

Renteverwachting hypotheke

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 iets stijgt.

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 gelijk gebleven. Ook tijdens de het meest recente overleg op 18 december bleef de depositorente onveranderd. De depositorente heeft veel invloed op de rentetarieven in de financiële markten, zoals de hypotheekrente. We denken dat de ECB de officiële rentetarieven de komende maanden waarschijnlijk op het huidige niveau zal houden. De reden hiervoor is dat de gemiddelde inflatie in de EU, de belangrijkste indicator van de ECB, rond de 2%-streefwaarde ligt.

De gemiddelde inflatie in de EU zit iets onder het 2%-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 december 2025 stond de inflatie in de eurozone op 1.9%, de laagste waarde in de afgelopen zeven maanden. Er zijn wel wat verschillen tussen de EU-landen. Zo ligt de Nederlandse inflatie met 2,8% in december 2025 duidelijk boven het gemiddelde. We denken dat de inflatie in de EU voorlopig relatief constant blijft en in sommige landen verder zal afzakken. Het consumentenvertrouwen en industriële indicatoren wijzen namelijk op een gematigde economische groei. Er heerst de nodige onzekerheid, bijvoorbeeld vanwege de invoerheffingen van de VS.

De langetermijnrente zal waarschijnlijk licht stijgen.

Naast het korte-rentebeleid van de ECB kijken we ook naar hoe de lange rente zich ontwikkelt. Vooral de rente op Nederlandse 10-jarige staatsobligaties is interessant voor de rente op hypotheke met een vergelijkbare rentevast looptijd. We zien dat in veel eurolanden de rente op staatsobligaties omhooggaat vanwege de verslechterende overheidsfinanciën. Voor Nederland kijken we met name naar Duitsland, omdat er een sterke samenhang bestaat tussen de rente op de obligaties van beide landen. Toen Duitsland in maart besloot om zijn schuldplafond te verhogen schoot de 10-jaarsrente op Nederlandse staatsobligaties boven de 3%. Daarna daalde de 10-jaars-rente weer snel, maar vervolgens is deze in kleine stapjes gestegen tot rond 2,95% op dit moment. We denken dat de rente op Nederlandse staatsobligaties geleidelijk verder zal stijgen, wel in kleine stapjes.

We denken dat de korte rente constant blijft en dat de lange rente licht zal stijgen.

Zowel de korte als de lange rente beïnvloeden de hypotheekrente. We denken dat de variabele rente en de rente op hypotheke met korte vaste looptijden constant zal blijven. Hypotheke met langlopende vaste rente volgen echter meer de ontwikkeling van de langlopende rente op staatsobligaties. We denken dat die laatste iets zal stijgen en dat daardoor ook de rente voor langlopende hypotheke iets zal toenemen.

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.