



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

februari 2013

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Prijsonwikkeling	4
Verschillende prijssegmenten	7
Forse toename transacties	9
Gevolgen voor het aanbod	12
Betalingsachterstanden	13
Langetermijnontwikkelingen	14
De regionale component	19
Grafieken	22
Kerngegevens	24
Colofon	25

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/economie

Afsluitdatum: 4 februari 2013

Samenvatting en conclusies

De markt voor bestaande koopwoningen heeft een goed vierde kwartaal van 2012 achter de rug. De prijzen stabiliseerden en er werden aanzienlijk meer woningen verkocht. De belangrijkste oorzaak was dat kopers een sterke prikkel hadden om voor 1 januari 2013 de voorlopige koopovereenkomst te tekenen, aangezien zij dan nog gebruik mochten maken van de oude fiscale regelgeving met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek: een hypotheek met maximaal 50% aflossingsvrij en verschillende aflossingsvarianten. Vanaf 1 januari moeten nieuwe hypotheekrentesom verplicht 100% minimaal annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. In dit geval liggen de maandlasten ongeveer 15% hoger dan bij een spaarhypotheek met volledige aflossing.

De extra vraag naar koopwoningen leidde tot een betere onderhandelingspositie van verkopers waardoor de transactieprijs van koopwoningen aanzienlijk minder hard daalde dan in de kwartalen ervoor. Uiteindelijk daalden de woningprijzen in het vierde kwartaal van 2012 slechts met 0,7% op kwartaalbasis, een aanmerkelijke verbetering na de daling van 3,7% in het derde kwartaal. Ook lieten de laatste maanden van 2012 een stabilisatie zien. Minstens zo belangrijk in het vierde kwartaal was de stijging van het aantal voorlopige koopovereenkomsten en het aantal woningoverdrachten. Per saldo zijn er in dat kwartaal naar schatting 33.000 voorlopige koopovereenkomsten getekend en vonden er 35.704 woningoverdrachten plaats, 10.000 meer dan op basis van het aantal voorlopige koopovereenkomsten in het derde kwartaal mocht worden verwacht.

Verwachting

Naar verwachting zal de economische situatie in 2013 nog niet significant verbeteren ten opzichte van 2012. De werkloosheid loopt nog verder op, de pensioenen en de bezuinigingen zullen ertoe leiden dat kopers blijven aarzelen om de koopmarkt te betreden. Gevolg is dat de prijzen van bestaande koopwoningen in de eerste maanden van 2013 onder druk blijven staan. De beleidsonzekerheid, zowel in Nederland als in Europa, lijkt echter wel te zijn afgenomen. Ook ligt het percentage dat huishoudens aan woonlasten besteden momenteel onder het historisch gemiddelde. Mede daarom zijn we over de periode daarna optimistischer. Woningen zijn dus goed betaalbaar voor veel huishoudens. Het is een vooral een kwestie van een gebrek aan vertrouwen dat kopers de markt niet nog betreden.

Naast de vraag is ook het aanbod van wezenlijk belang bij de prijsvorming. Door de lage bouwproductie en de toename van het aantal huishoudens zal de krapte op de woningmarkt de komende jaren verder toenemen. Hierbij bestaan echter wel aanzienlijke verschillen tussen regio's. Oorzaken zijn de uiteenlopende economische ontwikkelingen in de verschillende gebieden en de samenstelling van de bevolking.

Maarten van der Molen
M.T.Molen@rn.rabobank.nl
030 – 216 4490

Prijswontwikkeling

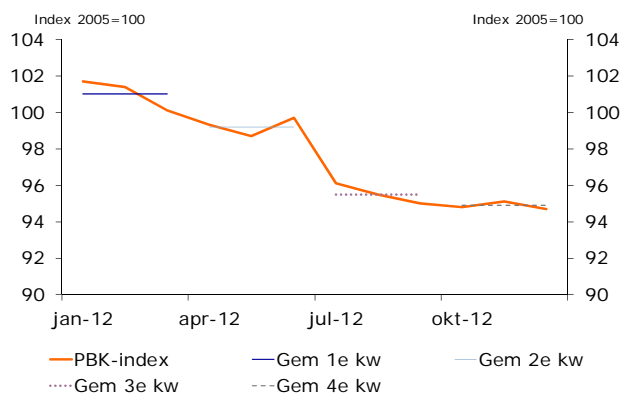
Prijswontwikkeling in het vierde kwartaal

In het vierde kwartaal zijn de prijzen van bestaande koopwoningen (PBK-index) met slechts 0,7% gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar eerder bedraagt de prijsdaling 7,0%. Positief is dat de woningprijzen in de loop van het vierde kwartaal stabiliseerden. Zo lag het prijsniveau in december slechts 0,3% onder dat van september (figuur 1). Ook met de prijsdaling van 3,7% in het derde kwartaal in het achterhoofd mogen we toch spreken van een redelijk goed kwartaal (figuur 2). De geringe prijsdaling in het vierde kwartaal van 2012 betekent wel dat vanaf de top van de index –derde kwartaal van 2008– de cumulatieve prijsdaling groter is geworden. Sinds het begin van de financiële crisis zijn de woningprijzen in nominale termen met 16,1% gedaald en terug op het niveau van begin 2004 (figuur 3).

Oorzaken van de stabilisatie

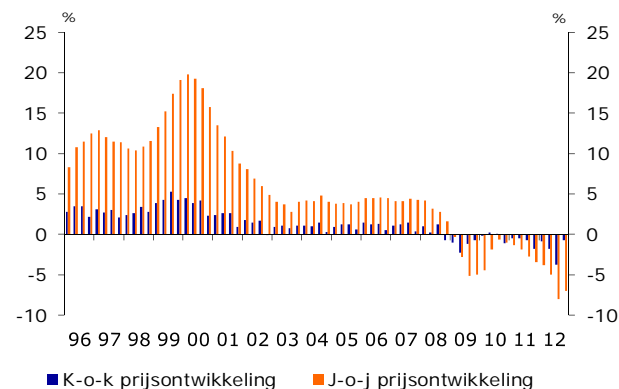
De belangrijkste oorzaak van de prijsstabilisatie in het vierde kwartaal is de extra vraag naar koopwoningen en de hierdoor sterkere onderhandelingspositie van de verkopers. Per saldo werden er 10.000 woningen meer verkocht dan op basis van het aantal voorlopige koopovereenkomsten in het derde kwartaal mocht worden verwacht. Reden voor de grotere vraag was dat huishoudens die voor 1 januari 2013 een voorlopige koopovereenkomst tekenden nog mochten profiteren van de gunstigere hypotheekvoorwaarden: maximaal 50% aflossingsvrij en de keuze uit verschillende aflossingsvarianten. Hypothecaire schulden die worden aangegaan voor woningen die na 1 januari 2013 zijn gekocht, moeten volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Naast annuïtair is lineair dus de enige andere optie. De maandlasten bij een annuïtaire hypotheek komen ongeveer 15% hoger uit dan wanneer de hypotheekschuld volledig zou worden afgelost via een spaarhypotheek. Huishoudens met een bestaande hypotheek die na 1 januari 2013 een woning kopen, mogen deze hypotheek –met gunstigere voorwaarden dan nieuwe hypotheeken– nog altijd meenemen naar de volgende woning (met behoud van de oude fiscale voorwaarden). Wel wordt de hypotheek opnieuw getoetst aan de Gedragscode

