



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Augustus 2009

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Markt voor bestaande woningen	4
Productie woningbouw over de top	8
Hypotheekrente	9
Betaalbaarheid tijdelijk verbeterd	11
Volume hypotheekmarkt beperkt	12
Crisismaatregelen van het kabinet	13
Regionale variatie in betaalbaarheid	16
Vooruitzichten	21
Kerngegevens	22
Colofon	23

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/kennisbank

Afsluitdatum: 11 augustus 2009

Kwartaalbericht Woningmarkt

Samenvatting en conclusies

De Nederlandse huizenmarkt staat er minder gunstig voor dan de afgelopen jaren. Er worden minder woningen verkocht en ze staan vaak langer te koop. Bovendien dalen de huizenprijzen. Desondanks liet het tweede kwartaal wel, net als andere jaren, een relatief grote positieve prijsontwikkeling zien. In het spanningsveld van emotie en ratio nemen individuele huishoudens een verhuisbeslissing (wel of niet). De emotie wordt daarbij gevoed door de angst om werkloos te worden en de kans op mogelijk dubbele woonlasten. De ratio geeft aan dat als men doorstroomt naar een duurder woning de lagere verkoopprijs meer dan gecompenseerd wordt door de eveneens lagere aankoopprijs. Bovendien profiteren deze huishoudens in de toekomst meer van stijgende huizenprijzen, omdat de prijzen in het duurder segment volatieler zijn. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen tijdelijk sterk verbeterd is. Dit komt deels door het historisch lage renteniveau. Hoopgevend is dat ruim de helft van de Nederlanders dit een gunstig moment vindt om een huis te kopen. Dit kan de markt een positieve impuls geven zodra het belang van de emoties afneemt. De woningbouwproductie is op zijn retour. Gezien de lange doorlooptijden van bouwprojecten en de grote uitbreidings- en vervangingsinvesteringen waar we de komende jaren voor staan, verdient de aanbeveling om de productie en aanpassing van woningen meer structureel te organiseren. Conjuncturele invloeden hebben dan minder effect op de aanpak van de structurele problemen.

Het kabinet heeft besloten de NHG-grens tijdelijk te verhogen van € 265.000 naar € 350.000. Vanaf 17 september 2009 geldt deze regeling alleen nog voor huizenkopers. Tot die tijd ook voor de verbouw van bestaande woningen. Mogelijk heeft deze constructie een tijdelijke boost in het aantal oversluitingen tot gevolg. De maatregel beoogt een stimulans voor banken om eerder leningen te verstrekken, waardoor meer mensen een (ander) huis kunnen gaan kopen. Uit consumentenonderzoek van de Rabobank Groep blijkt echter dat Nederlandse woonconsumenten zich vooral zorgen maken om hun inkomen, mogelijk dubbele woonlasten en de prijs die zij ontvangen voor hun te koop staande woning. Op geen van deze consumentenzorgen heeft de recente verhoging van de NHG-grens een direct effect. Het is dus maar zeer de vraag of deze maatregel het vertrouwen van consumenten in de Nederlandse woningmarkt herstelt. Ons land vertoont grote regionale verschillen in betaalbaarheid van woningen. Over het geheel genomen is de betaalbaarheid sinds het najaar van 2008 in het hele land verbeterd. Vooral omdat de prijzen dalen en de renteontwikkeling relatief gunstig is. De regio's met de sterkste prijsstijgingen in de afgelopen jaren, hebben nu te maken met de sterkste verbetering van de betaalbaarheid.

Al met al maakt de Nederlandse woningmarkt momenteel zware tijden door. Voor bestaande woningen voorziet de Rabobank **voor 2009 een nominale huizenprijsdaling met 6% en in 2010 een verdere krimp met 1%**. Het duurder woningmarktsegment wordt het hardst getroffen.

Martijn de Jong-Tennekes
D.M.Jong@rn.rabobank.nl
030 – 216 4490

Kwartaalbericht Woningmarkt

Markt voor bestaande woningen

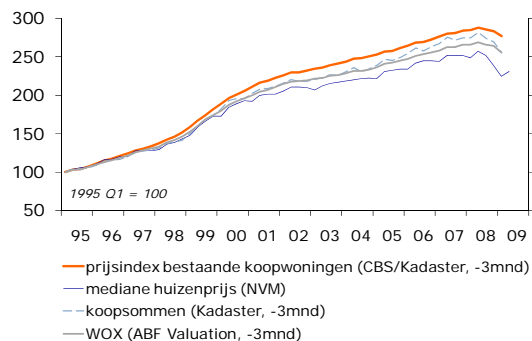
Dalende huizenprijzen, maar seizoenspatronen lijken niet verdwenen

De afgelopen 12 maanden zijn de huizenprijzen gedaald (figuur 1). Tot nu toe registreerde de NVM de grootste daling. Bedroeg de mediane huizenprijs medio 2008 nog € 251.000, inmiddels is dat met ruim 10% afgenomen tot € 225.000. Deze daling is veel forsere dan bij andere tijdreeksen van huizenprijzen en dat heeft verschillende redenen. Om te beginnen verschilt het meetmoment, waardoor de meting van de NVM circa 3 maanden voorloopt op de overige tijdreeksen. Hierdoor daalt de jaar-op-jaar mediane huizenprijs van de NVM inmiddels drie kwartalen achtereen, terwijl de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van CBS en het Kadaster slechts 5 maanden een negatieve prijsontwikkeling laat zien (figuur 2). Rekening houdend met dit verschil zijn de overige reeksen met 3 maanden teruggelegd in figuur 1.

Daarnaast speelt het samenstellingseffect een niet te onderschatten rol bij vooral de mediane huizenprijs van de NVM en de koopsommenreeks van het Kadaster. Omdat er momenteel in het bovenste kwart van de markt (veel) minder huizen worden verkocht wordt zowel de mediane als de gemiddelde huizenprijs op dit moment gedrukt. De PBK en de WOX verdisconteren voor deze verschillen in de samenstelling van de verkochte voorraad. Het verloop van deze tijdreeksen is daardoor minder grillig (figuur 1). In de huidige situatie betekent dat dat deze indexen minder hard dalen dan de mediane huizenprijs en de gemiddelde koopsommen. Meer over de verschillen tussen de prijsreeksen voor de Nederlandse woningmarkt kunt u lezen in het Themabericht *2009/10: Meten en weten op de woningmarkt*, dat te vinden is op de website www.rabobank.com/kennisbank.

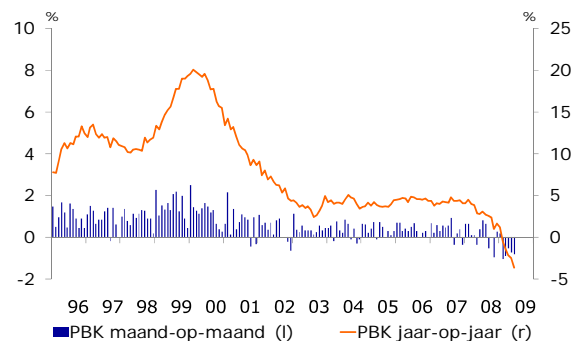
Opvallend is dat de mediane huizenprijs in het tweede kwartaal is gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook hier zal het samenstellingseffect een belangrijke rol spelen. Naar verwachting zijn er in het tweede kwartaal van 2009 iets meer duurdere woningen verkocht dan in het eerste kwartaal van dit jaar.

Figuur 1: Nationale huizenprijzen dalen



Bron: ABF Valuation, CBS/Kadaster, NVM, Rabobank

Figuur 2: Huizenprijzen dalen nu 5 maanden



Bron: CBS/Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Daarnaast lijkt het erop dat de gebruikelijke seizoenspatronen niet zijn verdwenen. Immers, in de mediane reeks van de NVM laat het tweede kwartaal over het algemeen de sterkste prijsontwikkeling in het jaar zien en is deze in het eerste kwartaal het kleinst. Ondanks de in vergelijking met vorig jaar momenteel flink lagere huizenprijzen lijken deze patronen nog steeds te gelden. Dit is een belangrijk verschil met onder andere de VS en het VK, waar de prijzen van woningen langere tijd achtereenvolgens onafgebroken zijn gedaald.

Maken we onderscheid naar verschillen in woningtypen, dan wordt het beeld bevestigd dat de prijsontwikkeling van duurdere woningen (bovenste kwart van de markt) momenteel harder wordt geraakt dan die van goedkopere woningen. Zowel bij het Kadaster als de NVM dalen vrijstaande woningen momenteel het meest in waarde en tussenwoningen het minst.

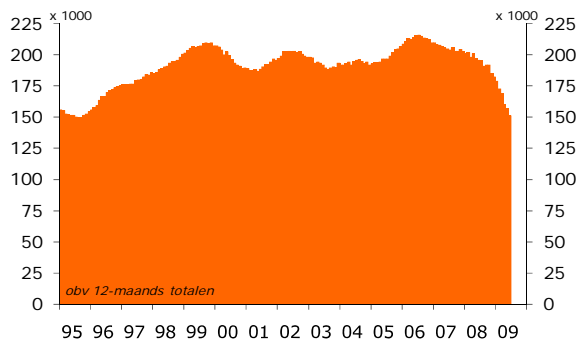
Volgens de PBK zijn de huizenprijzen de afgelopen 12 maanden in alle provincies gedaald. De grootste afnames deden zich voor in Noord-Holland (-5,1%) en Friesland (-4,8%). Vooral voor Noord-Holland is dat opvallend, aangezien de huizenprijzen daar de afgelopen twee jaar het sterkst zijn gestegen, met respectievelijk 4,9% in 2008 en 6,9% in 2007.

