



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Augustus 2012

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Prijzen dalen verder	4
Wat houdt kopers bezig?	6
Prijsverwachting	9
Stijging woningoverdrachten	11
Woningaanbod blijft groeien	13
Verwachting transacties	15
Grafieken	16
Kerngegevens	18
Colofon	19

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

Afsluitdatum: 3 augustus 2012

Samenvatting en conclusies

In het tweede kwartaal van 2012 zijn de prijzen voor bestaande koopwoningen opnieuw gedaald. Ten opzichte van het eerste kwartaal bedroeg de daling 1,8%. De verdere daling komt niet als een verrassing. Zo is het aantal te koop staande woningen verder toegenomen terwijl het besteedbaar inkomen van kopers nog altijd daalt. Daarnaast zijn zij onzeker over hun baan, hun pensioen en de hypotheekrenteaftrek. De verwachting is niet dat dit beeld de komende kwartalen substantieel wijzigt. Zo blijft er onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek nu het debat over de woningmarkt is uitgesteld tot na de verkiezingen. Grote vraag is of er na de verkiezingen nog een meerderheid in de Tweede Kamer is om de woningmarktplannen uit het Lente-akkoord per 1 januari 2013 onverkort in te voeren. Vooralsnog gaan wij er in onze raming wel vanuit dat dit gebeurt, temeer omdat bijna alle partijen hervormingen op de woningmarkt voorstaan.

Doordat kopers de huidige vraagprijzen niet willen of kunnen betalen, en verkopers de vraagprijs mondjesmaat verlagen, komen beide partijen maar moeizaam tot overeenstemming. Zolang deze mismatch tussen vraag en aanbod blijft bestaan, zullen de prijzen blijven dalen en de transactie aantallen laag blijven. Naar verwachting zal deze situatie in de komende anderhalf jaar niet veranderen. Per saldo verwachten wij dat de prijzen van bestaande koopwoningen in 2012 met gemiddeld 5% zullen dalen. Ook in 2013 zullen de prijzen van bestaande koopwoningen blijven dalen, naar verwachting met 4%. Hierbij kan de prijsontwikkeling per segment en per regio wel aanzienlijk verschillen.

De bijdrage van het Lente-akkoord aan deze prijsdaling zal naar verwachting beperkt zijn. Oorzaak is dat de leencapaciteit van huishoudens niet of nauwelijks zal worden beperkt. Daarmee hangt de prijsdaling sterk af van de keus van de huishoudens. De invoering van het Lente-akkoord kan overigens ook een positief effect hebben, doordat er voor kopers duidelijkheid komt over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek.

In totaal wisselden in het tweede kwartaal 34.628 woningen van eigenaar, een stijging van 17,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De toename is vooral toe te schrijven aan de maand juni waarin de stijging bijna 70% bedroeg. Belangrijke verklaring voor de stijging is de onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli. Hierdoor hadden kopers en verkopers een sterke prikkel om de overdracht voor 1 juli te laten plaatsvinden. Het aantal woningverkoop is in de eerste helft van dit jaar echter niet gestegen. Hieruit kunnen we concluderen dat het moment tussen koop en overdracht aanzienlijk is verkort en dat het aantal overdrachten in het aankomende kwartaal fors zal dalen. In het vierde kwartaal zal het aantal overdrachten waarschijnlijk weer iets toenemen, omdat huishoudens nog gebruik willen maken van het oude fiscale beleid. Per saldo zullen in 2012 naar verwachting 113.000 woningoverdrachten plaatsvinden. In 2013 zal het aantal woningen dat van eigenaar wisselt naar verwachting vergelijkbaar zijn met dat van 2012.

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

Prijzen dalen verder

Transactiepreizen dalen sneller

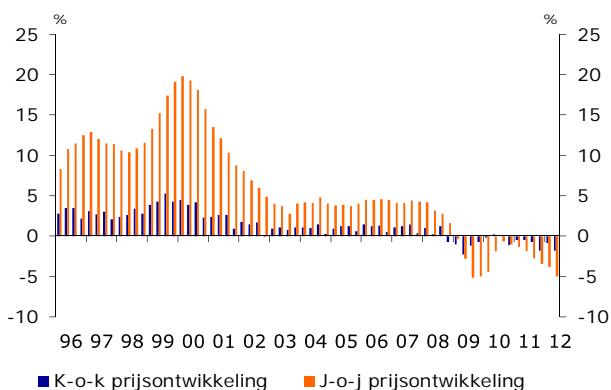
In het tweede kwartaal van 2012 zijn de transactiepreizen van bestaande koopwoningen verder gedaald. Op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK-index) van het CBS bedroeg de daling 1,8% op kwartaalbasis. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsdaling 5,1% (figuur 1). Inmiddels daalt de prijs al vijftien kwartalen. Dat is net zo veel als de periode begin jaren tachtig waarna de kentering plaatsvond. De snelheid waarmee de prijzen in beide perioden daalden, verschilt echter aanzienlijk. Begin jaren tachtig bedroeg de nominale prijsdaling 34,8%, ten opzichte van 12,3% nu (figuur 2). Dat de prijzen dertig jaar geleden aanzienlijk sneller daalden, kan worden verklaard door de oplopende rente in die periode. Dit in combinatie met het veelvuldig gebruik van een variabele rente op hypothecaire leningen. Ook verslechterde de arbeidsmarkt toen vele malen sneller dan de nu het geval is, en was de prijsstijging vlak voor het omslagpunt toen aanzienlijk groter dan nu. In tegenstelling tot dertig jaar geleden is het nu echter onwaarschijnlijk dat het bij vijftien kwartalen van prijsdalingen blijft. De huidige marktomstandigheden en de zwakke conjunctuur zorgen ervoor dat de woningpreizen onder druk zullen blijven staan.

