

Woningmarkt

Stijgende huizenprijzen

De vooruitzichten voor de woningmarkt zijn positief. Wij verwachten dat de huizenprijzen in 2006 gemiddeld met 4½% zullen stijgen en in 2007 met 3¼%. Het macro-economisch herstel zet door en ook de consument gaat meer uitgeven. De eerste signalen van een impuls in de loonontwikkeling als gevolg van een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid zijn reeds zichtbaar. Met name voor doorstromers is de verslechterde betaalbaarheid in het huidige economisch klimaat niet doorslaggevend.

Huizenprijzen gestegen in tweede kwartaal 2006

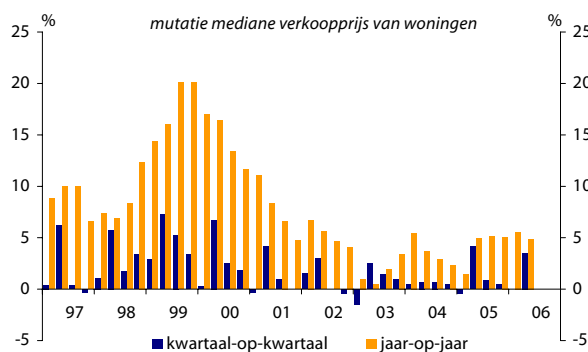
De in het tweede kwartaal gebruikelijke stijging van de huizenprijzen trad ook dit jaar op. Volgens de registratie van de NVM was de gemiddelde huizenprijs 3,5% hoger dan tijdens het eerste kwartaal van 2006. Deze kwam daarmee uit op € 236.000. Ten opzichte van een jaar eerder betreft dit een toename van 4,9%. Hoewel de hypotheekrente langzaam oploopt blijft de vraag naar koopwoningen hoog en stijgen de prijzen aanzienlijk. Vooral nog is er dus geen sprake van sterke negatieve gevolgen van de renteontwikkeling op de huizenmarkt.

Alle typen woningen zijn in trek. Wordt een onderscheid gemaakt naar verschillende woningtypen, dan zijn de onderlinge verschillen in de gemiddelde prijsontwikkeling per woningtype beperkt. Bezien over een periode van 12 maanden bedraagt de gemiddelde prijsontwikkeling per woningtype rond de 5%.

Toenemend aantal verkooptransacties

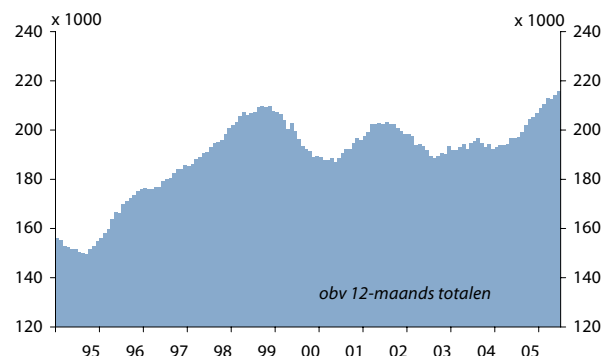
Het aantal verkooptransacties blijft onverminderd hoog. Het Kadaster registreerde in het tweede kwartaal 53.203 verkopen in de bestaande woningvoorraad. Dit is een stijging van 5,2% ten opzichte van een jaar eerder. De opgaande beweging die medio 2005 begon, blijft daarmee doorzetten. Vooral nog lijdt het aantal transacties niet onder de oplopende hypotheekrente. De positieve ontwikkelingen in het economisch klimaat (waaronder een toename van de werkgelegenheid en de lonen) en de toename van het consumentenvertrouwen overtreffen de neerwaartse druk van de stijgende hypotheekrente. De gunstige ontwikkelingen in de eerste helft van het jaar wekken de verwachting dat het aantal verkooptransacties dit jaar het recordaantal uit 1999, waarin ruim 207.000 koopwoningen van eigenaar wisselden, zal overtreffen. Het aantal gedwongen verkopen lijkt zijn top in 2006 te hebben bereikt. In het tweede kwartaal registreerde het Kadaster 453 gedwongen verkopen, wat voor het tweede kwartaal op rij een daling betekende.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande woningen