De kleinste prijsdaling deed zich voor in Zeeland (-1,6%), gevolgd door Utrecht en Noord-Brabant (beide -2,4%). Vooral de prijsontwikkeling in de provincie Utrecht valt op. De afgelopen twee jaar stegen de huizenprijzen hier, op Noord-Holland na, het sterkst. Het lijkt erop dat de woningmarkt van de provincie Utrecht minder gevoelig is voor de huidige economische tegenwind dan die van Noord-Holland. Waarschijnlijk spelen de centrale ligging van de provincie Utrecht en de stabiliteit van de werkgelegenheid door de aanwezigheid van veel sectoren, hierin een belangrijke rol.

Woningmarkt niet op slot

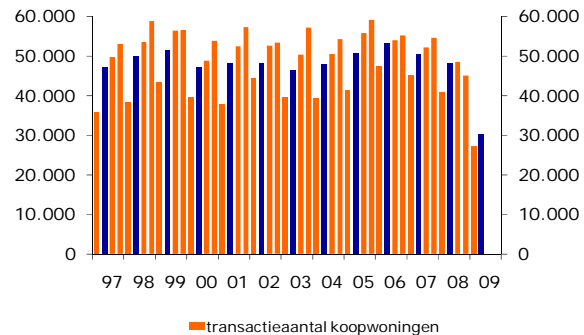
De Nederlandse woningmarkt is niet stilgevallen en zit ook niet op slot. Wel

Figuur 3: Transactieaantal niet stilgevallen



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 4: Seizoenspatroon blijft in stand



Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

vinden er aanzienlijk minder transacties plaats dan we de afgelopen jaren gewend waren (figuur 3). In het tweede kwartaal van 2009 registreerde het Kadaster in totaal 30.269 transacties van koopwoningen, waarmee de teller voor de eerste helft van 2009 uitkomt op 57.487 transacties. In de door het Kadaster gepubliceerde reeksen is dit aantal nog nooit zo laag geweest (figuur 4). Ten opzichte van de eerste helft van 2008 bedraagt de afname 35,4%. Kijken we naar de langere termijn, dan wijkt het huidige eerste halfjaars transactieaantal in negatieve zin met 32,3% af van het gemiddelde over de afgelopen 15 jaar. Wederom blijkt dat de uit het verleden bekende seizoenspatronen nog steeds op gaan. Immers, ook in 2009 laat het tweede kwartaal meer transacties zien dan het eerste. Wel is de toename kleiner dan gebruikelijk.

Een gevolg van de lagere transactie aantallen is dat woningen langer te koop staan. Volgens de NVM bedraagt de gemiddelde verkooptijd van een woning momenteel 110 dagen, terwijl dat een jaar geleden nog 76 dagen was. Bovendien zijn er verschillen tussen de woningtypen. Appartementen worden het snelst verkocht (gemiddeld na 85 dagen) en de verkoop van een vrijstaande woning duurt het langst (165 dagen). Hierdoor staan er relatief veel duurdere woningen te koop. Deze ontwikkeling past in het beeld dat duurdere woningen meer last hebben van de huidige marktsituatie.

Emotie en ratio

In het vorige Kwartaalbericht Woningmarkt zijn we ingegaan op het gebrek aan vertrouwen bij kopers op de Nederlandse woningmarkt. Twee angsten staan centraal: (i) de kans om werkloos te worden (minder inkomen) en (ii) mogelijk dubbele woonlasten (hogere vaste uitgaven). De onzekerheid die deze twee angsten met zich brengt leidt tot een afwachtende houding bij consumenten.

Dit is echter slechts één kant van de huidige marktontwikkelingen. Tegenover deze meer emotionele benadering staat namelijk de rationele benadering en die schetst een heel ander beeld van de actuele marktsituatie.

We hebben reeds gezien dat de huizenprijzen momenteel dalen en daarnaast weten we dat de prijsontwikkelingen in het duurdere segment volatieler zijn dan aan de onderkant van de markt. Er vanuitgaande dat huishoudens over het algemeen naar een duurdere woning verhuizen, biedt de huidige markt zeker kansen. De te verkopen woning daalt immers minder in prijs dan de te kopen woning. Met andere woorden, verkopers ontvangen momenteel minder voor hun te verkopen woning, maar daar staat tegenover dat zij ook minder hoeven te betalen voor de woning die zij willen kopen. De lagere prijs die verkopers momenteel voor hun woning ontvangen wordt als het ware meer dan gecompenseerd door de lagere prijs die zij betalen voor de nieuwe woning. Bovendien profiteren naar duurdere woningen verhuizende huishoudens meer van toekomstige huizenprijsstijgingen, omdat de prijsontwikkeling van woningen in het duurdere segment volatieler is. Voorwaarde is wel dat zich geen structurele wijzigingen voordoen in de markt

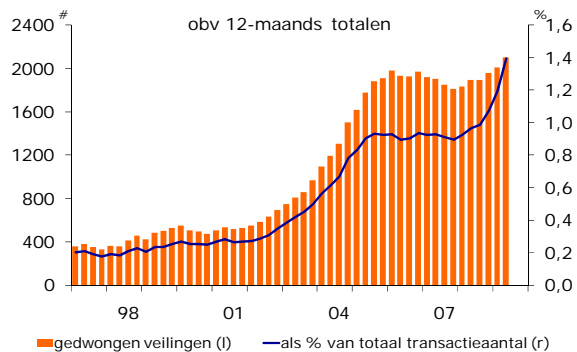
Kwartaalbericht Woningmarkt

Daarnaast is de betaalbaarheid van woningen dit jaar sterk verbeterd. Dit houdt in dat de keuzemogelijkheden van kopers zijn toegenomen. Woningen die eerst financieel niet bereikbaar waren zijn dat nu wel. Deze verbetering houdt echter

direct verband met de huidige kredietcrisis en is daarmee van tijdelijke aard. De strategie om de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt af te wachten levert in ieder geval één zekerheid op: de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen zal minder gunstig zijn als de kredietcrisis voorbij is. Over dit onderwerp leest u meer op pagina 11.

In dit beschreven spanningsveld van emotionele en rationele overwegingen nemen Nederlandse huishoudens momenteel beslissingen over het al dan niet verhuizen naar een nieuwe woning. De uitkomst van deze individuele afwegingen is van (groot) belang voor de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Het is daarom hoopgevend dat uit consumentenonderzoek van de Rabobank Groep blijkt dat ruim de helft van de Nederlanders dit het juiste moment vindt om een huis te kopen en dat tegelijkertijd een groep van dezelfde omvang verwacht dat het volgend jaar in Nederland economisch weer beter gaat. Dit onderzoek treft u aan in de publicatie *Woning & markt 2009* (www.rabobank.com/kennisbank).

Figuur 5: Beperkte toename gedwongen veilingen



Bron: Kadaster, Rabobank

Gedwongen veilingen nemen beperkt toe

Uit de registratie van het Kadaster blijkt dat het aantal onvrijwillige veilingen in 2009 is toegenomen (figuur 5). Aan het eind van het tweede kwartaal stond de teller stil bij 588 onvrijwillige huizenveilingen. Samen met de transacties uit het eerste kwartaal komt het aantal gedwongen veilingen in de eerste helft van 2009 uit op 1.127. Dat is 14,5% meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Relateren we de onvrijwillige veilingen aan de transactieaantallen op de Nederlandse koopwoningmarkt, dan is deze ratio de afgelopen kwartalen toegenomen van net onder de 1 tot bijna 1,4. Deze toename wordt echter grotendeels verklaard door de momenteel tegenvallende transactieaantallen op de Nederlandse woningmarkt. De absolute omvang van het aantal gedwongen veilingen blijft beperkt en heeft nauwelijks invloed op de (prijs)ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt.

