

Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

Tel.: 020 383 2657 / philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Recessie- en rentegevaar tasten woningmarktvooruitzichten aan

- Gestegen energieprijzen tasten koopkracht aan en vergroten recessiedreiging
- Maximaal toegestaan kredietbedrag daalt door hogere hypotheekrente
- Huizenprijzen stijgen extreem hard, maar voor hoe lang nog?
- Aantal woningaankopen neemt af, verdere daling voorzien

De economische vooruitzichten verslechteren in rap tempo. De inflatie loopt op door de hogere energieprijzen. De stijging dreigt zich ook in de inflatieverwachtingen te nestelen, waardoor de op papier tijdelijke inflatiestijging mogelijk een permanent karakter krijgt. Dit geldt eens te meer, omdat de inflatieverwachtingen toenemen. Het laatste is iets waar centrale bankiers ongerust over zijn. Zij maken zich op om het monetair beleid te verkrappen door minder financiële schuldtitels aan te kopen en de officiële rentetarieven te verhogen. Dit vertaalt zich in een stijging van de rente op overheidsleningen, wat gepaard gaat met hogere hypotheekrentes. Daarmee liggen de jaren van aanhoudende daling van de hypotheekrente achter ons. Dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt, want de hypotheekrente is een bepalende factor bij de vaststelling van het bedrag dat kan worden geleend bij woningaanschaf.

Een hogere hypotheekrente zal zich vertalen in een daling van het aantal transacties. Die zullen namelijk moeilijker tot stand komen indien verkopers een hoog bedrag in hun hoofd hebben en kopers niet in staat zijn om dit bedrag op tafel te leggen door gebrek aan toegang tot financiering. Deze frictie zal in eerste instantie leiden tot een daling van het aantal transacties en een toename van de voorraad woningen te koop, iets wat de afgelopen maanden al zichtbaar was. In onze vorige publicatie gingen wij ervan uit dat het aantal transacties dit jaar met 15 procent zou dalen en volgend jaar zou stabiliseren. Gelet op de daling tot dusver, de groeiende economische problemen in de tweede helft van het jaar en de strubbelingen in de bouw is dit waarschijnlijk te positief ingeschat. Wij stellen onze raming daarom bij naar -17,5 procent dit jaar en -2,5 procent volgend jaar.

In tweede instantie zal, met enige vertraging, de prijsontwikkeling volgen. Nu nog stijgt de prijsindex van het kadaster extreem hard, met 18,8 procent jaar-op-jaar in mei. Maar er zijn signalen van verandering. Er wordt nog steeds vaak overboden, maar minder fors dan voorheen. Wij gaan er vanuit dat de prijsstijging zal afzakken. De gemiddelde stijging zal dit jaar uitkomen op 15 procent en volgend jaar op 2,5 procent. Eerder gingen wij uit van respectievelijk 12,5 en 5 procent. De reden voor de verhoging dit jaar is dat de realisaties tot dusver het jaargemiddelde omhoog trekken. Volgend jaar is die 'luxe' er niet. Door de hogere rente en de recessiedreiging zal het jaargemiddelde veel lager uitvallen. Ook in de jaren daarna zal de prijsontwikkeling gematigd zijn, omdat het verlies aan koopkracht minder ruimte laat voor de hypotheekuitgaven. Het Nibud zal de inkomensleennormen verder aanscherpen. In combinatie met een hogere hypotheekrente betekent dit dat huizenkopers minder kunnen lenen.

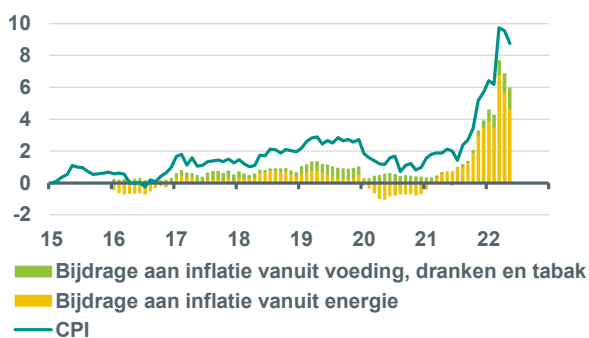
Opnieuw economische tegenslag

De economie is nauwelijks gekomen van de coronacrisis of krijgt alweer een volgende tik. De energievoorziening is niet langer gegarandeerd. Sinds de inval in Oekraïne wil de Europese Unie minder afhankelijk zijn van Russisch gas. Het tracht dit te bereiken door de transitie naar duurzame energie te versnellen. Deze enorme opgave is niet vlot te realiseren. In de tussentijd moeten alternatieven, zoals LNG uit andere delen van de wereld, het gat in de energievoorziening opvullen.

