



De actuele situatie op de woningmarkt

Congres 110 jaar Woningwet

Jan Weevers, 1 november 2011



Agenda

- NVM-cijfers 3^e kwartaal 2011: effect overdrachtsbelasting zichtbaar
- Consequenties huidige woningmarkt
- Verwachtingen voor het 4^e kwartaal

3^e kwartaal 2011: duidelijke plus

- Aantal transacties gestegen
 - verkopen: **22.767** (totale markt 30.600)
 - t.o.v. 3^e kwartaal 2010: **+ 4 %**
 - t.o.v. 2^e kwartaal 2011: **- 0,4 %** (gemiddeld -4,8%)

- Prijs ook dit kwartaal in de min
 - prijs verkochte woning: **€ 231.000**
 - t.o.v. 3^e kwartaal 2010: **- 2,1 %**
 - t.o.v. 2^e kwartaal 2011: **- 1,1 %**

- Verkooptijd stabiliseert rond **135** dagen (4,5 maanden)

- Verkoopprijsverschillen
 - Transactieprijs t.o.v. laatste vraagprijs: **4,9%**
 - Transactieprijs t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs: **7,2%**

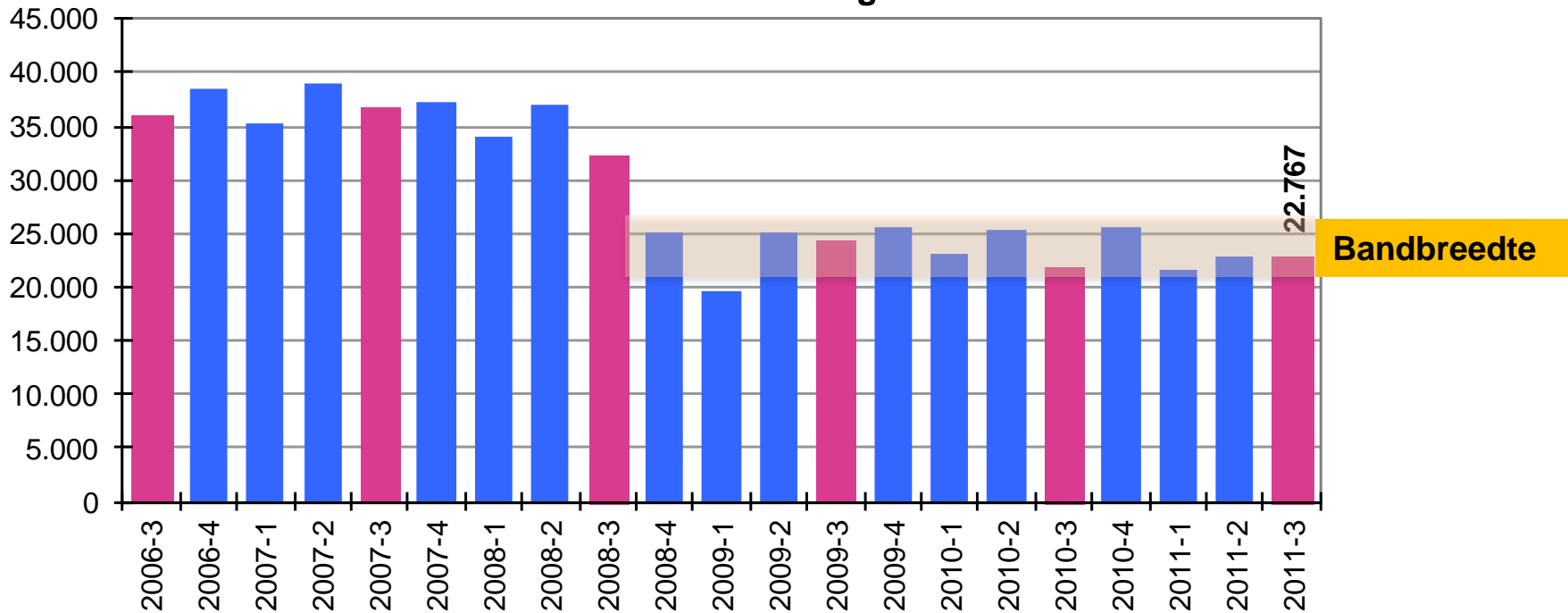
3^e kwartaal 2011: meer aanbod

- Sterke toename van het aanbod
 - totaal in aanbod: 163.367 (**totale markt 217.000**)
 - t.o.v. 2^e kwartaal 2011: **+ 4%**
 - t.o.v. 3^e kwartaal 2010: **+ 18%**
- Vraagprijzen woningen in aanbod dalen
 - 3^e kwartaal 2010: € 299.000
 - 3^e kwartaal 2011: € 291.000
- Aanbod gemiddeld 268 dagen (**8,5 maanden**) op de markt
- **37,6%** heeft inmiddels langer dan een jaar verkoopbord in de tuin
- 63,6 duizend woningen in vraagprijs aangepast (**39,9%** van NVM-aanbod)

