

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers
Van : de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en
Vastgoeddeskundigen
Betreft : NVM-woningmarktcijfers vierde kwartaal 2009
Datum : Nieuwegein, 14 januari 2010

Aantal woningverkopten bijna 5 procent hoger

Woningmarkt krabbelt langzaam op in vierde kwartaal

Voor 2010 prognose: geen prijsstijging

Dure segment blijft moeizaam

Nieuwegein, 14 januari – In het vierde kwartaal van 2009 zijn 4,8 procent meer woningen verkocht dan in het voorgaande kwartaal. In totaal werden bijna 34.000 woningen verkocht door NVM- en niet NVM-makelaars. De prijs van de gemiddelde woning is eveneens licht gestegen met 0,4 procent en bedraagt 228.000 euro. Dat meldt de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) in haar analyse van de woningmarkt over het vierde kwartaal van 2009, die vandaag is gepresenteerd.

* De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig

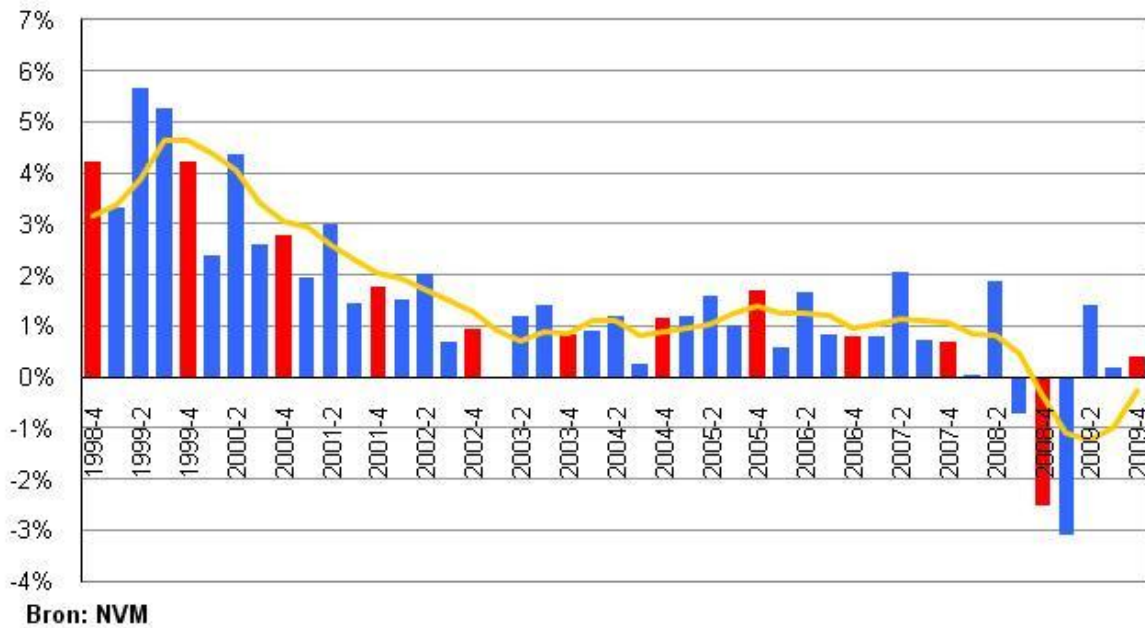
Licht herstel

De stijging van het aantal verkopen in het vierde kwartaal met 4,8 procent is vooral toe te schrijven aan de sterk toegenomen verkoop van appartementen. Ook zijn er wat meer grotere, dure woningen verkocht.

