

Inflatiescenario Vastgoedindex – versie september 2020

De taxatierichtlijn schrijft het te hanteren inflatiepercentage voor. Voor de eerste twee jaar sluit het scenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau.¹ Voor 2022 volgt het de geraamde HICP-inflatie van De Nederlandsche Bank (juni 2020).² De rest van de prognoseperiode is gebaseerd op de lange-termijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB). NRVT publiceert het scenario jaarlijks, na Prinsjesdag, op de website.

Het actuele inflatiescenario moet verwerkt worden in de Discounted Cashflow modellen.

Flexibel inflatiescenario					
2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
1,40%	1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Het flexibele inflatiescenario geniet de voorkeur. Sommige taxatiemodellen zijn daar echter niet op ingericht. In dat geval hanteren taxateurs het gemiddelde scenario. Onderstaande cijfers geven een gemiddelde verwachting van de inflatie weer. Die zijn bestemd voor een 10-jaars, respectievelijk 15-jaars DCF-model.

Gemiddelde inflatie	
2020-2029	2020-2034
1,83%	1,88%

De voorgeschreven inflatiepercentages gelden alleen voor de verhoging van de contracturen van commercieel onroerend goed, voor zover van toepassing. Voor de huurverhoging van woningen en de indexering van markthuren, onderhoudskosten en exploitatiekosten, mogen andere percentages gehanteerd worden. Bijvoorbeeld de markthuurontwikkeling of de bouwkostenindex.

Het nieuwste inflatiescenario past u toe vanaf het eerstvolgende kwartaal na publicatie van het scenario. Taxateurs beoordelen zelf de doorvertaling van wijzigingen in het inflatiescenario tussen verschillende perioden van taxeren.

¹ Het CPB publiceert tweejaarlijks een prognose: in maart in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in september in de Macro Economische Verkenning (MEV). Dit scenario is van september 2020 <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2021.pdf>

² https://www.dnb.nl/binaries/EOV%20voorjaar2020_tcm46-389040.pdf