



VBO Woonindex

Vierde kwartaal 2008

drs. J.J.J. Donkers

Zoetermeer, 7 januari 2009

In opdracht van VBO Makelaars.

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij Stratus. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldigen en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Stratus. Stratus aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

The responsibility for the contents of this report lies with Stratus. Quoting numbers or text in papers, essays and books is permitted only when the source is clearly mentioned. No part of this publication may be copied and/or published in any form or by any means, or stored in a retrieval system, without the prior written permission of Stratus. Stratus does not accept responsibility for printing errors and/or other imperfections.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	VBO Woonindex	9
3	Kopersindex	11
4	Verkopersindex	15
5	Effecten kredietcrisis	19
5.1	Invloed kredietcrisis	19
5.2	Invloed op aankoopbeslissing woningen	20
5.3	Wijzigingen hypotheek	21
5.4	Veiligheid beleggingsvormen	21
Bijlage		
1	Achtergrondkenmerken	23

1 Inleiding

De VBO Woonindex meet de stemming van kopers en verkopers op de woningmarkt en hun verwachting voor de komende 12 maanden

Aanleiding

Vanaf het tweede kwartaal van 2004 publiceert VBO Makelaars ieder kwartaal de VBO Woonindex. De VBO Woonindex meet de stemming van consumenten over de huidige woningmarkt. De VBO Woonindex geeft één cijfer voor het huidige klimaat op de woningmarkt en één cijfer voor de verwachtingen voor het komende jaar.

De VBO Woonindex bestaat verder uit twee onderdelen, te weten een kopersindex (de mening van consumenten die op dit moment zoeken naar een woning of dit op korte termijn willen gaan doen) en de verkopersindex (de mening van consumenten die op dit moment of binnenkort hun woning willen verkopen).

In dit kwartaalbericht worden de uitkomsten beschreven van de VBO Woonindex voor het vierde kwartaal van 2008.

Aanpak

Internetenquête op www.vbo.nl

Voor de twee onderdelen van de VBO Woonindex is een vragenlijst ontwikkeld die kan worden ingevuld met behulp van het internet. Bezoekers en accounthouders van www.vbo.nl kunnen de vragenlijst opstarten door het aanklikken van een link op de VBO-website. Afhankelijk van hun persoonlijke situatie, beantwoorden bezoekers en accounthouders óf het kopersdeel óf het verkopersdeel van de vragenlijst.

Een vragenlijst voor kopers en verkopers

De vragenlijst voor de VBO Woonindex bestaat uit de volgende onderdelen:

Aspecten kopersindex

- De economische situatie in Nederland
- De financiële positie van het huishouden
- Het economische klimaat voor het kopen van een woning
- De aantrekkelijkheid van het hypotheekrentepercentage
- De hoogte van het hypotheekbedrag dat maximaal kan worden opgenomen
- Het aanbod van bestaande koopwoningen
- Het aanbod van nieuwbouwwoningen
- De prijs die wordt gevraagd voor bestaande koopwoningen
- De onderhandelingsmogelijkheden over de prijs van een bestaande koopwoning

Aspecten verkopersindex

- De economische situatie in Nederland
- De financiële positie van het huishouden
- Het economische klimaat voor het verkopen van een woning
- De aantrekkelijkheid van het hypotheekrentepercentage
- De hoogte van het hypotheekbedrag dat maximaal kan worden opgenomen
- De vraag naar bestaande koopwoningen
- De prijs die wordt geboden op bestaande koopwoningen
- De positie van de verkoper bij de prijsonderhandeling
- De termijn dat woningen te koop staan

Daarnaast is zowel aan kopers als verkopers het volgende gevraagd:

- Wie het momenteel voor het zeggen heeft op de woningmarkt (de koper of de verkoper).
- Of het een geschikt moment is om een woning te kopen of te verkopen.
- Ten slotte worden enkele achtergrondkenmerken van de respondenten opgevraagd (leeftijd, geslacht, opleidingsniveau en huur- of koopwoning). De verdelingen van deze achtergrondkenmerken zijn opgenomen in Bijlage I.

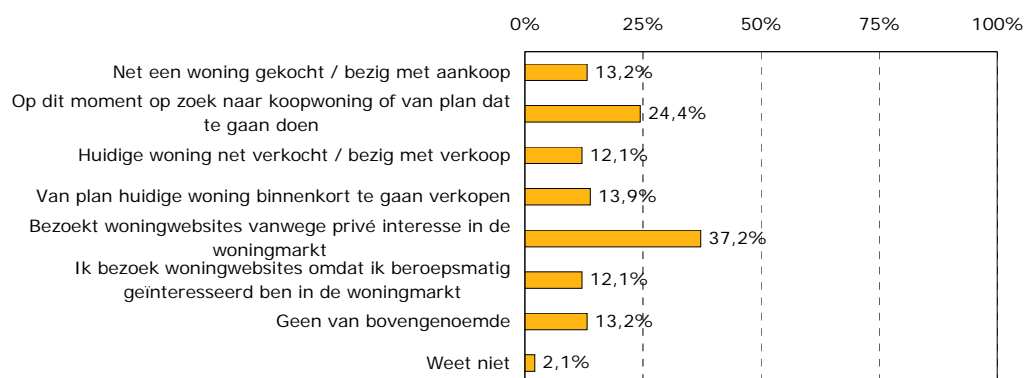
Aanvullend op de standaard Woonindexvragen, is in het vierde kwartaal een aantal vragen gesteld aan personen die op dit moment huren en zich oriënteren op een koopwoning.

Respons

2.421 bezoekers hebben de vragenlijst opgestart

In het vierde kwartaal van 2008 hebben in totaal 2.421 accounthouders en bezoekers van www.vbo.nl de vragenlijst opgestart. Van deze groep hebben 2.240 personen het kopersdeel van de vragenlijst deels of geheel beantwoord en 182 het verkopersdeel. 508 personen hebben de vragenlijst in zijn geheel beantwoord. In figuur 1 is een verdeling opgenomen van de respondenten naar typering van de huidige situatie.

figuur 1 Typering huidige situatie respondenten van de VBO Woonindex (n=2.421, meerdere antwoorden mogelijk, waardoor de optelling van de verschillende categorieën boven de 100 procent uitkomt)



Bron: Stratus.

