



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Februari 2008

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Markt voor bestaande koopwoningen	4
Nieuwbouwproductie woningen	6
Renteontwikkelingen	7
Betaalbaarheid woningen	8
Hypotheekmarkt	9
Huurwoningen	10
Vergrijzing	13
Vooruitzichten woningmarkt	17
Kerngegevens	18

Meer publicaties over de woningmarkt zijn te vinden op onze website:
www.rabobankgroep.nl/kennisbank

Kwartaalbericht woningmarkt

Samenvatting en conclusies

- Ook in 2007 zijn de huizenprijzen verder gestegen, maar wel minder dan de voorgaande jaren. De mediane huizenprijs bedraagt nu € 247.000 en dat is 3,3% meer dan eind 2006; een toename met € 8.000. Opvallend is dat de absolute NVM huizenprijs nagenoeg heel 2007 lager was dan de Kadaster huizenprijs en dat is niet eerder voorgekomen. Waarschijnlijk is dit het gevolg van het gestegen marktaandeel van de NVM aan vooral de onderkant van de Nederlandse koopwoningmarkt.
- De doorstroming op de Nederlandse markt voor koopwoningen neemt af. Ondanks de sterke conjunctuur is het aantal verkooptransacties niet verder toegenomen. In 2007 zijn in totaal 202.401 koopwoningen van eigenaar verwisseld en dat is 3,5% minder dan in 2006. Bovendien neemt het aantal te koop aangeboden woningen toe. Uit cijfers van de NVM blijkt dat het huidige aanbod van eigen woningen momenteel 5,4% hoger is dan een jaar terug.
- In 2007 is het aantal gedwongen veilingen met 8% gedaald ten opzichte van 2006. De gunstige Nederlandse conjunctuur en de verder dalende werkloosheid leverden een belangrijke bijdrage aan deze ontwikkeling. Wel is het aantal gedeclareerde gedwongen verliesverkoppen bij de Stichting WEW (waaronder NHG hypotheeklen) gestegen.
- De nieuwbouwproductie van woningen neemt gestaag toe. De 12-maandsproductie bedraagt inmiddels bijna 75.000 woningen en dat aantal is sinds voorjaar 2000 niet meer gerealiseerd. Positief is dat de groei met name wordt gerealiseerd door extra koopwoningen in economisch sterke regio's. We verwachten dat de woningvraag hier verder zal toenemen.
- De betaalbaarheid van koopwoningen is in 2007 flink afgenomen. Vooral de opgelopen rente in de eerste helft van het jaar was hier debet aan. Bovendien stegen ook de huizenprijzen in 2007. Voor 2008 voorzien we een licht verbeterende betaalbaarheid van koopwoningen.
- De productie van hypotheeklen is in 2007 flink gedaald. In bedragen is de daling echter kleiner dan in aantallen, waardoor de gemiddelde hypotheeksom net als voorgaande jaren verder toeneemt. De netto hypotheekverstrekking is in 2007 verder toegenomen tot € 556 miljard.
- Het aanbod van nieuwe huurwoningen sluit niet optimaal aan bij de vraag. Een groot deel bestaat uit niet te dure appartementen en biedt vooral voor jongere bewoners te weinig kwaliteit. Het aanbod van iets duurder en meer kwaliteit biedende huurwoningen is nog vrij beperkt en kunnen een belangrijke functie vervullen in de doorstroming op de woningmarkt.
- Over het algemeen zijn de randen van het land meer vergrijsd dan het hart. Ook de migratie van jongeren speelt hierin een belangrijke rol, omdat zij veel mobieler zijn dan ouderen. Desondanks zal het aandeel van ouderen in de bevolking in het gehele land toenemen. Ouderen zijn minder verhuisgeneigd en komen naar verwachting rond 2020 in beweging.
- Op grond van het in Nederland nog steeds positief economisch tij, de verwachte groei van de lonen en de daaraan gekoppelde iets verbeterende betaalbaarheid van koopwoningen en de structurele krapte op de Nederlandse woningmarkt verwachten wij dat de gemiddelde huizenprijs verder zal stijgen. Door de stagnatie op de woningmarkt voorzien wij echter in 2008 een beperkte stijging met 3¼%.

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

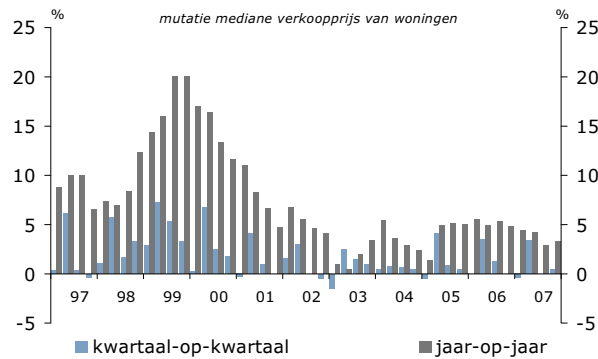
Kwartaalbericht woningmarkt

Markt voor bestaande koopwoningen

Prijsontwikkeling koopwoningen

In lijn met voorgaande jaren zijn de huizenprijzen ook in 2007 gestegen. Wel is de prijstoeename minder groot dan in 2005 en 2006 (figuur 1). De door de NVM geregistreerde mediane huizenprijs is vorig jaar met 3,3% toegenomen tot € 247.000. Ten opzichte van eind 2006 bedraagt de absolute toename € 8.000. Opvallend is dat de NVM na het tweede en derde kwartaal bekendmaakte dat de mediane huizenprijs € 248.000 bedroeg. Later zijn deze cijfers met € 2.000 naar beneden bijgesteld. De mediane prijsontwikkeling heeft de tweede helft van 2007 dan ook nagenoeg stilgestaan, terwijl wij van een beperkte prijstoeename waren uitgegaan tot € 249.000. Dit prijsniveau bleek echter enigszins te hoog, waardoor onze verwachting van 4¼% prijsstijging voor heel 2007 niet geheel is uitgekomen.

Figuur 1: Prijsontwikkelingen bestaande woningen

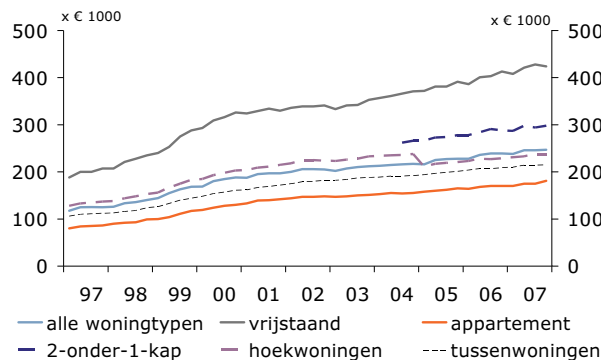


Bron: NVM, Rabobank

Maken we onderscheid naar verschillende woningtypen, dan zijn in 2007 de prijzen van alle woningtypen gestegen (figuur 2). Bij appartementen was de stijging het grootst (+6,5%) en bij 2-onder-1-kap-woningen het kleinst (+1,4%). Belangrijke trend is dat duurdere woningen momenteel sneller in prijs stijgen dan goedkopere woningen. De afnemende betaalbaarheid van koopwoningen en de daarmee samenhangende problemen van starters zijn de oorzaak van de achterblijvende prijsontwikkeling aan de onderkant van de woningmarkt.

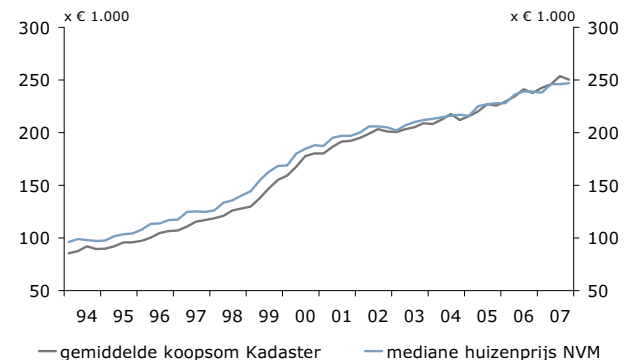
Volgens het Kadaster is de gemiddelde koopsom vorig jaar met 4,1% gestegen tot € 247.650. Opvallend is dat dit bedrag hoger is dan de mediane huizenprijs van de NVM. Kijken we naar het verleden (figuur 3), dan waren de NVM-cijfers meestal hoger, onder andere omdat zij qua meetmoment voorlopen op het Kadaster. De afgelopen jaren kropen de gerapporteerde prijsontwikkelingen reeds naar elkaar toe en in 2007 zijn de cijfers van het Kadaster voor het eerst nagenoeg gelijk of zelfs hoger dan de NVM-cijfers. Waarschijnlijk is dit een gevolg van het gestegen marktaandeel van de NVM aan vooral de onderkant van de Nederlandse koopwoningmarkt.