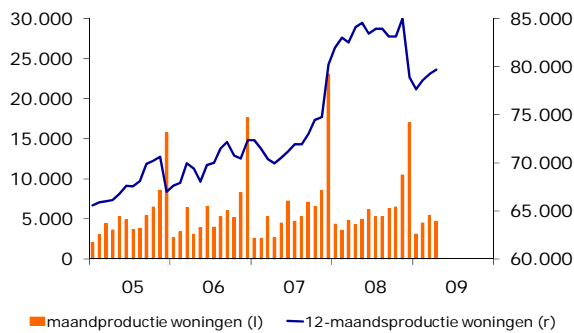
Gebaseerd op de verwachte aanzienlijke stijging van de werkloosheid in Nederland verwacht de Rabobank een toename van het aantal gedwongen verkochte woningen. De toename van de onvrijwillige woningveilingen zal echter niet evenredig zijn aan de werkloosheidstoename. De verruiming van de woonlastenfaciliteit voor NHG-hypotheken en de aankondiging van verschillende banken om coulant om te gaan met huishoudens die buiten hun schuld tijdelijk in betalingsproblemen verkeren, bieden namelijk tegenwicht.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Productie woningbouw over de top

Gezien de verslechterde economische omstandigheden verwachten we voor 2009 een daling van de nieuwbouwproductie. De eerste signalen geven echter een ander beeld. Uit CBS-cijfers blijkt dat er in de eerste vier maanden van 2009

Figuur 6: Productie lager dan vorig jaar



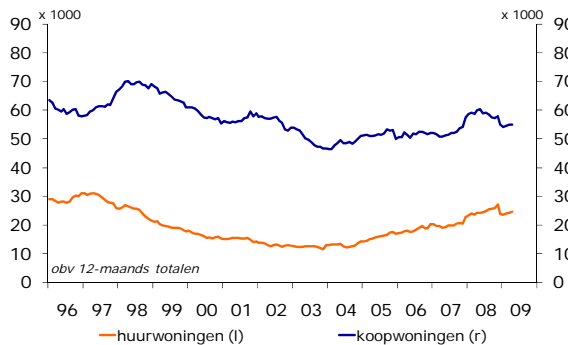
Bron: CBS, Rabobank

in totaal 17.198 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Dat zijn er 811 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Op 12-maands-basis lijkt de markt te stabiliseren rond de 80.000 woningen (figuur 6), maar dat is slechts van tijdelijke aard. De orderportefeuilles van woningbouwbedrijven zijn immers afgenomen, waardoor het huidige productieniveau op de langere termijn niet kan worden gecontinueerd. Gezien het historisch verloop van de bouwproductie en de huidige marktomstandigheden zullen de 12-maands productieniveaus van 2008 niet snel meer worden geëvenaard.

Maken we onderscheid tussen huur- en koopwoningen dan valt op dat in beide marktsegmenten de productie is afgenomen ten opzichte van 2008 (figuur 7). Deze parallelliteit is niet verwonderlijk, aangezien bij de projectmatige bouw van huurwoningen steeds vaker ook koopwoningen worden opgeleverd.

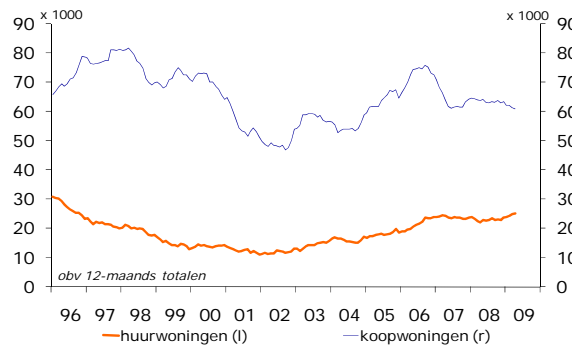
Uit figuur 8 blijkt dat de vergunningverstrekking voor huurwoningen de afgelopen maanden is toegenomen. Dat is opvallend gezien het minder gunstige investeringsklimaat. Bovendien valt op dat de vergunningverstrekking voor koopwoningen slechts in geringe mate afneemt. Blijkbaar zijn er nog partijen in de markt die rendabele investeringsmogelijkheden zien op de Nederlandse woningmarkt en daarvoor vergunningen aanvragen. Het zou mooi zijn als deze aanvragen ook daadwerkelijk tot de productie van woningen leiden.

Figuur 7: Bouw huur- en koopwoningen lager



Bron: CBS, Rabobank

Figuur 8: Huuraandeel vergunningen stijgt



Bron: CBS, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Hypotheekrente

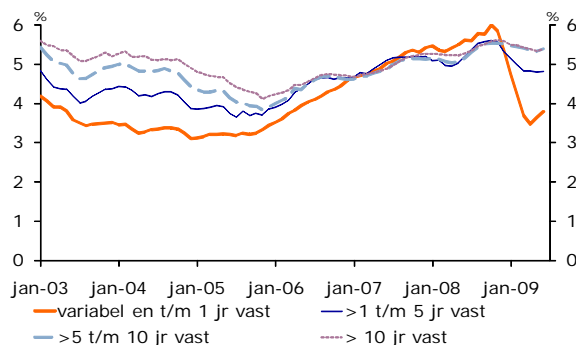
Sinds november vorig jaar is de gemiddelde variabele hypotheekrente in een snel tempo gedaald. Maar aan deze dalende trend is in mei van dit jaar een einde gekomen. Ook de tarieven met een rentevaste periode zijn afgelopen juni, voor het eerst sinds oktober vorig jaar, licht gestegen (figuur 9). Onze verwachting is dat de variabele hypotheekrente in de komende maanden verder kan dalen, maar dat de ruimte voor een daling van tarieven met rentevaste periode beperkt zal zijn.

Geldmarktrente op laag niveau

Toen duidelijk werd dat er waarschijnlijk een einde was gekomen aan de renteverlagingen door de ECB stabiliseerde de daling van de geldmarktrentes medio mei dit jaar. Daarna zette de afname toch weer door. Dit hing samen met het recordbedrag van €442 mld dat banken (in ruil voor onderpand) hebben geleend van de ECB onder de nieuwe twaalfmaands herfinancieringsfaciliteit. Door de grote hoeveelheid aan liquiditeit die op dit moment in de geldmarkt aanwezig is, waren het vooral de korte geldmarktrentetarieven en het daggeldtarief die het sterkst daalden (figuur 10). Omdat banken zich op deze wijze voor een langere periode goedkoop kunnen financieren is de verwachting dat de geldmarktrentes, met name in het langere segment van de geldmarkt, verder kunnen dalen. Ondanks dat de liquiditeitsproblemen onder controle lijken te zijn, zijn banken nog wel redelijk terughoudend met het onderling krediet verlenen op de interbancaire geldmarkt. Het gebrek aan de economische groei en de prijsdruk geeft de ECB de mogelijkheid de beleidsrente in de komende maanden laag te houden en de ruime liquiditeitsverschaffing te handhaven.

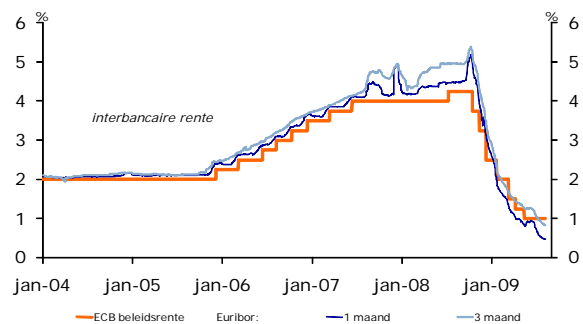
Een lage geldmarktrente heeft een beperkt effect op de variabele hypotheekrente, omdat het bankwezen zijn activiteiten slechts voor een klein deel financiert met leningen bij de ECB. Door de beperkte toegang tot de marktfinanciering zijn banken zich steeds meer gaan richten op de retailfinanciering. Dit is

Figuur 9: Wat doet de hypotheekrente?



Bron: DNB

Figuur 10: Geldmarktrentes op laag niveau



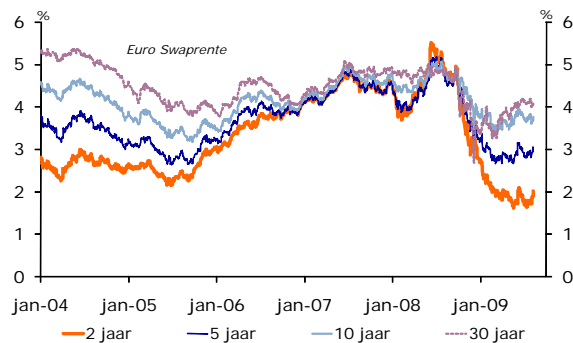
Bron: Reuters EcoWin

Kwartaalbericht Woningmarkt

ook merkbaar op de spaarmarkt, waarbij de rentes op spaargelden in de afgelopen maanden minder sterk gedaald zijn dan de interbancaire rentes. Dit verklaart deels de huidige ontwikkeling van de variabele hypotheekrente. Wij gaan

ervan uit dat de neerwaartse trend van de spaarrente vertraagd zal doorwerken in de variabele hypotheekrente in de komende maanden.

Figuur 11: Kapitaalmarktrentes omhoog



Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarktrentes vinden weg omhoog

Tegenvallende economische cijfers in combinatie met de verslechtering van de arbeidsmarkt en negatieve inflatie in Europa hebben ervoor gezorgd dat de kapitaalmarktrentes in de eerste helft van dit jaar verder zijn gedaald. Met name het korte segment van de kapitaalmarkt was onderhevig aan een neerwaartse druk (figuur 11). Maar nu er steeds meer signalen duiden op een verbetering van

het internationale economische klimaat, klimt de kapitaalmarkt ook weer uit het dal, al blijven de niveaus nog wel laag vanuit historisch perspectief. Hoewel op de korte termijn de inflatiedruk laag zal blijven, zijn alle ingrediënten aanwezig voor een opwaartse trend in de kapitaalmarktrente. Zo lijkt een ineenstorten van het financiële systeem inmiddels voorkomen en het dieptepunt van de recessie hebben we achter ons gelaten. Hierdoor zullen beleggers meer bereid zijn veilige staatsobligaties te verruilen voor risicovollere beleggingen. Naast het verbeterde marktsentiment en de toegenomen risicobereidheid, kan op de langere termijn een inflatoire werking van het grootschalige ingrijpen van autoriteiten niet uitgesloten worden en ligt een stijging van de kapitaalmarktrentes dan ook in het verschiet. Het risico bestaat wel dat de beleggers te ver op zaken vooruit lopen, waardoor de te snel stijgende kapitaalmarktrente de economische opleving in de kiem kan smoren. Vooral het onzekere economische beeld voor volgend jaar zorgt ervoor dat de rentevoorzichten voor dat jaar ook onzeker zijn.

