

Renteverwachting hypotheeken

Verwachtingen voor de korte/variabele rente (t/m 5 jaar vast)

We verwachten dat de rente op leningen met een korte rentelooptijd constant blijft.

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)

We verwachten dat de rente op leningen met een lange rentelooptijd constant blijft.

Toelichting

De ECB houdt de rente voorlopig op het huidige niveau.

Op 5 juni verlaagde de ECB (Europese Centrale Bank) voor het laatst haar officiële rentetarieven. De depositorente werd voor de achtste keer op rij met 25 basispunten verlaagd naar 2%. De depositorente heeft veel invloed op de rentetarieven in de financiële markten, zoals de hypotheekrente. We denken dat de ECB de rente de komende maanden waarschijnlijk op het huidige niveau zal houden, met een depositorente van 2%. Dit is een wijziging ten opzichte van ons eerdere verwachting, waarin we uitgingen van nog eens 50 basispunten renteverlaging.

De gemiddelde inflatie in de EU zit voor de tweede maand op rij op het streefniveau.

De inflatie is duidelijk gedaald sinds de piek van 10,6% in oktober 2022, toen de ECB de depositorente snel verhoogde naar 4%. In juli 2025 stond de inflatie in de eurozone op 2%, op hetzelfde niveau sinds juni. Er zijn wel wat verschillen tussen de EU-landen, zoals in Nederland waar de inflatie op dit moment iets hoger is (juli 2025: 2.9%). We denken dat de inflatie in de EU voorlopig relatief constant blijft of in sommige landen een beetje daalt. Het consumentenvertrouwen en industriële indicatoren wijzen namelijk op een gematigde economische groei. Er is wel wat onzekerheid, vooral omdat de importheffingen van de VS voor sommige sectoren nog steeds niet definitief zijn vastgesteld.

De langetermijnrente blijft ook stabiel of stijgt zelfs iets.

De nieuwe verwachtingen over het ECB-rentebeleid hebben ook invloed op hoe we naar de langetermijnrente kijken. We zien geen impulsen voor een daling van de rente op langlopende staatsobligaties. We verwachten daarom dat de langetermijnrente op Nederlandse staatsobligaties constant blijft of zelfs licht stijgt als gevolg van de termijnpremie. Deze premie belooft langetermijninvesteringen en zorgt ervoor dat de langetermijnrente iets boven de kortetermijnrente ligt als er geen verwachtingen zijn dat de rente in de toekomst zal dalen. De 10-jaarsrente op Nederlandse staatsobligaties schoot in maart boven de 3%, maar daalde daarna snel naar ongeveer 2,6%. Nu zit die rond de 2,9%.

We denken dat de hypotheekrente voorlopig relatief constant blijft.

Zowel de korte als de lange rente beïnvloeden de hypotheekrente. De relatie is echter niet altijd even strak, bijvoorbeeld door vertragingen. We zien dus nog steeds dat de rente voor hypotheeken met een korte looptijd en variabele rente daalt. We denken dat dit op korte termijn zal stoppen en dat de rente rond een bepaald niveau zal blijven. Voor hypotheeken met een vaste rente van 10 jaar of langer zien we dat de hypotheekrente sinds het begin van het jaar redelijk stabiel is gebleven. We denken dat dit zo zal blijven, met misschien een kans op een lichte stijging.

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.