



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Augustus 2008

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Markt voor bestaande woningen	4
Nieuwbouw neemt toe	6
Rentes stijgen fors	7
Betaalbaarheid daalt minder snel	9
Afname hypotheekproductie zet door	10
Vooruitzichten	15
Kerngegevens	16
Colofon	17

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobankgroep.nl/kennisbank

Afsluitdatum: 7 augustus 2008

Kwartaalbericht Woningmarkt

Samenvatting en conclusies

Zoals gebruikelijk laat het tweede kwartaal een tamelijk sterke ontwikkeling van de huizenprijzen zien. Volgens de NVM bedraagt de mediane huizenprijs momenteel € 252.000 en dat is 2,4% meer dan een jaar geleden. De groeiverschillen per woningtype zijn relatief beperkt. Hoewel de huizenprijzen in het centrum van het land hoger liggen dan in de meer perifeer gelegen provincies valt op dat de gemiddelde huizenprijs in Zuid-Holland lager is dan het landelijk gemiddelde.

Het aanbod van woningen is in het tweede kwartaal toegenomen. Enerzijds werden er meer bewoonde woningen te koop aangeboden. Anderzijds werden er in de eerste maanden van 2008 meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan vorig jaar. In lijn met de dalende trend is het 12-maands-transactieaantal in het tweede kwartaal verder afgenomen. Als resultante van deze ontwikkelingen staan woningen nu gemiddeld langer te koop dan een jaar geleden. Wij verwachten dat de verschillen in doorstroming per regio de komende jaren verder toe zullen nemen.

De geld- en kapitaalmarktrente zijn in het tweede kwartaal sneller gestegen dan in het vorige Kwartaalbericht Woningmarkt werd voorzien. Dat heeft de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen negatief beïnvloed. Voor 2008 verwachten wij momenteel een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid, waarna deze op een laag niveau zal stabiliseren in 2009. Vooral starters plukken de wrange vruchten van deze ontwikkeling.

In lijn met het afnemend aantal transacties (nieuwe hypotheek) en de hogere rentetarieven voor hypotheek (oversluitingen) is de hypotheekproductie in het tweede kwartaal verder gedaald. Wel nam de netto hypotheekverstrekking toe, al is de groei in het tweede kwartaal met € 4 miljard relatief beperkt.

Kijken we naar het regionale woningaanbod, dan zijn er grote verschillen in de ruimte die woonconsumenten ter beschikking staat. Ook de samenstelling van de woningvoorraad en de spanning op de woningmarkt verschilt aanzienlijk per regio.

Ondanks de in het algemeen wat minder gunstige situatie op de Nederlandse woningmarkt, de opgelopen hypotheekrente en de lager dan verwachte economische groei verwachten we dat de huizenprijzen licht blijven stijgen. Wel stellen we onze verwachtingen in beperkte mate naar beneden bij. Zowel voor 2008 als voor 2009 verwachten wij een toename van de Nederlandse huizenprijzen met 2½%. Hiermee ligt de stijging van de huizenprijzen voor het eerst sinds 2003 lager dan het inflatietempo.

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

Kwartaalbericht Woningmarkt

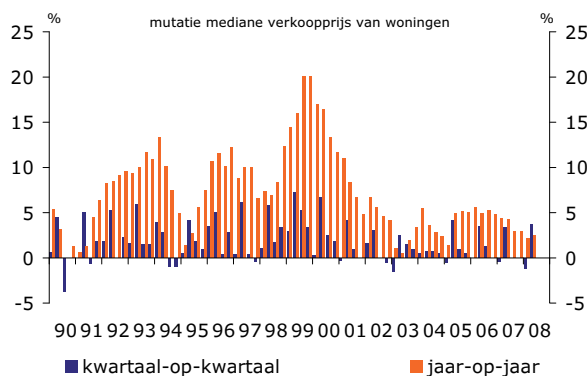
Markt voor bestaande woningen

Prijsstijging tweede kwartaal vergelijkbaar met voorgaande jaren

Net als voorgaande jaren laat het tweede kwartaal ook dit jaar een tamelijk sterke ontwikkeling van de huizenprijzen zien. Dit is positief nieuws na de

sombere berichten na afloop van het eerste kwartaal. Volgens de NVM bedraagt de mediane huizenprijs momenteel € 252.000 en dat is € 6.000 meer dan vorig jaar. Door de tegenvallende cijfers van het eerste kwartaal is het jaar-op-jaar groeicijfer (+2,4%) momenteel lager dan het kwartaal-op-kwartaal groeicijfer, dat 3,7% bedraagt. Dit komt vaker voor en voor het laatst in 2003. Net als nu ging het ook de voorgaande keren om tweede kwartaalcijfers. We verwachten dat het ook nu bij één kwartaal blijft, omdat het tweede kwartaal meestal de sterkste prijsontwikkeling laat zien.

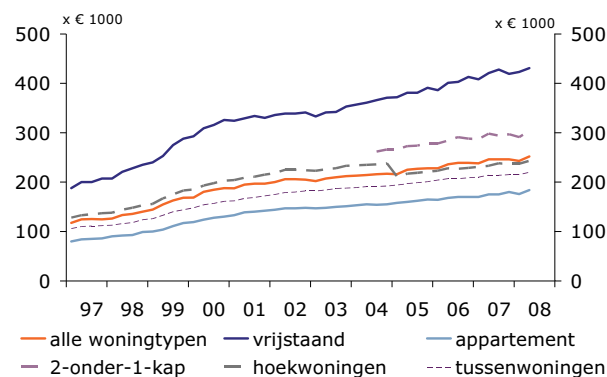
Figuur 1: Sterk tweede kwartaal huizenprijzen



Bron: NVM, Rabobank

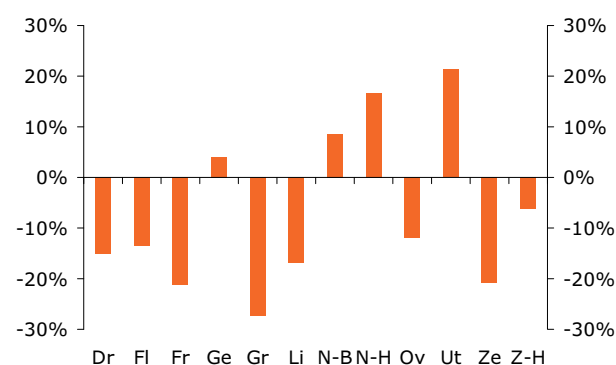
Maken we onderscheid naar verschillende woningtypen, dan zijn de verschillen in groei beperkt (figuur 2). Hierdoor blijven de relatieve verhoudingen zeker op de langere termijn nagenoeg gelijk. Hoogstens zijn de vrijstaande woningen iets meer in prijs gestegen. Kijken we met een regionale blik, dan zijn de verschillen groot. Figuur 3 laat per provincie het verschil zien tussen de gemiddelde koopsom van woningen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat de gemiddelde huizenprijs in Zuid-Holland onder het landelijk gemiddelde uitkomt. Regionale aanbodverschillen spelen hier mogelijk een rol. Vanaf pagina 11 wordt hier nader op ingegaan. Verder bevestigt de figuur de hogere prijzen in het centrum van het land ten opzichte van de meer perifeer gelegen provincies.