Door de kredietcrisis hebben banken in de afgelopen maanden meer moeite gehad zich te financieren op de kapitaalmarkt en geven de swaptarieven geen goed beeld van de financieringskosten van banken. De opgelopen risicopremies in combinatie met relatief hoge spaartarieven hebben ertoe geleid dat de hypotheekrentes met rentevaste periode minder sterk zijn afgenomen dan de kapitaalmarktrente. Gezien de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt is de verwachting is dat de ruimte voor een afname van de hypotheekrentes met een rentevaste periode beperkt zal zijn in de komende tijd.

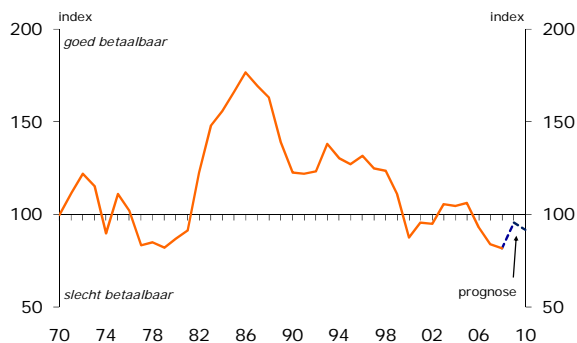
Kwartaalbericht Woningmarkt

Betaalbaarheid tijdelijk verbeterd

De Rabobank-betaalbaarheidsindex (figuur 12) meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen in Nederland. Het is een momentopname, wat inhoudt dat er geen rekening wordt gehouden met eventuele veranderingen in bijvoorbeeld de inkomenssituatie als gevolg van werkloosheid. Deze index maakt onderscheid tussen de betaalbaarheid voor starters (110% financiering) en doorstromers (70% financiering) bij de aanschaf van een nieuwe woning. Heeft de index een waarde van 100, dan bedragen de bruto maandlasten 30% van het bruto inkomen, waarbij wordt uitgegaan van de aanschaf van een gemiddeld geprijsde woning en een huishouden met een gemiddeld gezinsinkomen. Is de indexwaarde hoger dan 100, dan bedragen de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen en vice versa.

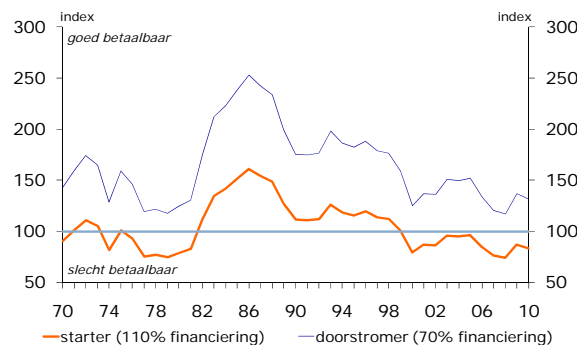
Dit jaar is de waarde van de Rabobank-betaalbaarheidsindex sterk gestegen. Dat wordt vooral veroorzaakt door de momenteel lagere huizenprijzen. Daarnaast dragen ook de afgenomen hypotheekrente en de wederom iets hogere nominale inkomens bij aan deze ontwikkeling. We weten echter nu al dat deze situatie slechts van tijdelijke aard zal zijn. Gezien de structurele mismatch op de Nederlandse woningmarkt zullen de huizenprijzen op termijn weer gaan stijgen. Dat geldt ook voor de (korte) hypotheekrente, aangezien die vooral gedaald is door de renteverlagingen van de ECB. Dit zal niet volledig gecompenseerd kunnen worden door hogere nominale inkomens. Een afname van de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen is daarmee op termijn zeer aannemelijk. Hoewel het startersprobleem niet is opgelost (figuur 13), is wachten tot de kredietcrisis voorbij is over het algemeen financieel niet aantrekkelijk. Vooral koopstarters doen er goed aan niet te wachten tot de kredietcrisis voorbij is. Immers de huizenprijzen stijgen dan waarschijnlijk weer en bovendien betalen zij dan een hogere rente voor hun hypotheek. Woningen die zij nu nog net kunnen financieren zijn dan waarschijnlijk financieel niet meer bereikbaar.

Figuur 12: Betaalbaarheid verbetert tijdelijk



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

Figuur 13: Startersprobleem nog niet opgelost



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Volume hypotheekmarkt beperkt

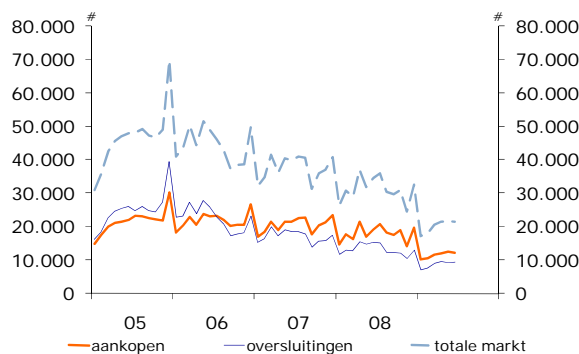
Het hypotheekvolume is in het tweede kwartaal van 2009 gestabiliseerd op een laag niveau (figuur 14). In totaal werden er in deze periode 64.662 hypotheekverstrekkingen verstrekt. Daarmee kwam de productie in de eerste helft van 2009 uit op 120.503 verstrekte hypotheekverstrekkingen. Dat is 36,4% minder dan in dezelfde periode vorig jaar toen bijna 200.000 hypotheekverstrekkingen werden verkocht.

Ook in verstrekte hypotheekbedragen is de afname niet gering (figuur 15). In het tweede kwartaal van 2009 is voor € 15,4 miljard aan hypotheekverstrekkingen verstrekt, wat de productie over het eerste half jaar op € 28,8 miljard bracht. Vergelijken we dit met vorig jaar, dan bedraagt de afname 37,2%. In tegenstelling tot voorgaande perioden neemt het verstrekkingbedrag nu sneller af dan het aantal verstrekte hypotheekverstrekkingen. De momenteel lagere huizenprijzen en de meer dan evenredige terugval van de transacties in het duurdere segment van de Nederlandse woningmarkt zijn hier de oorzaak van.

Tijdelijke stimulans oversluitingen

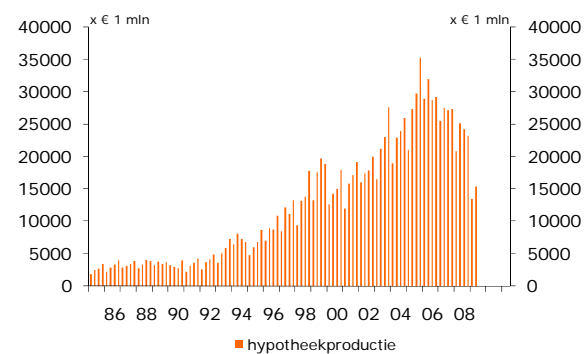
Per 1 juli 2009 is de NHG-grens opgetrokken van € 265.000 naar € 350.000. In deze publicatie leest u meer over deze maatregel vanaf pagina 13. Hier is vooral de op 17 juli 2009 aangekondigde aanpassing van deze maatregel van belang. Minister van der Laan maakte toen bekend dat de NHG-verhoging alleen bedoeld is voor mensen die een woning kopen en niet voor hypotheekverhogingen ivm een verbouwing. Verbouwers krijgen tot 17 september 2009 de tijd om hun hypotheek over te sluiten onder NHG-voorwaarden. Belangstellenden moeten haast maken, aangezien de oversluitingsprocedures enige tijd in beslag nemen. Deze tijdsdruk kan mogelijk voor een incidentele boost in het aantal oversluitingen zorgen in het derde kwartaal van 2009. Naar verwachting is de omvang hiervan echter beperkt, aangezien voor NHG-hypotheekverstrekkingen vooraf een premie betaald dient te worden en mogelijk aan het oversluiten van de bestaande hypotheek ook kosten verbonden zijn. Denk daarbij onder andere aan een eventuele boeterente, een nieuw taxatierapport en/of notariskosten.

Figuur 14: Hypotheekvolume blijft laag



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 15: Bedrag verstrekte hypotheekverstrekkingen daalt



Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Crisismaatregelen van het kabinet

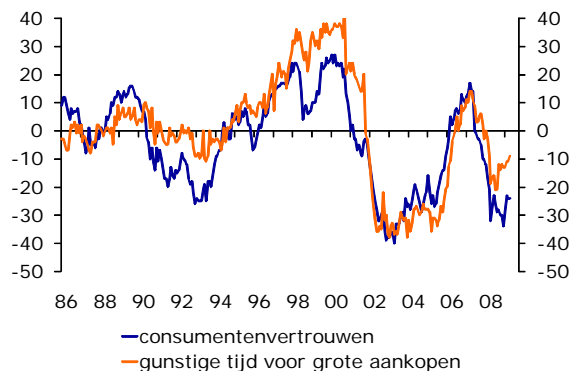
Recent heeft het kabinet een aantal maatregelen genomen om de gevolgen van de financiële crisis tegen te gaan. Ook de Nederlandse woningmarkt kan (in)direct rekenen op steun. Eén van de genomen maatregelen is de tijdelijke verhoging van de NHG-grens van € 265.000 naar € 350.000. Deze verhoging lijkt vooral onder druk van verschillende belangengroepen tot stand te zijn gekomen. Om de doelmatigheid van deze maatregel te toetsen geven we eerst een korte analyse van de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt en bespreken we de huidige problemen. Aansluitend kijken we of de verhoging van de NHG-grens deze problemen oplost.

