

Kwartaalbericht Woningmarkt

Samenvatting en conclusies

Het jaar is slecht begonnen voor de markt van bestaande koopwoningen. In het eerste kwartaal van 2012 daalden de prijzen en werden er minder woningen verkocht. Dit beeld zal de komende kwartalen ongeveer hetzelfde blijven. Oorzaak is de fragiele economische situatie, de dalende koopkracht en lagere leencapaciteit van starters. Daarnaast speelt de onzekerheid over mogelijke werkloosheid en de verlaging van de pensioenen potentiële kopers parten. De aanpassing van de hypotheekrenteaftrek zal de komende tijd een drukkend effect hebben op zowel de prijzen als de transactie aantallen. Op langere termijn zal het de stabiliteit van de woningmarkt ten goede komen.

Naast kopers lijken ook verkopers niet te verwachten dat de woningmarkt op korte termijn zal herstellen. Zo is het aantal woningen dat te koop staat sinds september vorig jaar niet verder toegenomen, een teken dat potentiële verkopers de kans op verkoop lager inschatten. Verkopers die al een verkoopbord in de tuin hadden staan, hebben de *vraagprijs* in het eerste kwartaal sterker verlaagd dan in voorgaande kwartalen. Financiële druk was daarbij niet de belangrijkste reden, zoals blijkt uit het nog altijd zeer lage niveau van respectievelijk de betalingsachterstanden en de gedwongen verkopen.

De lagere vraagprijzen hebben nog niet geleid tot meer transacties. In het eerste kwartaal van 2012 vonden 23.951 transacties plaats, 15,5% minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Blijkbaar liggen de vraag- en aanbodprijzen nog altijd te ver uit elkaar om potentiële kopers over de streep te trekken. Door het gebrek aan vertrouwen bij kopers en de voorgenomen aanpassing van de fiscale regelgeving met betrekking tot de eigen woning, zullen vooral verkopers water bij de wijn moeten doen. In 2012 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting met 5% dalen. Hierbij kan de prijsontwikkeling per segment en regio sterk verschillen. In 2012 zal het aantal verkochte woningen lager liggen dan in 2011 en naar verwachting uitkomen op ongeveer 116.000.

Door de combinatie van veel aanbod en lage transactie aantallen zullen de prijzen ook in 2013 nog onder druk blijven staan. Daarnaast zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen extra onder druk komen te staan door de invoering van het nieuwe woningmarktbeleid. Niet zozeer omdat huishoudens minder kunnen lenen -de maximale hypotheek werd al gebaseerd op basis van annuïteit- maar omdat huishoudens zullen kiezen voor een lagere leensom vanwege de lagere maandlasten. De exacte vormgeving, en daarmee ook het exacte effect op prijzen en transacties, is op dit moment nog moeilijk in te schatten. Niet alleen zijn de huidige voorliggende plannen nog vaag, met de verkiezingen op komst is nog niet zeker dat een concretere vorm van deze voornemens wordt ingevoerd. Als de woningmarkt plannen worden ingevoerd, is niet te verwachten dat het nieuwe prijsevenwicht in 2013 wordt bereikt. Hierdoor zullen vooral de transactie aantallen verder onder druk komen te staan.

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