

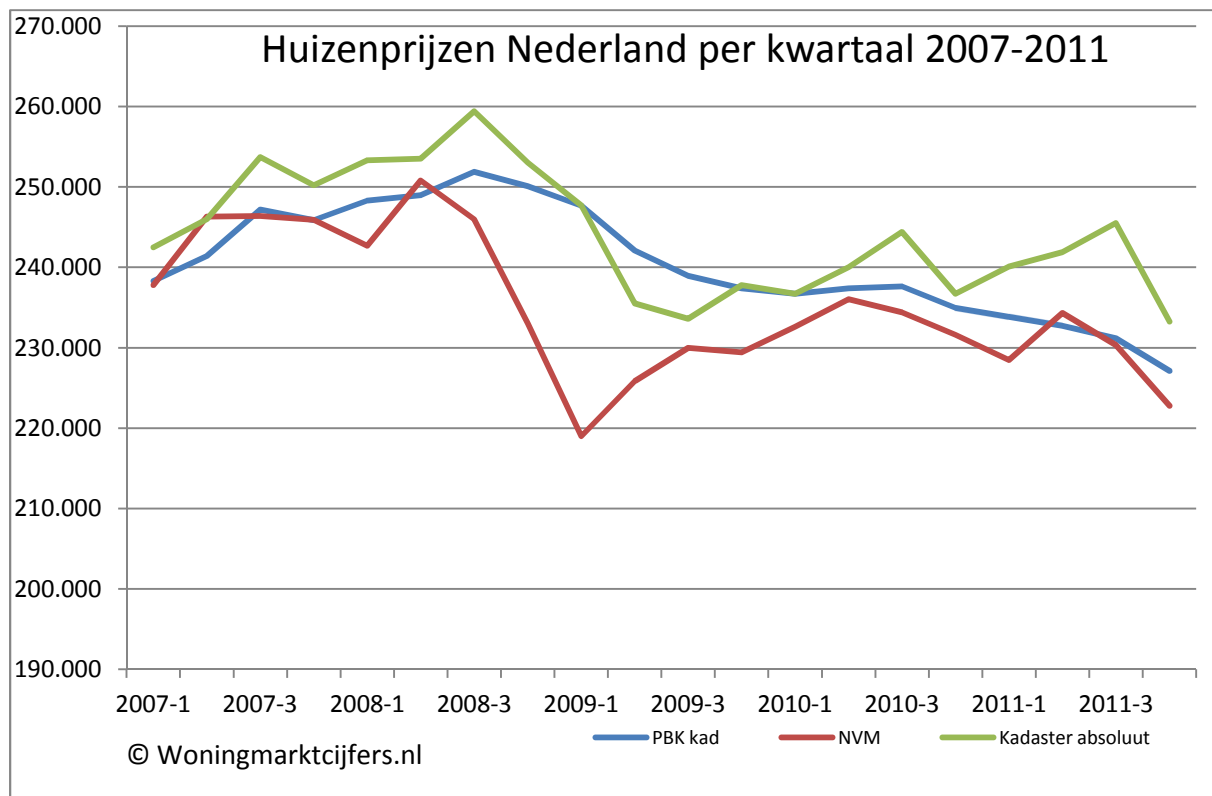
Woningmarkt wordt te negatief belicht

De woningmarkt heeft het als gevolg van de naweeën van de economische crisis nog steeds moeilijk, dat valt niet te ontkennen. De aanscherping van de leenquote begin dit jaar deed er een extra schepje bovenop. De lagere inkomensgroepen (veelal starters) konden plotseling tot € 30.000 minder financieren. De verlaagde overdrachtsbelasting per 1 juli 2011 heeft zeker voor extra transacties gezorgd, maar kon de verlaagde leenquote niet voldoende compenseren. Naast deze zogenaamde “harde factoren” zijn het vooral de meer “zachtere factoren”, zoals trends en opinies, die het consumentenvertrouwen bepalen. Dit laatste wordt gevoed door berichten van het CBS en het Kadaster, economen en maatschappelijke organisaties en de manier waarop de media hiermee omspringen. Zo bezien lijkt het een koud kunstje om de woningmarkt het graf in te prijzen en dat gebeurt dan ook met grote regelmaat. Positieve berichten scoren vrijwel niet. Het algemene belang, de economie en de werkgelegenheid in de sector boeien kennelijk evenmin. De woningmarkt verdient beter. Gevolg van dit alles: een daling in bijdragen van de woningmarkt aan de Nederlandse economie van 100 miljard, een daling van de waarde van alle woningen met 150 miljard, en vermoedelijk eenzelfde daling van de waarde van overig vastgoed.