3^e kwartaal 2011: 4% meer transacties t.o.v. 2010-3

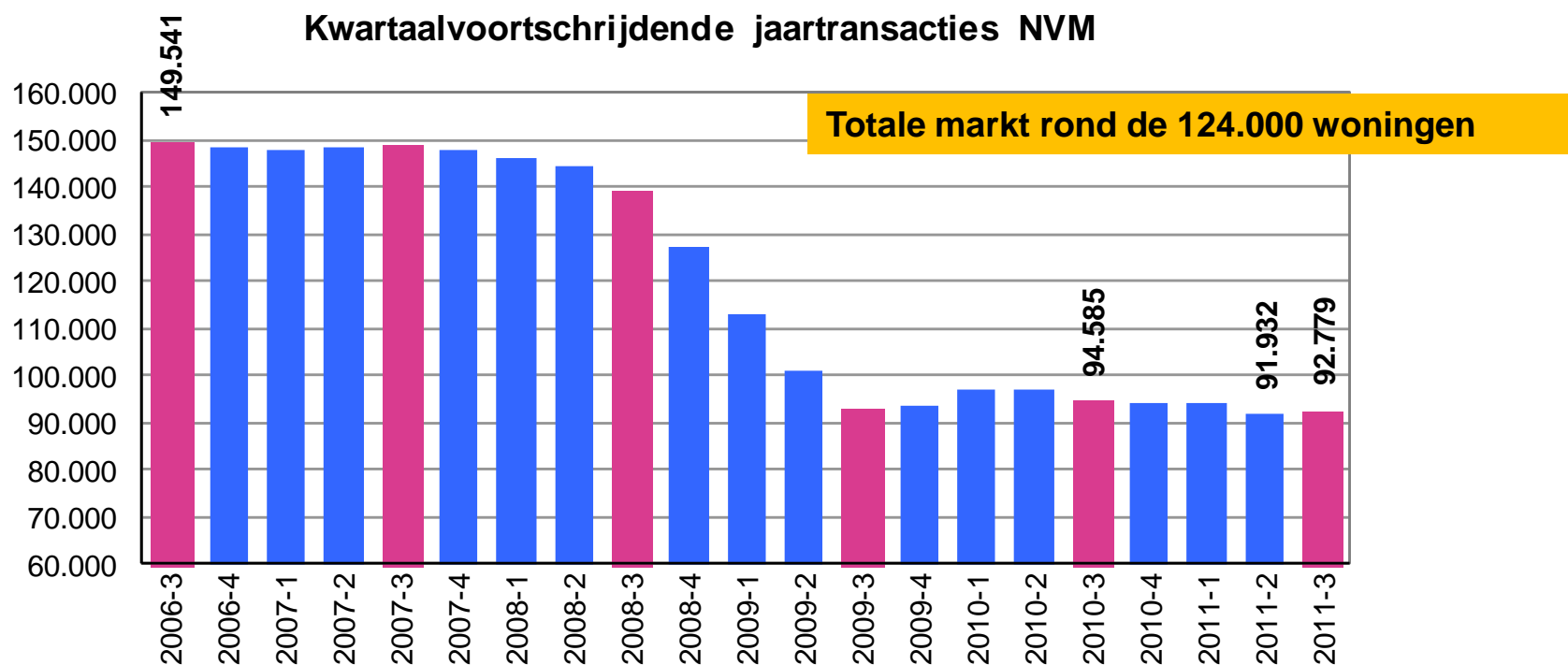
Totale markt: 30.600

Aantal verkochte woningen



Bron: NVM

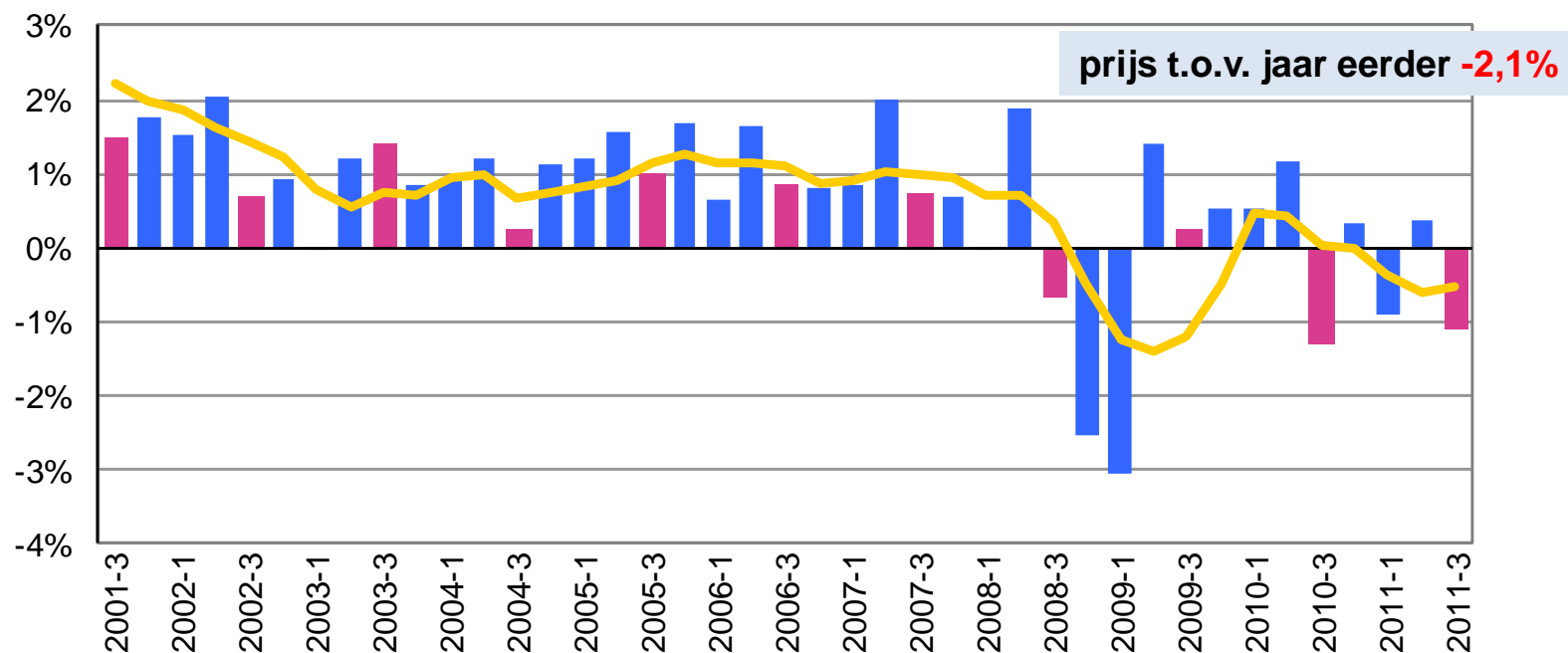
Toename transacties na dieptepunt



Bron: NVM