Figuur 1: Prijswontwikkeling in 2012



Bron: CBS

Figuur 2: Prijsmutaties



Bron: CBS

Prijsonwikkeling

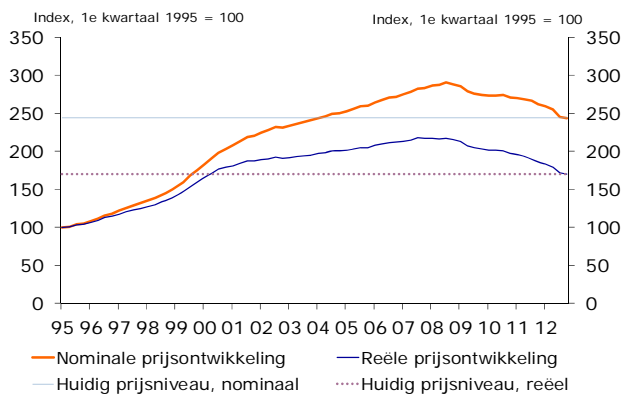
Hypothecaire Financieringen (GHF), met als belangrijkste voorwaarde dat maximaal 50% van de hypothecaire lening aflossingsvrij mag zijn.

Factoren die de vraag naar woningen drukken

De extra vraag naar koopwoningen in het vierde kwartaal van 2012 kwam tot stand ondanks factoren die de vraag naar koopwoningen drukken: een dalend consumentenvertrouwen, de bezuinigingen die in 2013 worden doorgevoerd, de situatie op de arbeidsmarkt en de gedeeltelijke verlaging van de pensioenuitkeringen per 1 april 2013. Dat de kopers nog altijd weinig vertrouwen hadden in de woning- en arbeidsmarkt blijkt uit de deelindicatoren van het consumentenvertrouwen. Het consumentenvertrouwen daalde van -29 in september naar -39 in december. Daarnaast verwachtte 87% van de mensen dat de werkloosheid verder op zou lopen. De woningmarktindicator van VEH kwam in december uit op 51, het laagste niveau sinds het begin van de meting (figuur 4).

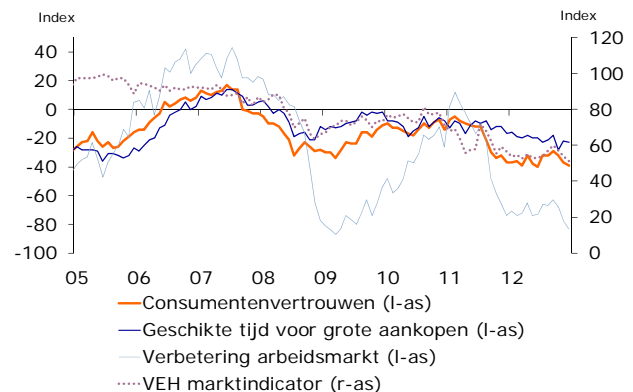
Ook de veronderstelling bij een deel van de huishoudens dat de woningprijzen verder zullen dalen, speelt een belangrijke rol. Potentiële kopers stellen de aankoop van een woning uit met het idee dat zij eenzelfde woning in de toekomst goedkoper kunnen kopen. Bij starters is deze prikkel groter dan bij doorstromers, aangezien doorstromers bij zowel de huidige als de toekomstige woning te maken krijgen met de verwachte prijsdaling. Daarnaast is door de verwachting van een voortdurende daling de periode toegenomen waarin de eenmalige kosten voor de aanschaf van een woning worden 'terugverdiend'. Huishoudens willen daarom een stap in de woonladder overslaan. Starters willen geen woning waar ze binnen drie tot vijf jaar alweer 'uitgegroeid' zijn, bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding. Dit heeft als gevolg dat de vraag naar koopwoningen momenteel afneemt. Starters en doorstromers zullen de aankoop van een woning echter niet uit blijven stellen. Als de huidige woning niet meer voldoet –door bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of verandering van baan- zullen deze huishoudens toetreden tot de woningmarkt.

Figuur 3: Nominale en reële prijsontwikkeling



Bron: CBS, OESO

Figuur 4: Vertrouwensniveau historisch laag



Bron: CBS, VEH

Prijsontwikkeling

Latente vraag wordt effectieve vraag

Uit de ontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2012 kunnen we een aantal voorzichtige conclusies trekken. Ten eerste bestond er al langere tijd een latente vraag naar koopwoningen. Deze latente vraag kwam deels los vanwege het feit dat kopers bij aankoop van een woning na 1 januari 2013 te maken zouden krijgen met hogere maandlasten. De verwachting is dat de resterende latente vraag zal loskomen als het vertrouwen in de woningmarkt en economie terugkeert. In dit geval zal ook de krapte op de woningmarkt weer duidelijk zichtbaar worden, wat een opwaartse druk op de prijzen zal geven (zie ook Langetermijnontwikkelingen, vanaf pagina 14 in dit Kwartaalbericht).

Ten tweede waren de mogelijkheden voor deze kopers wel aanwezig, maar besloten zij er voor het vierde kwartaal geen gebruik van te maken. Dit wordt ook duidelijk als we naar de huidige woonquote kijken ten opzichte van het historische gemiddelde. Hieruit blijkt dat woningen momenteel goed betaalbaar zijn (zie ook Langetermijnontwikkelingen, vanaf pagina 14 in dit Kwartaalbericht).

Verschillende prijssegmenten

Nationaal versus regionaal

Binnen Nederland bestaan grote verschillen tussen regio's (zie ook De regionale component, vanaf pagina 19). Zo zijn de transactiepreizen in gebieden met relatief veel dure woningen en/of een krimpende bevolking gemiddeld harder gedaald dan in de overige gebieden. De prijsdaling sinds het begin van de economische crisis (derde kwartaal van 2008) varieert van -5,5% in Zeeuws-Vlaanderen tot -22,3% in Het Gooi en Vechtstreek (figuur 5). Merk hierbij op dat de regionale prijsontwikkeling wordt gebaseerd op een laag aantal transacties, waardoor deze gegevens minder betrouwbaar zijn dan de landelijke cijfers.

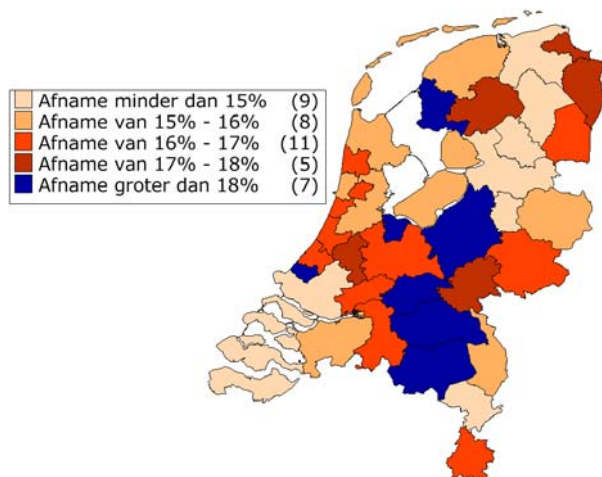
Verschillen in type woning

Naast de verschillen per regio bestaan er qua woningprijsontwikkeling ook aanzienlijke verschillen tussen segmenten. Sinds het derde kwartaal van 2008 zijn de prijzen in het goedkopere segment –appartementen en tussenwoningen– met respectievelijk 15,9 en 14,0% gedaald. Vrijstaande woningen daalden in dezelfde periode met 19,1% in waarde (figuur 6). Oorzaak hiervan is de grotere vraaguitval in het duurdere segment. Zo hebben bestaande woningbezitters naast het doorstromen naar een volgende woning de optie om de bestaande woning te verbouwen.

