

Kwartaalbericht Woningmarkt

Markt voor bestaande woningen

Woningprijzen dalen verder

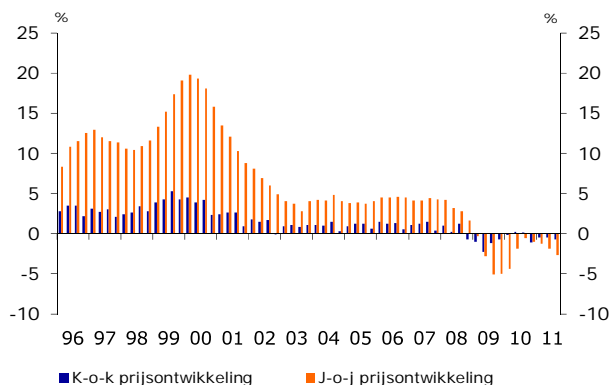
De prijzen voor bestaande koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2011 voor het vierde achtereenvolgende kwartaal gedaald. Op basis van de index bestaande koopwoningen (PBK-index) van het CBS/Kadaster daalden de prijzen in het derde kwartaal van 2011 met 0,7 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het tempo waarmee de prijzen nu dalen, komt overeen met dat van de drie voorgaande kwartalen (figuur 1). Het huidige prijsniveau ligt inmiddels 2,7 procent lager dan een jaar geleden.

De recente daling betekent een nieuw dieptepunt van de huizenprijzen sinds het begin van de crisis eind 2008. Sindsdien zijn de nominale prijzen met 9,1 procent gedaald. Wanneer ook de inflatieontwikkeling in ogenschouw wordt genomen, bedraagt de prijsdaling 14,0 procent. Daarmee hebben de reële prijzen het niveau bereikt van eind 2001 (figuur 2).

Dat de prijzen verder zijn gedaald, komt niet als een verrassing. Dat de vraag, ondanks de verlaagde overdrachtsbelasting, relatief beperkt is toegenomen komt door de economische en beleidsmatige onzekerheid. Allereerst zorgt de Europese schuldencrisis voor onzekerheid, iets wat ook blijkt uit het sterk gedaalde consumentenvertrouwen. Dit effect wordt versterkt nu ook de economische vooruitzichten naar beneden toe zijn bijgesteld. Maar ook de berichtgeving over de bezuinigingsplannen, de dalende koopkracht, de mogelijke pensioenverlaging en blijvende onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek spelen een rol.

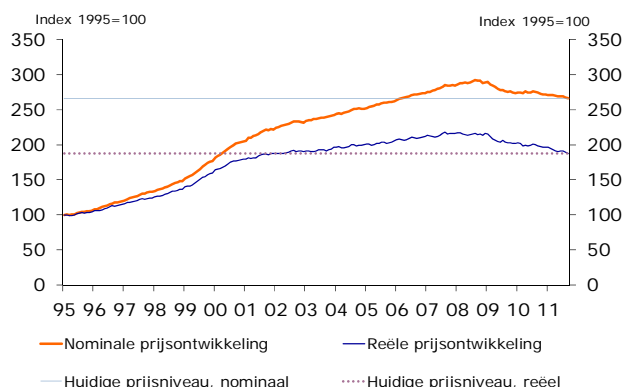
In tegenstelling tot de vraag neemt het aanbod alleen maar toe (zie paragraaf 'aanbod woningen'). Ook de transactieaantallen van het Kadaster laten in het derde kwartaal van 2011 op jaarbasis een nieuw dieptepunt zien (zie paragraaf 'transactieaantallen'). Hierbij moet wel worden benadrukt dat de effecten van de verlaagde overdrachtsbelasting nog niet in deze cijfers zijn terug te zien,

Figuur 1: Versnelde prijsdaling



Bron: CBS

Figuur 2: Prijswontwikkeling en de rol van inflatie



Bron: CBS

Kwartaalbericht Woningmarkt

aangezien deze transacties met een vertraging van enkele maanden worden geregistreerd. Maar inmiddels wijst alles erop dat de effecten hiervan beperkt zijn. Zo registreerde de NVM maar een beperkte toename van het aantal transacties in het derde kwartaal.

