



Macro-economische Ontwikkelingen

2e kwartaal 2013

Agendapunt 4.4

Versie:
Auteur:

1.0
NVM Data & Research

11 juli 2013

Conclusie

Ten opzichte van 2013 Q1 staan meer signalen op 'groen'. Wel is een tweedeling te signaleren. Een structureel economisch herstel laat langer op zich wachten dan gedacht, maar de signalen dat de woningmarkt begint te herstellen worden steeds sterker.

De Nederlandse economie krimpt alweer 2 jaar. Het verwachte herstel in de tweede helft van 2013 blijft volgens het CPB en DNB vooralsnog uit. Wel wordt een kleine groei van de economie in 2014 verwacht.

In 2013 neemt de koopkracht verder af. De consumptie staat onder druk door matige koopkrachtontwikkelingen en dalende huizenprijzen. In 2014 zal er naar verwachting weer sprake zijn van een koopkrachtstijging. Wel neemt zowel in 2013 als in 2014 de werkloosheid toe.

De stijging van het vertrouwen in de woningmarkt is spectaculair. Dit zouden de eerste tekenen van een structureel herstel van de woningmarkt kunnen zijn.

| Onderdeel | Bron | Oordeel |
|--|-------------------------|---------|
| Economische Groei | CBS, CPB | ⬇️ |
| Inflatie | CBS, CPB | ⊖ |
| Producentenvertrouwen | CBS | ⬆️ |
| Consumentenvertrouwen | CBS | ⊖ |
| Huishoudensconsumptie | CBS, CPB | ⊖ |
| Koopkrachtontwikkeling | CPB | ⬇️ |
| Werkloosheid | CBS, CPB | ⬇️ |
| Vacatures | CBS | ⬇️ |
| Hypotheeken | Kadaster | ⬇️ |
| Hypotheek- en Kapitaalmarktrente | Hypotheekshop, DNB | ⬆️ |
| Loan-to-Value | CBS, Kadaster | ⬇️ |
| Spaartegoeden | CBS | ⊖ |
| Hypotheeken met betalingsachterstanden | BKR | ⬇️ |
| Acceptatiecriteria kredietverlening | DNB | ⊖ |
| Nieuwbouwwoningen | MNW | ⬇️ |
| Bouwvergunningen | CBS | ⬇️ |
| Onvrijwillige veilingen | Kadaster | ⬆️ |
| Woningmarkt indicatoren | ING, VEH, Woonkennis.nl | ⬆️ |
| Verhuisgeneigdheid | CBS | ⬆️ |

Leeswijzer:

Pijl omhoog --> Stijgend
Pijl omlaag --> Dalend

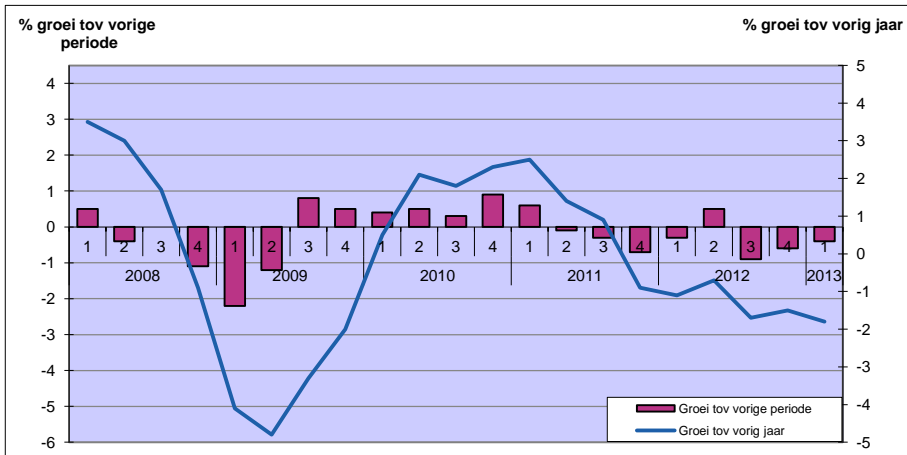
Groen --> Positief
Rood --> Negatief

Grijze, platte pijl --> Stabiel

Economische Groei

Nederlandse economie blijft krimpen, prognoses voor 2014 voorzichtig positief

| | | | |
|--|-------|---|------------------|
| Groei t.o.v. vorig kwartaal | -0,4% |  | 1e kwartaal 2013 |
| Groei t.o.v. zelfde periode jaar terug | -1,8% |  | 1e kwartaal 2013 |
| Voorspelling groei economie CPB 2013 | -1,0% |  | |
| Voorspelling groei economie CPB 2014 | 1,0% |  | |






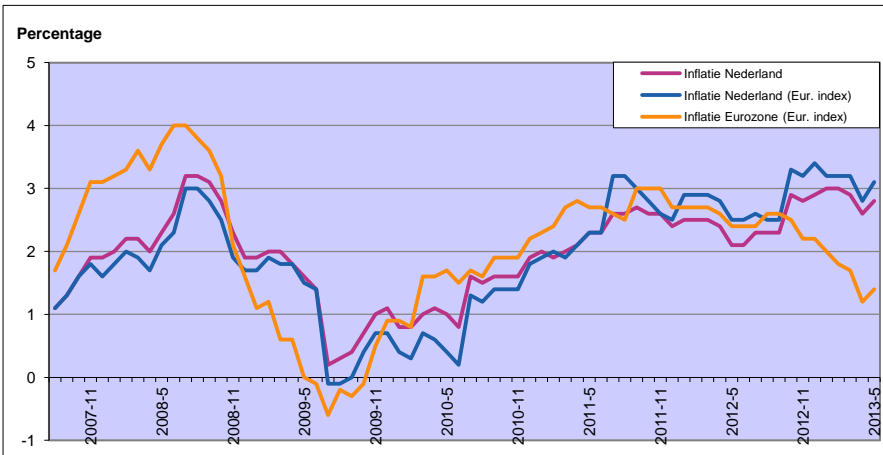
Bijzonderheden

- * De Nederlandse economie krimpt in het eerste kwartaal van 2013 met 0,4 procent ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder is de economie in het vierde kwartaal met 1,8 procent gekrompen. De krimp is groter dan vorig kwartaal was geraamd, maar vlakt inmiddels wel af.
- * Het CPB en de DNB zijn pessimistischer over de economische groei dan vorig kwartaal. Voorspelde het CPB vorig kwartaal nog een krimp voor 2013 van 0,5%, dit is nu bijgesteld naar -1%. Voor 2014 verwacht het CPB een groei van 1% (was ook 1%). DNB verwacht voor 2013 een krimp van -0,75% (was -0,6%) en een kleine groei in 2014 (0,5%, was vorig kwartaal nog 1%).
- * Het IMF verwacht een groei van de wereld economie voor 2013 met 3,5%. Voor de eurolanden wordt een krimp van 0,2% verwacht.

