

Voor het eerst meer dan veertien woningen per koper

Barometer woningmarkt zakt door langjarige bodem!

Nadat het kadaster afgelopen weekend het bericht verspreidde dat het aantal woningen in januari van dit jaar was gedaald met bijna dertig procent, vergeleken met een jaar geleden, zakte de woningmarktbarometer door de bodem van veertien beschikbare woningen per koper. Het aantal woningen waaruit een koper een keuze kon maken was sinds het begin van de tachtiger jaren niet meer zo hoog.

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars – NVM – die het aantal beschikbare woningen per koper jarenlang registreerde, was tussen 1990 en het jaar 2000 een aantal van vijf beschikbare koopwoningen een gezond aantal om de woningmarkt qua vraag en aanbod in evenwicht te houden. Volgens Academica Market Research is, gezien de gewijzigde marktverhoudingen, dat gemiddelde inmiddels opgelopen naar zeven.

Meer dan 14 woningen per koper

Dat gemiddelde punt, waar een verkopersmarkt langzaam verandert in een kopersmarkt, werd gepasseerd in oktober 2007 toen het aantal



beschikbare woningen per koper steeg tot 7,1 per woning. Sindsdien is “de beer los” en is het aantal te koop staande woningen tot oktober 2008 gestegen naar een factor van ruim 11 woningen per koper. Als gevolg van de kredietcrisis is deze week het quotiënt echter opgelopen tot een gewogen gemiddelde van 14,52, waardoor het aantal door de bodem van de barometer zakte

Dieptepunt bereikt

De laatste weken stabiliseert het aantal te koop staande woningen op ongeveer 180.000. Veel stijging zit er niet meer in. De recent uitgebrachte verkoopcijfers van het kadaster (7.800 verkochte woningen in januari) versus het aantal te koop staande woningen vormen echter het absolute dieptepunt van de afgelopen 29 jaar.

Belangrijk hierbij is dat men zich dient te realiseren dat het kadaster de verkoop van woningen gemiddeld pas 2,5 maanden later registreert nadat de daadwerkelijke koop bij de makelaar tot stand is gekomen. Dat betekent dat nu pas het aantal kooptransacties van eind oktober/begin november door het kadaster is vastgelegd een periode die als het absolute dieptepunt van de kredietcrisis kan worden gezien, de periode waarin de kredietschok nog volledig de menselijke geest beheerste.

Prijzen moeten fors dalen

Ter vergelijking; In het voorjaar van 1998 stonden slechts 23.049 woningen te koop. Desondanks vonden tezelfdertijd 10.002 kooptransacties plaats (factor 2,3 woningen per koper). In het jaar daarna steeg de prijs van een woning met bijna 20 procent. De macht lag toen duidelijk bij de verkoper. Momenteel ligt de macht bij de koper. Verkopers zullen hun prijs behoorlijk moeten laten zakken, wil het aantal verkooptransacties weer een positieve wending nemen.

Het lijkt dan ook absurd dat Rabobank in het openbaar gokt op een prijsdaling van slechts 2,5 procent. Recent onderzoek van Wegwijs heeft al uitgewezen dat huiseigenaren zelf uitgaan van een prijsdaling van gemiddeld acht procent. De Rabobank is met haar mening echter behoorlijk subjectief. Met een forse prijsdaling daalt natuurlijk ook de waarde van het onderpand voor de hypotheeklenemers die daarop gevestigd zijn en de Rabobank is een forse hypotheekverstrekker. Uitspraken van de banken, en die van Rabobank in het bijzonder, zijn daarom vaak een poging de woningmarkt naar boven te manipuleren.

Gelukkig zijn er ook goede berichten. Want de weinige makelaars die na de kredietcrisis het hoofd nog boven water hebben kunnen houden, kunnen belanghebbenden op de woningmarkt attenderen op een steeds toenemend aantal starters onder de huizenkopers. Zij profiteren van de lagere prijzen, van de huidige relatief nog lage rente en van de koopsubsidie voor starters die ook dit jaar weer verder is uitgebreid. Wachten is het nog steeds op maatregelen van de overheid om de woningmarkt extra lucht te geven. Ook de geruchten over het tot stand komen van een doorstromingsfonds voor de woningmarkt worden sterker. Dit soort berichten en de aankomende lente moeten de sfeer op de huizenmarkt uit het mineur halen. De woningmarkt lijkt door zijn diepste punt heen.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

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

