

'Woningmarkt wacht nog een correctie van 25%'

09-07-2010 12:49

Vandaag verscheen in de financiële media het bericht dat analist Maarten Altena van SNS Securities verwacht dat ING Bank de verliezen verder zal zien oplopen op de eigen hypotheekleningportefeuille. Hij trekt zijn conclusie uit de gisteren verschenen kwartaalcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. In dat bericht van de NVM staat dat ze voorlopig geen herstel verwachten en dat 2010 net zo'n slecht jaar wordt als 2009. Het positieve nieuws is dat uit de recent gehouden stress-test bleek dat ING met maar liefst €100 miljard aan uitstaande woninghypotheken zelfs met een forse daling van de huizenprijzen nog winst blijft maken.

ING Bank is natuurlijk niet de enige financiële instelling met grote belangen in de hypotheekmarkt. Hoe is het eigenlijk met de nr 1. in hypotheken, Rabobank? Deze niet-beursgenoteerde hypotheekreus brengt al 6 kwartalen achter elkaar woningmarktrapporten uit met de strekking dat de woningmarkt aan het stabiliseren is en dat ze voor de komende jaren een aantrekkende markt zien. Als ik als directeur van Vastgoedjournaal naar de recent verschenen cijfers kijk zie ik eerder een verslechtering van de markt dan een stabilisatie. Neem de Achterhoek als voorbeeld: daar zijn de woningbouwplannen inmiddels gehalveerd. In de regio West Brabant zijn de woningverkopen met circa 15% gedaald en zo wordt de lijst met slecht nieuws maar langer en langer. De aanhoudende onzekerheid omtrent de zekerheid wordt ook vaak als reden genoemd dat de woningmarkt maar niet wil aantrekken.

Even terug naar de bankbalansen: Wat zal er gebeuren als de woningmarkt echt geheel inzakt en hierdoor de honderden miljarden op de balansen van de bank in gevaar komen. De Nederlandse staat kan dan echt niet bijspringen, die hebben niet zoveel geld. Laten we maar hopen dat dit niet zal gebeuren. Al zie ik het eerste gevaar al opduiken namelijk: de euribor rente is al een maand lang flink aan het oplopen. Die rente vormt immers de basis is waar banken hun hypotheekoffertes op baseren.

Iedereen, ook ik zelf als huizenbezitter, hoopt op herstel. Echter toch zie ik het somber in. Als ik recent een vriend van mij hoorde vertellen dat hij en zijn partner met een dubbel jaarinkomen van rond de 100.000 euro van de bank te horen kregen dat het moeilijk wordt om een hypotheeklening te krijgen van rond de 500.000 euro, dat is de ernst mij nu pas duidelijk. Ik heb het namelijk even opgezocht: een paar jaar terug kon je met een dergelijk jaarinkomen dan met gemak een hypotheek krijgen van 700.000 euro. Het is dan ook raar dat je die correctie nog niet echt terug ziet op de woningmarkt als je kijkt naar de vergelijking van het maximaal te lenen bedrag en de verkoopprijs van woningen. Je zal toch een correctie verwachten van circa 25% als je geen 700.000 euro maar nog maar 500.000 euro kan lenen + een stijgende rente die eraan komt.

Voor diegene die echt blijft volhouden dat zoiets niet mogelijk is, kan ik het volgende zeggen. Als je drie jaar geleden had gezegd dat grote Nederlandse banken van de ondergang gered moesten worden, dat er landen in Europa gered moeten worden van de ondergang, dat Saab gered is door het piepkleine Spyker en oliegi-gigant BP afstevent op een faillissement. dan werd je voor gek uitgemaakt. Veel lezers zullen nu zeggen: die Kerkhoven is gek, een 25% daling van de huizenmarkt kan niet! Over drie jaar weten we meer!

John Kerkhoven
Directeur Vastgoedjournaal

Vastgoedmarkt Vastgoedmarkt