



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

November 2012

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Prijsonwikkeling	4
Wat houdt kopers bezig?	9
Daling woningoverdrachten	14
Woningaanbod blijft groot	16
Verwachting transacties	17
Grafieken	18
Kerngegevens	20
Colofon	21

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/economie

Afsluitdatum: 16 november 2012

Samenvatting en conclusies

In het derde kwartaal van 2012 zijn de prijzen voor bestaande koopwoningen opnieuw gedaald. Ten opzichte van het tweede kwartaal bedroeg de daling 3,7%. De verdere daling komt niet als een verrassing. Onderliggende oorzaken zijn het gebrek aan vertrouwen en mogelijkheden bij kopers, terwijl de concurrentie tussen verkopers onverminderd groot is gebleven. De vraagprijs daalt echter maar zeer geleidelijk doordat bij veel verkopers de noodzaak tot verkoop beperkt is. Ook de mogelijke restschuld bij verkoop beperkt verkopers om de vraagprijs te verlagen. Zolang deze mismatch tussen vraag en aanbod blijft bestaan, zullen de prijzen blijven dalen en de transactieaantallen laag blijven. Deze situatie zal in de aankomende anderhalf jaar niet structureel veranderen. Wel verwachten we een tijdelijke opleving van de transactieaantallen in het vierde kwartaal van 2012, doordat kopers nog gebruik willen maken van het huidige fiscale regime. De prijzen van bestaande koopwoningen zullen naar verwachting in 2012 met gemiddeld 6% dalen.

De beleidsmaatregelen op zowel de koop- als huurwoningmarkt gaan de goede richting op voor wat betreft de hervorming van de totale woningmarkt voor de lange termijn. Het compromis dat daarbij is gevonden, voldoet niet aan alle voorwaarden van een optimale hervorming, maar zorgt wel voor een op termijn gelijk spelveld tussen sociale huursector en koopsector. De aangekondigde beleidsmaatregelen op de woningmarkt, samen met de algehele bezuinigingsoperatie, zullen in 2013 naar verwachting wel tot druk op de woningprijzen leiden. Ten eerste zorgen de algemene bezuinigingen voor een daling van de koopkracht, en daarmee voor een daling van de leencapaciteit waardoor huishoudens minder geld kunnen uitgeven aan de aanschaf van een woning. Ten tweede zullen de specifieke woningmarktmaatregelen een extra duit in het zakje doen. Zo zal de per 1 januari 2013 ingaande verplichting om nieuwe hypotheekrenteaftrek volledig en annuïtair af te lossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek leiden tot hogere maandlasten en een lagere leencapaciteit. Deze factoren worden deels gecompenseerd doordat ook de restschuld vanaf 2013 in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek. Per saldo verwachten wij een prijsdaling van bestaande koopwoningen in 2013 van 7%, waarbij deze per segment en regio kan verschillen en dat meer dan de helft van deze prijsdaling al in 2012 is gerealiseerd.

In totaal wisselden in het derde kwartaal 22.978 woningen van eigenaar, een daling van 25,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De daling is vooral toe te schrijven aan de onzekerheid aan het begin van dit jaar over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli 2012. Kopers en verkopers hadden hierdoor een sterke prikkel om de overdracht voor 1 juli te laten plaatsvinden. De stijging van de transactieaantallen in het tweede kwartaal is daarmee volledig ten koste gedaan van het derde kwartaal. In het vierde kwartaal zal het aantal overdrachten waarschijnlijk weer toenemen, omdat huishoudens zoals gezegd nog gebruik willen maken van het huidige fiscale beleid. Per saldo zullen in 2012 naar verwachting 118.000 woningoverdrachten plaatsvinden. Als gevolg van de nieuwe woningmarktmaatregelen zal het aantal transacties volgend jaar verder dalen, en naar verwachting uitkomen op 110.000.

Maarten van der Molen
M.T.Molen@rn.rabobank.nl
030 – 216 4490

Prijzontwikkeling

Transactiepreizen dalen sneller

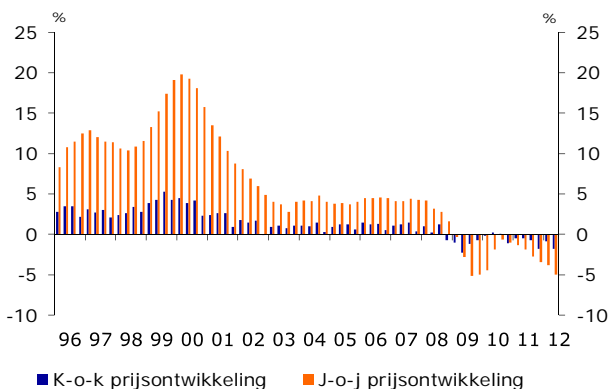
In het derde kwartaal van 2012 zijn de transactiepreizen van bestaande koopwoningen sneller gedaald dan in de voorgaande periode. Op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK-index) van het CBS bedroeg de daling ten opzichte van het kwartaal ervoor 3,7%. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsdaling 8,0% (figuur 1). Dat de prijzen verder daalden in het derde kwartaal komt niet als een verrassing, maar de omvang van de prijsdaling is opmerkelijk. Sinds het begin van de registratie van de prijsontwikkeling volgens deze index in 1995 daalden de woningprijzen niet eerder zo snel. Per saldo zijn de woningprijzen vanaf de top in het derde kwartaal van 2008 tot nu met 15,6 procent gedaald (figuur 2). Gecorrigeerd voor inflatie bedraagt de daling inmiddels 20,8 procent. De gemiddelde nominale woningprijs komt nu uit op het niveau van 2004, de reële huizenprijs is nu gedaald tot het niveau van 2000.

Verwachting

In 2012 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting met ruim 6% dalen. Het merendeel van de prijsdaling, 5,9%-punt, is al gerealiseerd (figuur 3). De prijzen zullen in het laatste kwartaal van dit jaar verder dalen door de nog steeds voortdurende mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Kopers willen en kunnen niet altijd aan de huidige vraagprijs voldoen, terwijl de concurrentie tussen verkopers nog onveranderd groot is.

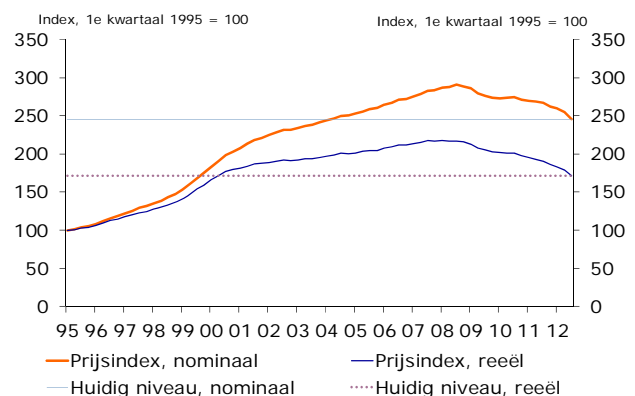
In 2013 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen verder onder druk komen te staan. We verwachten voor volgend jaar op jaarbasis een lichte versnelling van de prijsdaling. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat meer dan de helft van de prijsdaling al in 2012 gerealiseerd is door het zogenaamde overloopeffect (figuur 3). Voor de verdergaande prijsdaling zijn verschillende oorzaken. Ten eerste zal ook in 2013 de vraag naar koopwoningen achterblijven bij het grote aanbod. Kopers blijven terughoudend door de onzekere economische situatie en bezuinigingen. De daling van de koopkracht, en oplopende werkloosheid zorgen voor een extra neerwaartse druk op

