

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Markt voor bestaande woningen

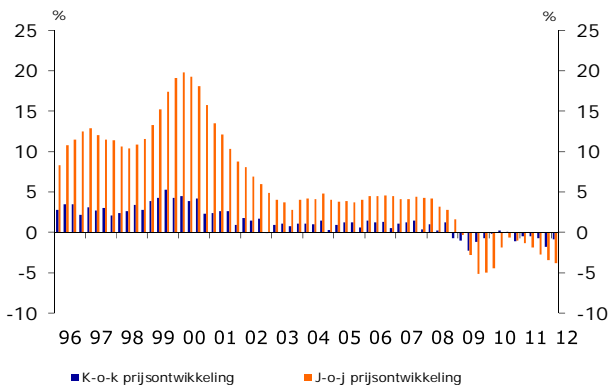
### Woningprijzen dalen minder snel

In het eerste kwartaal van 2012 daalden de prijzen op basis van de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS/Kadaster met 1,0% op kwartaalbasis. Ondanks dat de prijsdaling minder groot is dan in het vierde kwartaal van 2011, toen de prijzen met 1,7% daalden, is de daling groter dan de gemiddelde mutatie sinds het begin van de crisis eind 2008 (figuur 1). Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011 zijn de prijzen met 3,8% gedaald.

De recente daling betekent ook dat het verschil tussen het hoogtepunt van de index –augustus 2008- en het huidige prijsniveau opnieuw groter is geworden. Momenteel bedraagt dit verschil 11,8%, wat overeenkomt met het prijsniveau van halverwege 2005. Tijdens de vorige woningcrisis eind jaren zeventig daalden de prijzen –met een extra kwartaal- met bijna 35% (figuur 2). De verklaring is dat de rente en de werkloosheid nu niet of nauwelijks zijn opgelopen, dit in tegenstelling tot eind jaren zeventig. Dit laat zien dat prijsdalingen door verschillende factoren worden gedreven.

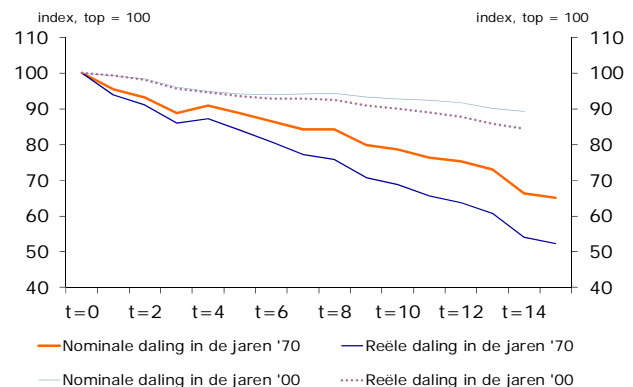
Dat de prijzen voor bestaande woningen nog altijd onder druk staan, komt niet als een verrassing. Potentiële kopers worden momenteel geconfronteerd met veel onzekerheid. De onzekerheid wordt veroorzaakt door twijfel over het toekomstig inkomen. Hierbij spelen de werkloosheid, de pensioenen en de bezuinigingen een belangrijke rol. Kopers die besluiten een woning aan te schaffen willen door de onzekere situatie minder geld besteden aan de aankoop van een woning. Ook de discussie over de hypotheekrenteaftrek speelden kopers tot voor kort parten. Uit verschillende enquêtes bleek dat ruim 80% van de bevolking er vanuit ging dat er in de komende tien jaar iets ging veranderen aan de hypotheekrenteaftrek. Op 26 april heeft een coalitie van vijf politieke partijen voor de woningmarkt op hoofdlijnen een aantal hervormingen aangekondigd. Over de timing en de invulling bestaat echter nog veel onduidelijkheid.

Figuur 1: Mutatie prijzen



Bron: CBS

Figuur 2: Prijsdaling jaren '70 en nu



Bron: NVM, CBS

# Kwartaalbericht Woningmarkt

---

Daarnaast kunnen de plannen bij de kabinetsformatie na 12 september nog wijzigen. Volledige duidelijkheid over de toekomst van de woningmarkt is er dus nog altijd niet.