Huidige situatie Nederlandse woningmarkt

We zagen reeds dat er momenteel minder transacties plaatsvinden op de Nederlandse woningmarkt. Het gebrek aan vertrouwen bij huizenkopers speelt hierin een belangrijke rol. Gelukkig is de afname van het consumentenvertrouwen de afgelopen maanden doorbroken (figuur 16). Daar staat echter tegenover dat er sprake is van stabilisatie op een laag niveau (nog altijd meer pessimisten dan optimisten) en dat is niet gunstig. Huishoudens sparen momenteel meer dan voorheen en dat is niet gunstig voor de dynamiek op de woningmarkt. Vooral grote uitgaven worden uitgesteld en dat geldt dus ook voor koopwoningen.

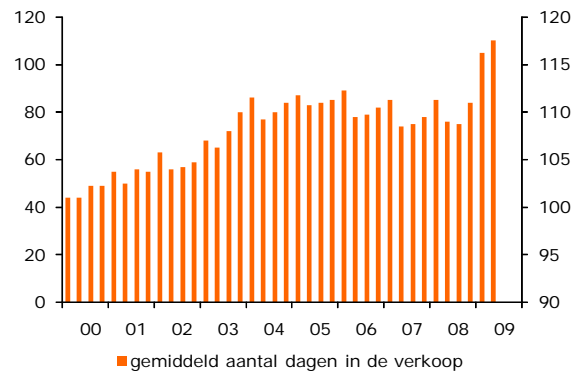
Benadrukt moet worden dat er geen negatieve structurele veranderingen hebben plaatsgevonden tussen het historisch grote aantal transacties op de woningmarkt in 2006 en de tegenvallende aantallen nu. Leek in 2006 niemand wakker te liggen van mogelijk dubbele woonlasten, inmiddels denken vele Nederlanders daar heel anders over. Dat is ook begrijpelijk, gezien de afgenomen dynamiek op de Nederlandse woningmarkt (figuur 17). De kans is immers groot dat de periode van dubbele hypotheeklasten momenteel langer duurt dan in 2006. Echter, daar staat tegenover dat juist deze angst het negatieve sentiment voedt en dus niet bijdraagt aan een verbetering van de huidige situatie op de woningmarkt.

Figuur 16: Consumentenvertrouwen stabiel laag



Bron: CBS, Rabobank

Figuur 17: Gemiddelde verkooptijd loopt op



Bron: NVM, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Consumentenonderzoek

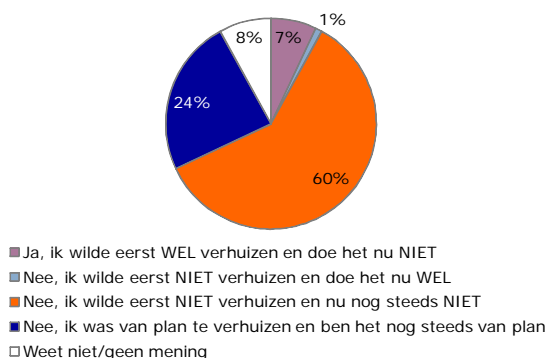
Onder andere om een indruk te krijgen van de gevolgen van de kredietcrisis op het verhuisgedrag van Nederlandse huishoudens heeft Rabobank Groep recent een consumentenonderzoek uit laten voeren door USP Marketing.¹ Opvallend is dat veruit het grootste deel van de Nederlandse huishoudens hun verhuisbeslissing (wel of niet verhuizen) niet heeft uitgesteld: 60% wil nu nog steeds niet verhuizen, terwijl tegelijkertijd 24% nog steeds van plan is om dat wel te doen (figuur 18). Van de Nederlandse huishoudens die hun verhuisbeslissing hebben aangepast (8% van het totaal) gaat 87,5% nu niet meer verhuizen en 12,5% juist wel. Per saldo is de verhuiscgroep met 19,4% afgenomen.

Kijken we alleen naar de verhuiscgeregiden van voor de kredietcrisis, dan wil ruim driekwart van deze huishoudens momenteel nog steeds verhuizen. De overige ruim 20% heeft de verhuisplannen uitgesteld. De belangrijkste redenen voor het uitstellen van de verhuisplannen zijn (i) de daling van de koopprijzen, (ii) inkomensonzekerheid en (iii) de verkoop van de huidige woning (figuur 19). Opvallend is dat de belangrijkste redenen vooral betrekking hebben op de woningmarkt (prijzsvorming en transactieaantallen) en de arbeidsmarkt (inkomen). De hypotheekmarkt (financiering van de woningen) wordt niet of nauwelijks genoemd door de respondenten uit het onderzoek.

Aangezien een significant deel van de verhuiscgeregide huishoudens hun verhuiscwens heeft uitgesteld heeft de Rabobank Groep aan alle onderzoeksdeelnemers gevraagd welke maatregelen de consument over de streep zou kunnen trekken om nu toch een huis te kopen. Uit de antwoorden op deze vraag komt overduidelijk naar voren dat de meest genoemde maatregelen vooral gaan over de verkoop van de huidige woning. Twee elementen staan daarbij centraal: het

¹ Woning & markt 2009 (www.rabobank.com/kennisbank)

Figuur 18: Verhuiscbesluit uitgesteld?



Bron: USP Marketing in opdracht van Rabobank Groep

Figuur 19: Waarom nu niet verhuizen?

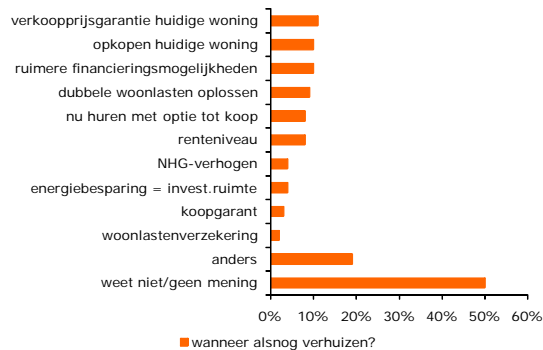


Bron: USP Marketing in opdracht van Rabobank Groep

Kwartaalbericht Woningmarkt

moment van verkoop en de prijs die de te verkopen woning op zal leveren (figuur 20). Verder valt op dat slechts 4% de NHG-verhoging noemt.

Figuur 20: Maatregelen om toch te verhuizen



Bron: USP Marketing in opdracht van Rabobank Groep

Verhoging NHG

Voordat we daarop ingaan is het goed om kort de voordelen van de NHG te schetsen. We beginnen met de woonconsument, die een rentekorting ontvangt. Volgens de CPB Notitie: *Verhoging Nationale Hypotheekgarantie* bedraagt dit voordeel grosso modo tussen de 0,2 en 0,5 procentpunt. Voorts kan gebruik worden gemaakt van een borgstelling voor een aanvullende lening (de woonlastenfaciliteit). Hierdoor krijgen huishoudens meer tijd om hun betalingsproblemen op te lossen. Het gebruik van deze regeling is echter beperkt: in 2006 één maal en in 2007 twee maal. Begin 2008 zijn de regels voor de faciliteit vereen-

voudigd en vanaf 1 juli 2009 is de woonlastenfaciliteit verruimd tot maximaal 9% van de hoofdsom van de NHG-hypothek. Een derde voordeel voor woonconsumenten is dat een eventuele restschuld onder bepaalde voorwaarden kan worden kwijtgescholden. Uit de reeds genoemde CPB Notitie blijkt echter dat in 69% van de gevallen niet wordt voldaan aan de voorwaarden.

Naast deze voordelen stelt de NHG voorwaarden aan de financiering van de woning. De belangrijkste zijn de betaling van een eenmalige premie (borgtochtprovisie), maximering van de financieringslast (als % van het inkomen) en maximering van het aflossingsvrije deel van de hypotheek tot 50%.

De geldverstrekker heeft ook voordeel van de NHG-hypothek. Het risico van een mogelijk oninbare restschuld is immers afgeschermd. Hierdoor hoeft de geldverstrekker, volgens de huidige solvabiliteitseisen, voor NHG-hypotheek geen garantievermogen aan te houden als risicobuffer. Hierdoor maken geldverstrekkers minder kosten en kunnen zij klanten een kleine rentekorting geven.

De belangrijkste voordelen van de verhoging van de NHG-grens naar € 350.000 lijken de rentekorting voor woonconsumenten en de afscherming van het risico van geldverstrekkers te zijn. Uit het persbericht van de ministerraad blijkt dat het kabinet verwacht dat de banken door deze maatregel eerder een lening verstrekken en dat meer mensen een (ander) huis kunnen gaan kopen. Daarmee is de focus van deze maatregel vooral gericht op de aanschaf van een woning. Helaas is dat momenteel niet het belangrijkste pijnpunt. Nederlandse woonconsumenten maken zich vooral zorgen om hun inkomen, mogelijk dubbele woonlasten en de prijs die zij ontvangen voor hun te koop staande woning. Op geen van deze consumentenzorgen heeft de recente verhoging van de NHG-grens een direct effect. Het is dus maar zeer de vraag of deze maatregel het vertrouwen van consumenten in de Nederlandse woningmarkt herstelt.