Dalende transactieprijs

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal

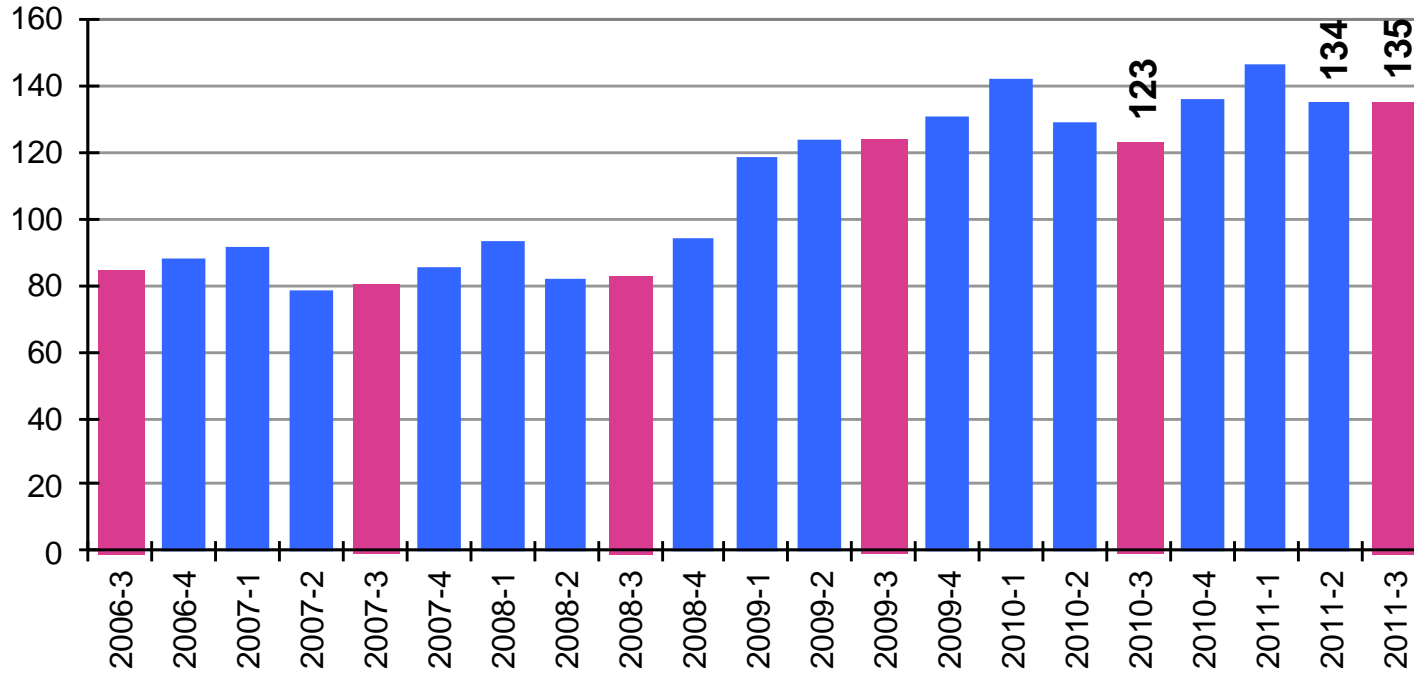


Bron: NVM

- Gele lijn is de prijsontwikkeling t.o.v. vorig jaar gedeeld door 4 (kwartalen)
- 3e kwartaal 2010 kende ook een prijsdaling

