

Woningmarktmonitor

Sterk uit de startblokken

Economisch Bureau

Philip Bokeloh 020 38 32 657

30 maart 2015

- De woningmarkt heeft in 2015 een vliegende start gemaakt met een verdere toename van het aantal transacties en prijzen.
- De daling van de hypotheekrente en het economisch herstel vormen beide een belangrijke stimulans voor de woningmarkt.
- Ook de markt voor nieuwbouwwoningen trekt aan. Het aantal afgegeven vergunningen wijst op een verdere verbetering.

Hoe is de woningmarkt het nieuwe jaar begonnen?

De woningmarkt beleeft dit jaar een vliegende start. Het aantal transacties in januari en februari is volgens CBS/Kadaster uitgekomen op ruim 21.100. In de eerste twee maanden van het jaar zijn bijna 12% meer huizen verkocht dan in dezelfde periode van 2014. Sinds 2008 zijn er in januari en februari niet zoveel woningen verkocht.

Wat opvalt, is dat het aandeel van de hogere prijssegmenten in de verkopen stijgt. Dit suggereert dat niet alleen starters, maar ook doorstromers weer huizen kopen. Verder springt in het oog dat alle regio's profiteren van de verbetering, al nemen de verkopen het sterkst toe in de economisch succesvolle steden.

Net als het aantal transacties blijven ook de huizenprijzen stijgen. De prijsindex van CBS/Kadaster over februari staat 2,4% hoger dan in dezelfde maand een jaar geleden. Vergeleken met het dieptepunt van juni 2013 is het prijspeil inmiddels alweer bijna 4% gestegen. Desondanks ligt het huidige prijsniveau nog altijd meer dan 18% onder de piek van augustus 2008.

Ondanks de verbetering is het nog te vroeg om te spreken van een kopersmarkt. Woningen gaan sneller van de hand dan in voorgaande jaren. Door makelaars van de NVM verkochte woningen hebben gemiddeld vier maanden te koop gestaan, tegen zes maanden eerder. Dit is echter nog steeds langer dan het historisch gemiddelde van drie maanden.

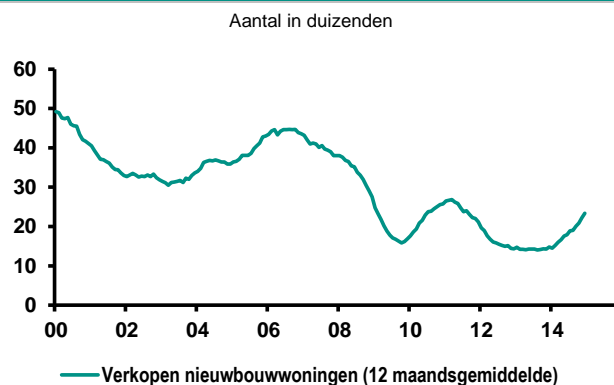
Verder is de voorraad te koop staande woningen gedaald. Maar met 190.000 woningen is de voorraad nog altijd groter dan vóór de crisis toen er 120.000 woningen te koop stonden. Uitzonderingen daargelaten, blijft de onderhandelingspositie van kopers dus gunstiger dan die van verkopers. Dit verklaart waarschijnlijk waarom de vraagprijs nog niet stijgt.

Is er ook sprake van verbetering bij nieuwbouwwoningen?

Verbetering is er ook op de markt voor nieuwbouwwoningen. Er zijn nog geen verkoopcijfers over het nieuwe jaar bekend. Maar de meest recente cijfers stemmen positief. Volgens de

NVB zijn er vorig jaar ruim 23.300 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is bijna 8.600 meer dan het jaar ervoor.

Verbetering op markt voor nieuwbouwwoningen



Bron: NVB

De toename van de verkopen wordt bevestigd door de Monitor Nieuwe Woningen. Die laat bovendien zien dat het minder lang duurt voordat een nieuwbouwwoning is verkocht. In de twaalf maanden tot en met september 2014 duurde het volgens de Monitor Nieuwe Woningen gemiddeld 200 dagen voordat een woning van de hand ging. Dat is 100 dagen minder dan het jaar ervoor. Ook de voorraad te koop staande woningen slinkt gestaag.

