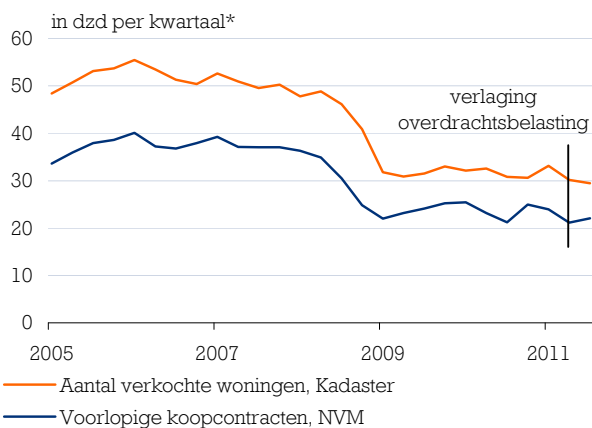


Zonder starters geen herstel huizenmarkt

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

- **De huizenmarkt heeft amper geprofiteerd van de verlaging van de overdrachtsbelasting.**
- **Nooit eerder waren consumenten zo terughoudend met het kopen van een woning.**
- **De markt is op dit moment gebaat bij specifiek op starters gerichte maatregelen.**
- **Door het torenhoge woningaanbod en de oplopende werkloosheid blijven de huizenprijzen voorlopig dalen.**

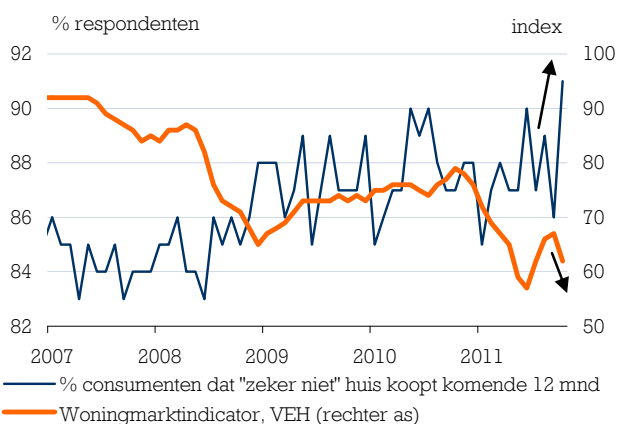
Figuur 1 Lagere belasting, toch zwak kwartaal



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

Ondanks de verlaging van de overdrachtsbelasting¹ heeft de Nederlandse huizenmarkt wederom een zwak kwartaal achter de rug. Weliswaar steeg de interesse van consumenten in koopwoningen direct na de verlaging per 15 juni, zo blijkt uit enquêtes (VEH, CBS) en zoekgedrag op internet, maar tot veel meer woningverkoop heeft het niet geleid. Het afgelopen kwartaal registreerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) slechts iets meer koopcontracten dan in het tweede kwartaal. Volgens de NVM was in juli sprake van een opleving, maar die heeft zich in aug/sep duidelijk niet doorgezet. De Kadastercijfers lieten een daling zien, maar die lopen vanwege het meetmoment (overhandiging van de sleutel) achter. Het lijkt erop dat de meeste huizenkopers het afgelopen kwartaal al van plan waren te verhuizen en dankbaar gebruik hebben gemaakt van de lagere overdrachtsbelasting. Uitgaande van 30 duizend kopers en een gemiddelde koopsom van 250.000 euro zou dat een inkomstenderving voor de overheid betekenen van €300 mln.

Figuur 2 Koopsentiment verslechtert weer



Bron: Vereniging Eigen Huis, CBS, bewerking ING

Het tegenvallende effect van de belastingverlaging wordt een groot deel verklaard door een zeer laag consumentenvertrouwen. Dat is door de escalatie van de eurocrisis en signalen dat de Nederlandse economie inzakt, teruggefallen naar 'Lehman'-niveaus. Ondertussen neemt op de arbeidsmarkt het aantal werklozen weer toe. Door grotere zorgen over de economie en de eigen baan zijn consumenten de afgelopen maanden nog terughoudender geworden op de huizenmarkt. Huizenbezitters willen eerst verkopen en dan pas kopen, terwijl nieuwe toetreders liever eerst de kat uit de boom kijken. Uit de maandelijkse consumentenenquête van het CBS blijkt dat in oktober 91% van de respondenten 'zeker niet' van plan is het komende jaar een huis te kopen. Zo hoog is het percentage sinds de start van de enquête in 1972 niet geweest.

Dimitry Fleming
ING Economisch Bureau
020 56 39497

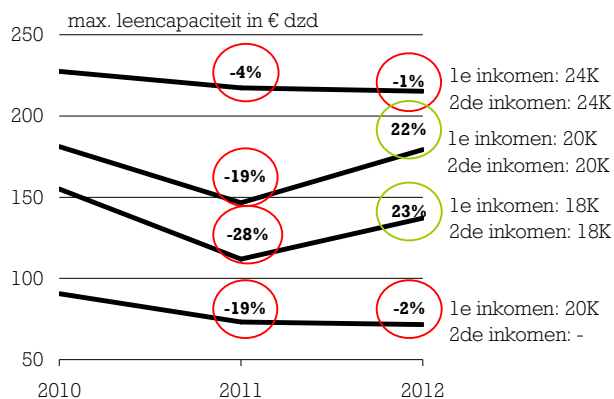
ING Economisch Bureau

Vierde kwartaal 2011 afsluitdatum 11 november 2011

¹ Het kabinet Rutte heeft per 15 juni 2011 de overdrachtsbelasting tot en met 1 juli 2012 verlaagd van 6% naar 2%.

