

De woningmarkt in cijfers

Elk kwartaal presenteert Vastgoed een overzicht van de meest actuele ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. De NVM-cijfers van het tweede kwartaal van 2008 worden toegelicht en geïnterpreteerd door Momentum Technologies.

► Vergeleken met het eerste kwartaal zijn er in het tweede kwartaal van 2008 meer woningen nieuw te koop gekomen. Doordat de verkoopquote licht is gestegen, is het aantal verkopen toegenomen en ook het aanbod groter geworden. De verkoopprijs is gestegen. De prijs per vierkante meter is minder gestegen, wat betekent dat er dit kwartaal meer grotere - en dus duurere - woningen zijn verkocht.

► Er is een verschil tussen de woningen die aan het begin van het kwartaal al te koop stonden en de woningen die gedurende het kwartaal nieuw te koop kwamen: voor de eerste groep is de verkoopquote

gestegen, voor de tweede groep ongeveer gelijk gebleven.

► De tijd dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, is voor de gemiddelde verkochte woning in Nederland met vijf procent afgenomen ten opzichte van het eerste kwartaal en komt uit op 78 dagen.

► Dit is een tweede kwartaal met bijna evenveel transacties als vorig jaar in deze altijd dynamischer periode, en een prijsstijging die niet achterblijft bij wat gebruikelijk is. De onzekerheid die uitgaat van de kredietcrisis raakt de verkoopquote, maar niet de prijsontwikkeling en het aantal woningen dat aan de markt is gekomen.

Kwartaal 2 2008

Meer nieuw aanbod¹	+ 11 procentpunten (k2: 65% - k1: 54%)
Verkoopquote² stijgt licht	totaal: 25,3% +0,6 procentpunt t.o.v. k1 oud aanbod: +1,4 procentpunt (27,4%) nieuw aanbod: -0,1 procentpunt (22,1%)
Aanbod neemt toe	+9%
Aantal verkopen neemt toe	+13% t.o.v. k1 -2% t.o.v. k2-2007
Vraagprijs stijgt	+1,7% gemiddelde woning
Verkoopprijs per m² stijgt vooral in Randstad Centrum en in het Noorden	Randstad Centrum: +2,5% het Noorden: +2,1%
Verkoopprijs stijgt	+2,3% gemiddelde woning +1,7% per m ²

Bron: NVM

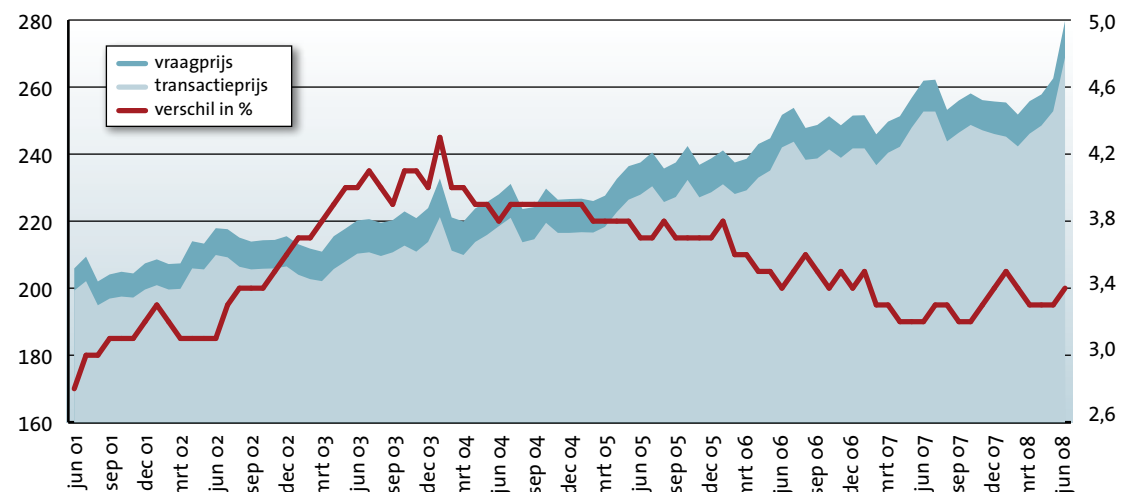
¹ Berekend als het aantal woningen dat gedurende het kwartaal in aanbod komt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al in aanbod stond.

