

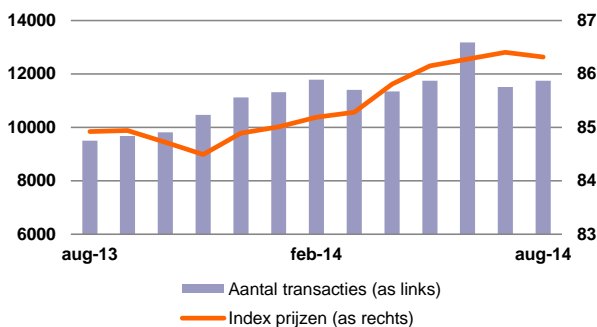
# Huizenmarkt maakt pas op de plaats

**Het huizenmarktherstel maakt even een pas op de plaats. In augustus werden ongeveer evenveel woningen verkocht als een half jaar geleden. In de maanden daarvoor steeg het aantal verkopen nog flink. Na 8 maanden van stijging zijn ook de prijzen gestabiliseerd. Toch blijven de vooruitzichten positief. De vraag zal aantrekken bij een dalend aanbod. Hierdoor verwacht het ING Economisch Bureau dat huizenprijzen in 2015 gemiddeld met 2% zullen stijgen. Ook consumenten zijn positief over huizenprijzen in de toekomst. Nergens in Europa is het sentiment over de woningmarkt zo sterk verbeterd als in Nederland.**

### Herstel maakt pas op de plaats

Het herstel van de huizenmarkt maakt een pas op de plaats. In augustus werden, gecorrigeerd voor seizoensinvloeden, bijna 12 duizend woningen verkocht. Dat is evenveel als in februari dit jaar. Met uitzondering van juni schommelt het aantal transacties al een half jaar rond hetzelfde niveau. In de maanden ervoor steeg het aantal transacties nog flink. Ook de prijzen zijn in augustus, na 8 maanden stijging op rij, niet verder gestegen. Zo verliest het herstel dus even aan momentum.

### Verkochte koopwoningen en huizenprijzen Per maand, gecorrigeerd voor seizoeneffecten



Bron: CBS, seizoenscorrectie ING Econ. Bureau

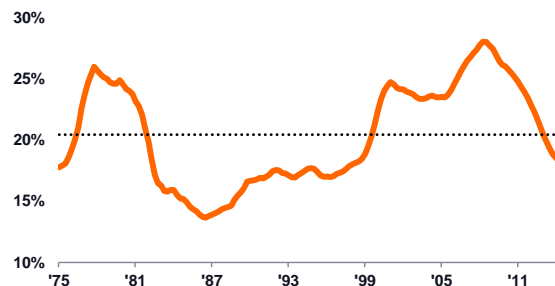
### Minder woningen te koop

Wel worden al geruime tijd meer woningen verkocht dan dat er nieuwe woningen te koop worden gezet. Hierdoor neemt het reservoir aan te koop staande woningen af. In september stonden er 207 duizend huizen te koop, 10% minder dan een jaar geleden. Met name in de grote steden is het aanbod flink gedaald: in Amsterdam zelfs met meer dan een kwart (27%). In de hoofdstad staan nu 5900 woningen te koop, tegen 8100 vorig jaar. Door het dalende aanbod herwinnen verkopers 'macht' op kopers. Kopers hebben immers minder woningen waaruit zij kunnen kiezen.

### Betaalbaarheid fors toegenomen

Terwijl het aanbod daalt, zal de vraag van starters op de woningmarkt aantrekken. Ten eerste is de betaalbaarheid van koopwoningen in recente jaren fors toegenomen. Een gemiddeld huis kost bijna 20% minder dan voor de crisis, terwijl ook de hypotheekrente op een zeer laag niveau ligt. Daarnaast zien veel potentiële kopers hun inkomen weer wat stijgen. Door deze ontwikkelingen zijn de hypotheeklasten fors gedaald. Bij een gemiddeld koophuis en huishoudinkomen bedragen de lasten (over de gehele looptijd) bij een annuïteitenhypotheek nu zo'n 18% van het huishoudinkomen. Dat is minder dan het langjarig gemiddelde van 20%.

### Netto hypotheeklasten annuïteitenhypotheek % van huishoudinkomen, gemiddeld over looptijd



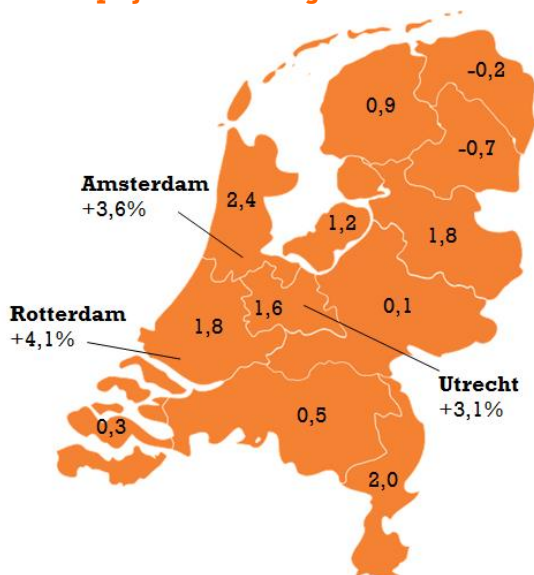
Bron: Analyse Economisch Bureau, op basis van gemiddelde hypotheekrente, huizenprijs en beschikbaar inkomen