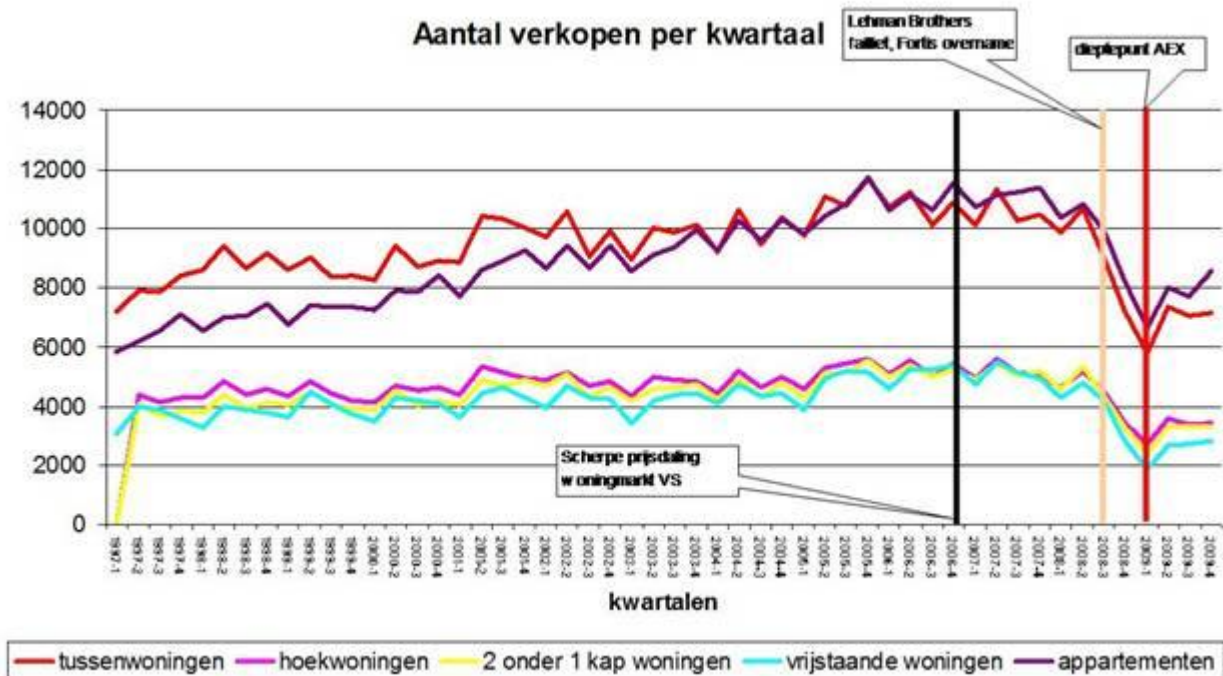
NVM-voorzitter Ger Hukker: ‘Daarmee lijkt de woningmarkt langzaam op te krabbelen na een moeizaam jaar. Maar we zijn nog lang niet terug op het niveau van 2008, waarin het aantal transacties af nam van ruim 182.000 verkochte huizen in 2008 naar een totaal aantal van ongeveer 125.000 woningen in 2009.’

Met een lichte prijsstijging in het vierde kwartaal van 0,4 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal, is de gevreesde prijsval in 2009 al met al redelijk binnen de perken gebleven. Hukker: ‘De prijsdaling voor 2009 is uitgekomen op 2 procent, terwijl we op 5 procent hadden gerekend. Voor de koper is dit prima, want voor 2 procent minder kosten heeft hij bovendien meer waar voor zijn geld. En voor verkopers valt het verlies mee. De gevoelstemperatuur van de prijsdaling was in 2009 blijkbaar groter dan de daadwerkelijke prijsdaling.’

Figuur 1: Prijsontwikkeling per kwartaal over meerdere jaren. De staafjes geven de procentuele ontwikkeling van de prijs van verkochte woningen, de oranje lijn geeft het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen. Bron: NVM