## **Ook de leencapaciteit staat onder druk**

Naast de voortdurende economische en politieke onzekerheid worden starters sinds 1 augustus 2011 met een lagere leencapaciteit geconfronteerd. Dit ligt niet zozeer aan een lagere woonquote, maar aan de zogenaamde uitzonderingsclausule. Banken mogen de maximaal te lenen hypotheeksom niet verder verhogen als bijvoorbeeld wordt verwacht dat de starter in de toekomst meer gaat verdienen<sup>1</sup>. Daarnaast hebben starters een prikkel om hun aankoop uit te stellen, als zij verwachten dat hun toekomstige woning verder in waarde zal dalen. Tevens kunnen de bijkomende kosten bij aankoop niet worden 'terugverdiend' bij dalende woningprijzen. Hierdoor krijgen potentiële kopers de prikkel om hun woning met een langere tijdshorizon aan te schaffen, wat kan betekenen dat ze een stap in hun wooncarrière willen overslaan.

Het bovenstaande verhaal is minder relevant voor huidige woningbezitters omdat zowel de huidige als de toekomstige woning meebeweegt met de prijsontwikkeling. Rationeel heeft het uitstellen van de aankoop daardoor minder zin, maar in de praktijk stellen huishoudens de verhuizing uit. Nadeel voor een deel van deze woningbezitters is de eventuele restschuld bij verkoop. Hierdoor wordt verhuizen naar een andere koopwoning bemoeilijkt omdat vaak de restschuld niet kan worden meegefinancierd; ook dit zet een rem op de doorstroming.

## **Verwachting prijsontwikkeling**

In 2012 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting met 5% dalen. In 2012 wordt het merendeel van de prijsdaling veroorzaakt door het zogenaamde negatieve overloopeffect uit 2011, namelijk 2,6%. Het negatieve overloopeffect is ontstaan doordat het prijsniveau aan het eind van 2011 lager lag dan het gemiddelde van 2011. Gevolg is dat ook als de prijzen in 2012 niet zouden dalen, het gemiddelde niveau in 2012 lager zou liggen dan in 2011. Het resterende deel van de prijsdaling in 2012 wordt veroorzaakt door de onbalans tussen vraag en aanbod op het huidige prijsniveau. In de rest van dit jaar zullen kopers terughoudend blijven met de aanschaf van een woning. Voornaamste oorzaken zijn de fragiele economische situatie en de onzekerheid over de werkloosheid en de pensioenen.

De aangekondigde maatregelen op de woningmarkt zullen de prijzen in 2012 slechts beperkt drukken. Kopers kunnen immers nog altijd volledig gebruik maken van de huidige fiscale regelgeving. Wel zullen zij anticiperen op de prijsdaling in 2013 als gevolg van de aanpassing.

---

<sup>1</sup> M.T. van der Molen (2012) Aanschaffen woning is makkelijker, Rabobank Themabericht 2012/01

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Beleid sterk van invloed in 2013

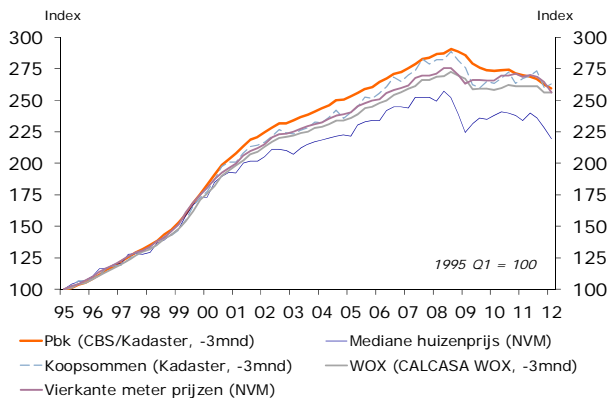
Beleidsveranderingen leiden in de regel naar een geleidelijke aanpassing van de prijzen. Wij verwachten daarom dat de prijzen in 2013 zich niet direct volledig zullen aanpassen aan de nieuwe kaders van de woningmarkt. Ook andere factoren beïnvloeden in hoge mate de prijsontwikkeling zoals de verder dalende koopkracht als gevolg van de voorgenomen lastenverzwaringen. De aantrekkelijke economie en daarmee het mogelijk groeiende vertrouwen van de consument zal de bovenstaande effecten slechts ten dele kunnen compenseren. Een prijs Herstel verwachten we daardoor ook in 2013 zeker niet en een verdere prijsdaling, mede onder invloed van beleidsmaatregelen, ligt meer voor de hand.

