



Rabobank

Woningprijzen dalen fors

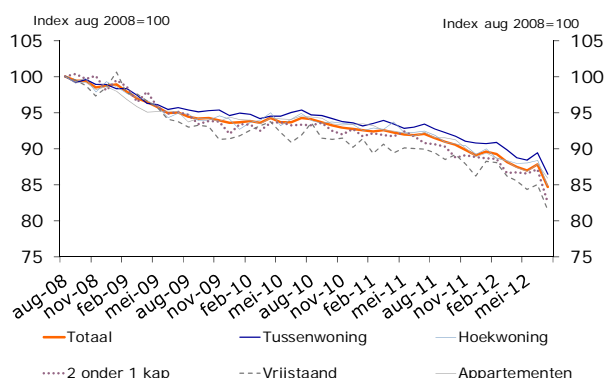
In de maand juli zijn de prijzen voor bestaande koopwoningen met 3,6 procent gedaald ten opzichte van juni (figuur 1). Sinds het begin van de crisis op de woningmarkt zijn de prijzen nog nooit zo hard gedaald in vergelijking met een maand eerder. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de daling 8,0 procent. Dat de prijzen dalen komt niet als een verrassing, wel is de omvang van de daling groter dan verwacht.

Dat de woningprijzen in juli zijn gedaald past in het huidige economisch beeld, van oplopende werkloosheid, laag consumentenvertrouwen en dalende koopkracht. De omvang van de versnelling is echter opmerkelijk. Een eenduidige verklaring voor de versnelde prijsdaling is er niet. Het Lente-akkoord dat in april is gesloten vormt mogelijk een deel van de verklaring. In algemene zin zullen de aangekondigde bezuinigingen leiden tot koopkrachtverlies, waardoor kopers nu minder geld willen en kunnen besteden aan de aanschaf van een woning. Specifiek voor de woningmarkt geldt dat het weer iets concreter is geworden dat er binnen afzienbare tijd gesleuteld gaat worden aan de hypotheekrenteaftrek. Volgens het Lente-akkoord moeten nieuwe hypotheekrenteaftrek vanaf 1 januari 2013 tenminste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Verkopers hebben hierin wellicht aanleiding gezien om water bij de wijn te doen, en hun woning voor 1 januari te verkopen.

De onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli heeft geen direct effect gehad op de prijsontwikkeling. Huishoudens kunnen nu immers niet meer of minder besteden aan de aanschaf van een woning. Indirect kan deze onzekerheid wel effect hebben gehad op de prijs. Als gevolg van de onzekerheid over het tarief hadden kopers en verkopers een sterke prikkel om de overdracht voor 1 juli te laten plaatsvinden. Hierdoor steeg het aantal woningoverdrachten in juni sterk, maar daalde deze in juli fors (figuur 2). Gevolg is dat de prijsontwikkeling in juli op minder transacties is gebaseerd. De prijsontwikkeling kan hierdoor mogelijk minder nauwkeurig worden gemeten, waardoor de reeks volatieler wordt.

De verdere prijsdaling betekent ook dat de groep met een negatieve restwaarde (het zogenaamde 'onder water staan') groter is geworden. Dit beperkt de doorstroming. Consequentie is ook dat meer huishoudens een woning bezitten die niet bij hun wensen aansluit. Dit wil echter niet zeggen dat meer huishoudens een financieel probleem hebben.

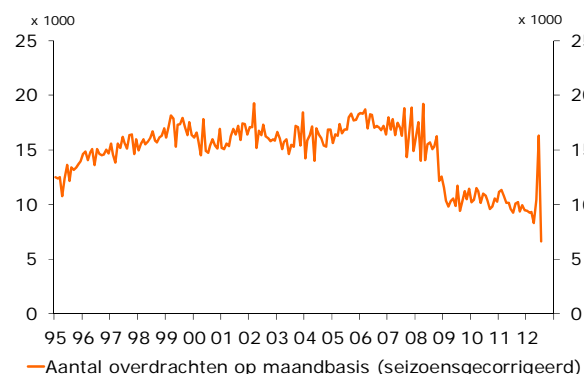
Figuur 1: Woningprijzen dalen fors in juli