Figuur 2: Aantal verkopen per kwartaal. Bron: NVM

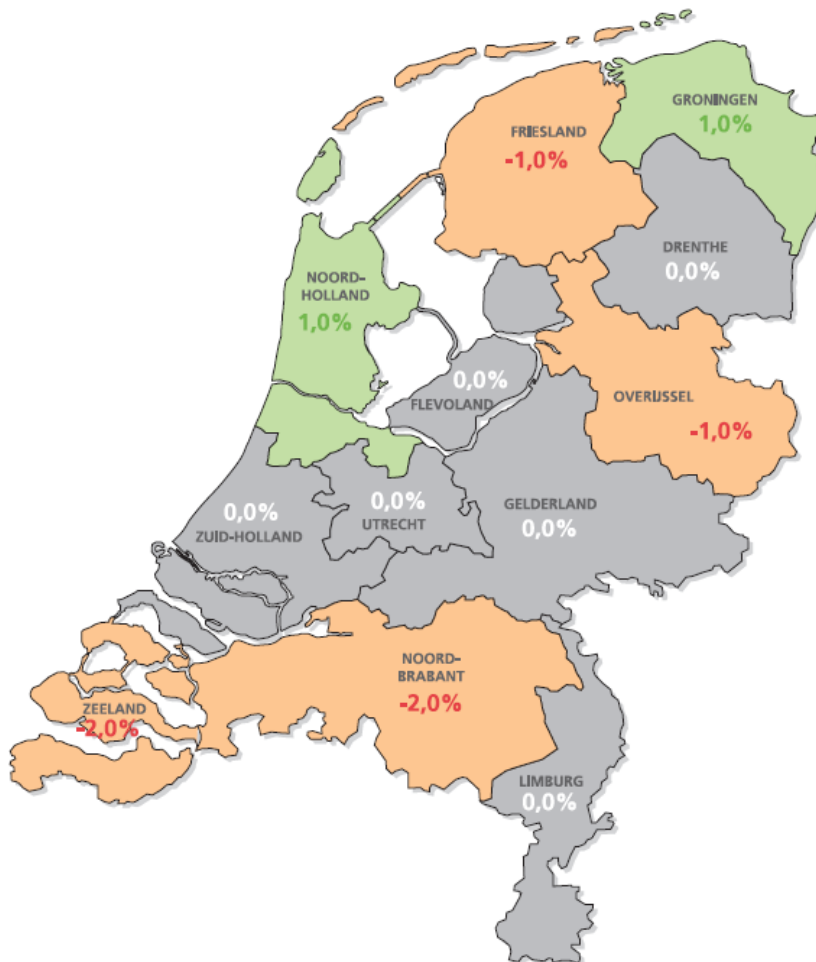


15 procent meer verkopen in 2010

Voor 2010 rekt de NVM op een verdere stabilisering van de markt. Hukker: 'We verwachten voor 2010 een herstel van het aantal transacties op een niveau dat 15 procent hoger ligt dan 2009. Dat zijn zo'n 140.000 transacties in 2010. Dat is op zich hoopgevend, maar vergeleken met het hoogtepunt van de woningmarkt in het tweede kwartaal van 2006 (toen er 215.000 transacties plaatsvonden) ligt het aantal transacties dan nog wel ruim 30 procent lager.'