Misleidende publicaties van het CBS en het Kadaster

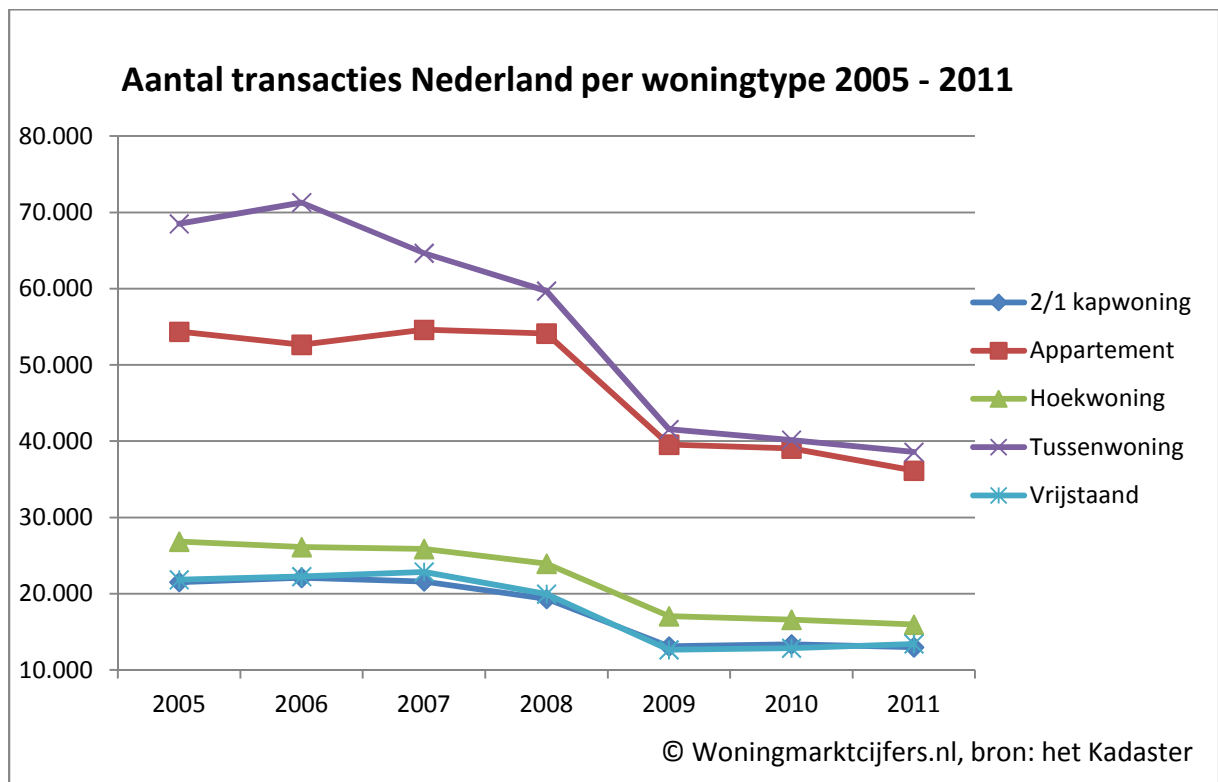
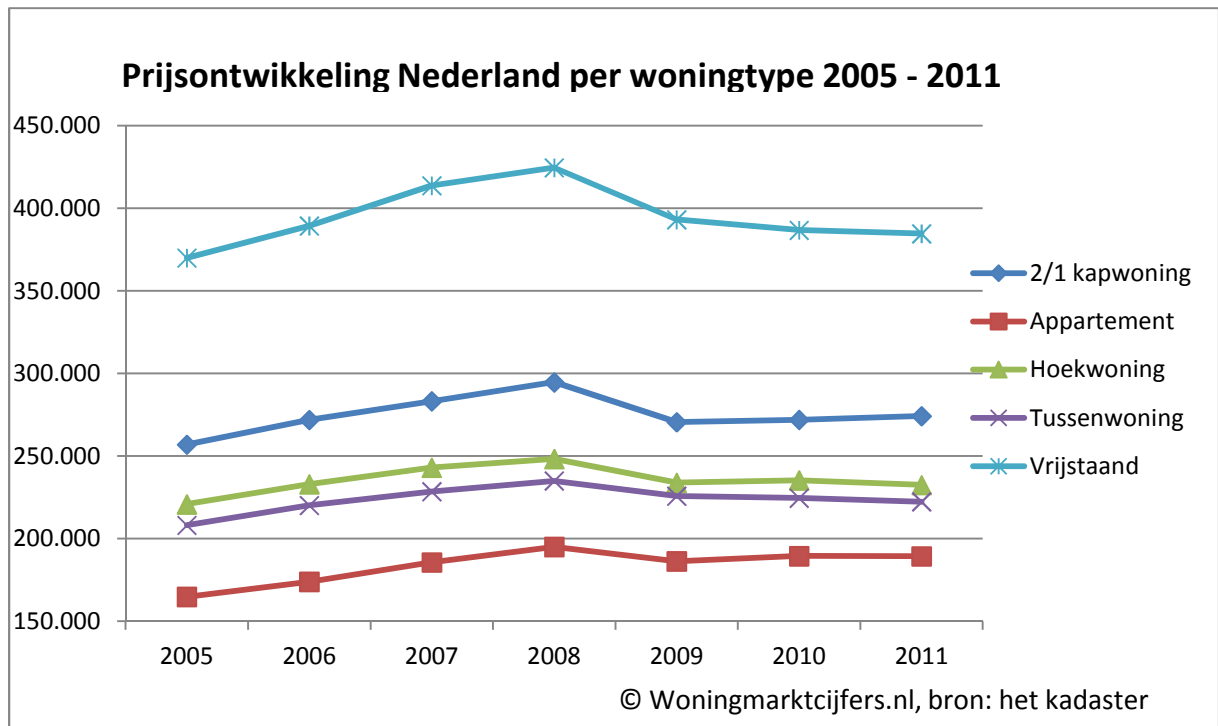
Het is waar, de maandberichten over de huizenprijzen van het CBS spreken de laatste twee jaar uitsluitend over een prijsdaling. Het gaat dan niet, zoals wordt gesuggereerd, om de absolute koopsomgegevens, die regelmatig een stijging laten zien, maar over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). In deze index wordt naast de gemiddelde koopsom en het aantal transacties per woningtype eveneens rekening gehouden met de WOZ waarde van de verkochte woningen. Met de index moet een meer evenwichtig beeld over de waardeontwikkeling van woningen ontstaan. Op zich is dat een goede zaak, er worden immers telkens andere woningen verkocht en een fors verschil in samenstelling naar woningtypen kan, zeker op maandbasis, tot grote verschuivingen leiden. De gemiddelde koopsom in absolute zin is een optelsom van alle koopsommen, gedeeld door het aantal transacties. Ook hier moet worden bedacht dat er telkens andere woningen worden verkocht, zodat een 100% vergelijking per definitie niet opgaat. Woningen worden na aankoop veelvuldig verbouwd, wanneer deze na enkele jaren opnieuw op de markt verschijnen, vervuilen deze de systematiek. Als er in de duurder provincies meer woningen worden verkocht, gaat het prijsgemiddelde omhoog, gebeurt dat in de goedkopere provincies dan zien we een dalend effect. Niettemin bieden de absolute cijfers op langere termijn (kwartaal- jaarbasis) ons inziens meer dan voldoende houvast als marktindicator. Daarnaast kennen we nog de kwartaalberichten van de NVM. De NVM publiceert bewerkte mediaanprijzen, die zijn gebaseerd op de verkoop van de bij de NVM aangesloten makelaars (ca. 75% marktaandeel). De meting vindt plaats op het moment van ondertekening van de koopakte bij de makelaar, op dit punt hebben de NVM cijfers een kwartaal voorsprong op de cijfers van het CBS en het Kadaster. Wij roepen het CBS en het Kadaster op de publicaties aan te passen.

