



Rabobank

Tijdelijke dip in huizenprijzen en woningverkoop verwacht vanaf 2021

Kwartaalbericht Woningmarkt
Lisanne Spiegelaar

- **Momenteel draait de Nederlandse huizenmarkt nog op volle toeren: huizen waren tot en met juli gemiddeld 7,1 procent duurder dan een jaar eerder en er werden 6,7 procent meer huizen verkocht dan in de eerste zeven maanden van 2019**
- **Dit komt mogelijk door de effectiviteit van de steunpakketten van de overheid, die hard oplopende werkloosheid onder potentiële huizenkopers vooralsnog weten te voorkomen**
- **Daardoor wordt 2020 een sterk jaar, waarin de huizenprijzen naar verwachting met zo'n 7 procent zullen stijgen en er liefst 220.000 huizen van eigenaar zullen wisselen**
- **Maar we denken niet dat de huizenmarkt onaangeroerd blijft, omdat de werkloosheid naar verwachting harder zal gaan oplopen en ook de angst voor baanverlies de vraag zal remmen**
- **Daarom denken we dat de huizenprijzen vanaf het eerste kwartaal van 2021 tijdelijk zullen dalen, en dat er minder huizen zullen worden verkocht**
- **We gaan voor 2021 uit van een gemiddelde prijsdaling van 0,8 procent en zo'n 190.000 transacties**

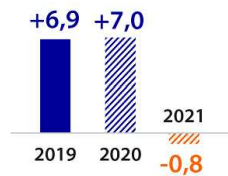
Terwijl macro-economische cijfers [historische dieptepunten](#) laten zien als gevolg van de coronacrisis, stoomt de Nederlandse huizenmarkt nog hard door. De oorzaak van het uitblijven van een corona-effect lijkt onder andere te vinden in de steunpakketten van de Nederlandse overheid. Deze blijken tot op heden vrij effectief in het tegengaan van een sterke stijging van de werkloosheid onder de groep potentiële huizenkopers. Toch verwachten wij dat de [arbeidsmarktpositie van deze groep uiteindelijk zal worden geraakt](#), en dat daarmee ook de huizenmarkt niet onaangeroerd blijft. Vanwege de sterke realisaties in de eerste zeven maanden van dit jaar zullen de huizenprijzen en –verkoop in 2020 fors hoger uitvallen. Maar vanaf 2021 verwachten we een tijdelijke dip in de prijs- en verkoopontwikkeling.

Figuur 1: Huizenmarktverwachtingen in een notendop

Impact van coronacrisis op huizenmarkt verwacht in 2021

Prijsverwachting

Verwachte prijsontwikkeling
koopwoningen (%)

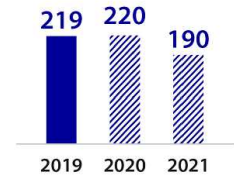


/// = raming RaboResearch



Verkoopverwachting

Verwacht aantal
transacties (x1.000)