Kwartaalbericht Woningmarkt

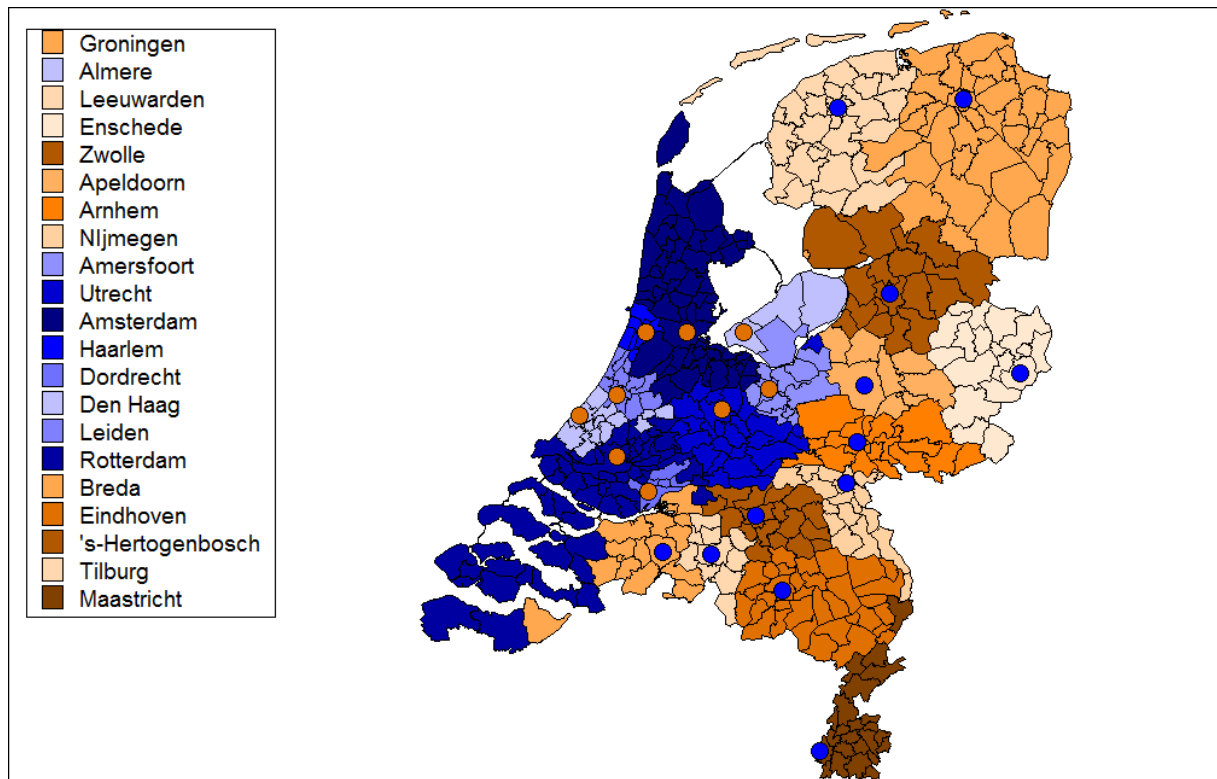
Regionale variatie in betaalbaarheid

De mate waarin een woning betaalbaar is, verschilt niet alleen in de tijd, maar ook naar plaats. Ons land kent aanzienlijke verschillen in welvaart en in woningprijs. Als gevolg daarvan doen zich grote verschillen voor in de betaalbaarheid van woningen. De regionale of lokale betaalbaarheidindex brengt deze variatie in betaalbaarheid in beeld.

Regionale betaalbaarheidsindex

Op grond van het verhuisgedrag dat de Nederlander vertoont, kunnen in ons land 21 regionale woningmarkten worden onderscheiden (kaart 1). Verhuizingen vinden veelal over korte afstand plaats en zijn sterk georiënteerd op stedelijke centra. Een aantal dicht bij elkaar gelegen en op eenzelfde stedelijk centrum georiënteerde gemeenten vormen samen een woningmarktregio als meer dan de helft van de verhuizingen tussen die gemeenten op deze regio is georiënteerd. Net als voor de landelijke woningmarkt kan voor deze 21 regio's een (regionale) betaalbaarheidsindex worden bepaald. Deze regionale betaalbaarheidsindex drukt, evenals de landelijke index, het bedrag dat woningzoekenden op basis van hun inkomen maximaal kunnen lenen, uit in de gemiddelde woningprijs: $\text{betaalbaarheid} = \text{maximaal te lenen bedrag} / \text{gemiddelde woningprijs}$. Het maximaal te lenen bedrag is afhankelijk van het gemiddeld inkomen, het beslag dat woonlasten ten hoogste op dat inkomen mogen leggen en de rentestand.

Kaart 1: 21 woningmarktregio's in Nederland



Bron: Rabobank Nederland

Kwartaalbericht Woningmarkt

Het maximaal te lenen bedrag is groter naarmate het inkomen hoger en de rente lager is. Een indexwaarde groter dan 100 geeft aan dat een huishouden met een gemiddeld inkomen een huis kan kopen dat duurder is dan de gemiddelde woning in de betreffende regio. Oftewel, dat huishouden beschikt op de woningmarkt in die regio over relatief veel koopkracht. Bij een indexwaarde lager dan 100 schiet de koopkracht van een huishouden met een gemiddeld inkomen in die regio juist tekort voor het kopen van een woning tegen de gemiddelde prijs.

Verschillen met de nationale betaalbaarheidsindex

De regionale en nationale index hebben dus dezelfde strekking. De achtergrond van beide indices verschilt echter, omdat op regionaal niveau niet dezelfde gegevens voorhanden zijn als op nationaal niveau. Zo gaat de regionale betaalbaarheidsindex uit van het gemiddelde besteedbare inkomen per huishouden (i.p.v. het modale bruto-inkomen) en van de gemiddelde WOZ-waarde (i.p.v. de gemiddelde woningprijs volgens het Kadaster) per gemeente in die regio. De regionale index rekent dus met een lager inkomensbegrip en een lagere woningwaarde dan de nationale index.

Een ander belangrijk verschil is dat de regionale index de gehele voorraad koop- en huurwoningen in een regio als uitgangspunt neemt, terwijl de nationale index is gebaseerd op de verkochte koopwoningen. De regionale index geeft hierdoor een positiever beeld van de betaalbaarheid van woningen dan de nationale. Dat is door het grote aandeel van de sociale huurwoningen vooral in de (grote) steden het geval. De nationale en regionale indices zijn onderling dan ook niet zonder meer vergelijkbaar. De regionale betaalbaarheidsindex is vooral een goede indicator voor verschillen in woningwaarde binnen Nederland.

Regionale variatie

Deze regionale verschillen in betaalbaarheid zijn groot. In het eerste kwartaal van 2005 varieerde de regionale betaalbaarheidsindex tussen 109% en 146%. Inwoners van de regio Haarlem beschikten over de minste koopkracht op de woningmarkt. Een huishouden met een gemiddeld inkomen kon hier een woning verwerven die slechts 17% duurder was dan de gemiddelde woning op dat moment. In de regio Dordrecht was de woningzoekende het beste af. Hier kon een huishouden met een gemiddeld inkomen een woning kopen met een prijs die 46% hoger was dan gemiddeld.

In het algemeen was de betaalbaarheid in de Noordvleugel van de Randstad en de deconcentratiezone aan de oostflank van de Randstad het minst gunstig (kaart 2). In deze gebieden is de vraag naar woningen al decennia lang groot als gevolg van de sterke economische dynamiek enerzijds of het prettige woon- en leefklimaat anderzijds. De druk op de woningmarkt en de gemiddelde woningprijs zijn er daardoor hoog. Ondanks het vaak hoge gemiddelde inkomen in deze