Verkooptijden stabiliseren

Verkooptijden verkochte woningen in dagen



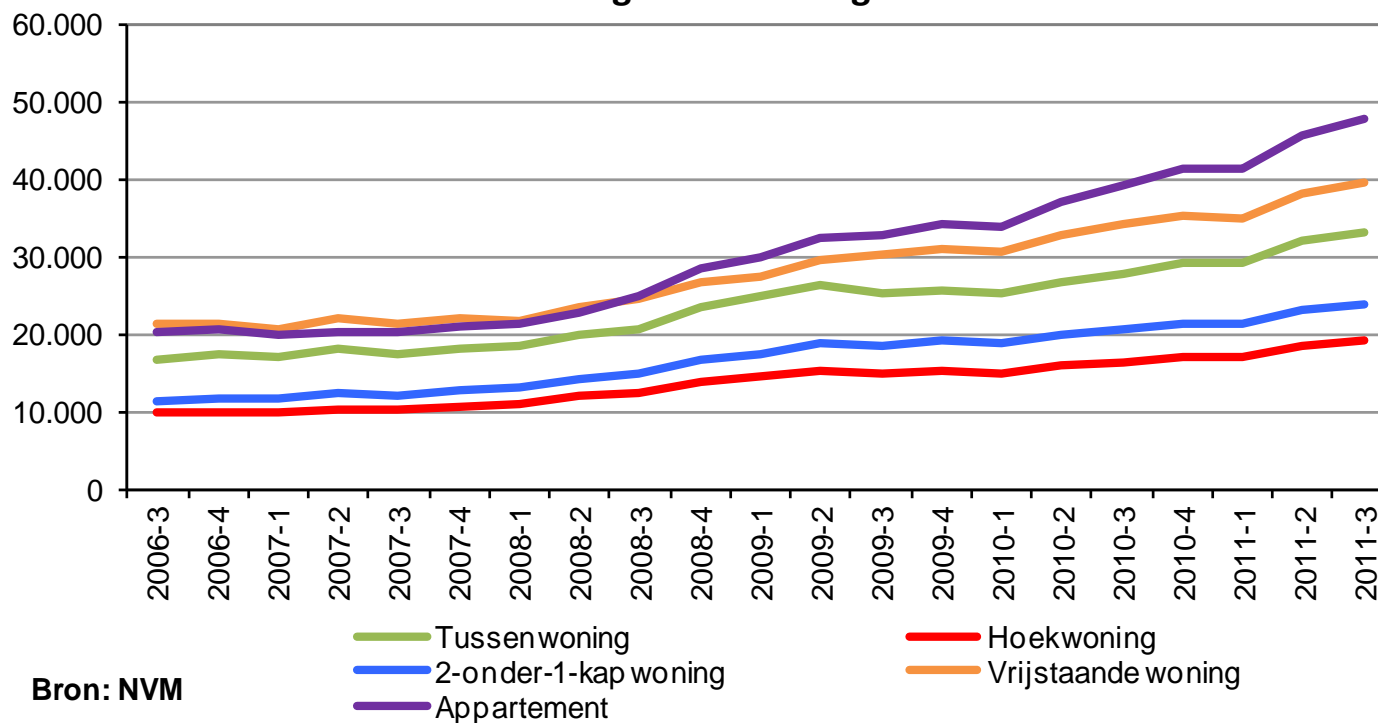
Bron: NVM

Aanbod neemt verder toe