Bron: RaboResearch

Bron: Kadaster, voorspellingen door RaboResearch

Ook in juli nog geen corona-effect zichtbaar op huizenmarkt

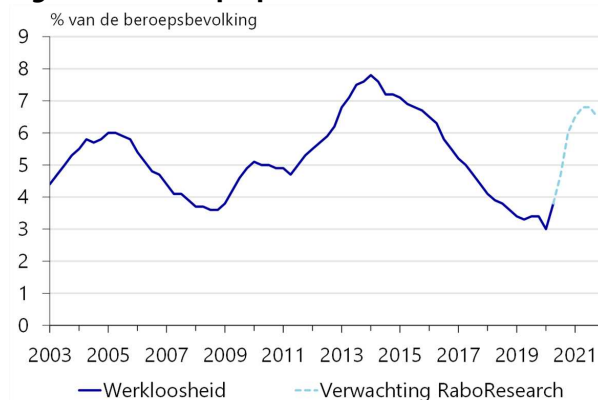
De huizenmarktcijfers die het CBS en het Kadaster publiceren geven de staat van de woningmarkt zo'n drie maanden eerder weer door [de vertraging](#) die zit tussen het ondertekenen van het voorlopige koopcontract en de daadwerkelijke eigendomsoverdracht bij de notaris. Dat de huizenprijzen in [het tweede kwartaal](#) nog zo hard stegen, was dan ook niet verwonderlijk, want die cijfers gingen grotendeels over de situatie vóór corona. De ontwikkeling van de Nederlandse huizenmarkt in juli was daarmee verrassender: dit zijn immers cijfers over de huizen die zo rond eind maart, april werden verkocht – de periode waarin de coronacrisis ons volledig in zijn greep hield. De opdracht om zoveel mogelijk thuis te blijven weerhield huizenzoekers er niet van om op huizenjacht te gaan: er wisselden in juli ruim 22.500 huizen van eigenaar, 7,3 procent meer dan een jaar eerder. Voor deze huizen werd gemiddeld 7,4 procent meer betaald ten opzichte van juli vorig jaar.

Pas in 2021 een dip in de huizenmarkt doordat werkloosheid later piekt

Baan- en inkomensverlies, of de angst hiervoor, is het voornaamste kanaal waarlangs de coronacrisis de huizenmarkt zal raken. Tot op heden is de werkloosheid hard gestegen, maar in een langzamer tempo dan we hadden verwacht. De effectiviteit van de steunpakketten van de Nederlandse overheid lijkt hieraan ten grondslag te liggen. Wel blijven onze vooruitzichten voor de werkloosheid pessimistisch: nu de overheid de grootschalige stimuleringspakketten geleidelijk gaat afbouwen, denken we dat het aantal reorganisaties en faillissementen de komende kwartalen zal gaan stijgen. Hierdoor verliezen niet alleen meer werknemers met een flexibel contract hun baan, maar ook een [deel met een vast contract](#). We verwachten daarom dat het aantal werklozen wat later zal pieken, maar ook wat langer hoog zal blijven (figuur 2).

Door de bijgestelde werkloosheidsraming verandert ook onze kijk op de ontwikkeling van de huizenprijzen en –verkoop. Doordat de werkloosheid pas later piekt, verwachten we dat de impact van de crisis op de woningmarkt iets later zal komen. Waar we eerst uitgingen van dalende huizenprijzen in het [laatste kwartaal van 2020](#), verwachten we nu de eerste prijsdaling in het eerste kwartaal van 2021. Hierdoor wordt 2020 wederom een sterk jaar op de huizenmarkt, waarin we denken dat huizen gemiddeld 7 procent duurder zullen worden. De sterke huizenprijsstijging van 2020 heeft via het overloopeffect^[1] ook zijn weerslag op het jaarcijfer van 2021. Ondanks vier kwartalen van dalende prijzen komt het jaarcijfer naar verwachting uit op een daling van ‘slechts’ 0,8 procent (figuur 3). En hoewel we voor 2022 slechts twee kwartalen van dalende prijzen verwachten, zal de jaar-op-jaargroei dan juist fors lager uitkomen door de sterkere daling in 2021.

