

6 oktober 2016

Verkopen naar recordhoogte

Philip Bokeloh

Tel: +31 (0)20 383 2657

philip.bokeloh @nl.abnamro.com

- **Het aantal transacties stijgt met naar schatting 20% tot omstreeks 214.000**
- **Krapper wordend woningaanbod zet rem op verdere verkoopstijging**
- **Prijramingen 2016 en 2017 verhoogd naar 5%**

De Nederlandse huizenmarkt blijft positief verrassen. In augustus lag het aantal transacties een kwart hoger dan in dezelfde maand een jaar geleden. De woningprijzen stegen met liefst 6%. Dit is de grootste stijging in veertien jaar tijd.

De belangrijkste verklaring voor de aanhoudende verbetering van de woningmarkt vormt de hypotheekrente. Die blijft dalen, vooral als gevolg van het monetair beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Een andere oorzaak vormt de economie. Terwijl de economie groeit en de situatie op de arbeidsmarkt verbetert, blijken de nadelige gevolgen van de Brexit-uitslag tot dusver mee te vallen. Dat sterkt het vertrouwen bij huizenkopers. Daarnaast is er de inhaalvraag. Na jaren van uitstel zet een steeds grotere groep kopers de stap naar een nieuwe woning. Verder vergroot de huurstijging van de afgelopen jaren de belangstelling voor kopen. Een meerderheid van de huishoudens heeft weer een voorkeur voor kopen. Tot slot speelt mee dat er relatief weinig nieuwe woningen bij komen. Capaciteitsproblemen bij ontwikkelaars en gemeenten dragen bij aan krapte op de woningmarkt.

Deze combinatie van factoren vormt voor ons aanleiding om onze prognoses opnieuw te verhogen. Dit jaar stijgen de prijzen niet met 4%, zoals eerder aangegeven, maar met 5%. Omdat de forse waardestijging aan het eind van 2016 het prijsgemiddelde van 2017 omhoog duwt, verhogen wij ook de prognose voor 2017 van 3% naar 5%. Verder denken wij dat de verkopen dit jaar nog harder stijgen dan voorzien, met 20% in plaats van 15%. Hiermee bereiken de verkopen een record. In 2017 stukt de verkoopstijging, onder andere vanwege toenemende schaarste aan voor verkoop geschikte woningen.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

| | Transacties (% j-o-j) | Prijzen (% j-o-j) |
|------|-----------------------|-------------------|
| 2015 | 16,1 | 2,8 |
| 2016 | 20 | 5 |
| 2017 | 0 | 5 |

Bron: ABN AMRO Economisch Bureau

Hoe staat het met het vertrouwen in de huizenmarkt?

De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis noteerde in augustus met een waarde van 121 een nieuw record. Sinds het najaar van 2015 neemt het vertrouwen weer toe. De belangrijkste oorzaak van deze verbetering vormt de aanhoudende daling van de hypotheekrente. Daarnaast zijn respondenten positiever over de economie. Zij zijn optimistischer gestemd over hun kansen op de arbeidsmarkt en schatten hun financiële situatie gunstiger in.

Het grotere vertrouwen is tot slot toe te schrijven aan een zichzelf versterkend proces. Dankzij het transactie- en prijs herstel kunnen woningbezitters hun woning makkelijker verkopen tegen een acceptabele prijs. Daardoor groeit hun optimisme. Huiseigenaren zijn inmiddels duidelijk positiever gestemd over de woningmarkt dan potentiële starters. Naast dit onderscheid is er verschil in vertrouwen tussen de diverse inkomensgroepen. Het vertrouwen bij huishoudens met een hoog inkomen ligt duidelijk boven dat van huishoudens met een laag inkomen. Een mogelijke verklaring hiervoor vormen de inkomensnormen bij de hypotheekverstrekking. Die zijn de afgelopen jaren meer aangescherpt voor de lage inkomensgroepen dan voor de hoge inkomensgroepen.

Vertrouwen in de woningmarkt staat recordhoog



Bron: VEH

Is het hoge vertrouwen terug te zien in de meest recente cijfers?

