

Dip in de woningmarkt

Auteur(s):

DNB-conjunctuur

Deze rubriek wordt maandelijks samengesteld door Maarten van Rooij, Ad Stokman, Bouke Buitenkamp en Jasper de Winter van de Nederlandsche Bank. m.c.j.van.rooij@dnb.nl

Verschenen in:

ESB, 88e jaargang, nr. 4404, pagina 259, 30 mei 2003

Rubriek:

DNB-indicator

Trefwoord(en):

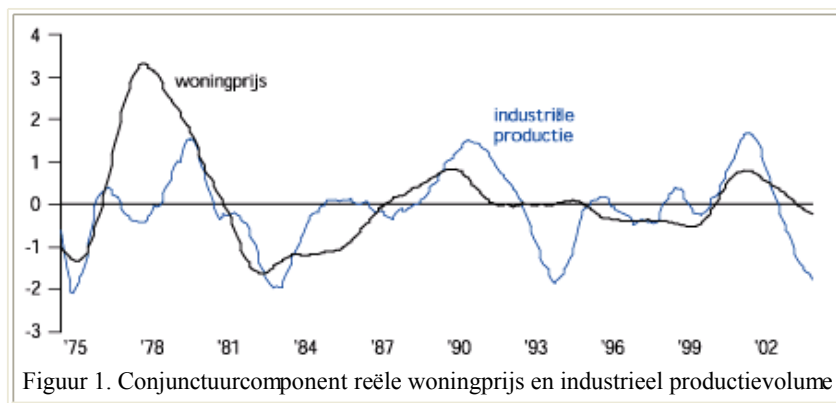
conjunctuur

De Nederlandse economie zit in een recessie. Die gaat vaak gepaard met een dip in de prijsvorming op de woningmarkt, hoewel nominale prijsdalingen geen automatisme zijn.

Het cbs maakte vorige week bekend dat Nederland in het eerste kwartaal formeel in een recessie terecht is gekomen. Per saldo is de economische bedrijvigheid reeds twee jaar niet toegenomen. De vraag rijst hoe deze conjuncturele dip zal doorwerken op de woningmarkt.

Woningprijscyclus

Conjunctuur wordt doorgaans gedefinieerd als een terugkerend cyclisch patroon dat eerder of later in vrijwel alle economische reeksen zichtbaar is. De techniek van de dnb-indicator kan ook worden toegepast op de - voor de consumentenprijsinflatie gecorrigeerde - woningprijs om te onderzoeken of deze een conjunctuurpatroon kent. [figuur 1](#) laat zien dat grote conjunctuurschommelingen in de realisatiereeks van de dnb-indicator eveneens zichtbaar zijn in de reële woningprijs. Kleinere subcycli gaan evenwel aan de woningprijzen voorbij.



Zeepbel op de woningmarkt?

Het valt op dat de luchtbel in de woningprijzen van eind jaren zeventig goed zichtbaar is in het conjunctuurpatroon van de reële woningprijs. Op basis van deze analyse kan worden berekend dat de reële woningprijs eind 1977 en begin 1978 ruwweg dertig procent uitstak boven het trendmatige niveau om vervolgens flink te dalen naar circa vijftien procent onder het trendmatige prijsniveau in 1982. Op grond van een dergelijke analyse kan geen uitspraak worden gedaan over de huidige spanning op de woningmarkt. Dit komt doordat de onderliggende trendmatige ontwikkeling pas bij het beschikbaar komen van meer informatie zichtbaar wordt. Zeker bij reeksen met grote uitslagen kan dit een grote rol spelen.

Woningmarkt over de top

Bovengenoemde additionele informatie is niet nodig om omslagpunten op de woningmarkt vast te stellen. Daarom kan met relatief grote zekerheid worden gesteld dat de woningmarkt in de tweede helft van 2000 op haar top zat. Over het tempo van de huidige aanpassing en de timing van het dal in de woningprijsconjunctuur kan evenwel weinig worden gezegd. Eind jaren zeventig verliep de correctie snel en viel deze samen met een economische dip, terwijl begin jaren negentig een geleidelijke aanpassing optrad waarbij het dal opvallend genoeg pas jaren na de economische dip werd bereikt (zie [tabel 1](#))¹. De aanpassing was zo geleidelijk dat zij nagenoeg niet gepaard ging met een afname van de woningprijzen.

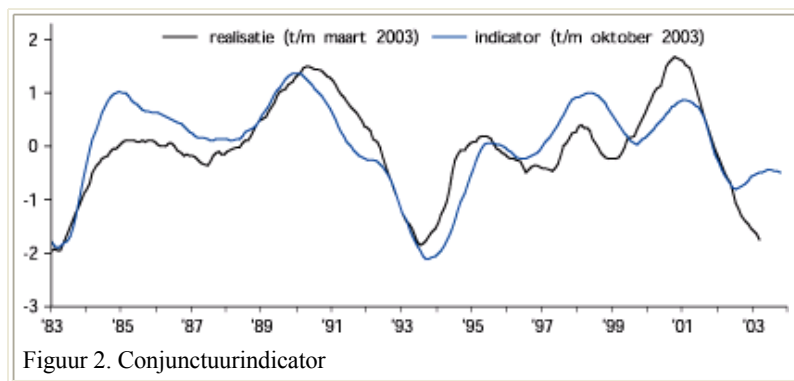
Tabel 1. Datering conjuncturecycli industrieel productievolume en reële woningprijzen sinds 1975

Industriële productie ^a		woningprijs	
dal	top	dal	top
juni 1975	oktober 1979	augustus 1975	februari 1978
januari 1983	april 1990	juli 1982	juli 1989
juli 1993	oktober 2000	september 1998	oktober 2000

a. Dit betreft uitsluitend de grote conjunctuuruitslagen.

Vooruitzichten

De prijsconjunctuur op de woningmarkt is momenteel duidelijk neerwaarts gericht. Hoewel woningprijzen zeker niet ongevoelig zijn voor grote conjunctuurschommelingen, is vanuit historisch perspectief geen uitspraak mogelijk over het optreden van nominale prijsdalingen. Ook zonder feitelijke prijsdalingen kan de woningmarkt immers afkoelen. Daarbij dient te worden bedacht dat de gemiddelde prijsstijging sinds 1965 nominaal een kleine zes procent en reëel ruim anderhalf procent per jaar heeft bedragen. Naast de ontwikkeling van de hypotheekrente, zal de feitelijke ontwikkeling van de huidige conjunctuur belangrijk zijn. De realisatiereeks van de industriële productie bevestigt de huidige economische neergang en laat nog geen tekenen van een mogelijke omslag zien, terwijl de voorlopende indicator bovenal duidt op aanhoudende onzekerheid ([figuur 2](#)).



1 Dit weerspiegelt dat onderliggend de trendmatige stijging van de reële woningprijs op een hoog niveau lag.