

Rabobank: voorzichtig herstel woningmarkt

12-05-2010 10:24

De ongunstige ontwikkelingen op de Nederlandse huizenmarkt lijken hun bodem te hebben bereikt. De verkoopaantallen nemen na een lange periode van daling weer beperkt toe. Voor 2010 verwacht de Rabobank nog wel een prijsdaling van 1¾%, maar voor 2011 voorziet de bank een stijging van de huizenprijzen met 1%. Dit en meer staat in het vandaag verschenen Kwartaalbericht Woningmarkt van de Rabobank.

Het vertrouwen op de Nederlandse woningmarkt staat nog steeds onder druk. Dit heeft twee oorzaken. Allereerst werken de gevolgen van de kredietcrisis nog door: de consument is bang voor werkloosheid en dubbele woonlasten. De andere oorzaak vormen speculaties over mogelijke (toekomstige) overheidsmaatregelen. Zo is de hervorming van de hypotheekrenteaftrek onderwerp van gesprek in politiek en media, waarbij het waarschijnlijk nog lang onduidelijk blijft of en hoe er ingegrepen gaat worden op de woningmarkt.

Volgens de Rabobank is het nu dan ook niet het moment om met dergelijke aanpassingsvoorstellen te komen. Los van een slechte timing is discussie over dit soort maatregelen zonder dat er sprake is van besluitvorming niet goed voor het vertrouwen in de markt.

Daling transactieaantallen gestuit

De transactieaantallen nemen inmiddels weer beperkt toe. De verkoopaantallen zullen echter niet snel het oude niveau halen. Daarvoor heeft de huizenmarkt een te grote duw gekregen. Goed nieuws is dat de gedwongen veilingtransacties niet meer toenemen. Op alle circa 4 miljoen Nederlandse huishoudens met een koopwoning heeft de kredietcrisis tot circa driehonderd extra gedwongen huizenveilingen geleid. Dit is een toename van 15%, maar nog steeds op een zeer laag niveau.

Eenzelfde ontwikkeling als de verkoopaantallen vertonen de huizenprijzen. In het eerste kwartaal van dit jaar was er met -0,2% nog sprake van een lichte daling ten opzichte van het laatste kwartaal van 2009. De Rabobank verwacht evenwel in de loop van 2010 weer kleine kwartaal-op-kwartaalprijsstijgingen. Vanwege het zogeheten overloopeffect (een lager aanvangsniveau van de huizenprijzen in 2010 dan in 2009) voorziet de bank voor het jaargemiddelde van 2010 nog wel een prijsdaling ten opzichte van 2009. In 2011 zullen de huizenprijzen naar verwachting weer licht stijgen met 1%. Bij deze verwachtingen gaan we er vanuit dat er geen ingrepen op de Nederlandse woningmarkt in 2011 worden voorgesteld door een eventueel nieuw kabinet.

Betaalbaarheid verslechtert in 2011

Met de voorzichtige opleving van het aantal verkochte woningen neemt ook de verstrekking van hypotheekleningen voor de aanschaf van een woning weer toe. De hypotheekmarkt neemt weliswaar nog beperkt af door het nog steeds dalende aantal hypotheekoversluitingen. Maar deze afname is al veel kleiner dan voorheen.

Woningen zijn op dit moment nog relatief betaalbaar door de lagere huizenprijzen en het huidige lage niveau van de korte rente. Volgend jaar zal echter een verslechtering laten zien. Allereerst stijgen de huizenprijzen dan weer licht. Daarnaast zal de rente naar verwachting oplopen. Bovendien verwachten we dat de inkomensontwikkeling met vertraging reageert op de in 2011 voorzichtig aantrekkende economie.