Kwartaalbericht Woningmarkt

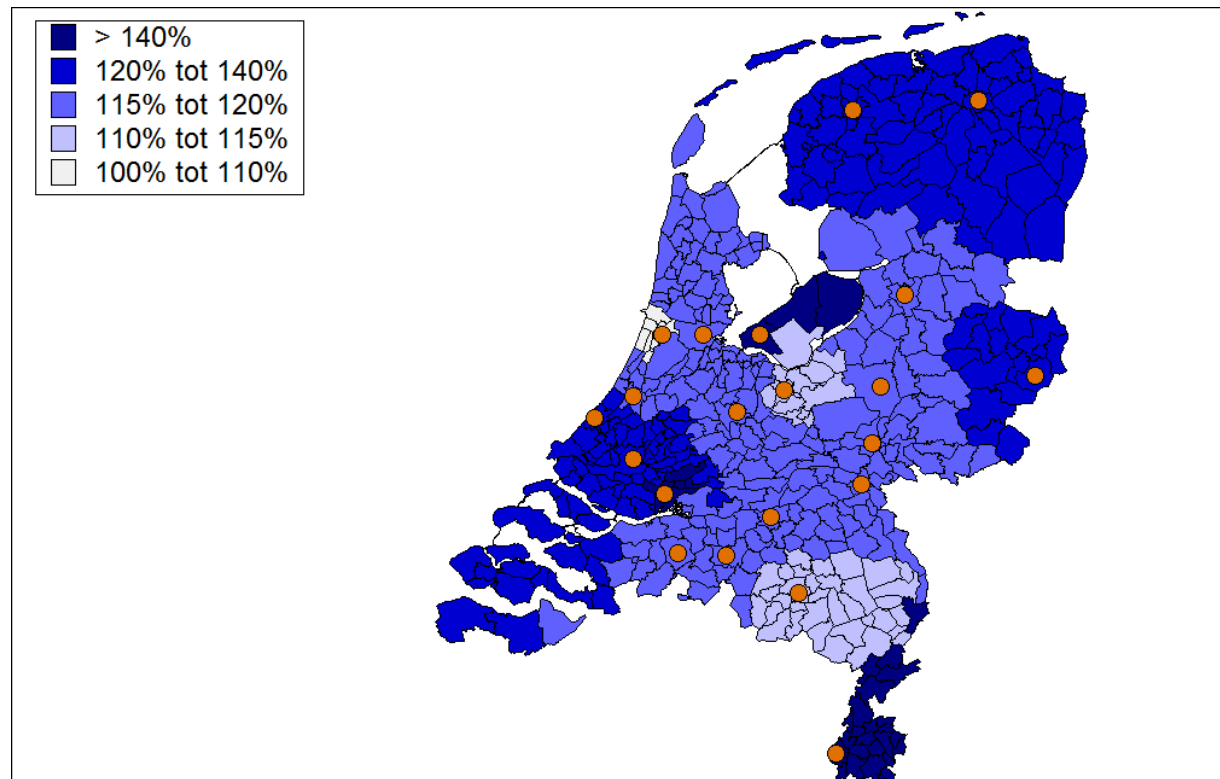
gebieden is de betaalbaarheid er daardoor slecht. De gemeenten met het hoogste gemiddeld inkomen van ons land zijn dan ook tevens de hekkensluiters qua betaalbaarheid: Bloemendaal (69,3%), Laren (74,1%) en Blaricum (79,4%).

De Zuidvleugel van de Randstad, Flevoland en de randen van het land vertoonden juist een goede betaalbaarheid. Behalve in Almere is in deze gebieden de economische dynamiek relatief zwak en is bovendien sprake van stagnatie en krimp van de bevolkingsomvang. Daardoor zijn de druk op de woningmarkt en de gemiddelde woningprijs hier laag. Ondanks het lage gemiddelde inkomen is de betaalbaarheid in deze regio's daardoor gunstig. De koplopers qua betaalbaarheid onder de gemeenten zijn dan ook met name te vinden in het noorden en het zuidoosten van het land: Den Helder (183,9%), Appingedam en Terneuzen (179,2%) en Delfzijl (179,1%).

Opmerkelijke verbetering van de betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woningen in ons land is gedurende de winter van 2008/09 opmerkelijk sterk verbeterd. Het derde kwartaal van 2008 kan worden beschouwd als de periode waarin de woningmarkt in ons land de grootste krapte vertoonde. Toen beschikte in tweederde van de regio's een huishouden met een gemiddeld inkomen niet over voldoende koopkracht om een woning met een gemiddeld prijsniveau te kunnen kopen (kaart 3). Alleen in de regio's Almere, Dordrecht, Groningen en Maastricht was de betaalbaarheidsindex hoog. In de

Kaart 2: Betaalbaarheidsindex per woningmarktregio 1^e kwartaal 2009 (gemiddelde NL = 124%)

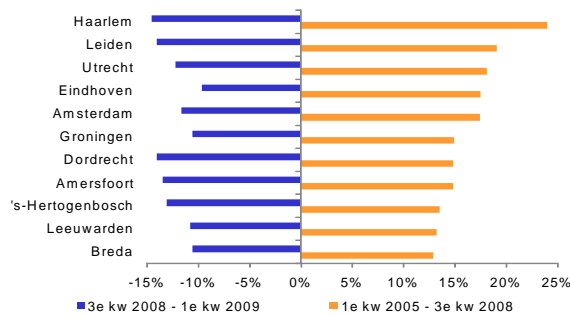


Bron: Rabobank Nederland

Kwartaalbericht Woningmarkt

regio Haarlem en in de regio's aan de oostflank van de Randstad was een woning in het algemeen echter zeer slecht betaalbaar.

Figuur 21: Ontwikkeling huizenprijs in de woningmarktregio's met sterkste prijsstijging en -daling



Bron: NVM; bewerking Rabobank

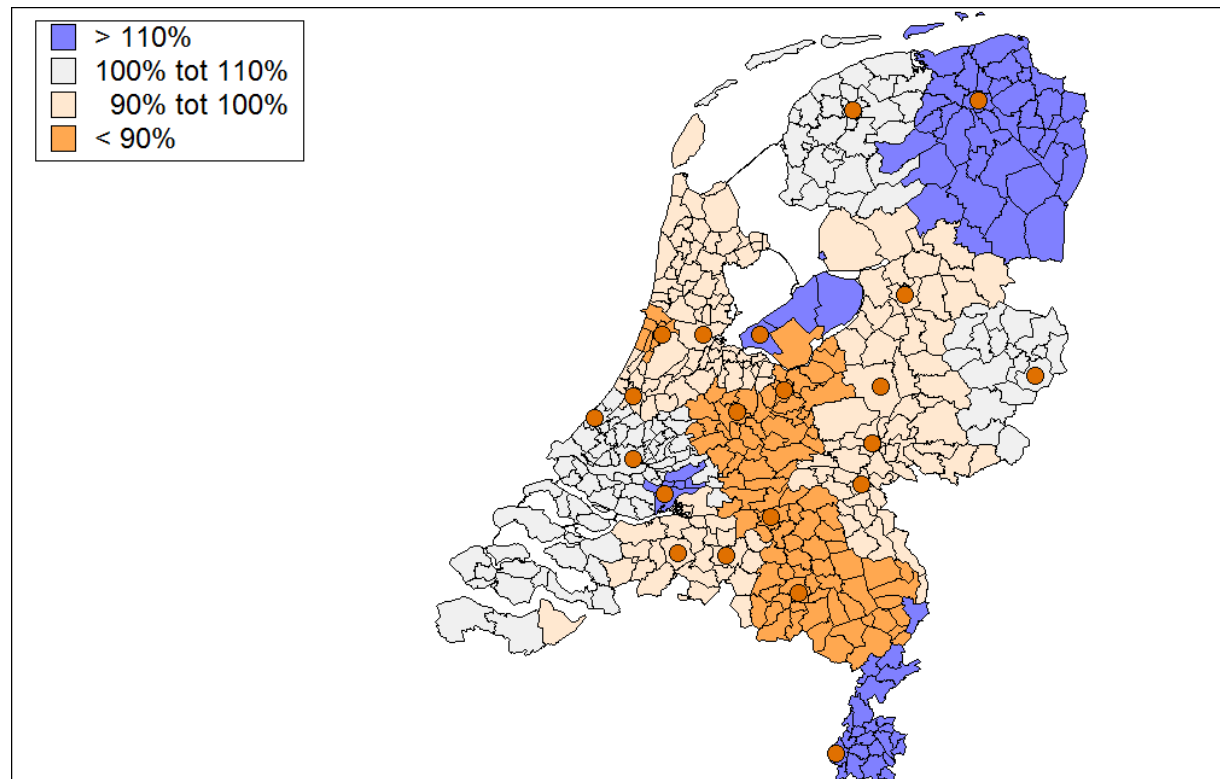
Als gevolg van de daling van de mediane woningprijs, de daling van de rente en de stijging van het gemiddeld inkomen per huishouden nam sinds het derde kwartaal van 2008 de betaalbaarheid van woningen sterk toe. Dankzij deze verbetering kon een huishouden met een gemiddeld inkomen in het eerste kwartaal van 2009 een woning verwerven die 25% duurder was dan de gemiddelde woning op dat moment.

Correctie op sterke stijging woningprijs

Het ruimtelijk patroon in de betaalbaarheid van woningen veranderde echter niet. De stijging van de koopkracht op de woningmarkt deed zich in alle regio's voor, getuige kaart 3,

die de index voor derde kwartaal 2008 weergeeft en die veel minder 'blauw' oogt dan kaart 2 voor het eerste kwartaal van 2009. Binnen dit ruimtelijke patroon was echter wel degelijk sprake van regionale verschillen in ontwikkeling.