Verwachtingen prijsontwikkeling

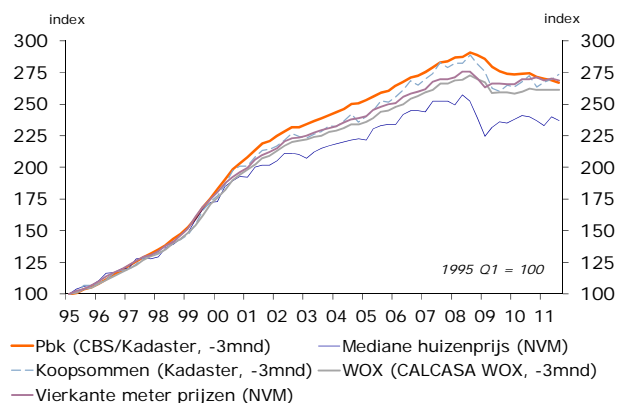
In het laatste kwartaal van 2011 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting verder dalen. Over geheel 2011 verwachten wij een prijsdaling van ruim 2 procent. In 2012 zullen de prijzen naar verwachting met 3 procent dalen. De versnelling van de daling wordt veroorzaakt doordat het niveau aan het eind van 2011 lager is dan het gemiddelde niveau in 2011; op kwartaalbasis zullen de dalingen niet groter zijn dan in 2011. De daling zelf komt voort uit de economische en beleidsmatige onzekerheid. Hierdoor zal het aanbod groter blijven dan de vraag. Maar ook het besteedbaar inkomen zal in 2012 onder druk blijven staan door de overheidsbezuinigingen, met als gevolg een lagere leencapaciteit bij huishoudens.

Voorspellingen voor de periode na 2012 gaan met meer onzekerheid gepaard, maar op basis van de huidige vooruitzichten verwachten wij geen nominale prijsstabilisatie voor eind 2013. Belangrijke factor hierbij is de inflatie. Hogere inflatie en loonontwikkeling kunnen dit proces versnellen en vice versa. In reële termen zal prijsstabilisatie langer op zich laten wachten, aangezien de koopkracht in de komende jaren onder druk blijft staan. Een inhaalvraag zou dit neerwaartse effect op termijn kunnen temperen. Hiervoor is dan wel een toename van het vertrouwen in de economie en de woningmarkt nodig.

Verschillende indicatoren

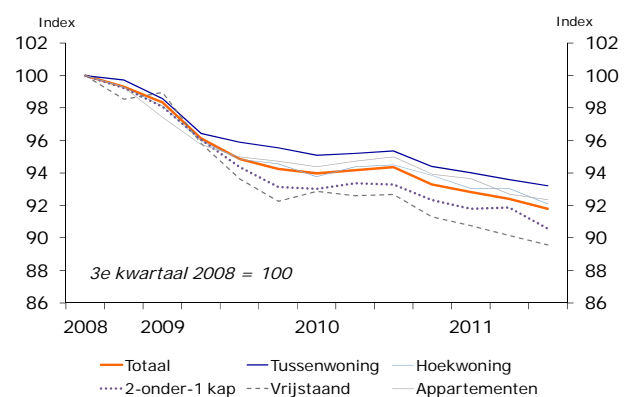
Naast de PBK-index toont figuur 3 nog vier andere indicatoren die de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen meten. De mediane huizenprijs en de vierkantemeterprijs van de NVM laten beide een daling zien op kwartaalbasis

Figuur 3: Vijf indicatoren prijsontwikkeling



Bron: CBS, NVM, Calcasa Wox, Kadaster

Figuur 4: Prijsontwikkeling per segment



Bron: CBS

Kwartaalbericht Woningmarkt

van respectievelijk 1,3 en 0,5 procent. Het voordeel van beide reeksen is dat ze twee á drie maanden voorlopen op de reeks van het CBS. Nadeel is dat de cijfers van de NVM zijn gebaseerd op ongeveer 70 procent van de markt en veel gevoeliger zijn voor veranderingen in de samenstelling van verkochte woningen.¹ De koopsommenreeks van het Kadaster laat in tegenstelling tot de overige reeksen een stijging zien van 1,6 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook deze reeks wordt echter niet gecorrigeerd voor samenstellingseffecten en kent bovendien niet het voordeel van eerdere registratie van transacties.