Berekeningsmethode

Berekeningswijze VBO Woonindex

De VBO Woonindex en de kopers- en verkopersindex worden als volgt berekend:

- Per aspect (zie vorige pagina) is aan de kopers en verkopers gevraagd of dit in de afgelopen 12 maanden is verbeterd of verslechterd. Tevens is gevraagd naar een prognose voor de komende 12 maanden (zal het aspect verbeteren of verslechteren in de komende 12 maanden).

- Vervolgens is per aspect het aantal negatief gestemde kopers en verkopers in procenten afgetrokken van het aantal positief gestemde kopers en verkopers in procenten. Dit gebeurt zowel voor de stemming op dit moment als voor de verwachting voor de komende 12 maanden. Respondenten die aangeven dat een aspect ongeveer gelijk zal blijven en de respondenten die geen mening hebben, blijven dus buiten de berekening.
- De kopers- en de verkopersindex worden berekend door over alle gevraagde aspecten te salderen. Elk aspect weegt dus even zwaar mee in de berekening.
- De VBO Woonindex wordt vervolgens berekend door het gemiddelde te nemen van de kopers- en de verkopersindex. Deze score wordt ieder kwartaal berekend en vervolgens als indexcijfer ten opzicht van het 1^{ste} kwartaal van 2005 weergegeven in de Woonindex in het volgende hoofdstuk (1^{ste} kwartaal 2005 = 100)¹.

Interpretatie VBO
Woonindex en de
kopers- en
verkopersindex

De interpretatiewijze van de scores van de kopers- en verkopersindex is als volgt:

- Op het moment dat er meer positief gestemde kopers en verkopers zijn, is de VBO Woonindex positief (met een maximum van 100, indien iedereen positief gestemd is).
- Op het moment dat er meer negatief gestemde kopers en verkopers zijn, is de VBO Woonindex negatief (met een maximum van -100, indien iedereen negatief gestemd is).

Is de VBO Woonindex negatief, dan is de stemming op de woningmarkt in mineur, is de VBO Woonindex positief, dan is de stemming op de woningmarkt majeur.

¹ Het indexcijfer in het eerste kwartaal van 2005 was voor het huidige klimaat -5, en voor de verwachtingen voor de komende 12 maanden -2

2 VBO Woonindex

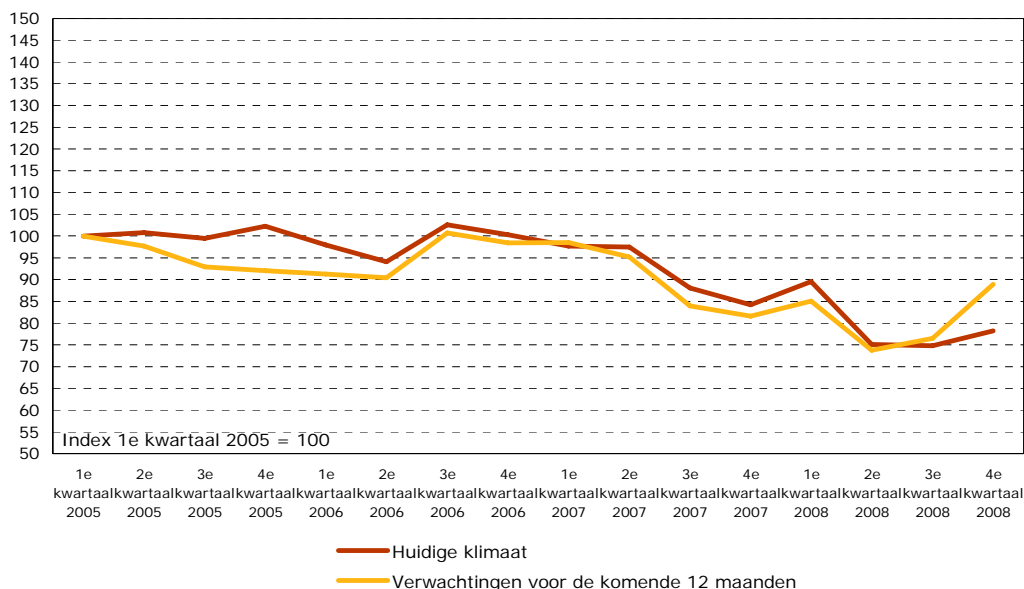
Huidige klimaat

VBO Woonindex is licht gestegen

In het vierde kwartaal van 2008 openbaarde de wereldwijde kredietcrisis zich volledig en heeft diepe sporen achtergelaten in de financiële sector. Ook de reële economie wordt inmiddels getroffen door de crisis. Het aantal verkochte woningen is afgenomen en het rond krijgen van financieringen is lastiger geworden. Desalniettemin is de VBO Woonindex in het vierde kwartaal gestegen. Dit komt omdat kopers in de huidige marktomstandigheden ook kansen zien. Zij constateren dat het aanbod is verruimd, dat de prijzen dalen en dat de onderhandelingspositie van de koper sterk is verbeterd. De woningmarkt is ineens een kopersmarkt geworden. Zo is ruim 72 procent van de (potentiële) kopers van mening dat de kopers het momenteel voor het zeggen hebben op de woningmarkt, alleen denkt men ook dat de prijzen nog verder zullen dalen en je daarom beter nog even kan wachten met het kopen van een woning.

Wel baart de economische situatie in Nederland enige zorgen, alleen verwacht men daar niet direct zelf consequenties van te ondervinden. Verkopers hebben uiteraard een geheel andere blik op de huidige marktsituatie. Zij zien waardedalingen, oplopende termijnen van te koop staande woningen en een verzwakte positie bij de prijsonderhandeling. Maar 17 procent van de verkopers vindt het dan ook een geschikt moment om een woning te verkopen. Verkopers erkennen dat de koper het op dit moment voor het zeggen heeft op de woningmarkt (67 procent van de verkopers heeft deze mening).

figuur 2 VBO Woonindex huidige klimaat en verwachtingen voor het komende jaar



Bron: Stratus.

