

Juridische column

De Spaanse huizenmarkt anno 2010: kopen of niet?

De vraag die veel mensen mij stellen is of het moment is aangebroken om huizen te gaan kopen in Spanje. Met andere woorden: zullen de huizenprijzen nog verder gaan dalen? Als ik het wist dan zou ik het zeker vertellen, maar ik weet het niet. Ik heb wel vermoedens.

De situatie op dit moment is als volgt. De Spaanse economie hapert omdat zij voor een groot deel gebaseerd is op de bouw van huizen. In 2006 zijn er in Spanje meer huizen gebouwd dan in Duitsland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk samen! Dat komt onder andere omdat Spanje nauwelijks een huurmarkt kent. De woningbouwcorporaties zoals veel landen die kennen, bestaan niet en een Spanjaard wil van oudsher eigenaar zijn van zijn of haar huis.

Een aantal andere factoren speelden ook een rol, zoals de historisch lage rente, nadat in Spanje de euro was ingevoerd en het feit dat de Spaanse banken voor het eerst top hypotheekleningen gingen verstrekken. Dat was tot dan toe nog nooit gebeurd.

In 2007 en 2008 is de rente echter opgelopen en dat zorgde voor een abrupt einde aan de hausse in de prijzen van het onroerend goed die toen al vanwege andere redenen op haar hoogtepunt was. De werkloosheid is vervolgens snel toegenomen met als gevolg dat veel huizenbezitters en projectontwikkelaars hun hypotheekleningen niet meer konden afbetalen.

De Spaanse banken hebben de afgelopen anderhalf jaar veel onroerend goed ingenomen van de huizenbezitters, tegen kwijtschelding van de hypotheekschuld. Soms met de mogelijkheid om het huis terug te huren van de bank. Dat hebben de banken nu ruim anderhalf jaar volgehouden met als gevolg dat ze propvol onroerend goed zitten.

Als al dat onroerend goed in één keer op de markt komt, zouden de prijzen ineenstorten en dan hebben de banken een echt probleem. Dan is namelijk de rest van het onroerend goed dat op hun balans staat niets meer waard en krijgen ze een solvabiliteitsprobleem. Het gevolg daarvan is dat de Spaanse banken er alles aan zullen doen om het prijsniveau te handhaven. Zij zullen daarom proberen te voorkomen het onroerend goed dat ze bezitten massaal op de markt te moeten brengen en daarmee de prijzen teveel onder druk te zetten.

Wat kunnen ze dan gaan doen?

Voor zover ik kan overzien bestaan er drie alternatieven:

- Het (opnieuw) versoepelen van de criteria voor hypotheekleningen.
- Het verhuren van het onroerend goed.
- Het afbreken van veel onroerend goed.

De eerste twee alternatieven liggen het meest voor de hand. Sinds het uitbreken van de crisis verstrekken de banken nauwelijks nog hypotheekleningen. Dat zullen ze moeten veranderen. Ze zullen weer op aantrekkelijke voorwaarden leningen moeten gaan verstrekken, want anders rest ze weinig anders dan de prijzen te gaan verlagen.



Wat betreft de verhuur, sluit ik niet uit dat ze ook grote hoeveelheden huizen en appartementen gaan verhuren. Dat is geen Spaanse traditie maar door de omstandigheden zullen ze daar wellicht een keer aan moeten beginnen.

Versoepeling van de criteria voor het verkrijgen van een hypotheeklening zou op zich goed nieuws zijn voor Nederlanders die zich in Spanje willen gaan vestigen of die een tweede huis willen kopen. De inkomenssituatie van Nederlanders is doorgaans beter dan die van Spanjaarden en bovendien beschikt de gemiddelde Nederlander over aanzienlijk betere pensioenvoorzieningen dan een Spanjaard. De Nederlander zou dan nog wel eens erg geliefd kunnen worden bij de Spaanse banken.

Kortom, naar mijn bescheiden mening zal een mix van de twee eerst genoemde alternatieven, inclusief prijsverlaging, zich voor gaan doen met een accent op versoepeling van de leningsvoorwaarden. Er zijn natuurlijk nog wel enige kwesties die roet in het eten kunnen gooien. De rente zal eerdaags toch een keer gaan stijgen en dan wordt lenen minder aantrekkelijk. Ten tweede hebben de Spaanse projectontwikkelaars een totale schuld aan de Spaanse banken van 325 miljard euro's. Dat is een onvoorstelbaar hoog bedrag dat voortdurend geherfinancierd moet worden omdat er op dit moment niet op afbetaald wordt.

De Spaanse regering tot slot, is druk aan het onderhandelen met Brussel over steun aan de Spaanse banken om er voor te zorgen dat ze niet omvallen. Iedereen in Europa is bang voor het domino-effect zoals we kunnen zien uit de steun die Griekenland uiteindelijk zal krijgen. Daarom acht ik de kans klein dat we in Spanje Amerikaanse toestanden zullen zien.

Too big to fail? Zoals we in deze tijden zien, zijn de politici doodsbenauwd om ergens de schuld van te krijgen en zal het belastinggeld snel aangewend worden om het systeem overeind te houden. Ik zie niet in waarom dat nu niet ook zou gebeuren. Ook Spanje kent geen dappere politici. Misschien maar goed?

Is nu het moment gekomen om te kopen of niet? Met andere woorden zullen de prijzen nog dalen of niet? Zoals al gezegd, is daar geen zekerheid over te geven. Niemand kan U een garantie geven over wat er gaat gebeuren. Om met Clint Eastwood te spreken, "als U een garantie wilt hebben, moet U een broodrooster kopen".

De Spaanse banken moeten enerzijds het onroerend goed op de markt gaan brengen om liquiditeit te genereren en anderzijds het prijsniveau handhaven. Dat is een "catch-22". De meest logische conclusie is dan dat ze zullen kiezen voor een mix waarbij enerzijds de prijzen wel verder zullen dalen totdat de vraag enigszins aantrekt maar anderzijds de voorwaarden voor lenen weer versoepeld worden om diezelfde vraag aan te zwengelen.

Europa is geen Verenigde Staten van Amerika waar men in een keer schoon schip maakt om opnieuw te beginnen. De prijzen zijn daar zo diep gezakt totdat de markt zelf een bodem vond. Dat zal in Europa en Spanje niet zo snel gebeuren, tenzij de zaak niet meer in de hand gehouden wordt en de omstandigheden de banken tot verkoop dwingen. Dat scenario kan zich voor gaan doen maar is niet het meest voor de hand liggend.

Echter, zolang de Spaanse banken de mogelijkheid tot lenen niet versoepelen kunnen de prijzen alleen maar dalen, immers niemand koopt. Het geld moet ten slotte ergens vandaan komen.

Jan Willem de Haan, Barcelona, Februari 2010

Jan Willem de Haan is advocaat in Nederland en Spanje en woont en werkt sinds 1992 in Barcelona. Samen met zijn compagnon Boris Mulder runt hij de twee vestigingen (gevestigd in Barcelona en Valencia) van hun advocatenkantoor De Haan & Mulder.

www.dehaanmulder.com

