

Zes redenen waarom woningprijzen zullen blijven stijgen

De Nederlandse woningmarkt is op het kookpunt. ABN Amro voorziet in 2022 nauwelijks afkoeling.

NIEUWSWONINGENWONINGENBETAALBAARHEID

Eerste publicatie 20 okt 2021Laatst gewijzigd 09:53

De Nederlandse huizenprijzen stijgen dit jaar niet met **12,5 procent** maar met 15 procent, voorspelt ABN Amro in zijn Woningmarktmonitor. Ook voor 2022 verwacht de bank dat de prijsstijging in de dubbele cijfers loopt: geen 5 maar 10 procent. Zes redenen waarom het volgens het ABN Amro voorlopig nog niet op kan op de Nederlandse koopwoningmarkt.

1. Gebrek aan aanbod leidt tot overbieden

Het aantal woningen dat te koop staat blijft dalen. Het gebrek aan aanbod draagt bij aan de forse stijging van de woningprijzen. **Veel kopers bieden boven de vraagprijs** en ze doen dat vaak met een ruime marge. De moeite die het kost om een nieuwe woning te vinden, nodigt niet uit om de eigen woning te koop te zetten. Bovendien is het bij de huidige prijsstijging aantrekkelijk om het moment van te koop zetten uit te stellen. Dat drukt het aanbod verder.

2. Historisch gezien zijn huizen betaalbaar

De betaalbaarheid van koopwoningen **valt in historisch perspectief nog best mee**, zo zou kunnen worden geconcludeerd op basis van de publicatie van ABN Amro. De bank wijst op een indicator van Calcasa: netto woonlasten afgezet tegen netto inkomen. Voor een annuïtaire lening staat die indicator op 33,4 procent tegen een historisch gemiddelde van 33,9 procent. Dat is relatief betaalbaar. Met een aflossingsvrije lening is een huizenbezitter zelfs relatief goedkoop uit: de netto lasten daarvan bedragen 13,8 procent van het netto inkomen, tegen een historisch gemiddelde van 20,3 procent.

3. Thuiswerken leidt niet tot verhuizing naar goedkopere regio's

In de provincies met gemiddeld goedkopere woningen stijgen de prijzen het hardst. Maar in bijvoorbeeld Groningen ligt de gemiddelde koopsom met 276.000 euro nog altijd 183.000 euro lager dan in Noord-Holland en 90.000 euro onder het nationale gemiddelde.

Het is een inhaalslag, maar die heeft weinig te maken met de door corona versterkte trend van vaker thuiswerken en de verschuiving van woningvoorkeuren die daarmee zou samenhangen. Volgens het **Planbureau voor de Leefomgeving** steeg het aandeel thuiswerkers weliswaar van 37 procent in 2013 via 41 procent in 2019 naar 46 procent eind 2020. Maar dat dit niet heeft geleid tot grootschalige verhuizingen, mogelijk omdat mensen het thuiswerken als tijdelijk beschouwen.

4. Woningproductie kan vraag niet bijbenen

Het aantal afgegeven woningbouwvergunningen stijgt, maar is onvoldoende om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. Nog altijd hangen de problemen met stikstof en pfas als een donderwolk boven de bouwsector. **Die sector kampt ook nog eens met productiebelemmeringen door gebrek aan personeel en gestegen materiaalkosten.**

5. Prijsstijging is *self fulfilling prophecy*

Het oogt een beetje als luchtbelvorming, maar ABN constateert dat ‘veel mensen de recente prijsontwikkeling als leidraad beschouwen voor de toekomstige prijsontwikkeling’. Wat dat betreft is het kopen van een huis iets heel anders dan de aanschaf van een televisie. ‘Anders dan bij consumptiegoederen, waar kopers verwachten dat periode van hoge prijzen worden afgewisseld door periodes van lage prijzen, extrapoleren woningkopers recente prijsinformatie naar de toekomst. Als de koopsommen oplopen, rekenen zij op een verdere stijging.’ Een *self fulfilling prophecy* dus, al zegt de ABN Amro dat niet met die woorden.

De bank tekent daarbij aan dat het mechanisme van prijsstijging op basis van verwachtingen een eerste zetje nodig had om op gang te komen. Volgens ABN Amro bestaat die impuls niet alleen uit een toegenomen besef van problemen in de bouw, maar ook door de ontwikkeling van de rente. De tienjarige hypotheekrente daalde tussen maart 2020 en augustus 2021 met 37 basispunten.

6. Renteverhoging bereikt woningmarkt nog niet

Kan die verwachting van almaar stijgende prijzen ook omslaan in het tegendeel? Op de financiële markten stijgen de rentes al. Beleggers houden door de **stijging van de inflatie** rekening met een krappere monetair beleid. Centrale banken hebben daarop hun beleid al aangepast (Noorwegen) of **zinspelen daarop** (Verenigde Staten). In de eurozone houdt de Europese Centrale Bank de boot af, maar loopt de kapitaalmarktrente op. De Nederlandse tienjaarsrente staat inmiddels op 0,0 procent.

Rentedaling kan woningmarkt tot rust brengen

Vooralsnog merken Nederlandse huizenbezitters weinig van die omslag in het financieringsklimaat. Hypotheekverstrekkers hebben gewacht met doorberekenen omdat ze in een felle concurrentie verwickeld zijn. Toch verwacht ABN Amro dat de hypotheekrente de komende tijd licht zal stijgen. Niet alleen vanwege de gestegen kapitaalmarktrente, maar omdat banken van de Nederlandsche Bank meer kapitaal moeten aanhouden voor verstrekte woningfinancieringen.

‘Een eind aan de rentedaling zou de nu ernstig verhitte woningmarkt tot rust kunnen brengen. Wat de markt ook zal afkoelen, zijn ingrepen in de fiscale behandeling van de eigen woning’, schrijft ABN Amro. ‘Tegen deze achtergrond houden wij rekening met een op termijn minder verhitte markt.’