lange rentevast periode te adviseren. Een jaar later behoorde de inverse weer tot het verleden en daalde zowel de kapitaalmarktrente als de geldmarktrente sterk. Een ander goed voorbeeld is de periode 1989 tot 1994. Wederom is kort geld duurder dan lang geld. Met alleen het jaar 1981 nog in het geheugen luidde het advies dan ook: de rente lang vastzetten. De rest van het verhaal kent u. Alle rentevast perioden daalden sterk en Nederland sloot massaal over. Het argument nu luidt, de rente is historisch laag, lager kan bijna niet. Waar hebben we dit argument meer gehoord? Midden jaren negentig zeiden experts ook dat de bodem bereikt was, en de hypotheekrente bedroeg toen nog een slordige 7 procent.

Vastzetten of niet?

De geschiedenis leert ons dat het altijd lukraak kiezen voor een lange rentevast periode niet altijd het beoogde effect resulteert. Welke lessen kunnen we nu leren uit het verleden, ofwel wanneer kiezen voor een vaste rente en wanneer voor een variabele rente?

Om te bekijken wat nu precies de verschillen kunnen zijn tussen een vaste en een variabele rente, deden wij een onderzoek. Daarbij baseerden wij ons op de rentegegevens van het CBS over de periode 1956 tot en met 2002.

Om tot een vergelijkbare hypotheekrente te komen telden we steeds 75 basispunten (0,75%) bij de rente op. De gemiddelde rente voor 10 jaar vast blijkt uit te komen op 6,85% tegenover variabel 5,29%

Per saldo een verschil van 1,56% per jaar in het voordeel van de variabele rente. Op een hypotheek van € 400.000 over een periode van 30 jaar scheelt dat in totaal ruim € 187.000 aan te betalen rente. Bij een IB voordeel van 52% blijft daar per saldo € 97.000 netto van over. Dat is snel verdiend, maar tegen welk risico?

Om de effecten goed in kaart te kunnen brengen hebben we voor de periode 1956 tot en met 1993 steeds een vergelijking gemaakt. Daarbij bekeken we het verschil tussen het vastzetten van de rente voor 10 jaar en de werkelijke variabele rente in die periode van 10 jaar. Ook deze vergelijking leverde een verschil op in rente. Dit verschil is iets kleiner, namelijk 1,45% per jaar. Dit komt doordat de laatste periode van 10 jaar in onze 'voorspellende' vergelijking niet meegenomen kon worden. De gemiddelde variabele rente is dus lager, maar zijn er dan helemaal geen periodes waarin een 10 jaar vaste rente aantrekkelijker was? Ja, maar dat was er slechts één van de in totaal achtendertig onderzochte periodes!

Wie in 1986 de hypotheekrente vastzette kon in 1995 concluderen dat er een gemiddeld jaarlijks voordeel was van 0,3%. In alle andere zevenendertig periodes was de som van de betaalde variabele rente steeds lager. Dat verschil liep zelfs op tot ruim 4,5% per jaar in de periode 1981 tot en met 1990. Wie in 1981 koos voor een 10 jaar vaste rente betaalde 12,31% per jaar terwijl de variabele rente uitkwam op 12,34%. Al snel ging de rente echter dalen, zodat de gemiddelde variabele rente uitkwam op 7,73% per jaar. Al met al was kiezen voor variabel op één jaar na altijd voordeliger dan de keuze voor een 10 jaar vaste rente.

Acceptabel risico?

Hoe zit het met het risico van variabele rente? Immers wie tien jaar lang een variabele rente kiest loopt het risico dat de rente snel oploopt. Juist dat risico is voor velen de reden om te kiezen voor een vaste rente. Een plotselinge stijging van de rente zal immers zorgen voor een fikse stijging van de maandelijkse rentelast. Het grootste verschil troffen we aan in de periode 1972 tot en met 1981. In 1972 startte de variabele rente met een comfortabele 2,96% per jaar. In het slotjaar 1981 was deze echter opgelopen tot 12,34%. De rentelasten zouden dus ruim verviervoudigd zijn. Toch is het aardig om een vergelijking te maken met iemand die in 1972 de rente voor 10 jaar vast zou hebben gezet tegen 8,1%. Deze zou over de gehele periode van 10 jaar altijd nog 0,45% per jaar meer betaald hebben. De gemiddelde variabele rente kwam namelijk uit op 7,65% per jaar.

Uit het onderzoek blijkt dat in het verleden enorme besparingen mogelijk zijn geweest door steeds te kiezen voor een variabele rente. Het risico is echter dat de rentelasten flink kunnen stijgen op de korte termijn. Dit risico moet uw klant wel op kunnen vangen vanuit bijvoorbeeld het vermogen. U moet hierbij niet alleen denken aan uw vermogende klanten. Ook voor de groep klanten die nog een relatief klein vermogen heeft kan het kiezen voor puur variabel, zowel financieel aantrekkelijk als verantwoord zijn. Echter, voor een grote klantenkring is variabel wellicht op korte termijn financieel aantrekkelijk, maar op lange termijn onverantwoord. Voor deze groep klanten biedt rentespreiding een ideale oplossing.

Ramon Wernsen MFP