Het Europese plan om de gasinvoer uit Rusland met twee derde te verlagen, is volgens het internationaal energieagentschap erg ambitieus. Een verlaging met een derde acht het agentschap realistischer. Maar zelfs als dat lukt, is de energievoorziening niet gegarandeerd. Rusland dreigt de toevoer van gas aan Europa nog verder aan banden te leggen en zelfs volledig te stoppen. In dat geval gaan de energieprijzen omhoog, valt de koopkracht terug en dreigen sommige energie-intensieve sectoren op rantsoen te worden gezet. Hele productieketens kunnen dan in de knel komen.

Inflatie hoger, vooral door energie en voedsel

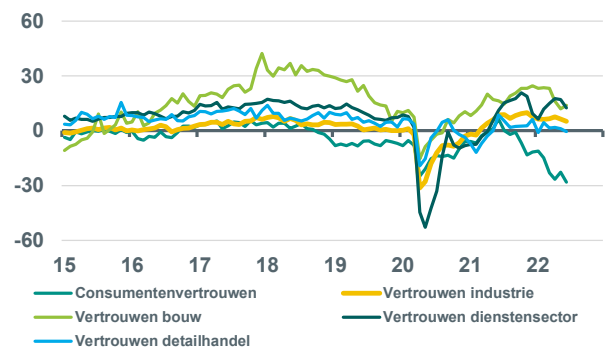
Procentuele mutatie jaar-op-jaar & bijdrage aan inflatie in procentpunt



Bron: Refinitiv CBS

Vertrouwen in de economie neemt af

Index



Bron: Refinitiv

Een recessie valt dus niet uit te sluiten. En het vervelende is dat er weinig middelen voorhanden zijn om de economie te ondersteunen. Het reguliere instrument daarvoor, een verruiming van het monetair beleid, is namelijk minder goed inzetbaar. De afgelopen jaren heeft de Europese Centrale Bank (ECB) een ruim monetair beleid gevoerd met zeer lage officiële rentetarieven en aankopen van financiële schuldttitels. Dat drukte de rente omlaag. Omdat dit beleid op langere termijn financiële risico's met zich meebrengt, wil een groeiend aantal ECB-beleidsmakers ervan af.

ECB sorteert voor op krappere monetair beleid

Het appel voor een minder stimulerend monetair beleid krijgt bovendien steun door de sterke stijging van de inflatie. De inflatie wordt vooral opgedreven door de hogere energieprijzen en de verstoring van de productieketens als gevolg van problemen in het internationale vervoer. Dat zijn op papier tijdelijke factoren waar centrale bankiers zich normaal gesproken geen grote zorgen over maken. Maar omdat de prijzen van een steeds breder assortiment goederen en diensten beginnen te stijgen, doen zij dat dit keer wel.

De ECB wil gas terugnemen om te voorkomen dat de op papier tijdelijk hoge inflatie verandert in een structureel probleem. Hoewel een herhaling van de loon-prijsspiraal van de jaren zeventig, tachtig onwaarschijnlijk is na de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de loskoppeling van de inflatie en de lonen, is de ECB er niet gerust op dat de inflatie vanzelf weer naar een lager niveau terugkeert. Dit komt doordat de verwachtingen over de toekomstige inflatie bij gezinnen en bedrijven stijgen. Dit zou een self-fulfilling prophecy kunnen worden.

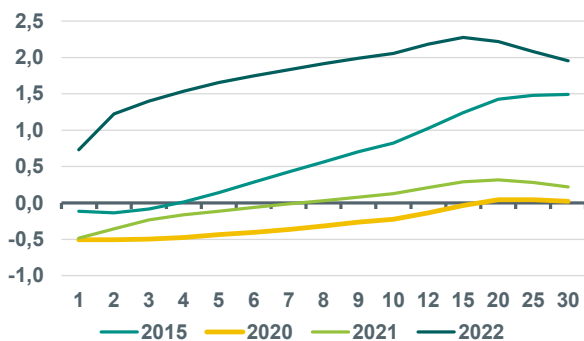
De ECB koopt al minder financiële schuldtitels aan dan voorheen en wil daarnaast de officiële rentetarieven verhogen. Wij denken dat de ECB het depositotarief mogelijk met anderhalf procentpunt bijstelt naar 1 procent begin volgend jaar en het tarief daarna stabiel zal houden. Dit leidt tot een hogere lange rente. De 10-jaars rente op Nederlandse staatsleningen, die sinds het begin van het jaar met twee procentpunten is opgelopen naar 2 procent, kan verder stijgen richting 2,5 procent in de tweede helft van dit jaar. Daarna, als de economie vertraagt, zal de rente terugvallen richting 1,75 procent eind volgend jaar.