De prijsdaling in het tweede kwartaal komt niet als een verrassing. Het aantal woningen dat te koop staat, groeit nog altijd, terwijl kopers worden geconfronteerd met blijvende onzekerheid over het besteedbaar inkomen in de aankomende jaren. Hierbij spelen de bezuinigingen, de verslechterende marktomstandigheden en in mindere mate de pensioenen een rol. Ook de toekomst van de fiscale facilitering van het eigen huis blijft onzeker. Weliswaar zijn in het Lente-akkoord afspraken gemaakt over hervormingen, maar het debat hierover is over de Tweede Kamerverkiezingen van 12 september heen getild. Hiermee is de kans toegenomen dat de plannen, zoals geformuleerd in het Lente-akkoord, zullen worden aangepast.

Andere indicatoren

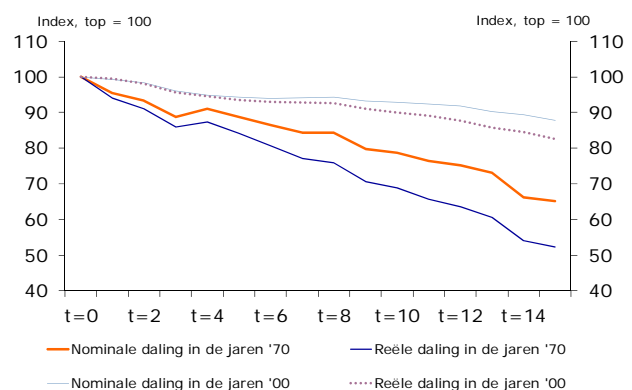
Naast de PBK-index publiceert het CBS ook nog de gemiddelde transactieprijs. Deze bedroeg in het tweede kwartaal van 2012 234.572 euro, 0,6% lager dan in het kwar-

Figuur 1: Prijsdaling houdt aan



Bron: CBS

Figuur 2: Vergelijking jaren '70 en nu



Bron: CBS en NVM

Prijzen dalen verder

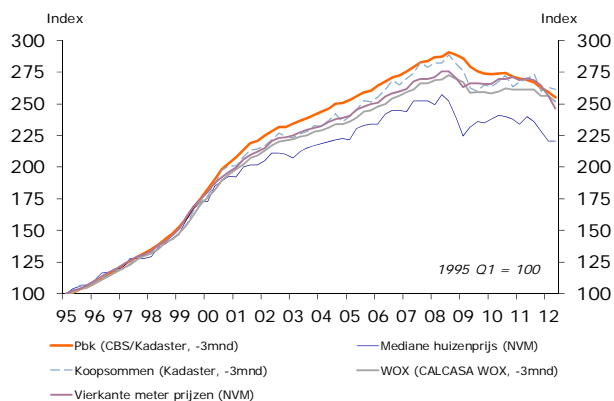
taal ervoor. Nadeel van deze reeks is dat er geen correctie plaatsvindt voor het type woning en de regio waarin de woning wordt verkocht. Ook de reeks van de NVM wordt niet gecorrigeerd voor samenstellingseffecten. Voordeel van deze reeks is dat de prijsontwikkeling is gebaseerd op (voorlopige) transacties, waardoor deze reeks drie maanden voorloopt op beide reeksen van het CBS. De mediane huizenprijs van de NVM bedroeg, net als in het eerste kwartaal, 215.000 euro (figuur 3).

Regio's en segmenten

De omvang van de prijsdaling sinds het hoogtepunt -derde kwartaal van 2008-verschilt per segment en per regio. Zo zijn tussenwoningen met 10,7% in waarde gedaald, terwijl vrijstaande woningen inmiddels 14,8% goedkoper zijn dan vier jaar geleden (figuur 4). Het is niet verwonderlijk dat het duurdere segment harder in prijs daalt. De prijzen van duurdere huizen reageren altijd sterker, zowel in opgaande als in neergaande fasen. Een oorzaak is dat de vraaguitval onderaan 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.

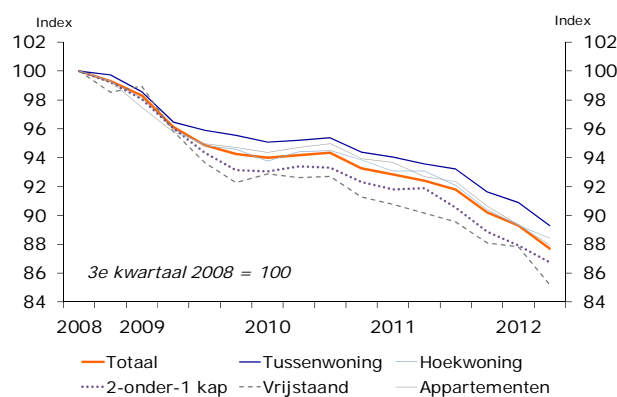
Niet alleen verschilt de prijsontwikkeling per segment, ook bestaan er grote verschillen tussen regio's. Zo zijn de prijzen in Het Gooi en Vechtstreek met 19,8% gedaald en in Zeeuws-Vlaanderen met 4,9%. De verschillen kunnen worden verklaard door onder meer demografische factoren, zoals de samenstelling en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Ook de samenstelling van de woningvoorraad in een regio speelt een belangrijke rol. Kanttekening is dat de prijsontwikkeling in regio's op een laag aantal transacties wordt gebaseerd. Gevolg is dat de reeksen volatieler worden.

Figuur 3: Verschillende indicatoren



Bron: CBS, NVM en Calcasa Wox

Figuur 4: Prijsontwikkeling per segment



Bron: CBS

Wat houdt kopers bezig?

Vooruit kijkend: kopers blijven onzeker

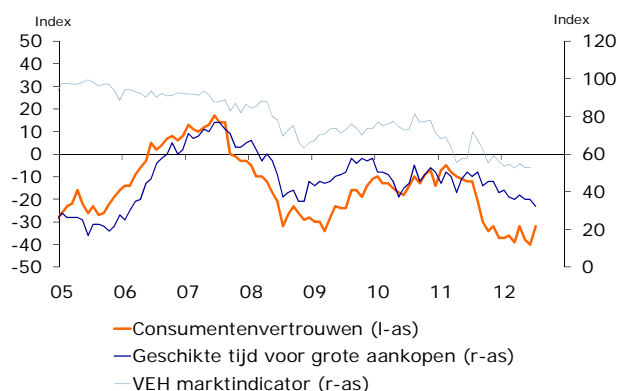
De economische groei zal naar verwachting niet op korte termijn aantrekken, terwijl de bezuinigingen zullen doorgaan. In het verlengde hiervan zullen het besteedbaar inkom-

men en de arbeidsmarkt onder druk blijven staan. Logisch gevolg is dat kopers hierdoor langer aarzelen en meer moeite hebben om een woning te kopen. De onzekerheid wordt verder gevoed door de twijfel over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek. Zo bestaat er een kans dat er na 12 september geen meerderheid in de Tweede Kamer is om de plannen uit het Lente-akkoord om te zetten in wetgeving. Daarnaast heeft een nieuwe coalitie wellicht andere ideeën over hoe de woningmarkt moet worden vormgegeven (zie box Standpunten politieke partijen op pagina 7).