Figuur 2: Sterk oplopende werkloosheid verwacht

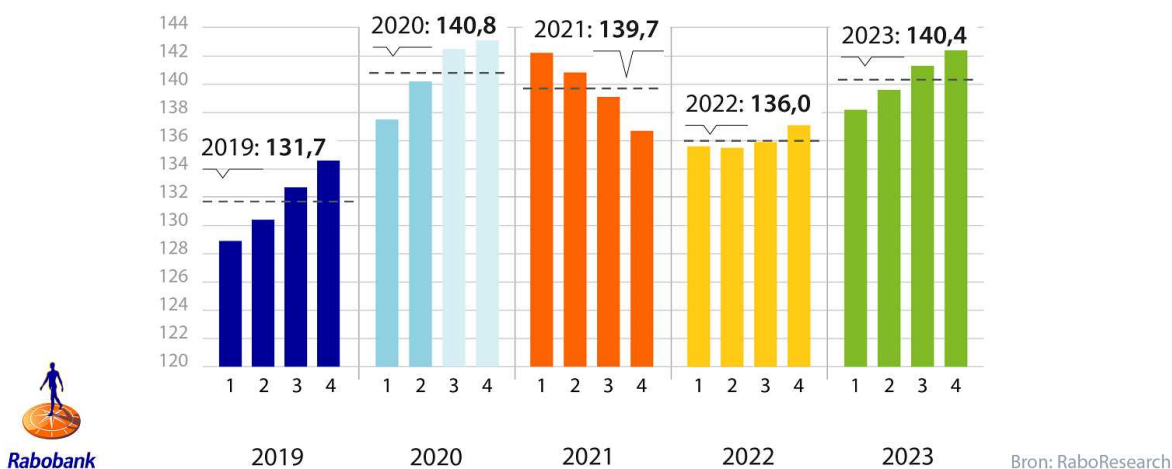


Bron: CBS, voorspelling RaboResearch

Figuur 3: Sterk 2020 stuwt jaarcijfer huizenprijsontwikkeling 2021

Tijdelijke dip in huizenprijzen vanaf 2021

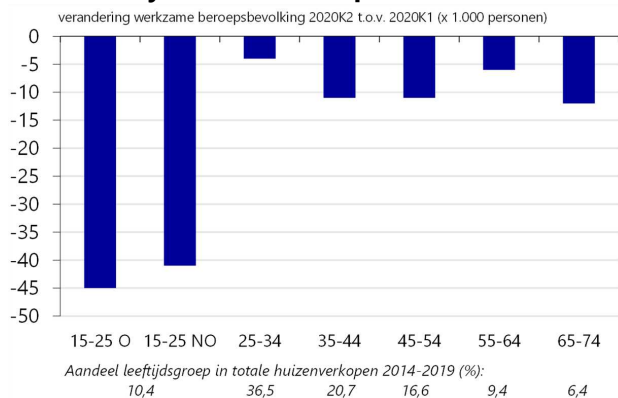
Huizenprijs per kwartaal (index, 2015 = 100) --- = jaargemiddelde Vanaf 2020 Q3 = prognose RaboResearch



Bron: Kadaster, voorspellingen RaboResearch

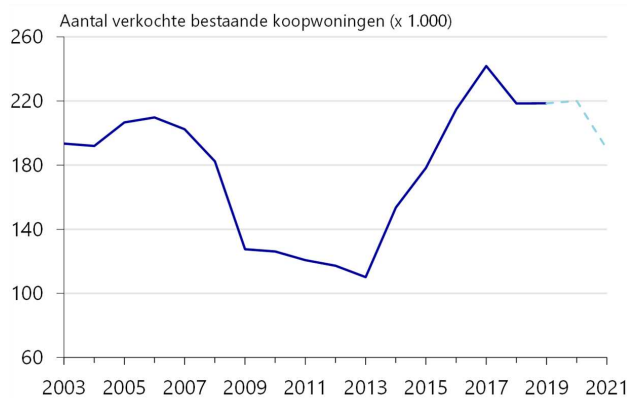
Tot op heden is het baanverlies het grootst onder jongeren tot 25 jaar oud, en betreft het voornamelijk scholieren en studenten met een bijbaan (figuur 4). Aangezien deze groep slechts een klein deel van de woningverkoop op zich neemt, bleef het effect van de stijgende werkloosheid op het aantal huizenverkoop in juli voorsnog beperkt. Tot en met juli wisselden er ruim 129.000 bestaande koopwoningen van eigenaar: 6,7 procent meer dan in de eerste zeven maanden van 2019. We verwachten dat er in de tweede helft van 2020 minder huizen zullen worden verkocht dan in de tweede helft van vorig jaar. Desondanks zorgen de sterke eerste zeven maanden van 2020 ervoor dat er dit jaar naar verwachting liefst 220.000 huizen zullen worden verkocht (0,6 procent meer dan in 2019). In 2021 verwachten we dat verlies van werk of inkomen onder een grotere groep starters en doorstromers – of de angst daarvoor – en terughoudendheid onder beleggers en doorstromers het aantal verkopen zal drukken tot zo’n 190.000 (figuur 5).

