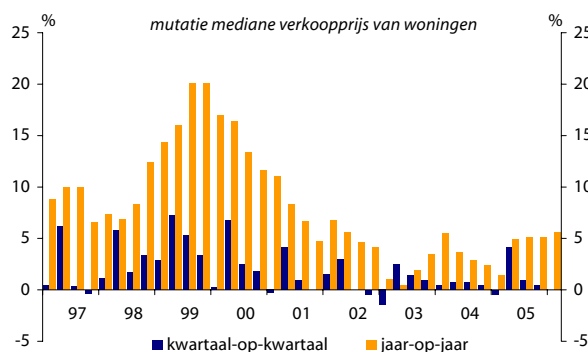


Woningmarkt

Huizenprijzen blijven stijgen

De dynamiek op de Nederlandse markt voor koopwoningen blijft sterk. We hebben daarom de verwachting voor de prijsontwikkeling voor 2006 naar boven bijgesteld. De stijgende geld- en kapitaalmarktrente en de inwerkingtreding van de Wet financiële dienstverlening remmen weliswaar de verwachte prijsontwikkeling. Hier staat echter een positief macro-economisch perspectief tegenover. We verwachten daarom een gemiddelde prijsstijging van 3,5% voor heel 2006.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande woningen



Bron: NVM

Prijzen in eerste kwartaal 2006 gelijk gebleven

De gemiddelde huizenprijs zoals de NVM deze registreert, bleef in het eerste kwartaal gelijk aan die van het vierde kwartaal van 2005. In historisch perspectief is dit geen ongebruikelijke ontwikkeling. Vaak is de prijsstijging in het eerste kwartaal gering. Soms tekent de NVM dan zelfs een prijsdaling op.

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2005 bedroeg de gemiddelde prijsstijging maar liefst 5,6%. Koopwoningen kosten nu gemiddeld € 228.000 (figuur 1).

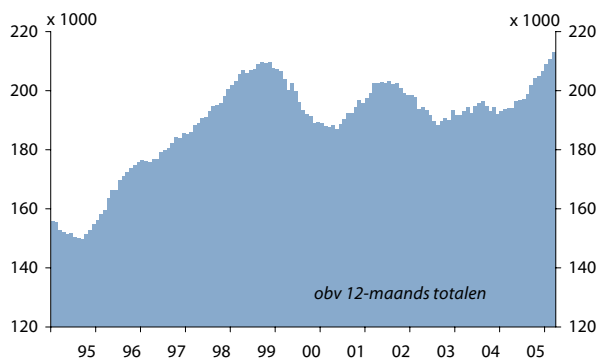
Aantal verkooptransacties blijft fors stijgen

Het Kadaster registreerde in het eerste kwartaal van dit jaar 47.519 verkooptransacties. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2005 is sprake van een stijging met maar liefst 15%. De opwaartse beweging die midden vorig jaar begon, zet hiermee verder door (figuur 2). Het aantal verkochte woningen blijft op hoog niveau (212.938 over de laatste 12 maanden). Vooral tussenwoningen waren in trek.

Piek in onvrijwillige verkopen in 2006

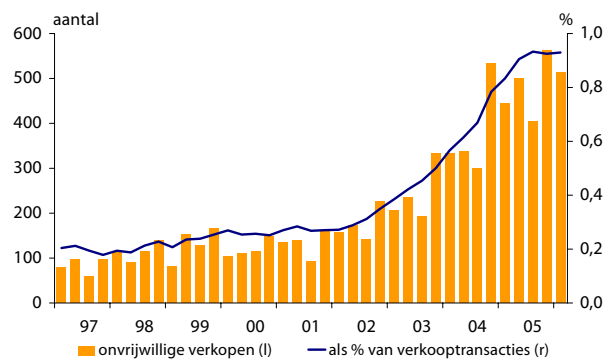
In het eerste kwartaal van 2006 registreerde het Kadaster 514 gedwongen verkopen. Over de afgelopen 12 maanden bedraagt het totaal aan gedwongen verkopen 1.980. Hoewel dit aantal circa 23% hoger ligt dan een jaar geleden, zien we dat de toename de laatste kwartalen minder groot is geworden (figuur 3). Dit is in lijn met onze verwachting dat het aantal gedwongen verkopen in 2006 zijn top zal bereiken. De vorige keer dat de onvrijwillige verkopen sterk opliepen

Figuur 2: Aantal transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

Figuur 3: Onvrijwillige verkopen



Bron: Kadaster

Woningmarkt

was na de economische recessie begin jaren tachtig. Destijds piekte het aantal onvrijwillige verkopen in 1985. Dit was drie jaar na het dieptepunt van de recessie en een jaar na de daaropvolgende top van de werkloosheid. Deze parallel doortrekkend, verwachten we dat het aantal gedwongen verkopen in de loop van dit jaar zijn top bereikt, om in de volgende jaren geleidelijk weer af te nemen.