Hypotheekrentes flink omhoog

In het kielzog hiervan stijgen ook de hypotheekrentes. Dit is terug te zien aan de op internet aangeboden 10-jaars hypotheektarieven, die met gemiddeld zo'n [4 procent](#) ruim 2 procentpunt hoger liggen dan begin dit jaar. De stijging is minder goed zichtbaar bij de door DNB gepubliceerde reeks voor rentes op afgesloten hypotheekcontracten. Volgens deze reeks stond de 10-jaars hypotheekrente in april op 2 procent, tegen 1,75 procent in januari, een veel kleinere stijging dus. Maar dit komt doordat de DNB-reeks met enige vertraging de markttarieven volgt.

Financieringslasten hypotheekverstrekkers hoger

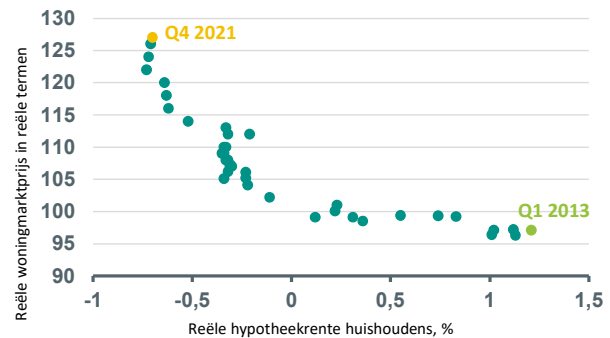
Rentepercentage op 3-maands swaptarieven naar looptijd (in jaren)



Bron: Refinitiv

Prijsreactie sterker bij lage hypotheekrente

Index



Bron: ECB

De hypotheekrente loopt zelfs sterker op dan de staatsrente. Dit komt doordat de onzekerheid onder beleggers door de oorlog is toegenomen. Die onzekerheid weerspiegelt zich in hogere risicopremies op financiële markten. De financieringslasten voor hypotheekverstrekkers lopen daardoor op. Hun kosten stijgen ook al doordat zij grotere kapitaalbuffers moeten aanhouden in het kader van de financiële stabiliteit. Als de economische situatie het toelaat, gaat mei volgend jaar ook de door DNB aan banken opgelegde contra-cyclische kapitaalbuffer omhoog naar 1 procent.

Wij denken dat de stijging van de hypotheekrente nog niet voltooid is. Zowel de rentes op leningen met een korte als met een lange rentevastperiode kunnen verder stijgen. Dit laat onverlet dat onze prognoses met de nodige onzekerheid omgeven zijn. Indien de economie sterk vertraagt, zal de ECB afzien van al te drastische maatregelen en zullen de rentes waarschijnlijk minder hard stijgen dan wij nu voorzien. Maar ook in dat geval zullen de hypotheekrentes op een beduidend hoger niveau liggen dan in de afgelopen jaren.

De stijging van de hypotheekrente heeft zijn weerslag op de huizenprijzen, die erg gevoelig zijn voor renteveranderingen. Dat is helemaal als de rente op een laag niveau staat, zoals de afgelopen jaren. Een daling van de rente van 2 naar 1 procent heeft grotere gevolgen voor het woningprijspeil dan een rentedaling van 6 naar 5 procent. Omgekeerd (bij een rentestijging) geldt dit ook. Berekeningen van de [ECB](#) wijzen uit dat het voor inflatie gecorrigeerde prijspeil met zo'n 0,8 tot 1,2 procent kan dalen bij elke toename van de voor inflatie gecorrigeerde rente met 10 basispunten.

Huizenkopers kunnen minder lenen

De sterke invloed van de hypotheekrente op de huizenprijzen komt doordat de hypotheekrente een bepalende factor is voor het hypotheekbedrag dat woningkopers mogen lenen. Bij een afname van de hypotheekrente, zoals in de voorbije jaren, dalen de hypotheeklasten en mogen huizenkopers meer lenen. Bij een stijging van de hypotheekrente, zoals nu gebeurt, gaat het toegestane leenbedrag juist omlaag. Woningzoekers hebben door de rentestijging dus minder geld te besteden bij de aanschaf van een woning.