Figuur 4: Baanverlies treft vooralsnog voornamelijk niet-huizenkopers



Noot: O staat voor onderwijsvolgend, NO staat voor niet-onderwijsvolgend. Bron: CBS

Figuur 5: Verkopen dalen naar verwachting in 2021

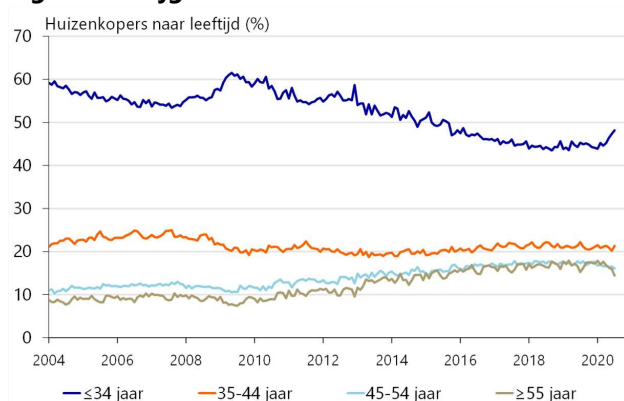


Bron: Kadaster, voorspellingen RaboResearch

Stijgend aandeel starters eerste teken aan de wand?

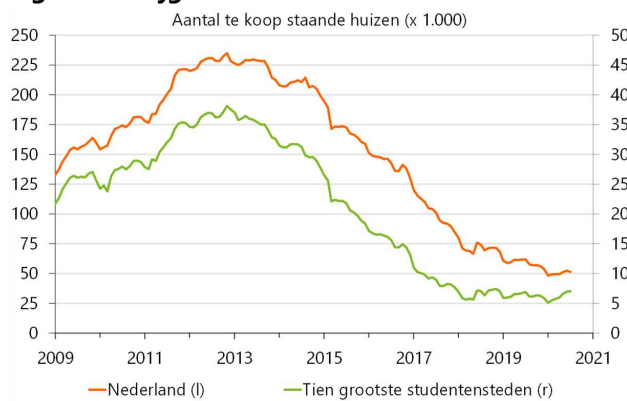
In de transactiecijfers over de eerste zeven maanden van 2020 is een opmars van het aandeel kopers in de leeftijdsgroep onder de 35 jaar te zien, voornamelijk ten koste van de leeftijdsgroep ouder dan 55 (figuur 6). Hoewel de groep onder de 35 ook doorstromers kan bevatten, is het aannemelijk dat dit voor een [groot deel starters](#) zijn. Voorafgaand aan en aan het begin van de huizenmarktcrisis van 2008-2013 zagen we ook een toenemend aandeel jonge kopers. Aan het begin van een neergang ondervinden starters mogelijk minder concurrentie van weifelende doorstromers die hun verhuizing uitstellen – al dan niet tot het moment dat hun eigen huis is verkocht - of van terugtrekkende beleggers. Hierdoor slagen zij sneller in hun zoektocht naar een koophuis. Dit lijkt ook nu het geval. Verminderde concurrentie van beleggers is ook een mogelijke verklaring voor het oplopende aanbod in de grote studentensteden (figuur 7). Investeren in een appartement om te verhuren is door het wegblijven van toeristen, expats en (internationale) studenten als gevolg van de coronacrisis minder aantrekkelijk geworden. En doordat beleggers volgens [onderzoek van het Kadaster](#) in de studentensteden het meest actief zijn, is het effect van lagere buy-to-let-activiteit op het aanbod juist daar het grootst.

