



NVM-cijfers weinig rooskleurig

Op basis van de NVM-cijfers over de woningmarkt van het eerste kwartaal van 2012 concluderen we dat de markt voor bestaande koopwoningen verder is verslechterd. Zowel prijzen als de transactieaantallen daalden. De verwachting is dat de situatie in de aankomende kwartalen niet zal verbeteren.

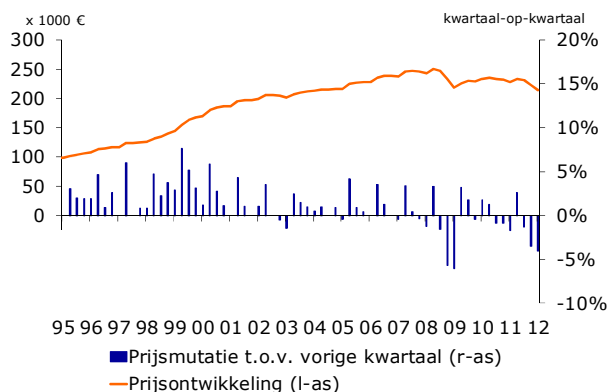
In het eerste kwartaal bedroeg de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande koopwoning bij een NVM-makelaar 214.000 euro, het laagste bedrag sinds het begin van de financiële crisis in 2008. Ten opzichte van een kwartaal eerder bedroeg de daling 4,0 procent (figuur 1). Ondanks dat de reeks aanzienlijke schommelingen vertoont, wijst de derde opeenvolgende prijsdaling (k-o-k) op een verslechtering van de waarde-ontwikkeling. De prijsdaling is volgens de NVM vooral te wijten aan onzekerheid onder consumenten, de oplopende werkloosheid, een daling van het besteedbaar inkomen de afnemende leencapaciteit.

Naast de prijzen zijn ook de transactieaantallen in het eerste kwartaal opnieuw gedaald. In het eerste kwartaal vonden 18.549 transacties plaats bij een NVM-makelaar. Het laagste aantal sinds het eerste kwartaal van 2008 en 14,2 procent lager dan een jaar geleden. In het vierde kwartaal van 2011 daalden de transactieaantallen ook al met een vergelijkbaar percentage. Aangezien NVM-makelaars een markt-aandeel hebben van 70 tot 75 procent gaat het in totaal waarschijnlijk om ongeveer 24.000 transacties. Deze transacties zullen in de loop van het tweede kwartaal bij de notaris passeren, en in het Kadaster worden bijgeschreven. Naar onze inschatting komt daarmee het aantal transacties in het tweede kwartaal op jaarbasis op 112.000 uit (figuur 2).

Verkopers

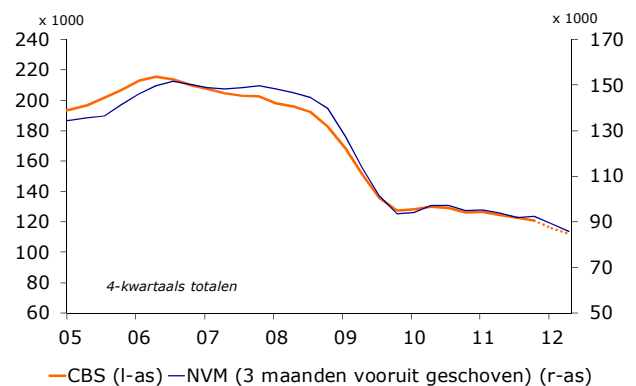
Het aantal te koop staande woningen is in het afgelopen half jaar niet verder opgelopen. Onder de huidige marktomstandigheden moet dit vooral worden gezien als een gebrek aan vertrouwen bij potentiële verkopers. Een klein deel van de verkopers die al een bord in de tuin had staan, heeft de vraagprijs in het eerste kwartaal van 2012 verlaagd. Dat dit niet massaal gebeurt is op zich een positief signaal, omdat verkopers blijkbaar niet genooddaakt zijn om hun woning snel te verkopen. De lage werkloosheid en betalingsachterstanden sterken deze conclusie. Anderzijds kunnen huishoudens hun vraagprijs niet altijd verlagen, doordat de doorstroming naar een andere woning wordt bemoeilijkt als gevolg van