Figuur 1: Prijsdaling versneld



Bron: CBS

Figuur 2: Woningprijzen in niveaus

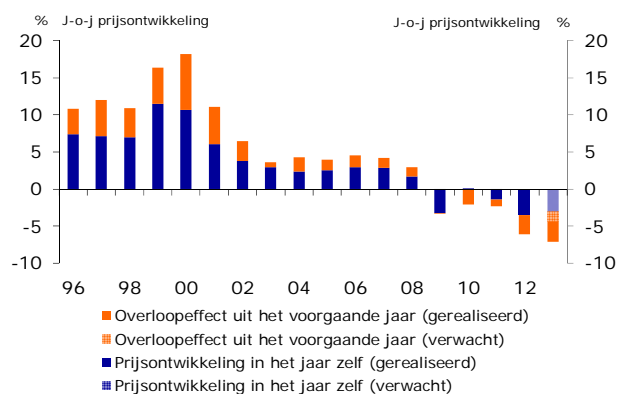


Bron: CBS

Prijzontwikkeling

de woningprijzen. Samen met de stijging van de kosten van het levensonderhoud leidt dit tot een daling van de leencapaciteit met gemiddeld 7,5%, loon- en rentestijgingen niet meegerekend. Bij een loonstijging van 2% gaat het om een daling van ongeveer 3%.

Figuur 3: Prijsverwachting¹



Bron: CBS en Rabobank

Daarnaast treedt er een extra prijsdaling op als gevolg van de specifieke woningmarktmaatregelen uit het regeerakkoord. Het structurele effect van de woningmarktmaatregelen wordt geschat op cumulatief -7% tot -12%². Waarschijnlijk heeft er al een prijscorrectie plaatsgevonden als gevolg van de aankondiging van het Lente-akkoord. De omvang van dit zogenaamde aankondigingseffect is echter niet in te schatten. Ook zal een deel van de resterende prijsdaling pas na 2013 plaatsvinden, aangezien de invoering van de maatregelen uit het regeerakkoord over een lange periode worden uitgesmeerd. Dit neemt echter niet weg dat het merendeel van de structurele prijsdaling in 2013 zal plaatsvinden. Verklaring hier-

voor is dat de impact van het Lente-akkoord relatief groot is en geldt voor een grote groep kopers, vooral starters. Zij zullen de maandlasten van nieuw hypotheek aanzienlijk zien stijgen. Dit geldt ook voor doorstromers die bij verhuizing de hypotheek willen ophogen in verband met de aanschaf van een duurdere woning.

De aanhoudende (beleids-)onzekerheid en de dalende leencapaciteit zullen naar verwachting leiden tot een prijsdaling van ongeveer 7% in 2013. Hiervan is waarschijnlijk al 4 procentpunt gerealiseerd in 2012 door het zogenoemde overloopeffect. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verwachtingen met neerwaartse risico's gepaard gaan. Oorzaken zijn de onzekere economische omgeving, maar ook de beleidsonzekerheid kan daar nog steeds aan bijdragen. Tot slot kan de prijsontwikkeling per segment en per regio aanzienlijk verschillen.

¹ Een overloopeffect ontstaat wanneer de waarde aan het eind van het jaar lager of hoger is dan het gemiddelde van datzelfde jaar. Gevolg is dat wanneer de waarde in het daaropvolgende jaar niet verandert het gemiddelde lager of hoger is dan in het voorgaande jaar. Dit terwijl de prijzen in het jaar zelf constant zijn gebleven. In 2011 daalden de prijzen aan het eind van het jaar, waardoor de waarde in december lager was dan het gemiddelde, met als consequentie dat er een negatief overloopeffect is ontstaan.

² Op basis van: CPB (2012) "Juniraming 2012, De Nederlandse economie tot en met 2017, inclusief Begrotingsakkoord 2013", DNB (2012) "De verwachte effecten van de woningmarkt maatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013", 12 juli 2012, CPB (2012) "Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord", 29 oktober 2012.

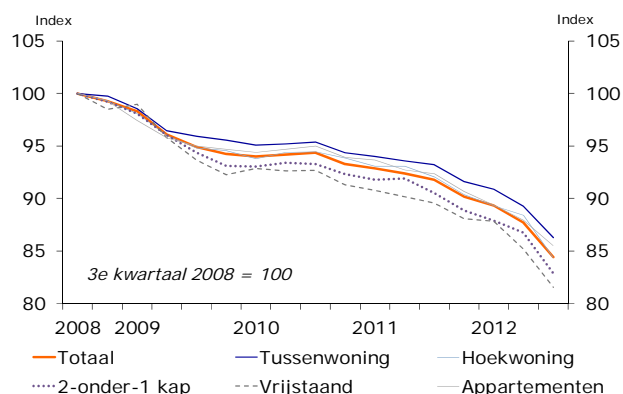
Prijzontwikkeling

Lange termijn

De hypotheekrente speelt historisch gezien een belangrijke rol bij de prijsvorming en is de laatste jaren redelijk stabiel en historisch gezien ook relatief laag. We veronderstellen

voor volgend jaar ongeveer eenzelfde niveau van de hypotheekrente. Een stijging van de rente zal echter leiden tot een lagere leencapaciteit, en daarmee een neerwaartse druk op de prijs uitoefenen. Een dergelijke rentestijging kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van de ontwikkelingen in de eurocrisis. Zo kan een oplossing voor de eurocrisis ertoe leiden dat de vraag naar veilige beleggingen, in bijvoorbeeld Nederlandse hypotheeklen, afneemt. Hierdoor zal de rente stijgen. Maar ook een verdieping van de crisis kan leiden tot een stijging van de rentes in de kernlanden van de eurozone.

Figuur 4: Prijzontwikkeling per segment



Bron: CBS

Ook het aanbod van nieuwbouwwoningen speelt een belangrijke rol bij de prijsvorming. De bouwproductie bevindt zich al enige jaren aanzienlijk onder het niveau van voor de crisis.

Dit terwijl de toenmalige productie al nauwelijks voldoende was om de toename van het aantal huishoudens bij te houden. Nu de bouwproductie zich op een laag niveau bevindt, groeit het structurele tekort aan woningen. Op de langere termijn zal dit een belangrijke factor zijn bij de bodemvorming van de prijzen.