² De verkoopquote is het aantal woningen dat verkocht is in een kwartaal ten opzichte van het aantal woningen dat tijdens het kwartaal te koop heeft gestaan.

Vraag- en verkoopprijs

Het verschil tussen de vraagprijs en verkoopprijs heeft begin 2004 een hoogtepunt bereikt op 4,3 procent. Na een periode van daling lijkt dit verschil nu te stabiliseren en is momenteel 3,3 procent. Een groter verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs is een teken van een markt die zich ontspant. Stabilisatie wijst er dus op dat van echte ontspanning nog geen sprake is.

Vershil tussen vraag- en verkoopprijs

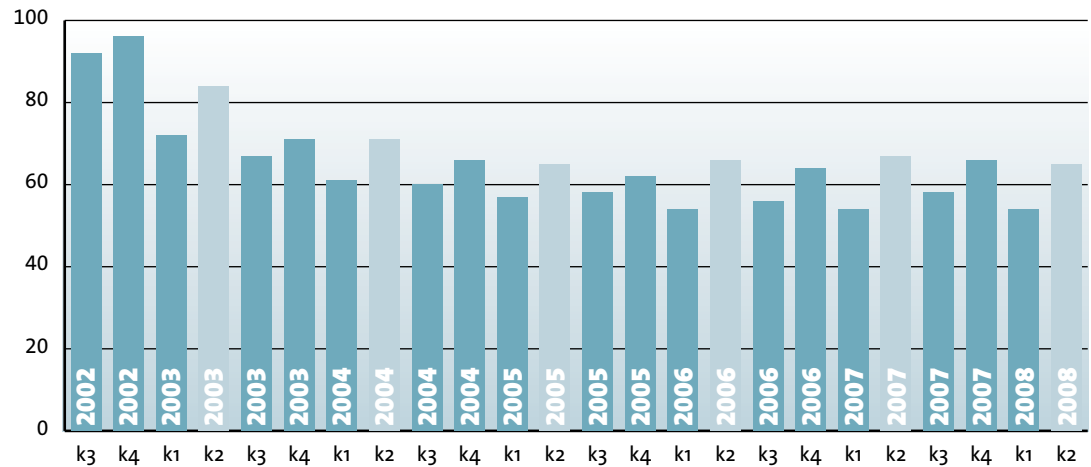


Bron: NVM

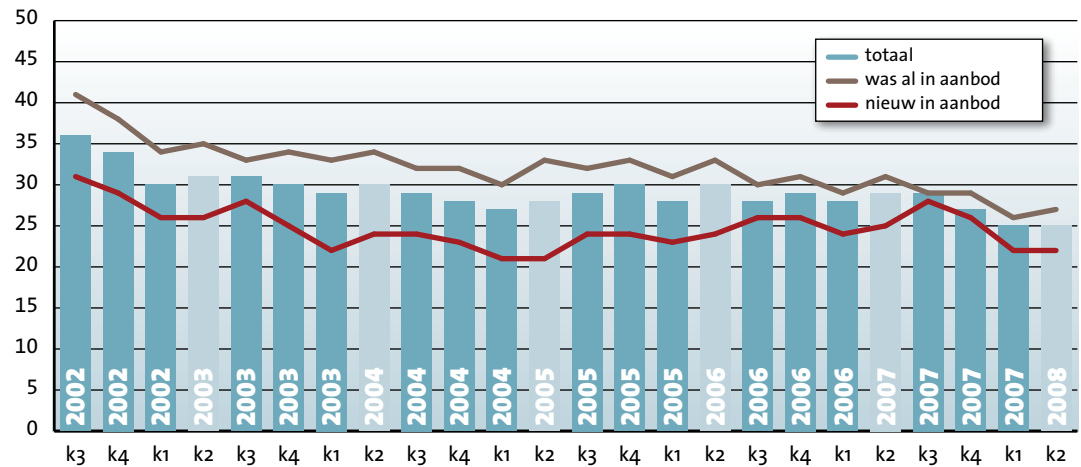
Instroomquote, verkoopquote en aanbod

Als gekeken wordt naar het tweede kwartaal van de afgelopen jaren, is de instroomquote (het aantal woningen dat gedurende het kwartaal in aanbod komt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al in aanbod stond), na een aantal jaren van daling, gestabiliseerd op een waarde van 65 procent. De verkoopquote ligt in het tweede kwartaal op het voor een tweede kwartaal - laagste niveau in zes jaar. Aan het eind van het kwartaal staan er daardoor negen procent meer woningen te koop dan bij het begin.