Prijzontwikkeling naar segment

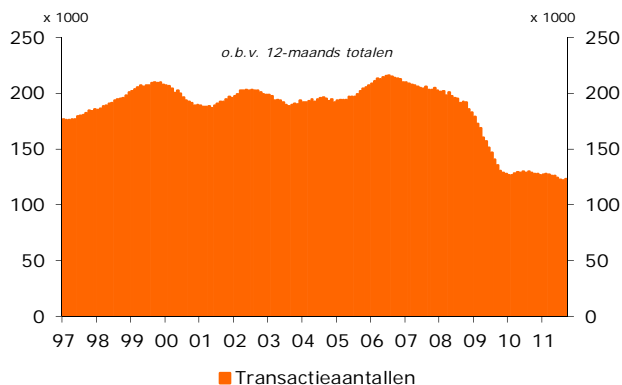
De omvang en de snelheid waarmee de prijzen dalen, verschilt per segment (figuur 4). In het derde kwartaal van 2011 daalden de prijzen van twee-onder-een-kapwoningen ten opzichte van het kwartaal ervoor het sterkst, namelijk met 1,4 procent. De waarde van tussenwoningen en appartementen daalden het minst, beide met 0,4 procent. Wanneer we kijken naar de totale omvang van de daling sinds het begin van de crisis, zien we duidelijk dat het duurdere segment -twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen- het sterkst in waarde zijn gedaald, respectievelijk 9,4 en 10,4 procent. De omvang van de totale prijsdaling was in het goedkopere segment minder sterk, met percentages variërend van 6,8 tot 7,9 procent. Oorzaak is dat in het duurdere segment de verhouding tussen vraag en aanbod sterker is verslechterd dan in het goedkopere segment. Zo staan vrijstaande woningen anderhalf keer zo lang te koop als tussenwoningen.

Transactieaantallen dalen nog altijd

In het derde kwartaal van 2011 vonden er 30.769 transacties plaats, 5 procent minder dan in het derde kwartaal van 2010. Op jaarbasis kwam het aantal transacties in het derde kwartaal uit op 122.752, een nieuw dieptepunt (figuur

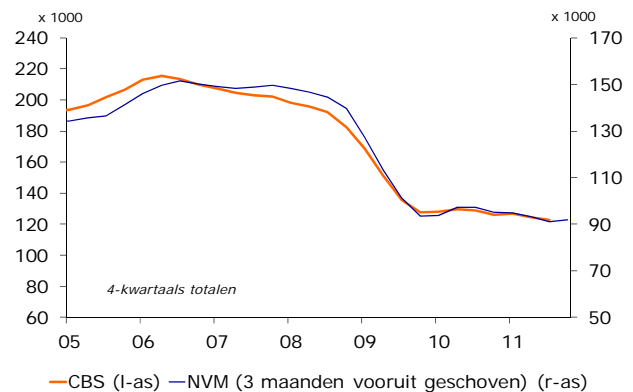
¹ Zie [Kwartaalbericht van mei 2011](#) voor een toelichting.

Figuur 5: Transactieaantallen zakken verder weg



Bron: CBS

Figuur 6: Transacties: CBS versus NVM



Bron: CBS en NVM

Kwartaalbericht Woningmarkt

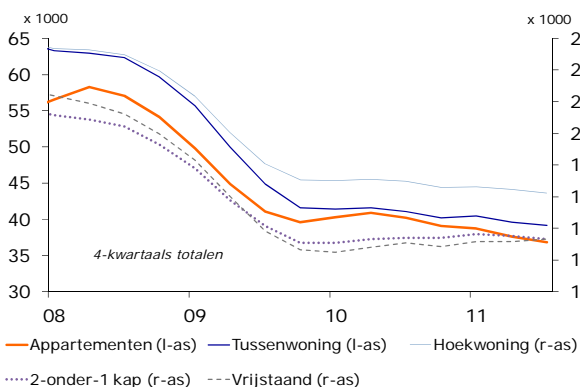
5). In de periode vierde kwartaal 2009 – eerste kwartaal 2011 schommelde het aantal transacties in een bandbreedte van 126.000 en 130.000. Maar sinds het tweede kwartaal van 2011 is deze bandbreedte in negatieve zin doorbroken. De eventuele positieve effecten van de verlaging van de overdrachtsbelasting zijn nog niet verwerkt in deze cijfers, aangezien de transacties bij het Kadaster worden geregistreerd bij overdracht. In tegenstelling tot het Kadaster registreert de NVM de transacties op het moment van verkoop. Hierdoor loopt de registratie van transacties twee à drie maanden voor. De effecten van de overdrachtsbelasting zijn dus wel in de cijfers van de NVM terug te zien.