Verwachtingen
voor de komende 12
maanden zijn posi-
tiever geworden

Verwachtingen voor het komende jaar

De verwachtingen voor de komende 12 maanden van woonconsumenten zijn positiever geworden. Kopers op de markt ruiken hun kansen en denken dat het aanbod van bestaande koopwoningen nog ruimer gaat worden, dat de prijzen als gevolg hiervan verder zullen dalen en dat er te onderhandelen valt over de koopprijs. Verkopers proberen de moed erin te houden en verwachten juist dat de prijzen van woningen zich zullen stabiliseren in de komende maanden. Zowel kopers als verkopers denken wel dat de hypotheekrente zal dalen, hetgeen ook een positieve uitwerking heeft op de stand van de Woonindex.

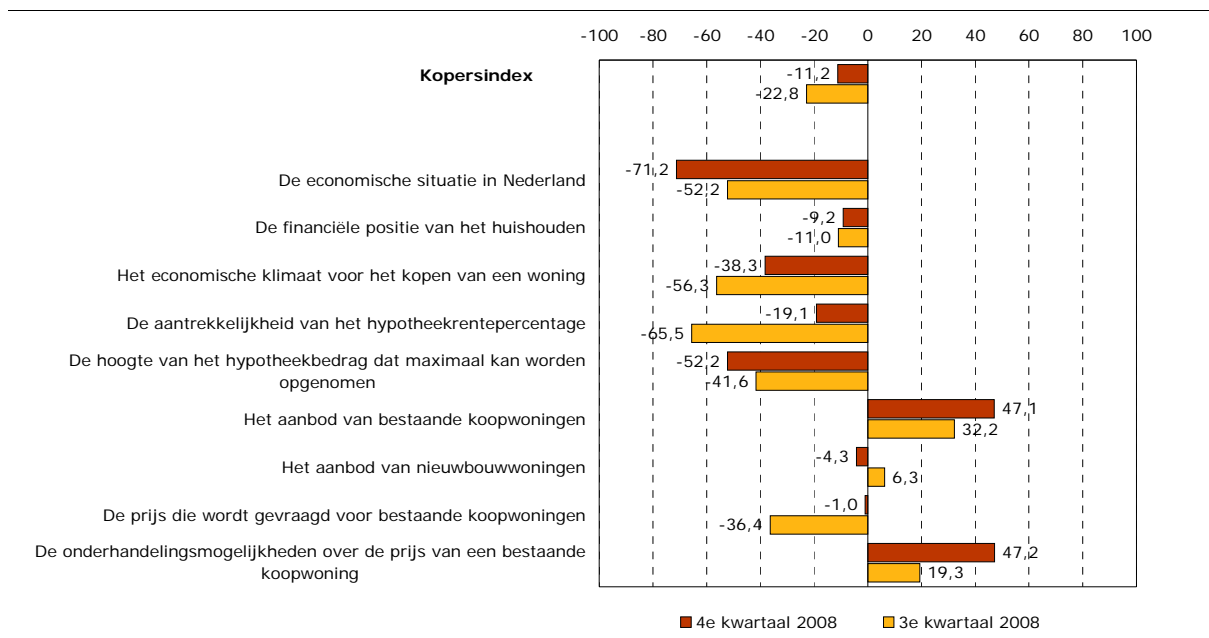
3 Kopersindex

In deze paragraaf wordt ingegaan op de stemming van kopers (consumenten die actief bezig zijn met het zoeken naar een woning of dit op korte termijn van plan zijn) in het vierde kwartaal van 2008.

Kopersindex in vierde kwartaal van 2008 staat op -11,2

De kopersindex stond in het vierde kwartaal 2008 op -11,2. Hiermee is de kopersindex aanzienlijk gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit komt omdat kopers aanzienlijk positiever zijn geworden over het aanbod van bestaande koopwoningen, de prijzen van bestaande koopwoningen en de onderhandelingsmogelijkheden. Als gevolg van de kredietcrisis hebben de kopers het ineens voor het zeggen op de woningmarkt. Dit is in de afgelopen jaren wel eens anders geweest. De economische situatie in Nederland wordt door kopers wel met enige zorg bekeken, hoewel een aanzienlijk kleiner deel dit in de eigen portefeuille denkt te gaan merken. Kopers zijn wel wat somberder geworden over de hoogte van het hypotheekbedrag dat kan worden opgenomen. Dit heeft uiteraard te maken met de enigszins voorzichtige houding van geldverstrekkers op dit moment. Wel is de stemming over de hoogte van het hypotheekrentepercentage aanzienlijk verbeterd onder kopers.

figuur 3 Kopersindex vierde kwartaal 2008: huidige klimaat (n=423)

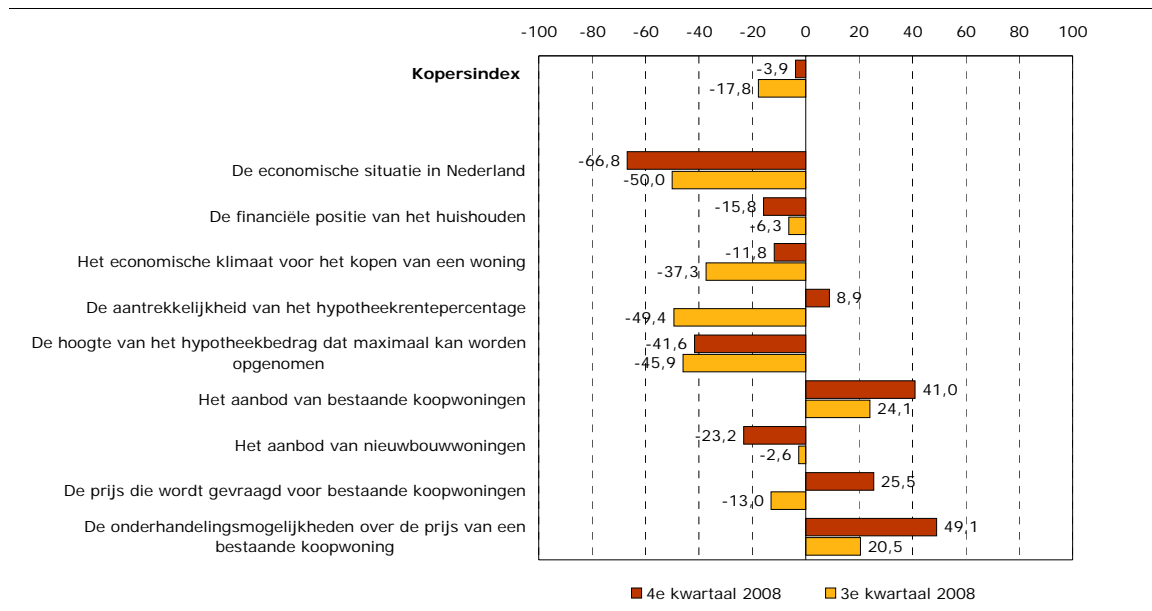


Bron: Stratus.