Inflatie

Inflatie in Nederland stabiliseert zich op hoog niveau, daling wordt verwacht

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---|---------------------|
| Inflatie in laatste maanden | 2,9%, 2,6%, 2,8% |  | mrt 2013 - mei 2013 |
| Voorspelling inflatie CPB 2013 | 2,25% |  | |
| Voorspelling inflatie CPB 2014 | 2% |  | |





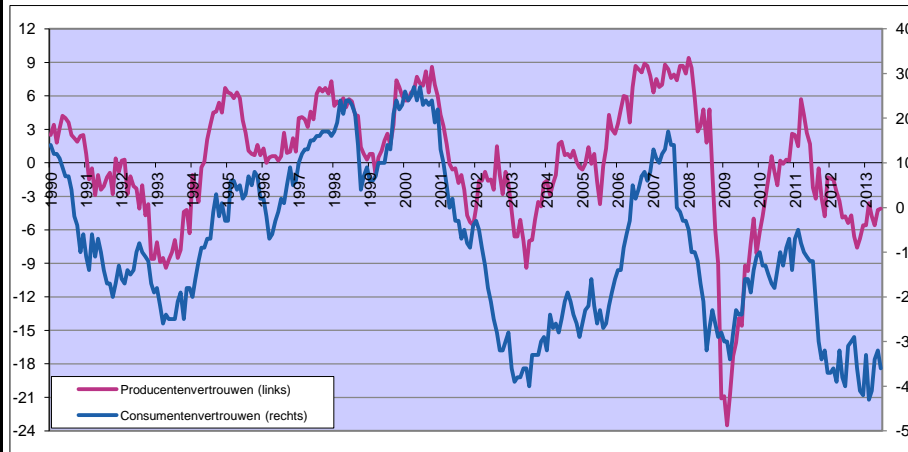
Bijzonderheden

- * Door de BTW-verhoging schoot de inflatie direct door de 3%-grens. Daar zitten we inmiddels weer onder en het CPB verwacht dat de inflatie het komende jaar weer daalt naar 2%. De inflatie volgens de Europees geharmoniseerde methode (HICP) in Nederland blijft echter nog wel boven de 3% (3,1%).
- * In de Eurozone was de afgelopen zes maanden sprake van een dalende trend. Inmiddels heeft Eurostat de inflatie in de eurozone vastgesteld op 1,4%. Voor 2014 wordt een stabilisatie van de inflatie in Europa verwacht.
- * Nederland behoort sinds oktober 2012 tot de landen met de hoogste inflatie van de eurozone. Dit komt voor een groot deel door verhogingen van de btw, assurantie- en energiebelasting die in het afgelopen jaar zijn doorgevoerd. In 2011 behoorde Nederland nog tot de landen met de laagste inflatie.

Producenten- en consumentenvertrouwen

Consumentenvertrouwen schommelt, producentenvertrouwen stijgt

Producentenvertrouwen in laatste maanden -5,6 / -4,2 / -4,1  apr - jun 2013
 Consumentenvertrouwen in laatste maanden -34 / -32 / -36  apr - jun 2013







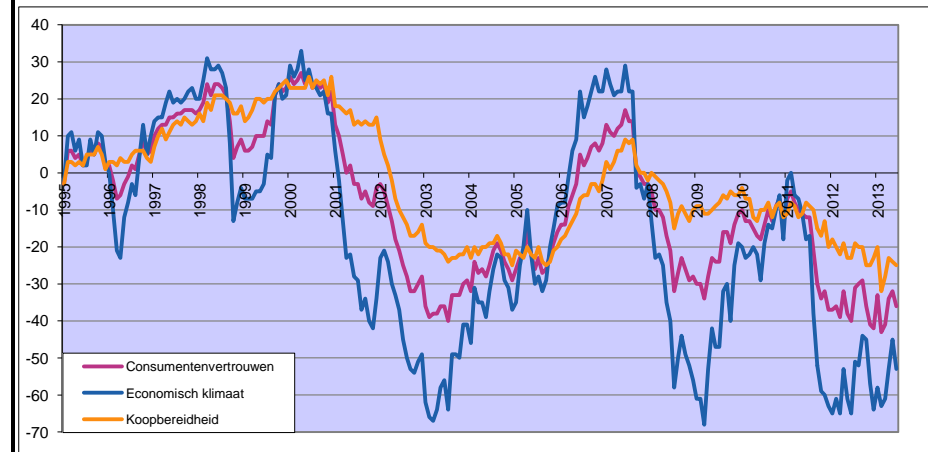
Bijzonderheden

* De stemming onder ondernemers in de industrie stijgt al een half jaar (zij het met pieken en dalen). Het consumentenvertrouwen laat echter een steeds grilliger verloop zien, waar geen structurele stijging of daling zichtbaar is.