Regio's en segmenten

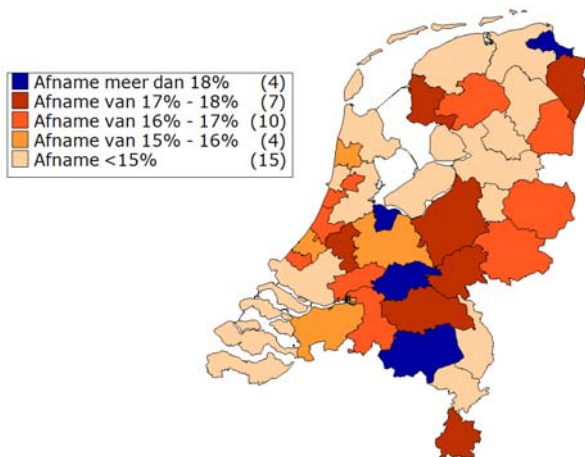
De omvang van de prijsdaling sinds het hoogtepunt in 2008 verschilt per segment en per regio. Zo zijn tussenwoningen met 13,7% in waarde gedaald, terwijl vrijstaande woningen inmiddels gemiddeld 18,5% goedkoper zijn dan vier jaar geleden (figuur 4). Het is niet verwonderlijk dat het duurdere segment harder in prijs daalt. De prijzen van duurdere woningen reageren altijd sterker, zowel in opgaande als in neergaande fasen. Een oorzaak is dat de vraaguitval in de keten zich opstapelt naar gelang de woningen duurder worden. Zo worden doorstromers net als starters geconfronteerd met onzekerheid, waardoor de behoefte om door te stromen afneemt. Daarbij heeft deze groep meer keuze dan starters: ze hebben al een woning, waarbij blijven zitten en verbouwen vaak ook een optie is. De vraaguitval bij doorstromers wordt daarnaast verder versterkt doordat een deel van de doorstromers bij verkoop een restschuld overhoudt. Consequentie is dat ook deze doorstromers niet bewegen.

Niet alleen verschilt de prijzontwikkeling per segment, ook bestaan er grote verschillen tussen regio's. Zo zijn de prijzen in Zuidwest-Gelderland in vier jaar tijd met 20,5% gedaald en in Zeeuws-Vlaanderen met slechts 5,1% (figuur 5). De verschillen kunnen worden verklaard door onder meer demografische factoren, zoals de samenstelling en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Ook de samenstelling van de woning-

Prijzontwikkeling

voorraad in een regio speelt een belangrijke rol. Zo zullen de woningprijzen in gebieden waar de gemiddelde woningprijs hoger is, harder dalen.

Figuur 5: Regionale woningprijzen



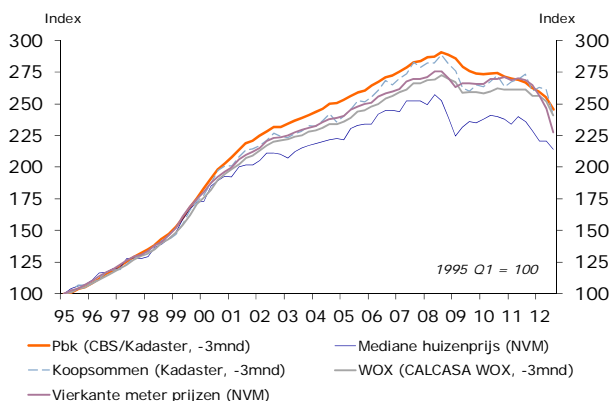
Bron: CBS

NVM bedroeg in het derde kwartaal 209.000 euro, een daling van 2,8% ten opzichte van het vorige kwartaal (figuur 6).

Andere indicatoren

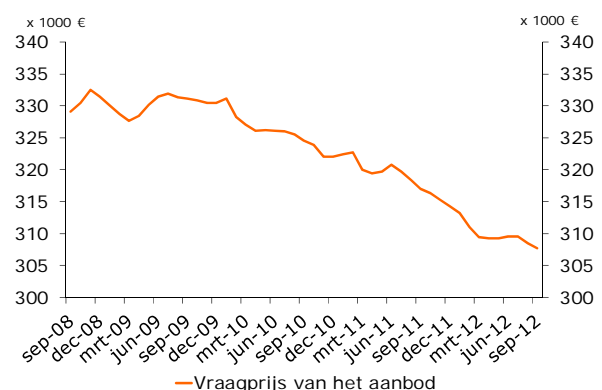
Naast de PBK-index publiceert het CBS ook de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen. Deze bedroeg in het derde kwartaal van 2012 215.795 euro, 8,0% lager dan in het kwartaal ervoor. Niet eerder was een mutatie –in zowel positieve als negatieve zin– in deze reeks zo groot als nu. Nadeel van deze reeks is dat er geen correctie plaatsvindt voor het type woning en de regio waarin de woning wordt verkocht. Zo heeft de relatieve toename van de verkoop van appartementen –behorend tot het goedkopere segment– de gemiddelde transactieprijs negatief beïnvloed. Ook de reeks van de NVM wordt niet gecorrigeerd voor samenstellingseffecten. Voordeel van deze reeks is dat de prijsontwikkeling is gebaseerd op (voorlopige) koopovereenkomsten, waardoor deze reeks drie maanden voorloopt op beide reeksen van het CBS. De mediane huizenprijs van de

Figuur 6: Verschillende indicatoren



Bron CBS, NVM en Calcasa Wox

Figuur 7: Vraagprijs iets lager



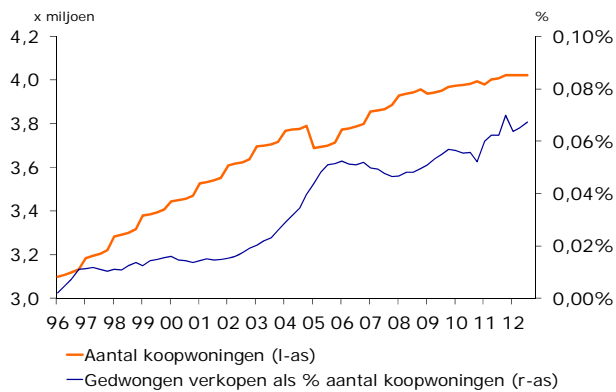
Bron: Huizenzoeker.nl

Prijzontwikkeling

Vraagprijzen

In tegenstelling tot de transactiepreizen is de gemiddelde vraagprijs in het afgelopen kwartaal nauwelijks gedaald (figuur 7). Ondanks dat dit deels kan worden toegeschreven aan het samenstellingseffect, geeft het ook aan dat verkopers nog steeds de tijd hebben om hun woningen te verkopen.

Figuur 8: Aantal gedwongen verkopen constant



Bron: Kadaster en CBS

ven aan het samenstellingseffect, geeft het ook aan dat verkopers nog steeds de tijd hebben om hun woningen te verkopen. Iets wat ook blijkt uit het beperkte aantal huishoudens dat een betalingsachterstand heeft of de woning gedwongen moet verkopen (figuur 8). Het aantal huishoudens in betalingsproblemen loopt wel op, maar is in internationaal perspectief en ook als percentage van het totaal aantal huishoudens met een koopwoning nog steeds zeer laag. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat de werkloosheid in de afgelopen jaren maar beperkt is opgelopen. Maar ook hier speelt de restschuld een belangrijke rol. Huishoudens die mogelijk blijven zitten met een restschuld bij verkoop van de woning zullen hun vraagprijs maar mondjesmaat verlagen.

Een hogere restschuld maakt het doorstromen naar een volgende woning namelijk niet eenvoudiger. De maatregel van het nieuwe kabinet om gedurende tien jaar het voor deze mensen ook mogelijk te maken de hypotheekrente over deze restschuld af te trekken verlicht de situatie voor deze groep echter wel.