Figuur 2: Absolute prijsontwikkeling naar woningtype



Bron: NVM, Rabobank

Figuur 3: Prijsontwikkeling Kadaster en NVM



Bron: Kadaster, NVM, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Verkooptransacties

Ondanks de sterke conjunctuur in 2007 is het aantal verkooptransacties in 2007 niet verder toegenomen (figuur 4). Dit is geen goed signaal voor de doorstroming, die dan ook afneemt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de afname van het 12-maands-totaal van verkochte koopwoningen, dat eind 2007 uitkwam op 202.401. Dat is 3,5% minder dan vorig jaar, toen de teller uitkwam op 209.767. Ten opzichte van het totale aanbod aan koopwoningen neemt het aantal transacties ook af. Bedroeg deze ratio eind 2006 nog 5,4%, inmiddels is die gedaald tot minder dan 5,2% en niet ver verwijderd van haar laagste stand in de afgelopen 10 jaar van begin 2005. De in 2007 verder afgenomen betaalbaarheid van koopwoningen sluit aan bij deze ontwikkeling.

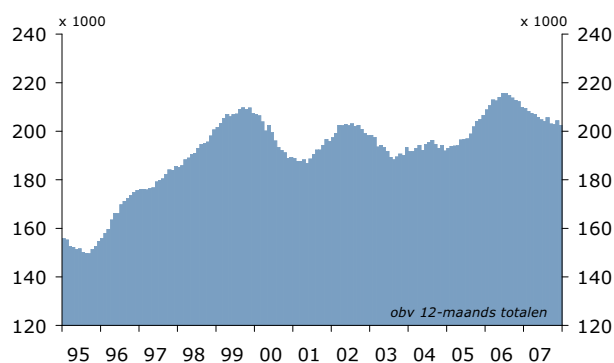
Tegelijkertijd met het afnemende aantal transacties neemt het aanbod van woningen toe. Doordat er in het vierde kwartaal relatief veel woningen in de verkoop kwamen, nam het aanbod volgens de NVM toe met 7%. Vergelijken we het huidige aanbod met dat van een jaar terug, dan is het aanbod met 5,4% toegenomen. Met 29,3% van het totale aanbod worden appartementen momenteel het snelst verkocht en vrijstaande woningen het minst snel (16,3%). De combinatie van een toenemend aanbod en minder transacties wijst op enige stagnatie van de markt.

Onvrijwillige veilingen

Voor het eerst sinds 2000 is het aantal gedwongen veilingen op jaarbasis gedaald. Belangrijke oorzaken van deze afname zijn de gunstige Nederlandse conjunctuur en de verder afnemende werkloosheid. In 2007 registreerde het Kadaster in totaal 1.811 gedwongen veilingen en dat is 157 minder dan vorig jaar, wat overeenkomt met een daling met 8,0%. Naast een daling in het absolute aantal gedwongen veilingen zien we ook een daling van het percentage gedwongen transacties ten opzichte van het totale aantal verkooptransacties in de markt. Deze ratio schommelt al circa drie jaar rond de 0,9%. In 2007 is echter een neerwaartse ontwikkeling ingezet, waarvan we verwachten dat die komend jaar door zal zetten.

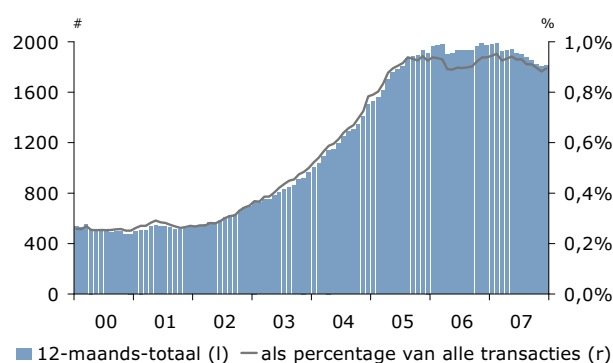
Ondanks de daling van het aantal onvrijwillige veilingen is het aantal gedeclareerde gedwongen verliesverkopten bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG-hypotheken) gestegen met 21,4% tot 966. De verliezen concentreren zich sterk aan de onderkant van de doelgroep van NHG. Zo slaat 32% van het verliesbedrag neer in de zogenaamde 40 Vogelaar-wijken, terwijl daar slechts 6% van de NHG's is verstrekt, omdat daar relatief weinig koopwoningen staan. Tevens is sprake van een geografische concentratie in de regio's groot Rotterdam, Den Haag en delen van Limburg.

Figuur 4: Aantal transacties bestaande koopwoningen



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 5: Gedwongen verkopen



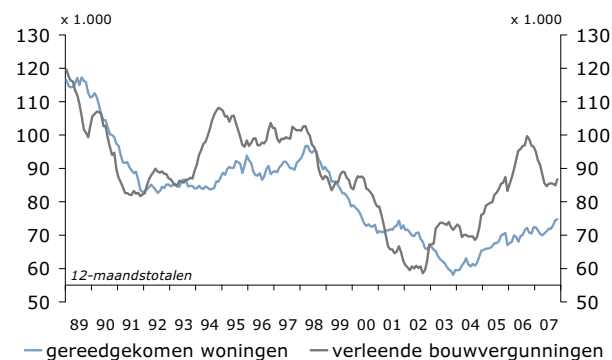
Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Nieuwbouwproductie woningen

De woningbouwproductie neemt gestaag toe (figuur 6). In de eerste 11 maanden van 2007 zijn in totaal 57.118 nieuwe woningen opgeleverd; bijna 2.400 woningen meer dan in dezelfde periode in 2006. De start van 2007 viel tegen, maar vanaf mei is de bouwproductie bijna maandelijks hoger dan in 2006 (figuur 7). De 12-maandsproductie bedraagt inmiddels 74.776 woningen en dat aantal is sinds voorjaar 2000 niet meer gerealiseerd. Dit is de materialisatie van het grote aantal bouwvergunningen dat in 2006 is verstrekt. Op basis van de realisatiecijfers over de eerste 11 maanden van 2007 stellen we onze prognose enigszins naar boven bij tot (ruim) 75.000 woningen. Ook dit jaar verwachten we te profiteren van het grote aantal nieuwbouwvergunningen uit 2006 en voorzien we een verdere groei richting 80.000 woningen.

Figuur 6: Bouwvergunningen en gerealiseerde nieuwbouw



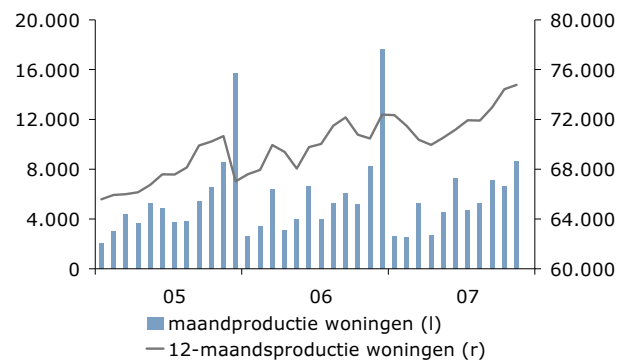
Bron: CBS, Rabobank

Onderscheiden we de gerealiseerde bouwproductie naar eigendom, dan blijkt dat de productiegroei hoofdzakelijk voor rekening komt van koopwoningen (figuur 8). Gezien de huidige krapte op de markt voor Nederlandse koopwoningen is dit een gunstige ontwikkeling. Kijken we met een meer regionale blik dan wordt bijna de helft (47,2%) van de in 2007 gerealiseerde nieuwbouwproductie in West-Nederland gebouwd (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht). Bovendien is het aandeel van de vier grote steden, met 31,6% van de totale nieuwbouwproductie, aanzienlijk. Dit is gunstig omdat met name de economieën van Amsterdam en Utrecht bovengemiddeld groeien en de vraag naar woningen daar naar verwachting verder toe zal nemen.

Recent bracht het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid naar buiten dat zij een drieling op de Nederlandse woningmarkt ziet ontstaan. In de periferie van het land zou het aanbod van woningen de vraag kunnen overstijgen. Daarnaast bestaan er ook 'hogedrukregio's', met een tekort aan woningen, terwijl in het intermediaire tussengebied een relatief ontspannen woningmarkt zal ontstaan. Ondanks de grote vraag naar woningen in de hogedrukregio's is het van groot belang te blijven investeren in diversificatie van het woonaanbod. De lokale overheden kennen de regio en kunnen een toekomstig eenzijdig woonaanbod het best voorkomen.