Consumentenvertrouwen

Consumentenvertrouwen schommelt op laag niveau

Consumentenvertrouwen in laatste maanden -34 / -32 / -36  apr - jun 2013
 Economisch klimaat in laatste maanden -53 / -45 / -53  apr - jun 2013
 Koopbereidheid in laatste maanden -23 / -24 / -25  apr - jun 2013
 Koopbereidheid grote aankopen in ltst maanden -38 / -36 / -31  apr - jun 2013



Bijzonderheden

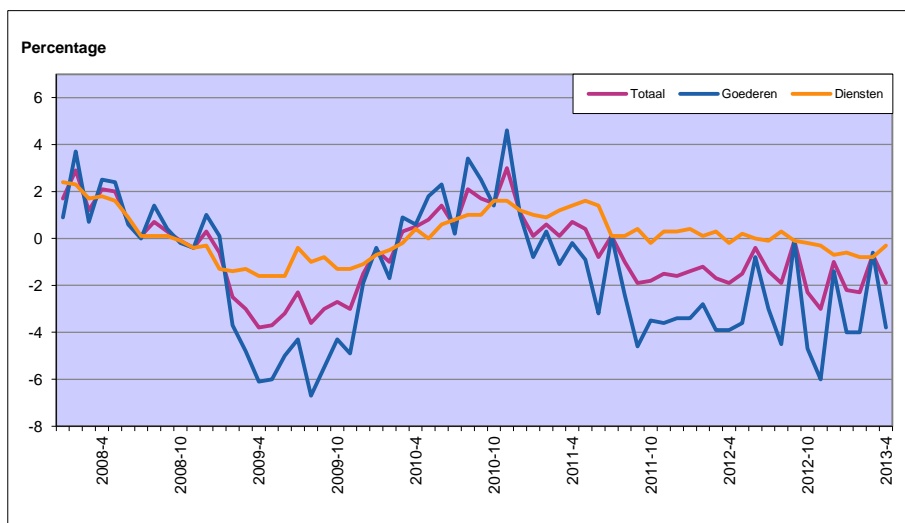
* Na het historische dal in februari 2013 is de koopbereidheid in juni 2013 wel iets hoger. Over een langere periode is er echter wel sprake van een daling. Een stabiel economisch klimaat zal een stijging van het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid in de hand werken, hiervan is echter nog geen sprake.

* In de eurozone is het consumentenvertrouwen in juni verbeterd ten opzichte van mei. Dat blijkt uit een eerste schatting van de Europese Commissie.

Huishoudensconsumptie

Huishoudensconsumptie blijft op laag niveau

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|----------------|
| Huishoudensconsumptie tov vorig jaar | -2,3%, 0,7%, -1,9% | | feb - apr 2013 |
| Mutatie goederenvolume tov vorig jaar | -4%, -0,6%, -3,8% | | feb - apr 2013 |
| Mutatie dienstenvolume tov vorig jaar | -0,8%, -0,8%, -0,3% | | feb - apr 2013 |
| Voorspelling consumptie 2013 | -1,3% | | |



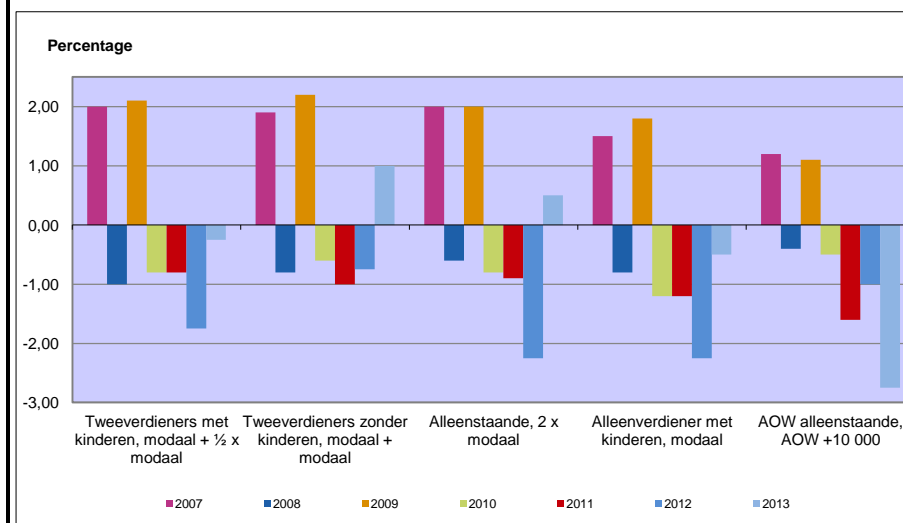
Bijzonderheden

- * De totale huishoudenconsumptie is laag. Dit is vooral te wijten aan de lagere besteding aan kleding, nieuwe auto's, woninginrichting en huishoudelijke artikelen.
- * Het slechte economisch klimaat en de hoge werkloosheid zijn de voornaamste oorzaken van de lage consumptie.

Koopkrachtontwikkeling

Koopkracht blijft over het algemeen afnemen

| | | |
|---------------------------------------|--------|--|
| Koopkrachtontwikkeling tov vorig jaar | -1,25% | |
| Voorspelling koopkracht CPB 2013 | -1,25% | |
| Voorspelling koopkracht CPB 2014 | 0,25% | |