## Verschillende prijsindicatoren

Naast de PBK-index van het CBS/Kadaster zijn er nog vier andere indicatoren die de prijsontwikkeling van bestaande woningen meten (figuur 3). Naast de index publiceert het CBS nog de gemiddelde transactieprijs. Deze bedroeg in het eerste kwartaal van 2012 235.954 euro, 1,2% meer dan in het laatste kwartaal van 2011. In het vierde kwartaal van 2011 bedroeg de prijsdaling nog 5,0%. Dat de gemiddelde transactieprijs, in tegenstelling tot de index, flink schommelt komt doordat er niet wordt gecorrigeerd voor het type woning en de regio waarin de woning wordt verkocht. Ook in de reeks van de NVM wordt niet gecorrigeerd voor samenstellingseffecten. Voordeel is wel dat de NVM-cijfers twee á drie maanden voorlopen op de cijfers van het CBS/Kadaster.

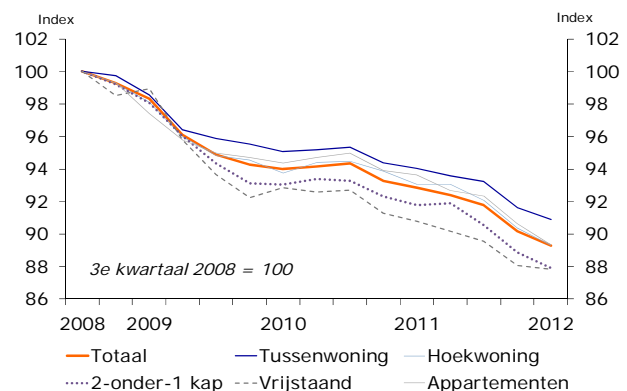
De mediane huizenprijs van de NVM is in het eerste kwartaal van 2012 gedaald met 4,0% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2011. Per saldo bedroeg de gemiddelde transactieprijs 214.000 euro. Hiermee heeft deze reeks een nieuw dieptepunt bereikt sinds het begin van de financiële crisis. Het vorige dieptepunt reesteert van het eerste kwartaal van 2009 toen de gemiddelde transactieprijs 219.000 euro bedroeg. Dat de prijzen in de tussentijd weer zijn opgelopen,

Figuur 3: Verschillende indexen



Bron: CBS, NVM, Calcasa WOX, Kadaster

Figuur 4: Prijsontwikkeling per segment



Bron: CBS

# Kwartaalbericht Woningmarkt

correspondeert niet met de daadwerkelijke waardeontwikkeling. De verklaring hiervoor zijn de eerder genoemde samenstellingseffecten.

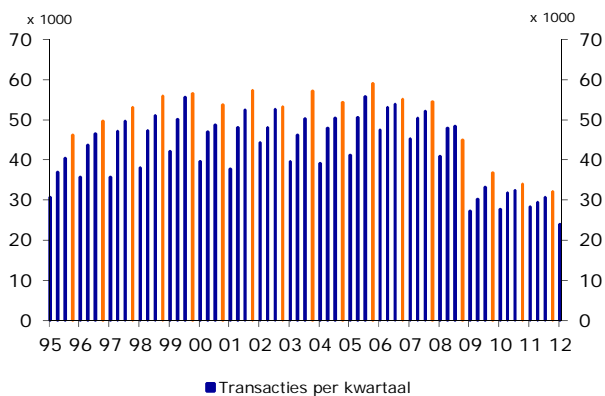
## Prijzontwikkeling per segment en regio

In het eerste kwartaal van 2012 daalden de prijzen van appartementen op kwartaalbasis het hardst, namelijk met 1,5%. Vrijstaande woningen daalden daarentegen op basis van de PBK-index met 'slechts' 0,3% in waarde. Dat de prijzen van vrijstaande woningen momenteel het minst zijn gedaald is opmerkelijk, aangezien vanaf het hoogste punt van de index -derde kwartaal 2008- vrijstaande woningen het sterkst in waarde zijn gedaald. Cumulatief zijn vrijstaande woningen inmiddels 12,2% minder waard. Tussenwoningen zijn van top-tot-dal het minst in waarde gedaald, namelijk met 9,1% (figuur 4). Behalve dat de prijsontwikkeling per segment verschilt, verschilt deze ook per regio. In de periode derde kwartaal 2008 - eerste kwartaal 2012 daalden de prijzen van bestaande koopwoningen in een bandbreedte van 3 tot 16%. Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard door de demografische ontwikkeling.