Figuur 2: Prijzen per woningtype relatief constant



Bron: NVM, Rabobank

Figuur 3: Regionale prijsverschillen (juni 2008)



Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

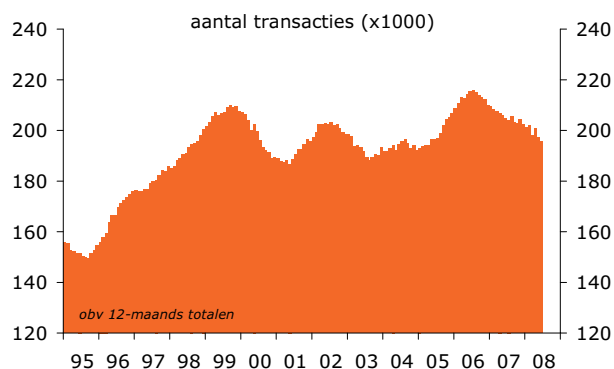
Minder transacties bij groeiend woningaanbod

In lijn met voorgaande jaren zijn er in het tweede kwartaal meer woningen verkocht dan in het eerste kwartaal. De teller van het Kadaster registreerde in totaal 48.014 woningtransacties. Vergelijken we dit aantal met het tweede kwartaal van 2007, dan is echter sprake van een daling met 4,8%. In de eerste helft van 2008 zijn 7% minder woningen verkocht dan een jaar eerder, wat in aantallen overeen komt met 6.693 woningen. Op basis van deze tegenvallende cijfers stellen wij onze verwachtingen voor het aantal verkooptransacties neerwaarts bij tot 193.000 verkooptransacties in 2008. Dit transactieaantal is vergelijkbaar met 2003. De bijstelling wordt mede ingegeven door de aanhoudende afname van het 12-maandstotaal van verkochte koopwoningen (figuur 4). Deze daalt sinds de zomer van 2006 en bedraagt inmiddels 195.708 transacties. Het aanbod van woningen is in het tweede kwartaal met 9% toegenomen tot 95.000 woningen. Er is echter wel sprake van dynamiek. Zo is van het totale woningaanbod 25,3% verkocht in het tweede kwartaal. Maken we in dit cijfer onderscheid naar verschillende woningtypen, dan is de omloopsnelheid bij tussenwoningen het hoogst (32,0%) en bij vrijstaande woningen het laagst (14,4%).

Aantal gedwongen veilingen blijft laag

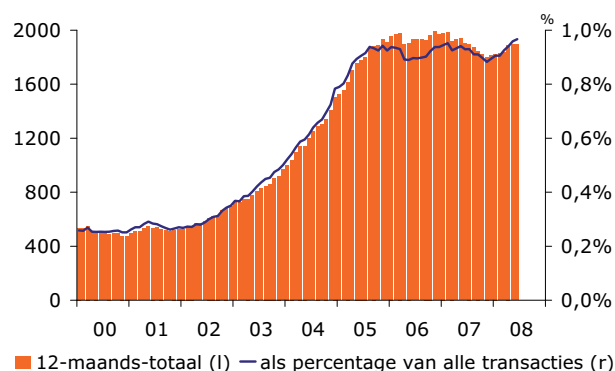
Het aantal gedrongen veilingen is in het tweede kwartaal iets opgelopen. Dat is niet vreemd nu het economisch tij minder gunstig is. Het Kadaster registreerde 494 gedwongen veilingen in het tweede kwartaal. Daarmee kwam het totaal op 984 in de eerste helft van dit jaar. Dat is 82 veilingen meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Kijken we naar de 12-maandstotalen, dan loopt dat iets op, al is het totaal wel lager dan een jaar geleden (figuur 5). Ten opzichte van het tegenvallende transactieaantal blijft het aantal gedwongen veilingen nog steeds beperkt tot minder dan 1%. Daarmee heeft het aantal gedwongen veilingen nauwelijks impact op de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Figuur 4: Transactieaantal verder afgenomen



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 5: Gedwongen veilingen relatief stabiel



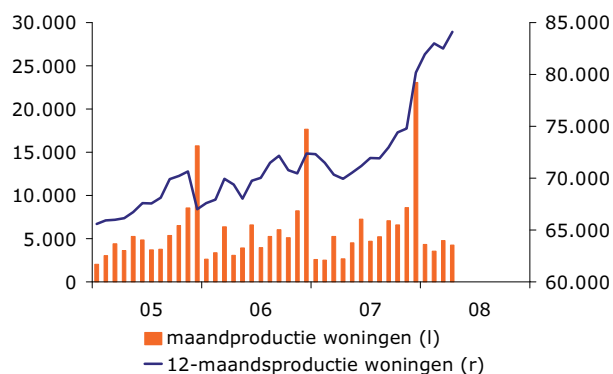
Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Nieuwbouw neemt toe

De nieuwbouwproductie is gedurende de eerste maanden van het jaar over het algemeen wat lager (figuur 6). Waarschijnlijk vormt 2008 hierop geen uitzondering. Het is dan ook positief dat er gedurende de eerste vier maanden

Figuur 6: Maandproductie hoger dan vorig jaar



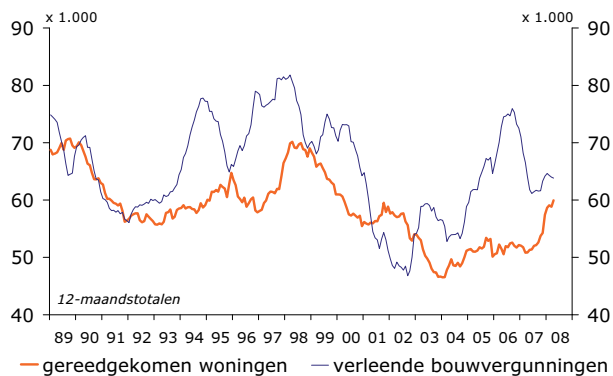
Bron: CBS, Rabobank

van 2008 reeds 16.987 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Vergelijken we dit aantal met dezelfde periode vorig jaar, dan bedraagt het positieve verschil 3.924 woningen; een groei met 30%. Mogelijk speelt ook de zachte winter een rol. De toename wordt echter in hoge mate beïnvloed door seizoenseffecten en we verwachten dan ook dat dit percentage zal dalen in de loop van het jaar. Uiteindelijk zal de inmiddels gebruikelijke piek in december bepalen of een jaarproductie van 80.000 woningen, net als vorig jaar, ook in 2008 wordt gehaald. Wat dat betreft zijn de vooruitzichten momenteel positief. De 12-maandsproductie is opgelopen tot 84.117 en

dat aantal werd voor het laatst gerealiseerd in juni 1999. Deze hogere productie draagt waarschijnlijk bij aan de ontspanning op enkele regionale woningmarkten.