Instroomquote



Verkoopquote

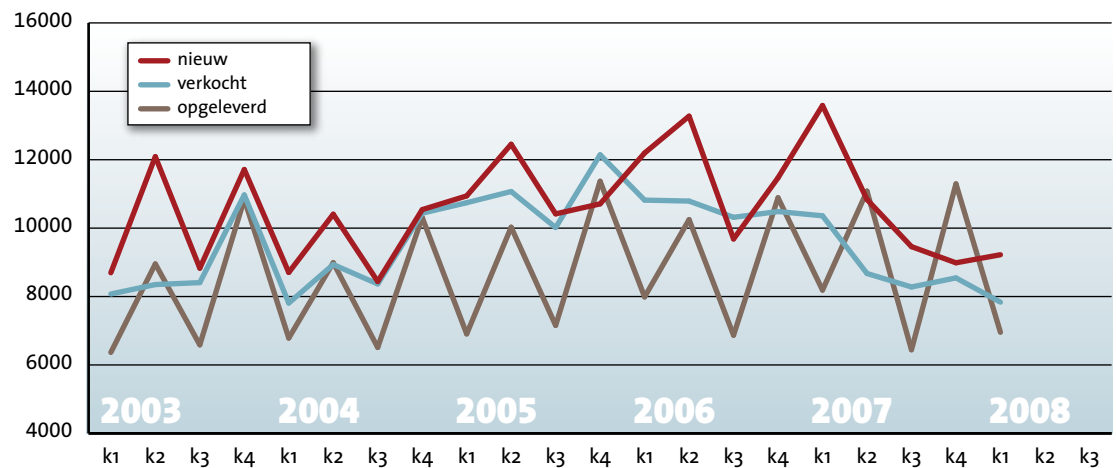


Bron: NVM

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw zijn gegevens bekend tot en met het eerste kwartaal van 2008. De oplevering van nieuwbouwwoningen kent een duidelijke seizoensgebonden trend. In het eerste kwartaal is dit altijd minder dan in het tweede en vierde kwartaal, maar meer dan in het derde kwartaal. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen daalt sinds 2006 en deze daling wordt in het eerste kwartaal van 2008 voortgezet. Ook het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal van 2008 lager dan de laatste jaren gebruikelijk was in het eerste kwartaal.