Dat consumenten niet erg optimistisch zijn over de toekomst blijkt uit het consumentenvertrouwen en de marktindicator van Vereniging Eigen Huis (VEH). Het consumentenvertrouwen steeg weliswaar met 8 punten tot -32, maar het niveau is nog altijd zeer laag.

Daarnaast daalde de deelindicator 'geschikte tijd voor grote aankopen' verder en de marktindicator voor de koopwoningmarkt bevindt zich al enkele maanden onder het niveau van 2008 (figuur 5).

Figuur 5: Vertrouwen onder consumenten



Bron: CBS en VEH

Wachten rationele keus van starters

Naast onzekerheid hebben kopers die een verdere prijsdaling verwachten ook een prikkel om hun aankoop uit te stellen. Zeker starters hoeven minder geld te besteden aan de aanschaf van dezelfde woning als ze even 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. In de praktijk hebben zowel starters als doorstromers ook een aantal beperkingen. Zo is de leencapaciteit van starters met goede carrièreperspectieven beperkt door de invoering van de nieuwe gedragscode.¹ Een deel van de doorstromers wordt beperkt door een eventuele restschuld. Deze kan niet altijd worden meegefinancierd, waardoor de doorstroming wordt bemoeilijkt. Tot slot worden in periodes 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.

¹ 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.

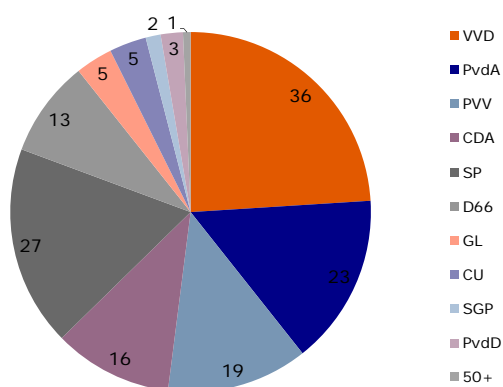
Wat houdt kopers bezig?

Toetsrente gedaald

De maximaal te verstrekken hypotheek wordt in Nederland bepaald op basis van een 30-jarige annuïteitenhypotheek, waarbij het inkomen en de rente de input vormen voor

de berekening. Indien huishoudens voor een rentevaste periode van minder dan tien jaar kiezen, wordt de toetsrente als uitgangspunt genomen. Deze is vergelijkbaar met de hypotheekrente van tien jaar. Per 1 juli 2012 is de toetsrente verlaagd van 5,6% naar 5,4%, met als gevolg dat de leencapaciteit iets is toegenomen.

Figuur 6: Opiniepeiling (27 juli 2012)



Bron: Ipsos-synovate

Standpunten politieke partijen

De onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek (HRA) wordt duidelijk als we naar de politieke barometer (figuur 6) en de uiteenlopende standpunten van politieke partijen kijken. Zo lijkt er geen politieke meerderheid te zijn voor een van de voorstellen.

Standpunten van de acht grootste partijen²:

VVD: Vanaf 2013 is de hypotheekrente voor nieuwe hypotheekleningen alleen nog aftrekbaar volgens een annuïtair aflossingsschema.

PvdA: De hypotheeksom waarop de HRA van toepassing is, wordt per 2013 maximaal 1 miljoen en vervolgens in een periode van dertig jaar verlaagd naar de gemiddelde woningwaarde. Het belastingtarief waartegen de rente mag worden afgetrokken, wordt verlaagd van 52 naar 30%. Daarnaast mag de rente van nieuwe hypotheekleningen alleen nog via een annuïtair schema worden afgetrokken.

PVV: Er verandert niets aan de hypotheekrenteaftrek.

CDA: Het CDA ondersteunt de hervormingen op de woningmarkt zoals beschreven in het Lente-akkoord. Daarnaast leidt de introductie van de vlaktaks van ongeveer 35% tot één tarief voor hypotheekrenteaftrek.

SP: In een periode van tien jaar wordt de HRA beperkt tot maximaal 350.000 euro met een maximale hypotheekrenteaftrek van 42%.

² De standpunten van de politieke partijen op het gebied van de huurmarkt zijn hier buiten beschouwing gelaten. Maar ook hier lopen de standpunten zeer uiteen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat sommige partijen de woningmarkt integraal willen hervormen.

Wat houdt kopers bezig?

D66: Uitgangspunt voor de HRA wordt een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Voor bestaande gevallen is er een overgangstermijn van vijf jaar. Daarnaast wordt het percentage inkomstenbelasting waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken, geleidelijk teruggebracht tot 30 in 2035. Op de lange termijn wordt een woning fiscaal net als ander vermogen behandeld (box 3).

GL: Per 2013 wordt de hypotheeksom die in aanmerking komt voor HRA gemaximeerd op 1 miljoen -voor nieuwe gevallen geldt een maximum van 500.000- en in 25 jaar teruggebracht tot nul. Daarnaast wordt de woning geleidelijk betrokken bij de vermogensrendementsheffing. Hierbij geldt een vrijstelling die gelijk is aan de gemiddelde woningwaarde.

CU: De ChristenUnie ondersteunt het Lente-akkoord, en voegt daar nog een aantal zaken aan toe. Zo wordt de maximale hypotheeksom die in aanmerking komt voor HRA in de loop der jaren verlaagd naar 500.000 euro. Daarnaast wordt het belastingpercentage waartegen de rente kan worden afgetrokken verlaagd naar 30. Uiteindelijk wordt de eigen woning in box 3 geplaatst.