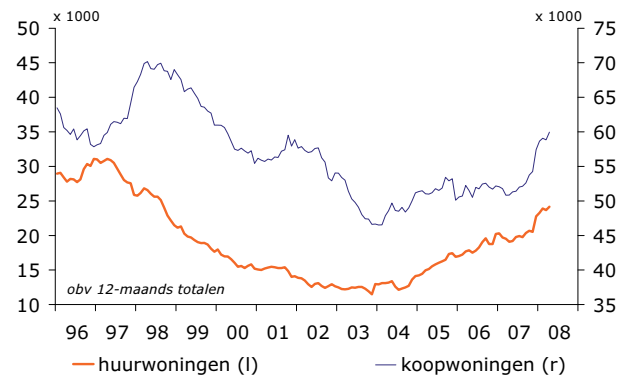
Maken we een onderscheid naar koop- en huurwoningen, dan valt vooral de sterke stijging van de productie van koopwoningen op. In slechts enkele maanden tijd is de nieuwbouwproductie van koopwoningen met circa 10.000 toegenomen op 12-maands-basis. Deze ontwikkeling wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een sterke toename in het aantal verstrekte vergunningen in 2006 (figuur 7). Het ziet ernaar uit dat ook de huurwoningensector hiervan heeft geprofiteerd (figuur 8). Deze stijging is echter minder opvallend, aangezien de productie van huurwoningen al vanaf medio 2004 een opwaartse beweging laat zien.

Figuur 7: Productie koopwoningen omhoog



Bron: CBS, Rabobank

Figuur 8: Zowel meer huur- als koopwoningen



Bron: CBS, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

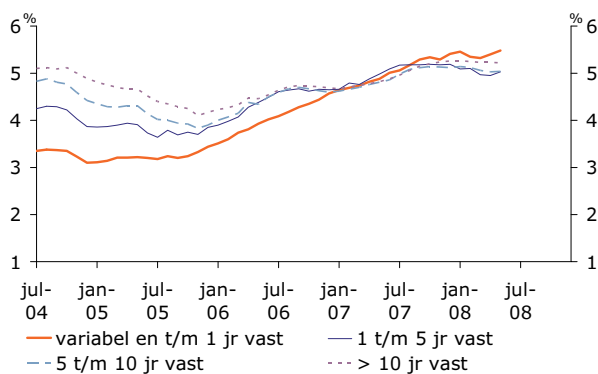
Rentes stijgen fors

De in maart ingezette stijging van zowel de kortere als de langere marktrentes heeft zich de afgelopen maanden onverminderd voortgezet. Met enige vertraging hebben ook de hypotheekrentes de weg naar boven gevonden. Daarmee is een einde gekomen aan een periode van relatief stabiele, en aan het begin van het jaar zelfs dalende hypotheekrentes (figuur 9). Op korte termijn ligt een verdere verhoging van de hypotheekrentes in het verschiet. Enige neerwaartse druk op de rentes is pas aan het einde van dit jaar te verwachten.

Variabele rente gestegen door kredietcrisis

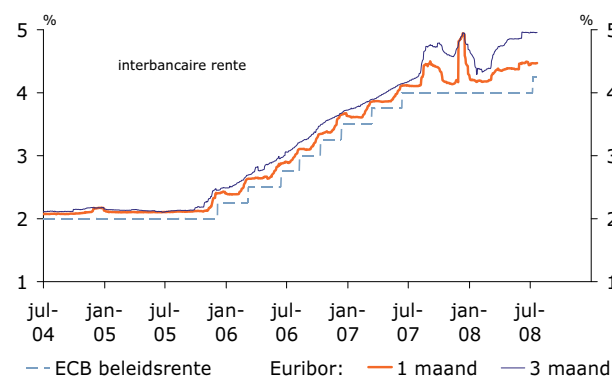
De variabele hypotheekrente is sinds de tweede helft van 2005 gestaag opgelopen onder invloed van de destijds ingezette serie renteverhogingen door de Europese Centrale Bank. Ondanks een pauze in deze monetaire verkrapping heeft de liquiditeitscrisis op de geldmarkt sinds augustus 2007 tot een verdere verhoging van de interbancaire rente geleid (figuur 10). De 1-maands interbancaire rente is sterk bepalend voor de aan de klanten berekende variabele rente. Het verschil tussen deze 1-maands Euribor en de beleidsrente van de ECB is door de onrust op de financiële markten al geruime tijd hoger dan normaal. In juli nam het verschil fors af, waardoor de verhoging van de beleidsrente in deze maand vooralsnog slechts een beperkt effect zal hebben op de variabele hypotheekrente. Voor de rest van dit jaar verwachten wij geen verhogingen meer van de ECB, en begin 2009 zou, mits de inflatieontwikkeling daartoe ruimte biedt, de beleidsrente zelfs verlaagd kunnen worden. Door de hoge inflatie zullen de financiële markten in het komende half jaar een tweede renteverhoging door de ECB echter niet uitsluiten. Daardoor zal de variabele rente tot het einde van 2008 nog licht stijgen. In de eerste helft van 2009 zal de verdere normalisering van de interbancaire geldmarkt er voor zorgen dat het variabel financieren van de eigen woning weer iets goedkoper kan worden. Het is ook niet uitgesloten dat de ECB tegen die tijd haar beleidsrente verlaagt.

