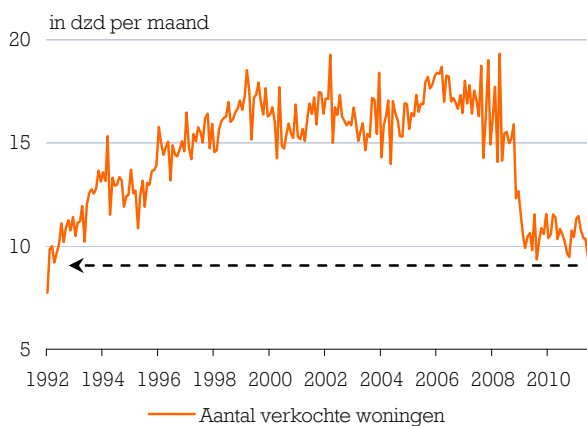


## Het blijft stil op de huizenmarkt

De belangrijkste punten van deze editie van de ING Kwartaalmonitor Woningmarkt zijn:

- De verlaging van de overdrachtsbelasting lijkt effect te hebben, maar een groot gebrek aan vertrouwen onder kopers weegt zwaar op de huizenmarkt.
- De koopbereidheid van consumenten is momenteel lager dan tijdens de crisis van '78-'82.
- De ervaring in de VS leert dat een tijdelijke belastingmaatregel slechts tot een kortstondige opleving leidt.
- Bij een eventuele verdere achteruitgang van de economie zal de huizenmarkt verder wegzakken.

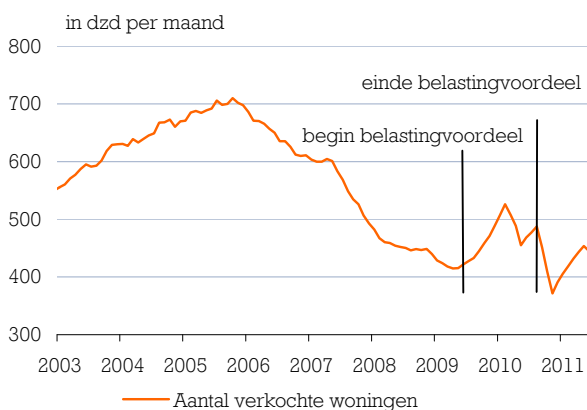
**Figuur 1 Aantal woningverkopten zakt verder weg**



Bron: Kadaster, bewerking ING. \* cijfers zijn seizoensgecorrigeerd

De Nederlandse huizenmarkt is de afgelopen maanden verder weggezakt. In juli is het aantal verkochte woningen voor de 5<sup>de</sup> maand op rij gedaald naar het laagste niveau sinds 1992 (begin van de datareeks). Op de piek – de eerste helft van 2006 – werden gemiddeld 18 dzd woningen per maand verkocht. De afgelopen maanden waren dat er minder dan 10 duizend. De huizenprijzen staan ook nog steeds onder druk. De gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning ligt inmiddels op het niveau van 5 jaar terug. Vanaf de piek bedraagt de prijsdaling gemiddeld 8%. Rijtjeswoningen zijn ruim 6% goedkoper geworden, appartementen 8% en vrijstaande huizen zo'n 10%. De aanhoudende zwakte is voor het kabinet Rutte aanleiding geweest de markt een nieuwe stimulans te geven. Na eerder de verhoging van het NHG-plafond naar 350.000 euro en verlenging van de termijn voor dubbele hypotheekrenteaftrek (met 1 jaar) is nu de overdrachtsbelasting (tijdelijk) verlaagd van 6% naar 2%. Voor een koper scheelt dat gemiddeld zo'n 10 duizend euro.

**Figuur 2 Ervaring VS met tijdelijke stimulans**

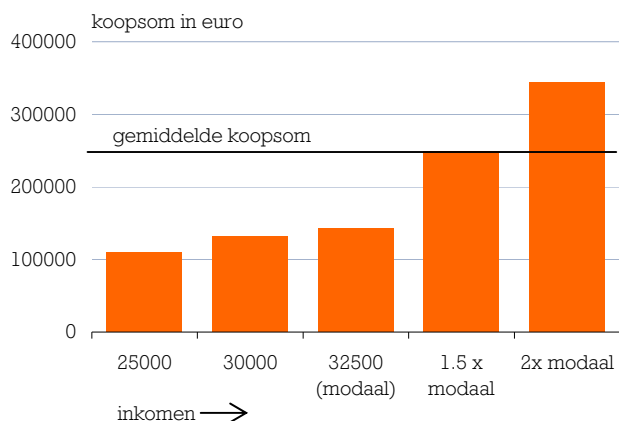


Bron: Ecowin

De belastingverlaging lijkt effect te hebben. 'Zachte' indicatoren, zoals enquêtes (Vereniging Eigen Huis) en zoekgedrag op internet, wijzen op een toegenomen interesse in koopwoningen, zij het wel vanaf een zeer laag niveau. Of dit ook leidt tot meer *verkopen*, kunnen de cijfers van het Kadaster op z'n vroegst in september/oktober laten zien. Dat komt doordat deze cijfers pas aan het einde van het koopproces worden verzameld. De belastingverlaging zal echter geen wondermiddel blijken te zijn die de markt weer definitief in beweging krijgt, zeker niet als de maatregel tijdelijk is (het kabinetsplan gaat nu uit van expiratie midden 2012). Zie het voorbeeld in de VS, waar in 2009 en 2010 een tijdelijk belastingvoordeel de verkoop aantallen opstuwde. Na afloop van de regeling zakte de markt weer fors in. De maatregel leidde er dus vooral toe dat mensen die al van plan waren een huis te kopen de beslissing naar voren haalden. Ook konden onderhandelende partijen met een gat tussen vraag- en biedprijs er eerder uitkomen. Tot *extra* vraag leidde de maatregel amper.

