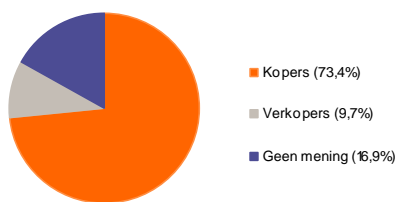


Huizenmarkt richting stabilisatie

Op de huizenmarkt hebben kopers het voor het zeggen. Vooralsnog zien consumenten minder huisverkopen en meer bordjes in de tuin. Goedkopere woningen domineren nu de huizenmarkt. ING verwacht dat in de loop van 2010 het aantal verkopen weer aantrekt. De huizenprijzen zullen mede hierdoor stabiliseren en in 2011 weer met 1,5% stijgen.

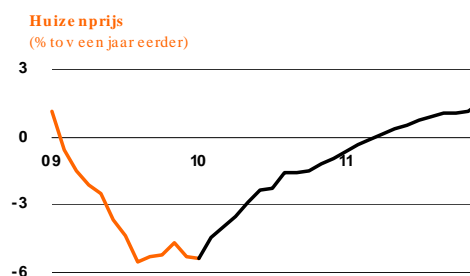
Aan hun huur of hypotheek geven consumenten gemiddeld ruim 25% van hun netto inkomen uit, zo blijkt uit de *ING Vraag van Vandaag*. Wonen neemt dus een flinke hap uit het dagelijkse budget van consumenten. Afgelopen week peilde het Economisch Bureau door middel van de *ING Vraag van Vandaag* (onder gemiddeld 49.000 respondenten per dag) hoe consumenten aankijken tegen de woningmarkt. Wie heeft het daar eigenlijk voor het zeggen en hoe ervaren consumenten de ontwikkeling van de huizenprijzen en het aantal verkochte woningen?

Wie hebben het momenteel voor het zeggen op de woningmarkt?



Kopers de baas

Kopers hebben het voor het zeggen op de woningmarkt. Dat vindt bijna driekwart (74%) van de respondenten op de *ING Vraag van Vandaag*. Daarmee kunnen we de huidige situatie op de huizenmarkt bestempelen als een 'kopersmarkt'. Een halfjaar geleden was dit nog iets sterker het geval, toen vond 76% van de ondervraagden dat kopers de baas waren. Toch liggen de huidige verhoudingen wel wat anders dan ruim een jaar geleden. Toen werd de positie van de verkoper wel wat sterker ingeschat.



Huizenprijsdaling vlt af

Bij een 'kopersmarkt' horen gunstige prijzen voor de huizenkoper. Per saldo zien consumenten de huizenprijzen ook het afgelopen halfjaar dalen. Wel neemt de laatste vier maanden het aantal respondenten dat de prijzen ziet stabiliseren toe. Tegelijkertijd neemt het aantal dat de prijzen ziet dalen iets af. Dat duidt er op dat de prijsdaling aan het afvlakken is.

Dat de huizenprijsdaling afvlakt zien we ook terug in de cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). Het afgelopen half jaar zijn woningen 1,5 % goedkoper geworden (tegen 4% het half jaar daarvoor). In vergelijking met december lijken in januari de huizenprijzen in eerste instantie zelfs iets (0,2%) te zijn gestegen, maar deze stijging moeten we met een korreltje zout nemen. Omdat in december de huizenprijzen elk jaar relatief laag uitpakken, steekt het prijsniveau van januari daar al snel gunstig tegen af. Gecorrigeerd voor dit zogenaamde seizoenseffect resteert er juist een lichte daling (van -0,2%). Deze daling is wel minder dan de in gemiddelde maandelijkse prijsdaling in 2009.

Stabilisatie in 2^e helft 2010

De daling van de huizenprijzen vlt dus af, maar is vooralsnog niet voorbij. Het ING economisch Bureau verwacht dat de eerste helft van dit jaar de prijzen gemiddeld nog zullen dalen. De tweede helft van 2010 zullen de prijzen zich stabiliseren zodat we voor heel 2010 op een verwachte prijsdaling van 1% uitkomen. Voor 2011 verwacht ING weer stijgende huizenprijzen (+1,5%).

Minder verkopen en meer bordjes in de tuin

Consumenten zien het aantal verkochte huizen de laatste drie maanden per saldo dalen. Een vijfde heeft minder huizen in de straat verkocht zien worden, terwijl één op de acht juist meer huizen van eigenaar heeft zien verwisselen. Minder verkopen resulteert al snel tot meer bordjes in de tuin. Per saldo hebben de respondenten de laatste drie maanden ook meer huizen te koop zien staan.

Het aantal verkochte huizen in mijn straat, is de laatste drie maanden...



Uit de meest recente cijfers van het CBS blijkt ook dat het aantal transacties in januari 11% lager lag dan een jaar eerder. Dit aantal verkopen schommelt iedere maand behoorlijk. Kijken we over een iets langere periode dan zien we dat het aantal verkopen het afgelopen jaar met gemiddeld ruim 10.000 per maand nog flink lager ligt dan de 15.000 per maand van het jaar daarvoor voor. Wel lijkt het gemiddeld aantal verkopen de laatste paar maanden te stabiliseren.

Het ING Economisch Bureau verwacht dat het aantal verkopen in de loop van 2010 weer zal aantrekken. Zo zal het aantal huizen dat te koop staat gaan dalen en dat zorgt er mede voor dat ook de prijzen in de tweede helft van dit jaar zullen stabiliseren.

In mijn straat staan in de laatste drie maanden...



Huren en kopen komen dicht bij elkaar

Voor huurders ontwikkelt de betaalbaarheid zich minder gunstig dan voor starters op de woningmarkt. De huren zullen per 1 juli 2010 gemiddeld met zo'n 1,5% verhoogd worden. Voor koophuizen geldt dat deze rond die tijd zo'n 2% goedkoper zullen zijn dan een jaar eerder. De overstap van een huurwoning naar een eigen huis is daarmee aantrekkelijker geworden. Dat is één van de redenen dat het aantal huizenverkopen weer zal aantrekken.

Verantwoording en disclaimer

Deze publicatie is gebaseerd op de antwoorden op de *ING Vraag van Vandaag* op ING.nl van 17 t/m 23 februari 2010. Elke dag werd een andere vraag gesteld, waarop gemiddeld 49.000 mensen per dag hebben gereageerd (tussen de 38.000 en 78.000).

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op de door ING vergaarde informatie en door ING betrouwbaar geachte bronnen. Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Noch de ING, noch medewerkers van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor de in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. ING aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de publicaties of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de uitdrukkelijke vermelding van de ING als bron van deze informatie. De afnemer van deze informatie is verplicht aanwijzingen van de ING betreffende het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.