Figuur 9: Hypotheekrentes weer omhoog



Bron: DNB

Figuur 10: Interbancaire rentes nog steeds hoog



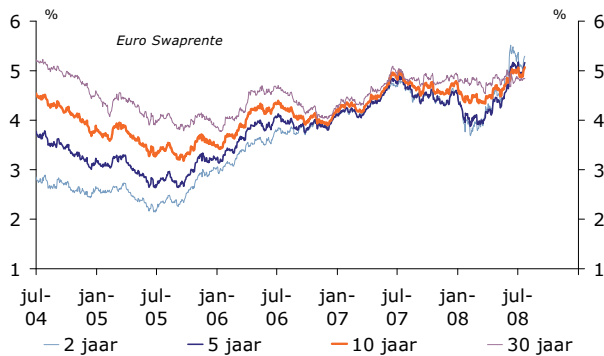
Bron: Reuters EcoWin

Kwartaalbericht Woningmarkt

Kapitaalmarktrentes reageren heftig op crisis en inflatie

Kapitaalmarktrentes - met name de 2- en 5-jaars rente - lieten in de eerste helft van dit jaar zeer heftige bewegingen zien (figuur 11). Onder invloed van de

Figuur 11: Volatiliteit kapitaalmarktrentes



Bron: Reuters EcoWin

onrust op de financiële markten namen beleggers vanaf de zomer van 2007 hun toevlucht tot veilige staatsobligaties. Het rendement op deze vastrentende vermogenstitels nam daardoor af. Hernieuwde onrust en sterk dalende beurzen zorgden in het begin van dit jaar voor zeer forse dalingen van de 2- en 5-jaars swaprente. In de 10-jaars rente was een meer gematigde daling te zien. De daling van de kapitaalmarktrentes zorgde voor een lichte daling in de hypotheekrentes voor hypotheekleningen met een rentevaste periode van 1 t/m 10 jaar (figuur 9). De sterke dalingen in de kapitaalmarktrentes zijn niet geheel terug te zien in de

hypotheekrente. De in figuur 11 weergegeven swaprentes zijn gebaseerd op risicovrije staatsleningen. Banken moeten voor lange-termijn leningen echter een risico-opslag betalen die door de onrust op de financiële markten juist toenam. Daardoor was de daling van de rentes die banken en andere bedrijven moeten betalen minder heftig dan de swaprente doet vermoeden.

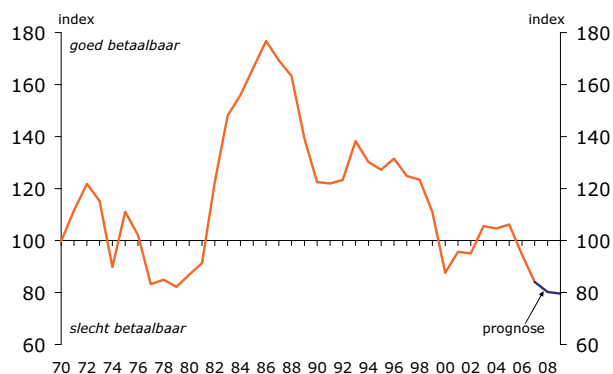
Hoewel de onrust op de financiële markten zeker nog niet achter de rug is, is de aandacht van beleggers in obligaties vanaf maart duidelijk verschoven van de kredietcrisis naar inflatie. De inflatie is onder invloed van oplopende prijzen van olie, voedsel en andere grondstoffen snel opgelopen. Omdat obligaties een vast nominaal rendement hebben en hogere inflatie de koopkracht van dit rendement verkleint, worden obligaties minder waard. Het rendement neemt daardoor toe, zodat de koopkracht ervan weer hersteld wordt. Dit is met name te zien in de 2- en 5-jaars rente, die in vier maanden (van begin februari tot begin juni) met respectievelijk 1,83%-punt en 1,25%-punt stegen. De komende tijd blijft inflatie de belangrijkste factor voor de kapitaalmarktrentes. Aan het einde van dit jaar zullen obligatiebeleggers naar verwachting wat meer oog krijgen voor de tegen die tijd verslechterde economische situatie in de eurozone, terwijl de inflatievooruitzichten dan juist kunnen verbeteren. Op termijn verwachten wij dan ook een lichte daling van met name de 2- en 5-jaars rente. Belangrijk voor deze verwachting is onze veronderstelling dat de de inflatoire druk van oplopende prijzen van grondstoffen in het komende jaar weg zal ebbem. Hypotheekrentes zullen door de hierboven beschreven ontwikkelingen gedurende de rest van dit jaar op de hoge niveaus blijven die deze zomer bereikt worden. Pas in de loop van 2009 kunnen we wat beperkte dalingen verwachten.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Betaalbaarheid daalt minder snel

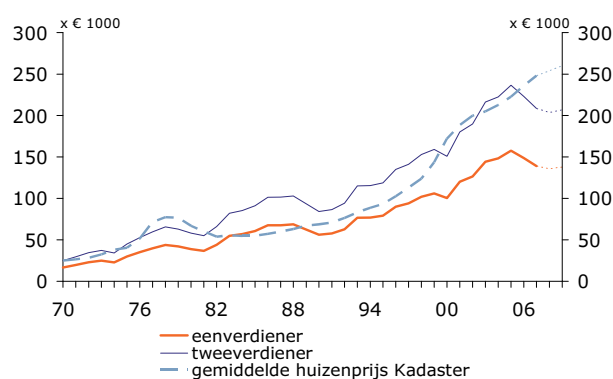
De Rabobank-betaalbaarheidindex meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen in Nederland (figuur 12). Deze index maakt onderscheid tussen de betaalbaarheid voor starters (110% financiering) en doorstromers (70% financiering) bij de aanschaf van 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. De betaalbaarheid van woningen is in het tweede kwartaal afgenomen. Gingen we vorig kwartaal nog uit van een kleine verbetering, inmiddels is daar geen sprake meer van en hebben we onze verwachtingen voor de betaalbaarheid naar beneden moeten bijstellen. Dit komt vooral door de sterker dan verwachte stijging van de rentetarieven op de geld- en kapitaalmarkt. Hierdoor zijn de hypotheektarieven in enkele maanden flink gestegen. Ook de toegenomen inkomensontwikkeling biedt onvoldoende tegenwicht. Huishoudens die reeds een woning bezitten profiteren hier wel van door een verlaging van de woonquote. Uitgaande van de financieringsvoorwaarden van de betaalbaarheidindex neemt de maximale hypotheeksom van kopers van een nieuwe woning wel af (figuur 13). De stijging van de hypotheekrentetarieven werkt niet één-op-één door in de betaalbaarheid. Hierdoor stijgen de prijzen van woningen namelijk minder snel en dat werkt positief door in de betaalbaarheid. Per saldo nemen de financieringslasten van huishoudens echter wel toe. Dat geldt uiteraard alleen voor nieuw verstrekte hypotheekleningen en voor hypotheekleningen met een aflopende rentevaste periode. Het gros van de Nederlandse huishoudens met een hypotheek merkt dus niets van deze rentestijging. Bovendien kunnen veel huishoudens hun hypotheek meenemen bij verhuizing. Slechts wanneer zij hun hypotheeksom willen verhogen worden zij geconfronteerd met de huidige rentetarieven. Starters hebben deze voordelen niet, waardoor hun situatie de afgelopen maanden is verslechterd. Op korte termijn voorzien wij geen verbetering voor deze groep.

