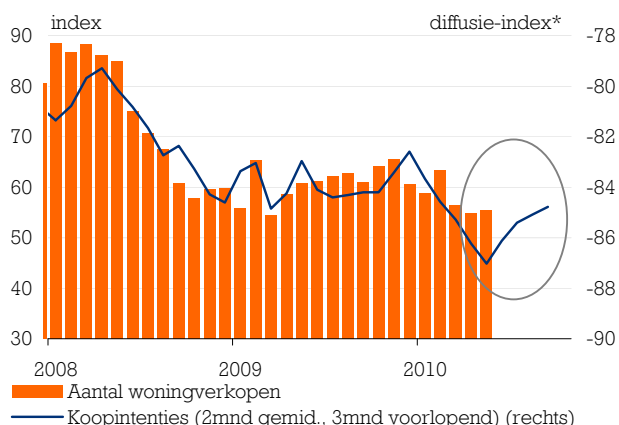


Terugval huizenmarkt lijkt tijdelijk

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

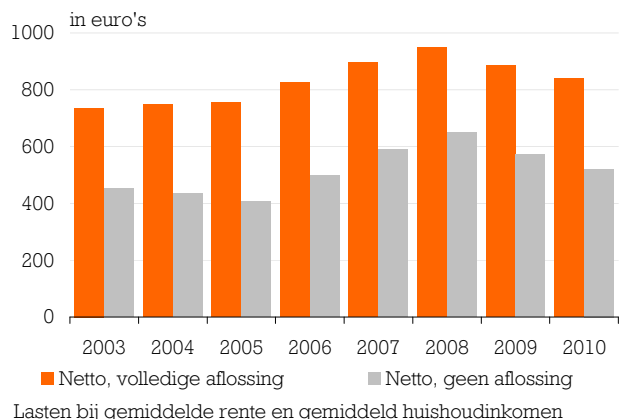
- Na een opleving eind 2009 is de huizenmarkt de afgelopen maanden teruggevallen. De terugval lijkt echter van korte duur. Vanaf een dieptepunt is het koopsentiment onder consumenten weer licht verbeterd. Samen met een betere betaalbaarheid wijst dit op een toename van het aantal woningverkoppen in 2011.
- De lichten staan echter niet voor iedereen op groen. Daarom gaan we uit van een zeer bescheiden opleving.
- Het hoge woningaanbod betekent dat prijzen op de korte termijn verder kunnen dalen, maar een scherpe daling ligt niet voor de hand. In de loop van 2011 kunnen de prijzen zelfs voorzichtig oprakbelen.

Figuur 1 Lichte verbetering koopsentiment



Bron: CBS, Kadaster, bewerking ING. * respondenten van plan een huis te kopen -/- respondenten niet van plan een huis te kopen

Figuur 2 Gunstige ontwikkeling betaalbaarheid



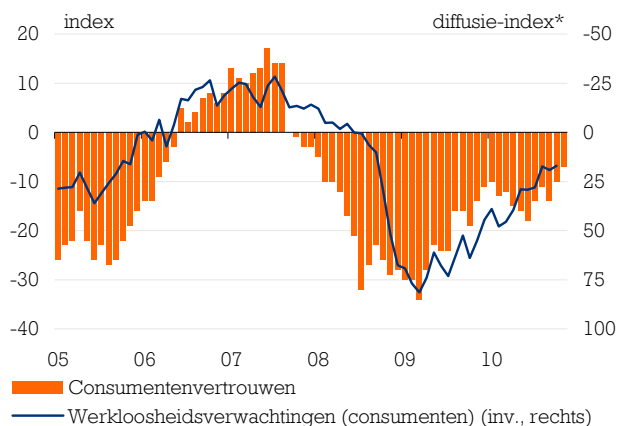
Bron: CBS, DNB, berekeningen ING

Na een opleving eind 2009 zakte het aantal woningverkoppen in de eerste helft van dit jaar weer in. Vooral onzekerheid over de kabinetsplannen leidde ertoe dat de consument zijn koopplannen in de ijskast zette. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal verkopen in de periode apr/okt-2010 met 15% is afgenomen. Maar de terugval in het aantal woningverkoppen zou van korte duur kunnen zijn. De consument heeft de afgelopen maanden namelijk weer wat meer vertrouwen in de woningmarkt gekregen. Vanaf een dieptepunt in juli zijn de koopintenties verbeterd. Dat blijkt uit een maandelijkse enquête van het CBS onder consumenten. Over de kabinetsplannen heeft de consument inmiddels meer duidelijkheid gekregen. Behoud van de hypotheekrenteaftrek – in ieder geval gedurende de huidige kabinetsperiode – lijkt een positief effect te hebben gehad op het koopsentiment. Daarnaast zijn de vooruitzichten op de arbeidsmarkt verbeterd. Het aantal banen groeit weer. Het gevoel van baanzekerheid is belangrijk voor de huizenkoper.

