

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 transactieaantallen 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 het daaraan voorafgaande kwartaal. 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