Figuur 12: Rabobank-betaalbaarheidindex



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

Figuur 13: Maximale hypotheeksom afgenomen



Bron: CPB, Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Afname hypotheekproductie zet door

Ondanks de afnames in de voorgaande kwartalen is de hypotheekproductie in het tweede kwartaal van 2008 verder gekrompen (figuur 14). Op 12-maands-basis bedraagt de productie momenteel 416.646 hypotheekleningen. Vergelijken we de

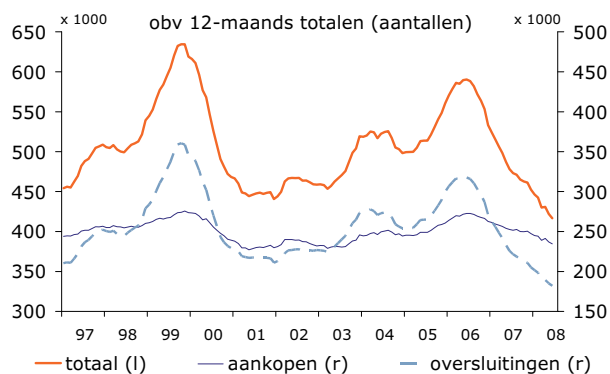
eerste helft van 2008 met dezelfde periode vorig jaar dan is de productie met ruim 35.000 hypotheekleningen afgenomen. Hoewel dit vooral te danken is aan de daling van het aantal oversluitingen (-27,7%), neemt ook de productie van nieuwe hypotheekleningen af (-10,6%). De neergaande trend die medio 2006 aanving is nog niet ten einde. Gezien de huidige stand van de hypotheekrente zal het productieniveau van 2006 niet snel worden geëvenaard.

Ook in waarde neemt het hypotheekvolume af. Het afgelopen kwartaal is voor € 25.157 miljoen aan hypotheekleningen verstrekt, waarmee de halfjaarproductie uitkomt op € 45.943 miljoen. Ook hier geldt dat het aandeel van oversluitingen in de totale productie daalt.

Bedroeg dit aandeel medio 2006 nog ruim 45%, inmiddels is dat afgenomen tot 35%. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de gemiddeld hogere hoofdsom van nieuwe hypotheekleningen ten opzichte van oversluitingen. De ratio hierachter is dat de huizenprijzen de afgelopen jaren zijn gestegen, waardoor het leenbedrag in de loop van de tijd ook is toegenomen (figuur 15).

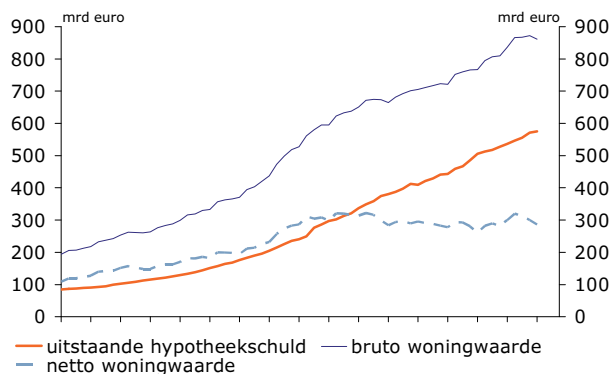
Ondanks de afname van de hypotheekproductie neemt de netto hypotheekverstrekking toe. Uit cijfers van DNB blijkt dat de totale Nederlandse hypotheekschuld momenteel € 575 miljard bedraagt, wat € 38 miljard meer is dan een jaar geleden (figuur 16). Opvallend is de relatief geringe toename in het eerste kwartaal van 2008 met 'slechts' € 4 miljard.

Figuur 14: Volume hypotheekproductie blijft dalen



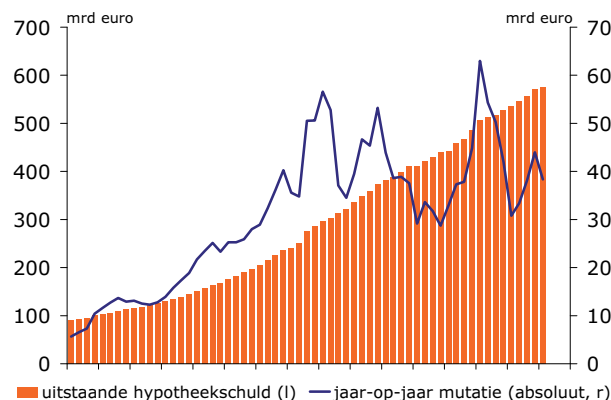
Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 15: Hogere schuld, overwaarde stabiliseert



Bron: DNB, Rabobank

Figuur 16: Gestage groei totale hypotheekschuld



Bron: DNB, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Regionale verschillen in aanbod

Regionale verschillen in de woningvoorraad weerspiegelen regionale verschillen in de bevolkingsomvang. Toch varieert de verhouding tussen bevolkingsomvang en woningvoorraad in de Nederlandse regio's, als exponent van de spanning op de woningmarkt. Ook vertonen regio's verschillen in samenstelling van de woningvoorraad en in ontwikkeling van de woningwaarde.

Tabel 1: Regionale verschillen in Nederland

	oppervlakte intensief gebruikt (aandeel)	oppervlakte voor wonen (aandeel)	woningen / ha wonen	inwoners / ha wonen
Noordoost-Nederland	11%	4%	79%	81%
Twente	15%	6%	88%	92%
Veluwe en SAN	18%	7%	89%	95%
Midden-Nederland	34%	15%	108%	110%
Zuidelijk Noord-Holland	35%	13%	146%	135%
Stedelijk Zuid-Holland	39%	13%	150%	142%
Centrale Groene Ruimte	15%	5%	100%	108%
Noord-Brabant	19%	8%	84%	87%
Limburg	21%	9%	82%	80%
Zeeland	14%	4%	82%	78%
Nederland	17%	6%	100%	100%