Hoewel het aantal verkopen toeneemt en de voorraad te koop kleiner wordt, daalt de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen. Een woning kostte in september 2014 gemiddeld EUR 241.000, EUR 5.000 minder dan een jaar eerder. De daling komt echter niet zozeer door een gebrek aan belangstelling van kopers. Het ligt eerder aan de voorkeur van projectontwikkelaars om goedkope woningen voor starters in de markt zetten. Projectontwikkelaars proberen de kosten te drukken door kleinere woningen te bouwen en deze minder luxe af te werken.

De meest recente cijfers laten echter een kentering zien. Volgens het CBS neemt de inhoud van de opgeleverde

woningen weer toe in kubieke meters. Als deze trend doorzet, zullen ook de prijzen van nieuwbouwwoningen spoedig stijgen.

Ondernemers in de bouw sorteren voor op een verdere verbetering van de markt. Het pessimisme in de sector verdwijnt nu architecten meer opdrachten krijgen en de orderportefeuilles van bouwondernemingen groeien. De verbetering is ook terug te zien aan het aantal afgegeven vergunningen. Die wijzen vooruit op een verdere toename van de bouwactiviteit.

Daarmee zal ook de economie een impuls krijgen, want de periode van krimp is deels te wijten aan de terugval van de investeringen in de bouw. Na jaren van krimp levert de woningbouw eindelijk weer een positieve bijdrage aan de economische groei.

Investeringen in nieuwbouw blijven volgens de demografische prognoses nodig. In de periode tot en met 2020 komen er naar schatting van ABF Research 400.000 huishoudens bij. Daarvan zullen er naar verwachting 75.000 onderdak vinden door efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad en door ruimtes met een andere functie, zoals winkels en kantoren, tot woning om te bouwen.

Dat betekent dat de voorraad met 325.000 woningen moet groeien. De bouwopgave blijft dus groot. Naar verwachting is 60% van de nieuwe voorraad bestemd voor het koopsegment, 25% voor het sociale huursegment en 15% voor het vrije huursegment. De druk is het grootst in de Randstad, waar het aantal huishoudens het sterkst toeneemt.

Vanwaar de verschillen tussen stad en platteland?

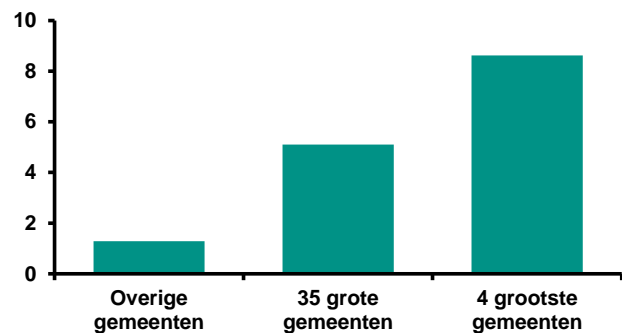
De grote variatie in de ontwikkeling van huizenprijzen, woningverkoop en nieuwbouwopgave tussen regio's houdt grotendeels verband met de groeiende populariteit van steden. Sinds medio jaren tachtig groeit de stedelijke bevolking weer. De groei overtreft die van de totale bevolking. Het inwonertal van de 39 grootste steden is over de periode 2005-2014 met 6½% dubbel zo hard toegenomen als de totale bevolking van Nederland.

De toename van de stedelijke bevolking komt onder andere door de immigratie uit het buitenland. Immigranten vestigen zich doorgaans eerst in de stad. Daarnaast hebben de steden een instroom van studenten beleefd. Steeds vaker blijven die na hun studie in de stad wonen. Ook de komst van kinderen is niet langer reden om de wijk te nemen. Omdat er meer gezinnen in de stad wonen, neemt ook de natuurlijke aanwas toe.

De populariteit van steden komt niet uit de lucht vallen, maar is volgens ABF Research gestimuleerd door de overheid. Door gemeentelijke herindelingen kreeg het lokale bestuur zeggenschap over de ruimtelijke ordening van grotere gebieden. VINEX-locaties dichtbij de stad maakten het mogelijk om de bevolkingsgroei regionaal op te vangen en de stad compact te houden.

Stadsbevolking groeit harder dan totale populatie

Procentuele toename 2014 tov 2005



Bron: CBS

De overheid heeft bovendien in het kader van stedelijke vernieuwing geïnvesteerd in de openbare ruimte. Hierdoor zijn steden veiliger geworden, is de mobiliteit toegenomen en is de kwaliteit van de culturele voorzieningen verbeterd. Dit maakte de stad aantrekkelijk. Dat geldt ook voor de hogere inkomensgroepen, waarvan het aandeel in de stedelijke bevolking is toegenomen.