De verwachting voor 2013

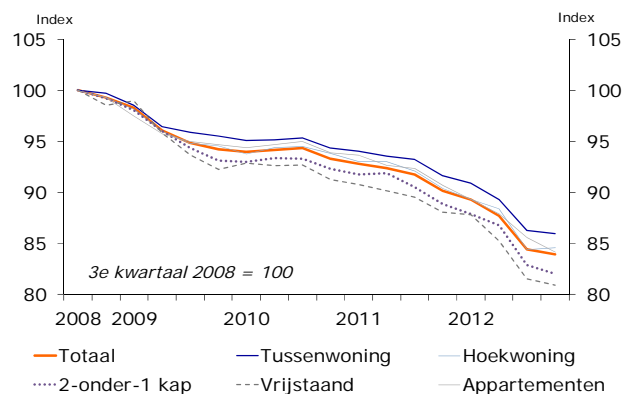
De verwachting is dat de prijzen van bestaande koopwoningen in 2013 nog wat verder zullen dalen en op de middellange termijn zullen stabiliseren dan wel stijgen (Zie ook Langetermijnontwikkelingen, vanaf pagina 14). Doordat de maandlasten bij eenzelfde hypotheeksom nu ongeveer 15% hoger zijn dan voor 1 januari 2013 zullen de prijzen onder druk blijven staan. De op termijn lagere hypotheekrenteaf trek, maar vooral het verplicht annuïtair aflossen zorgt voor een structureel effect op de vraag (ceteris paribus) waardoor de huizenprijzen structureel enkele procentpunten lager uitkomen. De economie draagt daarbij in 2013 nog niet significant bij aan een herstel van de woningmarkt. De werkloosheid loopt verder op en ook de economische groei zal

Figuur 5: Prijsontwikkeling in regio's



Bron: CBS

Figuur 6: Prijsontwikkeling per segment



Bron: CBS

Verskillende prijssegmenten

op jaarbasis nog niet sterk aantrekken. Dit leidt er samen met een dalende koopkracht -door onder meer bezuinigingen en lastenverzwaringen- toe dat huishoudens minder overhouden om te besteden aan de aanschaf van een nieuwe woning. Dat zien we ook terug in een daling van de leencapaciteit. Huishoudens waarvan het inkomen in 2013 niet stijgt, kunnen ongeveer 7,5% minder lenen. Tot slot is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning (loan-to-value) bij aankoop verlaagd van 106% naar 105%. De impact hiervan is naar verwachting beperkt. Daar staat wel tegenover dat de beleidsonzekerheid, zowel in Nederland als in de rest van Europa, lijkt te zijn afgenomen. De onrust op de financiële markten is daarbij op dit moment ook veel minder groot. Deze vermindering van onrust kan in de loop van 2013 consumenten vertrouwen geven om een nieuwe of andere woning te kopen.

Daarnaast is niet de leencapaciteit maar de betaalbaarheid van woningen van belang of huishoudens kunnen toetreden tot de markt van koopwoningen. Door de prijsdaling in de afgelopen vier jaar hebben huishoudens ook minder geld nodig om een woning aan te schaffen. Zo ligt de woonquote momenteel onder het historisch gemiddelde, een duidelijke indicator dat woningen momenteel goed betaalbaar zijn. Op middellange termijn zal de verbeterde betaalbaarheid leiden tot extra vraag naar koopwoningen, wat zal resulteren in prijsstabilisatie (Zie ook Langetermijnontwikkelingen, vanaf pagina 14). Ook zal er extra vraag naar koopwoningen ontstaan als de plannen voor de huurmarkt doorgang vinden. De huurverhoging in de sociale huursector zal ertoe leiden dat koopwoningen relatief aantrekkelijker worden.

Forse toename transacties

Naast de prijsontwikkeling is het aantal transacties dat plaatsvindt een minstens zo belangrijke graadmeter voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Op basis van de transactieaantallen in het vierde kwartaal van 2012 kunnen we deze ontwikkelingen als zeer positief bestempelen. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat dit vooral het gevolg is van de beleidsmaatregelen die op 1 januari 2013 van kracht zijn geworden.

Meer voorlopige koopovereenkomsten...

Omdat de datum van de voorlopige overeenkomst leidend is voor de bepaling of een huishouden wel of geen gebruik mag maken van de oude fiscale regelgeving zijn de cijfers van de NVM over het vierde kwartaal extra relevant. Uit deze cijfers blijkt dat veel potentiële kopers hebben gereageerd op de extra prikkel om actie te ondernemen. In het vierde kwartaal van 2012 zijn er 25.031 voorlopige koopovereenkomsten getekend bij een NVM-makelaar, tegenover 18.992 in het derde kwartaal. Normaal gesproken is het vierde kwartaal altijd relatief goed ten opzichte van andere kwartalen, maar ook als we daarvoor corrigeren blijft er een duidelijke stijging van het aantal voorlopige koopovereenkomsten zichtbaar (figuur 7). Gecorrigeerd voor seizoensinvloeden lag het aantal voorlopige koopovereenkomsten ongeveer 3.200 hoger dan normaal. Op basis van het marktaandeel van NVM-makelaars van ongeveer 75% gaat het waarschijnlijk om bijna 4.300 extra koopovereenkomsten in de gehele markt.

...leiden ook tot meer transacties

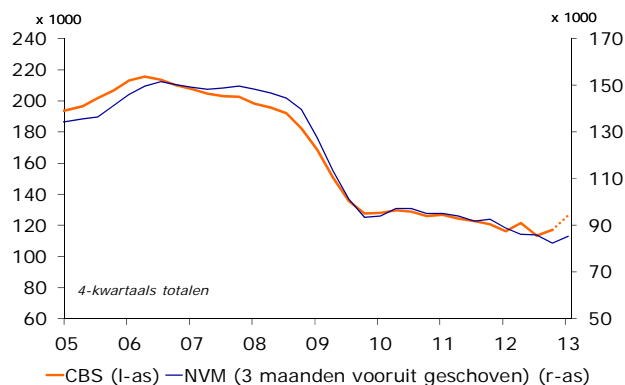
Gemiddeld vindt de overdracht van de woning drie maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst plaats. Op basis van een marktaandeel van 75% van de NVM-makelaars zouden er van de 18.992 voorlopige koopovereenkomsten in het derde kwartaal ongeveer 25.250 woningen moeten worden overgedragen in het vierde kwartaal. In werkelijkheid vonden er 35.704 transacties plaats, ruim 10.000 meer dan op basis van het aantal voorlopige koopovereenkomsten in het derde kwartaal mocht worden verwacht. Deels kan dit worden verklaard doordat huishoudens ook de overdracht nog voor 1 januari 2013 wilden laten plaatsvinden, waardoor de tijd tussen