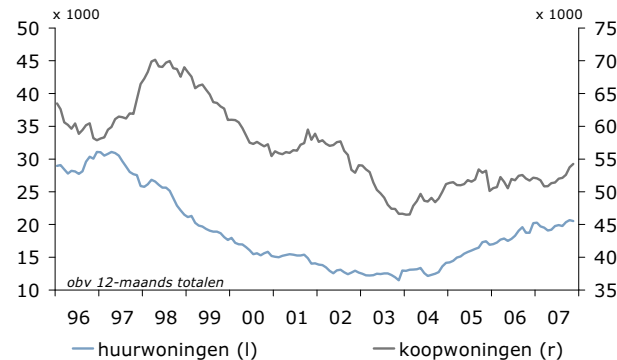
Recent bracht het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid naar buiten dat zij een drieling op de Nederlandse woningmarkt ziet ontstaan. In de periferie van het land zou het aanbod van woningen de vraag kunnen overstijgen. Daarnaast bestaan er ook 'hogedrukregio's', met een tekort aan woningen, terwijl in het intermediaire tussengebied een relatief ontspannen woningmarkt zal ontstaan. Ondanks de grote vraag naar woningen in de hogedrukregio's is het van groot belang te blijven investeren in diversificatie van het woonaanbod. De lokale overheden kennen de regio en kunnen een toekomstig eenzijdig woonaanbod het best voorkomen.

Figuur 7: Nieuwbouwproductie woningen



Bron: CBS, Rabobank

Figuur 8: Gerealiseerde nieuwbouw naar eigendom



Bron: CBS, Rabobank

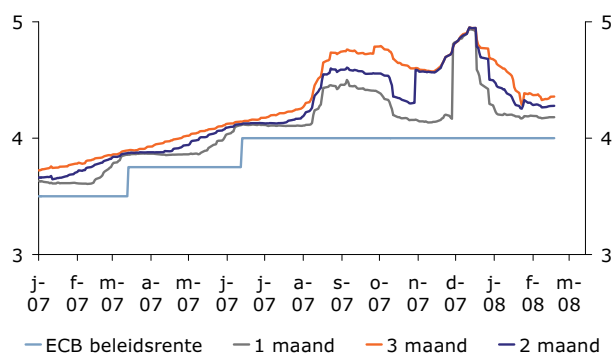
Kwartaalbericht woningmarkt

Renteontwikkelingen

Sinds de zomer van 2007 is de 3-maands interbancaire rente door een vertrouwenscrisis tussen banken sterk opgelopen. Het verschil tussen de marktrente en het officiële tarief van de ECB bereikte hierbij historische hoogtes. Vanaf het begin van 2008 is deze rente geleidelijk weer gedaald. Het verschil tussen de marktrente en de ECB beleidsrente blijft echter nog steeds groot (figuur 9). Een deel van de daling is te danken aan de verwachting van de financiële markten dat de ECB, ondanks de momenteel duidelijk te hoge inflatie, haar beleidsrente de komende maanden zal verlagen. De kans op een renteverlaging in de eurozone is inderdaad wat groter geworden, nu langzaam maar zeker blijkt dat de Amerikaanse problemen naar Europa overwaaien. De onrust op de financiële markten heeft de ECB er van weerhouden de huidige hoge inflatie met een renteverhoging te bestrijden. De economische groei van de eurozone zal in de loop van 2008 verzwakken. De inflatie zal echter het hele jaar nog hoog blijven en de ECB heeft doorgaans meer oog voor inflatie dan de Amerikaanse centrale bank. Uiteindelijk is handhaving van de prijsstabiliteit haar enige statutair vastgelegde beleidsdoelstelling. De scherpe renteverlagingen die in Amerika plaatsvonden en nog verwacht worden zullen we in Europa dan ook niet zien. Alleen als de inflatie-ontwikkeling daartoe ruimte biedt verwachten wij dat de ECB de beleidsrente in 2008 mogelijk twee keer met 0,25%-punt zal verlagen.

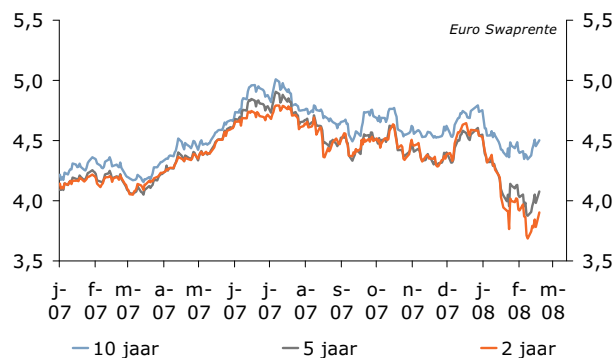
De onverminderde onrust op de financiële markten wordt inmiddels vergezeld van een sterke angst voor een Amerikaanse recessie en Europese groeivertraging. Beide factoren duwen beleggers richting staatsobligaties die sinds de zomer van 2007 al als veilige haven binnen de financiële markt fungeren. Dit leidde in de eerste maand van dit jaar tot een spectaculaire daling van met name de 2 en 5 jaars rente op staatleningen (figuur 10). Voorlopig zal de aanhoudende onrust op de financiële markten en de onzekerheid over de economische groei in de VS en de eurozone de lange rentes onder neerwaartse druk houden. Dit wordt nog verstrekt doordat de markt forse dalingen in de beleidsrente verwacht. In de tweede helft van het jaar zal de markt normaliseren. Beleggers zullen zich dan weer buiten de veilige haven van de staatsobligaties wagen. Ook zullen beleggers weer meer aandacht krijgen voor de dan nog altijd hoge inflatie. Bovendien zal de ECB zich volgens ons een stuk behoedzamer gedragen dan de markt nu denkt. Al deze factoren zorgen er voor dat de kapitaalmarktrentes vanaf de nu zeer lage niveaus zullen stijgen. Overigens vertaalt de huidige daling van de swaprentes zich op dit moment niet in lagere financieringskosten voor bedrijven en banken. Door de onrust op de financiële markten zijn de risico-opslagen sterk opgelopen; voor financiële instellingen nog sterker dan voor andere bedrijven. Daardoor werken de lage kapitaalmarktrentes ook niet, of maar beperkt, door in de hypotheekrente.

Figuur 9: Interbancaire geldmarkt komt tot rust



Bron: Reuters EcoWin, Rabobank

Figuur 10: Scherpe daling kapitaalmarkt rente



Bron: Reuters EcoWin, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Betaalbaarheid woningen

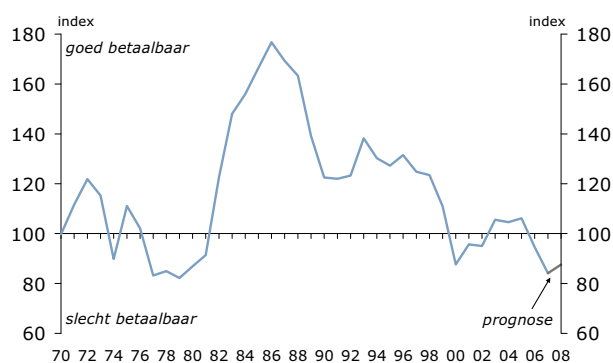
De Rabobank-betalbaarheidindex meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen in Nederland. Deze index maakt onderscheid tussen de betaalbaarheid voor starters (110% financiering) en doorstromers (70% financiering) op de woningmarkt. Heeft de index 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 koopwoningen is in 2007 flink afgenomen (figuur 11). De belangrijkste reden voor deze ontwikkeling is het oplopen van de kapitaalmarktrente, met name in het tweede kwartaal. Bovendien zijn in deze periode ook de huizenprijzen verder gestegen. Hierdoor moesten huishoudens in 2007 dieper in de buidel tasten voor de aanschaf van een koopwoning dan in de jaren daarvoor. De financieringslasten van starters op de Nederlandse woningmarkt zijn daarmee in 2007 aanzienlijk toegenomen. Zij die reeds een woning bezaten en zoals vele Nederlanders over een lange rentevaste periode beschikken merkten echter niets van deze ontwikkelingen.

De inkomensgroei heeft de lastenverzwaring slechts gedeeltelijk op kunnen vangen. Dit ondanks het feit dat de conjunctuur in 2007 bloeide en de werkloosheid in lijn met 2006 verder is afgenomen. De arbeidsmarkt is hierdoor verkrappt, wat loonruimte zou moeten doen ontstaan. Het nominaal beschikbaar gezinsinkomen nam zowel toe doordat meer mensen betaalde arbeid verrichtten en ook omdat de lonen zijn gestegen. Desondanks is de betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen in 2007 verder afgenomen, omdat de loonontwikkeling slechts gedeeltelijk opwoog tegen de stijgende financieringslasten van een koopwoning.