De reden voor het stimuleringsbeleid is dat steden een cruciale rol spelen in de kenniseconomie. Bedrijven vestigen zich immers graag in de buurt van hoogopgeleide werknemers en kennisinstellingen. Die zijn het makkelijkst te vinden in dichtbevolkte agglomeraties met goede voorzieningen voor de bewoners. De komst van bedrijven zorgt voor werkgelegenheid, waardoor de stad een trekpleister is voor nieuwkomers.

De eisen aan de kwaliteit van lokaal bestuur zijn door de bevolkingsgroei toegenomen. Met de delegatie van taken naar de gemeenten op het gebied van zorg en welzijn komt de lat nog hoger te liggen. Gemeenten die zich goed organiseren, zullen in staat zijn tegen relatief lage kosten hoogwaardige voorzieningen te leveren. Gemeenten die deze professionaliseringsslag niet maken, zullen echter moeite krijgen om hun voorzieningen op peil te houden.

Het risico van een *winner takes all*-effect ligt op de loer als het onderscheid tussen succesvolle en minder succesvolle steden

verschert. Dit is al te zien bij zorginstellingen. Omdat verzekeraars geen contracten willen sluiten voor verrichtingen die zelden voorkomen, komt de financiering van kleine ziekenhuizen onder druk en dreigt sluiting. Een ander voorbeeld van verschraling van de regionale voorzieningen is te zien aan het winkelaanbod. Door de verschuiving in winkelgedrag naar online winkelen en funshoppings hebben sommige gemeenten moeite om een uitgebreid winkelaanbod te behouden.

Leunt de woningmarkt op het herstel van de economie?

Bij het herstel van de woningmarkt speelt de opleving van de economie een belangrijke rol. Na twee jaren van krimp liet de economie in 2014 weer groei zien. De voornaamste motor is de uitvoer, die met de lagere euro een extra stimulans krijgt. Daarnaast zijn de bedrijfsinvesteringen op gang gekomen. Bedrijven profiteren van de lage olieprijs en de gedaalde rente. Ook de hogere bezettingsgraad leidt tot investeringen.

Dankzij de stijging van de bedrijfsinvesteringen verbetert ook de arbeidsmarkt. Sinds het voorjaar van 2014 groeit de werkgelegenheid. Dit heeft nog nauwelijks tot een daling van de werkloosheid geleid. Maar dat komt omdat steeds meer mensen zich op de arbeidsmarkt melden nu de kans op een baan groter is. Doordat het aantal nieuwkomers op de arbeidsmarkt de banencreatie overtreft, loopt de werkloosheid op. Toch denken wij dat een kentering nabij is. Voortekenen hiervan vormen de daling van het aantal ontslag aanvragen en de stijging van het aantal vacatures.

De verbetering van de arbeidsmarkt leidt al tot een voorzichtige stijging van de lonen. De hogere lonen zijn gunstig voor de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen. Het besteedbaar inkomen neemt verder toe doordat de inflatie gematigd is. De betere vooruitzichten op de arbeidsmarkt en de stijging van het besteedbaar inkomen stralen gunstig af op het sentiment onder gezinnen. De indicator van het consumentenvertrouwen staat al langer boven het langetermijngemiddelde en sinds maart op het hoogste niveau in meer dan zeven jaar.

Dat gezinnen duidelijk minder schroom hebben om weer geld uit te geven, blijkt onder meer uit de stijging van de detailhandelsverkoop. Ook grotere uitgaven schuwen zij niet meer. Het vertrouwen onder consumenten straalt positief af op de woningmarkt. De zekerheid van een baan maakt de beslissing om een huis te kopen eenvoudiger.

De relatie tussen economie en woningmarkt werkt overigens ook andersom. De onzekerheid over de waarde van de eigen woning en de dreiging van restschuld hebben gezinnen

aangezet om meer te sparen en minder te consumeren. Al met al heeft de dip op de huizenmarkt de economie mogelijk meer naar beneden getrokken, dan dat de economische malaise de huizenmarkt onderuit heeft gehaald. De economie beleeft dus volop voordeel van de verbetering op de woningmarkt.