Prijsverwachting

Verwachting

In 2012 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting met 5% dalen. Het merendeel van de prijsdaling, 3,8%-punt, is al gerealiseerd (figuur 7). De

Figuur 7: Prijsverwachting³



Bron: CBS, bewerking Rabobank

prijzen zullen in de laatste twee kwartalen 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 groter is geworden. Dit laatste wordt zichtbaar door het groeiende aantal woningen dat te koop wordt aangeboden. Toch passen verkopers slechts zeer geleidelijk hun prijzen aan. Verklaring hiervoor is het lage niveau van de wanbetalingen (zie sectie Gedwongen verkopen op pagina 13). Daarnaast is het niveau van de werkloosheid nog altijd laag. Deze stijgt echter wel, met name onder jongeren en lager opgeleiden. Hier is sprake van een geconcentreerd risico.

In 2013 zullen de prijzen verder blijven dalen. De vraag zal wellicht nog verder onder druk komen te staan, doordat het besteedbaar inkomen in 2013 sterker zal dalen dan in 2012. Het Lente-akkoord heeft op korte termijn maar een beperkte (negatieve) impact op de prijsontwikkeling. Oorzaak is dat de leencapaciteit nauwelijks of niet zal dalen; deze was namelijk al gebaseerd op een 30-jarige annuïteit. De kans bestaat wel dat huishoudens minder zullen lenen, omdat ze de hogere maandlasten niet zullen accepteren.⁴ Van starters is echter bekend dat niet de maandlasten, maar vooral de leencapaciteit van belang is. Hierdoor zal er vanuit de kant van de starters nauwelijks negatieve prijsdruk ontstaan. In tegenstelling tot starters zijn doorstromers vooral geïnteresseerd in de maandlasten, maar aangezien zij alleen voor het extra te lenen deel zullen worden geconfronteerd met hogere maandlasten, zal ook hier de impact beperkt zijn. Op langere termijn zal het effect op de prijzen groter zijn, afhankelijk van de uiteindelijke hervormingen.

³ 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.

⁴ Over de gehele looptijd liggen de netto maandlasten van een annuïteitenhypotheek bijvoorbeeld 15% hoger dan bij een spaarhypotheek met volledige aflossing.

Prijsverwachting

Het bovenstaande neemt niet weg dat de prijsverwachting voor 2013 met veel onzekerheid gepaard gaat. Ten eerste omdat onzeker is of het Lente-akkoord in de huidige vorm wordt ingevoerd. Ten tweede omdat onzeker is in welke mate de leencapaciteit en de maandlasten leidend zullen zijn voor huishoudens. Ten derde hielden veel huishoudens al rekening met een aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, waarbij onzeker is in welke mate dit al in de prijs is opgenomen. Duidelijkheid over hervormingen op de woningmarkt kan daarbij uiteindelijk dus ook nog een positief effect hebben op de prijsontwikkeling. Per saldo gaan wij voor 2013 uit van een prijsdaling van ongeveer 4%. Hierbij moet worden opgemerkt dat de prijsontwikkeling per segment en per regio aanzienlijk kunnen verschillen.

Lange termijn

Naast de hierboven genoemde factoren spelen ook de hypotheekrente en het aanbod van nieuwbouwwoningen een belangrijke rol bij de prijsvorming. De hypotheekrente is de laatste jaren redelijk stabiel en historisch gezien ook relatief laag. Een mogelijke stijging van de rente zal leiden tot een lagere leencapaciteit. Een stijging van de rente kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van de ontwikkelingen in de eurocrisis. Zo kan een oplossing voor de eurocrisis ertoe leiden dat het veilige-haveneffect in Nederland afneemt. Maar ook een verdieping van de crisis kan leiden tot een stijging van de rentes in de kernlanden van de eurozone.

De bouwproductie bevindt zich al enige jaren aanzienlijk onder het niveau van voor de crisis. Dit terwijl de toenmalige bouwproductie 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.

Stijging woningoverdrachten

Positieve noot: meer transacties

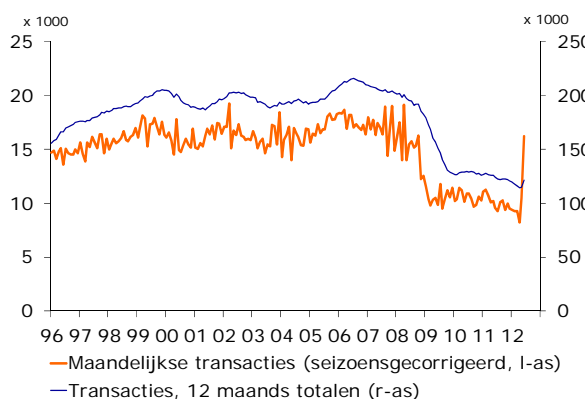
In het tweede kwartaal wisselden 34.628 woningen van eigenaar, een stijging van 17,3% ten opzichte van een jaar geleden. Op jaarbasis gaat het momenteel om 121.428 woningverkopten. De stijging in het tweede kwartaal is bijna volledig toe te schrijven aan de maand juni, waarin bijna 70% meer woningen werden overgedragen bij de notaris dan een jaar geleden (figuur 8). De stijging komt echter volledig door eenmalige factoren. Zo hadden kopers en verkopers een sterke prikkel om voor 1 juli zaken te doen in verband met de onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting.

Daarnaast is de NHG-grens per 1 juli verlaagd van 350.000 naar 320.000 euro. Huishoudens die een woning in dit prijssegment wilden kopen met NHG-garantie moesten voor 1 juli zaken doen. Dit laatste lijkt nauwelijks impact te hebben gehad, aangezien het relatieve aantal hypotheeklen tussen de 320.000 en 350.000 euro in het eerste half jaar niet is toegenomen (figuur 9).