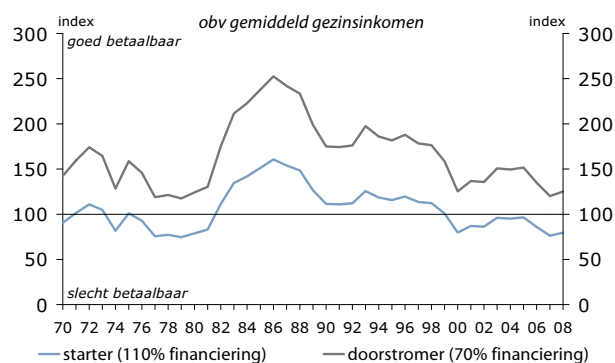
In 2008 zal de betaalbaarheid van koopwoningen per saldo iets verbeteren, doordat de inkomens verder toenemen en naar verwachting ook wordt gebroken met de rentestijgingen van de afgelopen jaren. Wel zullen de huizenprijzen verder stijgen wat een nadelig effect heeft op betaalbaarheid van koopwoningen. Ondanks het feit dat de betaalbaarheid iets zal verbeteren blijft een koopwoning met name voor veel starters buiten bereik (figuur 12). Een gemiddeld geprijsde woning is onder de huidige financieringsregels niet met anderhalf modaal inkomen te betalen.

Figuur 11: Rabobank betaalbaarheidindex



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

Figuur 12: Betaalbaarheidindex naar type koper



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Hypotheekmarkt

De productie van hypotheeklen is in 2007 flink gedaald en komt in aantallen uit op 452.335 (figuur 13). Dat is ruim 80.000 hypotheeklen minder dan in 2006, wat overeenkomt met een afname met 15,2%. Hoewel ook het aantal nieuw verstrekte hypotheeklen afneemt komt de afname vooral voor

rekening van het aantal oversluitingen. Relatief veel huishoudens hebben de afgelopen jaren reeds hun hypotheek overgesloten om te profiteren van de dalende rente. Doorgaans hebben zij hun hypotheeklen voor een lange renteperiode vastgezet. Nu de rentetarieven in 2007 verder zijn gestegen wordt oversluiten opnieuw minder aantrekkelijk.

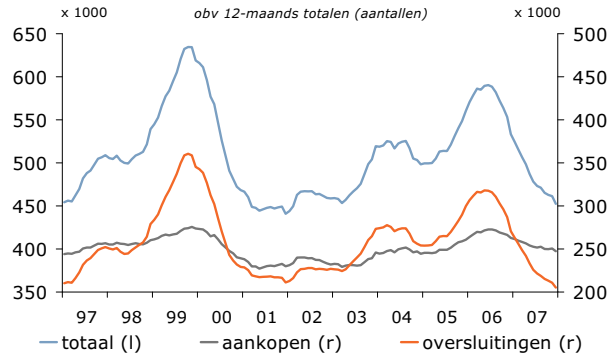
Ook in waarde is de hypotheekproductie in 2007 aanzienlijk gedaald. In totaal is voor € 107.578 miljoen aan hypotheeklen verstrekt, wat 9,5% minder is dan in 2006. Wel is deze daling kleiner dan in aantallen, waardoor de gemiddelde hypotheeksom, evenals voorgaande jaren, verder is toegenomen (figuur 14). Verder zien we dat de gemiddelde hoofdsom voor nieuwe hypotheeklen structureel hoger is dan van oversluitingen. Dat ligt ook voor de hand, aangezien de huizenprijzen in deze periode zijn gestegen. Nieuwe hypotheeklen worden immers afge-

sloten om op dat moment een woning aan te schaffen en oversluitingen betreffen woningen die in het verleden reeds zijn gekocht tegen het toen lagere prijsniveau.

Ondanks de afname van de hypotheekproductie is de netto hypotheekverstrekking in de eerste drie kwartalen van 2007 toegenomen met € 28 miljard (figuur 15). De totale Nederlandse hypotheekschuld komt daarmee uit op € 556 miljard, zo blijkt uit cijfers van DNB.

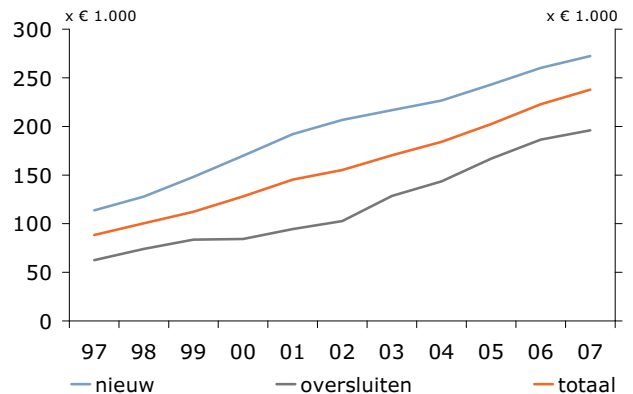
Voor de stabiliteit van de Nederlandse woningmarkt is het van groot belang dat de hypotheekverstrekking wordt afgestemd op de persoonlijke situatie van individuele huishoudens. De onafhankelijkheid van financieel advies dient dan ook gewaarborgd te zijn. Perverse prikkels, zoals die bijvoorbeeld door Elq aan intermediairs worden aangeboden, in de vorm van snoepreispjes en andersoortige vergoedingen voor het intermediair in ruil voor een minimale productieomvang zijn daarom niet wenselijk. Na de recente problemen in de VS met sub-prime hypotheeklen geldt dit in meerdere mate voor hypotheeklen met een verhoogd risico.

Figuur 13: Volumeontwikkeling hypotheekproductie



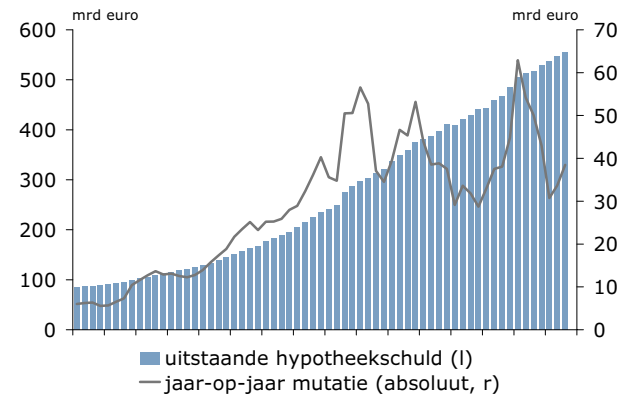
Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 14: Gemiddelde hypotheeksom per jaar



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 15: Uitstaande hypotheekschuld



Bron: Kadaster, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Huurwoningen

De aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt gaat veelal uit naar de markt voor koopwoningen. Dit geldt vooral waar het om nieuwbouw gaat. De omvang van de markt van nieuwe huurwoningen is weliswaar een stuk geringer dan die van nieuwe koopwoningen, maar daarom zeker niet van minder belang. Nieuwe huurwoningen kunnen ook een belangrijke rol vervullen bij het functioneren van de woningmarkt. We gaan dan ook nader in op recente ontwikkelingen op de markt van nieuwe huurwoningen.

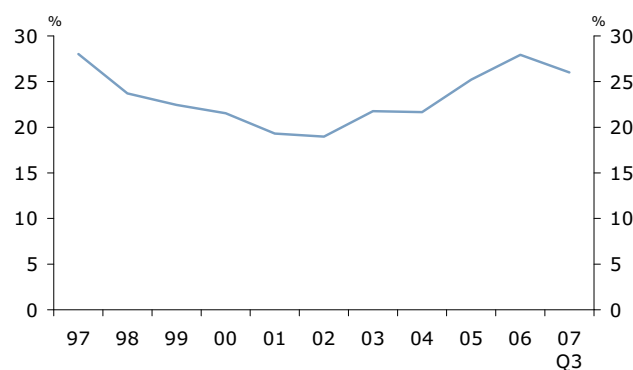
Nieuwbouw

De afgelopen 10 jaar is de productie van nieuwe huurwoningen in eerste instantie sterk teruggelopen. Werden in 1997 nog 25.876 nieuwe huurwoningen voltooid, in 2002 waren dit er nog maar 12.654. Vanaf 2003 is de nieuwbouw van huurwoningen langzaam uit het dal gekropen. In 2006 werden ruim 20.000 nieuwe huurwoningen voltooid en in november 2007 bedraagt het 12-maandscijfer 20.517. De totale nieuwbouw van alle woningen, zowel koop als huur, daalde de afgelopen 10 jaar eveneens, maar aanvankelijk was de daling bij koopwoningen minder sterk dan bij huurwoningen. Als gevolg hiervan nam het aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie eerst sterk af, van 28% in 1997 tot 19% in 2002 (figuur 16). Vanaf 2003 steeg het aantal opgeleverde huurwoningen en nam het aandeel in de totale woningproductie weer toe, zodat in 2006 vrijwel het zelfde aandeel als in 1997 werd bereikt.