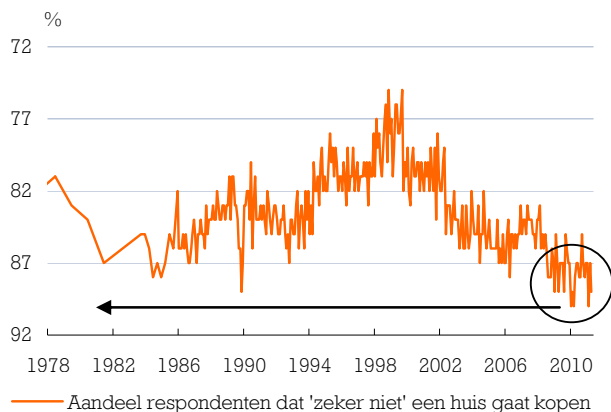
# Kwartaalmonitor Woningmarkt

**Figuur 3 Welk huis kan ik kopen?**



Bron: ING op basis van financieringslastpercentages van Nibud.  
 Noot: gerekend is met een rente van 5% en een volledige financiering

**Figuur 4 Koopbereidheid historisch laag**



Bron: CBS

**Figuur 5 voorspellingen**

	2009	2010	2011	2012
Economische groei (bbp) (%oj)	-3.9	1.7	1.7	1.4
Inflatie (%oj)	1.2	1.3	2.4	1.9
Werkloosheid (% jaargemid.)	4.8	5.5	5.2	5.3
Huizenprijzen (PBK) (%oj)*	-5.3	-0.8	-2.0	-1.5
Aantal woningverkopen (in dzd.)	127	126	127	130
Rente (% niveau jaareinde)				
Euribor, driemaands	0.7	1.0	1.8	2.7
10-jaars swaprente	3.5	3.3	3.3	3.8

\* december t.o.v. december jaar eerder

Bron: Ecwin, CBS/Kadaster, ING voorspellingen (*cursief*)

Naast het (mogelijk) tijdelijke karakter van de stimulans staat ook de moeilijke positie van starters een duurzame opleving van de woningmarkt in de weg. Om de woningmarktcarroussel weer aan het draaien te krijgen, zijn meer starters nodig, zodat huizenbezitters makkelijker hun huis kwijt kunnen. Starters hebben het door de verlaging van de overdrachtsbelasting weliswaar makkelijker gekregen, maar voor velen blijft het gat tussen vraag- en biedprijzen te groot. Meer dan 70% van deze groep heeft een inkomen dat lager of gelijk is aan 'modaal'. Hierbij zit het grootste deel onder modaal (2011: €32.500). Volgens de financieringslastpercentages van het Nibud mag een gezin met een modaal inkomen bij een rente van 5% in 2011 maximaal zo'n 150 dzd euro lenen. Dat komt neer op een woning met een koopsom van 140-145 dzd euro. Op dit moment bedraagt de gemiddelde koopsom bijna 250.000 euro.

Voor het leeuwendeel van de consumenten speelt het vraagstuk van de betaalbaarheid van een nieuwe woning overigens helemaal niet. Uit een enquête van het CBS blijkt dat 90% van de Nederlanders "zeker niet" de komende 12 maanden een huis gaat kopen of laten bouwen. Hiermee is de koopbereidheid van consumenten zelfs iets lager dan tijdens de huizenmarktcrisis van 1978-1982. De terughoudend onder kopers hangt samen met zorgen over het algemeen economisch klimaat en de teleurstellende arbeidsmarkt. Het is afwachten hoe snel het vertrouwen zich herstelt. In augustus kreeg het vertrouwen een nieuwe tik, vooral door ongerustheid over de afloop van de Europese schulden crisis. De Europese leiders hebben een belangrijke sleutel in handen. Een snelle, overtuigende oplossing voor de schulden crisis kan het sentiment een oppepper geven en de economie en huizenmarkt een broodnodig zetje in de rug geven.

In ons basisscenario gaan wij uit van een gematigd herstel van de Nederlandse economie (zie tabel). Dat de huizenprijzen verder dalen, hangt samen met het torenhoge woningaanbod. Lagere prijzen zijn nodig voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod. Weinig verkoopstress bij verkopende partijen en de vrees om bij verkoop met een restschuld te blijven zitten, zet een rem op de prijsdalingen. Dat kan veranderen als de onzekerheid onder consumenten aanhoudt (bijvoorbeeld door het uitblijven van een oplossing voor de schulden crisis). Als de consument de hand op de knip houdt, neemt de kans op een terugval van de economie en een verslechtering van de arbeidsmarkt toe. Toen de crisis in 2008 insloeg lag de werkloosheid onder de 4%. Met 5,3% staat de arbeidsmarkt er nu beduidend minder goed voor.

Dimitry Fleming  
 ING Economisch Bureau  
 020 56 39497  
 dimitry.fleming@ing.nl

# Kwartaalmonitor Woningmarkt

## Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichhouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijk zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

---