

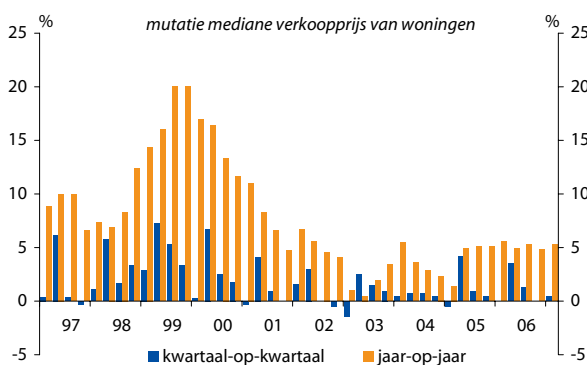
Woningmarkt

Gematigde ontwikkeling huizenprijzen

De ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt zijn stabiel. In 2005 en 2006 stegen de huizenprijzen met ongeveer 5% en in het eerste kwartaal van 2007 zijn de prijzen verder opgelopen. Wel loopt het 12-maandstransactietotaal sinds de zomer van 2006 terug, maar blijft een hoog niveau

gehandhaafd. We verwachten dat de betaalbaarheid van koopwoningen dit en volgend jaar zal afnemen, aangezien de financieringslasten sneller stijgen dan het besteedbaar inkomen.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande woningen



Bron: NVM

Beperkte prijsontwikkeling eerste kwartaal

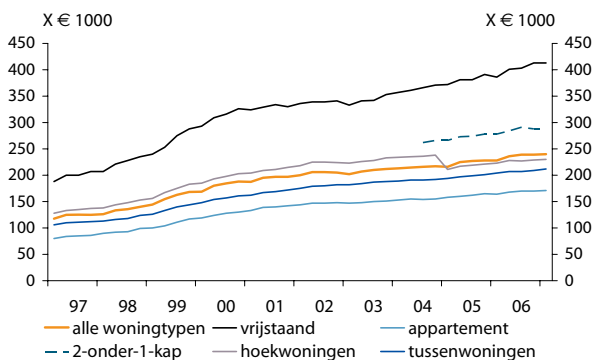
In het eerste kwartaal van 2007 hebben zich geen grote prijsveranderingen voorgedaan (figuur 1). Dit is in lijn met voorgaande jaren. Geringe prijsstijgingen zijn in het eerste kwartaal namelijk gebruikelijk. Soms doet zich zelfs een lichte prijsdaling voor. Volgens de NVM kost een gemiddelde koopwoning in Nederland momenteel € 240.000, wat € 1.000 meer is dan eind 2006. Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar de verschillende soorten woningen, dan verschillen de prijsontwikkelingen per woningtype nauwelijks. Gemeten over een periode van 10 jaar zijn de vrijstaande

woningen iets sneller in prijs gestegen dan de overige woningtypen, al heeft dit verschil zich niet voorgedaan in de afgelopen twee jaar. Volgens de NVM zijn tussenwoningen met 1,4% het meest in prijs gestegen gedurende het eerste kwartaal van 2007. Appartementen (0,6%) en hoekwoningen (0,4%) stegen ook in prijs, terwijl de prijzen van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen in deze periode niet veranderden.

Veel verkooptransacties

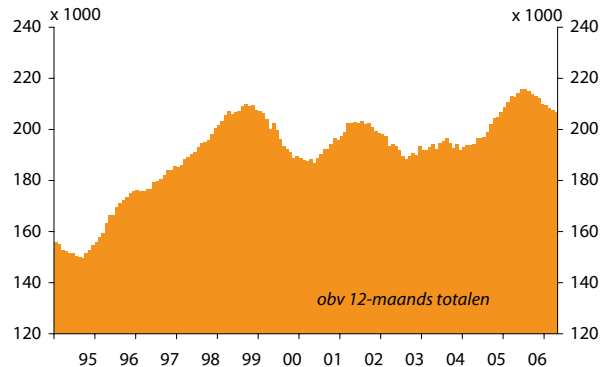
Het Kadaster registreerde gedurende de eerste vier maanden van dit jaar 60.901 verkooptransacties in de bestaande woningvoorraad. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is dat een daling van 4,5%. Sinds augustus 2006 daalt het aantal woningtransacties, al blijft het 12-maandsgemiddelde, met 206.904 transacties, wel op een hoog niveau gehandhaafd. Zeker vanuit historisch perspectief veranderen momenteel veel woningen van eigenaar.

