

29 juni 2016

Herstel in nog hogere versnelling

Philip Bokeloh

Tel: +31 (0)20 383 2657

philip.bokeloh @nl.abnamro.com

- **Ramingen van de verkoopstijging 2016 verhoogd van 10% naar 15%**
- **Stimulans komt van rente, inhaalvraag en inkomensnormen tweeverdieners**
- **Brexit schept onzekerheid over langetermijnvooruitzichten**

Het herstel op de woningmarkt zet onverminderd door. Terwijl de prijzen zich min of meer conform onze verwachting ontwikkelen, overtreffen de verkopen onze prognoses. Belangrijkste reden voor het sterker dan verwachte transactieherstel is de aanhoudende daling van de hypotheekrente. Die maakt woningaanschaf beter betaalbaar. Verder zwengelt inhaalvraag de verkopen aan. De doorstroming komt op gang nu steeds meer huizenbezitters dankzij de stijging van het prijspeil weer 'boven water' komen met hun hypotheek. Tot slot profiteren tweeverdieners van de nieuwe Nibud-inkomensnormen. Het tweede inkomen telt bij de vaststelling van de maximum hypotheek niet voor een derde, maar voor de helft mee. Dit verschaft extra financiële ruimte om een huis te kopen. Met het oog op de krachtige toename van de verkopen verhogen wij opnieuw de raming voor de transacties. Die nemen dit jaar niet toe met 10%, zoals eerder verwacht, maar met 15%. De raming voor de prijsstijging laten wij intact op 4%. Ook de ramingen voor 2017 laten wij ongewijzigd op 5% voor de transacties en 3% voor de prijzen. Tegen de achtergrond van de Brexit zien wij geen reden om ook deze ramingen te verhogen. De referendumuitslag in Groot-Brittannië brengt economische onzekerheid met zich mee, wat voor de woningmarkt op termijn eerder een min- dan een pluspunt is.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2015	16,1	2,8
2016	15	4
2017	5	3

Bron: Economisch Bureau

Transactieherstel overtreft onze verwachtingen

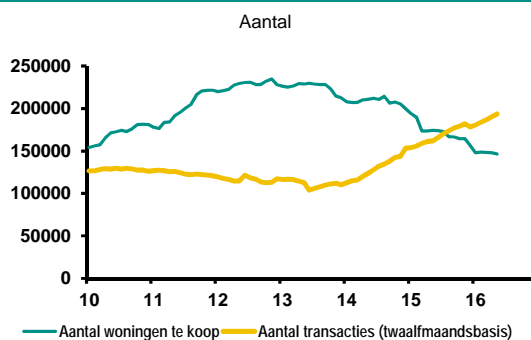
De activiteit op de woningmarkt blijft onze verwachtingen overtreffen. In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn ruim 75.000 bestaande woningen verkocht, een kwart meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Indien de verkopen de rest van het jaar met hetzelfde tempo stijgen, zal het jaartotaal uitkomen op 223.000 transacties, 13.000 meer dan in het recordjaar 2006.

Het herstel van de woningmarkt is eveneens te zien bij de nieuwbouw. Inmiddels vinden er ruim 32.000 transacties van nieuwbouwwoningen plaats op jaarbasis. Dat is twee keer zo veel als in 2013. De stevige verkooptoeename leidt tot een sterke groei van de activiteit in de bouw, wat weer een krachtige impuls geeft aan de economie.

Gezien de gevulde orderportefeuilles van bouwers zal de groei van de woningbouw voorlopig doorzetten. Toch is het de vraag of de bouw van nieuwbouwwoningen duurzaam toeneemt. Als de recent weer dalende trend van het aantal verleende bouwvergunningen doorzet, dreigt de aanwas nieuwbouwwoningen op langere termijn achter te blijven bij de demografische behoefte, ook al zal de transformatie van kantoren en winkels naar woningen de schaarste enigszins lenigen.

Als gevolg van de sterke toename van de woningverkopen slinkt het aanbod van bestaande woningen. Volgens *huizenzoeker.nl* stonden er in april 148.000 bestaande woningen te koop, 25.000 minder dan een jaar geleden. Ook neemt de verkooptijd af. Calcasa-cijfers wijzen uit dat bijna een kwart van het nieuwe aanbod binnen een kwartaal is verkocht. Een jaar geleden was dit nog minder dan een vijfde.