Kaart 3: Betaalbaarheidsindex per woningmarktregio 3^e kwartaal 2008 (gemiddelde NL = 97%)



Bron: ABF-Research; bewerking Rabobank

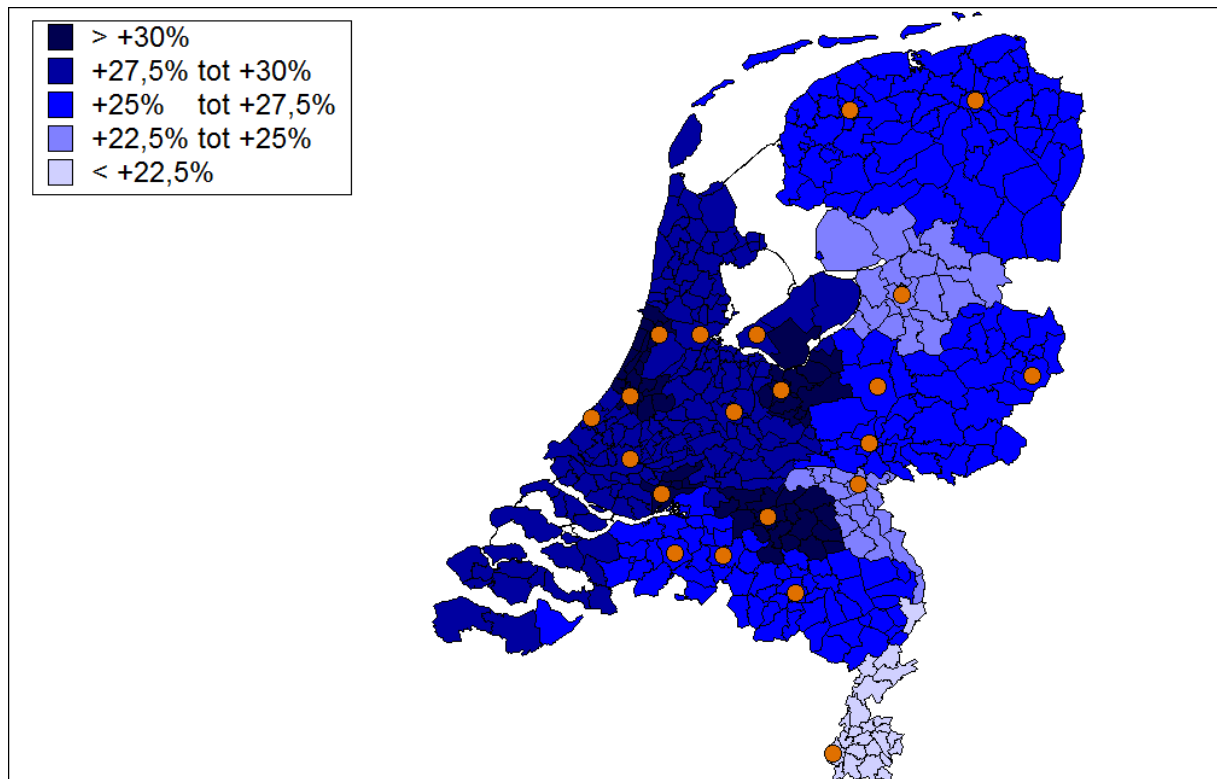
Kwartaalbericht Woningmarkt

De verbetering van de betaalbaarheid vertoonde een praktisch volledige samenhang met de daling van de woningprijzen ($r=0,99$). Op haar beurt was deze prijsdaling het sterkst in die regio's waar de woningprijs in de afgelopen jaren het sterkst was gestegen ($r=-0,47$): de regio's Haarlem, Leiden, Dordrecht en Amsterdam (figuur 21). De daling van de woningprijs had daarmee (voor een deel) het karakter van een correctie op de prijsontwikkeling in voorgaande jaren en de verbetering van de betaalbaarheid was een uiting van deze correctie.

Conclusie

Ons land vertoont grote regionale verschillen in betaalbaarheid van woningen. Deze variatie is het gevolg van verschillen in het gemiddeld inkomen per huishouden en in gemiddelde woningprijs. In de Noordvleugel van de Randstad en aan de oostflank van de Randstad is de betaalbaarheid het slechtst. In de Zuidvleugel en aan de randen van het land is de betaalbaarheid het best. De verbetering van de betaalbaarheid die sinds het najaar van 2008 gaande is, doet zich weliswaar in het gehele land voor, maar is daarnaast voor een belangrijk deel een correctie op de prijsstijgingen van de afgelopen jaren. De regio's die in de afgelopen jaren de sterkste prijsstijgingen en daardoor de sterkste verslechtering van de betaalbaarheid kenden, hebben nu te maken met de sterkste prijsdalingen en daardoor de sterkste verbetering van de betaalbaarheid. De regionale variatie in betaalbaarheid verandert door deze regionale verschillen in ontwikkeling echter niet.

Kaart 4: Ontwikkeling betaalbaarheid 3^e kwartaal 2008 - 1^e kwartaal 2009 (gemiddelde NL = +28%)



Bron: ABF-Research; bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Vooruitzichten

De Nederlandse woningmarkt staat er niet gunstig voor. Door de kredietcrisis heeft het vertrouwen van woningzoekers een flinke deuk opgelopen en zijn de 12-maands-transactieaantallen opnieuw gedaald. Ook de huizenprijzen worden geraakt en dalen momenteel in het hele land. Vooral het duurdere segment krijgt klappen, door een relatief groot aanbod en lage transactieaantallen. Hierdoor hebben kopers in het duurdere segment een sterke onderhandelingspositie.

Kijken we naar deze economische ontwikkelingen dan zien we dat de economie reeds enige tijd krimpt en daarmee in een recessie verkeert. Bovendien geldt dat momenteel ook voor nagenoeg al onze handelspartners. Vooral voor de open Nederlandse economie is dat niet gunstig. Ten opzichte van het vorige Kwartaalbericht Woningmarkt zijn de vooruitzichten neerwaarts bijgesteld. Voor 2009 verwachten we een krimp van de Nederlandse economie met 6%, gevolgd door een negatieve groei met ½% in 2010. Dit heeft grote gevolgen voor de Nederlandse werkgelegenheid. De werkloosheid zal naar verwachting in korte tijd oplopen tot 620.000 eind 2010. Ook de woningmarkt wordt geraakt. De baanonzekerheid voedt het gebrek aan vertrouwen, waardoor een sterke toename van de transactieaantallen op korte termijn niet te verwachten is. Wel zal het aantal gedwongen verkopen toenemen. Gerelateerd aan de transactieaantallen van Nederlandse koopwoningen blijft dit echter beperkt tot hooguit enkele procenten.

Ook de bouwproductie leidt onder deze marktomstandigheden. De orderportefeuilles van de bouwbedrijven slinken en dat is slecht nieuws voor de structurele mismatch en het woningtekort van nog altijd zo'n 1,5% op de Nederlandse woningmarkt. Gezien de lange doorlooptijden van bouwprojecten en de grote uitbreidings- en vervangingsinvesteringen waar we de komende jaren voor staan, verdient het aanbeveling om de productie en aanpassing van woningen meer structureel te organiseren. Conjunctionele invloeden hebben dan minder effect op de aanpak van de structurele problemen.

Wat de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen betreft zien we momenteel een tijdelijke verbetering. Deze wordt vooral veroorzaakt door de nu lagere woningprijzen. Deze zullen echter op termijn weer gaan stijgen, evenals de hypotheekrente. De betaalbaarheid van woningen zal dan in snel tempo dalen, waarmee ook het bekende startersprobleem terugkeert op de woningmarkt.

Op basis van de neerwaarts bijgestelde economische vooruitzichten, het gebrek aan vertrouwen, de wederom tegenvallende transactieaantallen en de angst voor dubbele woonlasten en (gedeeltelijk) verlies van het inkomen enerzijds en de lage hypotheekrente en de tijdelijk verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen anderzijds zijn de verwachtingen neerwaarts bijgesteld. Voor bestaande woningen voorziet de Rabobank **een nominale huizenprijzdaling met 6% in 2009 en 1% in 2010**. Het duurdere segment wordt harder getroffen.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2007	2008	2009 ^a	2010 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	3,6	0,0	-6	-1
Kadaster (gemiddelde huizenprijs)	5,3	2,7	-	-

Aantallen

x duizend	2007	2008	2009 ^a	2010 ^a
Verkooptransacties	202	182	135	150
Nieuwbouw	80	79	70	62

Aantallen

	2007	2008	2009	2010
Onvrijwillige verkopen	1.811	1.961	-	-

Economische kerngegevens

	2007	2008	2009 ^a	2010 ^a
BBP (volumegroei, %)	3,5	2	-6	-½
Inflatie (%)	1,6	2,5	1	½
Werkloosheid (x duizend)	344	305	440	620

Rabobank betaalbaarheidindex

x duizend	2007	2008	2009 ^a	2010 ^a
Betaalbaarheidindex ^b	84	82	96	92

Rente^c

Niveau (%)	11 augustus 2009	+3m ^d	+12m ^d
3-maands Eurozone	0,88	0,93	1,98
10-jaars Euroswap	3,66	3,84	4,15
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	4,82 ^e		

^a Prognoses Rabobank

^b De Rabobank betaalbaarheidindex wordt berekend op basis van de gemiddelde huizenprijs (Kadaster) en het gemiddelde huishoudinkomen (CBS). Hierbij wordt uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van dertig jaar voor een executiewaarde van tachtig procent van de marktwaarde en een maandlastenquote van dertig procent. Bij een waarde groter dan 100 is een gemiddelde woning goed betaalbaar. Bij een waarde minder dan 100 is deze, zonder inzet van eigen vermogen, slecht betaalbaar.

^c Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

^d Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

^e Maandgemiddelde juni 2009, DNB

Kwartaalbericht Woningmarkt

Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Ecwin, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS.

Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank Nederland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank omtrent het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet: www.rabobank.com/kennisbank

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'I.F.A.M.Rommens@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Martijn de Jong-Tennekes, Frits Oevering en Danijela Piljic

Eindredactie:

Annelies Hogenbirk, plaatsvervangend hoofd Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

Christel Frentz

© 2009 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobank.com/kennisbank

Postadres

Rabobank Nederland,
KEO (UEL A.00.02)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Eendrachtlaan 10
3526 LB Utrecht



Rabobank