Een andere bepalende factor voor het bedrag dat kopers kunnen lenen, is de financiële ruimte die huishoudens overhouden om de hypotheeklasten te dragen. De hogere energielasten nemen een forse hap uit het besteedbaar inkomen. DNB heeft berekend dat het gemiddelde besteedbaar inkomen met 0,7 procent daalt als de energieprijzen met 35 procent stijgen. De terugval is drie keer zo groot bij een energieprijsstijging van 60 procent, en zelfs zes keer bij een energieprijsstijging van 85 procent. Als gevolg van de gestegen energietarieven houden kopers onderaan de streep minder geld over voor hun hypotheek.

Uurlonen stijgen, maar minder hard dan inflatie

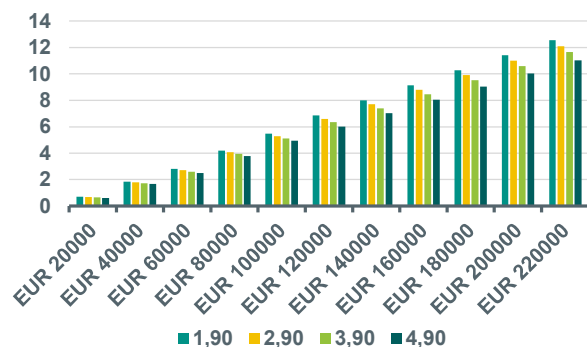
Procentuele mutatie jaar op jaar



Bron: Refinitiv

Maximum kredietbedrag daalt bij hogere rente

Bedrag (in ton euro) naar gezamenlijk inkomen bij diverse rentetarieven



Bron: Nibud

Het Nibud houdt hier rekening mee wanneer zij het maximaal toegestane leenbedrag bepaalt. Bij het vaststellen van de inkomensleennormen rekent het Nibud wel met vierjaargemiddelden, zodat het recente koopkrachtverlies niet direct doorwerkt in de leennormen van volgend jaar. Niettemin zullen de 2023-normen, die het Nibud binnenkort bekendmaakt, waarschijnlijk strenger uitvallen dan die van 2022. En als de energieprijzen hoog blijven, zullen de leennormen de komende jaren geleidelijk verder worden aangescherpt.

Enig tegenwicht voor het verlies aan koopkracht komt er van de arbeidsmarkt. De werkloosheid is laag en er staan momenteel bijzonder veel vacatures uit. Dit vertaalt zich in een hogere loongroei, zoals onder andere af te lezen is aan de recente cao-uitkomsten. Hoewel de loongroei te laag is om de inflatiestijging volledig te compenseren, zullen werknemers zich redelijk comfortabel voelen over de toekomst van hun baan en hun inkomen ondanks de economische tegenslag. Voorlopig houden werkgevers graag vast aan hun zo moeizaam te vinden personeel.

Huizenprijzen blijven voorsnog stijgen

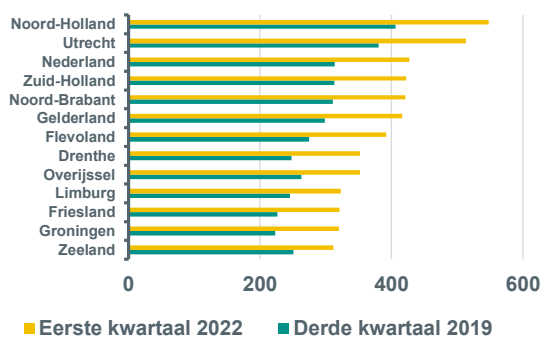
Per saldo kunnen wij stellen dat de nominale inkomens weliswaar stijgen, maar dat deze in reële termen behoorlijk onder druk komen te staan. In combinatie met de gestegen hypotheekrente leidt dit tot een verslechterde betaalbaarheid van de woningmarkt. De betaalbaarheid staat ook onder druk door de sterk gestegen huizenprijzen. In mei lag het prijsniveau volgens Kadaster 1,2 procent hoger dan de maand ervoor en 18,8 procent hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder. De gemiddelde koopsom staat nu op EUR 429.000 tegen EUR 361.000 mei vorig jaar.

Wel zijn er forse verschillen, met hoge koopsommen in de Randstad en lagere in de grensprovincies. De gemiddelde koopsom varieert van EUR 311.000 in Zeeland tot EUR 548.000 in Noord-Holland. Vanaf de tweede helft van 2019 bleef de waardeinstijging van woningen in de vier grote steden achter bij die van de rest van Nederland. Maar in het eerste kwartaal was het verschil in weer minimaal. Dit komt waarschijnlijk door het loslaten van de coronabeperkingen, waardoor wonen in de stad weer meer allure krijgt en de baten van daar wonen opwegen tegen de hogere kosten ervan.

