

De impact van de kredietcrisis op de koopwoningmarkt

De gevolgen van de kredietcrisis voor de koopwoningmarkt vertalen zich na een jaar in een tien procent lagere gemiddelde woningprijs. Vergelijking met de woningprijsindex laat echter zien dat het meer gaat om een marktverschuiving in de richting van goedkopere woningen dan om een forse prijscorrectie.

Sinds het najaar 2008 is de koopwoningmarkt getroffen door de kredietcrisis en dat terwijl deze markt al enige tijd daarvoor te maken kreeg met afnemende woningverkoop en prijsstijgingen. Nu, een jaar later, zijn de gevolgen goed zichtbaar. Volgens het Kadaster bleef het aantal woningverkoop in de eerste helft van 2009 steken op slechts 65 procent van het aantal in dezelfde periode van 2008, en de gemiddelde verkoopprijs daalde in een jaar tijd met tien procent en ligt nu onder het gemiddelde dat in 2006 werd gerealiseerd. Daarentegen meet de woningprijsindex voor dezelfde periode slechts een daling van vier procent ten opzichte van een jaar terug.

De ontwikkeling van de woningprijs en de woningprijsindex

Sinds 1832 registreert het Kadaster alle eigendomstransacties waarbij het onder andere gaat om het aantal verkochte woningen, de gemiddelde prijs en het moment van de eigendomstransactie. Figuur 1 laat het verloop zien van de gemiddelde woningprijs. Duidelijk komt naar voren dat de prijs voor ieder volgend jaar boven het niveau van het jaar ervoor ligt. Dit beeld wijzigt abrupt in november 2008 met een stevige prijsdaling. Deze daling lijkt een direct gevolg te zijn van de val op 15 september 2008 van Lehman Brothers waarmee de kredietcrisis daadwerkelijk Nederland bereikte. De prijsdalingen zetten door tot en met juni 2009, toen de gemiddelde prijs 30.000 euro onder het niveau van oktober

2008 lag. Pas in juli 2009 stijgt de prijs licht. Nog onduidelijk is of dit het begin is van herstel van de woningprijzen. Het CBS en het Kadaster publiceren maandelijks naast de gemiddelde verkoopprijs ook de index voor bestaande koopwoningen die gezamenlijk met het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft is ontwikkeld. De prijsindex bestaande koopwoningen (pbk) heeft als doel de prijsverandering te meten van bestaande woningen die verkocht zijn aan een particuliere koper (figuur 1). De index corrigeert voor veranderingen in de samenstelling van de verkochte woningen door de verkoopprijzen in zowel de basisperiode als de actuele periode af te zetten tegen de geldende WOZ-waarden.

Verschuiving in de woningmarkt

Als de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs en de index met elkaar vergeleken worden dan valt op dat de index een prijsdaling laat zien van vier procent op jaarbasis terwijl de gemiddelde prijs tien procent daalde. Juist in een periode waarin de markt verstoord is, zal dit beeld naar voren komen. Woonconsumenten herzien koopbeslissingen en financiële instellingen herzien hun kredietverstrekingsbeleid. Woningen in de duurdere categorieën staan langer te koop, terwijl juist de goedkopere woningen interessant worden. Dat is ook terug te zien in de marktaandeelen van de woningtypen. Uit de openbare statistieken van het CBS en het Kadaster blijkt dat tussen oktober 2008 en juni 2009 het marktaandeel van, meestal goedkope, appartementen gestegen is van 29,5 procent naar 31,9 procent en van, doorgaans dure, vrijstaande woningen gedaald is van 11,4 procent naar 9,4 procent. De koopwoningmarkt is duidelijk getroffen door de kredietcrisis. Aantallen verkopen zijn sterk gedaald, net zoals de gemiddelde woningprijs. Echter, de prijsdaling is minder stevig dan het verloop van het gemiddelde doet geloven; de pbk laat een veel kleinere daling zien. Juist deze index geeft aan dat een verschuiving in de samenstelling van de verkochte woningen de gemiddelde prijs sterk beïnvloedt. De gemiddelde woningprijs is vooral stevig gedaald vanwege de verschuiving in de markt van verkochte woningen uit het hogere prijssegment naar het lagere prijssegment.

Figuur 1

De ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs en de woningprijsindex.



Bron: Kadaster en CBS

PAUL DE VRIES EN
ERNA VAN DER WAL
Onderzoeker aan de Technische Universiteit Delft en onderzoeker bij het Centraal Bureau voor de Statistiek

LITERATUUR

Vries, P. de, J. de Haan, E. van der Wal en G. Mariën (2009) A house price index based on the SPAR Method. *Journal of housing economics*, 18(3), paginanummers nog niet bekend.
Wal, E. van der (2008) *Prijsindex bestaande koopwoningen modelbeschrijving*. Den Haag: CBS.