NVM: nauwelijks meer woningen verkocht

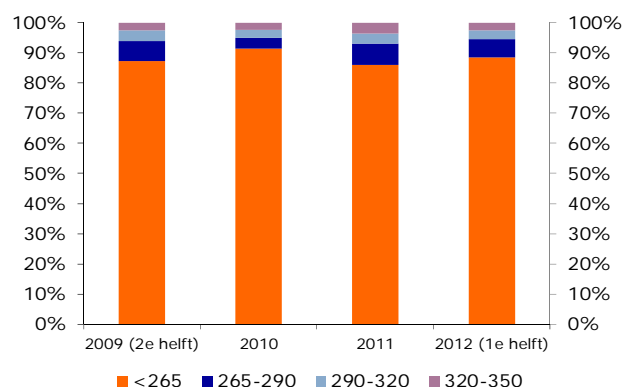
Normaal gesproken bedraagt het tijdsverschil tussen de koopovereenkomst en de daadwerkelijke overdracht drie maanden. Daarmee zijn de NVM-cijfers een belangrijke indicator voor het aantal overdrachten in het daaropvolgende kwartaal. In het tweede kwartaal zijn er bij NVM-makelaars 22.554 koopovereenkomsten gesloten. Op basis van een marktaandeel van 75% gaat het om ongeveer 30.000 transacties in de gehele markt. Ten opzichte van het eerste kwartaal bedraagt de stijging bijna 20%. Het aantal transacties ligt in het tweede kwartaal echter gemiddeld altijd 12% hoger dan in het eerste kwartaal. Ook als we hier rekening mee houden, blijft er een plus over. Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal koopovereenkomsten echter gedaald met 1,3%.

Figuur 8: Transacties stijgen fors



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 9: Verdeling aankopen met NHG naar kostengrenzen



Bron: NHG

Stijging woningoverdrachten

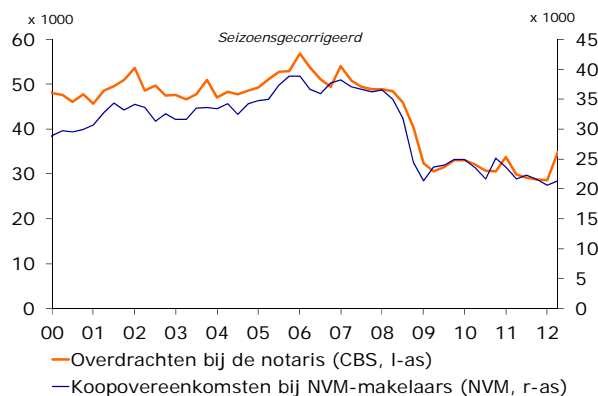
Conclusie: opleving is een tijdelijk fenomeen

De toename van het aantal overdrachten bij de notaris komt niet voort uit extra koopovereenkomsten gesloten bij NVM-makelaars, aangezien er in het eerste en tweede kwartaal nauwelijks sprake was van enige toename (figuur 10). De stijging van het aantal overdrachten bij notarissen kan dus alleen worden verklaard doordat de periode tussen koopovereenkomst en overdracht aanzienlijk is verkort. Met andere woorden, de woningen die in het tweede kwartaal zijn verkocht, zijn niet zoals gebruikelijk in het derde kwartaal overgedragen, maar al in het tweede kwartaal bij de notaris gepasseerd. En daarmee is de stijging in het tweede kwartaal volledig toe te schrijven aan het naar voren halen van de overdracht. Gevolg zal zijn dat het aantal overdrachten in het derde kwartaal naar verwachting aanzienlijk zal dalen (figuur 10).

Verschillen tussen segmenten

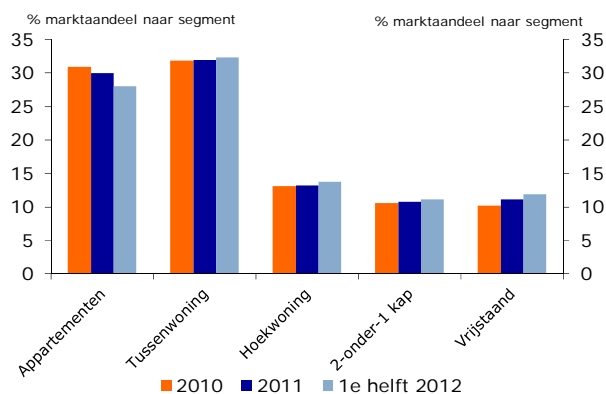
De toename van het aantal overdrachten is niet evenredig verdeeld over de verschillende segmenten. Zo steeg het aantal verkopen van appartementen 'slechts' met 4,9% ten opzichte van een jaar geleden. Bij vrijstaande woningen was de toename het grootst, ruim 28%. De overige drie segmenten –tussen-, twee-onder-een-kap- en hoekwoningen– lieten stijgingen zien variërend van 21 tot 24%. De trend dat appartementen relatief slecht presteren ten opzichte van de overige segmenten, is ook terug te zien in het marktaandeel (figuur 11). De vier duurdere segmenten hebben allen aan marktaandeel gewonnen. Maakten appartementen in 2010 nog 31% uit van het aantal verkopen, in de eerste helft van 2012 was dit gedaald naar 28,0%.

Figuur 10: Stijging is tijdelijk



Bron: CBS en NVM, bewerking Rabobank

Figuur 11: Marktaandeel naar woningtype



Bron: CBS

Woningaanbod blijft groeien

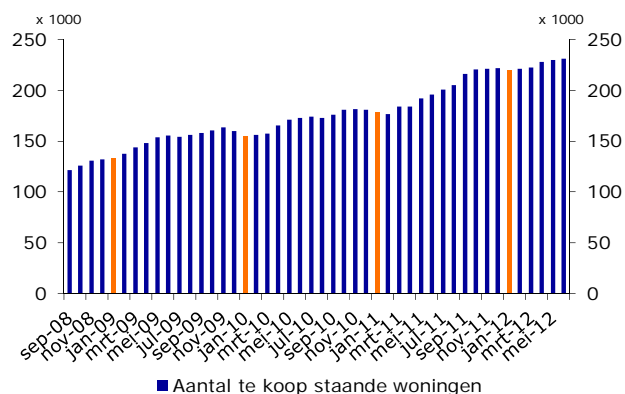
Aanbod blijft groeien

In de maanden april tot en met juni is het aantal te koop staande woningen gestegen tot bijna 231.000. Ten opzichte van maart 2012 gaat het om een stijging van ruim 8.300 woningen. Een stijging in het tweede kwartaal is niet verrassend, aangezien het aanbod in het tweede kwartaal vaak sneller toeneemt dan in de voorgaande kwartalen. Dat huishoudens hun woning versneld hebben aangeboden in verband met de overdrachtsbelasting is niet erg waarschijnlijk. In verband met de doorlooptijd was een stijging in het eerste kwartaal dan waarschijnlijker geweest (figuur 12).