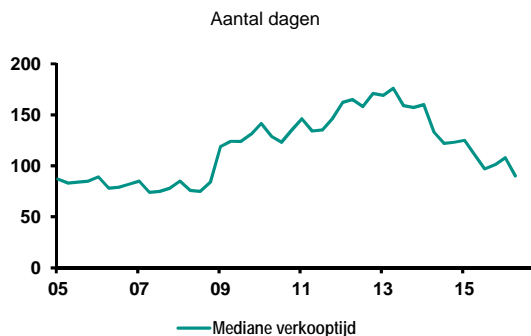
De woningverkopten nemen sterk toe. Volgens cijfers van het CBS/Kadaster zijn er in de twaalf maanden tot en met augustus 202.000 bestaande woningen verkocht, 28.000 meer dan in de twaalf maanden tot en met augustus 2015. Het was voor het eerst sinds 2008 dat het aantal boven de 200.000 lag. De toename is bovendien breed gedragen. In alle provincies stijgen de verkopen. De stijging is het grootst in Overijssel en het kleinst in Noord-Holland, waar het verkoopherstel al veel eerder inzette.

Als gevolg van de toename van de aankopen daalt het aantal woningen dat te koop staat gestaag. Volgens *huizenzoeker.nl* stonden er in augustus 135.000 woningen te koop. Dat zijn er 33.000 minder dan een jaar geleden. De verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties slinkt. Dit wijst op een toenemende krapte. Maar er zijn forse regionale verschillen. In de Randstad is de markt beduidend krappere dan in andere delen van Nederland.

De krappere markt dwingt kopers om sneller te beslissen. Woningen gaan vlotter van de hand. Volgens de NVM stonden de woningen die in het tweede kwartaal zijn verkocht, gemiddeld 90 dagen te koop. Hetzelfde kwartaal een jaar geleden was dat

nog 111 dagen. Volgens Calcasa is meer dan de helft van de woningen die te koop worden gezet, binnen een half jaar verkocht. Een jaar geleden was dat nog slechts 45%.

Woningen staan minder lang te koop



Bron: NVM

De toegenomen vraag stelt verkopers in staat om een hogere prijs te verlangen. De gemiddelde vraagprijs van de woningen in aanbod is sinds augustus vorig jaar gestegen met EUR 12.000 tot EUR 314.000. De verschuiving van macht van kopers naar verkopers is verder terug te zien in het kleinere verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs. Volgens de NVM bedroeg dit verschil in het tweede kwartaal nog maar 2,8%. Een jaar geleden was dit nog 4,1%.

In delen van het land is de markt zo gespannen dat kopers boven de vraagprijs bieden. Dit was aan de orde bij 13% van de door NVM-makelaars begeleide transacties in het tweede kwartaal. Er zijn gemeenten waar de druk om snel toe te slaan zo hoog is dat kopers zonder voorbehoud van financiering bieden en de bouwkundige keuring laten schieten om meer kans te maken.

Signalen van oververhitting zijn er vooral in de Noordvleugel van de Randstad (de as Haarlem, Amsterdam, Utrecht en randgemeenten) en de stad Groningen. De prijsstijging in deze gemeenten ligt beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde. In Amsterdam is de waardering in het tweede kwartaal zelfs gestegen tot 7% boven het niveau van 2008. Dat staat in schril contrast met het landelijk gemiddelde dat in augustus nog altijd 12% onder de piek van 2008 lag. Dat laat onverlet dat het landelijk prijspeil vergeleken met het dieptepunt van 2013 met 12% is gestegen.

De waardestijging is momenteel het hoogst bij woningen in het midden- en het hoge prijssegment. Dit correspondeert met de verschuiving in de transacties. Het aandeel van de hogere prijsklassen in de woningaankopen stijgt. Dit komt mede doordat doorstromers weer in beweging komen. Zij richten zich doorgaans op duurdere woningen dan starters. Daarnaast speelt een rol dat jongeren een kleiner aandeel in de aankopen hebben. Vanwege de strengere hypotheeknormen moeten zij eerst sparen voordat zij een woning kopen.