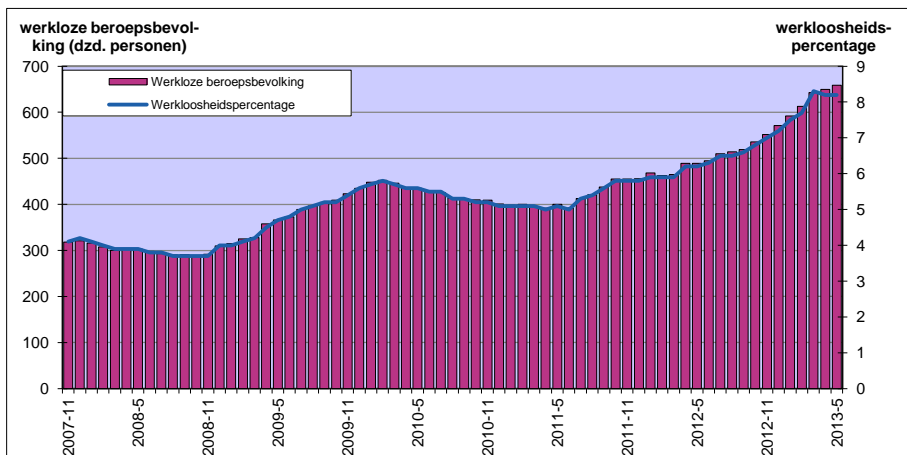
Bijzonderheden

- * De koopkracht is ten opzichte van vorig jaar met -1,25% gedaald. Vorig kwartaal was dit nog slechts -0,75%. Voor heel 2013 verwacht het CPB dan ook een daling: gemiddeld -1,25% voor alle huishoudens. Wel zullen naar verwachting al dit jaar tweeverdieners zonder kinderen en alleenstaanden erop vooruit gaan (zowel modaal als 2x modaal inkomen). In 2014 is gemiddeld over alle huishoudens naar verwachting weer sprake van een koopkrachtstijging (0,25%, was in de vorige raming nog 0,75%).
- * Nieuwe beleidsmaatregelen, zoals de bevroering van de lonen, zijn deels de oorzaak van de negatieve koopkrachtontwikkeling.
- * Het CPB verwacht dat met name AOW-ers er in 2013 op achteruit gaan, vooral huishoudens die naast AOW ook nog pensioen krijgen.

Werkloosheid

Werkloosheid inmiddels al meer dan 8 procent

| | | | |
|------------------------------------|------|---|----------|
| Werkloosheid (duizenden personen) | 659 |  | mei 2013 |
| Werkloosheidspercentage | 8,3% |  | mei 2013 |
| Voorspelling werkloosheid CPB 2014 | 635 |  | |



Bijzonderheden

CBS hanteert een andere definitie van werkloosheid dan CPB en DNB, waardoor zij in de berekening standaard hoger uitkomt.

CBS:




* Het aantal werklozen is verder toegenomen. De voor seizoeninvloeden gecorrigeerde werkloosheid nam in mei 2013 met 9 duizend toe tot 659 duizend personen. De werkloosheid kwam hiermee uit op 8,3% van de beroepsbevolking.

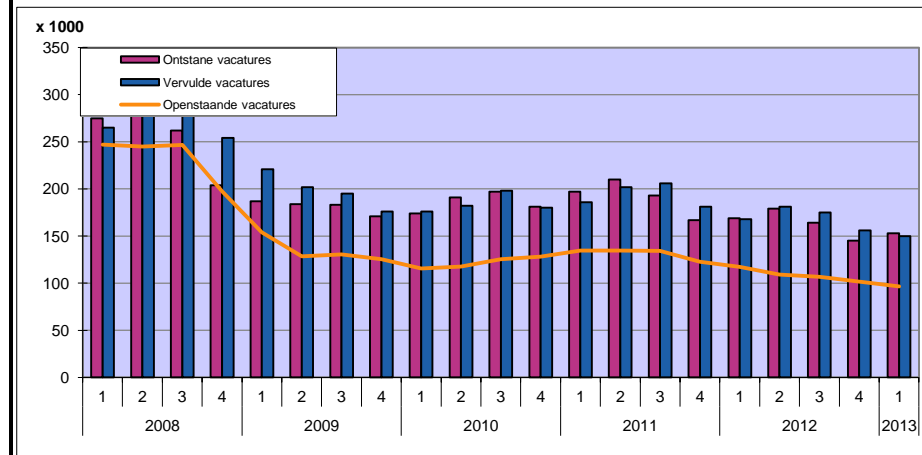
* DNB verwacht in 2013 607 duizend werklozen. Voor 2014 verwachten ze dat de werkloosheid piekt op 7,2% in 2014. Daarna wordt een stabilisatie of voorzichtige daling verwacht.

* De CPB heeft haar voorspelling voor 2013 naar boven gesteld van 560 naar 600 duizend werklozen en voor 2014 naar 635. Per saldo zal de werkloosheid, zeker in 2013, snel oplopen van 5,3% van de beroepsbevolking in 2012 naar 6,25% in 2013 en 6,5% (internationale definitie) in 2014.

Vacatures

Aantal openstaande vacatures neemt verder af

| | | | |
|---|-----|---|------------------|
| Aantal openstaande vacatures (in duizenden) | 97 |  | 1e kwartaal 2013 |
| Ontstane vacatures (in duizenden) | 153 |  | 1e kwartaal 2013 |
| Vervulde vacatures (in duizenden) | 150 |  | 1e kwartaal 2013 |



Bijzonderheden

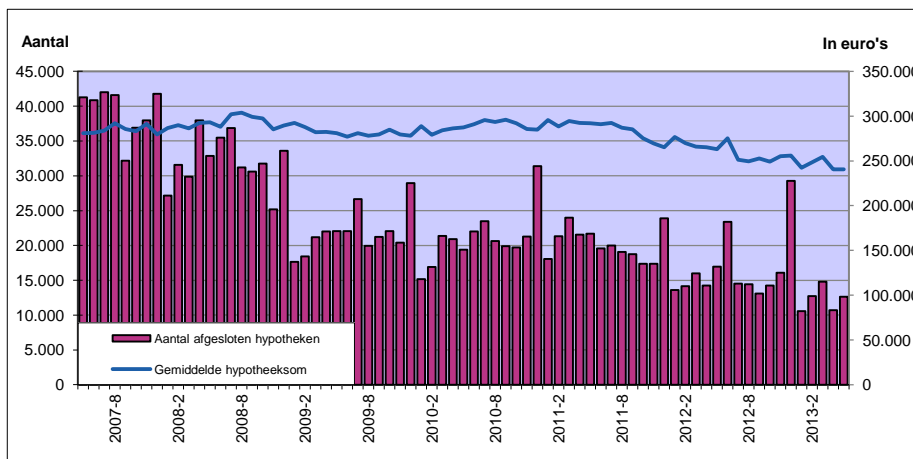
* Eind maart stonden er, gecorrigeerd voor seizoeninvloeden, 97 duizend vacatures open. Dat zijn er 5 duizend minder dan een kwartaal eerder. Hiermee zet de daling van het aantal vacatures door. Het aantal openstaande vacatures is het laagste in tien jaar.