Samenstelling nieuwbouw

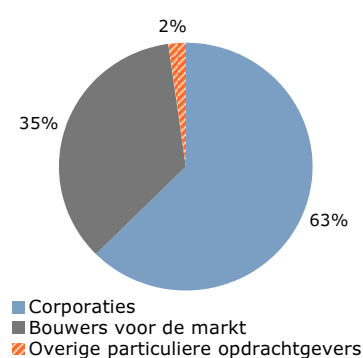
In 1997 bestond ruim 71% van de nieuwe huurwoningen uit meergezinswoningen (appartementen). In de periode daarna is het aandeel appartementen voortdurend gedaald tot circa 46% in 2004. Vanaf 2005 begon dit aandeel weer toe te nemen tot ruim 64% in 2006. De toename van het aantal nieuwe huurwoningen werd in belangrijke mate veroorzaakt door een sterke groei van het aantal nieuwe meergezinshuurwoningen. Dit was deels het gevolg van de veranderingen in het ruimtelijk beleid, waarbij het accent in de woningproductie in toenemende mate in bestaand stedelijk gebied kwam te liggen. In de koopsector is het aandeel meergezinswoningen in de nieuwbouw overigens nog sterker toegenomen, van 12,5% in 1997 tot 26% in de eerste 9 maanden van 2007. Als gevolg hiervan bestaat de totale nieuwbouw van appartementen steeds minder vaak uit huurwoningen en steeds vaker uit koopwoningen: in 1997 was 69% van de nieuwe appartementen een huurwoning; in de eerste 3 kwartalen van 2007 was dit nog maar bij 45% van de opgeleverde appartementen het geval.

Figuur 16: Aandeel huurwoningen in nieuwbouwproductie



Bron: CBS, Rabobank

Figuur 17: Nieuwe huurwoningen naar opdrachtgever (2006)



Bron: CBS, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Type verhuurder

Corporaties vormen de belangrijkste opdrachtgever voor de nieuwbouw van huurwoningen. Hun aandeel in de nieuwbouwproductie van 2006 bedroeg ongeveer 62%. Het overige aandeel werd gerealiseerd in opdracht van commerciële verhuurders zoals institutionele beleggers of particuliere verhuurders (figuur 17). Wel daalt het aandeel van corporaties in de bouw van huurwoningen. Dit is mede het gevolg van een toename van de activiteiten van de bouwers voor de markt (projectontwikkelaars en beleggers) in deze sector. Daarnaast hadden corporaties met een steeds groter wordende onrendable top die het bouwen van nieuwe huurwoningen bemoeilijkte.

Kenmerken nieuwe huurwoningen

De gemiddelde huur van de in 2004 en 2005 betrokken nieuwe huurwoningen bedroeg € 545 per maand. Het gemiddeld aantal kamers bedroeg 3,3, het gemiddelde oppervlak van de woonkamer 31,8m² en het gemiddelde totale woonoppervlak was 92,9m². De duurdere woningen, met een huur boven de € 500, zijn duidelijk groter dan de lager geprijsde woningen. Zo is het gemiddeld oppervlak van de woonkamer 8m² groter en het gemiddelde totale woonoppervlak ruim 27m² groter dan dat van goedkopere huurwoningen. Ongeveer 31% van de woningen is speciaal bestemd voor ouderen.

Bewoners nieuwe huurwoningen

Nieuwe huurwoningen worden in sterke mate door kleine huishoudens betrokken. Circa 46% van de huurders van een nieuwe huurwoning bestaat uit een eenpersoonshuishouden. In de goedkopere huursector is dit aandeel met 58% duidelijk hoger dan in de duurdere huursector (34%). In de duurdere huursector vormt de groep tweepersoonshuishoudens de meest voorkomende categorie huurders (42%). Bewoners van nieuwe huurwoningen hebben een gemiddeld huishoudinkomen van € 22.540. De bewoners van de duurdere huurwoningen hebben een duidelijk hoger inkomen dan de bewoners in het goedkopere marktsegment: € 36.148 tegen € 22.496. Dit is mede het gevolg van het veel grotere aandeel tweeverdieners bij de huurders van duurdere huurwoningen: 59% tegen 33%, wat weer een logisch gevolg is van het grotere aandeel meerpersoonshuishoudens in dit segment. Als gevolg daarvan ontvangen bewoners van de goedkopere huurwoningen veel vaker huursubsidie (46%) dan de bewoners in de duurdere sector (15%). Nieuwe huurwoningen worden grotendeels betrokken door doorstromers. Het aandeel starters en semi-starters¹ is met 22% vrij beperkt. Zij komen relatief het vaakst in goedkopere huurwoningen terecht. Bij woningen met een huur beneden € 500 bestaat 29% van de huurders uit starters en bij woningen met een huur van € 500 en hoger is dit 15% (figuren 18 en 19). In de goedkopere huursector vormen doorstromende huurders veruit de grootste groep. In de duurdere huursector nemen doorstromende huurders eveneens het leeuwendeel voor hun rekening, maar het aandeel van doorstromers uit de koopsector is met 31% aanzienlijk groter (figuur 19). De huursector en vooral de wat duurdere huursector is mede van belang in verband met de doorstroming van koop naar huur van doorgaans wat oudere woningbezitters. Van de doorstromers vanuit een koopwoning naar een nieuwe huurwoning is 73% ouder dan 54 jaar. Doorstromers afkomstig uit een huurwoning zijn een stuk jonger: Het aandeel ouderen vanaf 55 jaar bedraagt in deze groep 39%. Bewoners van nieuwe huurwoningen hebben doorgaans een bewuste keuze voor hun woning gemaakt: 78% geeft aan bewust voor de woning en/of de buurt te hebben gekozen en veel minder (vaak) 22% vanwege de beschikbaarheid op korte termijn van de woning. Hoewel men er nog maar vrij kort woont, geeft 62% aan gehecht te zijn aan hun woning.

¹ Semi-starter: een huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige zelfstandige woning niet beschikbaar komt voor de woningmarkt.

Kwartaalbericht woningmarkt

Verhuisgeneigdheid

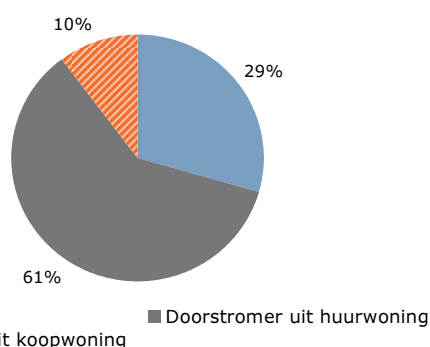
Ondanks het feit dat de bewoners van de onderzochte nieuwe huurwoningen nog maar kort geleden hun woning hebben betrokken, heeft circa een kwart van hen toch al weer plannen om de komende twee jaar te gaan verhuizen. De wens om opnieuw te gaan verhuizen is het grootst bij recente starters (34%), jongere huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (49%) en bij bewoners van kleine woningen bestaande uit 2 kamers of minder. Deze groepen overlappen elkaar voor een deel. Een te geringe woonkwaliteit is bij een belangrijk deel van deze huurders de achterliggende oorzaak van het voornemen om al snel weer te gaan verhuizen. Zo vinden de potentiële verhuizers de woning veel vaker te klein of te groot, of de indeling niet geschikt dan niet-verhuizers. Daarnaast zijn potentiële verhuizers ook minder tevreden met de woonomgeving. Al deze verschillen hangen samen met het feit dat de groep met verhuisplannen relatief vaak (43%) niet bewust voor hun woning heeft gekozen. De belangrijkste reden voor de keuze van de huidige woning was dat deze woning als eerste beschikbaar was.

Nieuwe huurwoningen vormen vanwege de hogere huren, vergeleken met bestaande huurwoningen, een wat gemakkelijker toegankelijk marktsegment vanwege de doorgaans kortere wachttijden. Wel krijgt dit segment te maken met een hogere mutatiegraad. Voor een deel van de huurders in dit segment vormt de nieuwe huurwoning slechts een korte tussenstap in de verdere wooncarrière. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden met hun nieuwe huurwoning, maar de tevredenheid ligt bij de potentiële verhuizers met 74% wel duidelijk lager dan bij de huurders zonder verhuisplannen. Van deze groep is 94% tevreden of zeer tevreden met de huidige woning.