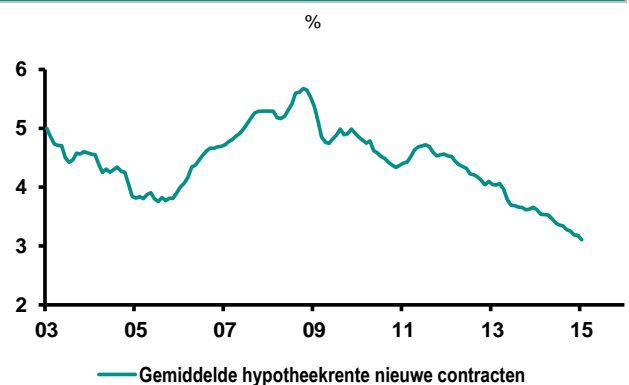
Waarom daalt de hypotheekrente?

Volgens DNB bedroeg de gemiddelde rente over nieuwe hypotheekcontracten in januari 3,1%. Vergeleken met een half jaar geleden staat de rente een half procentpunt lager. Dit gebeurt terwijl steeds meer hypotheekgevers kiezen voor hypotheekcontracten waarvan de rente voor lange tijd vast staat. Deze contracten hebben een iets hogere rente dan contracten met een korte rentevastperiode.

De daling van de hypotheekrente hangt samen met de lagere financieringskosten voor banken. Een belangrijke meetlat voor de financieringskosten van banken vormt de zogenaamde swaprentecurve. Die is de laatste jaren gedaald.

Dat banken zich goedkoper kunnen financieren, is grotendeels te danken aan de Europese Centrale Bank (ECB). Die heeft de officiële rentetarieven sterk verlaagd, waardoor de korte rente is gedaald. Sinds maart voert de ECB bovendien een beleid van kwantitatieve verruiming met als gevolg dat ook de lange rente omlaag gaat. Zij koopt maandelijks voor EUR 60 mld aan schuldttitels in de markt in de hoop de kredietverlening zo weer op gang te brengen. De ECB wil dit volhouden tot september 2016 en zo nodig langer.

Hypotheekrente verder gedaald dankzij ECB-beleid



Bron: DNB

Structurele factoren versterken het effect van het opkoopprogramma op de kapitaalmarktrente. Zo is de financieringsbehoefte bij Europese overheden na alle bezuinigingen relatief gering, wat staatsobligaties schaars maakt. Deze schaarste wordt versterkt doordat pensioenfondsen en verzekeraars hun dekkingsgraad moeten

bewaken. Als de rente daalt, dienen zij meer veilig geachte staatsobligaties aan te houden. De combinatie van een toename van de vraag en een beperkt aanbod heeft de kapitaalmarktrente scherp omlaag geduwd.

Gezien deze structurele factoren én de duur van het opkoopprogramma kan de kapitaalmarktrente voorlopig laag blijven. Dat vergroot de kans dat ook de hypotheekrente gedurende een langere periode op een laag niveau blijft.

Dit geldt nog eens extra omdat nieuwe aanbieders zich op de hypotheekmarkt melden, ook uit het buitenland. Zij vinden het een geschikt moment om de concurrentie aan te gaan met de gevestigde partijen. De huizenmarkt herstelt. En ook al kampen veel huizenbezitters met een potentiële restschuld, de risico's zijn te overzien. Dit blijkt onder meer uit het geringe aantal betalingsachterstanden, het lage percentage veilingen en de stabilisatie van de verliesdeclaraties bij NHG.

Een mogelijk opwaarts effect op de hypotheekrente gaat uit van de regelgeving. Sinds het toezicht op banken naar de ECB is overgeheveld, groeit bij regelgevers de wens om binnen de kaders van Basel III uniforme regels voor te schrijven aan Europese banken. Als dit betekent dat banken in de toekomst meer eigen vermogen moeten aanhouden voor Nederlandse hypotheekleningen, zullen de kosten van hypotheekverstrekking waarschijnlijk toenemen.

Wat gebeurt er op de hypotheekmarkt?

De vraag naar hypotheekleningen neemt toe. Dit komt naar voren uit de kwartaalenquête van DNB onder kredietmanagers van banken. De toename wordt bevestigd door cijfers van het Kadaster. In de eerste twee maanden van het jaar zijn volgens het Kadaster 31.500 hypotheekleningen verstrekt. Met deze hypotheekleningen was in totaal een bedrag gemoeid van EUR 7,3 mld. Vergelijken met dezelfde periode van vorig jaar gaat het om stijgingen van respectievelijk 14% en 23%.