In de drie kwartalen voorafgaand aan het derde kwartaal daalden de transactie-aantallen bij NVM-makelaars jaar-op-jaar met gemiddeld 5,3 procent. In het derde kwartaal was er weer sprake van een toename van het aantal transacties met 3,9 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 (figuur 6). Een behoorlijke verbetering. Maar de NVM heeft hier zelf al bij aangegeven dat dit vooral te danken was aan de maand juli. Het positieve effect van de overdrachtsbelasting was in september alweer zo goed als verdwenen, aldus de NVM. Daarnaast is het marktaandeel van de NVM niet constant. Indien dit is afgenomen ten opzichte van een jaar geleden, zal het CBS/Kadaster een stijging van het aantal transacties waarnemen van meer dan 3,9 procent in het volgende kwartaal en vice versa.

Niet alle woningen verkopen even goed

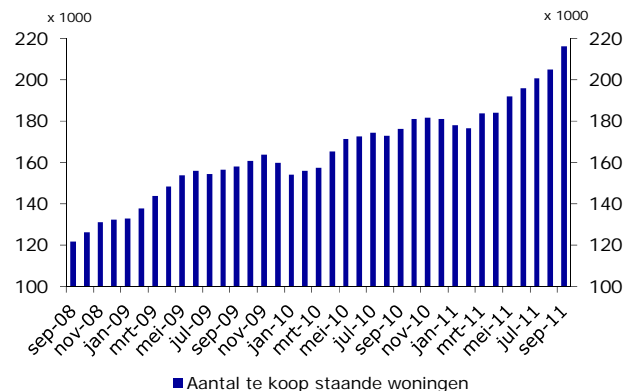
Zoals hierboven omschreven, daalde het totale aantal transacties in het derde kwartaal van 2011. Er bestaan echter wel verschillen tussen de segmenten. Zo werden er in het derde kwartaal 3.531 vrijstaande woningen verkocht, een stijging van 4,3 procent ten opzichte van een jaar geleden (figuur 7). Het aantal appartementen dat werd verkocht nam echter af met 8,1 procent. De overige woningtypen –tussen-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen- lieten alle een daling zien van 4 á 6 procent.

Figuur 7: Transactieaantallen per segment



Bron: CBS

Figuur 8: Aanbod koopwoningen



Bron: Huizenzoeker.nl

Kwartaalbericht Woningmarkt

Ten opzichte van voor de crisis zijn de transactieaantallen, op basis van jaartotalen, inmiddels met 36 procent gedaald. In tegenstelling tot de recente ontwikkelingen ontlopen de percentages van de verschillende segmenten elkaar hier nauwelijks. Twee-onder-een-kapwoningen lieten met 34,9 procent de kleinste daling zien. Vrijstaande woningen vertoonden de grootste daling: 37,2 procent.

Aanbod neemt verder toe

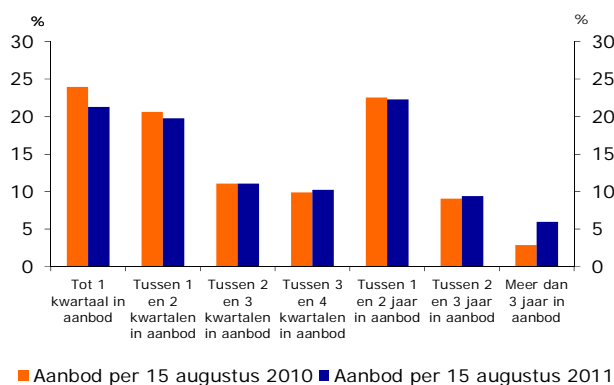
De afname van het aantal transacties gaat gepaard met een toename van het aantal te koop staande woningen. In september stonden er 216.145 woningen te koop, een toename van 11.268 ten opzichte van de maand augustus (figuur 8). Dit is de sterkste toename in een maand tijd sinds het begin van de reeks, september 2008.

Tijdsduur van het aanbod

Behalve dat er meer woningen te koop staan, staan ze ook langer te koop. Een woning staat inmiddels gemiddeld 268 dagen te koop, 11 dagen meer dan een kwartaal eerder. De verschillen tussen woningtypen zijn echter groot. Tussenwoningen hebben gemiddeld 212 dagen een verkoopbord in de tuin staan. Vrijstaande woningen staan het langst te koop, gemiddeld 357 dagen.