Conclusie

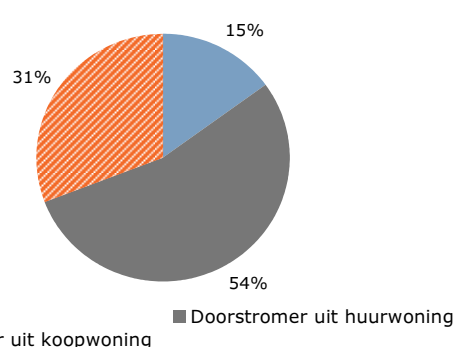
Na enkele jaren van een dalende productie is het aanbod van nieuwe huurwoningen weer aan het groeien. Geconcludeerd moet worden dat het aanbod van nieuwe huurwoningen niet optimaal aansluit op de vraag. Een groot deel van het huuraanbod bestaat uit niet te dure appartementen met corporaties als opdrachtgever. Vooral voor jongere bewoners bieden nieuwe huurwoningen te weinig kwaliteit, waardoor men op korte termijn weer denkt te verhuizen. Deze hoge mutatiegraad is minder wenselijk met het oog op een stabiele buurtopbouw. Het aandeel van de marktsector en daarmee het aanbod aan wat duurdere en meer kwaliteit biedende huurwoningen is van de andere kant vrij beperkt. Duurdere huurwoningen blijken een belangrijke functie te kunnen vervullen in de doorstroming van oudere woningbezitters. De markt voor nieuwe huurwoningen zal zich in de toekomst meer moeten gaan richten op het wat hogere kwaliteitsegment.

Figuur 18: Vorige woonsituatie huurwoningen < € 500



Bron: WoON 2006, Rabobank

Figuur 19: Vorige woonsituatie huurwoningen > € 500



Bron: WoON 2006, Rabobank

Kwartaalbericht woningmarkt

Vergrijzing

Vergrijzing staat in het middelpunt van de belangstelling. Er zijn grote zorgen over de betaalbaarheid van de oudedagsvoorziening en over de omvang van de vraag naar zorg in de toekomst. Daarnaast zal de vergrijzing naar verwachting een grote invloed op de woningmarkt hebben. Terwijl vergrijzing op nationaal niveau echter nog een vraagstuk van de toekomst is, is deze in een aantal regio's in ons land nu al in volle gang. Onderstaande bijdrage duidt eerst oorzaak en omvang van de vergrijzing en brengt dan de regionale verschillen van de vergrijzing en de factoren daarachter in kaart.

Van oude mensen, de vergrijzing die voorbijgaat

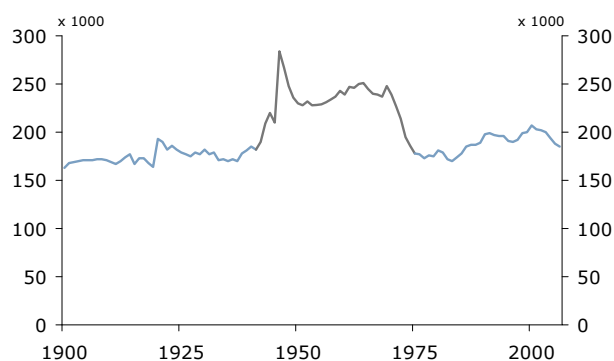
Nederland vergrijst. Het aantal ouderen, zowel in absolute zin als qua aandeel in de bevolking, neemt toe. Telde ons land in 1950 ruim driekwart miljoen inwoners van 65 jaar of ouder (8% van de bevolking), in 2006 was hun aantal al 2,3 miljoen (14,5%) en in 2020 zal dat naar verwachting zijn opgelopen tot 3,3 miljoen (20%; Primos). Daarnaast is voor de leeftijdscategorie tussen 45 en 64 jaar sprake van een sterke groei qua omvang en aandeel in de bevolking.

De vergrijzing is voornamelijk het gevolg van de 'babyboom', het grote aantal geboorten in de periode 1943¹-1972², in vergelijking met de decennia daarna (figuur 20). Deze 'babyboomers' worden voorgedaan en opgevolgd door veel kleinere generaties ('ontgroening') en nemen daardoor gedurende hun gehele leven een prominente positie in de Nederlandse bevolking in. Aan het einde van de 'babyboom', midden jaren '70, bedroeg hun aandeel 51%, maar sindsdien neemt het door versterving en emigratie af, tot 48% in 1990 en naar verwachting tot 40% in 2020. De rol van de 'babyboomers' is in de loop van de tijd echter aan verandering onderhevig, zoals blijkt uit de 'golven' die de grafiek van de omvang van de leeftijdscategorieën in de afgelopen decennia vertoont (figuur 21). Als kind in de jaren '50 en '60 en als jongvolwassene in de jaren '70 en '80 zorgden zij voor een 'jong gezicht', maar als 'oudere jongere' in het huidige tijdsgewricht en als oudere in de komende decennia geven zij vorm aan de vergrijzing in Nederland. Van de acht miljoen Nederlanders die rond 2020 de leeftijd van 45 jaar zullen zijn gepasseerd, behoren ruim 6,6

¹ Doorgaans wordt 1946, het met het grootste aantal geboorten ooit (284.000), als startjaar voor de 'babyboom' genoemd. In de drie jaren daarvoor stak het aantal geboorten echter ook al ver uit boven het niveau voor de jaren '20 en '30. Ook qua geboortecijfer waren deze jaren uitzonderlijk. Terwijl het aantal geboorten per 1.000 inwoners gedurende vrijwel de gehele 20^e eeuw daalde, was in 1920, 1942, 1943, 1944 en 1946 sprake van een stijging.

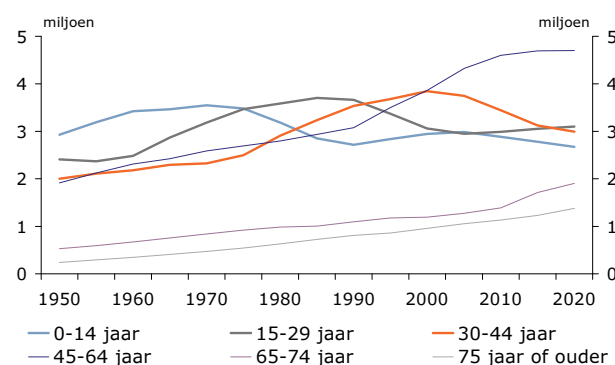
² In 1973 daalde het aantal geboorten in Nederland na 30 jaar weer tot onder de 200.000. Daarmee kwam het aantal geboorten in absolute zin weer in de buurt van het voor de 20^e eeuw normale niveau.

Figuur 20: Aantal geboorten in Nederland 1990-2005



Bron: CBS

Figuur 21: (Prognose) omvang leeftijdscategorieën in Nederland 1950-2020



Bron: ABF-Research, CBS

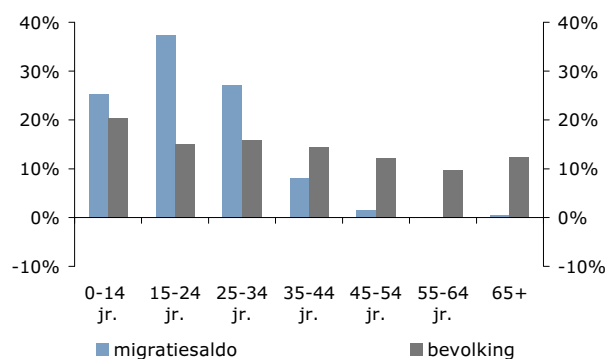
Kwartaalbericht woningmarkt

miljoen mensen tot de generatie van de 'babyboomers', die dan tussen 45 en 75 jaar oud zal zijn. In de kwart eeuw daarna zal een groot deel van de 'babyboomers' sterven en zullen de leeftijdscategorieën van 45 jaar en ouder qua omvang gaan krimpen.

Daardoor zal de omvang van de Nederlandse bevolking na 2020 geleidelijk gaan afnemen.

Naast de loop van het geboortecijfer speelt de buitenlandse migratie een bescheiden rol bij de vergrijzing. Migranten, inkomend én uitgaand, zijn doorgaans jong (figuur 22). Het migratieoverschot deed in de afgelopen decennia de omvang van de leeftijdscategorieën tot 45 jaar met gemiddeld 0,5% per jaar toenemen³. Op het moment dat de migratie plaatsvindt, werkt dit immigratieoverschot matigend op de vergrijzing, maar uitgaand van de aanname dat de migranten in ons land blijven op lange termijn juist versterkend.