Bron: CBS

Kennis en Economisch Onderzoek
www.rabobank.com/economie

Figuur 2: Daling transacties was verwacht



Bron: CBS, bewerking Rabobank

21 augustus 2012

Woningprijzen dalen fors



Het percentage huishoudens met een betalingsachterstand op de hypotheek is weliswaar in de afgelopen jaren gestegen, als gevolg van onder meer de oplopende werkloosheid, maar het aantal is altijd nog zeer beperkt. Momenteel heeft ongeveer 1 procent van de huishoudens met een hypotheek een betalingsachterstand. Met merendeel van deze betalingsachterstanden wordt verholpen.

De verwachting is dat de prijzen voor bestaande koopwoningen in de komende anderhalf jaar verder zullen dalen. De vraag naar woningen op het huidige prijsniveau zal laag blijven als gevolg van onder meer de bezuinigingen en de economische onzekerheid. Het aanbod is daarentegen groot. Toch zullen de vraagprijzen in een gematigd tempo dalen, doordat de noodzaak om snel te verkopen beperkt is.

Woningprijzen dalen fors



Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek

	Tel.	E-mail:
<u>Chef econoom</u>		
Wim Boonstra	66617	W.W.Boonstra@rn.rabobank.nl
<u>Internationaal Economisch Onderzoek</u>		
Allard Bruinshoofd*	63272	W.A.Bruinshoofd@rn.rabobank.nl
<i>Macro</i>		
Shahin Kamalodin	31106	S.A.Kamalodin@rn.rabobank.nl
Tim Legierse	62677	T.Legierse@rn.rabobank.nl
Michiel Verduijn	30522	M.P.Verduijn@rn.rabobank.nl
<i>Landenrisico</i>		
Erwin Blaauw	62648	E.R.Blaauw@rn.rabobank.nl
Fabian Briegel	64053	F.Briegel@rn.rabobank.nl
Jeroen van IJzerloo*	62406	J.IJzerloo@rn.rabobank.nl
Herwin Loman	31105	H.Loman@rn.rabobank.nl
Reintje Maasdam	31403	R.Maasdam@rn.rabobank.nl
Ashwin Matabadal	61601	A.R.K.Matabadal@rn.rabobank.nl
Reinier Meijer	31568	R.Meijer@rn.rabobank.nl
Anouk Ruhaak	64860	A.N.Ruhaak@rn.rabobank.nl
<u>Nationaal Economisch Onderzoek</u>		
Hans Stegeman*	31407	H.W.Stegeman@rn.rabobank.nl
<i>Macro</i>		
Ruth van de Belt	60143	R.Belt@rn.rabobank.nl
Maarten van der Molen	64490	M.T.Molen@rn.rabobank.nl
Danijela Piljic	31104	D.Piljic@rn.rabobank.nl
Anke Struijs	31408	A.C.A.Struijs@rn.rabobank.nl
Theo Smid	67599	T.H.Smid@rn.rabobank.nl
Paul de Vries	30172	Vries.P@rn.rabobank.nl
<i>Regionaal</i>		
Rogier Aalders	31393	R.Aalders@rn.rabobank.nl
Cynthia Briesen	31411	C.C.Briesen@rn.rabobank.nl
Frits Oevering	64439	F.J.Oevering@rn.rabobank.nl
Anouk Smeltink-Mensen	66404	A.H.H.M.Smeltink@rn.rabobank.nl
Willem van der Velden*	62478	W.Velden@rn.rabobank.nl
<u>Financiële Sector Onderzoek</u>		
Yvette Jorissen	64931	Y.M.Jorissen@rn.rabobank.nl
Dick Scherjon	31405	D.P.Scherjon@rn.rabobank.nl
August Sjauw-Koen-Fa	31406	A.R.Sjauw@rn.rabobank.nl
Nicole Smolders	79108	N.M.P.Smolders@rn.rabobank.nl
Leontine Treur	67084	L.Treur@rn.rabobank.nl
Bouke de Vries*	61195	Y.B.Vries@rn.rabobank.nl

+31 30 21

*Hoofd