## Nieuw dieptepunt transactieaantallen

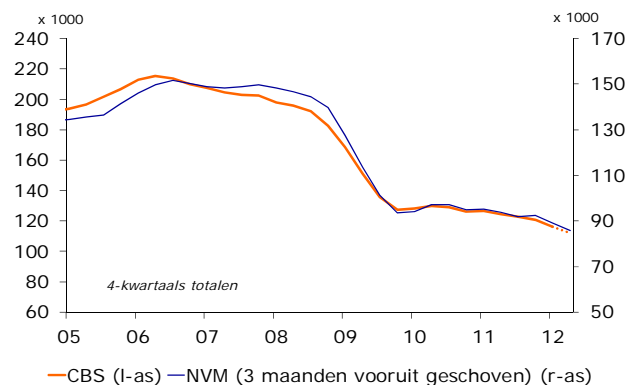
In het eerste kwartaal van 2012 wisselden 23.951 woningen van eigenaar. Sinds het begin van de reeks in 1995 hebben er in een kwartaal nog nooit zo weinig transacties plaatsgevonden (figuur 5). Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011 is het aantal transacties met 15,5% gedaald. Op jaarbasis gaat het inmiddels om 116.332 woningen, en ook dit is een record. In het eerste jaar na de crisis daalde het aantal transacties van ruim 200.000 per jaar naar 127.000 per jaar in het vierde kwartaal van 2009. In de anderhalf jaar daarna schommelde het aantal transacties in een bandbreedte van 126.000 - 128.000. Sinds het tweede kwartaal van 2011 daalt het aantal transacties ieder kwartaal verder met 2.000.

Figuur 5: Transactieaantallen op dieptepunt



Bron: CBS

Figuur 6: Transactieaantallen NVM



Bron: CBS en NVM

# Kwartaalbericht Woningmarkt

Ook de transactie-aantallen van NVM-makelaars bereikten een nieuw dieptepunt in het afgelopen kwartaal. Op jaarbasis gaat het momenteel om 85.915 transacties (figuur 6). Op basis van deze cijfers, die twee tot drie maanden voorlopen op die van het CBS, is een daling van de transactieaantallen in het tweede kwartaal zeer waarschijnlijk.

## Verwachting

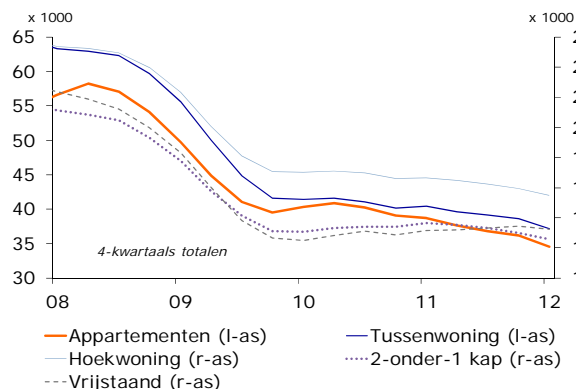
In de twee daaropvolgende kwartalen zal het aantal transacties iets toenemen ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. Huishoudens die nog gebruik willen maken van de huidige fiscale regelgeving zullen voor 1 januari 2013 zaken willen doen. De positieve impuls die hier vanuit gaat zal de huidige neerwaartse trend naar verwachting compenseren, maar niet sterk overtreffen. Per saldo zal het aantal transacties uitkomen op 116.000. Als de voorlopige maatregelen daadwerkelijk van kracht zullen worden per 1 januari 2013 zal het aantal transacties waarschijnlijk fors terugvallen.