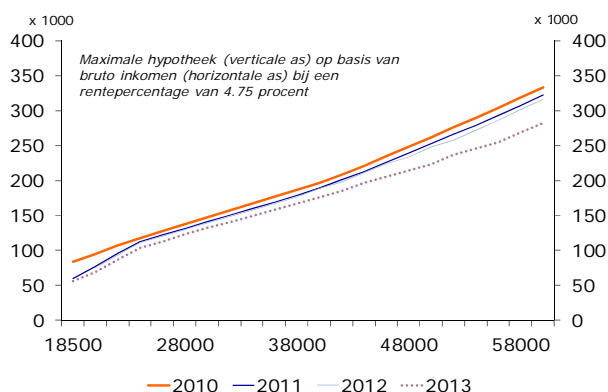
Wat houdt kopers bezig?

Dalende koopkracht als gevolg van regeerakkoord...

De Nederlandse economie zal volgend jaar naar verwachting nauwelijks groeien en ook in de jaren daarna zal de economische groei beperkt zijn.³ Belangrijkste oorzaken zijn

de schuldafbouw in Europa, waaronder de bezuinigingen in Nederland. In het verlengde hiervan zal de koopkracht onder druk blijven staan en de werkloosheid verder oplopen. Logisch gevolg is dat kopers hierdoor minder geld kunnen uitgeven aan de aanschaf van een woning.

Figuur 9: Leencapaciteit daalt verder



Bron: Nibud

... waardoor de leencapaciteit daalt

De rente, het inkomen en de woonquote bepalen de maximale leencapaciteit van huishoudens. Hierbij wordt het inkomen verminderd door de kosten van levensonderhoud en wat overblijft mag worden verwoond. Dit betekent dat de woonquote daalt als de kosten van het levensonderhoud stijgen. De kosten van levensonderhoud stijgen ieder jaar, waardoor dus ook de leencapaciteit ieder jaar automatisch daalt bij

dezelfde rentestand en hetzelfde inkomen. De voorgenomen bezuinigingen doen een extra duit in het zakje, aangezien hierdoor het bedrag dat kan worden besteed aan wonen verder zal dalen. Uit de gegevens van het Nibud blijkt dat de leencapaciteit, bij een gelijkblijvende rente en gelijkblijvend inkomen, volgend jaar met 7,5% daalt (figuur 9). De toetsrente, die wordt gebruikt voor de berekening van de maximale leencapaciteit, is in het vierde kwartaal van 2012 gelijk gebleven op 5,4%.

Beleidsonzekerheid nog niet uit de lucht

Het gebrek aan vertrouwen op de woningmarkt is lange tijd gevoed door de onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaf trek. Er bestond immers een reële kans dat de hypotheekrenteaf trek (verder) zou worden beperkt. Het nieuwe kabinet heeft nu wel deze horde genomen. Tezamen met de maatregelen voor de huursector is een begin gemaakt met een hervorming van de woningmarkt die op lange termijn kan leiden tot beter functioneren van de markt. De onzekerheid voor kopers is nog niet helemaal uit de lucht. Ten eerste doordat er wordt getwijfeld aan de juridische haalbaarheid van het Lente- en regeerakkoord.⁴ Er wordt vooral getwijfeld of het onderscheid tussen nieuwe en bestaande hypotheeklen voor een periode van 30 jaar stand zal houden bij de rechte. Ten tweede omdat het tarief waartegen de rente kan worden afgetrokken, bij economische tegenwind versneld kan worden verlaagd.

Daarnaast is het verschil in fiscale behandeling voor nieuwe hypotheeklen vanaf 1 januari 2013 en huizenbezitters die voor die datum al een hypotheek hadden de komende jaren een belemmering voor de doorstroming op de woningmarkt.

³ Rabobank (2012) "Visie op 2013 'Winnen aan lagere groei'", 13 november 2012

⁴ CPB (2012) "Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord", 29 oktober 2012.

Wat houdt kopers bezig?

Lente-akkoord en de uitbereiding naar het regeerakkoord

In het Lente-akkoord is een eerste aanzet gegeven tot hervorming van de woningmarkt. Rutte-II voert deze maatregelen onverkort in. In het Lente-akkoord is afgesproken dat nieuwe hypotheekrenten na 1 januari 2013 minimaal in dertig jaar annuïtair moeten worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Andere belangrijke afspraken zijn dat de loan-to-value voor nieuwe hypotheekrenten in de komende zes jaar tijd stapsgewijs wordt gemaximeerd op 100% (is nu 106%), en dat de overdrachtsbelasting structureel wordt verlaagd naar 2%.

Bestaande hypotheekrenten worden gerespecteerd doordat zij mogen worden meegenomen bij verhuizing. Even was er sprake van dat NHG-hypotheekrenten hierop een uitzondering zouden vormen.⁵ De minister van Wonen en Rijksdienst heeft de Tweede Kamer echter laten weten dat bestaande NHG-hypotheekrenten worden gerespecteerd. De NHG-premie wordt per 1 januari 2013 wel verhoogd naar 0,85% van de hypotheeksom.

Met betrekking tot de sociale huursector was in het regeerakkoord van Rutte I en in Lente-akkoord al afgesproken dat de huren inkomensafhankelijk zouden worden. De huren mochten al met 1%-punt plus inflatie worden verhoogd indien het inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 lag. De huren van huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 mochten met 5%-punt plus inflatie worden verhoogd.

Maatregelen uit het regeerakkoord

Het regeerakkoord tussen de VVD en de PvdA borduurt voort op het Lente-akkoord. Ten eerste wordt het maximale tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken per 2014 ieder jaar met een 0,5%-punt verlaagd, tot 38% in 2041. De facto betekent dit alleen voor huishoudens die tegen het hoogste tarief hypotheekrente aftrekken de komende twintig jaar een stapsgewijze verandering. Ten tweede mogen huishoudens de rente op een restschuld tijdelijk en onder bepaalde voorwaarden maximaal tien jaar aftrekken. Ten derde zal de gunstige leenfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid.

In de sociale huursector wordt de maximale huurstijging verder opgehoogd. Voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000 mag de huur met 1,5%-punt plus inflatie stijgen, voor inkomens tot € 43.000 komt daar een extra procentpunt bij en boven de 43.000 is de huurverhoging 6,5%-punt plus inflatie. Voor alle huishoudens is dit een verhoging van 1,5%-punt ten opzichte van het Lente-akkoord. Lagere inkomens worden gecompenseerd door een verhoging van de huurtoeslag.

Daarnaast wordt de complexe wijze van het vaststellen van de maximale van sociale huurwoningen sterk vereenvoudigd door uit te gaan van een grondslag gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde in plaats van het puntensysteem. Onduidelijk is nog of deze

⁵ NHG (2012), "VOORWAARDEN & NORMEN – wijzigingen per 1 januari 2013"

Wat houdt kopers bezig?

maatregelen gelden voor alle verhuurders van sociale huurwoningen of alleen voor de woningcorporaties.

Appreciatie van het Lente-akkoord

Er waren drie belangrijke punten van kritiek op het Lente-akkoord:

- onderscheid tussen bestaande en nieuwe hypotheek;
- de beperkte prikkel voor huishoudens met een bestaande hypotheek om af te lossen;
- het ontbreken van een integrale visie.

Regeerakkoord gaat deels de goede kant op...