* De ontwikkeling van het aantal openstaande vacatures wordt bepaald door hoeveel vacatures er zijn ontstaan en zijn vervuld. In het eerste kwartaal van 2013 zijn er 153 duizend vacatures ontstaan, 16 duizend minder dan een jaar eerder. Ook het aantal vervulde vacatures lag in het eerste kwartaal lager dan een jaar eerder en kwam uit op 150 duizend.

Hypotheeken

Verdere daling aantal afgesloten hypotheeken

| | | | | |
|--|---|---------|---|----------|
| Gemiddelde hypotheeksom | € | 240.638 | ↓ | mei 2013 |
| Verandering hypotheeksom t.o.v. vorig jaar | | -8,5% | ↓ | mei 2013 |
| Aantal afgesloten hypotheeken | | 12.629 | ↓ | mei 2013 |
| Verandering aantal t.o.v. vorig jaar | | -25,5% | ↓ | mei 2013 |



Bijzonderheden

- * Binnen de seizoensgebonden fluctuaties treedt een gestage daling van het aantal afgesloten hypotheeken op. Inmiddels is dit nog geen 13 duizend op maandbasis.
- * Het aantal afgesloten hypotheeken lag in mei 8,5% lager dan in dezelfde maand vorig jaar.
- * De gemiddelde hypotheeksom daalde tot € 240.000 en is daarmee van een vergelijkbaar niveau als begin 2005.
- * Op jaarbasis zijn er slechts 186 duizend hypotheeken afgesloten. Het jaar ervoor waren dat er nog ruim 210 duizend.

Hypotheek- en Kapitaalmarktrente

Hypotheekrente en kapitaalmarktrente historisch laag

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---|---------------------|
| Hypotheekrente in laatste maanden | 3,6% - 3,5% - 3,4% | ↓ | apr 2013 - jun 2013 |
| Kapitaalmarktrente in laatste maanden | 1,7% - 1,7% - 1,7% | → | apr 2013 - jun 2013 |



Bijzonderheden

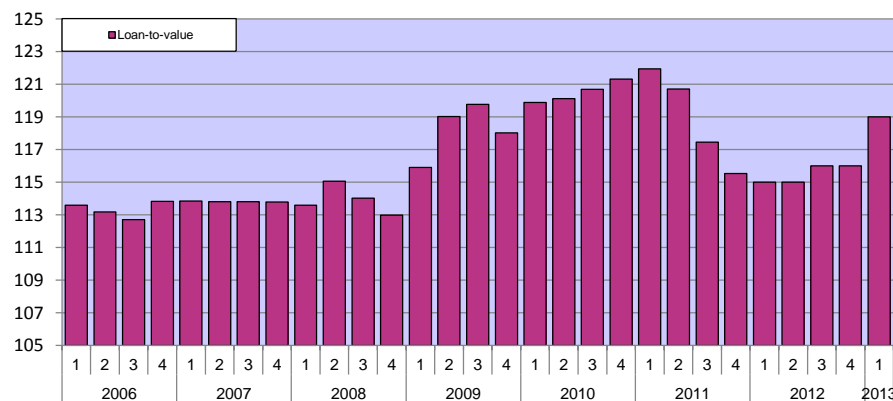
- * Na een korte stabilisatie rond 4% is de hypotheekrente (5 jaar vast) gedaald naar 3,4%. Sinds 2006 is niet eerder een dergelijke lage rente genoteerd. De lijn koerst de laatste weken af op een stabilisatie.
- * Het gat tussen de hypotheekrente en de kwartaalmarktrente loopt weer terug. Dit is nu 1,7 procentpunt.

Loan-to-Value

Verhouding hypotheeksom - woningprijs loopt weer op

Loan-to-value 119%  1e kwartaal 2013
 Verandering tov vorig kwartaal 3 %-punt  1e kwartaal 2013

Percentage



Bijzonderheden

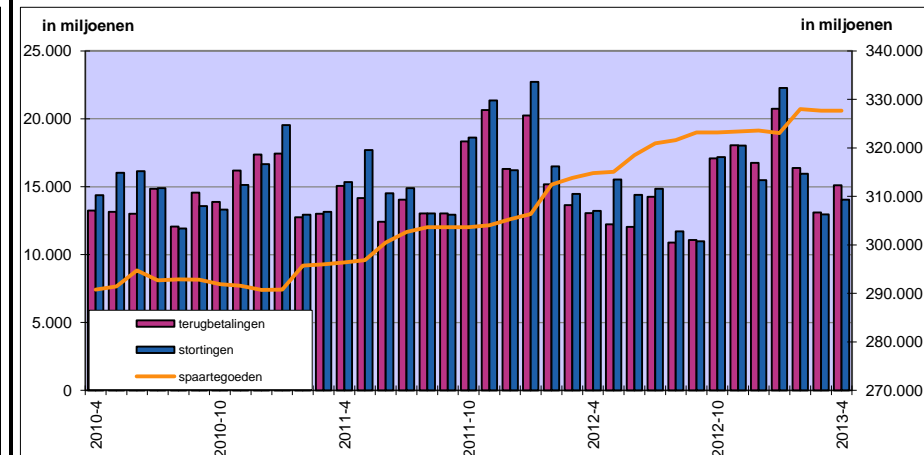
- * De loan-to-value ratio geeft de verhouding tussen het afsluitbedrag van de gemiddelde hypotheek (Kadaster/CBS) en de gemiddelde koopprijs (Kadaster/CBS) van een woning.
- * Wanneer deze verhouding groter is dan 100%, is de gemiddelde hypotheeksom hoger dan de gemiddelde woningprijs.
- * In het begin van de crisis is deze verhouding sterk toegenomen, omdat de gemiddelde woningprijs sneller daalde dan de gemiddelde hypotheeksom.
- * De ontwikkeling van de loan-to-value stabiliseerde na Q4 2011. Deze echter weer gestegen, dit omdat de woningprijs sterker is gedaald dan de hypotheeksom.