Voornaamste oorzaak is dat de prijzen zich niet direct zullen aanpassen aan de nieuwe marktomstandigheden, waardoor potentiële kopers een prikkel hebben om hun aankoop uit te stellen. Wanneer huishoudens hun hypotheek niet kunnen meenemen bij een verhuizing, zal dit een extra drukkend effect hebben op de transactieaantallen.

## Transactieaantallen naar type

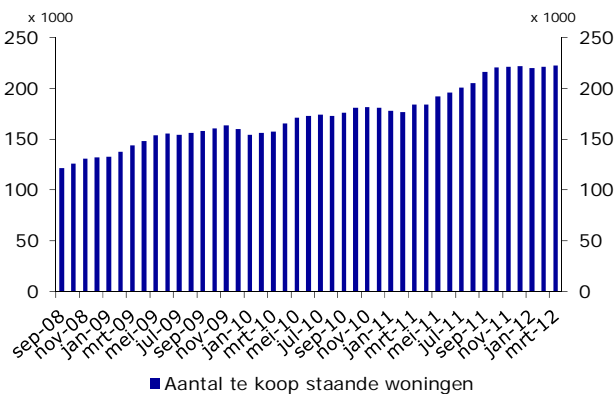
De daling van de transactieaantallen is niet gelijk verdeeld over de verschillende segmenten. Zo werden er op jaarbasis respectievelijk 10,9 en 8,2% minder appartementen en tussenwoningen verkocht, terwijl er 0,5% meer vrijstaande woningen van eigenaar wisselden (figuur 7). Die grotere terugval in het goedkopere segment wordt verklaard doordat starters meer moeite en minder interesse hebben om de woningmarkt te betreden.

Figuur 7: Transactieaantallen naar type



Bron: CBS

Figuur 8: Woningaanbod nauwelijks gestegen



Bron: Huizenzoeker.nl

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Aanbod neemt niet verder toe

Ondanks dat de transactieaantallen verder zijn gedaald, is het aanbod nauwelijks verder toegenomen. In maart van dit jaar werden zo'n 222.000 woningen te koop aangeboden, 1.000 woningen meer dan in december (figuur 8). Ook in de twee voorgaande jaren nam het aantal te koop staande woningen in de periode oktober - maart nauwelijks toe. De beperkte toename in combinatie met de lagere transactieaantallen en het lage consumentenvertrouwen zou er ook op kunnen wijzen dat potentiële kopers wachten op betere tijden voordat zij hun woning te koop aanbieden.

## Tijdsduur van het aanbod

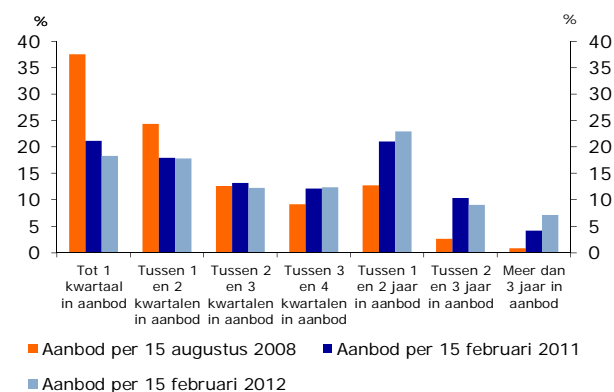
De combinatie van weinig verkopen en de beperkte aanwas van nieuw aanbod leiden tot een gemiddeld hoger aantal dagen dat een woning te koop staat. Een woning staat inmiddels gemiddeld 294 dagen te koop. In vergelijking met een kwartaal geleden gaat het om een stijging van meer dan 9%. Wel bestaat er een grote variatie tussen de verschillende woningtypen. Zo staan tussenwoningen gemiddeld 244 dagen te koop en vrijstaande woningen inmiddels 368 dagen.

Dat woningen langer te koop staan, kunnen we ook afleiden uit het percentage woningen dat minder dan een kwartaal wordt aangeboden. Dit percentage is gedaald van 37,6% in augustus 2008 naar 18,3% nu. Het percentage woningen dat langer dan drie jaar te koop staat, is daarentegen verder opgelopen van 0,9% naar 7,2% (figuur 9). In absolute aantallen gaat het dan om bijna 16.000 woningen.