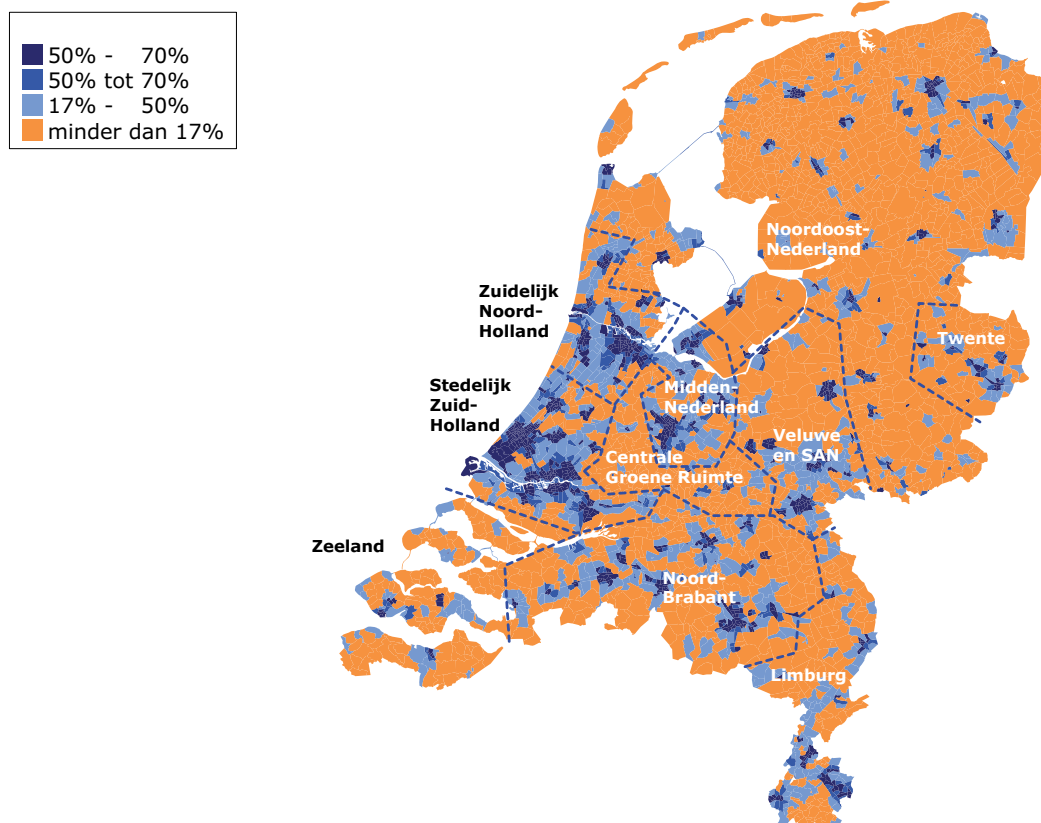
Bron: ABF-Research

Variatie in aandeel stedelijk oppervlak

De grote ruimtelijke variatie in bedrijvigheid en inwonertal in ons land heeft zijn weerslag op het grondgebruik. Op basis hiervan kan Nederland in tien regio's worden ingedeeld (figuur 1). Gemiddeld wordt 17% van het Nederlandse landoppervlak op intensieve wijze gebruikt en is eenderde deel van dit intensief gebruikte areaal bebouwd met woningen. In de Randstad, Zuidelijk Noord-Holland, Stedelijk Zuid-Holland en Midden-Nederland, zijn de aandelen intensief gebruikt areaal en woonoppervlak echter ruim tweemaal zo hoog

als gemiddeld. Ook de intermediaire zone, Noord-Brabant en de Gelderse steden, heeft een relatief groot woonoppervlak (tabel 1).

Figuur 1: Aandeel intensief gebruikte grond per postcodegebied 2007



Bron: Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Regionale variatie in intensiteit van het grondgebruik

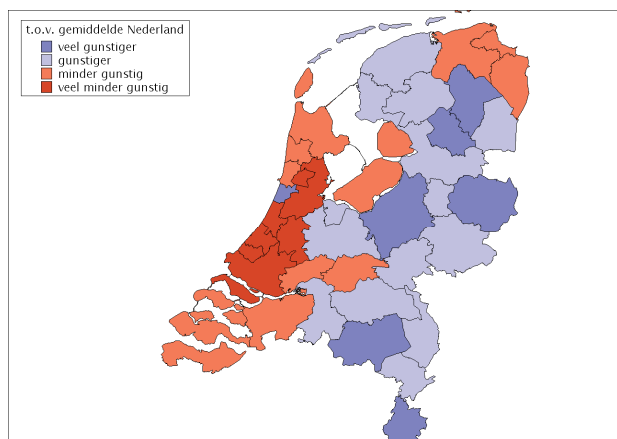
In de verstedelijkte delen van Noord- en Zuid-Holland wordt het bebouwde oppervlak bovendien veel intensiever gebruikt dan in andere regio's. Het aantal woningen en inwoners per hectare woonareaal is hier 35% tot 50% groter dan gemiddeld. Dit geldt ook voor Midden-Nederland en de Centrale Groene Ruimte, al is het verschil hier wel lager (rond 10%). Noord-Brabant en de Gelderse steden wijken qua intensiteit van het grondgebruik echter nauwelijks af van Noordoost-Nederland en Zeeland. De waardering voor de woonomgeving is in Midden-Nederland en de intermediaire zone bovendien zeer groot (figuur 2).

Regionale variatie in samenstelling woningvoorraad

De inwoners van de Randstad hebben dus veel minder ruimte tot hun beschikking om te wonen dan de inwoners van andere regio's. De woningvoorraad is er dan ook anders van samenstelling, met grote aandelen voor kleine en meergezinswoningen (tabel 2). In de verstedelijkte delen van Noord- en Zuid-Holland heeft rond 40% van de woningen 3 kamers of minder en is meer dan de helft van de woningen 'gestapeld'. In de andere regio's maken kleine en gestapelde woningen hooguit 20% uit van het woningbestand. De regio Midden-Nederland neemt op dit terrein een middenpositie in.

In de afgelopen decennia lag het zwaartepunt van de bevolkingsgroei en de woningbouw in Midden-Nederland, de Centrale Groene Ruimte en de intermediaire zone. Deze regio's koppelen een gunstige ligging in of bij het Nederlandse economische kerngebied aan een prettige en ruime woonomgeving en een relatief groot bestand aan ruime en grondgebonden woningen. In Holland en in de perifere regio's nam de bevolking veel minder sterk toe door respectievelijk het minder gunstige woonklimaat en de grote afstand tot het kerngebied. De regionale verschillen in demografische dynamiek worden weerspiegeld in het aantal sinds 1945 gebouwde woningen en daardoor in de leeftijdsamenstelling

Figuur 2: Waardering omgeving



Bron: Alterra

Tabel 2: Samenstelling woningvoorraad 2007

	<i>grondge- bonden</i>	<i>3 kamers of minder</i>	<i>voor 1945</i>
Noordoost-Nederland	85%	21%	21%
Twente	82%	19%	18%
Veluwe en SAN	79%	23%	18%
Midden-Nederland	70%	28%	21%
Zuidelijk Noord-Holland	48%	44%	32%
Stedelijk Zuid-Holland	49%	39%	25%
Centrale Groene Ruimte	83%	21%	17%
Noord-Brabant	84%	20%	14%
Limburg	81%	20%	17%
Zeeland	88%	19%	23%
Nederland	71%	28%	21%

Bron: ABF-Research

Kwartaalbericht Woningmarkt

van het woningbestand. Het aandeel van deze oude woningen is in de Randstad, Zeeland en Noordoost-Nederland groter dan in de intermediaire regio's (tabel 2). De helft van de voor 1945 gebouwde woningen staat in de Randstad. Daarmee is het aandeel van de Randstad in de doorgaans populaire voorraad oude woningen veel groter dan het aandeel in de totale woningvoorraad (40%).