Tot slot blijft de overdrachtsbelasting op het lagere niveau van 2% en is ook het consumentenvertrouwen weer terug op een 'normaal' niveau: zo rond het langjarig gemiddelde. Deze effecten wegen naar verwachting zwaarder dan de stapsgewijze verlaging van het maximale bedrag dat kopers wettelijk gezien mogen lenen (LTV) en de beperking van de renteaftrek. Zo zijn de vooruitzichten voor de huizenmarkt positief, ondanks de pas op de plaats op dit moment.

### ING verwacht prijsstijging van 2% in 2015.

Het ING Economisch Bureau gaat uit van een prijsstijging van 2% in 2015 (gemiddeld, ten opzichte van 2014). Hierbij kunnen de ontwikkelingen per regio fors uiteen lopen. Ook nu al zijn er grote verschillen tussen regio's. Vooral in de grote steden trekt de woningmarkt aan. In Rotterdam, Amsterdam en Utrecht zijn huizen in een jaar tijd meer dan 3% in waarde gestegen, terwijl in Zeeland, Gelderland, Drenthe en Groningen niet of nauwelijks sprake is van prijsstijgingen:

### Huizenprijsontwikkeling t.o.v. medio 2013



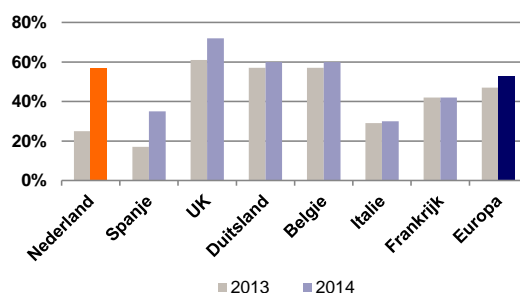
### Juist in Nederland sentiment sterk verbeterd

Ook Nederlanders zelf zijn positiever over de vooruitzichten op de huizenmarkt. Inmiddels denkt meer dan de helft (57%) van de Nederlanders dat huizenprijzen het komende jaar zullen stijgen. Medio 2013 had nog slechts een kwart (25%) die opvatting. Nergens in Europa is het sentiment over de huizenprijzen zo sterk verbeterd als in Nederland.

Dit komt doordat juist het afgelopen jaar een omslag heeft plaatsgevonden op de Nederlandse huizenmarkt. De jaren ervoor verloren Nederlandse woningen nog fors aan waarde, waar dat elders in Europa minder het geval was.

### De huizenprijzen in mijn land zullen de komende 12 maanden stijgen

% respondenten



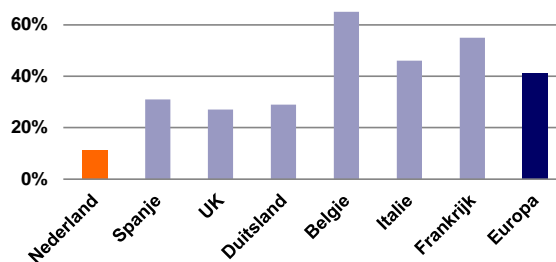
Bron: ISS Homes & Mortgages - ING Group Research

### Nederlanders realistisch over huizenprijzen

Nederlanders zijn optimistisch, maar wel realistisch. Slechts één op de tien (11%) is het eens met de stelling dat 'huizenprijzen nooit dalen'. Nergens in Europa is dit aandeel zo laag. Blijkbaar is het overgrote deel van de Nederlanders (89%) tijdens de crisis door schade en schande wijs geworden. Met de recente huizenprijsdalingen nog vers in het geheugen is het voor hen duidelijk dat huizen niet altijd in waarde stijgen, maar ook wel eens dalen. In andere landen lijkt de mythe van eeuwig durende huizenprijzen echter nog springlevend. Zo gelooft in België en Frankrijk meer dan de helft van de mensen dat huizenprijzen nooit dalen.

### 'Huizenprijzen dalen nooit'

% respondenten eens



Bron: ISS Homes & Mortgages - ING Group Research

---

### **Verantwoording en disclaimer**

Deze publicatie is gebaseerd op de antwoorden op de *ING International Survey 'Homes and Mortgages'*. Het onderzoek werd uitgevoerd door *Ipsos* tussen 9 juli en 31 juli 2014 onder 13.698 respondenten in 13 Europese landen.

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op de door ING vergaarde informatie en door ING betrouwbaar geachte bronnen. Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Noch de ING, noch medewerkers van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor de in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. ING aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de publicaties of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de uitdrukkelijke vermelding van de ING als bron van deze informatie. De afnemer van deze informatie is verplicht aanwijzingen van de ING betreffende het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

---