Minder woningen te koop dankzij hoger transactievolume



Bron: huizenzoeker.nl. CBS

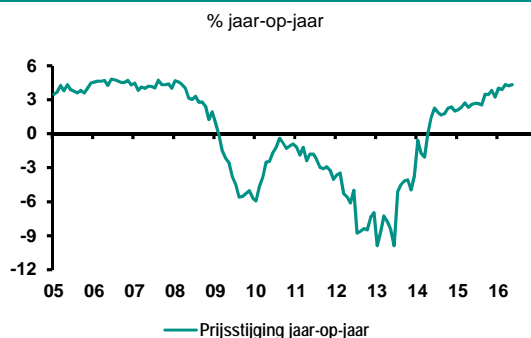
Nu er minder huizen te koop staan en woningen sneller van de hand gaan, krijgt tijdelijke verhuur van koopwoningen minder allure. Het aantal aangevraagde vergunningen voor tijdelijke verhuur daalt. In 2015 slonk het aantal vergunningen met een derde naar minder dan 8.000. De daling was het grootst in de grotere gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. In de grote vier steden deed de daling zich al voor in 2014. Dit toont dat de verbetering van de huizenmarkt zich langzaam over het land verspreidt.

De combinatie van een geringer aanbod en een vlottere verkoop moedigt verkopers aan om de vraagprijs te verhogen. In april lag de gemiddelde vraagprijs 2,5% boven het niveau van maart vorig jaar. Daarmee begint de markt voorzichtig op te schuiven van een kopers- naar een verkopersmarkt. Deze verschuiving is ook zichtbaar in het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs. Volgens de laatste cijfers van makelaarsvereniging NVM bedraagt dat verschil nu 3,4%, terwijl het historisch gemiddelde 3,9% bedraagt.

Prijsstijging weer op pré-crisisniveau

Inmiddels beginnen de transactiepreizen weer behoorlijk te stijgen, met meer dan 4% jaar-op-jaar. Dat is vergelijkbaar met de prijsstijgingen vóór de crisis. Gegeven de lage inflatie ligt de prijsstijging in reële termen zelfs nog hoger. Het huidige prijspeil is echter nog ver verwijderd van de piek van 2008. Toen lag de gemiddelde waardering bijna 17% hoger dan nu. Volgens de rekenmodellen van de Europese Centrale Bank ligt het prijspeil in de buurt van het structurele niveau en is er geen sprake van onderwaardering, noch van overwaardering. Hiermee komt de situatie in Nederland overeen met die van de Europese Unie als geheel.

Nominale prijsstijging terug op pré-crisisniveau



Bron: CBS

Hoewel de tekenen van woningmarktherstel steeds duidelijker worden, zijn de regionale verschillen binnen Nederland groot. Met name in Noord-Holland en Utrecht is sprake van krapte. Zowel de verhouding tussen het woningaanbod en het aantal transacties als het verschil tussen de vraag- en de uiteindelijke verkoopprijs is in deze provincies beduidend lager dan in de rest van Nederland. Ook de transactiepreizen stijgen er harder dan elders.

Vooral in de steden is sprake van een sterke opleving. De opleving begint zich nu langzaam naar de randgemeenten te verbreiden. Zo berichtte het CBS onlangs dat meer jonge gezinnen de stad verlaten en neerstrijken in de naaste omgeving. Het gaat daarbij vooral om gezinnen met hoge inkomens. Ondanks hun vertrek blijft het aantal jonge gezinnen in de stad groeien. Dit komt doordat relatief veel twintigers en dertigers in de stad wonen, waardoor er verhoudingsgewijs veel baby's in de stad worden geboren.

Woningmarkt beleeft hausse in Amsterdam

In Amsterdam en omgeving is sprake van een ware hausse op de woningmarkt. Inmiddels ligt het prijspeil boven het niveau van 2008. De economische aantrekkingskracht in combinatie met een relatief klein koopsegment leidt tot een gespannen woningmarkt. Daar komt bij dat de hoofdstad zeer populair is bij toeristen. Die huren steeds vaker een kamer via Airbnb tegen prijzen die niet onderdoen voor die van hotels. Naar schatting zijn er in 2015 ruim 736.000 overnachtingen in 14.000 woningen geboekt via dit verhuurplatform. De extra inkomsten stuwen de woningprijzen op. Met hoeveel is nog onduidelijk. Dit geldt eens te meer daar Airbnb steeds meer aan banden wordt gelegd. Bewoners ondervinden soms overlast. Hotels klagen over oneerlijke concurrentie. Brandvoorschriften schieten tekort. De gemeente Amsterdam heeft daarom regels opgesteld. Het heeft het aantal huurders gemaximeerd op vier tegelijk en het aantal dagen dat een woning mag worden verhuurd op zestig per jaar. Verder wil de gemeente VVE's juridische ondersteuning geven als zij verhuur willen verbieden.