Totale markt 217.000 woningen

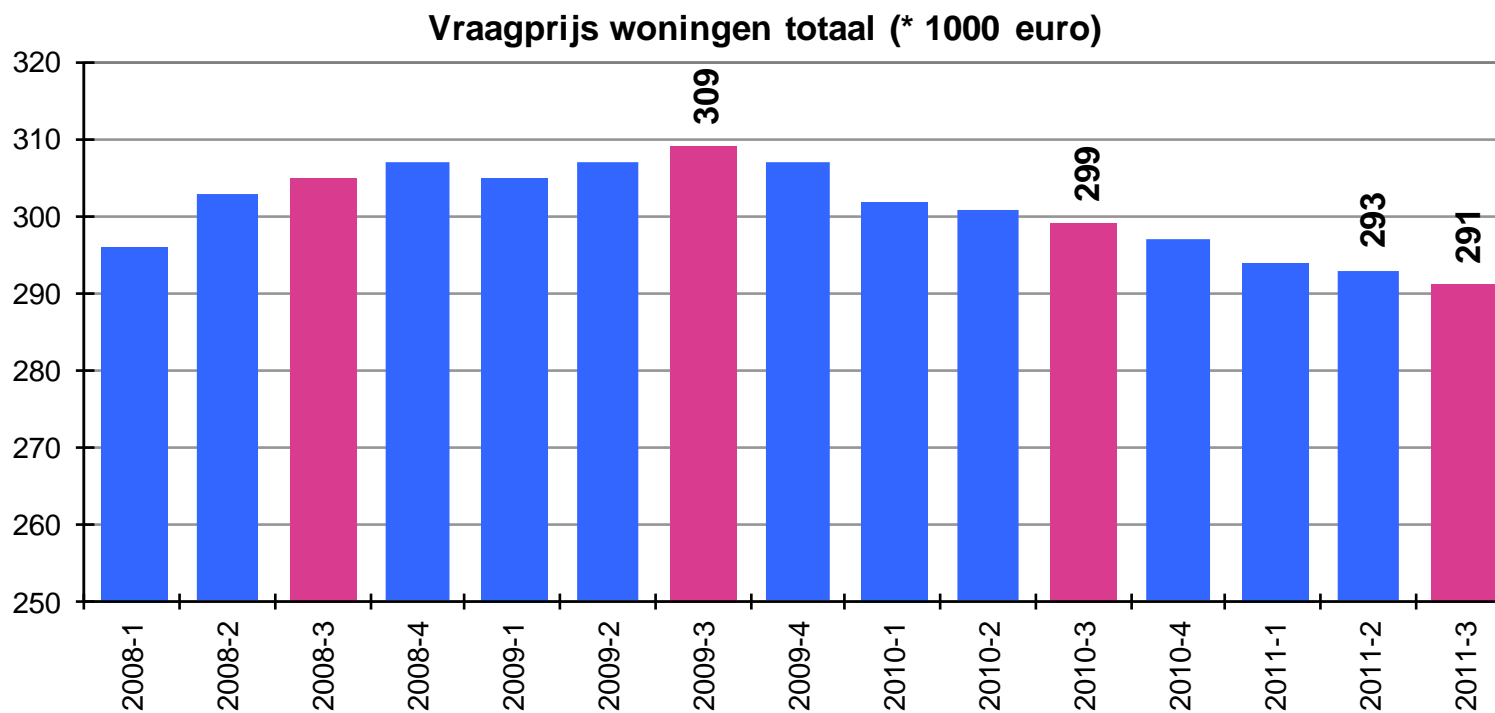
Ontwikkeling aantal woningen in aanbod

Bijna 48.000 appartementen