Figuur 7: Koopovereenkomsten doorbreken trend



Bron: NVM

Figuur 8: Vergelijking overkomsten en overdrachten



Bron: CBS en NVM

Forse toename transacties

overeenkomst en overdracht korter was dan normaal. Maar zelfs als alle extra koopovereenkomsten in het vierde kwartaal zijn omgezet in een overdracht van de woning kunnen we ruim 5.000 woningoverdrachten niet verklaren. Daar bovenop komt dat een deel van de voorlopige koopovereenkomsten waarschijnlijk pas in 2013 zal worden omgezet in een uitwisseling van de sleutels. Met andere woorden: de extra vraag naar woningen is groter geweest dan de NVM-cijfers doen vermoeden (figuur 8). Dit wil echter niet zeggen dat het aantal transacties in het eerste kwartaal zal toenemen. Veel potentiële kopers hebben de woning eerder aangekocht, met als gevolg dat de vraag naar woningen in het eerste kwartaal lager zal zijn dan gebruikelijk.

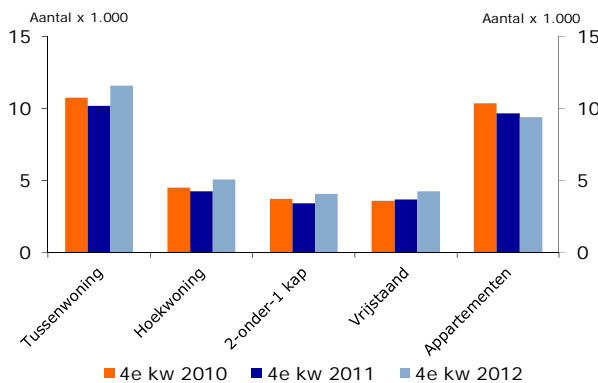
Stijging vooral te zien bij starterswoningen/jongeren

Behalve bij de appartementen zijn er in alle segmenten meer woningen verkocht ten opzichte van een jaar geleden (figuur 9). In absolute aantallen is de stijging bij tussenwoningen het grootst. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2011 zijn er ruim 1.400 tussenwoningen meer verkocht. De twee-onder-een-kapwoningen lieten de grootste procentuele stijging zien: 19,7%. Uit figuur 10 kunnen we ook opmaken dat relatief meer jongeren een woning kochten. Het marktaandeel van de groepen onder de 35 jaar in het totale aantal woningenverkopen steeg. In de veronderstelling dat deze leeftijdscategorie de starters op de woningmarkt vertegenwoordigt, zijn er in het derde en vierde kwartaal dus meer starters toegetreden. Het valt echter op dat ook de starters relatief en absoluut minder appartementen kochten en dat de vraag naar tussenwoningen flink steeg. De huidige starters hebben dus deels de traditionele eerste stap op de verhuisladder overgeslagen.

Verkooptijd loopt verder op

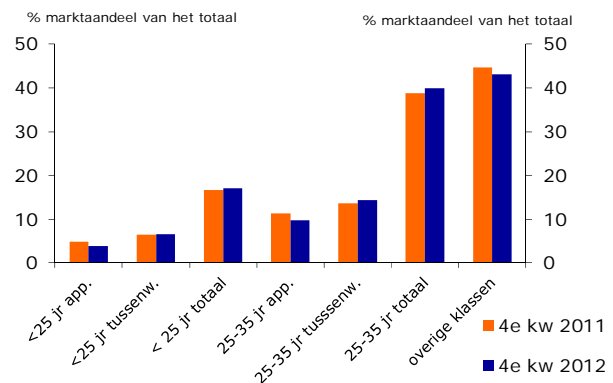
Uit de cijfers van de NVM blijkt dat woningen die in het vierde kwartaal zijn verkocht gemiddeld 171 dagen te koop stonden. In het derde kwartaal was dit nog 158 dagen. Bij tussenwoningen was de verkooptijd het kortst, namelijk 141 dagen. Gemiddeld werden vrijstaande woningen het moeilijkst verkocht, na 259 dagen. Behalve dat

Figuur 9: Meer transacties in bijna alle segmenten



Bron: CBS

Figuur 10: Jongeren kopen meer woningen



Bron: Kadaster

Forse toename transacties

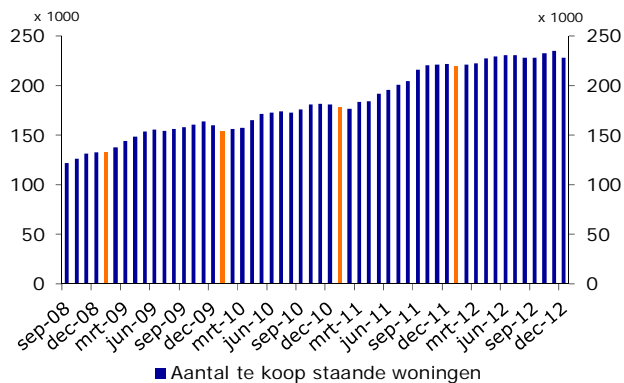
woningen langer te koop stonden voordat ze werden verkocht, is het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke transactieprijs toegenomen. Voor de financiële crisis bedroeg dit verschil iets meer dan 3%; in de afgelopen vier jaar is het gestegen tot ongeveer 6%. In dezelfde periode is ook het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en de uiteindelijke transactieprijs gestegen van ongeveer 6 naar 9%.

Gevolgen voor het aanbod

Minder woningen te koop

De effecten van de extra koopovereenkomsten en woningoverdrachten zijn ook terug te zien in het aanbod van woningen. Het aantal te koop staande woningen daalde in december met bijna 7.000 naar 228.208 ten opzichte van november (figuur 11).

Figuur 11: Het aanbod daalt



Bron: Huizenzoeker.nl

December met bijna 7.000 naar 228.208 ten opzichte van november (figuur 11). Aangezien de omvang van de nieuwe aanwas niet groter was dan anders, moet de daling vooral worden gezocht in extra verkopen.

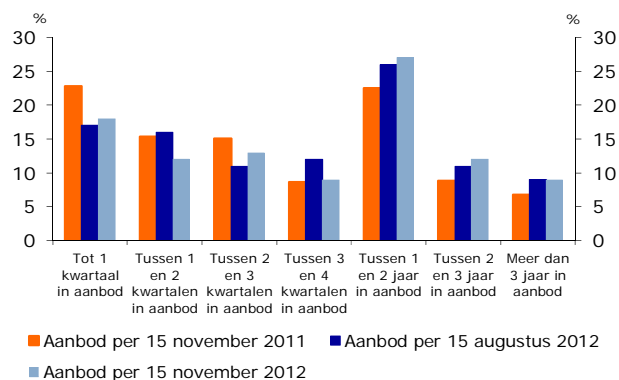
Woningen wel langer te koop

Behalve dat woningen langer te koop stonden voordat ze werden verkocht, staan de woningen die momenteel worden aangeboden ook al langer te koop. Te koop staande woningen hadden halverwege het vierde kwartaal gemiddeld 352 dagen een verkoopbord in de tuin staan, tegenover 336 dagen een kwartaal eerder. De stijging is ook terug te zien in het percentage woningen dat langer dan één jaar te koop staat; dit is gestegen van 39% een jaar geleden naar

48% nu (figuur 12). Voor huishoudens die hun woning op 1 januari 2013 langer dan drie jaar te koop hadden staan en een dubbele hypotheek hebben is per 1 januari de mogelijkheid vervallen om voor beide woningen de rente af te trekken.