Met oog op de toenemende krapte op de woningmarkt krijgen kopers steeds meer haast met de aanschaf van hun woning. Er is anekdotisch bewijs dat sommige kopers zonder voorbehoud van financiering bieden en de bouwkundige toetsing laten schieten om te voorkomen dat zij misgrijpen. Minister Jeroen Dijsselbloem waarschuwt voor de risico's hiervan en roept makelaars op kopers te ontraden om dit soort clausules te schrappen. Dat kopers minder oog hebben voor de risico's bij woningaanschaf nu de economie aantrekt, blijkt ook uit een enquête van Verenging Eigen Huis. Daarin komt naar voren dat minder kopers rekening houden met de gevolgen van eventuele werkloosheid en de toekomstige aflossing van studieschuld dan vier jaar terug.

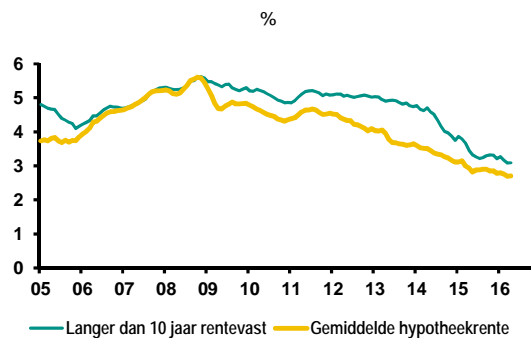
Lage rente voedt woningmarktherstel

Een belangrijke motor achter de verbetering van de woningmarkt is de lage hypotheekrente. Mede onder invloed van het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) kunnen kredietverstrekkers goedkope geld aantrekken en uitlenen. Een goede maatstaf hiervoor vormt de zogenaamde swaprente. Deze staat momenteel op een extreem laag niveau. Als gevolg van de goedkope financiering daalt ook de hypotheekrente. De gemiddelde rente voor nieuwe hypotheekcontracten staat op 2,7%. In 2008 stond de hypotheekrente meer dan twee keer zo hoog.

De rentevoorzichten blijven gunstig. De ECB heeft aangegeven dat het de officiële rentetarieven na de laatste aanpassingen van maart waarschijnlijk niet verder zal verlagen. Maar de inflatie ligt ver onder de 2%-doelstelling. Als de ECB de inflatie naar een hoger niveau wil tillen, zal zij de economie en de kredietverlening moeten

stimuleren. Daarom heeft de ECB het bedrag dat zij maandelijks opkoopt via haar obligatie-opkoopprogramma verhoogd van EUR 60 mld, naar EUR 80 mld. Met het oog op de onzekerheid die door de uitslag van het Brexit-referendum is ontstaan, en de hardnekkig lage inflatie, is de kans toegenomen dat de ECB het opkoopprogramma verder uitbreidt. De kans is dus groot dat de kapitaalmarktrente, en in het verlengde daarvan de hypotheekrente, voorlopig laag blijft.

Aanhoudende daling hypotheekrente



Bron: DNB

Ook op langere termijn zou de kapitaalmarktrente wel eens laag kunnen zijn. Naast het monetaire beleid zijn er nog andere, structurele factoren die de rente omlaag duwen. Zo zwakt de groei van de mondiale beroepsbevolking af en stijgt het opleidingsniveau minder hard dan voorheen. Hierdoor vertraagt de BBP-groei. Verder veranderen de voorkeuren voor sparen en investeren. Demografische verschuivingen en een grotere inkomensongelijkheid versterken de spaarneiging, terwijl technologische veranderingen de investeringsdrang dempen. Deze ontwikkelingen drukken de kapitaalmarktrente structureel omlaag.