Het verkoopbord staat steeds langer in de tuin. In het tweede kwartaal van 2012 stond een woning gemiddeld 308 dagen te koop, veertien dagen meer dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van twee jaar geleden zijn er 73 dagen bij gekomen. Dat woningen steeds langer te koop staan, blijkt ook uit figuur 13. Sinds het begin van de crisis is het percentage woningen die langer dan een jaar te koop staan gestegen van 16,2 naar 42,4% van het totale verkoopaanbod.

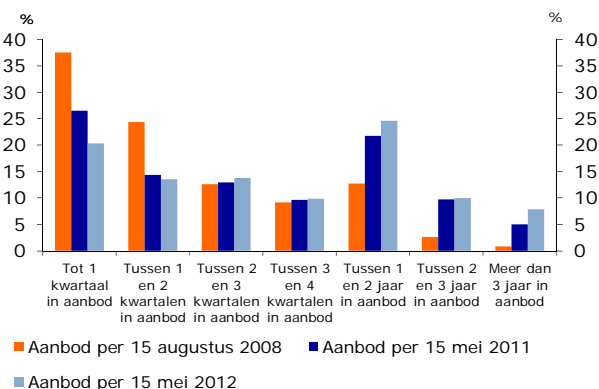
Er bestaan hierbij wel aanzienlijke verschillen tussen het type woningen. Zo staan tussenwoningen gemiddeld 259 dagen te koop, terwijl vrijstaande woningen inmiddels 387 dagen een verkoopbord in de tuin hebben staan.

Figuur 12: Aanbod groeit verder



Bron: Huizenzoeker.nl

Figuur 13: Woningen staan langer te koop



Bron: NVM

Woningaanbod blijft groeien

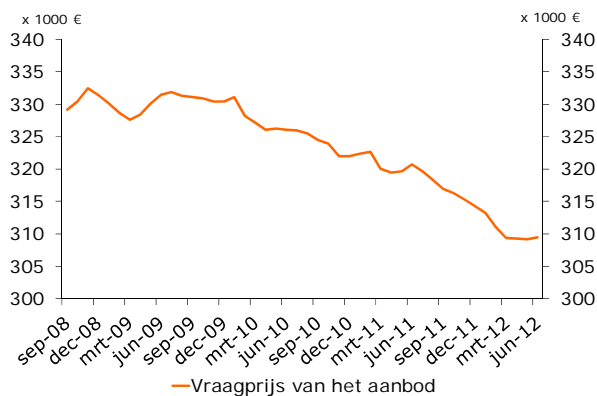
Vraagprijzen

In tegenstelling tot de transactieprijzen is de gemiddelde vraagprijs in het afgelopen kwartaal niet gedaald. 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. Iets wat ook blijkt uit het beperkte aantal huishoudens dat een betalingsachterstand heeft of de woningen gedwongen moet verkopen (figuur 14). Een belangrijke verklaring hiervoor is dat de werkloosheid in de afgelopen jaren maar beperkt is opgelopen. Overigens kunnen niet alle huishoudens hun vraagprijs verlagen, aangezien ze dan een restschuld overhouden. Dit belemmert ook de doorstroming op de woningmarkt.

Gedwongen verkopen

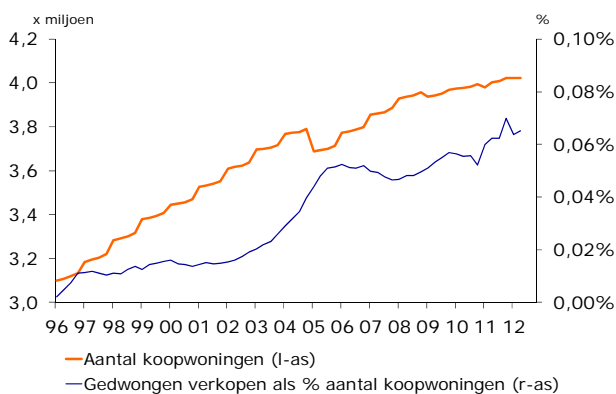
In het tweede kwartaal van 2012 hebben er 724 gedwongen verkopen plaatsgevonden, 8,2% meer dan in dezelfde periode een jaar geleden. Op jaarbasis gaat het momenteel om 2.622 woningen. Ten opzichte van de totale woningvoorraad is het percentage woningen dat in een jaar gedwongen moet worden verkocht uitermate gering: 0,07%. Ook het percentage betalingsachterstanden blijft laag. In april van dit jaar had 0,7% van de huishoudens een betalingsachterstand van zestig dagen of meer (het gaat om gesecuritiseerde hypotheek, ongeveer 40% van de markt). Op basis van 3,8 miljoen huishoudens met een hypotheek gaat het om ruim 25.000 huishoudens. Dit is aanzienlijk minder dan de 50.000 die het BKR ondanks publiceerde. Een verklaring hiervoor is dat de samenstelling van de RMBS-portefeuille anders is dan van de gehele markt.