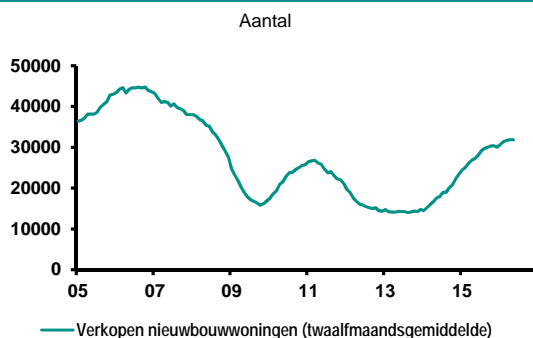
Valt de verbetering ook waar te nemen bij nieuwbouwwoningen?

Nieuwbouwwoningen vinden eveneens gretig aftrek. In de eerste vijf maanden van het jaar zijn 14.000 nieuwbouwwoningen verkocht, 14% meer dan in dezelfde periode een jaar geleden. Steeds meer geïnteresseerden tekenen in voor nieuwe projecten. Op basis van de belangstellingsregistraties bij projectontwikkelaars is de interesse voor nieuwbouwwoningen verdrievoudigd ten opzichte van 2013.

Ook nieuwbouwwoningen stijgen in prijs. Dit komt onder andere doordat ontwikkelaars zich meer richten op woningen in hogere prijssegmenten. De vraag daarnaar neemt toe dankzij de verbeterde doorstroming. De opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn groter en hebben een luxere afwerking.

Een andere reden voor de hogere prijzen is de toegenomen krapte. Het aantal nieuw opgeleverde woningen is te beperkt om in de vraag te voorzien. Normaal gesproken staan aan het begin van het kwartaal anderhalf tot twee keer meer nieuwe woningen te koop dan er gedurende het kwartaal worden verkocht. Maar de aanbodportefeuille is momenteel zo klein dat die verhouding is gedaald tot één.

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen neemt toe



Bron: NVB

Gelet op de stagnatie van het aantal afgegeven bouwvergunningen dreigt het gebrek aan nieuwbouwwoningen voorlopig eerder toe- dan af te nemen. Ook op middellange termijn zal het lastig zijn om het tekort om te buigen. Volgens de projectontwikkelaars hebben gemeenten en bouwbedrijven tijdens de crisis banen geschrapt en op materieel bezuinigd, waardoor bouwprojecten vertraging oplopen. Plancapaciteit bij gemeenten is cruciaal, omdat nieuwe bouwlocaties zich bij voorkeur binnen de bebouwde kom bevinden. Dit in verband met het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Projecten binnen de bebouwde kom vergen meer tijd en aandacht dan projecten buiten de bebouwde kom.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) denkt dat een groot gedeelte van de toekomstige bouwopgave te realiseren is binnen de steden. Door leegstaande panden te transformeren en onbenutte terreinen in de bebouwde kom te gebruiken, moet het mogelijk zijn om in 35% tot 80% van de woningbehoefte te voorzien. De uitkomst zal sterk afhangen van de woningdichtheid waarmee wordt gebouwd.

Wel zijn er forse regionale verschillen. Regio's met een grote woningbehoefte en beperkte ruimte, zullen vaker op nieuwe locaties zijn aangewezen dan krimpregio's. Bij

de berekeningen heeft het PBL vooral gekeken naar de ruimtelijke aspecten. Financiële overwegingen heeft het buiten beschouwing gelaten. In de regel brengt bouwen binnen de bebouwde kom hogere kosten met zich mee dan daarbuiten.

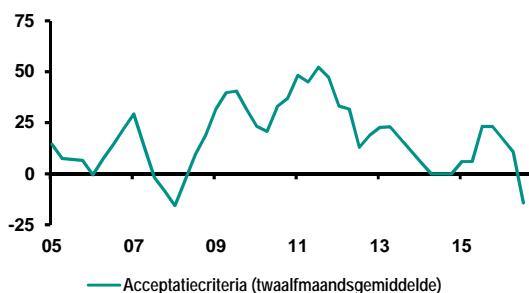
Welke factoren dragen bij aan het herstel op de huizenmarkt?

De belangrijkste verklaring voor de aanhoudende verbetering van de woningmarkt vormt de rente. Die blijft dalen, vooral als gevolg van het monetair beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Om de tendens van inflatieafzwakking te keren heeft de ECB haar officiële rentetarieven sterk verlaagd. Daarnaast is de ECB begonnen met op grote schaal schuldtitels op te kopen. Dankzij deze maatregelen kunnen banken zich goedkoper financieren en aantrekkelijkere hypotheektarieven aanbieden.