Een rentestijging valt desondanks nooit uit te sluiten. De Nederlandsche Bank (DNB) pleit daarom voor een individuele stresstest bij het hypotheekadvies. DNB waarschuwt dat vooral degenen met een in verhouding tot het onderpand hoge hypotheek die niet aflossen, gevaar lopen dat hun woonlasten stijgen bij een rentestijging. Tegelijk nuanceert zij de risico's. DNB wijst erop dat het aandeel annuïtaire hypotheekleningen stijgt, zodat meer op leningen wordt afgelost. Dat de voorkeur voor lange rentevastperiodes groeit, waardoor een eventuele rentestijging met vertraging doorwerkt in de maandlasten. Dat bij de berekening van de maximumhypotheek op basis van het inkomen al rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van een toekomstige rentestijging. En dat de te verwachten inkomensstijging enige bescherming biedt.

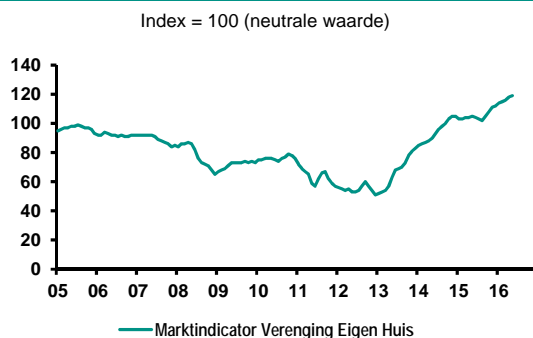
Vertrouwensindicator bereikt nieuw record

Hoe dan ook, vooralsnog daalt de rente en verbetert de betaalbaarheid van woningen. Ondanks de hernieuwde stijging van de huizenprijzen leggen de nettowoonlasten exclusief aflossingen een steeds kleiner beslag op het netto-inkomen. In het eerste kwartaal van dit jaar vormden de woonlasten volgens Calcasa nog maar 16,2% van het netto-inkomen. Eind 2008 was het beslag bijna twee keer zo groot.

De verbetering van de betaalbaarheid straalt gunstig af op het vertrouwen in de woningmarkt. In mei bereikte de Marktindicator van Vereniging Eigen Huis met 119

een nieuw record. De meerderheid van de huishoudens vindt het een gunstig moment om een woning te kopen. Behalve de lage rente, dragen ook het royale woningaanbod en de makkelijkere verkoop van de huidige woning bij aan het grotere vertrouwen in de woningmarkt.

Sentiment ten aanzien van woningmarkt steeds positiever



Bron: Vereniging Eigen Huis

Het vertrouwen bij huishoudens met een laag inkomen is overigens minder groot dan bij huishoudens met een hoog inkomen. Een belangrijke reden hiervan zijn de recente aangescherpte Nibud-inkomensnormen. Het maximale hypotheekbedrag dat huishoudens mogen lenen op basis van hun inkomen is hierdoor gedaald. De neerwaartse aanpassing is het grootst voor de lagere inkomensgroepen.

De scherpere aanpassing van de inkomensnormen voor lagere inkomensgroepen vormt een deel van de verklaring voor het slinkende aandeel van goedkope woningen in de verkopen. Wat verder speelt, is dat de doorstroming weer op gang komt. Doorstromers zijn doorgaans in hogere prijssegmenten actief dan starters. Vanwege de verkooptoe name en de hogere waardering kunnen doorstromers tegenwoordig weer makkelijker in beweging komen en naar een andere woning verhuizen.

Ruimere kredietcondities voor tweeverdieners

De aanscherping van de inkomensnormen blijkt de woningmarkt in de praktijk overigens minder te belemmeren dan eerder verondersteld. Huizenkopers mogen vanaf 1 januari weliswaar minder lenen op basis van hun inkomen. Hier staat tegenover dat het tweede inkomen niet voor een derde, maar voor de helft meetelt bij de bepaling van het maximale hypotheekbedrag. Dit betekent dat eenverdieners weliswaar minder hypotheek kunnen krijgen, maar dat veel tweeverdieners juist een hoger bedrag kunnen lenen.

De verruiming van de kredietcondities voor tweeverdieners zorgt ervoor dat de woningverkopen dit jaar krachtiger aantrekken dan voorzien. Waar de hypotheekmarkt in 2015 werd beteugeld door de strakkere kredietnormen, krijgt deze nu juist meer ruimte. Wat de krachtige toename van de woningverkopen verder verklaart, is de verbeterde doorstroming. Eerder zagen doorstromers zich nog genoodzaakt om hun verhuizing uit te stellen, onder andere vanwege het probleem van potentiële restschuld. Nu de huizenprijzen stijgen, keren zij terug naar de markt en zwingelt de inhaalvraag de woningverkopen extra aan.