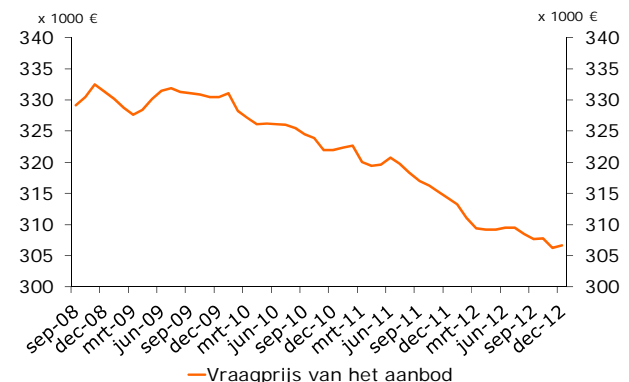
Maar lang niet alle huishoudens die hun woning langer dan drie jaar in de verkoop hebben, vallen in deze groep. Een groep die overigens bestaat uit ongeveer 20.500 huishoudens. Sinds de financiële crisis kiezen huishoudens ervoor om hun oude woning eerst te verkopen en dan pas een nieuwe aan te schaffen.

Figuur 12: Woningen staan opnieuw langer te koop



Bron: NVM

Figuur 13: Vraagprijs daalt licht



Bron: Huizenzoeker.nl

Betalingsachterstanden

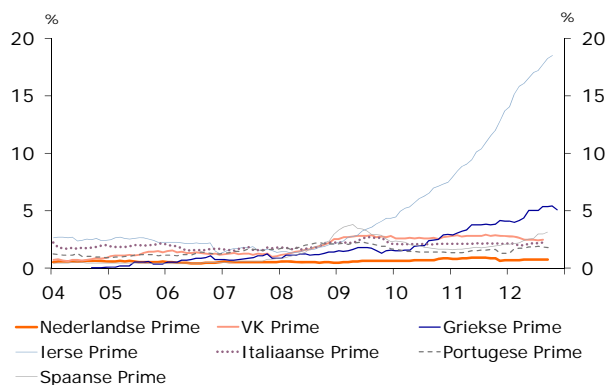
Vraagprijs daalt minder snel dan de transactieprijs

De vraagprijs van aangeboden woningen daalde in het vierde kwartaal met 0,5% tot gemiddeld bijna € 307.000 (figuur 13). Sinds het begin van de crisis zijn de vraagprijzen met 6,8% gedaald, aanzienlijk minder dan de transactieprijzen. Dat de vraagprijzen minder sterk dalen, komt doordat verkopers de tijd hebben om een geschikte koper te vinden. Deze conclusie kunnen we trekken op basis van het lage niveau van de betalingsachterstanden en de gedwongen verkopen. Een andere belangrijke reden was tot voor kort dat verkopers geen gebruik mochten maken van de hypotheekrenteaftrek over de restschuld. Hierdoor stegen de kosten van de hypothecaire schuld aanzienlijk, waardoor het minder aantrekkelijk werd om door te stromen. Maar de doorstroming werd ook verder beperkt doordat de leencapaciteit door de 'consumptieve lening' aanzienlijk werd verlaagd. Bij de aantreding van het kabinet Rutte II is besloten dat de restschuld de eerste tien jaar aftrekbaar wordt. Met deze prima maatregelen is een belangrijke horde voor de doorstroming weggenomen.

Betalingsachterstanden en gedwongen verkopen

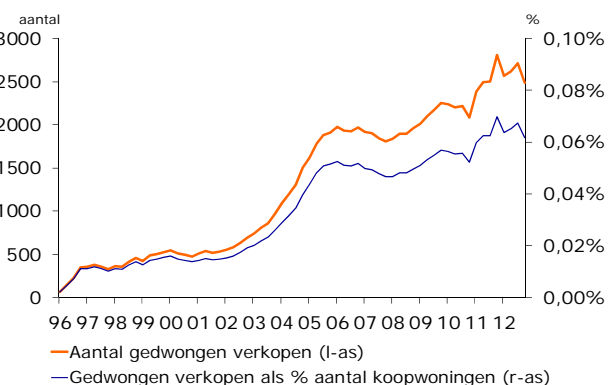
Nederland blijft in vergelijking met andere landen goed scoren als het gaat om het niveau van de betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Gegevens over de betalingsachterstanden van alle hypotheekleningen zijn niet beschikbaar. Maar uit gegevens over gesecuritiseerde hypotheekleningen (40% van de uitstaande hypotheekschuld in Nederland) blijkt dat in september 2012 0,8% een betalingsachterstand had (figuur 14). In geen enkel ander land waarvan soortgelijke cijfers beschikbaar zijn, is dit percentage zo laag. Daarnaast leidt ongeveer een achtste deel van de betalingsachterstanden uiteindelijk tot een gedwongen verkoop. In 2012 vonden 2.488 gedwongen verkopen plaats, tegenover 2.811 in 2011. In verhouding tot het aantal koopwoningen in Nederland gaat het om 0,06% op jaarbasis (figuur 15). Het aantal huishoudens dat een beroep heeft gedaan op de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is in het afgelopen jaar wel gestegen naar 3.549 (2011: 2.004). Het verschil in de trend kan worden verklaard doordat NHG ook de onderhandse verkopen registreert.

Figuur 14: Betalingsachterstanden



Bron: Moody's

Figuur 15: Gedwongen verkopen



Bron: CBS en Kadaster

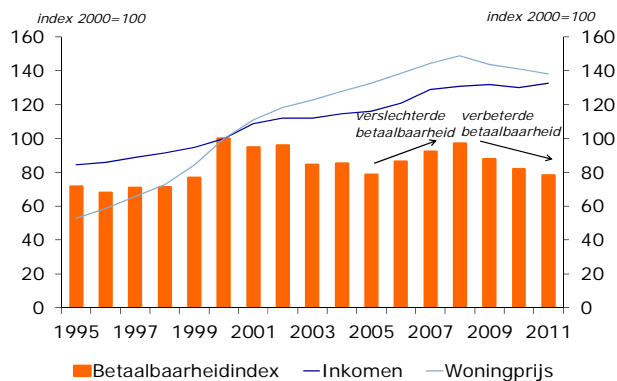
Langetermijnontwikkelingen

Middellange termijn: zicht op herstel

Op de middellange termijn zal de gemiddelde woningprijs in ons land naar verwachting weer gaan aantrekken. Trends zoals beleidsonzekerheid, economische tegenwind, stijgende werkloosheid en dalende koopkracht zullen na

volgend jaar minder negatief bijdragen, terwijl de lage bouwactiviteit en de op grond van demografie en de verbeterde betaalbaarheid nog steeds toenemende vraag een bodem leggen in de prijsontwikkeling. Daarbij bestaat wel de kans dat dit een andere woningmarkt wordt dan voor de crisis. Trends en ontwikkelingen zoals meer invloed van woonconsumenten, minder invloed van de overheid op de woningmarkt, een groei van de private huursector en schuldafbouw kunnen ertoe leiden dat wooncarrières en keuzes van woonconsumenten ook veranderen.