De druk op banken om de hypotheektarieven te verlagen neemt bovendien toe, want de concurrentie op de hypotheekmarkt groeit. Uit de *Bank Lending Survey* van De Nederlandsche Bank (DNB) blijkt dat banken mede vanwege de toegenomen concurrentie hun acceptatiecriteria verlagen. Nieuwe hypotheekaanbieders melden zich en pakken marktaandeel. Verzekeraars en pensioenfondsen tonen meer belangstelling voor hypotheekverstrekking. Hypotheken brengen weliswaar iets meer financiële risico's met zich mee dan staatsleningen, maar leveren een hoger rendement op.

Banken versoepelen acceptatiecriteria

Index (positieve waarde: verkrapping; negatieve waarde: verruiming)



Bron: DNB

Dankzij de aanhoudende afname van de hypotheekrente dalen de nettowoonlasten ten opzichte van het netto-inkomen. De verbetering van de betaalbaarheid stimuleert woningaanschaf. De wens om een woning aan te schaffen groeit daarnaast doordat de economie weer aantrekt. Naarmate het economisch herstel langer aanhoudt, krijgen huishoudens meer vertrouwen in de toekomst. Het herstel gaat tenslotte gepaard met een opleving van de arbeidsmarkt. De combinatie van meer banen en een stijging van de lonen leidt tot hogere netto-inkomens, wat weer bijdraagt aan een verdere verbetering van de betaalbaarheid.

De vraag naar woningen is momenteel extra sterk, omdat veel huishoudens tijdens de crisis woningaanschaf hebben uitgesteld. In de periode 2008-2015 zijn naar schatting 580.000 minder transacties in bestaande en nieuwbouwwoningen gerealiseerd dan op basis van de gemiddelden gedurende het decennium ervoor zou mogen worden verwacht. Deze tijdelijke terugval in transacties zal lang niet geheel goed te maken zijn.

Bovendien is de woningmarkt sterk veranderd onder invloed van de nieuwe belasting- en hypotheekregels. Maar een deel ervan zal alsnog via inhaalvraag tot stand komen.

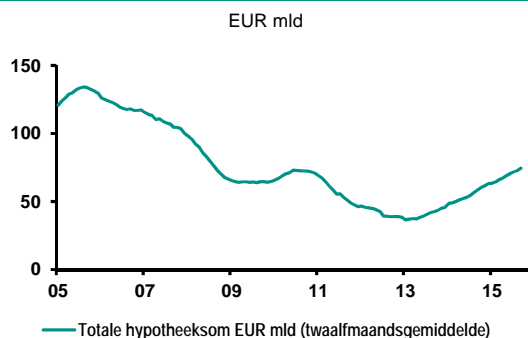
Verder vergroot de huurstijging van de afgelopen jaren de belangstelling voor kopen. Door de bovengemiddelde huurstijgingen is de betaalbaarheid van huurwoningen verslechterd en zijn huurders vaak duurder uit dan kopers. Hierdoor vormt kopen voor steeds meer huurders een aantrekkelijk alternatief.

Tot slot speelt mee dat er te weinig nieuwe woningen worden gebouwd. Volgens het PBL ligt er in de toekomst een omvangrijke bouwopgave. Bijna overal in Nederland groeit de woningbehoefte. Het PBL schat dat er tot 2030 in totaal 700.000 huishoudens bij komen. De toename hangt samen met de mede door immigratie gevoede groei van de bevolking van 17 miljoen naar 18 miljoen inwoners. Daarnaast speelt een rol dat huishoudens kleiner zullen zijn en steeds vaker uit slechts één persoon zullen bestaan. Zo lang de woningbouw bij de huizenbehoefte achterblijft, zal er opwaartse druk zijn op de huizenprijzen.

Hoe werkt het woningmarktherstel door op de hypotheekmarkt?

Het hogere aantal transacties en het prijsherstel leiden tot een stijging van de hypotheekproductie. Op basis van cijfers van het Kadaster is te zien dat er meer hypotheekleningen worden verstrekt tegen een gemiddeld hoger bedrag. In de twaalf maanden tot en met augustus zijn 291.000 hypotheekleningen afgesloten voor een gemiddeld bedrag van EUR 262.000. In totaal is er voor EUR 75 mld aan nieuwe hypotheekleningen geproduceerd. In augustus 2015 ging het nog om 248.000 hypotheekleningen, een gemiddeld bedrag van EUR 251.000, en een hypotheekproductie van EUR 59 mld.