Figuur 2: Prijsontwikkeling woningen naar type



Bron: NVM

Figuur 3: Aantal transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

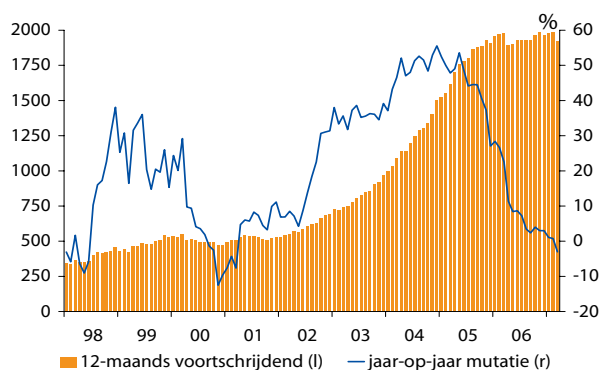
Woningmarkt

Daling onvrijwillige woningverkopten

In het eerste kwartaal van 2007 heeft het Kadaster 466 gedwongen verkopen geregistreerd. Dit is ruim 9% minder dan in dezelfde periode vorig jaar, toen 514 gedwongen verkopen plaatsvonden.

In maart 2007 is de jaar-op-jaar mutatie voor het eerst sinds maart 2001 gedaald. Dit houdt in dat er in de afgelopen 12 maanden minder gedwongen verkopen plaatsvonden dan in de 12 daaraan voorafgaande maanden. Hierdoor is het 12-maandsgemiddelde afgenomen tot het zeer lage niveau van 160 gedwongen verkopen per maand. Voor heel 2007 verwachten we voor het eerst sinds 2000 een daling van het aantal gedwongen verkopen.

Figuur 4: Gedwongen verkopen



Bron: Kadaster, Rabobank

Aanbodtekort woningen blijft

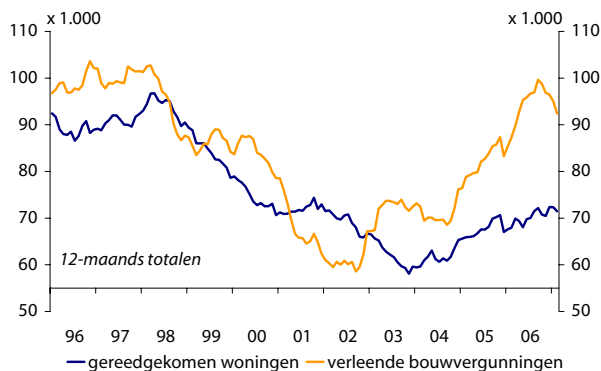
In de eerste twee maanden van 2007 heeft het CBS 5.124 nieuwe woningen geteld. Dat is een daling van 14,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De 12-maandsproductie is wel hoger dan een jaar geleden en bedraagt 71.483 nieuwe woningen. Opvallend is dat de 12-maandsproductie van huurwoningen met 14,3% sneller

stijgt dan van koopwoningen (2,1%). Voor de toekomstige oplevering van nieuwbouwwoningen zijn de thans verstrekte vergunningen van belang. In januari en februari van dit jaar zijn 10.942 nieuwbouwvergunningen verstrekt, wat het 12-maandstotaal op 92.421 brengt. Dit is hoog, maar beduidend lager dan in september 2006, toen dit cijfer circa 100.000 bedroeg. Verder valt op dat het 12-maandscijfer voor koopwoningen vanaf september 2006 daalt, maar voor huurwoningen nog steeds stijgt. Tevens is van belang dat ook de vraag naar nieuwe kantoren aanwakkert, waardoor de beperkte bouwcapaciteit in 2007 verdeeld moet worden over woning- en utiliteitsbouw.

Afname betaalbaarheid

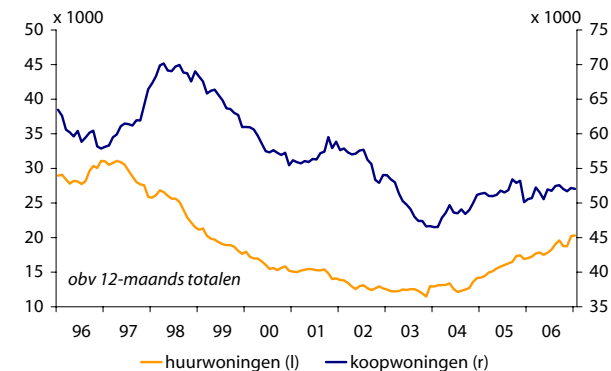
De stijging van de huizenprijzen en de gestaag oplopende kapitaalmarktrente maken dat de financieringslasten voor nieuwe huizenbezitters toenemen. Het gunstig economisch tij en de daarmee gepaard gaande positieve inkomenseffecten compenseren dit slechts ten dele, waardoor

Figuur 5: Bouwvergunningen en gerealiseerde nieuwbouw



Bron: CBS

Figuur 6: Gerealiseerde nieuwbouw naar eigendom



Bron: CBS

Woningmarkt

de betaalbaarheid van woningen per saldo daalt. Voor volgend jaar verwachten we een verdere afname van de betaalbaarheid van koopwoningen. Hoewel het beschikbare gezinsinkomen waarschijnlijk zal stijgen en de rentestijging ten opzichte van 2007 naar verwachting beperkter zal zijn, compenseert dit onvoldoende voor de verwachte prijsstijgingen van koopwoningen in 2007. Wel is de verwachte daling van de betaalbaarheidsindex in 2008 kleiner dan de voorgaande jaren.