De sterke waardeinstijging gedurende de coronaperiode is grotendeels toe te schrijven aan de toename van de woningvraag. Die steeg door de rentedaling. Behalve extra kredietruimte zorgde dat ook voor meer interesse voor woningbeleggingen. Daarnaast is er een verschuiving geweest van [woonvoorkeuren](#). Dit geldt met name voor gebieden waar veel wordt thuisgewerkt. De vraag naar woon- en buitenruimte nam daar het sterkst toe. Volgens onderzoek zou liefst de helft van de [prijsstijging](#) in de Verenigde Staten toe te schrijven zijn aan de verschuiving naar thuiswerken.

Grote huizenprijverschillen tussen regio's

Koopsom (in duizenden euro)



Bron: CBS/Kadaster

Toenemend pessimisme over woningmarkt

Index



Bron: Vereniging Eigen Huis

Somberheid troef

De aanhoudende toename van de prijzen en de koopsommen tot en met mei volgens Kadastercijfers valt moeilijk te rijmen met de statistieken van de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM), die aangeven dat de mediane transactieprijs in het eerste kwartaal met EUR 328.000 per saldo EUR 12.000 lager lag dan in het kwartaal ervoor. Een mogelijke verklaring voor het verschil is dat de NVM-reeks voorloopt, omdat NVM de prijs registreert op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend en het Kadaster pas op het moment van passeren bij de notaris.

In reactie op de economische dreiging en de door de hogere hypotheekrente verslechterende woningmarktvooruitzichten zetten weer meer mensen hun huis te koop. De verkoop uitstellen biedt bij een zwakkere prijsstijging immers minder voordeel. Volgens NVM-cijfers stonden er in het eerste kwartaal 17.000 woningen in aanbod, 1.500 meer dan het kwartaal ervoor. Recente berichten van makelaars suggereren dat dit aantal in het tweede kwartaal verder is toegenomen. Het nijpende tekort aan bestaande woningen in aanbod duurt voort, maar zal naar verwachting een minder hinderlijk obstakel worden voor de woningtransacties.

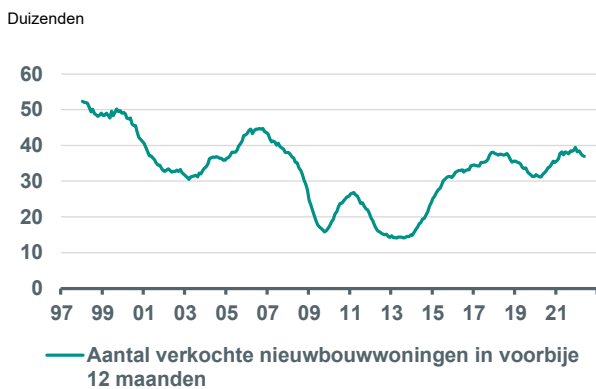
Het gebrek aan woningen te koop vormt nog altijd een belangrijke oorzaak voor de daling van het vertrouwen in de woningmarkt. De indicator van Vereniging Eigen Huis is gezakt naar een waarde van 87 in juni, ruim onder het neutrale niveau van 100. Respondenten zijn dus weer somberder geworden over de woningmarkt. Dit komt ook door de hogere hypotheekrente en de stijging van de hypotheeklasten die deze met zich meebrengt. Naast het gebrek aan woningen te koop is de rentestijging een belangrijke bederver van het sentiment op de woningmarkt.

Het lagere vertrouwen manifesteert zich in de afname van het aantal woningaankopen. In de vijf maanden tot en met mei zijn 76.000 bestaande woningen van de hand gegaan. Historisch gezien zijn de eerste vijf maanden van het jaar goed voor zo'n veertig procent van de jaarlijkse aankopen. Extrapolatie van de transacties tot en met mei naar de rest van het jaar suggereert dat het totaal dit jaar op 202.000 moet uitkomen, een tiende minder dan vorig jaar toen er 226.000 transacties plaatsvonden. Met de economische vertraging in het verschieft schatten wij echter dat dit aantal nog lager zal uitvallen.