Figuur 16: Betaalbaarheidsindex koopwoningen



Bron: DNB

Wachten op herstel

In de huidige situatie is het lastig de bodem op de woningmarkt in het vizier te krijgen. Zowel bij opgaande als bij neergaande prijsontwikkelingen op de woningmarkt is de verleiding groot de trend van de voorbije kwartalen door te trekken. En in dit geval een verdere prijsdaling. Wij verwachten echter wel dat de prijzen op middellange termijn (gematigd) zullen toenemen. Belangrijkste redenen voor het herstel van de woningprijzen op de middellange termijn zijn (1) de gemiddeld genomen gunstige financiële positie van huishoudens ondanks de gedaalde leencapaciteit in 2013; (2) het oplopende tekort aan woningen door het grotendeels wegvallen van nieuwbouwaanbod in combinatie met een toename van het aantal huishoudens; (3) het uitgestelde verhuisgedrag van consumenten en (4) de inflatie.

Ook kredietbeoordelaar Standard & Poor's gaat uit van een herstel op de Nederlandse woningmarkt op de middellange termijn¹ en wijst hierbij op dezelfde factoren. S&P verwacht een herstel als uitvloeisel van de groei van het aantal huishoudens, de aantrekkende economie en het naderende (kwalitatieve) tekort aan woningen. Verder is de betaalbaarheid van een koopwoning aanzienlijk verbeterd door de opgetreden prijsdaling – sinds het begin van de financiële crisis zijn de woningprijzen in nominale termen met 16,1% gedaald. De snelheid en de kracht waarmee het herstel op lange termijn zal doorzetten, zijn echter lastig voorspelbaar en hangen in sterke mate af van beleidsc consistentie en de economische omgeving, zoals de renteontwikkeling en werkloosheid. Op korte termijn (2013) verwachten wij dat de woningprijs nog onder druk blijft staan (zie ook Prijsontwikkeling en Verschillende prijssegmenten, vanaf respectievelijk pagina 4 en pagina 7).

Bij ons gematigde optimisme voor de langere termijn passen echter enkele kanttekeningen. Zo voorzien wij, na het bereiken van de bodem, in eerste instantie slechts een

¹ S&P, Europe's Recession Is Still Dragging Down House Prices In Most Markets, 17 januari.

Langetermijnontwikkelingen

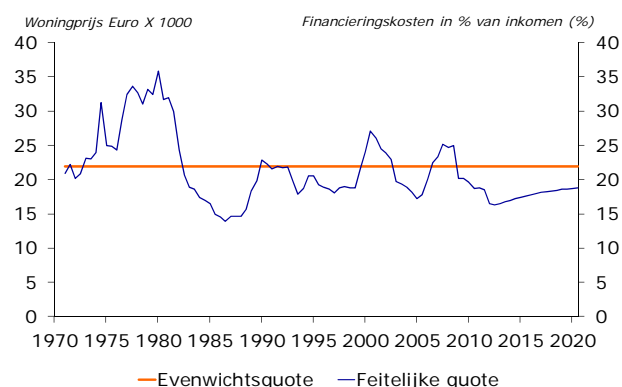
gematigd prijsherstel waarbij de gemiddelde stijging van de woningprijzen aanvankelijk wellicht nog zal achterblijven bij de inflatie. Dat betekent een periode van nog steeds dalende reële woningprijzen, maar wel met stijgende nominale prijzen. Daardoor zullen veel woningen die nu 'onder water' staan geleidelijk aan toch weer 'boven water' geraken. Individuele loan-to-values (LTV) zullen dus gaan afnemen, wat gunstig is voor individuele woningeigenaren en de financiële stabiliteit.

Gunstige betaalbaarheid zorgt voor herstel

Een trend die wij zien, is de steeds gunstiger wordende betaalbaarheid van koopwoningen door de ongewone combinatie van dalende prijzen en hypotheekrentepercentages (figuur 16). De betaalbaarheidsindex voor de koopwoningmarkt van DNB is een maatstaf voor de financieringslasten ten opzichte van het besteedbare huishoudinkomen en wordt jaarlijks gepubliceerd. Volgens deze index, die is gebaseerd op de gemiddelde verkochte woning en het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen, stond de betaalbaarheid begin 2008 nog onder druk door toegenomen geld- en kapitaalmarktrentes en ook omdat prijzen in die periode stegen. Maar sinds de val van Lehman Brothers in september 2008 zijn de woonlasten voor kopers veel sneller gedaald dan het inkomen. Zo is de gemiddelde woningprijs de afgelopen vier jaar veel sterker gedaald (-16,1%) dan de statistische koopkracht van werknemers (-3,75%; MEV2013, pagina 15). Maar omdat ook de hypotheekrente is gedaald en individuele loonstijgingen en werkloosheidseffecten geen deel uitmaken van de statische koopkracht, is de betaalbaarheid gemiddeld sterker verbeterd dan in eerste instantie lijkt.

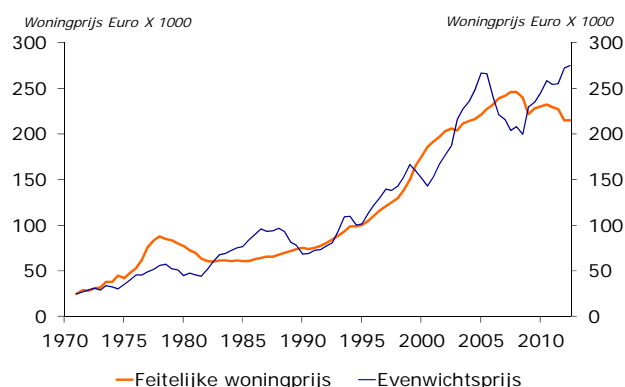
Daarentegen zullen de overheidsmaatregelen per 1 januari 2013 de betaalbaarheid verslechteren met ongeveer 7,5%. Per saldo is daarmee de betaalbaarheid echter nog steeds gunstig in vergelijking met 2008. Het lijkt erop dat de markt de negatieve effecten van de hervormingen al deels heeft ingeprijsd. De betaalbaarheid –vooral voor doorstromers– is momenteel dusdanig goed dat het in onze ogen geen kwestie is van niet kunnen kopen, maar vooral van (nog) niet willen kopen. Vertrouwensherstel zal

Figuur 17: Woonlastenquote



Bron: Rabobank

Figuur 18: Feitelijke woningprijs en evenwichtsprijs



Bron: Rabobank

Langetermijnontwikkelingen

dan ook doorslaggevend blijken te zijn. Ook de betaalbaarheid van woningen voor starters is verbeterd, zij het in mindere mate. Het verschil tussen doorstromers en starters wordt veroorzaakt doordat banken de leencapaciteit van starters met goede carrière-perspectieven niet meer mogen verhogen.²

Andere methode, dezelfde conclusie

Ook vanuit de woningprijsstheorie kunnen argumenten worden aangedragen die duiden op een herstel van de woningmarkt op termijn. Die lijn loopt langs de gedachte dat er een langetermijnevenwicht bestaat tussen de maandlasten van de hypothecaire lening en het inkomen, de woonlastenquote. In de gangbare woningprijsmodellen wordt deze woonlastenquote veelvuldig opgenomen voor het evenwicht op de lange termijn met als uitgangspunt dat de woonquote constant is. Een stijging van het inkomen of een daling van de hypotheekrente zorgt dus voor een stijging van de woningprijs. Door marktomstandigheden kan deze quote langdurig laag of hoog zijn, maar uiteindelijk treedt er weer een marktcorrectie op die ervoor zorgt dat de woonquote weer naar het langetermijnevenwicht beweegt.