Spaartegoeden

Spaartegoeden hoog en stabiel

Spaartegoeden 328 miljard  apr-13
 % verandering tov vorig jaar 4,1%  apr-13

Mutatie laatste 3 maanden 1,5%, -0,1%, 0,0%  feb 2012 - apr 2013



Bijzonderheden

- * De spaartegoeden zijn inmiddels nagenoeg stabiel. Sinds het begin van de crisis zijn de spaartegoeden met ruim 74 miljard euro toegenomen.
- * Er was kortstondig sprake van een grote stijging van de stortingen en de terugbetalingen. Dit niveau is de afgelopen drie maanden weer gedaald naar het niveau van 2010 en 2011.
- * In 2012 was er sprake van meer stortingen dan terugbetalingen, er werd dus relatief veel gespaard. In 2013 doet deze situatie zich niet meer voor. Een mogelijke verklaring is dat spaartegoeden worden aangewend voor aflossing van de hypotheek.

Hypotheek met betalingsachterstanden

Betalingsachterstanden nemen toe

Hypotheeknemers met betalingsproblemen

81.888



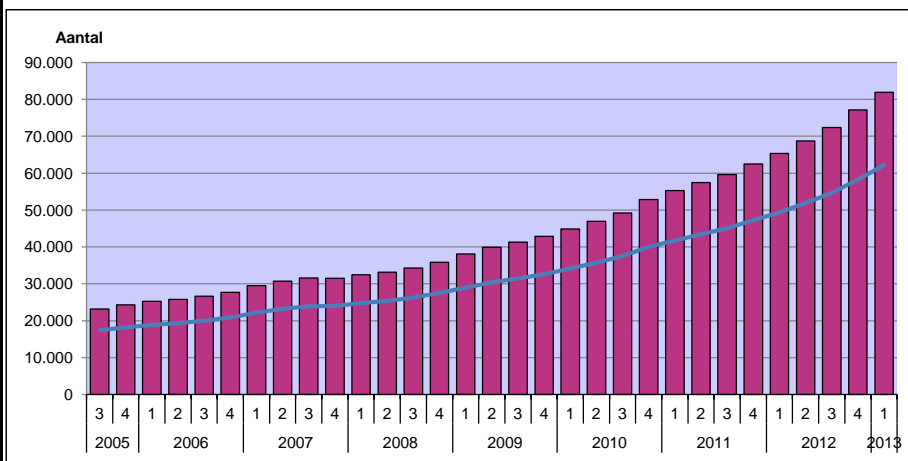
1e kwartaal 2013

Hypotheekcontracten met betalingsprobleem

62.213



1e kwartaal 2013



Bijzonderheden

* Het aantal hypotheeknemers met een betalingsprobleem is volgens BKR toegenomen van 77.145 tot 81.888. Dit komt neer op iets meer dan 2% van alle uitstaande hypotheek.

* Het aantal hypotheekcontracten waarbij sprake is van een betalingsprobleem bedroeg in het eerste kwartaal van 2013 ruim 62.000. Een jaar geleden was dit nog 10.000 minder.

* De toename ten opzichte van een jaar eerder is voor het aantal hypotheekcontracten 26% en voor hypotheeknemers met betalingsproblemen 25%.

* Er wordt van een betalingsprobleem gesproken bij een betalingsachterstand van meer dan 120 dagen op een lopend hypotheekcontract.

* Hoewel de trend onmiskenbaar negatief is, heeft recent onderzoek van De Volkskrant uitgewezen dat meer dan de helft van de huizenbezitters met betalingsachterstanden al een deel van de schuld heeft ingelost. Bijna 12.000 huishoudens loopt de betaalachterstand in.

Acceptatiecriteria kredietverlening

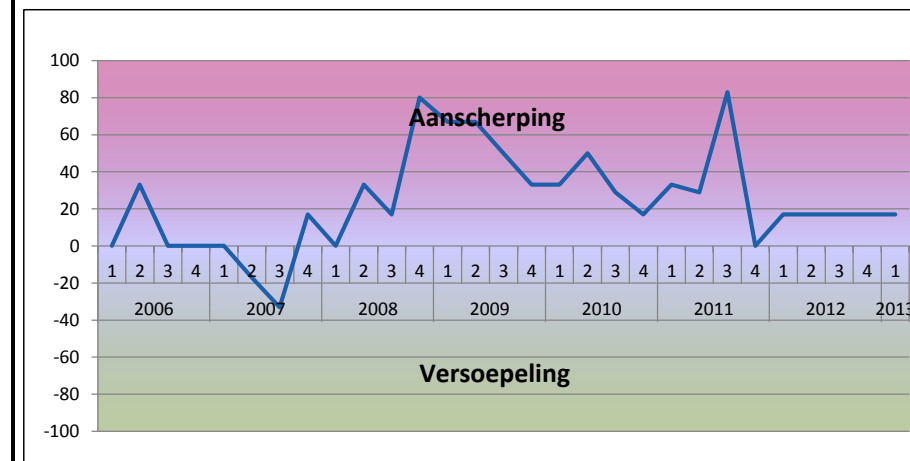
Inschatting banken over acceptatiecriteria al jaar lang stabiel

Percentage van de banken dat
aanscherping / versoepeling voorziet:

+17%



31-4-2013



Bijzonderheden

* In de grafiek wordt weergegeven wat de mening is van de in Nederland gevestigde deelnemende banken over hun kredietverlening.

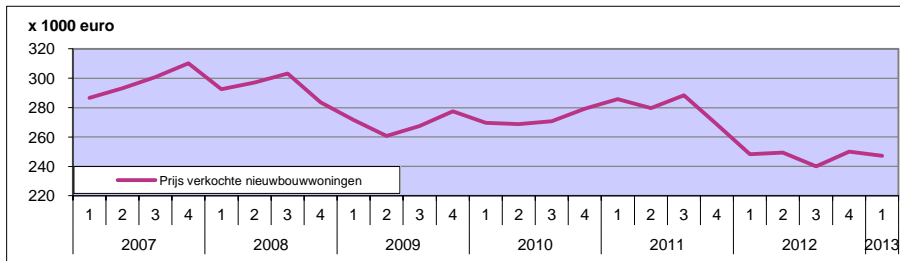
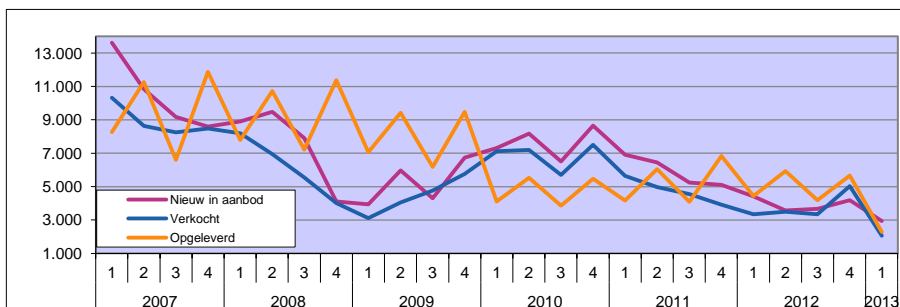
* De waarden kunnen variëren van -100% (alle banken versoepelen in enige of sterkere mate) tot +100% (alle banken verscherpen in enige of sterkere mate).