Omvangrijk woningtekort blijft een lastig te tackelen probleem

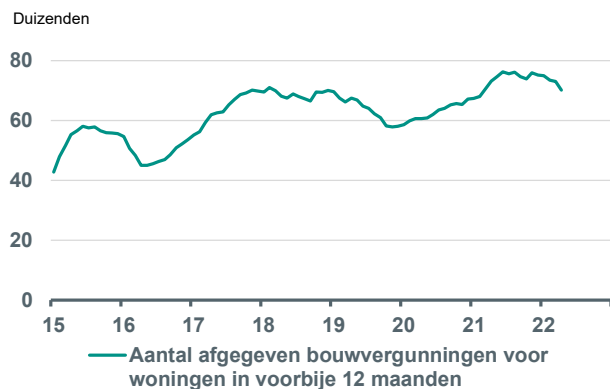
Ook bij nieuwe koopwoningen neemt het aantal transacties af. In de eerste vijf maanden van het jaar zijn 13.500 nieuwbouwwoningen gekocht. In dezelfde periode vorig jaar waren dat er nog 16.000. Hier kunnen echter geen stevige conclusies aan worden verbonden, omdat dit aantal ook afhangt van hoeveel woningen in aanbouw zijn genomen en hoeveel er gerealiseerd zijn. Dit fluctueert door allerlei factoren, zoals de beschikbaarheid van grond en van vaklieden en het aantal afgegeven bouwvergunningen.

Het aantal nieuwbouwtransacties neemt weer af



Bron: WoningbouwersNL

Vooruitzichten nieuwbouw weinig florissant



Bron: CBS

De regering is er veel aan gelegen om de woningbouw aan te zwengelen. Het zet in op de transformatie van winkels en kantoren. Er komt kantoorruimte vrij, omdat grote bedrijven en de overheid het thuiswerken hebben omarmd en omdat naar schatting 40 procent van de kantoren niet voldoet aan de milieueisen die vanaf volgend jaar ingaan. Door de toename van online winkelen daalt de vraag naar winkelpanden en moeten winkelgebieden opnieuw worden ingericht. Het potentieel aantal nieuwe woningen dat door transformatie kan worden gerealiseerd, is desondanks beperkt.

Daarnaast zet de regering in op de bouw van tijdelijke woningen. De realisatie van de plannen blijft helaas achter bij de gestelde ambities. De investeringen in flexwoningen blijven achter in verband met de hoge kosten. De aanleg vergt aanvullende infrastructuur en het is onduidelijk wat de restwaarde ervan is. Daarnaast zijn gemeenten bevreesd dat tijdelijke woningen permanente woningen worden die hun ruimtelijke-ordeningsplannen op lange termijn kunnen verstieren. Slechts een beperkt aantal gemeenten is groot voorstander van flexwoningen.

Dan is er nog het geld dat het Rijk op tafel wil leggen om de bouw van nieuwe woningen te steunen. Er moeten snel, meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. Maar de [Algemene Rekenkamer](#) heeft het programma dat het Rijk daarvoor inzet, de Woningbouwimpuls van EUR 1 mld groot, onlangs gekraakt. De Rekenkamer is kritisch of Woningbouwimpuls helpt de beoogde doelen te behalen, of het terecht komt in de juiste regio's en of het niet tot verdringing van andere projecten leidt. Tot slot waarschuwt de Rekenkamer voor de hoge administratieve lasten ervan.

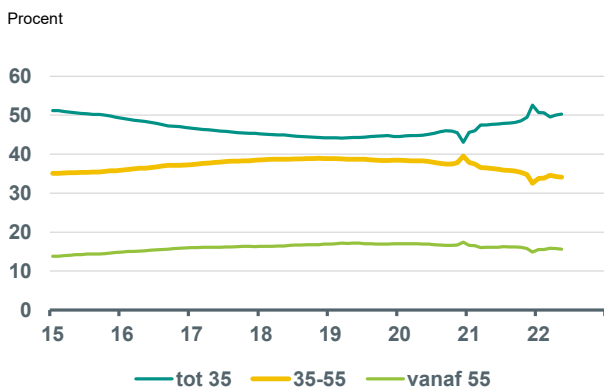
Niets om vrolijk van te worden dus. En dan is er ook nog de stikstofcrisis, die met de ongemeen felle boerenprotesten escaleert. Ook stijgen de kosten van bouwprojecten: enerzijds door de fors hogere prijzen van bouwmaterialen; anderzijds door de oplopende rente. Het gevaar bestaat dat hierdoor bouwprojecten stilvallen. De marges stellen teleur en er zijn nacalculaties nodig om de pijn van de kostenstijgingen te verdelen. In combinatie met het tekort aan werknemers belooft dit alles weinig goeds voor de woningbouwactiviteit en het terugdringen van het omvangrijke woningtekort.