Figuur 22: Gemiddelde leeftijdsamenstelling bevolking en migratiesaldo Nederland 1972-2006



Bron: ABF-Research

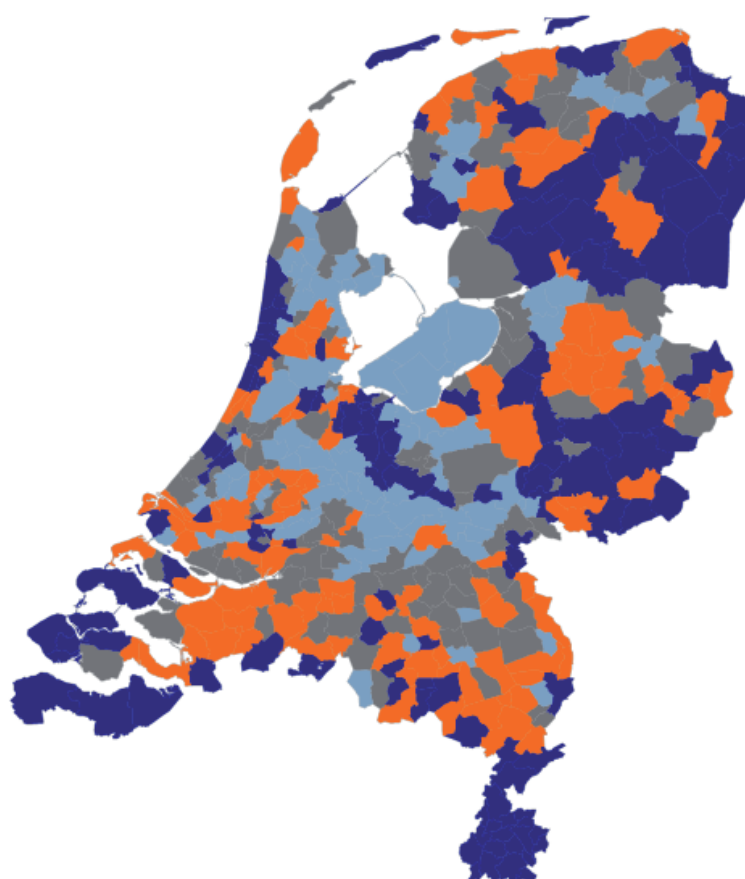
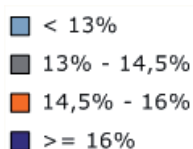
Jong van hart, grijs aan de slapen

De vergrijzing is niet in alle delen van het land even ver voortgeschreden (figuur 23). In het algemeen zijn de

randen van het land meer vergrijsd dan het hart van het land en zijn gemeenten meer vergrijsd naarmate ze een 'landelijker' karakter hebben. Zeeland, Zuid-Limburg, de Achterhoek en Drente

³ Het aantal emigranten is stabiel op 0,5% van de bevolking, het aantal immigranten, en daarmee het migratiesaldo, varieert echter met de economische conjunctuur: dalen van rond 0,6% in 1983, 1996 en 2005 en pieken van rond 0,9% in 1975, 1990 en 2001.

Figuur 23: Aandeel leeftijdscategorie 65 jaar of ouder per gemeente 2007



Kwartaalbericht woningmarkt

zijn de sterkst vergrijsde regio's. In het (economische) hart van het land zijn de lommerrijke streken met sterke restrictie op woningbouw, zoals Kennemerland, Gooi en Veluwe, sterk vergrijsd. Onder de doorgaans 'jonge' grote steden zijn Zaanstad, Rotterdam, Dordrecht, Breda en Eindhoven opvallende, 'grijze' uitzonderingen.

Vergrijzing als erfenis van het verleden

Bij deze regionale variatie in vergrijzing speelt, net als op landelijk niveau, de natuurlijke aanwas in verleden en heden de hoofdrol. Tot de grote daling van het aantal geboorten in de jaren '70 was de natuurlijke aanwas vooral in overwegend katholieke streken in het zuiden en oosten van ons land zeer sterk. Nu, ruim een halve eeuw na het begin van de babyboom, kennen deze regio's een zeer sterke groei van het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën van 45 jaar of ouder (figuur 24). Was de bevolking hier destijds relatief jong, nu is zij juist relatief oud. De natuurlijke aanwas in orthodox-protestantse kring is minder sterk gedaald dan gemiddeld. Er was in de zone met een aanzienlijk aandeel van orthodoxe protestanten in de bevolking, de 'Bible-Belt', slechts in beperkte mate sprake van 'ontgroening' en daardoor is het effect van de vergrijzing er relatief beperkt.

Verjonging door buitenlandse migratie

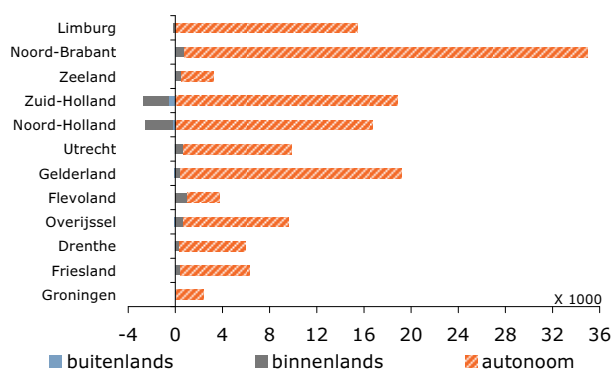
In de grootstedelijke regio's in het westen, en in een aantal regio's in het noorden, is ook de buitenlandse migratie een factor van betekenis achter de beperking van de vergrijzing. In de eerste plaats kennen deze regio's per saldo een forse instroom van, veelal jonge, buitenlandse migranten. Bovendien zijn deze migranten voor een aanzienlijk deel afkomstig uit culturen waar een groot kindertal gebruikelijk is. Weliswaar neemt deze traditionele instelling met de jaren sterk af, maar met name voor Marokkaanse vrouwen is het gemiddeld kindertal (3) nog altijd fors groter dan gemiddeld in Nederland (1,7)⁴.

Leeftijdgebonden trek door het land

Tot slot speelt de binnenlandse migratie een rol in de regionale verschillen qua vergrijzing. Daarbij is niet in de eerste plaats de migratie van de ouderen zelf van belang, maar juist de migratie van de jongere leeftijdscategorieën. Jongere leeftijdscategorieën zijn veel mobieler dan oudere (figuur 25). Gemiddeld verhuist jaarlijks nog geen 2% van de ouderen naar een andere gemeente, van de jongvolwassenen is dat bijna 9%. Zij trekken omwille van werk of opleiding naar de (grote) steden, veelal in het hart van het land. De stedelijke bevolking is daardoor relatief jong. Zodra de fase van gezinsvorming is aangebroken, verruilen velen de (centrale) stad voor de buitenwijken of

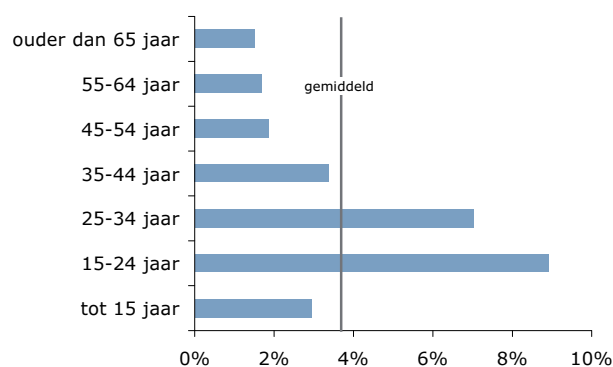
⁴ RPB, 2006: Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL

Figuur 24: Samenstelling gemiddelde jaarlijkse groei leeftijdscategorie 65 jaar of ouder per provincie 2001-2005



Bron: ABF-Research

Figuur 25: Gemiddelde jaarlijkse binnenlandse migratie per leeftijdscategorie 2000-2004



Bron: ABF-Research

Kwartaalbericht woningmarkt

voorsteden, eveneens voornamelijk in het centrale deel van het land. Als de kinderen het huis hebben verlaten, verhuizen ouderen per saldo naar het landelijk gebied. Deze migratiestroom richt zich ook op de regio's aan de randen van het land, in Zeeland, Drenthe en Friesland (figuur 26).

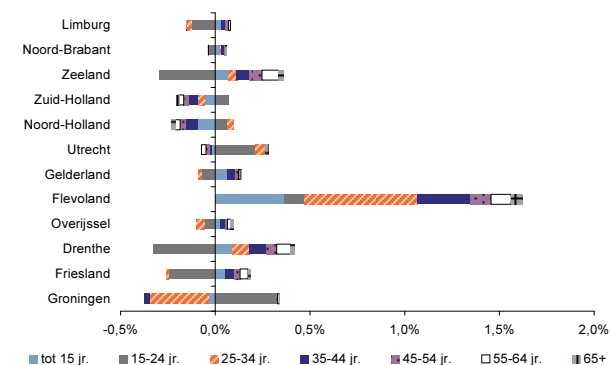
Bestendinging van het patroon

Ondanks deze regionale verschillen, zal de komende jaren naar verwachting in het gehele land sprake zijn van toename van het aantal ouderen en hun aandeel in de bevolking. De groei van het aandeel van ouderen zal het kleinst zijn in gemeenten waar de natuurlijke aanwas groot is. Dat is het geval in een aantal gemeenten in de 'Bible Belt', zoals Urk, Renswoude en Bunschoten, en in gemeenten met grote nieuwbouwwijken, zoals Lansingerland, Barendrecht, Utrecht (Leidsche Rijn) en Almere. Daarnaast zal nauwelijks verandering optreden in het buitenlands en binnenlands migratiepatroon. Het regionale patroon van meer en minder vergrijsde regio's verandert daardoor niet. In het hart van het land en in de steden zal de bevolking relatief jong blijven, in het landelijk gebied, het noorden, oosten en zuiden, zal de bevolking relatief oud blijven.