Het regeerakkoord ondervangt een deel van bovenstaande kritiek op het Lente-akkoord, maar een groot deel ervan blijft overeind. Het regeerakkoord voldoet in sterkere mate aan de wens om tot een integrale visie te komen, door het scheefwonen (huishoudens waarvan het inkomen inmiddels hoger is dan het toetsinkomen bij toetreding tot de sociale huurwoning) verder aan te pakken. De te zetten stappen zijn belangrijk, maar zullen pas op de langere termijn hun effect hebben. De geplande huurverhogingen zijn namelijk nog te beperkt om het scheefwonen op korte termijn te verminderen. Op lange termijn zullen de maatregelen in de huursector leiden tot een beter functionerende woningmarkt.

Door de verlaging van het tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken krijgen ook huishoudens met een bestaande hypotheek een iets grotere prikkel om te gaan aflossen. De prikkel is echter nog steeds te beperkt om op korte termijn effect te hebben. De stapjes waarmee het tarief wordt verlaagd zijn namelijk te klein en de tijdsperiode waarin de aftrek wordt afgebouwd is te lang. Zo gaat het proces wel erg lang duren en is het dossier zeker nog niet definitief van tafel. Daarnaast heeft de maatregel geen effect op huishoudens met een maximaal belastingtarief van 42%. Daarnaast zorgt de mogelijkheid om ook de restschuld gedurende tien jaar in aanmerking te laten komen voor hypotheekrenteaftrek er voor dat huishoudens minder snel in de problemen komen. Dit bevordert mogelijk ook de doorstroming op de woningmarkt.

...maar lost problemen niet volledig op

Onderscheid tussen nieuwe en bestaande gevallen blijft bestaan. Hypotheken die voor 1 januari 2013 zijn gesloten, hoeven niet verplicht te worden afgelost, ook niet bij een eventuele verhuizing. Ook wanneer zowel bestaande als nieuwe gevallen besluiten de hypotheek in dertig jaar volledig af te lossen, is er nog steeds sprake van onderscheid. Zo kunnen bestaande gevallen na dertig jaar aflossen door een spaarhypotheek, terwijl nieuwe gevallen verplicht volgens een annuïtair schema moeten aflossen. De kosten van volledige aflossing zijn in het laatste geval ongeveer 15% hoger.

Gevolg van het onderscheid is dat er over een periode van dertig jaar geen gelijk speelveld is tussen huidige en nieuwe hypotheekgevers op de woningmarkt. Vooral koopstarters, die een belangrijke rol hebben in de doorstroming op de woningmarkt, worden door deze maatregelen de komende drie decennia op achterstand gezet.

Wat houdt kopers bezig?

Bovendien is het de vraag of deze ongelijke behandeling juridisch haalbaar is. De kans is zeer groot dat dit bij de rechter zal worden getoetst. Huishoudens die hun hypotheek niet volledig willen aflossen en toch gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek moeten voor 1 januari zaken doen. Daarnaast kunnen huishoudens nog gebruik maken van een spaarhypotheek, waarbij de netto hypotheeklasten door de hypotheekrenteaftrek ongeveer 15% lager liggen dan bij een annuïteitenhypotheek. Nadeel van nu een woning kopen is echter het mogelijke waardeverlies dat nog na 1 januari 2013 gaat optreden.

Uitstelgedrag bij starters goed te verklaren

Potentiële kopers stellen een aanschaf uit als zij een verdere prijsdaling verwachten. Zeker starters hoeven minder geld te besteden aan de aanschaf van dezelfde woning als ze wachten. Voor doorstromers geldt hetzelfde als zij verwachten dat hun huidige woning minder in waarde zal dalen dan hun nieuwe woning. Doordat doorstromers al een woning hebben, is het verwachte effect voor hen wel minder groot.

Beperkingen om te kopen

In de praktijk hebben zowel starters als doorstromers ook een aantal beperkingen. Zo is de leencapaciteit van starters met goede carrièreperspectieven vorig jaar al beperkt door de invoering van de gedragscode hypothecaire financiering.⁶ Een deel van de doorstromers wordt beperkt door een eventuele restschuld, aangezien deze wordt omgezet naar een consumptief krediet. Tot en met 2012 is een consumptief krediet niet fiscaal aftrekbaar, en leidt deze tot hogere kosten terwijl de som van de lening niet verandert. Ook daalt de leencapaciteit als gevolg hiervan sterker.

Vanaf 1 januari 2013 wordt een deel van deze belemmeringen weggenomen. De rente op een restschuld bij verkoop komt vanaf 1 januari ook in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Positief gevolg is dat hierdoor de doorstroming wordt bevorderd. Allereerst dalen de kosten van de schuld, maar daarnaast komt waarschijnlijk ook de leencapaciteit minder onder druk te staan. Hierdoor krijgen verkopers meer bewegingsvrijheid om de vraagprijs te verlagen en dit zal de transactieaantallen ten goede komen.

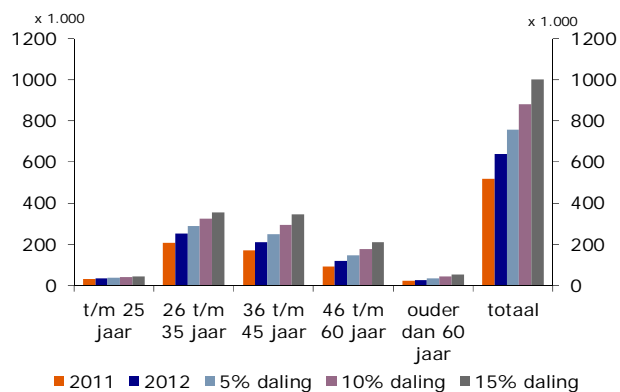
⁶ Het effect hiervan is waarschijnlijk beperkt omdat als gevolg van o.a. de prijsdaling de betaalbaarheid niet is verslechterd. Zie M.T. van der Molen (2012) "Aanschaffen woning is gemakkelijker", Rabobank Themabericht 2012/01.

Wat houdt kopers bezig?

Deze maatregel komt zeer gelegen doordat door de omvang en de versnelling van de prijsdaling de groep met een restschuld groeit. Momenteel zijn er naar schatting ongeveer 640.000 huishoudens die een restschuld overhouden bij verkoop.

Indien de woningprijzen verder dalen met 5 procent zal dit aantal oplopen naar 750.000⁷ (figuur 10).

Figuur 10: Aantal huishoudens met een restschuld



Bron: Commissie Dijkhuizen "Naar een activerender belastingstelsel"

Tot slot worden in perioden van prijsdalingen de bijkomende kosten niet 'terugverdiend', waardoor huishoudens proberen deze kosten minder vaak te maken. Dit doen zij door een woning aan te schaffen waarbij ze een stap in hun wooncarrière kunnen overslaan. Zij kopen hun woning dus met een langere tijdshorizon.

⁷ Tabellen en figuur doorrekening commissie op basis van Schilder en Conijn (2012) "Restschuld in Nederland: omvang en consequenties." Opmerking: er is in deze analyse geen rekening gehouden met het vermogen van huishoudens dat niet is gekoppeld aan de hypotheek.