De laatste jaren zijn behalve de hypotheeknormen versus het inkomen, ook de hypotheeknormen ten aanzien van het onderpand aangepast. Huizenkopers moeten in toenemende mate de kosten koper zelf financieren. Dit raakt vooral jongeren. Zij hebben nog weinig gelegenheid gehad om geld opzij te leggen en moeten de aanschaf van hun woning uitstellen. Dit wordt weerspiegeld in het dalende aandeel van jongeren in de woningverkoop. In 2010 was het aandeel van de groep tot 35 jaar nog 60%. Tegenwoordig is dat minder dan de helft.

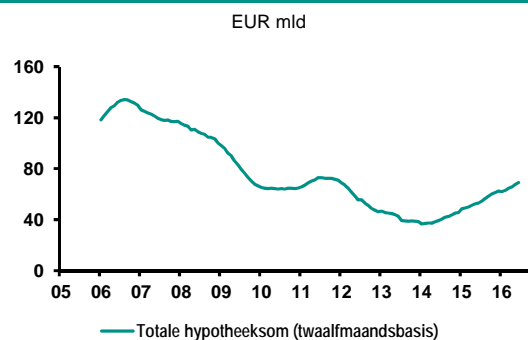
Financiële hulp van ouders kan uitkomst bieden voor jongeren die geld tekort komen om het gewenste huis te kopen en de kosten koper zelf te financieren. Uit onderzoek van ABN AMRO Bank blijkt dat meer dan de helft van de ouders bereid is de kinderen te helpen. Dat kan zijn in de vorm van een lening, een gift, of een combinatie daarvan. Van alle ouders die niet helpen, noemt drie kwart het gebrek aan financiële middelen hiervoor als reden. Een kwart vindt dat de kinderen op eigen benen kunnen staan en zelf moeten sparen.

Ouders die hun kinderen financieel willen ondersteunen bij woningaanschaf krijgen volgend jaar een extra duw in de rug de rug. Vanaf 1 januari verhoogt de regering het belastingvrij te schenken bedrag van EUR 53.000 naar EUR 100.000. Voorwaarde is wel dat de ontvanger behoort tot de leeftijdscategorie 18 tot 40 en dat de gift wordt aangewend om een huis aan te schaffen, dan wel de hypotheek te verlagen. Door de vermogensoverdracht tussen de generaties te versnellen, geeft de overheid de woningmarkt een extra impuls.

Grotere vraag naar en aanbod van hypotheek

Het herstel van de woningmarkt leidt tot een toename van de hypotheekproductie. In de eerste vijf maanden van het jaar is een kwart meer hypotheek afgesloten dan een jaar geleden. De gemiddelde hypotheeksom lag met EUR 261.000 gemiddeld 5% hoger dan vorig jaar. In de twaalf maanden tot en met mei lag de totale hypotheekproductie op EUR 69 mld, EUR 16 mld meer dan in mei 2015. Omdat er tegelijkertijd wordt afgelost, groeit het uitstaande hypotheekvolume beduidend minder hard. Het eerste kwartaal van 2016 bedroeg de uitstaande portefeuille EUR 658 mld, EUR 7 mld hoger dan een jaar geleden. Daarmee bedraagt de schuld 97% van het BBP. Dat is 7 procentpunt lager dan in 2012.

Productie hypotheek trekt gestaag aan

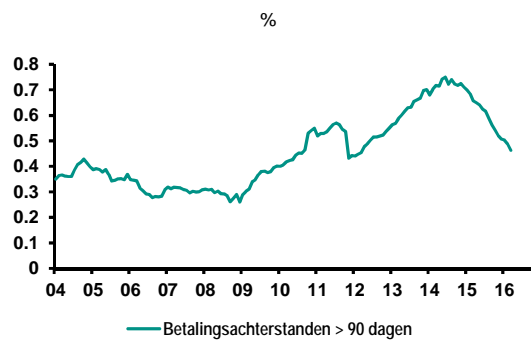


Bron: Kadaster

Banken zijn minder terughoudend om krediet te verstrekken. Zij hebben dit jaar voor het eerst sinds 2008 de hypotheekvoorwaarden enigszins versoepeld. Dit houdt enerzijds verband met de toegenomen concurrentie op de hypotheekmarkt. Verzekeraars en pensioenfondsen zijn op zoek naar beleggingen met een gunstige risico-rendementverhouding. Die denken zij in hypotheek te vinden. Daarom worden zij steeds actiever op de Nederlandse hypotheekmarkt.