Gemiddelde koopsom alle verkochte woningen (bron: het Kadaster)					
Jaar	2009	2010	ontwikkeling	2011	ontwikkeling
Koopsom	€ 238.300	239.500	+ 0,5%	240.100	+ 0,2%

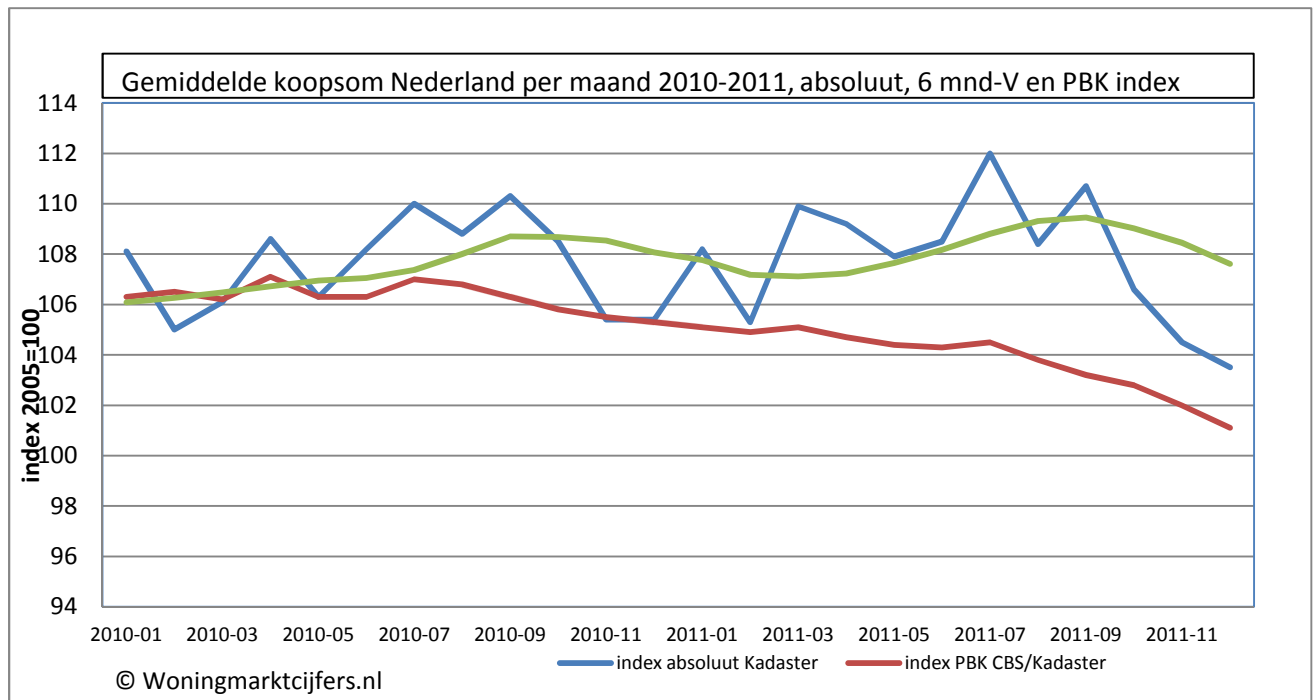


De ware feiten over de huizenprijzen

Als we de ontwikkelingen van de PBK index en de absolute koopsom op maandbasis vergelijken zien we steeds grotere verschillen ontstaan. De schommelingen van de absolute koopsom op maandbasis maakt duidelijk dat met deze methode geen objectieve analyse mogelijk is. Op kwartaal- en jaarbasis bieden de ontwikkelingen echter wel voldoende houvast, evenals een 6 maandenlijks voortschrijdend gemiddelde, zoals in de grafiek is toegepast. Op jaarbasis zien we dat in 2010 de gemiddelde koopsom met 0,5% is gestegen ten opzichte van 2009 en dat gemiddelde koopsom in 2011 met € 240.100 0,2% boven het niveau van 2010 uitkomt. De PBK index gaat, op een paar maanden na, voortdurend naar beneden. Of die grote afwijking terecht is valt niet geheel te verklaren. Allereerst is gekeken naar de prijsontwikkelingen per woningtype. In de tabel is te zien dat half- en vrijstaande woningen in prijs zijn gestegen. Vervolgens is gekeken naar het marktaandeel per woningtype. Dit onderzoek laat een toename zien van de verkoop van vrijstaande woningen, in feite een herstel van de ontwikkelingen in voorgaande