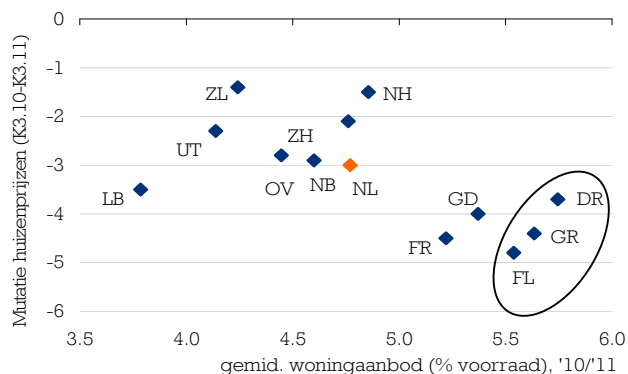
Kwartaalmonitor Woningmarkt

Figuur 3 Leencapaciteit tweeverdieners



Bron: ING op basis van financieringslastpercentages van Nibud.
Noot: gerekend is met een rente van 5¼% en volledige financiering

Figuur 4 Groter aanbod, sterkere prijsdaling



Bron: CBS

Figuur 5 voorspellingen

	2010	2011	2012	2013
Economische groei (bbp) (%joj)	1.7	1.5	0.4	1.5
Inflatie (%joj)	1.3	2.3	1.8	1.9
Werkloosheid (% jaargemid.)	5.5	5.3	6.0	6.3
Huizenprijzen (PBK) (%joj)*	-0.8	-3.0	-2.5	-1.5
Aantal woningverkoppen (in dzd.)	126	120	121	125
Rente (% niveau jaareinde)				
Euribor, driemaands	1.1	0.9	0.9	1.3
10-jaars swaprente	3.0	1.8	2.2	2.6

* december t.o.v. december jaar eerder

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

Niet alleen een laag vertrouwen speelt de huizenmarkt parten. Consumenten die nog wel willen kopen, kunnen last hebben van een afgenomen leencapaciteit. Vooral de positie van starters is verslechterd, waardoor de doorstroming stopt. Er wordt vaak vanuit gegaan dat een aankoop door een starter leidt tot 3 tot 5 doorstromers. Door de verlaging van de woonlastpercentages van het Nibud² begin 2011 is de maximale leencapaciteit voor de groep 'onder modaal', waartoe veel starters behoren, met zo'n 5 tot 20% gedaald. Per 1 januari 2012 worden de woonquotes nog iets verder verlaagd. Lagere prijzen én rentes en inkomensgroei bieden hier tegenwicht, maar voor de meeste starters blijft het gat tussen vraag- en aanbodprijs ook volgend jaar te groot. Een lichtpuntje is er voor tweeverdieners met ieder een inkomen ruim onder modaal (€32.500). Door een verruiming van de NHG-voorwaarden³ kan in 2012 tot €30.000 meer worden geleend. Bij een inkomen van €24.000 is het voordeel echter al weg. De markt is momenteel dus gebaat bij meer voor starters voordelige maatregelen.

Het woningaanbod is de afgelopen maanden hard opgelopen. Mogelijk bood de verlaging van de overdrachtsbelasting verkopende partijen hoop eindelijk hun huis kwijt te raken. In oktober stonden 221 duizend bestaande woningen te koop (bron: huizenzoeker.nl). Dat is 13% meer dan in juni. Van de totale voorraad koopwoningen staat inmiddels 5,5% te koop. Dat is 1 op de 18 woningen. Vlak voor het begin van de crisis drie jaar geleden was dat 1 op de 30. Naar verhouding staan in Drenthe, Groningen en Flevoland de meeste huizen te koop, in Limburg de minste (aanbod als % van voorraad). Meer aanbod betekent meer concurrentie voor verkopende partijen. Dit zet druk op de vraagprijzen. In de provincies waar een groter dan gemiddeld deel van de voorraad te koop staat, zijn de woningen het afgelopen jaar ook harder in waarde gedaald.

De daling van de huizenprijzen is in het derde kwartaal versneld naar 0,5% per maand van maandelijks 0,1% in de eerste helft van 2011. Sinds de piek van augustus 2008 zijn woningen gemiddelde 9% in waarde gedaald. Tijdens de huizenmarktcrisis van de jaren-'80 daalde de huizenprijzen in de eerste drie jaar met bijna 25%, maar toen liepen de werkloosheid en rente beide hard op. De hypotheekrente daalt nu licht. De arbeidsmarkt verslechtert wel, maar niet zo snel. Toch zullen meer huishoudens in betalingsproblemen kunnen komen. Hierdoor zal de bereidheid tot prijsverlagingen, die over het algemeen nog relatief beperkt is, toenemen. Samen met het torenhoge woningaanbod houdt dit de prijzen onderdruk.

² De woonlastpercentages, die worden gehanteerd in NHG en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, geven het maximale hypotheekbedrag bij een gegeven rente en inkomen.

³ Bij het inkomen van de meestverdienende partner mag volgend jaar 1/3 worden opgeteld van het tweede inkomen bij de berekening van het maximale leenbedrag. Hierdoor kan de woonquote stijgen.

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.