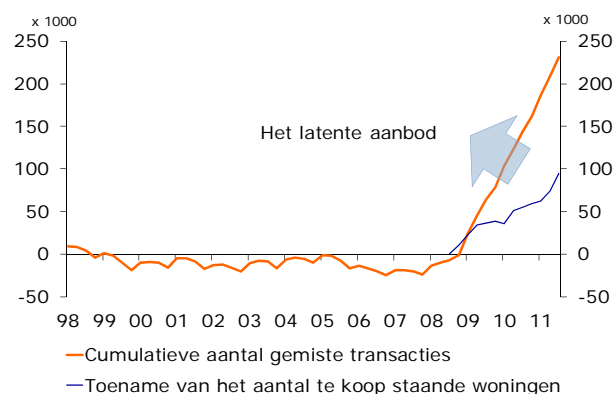
Dat een deel van de woningen al lang in de verkoop staat, blijkt ook uit figuur 9. Het percentage woningen dat langer dan drie jaar te koop staat, is in een jaar tijd gestegen van 2,9 naar 6 procent. In absolute getallen gaat het dus om ongeveer 13.000 woningen. Eigenaren van deze woningen, die tevens in 2008 een nieuwe woningen hebben aangekocht, verliezen per 1 januari 2012 het recht op dubbele hypotheekrenteaftrek. In de komende maanden zal de druk bij hen toenemen om tot een transactie te komen. Dit zal gepaard gaan met prijsdalingen. Het effect op de totale markt is beperkt omdat het om maximaal 13.000 woningen gaat. Het daadwerkelijke aantal is waarschijnlijk fors lager omdat een deel van deze huishoudens eerst de oude woning wil verkopen voordat het op zoek gaat naar een nieuwe woning.

Figuur 9: Woningen staan langer te koop



Bron: NVM

Figuur 10: Het latente aanbod blijft hoog



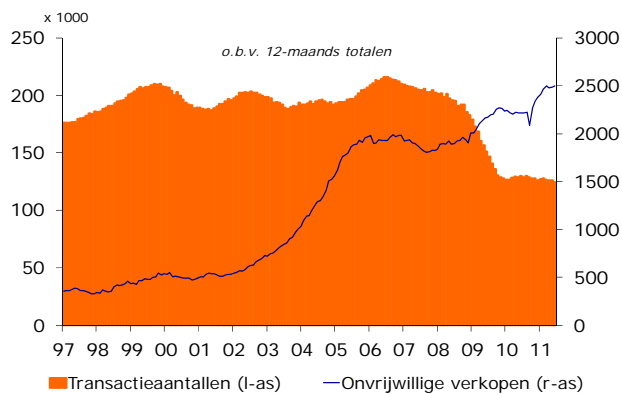
Bron: CBS en huizenzoeker.nl

Latent aanbod

Voorafgaand aan de crisis wisselde jaarlijks gemiddeld 0,73 procent van de woningen van eigenaar. Met de huidige woningvoorraad van 7,2 miljoen woningen,

komt dit overeen met 52.560 transacties per kwartaal. In het derde kwartaal van 2011 waren dit er echter 30.769. Als huizenbezitters hun woningen in dezelfde mate zouden willen verkopen als voorheen, betekent dit dat er in het derde kwartaal bijna 22.000 woningen meer zouden zijn aangeboden dan verkocht (de zogenoemde 'gemiste transacties'). Dit laatste komt ook overeen met een toename van het aanbod met 20.362 woningen.

Figuur 11: Aantal gedwongen verkopen



Bron: CBS en Kadaster

De toename van het aanbod en de 'gemiste' transacties hebben niet altijd gelijke tred gehouden (figuur 10). Wanneer we de toename van het aanbod in mindering brengen bij het aantal 'gemiste transacties' komen we tot het

latente aanbod. Sinds het derde kwartaal van 2008 is het cumulatieve aanbod dat niet openbaar wordt aangeboden op de markt gegroeid tot 136.000.

Verwachting voor de transactieaantallen

De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft niet geleid tot de verwachte toename van het aantal transacties met 10 procent. In het vierde kwartaal van 2011 zullen de transactieaantallen met ongeveer 4 procent toenemen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Het totaal voor 2011 komt daarmee uit op 124.000. Gezien de onzekere situatie in Europa, de verslechterde economische vooruitzichten, de dalende koopkracht en de discussie over de pensioenen is er weinig aanleiding om een sterke toename van het aantal transacties te verwachten in 2012. Per saldo zal het aantal transacties uitkomen op 130.000. De stijging is vooral toe te schrijven aan verkopers die hun vraagprijs toch maar verlagen.

Gedwongen verkopen

In het derde kwartaal van 2011 vonden er 432 gedwongen verkopen plaats. Op basis van vier kwartaaltotalen gaat het om 2.500 woningen (figuur 11). Ten opzichte van twee jaar geleden is er sprake van een toename van 15,1 procent op jaarbasis. Dit is een sterke toename, zij het nog steeds op een zeer laag niveau. Als percentage van het totale aantal koopwoningen gaat het om slechts 0,06 procent. Ook in vergelijking met andere landen scoort Nederland goed.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Vergelijking met andere landen

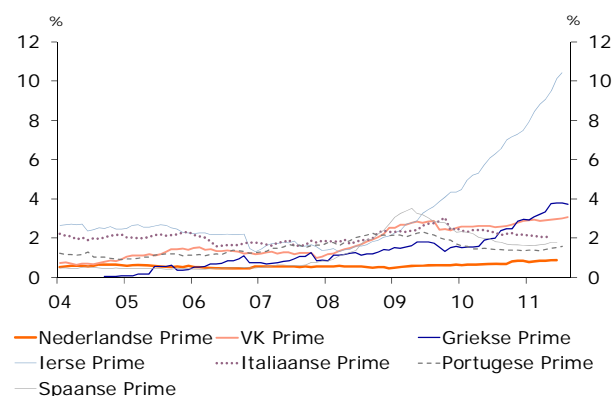
Het percentage huishoudens dat een betalingsachterstand heeft, is een indicatie voor het toekomstige aantal huishoudens dat uiteindelijk de woning gedwongen moet verkopen.² Uit figuur 12 blijkt dat het percentage betalingsachterstanden van zestig dagen en langer in Nederland weliswaar is gestegen, maar zich nog altijd op een laag niveau bevindt. In juni van dit jaar had 0,9 procent van de huishoudens een achterstand van meer dan zestig dagen (het gaat hier om gesecuritiseerde hypotheek, cijfers over de gehele markt zijn naar ons weten niet beschikbaar). In Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk lag dit percentage enkele malen hoger. Dat Nederlanders goed in staat zijn om aan hun betalingsverplichtingen te voldoen, komt deels doordat de werkloosheid in Nederland tijdens de crisis relatief laag is gebleven. Daarnaast kent Nederland een uitgebreid sociaal vangnet in de vorm van werkloosheidsuitkeringen, waardoor huishoudens niet meteen in de problemen komen wanneer ze hun baan verliezen. Tot slot sluiten Nederlandse huishoudens vaak een hypotheek af met een rentevaste periode van minimaal vijf jaar. Hierdoor zijn ze tot aan het moment van oversluiten immuun voor renteveranderingen (figuur 13).³ In landen als Spanje, Ierland en de Verenigde Staten werden juist hypotheek afgesloten met een relatief korte rentevaste periode.

Dat Nederlanders goed in staat zijn om aan hun betalingsverplichtingen te voldoen, vormt ook een deel van de verklaring waarom de huizenprijzen in Nederland tot op heden slechts langzaam zijn gedaald. Huishoudens die geen betalingsproblemen hebben, zullen immers hun vraagprijs minder snel verlagen, aangezien bij hen de noodzaak ontbreekt om de woning snel te verkopen.

² Op basis van vier miljoen huishoudens met een hypotheek kwam het aantal betalingsachterstanden in 2008 uit op 24.000. Hiervan werden er op jaarbasis 2.000 gedwongen verkocht (8,3%).

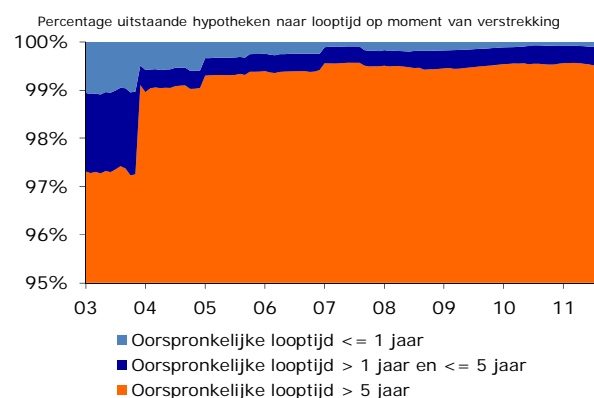
³ Maarten van der Molen en Hans Stegeman (2011), "De ongekende stabiliteit van de Nederlandse woningmarkt", Me Judice, 7 mei 2011.

Figuur 12: Betalingsachterstanden



Bron: Moody's

Figuur 13: Betalingsachterstanden beperkt



Bron: DNB