Hypotheekproductie neemt toe



Bron: Kadaster

De hypotheekproductie groeit bij alle typen hypotheeksluiters. Zowel voor starters en doorstromers als voor oversluiters is de productie hoger. In het tweede kwartaal was de productiegroei het hoogst in de oversluitmarkt. De productie nam daar toe met 43% op jaarbasis tot EUR 4 mld. Bij doorstromers nam de productie iets minder hard toe met 38% tot EUR 10 mld. Bij starters bleef de productiegroei enigszins achter met 9% tot een bedrag van EUR 5 mld.

Het aandeel van leningen aan doorstromers in de hypotheekproductie neemt toe ten koste van het aandeel van leningen aan starters. Dit komt door de toegenomen doorstroming op de woningmarkt. Verder is de productie op de oversluitmarkt

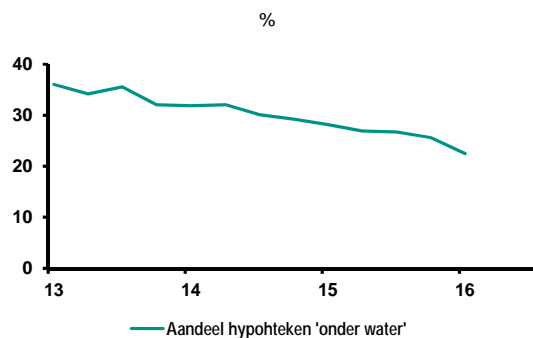
weliswaar weer toegenomen, maar vergeleken met de situatie vóór de crisis is het aandeel in de totale productie bescheiden. Kleine kans dat dit verandert, want door het provisieverbod voelen weinig adviseurs zich gestimuleerd oversluiten te promoten.

Het grotere aandeel van doorstromers in de hypotheekproductie werkt door in de marktaandelen van aanbieders. Gedurende de crisis trokken steeds meer hypotheekverstrekkingen zich terug uit de markt, waardoor het marktaandeel van de drie grootbanken groeide tot driekwart van de productie. Vanaf het moment dat de woningmarkt aantrok, meldden zich echter weer nieuwe aanbieders. Daarop slonk het aandeel van de grootbanken tot minder dan de helft. De laatste tijd winnen zij echter weer licht terrein terug. De drie grootbanken profiteren van de toenemende vraag naar hypotheekleningen bij doorstromers. Het gaat bij doorstromers vaak om complexere producten waar nieuwe aanbieders niet in kunnen of willen voorzien.

De hypotheekproductie mag fors stijgen, het uitstaande hypotheekvolume groeit minder hard. Volgens het CBS stond in het tweede kwartaal EUR 662 mld aan hypotheekleningen uit, EUR 10 mld meer dan in hetzelfde kwartaal van 2015. Het netto-uitstaande bedrag is echter lager. Er zijn namelijk ook nog aan de hypotheek gekoppelde spaar- en beleggingstegoeden van naar schatting EUR 35 mld. Huizenbezitters met zulke tegoeden zouden deze kunnen aanwenden om af te lossen. Het zou passen in de trend van de afgelopen jaren van extra aflossen.

Gegeven het herstel op de woningmarkt houden wij er rekening mee dat het uitstaande hypotheekvolume de komende jaren verder zal groeien. De groei zal echter gematigd zijn, mede vanwege het groeiende aandeel annuïtair. Daarop wordt afgelost. Extra aflossingen zullen een minder grote rol spelen. Die zullen afnemen naarmate het prijsniveau verder stijgt en het onderwaterprobleem naar de achtergrond verdwijnt. Volgens de laatste cijfers van DNB stond in het eerste kwartaal nog 22,5% van de woningbezitters 'onder water' voor een bedrag van in doorsnee EUR 22.000. Drie jaar eerder was dat nog 36% voor een doorsneebedrag van EUR 37.000.