In aanvulling op de meer op de korte termijn gerichte maatregelen die de overheid nu treft, zijn structurele hervormingen nodig om de woningmarktcrisis op lange termijn te bezweren. Een groep economen heeft daar onlangs nog een [voorstel](#) voor gepubliceerd.

Starters ondervinden meeste last van hogere rente

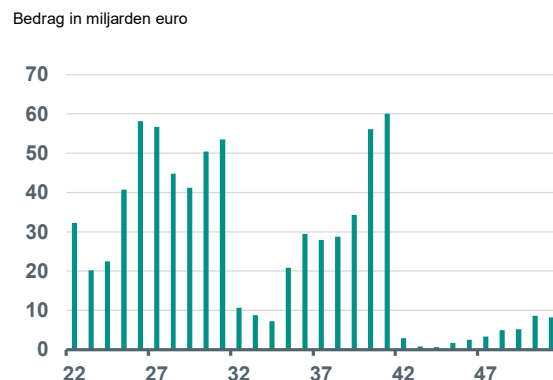
Bij de woningaankopen is het aandeel van kopers boven 55 jaar sinds de uitbraak van corona met één procentpunt gedaald naar 16 procent. Het aandeel van kopers tot 35 jaar nam toe met vijf procentpunt naar 50 procent en dat van de groep ertussen nam af met vier procentpunt naar 34 procent. Deze verschuiving komt door de verlaging van de overdrachtsbelasting voor koopstarters jonger dan 35 jaar naar 0 procent. Daarnaast speelt de schenkingsvrijstelling mee. Starters zijn daar meer gebruik van gaan maken (bij 22 procent van aankopen door starters in 2021 tegen 15 in 2018) en doorstromers minder (bij 9 procent van de aankopen door doorstromers in 2021 tegen 10 in 2018).

Aandeel jongeren in woningaankopen gestegen



Bron: Kadaster

Volume hypotheeklen naar resterende looptijd



Bron: DNB

Maar het transactieaandeel van jongeren zal op termijn weer dalen. De schenkingsvrijstelling voor de eigen woning voor degenen tussen 18 en 40 gaat in 2023 omlaag van EUR 106.671 naar EUR 27.231 en wordt vervolgens in 2024 afgeschaft. Starters met vermogende ouders krijgen dus lastiger voet aan de grond. Daarnaast gaat het maximum voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting weliswaar omhoog van EUR 400.000 naar EUR 440.000, maar deze verhoging weegt niet op tegen de waardestijging dit jaar, waardoor minder starters voordeel zullen hebben van de vrijstelling. Verder wordt investeren in een kluswoning minder aantrekkelijk door de hogere prijs van bouwmaterialen.

De belangrijkste reden waarom wij denken dat het transactieaandeel van jongeren zal afnemen is echter dat de hypotheekrente stijgt en het maximaal toegestane leenbedrag daalt. Starters hebben daar relatief veel last van, omdat zij weinig spaargeld hebben en een groot deel van het aankoopbedrag hypotheecair moeten financieren. Zij hebben ook geen overwaarde, noch kunnen zij een eerder afgesloten lage hypotheekrente meenemen bij een verhuizing. Dit in tegenstelling tot doorstromers, die deze voordelen wel hebben.

Het merendeel van de Nederlandse hypotheekleningen heeft een lange rentevast periode, slechts 4 procent is flexibel. Periodes van twintig jaar en langer waren de afgelopen jaren erg populair. De meeste huizenbezitters zullen dan ook weinig last hebben van de recente hypotheekrentestijging. Dit neemt niet weg dat een kwart van de hypotheekleningen in de komende vijf jaar afloopt. Een groot aantal daarvan is echter lang terug afgesloten, vaak tegen hogere tarieven dan nu gangbaar zijn. Ondanks de recente rentestijging kunnen deze hypotheekgevers er qua woonlasten dus toch op vooruit gaan.

