

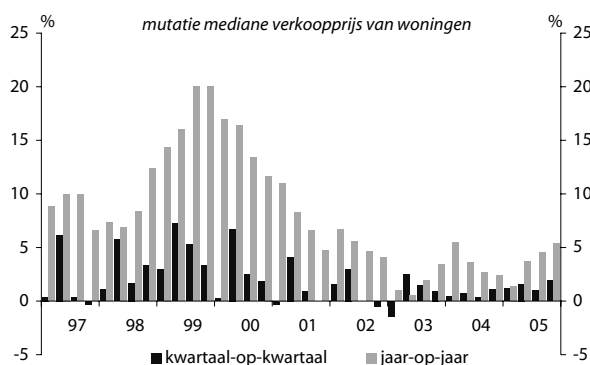
Woningmarkt

Waken voor al te veel optimisme

Hoewel de huizenprijzen in 2005 maar liefst 5,4% zijn gestegen, is een gematigd optimisme voor 2006 op zijn plaats. De vooruitzichten zijn weliswaar goed, maar in de eerste kwartalen van dit jaar doen zich ontwikkelingen voor die een krachtige groei van de huizenprijzen kunnen tegengaan. Voorts is de

betalbaarheid van koopwoningen voor een aantal belangrijke groepen momenteel een probleem. Oplossingen hiervoor moeten vooral aan de aanbodzijde worden gezocht.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande woningen



Bron: NVM

Prijsontwikkeling in 2005

Zowel de NVM-cijfers als die van het Kadaster lieten over 2005 een verrassend hoge prijsstijging van koopwoningen zien, respectievelijk van 5,4% en 4,7%. De verwachte rentestijging bleef uit; eind 2005 lagen de hypotheektarieven gemiddeld zelfs lager dan eind 2004. Bovendien is nog altijd sprake van een structureel tekort aan woningen. En aangezien de door sommigen herhaaldelijk voorspelde daling van de huizenprijzen almaar uitbleef, besloot de aspirant-koper in 2005 zijn aankoop niet langer uit te stellen. Hij leek zelfs bereid om, geholpen door de historisch lage rentestand, relatief diep

in de buidel te tasten voor een huis. Gemiddeld bedroeg de prijs van een koopwoning eind 2005 ongeveer 230.000 euro. Appartementen namen het afgelopen jaar het meest in prijs toe (6,2%), gevolgd door hoekwoningen (5,8%), twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen (circa 5%) en tussenwoningen (4,6%).

Verkooptransacties in 2005

Doorgaans laten de laatste maanden van het jaar een afkoeling zien van het aantal verkooptransacties, maar daarvan was eind 2005 geen sprake. In totaal registreerde het Kadaster in 2005 maar liefst 206.629 verkooptransacties in de bestaande woningvoorraad. Dit is 7,7% meer dan in de twaalf maanden daarvoor. Deze ontwikkeling is deels terug te voeren op een verdere daling van de hypotheektarieven in de loop van het jaar. Zij doken zelfs gedurende enkele maanden - en voor het eerst in 45 jaar - onder het niveau van 4% (rentevaste looptijd van vijf jaar). Inmiddels is de gemiddelde hypotheekrente weer iets opgelopen, wat naar verwachting pas na het eerste kwartaal van 2006 zijn weerslag zal hebben op de koopbereidheid. Het kadaster noteerde vorig jaar 1.889 gedwongen verkopen, 45% meer dan in 2004. Maar vanaf de zomer van 2005 lijkt dit aantal te stabiliseren.

Indrukwekkend was het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, met name in de huursector. In de eerste elf maanden van 2005 kwamen maar liefst 12% meer woningen af dan in diezelfde periode van 2004. Qua huurwoningen was dat zelfs een toename van 36%. Dit krachtige herstel heeft deels te maken met de geringere grootte van de nieuwe woningen. In maart 2004 bedroeg de gemiddelde grootte van een huurwoning 384 m³. In oktober vorig jaar was dit teruggelopen tot 349 m³. De toename van het aanbod is goed nieuws voor starters.