Daling woningoverdrachten

Aanzienlijke daling transactieaantallen

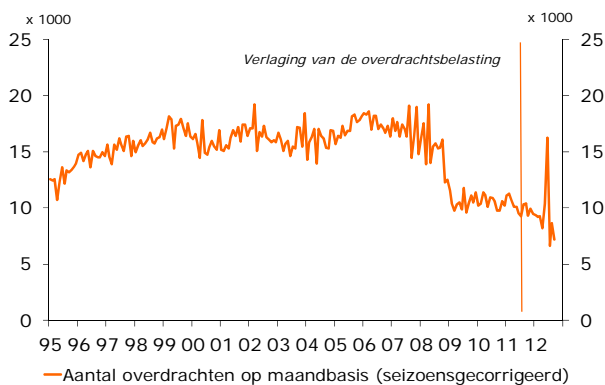
In het derde kwartaal van 2012 zijn 22.978 woningen van eigenaar gewisseld. Ten opzichte van het tweede kwartaal, toen 34.628 woningen werden overgedragen, is dit een daling van 33,6 procent. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de daling 25,3 procent. De daling is bijna volledig toe te schrijven aan de onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli 2012 in de eerste maanden van dit jaar. Hierdoor hadden kopers een grote prikkel om de overdracht voor 1 juli te laten plaatsvinden. Overdrachten die normaal gesproken in het derde kwartaal zouden plaatsvinden, hebben nu in het tweede kwartaal plaatsgevonden. Hierdoor waren mei en juni uitzonderlijk goede maanden, en juli tot en met september relatief slechte maanden (figuur 11).

Door de transacties van het tweede en derde kwartaal bij elkaar op te tellen, kunnen we de effecten middelen. In 2012 vonden er in deze periode 57.606 woningoverdrachten plaats ten opzichte van 60.301 in dezelfde periode een jaar geleden. Dit is een daling van 4,5 procent, aanzienlijk minder dan de mutatie van 25,3 procent in het derde kwartaal. Dit neemt niet weg dat de trend negatief is.

NVM: nauwelijks meer woningen verkocht

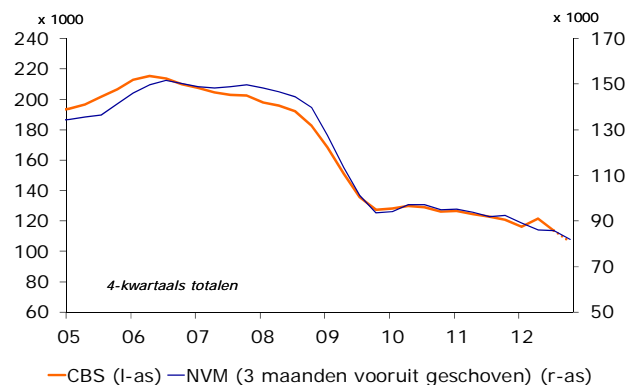
Normaal gesproken bedraagt de periode tussen de koopovereenkomst en de daadwerkelijke overdracht drie maanden. Daarmee zijn de NVM-cijfers een belangrijke indicator voor het aantal overdrachten in het daaropvolgende kwartaal. In het derde kwartaal zijn er bij NVM-makelaars 18.664 koopovereenkomsten gesloten. Op basis van een marktaandeel van 75% gaat het om ongeveer 25.000 transacties in de gehele markt. Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal voorlopige koopovereenkomsten met 17,2 procent gedaald.

Figuur 11: Transacties stijgen fors



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 12: Ook trend negatief



Bron: CBS, NVM

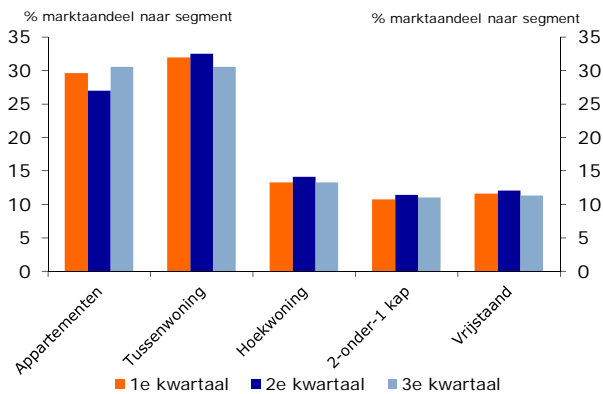
Daling woningoverdrachten

Conclusie: opleving was een tijdelijk fenomeen

Zoals verwacht is de opleving in het tweede kwartaal een tijdelijke gebleken. Er zijn niet meer kopers op de markt gekomen. Kopers en verkopers hebben alleen de over-

dracht eerder laten plaatsvinden dan gebruikelijk. Op jaarbasis vinden er momenteel 113.637 woningoverdrachten plaats, 45 procent minder dan tot vier jaar geleden nog gebruikelijk was (figuur 12).

Figuur 13: Aandeel van de segmenten



Bron: CBS

Verschillen tussen segmenten

De afname van het aantal overdrachten is niet evenredig verdeeld over de verschillende segmenten. Zo daalde het aantal verkopen van appartementen met 20,5% ten opzichte van een jaar geleden. Bij tussenwoningen was de daling het grootst, ruim 29%. De overige drie segmenten –twee-onder-een-kap, hoekwoningen en vrijstaande woningen– lieten dalingen zien variërend van 24 tot 26%. Door de relatief betere prestatie van appartementen is ook het marktaandeel weer toegenomen van 27,0 in het

tweede kwartaal naar 30,6% in het derde kwartaal (figuur 13).

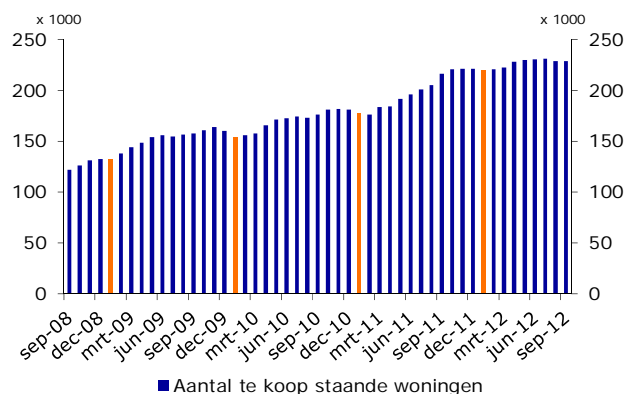
Woningaanbod blijft groot

Aanbod onveranderd groot

In de maanden juli tot en met september is het aantal te koop staande woningen stabiel gebleven. Momenteel staan er ruim 228.000 woningen te koop (figuur 14). Door de daling van de transactie aantallen naar 113.637 op jaarbasis, is het aanbod nu voor het eerst twee keer zo groot als het jaarlijkse aantal transacties. Dit geeft eens te meer aan dat van enig herstel nog geen sprake is.

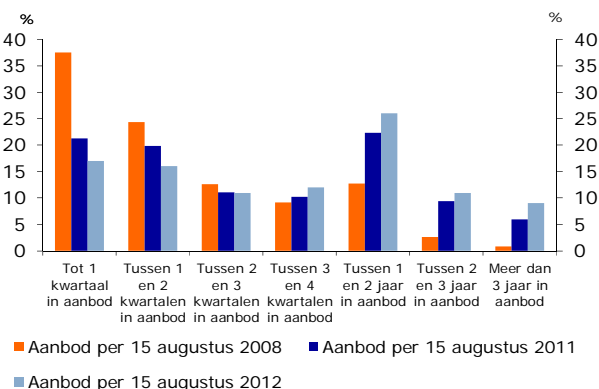
In het derde kwartaal van 2012 stond een woning gemiddeld 336 dagen te koop, 28 dagen meer dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van twee jaar geleden zijn er 96 dagen bij gekomen. Dat woningen steeds langer te koop staan, blijkt ook uit figuur 15. Sinds het begin van de crisis is het percentage woningen die langer dan een jaar te koop staan gestegen van 16,2 naar 46% van het totale verkoop aanbod. Er bestaan hierbij wel aanzienlijke verschillen tussen typen woningen. Zo staan tussenwoningen gemiddeld 286 dagen te koop, terwijl vrijstaande woningen inmiddels 415 dagen een verkoopbord in de tuin hebben staan.