Wij houden rekening met een verdere toename van de hypotheekproductie in de komende maanden. Deze verwachting is gestoeld op de toename van het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes, zoals geregistreerd door Hypotheek Data Netwerk (HDN). Deze offertes lopen vooruit op de werkelijke hypotheekproductie.

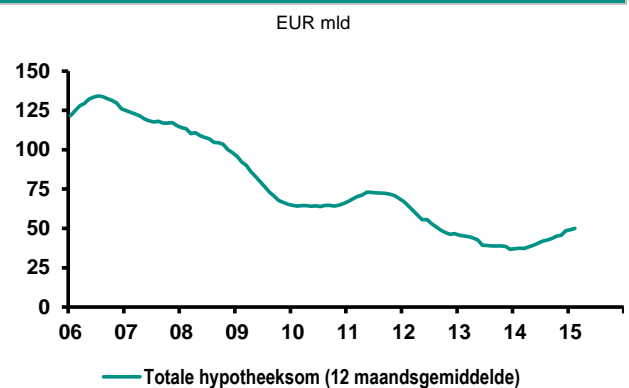
Uit de gegevens van HDN blijkt een groeiende voorkeur voor hypotheekleningen waarvan de rente voor lange tot zeer lange periodes vast staat. Zo winnen hypotheekleningen met een rentelooptijd van langer dan tien jaar aan populariteit. De populariteit is een logisch gevolg van de daling van de lange rente. Hierdoor is het renteverskil tussen leningen met een

korte rentelooptijd en die met een lange rentelooptijd uiterst bescheiden.

De voorkeur voor lange rentevastperiodes wordt daarnaast gevoed door de hypotheeknormen van het Nibud. Het Nibud berekent de maximale hypotheek die huizenkopers op basis van hun inkomen mogen opnemen bij een korte rentelooptijd met behulp van de toetsrente. De toetsrente is met 5% beduidend hoger dan de rente op hypotheekleningen met een lange rentelooptijd. Kiezen voor een lening waarvan de rente voor een lange periode vast staat, geeft dus toegang tot een hogere maximale hypotheek.

Hypotheekgevers die kiezen voor een lange rentelooptijd staan minder bloot aan het risico van renteschommelingen. Hypotheekgevers kunnen hun financiële risico's verder beperken door te kiezen voor annuïtaire aflossing en door minder te lenen in verhouding tot de waarde van de woning. Dit gebeurt ook op grote schaal. De meerderheid van hypotheekgevers kiest voor annuïtaire leningen. Top-hypotheekleningen worden nog maar mondjesmaat verstrekt. Deze verschuivingen zijn behalve door risicoaversie ook ingegeven door de fiscale veranderingen en de aanpassingen in de regelgeving.

Hypotheekproductie hoger door woningmarktherstel



Bron: Kadaster

Welke wijzigingen heeft de overheid doorgevoerd?

In maart is de Woningwet 2015 aangenomen door de Eerste Kamer. Hiermee is er duidelijkheid gekomen over de spelregels in het sociale huursegment. Woningcorporaties dienen zich te richten op hun kerntaak, de huisvesting van mensen met een laag inkomen. Alleen als marktpartijen geen interesse tonen en het Waarborgfonds Sociale Woningen van oordeel is dat het project geen al te zwaar beslag legt op de financiën, mogen zij ook andere activiteiten ontplooiën. Verder komt er een Autoriteit Woningcorporaties die toezicht houdt.

Dankzij de herziene woningwet komt er voor particuliere beleggers meer duidelijkheid over de investeringsmogelijkheden in het huursegment. Daartoe aangemoedigd door de Rijksoverheid, die de ontwikkeling van het middensegment wil stimuleren, hebben buitenlandse beleggers al de nodige middelen geïnvesteerd in portefeuilles met huurwoningen. Niet alle gemeenten reageren hier enthousiast op. Met het oog op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen verzetten sommige gemeenten zich tegen de transacties en vechten deze aan.

