

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 verlaagd naar 2% en is sindsdien tijdens de daaropvolgende vergaderingen niet meer veranderd. 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%.

De gemiddelde inflatie in de EU zit iets boven 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 oktober 2025 stond de inflatie in de eurozone op 2.1%, iets lager dan in september. Er zijn wel wat verschillen tussen de EU-landen, zoals in Nederland waar de inflatie op dit moment iets hoger is (oktober 2025: 3.1%). 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 blijft wel wat onzekerheid, vooral omdat de importheffingen van de VS op korte termijn kunnen veranderen.

De langetermijnrente zal waarschijnlijk licht stijgen.

De 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. Sterker nog, in veel EU-landen kunnen we een kleine stijging verwachten door de toenemende schuldenlast, wat de risicopremie verhoogt. We denken daarom dat ook de langetermijnrente op Nederlandse staatsobligaties in de toekomst een beetje omhoog gaat. Dit komt vooral omdat de rente op Nederlandse staatsobligaties meestal dezelfde kant op gaat als de Duitse rente. De 10-jaarsrente op Nederlandse staatsobligaties schoot in maart boven de 3%, vooral gedreven door het besluit van Duitsland om hun schuldplafond te verhogen. Daarna ging het snel omlaag en nu zit het rond de 2,8%.

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.