Figuur 1: prijsontwikkeling NVM



Bron: NVM

Figuur 2: Transactieaantallen



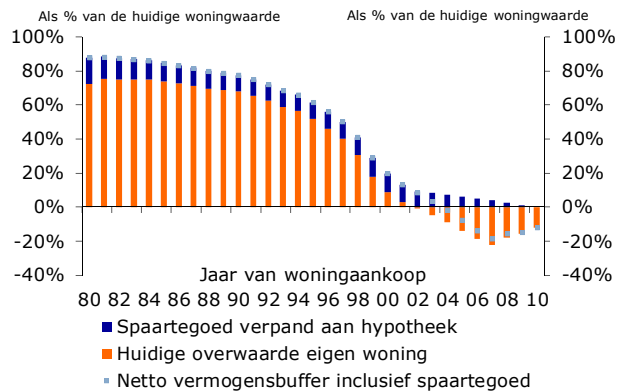
Bron: NVM, CBS en Rabobank



NVM-cijfers weinig rooskleurig

een restschuld bij verkoop (figuur 3). In het laatste geval zullen huishoudens meer moeten gaan aflossen of moeten de woningprijzen weer gaan stijgen, wat op korte termijn niet te verwachten is. Dat de vraagprijzen zeer gestaag dalen heeft als de consequentie dat verkopers moeite hebben om een geschikte koper te vinden, met als gevolg lage transactie aantallen.

Figuur 3: Eventuele restschuld bij verkoop



Bron: DNB

Verwachtingen

Momenteel zijn vraag en aanbod behoorlijk uit balans. De verwachting is dat richting het eind van het jaar de vraag naar woningen iets zal aantrekken. Dit zal vooral worden veroorzaakt door duidelijkheid over de bezuinigingen en de economie die iets aantrekt. De vraag zal echter onvoldoende toenemen om het aanbod te absorberen. Verkopers zullen kopers dus tegemoet moeten komen door middel van een lagere vraag- en transactieprijs. Als gevolg hiervan zullen de transactie aantallen in de loop van het jaar naar schatting iets toenemen. Per saldo zullen de prijzen in 2012 naar verwachting met

5 procent dalen. De helft van deze daling wordt veroorzaakt door het overloopeffect uit 2011. Dat we niet negatiever zijn geworden over de prijsontwikkeling ten opzichte van het Kwartaalbericht Woningmarkt van februari komt doordat de prijsdaling in de eerste twee maanden van dit jaar beperkt was.

Kanttekening bij de verwachtingen is wel dat wanneer de overdrachtsbelasting niet blijvend wordt verlaagd of de economische tegenwind weer harder opsteekt, dit leidt tot een verdere daling van de transactie aantallen. Ook kan nieuw (bezuinigings-)beleid van het kabinet, ondanks de gevraagde duidelijkheid, ook tot een neerwaartse aanpassing van de prijzen leiden.

NVM-cijfers weinig rooskleurig



Rabobank

Rabobank Economic Research Department

	Tel.	E-mail:
<u>Chief economist</u>	+31 30 21	
Wim Boonstra	66617	W.W.Boonstra@rn.rabobank.nl
<u>International Economic Research</u>		
Allard Bruinshoofd*	63272	W.A.Bruinshoofd@rn.rabobank.nl
<u>Macro</u>		
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
<u>Country Risk</u>		
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>National Economic Research</u>		
Hans Stegeman*	31407	H.W.Stegeman@rn.rabobank.nl
<u>Macro</u>		
Ruth van de Belt	60143	R.Belt@rn.rabobank.nl
Maarten van der Molen	64214	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
<u>Regional</u>		
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>Financial Sector Research</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

*Head