Verwachtingen voor het komende jaar zijn positiever geworden

De verwachtingen voor de komende 12 maanden van de (potentiële) kopers zijn in het vierde kwartaal van 2008 aanzienlijk positiever. Kopers zijn van mening dat in de komende twaalf maanden het aanbod ruim zal blijven waardoor de prijzen van bestaande woningen onder druk blijven staan en de onderhandelingspositie van de koper sterk blijft. De economische ontwikkeling van Nederland en de consequenties daarvan voor de financiële situatie van de consument zelf, blijven een punt van zorg.

figuur 4 Kopersindex vierde kwartaal 2008: verwachtingen voor het komende jaar (n=423)

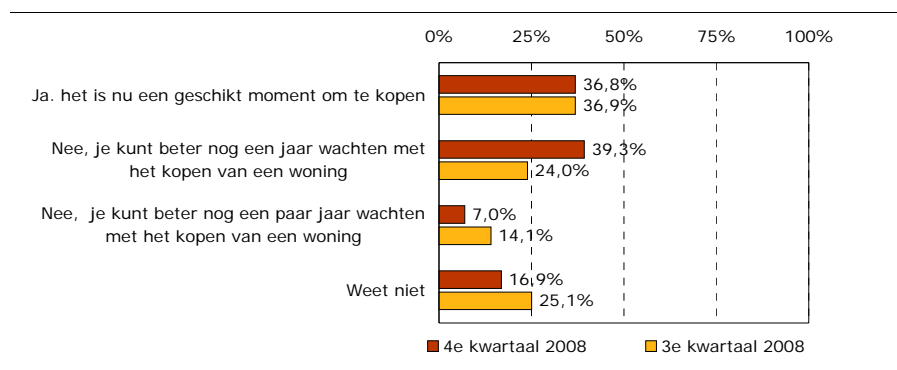


Bron: Stratus.

37 procent vindt het een geschikt moment om een woning te kopen

Bijna 37 procent van de (potentiële) kopers is van mening dat het een geschikt moment is om een woning te kopen (zie figuur 5). Dit betekent een stabilisatie ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aantal kopers dat van mening is dat je beter nog een jaar kan wachten met het kopen van een woning is fors toegenomen. Kopers verwachten dat de prijzen van bestaande woningen nog wel verder zullen dalen in de komende maanden.

figuur 5 Vinden kopers het een geschikt moment om een woning te kopen, op dit moment en de komende 12 maanden (n=423)

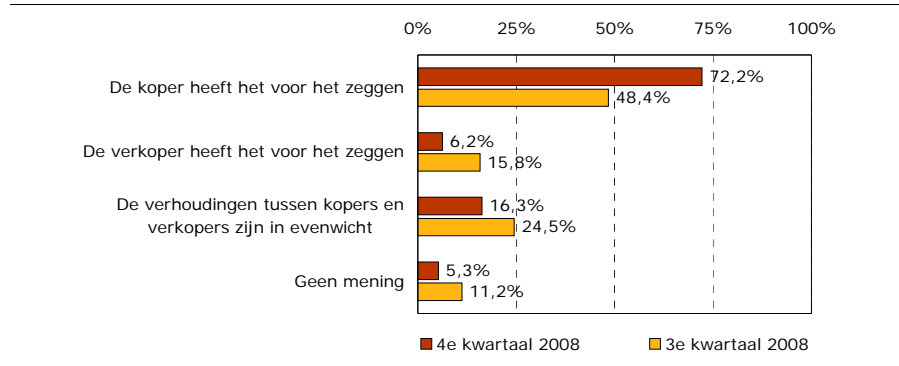


Bron: Stratus.

Volgens maar liefst 72 procent is er sprake van een kopersmarkt

Figuur 6 illustreert de verschuiving die zich op dit moment in de markt voordoet. Maar liefst ruim 72 procent geeft aan dat de koper het op dit moment voor het zeggen heeft op de woningmarkt. Dit percentage is ten opzichte van het vorige kwartaal sterk toegenomen.

figuur 6 Wie heeft het voor het zeggen op de woningmarkt volgens kopers (n=423)



Bron: Stratus.