jaren. De impact op de gemiddelde woningprijs als geheel is zeer beperkt. Bovendien is gekeken naar de verhouding per provincie. Deze doorrekening zorgde eveneens slechts voor een geringe afwijking in prijs-gemiddelde. Als we beide effecten (transacties per woningtype en per provincie) neutraliseren, levert dit een verschil in gemiddelde prijs op van ongeveer € 1.000. Tenslotte is gekeken naar het koopgedrag naar leeftijd. In 2011 nam het aantal kopers in de leeftijd tot 25 jaar af met ruim 20%. Deze groep betaalt gemiddeld € 175.000 voor een koopwoning. Het feit dat de groep jongere starters, vermoedelijk vanwege het leenquote-effect, minder actief is geweest, levert eveneens een prijsverhogend effect op. De hiervoor genoemde elementen zorgden in 2009 juist voor het omgekeerde effect. De daling van de verkoop van duurdere woningen en meer jongere kopers waren destijds in belangrijke mate verantwoordelijk voor de daling van de gemiddelde koopsom.



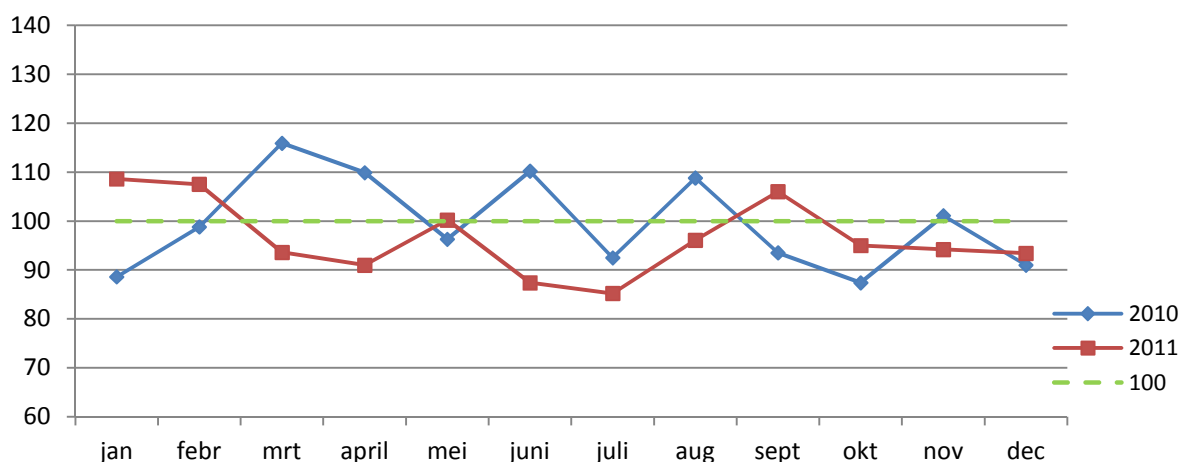
Ondanks oplopende prijzen (in 2011 was de koopsom elke maand hoger in vergelijking met 2010) blijft de PBK index zich in neerwaartse richting voortbewegen. In de grafiek is goed te zien dat het verschil tussen index en absolute koopsom per maand en absoluut 6 maanden voortschrijdend, steeds groter wordt. Een volledige verklaring is er niet.