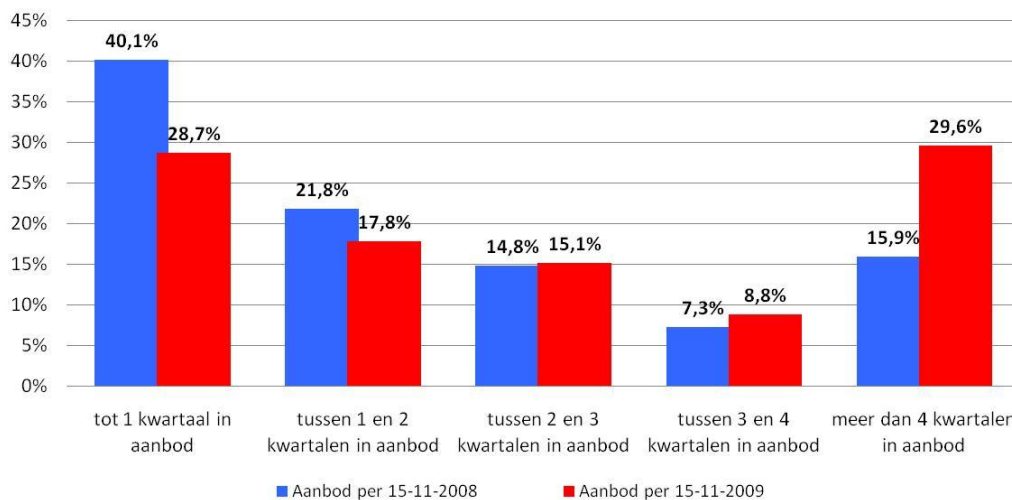
De NVM verwacht voor 2010 een stabilisatie van de prijs. Sinds de financiële crisis in september 2008 zijn de huizenprijzen met 5,6% gedaald. Hukker: 'Voor 2010 verwachten we een neutraal prijsniveau. Geen al te grote schommelingen meer. Dat is op zich goed voor het vertrouwen in de markt. Waarbij wel moet worden opgemerkt dat met name in het hogere segment nog veel woningen te koop staan en daar nog prijscorrecties voor de hand liggen.'

Figuur 3: Verwachte prijsontwikkeling voor 2010 per provincie. Bron: NVM



Er staan op dit moment totaal bijna 175.000 koopwoningen te koop. Daarvan staat bijna 30 procent langer dan 1 jaar te koop. Hukker: ‘We kunnen echt spreken van een kopersmarkt. Veel kopers blijven de markt aftasten. De huizenverkopers kunnen daar soms maar moeilijk aan wennen en blijven vaak te lang vasthouden aan de vraagprijs. Ze hopen dat het prijsniveau op korte termijn weer terugkeert op het oude niveau, maar die verwachting is niet realistisch. Wat we zien, is dat scherp geprijsde woningen sneller worden verkocht.’ De looptijd van het aanbod is in het vierde kwartaal van 2009 verder gestegen tot gemiddeld 213 dagen.

Figuur 4: Het percentage woningen in het aanbod dat meer dan een jaar te koop staat is toegenomen tot bijna 30%, ofwel bijna één op de drie woningen. Bron: NVM



Regionale verschillen goed zichtbaar

Ook in het vierde kwartaal van 2009 zijn de verschillen tussen de regio's goed zichtbaar. De regio's laten uitschieters naar boven en beneden zien. Zo zijn de prijzen in de Zeeuwse regio en Amsterdam sterk gestegen, met respectievelijk 5,3% en 3,9%. Almere en Eindhoven lieten een prijsdaling zien van respectievelijk -7,2% en -4%. De prijs van de gemiddelde verkochte woning is in het vierde kwartaal van 2009 in bijna alle regio's gedaald. Alleen in Zuid-Limburg en Den Haag zijn de woningprijzen gestegen. De grootste dalingen waren in Almere, Eindhoven en Zutphen, respectievelijk -9,9%, -7,2% en -5,6%.