Een laatste opmerkelijk verschil tussen de Randstad en de andere regio's betreft het aandeel van de koopwoningen in de voorraad (tabel 3). Door het gewicht dat de grote gemeenten met hun grote aandelen sociale huurwoningen hebben in de woningvoorraad van Zuidelijk Noord-Holland en Stedelijk Zuid-Holland, is het aandeel van de koopwoningen in deze regio's (rond 45%) veel lager dan gemiddeld (56%). Ook nu weer neemt Midden-Nederland, met de Gelderse steden, een middenpositie in tussen de Randstad en de andere regio's. Noord-Brabant kent echter, net als de perifere regio's, een zeer hoog aandeel koopwoningen.

Regionale variatie op de woningmarkt

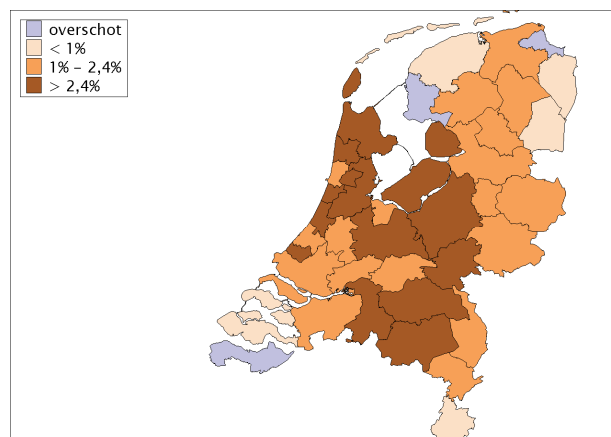
De regio's buiten de Randstad hebben in principe dus een grote (koop)woningmarkt. Echter, het aantal transacties ten opzichte van de voorraad koopwoningen is buiten de Randstad juist klein. Dat hangt samen met de mate waarin deze regio's verstedelijkt zijn. Het aantal verhuizingen van, naar en binnen (grote) steden is relatief groot doordat velen hier een aantal stappen op de onderste treden van de 'woonladder' zetten. Het verhuistempo neemt pas af als een grondgebonden woning, die meestal in buitenwijk of voorstad is gelegen, wordt betrokken. Deze woning is doorgaans duurder dan de woning in de stad en daardoor is de gemiddelde verkoopprijs van de woningen in de intermediaire zone fors hoger dan in de (grote steden in de) Randstad. Bovendien is in de regio's sprake van een flink tekort aan woningen (figuur 3). De relatief lage verkoopprijs in Stedelijk Zuid-Holland, Zeeland, Limburg en Noordoost-Nederland hangt samen met de relatief beperkte vraag naar woningen in die

Tabel 3: Koopwoningmarkt 2003

	<i>aandeel koop- woningen</i>	<i>aandeel verkochte woningen</i>	<i>prijs per verkochte woning</i>
Noordoost-Nederland	62%	92%	85%
Twente	60%	89%	86%
Veluwe en SAN	57%	96%	109%
Midden-Nederland	56%	118%	118%
Zuidelijk Noord-Holland	43%	111%	114%
Stedelijk Zuid-Holland	47%	130%	92%
Centrale Groene Ruimte	63%	88%	115%
Noord-Brabant	63%	87%	111%
Limburg	61%	83%	88%
Zeeland	67%	83%	76%
Nederland	56%	100%	100%

Bron: ABF-Research

Figuur 3: Woningtekort 2006



Bron: Primos

Kwartaalbericht Woningmarkt

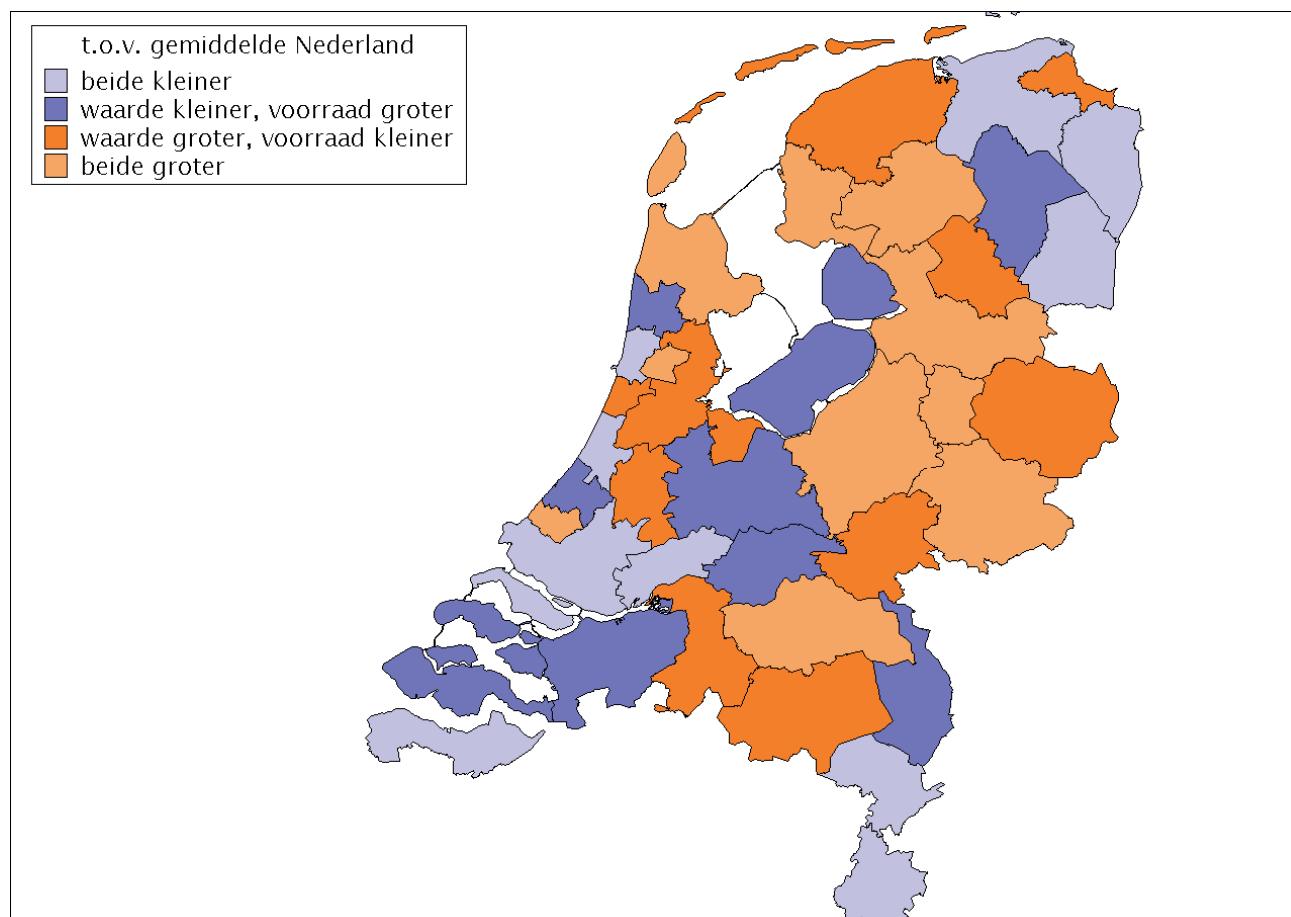
regio's. In een aantal van de perifere regio's neemt de bevolkingsomvang zelfs af, waardoor daar nauwelijks (meer) sprake is van een tekort aan woningen.