Figuur 14: Vraagprijs blijft constant



Bron: Huizenzoeker.nl

Figuur 15: Aantal gedwongen verkopen constant



Bron: CBS

Verwachting transacties

Verwachting transactieaantallen

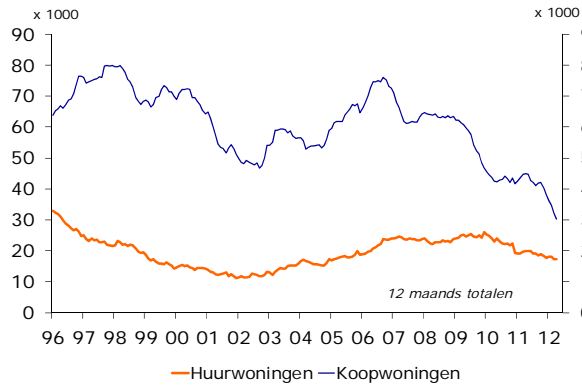
Het aantal transacties dat in het derde kwartaal van 2012 zal worden ingeschreven bij de notaris zal waarschijnlijk fors dalen, als gevolg van het verkorten van de periode tussen koop en overdracht in het tweede kwartaal. In het vierde kwartaal zal het aantal transacties wellicht weer iets toenemen door de invoering van het Lente-akkoord per 1 januari 2013. Huishoudens die gebruik willen maken van het huidige fiscale beleid zullen voor die tijd zaken moeten doen. Per saldo zal het aantal transacties in 2012 naar verwachting uitkomen op 113.000.

In 2013 zal een vergelijkbaar aantal woningen van eigenaar wisselen.⁵ De belangrijkste verklaring hiervoor is dat de woningprijzen hun nieuwe prijsevenwicht nog niet hebben gevonden. Door de verwachte prijsdaling zal een deel van de kopers hun aankoop uitstellen, terwijl het aanbod van woningen in verhouding groot blijft. Ook het vertrouwen bij kopers blijft een belangrijke rol spelen. Duidelijkheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek kan in dit geval voor een positieve meevaller zorgen, tenzij het nieuwe overheidsbeleid zo wordt vormgegeven dat de prijzen juist extra dalen. In dat geval zal de prijsaanpassing langer gaan duren, en daarmee zullen kopers en verkopers het moeilijker eens worden over de aanschafprijs. Dit zal een verlaging van het aantal transacties in de hand werken.

⁵ Met de aanname dat doorstromers hun oude hypotheek mogen meenemen naar de volgende woning. Indien dit niet het geval is, zullen potentiële doorstromers hun prikkel verliezen om te verhuizen aangezien ze dan een deel van hun hypotheekrenteaftrek kwijtraken.

Grafieken

Verstreckte vergunningen voor nieuwbouw



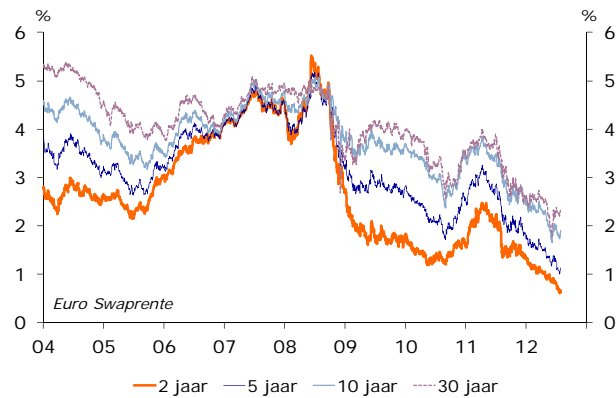
Bron: CBS

Bouwproductie



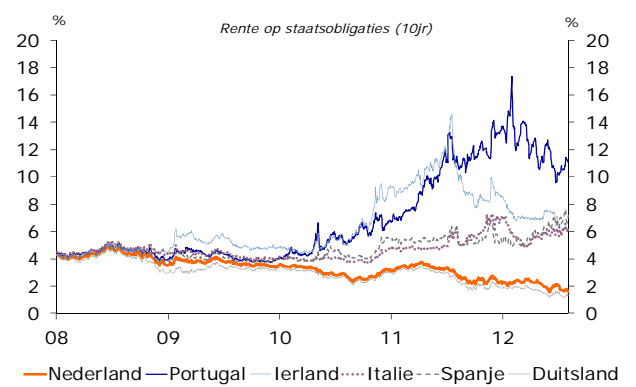
Bron: CBS

Swaprente



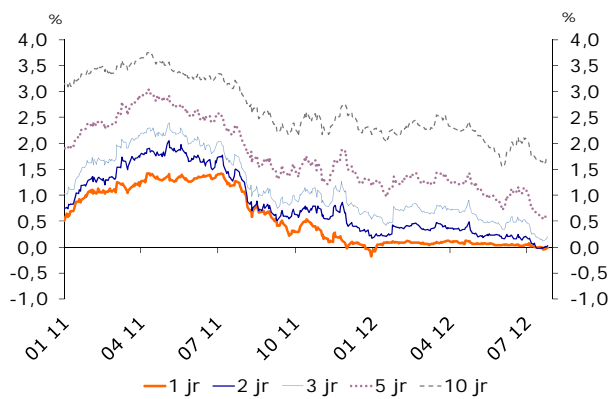
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: verschillende landen



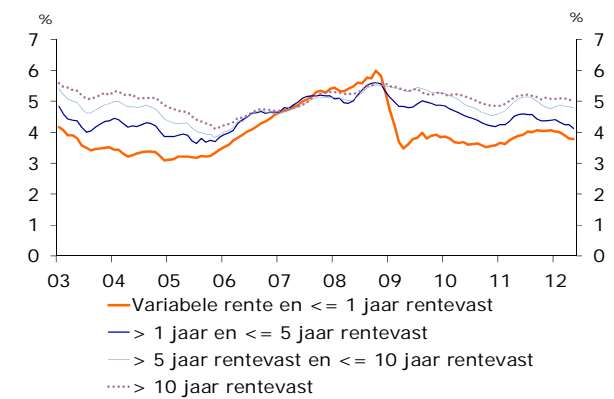
Bron: Reuters Ecowin

Kapitaalmarkt: Nederland naar looptijd



Bron: Reuters Ecowin

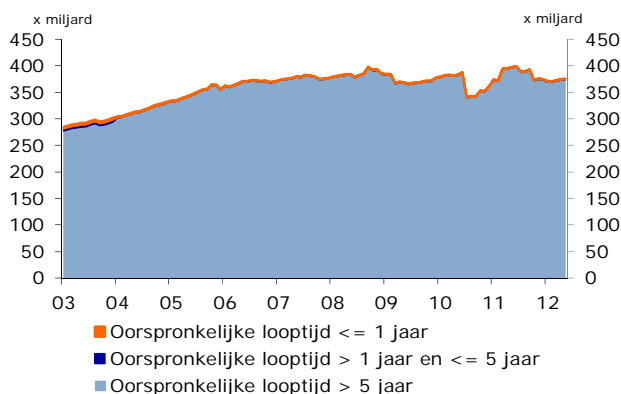
Hypotheekrente nieuwe contracten naar looptijd