Figuur 6: Stijgend aandeel starters



Bron: Kadaster

Figuur 7: Stijgend aanbod studentensteden



Bron: Huizenzoeker.nl

Box 1: Prinsjesdag-gerucht

Prinsjesdag-gerucht: Afschaffing overdrachtsbelasting voor starters, verhoging voor

tweede en volgende woningen

Volgens berichtgeving van media in augustus zal het kabinet op Prinsjesdag aankondigen dat de overdrachtsbelasting voor een tweede of volgende huis per 1 januari wordt verhoogd naar 8 procent. De overdrachtsbelasting voor starters wordt daarentegen juist afgeschaft. Voor doorstromers blijft deze op 2 procent.

Het is goed denkbaar dat beleggers deze hogere belasting zullen doorberekenen in hogere huren. Hierdoor kan het voor huurders [nog lastiger worden om te sparen](#) voor een buffer, of een koophuis. Maar de hogere overdrachtsbelasting kan ook leiden tot minder buy-to-let-investeringen. Vooral in de grotere studentensteden, [waar veel particuliere beleggers actief zijn](#), kan dit een rem zetten op de huizenprijsontwikkeling. Bovendien zou het aanbod daar verder kunnen toenemen (figuur 7).

Op landelijk niveau werkt de aanpassing waarschijnlijk juist [prijsoptrijvend](#) voor koopwoningen. De groep koopstarters is immers groter dan de groep die een tweede of volgende huis koopt. Bovendien zorgen de mogelijk hogere huren ervoor dat een koophuis aantrekkelijker wordt ten opzichte van een huurwoning. Tegelijkertijd betekent de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor jongeren dat zij minder eigen geld nodig hebben om een huis te kunnen kopen. In de krappe woningmarkt zullen starters het geld dat zij besparen aan de belasting vermoedelijk juist inzetten om meer te bieden. Dit drijft de huizenprijzen verder op.

Deuk in vertrouwen in economie en in de huizenmarkt

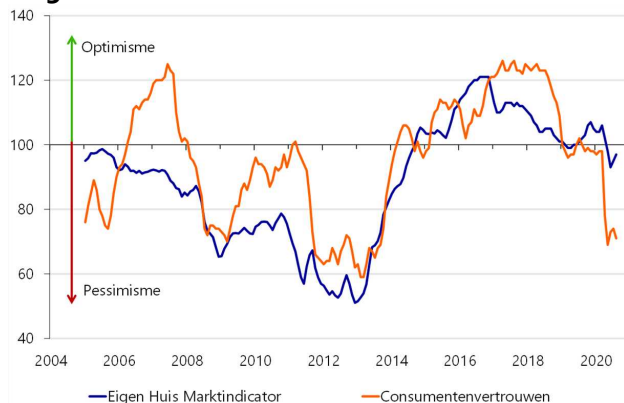
Naast het stijgende aanbod in de studentensteden zijn de eerste effecten van de coronacrisis op de woningmarkt ook terug te zien in de vertrouwensindicatoren. De [Eigen Huis Marktindicator](#) stond in juni met 93 op de laagste stand sinds zes jaar (figuur 8). De indicator krabbelde daarna weer licht op, tot een stand van 97 in augustus. Gelet op de ontwikkeling van het [consumentenvertrouwen](#) valt echter niet uit te sluiten dat het huizenmarktvertrouwen weer zal verslechteren: consumenten waren in augustus nóg pessimistischer over de verwachte werkloosheid en beschouwden het als een nog ongunstiger moment voor het doen van grote aankopen. Momenteel is de meerderheid van de Nederlanders pessimistisch over de staat van de woningmarkt. Desondanks ligt het huizenmarktvertrouwen nog altijd ruim boven het langjarige gemiddelde van 88,9.