Naast de vraag naar woningen is ook de ontwikkeling van het woningaanbod van invloed op de woningprijs. De ontwikkeling die voorraad en waarde in de afgelopen jaren hebben doorgemaakt, wordt in figuur 4 getoond. In Stedelijk Zuid-Holland en in de meeste perifere regio's is in de afgelopen jaren sprake geweest van een relatief zwakke groei van de woningvoorraad, die lijkt te passen bij de beperkte ontwikkeling van de woningwaarde. In onder meer Midden-Nederland en het zuidwesten van ons land nam de voorraad ten opzichte van de woningwaarde echter relatief sterk toe. Hier lijkt sprake te zijn geweest van enige ontspanning op de woningmarkt. In Groot-Amsterdam, het Groene Hart, delen van Brabant en Noordoost-Nederland was de groei van de voorraad juist relatief klein en de waardeontwikkeling relatief sterk. Dit zou kunnen duiden op een toename van de spanning op de woningmarkt in deze regio's. Opmerkelijk is dat Delfzijl tot deze groep behoort. Door sloop van de slechtste delen van de voorraad nam de gemiddelde WOZ-waarde hier fors toe.

Conclusie

Nederland vertoont grote regionale verschillen in de ruimte die de woonconsument ter beschikking staat, in samenstelling van de woningvoorraad en in de spanning op de woningmarkt.

Figuur 4: Ontwikkeling woningvoorraad en WOZ-waarde 2001-2007



Kwartaalbericht Woningmarkt

Vooruitzichten

De situatie op de Nederlandse woningmarkt is momenteel minder positief dan enkele maanden geleden. Overeenkomstig onze verwachtingen blijven de huizenprijzen desondanks stijgen. Wel neemt de stijging van de huizenprijzen af.

Naast deze ontwikkeling neemt het aanbod van woningen toe. Dat komt enerzijds doordat meer bewoonde woningen worden aangeboden en anderzijds omdat de productie van nieuwbouwwoningen toeneemt. Op zich is een groter aanbod van woningen gunstig voor de markt, aangezien woningzoekers dan makkelijker hun woonwensen kunnen vervullen. Er is immers meer keus. Het is echter vooralsnog niet duidelijk in hoeverre deze ontwikkeling positief uitpakt. De woningmarkt is immers bijzonder heterogeen van karakter, waardoor tegelijkertijd vragers en aanbieders actief kunnen zijn en de markt desondanks niet ruimt. Aangezien wij verwachten dat de regionale verschillen in de toekomst verder toe zullen nemen, zal de doorstroming ook per regio verschillen. Dit betekent dat woningen in bepaalde gebieden in relatief korte tijd verkocht kunnen worden, terwijl woningen in andere regio's langere tijd te koop kunnen staan.

De Nederlandse economie ontwikkelt zich minder gunstig dan de afgelopen jaren. In het vorige Kwartaalbericht Woningmarkt gaven we reeds aan dat de neerwaartse risico's van onze verwachtingen groter waren dan de opwaartse en inmiddels hebben we onze verwachtingen naar beneden bijgesteld. Momenteel verwachten we voor 2008 een reële toename van het BBP met 2½%, gevolgd door een lagere BBP groei van 1½ tot 2% in 2009. Bovendien is het consumentenvertrouwen de afgelopen maanden verder afgenomen, ditmaal inclusief de voor de woningmarkt belangrijke deelindicator voor de koopbereidheid.

Ook wat de betaalbaarheid betreft hebben we onze verwachtingen naar beneden bijgesteld. Zowel de geld- als kapitaalmarktrentes zijn de afgelopen maanden sneller opgelopen dan voorzien, wat de financiële lasten van een nieuwe hypotheek heeft verhoogd. Tegenover deze ontwikkeling staat dat we een iets beperktere stijging van de huizenprijzen verwachten, waarmee de hoofdsom van een nieuwe hypotheek lager kan zijn onze verwachtingen in het vorige Kwartaalbericht Woningmarkt. Per saldo leveren deze ontwikkelingen in 2008 een beperkte daling van de betaalbaarheid op, waarna we voor 2009 een stabilisatie van de betaalbaarheid voorzien.

Al met al verwachten we dat de gemiddelde huizenprijzen verder zullen stijgen. Vooral door het sneller oplopen van de rentetarieven hebben we onze verwachtingen voor de huizenprijsontwikkeling in beperkte mate naar beneden bijgesteld. Zowel voor 2008 als voor 2009 voorzien wij een toename met 2½%. Hiermee ligt de stijging van de huizenprijzen voor het eerst sinds 2003 lager dan het inflatietempo.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2006	2007	2008 ^a	2009 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	4,8	3,3	2½	2½
Kadaster (gemiddelde huizenprijs)	5,9	5,3	-	-

Aantallen

x duizend	2006	2007	2008 ^a	2009 ^a
Verkooptransacties	210	202	193	190
Nieuwbouw	72	80	82	80

Aantallen

	2006	2007	2008	2009
Onvrijwillige verkopen	1.968	1.811	-	-

Economische kerngegevens

	2006	2007	2008 ^a	2009 ^a
BBP (volumegroei, %)	3,0	3,5	2½	2
Inflatie (%)	1,1	1,6	2¾	3
Werkloosheid (x duizend)	413	344	310	325

Rabobank betaalbaarheidindex

x duizend	2006	2007	2008 ^a	2009 ^a
Betaalbaarheidindex ^b	95	84	80	80

Rente^c

Niveau (%)	7 augustus 2008	+3m ^d	+12m ^d
3-maands Eurozone	4,97	4,90	4,15
10-jaars Euroswap	4,81	4,86	5,20
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	5,04 ^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 mei 2008, 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.rabobankgroep.nl/kennisbank

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162661, of mailen naar 'N.G.Weede@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Martijn de Jong-Tennekes, Tim Legierse, Frits Oevering

Eindredactie:

Wim Boonstra, hoofd Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

Christel Frentz

© 2008 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobankgroep.nl/kennisbank

Postadres

Rabobank Nederland
KEO (UC P515)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Croeselaan 18
3521 CB Utrecht



Rabobank