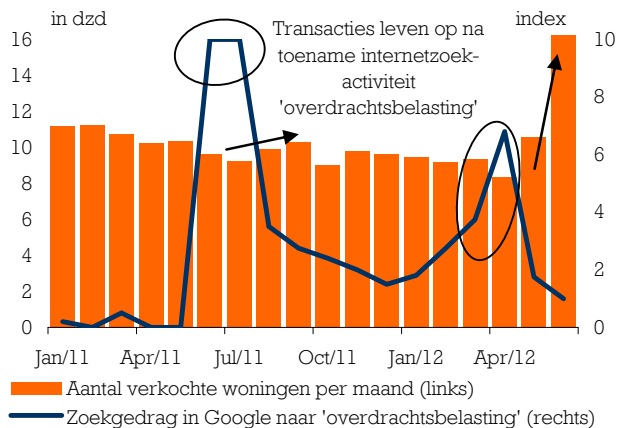


Opleving woningmarkt is tijdelijke oprisping

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

- **Onzekerheid over de overdrachtsbelasting heeft tot een tijdelijke opleving op de woningmarkt geleid (fig.1).**
- **Starters vormen de sleutel voor herstel op de woningmarkt, maar de animo onder jongeren om een huis te kopen is de afgelopen 10 jaar niet zo laag geweest (fig.2).**
- **Door de dalende huizenprijzen komen meer en meer huishoudens 'onder water' te staan (fig.3).**
- **Het aantal executieveilingen is nog altijd laag. Naar verhouding vinden de meeste plaats in Flevoland (fig.4).**

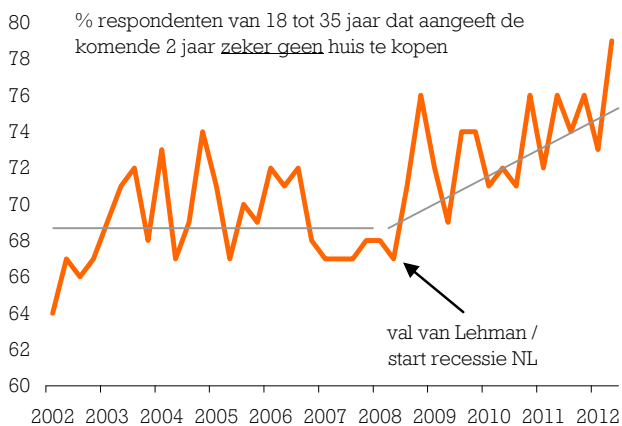
Figuur 1 'Overdrachtsbelasting' stuwt verkopen



Bron: Kadaster, Google, bewerking ING

Het aantal verkochte huizen is de afgelopen maanden als een raket omhooggeschoten naar het hoogste niveau in ruim 3,5 jaar. Niet eerder in de afgelopen 20 jaar registreerde het Kadaster een snellere stijging. Helaas zal de opleving tijdelijk blijken. Kopers zaten lang in onzekerheid of de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting (van 6 naar 2%) na 1 juli verlengd zou worden. Om zeker te profiteren van het lagere tarief vervroegden huizenkopers op grote schaal hun (geplande) aankoop, zodat de koop vóór die datum afgerond kon worden. Inmiddels is in het Lenteakkoord besloten het tarief op 2% te houden, waarmee die onzekerheid is weggenomen. Maar hoe sterker de verkoopcijfers de afgelopen maanden zijn opgestuwd door vervroegde woningaankopen, hoe groter de terugval in de tweede jaarhelft zal zijn. Ervan uitgaande dat vooral aankopen uit het *derde* kwartaal naar voren zijn gehaald, kan het aantal verkochte woningen in augustus en september tijdelijk terugvallen tot 3 à 4 duizend. Daarna kan enig herstel plaatsvinden, maar het blijft zeer stil.

