



TEGEN DE STROOM IN

ALBERTJAN

Iedereen die de Spaanse huizenmarkt enigszins volgt zal het zijn opgevallen: het gaat crescendo met de huizenverkoop. Illustratief daarvoor zijn de flink gestegen huizenprijzen en de alsmaar hogere transactievolumes. Er is echter een kentering zichtbaar de laatste tijd; de prijzen stabiliseren en het aantal verkopen daalt. De stijgende hypotheekrente lijkt de koopwoede te temperen, maar opvallend genoeg is er bij Nederlanders en Belgen helemaal geen sprake van een dalende tendens.

Voor het eerst sinds twee jaar daalden in het laatste kwartaal van 2022 de huizenprijzen in Spanje. Nadat die de afgelopen jaren alleen maar flink in de lift zaten (2021: +6,3%; 2022: +5,5% (Instituto Nacional de Estadística)) lijkt een trendbreuk zichtbaar. In het eerste kwartaal van 2023 herstelden de gemiddelde prijzen zich wel enigszins, maar de prijscurve vlakkt wel af. Dat het een wilde rit was in de Spaanse huizenmarkt de laatste twee jaar is ook te zien aan het sterk toegenomen aantal kooptransacties. Zo steeg het aantal verkochte huizen van ca. 45.000 in de maand januari 2020 (vlak voor corona) naar iets meer dan 60.000 huizen in de top van de markt in mei 2022. Sinds mei 2022 daalt het totaal aantal kooptransacties echter vrij gestaag, naar ca. 43.300 in april 2023.

Maar de buitenlandse kopers lijken vooralsnog niet mee te doen aan de vertraging. In het eerste kwartaal van 2021 lag het totale koopvolume van buitenlanders op nog iets minder dan 10%. Het eerste kwartaal van 2023 was dat gestegen naar 14,5% oftewel 22.085 transacties (Registradores de España). Opvallend is dat de Britten en Duitsers afhaken, terwijl de Nederlanders en Belgen juist nu in de markt springen. In het eerste kwartaal van 2021 waren er 380 Nederlandse en 810 Belgische kopers. In het eerste kwartaal van 2023 is dat opgelopen naar 1077 Nederlanders en 1214 Belgen.

Kortom, de Spaanse huizenmarkt lijkt in een wat rustiger vaarwater terechtgekomen. Maar de oorzaak daarvan ligt niet bij de Nederlanders en Belgen. Die gaan tegen de stroom in en houden de volumes juist nog enigszins op peil. Klaarblijkelijk hebben zij minder last van de stijging van de hypotheekrente - de alom genoemde reden voor de vertraging in de markt. Maar mogelijk liggen er ook fiscale redenen - de veranderde box 3-wetgeving in Nederland - ten grondslag aan hun aanhoudende koopwoede in Spanje.

Voorspellen welke kant het opgaat blijft in de glazen bol kijken. Analisten van ING Spanje verwachten dat over heel 2023 de huizenprijzen in Spanje licht gaan dalen. En voor de jaren daarna voorzien ze dat de huizenprijzen in ieder geval niet meer zullen stijgen dan de inflatie. Ook de vereniging van onroerendgoedmakelaars in Spanje (SIRA) blijft redelijk optimistisch. Meer dan de helft van hen verwacht dat de huizenprijzen in 2023 gelijk zullen blijven of zullen stijgen. Voor Nederlandse en Vlaamse kopers in feite dus goed nieuws. De gekkigheid is er een beetje vanaf en de prijzen blijven naar verwachting stabiel. Tijd om eindelijk je Spaanse droom te realiseren? ■

Albertjan Massier
Hypotheek & Buitenland
Binnenkant 37
1011 BM AMSTERDAM
www.hypotheekenbuitenland.nl
massier@hypotheekenbuitenland.nl
tel:+ 31 (0)20 3300139