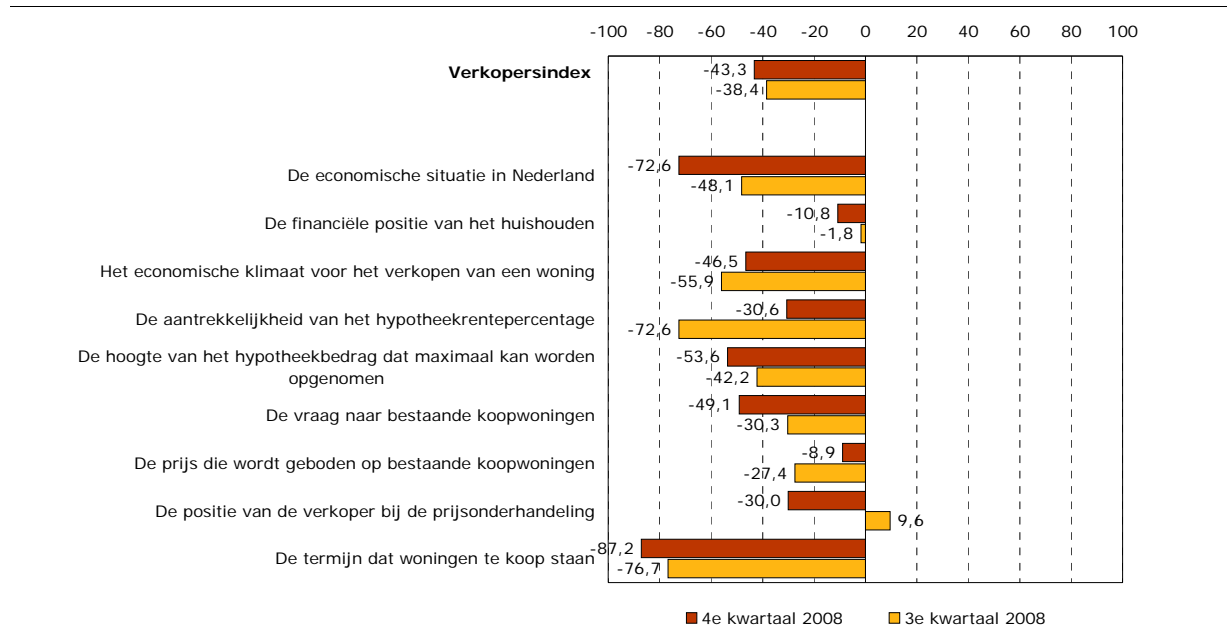
4 Verkopersindex

In deze paragraaf wordt ingegaan op de stemming van verkopers (consumenten die actief bezig zijn met het verkopen van een woning of dit op korte termijn van plan zijn) in het vierde kwartaal van 2008.

Verkopersindex in het vierde kwartaal 2008 staat op -43,3

De verkopersindex is in het vierde kwartaal van 2008 verder gedaald tot -43,3. De stemming onder verkopers is dan ook zeer somber. Dit komt door de afnemende vraag naar koopwoningen, de olopende termijnen dat woningen te koop staan, de geboden prijzen en de verzwakte positie van verkopers bij de prijsonderhandelingen. Ook zijn verkopers somber over de economische situatie in Nederland. Alle aspecten van de verkopersindex staan in het vierde kwartaal van 2008 per saldo in de min.

figuur 7 Verkopersindex vierde kwartaal 2008: huidige klimaat (n=157)

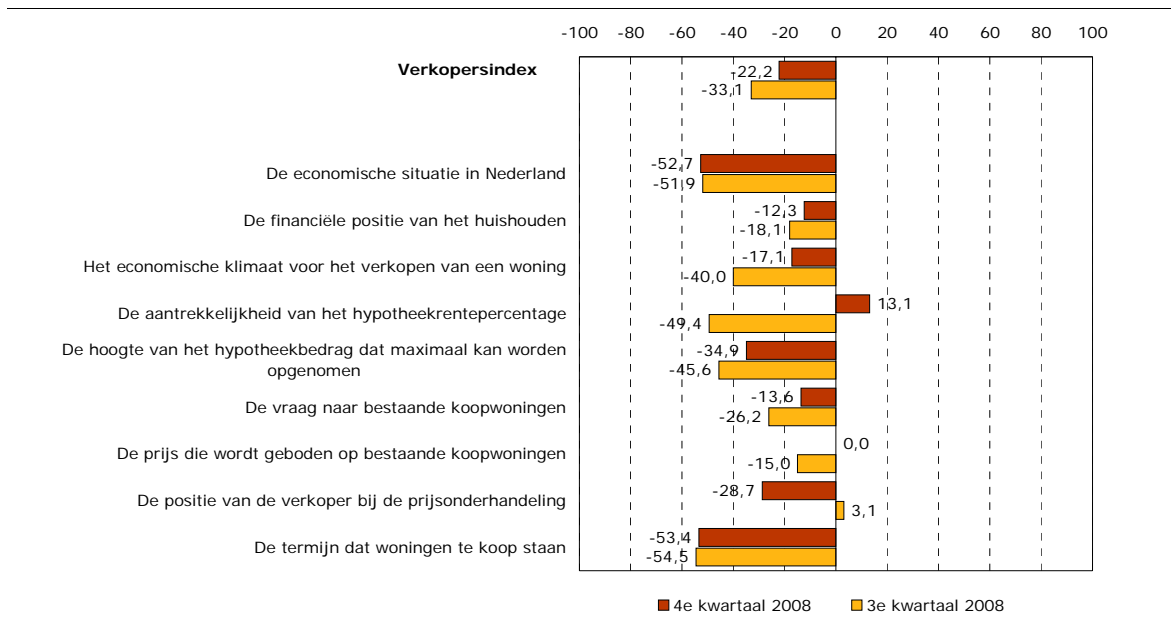


Bron: Stratus.

Verwachtingen van verkopers voor het komende jaar zijn positiever geworden

De verwachtingen van verkopers voor het komende jaar zijn in het vierde kwartaal van 2008 positiever geworden. Wat dat betreft houden verkopers de moed erin en vertrouwen erop dat de situatie op de woningmarkt snel weer zal verbeteren. Wel verwacht men in het komende jaar als verkoper een zwakke positie te hebben bij de prijsonderhandelingen. Wel ziet men een verdere daling van het hypotheekrentepercentage optreden, net zoals de kopers overigens.

figuur 8 Verkopersindex vierde kwartaal 2008: verwachtingen voor het komende jaar (n=157)

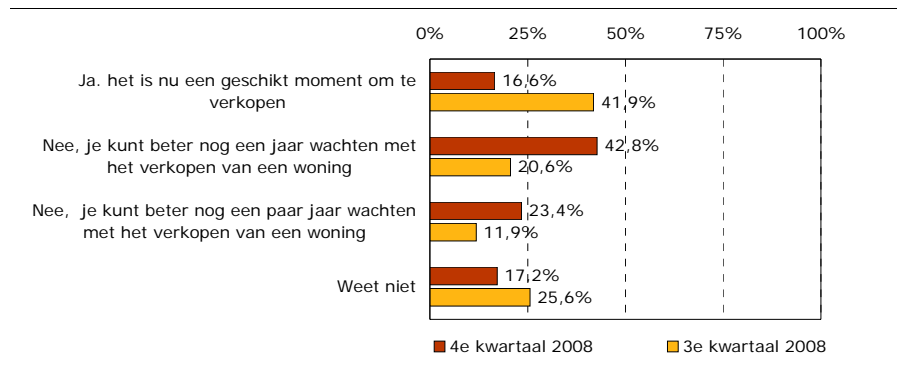


Bron: Stratus.