Vanaf september 2008, na het faillissement van de Amerikaanse investmentbank Lehman Brothers, ontwikkelt deze woonquote zich onder het langetermijnevenwicht van 22% (figuur 17). Deze trend zagen we ook terug bij de betaalbaarheidsindex van DNB (figuur 16). Vervolgens hebben wij een schatting gemaakt van de langetermijnwoningprijs op basis van de evenwichtquote, de feitelijke hypotheekrente en het huishoudinkomen (figuur 18). De conclusie van onze analyse is dat de feitelijke woningprijs onder het langetermijnevenwicht ligt en dat de woningprijs dus op termijn kan aantrekken.

Korte termijn: herstel laat nog even op zich wachten

Vanuit theoretische argumenten is het daarom aannemelijk dat een marktcorrectie er op de middellange termijn voor zorgt dat het evenwicht zich herstelt met als effect een gematigde prijsstoeiname. We weten echter dat bij prijsontwikkeling op de woningmarkt altijd sprake is van 'overshooting' en 'undershooting'. Stemmingen zijn nu eenmaal volatieler dan onderliggende 'fundamentals'. Dit laatste lijkt nu het geval: woningen moeten eerst te goedkoop worden, voordat de markt weer aantrekt.

Kanttekeningen

Het renteniveau van de toekomst is zeer moeilijk te voorspellen, terwijl het een grote rol speelt in zowel de betaalbaarheid als de woonquote. Een eventuele rentestijging kan beide laten verslechteren waardoor de huidige onderwaardering op langere termijn in mindere mate zal leiden tot een prijsherstel.

² Zie M.T. van der Molen (2012), Aanschaffen woning is gemakkelijker, Rabobank Themabericht 2012/01.

Langetermijnontwikkelingen

Voldoende financiële middelen voor handen en uitgesteld verhuisgedrag

Verder concluderen wij dat een deel van de potentiële starters voldoende middelen heeft om een woning te kopen. Onlangs is uit onderzoek van het NIBUD en de ING gebleken dat huurders van 30-jarige leeftijd zonder kinderen met een netto maandinkomen van € 3.500 een gemiddelde spaarpot hebben van € 16.600. Deze potentiële koopstarters zijn goed in staat een eigen woning aan te schaffen, maar blijkbaar zien zij hier onvoldoende aanleiding toe. Dit zou met de persoonlijke situatie te maken kunnen hebben, maar ook met de onzekerheid op de woningmarkt zelf. Deze vraag kan vrijkomen op het moment dat aan de onzekerheid een einde komt.

Gebrek aan nieuwbouw, een reden voor prijsstabilisatie

Tot dusver richtten wij ons uitsluitend op de vraagzijde van de markt. Aan de aanbodzijde kunnen echter ook ontwikkelingen worden waargenomen die een zeker optimisme over de woningprijzen rechtvaardigen. De sterk teruglopende bouwproductie is weliswaar slecht voor de bouwsector, maar legt op middellange termijn een bodem in de woningprijzen. ABF Research berekende op basis van de trends in de bouwproductie en de demografische ontwikkelingen dat het woningtekort zal verdubbelen van 150.000 nu naar 300.000 woningen (4%) in 2020 (ABF Primos prognose, augustus 2012). Vooral in de regio's rondom Utrecht (8%) en Amsterdam (7%) is sprake van een relatief groot woningtekort (zie ook De regionale component, vanaf pagina 19).

De verwachting is dat de productie van nieuwe woningen de komende jaren nog verder zal afnemen; de prognoses lopen momenteel uiteen van 35.000 tot 45.000 nieuwe woningen, terwijl jaarlijks een bouwproductie van ongeveer 80.000 tot 100.000 woningen noodzakelijk is om in de woningbehoefte te voorzien. Het Planbureau voor de Leefomgeving verwacht dat het aantal huishoudens in Nederland tot 2025 met circa 800.000 toeneemt waarbij de groei van het aantal huishoudens binnen en buiten de Randstad ongeveer gelijk is. De toename wordt in de Randstad veroorzaakt door een toename van de bevolking. Buiten de Randstad neemt de bevolkingsomvang weliswaar af, maar neemt het aantal huishoudens toe door huishoudverdunding. Dit laatste geldt echter niet voor de regio's Zuid-Limburg en het noordoosten van Groningen. In deze gebieden zal het aantal huishoudens naar verwachting dalen. De toename van het aantal huishoudens op nationaal niveau in combinatie met een beperkte bouwproductie leidt dus op langere termijn tot schaarste op de woningmarkt. Dit heeft op termijn een prijsopdrijvend effect.

Overheidsbeleid: Meer ruimte voor marktwerking woonwensen

Wij zien een trend in het overheidsbeleid naar meer invloed van woonconsumenten op de woningmarkt. Dat is positief voor marktwerking en een stabiel prijsniveau. Dit is een langetermijntrend die in 1990 door voormalig staatssecretaris Heerma is ingezet. Vanaf 1990 richtte het rijksbeleid zich op de invoering van meer marktwerking: subsidies werden afgeschaft of beperkt en corporaties werden verzelfstandigd. Rond 2000 werd marktwerking nog nadrukkelijker gestimuleerd door de positie van de consument te verstevigen (staatssecretaris Remkes). De overheid stimuleerde vooral de vraag naar koopwoningen. Daarna zijn het vooral adviesorganen (Raad voor de leefomgeving

Langetermijnontwikkelingen

en infrastructuur, SER, CPB, Ambtelijke werkgroep Wonen) geweest die argumenten hebben aangedragen voor verdere markthervormingen. De conclusies zijn vrij eenduidig: overheidsingrijpen in de vorm van de hypotheekrenteaf trek, de overdrachtsbelasting en de huurtoeslag moet worden hervormd en verminderd om een betere doorstroming en meer keuzevrijheid van burgers te creëren. Een idealiter neutrale behandeling van kopen en huren zal de keuzevrijheid op de woningmarkt ten goede komen, waardoor huishoudens zelf kunnen kiezen of zij een vermogensrisico willen nemen. In 2007 gaven wij ook aan dat het verstandig zou zijn als de overheid geen verschillend beleid ontwikkelt voor koop- en huurwoningen of specifiek beleid voor beperkte doelgroepen, maar dat het beter is om generieke maatregelen te nemen³. In die context herkennen we ook de behoefte aan een grotere (private) huursector in Nederland. Op lange termijn zal dit effecten hebben op de vraag naar zowel sociale huurwoningen als de vraag naar koopwoningen. De uiteindelijke (prijs-)effecten laten zich daarbij lastig schatten, en zijn vooral ook afhankelijk van de mogelijkheden om een effectief privaat huuraanbod te creëren en van eventueel veranderend woongedrag bij consumenten.