Bron: NVM

Figuur 2: Aantal transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

Woningmarkt

Tegenvallende nieuwbouwproductie

Evenals voorgaande jaren valt de productie van nieuwbouwwoningen tegen. Wel zijn er de eerste 5 maanden van 2006 5,6% meer woningen gebouwd dan in dezelfde periode vorig jaar. De eind 2003 ingezette opwaartse trend in het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen lijkt zich te stabiliseren rond het niveau van circa 70.000 woningen per jaar. Dit is ver beneden het door het ministerie van VROM gestelde doel van 445.000 nieuwbouwwoningen in de periode 2005 tot 2010. Om dit te realiseren zal het aantal opgeleverde woningen de komende jaren aanzienlijk moeten toenemen tot circa 100.000 woningen per jaar. Positiever is het aantal verleende vergunningen gedurende de eerste 5 maanden van 2006. Dat bedraagt ruim 40.000; het hoogste aantal sinds 1994. Het aantal nog gereed te komen nieuwbouwwoningen is hierdoor met 10% opgelopen tot circa 160.000 woningen.

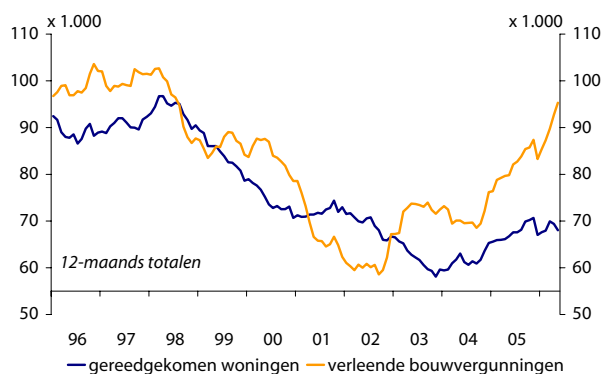
Wij verwachten dat de krapte op een groot deel van de woningmarkt zal blijven bestaan. Reden hiervoor is dat nu al jarenlang te weinig woningen zijn gebouwd. Nog steeds loopt het tekort aan woningen jaarlijks op. Verder zal het enige tijd duren voordat de recent verstrekte vergunningen extra woningen opleveren.

Betaalbaarheid onder druk

De betaalbaarheid van koopwoningen staat al lange tijd onder druk door de sterke stijging van de gemiddelde huizenprijs. Deze stijging overtreft de inflatie en de stijging van het gemiddelde gezinsinkomen al jaren. Bovendien lopen de rentetarieven sinds midden 2005 langzaam op, wat de afgelopen kwartalen tot een verdere verslechtering van de betaalbaarheid heeft geleid. Aan deze beweging komt voorlopig nog geen einde. Weliswaar zullen de lonen de komende tijd kunnen toenemen nu de werkloosheid hard daalt, maar het is onwaarschijnlijk dat hiermee het effect van de stijgende rente wordt gecompenseerd, zeker voor starters.

Voor hen in het bijzonder is de aanschaf van een koopwoning een kostbare aangelegenheid. Zij zijn daarom aangewezen op woningen in de goedkopere segmenten en/of goedkopere regio's. Wie midden jaren negentig van de vorige eeuw al over een koopwoning beschikte, is in staat de gerealiseerde overwaarde in te zetten bij de aanschaf van een nieuwe woning. Hierdoor is een duurdere koopwoning voor doorstromers wel binnen bereik, al zien we ook voor deze categorie potentiële kopers de betaalbaarheid verslechteren.

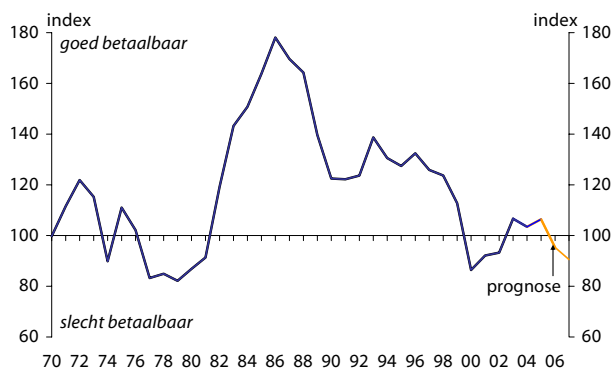
Figuur 3: Bouwvergunningen en gerealiseerde nieuwbouw



Bron: CBS

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

Figuur 4: Rabobank Betaalbaarheidsindex



Bron: CPB, Kadaster, EcoWin, Rabobank

Martijn de Jong-Tennekes
D.M.Jong@rn.rabobank.nl