Figuur 14: Aanbod groot, maar stabiel



Bron: Huizenzoeker.nl

Figuur 15: Woningen staan langer te koop



Bron: NVM

Verwachting transacties

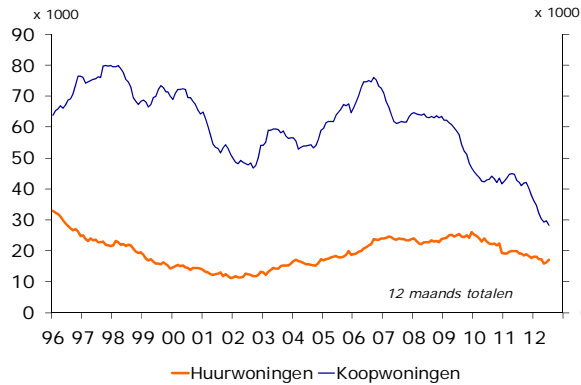
Verwachting transactieaantallen

Het aantal transacties dat in het vierde kwartaal van 2012 zal worden ingeschreven bij de notaris zal waarschijnlijk hoger zijn dan in dezelfde periode een jaar geleden. Oorzaak is de verplichting per 1 januari 2013 om nieuwe hypotheek minimaal annuïtair af te lossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Huishoudens die gebruik willen maken van het huidige fiscale beleid zullen voor die tijd zaken moeten doen. Als zij niet volledig willen aflossen of gebruik willen blijven maken van bijvoorbeeld een spaarhypotheek zullen zij voor 1 januari zaken moeten doen. Per saldo zal het aantal transacties in 2012 naar verwachting uitkomen op 118.000.

In 2013 zal het aantal transacties verder dalen. Ten eerste zullen de transactieaantallen in het eerste kwartaal lager uitvallen door de *frontloading* in het laatste kwartaal van 2012. Ten tweede zal de daling van het besteedbaar inkomen en de leencapaciteit, op het huidige prijsniveau, zorgen voor een verdere daling van de vraag naar koopwoningen, terwijl de concurrentie tussen verkopers groot zal blijven. De extra prijsdaling als gevolg van de invoering van Lente- en regeerakkoord zal het verschil tussen de vraag- en biedprijs verder vergroten. Hierdoor zal de koopovereenkomst moeilijker tot stand komen. Een deel van dit negatieve effect zal worden opgeheven door renteaftrek ook mogelijk te maken voor restschulden. Hierdoor nemen de kosten van een restschuld af, en krijgen verkopers zelf meer mogelijkheden om door te stromen. Dit verhoogt de mogelijkheden van kopers om de vraagprijs te verlagen. Per saldo gaan we uit van 110.000 woningtransacties in 2013.

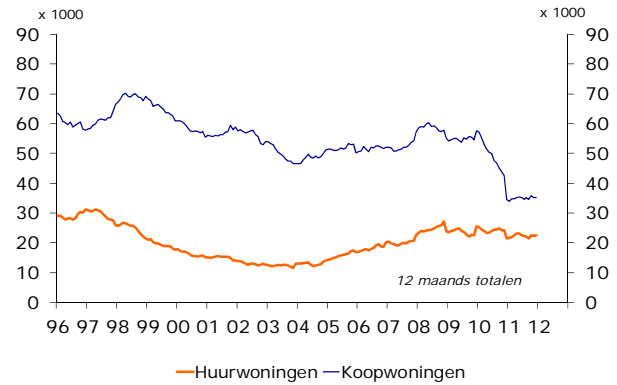
Grafieken

Verstreckte vergunningen voor nieuwbouw



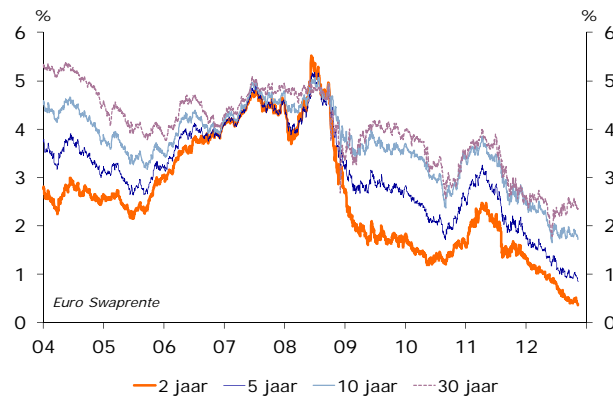
Bron: CBS

Bouwproductie



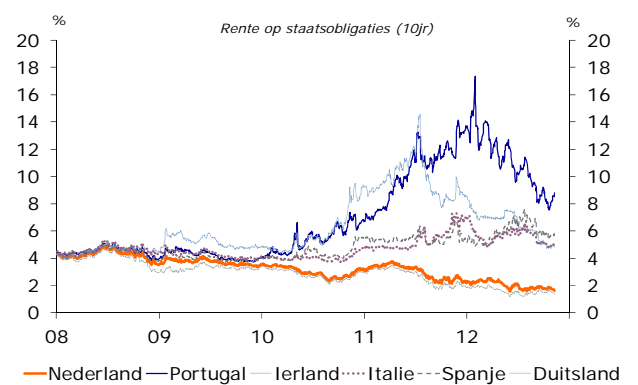
Bron: CBS

Swaprente



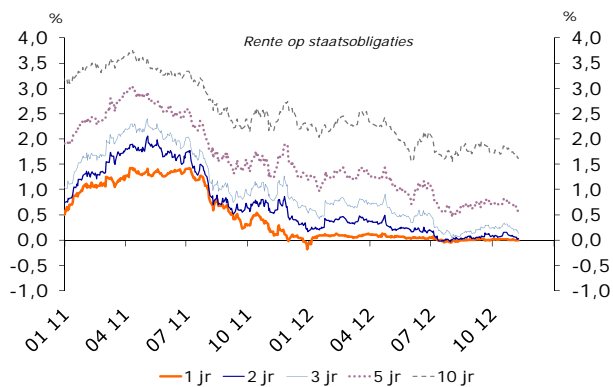
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: verschillende landen



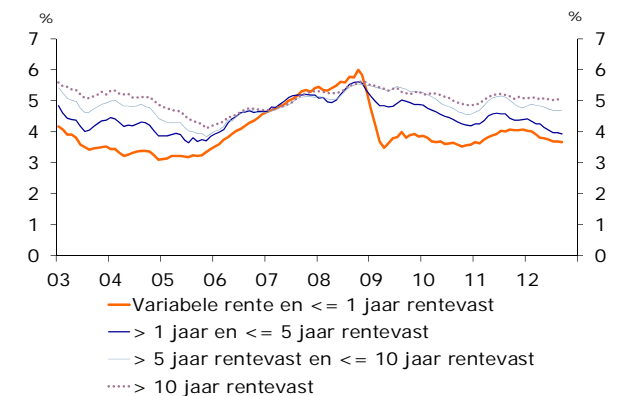
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: Nederland naar looptijd