Anderzijds nemen de kredietrisico's af. Hiervoor zijn twee oorzaken. Ten eerste trekt de arbeidsmarkt aan. Dankzij de toename van de werkgelegenheid en de stijging van de besteedbare inkomens kunnen meer huiseigenaren hun betalingsachterstanden inlopen. Volgens ratingbureau Moody's is het percentage huishoudens met een betalingsachterstand van meer dan negentig dagen afgenomen van 0,75 eind 2014 naar 0,5 eind 2015. Ten tweede kampen minder huizenbezitters met een potentiële restschuld nu de waardering van hun huis hoger komt te liggen. Moody's houdt er rekening mee dat het aandeel in RMBS-leningen verpakte onderwaterhypotheek dit jaar zal dalen van een derde naar een kwart.

Daling van het aantal betalingsachterstanden



Bron: Moody's

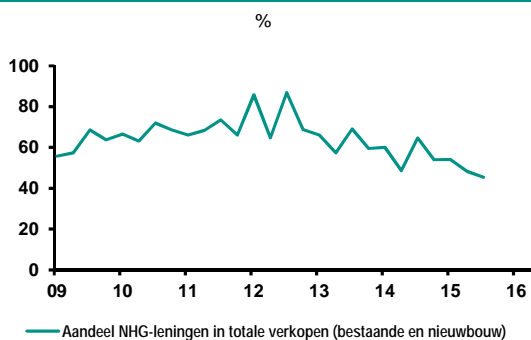
Vanwege de toenemende vraag moeten banken de zeilen bij zetten om alle hypotheekaanvragen te verwerken. Zij breiden het aantal adviseurs uit en proberen de doorlooptijd verder te versnellen door het hypotheekproces te digitaliseren. In de Kamer zijn desalniettemin vragen gesteld aan minister Dijsselbloem om bij banken aan te dringen om de doorlooptijd van kredietaanvragen te verkorten. Daarop zei hij dat banken die toezeggen binnen korte tijd een hypotheek te kunnen regelen, dit ook moeten waarmaken. Wel voegde hij hier aan toe dat zorgvuldigheid voorop staat.

Afgezien van de grotere spoed bij mensen die een hypotheek willen, is een verschuiving te zien in de hypotheekkeuze. Ten eerste groeit het aandeel annuïtaire leningen. Steeds meer huizenbezitters lossen hun leningen af, omdat dit sinds 2013 verplicht is om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Ten tweede kiezen steeds meer hypotheekgevers voor lange rentevastperiodes. Dit komt door de historisch lage kapitaalmarktrente. Daarnaast kunnen kopers een hogere hypotheek krijgen als zij kiezen voor een lange rentevastperiode.

Kopers kiezen bovendien minder vaak voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Nog niet de helft van de transacties bestaande en nieuwbouwwoningen valt nog onder de garantieregeling. Dat is forse daling ten opzichte van 2013, toen het merendeel van

de transacties onder deze garantieregeling viel. De daling is niet zozeer aan een verminderde populariteit van NHG toe te schrijven, maar aan het feit dat minder kopers gebruik kunnen maken van de regeling. De regering heeft het grensbedrag van de regeling in stapjes verlaagd van EUR 350.000 in 2012 naar EUR 245.000 nu. Het marktaandeel binnen het NHG-grensbetrag is de afgelopen jaren min of meer stabiel gebleven op omstreeks 80%.

Aandeel NHG in totale verkopen slinkt



Bron: NHG, CBS en NVB

Geen omvangrijke woningmarkthervormingen op de rol

Kopers kunnen vanaf de jaarwisseling geen gebruik meer maken van de fiscale uitzondering van de Starterslening. Bij de Starterslening hoeft de koper de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. Dit is in strijd met de bepaling die vanaf 2013 geldt dat kopers annuïtair moeten aflossen om recht te houden op hypotheekrente-af trek. De overheid maakte tijdelijk een uitzondering voor Startersleningen. De termijn daarvan loopt echter af op 1 januari 2017.