Figuur 2 Meer jongeren gaan 'zeker niet' kopen



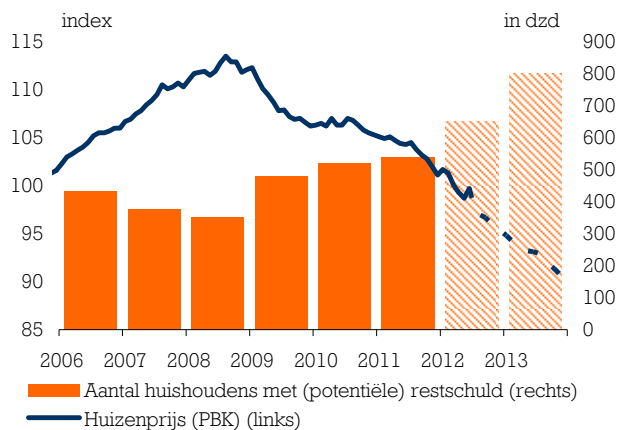
Bron: CBS

Dimitry Fleming
Senior Econoom
+31 (0)20 56 39497

Dat het stil blijft op de woningmarkt, komt vooral doordat de animo onder jongeren om een huis te kopen naar een nieuw dieptepunt is gedaald. Bijna 80% van de groep 18 tot 35 jaar geeft aan de komende 2 jaar zeker geen huis te kopen. Dat aandeel is sinds de crisis flink opgelopen. Voor doorstroming op de woningmarkt is instroom van nieuwe kopers nodig. Voor veel 20-ers en 30-ers zijn de zorgen over economie en baan momenteel echter groter dan de behoefte aan een eigen stek. Ook maken de dalende huizenprijzen kopers afwachtend, want straks kan het huis misschien goedkoper worden verkregen. Door de lagere prijzen en rente is de betaalbaarheid van een huis de afgelopen jaren al flink verbeterd, maar door strengere hypotheekregels (o.a. aangescherpte Nibud-normen) kan tegelijkertijd, vooral door starters, minder worden geleend. Daardoor kan ook minder worden geboden. Nu beperking van de hypotheekrenteaftrek geen heilig huisje meer is, kan dat nog lastiger worden. Maar hoe en wanneer de regels worden aangepast, blijft zeker tot na de verkiezingen onduidelijk. Dat maakt kopers extra onzeker.

Kwartaalmonitor Woningmarkt

Figuur 3 800 dzd huishoudens 'onder water'¹



Bron: VEH, DNB, ING. ¹ een huishouden staat 'onder water' wanneer de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de eigen woning.

Figuur 4 Relatief veel veilingen in Flevoland



Bron: CBS, Kadaster, ING

Figuur 5 voorspellingen

	2010	2011	2012	2013
Economische groei (bbp) (%joj)	1.7	1.2	-1.0	0.0
Werkloosheid (% , jaargemid.)	5.5	5.3	6.5	7.3
Huizenprijzen (PBK) (%joj)*	-0.8	-4.0	-5.7	-5.0
Aantal woningverkoop (in dzd.)	126	121	115	100
Rente (% , niveau jaareinde)				
Euribor, driemaands	1.1	1.3	0.3	0.7
10-jaars swaprente	3.0	2.4	2.5	2.8

* december t.o.v. december jaar eerder

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

Met de opleving van de verkoopaantallen stegen de huizenprijzen ook weer eens. Mogelijk hebben kopers door de naderde deadline van 1 juli en het voordeel van een lagere overdrachtsbelasting minder stevig over de prijs onderhandeld. Ook hier geldt echter dat de stijging tijdelijk is. Het aantal te koop staande woningen neemt niet langer toe, maar met 230 duizend is het aanbod nog altijd twee keer zo hoog als voor de crisis. Om de kloof tussen vraag en aanbod te dichten, zullen huizenprijzen verder moeten dalen. De keerzijde van een verdere prijsdaling is dat meer huishoudens met een (potentiële) restschuld komen te zitten. Volgens VEH hadden medio 2011 al meer dan 500 duizend huiseigenaren een hypotheek die hoger was dan de waarde van hun woning. Bij een verdere prijsdaling vanaf nu met ruim 10%, zoals wij verwachten, kunnen dat er eind 2013 800 duizend zijn. Dan staat bijna 1 op de 4 huishoudens met een hypotheek 'onder water'. Voor huishoudens die niet willen verhuizen of die de restschuld kunnen financieren hoeft dat echter geen probleem te zijn.

Ondanks dat de economie al lange tijd kwakkelde, is het aantal executieveilingen nog steeds laag. De afgelopen 12 maanden waren er 'slechts' 2600, ofwel van minder dan 0,1% van de huishoudens met een hypotheek werd het huis geveild. Flevoland is een negatieve uitschieter (al is het % nog steeds laag). Dat hangt samen met relatief veel jonge kopers. Die hebben vaak negatieve overwaarde en weinig financiële buffers. Volgens DNB krijgt een kwart van de hypotheekgevers de komende twee jaar te maken met een renteherziening. Aangezien de hypotheekrente momenteel onder het gemiddelde van de laatste jaren ligt en geen scherpe stijging wordt verwacht, hoeft dit niet tot massale betalingsproblemen te leiden. Hetzelfde lijkt te gelden voor scheidingen. Weliswaar vinden die in een laagconjunctuur vaker plaats, maar het is de vraag of stellen die nu 'onder water' staan ook echt (financieel) uit elkaar kunnen. De grootste dreiging vormt de werkloosheid. Die staat op het hoogste niveau sinds 2005 en zal naar verwachting verder oplopen.

Bekijk ook het Videobericht Woningmarkt



Meer weten? Kijk op ING.nl/zakelijk Of bel met

Dimitry Fleming

Senior econoom

020 56 39497

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.