## Vraagprijs van te koop staande woningen

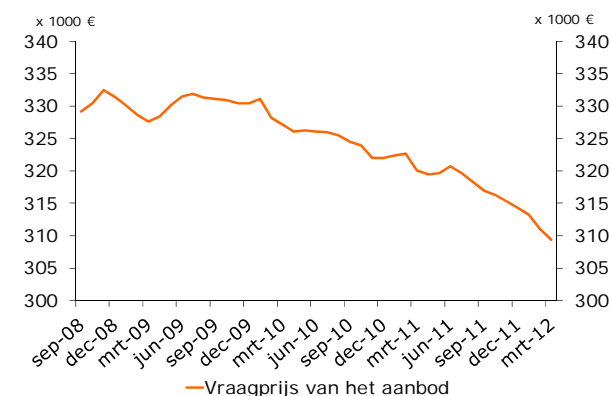
De verkopers die al een bord in de tuin hadden staan, hebben in het afgelopen kwartaal hun vraagprijs verder verlaagd. In het eerste kwartaal van 2012 bedroeg de gemiddelde vraagprijs 311.210 euro (figuur 10). Dat de gemiddelde vraagprijs ruim 70.000 euro hoger ligt dan de gemiddelde transactieprijs komt

Figuur 9: Duur van het aanbod



Bron: NVM

Figuur 10: Veel dure woningen te koop

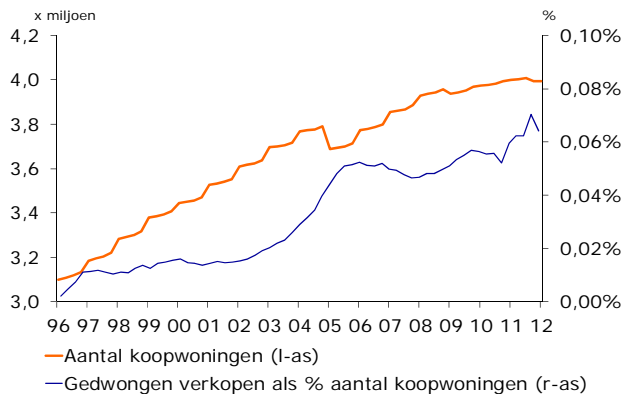


Bron: Huizenzoeker.nl

# Kwartaalbericht Woningmarkt

onder meer door de samenstelling van beide. Zo staan er relatief meer vrijstaande woningen te koop dan er worden verkocht. Daarnaast bestaat er een natuurlijk verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke transactieprijs.

**Figuur 11: Gedwongen verkopen nemen iets af**



Bron: CBS en Kadaster

Ten opzichte van het laatste kwartaal van 2011 daalde de gemiddelde vraagprijs met 1,3%. Per saldo liggen de vraagprijzen nu 6,1% lager dan in het vierde kwartaal van 2008. Dat de vraagprijzen minder hard zijn gedaald dan de transactieprijzen kan positief worden uitgelegd.

Blijkbaar is de verkoopdruk nog altijd beperkt. Overigens kunnen niet alle huishoudens hun vraagprijs gemakkelijk verder verlagen, aangezien ze dan een restschuld overhouden bij verkoop. Deze beperkt de doorstroming naar een volgende woning, omdat deze niet altijd kan worden meegefinancierd.

## Betalingsachterstanden en gedwongen verkopen

Uit gegevens van het BKR blijkt dat zo'n 50.000 huishoudens een betalingsachterstand van 120 aaneengesloten dagen op hun hypotheek hebben. Afgezet tegen het aantal koopwoningen gaat het momenteel om ruim 1%. Ondanks de toename blijft het niveau nog altijd laag. Ook resulteren lang niet alle betalingsachterstanden in een gedwongen verkoop. In het eerste kwartaal van 2012 vonden 575 executieveilingen plaats. In het vierde kwartaal van 2011 waren dit er nog 819. Daarmee bedraagt de daling bijna 30%. Op jaarbasis gaat het momenteel om 2.567 woningen, 0,06% van het aantal koopwoningen (figuur 11). Een lichte toename van de werkloosheid en de dalende koopkracht zullen naar verwachting leiden tot een geringe stijging van de betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Dat de stijging beperkt zal blijven, komt door de verstrekingsvoorwaarden, het sociale vangnet, de lage rente en de nominale stijging van de lonen.