Aanbod neemt verder toe

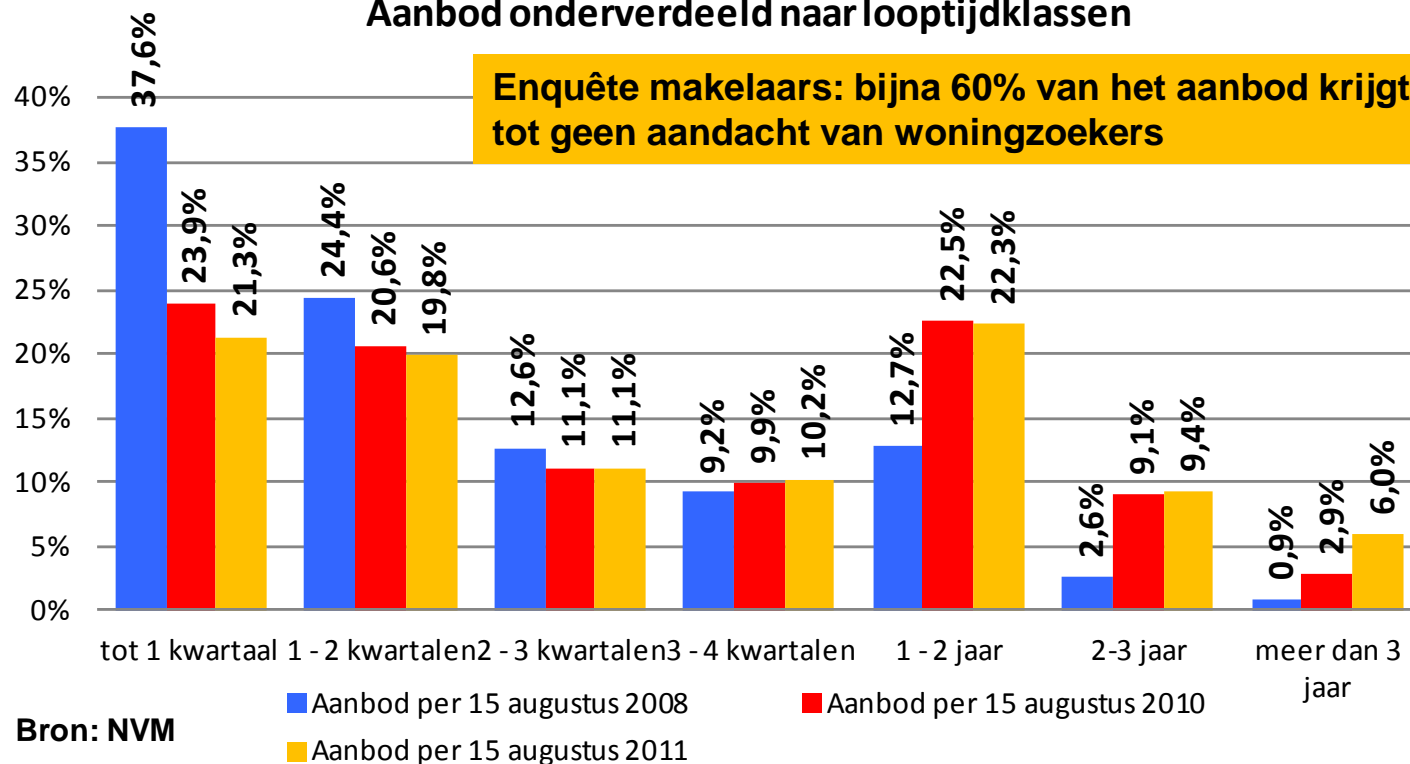
Vraagprijs is sinds het 3^e kwartaal 2009 met 4,5% gedaald