Transacties op maandbasis voegt niets toe

Elke maand publiceren het CBS en het Kadaster eveneens de transactie aantallen. De vraag is echter wat de transactie aantallen op maandbasis toevoegen aan een betrouwbare oordeelsvorming over de ontwikkelingen in de woningmarkt. Onderstaande grafiek maakt dit duidelijk. In september werden 10.327 transacties door het Kadaster geregistreerd, 6% meer dan in dezelfde maand vorig jaar. Op het eerste gezicht een positieve ontwikkeling, zou je zeggen, mogelijk zelfs veroorzaakt door de verlaagde overdrachtsbelasting. Een nadere analyse van 2010 levert het antwoord. In vele maanden is elke ontwikkeling in 2011 een tegengestelde afspiegeling van de ontwikkelingen in 2010. Over de eerste tien maanden van 2011 ligt het transactieniveau nog altijd bijna 4% onder het niveau van 2010. De conclusie van deze vergelijking is duidelijk, de transactieontwikkeling op maandbasis voegt niets toe aan een evenwichtig beeld, een kwartaalanalyse zou beter op zijn plaats zijn.

Transactieontwikkeling koopwoningen tov dezelfde maand voorgaand jaar - Nederland 2010-2011



©Woningmarkt cijfers.nl - Bron: het Kadaster

Dé woningmarkt bestaat niet

De verschillen in ontwikkelingen op regionaal en gemeentelijk niveau zijn groot. Om die reden kun je in feite niet spreken van één woningmarkt of dé woningmarkt. Woningmarktcijfers.nl heeft een aantal instrumenten om de prestaties van de woningmarkt te meten, zoals de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom, het aantal transacties, de omvang van het aanbod, de mutatiegraad en de theoretische verkooptijd (TVT). De theoretische verkooptijd geeft het aantal maanden aan dat nodig is om het totale aanbod te verkopen op basis van het aantal transacties van de laatste 12 maanden.

De verwachtingen voor 2012

Ondanks de effecten van de economische en euro crisis kun je concluderen dat de woningmarkt in 2011 niet verder is verslechterd. Voorspellingen doen voor 2012 blijft een lastige opgave. Er zijn teveel facetten die de ontwikkelingen bepalen. We weten uiteraard niet hoe de economie en de werkgelegenheid zich zullen ontwikkelen. De lage stand van de hypotheekrente is positief te noemen. Koppels met twee inkomens kunnen vanaf 1 januari vermoedelijk iets meer financieren dan nu het geval is, ook dit is positief. Verder is duidelijk dat kopers in elk geval tot 1 juli kunnen rekenen op de verlaagde overdrachtsbelasting van 2%. Als na deze datum het oude tarief van 6% weer terugkeert, zal dit nadelige effecten veroorzaken. De NHG grens blijft eveneens tot 1 juli op het huidige niveau gehandhaafd. Er zijn dus enkele lichtpuntjes, in elk geval gedurende het eerste halfjaar van 2012, de periode daarna neemt de onzekerheid toe. De discussie over herziening van de hypotheekrenteaf trek zwelt aan, het consumentenvertrouwen kan hier natuurlijk niets mee. Al met al zien we geen aanleiding voor een verdere verslechtering van de woningmarkt, net zo min als op een krachtig herstel hoeft te worden gerekend. Een woningmarkt die voortkabbelt, dat lijkt mij het meest waarschijnlijke scenario.

Leo van de Pas, directeur Pasgoed BV – Woningmarktcijfers.nl Leo@pasgoed.com 045-4040250 / 06-53368404