En de woningmarkt?

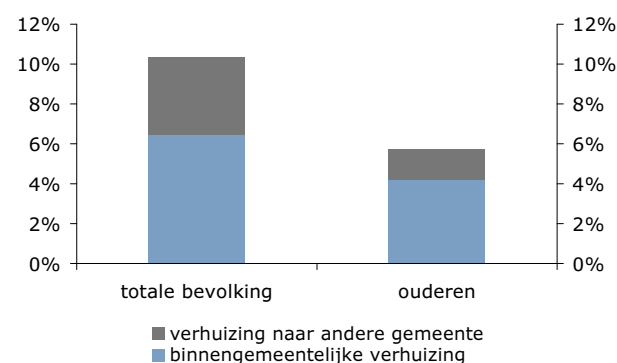
In deze regio's zullen ouderen dus een relatief groot deel van de vraag naar woningen voor hun rekening nemen. Dat houdt echter niet in dat daar dan ook op zo kort mogelijke termijn specifiek voor ouderen gebouwd moet worden. Het verbouwen van bestaande woningen lijkt een goedkopere en betere strategie. Ouderen zijn niet eenduidig in hun woonwensen, die variëren van 'geborgd en onder elkaar' tot volledig gemengd met andere bevolkingsgroepen, en van 'landelijke rust' tot stedelijk-dynamisch. Bovendien speelt een rol dat de Nederlander gemiddeld tot 75 jaar in redelijke tot goede gezondheid leeft. Tot het moment waarop zich gebreken aandienen of de partner wegvalt is er voor ouderen weinig aanleiding om de eigen, vertrouwde omgeving te verlaten en zijn zij veel minder dan gemiddeld geneigd om te verhuizen. Terwijl gemiddeld rond 30% van de Nederlanders aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen, is dit aandeel onder ouderen minder dan 15%. Als ouderen al verhuizen, gebeurt dit bovendien relatief vaak binnen de eigen gemeente, maar ook daar zijn zij minder mobiel dan gemiddeld (figuur 27). Pas vanaf 75 jaar ondervinden mensen meer of minder ernstige hinder van gezondheidsklachten en komt verhuizing aan de orde. De komende jaren lijkt dan ook nog geen sprake te zullen zijn van een sterke toename van de verhuisingeneigtheid onder ouderen. Eerst rond 2020, driekwart eeuw na het begin van de babyboom, zullen de ouderen naar verwachting in beweging komen.

Figuur 26: Samenstelling gemiddeld jaarlijks migratiesaldo 2000-2004



Bron: ABF-Research

Figuur 27: Gemiddelde jaarlijkse binnenlandse migratie en binnengemeentelijke verhuizingen 1995-2006



Bron: ABF-Research

Kwartaalbericht woningmarkt

Vooruitzichten woningmarkt

De markt voor Nederlandse koopwoningen vertoont enkele tekenen van stagnatie. In 2007 zijn 3,5% minder koopwoningen verkocht dan in 2006, terwijl het aanbod van koopwoningen datzelfde jaar is toegenomen met 5,4%. Deze ontwikkelingen zijn nadelig voor de doorstroming op de markt voor Nederlandse koopwoningen. Verder zijn de huizenprijzen wel verder gestegen, maar de toename is minder groot dan in voorgaande jaren. Wel gunstig voor de Nederlandse markt voor koopwoningen is dat het 12-maands totaal van de nieuwbouwproductie van koopwoningen met ruim 2.500 woningen is toegenomen en inmiddels weer het niveau uit 2002 heeft bereikt.

Ook in 2008 staat de Nederlandse economie er positief voor, maar de vooruitzichten zijn wel minder positief dan vorig jaar. De Nederlandse economie draait op volle toeren, maar de groei zal dit jaar afnemen. Voor 2008 voorzien we een groei met 2¾%, waarbij er bovendien belangrijke neerwaartse risico's zijn. Eén van deze risico's is de groei in de Europese landen om ons heen. Valt deze tegen, dan heeft dat ook negatieve gevolgen voor de Nederlandse groeiverwachting. Een tweede risico vormt de impact van de kredietcrisis op de reële economie. Dit risico is enerzijds dat er minder krediet verstrekt zal worden en anderzijds dat krediet duurder wordt door hogere risico-opslagen.

Kijken we naar de arbeidsmarkt, dan zien we dat de werkloosheid verder daalt en werkgevers te kampen hebben met tekorten. De participatiegraad neemt hierdoor toe en door de verkrapping van de arbeidsmarkt kunnen ook de lonen in 2008 stijgen. Het reëel beschikbaar gezinsinkomen neemt door deze ontwikkelingen toe. Wel is het consumentenvertrouwen in september 2007 aanzienlijk gedaald en heeft het zich na die tijd gestabiliseerd op een lager niveau. Wel gunstig is dat de voor de koopwoningmarkt belangrijke deelinindicator 'koopbereidheid' inmiddels weer positief is.

Ondanks het huidig gunstig economisch tij dreigt de Nederlandse markt voor koopwoningen te stagneren. Aan deze ontwikkeling ligt de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod van koopwoningen in verschillende Nederlandse regio's ten grondslag. Hierbij geldt dat de regio's met de grootste mismatch ook de grootste prijsontwikkelingen laten zien. Bovendien kunnen er binnen een regio verschillen ontstaan naar specifieke woningtypen of wijken en buurten.

De betaalbaarheid van koopwoningen kan in 2008 iets verbeteren. Enerzijds door de verwachte loonsontwikkeling en anderzijds door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. We verwachten overigens dat de lagere kapitaalmarktrentes niet, of slechts gedeeltelijk doorwerken in de hypotheektarieven. Dit komt omdat de risico-opslagen van financiële instellingen sterker oplopen dan van andere bedrijven. Hoewel starters van de iets verbeterde betaalbaarheid kunnen profiteren zullen zij ook in 2008 bijzonder diep in de buidel moeten tasten voor hun eerste koopwoning. Mogelijk komen zij tot de conclusie dat een eigen woning in een specifieke regio ook in 2008 onbereikbaar is.

Op grond van het in Nederland nog steeds positief economisch tij, de verwachte groei van de lonen en de daaraan gekoppelde iets verbeterende betaalbaarheid van koopwoningen en de structurele krapte op de Nederlandse woningmarkt verwachten wij dat de gemiddelde huizenprijs verder zal stijgen. Door de stagnatie op de woningmarkt voorzien wij echter in 2008 een beperkte stijging met 3¼%.

Kwartaalbericht woningmarkt

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2005	2006	2007	2008 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	5,1	4,8	3,3	3¼
Kadaster (gemiddelde huizenprijs)	4,7	5,9	5,3	-

Aantallen

x duizend	2005	2006	2007	2008 ^a
Verkooptransacties	207	210	202	200
Nieuwbouw	67	72	75 ^a	80

Aantallen

	2005	2006	2007	2008
Onvrijwillige verkopen	1.911	1.968	1.811	-

Economische kerngegevens (december 2007)

	2005	2006	2007	2008 ^a
BBP (volumegroei, %)	1,5	3,0	3¼ ^a	2¾
Inflatie (%)	1,7	1,1	1,6	2¼
Werkloosheid (x duizend)	483	413	344 ^a	297

Rabobank betaalbaarheidindex

x duizend	2005	2006	2007	2008 ^a
Betaalbaarheidindex ^b	106	95	84	88

Rente^c

Niveau (%)	19 februari 2008	+3m ^d	+12m ^d
3-maands Eurozone	4,36	3,84	3,63
10-jaars Euroswap	4,47	4,23	4,50
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	5,12 ^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 november 2007, DNB

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 Ecowin, 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.

Het Directoraat 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'.

Afsluitdatum: 19 februari 2008

Tekstbijdragen:

Martijn de Jong-Tennekes, Rick Kraan (Rabo Bouwfonds Property Development), Tim Legierse, Frits Oevering,

Eindredactie:

Drs W.W. Boonstra, hoofd Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

C.R.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