

23 juli 2018

Aline Schuiling
 Senior economist
 Tel: +31 20 343 5606
 aline.schuiling@nl.abnamro.com

Huizenprijzen in eurozone blijven stijgen

- De huizenprijzen in de eurozone stijgen sinds begin 2015 zonder onderbreking
- Het expansieve monetaire beleid van de ECB en de versoepeling door banken van de kredietvoorwaarden hebben de huizenmarkt gesteund, maar de vraag naar hypotheekleningen is in de laatste paar kwartalen afgezwakt
- Het nog altijd toenemende besteedbaar gezinsinkomen zal vermoedelijke een verdere sterke stijging van de huizenprijzen steunen

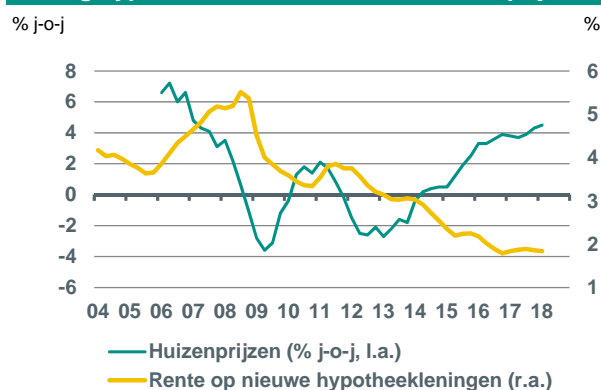
Huizenprijzen in de eurozone worden gesteund door lage rente ...

De geharmoniseerde huizenprijsindex voor de totale eurozone laat al sinds begin 2015 zonder onderbreking een stijgende lijn zien. Er zijn grote verschillen tussen de verschillende eurolanden, maar het algemene beeld is dat de woningmarkt duidelijk fors aantrekt. In het eerste kwartaal van 2018 was de stijging van de huizenprijzen in de totale eurozone 4,5% j-o-j tegen 3,8% in het eerste kwartaal van 2017. Door landspecifieke omstandigheden ligt de stijging in de afzonderlijke landen boven of onder het percentage voor de totale eurozone, maar in zijn algemeenheid is de woningmarkt in de eurozone door een aantal factoren gesteund. Ten eerste is de hypotheekrente in de afgelopen jaren gedaald door de verruimende beleidsmaatregelen van de ECB. De samengestelde rente op hypotheekleningen, zoals berekend door de ECB, is tussen begin 2012 en mei 2018 meer dan gehalveerd (zie grafiek).

... en versoepeling door banken van kredietvoorwaarden ...

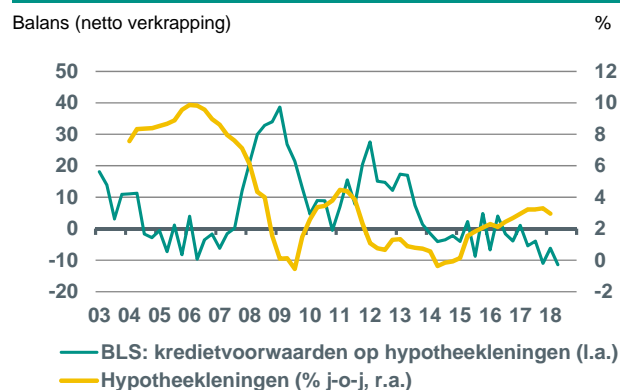
Uit de Bank Lending Survey (BLS), het rapport dat de ECB ieder kwartaal publiceert over de bancaire kredietverlening, komt naar voren dat de woningmarkt ook heeft geprofiteerd van de versoepeling door banken van de voorwaarden voor hypotheekleningen. Hierdoor is de jaarlijkse hypotheekgroei in de totale eurozone gestegen van bijna nul begin 2015 tot circa 3% in mei 2018. Naar het zich laat aanzien, is de hypothecaire groeispuurt over het hoogtepunt heen. De bancaire kredietverlening aan huishoudens ligt sinds november 2017 vrij stabiel rond EUR 16 miljard.

Daling hypotheekrente ondersteunt huizenprijzen



Bron: Thomson Reuters Datastream, ABN AMRO Economisch Bureau

Banken versoepelen hypotheekvoorwaarden verder



Bron: Thomson Reuters Datastream, ABN AMRO Economisch Bureau

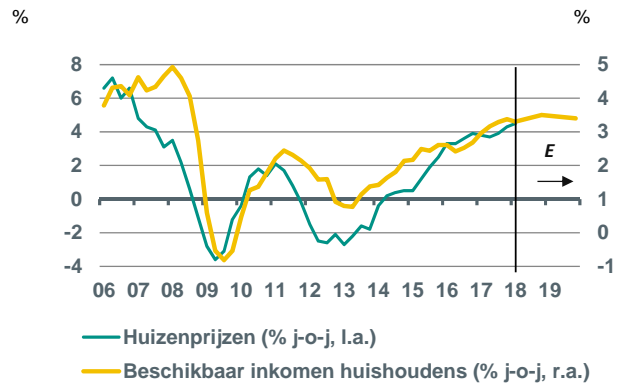
... maar herstel van arbeidsmarkt is ook een belangrijke factor

De factor die bij het huidige herstel van de woningmarkt in de eurozone de belangrijkste rol speelt, lijkt de stijging van het beschikbaar gezinsinkomen te zijn (zie grafiek). De stijging van het nominaal beschikbaar gezinsinkomen is toegenomen van minder dan 1% medio 2013 tot bijna 3,5% in het eerste kwartaal van 2018. Deze toename was vooral te danken aan de groei van de werkgelegenheid, want de loonstijging is in de huidige opgaande fase tot nu toe bescheiden gebleven. We verwachten dat de groei van de werkgelegenheid dit jaar aantrekt in een verlate reactie op de bbp-groeiversnelling in 2017, en volgend jaar iets afzwakt. De loonstijging loopt dit jaar en volgend jaar naar verwachting geleidelijk op. De stijging van het totaal beschikbaar inkomen blijft vermoedelijk dan ook zowel dit jaar als volgend jaar in de buurt van 3,5%. Dit zou steun moeten bieden aan een verdere sterke stijging van de huizenprijzen voor de totale eurozone.

Vraag naar hypotheekleningen is afgezwakt

Volgens de BLS voor het eerste kwartaal van 2018 rapporteerden banken nog steeds een stijgende vraag naar hypotheekleningen, maar de groei was veel geringer dan in de laatste paar jaar. Uit details van de BLS blijkt dat het positieve effect van de lage rentestand in de laatste vier kwartalen is afgezwakt, terwijl het positieve effect van de vooruitzichten voor de woningmarkt ook is verflauwd. Toch verwachten we dat in de komende kwartalen de vraag naar hypotheekleningen in een gematigd tempo blijft toenemen. Deze verwachting is vooral gebaseerd op onze inschatting dat de hypotheekrente tot ongeveer eind 2019 rond het huidige niveau blijft schommelen, terwijl de huizenprijzen nog blijven stijgen.

Stijging van gezinsinkomen blijft positieve factor



Bron: Thomson Reuters Datastream, ABN AMRO Economisch Bureau

Vraag naar hypotheekleningen zwakt af



Bron: Thomson Reuters Datastream, ABN AMRO Economisch Bureau

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 directeuren, 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.