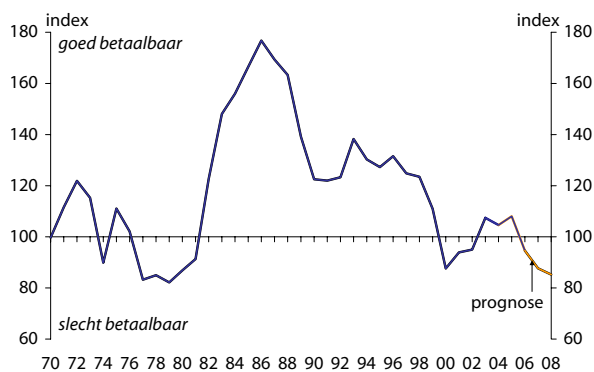
Dalende hypotheekverstrekking door oversluitingen

In de eerste vier maanden van 2007 zijn 144.642 nieuwe hypotheekverstrekkingen verstrekt. Ten opzichte van een jaar eerder zijn er in de eerste vier maanden 19,4% minder hypotheekverstrekkingen verkocht. Het totaal verstrekte hypotheekbedrag kwam uit op € 34,0 miljard, wat ook een daling is ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder (-12,1%). Wel is de daling in bedragen lager dan in aantallen hypotheekverstrekkingen, wat betekent dat het gemiddelde hypotheekbedrag toeneemt. Met name door de opgelopen hypotheekmarktrente neemt het aantal oversluitingen snel af. De productie van nieuwe hypotheekverstrekkingen daalt ook, maar is (veel) minder volatiel en komt overeen met het momenteel dalend aantal transacties op de woningmarkt. De totale hypotheekschuld is in 2006 verder toegenomen met € 45 miljard tot € 531 miljard. Sinds het laatste kwartaal van 2006 is de uitstaande hypotheekschuld groter dan het Nederlandse BBP en komt de onderlinge ratio uit op 100,6%. Het Kwartaalbericht Woningmarkt van mei 2007 plaatst de oplopende hypotheekschuld in internationaal perspectief en gaat nader in op de verklarende variabelen (zie www.rabobankgroep.nl/kennisbank).

Gematigd positieve vooruitzichten

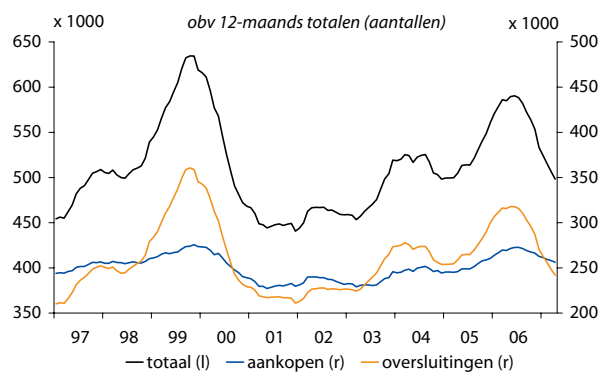
Voor 2007 en 2008 verwachten we een economische groei van 3¼% en 3%. Dit heeft gunstige uitstralingseffecten naar de arbeidsmarkt en ook verwachten we dat de groei van de consumptie kan accelereren van 2% dit jaar, tot 3¼% in 2008. Daar komt bij dat alle deelindicatoren van het consumentenvertrouwen sinds april positief zijn. Er zijn echter ook minder positieve ontwikkelingen. Zo nemen de financieringslasten van een nieuwe woning toe. De rente is de afgelopen tijd immers behoorlijk opgelopen en ook de huizenprijzen zijn wederom gestegen. Daar komt bij dat de nieuwbouwproductie wel toeneemt, maar al jaren en nog steeds achterblijft bij de kabinetsdoelstelling van jaarlijks ten minste 80.000 nieuwbouwwoningen. De krapte op de woningmarkt blijft hierdoor in stand. Al met al voorzien wij voor 2007 en 2008 een nominale stijging van de gemiddelde huizenprijs met respectievelijk 4¼% en 3¼%.

Figuur 7: Rabobank-betaalbaarheidsindex



Bron: CPB, Kadaster, Ecowin, Rabobank

Figuur 8: Volumeontwikkeling hypotheekproductie



Bron: Kadaster, Rabobank

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