Verder moeten kopers in de toekomst rekening houden met een hogere bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VVE). Nederland telt 121.000 VVE's. Deze hebben gezamenlijk zo'n 1,2 miljoen woningen in beheer, een derde van de totale voorraad koopwoningen. Een groot aantal VVE's functioneert echter matig. Veel VVE's zijn inactief en actieve VVE's reserveren regelmatig onvoldoende voor het onderhoud. De overheid wil dat dit verbetert, temeer omdat zij de verduurzaming van woningen wil stimuleren om de besparingsdoelstelling van het Energieakkoord voor duurzame groei te halen.

De ministers Stef Blok en Ard van der Steur hebben een wetsvoorstel naar de kamer gestuurd waarin staat dat VVE's elk jaar minstens 0,5 procent van de herbouwwaarde van het woningcomplex moeten reserveren, of geld opzij moeten zetten op basis van een gedegen meerjarig onderhoudsplan. Doel hiervan is dat VVE's voldoende middelen beschikbaar hebben voor noodzakelijk onderhoud en herstel. Volgens het wetsvoorstel kunnen VVE's voortaan ook leningen aangaan voor onverwachte kosten en voor investeringen in energiebesparende maatregelen.

De plannen voor ruimere kredietmogelijkheden voor VVE's om hun complex te verduurzamen sluiten aan bij recente geruchten rondom onderhandelingen over de Europese Kapitaalmarktunie en de Basel-richtlijnen. Hierin zou meer aandacht zijn voor energiebesparende maatregelen. Beleidsmakers raken ervan doordrongen dat

investerings in energie-efficiëntie tot lagere kredietrisico's bij huiseigenaren leiden. Zodra hier voldoende overtuigend bewijs voor is, bestaat de kans dat kredietverschaffers lagere kapitaalbuffers mogen aanhouden en dit soort leningen tegen een gunstiger rentetarief kunnen aanbieden.

Minder opbeurend voor huizenbezitters is de aanhoudende discussie over de inrichting van de woningmarkt, onder meer de fiscale behandeling van de eigen woning. Diverse nationale en internationale organisaties hameren er op dat de hervormingen versneld worden doorgevoerd.

Onlangs heeft het Centraal Planbureau (CPB) een uitgebreide studie uitgebracht over de gevolgen van integrale woninghervorming van het huur- en het koopsegment. Het schetst drie scenario's: één waarin de verstoringe marktprikkels tussen de verschillende segmenten worden weggelaten; één waarin alle subsidies voor wonen wegvallen; en één waarin huishoudens zo min mogelijk blootstaan aan betaal- en vermogensrisico's. In het eerste woningmarktscenario wint het commerciële huursegment fors terrein. Het krijgt een aandeel van 14,7%, versus 13,1% in het tweede en 0,7% in het derde scenario. Het tweede scenario brengt op korte termijn de grootste risico's met zich mee. De huizenprijzen komen structureel 12% lager te liggen dan in het basispad zonder veranderingen, tegen 1,7% lager in het eerste en 0,7% lager in het derde scenario. Het tweede scenario levert op termijn wel de hoogste doelmatigheidswinst op. Het jaarlijks profijt van alle Nederlandse huishoudens bedraagt 1% van het BBP. In het eerste en tweede scenario is dat respectievelijk slechts 0,2% en 0,1%.

In Den Haag reageerden politici terughoudend op het CPB-rapport. Zij zitten niet te wachten op onrust op de woningmarkt, zeker niet in de aanloop naar verkiezingen volgend jaar. Onzekerheid is er al genoeg na de uitslag van het Brexit-referendum. Op korte termijn zal ingrijpen van centrale banken enig soelaas bieden. Het vooruitzicht van een langer laag blijvende rente kan wellicht zelfs een lichte stimulans voor de huizenmarkt betekenen. Maar de onzekerheid over de politieke toekomst van Groot-Brittannië, en mogelijk de rest van Europa, zal zich waarschijnlijk vertalen in een economische groeivertraging met negatieve consequenties voor de arbeidsmarkt. Minder werkzekerheid zal de bereidheid om grote financiële verplichtingen aan te gaan, zoals de aanschaf van een woning, temperen. Het Brexit vormt daarom eerder een min- dan een pluspunt voor de woningmarkt.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie en sectoren. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren, in het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden.