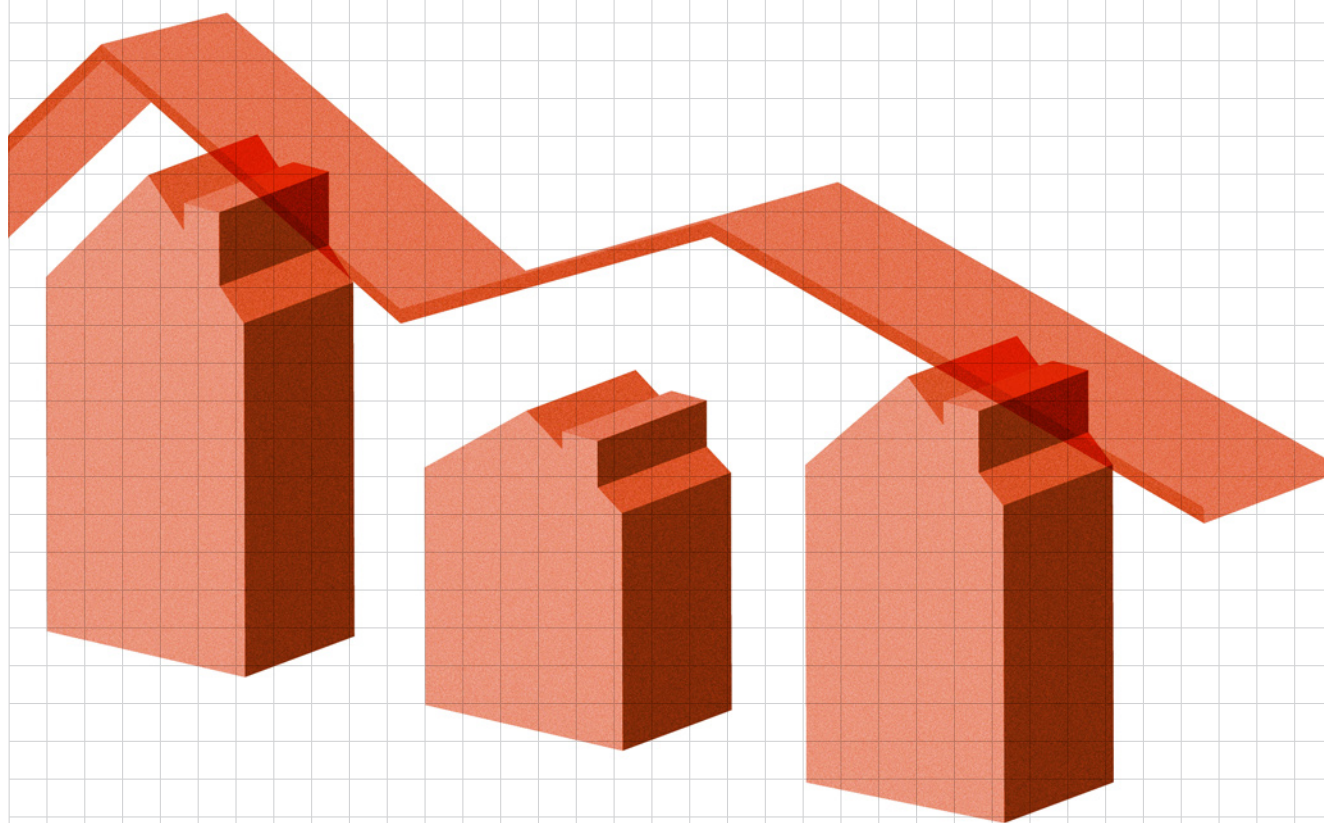


Monitor Nieuwe Woningen cijfers & analyses

Voorjaar 2012



Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen

NEPROM

Inhoud

Samenvatting en conclusies	3
1. Landelijke trends	5
Transacties	5
Nieuw aanbod en verkoopportefeuille	6
Marktaandeel nieuwbouw	7
Prijsontwikkeling	8
Dynamiek nader bekeken	9
2. Landelijke trends naar prijsklasse	14
3. Landelijke trends naar woningtype	16
Verkoopquotes naar woningtype	16
NEPROM-prognoses 2012	17
Bijlage	
Uitleg cijfers en figuren	18

Samenvatting en conclusies

Nieuwbouw krijgt de hardste klappen in 2011

In 2011 zijn in de Monitor Nieuwe Woningen ruim 19.000 verkochte nieuwbouwwoningen geregistreerd. Ten opzichte van 2010 (27.500 verkochte woningen) is het aantal verkopen in 2011 met maar liefst 30% teruggelopen.

In het eerste kwartaal van 2012 zijn ruim 3.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit betekent een daling van 18% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2011 is de afzet zelfs gedaald met 43%. Hiermee is er voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal sprake van een daling van de afzet van nieuwe koopwoningen.

Dalende woningprijzen, verscherpte hypotheekvoorwaarden, een (nieuwe) recessie, de eurocrisis en de onzekerheid over kabinetsbezuinigingen hebben in 2011 een grote negatieve invloed gehad op het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% heeft slechts geleid tot een korte opleving van het consumentenvertrouwen. De afzet van nieuwe koopwoningen, waarop de verlaging van de overdrachtsbelasting geen directe invloed heeft, is in 2011 veel sterker gedaald dan het aantal transacties in de bestaande bouw.

Op basis van de voorlopige cijfers over de eerste vijf maanden van dit jaar (5.000 verkopen) verwachten wij dat in 2012 de verkoop blijft steken op slechts 12.000 nieuwe woningen. Opnieuw een daling van ruim 35% ten opzichte van het voorafgaande jaar. Ten opzichte van de laatste jaren voor de crisis betekent dit zelfs een daling van meer dan 65%!

Nieuwbouw conjunctuurgevoeliger dan bestaande woningen

Toen de crisis losbrak in 2008 werd de nieuwbouwmarkt veel sterker getroffen dan de markt voor bestaande koopwoningen. De relatief zwakke positie van de nieuwbouw in een dalende markt is onder meer het gevolg van het als eerste wegvallen van het dure segment, dat in de nieuwbouw relatief sterk is vertegenwoordigd. In de loop van 2009 en 2010 herstelde de nieuwbouwmarkt sneller dan de markt voor bestaande woningen, mede door de aanpassing van het aanbod van nieuwbouw woningen door ontwikkelaars aan de gewijzigde marktomstandigheden.

Het in 2011 sterk gedaalde consumentenvertrouwen heeft de nieuwbouwmarkt relatief zwaar getroffen. De (tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting heeft op de markt voor bestaande koopwoningen een verdergaande afname van het aantal transacties in 2011 kunnen voorkomen. Deze belastingverlaging heeft echter geen direct effect op de nieuwbouwmarkt, waardoor de concurrentiepositie van de nieuwbouw is verslechterd. Dit heeft bijgedragen aan de forse daling van het aantal verkopen in 2011 en in het eerste kwartaal van 2012.

Opnieuw aanzienlijk minder dure woningen verkocht

De verhouding tussen het aandeel dure en goedkope woningen op de nieuwbouwmarkt blijkt zeer conjunctuurgevoelig. In de tweede helft van 2008 zakte de verkoop van dure woningen snel terug. Ontwikkelaars hebben hierop gereageerd door meer goedkope woningen op de markt te brengen. Het voorzichtige herstel van de markt in de loop van 2009 en 2010 blijkt uit een toename van het aandeel van het dure segment in zowel het aanbod als de afzet van nieuwbouw koopwoningen. In 2011 is de markt duidelijk verslechterd en is de afzet van dure woningen weer gedaald tot 23%. In het aanbod schommelt het aandeel van dure en goedkope woningen beide rond de 28%. Hiermee zijn de dure woningen oververtegenwoordigd in het aanbod bij de huidige marktomstandigheden.

Vooruitzichten 2012 en 2013 niet rooskleurig

Het recent gesloten 'Kunduz-akkoord' bevat geen integrale hervorming van de woningmarkt, maar wel een aantal maatregelen die betrekking hebben op de woningmarkt, zoals een beperking van de hypotheekrenteaftrek. In afwachting van de verkiezingen in september 2012 zijn de maatregelen in

het begrotingsakkoord voorlopig van aard, maar hervormingen van de woningmarkt blijken niet langer taboe.

Omdat de aangekondigde beperking van de hypotheekrenteaftrek vanaf 2013 geldt voor nieuwe hypotheekrenteaftrek, kan deze maatregel de doorstroming en mobiliteit op de koopwoningmarkt verder beperken. Op de korte termijn kan de maatregel daarentegen leiden tot een opleving van de markt. Huishoudens die nog willen profiteren van de volledige hypotheekrenteaftrek zullen vóór 2013 een nieuwe hypotheek moeten afsluiten.

Voor veel huishoudens geldt dat het besteedbaar inkomen daalt en in de komende jaren verder zal dalen, terwijl de uitgaven stijgen. Bovendien zullen de financieringslasten in de koopsector toenemen door de beperking van de hypotheekrenteaftrek en een verwachte stijging van de hypotheekrente. In combinatie met de beperking van de financieringsmogelijkheden verwachten wij een blijvende neerwaartse prijsdruk op de koopwoningmarkt. Daarbij is de concurrentiepositie van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw verslechterd. Terwijl de handhaving van het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting in eerste instantie een positief effect heeft op de markt voor bestaande woningen, heeft de verhoging van de BTW direct een negatief effect op de nieuwbouwmarkt.

Mogelijkheden om de woningmarkt te stimuleren

De toestand op de nieuwbouwmarkt heeft dramatische vormen aangenomen. Met een daling tot 900 (!) verkochte nieuwe woningen in mei 2012 (tegen krap 4.000 per maand normaliter) en een demissionair-kabinet dat alle besluiten en maatregelen tot na de verkiezingen uitstelt, lijkt de ramp compleet. Het aantal faillissementen in de bouw neemt nu zeer snel toe en de portefeuilles van de overblijvende bedrijven krimpen steeds verder. Het EIB mag een toename van het aantal bouwvergunningen aan het eind van dit jaar verwachten, bij de ontwikkelaars duidt nog niets daarop. Kopers laten het in grote getale afweten door onzekerheid en een aller belabberdst niveau van hypotheekverstrekking

Een sector met zo'n belangrijke bijdrage aan de economie kan niet zo lang aan z'n lot over worden gelaten. Groei van de bouw heeft een aanjagende functie voor de economie, maar de huidige sterke krimp van de sector verergert de diepte en de lengte van de crisis. En dat laatste is nu aan de orde. Ingrijpen is nu noodzakelijk.

Iedereen moet wonen. In de komende jaren groeit het aantal huishoudens nog sterk met 500.000 in 10 jaar. Er ligt bovendien nog een grote opgave in de bestaande voorraad. De bouwsector heeft bewezen zeer energiezuinig en duurzaam te kunnen bouwen. Nieuwe woningen beschikken tegenwoordig over een A-label met twee plussen en de sector is druk bezig met de volgende stap te zetten. Ook hebben ontwikkelaars een enorme ommezwaai gemaakt naar een veel consumentgerichtere manier van werken en worden op veel verschillende manieren samen met de consument producten ontwikkeld. Ook de prijs-kwaliteitsverhouding in de bouw is in de afgelopen periode snel verbeterd onder druk van de crisis, zoals blijkt uit recent onderzoek van Rigo in opdracht van de NEPROM. Die studie maakt duidelijk dat nieuwbouwwoningen ondanks alles een prijs-kwaliteit-verhouding hebben die gunstig afsteekt ten opzichte van de bestaande voorraad. Alles pleit er voor de bouw nu een stimulans te geven, zodat de sector niet totaal ontredderd door de crisis raakt. Zo'n stimulans is goed voor onze economie, voor de mensen die in de bouw werken en voor de economische sectoren die daar direct of indirect aan gelinkt zijn. En uiteindelijk is de bouw van nieuwe, duurzame woningen van hoge kwaliteit en een scherpe prijs-kwaliteitverhouding goed voor de bewoner en via doorstroming voor de woningmarkt in haar geheel.

Als het rijk nu niets doet, dan loopt de sector nog ernstiger schade op, verdwijnt er veel vakkundig en ervaren capaciteit, zodat zodra de inhaalvraag zich manifesteert, de prijzen weer hoog op worden gejaagd. Met alle nadelige gevolgen van dien. Politieke partijen in de Tweede Kamer zijn er inmiddels wel van overtuigd dat het erg slecht in de bouwsector gaat, maar de huidige politieke situatie maakt ze terughoudend om nu ook wat te doen. Toch moet dat gebeuren en moeten ze over hun aarzelingen heen stappen. Politieke partijen moeten doorpakken, de handen ineen slaan en op korte termijn de sector steunen. Groen Links heeft in haar verkiezingsprogramma een eerste stap gezet door 10.000 euro premie voor starters in te zetten. Daar profiteert de nieuwbouw uiteindelijk ook van.

Voor het zomerreces moet de Kamer een knoop doorhakken en een besluit nemen tot een premie voor de nieuwbouw. Als dat wordt uitgesteld tot dat we een nieuw kabinet hebben, dan kan het wel eens te laat zijn.

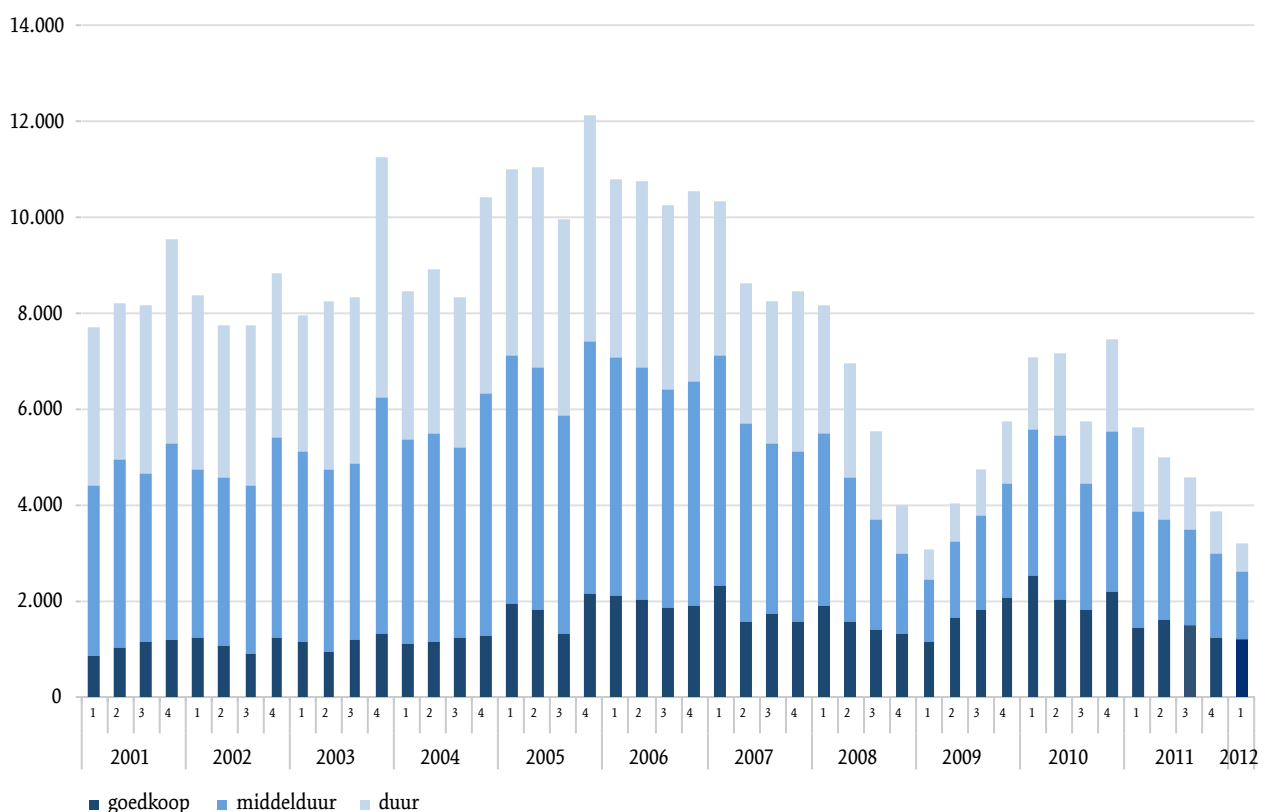
1. Landelijke trends

In de loop van 2011 en in het eerste kwartaal van 2012 is de situatie op de koopwoningmarkt steeds verder verslechterd. Veel seinen staan op rood. De verlaging van de overdrachtsbelasting zorgde in juli weliswaar kortstondig voor een opleving van het vertrouwen, maar de aanscherping van de hypotheeknormen, de Eurocrisis en een nieuwe recessie hebben het vertrouwen in de koopwoningmarkt geen goed gedaan. Daar staat tegenover dat het ‘Kunduzakkoord’ recent heeft gezorgd voor enige duidelijkheid: hervormingen op de woningmarkt zijn niet langer taboe. De vraag is echter of dit voldoende is om de neergaande lijn in de loop van 2012 te kunnen keren. Erg waarschijnlijk lijkt dat niet op dit moment.

Transacties

Ten opzichte van 2010 is het aantal verkopen in 2011 met 30% teruggelopen. Deze neergaande lijn heeft zich in het eerste kwartaal van 2012 voortgezet. In het eerste kwartaal van 2012 zijn ruim 3.000 nieuwbouwwoningen verkocht (zie figuur 1.1). Dit betekent een daling van 18% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Nu is het aantal transacties in het vierde kwartaal veelal groter dan in het daaropvolgende eerste kwartaal, maar een afname met 18% is fors. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2011 is de afzet zelfs gedaald met 43%. Hiermee is er voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal sprake van een daling van de afzet van nieuwe koopwoningen.

Figuur 1.1: Nieuwbouw: verkoopaantallen naar prijsklasse
Markt verslechtert door hypotheekregels en dalend consumentenvertrouwen.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

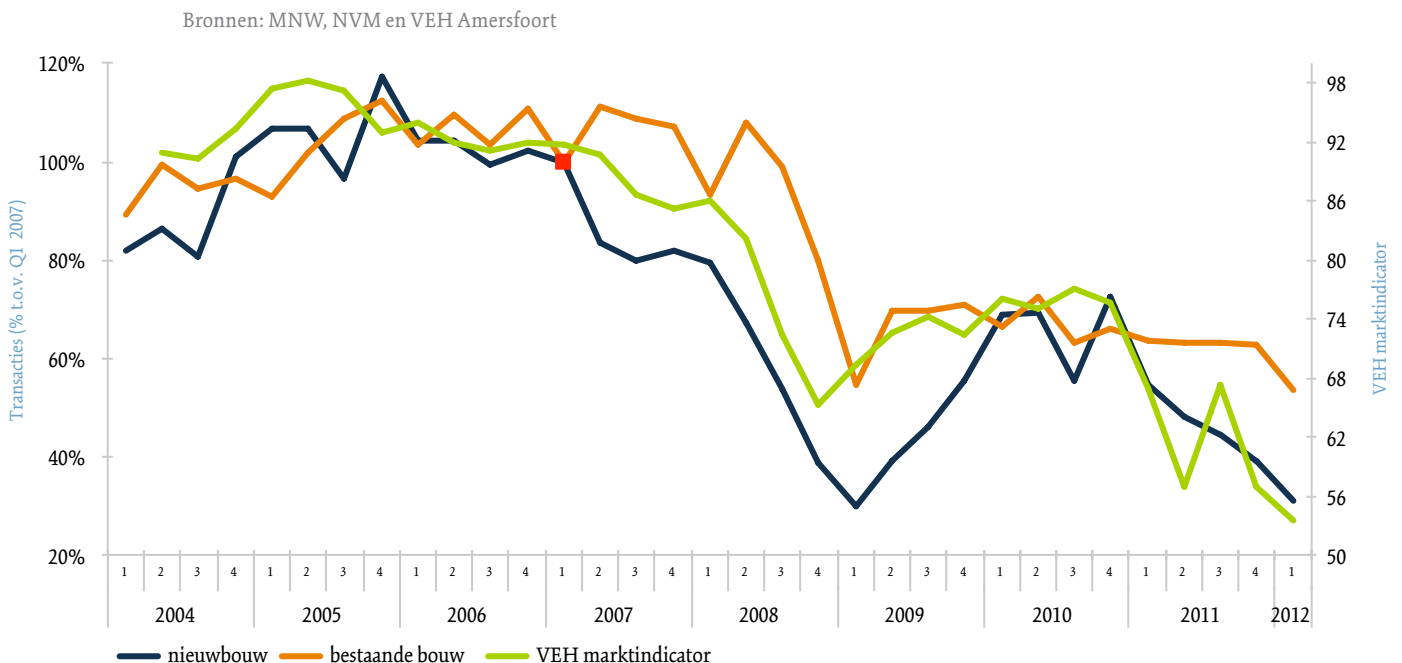
Cijfers inclusief bijgeschatte namelingen. Elk kwartaal blijkt een klein deel van de geregistreerde verkopen en nieuw aanbod betrekking te hebben op eerdere kwartalen, waarna met terugwerkende kracht eerdere kwartalen worden aangepast. Voor het laatste kwartaal worden de te verwachten namelingen vooraf al bijgeschat.

Op basis van afgegeven certificaten van de garantieverlenende instellingen SWK en Woningborg verwachten wij in het tweede kwartaal van 2012 een verdere daling van de afzet van nieuwe koopwoningen. Als deze tendens zich voortzet zullen in 2012 minder dan 12.000 nieuwe woningen verkocht worden. Opnieuw een daling van 0% 35 à 40%.

Het sterk gedaalde vertrouwen in de woningmarkt leidt tot forse afname verkopen

De dalende woningprijzen, de verscherpte hypotheekvoorwaarden, de (nieuwe) recessie, de eurocrisis en de onzekerheid over kabinetsbezuinigingen, waaronder mogelijk een beperking van de hypotheekrenteaftrek hebben in 2011 een grote negatieve invloed gehad op het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% heeft slechts geleid tot een korte opleving, zo blijkt uit de Marktindicator van Vereniging Eigen Huis. De afzet van nieuwe koopwoningen, waarop de verlaging van de overdrachtsbelasting geen directe invloed heeft, is daarbij in 2011 veel sterker gedaald dan het aantal transacties in de bestaande bouw. De sterke daling van het consumentenvertrouwen en van het aantal transacties van bestaande koopwoningen in het eerste kwartaal van 2012 is duidelijk geen goed nieuws voor de ontwikkeling van de woningmarkt in 2012. Daar staat tegenover dat het akkoord dat VVD, CDA, Groen Links, D'66 en de Christen Unie (de 'Kunduz-coalitie') hebben bereikt na het mislukken van het Catshuisoverleg, zorgt voor enige duidelijkheid over de toekomst van de woningmarkt. Omdat er in september 2012 nieuwe verkiezingen komen, zijn de in het 'Kunduz-akkoord' opgenomen maatregelen 'voorlopig' van aard, maar in ieder geval zijn hervormingen op de woningmarkt niet langer taboe. De aangekondigde beperking van de hypotheekrenteaftrek per 2013 kan zelfs leiden tot een (korte termijn) opleving op de koopwoningmarkt in 2012.

Figuur 1.2: Transacties versus Vereniging Eigen Huis Marktindicator
Het verband tussen het markt sentiment en verkochte nieuwe woningen is sterk.



Q1 2007 = 100%

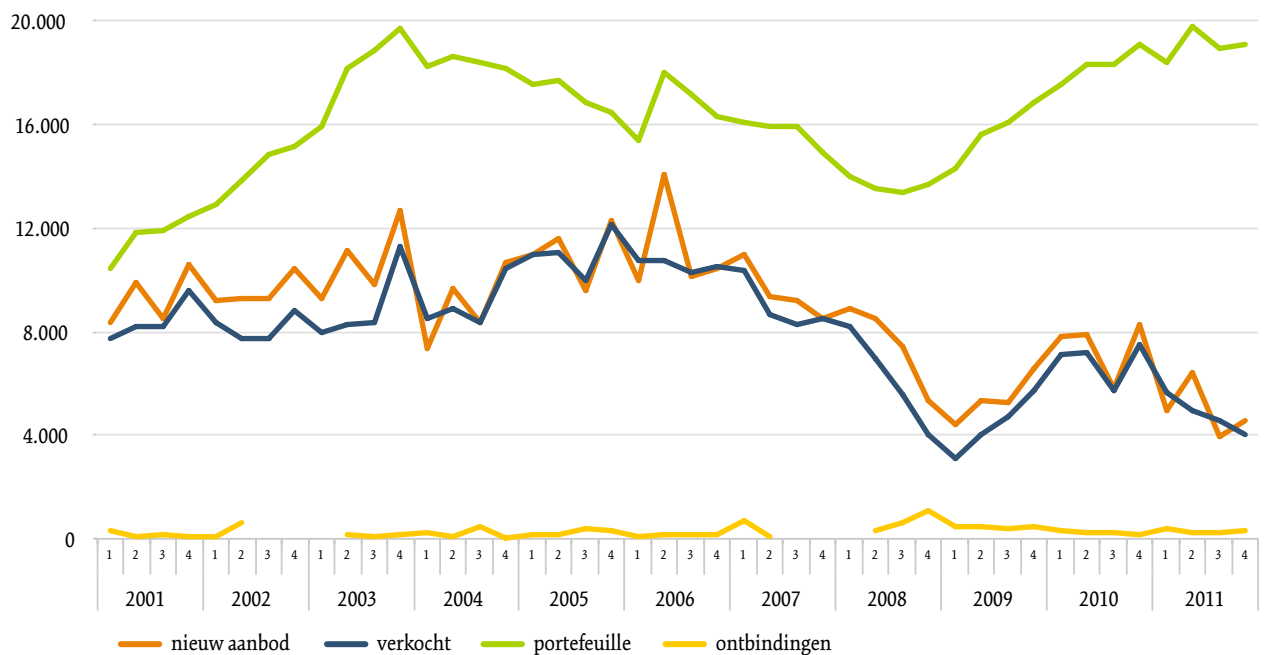
Het consumentenvertrouwen liep al sinds 2007 terug. Dit is direct waarneembaar in een structurele daling van de nieuwbouwtransacties in 2007-2008. De transacties in de bestaande bouw bleven in dezelfde periode stabiel. Het sterke herstel van de nieuwbouw in 2009 is deels te danken aan een groeiend consumentenvertrouwen, maar vooral aan het aanpassende vermogen van ontwikkelaars om andere producten op de markt te brengen. De sterke en plotselinge verslechtering van het sentiment begin 2011 resulteerde in een nieuwe daling van de nieuwbouwtransacties.

Nieuw aanbod en verkoopportefeuille

Ondanks een aanpassing van het nieuwe aanbod van koopwoningen aan de dalende verkopen, is het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen sinds het begin van de crisis in de tweede helft van 2008 fors toegenomen. In de loop van 2011 is de verkoopportefeuille weer terechtgekomen op het hoge niveau van eind 2003 (zie figuur 1.3). Een belangrijk verschil is dat nu het aantal verkopen veel lager is. Dit heeft ertoe geleid dat er momenteel meer nieuwbouwwoningen te koop staan dan er op jaarbasis worden verkocht.

Figuur 1.3: Nieuwbouw: aanbod versus verkoop (in aantallen woningen)

De verkoopportefeuille van nieuwbouw koopwoningen is fors gestegen sinds eind 2008.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

In 2003/2004 en 2007/2008 kon het aantal ontbindingen, waarschijnlijk door administratieve correcties, niet goed worden vastgesteld.

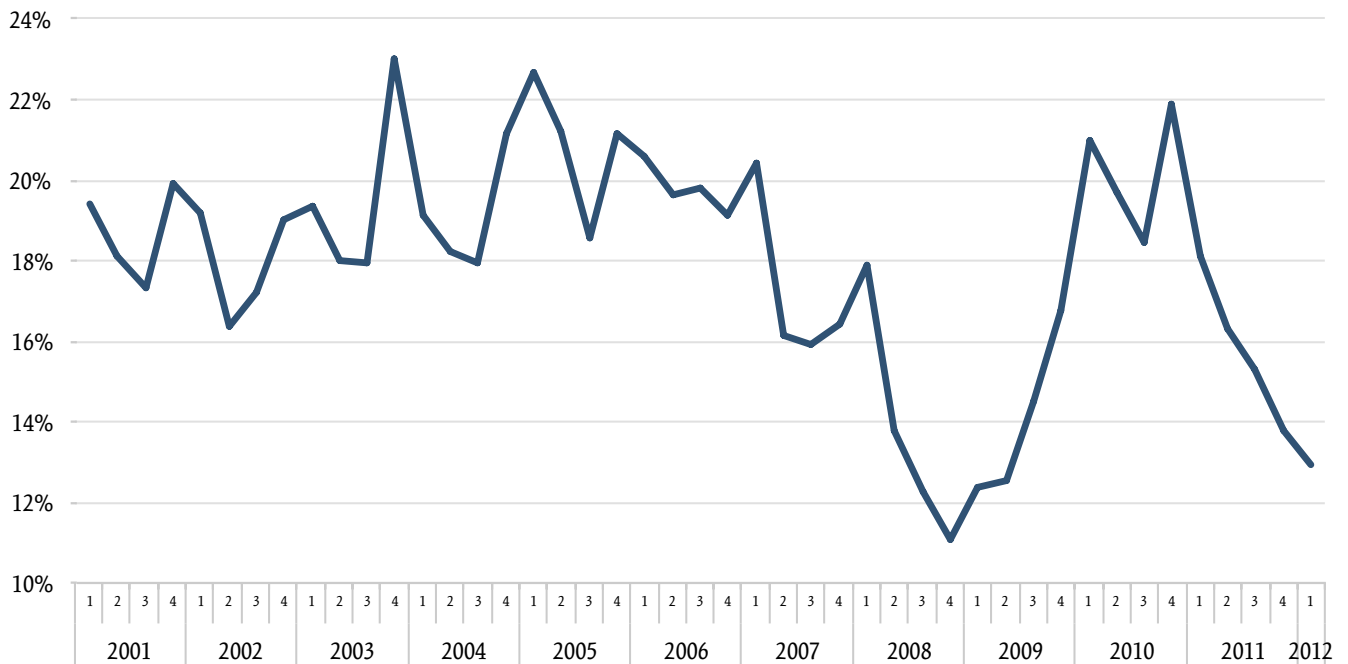
Marktaandeel nieuwbouw

Tot en met 2006 lag het marktaandeel van de nieuwbouw in het totaal aantal verkopen rond de 20%. Al voor de crisis (in 2007) daalde het marktaandeel tot 16% om vervolgens in de tweede helft van 2008 verder te dalen tot een dieptepunt van 11% (figuur 1.4). De relatief zwakke positie van de nieuwbouw in een dalende markt is onder meer het gevolg van het als eerste wegvallen van het dure segment, dat in de nieuwbouw relatief sterk is vertegenwoordigd.

In de loop van 2009 en 2010 herstelde de nieuwbouwmarkt, mede dankzij een verbeterd vertrouwen in de woningmarkt (zie figuur 1.2), maar ook door de aanpassing van het aanbod van nieuwbouw woningen door ontwikkelaars aan de gewijzigde marktomstandigheden. Hierdoor nam het marktaandeel van de nieuwbouw bijna onafgebroken toe tot 22% in het vierde kwartaal van 2010. Het in 2011 sterk gedaalde consumentenvertrouwen heeft niet alleen gezorgd voor een sterke afname van het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen, maar ook voor een forse daling van het marktaandeel van de nieuwbouw in het totaal aantal verkochte koopwoningen. De (tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting heeft op de markt voor bestaande koopwoningen een verdergaande afname van het aantal transacties in 2011 kunnen voorkomen (zie figuur 1.2). Deze belastingverlaging heeft echter geen direct effect op de nieuwbouwmarkt, waardoor de concurrentiepositie van de nieuwbouw is verslechterd. Dit heeft bijgedragen aan de forse daling van het aantal verkopen in 2011 en in het eerste kwartaal van 2012. Over het algemeen reageert de nieuwbouwmarkt veel heftiger op conjuncturele ontwikkelingen dan de bestaande bouw, zowel bij een dalende als een stijgende conjunctuur.

Figuur 1.4: Marktaandeel nieuwbouw in totale woningverkopten

Nieuwkoopverkopten reageren heftiger op economische ontwikkelingen dan verkopen in de bestaande bouw, dit geldt zowel voor verval als herstel.



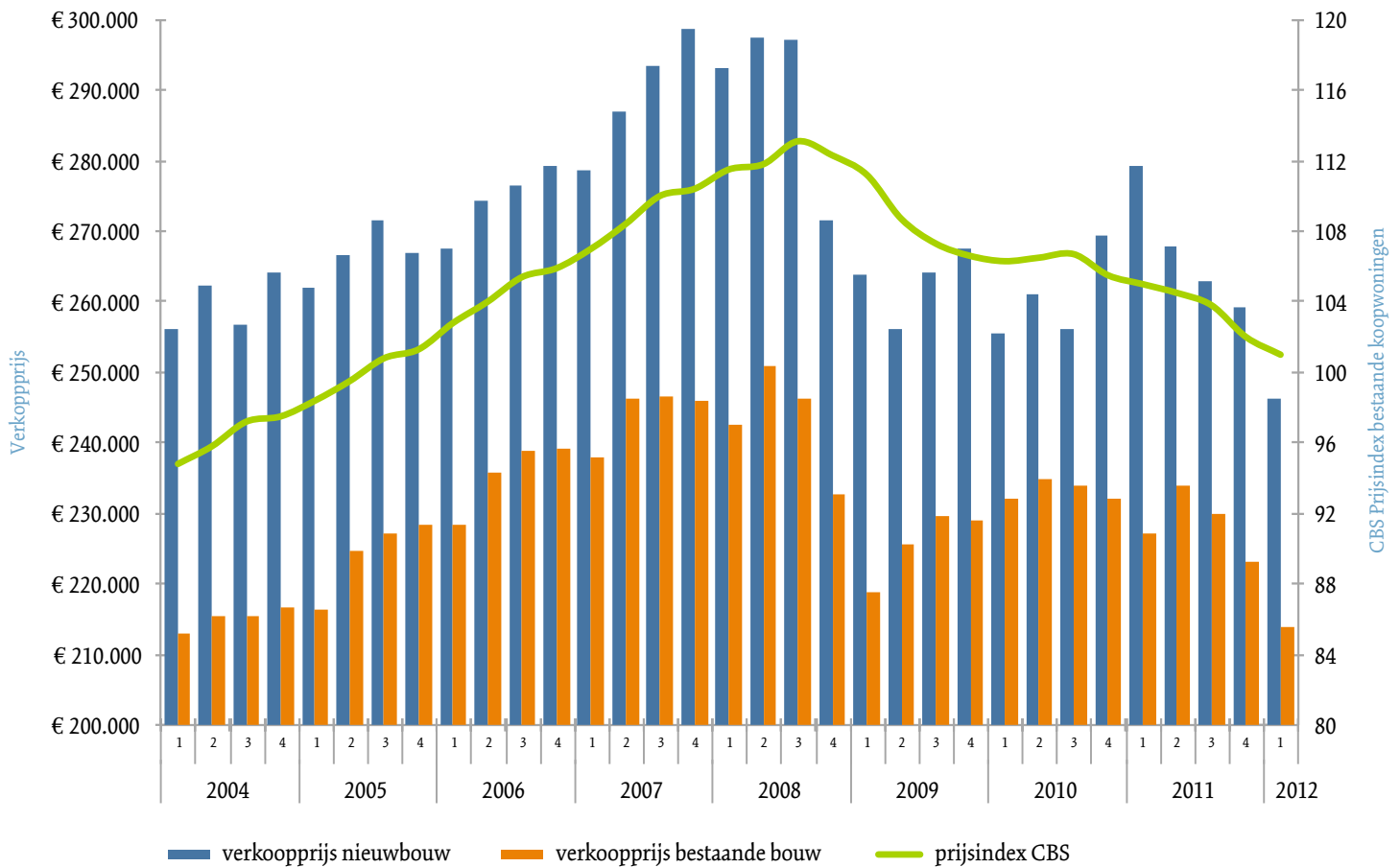
Bron: Monitor Nieuwe Woningen en NVM, bewerking NEPROM/OTB. Voor de crisis was ruim 20% van alle verkochte woningen een nieuwbouwwoning. Dit aandeel is sterk teruggezakt doordat de nieuwbouwwoningmarkt veel harder werd geraakt door de crisis dan de bestaande markt. De nieuwbouw heeft zich relatief veel beter hersteld, maar krijgt in 2011 opnieuw de grootste klappen.

Prijsontwikkeling

De door het CBS en Kadaster ontwikkelde Prijsindex bestaande woningen corrigeert de gemiddelde verkoopprijs voor pakketsamenstelling. Afwijkingen in de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van (nieuwbouw) koopwoningen ten opzichte van deze index, zijn het gevolg van wijzigingen in het pakket verkochte woningen. Zo steeg de prijs van nieuwbouwwoningen in 2007 sterker dan de prijsindex, wat betekent dat in het pakket verkochte nieuwbouwwoningen het aandeel van de dure woningen toenam (vergelijk figuur 2.1).

Aan het begin van de crisis daalde de gemiddelde verkoopprijs van zowel nieuwe als bestaande koopwoningen veel sterker dan de prijsindex door het instorten van de verkoop van dure woningen. Ontwikkelaars reageerden op de crisis door relatief veel goedkope woningen aan te bieden. Na een korte opleving van het dure segment, valt de verkoop van duurdere woningen (vanaf € 305.000) in 2011 weer terug, wat een nieuwe, relatief sterke daling van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen veroorzaakt.

Figuur 1.5: Gemiddelde transactieprijs vs. CBS prijsindex bestaande woningen
 Daling gemiddelde prijs vooral bepaald door veranderende pakkeetsamenstelling.



Bronnen: Monitor Nieuwe Woningen, CBS en NVM

De prijs van een nieuwbouwwoning is historisch gezien 15-20% hoger dan die van een bestaande woning doordat nieuwe woningen van een hogere kwaliteit, maar vooral gemiddeld van een grotere omvang zijn. Van een deel van de verkochte nieuwe woningen is alleen de aanneemsom bekend. In deze figuur is voor deze woningen de verkoopprijs geschat.

Dynamiek nader bekeken

1. Vijvermodellen

De vijvermodellen maken het mogelijk dieper in te gaan op de dynamiek op de woningmarkt. Grofweg zien we na start van de crisis in 2008 een voorzichtige verbetering van de nieuwbouwwaardemarkt in (de loop van) 2009 en 2010, gevolgd door een nieuwe teruggang in 2011, maar hoe is de dynamiek nader bekeken, wat betreft woningprijzen, verkoopsnelheid en nieuw aanbod?

We kijken eerst naar de ontwikkelingen op jaarbasis in 2009, 2010 en 2011. Vervolgens zoomen we in op twee meest recente kwartalen waarover gegevens beschikbaar zijn: het vierde kwartaal van 2011 en het eerste kwartaal van 2012.

2009 (figuur 1.6):

In 2009 werd het (voorlopige) dieptepunt op de markt bereikt, waarna een herstel optrad (zie figuur 1.1). De omslag van de markt blijkt duidelijk uit het vijvermodel voor 2009. Zo bedroeg de gemiddelde prijs van de verkoopportefeuille (oude voorraad) aan het begin van het jaar € 310.500. Van deze woningen werd in de loop van 2009 slechts 29% verkocht, voor een gemiddelde prijs van € 289.000. Een duidelijke indicatie dat het dure segment wegviel op de markt. Ontwikkelaars speelden daarop in door goedkoper woningen te gaan aanbieden. De gemiddelde prijs van het nieuwe aanbod in 2009 lag met € 270.500 dan ook op een veel lager niveau. Aan het eind van het jaar was 50% van dit nieuwe aanbod verkocht.

2010 (figuur 1.7):

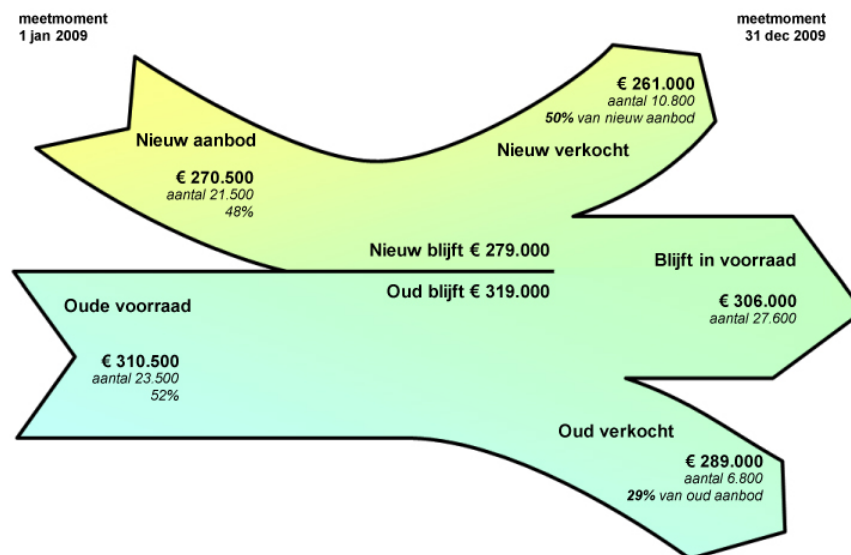
In 2010 was sprake van een verdergaand herstel van de markt. Ten opzichte van 2009 nam zowel het aanbod als de afzet van nieuwbouw koopwoningen toe. De gemiddelde prijs van het nieuwe aanbod liep weer op (tot € 279.500) en de verkoopquote van het nieuwe aanbod steeg tot 60%. Ook bij de 'oude voorraad' steeg de verkoopquote, van 29% in 2009 tot 42% in 2010.

2011 (figuur 1.8):

In 2011 loopt het aantal verkopen van kwartaal tot kwartaal terug (zie figuur 1.1). De totale afzet ligt met minder dan 19.000 woningen dan ook op een aanmerkelijk lager niveau dan in 2010 (27.500 woningen). De verslechterende markt blijkt niet zozeer uit de ontwikkeling van de verkoopquotes van het nieuwe aanbod (van 60% in 2010 naar 57% in 2011) en de 'oude voorraad' (van 43% naar 44%) maar uit de sterke terugloop van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen (van 29.500 naar 18.500). De mogelijkheden van ontwikkelaars om het aanbod kwalitatief en prijstechnisch aan te passen zijn zichtbaar na de ontwikkelingen in 2009 erg beperkt geworden: de rek is er uit. De enige mogelijkheid die rest is het aanpassen van de omvang van het nieuwe aanbod.

Figuur 1.6: Vijvermodel 2009

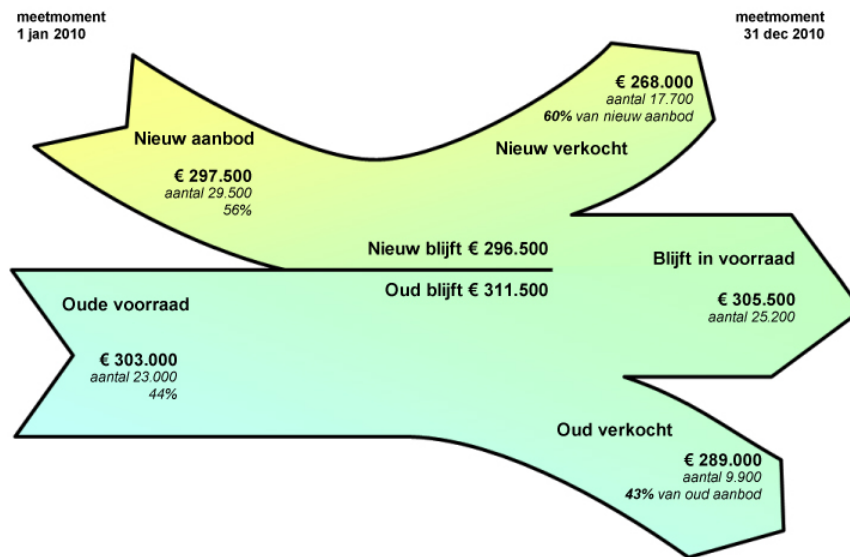
2009: De omslag op de markt door de crisis is duidelijk zichtbaar.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB. Er dient opgemerkt te worden dat projecten pas in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuw aanbod geregistreerd kunnen worden als de eerste woning van het project is verkocht. De tijd tussen start verkoop en verkoop van de eerste woning wordt dus niet in de vijvermodellen meegenomen. Hierdoor zal de verkoopquote van nieuw aanbod iets hoger uitvallen dan realistisch is. Voor vergelijk tussen jaren of kwartalen maakt dit echter niets uit.

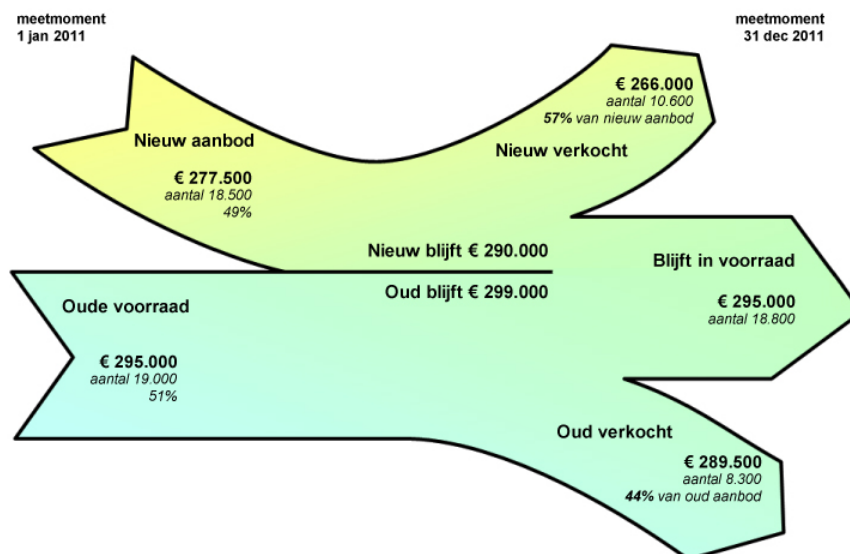
Bij vooral de jaarvijvers sluit de verkoopportefeuille ultimo een jaar niet aan op de verkoopportefeuille aan het begin van het daarop volgende jaar. Dit is vooral het gevolg van correcties van de verkoopportefeuille door intrekkingen en door het verwijderen van woningen uit projecten die meer dan drie jaar te koop staan.

Figuur 1.7: Vijvermodel 2010
Een duidelijk herstel van de markt.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Figuur 1.8: Vijvermodel 2011
Opnieuw een verslechtering van de markt.

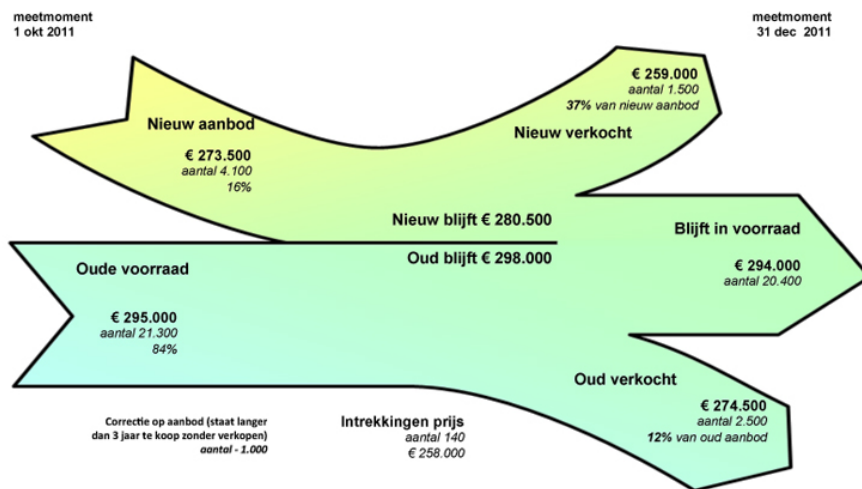


Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Q4 2011 (figuur 1.9):

In het vierde kwartaal van 2011 is de neerwaartse prijsdruk duidelijk zichtbaar: Voor zowel de 'oude voorraad' als het 'nieuwe aanbod' geldt dat de gemiddelde prijs hoger is dan die van 'oud verkocht' en 'nieuw verkocht'. Bovendien neemt het belang van het segment goedkope en middeldure woningen (tot €305.000) weer verder toe in de afzet van nieuwbouw woningen: de gemiddelde prijs van verkochte woningen uit zowel het 'nieuwe' als het 'oude' aanbod is weer lager dan in het voorgaande kwartaal. Het nieuwe aanbod is gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, terwijl de afzet is gedaald. Hierdoor is de verkoopquote van het nieuwe aanbod gedaald tot 37%.

Figuur 1.9: Vijvermodel vierde kwartaal 2011
Verkoopquote van nieuw aangeboden woningen loopt terug.



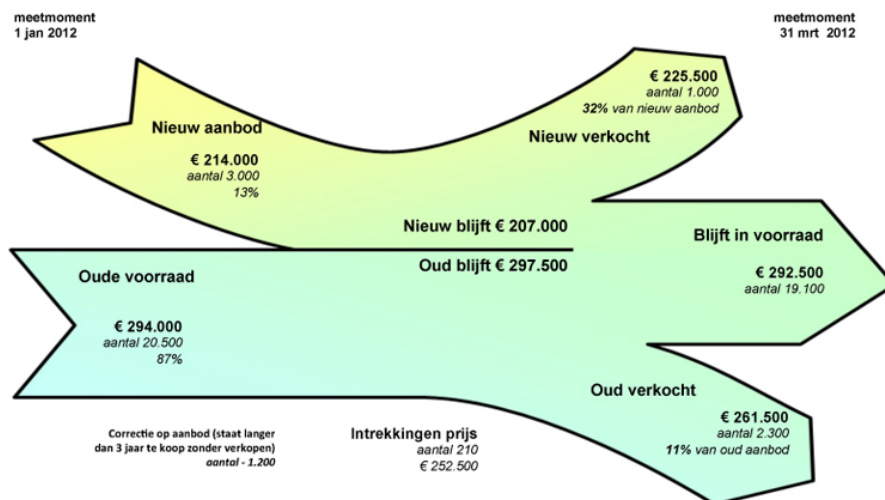
Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

In tegenstelling tot voorgaande figuren is in de jaar- en kwartaalvijvers niet gewerkt met bijschattingen voor wat betreft nagemelde verkopen en onbekende verkoopprijzen.

Q1 2012 (figuur 1.10):

Q1 van 2012 laat ten opzichte van Q4 van 2011 op alle fronten een verdere verslechtering van de markt voor nieuwe koopwoningen zien: de afzet, de verkoopquotes (van nieuw en 'oud' aanbod) de gemiddelde prijs van verkochte woningen zijn fors gedaald. Ontwikkelaars hebben daarop met hun aanbod gereageerd. Zowel in aantal als in (gemiddelde) prijs ligt het nieuwe aanbod fors onder het niveau van het voorgaande kwartaal.

Figuur 1.10: Vijvermodel eerste kwartaal 2012
De markt is slechter geworden op alle fronten.

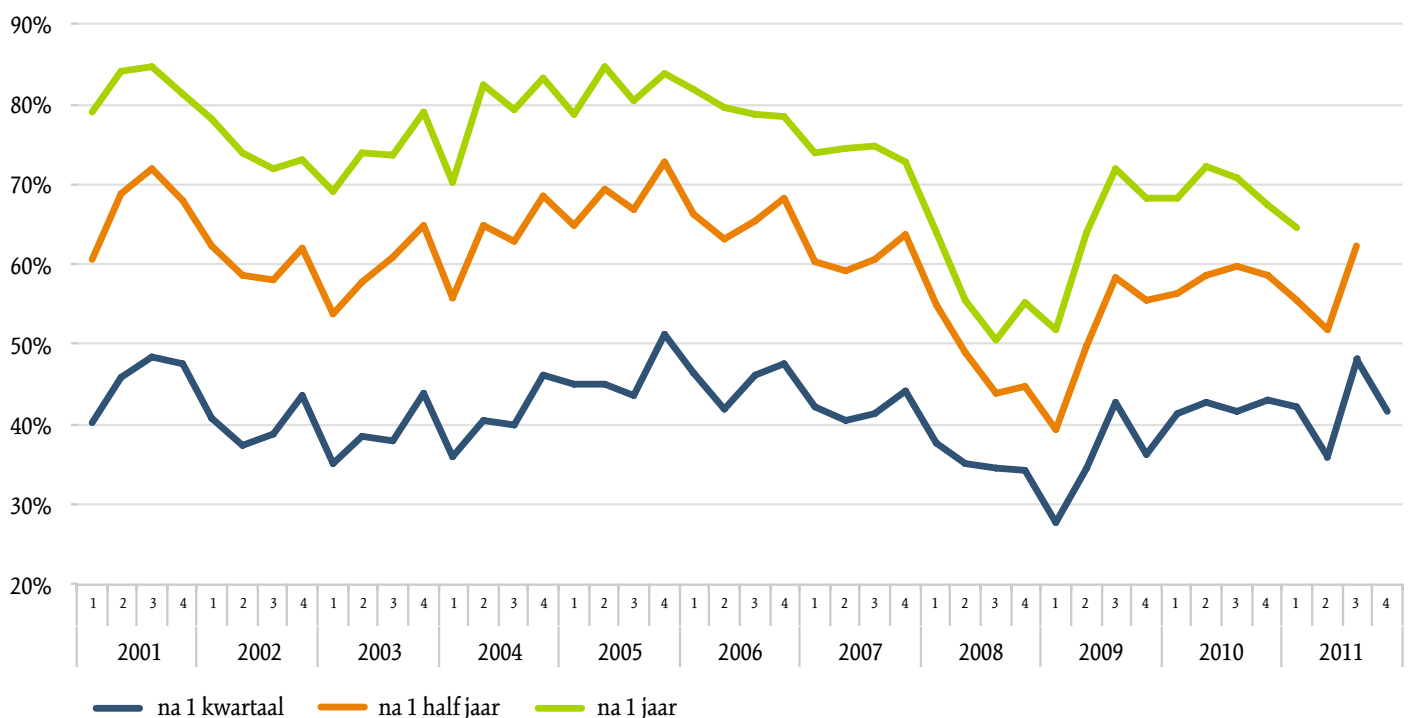


Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

2. Voorverkooppercentages

Figuur 1.11 geeft het aandeel aan van het nieuwe aanbod per kwartaal dat in een bepaalde tijdsperiode wordt verkocht. In 2005 werd circa 70% van het nieuwe aanbod in een half jaar verkocht. In Q1 van 2009 was na een half jaar slechts 40% van het nieuwe aanbod verkocht. Het voorverkooppercentage van 70 tot 80% (veelal beslissend voor start bouw) werd in 2010 gehaald na een verkooptijd van gemiddeld (ruim) een jaar. In 2011 is er echter weer sprake van een afname van het percentage woningen dat binnen een jaar is verkocht. Uit de figuur blijkt duidelijk dat de lijnen per saldo naar elkaar toe bewegen. Het verkooppercentage na één kwartaal ligt redelijk constant rond de 40%. De verkooppercentages na een half jaar respectievelijk na een jaar zijn veel conjunctuurgevoeliger en liggen sinds het begin van de crisis structureel op een lager niveau dan voor de crisis.

Figuur 1.11: Verkooppercentages van nieuw aanbod per tijdseenheid
Ruim 40% van het nieuwe aanbod is na een kwartaal verkocht.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM

Leeswijzer: de grafiek toont per kwartaal hoeveel procent van het nieuwe aanbod in een tijdseenheid (binnen een kwartaal, binnen een half jaar en binnen een jaar) is verkocht.

Belangrijke kanttekeningen bij berekening van de verkooppercentages

- › De gemiddelde projectgrootte is in de afgelopen jaren aanzienlijk kleiner geworden, zodat bij een relatief laag aantal transacties toch een hoog verkooppercentage kan worden gehaald.
- › In de Monitor Nieuwe Woningen worden projecten pas als nieuw aanbod geregistreerd als de eerste woning van het project is verkocht. De tijd tussen start verkoop en verkoop van de eerste woning wordt dus niet meegeteld, wat zorgt voor een lichte overschatting van de werkelijke verkoopsnelheid in een korte tijdsperiode (de blauwe lijn). Daarnaast wordt op landelijk niveau een verkoop van 100% van het nieuwe aanbod nooit gehaald, omdat er altijd enkele projecten weer van de markt worden gehaald, wat juist zorgt voor een lichte onderschatting van het werkelijke verkooppercentage op langere termijn (de groene lijn). In werkelijkheid zullen de lijnen in de grafiek dus iets verder uit elkaar liggen.

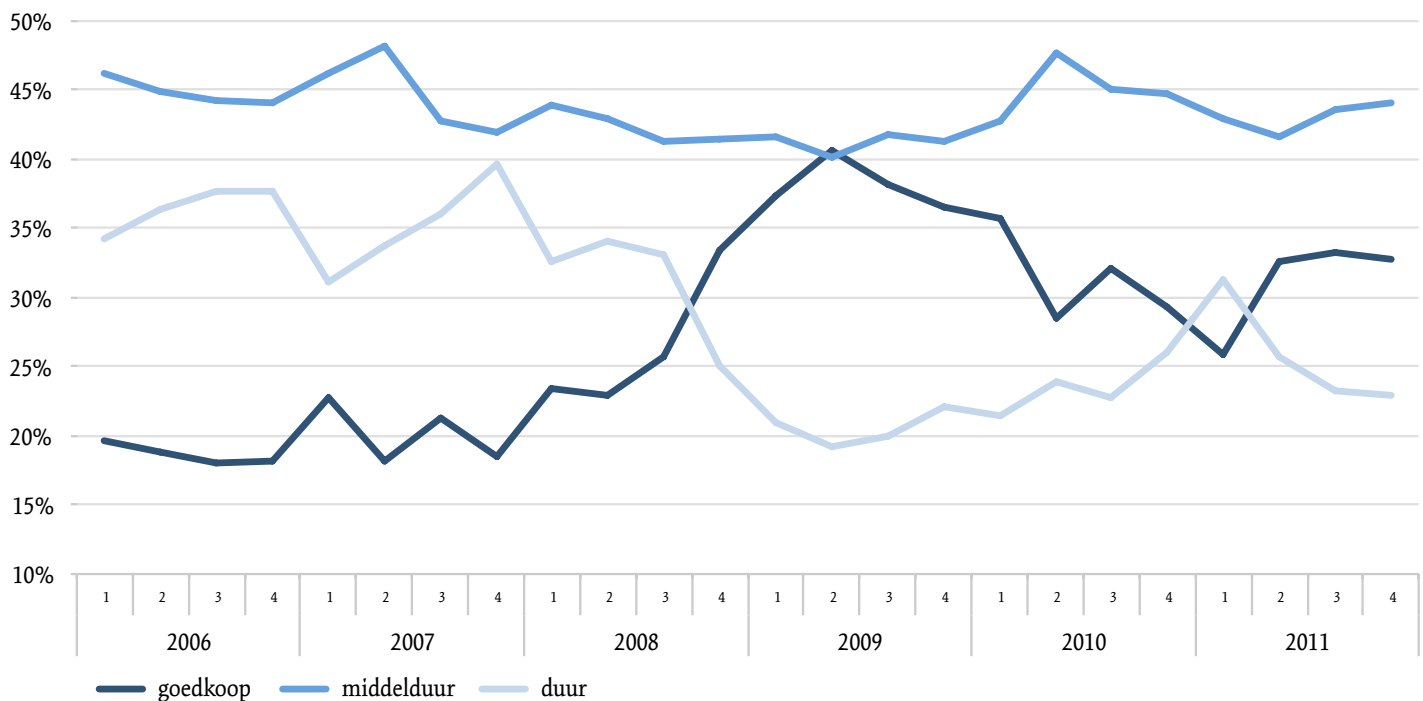
2. Landelijke trends naar prijsklasse

In 2011 en in het eerste kwartaal van 2012 is de markt opnieuw verslechterd. Dit zien we terug in een afname van het dure segment in de afzet. Het aanbod heeft zich hieraan nog niet aangepast.

Binnen de verkochte nieuwbouwwoningen is het middeldure segment (tussen € 203.000 en € 305.000 in 2011) redelijk constant met een aandeel dat schommelt tussen de 40% à 50%. De verhouding tussen het aandeel dure en goedkope woningen blijkt zeer conjunctuurgevoelig. Het aandeel van beide segmenten schommelt tussen de 20% en 40% (zie figuur 2.1). In de tweede helft van 2008 zakt de verkoop van dure woningen snel terug. Het voorzichtige herstel van de markt in de loop van 2009 en 2010 blijkt uit een toename van het aandeel van het dure segment in de afzet van nieuwbouw koopwoningen. Door de verslechterende markt neemt in 2011 het aandeel dure woningen weer af, ten gunste van het goedkope segment.

De recente relatief sterke afname van de afzet van nieuwbouwwoningen in het dure segment wordt niet specifiek veroorzaakt door de nieuwe hypotheekregels. Deze nieuwe regels hebben een drukkend effect op het aantal verkopen in alle prijsklassen. Aanvankelijk gold de nieuwe gedragscode Hypothecaire Financieringen uitsluitend voor hypotheeklen zonder NHG-garantie (dus voornamelijk voor woningen in het dure prijssegment vanaf € 305.000), maar in de praktijk worden ook de hypotheeklen met NHG afgesloten conform de nieuwe code.

Figuur 2.1: Aandeel verkopen per geïndexeerde prijsklasse
Toename goedkope segment ten koste van dure woningen.

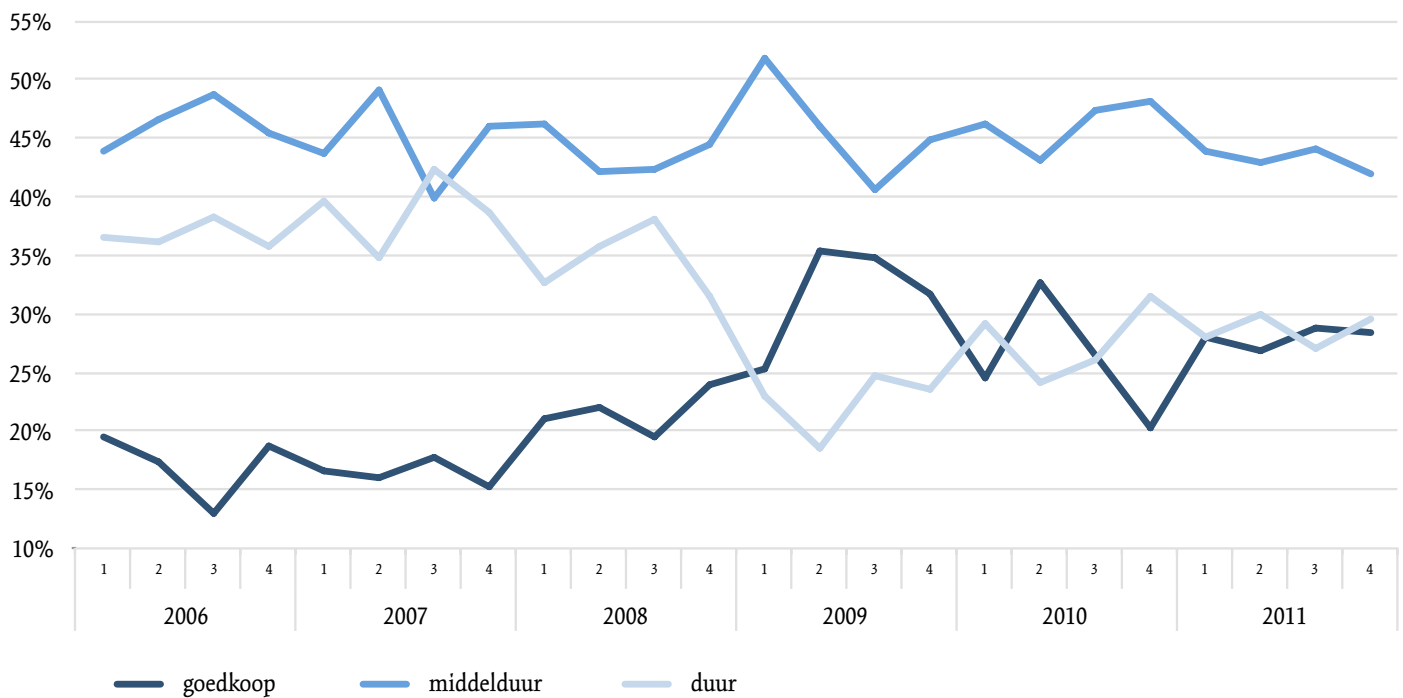


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Elk jaar worden de prijsklassen opnieuw geïndexeerd na aanleiding van prijsontwikkelingen om vergelijkingen tussen jaren mogelijk te maken. Voor 2011 liggen de prijsgrenzen tussen goedkoop en middelduur en tussen middelduur en duur op respectievelijk €203.000 en €305.000. De nieuwe gedragscode beïnvloedt de verkoop van alle prijssegmenten en heeft dus nauwelijks invloed op het marktaandeel van de verschillende prijsklassen.

Tussen de afzet en het aanbod (figuur 2.2) van nieuwbouw koopwoningen bestaat een duidelijke relatie. Toen eind 2008 de verkoop van dure woningen inzakte, maar die van goedkope woningen nog redelijk stabiel bleef, hebben projectontwikkelaars steeds meer goedkope woningen op de markt gebracht. In 2010 trok de markt weer wat aan, waarbij ook het aanbod van dure woningen toenam. In 2011 is de markt duidelijk verslechterd en is de afzet van dure woningen weer gedaald. In het aanbod schommelt het aandeel van dure en goedkope woningen beide rond de 28%. Hiermee zijn de dure woningen oververtegenwoordigd in het aanbod bij de huidige marktomstandigheden.

Figuur 2.2: Nieuw aanbod naar geïndexeerde prijsklasse
Dure segment oververtegenwoordigd in aanbod bij huidige marktomstandigheden.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM. Elk jaar worden de prijsklassen opnieuw geïndexeerd na aanleiding van prijsontwikkelingen om vergelijkingen tussen jaren mogelijk te maken. Voor 2011 liggen de prijsgrenzen tussen goedkoop en middelduur en tussen middelduur en duur op respectievelijk €203.000 en €305.000.

3. Landelijke trends naar woningtype

Op landelijk niveau is de markt voor nieuwbouwappartementen nog steeds ruimer dan die voor eengezinswoningen. Toch is de verkoopquote van eengezinswoningen sterker gedaald dan die van appartementen.

Verkoopquotes naar woningtype

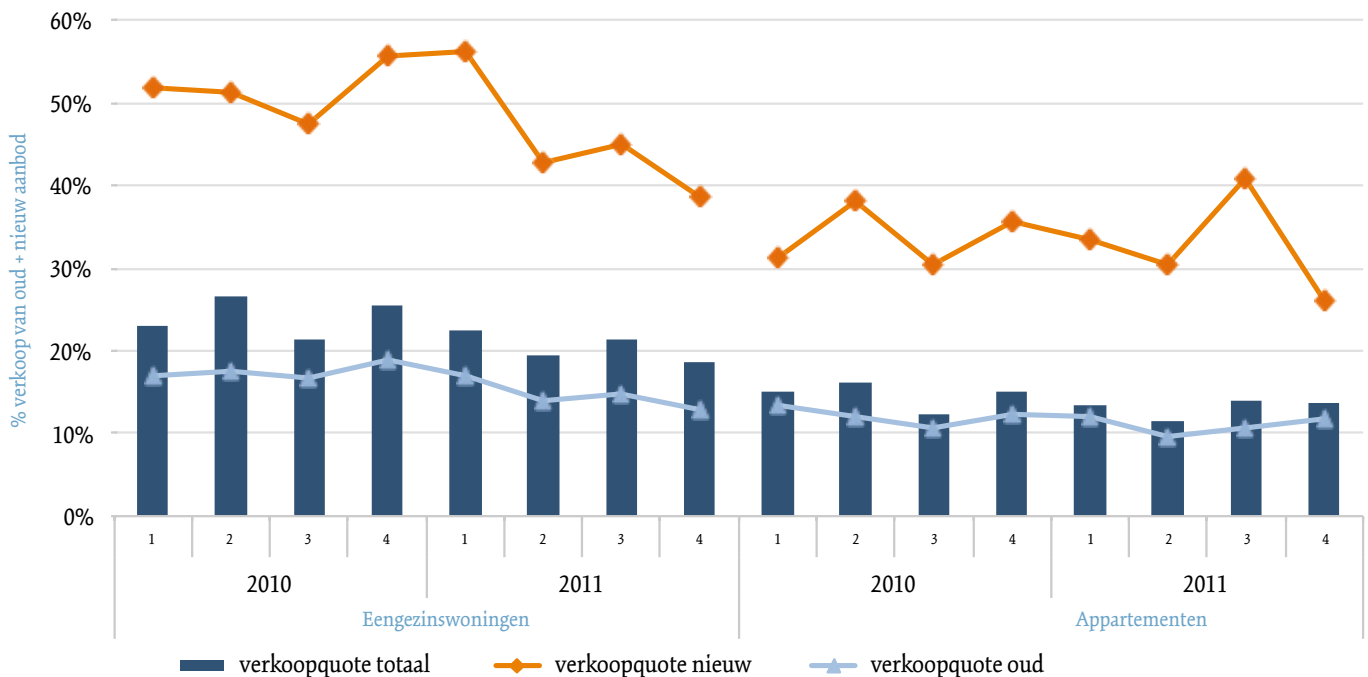
Uit figuur 3.1 blijkt duidelijk dat eengezinswoningen sneller verkopen dan appartementen en dat het nieuwe aanbod 'beter' verkoopt dan het 'oude' aanbod. De lagere verkoopquotes van appartementen hebben overigens niet alleen te maken met de marktpositie van appartementen maar ook met het feit dat het aanbod van appartementen moeilijker te faseren is dan dat van eengezinswoningen omdat de projectomvang minder flexibel is.

In 2011 is de verkoopquote van eengezinswoningen sterker gedaald dan die van appartementen.

Dit geldt zowel voor het nieuwe als het 'oude' aanbod. Overigens is de ontwikkeling van de verkoopquote niet alleen afhankelijk van de afzet, maar van de afzet in relatie tot het aanbod.

Zo wordt de hoge verkoopquote van het nieuwe aanbod van appartementen in Q3 van 2011 veroorzaakt door een extreem laag aanbod van nieuwe appartementen en niet door een plotseling herstel van de appartementenmarkt.

Figuur 3.1: Verkoopquotes naar woningtype en naar nieuw en oud aanbod
De verkoopquote van eengezinswoningen is in 2011 sterker gedaald dan die van appartementen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM. De verkoopquote *nieuw aanbod* is het percentage van het aanbod nieuwbouwwoningen dat in het meest recente kwartaal op de markt komt dat in hetzelfde kwartaal alweer is verkocht. De verkoopquote *oud aanbod* is het percentage van de oude verkoopportefeuille dat in het betreffende kwartaal is verkocht. Nieuw aangeboden woningen verkopen dus aanzienlijk sneller dan de oude voorraad. Wel dient opgemerkt te worden dat projecten pas in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuw aanbod geregistreerd kunnen worden als de eerste woning van het project is verkocht. De tijd tussen start verkoop en verkoop van de eerste woning wordt dus niet in de vijfvermodellen meegenomen. Dit heeft vooral effect op de verkoopquote van nieuw aanbod.

NEPROM-prognoses 2012

Voor de koopwoningmarkt was 2011 een slecht jaar en het eerste kwartaal van 2012 was zelfs nog slechter. Voor de rest van 2012 staan veel seinen op donkerrood. Het economisch klimaat lijkt op korte termijn niet te verbeteren, de eurocrisis lijkt nog lang niet opgelost en politiek is er sinds kort wel enige duidelijkheid over mogelijke maatregelen op de woningmarkt, maar het is sterk de vraag of dit voldoende is om de woningmarkt weer op gang te krijgen.

1. Politieke duidelijkheid: hervormingen op de woningmarkt zijn niet langer taboe

Na het mislukken van de zeven weken durende ‘Catshuis onderhandelingen’ leek de onduidelijkheid over het rijksbeleid nog langer te gaan duren. Enige dagen later kwam er toch een akkoord tussen VVD, CDA, D’66, Groen Links en de Christen Unie over de begroting voor 2013. Dit akkoord bevat geen integrale hervorming van de woningmarkt, maar er wordt een aantal voor de woningmarkt relevante maatregelen aangekondigd, waaronder een beperking van de hypotheekrenteaftrek. Vanaf 2013 geldt dat er alleen annuïtaire hypotheekrenteaftrek afgesloten kunnen worden. Omdat er in september 2012 nieuwe verkiezingen komen, zijn de in het ‘Kunduz-akkoord’ opgenomen maatregelen ‘voorlopig’ van aard, maar in ieder geval zijn hervormingen op de woningmarkt niet langer taboe.

2. Beperking hypotheekrenteaftrek kan vanaf 2013 mobiliteit verder beperken

De aangekondigde beperking van de hypotheekrenteaftrek per 2013 kan de doorstroming en daarmee de mobiliteit op de koopwoningmarkt verder beperken. Omdat de maatregel niet geldt voor bestaande hypotheekrenteaftrek, zullen veel huishoudens huiverig zijn voor de extra lastenverhoging die een verhuizing met zich brengt.

Op de korte termijn kan de maatregel leiden tot een opleving op de koopwoningmarkt. Huishoudens die nog willen profiteren van de volledige hypotheekrenteaftrek zullen, zoals het er nu naar uitziet, vóór 2013 een nieuwe hypotheek moeten afsluiten.

3. Concurrentiepositie van de nieuwbouw wordt er niet beter op

Een van de in het begrotingsakkoord opgenomen maatregelen is dat de huidige tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting tot 2% gehandhaafd blijft. Dit betekent dat een verdere verslechtering van de situatie op de koopwoningmarkt door het weer terugbrengen van de overdrachtsbelasting op het oude niveau van 6% achterwege blijft, maar het effect van deze maatregel is voor nieuwbouw woningen indirect. En daar staat tegenover dat de aangekondigde BTW verhoging wel een direct negatief effect heeft op de nieuwbouwmarkt. De concurrentiepositie van nieuwbouwwoningen ten opzichte van bestaande koopwoningen wordt er hierdoor niet beter op.

4. De koopprijzen blijven voorlopig dalen

Als gevolg van de in het begrotingsakkoord aangekondigde maatregelen zal voor veel huishoudens het besteedbaar inkomen dalen en zullen de uitgaven stijgen. Bovendien zullen de financieringslasten van kopers en eigenaar-bewoners toenemen door de beperking van de hypotheekrenteaftrek en een verwachte stijging van de hypotheekrente. In combinatie met de beperking van de financieringsmogelijkheden verwachten wij een blijvende neerwaartse prijsdruk op de koopwoningmarkt.

Bijlage: uitleg cijfers en figuren

Bijschattingen

De gebruikte cijfers van nieuw aanbod en verkopen van 2011 en het eerste kwartaal van 2012 zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief bijgeschatte meldingen. Elk kwartaal blijkt een klein deel van de geregistreerde verkopen en nieuw aanbod betrekking te hebben op eerdere kwartalen, waarna met terugwerkende kracht eerdere kwartalen worden aangepast. Voor het laatste kwartaal worden de te verwachten meldingen vooraf al bijgeschat.

De Monitor Nieuwe Woningen

De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) is een samenwerkingsverband van het Ministerie van BZK/WBI en de NEPROM. De MNW levert actuele informatie over de ontwikkeling van het aanbod, de verkoop en de productie van nieuwe markt koopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg. Onder markt koopwoningen verstaan we koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is circa 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de MNW. De MNW heeft géén betrekking op eigen woningen die onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Een woning wordt in de Monitor Nieuwe Woningen geregistreerd als verkocht bij ondertekening van een voorlopig koopcontract. Woningen worden pas opgenomen in het aanbod als de eerste woning van het project is verkocht.

Het Vijvermodel

In de vorige NEPROM Nieuwbouwarbometer spraken wij de ambitie uit om meer inzicht te krijgen in de doorstroom van woningen binnen de Monitor Nieuwe Woningen. In opdracht van de NEPROM heeft het Onderzoeksinstituut OTB de Monitor Nieuwe Woningen aangepast om dit mogelijk te maken. Met het *Vijvermodel* is de dynamiek in de nieuwbouwwoningmarkt goed inzichtelijk te maken (zie figuren 1.6 t/m 1.10).

Leeswijzer vijvermodel

Het vijvermodel toont de invoer van in het betreffende kwartaal nieuw op de markt gekomen projecten (*Nieuw aanbod*) in de totale te koop staande nieuwbouwoorraad. Het geeft ook weer hoeveel woningen uit het nieuwe aanbod in hetzelfde kwartaal alweer zijn verkocht (*Nieuw verkocht*) en hoeveel woningen uit de oude voorraad zijn verkocht (*Oud verkocht*). De woningen die uiteindelijk in de voorraad blijven (midden rechts in de vijver) vormen de oude voorraad van het volgende kwartaal. De kwartalen sluiten niet exact op elkaar aan, doordat er na het sluiten van het kwartaal correcties plaatsvinden.

Colofon

De Monitor Nieuwe Woningen - cijfers en analyses is een uitgave van de NEPROM op basis van de Monitor Nieuwe Woningen. De Monitor Nieuwe Woningen wordt samengesteld en beheerd door Onderzoeksinstituut OTB in Delft en is eigendom van het Ministerie van BZK/WBI en de NEPROM. Dit rapport is met grote zorg samengesteld. U kunt er echter geen rechten aan ontlenen. Overname van (delen van) dit rapport is met bronvermelding mogelijk na overleg met de NEPROM.

Research en eindredactie

Drs. ing. Jan Fokkema

Onderzoeksinstituut OTB

Harry van der Heijden

Cor Lamain

Voorburg, juni 2012

Voor meer informatie kunt u terecht bij Jan Fokkema (070 387 97 94 of j.fokkema@neprom.nl).

U kunt dit rapport ook downloaden via www.neprom.nl

NEPROM

Postbus 620

2270 AP Voorburg

T 070 386 62 64

F 070 387 40 89

E bureau@neprom.nl

www.neprom.nl