Het aantal verkopers dat het vierde kwartaal van 2008 een geschikt moment voor het verkopen van een woning vindt, is sterk afgenomen

Nog slecht bijna 17 procent van de verkopers zegt het een geschikt moment te vinden om een woning te verkopen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is sprake van een sterke daling van dit percentage. Het aantal verkopers dat van mening is dat je beter nog een jaar kan wachten is dan ook sterk toegenomen evenals het percentage verkopers dat van mening is dat je nog beter enkele jaren kan wachten.

figuur 9 Vinden verkopers het een geschikt moment om een woning te verkopen, op dit moment en in de komende 12 maanden (n=157)

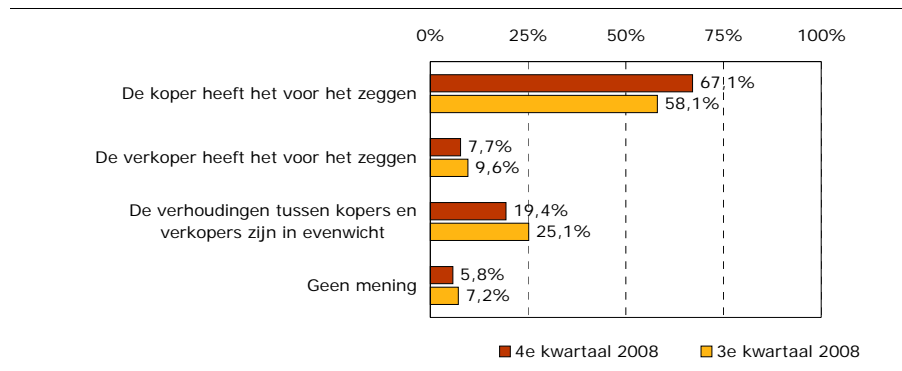


Bron: Stratus.

Ruim 67 procent van de verkopers is van mening dat de koper het voor het zeggen heeft op de woningmarkt

Ruim 67 procent van de verkopers is van mening dat de kopers het voor het zeggen hebben op de woningmarkt; dit is een wederom een grotere groep dan tijdens het vorige kwartaal. Ook verkopers zien dat de markt is veranderd in een kopersmarkt en dat de positie van verkopers op de markt is verslechterd.

figuur 10 Wie heeft het voor het zeggen op de woningmarkt volgens verkopers (n=157)



Bron: Stratus.

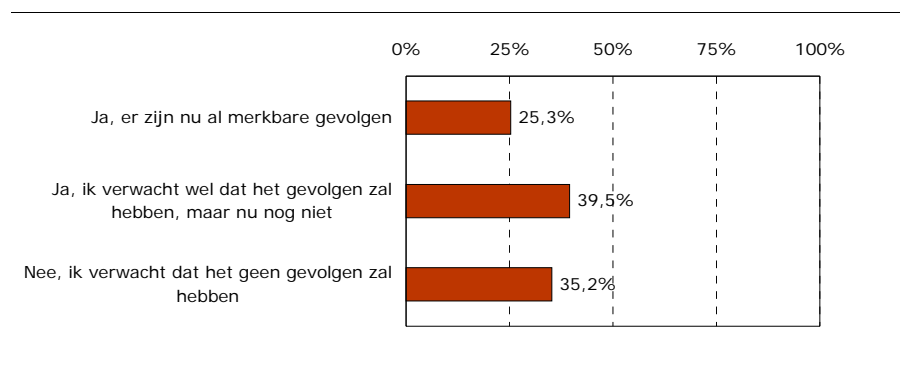
5 Effecten kredietcrisis

In het vierde kwartaal van 2008 is een aantal aanvullende vragen gesteld over de verwachte invloed van de huidige wereldwijze kredietcrisis op de Nederlandse woningmarkt. De resultaten van deze vragen worden in dit hoofdstuk besproken. De resultaten zijn gebaseerd op de mening van 508 woonconsumenten.

5.1 Invloed kredietcrisis

Aan woonconsumenten is gevraagd of de huidige kredietcrisis gevolgen heeft voor de eigen persoonlijke situatie. Ruim een kwart geeft aan dat de kredietcrisis op dit moment al merkbare gevolgen heeft voor de persoonlijke situatie. Ongeveer 40 procent denkt dat het wel gevolgen zal hebben, alleen dat die zich nu nog niet hebben geopenbaard en 35 procent verwacht dat het geen gevolgen zal hebben.

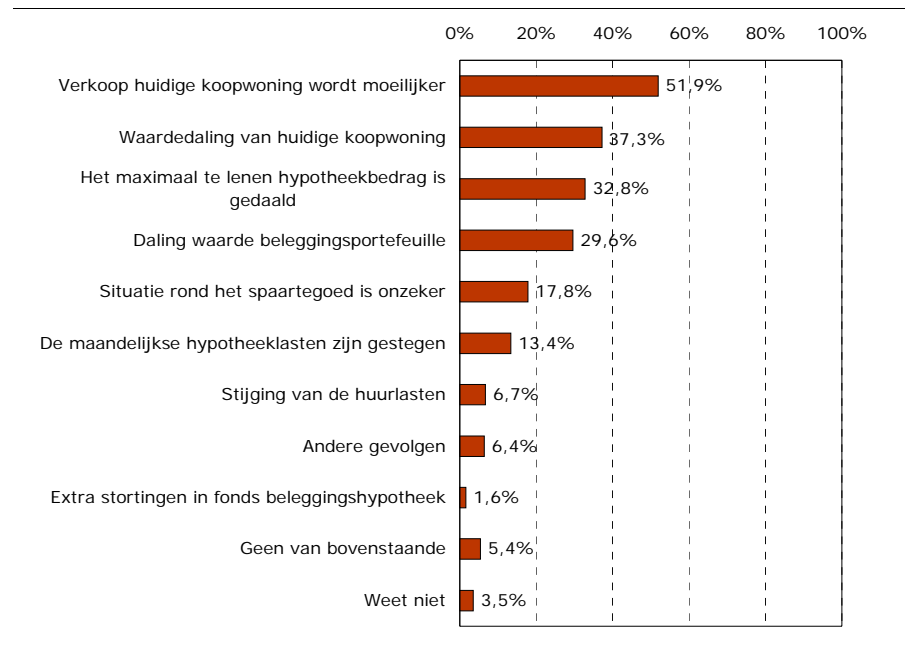
Figuur 11 Heeft de huidige kredietcrisis gevolgen voor uw persoonlijke situatie? (n=504)



Bron: Stratus.

