

november 2009

Economie herstelt licht in derde kwartaal

Nederland uit recessie

De Nederlandse economie is na vier achtereenvolgende kwartalen van krimp in het derde kwartaal weer iets gegroeid. Daarmee is Nederland officieel uit de recessie. Nederland volgt daarmee de Europese trend van voorzichtig economisch herstel. In de meeste landen van de eurozone is namelijk sprake van licht groei op kwartaalbasis. Een van de uitzonderingen is Groot-Brittannië dat in het derde kwartaal nog steeds met krimp te maken had. Ten opzichte van kwartaal twee groeide de economie in de eurozone, net als die van Nederland, met 0,4%. In vergelijking met het derde kwartaal van 2008 is het Bruto Binnenlands Product echter nog steeds aanzienlijk lager. De economie van de eurozone kromp in kwartaal drie met 4,1% op jaarbasis. In Nederland was de krimp met 3,7% iets kleiner. Ook hier zien we dat het iets beter gaat. In kwartaal twee bedroeg de krimp in Nederland namelijk nog 5,4% en in het eerste kwartaal nog 4,5%.

De opleving van de Nederlandse economie komt door groei van de wereldhandel, waarvan vooral de export profiteert. Nederlandse bedrijven en consumenten hebben in het derde kwartaal niet meer uitgegeven of geïnvesteerd. Daarmee blijft het herstel erg broos. Dat geldt overigens ook voor de wereldhandel. De aantrekkende groei in diverse andere landen komt vooral door de stimuleringsmaatregelen en de uitgaven van overheden die er voor gezorgd hebben dat het ergste achter de rug lijkt. Nu is het aan consumenten en producenten om meer te gaan besteden en de economie weer op gang te brengen. En daarvoor is vooral een herstel van het vertrouwen nodig.

Grootste prijsdalingen woningmarkt voorbij

De prijzen in de woningmarkt lijken te stabiliseren op een circa 5% lager niveau vergeleken met 2008. Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat er in kwartaal drie een gemiddelde landelijke prijsdaling van 4,9% op jaarbasis plaatsvond. Dit is een fractie minder dan in het tweede kwartaal. De gemiddelde prijs van een woning is nu EUR 229.000,-. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren de prijzen van verkochte bestaande koopwoningen in oktober gemiddeld 5,2% lager dan in dezelfde periode een jaar eerder. In september waren de woningen nog 5,3% goedkoper dan een jaar eerder.

Tussen januari en september zijn de prijzen steeds gedaald. Sindsdien lijken de prijzen zich te stabiliseren, en neemt bovendien het aantal transacties toe. Dat geldt voor bestaande woningen en voor nieuwbouw. Wel ligt het transactieniveau nog ver onder het niveau van vorig jaar. Bij de daling van de prijzen in 2009 is sprake van grote regionale verschillen. In alle provincies waren de prijzen lager dan een jaar eerder, maar de grootste daling deed zich voor in Groningen: -8,1%. In Overijssel was de prijsdaling met -2,3% het kleinst. De prijzen in Gelderland, Overijssel, Noord-Holland en Utrecht lagen hoger dan een maand eerder, maar nog wel onder het niveau van 2008.

Aarzelend herstel horecabranche

De gemiddelde omzetmutatie voor de horeca in het derde kwartaal van 2009 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2008 bedraagt -3,9%. De daling was kleiner dan in de eerste twee kwartalen van 2009. In kwartaal 1 van dit jaar bereikten de horeca-omzetten een dieptepunt van -6%, gevolgd door een slecht tweede kwartaal van -5,8%. Sinds dit dieptepunt gaat het iets beter. De branche zit nog wel steeds in zwaar weer vanwege de economische crisis, maar de trend van neergaande omzetcijfers lijkt te stabiliseren. Hiermee loopt het grotendeels in lijn met de stabilisatie in de economie, die ook sinds het vorige kwartaal herstel heeft laten zien. De landelijke verschillen zijn omvangrijk en ook de verschillen tussen bedrijven en deelsectoren zijn groot. Met een omzetzdaling van -6,2% vertoonden hotels de grootste krimp. Zij worden gevolgd door cafés die -4,9% minder omzet draaiden en bij restaurants daalde de omzet met -4,4%. Cafetaria's lijken in deze periode van laagconjunctuur de grote winnaar. Zij realiseerden een omzetgroei van 1,7% in kwartaal 3.

Alle sectoren in het rood

Voor het eerst sinds de introductie van de ROZ/IPD-index in 1995 zijn de rendementen in alle segmenten in het rood beland. Volgens derde kwartaalcijfers van de ROZ/IPD is het totaalrendement op vastgoedbeleggingen op jaarbasis op -3% uitgekomen. De cijfers varieerden van -5,9% voor winkels, -7,8% voor woningen en -10,2% voor kantoren. De totale waardedaling voor alle segmenten kwam hiermee gemiddeld uit op -7,8%. De marktwaarde veranderingen wordt vooral bepaald door de stijging van de aanvangsrendementen en in mindere mate door de daling van de huurprijzen.