Minder huishoudens kampen met potentiële restschuld



Bron: DNB

Dat de risico's van hypotheekleningen afnemen, is ook terug te zien bij in pakketten gebundelde hypotheekleningen. Het aantal betalingsachterstanden daarop neemt af. Hier staat tegenover dat er iets meer hypotheekgevers in surseance gaan en dat de verliezen licht oplopen. Maar de geleden verliezen zijn uiterst beperkt. Af te lezen aan

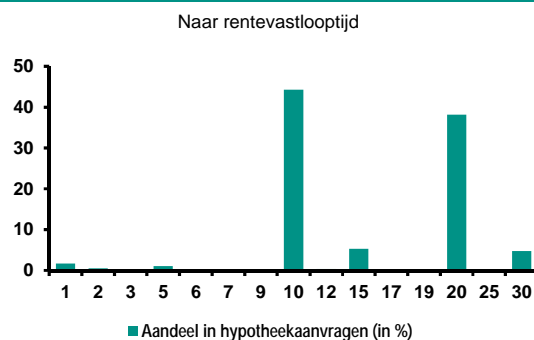
de lage spreads op dit soort pakketten weten beleggers het beperkte risicoprofiel van Nederlandse hypotheekleningen te waarderen.

Zijn er andere ontwikkelingen met betrekking tot hypotheekleningen?

Bij de hypotheekproductie betreft het merendeel leningen met een rentevastlooptijd van tien jaar en langer. Hier zijn twee belangrijke redenen voor. Ten eerste is de lange rente zeldzaam laag. Veel mensen willen daarvan profiteren. Ten tweede geldt dat een lange rentevastlooptijd kopers de mogelijkheid geeft om een hogere hypotheek te krijgen.

Het Nibud schrijft voor dat verstrekkers het maximale hypotheekbedrag dat bij een gegeven inkomen past, mogen berekenen met behulp van de werkelijke rente bij een lange rentevastlooptijd. Bij een lening met een korte rentevastlooptijd dienen zij echter de toetsrente van 5% te gebruiken. Het maximale hypotheekbedrag valt daardoor beduidend lager uit dan bij lange rentevastlooptijden. De toetsrentesystematiek is dus erg sturend bij de keuze van de rentevastlooptijd, zeker bij de huidige rentestructuur.

Sterke voorkeur voor lange rentevastlooptijden



Bron: HDN, week 38 van 2016

Naar verluidt, overweegt het Nibud om de mate waarin het tweede inkomen meetelt voor de vaststelling van het maximum hypotheekbedrag te verhogen. Tot vorig jaar telde het tweede inkomen slechts voor een derde mee. Sinds 2016 voor de helft. En als de geruchten kloppen vanaf 2017 voor 60%. Als deze verdere verruiming doorgaat, krijgen tweeverdieners meer financiële armslag bij de aanvraag van een hypotheek. Aangezien de beschikbare leencapaciteit van invloed is op de prijsontwikkeling, kan de verhoging een opwaarts effect hebben op de prijsontwikkeling.

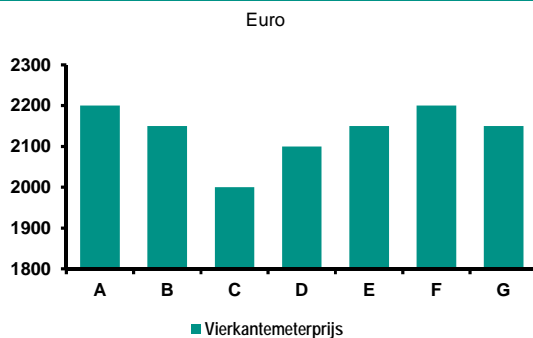
Verder blijft de starterslening bestaan, zij het in aangepaste vorm. Voor startersleningen gold sinds 2013 een uitzondering op de regel dat hypotheekgevers verplicht zijn om af te lossen als zij in aanmerking willen komen voor renteaftrek. Deze uitzondering loopt eind dit jaar af. Door gebruik te maken van de zogenaamde Blokhypotheekconstructie, waarbij twee hypotheekleningen worden gecombineerd, heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) een manier gevonden om de starterslening aan te blijven bieden met behoud van renteaftrek.

Heeft de regering beleidswijzigingen aangekondigd op Prinsjesdag?

