Renteverwachting hypotheken

Verwachtingen voor de korte/variabele rente (t/m 5 jaar vast)
We verwachten dat de rente op leningen met een korte renteloopti jd iets stijgt.

Verwachtingen voor de lange rente (vanaf 10 jaar vast)
We verwachten dat de rente op leningen met een lange renteloopti jd stabiel blijft.

Toelichting

Naar verwachting zal de ECB de rente verder verhogen.
Op 16 september 2026 verhoogde de ECB (Europese Centrale Bank) voor het laatst haar officiële rentetarieven. De depositorente werd verhoogd van 2,25% naar 2,5%. Dit is de tweede renteverhoging dit jaar, sinds de laatste aanpassing in juni 2026. De depositorente heeft veel invloed op de rentetarieven in de financiële markten, zoals de hypotheekrente. Wij verwachten dat de ECB de officiële rentetarieven later dit jaar met nog 50 basispunten zal verhogen. De reden hiervoor is dat de gemiddelde inflatie in de eurozone, de belangrijkste indicator van de ECB, naar verwachting langer op een hoger niveau zal blijven als gevolg van het aanhoudende conflict rond Iran.

De gemiddelde inflatie in de EU stijgt verder boven het 2%-streefniveau.
Met het uitbreken van het conflict rond Iran en de daarmee gepaard gaande schok op de energieprijzen steeg de inflatie in de eurozone snel van 1,7% in januari tot 2,9% in juli 2026 (schattingen augustus: 3,3%). Er zijn wel wat verschillen tussen de EU-landen. Zo ligt de Nederlandse inflatie met 3,3% in augustus 2026 iets boven het gemiddelde. Wij denken dat de inflatie in de eurozone nog iets langer boven het streefniveau van 2% zal blijven, als gevolg van energieprijzen die hoger liggen dan vóór het conflict en aanhoudende verstoringen in de leveringsketen. Daarom verwachten we dat de ECB dit jaar opnieuw zal ingrijpen en de rente zal verhogen.

De langetermijnrente zal naar verwachting stabiel blijven.
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 hypotheken met een vergelijkbare rentevast looptijd. We hebben onlangs gezien dat in veel landen van de eurozone de rente op staatsobligaties is gestegen als gevolg van verslechterende overheidsfinanciën en politieke onzekerheid. De rente op Nederlandse 10-jarige staatsobligaties is de afgelopen 12 maanden iets gestegen van rond 2,8% tot rond 3,6% op dit moment. Na de sterke stijging van de afgelopen weken verwachten we wel dat de langetermijnrente zich geleidelijk zal stabiliseren.

Wij verwachten dat de hypotheekrente op korte termijn zal stijgen en op lange termijn stabiel zal blijven. Zowel de korte als de lange rente beïnvloeden de hypotheekrente. We denken dat de rente op hypotheken met korte vaste looptijden nog licht zal stijgen als gevolg van de verwachte renteverhoging door de ECB. Vanaf volgend jaar verwachten we dat deze trend zich langzaam zal omkeren. Hypotheken met langlopende vaste rente volgen echter meer de ontwikkeling van de langlopende rente op staatsobligaties. We denken dat die laatste stabiel zou blijven en dat daardoor ook de rente voor langlopende hypotheken stabiel zou blijven. Vanaf volgend jaar zien we hier echter ook een geleidelijke daling.

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.