Hypotheekverstrekking

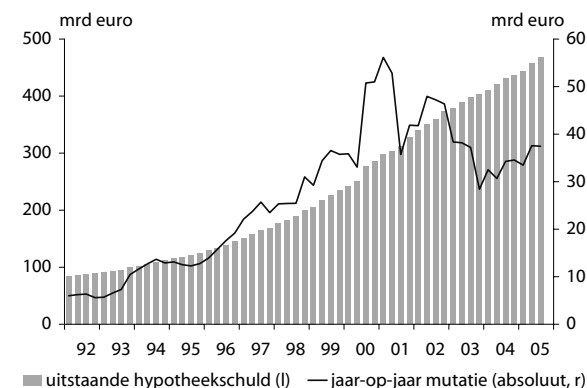
De verdere daling van de hypotheekrente gaf in 2005 een forse impuls aan de hypotheekverstrekking. De vraag is of en in welke mate de verwachte rentestijging de hypotheekproductie de komende kwartalen gaat afremmen. Naar verwachting zal de kapitaalmarktrente in 2006

Woningmarkt

namelijk niet fors oplopen en ook dit jaar zal de concurrentie op de hypotheekmarkt fel zijn. Beide kunnen bijdragen aan een sterke groei van de (bruto-) hypotheekverstrekking. Aan de andere kant zijn de vooruitzichten voor wat betreft de kredietruimte minder gunstig. Met de Wet financiële

dienstverlening komt een toenemend accent te liggen op de risicobeheersing en risicovorlichting door hypotheekverstrekkers. Voorts wil minister Zalm de gedragsregels voor tophypotheekleningen aanscherpen om de risico's van overkreditering bij met name starters te beperken. Daarbij kijkt hij vooral naar de verstrekking van hypotheeksommen die relatief hoog zijn ten opzichte van de waarde van de woning of ten opzichte van het inkomen. Het afsluiten van dergelijke leningen moeten volgens de minister worden ontmoedigd. Ook de hogere kosten die met het nieuwe ziektenkostenstelsel gepaard gaan, hebben een minder gunstig effect op de woonbudgetten van de consument. Overigens is de Nederlandse bruto hypotheekschuld ten opzichte van het BBP de afgelopen jaren fors toegenomen: van 73% aan het einde van 2001 tot 94% aan het einde van het derde kwartaal van 2005.

Figuur 2: Uitstaande hypotheekschuld



Bron: DNB, Rabobank

Oplossingen zoeken aan de aanbodzijde

De (on-)betaalbaarheid van woningen is momenteel een probleem voor een aantal belangrijke groepen op de woningmarkt. Starters en steeds vaker ook doorstromers met één of een relatief beperkt gezinsinkomen kunnen de door hen gewenste koopwoning nauwelijks financieren. Oplossingen hiervoor zouden aan de aanbodzijde moeten worden gezocht. Een grotere verkoop van huurwoningen, een minder strikt ruimtelijk ordeningsbeleid en het stroomlijnen van de bouwprocedures kunnen daarbij wellicht helpen. Alleen door een ruimer aanbod van betaalbare woningen kan de krapte aan de onderkant van de woningmarkt verminderen of op termijn verdwijnen, waarmee de kansen van starters en genoemde doorstromers toenemen.

Vooruitzichten positief

Al met al zijn de vooruitzichten voor de Nederlandse woningmarkt positief, hoewel het verrassend hoge groeicijfer van 2005 waarschijnlijk niet zal worden geëvenaard. Waken voor al teveel optimisme is dus op zijn plaats. Naar verwachting zal het aantrekken van de economische groei in 2006 voldoende krachtig zijn om de remmende invloed van de voorziene lichte stijging van de geld- en kapitaalmarktrentes te compenseren. Daarnaast is het herstel van de nieuwbouwproductie nog te gering om het structurele woningtekort significant terug te dringen. De krapte op delen van de woningmarkt en een doorzettend vertrouwensherstel bij de consument zullen voor extra opwaartse druk zorgen op de huizenprijzen. Aan de andere kant is het prijsniveau van koopwoningen al hoog en valt vanuit de gematigde inkomensgroei voorlopig geen inhaalslag te verwachten. Bovendien kunnen de eerder al genoemde inwerkingtreding van de Wet financiële dienstverlening en de voorstellen van minister Zalm ter beperking van tophypotheekleningen bij starters de kredietruimte beperken. Hierdoor is een meer gematigd verloop van de huizenprijzen waarschijnlijk. Wij verwachten voor komend jaar dan ook een prijsstijging van circa 2½%.

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

Enrico Versteegh
H.T.Versteegh@rn.rabobank.nl