* Met een waarde van +17%, geeft een lichte meerderheid van de banken aan dat zij een aanscherping van de gehanteerde acceptatiecriteria voorzien. Opvallend genoeg is dit al meer dan een jaar onveranderd.

Nieuwbouwwoningen

Nieuwbouwmarkt immer in mineur

| | | | |
|-------------------------------------|-----------|---|------------------|
| Aantal nieuw in aanbod | 2.947 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Aantal verkocht | 2.051 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Aantal opgeleverd | 2.296 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Prijs verkochte woningen | € 246.900 | ↔ | 1e kwartaal 2013 |
| Prijsontwikkeling t.o.v. vorig jaar | -0,5% | ↓ | 1e kwartaal 2013 |



Bijzonderheden

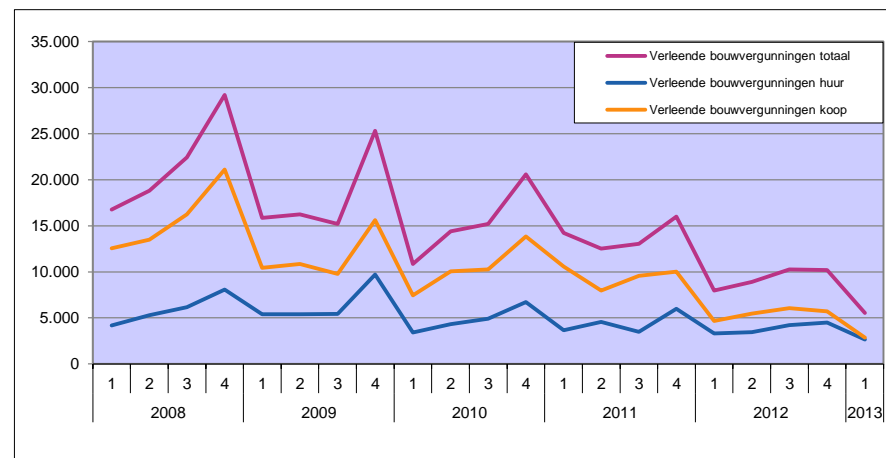
* Nieuwbouw reageert altijd heftiger op schommelingen in woningmarktsentiment dan bestaande bouw. Door de nieuwe hypotheekregels voor 2013 zijn een aantal kooptransacties naar voren gehaald. Hierdoor zijn opvallend veel woningen verkocht in het laatste kwartaal van 2012 en opvallend weinig in het kwartaal erna. De nieuwbouw is onevenredig hard geraakt in het eerste kwartaal van 2013. Zowel nieuw in aanbod, verkoop als opleveringen noteerden het slechtste kwartaal sinds de metingen.

* Sinds begin 2012 stabiliseren de verkoopprijzen zich rond of net onder € 250.000. Dit is altijd nog circa € 40.000 hoger dan in de bestaande bouw. Nieuwbouwwoningen zijn dan ook doorgaans groter dan woningen in de bestaande bouw en zijn gemiddeld natuurlijk ook van een bouwkundig betere staat.

Bouwvergunningen

Aantal verleende bouwvergunningen zeer laag

| | | | |
|--|-------|---|------------------|
| Aantal verleende bouwvergunningen totaal | 5.530 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Verandering t.o.v. periode vorig jaar | -31% | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Bouwvergunningen huurwoningen | 2.656 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |
| Bouwvergunningen koopwoningen | 2.874 | ↓ | 1e kwartaal 2013 |



Bijzonderheden

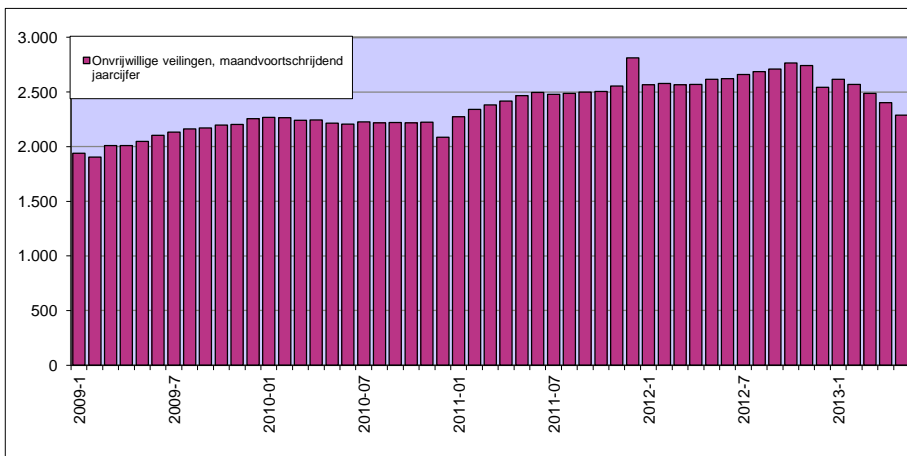
* Was er in 2012 nog sprake van een lichte stijging van het aantal verleende bouwvergunningen, het eerste kwartaal van 2013 was ronduit slecht. Ten opzichte van vorig jaar is dit bijna een derde minder. Ook Q4 2012 was al tegenvallend.

* Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen is dit kwartaal in vergelijking met een jaar eerder maar liefst met bijna 40% gedaald, voor de huur is de daling beperkt gebleven tot ruim 20%.

Onvrijwillige veilingen

Daling aantal onvrijwillige veilingen ingezet

| | | | |
|--|-----------------|---|---------------------|
| Aantal onvrijwillige veilingen (per maand) | 175 - 141 - 156 |  | mrt 2013 - mei 2013 |
| Verandering tov vorig jaar | -13% |  | mei 2013 |
| Aantal laatste 12 maanden | 2.280 |  | mei 2013 |



Bijzonderheden

* In de periode juni 2012 - mei 2013 zijn er in totaal 2.280 onvrijwillige verkopen geweest. Dit is een forse daling in een jaar tijd (2.617). De daling doet zich inmiddels al 5 maanden voor.

Cijfers NHG:

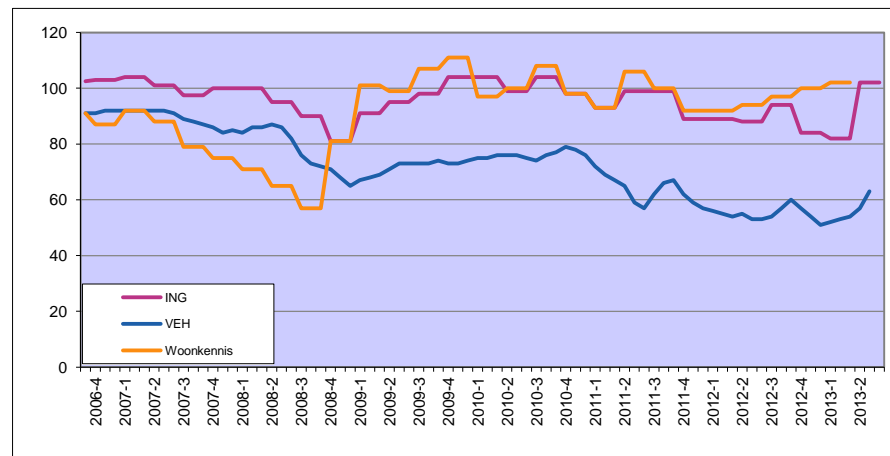
* Van alle huizenkopers neemt inmiddels bijna 90 procent een hypotheek met NHG. In combinatie met de aanhoudende daling van de woningprijzen is het dan ook niet verwonderlijk dat er steeds meer vanwege een gedwongen verkoop beroep gedaan wordt op NHG. In de eerste helft van 2013 is het aantal gedwongen verkopen met verlies opgelopen naar 2.284 (2012: 1.547). Dat is een stijging van 48%.

* Slechts 13% van de gedwongen verkopen in 2012 vond plaats via een veiling (ca. 460 veilingen). In 2011 was dat nog 25% (ca. 500 veilingen).

Woningmarkt indicatoren

Spectaculaire stijging van woningmarktindicatoren

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|---|---------------------|
| ING WoonIndex | 102 |  | 2e kwartaal 2013 |
| Vereniging Eigen Huis Marktindicator | 54 - 57 - 64 |  | apr 2013 - jun 2013 |
| Woonkennis.nl | 102 |  | 1e kwartaal 2013 |



Bijzonderheden

* De Eigen Huis Marktindicator beleefde in mei de grootste stijging sinds het begin van de metingen in april 2004. Daaruit concludeert Vereniging Eigen Huis dat er sprake is van een trendbreuk.

* Na een periode van daling is ook de ING WoonIndex spectaculair gestegen. De index komt inmiddels weer boven de neutrale stand van 100 punten uit. Vooral het optimisme over het aantal huizen dat zal worden verkocht is bij zowel starters als doorstromers toegenomen. Deze index is gestegen van 65 naar 100.

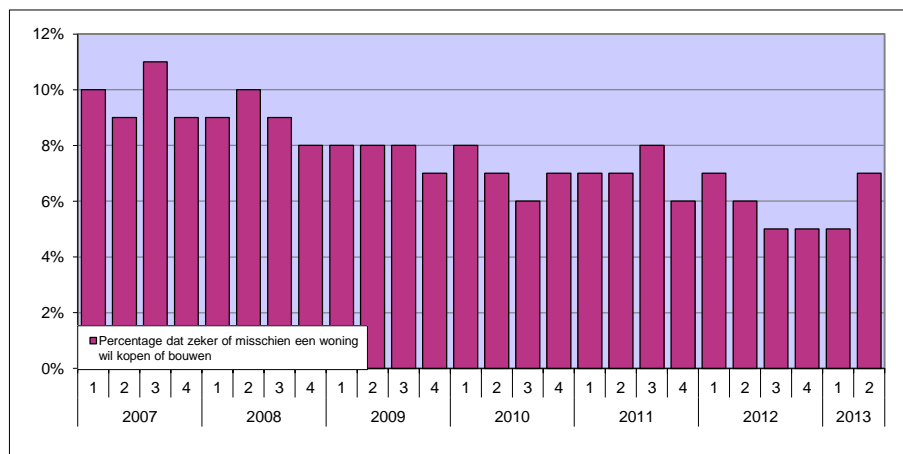
* De Woonbarometer van woonkennis.nl meet het klimaat voor het kopen van een woning. Deze indicator is minder actueel. In het eerste kwartaal is het vertrouwen in de koopwoningmarkt gestegen van 100 naar 102 (bewerking NVM), hiermee heeft deze indicator al zes kwartalen op rij geen daling meer vertoond.

Verhuisceneidheid

Verhuisceneidheid in 2e kwartaal 2013 fors gestegen

Percentage huishoudens dat komende 2 jaar zeker een woning wil kopen of bouwen 3% 2e kwartaal 2013

Percentage huishoudens dat komende 2 jaar misschien een woning wil kopen of bouwen 4% 2e kwartaal 2013



* Het aantal huishoudens dat binnen twee jaar zeker een woning wil kopen is in het tweede kwartaal fors gestegen. Inmiddels geeft 4% aan misschien een huis te willen kopen 3% geeft aan dit zeker te willen.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.