Bron: DNB

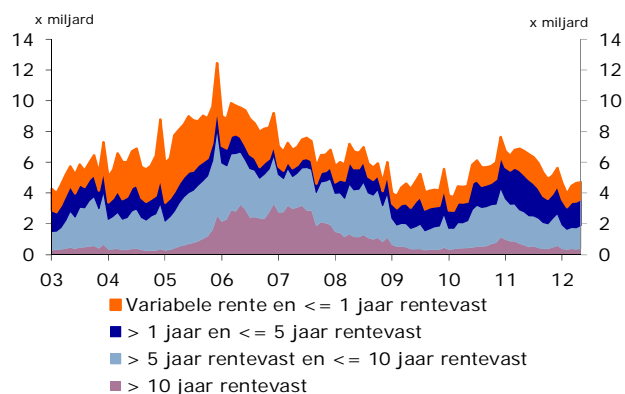
Grafieken

Volume bestaande hypotheeklen naar looptijd



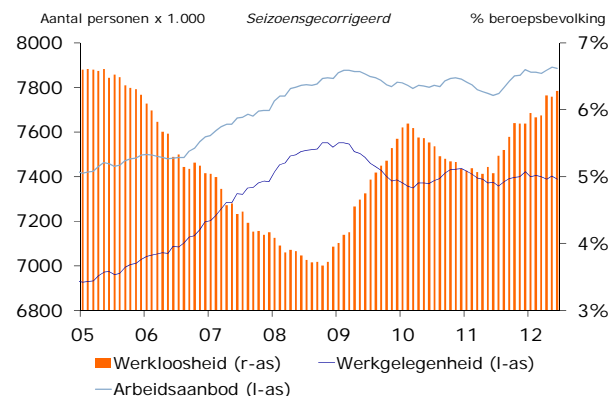
Bron: DNB

Volume nieuwe hypotheeklen naar looptijd



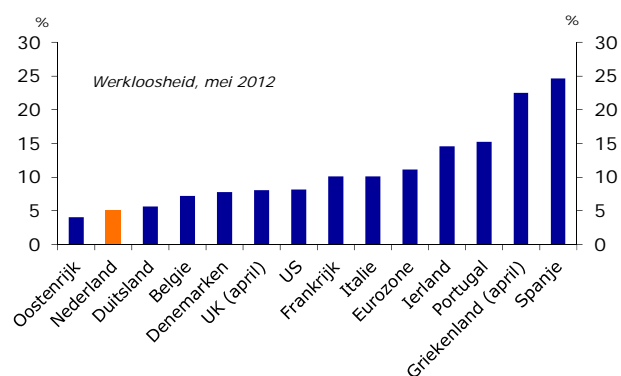
Bron: DNB

Nederlandse werkloosheid



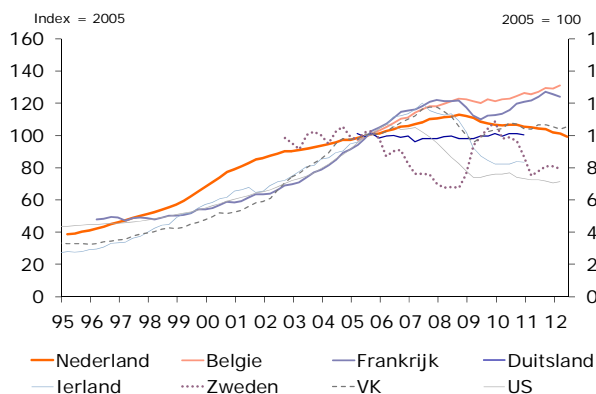
Bron: CBS

Internationale vergelijking werkloosheid



Bron: Eurostat

Internationale prijsontwikkeling



Bron: Reuters Ecwin

Economische verwachtingen

	2011	2012	2013
jaar-op-jaar mutatie in %			
Bruto Binnenlands Product	1,1	-¼	½
Particuliere consumptie	-1,0	-1¼	-1¼
Overheidsbestedingen	0,1	1	-2
Private investeringen	8,9	-4	1
Goederen- en dienstenuitvoer	3,9	-¼	4¼
Goederen- en dienstenuitvoer	3,6	-1¼	3¼
Consumentenprijsindex	2,3	2½	2¼
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	5,4	6½	7
Begrotingssaldo overheid (% BBP)	-4,7	-4	-3¼
Overheidsschuld (% BBP)	65,2	70¼	73
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	-4,0
Kadaster (koopsommen)	0,3	0,3	-3,0	-4,0
CBS-index	-2,0	-2,3	-5,0	-4,0
Calcasa Wox	-0,3	-0,2	-3,5	-4,0

Aantallen

x duizend	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
Verkooptransacties	126	121	113	110
Nieuwbouw	56	58	58	52

Aantallen

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

Economische kerngegevens (juni 2012)

	2010	2011	2012 ^a	2013 ^a
BBP (volumegroei, %)	1,7	1,1	- $\frac{3}{4}$	$\frac{1}{2}$
Inflatie (%)	1,3	2,4	2 $\frac{1}{2}$	2 $\frac{3}{4}$
Werkloosheid (%)	5,4	5,4	6 $\frac{1}{2}$	7

Rente^b

Niveau (%)	3 augustus 2012	+3m ^c	+12m ^c
3-maands Eurozone	0,38	0,37	0,32
10-jaars Euroswap	1,75	1,80	1,96
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	4,78 ^d		

^a Prognoses Rabobank

^b Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

^c Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

^d Maandgemiddelde mei 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 Macro-Economisch Onderzoek, Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Graphics:
Roy de Haan

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