Bron: Reuters EcoWin

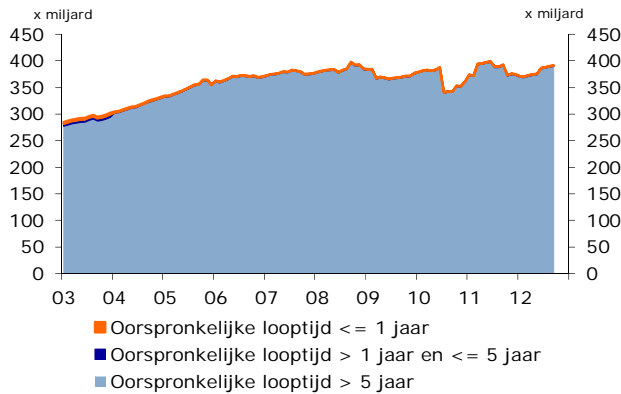
Hypotheekrente nieuwe contracten naar looptijd



Bron: DNB

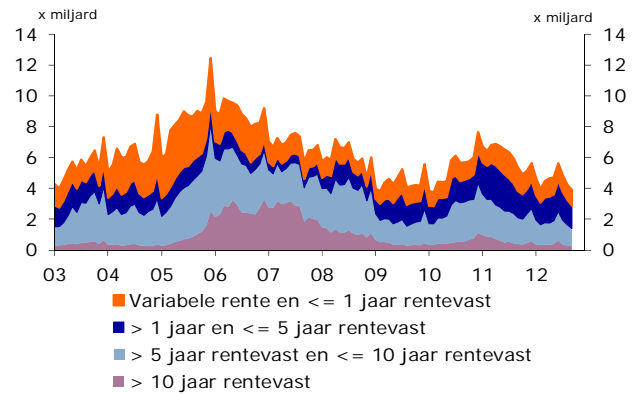
Grafieken

Volume bestaande hypotheeklen naar looptijd



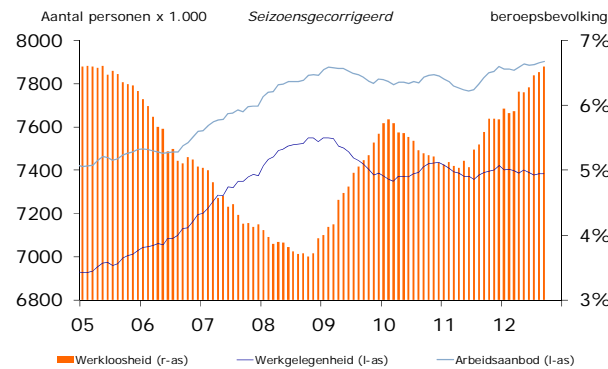
Bron: DNB

Volume nieuwe hypotheeklen naar looptijd



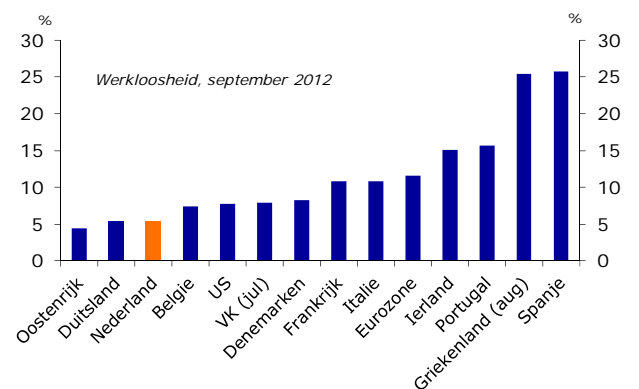
Bron: DNB

Nederlandse werkloosheid



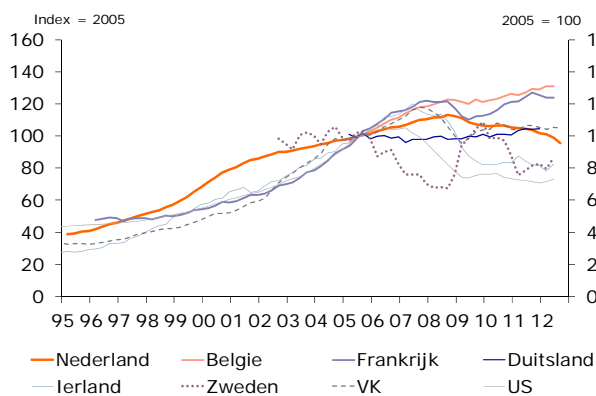
Bron: CBS

Internationale vergelijking werkloosheid



Bron: Eurostat

Internationale prijsontwikkeling



Bron: Reuters EcoWin

Economische verwachtingen

	2011	2012	2013
jaar-op-jaar mutatie in %			
Bruto Binnenlands Product	1,1	-¼	¼
Particuliere consumptie	-1	-1	-¼
Overheidsbestedingen	0,1	-¼	-1
Private investeringen	8,9	-2¼	2
Goederen- en dienstenuitvoer	3,9	4¼	4
Goederen- en dienstenuitvoer	3,6	3¼	3¼
Consumentenprijsindex	2,4	2¼	2
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	4,4	5¼	5¼
Begrotingssaldo overheid (% BBP)	-5,1	-3,7	-2,7
Overheidsschuld (% BBP)	65,5	71,4	71,9
Saldo lopende rekening (% BBP)	6¼	7¼	7

Bron: CBS en Rabobank

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	3,2	-1,9	-7,5	-6,0
Kadaster (koopsommen)	0,3	0,3	-6,5	-9,0
CBS-index	-2,0	-2,3	-6,0	-7,0
Calcasa Wox	-0,3	-0,2	-5,0	-7,5

Aantallen

x duizend	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
Verkooptransacties	126	121	118	110
Nieuwbouw	56	58	52	42

Aantallen

	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
Onvrijwillige verkopen	2.086	2.811	-	-

Economische kerngegevens (november 2012)

	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
BBP (volumegroei, %)	1,7	1,1	-½	¼
Inflatie (%)	1,3	2,4	2¼	2
Werkloosheid (%)	3,7	4,4	5¼	5¾

Rente^b

Niveau (%)	12 november 2012	+3m ^c	+12m ^c
3-maands Eurozone	0,19	0,17	0,38
10-jaars Euroswap	1,68	2,00	2,50
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	4,69 ^d		

^a Prognoses Rabobank

^b Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

^c Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

^d Maandgemiddelde september 2012, DNB

Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Reuters EcoWin, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS. Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank Nederland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank over het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek is ook te vinden op internet: www.rabobank.com/economie

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'economie@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:
Maarten van der Molen

Redactie:
Enrico Versteegh

Eindredactie:
Hans Stegeman, hoofd Nationaal Onderzoek, Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Graphics:
Selma Heijnekamp

Productiecoördinatie:
Christel Frentz

© 2012 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobank.com/economie

Postadres

Rabobank Nederland,
KEO (UC.T.04.11)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Croeselaan 18
3521 CB Utrecht



Rabobank