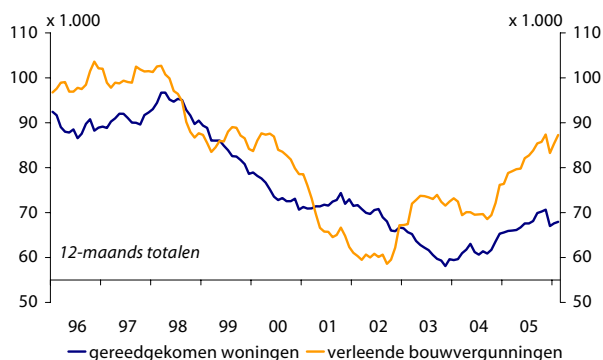
Nieuwbouwproductie stelt teleur

Door een tegenvallende nieuwbouwproductie in december vorig jaar is het totale aantal nieuwbouwwoningen dat in 2005 is gerealiseerd uitgekomen op 67.010, slechts 2,6% meer dan in 2004 (figuur 4). Opnieuw wordt hierdoor de VROM doelstelling (80.000 nieuwe woningen per jaar) bij lange na niet bereikt. De eerste maanden van 2006 laten een stijging van gerealiseerde nieuwbouwwoningen zien. De combinatie met het sterk toegenomen aantal verstrekte bouwvergunningen (83.273 in 2005) zorgt ervoor dat de perspectieven voor dit en volgend jaar positiever zijn. Van de verwachte economisch opleving kan een additionele positieve impuls op de bouwsector uitgaan. Omdat de nieuwbouwproductie al jarenlang achterblijft, zal de krapte op een groot deel van de huur- en koopmarkt voorlopig nog blijven bestaan.

Betaalbaarheid verslechtert

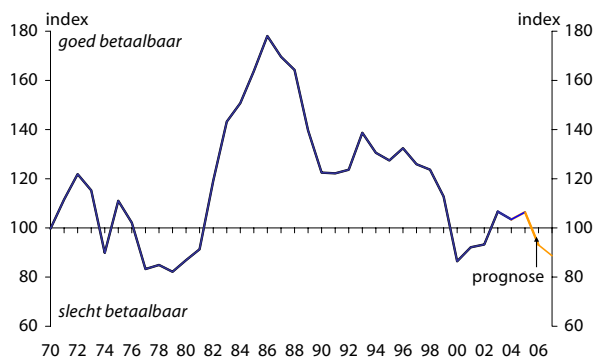
De vooruitzichten voor de betaalbaarheid van een koopwoning zijn minder gunstig dan vorig jaar. Belangrijke factor hierin is de oplopende rente op de geld- en kapitaalmarkt. Ten opzichte van 3 maanden geleden is de 10-jarige rente in de Eurozone met zo'n 60 basispunten gestegen. Ten opzichte van het dieptepunt dat in september 2005 werd bereikt bedroeg deze stijging zelfs een heel procentpunt. We verwachten bovendien opnieuw een stijging van de huizenprijzen, hoewel die ten opzichte van vorig jaar minder groot zal zijn door de stijgende hypotheekrente en de inwerkingtreding van de Wet financiële dienstverlening. Samen zorgen deze factoren ervoor dat de betaalbaarheid in 2006 naar verwachting verslechtert. De lonen zullen de komende periode kunnen stijgen onder invloed van de aantrekkende economie en de dalende werkloosheid. De positieve invloed die hiervan uitgaat is echter niet in staat het effect van de voorziene rentestijging en de verwachte prijsstijging te compenseren. Vooral voor starters nemen de bruto maandlasten als percentage van het bruto inkomen toe en is het eigen woningbezit een kostbare zaak.

Figuur 4: Nieuwbouwproductie en verleende vergunningen



Bron: CBS

Figuur 5: Rabobank Betaalbaarheidindex



Bron: CPB, Kadaster, Ecowin, Rabobank

Annelies Hogenbirk
A.E.Hogenbirk@rn.rabobank.nl