Figuur 5: De prijsontwikkeling voor een dwarsdoorsnede van de regio's. Bron: NVM

	4e kwartaal 2009* tov 3e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009 tov 2e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009* tov 4e kwartaal 2008	4e kwartaal 2009* tov 2e kwartaal 2008
Alle woningen in de regio:				
NVM-regio stad Groningen eo	+ 1.9 %	- 2.1 %	- 0.4 %	- 2.9 %
NVM-regio Zwolle eo	+ 1.4 %	- 2.2 %	- 1.5 %	- 5.2 %
NVM-regio Zutphen eo	- 0.4 %	+ 1.7 %	- 5.6 %	- 3.5 %
NVM-regio Almere	- 7.2 %	+ 0.1 %	- 9.9 %	- 10.5 %
NVM-regio Amsterdam	+ 3.9 %	- 2.5 %	- 0.1 %	- 8.7 %
NVM-regio Utrecht	- 0.3 %	+ 1.1 %	- 0.8 %	- 5.5 %
NVM-regio Den Haag	- 1.8 %	+ 2.3 %	+ 0.6 %	- 3.7 %
NVM-regio Rotterdam	+ 0.3 %	+ 1.4 %	+ 0.0 %	- 2.8 %
NVM-regio Nijmegen eo	- 2.1 %	- 1.6 %	- 3.0 %	- 6.5 %
NVM-regio Breda	+ 3.2 %	- 2.3 %	- 1.9 %	- 8.6 %
NVM-regio Den Bosch	- 1.7 %	+ 0.9 %	- 3.6 %	- 6.7 %
NVM-regio Eindhoven eo	- 4.0 %	+ 0.2 %	- 7.2 %	- 8.8 %
NVM-regio Zeeuwse Eilanden	+ 5.3 %	- 4.0 %	- 2.0 %	- 5.4 %
NVM-regio zuid Limburg	- 1.6 %	- 1.1 %	+ 1.3 %	- 6.0 %
Nederland	+ 0.4 %	+ 0.2 %	- 2.0 %	- 5.6 %

Flankerend beleid nodig voor energielabel

Het energielabel voor woningen, dat vanaf 1 januari 2008 verplicht is voor woningen die verkocht of opnieuw verhuurd worden, is per 1 januari 2010 vernieuwd. Op het label is nu duidelijk te zien om welk type woning het gaat, zoals een appartement, rijtjeswoning, twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning en of het een hoekwoning of tussenwoning is. Hiermee komt de overheid enigszins tegemoet aan de kritiek van de NVM, die al lange tijd stelt dat het huidige label te vrijblijvend en onduidelijk is en nauwelijks leeft onder consumenten.

NVM gaat samen met de organisaties Milieu Centraal en Meer met Minder binnenkort een brochure verspreiden om consumenten beter voor te lichten over energiebesparing. NVM-voorzitter Hukker: 'Op zich prima als het label werkt, maar het gaat natuurlijk om de investeringen die burgers en bedrijven moeten doen om het klimaatprobleem te verbeteren. Daar moeten nog echt flankerende maatregelen van de overheid tegenover komen te staan.'

Makelaardij krijgt zware klappen

De makelaardij heeft het afgelopen jaar zware klappen te verwerken gehad. In totaal hebben sinds de crisis 139 NVM-kantoren hun deuren moeten sluiten als gevolg van de crisis. Uit een recent werkgelegenheidsonderzoek van de NVM blijkt dat circa 2.350 medewerkers hun baan hebben verloren. Dat komt neer op ruim 18% van het personeelsbestand in de makelaardij. De zwaarst getroffen regio is Brabant, in Apeldoorn-Epe en Rotterdam vielen relatief de minste ontslagen.

Dossier woningmarkt verdient meer aandacht

De laatste tijd is er weer veel discussie over de woningmarkt, met name over de mogelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. De NVM vindt dat de situatie op de woningmarkt dringend politieke aandacht nodig heeft, maar waarschuwt voor eenzijdige maatregelen.

Hukker: 'Er is vooral veel behoefte aan rust en vertrouwen op de woningmarkt. Maatregelen die dat vertrouwen verstoren kunnen we op dit moment niet gebruiken. We hebben altijd gepleit voor een integrale aanpak. We wachten nu al jaren op een dergelijke studie, maar tot op heden komt men er niet uit. Belangrijk uitgangspunt bij een eventuele verandering is dat die wijziging heel geleidelijk aan wordt ingevoerd. Dat geldt voor zowel de markt voor huurwoningen als die voor koopwoningen.'

Noot voor de redactie:

Een volledig overzicht met alle cijfers van het vierde kwartaal 2009 kunt u vinden op www.nvm.nl > marktinformatie. Voor meer informatie: NVM, Roeland Kimman, manager Communicatie & PR. Telefoon 030 - 6085 185, mobiel 06 – 21 26 69 93

E-mail: m.vanderstoep@nvmorg.nl