Al met al bleef het aandeel mensen dat het een gunstige tijd vond om een huis te kopen in het tweede kwartaal redelijk constant (figuur 9). Maar onderliggend heeft de coronacrisis wel degelijk voor een verschuiving in de kijk van mensen op de huizenmarkt gezorgd. Dit zien we vooral terug in de redenen die mensen noemen bij hun inschatting van een gunstig of juist ongunstig koopmoment. Waar de afgelopen jaren de slechte betaalbaarheid en het beperkte aanbod te koop staande huizen de belangrijkste argumenten voor een ongunstig koopmoment waren, voeren door de coronacrisis nu de ongunstige economische situatie en onder druk staande huishoudinkomens de boventoon. Voor degenen die het daarentegen een gunstig koopmoment vinden, blijven de lage hypotheekrente en goede verkoopbaarheid van de huidige woning de twee belangrijkste argumenten. Maar tegelijkertijd is er een flinke stijging in het aandeel mensen dat als reden voor een gunstig koopmoment opvoert dat, in hun verwachting, de hypotheekrente gaat stijgen en dat koopwoningen beter betaalbaar worden.

Hoewel er in de prijs- en transactiecijfers dus nog geen corona-effect zichtbaar is, ontstaan in de aanbodcijfers en vertrouwensindicatoren de eerste scheurtjes. Wanneer de werkloosheid nog harder begint op te lopen, verwachten we ook een effect van de coronacrisis op de Nederlandse huizenprijs- en verkoopontwikkeling te

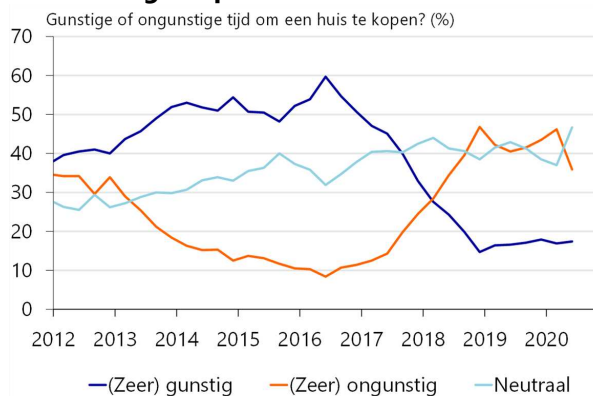
gaan zien. Onder de voorwaarde dat het coronavirus onder controle blijft en er in Nederland geen sprake zal zijn van een tweede nationale strenge *lockdown*, zullen de prijzen dit jaar naar verwachting gemiddeld 7 procent hoger uitvallen, gevolgd door een daling van 0,8 procent in 2021. Voor het aantal verkopen denken we dit jaar en volgend jaar op respectievelijk 220.000 en 190.000 uit te komen.

Figuur 8: Huizenmarktvertrouwen in juni op laagste niveau sinds 2014



Bron: OTB TU Delft/Vereniging Eigen Huis, CBS

Figuur 9: Vooralsnog weinig verandering in beoordeling koopmoment



Bron: OTB TU Delft/Vereniging Eigen Huis

Voetnoot

[1] De stijging van de huizenprijzen wordt meestal gerapporteerd als een jaar-op-jaarverandering. Dat creëert wat economen het overloopeffect noemen. Ter illustratie: In 2019 zijn de huizenprijzen zeer hard gestegen, waardoor woningkopers in december 2019 flink meer betaalden dan Nederlanders die in januari van 2019 kochten. Stel dat de huizenprijzen na december 2019 niet meer verder stijgen. In januari van 2020 zijn huizen dan even duur als de huizen in december 2020. Hoewel de prijzen maand-op-maand dan niet zijn gestegen, zijn huizen vergeleken met één jaar eerder, januari 2019, wel fors duurder. Terwijl de groei van de huizenprijzen dus feitelijk afvlakt, is de jaar-op-jaarprijsgroei nog hoog.

Auteur(s)

Lisanne Spiegelaar

RaboResearch Nederland

☎ 06 8214 4852

✉ Lisanne.Spiegelaar@rabobank.nl