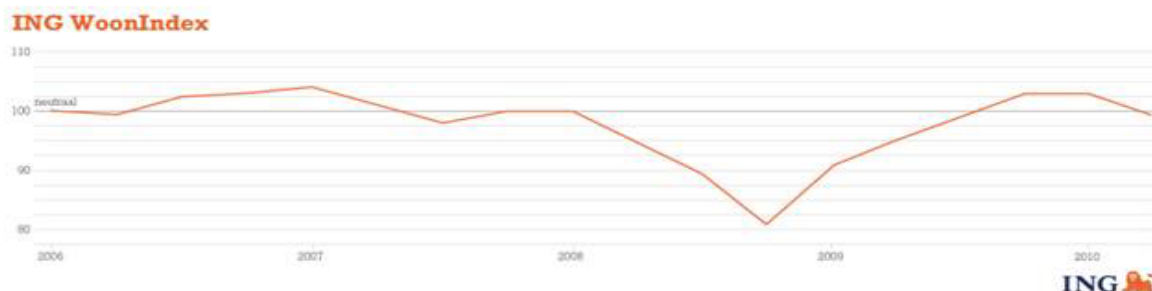


ING WoonBericht: Starters terughoudender om huis te kopen

Onrust onder starters neemt verder toe door onzekerheid over hypotheekrenteaftrek

Amsterdam, 22 juli 2010 – Het vertrouwen in de woningmarkt onder woningbezitters en starters is in het tweede kwartaal van 2010 licht gedaald. Na het dieptepunt in het laatste kwartaal van 2008 was de ING Woonindex aan een opmars begonnen. De index daalde met 4 punten naar de neutrale stand van 99 punten. Vooral starters zijn terughoudender geworden om nu een huis te kopen. Een meerderheid van de huiseigenaren is tevreden over de eigen hypotheek en zou bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek naar dezelfde hypotheekaanbieder gaan. Dit blijkt uit de resultaten van het ING WoonBericht.



Vooral potentiële starters negatiever geworden over woningmarkt

Na de stijging van de Woonindex in 2009 is er nu voor het eerst een daling van het vertrouwen. Het ingezette herstel zet niet verder door. Vooral potentiële starters zijn dit kwartaal negatiever geworden. Zij verwachten dat er minder huizen worden verkocht en zijn ook aanmerkelijk negatiever over hun eigen financiële situatie in vergelijking met begin dit jaar. Ook verwachten nu veel meer starters (45% tegen 28% vorig kwartaal) een daling van de huizenprijzen.

Opvallend is dat mensen die in stedelijke gebieden* wonen de komende periode vaker als een gunstigere periode voor de aankoop van een huis zien dan mensen in niet-stedelijke gebieden.**

Onduidelijkheid hypotheekrenteaftrek doet vertrouwen in woningmarkt geen goed

Michiel Kwaaitaal, directeur Marketing Hypotheken: “De kabinetsformatie en de voortdurende onduidelijkheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek doen het vertrouwen in de woningmarkt geen goed. Bijna de helft van de huiseigenaren en potentiële starters gaf in het vorige Woonbericht aan dat ze zich zorgen maken over veranderingen in het belastingstelsel, zoals de hypotheekrenteaftrek. De discussie over de hypotheekrenteaftrek is voor huiseigenaren en starters verontrustender dan de financiële crisis. Starters durven de aankoop van een huis nu niet goed aan. Als dat zo blijft, dreigt de woningmarkt opnieuw op slot te raken. Het vertrouwen onder starters was juist de reden van de opleving van de woningmarkt. Dit bevestigt ons standpunt dat het broze herstel van onze economie nu niet gebaat is bij afschaffing van de hypotheekrenteaftrek”.

Woningbezitter (te) optimistisch over periode dat huis te koop staat

Vier op de tien woningbezitters (was 44%) is het (helemaal) eens met de stelling dat hun huis makkelijk te verkopen is. Bijna de helft van de woningbezitters (48%) verwacht dat het eigen huis korter dan 6 maanden te koop zal staan. Slechts dertien procent denkt dat dit langer dan 12 maanden zal zijn. Kwaaitaal: “Dat is iets lager dan de verwachting in het eerste kwartaal. Afgezet tegen de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt is de woningbezitter nog (te) optimistisch”.

Einde rentevastperiode moment om kritisch naar de hypotheek te kijken

Zes op de tien woningbezitters ziet het einde van de rentevastperiode als een goed moment om kritisch naar de hypotheek te kijken. Bij een nieuwe rentevaste periode denkt de meerderheid ook na over de hoogte van de hypotheek, de productvorm en de aanbieder. Kwaaitaal: “De resultaten tonen aan dat, in tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, consumenten ook tijdens de looptijd zeer bewust met hun hypotheek bezig zijn. Dit is een goede trend. Veranderingen in de persoonlijke situatie kunnen van invloed zijn op de hypotheek. ING adviseert klanten om vrijblijvend te toetsen of de hypotheek nog bij de wensen en persoonlijke situatie past.”

Meerderheid gaat terug naar dezelfde hypotheekverstrekker

Bij het opnieuw afsluiten van een hypotheek gaat de meerderheid van de woningbezitters terug naar dezelfde bank, verzekeringsmaatschappij of tussenpersoon (61%), 16% weet het nog niet en 11% kiest een andere geldverstrekker. Tevredenheid over en vertrouwen in de huidige aanbieder zijn belangrijkste redenen om niet van hypotheekaanbieder te veranderen. Kwaaitaal: “Dit is bemoedigend. De financiële wereld heeft de afgelopen jaren behoorlijk onder vuur gelegen. Het is goed om te zien, ook voor de branche, dat de meeste mensen tevreden zijn over de financiële producten die zij hebben afgenomen en de dienstverlening die zij daarbij hebben ervaren.”

Bijna de helft van de woningbezitters heeft een hypotheek afgesloten via een tussenpersoon. De andere helft sloot de hypotheek rechtstreeks af bij een bank of verzekeringsmaatschappij. Van de ondervraagden die een hypotheek via een tussenpersoon hebben afgesloten heeft 36% dit gedaan via een assurantiepersoon, 26% via een hypotheekwinkel en 17% via een financieel adviesbureau.

Driekwart woningbezitters die vermogen opbouwt doet dit met hypotheek

Bij 72% van de woningbezitters die vermogen opbouwen is dit gekoppeld aan de hypotheek, bij 21% is dit niet het geval. Bijna tweederde (64%) van deze woningbezitters bouwt voor 50-100% vermogen op, ruim een kwart voor 25% -50% en een op tien voor 0%-25%. Kwaaitaal: “De hypotheekrente is maximaal 30 jaar aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Daarom is het goed dat consumenten vermogen opbouwen zodat de woonlasten na die 30 jaar betaalbaar blijven.”

Woningbezitters maken gebruik van verschillende manieren om hun hypotheek af te lossen. Bij 18% is de aflossing opgenomen in de hypotheek, 14% maakt gebruik van een kapitaal-/levensverzekering en 11% heeft een gekoppelde spaarverzekering. Daarnaast wordt veel vermogensopbouw gedaan via andere vormen die niet direct gekoppeld zijn aan de hypotheek zoals sparen (9%) en beleggen (8%). Verkoop van de woning voor of na overlijden wordt door 22% van de ondervraagden genoemd om de hypotheek af te lossen.