

Renteverwachting hypotheeken

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

We verwachten dat de rente op leningen met een korte rentelooptijd iets stijgt.

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)

We verwachten dat de rente op leningen met een lange rentelooptijd iets stijgt.

Toelichting

Naar verwachting zal de ECB de rente licht verhogen

Op 5 juni 2025 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 30 april bleef de depositorente onveranderd. De depositorente heeft veel invloed op de rentetarieven in de financiële markten, zoals de hypotheekrente. Wij verwachten dat de ECB de officiële rentetarieven tot de zomer met 25 basispunten zal verhogen, en dat er later dit jaar waarschijnlijk nog een tweede verhoging van 25 basispunten zal volgen. De reden hiervoor is dat de gemiddelde inflatie in de EU, de belangrijkste indicator van de ECB, naar verwachting zal stijgen als gevolg van het conflict rond Iran.

De gemiddelde inflatie in de EU stijgt verder boven 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 april 2026 bedroeg de inflatie in de eurozone 3%, een stijging ten opzichte van de 2,5% in maart. De stijgende inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere energieprijzen, die het gevolg zijn van de conflictueuze situatie rond Iran. Er zijn wel wat verschillen tussen de EU-landen. Zo ligt de Nederlandse inflatie met 2,8% in april 2026 iets onder het gemiddelde. We denken dat de inflatie in de EU verder zal stijgen, voornamelijk als gevolg van hogere energieprijzen en andere mogelijke verstoringen in de leveringsketen. Dit betekent niet per se dat de energieprijzen naar verwachting verder zullen stijgen, maar zelfs een aanhoudend hoog prijsniveau kan op langere termijn tot hogere inflatie leiden.

De langetermijnrente zal waarschijnlijk iets 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 hypotheeken met een vergelijkbare rentevast looptijd. We zien dat in veel eurolanden de rente op staatsobligaties omhooggaat vanwege de verslechterende overheidsfinanciën en onzekerheid. De rente op Nederlandse 10-jarige staatsobligaties is de afgelopen 12 maanden gestegen tot rond 3,1% op dit moment. Dit is het hoogste niveau in meer dan twee jaar.

Wij verwachten dat de hypotheekrente op korte en lange termijn licht zal stijgen

Zowel de korte als de lange rente beïnvloeden de hypotheekrente. We denken dat de variabele rente en de rente op hypotheeken met korte vaste looptijden licht zal stijgen. Hypotheeken met langlopende vaste rente volgen echter meer de ontwikkeling van de langlopende rente op staatsobligaties. We denken dat die laatste ook iets zal stijgen en dat daardoor ook de rente voor langlopende en kortlopende hypotheeken 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.