Een andere belangrijke wijziging voor de woningmarkt betreft de erfpacht. Om grondspeculatie tegen te gaan, houden diverse gemeenten de grond waarop woningen zijn gebouwd in bezit. De erfpachter betaalt de gemeente jaarlijks een bedrag voor het gebruik van de grond. Deze jaarlijkse canon ligt voor langere periodes van wel vijftig jaar vast. Na die periode kan de gemeente de canon wijzigen. Bij forse verhoging komen de erfpachters voor een vervelende verrassing te staan. De erfpachtconstructie geeft woningeigenaren en potentiële kopers dus onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Dit maakt ook banken terughoudend om een hypotheek te verstrekken.

Aantal energiebesparende maatregelen nog beperkt

Gefinancierde energiebesparende maatregelen van januari t/m oktober 2014	Aantal
Hoogrendementsbeglazing	324
Isolerende deuren	128
Gevelisolatie	121
Zonnepanelen	91
Vloerisolatie	82
Dakisolatie	80
Hoogrendementsketel	68
Isolerende dakpanelen	33
Zonneboiler	19
Warmtepomp	14
Gelijkstroom of ventilator	8
HRe-ketel of micro WKK	7
Maatwerkadvies	5
Warmteterugwinning	5
Bodemisolatie	2

Bron: Nationaal Energiebesparingsfonds

De onzekerheid die de erfpachtconstructie met zich meebrengt, is voor diverse gemeenten reden om de constructie onder de loep te nemen. Utrecht is de eerste van de vier grote gemeenten die de erfpacht afschaft. Huiseigenaren worden in de nieuwe plannen eigenaar van de grond. Dit zal in eerste instantie worden doorgevoerd voor nieuwbouwwoningen, later ook voor bestaande woningen. Ook

in Amsterdam heeft de gemeenteraad ingestemd met een herziening van het erfpachtstelsel. Daar krijgen huiseigenaren de mogelijkheid om de erfpacht eeuwig af te kopen.

Een laatste belangrijke wijziging is die van het energielabel. Enkele jaren terug is de verplichting doorgevoerd om een energielabel te overhandigen bij verkoop. In de praktijk wordt deze verplichting echter ontlopen, mede omdat de overheid er niet op toeziet. Om hier verandering in te brengen heeft de overheid in januari en februari aan alle eigenwoningbezitters een energielabel verstuurd. Deze voorlopige labels zijn gebaseerd op openbare informatie, zoals bouwjaar, woningtype en oppervlak. Huiseigenaren kunnen via internet de gegevens eenvoudig aanpassen en het voorlopige label omzetten naar een definitief label. Bij verkoop is de verkoper verplicht een definitief label te overhandigen, op straffe van een boete van EUR 405. Mocht de verkoper het label onterecht hebben verhoogd met behulp van gemanipuleerde gegevens, dan geldt dit als fraude.

De overheid hoopt met de invoering van het energielabel de CO₂-uitstoot van woningen te verminderen en de internationaal afgesproken emissiedoelstellingen dichterbij te brengen. Het energielabel moet huizenbezitters bewust maken van de energieprestaties van hun woning en hen aanzetten tot energiebesparende maatregelen. Brancheverenigingen en onderhoudsbedrijven springen hierop in en informeren woningbezitters over de diverse mogelijkheden om hun huis comfortabeler te maken en de energiekosten te verlagen. Als het lukt om het energielabel een vast onderdeel te maken bij transacties, krijgen potentiële kopers bovendien meer zicht op hun toekomstige woonlasten, zodat zij beter afgewogen beslissingen kunnen nemen.

Liggen er nog andere beleidsaanpassingen in het verschiet?

Het huidige kabinet heeft vergaande hervormingen doorgevoerd op diverse terreinen. Een van de onderwerpen die is blijven liggen, is de inrichting van het belastingstelsel. Daarmee zou volgens diverse onderzoeken veel economische winst te behalen zijn. Als het aan het kabinet ligt, wordt dit nu opgepakt. Het wil een nieuw belastingstelsel met lagere lasten op arbeid. Zo wil het de werkgelegenheid stimuleren.

Wijzigingen van het belastingstelsel zijn relevant voor de huizenmarkt. Die wordt immers sterk gestimuleerd door belastingprikkels zoals de hypotheekrenteaftrek. Volgens berekeningen van de *Amsterdam School of Real Estate* zal de aftrekpost van huishoudens op termijn EUR 11,4 mld bedragen. Dat is beduidend minder dan vóór de beperking van

de hypotheekrenteaftrek toen het op EUR 15,6 mld lag. Maar het gaat nog altijd om een substantieel bedrag.