Van degenen die aangeven dat de crisis al merkbare gevolgen heeft voor de persoonlijke situatie en die verwachten dat dit op termijn het geval zal zijn, geeft meer dan de helft aan dat de verkoop van woningen moeilijker is geworden. 37 procent geeft aan dat de waarde van woningen is gedaald en bijna 33 procent is van mening dat het maximaal te lenen hypotheekbedrag is afgenomen. Verder is dertig procent van deze groep consumenten getroffen door een daling van de waarde van de beleggingsportefeuille.

Figuur 12 Welke gevolgen heeft de huidige kredietcrisis voor uw persoonlijke situatie? (n=315)

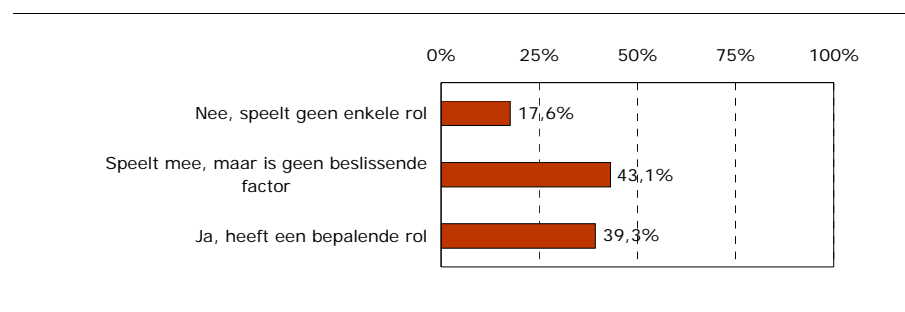


Bron: Stratus.

5.2 Invloed op aankoopbeslissing woningen

Bijna 40 procent van de ondervraagde woonconsumenten geeft aan dat de huidige kredietcrisis een bepalende rol speelt bij de beslissing om wel of niet een huis te kopen. Ruim 43 procent zegt dat dit wel een rol speelt, maar niet doorslaggevend is en bijna 18 procent zegt dat dit geen rol speelt.

Figuur 13 Speelt de huidige kredietcrisis een rol in de beslissing om wel of niet een huis te kopen? (n=508)



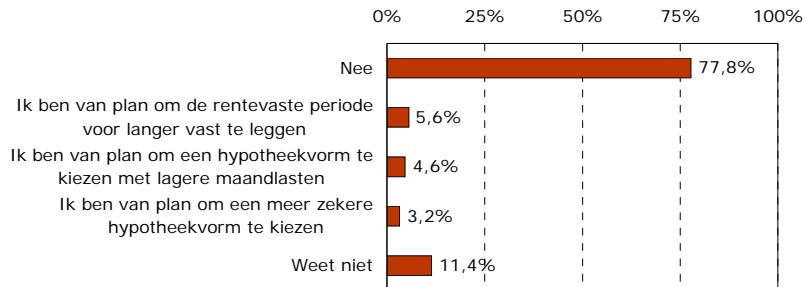
Bron: Stratus.

Consumenten verwachten overigens dat de kredietcrisis het meeste effect zal hebben op woningen in het middensegment (200 tot 500 duizend euro) en het hogere segment (vanaf 500 duizend euro). De starterswoningen (tot 200.000 euro) zullen de minste gevolgen van de kredietcrisis ondervinden.

5.3 Wijzigingen hypotheek

Bijna 78 procent zegt dat de huidige kredietcrisis geen aanleiding is om op korte termijn wijzigingen in de hypotheek aan te brengen. Ongeveer 6 procent van de consumenten overweegt om de rentevaste periode voor langere termijn vast te leggen en 5 procent zoekt naar een hypotheek waarmee de maandlasten verlaagd kunnen worden.

Figuur 14 Is de huidige kredietcrisis aanleiding om op korte termijn wijzigingen aan te brengen in uw hypotheek? (n=508)



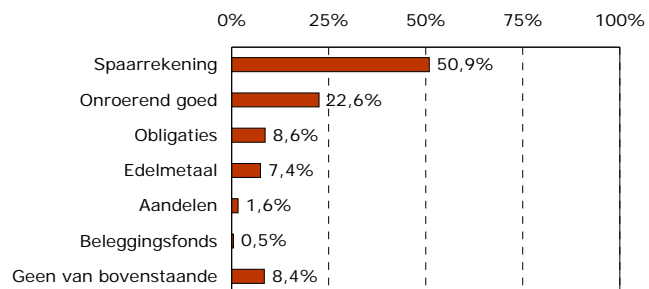
Bron: Stratus.

5.4 Veiligheid beleggingsvormen

Ondanks het omvallen van een spaarbank als Icesave zien consumenten sparen op dit moment als de meest veilige optie. Ruim de helft van de consumenten is deze mening toegedaan. Beleggen in onroerend goed staat op plek nummer twee met bijna 23 procent.

Het vertrouwen in aandelen en beleggingsfondsen is op dit moment bij de consument volledig weg. Iets minder dan de helft van de consumenten (ruim 45 procent) is van mening dat beleggen in vastgoed veiliger is dan sparen (bijna 55 procent heeft deze mening).

