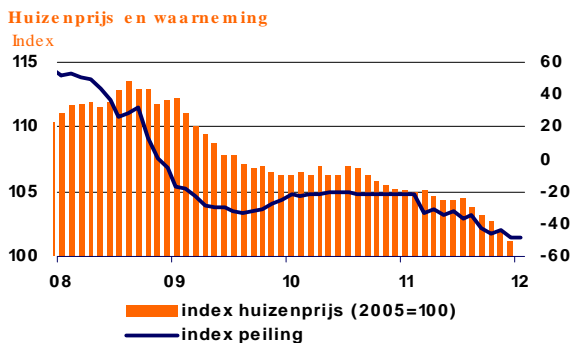


Huizenprijzen dalen in 2012 harder: 5%

In 2012 komt er naar verwachting nog geen einde aan de huizenprijsdaling. De huidige economische situatie zorgt er voor dat de prijzen in 2012 en 2013 onder druk blijven. Voor dit jaar verwacht het ING Economisch Bureau een prijsdaling van 5%, voor 2013 van 2,5%. Uit de ING Vraag van Vandaag van afgelopen week onder gemiddeld 59.500 respondenten per dag blijkt dat de helft van de huiseigenaren zijn woning ook als pensioen ziet. Wel geeft drie op de tien hypotheekbezitters aan onder water te staan.



Bron: ING Economisch Bureau

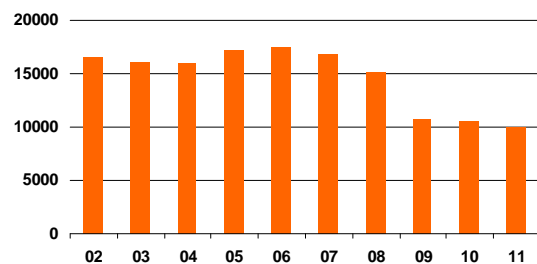
Huizenprijzen in 2011 met 4% gedaald

Dalende huizenprijzen, dat is wat consumenten op dit moment waarnemen in hun omgeving. Zes op de tien ondervraagden (58%) zag het laatste halfjaar de huizenprijs in de eigen straat dalen. Een groep van 7% nam overwegend stijgende woningprijzen waar. Daarmee blijft het sentiment over de huizenprijs ook begin 2012 historisch laag. De meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten over het afgelopen half jaar een daling van de huizenprijzen zien van 3,1%. Dat brengt de totale huizenprijsdaling voor heel 2011 op 4%. Vanaf het moment dat de gemiddelde huizenprijs begon te dalen (de piek in augustus 2008) zijn huizen gemiddeld 11% goedkoper geworden.

Daling nog niet ten einde

De komende jaren zullen volgens de meeste respondenten huizen nog goedkoper worden. Voor de komende 10 jaar denkt een derde (34%) daarbij aan een gemiddelde prijsdaling van minder dan 5% per jaar, ruim een vijfde (21%) verwacht dat huizen jaarlijks meer dan 5% in waarde zullen dalen. Een waardedaling van 5% per jaar komt neer op 40% na 10 jaar. Houden we daarbij ook rekening met stijgende lonen en prijzen dan blijft maar de helft over. Dat lijkt ons wel erg onwaarschijnlijk, zelfs als de woningmarkt hervormd wordt en de fiscale regels zouden veranderen. Wel verwacht het ING Economisch Bureau voor 2012 een daling van 5%. De dalende koopkracht en stijgende werkloosheid zullen de huizenprijzen voorlopig onder druk houden. Naar onze verwachting dalen de huizenprijzen in 2013 met 2,5%.

Aantal verkochte woningen
(gemiddeld per maand)



Bron: CBS

Carrousel staat vrijwel stil

Consumenten zien de huizenmarktcarrousel steeds langzamer draaien. Per saldo zijn de respondenten nu weer iets somberder dan vorige maand. Bijna een kwart (23%) heeft in de eigen straat het aantal verkochte huizen de afgelopen maanden zien dalen. Ruim de helft (51%) zag geen verandering. En dan te bedenken dat het aantal verkopen historisch gezien laag ligt. In 2011 daalde het aantal verkopen ten opzichte van het jaar ervoor. Er werden 121.000 woningen verkocht, dat is net iets meer dan 10.000 per maand.

Voordat de huizenmarkt langzaam in het slop raakte, lag het aantal verkopen op gemiddeld meer dan 16.000 per maand.

Kopers aan de macht

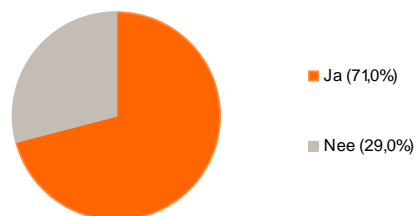
Gezien de huidige situatie op de huizenmarkt zijn de verhoudingen op dit moment duidelijk. De kopers hebben het voor het zeggen. Acht op de tien respondenten (79%) op de *ING Vraag van Vandaag* vindt dat kopers op dit moment de bovenliggende partij zijn. Het aanbod is ruim en potentiële kopers kunnen rustig de tijd nemen om zich te oriënteren. Niet alle kopers zitten in dezelfde positie. Zo hebben starters het door de aangescherpte hypotheeknormen van het NIBUD moeilijker en een deel van hen zal zich niet altijd de bovenliggende partij voelen. Als kopers niet meer willen (of kunnen) betalen en verkopers niet in prijs omlaag willen (of hoeven), dan verwisselen er ook relatief weinig huizen van eigenaar.

Huis voor later?

In een huis kun je wonen, maar het kan ook een spaarpot vormen voor later. Woningbezitters die (een deel van) hun hypotheek aflossen, bouwen daarmee over de jaren kapitaal op. Een woningeigenaar die 30 jaar lang op zijn hypotheek aflost, heeft aan het eind van de rit een kapitaal ter waarde van zijn huis bijeen afgelost/gespaard. Op dat moment kan de huiseigenaar zonder financieringslasten blijven wonen in zijn huis, ook zou hij kunnen besluiten het bakstenen kapitaal te gelde te maken.

In beide gevallen kunnen we een eigen huis zien als aanvulling op de oudedagsvoorziening. De helft van de respondenten met een eigen huis (51%) beschouwt zijn woning ook als aanvulling op de oudedagsvoorziening. De andere helft niet, wellicht hebben zij een (grotendeels) aflossingvrije hypotheek. In dat geval is het (vooral) de eventuele waarde stijging van de woning, die als appeltje voor de dorst kan worden ingezet.

Zou u met de huidige waarde van uw huis uw hypotheek kunnen aflossen? (% respondenten met een hypotheek)



Meer huizen onder water

Drie op de tien respondenten (29%) met een eigen huis en een hypotheek geeft aan dat de waarde van de woning niet toereikend is om de hypotheek af te lossen. Populair gezegd staan deze huizen 'onder water'. Voor huiseigenaren, die pas gekocht hebben, is dat geen verrassende situatie. Zij moeten immers hun 'kosten koper' nog terugverdienen: door af te lossen of door waarde stijging. Die tweede optie kan gezien de huidige markt nog wel even duren. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de groep, die onder water staat, iets is toegenomen ten opzichte van een paar jaar geleden.

Verantwoording en disclaimer

Deze publicatie is gebaseerd op de antwoorden op de *ING Vraag van Vandaag* op ING.nl van 18 t/m 24 januari 2012. Elke dag werd een andere vraag gesteld, waarop gemiddeld 59.500 mensen per dag hebben gereageerd.

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.