De regering treft dit jaar nauwelijks maatregelen voor de woningmarkt. Voor het koopsegment waren de meeste wijzigingen voor 2017 al bekend vóór Prinsjesdag: zoals de verlaging van de maximale hypotheek naar 101%; de verlaging van het maximale tarief waartegen rente mag worden afgetrokken met een half procentpunt naar 50%; de structurele verhoging van de schenkingsvrijstelling naar EUR 100.000 voor ontvangers tussen 18 en 40 jaar; de verplichting voor Vereniging van Eigenaars om jaarlijks een minimaal bedrag te reserveren voor onderhoud; de inzet van EUR 20 mln voor een fonds voor dringend funderingsherstel ten behoeve van huiseigenaren die de lasten daarvan anders niet kunnen bekostigen; en de beëindiging van de mogelijkheden voor eigenaren van rijksmonumenten om 80% van de onderhoudskosten als aftrekpost op te voeren bij de belastingaangifte.

Op het terrein van verduurzaming neemt het kabinet evenmin aanvullende maatregelen. Wel zegt het kabinet dat het de hernieuwde richtlijn van de Europese Commissie voor de energieprestatie van gebouwen afwacht. Mede aan de hand van deze hernieuwde richtlijn zal het kabinet kijken naar het in 2015 ingevoerde definitieve energielabel van koopwoningen. Onderzoek van de Rekenkamer wijst uit dat het in 2015 ingevoerde nieuwe label niet erg betrouwbaar is en woningbezitters nauwelijks aanspoort tot energiebesparende maatregelen. In aanvulling hierop meldde Calcasa onlangs dat het nieuwe energielabel minder effect heeft op de waardering van koopwoningen dan het oude label en dat het bij een kwart van de transacties ontbreekt, ondanks de boete van EUR 405.

Nauwelijks relatie tussen energielabel en woningwaarde



Bron: Calcasa

Zonder aanvullend beleid zullen de afspraken ten aanzien van de woningmarkt van het in 2013 afgesloten Energieakkoord moeilijk na te komen zijn. Vooral in het koopsegment is dat lastig. Uit onderzoek van het PBL komt naar voren dat veel woningbezitters niet de financiële ruimte hebben om de benodigde investeringen in hun woning te doen. Een transformatie naar nul-op-de-meterwoning kost al gauw EUR 30.000 tot 45.000. De verbetering naar B-label vereist zo'n EUR 8.500 tot 15.000. De extra hypotheekruimte voor transformatie naar nul-op-de-meterwoning bedraagt echter slechts EUR 27.000, en voor verbetering naar het B-label EUR 9.000. Eigen spaargeld is dus nodig. Hier komt bij dat de verwachte besparingen van energiebesparende maatregelen de kosten nauwelijks overtreffen. De financiële prikkel om te verduurzamen is dus beperkt, aldus het PBL.

Wat zijn de nieuwe prognoses voor de woningmarkt?

De huizenprijzen stijgen nog sneller dan wij hadden voorzien. Wij verhogen daarom onze ramingen. Dit jaar zullen de huizenprijzen naar verwachting toenemen met gemiddeld 5%. Eerder gingen wij nog uit van een toename van 4%. Ook voor 2017 verhogen wij onze raming van 3% naar 5%. Dit vooral vanwege het zogenaamde overloopeffect: de forse waardeinstijging in 2016 duwt het prijsniveau van 2017 omhoog. De hogere prijzen zijn goed nieuws voor huizenbezitters die nu nog 'onder water' staan. Hun aantal slinkt gestaag. Voor starters is de forse prijsstijging echter minder goed nieuws. Zij krijgen door het hogere prijsniveau meer moeite om een betaalbare woning te vinden, wat op termijn een rem zet op de aankopen. Hier komt bij dat in sommige steden de krapte zo groot is dat steeds meer kopers lastig een geschikte woning kunnen vinden. Het gebrek aan aanbod belemmert de verdere groei van het aantal transacties. Dat is ook de reden dat wij onze raming voor dit jaar verhogen van 15% naar 20%, maar voor volgend jaar terugschroeven van een 5%-stijging naar een stabilisatie. Voor dit op zichzelf gunstige scenario is het noodzakelijk dat de onzekerheid rond verkiezingen, zowel nationaal als internationaal, de Brexit, en de recente onrust op financiële markten optrekt als ochtendmist op een zomerse dag.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

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

Alle rechten voorbehouden.