Figuur 15 Welke van de onderstaande beleggingsvormen ziet u als de meest veilige beleggingsvorm? (n=508)



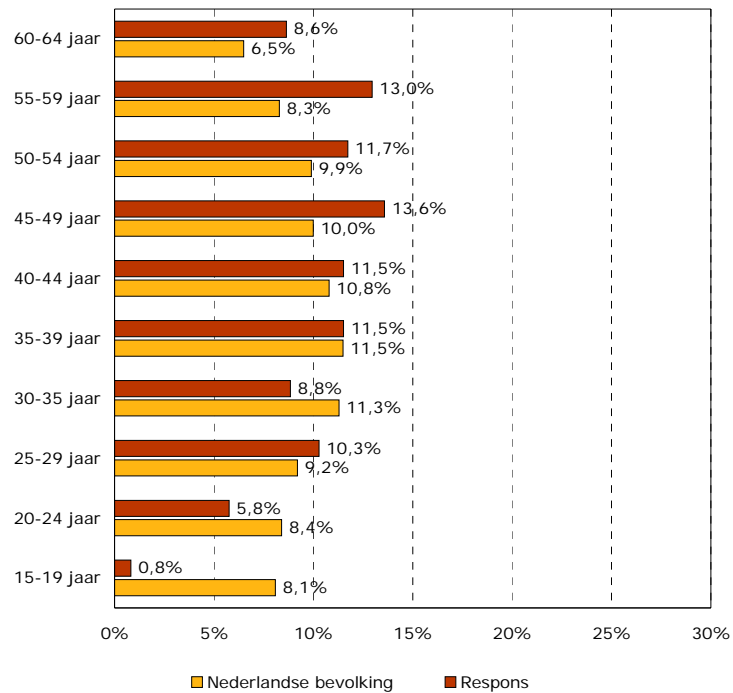
Bron: Stratus.

BIJLAGE 1 Achtergrondkenmerken

Respondenten zijn gemiddeld genomen wat ouder

De gemiddelde leeftijd van degenen die de VBO Woonindex op het internet hebben ingevuld is hoger dan die van de Nederlandse bevolking als geheel. Met name personen in de leeftijd van 45 jaar en ouder zijn oververtegenwoordigd.

figuur 16 Vierde kwartaal 2008: respons en Nederlandse bevolking naar leeftijd (n=508)

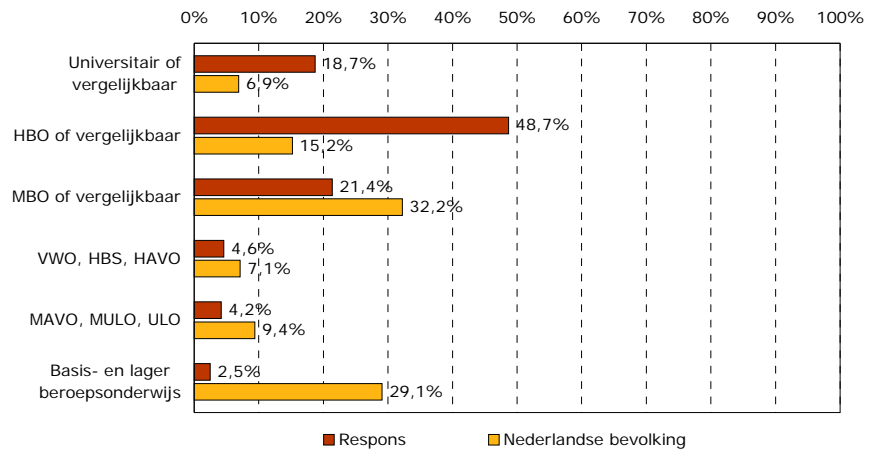


Bron: Stratus, CBS.

...met een wat hogere opleiding...

De deelnemers aan de internetenquête voor de VBO Woonindex zijn een stuk hoger opgeleid dan de gemiddelde Nederlandse bevolking. Zo is het aandeel van universitair en HBO-opgeleiden in de respons aanzienlijk hoger dan in de Nederlandse bevolking als geheel en het aandeel basis- en lager beroepsonderwijs aanzienlijk lager.

figuur 17 Vierde kwartaal 2008: respons VBO Woonindex en Nederlandse bevolking naar opleidingsniveau (n=508)

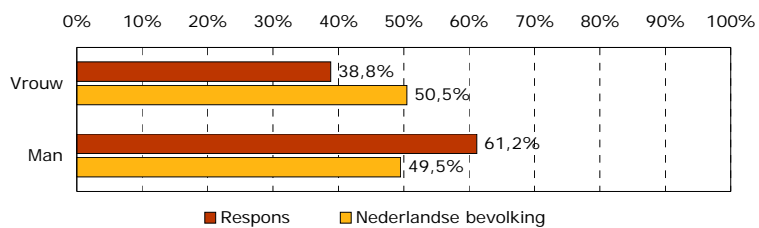


Bron: Stratus, CBS.

...en vaker van het mannelijke geslacht

Ook is het aandeel van mannen in de respons hoger dan het aandeel binnen de Nederlandse bevolking.

figuur 18 Vierde kwartaal 2008: respons VBO Woonindex en Nederlandse bevolking naar geslacht (n=508)

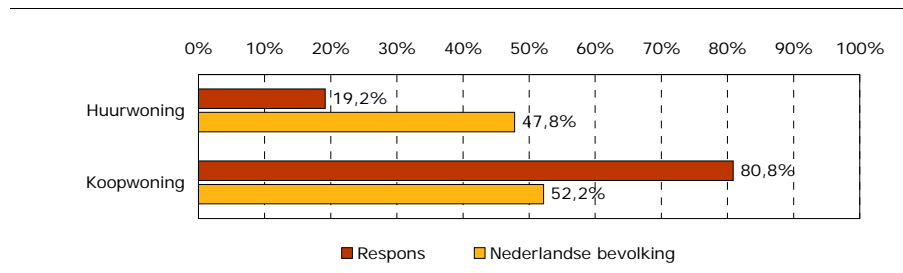


Bron: Stratus, CBS.

...en vaker wonend in een koopwoning

Ten slotte is het aandeel personen met een koopwoning in de respons hoger dan dat van de Nederlandse bevolking als geheel. Van degenen die de vragenlijst hebben ingevuld in het vierde kwartaal van 2008 heeft ruim 80 procent een koopwoning.

figuur 19 Vierde kwartaal 2008: respons en Nederlandse bevolking naar type woning
(n=508)



Bron: Stratus, CBS.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