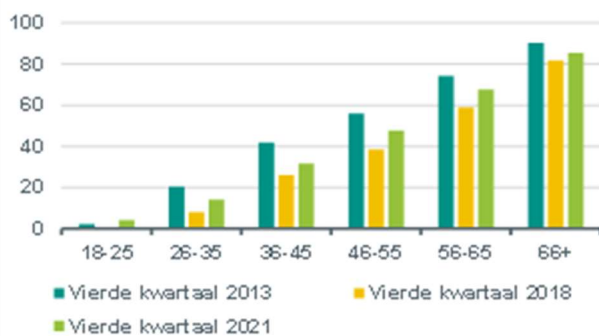
Kopers nemen meer risico's bij woningaanschaf

Een groeiende groep woningeigenaren nam het afgelopen jaar meer financieel risico. Zo nam onder alle leeftijdsgroepen het aandeel aflossingsvrij in de hypotheekproductie na jaren van daling weer toe, ook al mag dan geen rente worden afgetrokken zoals bij annuïtaire leningen. Bij een lage rente weegt het belastingvoordeel blijkbaar niet op tegen de last van de aflosverplichting. Nu de rente weer oploopt, zal deze trend waarschijnlijk keren en zullen aflossingsvrije leningen minder populair worden.

Een andere manier waarop woningeigenaren meer risico zijn gaan nemen, is door de beschikbare financieringsruimte bij woningaanschaf optimaal te benutten. Vooral starters doen dat om er toch tussen te komen op een verhitte markt. Meer dan de helft van de starters leent boven 90 procent van wat volgens de inkomensleennormen maximaal is toegestaan. Ook doorstromers zijn meer gaan lenen ten opzichte van hun inkomen. Dit betekent dat degenen die recent een woning hebben gekocht, het meest kwetsbaar zijn voor een inkomensterugval door bijvoorbeeld een scheiding, of voor een onverhoopte huizenprijscorrectie.

Meer belangstelling voor aflossingsvrije leningen

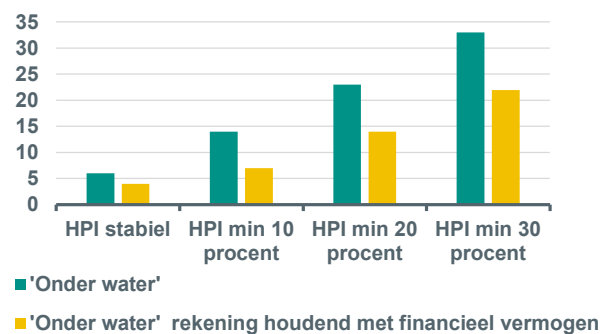
Procentueel aandeel van totale hypotheekleningen naar leeftijdsgroep



Bron: DNB

Aandeel onderwaterhypotheekleningen bij prijscorrectie

Procentueel aandeel (berekeningen op basis van eind 2019 cijfers)



Bron: CPB

Risico prijscorrectie aanwezig, maar kleiner dan tijdens de kredietcrisis

Het risico van een prijscorrectie zal groeien als de economie in een recessie komt en mensen hun baan verliezen. Een ander risico is dat beleggers hun heil elders zoeken en op grote schaal huurwoningen beginnen uit te ponden. Bij een hogere rente gaat hun voorkeur tenslotte uit naar beleggingen met een kortere *duration*. Een andere reden waarom beleggers zouden kunnen beslissen om afstand te doen van huurwoningen is dat recente overheidsmaatregelen, zoals opkoopbescherming, huurregulering en verhoogde overdrachtsbelastingen, woningverhuur minder aantrekkelijk maken.

Bij een huizenprijscorrectie zijn de risico's gelukkig minder groot dan tijdens de financiële crisis. De uitstaande hypotheekschuld van EUR 783 mld ligt in verhouding tot het totale woningvermogen nu veel lager en is inmiddels gezakt tot onder de 50 procent. De daling komt doordat er sindsdien meer wordt afgelost, zowel vrijwillig (met het oog op de lage spaarrente) als verplicht (vanwege het grotere aandeel annuïtair bij uitstaande hypotheekleningen). Hierdoor is het gevaar dat een groot aantal woningbezitters met hun hypotheek onder water komen, kleiner geworden.

Dat het aantal huizenbezitters met een hypotheek onder water na een prijscorrectie lager zal zijn dan bij de kredietcrisis, blijkt ook uit CPB-cijfers. Die zijn gebaseerd op de situatie in 2020. Omdat de prijzen daarna zijn gestegen en gezinnen meer besparingen hebben aangelegd, is de situatie nu gunstiger. Hier staat tegenover dat maar weinig kopers gebruik maken van NHG, doordat de kostengrens trager is gestegen dan de gemiddelde koopsom en er minder kopers voor in aanmerking komen. Het NHG-aandeel ligt bij aankopen onder de 20 procent en bij uitstaande hypotheeklen onder de 30 procent.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. 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 directieuren, 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