Ontwikkelingen in de nieuwbouw

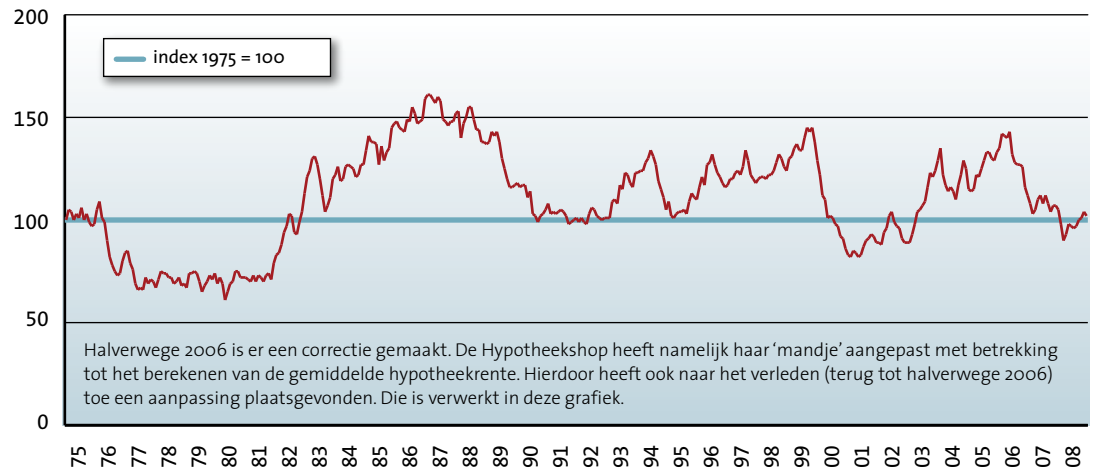


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

De betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woonlasten is in het tweede kwartaal van 2008 achteruitgegaan. Sinds 2005 is de financieringslast steeds hoger geworden ten opzichte van het consumenteninkomen. Oorzaken hiervoor waren de stijgende hypotheekrente en de gestegen woningprijs. Resultaat is een duidelijk verminderde betaalbaarheid van de woonlasten. Het betaalbaarheidspercentage geeft aan welk percentage van het norminkomen een huishouden heeft. Eenverdienende starters met een modaal inkomen kunnen nu van geen enkel woningtype de gemiddelde woning betalen. Doorstromers met een modaal inkomen kunnen wel in een aantal woningtypen terecht, maar de tweeverdieners hebben de meeste keus. De gemiddelde vrijstaande woning is voor geen van deze groepen bereikbaar.

Consumenteninkomen/financieringslast index



Bron: NVM/Uva

Betaalbaarheidspercentage per woningtype

Woningtype	Starters (100% financiering)		Doorstromers (70% financiering)	
	1-verdiener	2-verdiener	1-verdiener	2-verdiener
Appartement (€ 182.900)	97%	145%	134%	201%
Tussenwoning (€ 218.800)	81%	121%	112%	168%
Hoekwoning (€ 242.700)	73%	109%	101%	152%
Twee-onder-een-kapwoning (€ 301.300)	58%	88%	81%	122%
Vrijstaande woning (€ 429.300)	41%	62%	57%	86%
Gemiddelde woning (€ 249.000)	71%	106%	98%	148%

Bron: NVM/Uva

Economie

Economisch gezien gaat het heel redelijk. De groei komt uit op 3,1 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2007. De consumptieve bestedingen nemen verder toe, de werkloosheid daalt en het aantal vacatures is historisch hoog, maar daalt wel licht. Enige minpunten zijn de stijgende inflatie, het gedaalde consumentenvertrouwen en de onzekerheid over de economische ontwikkeling.

Een aantal macro-economische grootheden

	Niveau	Ontwikkeling tot k1-2008	Verwachting k2-2008
Economische groei	3,1%	k1-2008: +0,2%	CPB 2008: 2,25% 2009: 1,25%
Inflatie	2,6%	Stijgend	CPB 2008: 2,75% 2009: 3,5%
Werkloosheid	307.000 4,1%	Dalend	CPB 2008: 310.000 2009: 325.000
Vacatures	250.000	Dalend	
Consumentenvertrouwen	-19	Dalend	
Consumptieve bestedingen	+2,1% april 2008	Stijgend	CPB 2008: 1,50%, 2009: 0,5%

Bron: CBS, CPB

Verwachting

De onzekerheid over de invloed van de kredietcrisis heeft geleid tot afwachtend gedrag van de woonconsument. Dit komt tot uiting in de daling van de verkoopquote en de toegenomen looptijd. Tot nu toe zijn er geen gevolgen voor de ontwikkeling van de verkoopprijs, de vraagprijs of het verschil tussen vraag- en verkoopprijs. De prijs per vierkante meter stijgt met 1,7 procent. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs blijft ongeveer gelijk. Gezien de onzekerheid omtrent de kredietcrisis, ligt het niet voor de hand dat de consument zijn voor-

zichtige instelling snel laat varen. Het lijkt waarschijnlijk dat ook het derde kwartaal iets minder dynamisch zal zijn dan normaal. Verkopen en aankopen die in het eerste halfjaar zijn uitgesteld, kunnen, ook omdat de kopers een verdere stijging van de hypotheekrente voor willen zijn, in het derde kwartaal gaan leiden tot een inhaaleffect en een daardoor voor dat kwartaal bovengemiddeld aantal transacties. Een en ander is natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de inkomens, de hypotheekrente en bijgevolg de betaalbaarheid van de woonlasten, die in het tweede kwartaal nadrukkelijk in de gevarenzone is terechtgekomen.