



NVM-cijfers: tijdelijke stabilisatie

De door de NVM gisteren gepubliceerde cijfers geven het meest actuele beeld op de woningmarkt. In het tweede kwartaal stabiliseerden de transactieaantallen en was het prijsniveau ongewijzigd. Deze positieve ontwikkeling kan echter in grote mate verklaard worden door eenmalige factoren en verandert derhalve ons beeld van de markt niet.

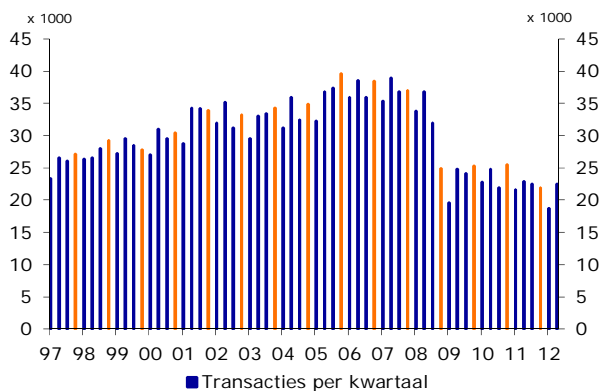
De NVM is de eerste organisatie die cijfers publiceert over het afgelopen kwartaal. Daarnaast worden de transacties bij de NVM in een vroeg stadium van het koopproces geregistreerd, waardoor de cijfers een zeer actueel beeld geven. De cijfers worden daarom met veel belangstelling gevolgd. Extra aandacht is er voor de transactieaantallen: een toename van verkopen is in het algemeen een signaal voor een herstel op de woningmarkt.

Transactieaantallen stabiliseren

In het tweede kwartaal van 2012 vonden er 22.554 transacties plaats via een NVM-makelaar, ruim 20 procent meer dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties is in de regel in het tweede kwartaal hoger dan in het eerste kwartaal. Maar de stijging van ruim 20 procent is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde stijging van 11,7 procent in het verleden. Dit is dus goed nieuws. Wel moet er een aantal kanttekeningen worden geplaatst. Allereerst was het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2012 historisch laag, waardoor de stijging in het tweede kwartaal positief wordt gekleurd. Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal transacties licht gedaald met 1,3 procent. Toch is ook dat een aanmerkelijk minder grote daling dan in de voorgaande twee kwartalen. Na een duidelijke terugval vanaf het laatste kwartaal van 2011 was in het tweede kwartaal dus wel sprake van enige stabilisatie. De kans is echter groot dat het om een tijdelijke verbetering gaat.

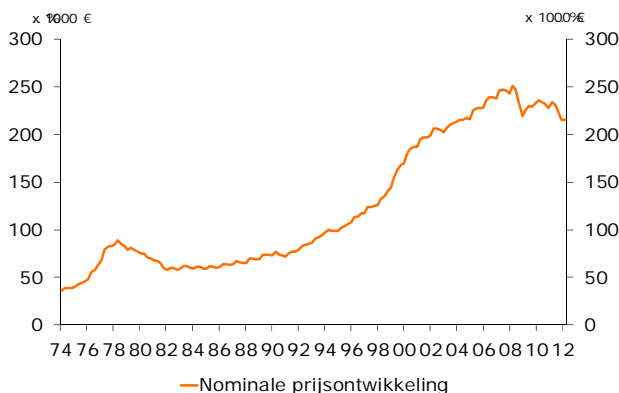
Kopers verkeerden tot voor kort in onzekerheid over of de overdrachtsbelasting per 1 juli weer verhoogd zou worden naar 6 procent. Hierdoor hadden kopers en verkopers een sterke prikkel om voor 1 juli de overdracht te sluiten. Nu de overdrachtsbelasting permanent is verlaagd naar 2 procent is die druk van de ketel. De transacties die door de onzekerheid over de overdrachtsbelasting naar voren zijn gehaald zullen in het derde kwartaal juist afwezig zijn. De NHG-grens die per 1 juli is verlaagd van 350.000 naar 320.000 euro heeft een vergelijkbaar effect. Huishoudens met een woning in deze prijsklasse hadden een prikkel om de aankoop voor 1 juli af te ronden, indien ze een hypotheek wilden met NHG-garantie.

Figuur 1: Transactieaantallen



Bron: NVM

Figuur 2: Prijsontwikkeling



Bron: NVM

NVM-cijfers: tijdelijke stabilisatie



Of we in de komende twee kwartalen een verdere opleving in de transactieaantallen zullen zien, hangt af van de verwachtingen die huishoudens hebben over de verkiezingen en het te voeren overheidsbeleid. Als de afspraken uit het Lenteakkoord na de verkiezingen goedgekeurd worden en per 1 januari 2013 ingaan zal dit in de tweede jaarhelft net als in het tweede kwartaal tot extra aankopen leiden. Dit omdat mensen nog gebruik willen maken van de oude regels, die meer ruimte geven voor hypotheekrenteaftrek. Dit leidt dan tot een stijging van het aantal transacties. Keerzijde daarvan zou echter een te voorziene daling van de activiteit op de woningmarkt in de eerste helft van 2013 zijn.

Woningprijzen dalen niet verder

De gemiddelde transactieprijs bij een NVM-makelaar bedroeg in het tweede kwartaal 215.000 euro. Dit is even hoog als in het voorgaande kwartaal. Wel zijn de prijzen ten opzichte van een jaar geleden harder gedaald. Bedroeg de jaar-op-jaar daling in het eerste kwartaal van dit jaar nog 5,7 procent, nu ligt het prijsniveau 8,1 procent lager. Zoals figuur 2 laat zien fluctueren de transactieprijsen bij NVM-makelaars behoorlijk. Oorzaak hiervan is onder andere dat de NVM niet corrigeert voor het type woning en de regio waarin de woning wordt verkocht. Daardoor kunnen we op basis van deze gegevens geen goede conclusies trekken over de waardeontwikkeling. De prijsindex voor bestaande koopwoningen van Kadaster/CBS geeft door de nodige correcties een beter beeld, maar die prijsindex meet de transacties op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris en loopt daardoor ongeveer drie maanden achter op de NVM.

Verwachting: de spagaat houdt nog even aan

De NVM-cijfers geven weinig aanleiding om ons beeld van de woningmarkt bij te stellen. De stabilisatie van de transactieaantallen is een welkome ontwikkeling maar kan in grote mate worden verklaard door eenmalige factoren. Structureel is er weinig veranderd. Zo is de economische situatie niet verbeterd en blijft de onzekerheid over toekomstig overheidsbeleid groot.

Wij verwachten geen structurele toename van het aantal transacties in de komende kwartalen. Kopers zullen geconfronteerd blijven met onzekerheid over hun inkomen en de werkgelegenheid. Gevolg zal zijn dat ze minder willen betalen voor de aanschaf van een woning. Verkopers op hun beurt zijn langzaam met het verlagen van hun vraagprijs. Door het lage niveau van de betalingsachterstanden is de noodzaak voor het verkopen van de huidige woning in het algemeen niet erg groot. Het 'gat' tussen de vraagprijs en het aanbod zal voorlopig dus aanhouden en dit zal een structurele opleving in het aantal transacties in de weg staan. De prijsdaling van bestaande koopwoningen zal daarom voorlopig nog aanhouden. Wij verwachten dat de prijs van bestaande koopwoningen dit jaar met 5 procent zal dalen.

NVM-cijfers: tijdelijke stabilisatie



Rabobank

Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek

	Tel.	E-mail:
<u>Chef econoom</u>	030 21	
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

030 21

*Hoofd