Bron: NVM

Aanbod neemt verder toe

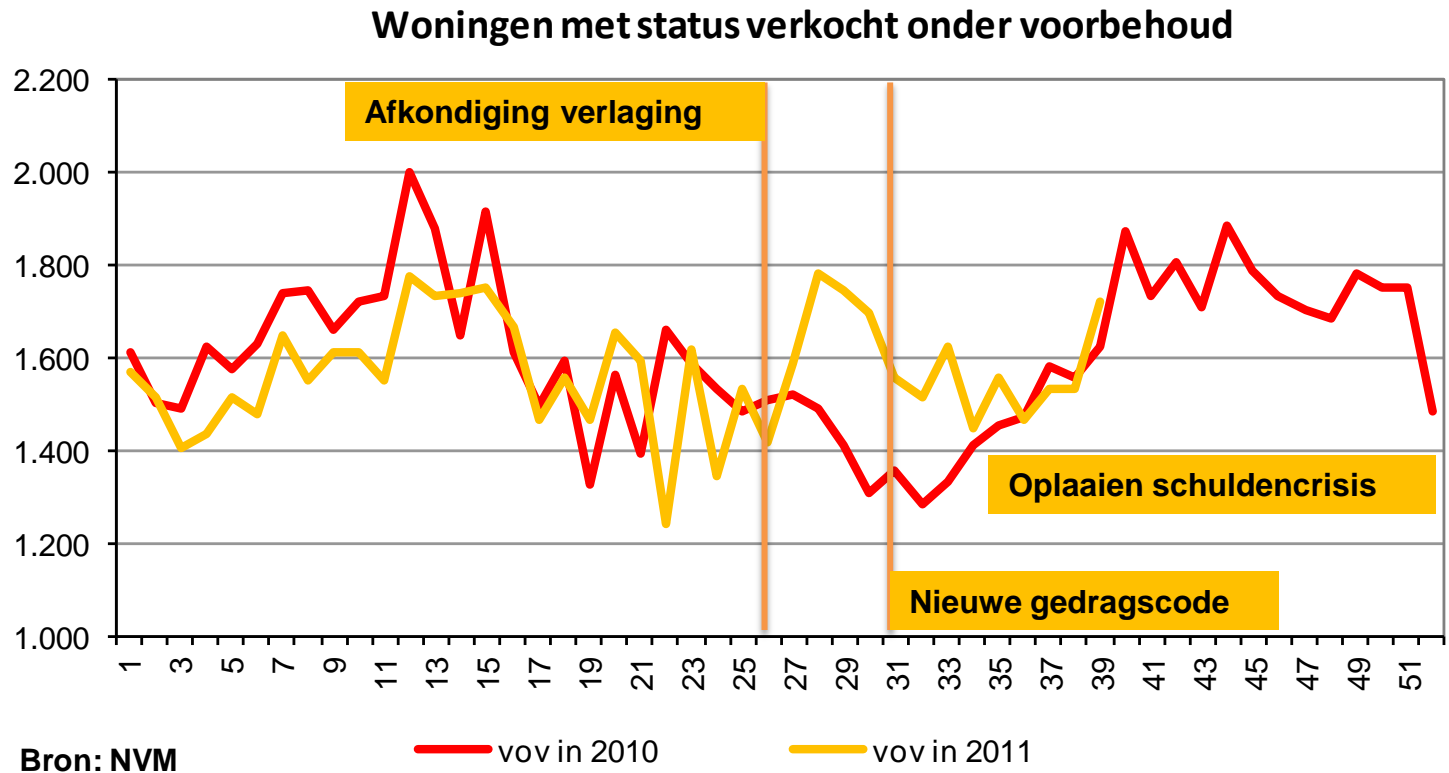
Aanbod onderverdeeld naar looptijdklassen



Naar schatting 82.000 woningen (totale markt) staat een jaar of langer te koop, waarvan 33.500 zelfs 2 jaar of langer.

Effect van de overdrachtsbelasting

Het duidelijkst zichtbaar in de verkopen onder voorbehoud



Strijden om de koper

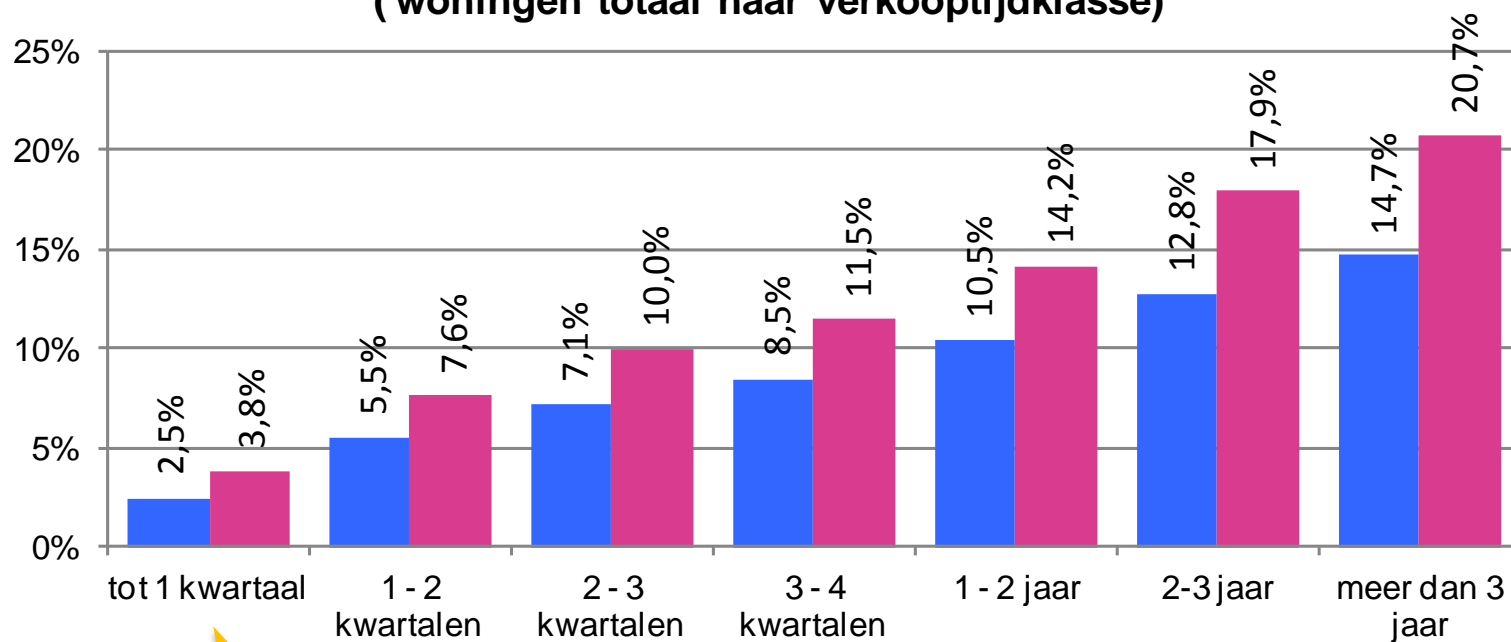
- Hoeveel tijd nodig om huidige woningaanbod te verkopen?

(uitgangspunt: er komt geen nieuw aanbod bij)



Strijden om de koper

Vershil oorspronkelijke vraagprijs - verkoopprijs
(woningen totaal naar verkooptijdklasse)



Bron: NVM

■ 2008-2 ■ 2011-3

Verkoopkans: 28%

Verkoopkans: 3%

Verwachtingen voor het 4^e kwartaal

- Prijs zal nog verder dalen: er is nu 2% af, NVM voorspelde tot 5% prijsdaling.
- Aantallen transacties: afhankelijk van (externe) factoren, zoals:
 - Vertrouwen consument (in de economie)
 - Voortzetting NHG voor categorie 265-350 duizend euro (goed voor 4^e kwartaal, slecht voor 2012)
 - Toepassen maatwerk door de banken
 - Impact nieuwe Nibud-normen 2012 (kopen in 2011, nu het nog kan?)
 - Verlaging overdrachtsbelasting

Einde

Moe van de negatieve berichten?

Een ander
huis is **wél**
mogelijk!