Het kabinet is zich bewust van de gevoeligheid van de huizenmarkt voor belastingwijzigingen. In een brief aan de Tweede Kamer schrijft Staatssecretaris Wiebes dat 'de eigen woning al eerder lijdend voorwerp was van de meest omvangrijke hervorming van dit kabinet'. En dat 'het kabinet het niet opportuun vindt om de woningmarkt in deze stelselherziening opnieuw met hervormingen te confronteren'. Het kabinet geeft dus onomwonden aan dat het de eigen woning buiten de stelselwijziging wil houden.

Het kabinet gaat hiermee voorbij aan de wens van de Europese Commissie. Brussel dringt bij herhaling aan op versnelde doorvoering van de huidige aanpassingen. Bovendien vindt het dat de maatregelen nog verder zouden moeten gaan dan nu gepland.

Ook binnenlands gaan er stemmen op om de huizenmarkt toch in de belastinghervormingen te betrekken. Zo herinnerde makelaarsvereniging NVM het kabinet aan de hervormingsvoorstellen die het eerder deed in *Wonen 4.0*. Daarnaast mengde De Nederlandsche Bank zich in de discussie. Die pleit ervoor de eigen woning op langere termijn fiscaal neutraal onder te brengen in box 3 van de inkomstenbelasting. Zonder fiscale prikkels komt de verplichting om annuïtair af te lossen vanzelf te vervallen, aldus de centrale bank.

Gezien de druk van buitenaf is het onzeker of het kabinet erin slaagt het belastingstelsel te wijzigen zonder te raken aan de huizenmarkt. Dit geldt eens te meer omdat het geen meerderheid heeft in de Eerste Kamer. Sinds de uitslag van de provinciale verkiezingen komt het kabinet ook niet aan een meerderheid met hulp van de samenwerkende oppositiepartijen. Als het kabinet een stelselwijziging wil doorvoeren, zal het met nog meer oppositiepartijen aan tafel moeten. Naar de uitkomst van de door het kabinet beloofde belastingherziening moeten wij dus gissen.

Prognoses

De huizenmarkt is in 2015 sterker uit de startblokken gekomen dan wij dachten. Er zijn meer transacties dan voorzien. Wij hielden er rekening mee dat de beperking van de schenkingsvrijstelling in 2015 het aantal transacties zou drukken en voor een verschuiving van transacties naar 2014 zou zorgen. Tot dusver valt het matigende effect reuze mee. Een mogelijke verklaring is dat het grote aantal verkopen in december nog na-ijlt. Degenen die aan het eind van het jaar hun woning hebben verkocht, kopen nu zelf een woning.

Ook de prijzen stijgen harder dan voorspeld. Wij hebben in december de ramingen iets naar beneden aangepast. Aanleiding voor de wijziging vormden de strengere Nibud-normen. Maar ook hier valt het matigende effect in de praktijk vooralsnog mee. Een mogelijke verklaring is dat mensen vaker kiezen voor een hypotheek waarvan de rente voor een langere periode is vastgezet. De restricties van het Nibud vallen in dat geval minder straf uit met als gevolg dat kopers een hogere hypotheek kunnen opnemen dan wanneer zij voor een hypotheek met een korte rentevastperiode kiezen.

Daar wij slechts over de cijfers van twee maanden beschikken, vinden wij het nog te vroeg om onze ramingen alweer te verhogen. Ook de stabilisatie van de vertrouwensindicator van Vereniging Eigen Huis na twee jaar van stijging maant tot enige terughoudendheid.

Dit neemt niet weg dat de kans groot is dat wij de ramingen voor de woningmarkt bij de volgende publicatie naar boven bijstellen. De huizenmarkt profiteert immers van de economische opleving, die krachtiger is dan gedacht. Daar komt bij dat rente daalt door toedoen van de ECB. De lage rente houdt koopwoningen betaalbaar. Hoe groot de invloed van de rente op de woonlasten is, is te zien aan de betaalbaarheidsindicator van Calcasa. Deze indicator, die de nettowoonlasten tegen het netto-inkomen afzet, blijft verbeteren ondanks dat de woningprijzen weer stijgen.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2014	39,4	0,9
2015	0	1
2016	10	2

Bron: Economisch Bureau

Economisch Bureau | Nederland

Philip Bokeloh
tel: 020 38 32 657
philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.

Teksten zijn afgesloten op 30 maart 2015

© ABN AMRO, maart 2015

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO.