



Rabobank

Woningmarkt: Helaas geen verbetering

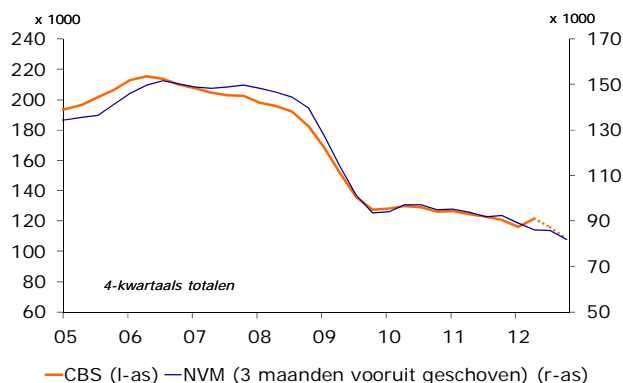
De woningmarkt zit al tijden in het slop, en de meest recente cijfers van de NVM wijzen niet op enige verbetering. Het aantal verkopen dat de NVM publiceert, is daarbij een belangrijke indicator voor de stand van zaken. In het derde kwartaal van 2012 zijn er 18.664 voorlopige koopcontracten gesloten, een daling van 17,2 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.

De cijfers van de NVM geven altijd het meest actuele beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit komt doordat de NVM het aantal voorlopige koopcontracten publiceert en niet, zoals het Kadaster, de daadwerkelijke overdracht, die gemiddeld genomen enkele maanden later plaatsvindt. In het derde kwartaal van 2012 zijn er 18.664 voorlopige koopcontracten gesloten, 17,2 procent minder dan in vorige kwartaal en hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Verklaring is dat huishoudens de woning eerder hebben aangekocht vanwege de onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli 2012. Gevolg is dat er in het tweede kwartaal relatief meer voorlopige koopcontracten zijn gesloten ten koste van het derde kwartaal. Maar ook als we de transacties van beide kwartalen bij elkaar optellen en deze vergelijken met dezelfde periode een jaar eerder is het aantal voorlopige koopcontracten met 9,2 procent gedaald. De cijfers van de NVM wijzen er dus op dat de neerwaartse trend nog altijd niet is doorbroken. De NVM wijt dit onder meer aan onvoldoende vertrouwen bij kopers als gevolg van de onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek.

Op basis van het marktaandeel van de NVM van 70 à 75 procent kunnen we ook een schatting maken van het aantal daadwerkelijke aantal woningoverdrachten in het vierde kwartaal van 2012. Op basis hiervan zal het aantal woningoverdrachten over geheel 2012 uitkomen op 108.000 woningen (figuur 1). Wellicht zal het uiteindelijke aantal iets hoger uitkomen doordat kopers eerder zaken willen doen in verband met de voorgenomen invoering van het Lente-akkoord per 1 januari 2013. Hierdoor moeten nieuwe hypotheek verplicht volgens een annuïtair schema worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.

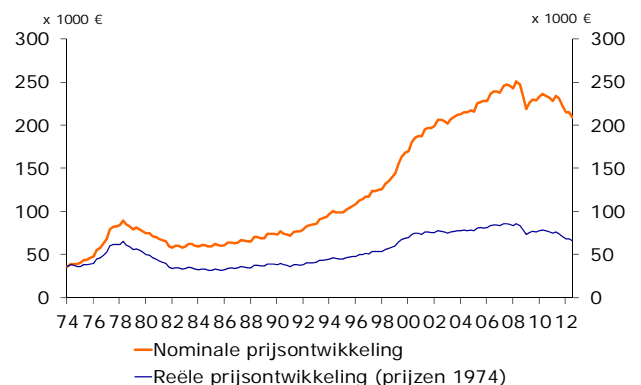
Naast het aantal koopovereenkomsten publiceert de NVM ook de gemiddelde transactieprijs. Deze is in het derde kwartaal gedaald van 215.000 naar 209.000 euro, het niveau van begin 2003 (figuur 2). Gecorrigeerd voor inflatie is het huidige prijsniveau vergelijkbaar met dat van net voor de eeuwwisseling. Opmerking bij de gemiddelde transactieprijs is wel dat deze gevoelig is voor samenstellingseffecten zoals het type woning en de regio waarin de woning staat. Hierdoor fluctueert de reeks aanzienlijk en is deze maar beperkt bruikbaar om uitspraken te doen over de prijsontwikkeling. Tot slot publiceert de NVM nog gegevens over het woningaanbod. Dit is in het derde kwartaal nauwelijks in omvang toegenomen. Woningen staan inmiddels gemiddeld elf maanden te koop, ten opzichte van ruim tien maanden in het vorige kwartaal. De NVM wijt dit vooral aan een gebrek aan nieuw aanbod, een teken dat potentiële verkopers, naast kopers, wachten op betere tijden.

Figuur 1: Transactieaantallen opnieuw lager



Bron: NVM, CBS, bewerking Rabobank

Figuur 2: Woningprijzen dalen verder



Bron: NVM, Reuters EcoWin, bewerking Rabobank

Woningmarkt: Helaas geen verbetering



Rabobank

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 Economisch Onderzoek</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 Economisch Onderzoek</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