Niet alleen het consumentenvertrouwen is verbeterd, ook de betaalbaarheid van woningen. De gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning is de afgelopen twee jaar met 7% gedaald, ofwel gemiddeld ruim 15 duizend euro. Vrijstaande woningen zijn hierbij harder in waarde gedaald dan appartementen. Naast de prijzen zijn ook de hypotheekrentes gedaald. Gemiddeld ligt het tarief iets meer dan 1 procent punt (100 basispunten) lager dan begin vorig jaar. De verbeterde betaalbaarheid heeft zich vertaald in lagere lasten. Voor nieuwe hypothecaire leningen liggen de gemiddelde maandlasten in euro's inmiddels weer op het niveau van 2006 (zie figuur), terwijl het gemiddelde inkomen nu hoger is. Een kanttekening hierbij is dat de betaalbaarheid historisch gezien nog steeds aan de lage kant is.

Kwartaalmonitor Woningmarkt

Figuur 3 Consument blijft voorzichtig



Bron: CBS, EC * respondenten met verwachten dat werkloosheid verder stijgt -/ respondenten die een daling verwachten.

Figuur 4 Huizenprijzen opnieuw onder druk



Bron: DNB, Ecwin, ING voorspellingen

Figuur 5 voorspellingen

	2009	2010	2011
Economische groei (bbp) (%joj)	-3.9	1.7	1.4
Inflatie (%joj)	1.2	1.2	1.7
Werkloosheid (% jaargemid.)	4.8	5.5	5.0
Huizenprijzen (PBK) (%joj)*	-5.3	-1.0	1.0
Aantal woningverkoppen (in dzd.)	127	129	140
Rente (% niveau jaareinde)			
Euribor, driemaands	0.7	1.0	1.6
10-jaars swaprente	3.5	3.0	3.4

* december t.o.v. december jaar eerder

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

In het topjaar 2006 wisselden bijna 210 duizend woningen van eigenaar. Dit jaar zullen het er naar verwachting iets minder dan 130 duizend zijn, ofwel bijna 40% minder. De verbetering in het koopklimaat wijst op meer beweging in de markt volgend jaar. Mensen die vanwege de crisis de afgelopen twee jaar aan de zijlijn hebben gestaan en hebben gespaard, kunnen in de markt komen. Maar een krachtige opleving in de verkoopaantallen zit niet in. De seinen staan lang niet voor iedereen op groen. Ondanks de toename van het vertrouwen zijn de consumenten per saldo nog steeds negatief gestemd. Een meerderheid is er niet gerust op dat het herstel van de arbeidsmarkt doorzet. Daarnaast zijn starters nodig om de doorstroming op gang te helpen, maar zij hebben het nog steeds lastig. Aan de onderkant van de markt worden de eerdere afschaffing van de koopsubsidie en de starterslening gevoeld. Daar komt nu de aanscherping van de inkomensnormen door het Nibud bij. Banken hanteren deze normen in hun Gedragscode Hypothecaire Financiering.

Momenteel staan ruim 180 duizend woning te koop. Bij het huidige verkooptempo duurt het 17 weken om het volledige aanbod weg te werken; twee keer zo lang als vóór de crisis. De lange verkooptijd dwingt verkopende partijen die haast hebben om in prijs te zakken. De komende maanden zouden de prijzen derhalve verder kunnen afnemen. Maar we verwachten geen scherpe daling. In 2009 daalde de huizenprijzen met gemiddeld 0,4% per maand, dit jaar tot op heden met 'slechts' 0,1%. Met de stress onder verkopers valt het momenteel dus wel mee. Het lage aantal gedwongen verkopen onderstreept dit. Daarnaast lopen huiseigenaren die in de afgelopen 4-5 jaar hebben gekocht het risico 'onder water' te staan. Verlaging van de vraagprijs vergroot de restschuld bij eventueel verkoop. Dit vooruitzicht zet een extra rem op de prijsdalingen. Wij verwachten in de loop van 2011 een stabilisatie van de prijzen. Bij een herstel van de economie en de arbeidsmarkt zullen vraag en aanbod namelijk beter op elkaar aansluiten. Dat uit zich vooral in meer verkopen, maar ook in een voorzichtig oprabbelen van de prijzen.

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.