Tot slot

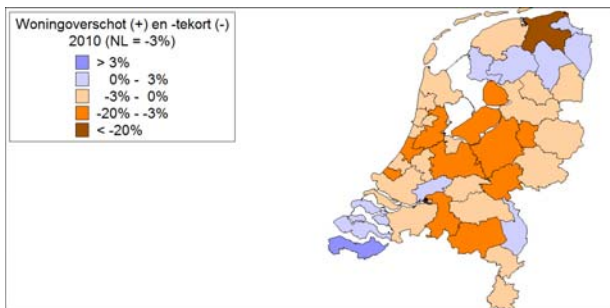
Al met al zijn de vooruitzichten voor de woningmarkt voor 2013 niet bijzonder rooskleurig, maar naar verwachting zal het herstel op de markt voor bestaande koopwoningen daarna intreden, waarna ook de nieuwbouwmarkt zal kunnen herstellen. Op de middellange termijn verwachten wij een gematigde opleving van zowel de woningprijzen als de woningbouw. Het ingezette beleid van het kabinet Rutte II en het perspectief dat minister Blok van Wonen de al decennia durende discussie over woningmarkthervormingen kan afsluiten, bieden kansen op een stabiele woningmarkt. Immers, als anderen het overheidsbeleid breed omarmen, dan kan vertrouwen op de woningmarkt terugkeren. Het vertrouwen speelt een belangrijke rol op de markt van koopwoningen en is naast de leencapaciteit van huishoudens de belangrijkste verklarende factor voor de prijsontwikkeling. We zien dat terug in de prijsontwikkelingen van de afgelopen jaren; door gebrek aan vertrouwen ontwikkelde de feitelijke woningprijs zich onder een langetermijnevenwichtsprijs die is geschat met harde economische factoren. Maar het kost altijd enige tijd voordat beleidsaanpassingen effect hebben. Op kortere termijn zal het herstel dus vooral moeten voortkomen uit een herstel van de economie en de koopbereidheid bij consumenten.

³ Themabericht 2007/35, Visie op 2008: De Nederlandse koopwoningmarkt.

De regionale component

Nederland is weliswaar een klein land, maar vertoont toch een forse regionale variatie in dichtheid en ontwikkeling. Dat is ook het geval op de woningmarkt.

Figuur 19: Discrepantie op de woningmarkt 2010



Bron: ABF-Research

Economische onderlegger

De factoren die deze ruimtelijke variatie in ons land – en daarmee de ruimtelijke variatie van de woningmarkt – veroorzaken, hebben een zeer stabiel karakter. Nederland vindt zijn bestaansgrond in zijn positie op een kruispunt van internationale verkeersassen. Het westen van het land – met zijn gunstige verkeersligging – vertoont van oudsher dan ook de sterkste concentratie van inwoners en economische activiteit. Later kwamen delen van het zuiden en oosten – de Brabantse steden, Zuid-Limburg en Twente – van Nederland tot ontwikkeling. Hierbij speelde in eerste instantie de aanwezigheid van (goedkope) arbeid en delfstoffen een rol, maar later ook het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in deze regio's. Deze

concentraties van mensen en activiteiten vormen op hun beurt grond voor verdere concentratie en dynamiek. Dat is vooral het geval in – delen van – de Randstad, maar daarnaast ook in een aantal stedelijke regio's in het zuiden en oosten van ons land.

Krapte en ruimte op de woningmarkt

Economische dynamiek stuurt de bevolkingsdynamiek en deze is op haar beurt bepalend voor de woningmarkt. Daardoor leidt de regionale variatie in economische en demografische ontwikkeling ook op de woningmarkt tot regionale verschillen. De vraag naar woningen is het grootst in de stedelijke regio's in de Randstad en het zuiden van het land en in de forensenregio's daaromheen, maar beduidend kleiner in de dunner bevolkte noordoostelijke helft van het land, in Zeeland en in Limburg. Het tekort aan woningen is het grootst in de regio's waarop jongvolwassenen zich richten bij hun eerste zelfstandige stappen op de woningmarkt (figuur 19).

Regionale variatie in woningprijs

Deze variatie in de spanning op de woningmarkt leidt, samen met regionale verschillen in koopkracht, samenstelling van de woningvoorraad en het woningmarkt- en ruimtelijke-orderingsbeleid, tot forse regionale verschillen in woningprijs. Koopkrachtige huishoudens prefereren een woning in – de aantrekkelijke delen van – de grootstedelijke regio's en in de aantrekkelijke regio's op aanvaardbare pendelafstand van die steden. Daarom kent de driehoek Zandvoort-Eindhoven-Zwolle de hoogste woningprijs.

In de grote steden zelf is de gemiddelde woningwaarde doorgaans laag als gevolg van de grote omvang van de voorraad sociale huurwoningen. De kleine voorraad koop- en vrije huurwoningen in de steden schiet tekort voor de grote, koopkrachtige vraag en is daardoor doorgaans wel hoog geprijsd.

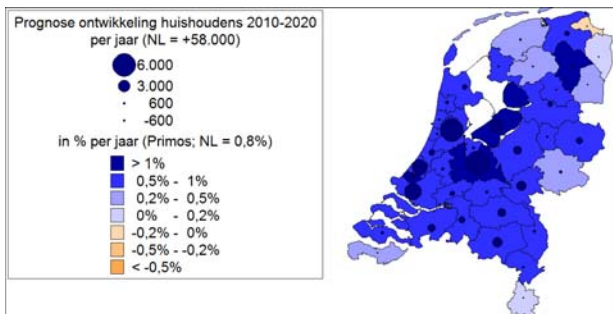
De regionale component

Leeftijdsafhankelijk verhuispatroon

Van de factoren die de demografische ontwikkeling bepalen, vertonen geboorte en sterfte slechts weinig regionale variatie. Binnenlandse verhuizingen en buitenlandse

migratie laten wel regionale verschillen zien, maar dit patroon is zeer stabiel. Immigranten richten zich sterk op de grote steden, waar internationale instellingen zijn gevestigd, waar concentraties van landgenoten aanwezig zijn en waar sprake is van een forse voorraad goedkope huurwoningen. De belangrijkste factor achter regionale verschillen in demografische ontwikkeling –de regionale variatie in binnenlandse verhuizingen– hangt samen met de menselijke levensloop. Jongvolwassenen verhuizen omwille van opleiding, werk of relatie per saldo naar de grote steden, om zich vervolgens in de fase van gezinsvorming te richten op de suburbane gebieden rond die steden. Met het klimmen der jaren handhaaft zich deze voorkeur voor ‘wonen in het groen’, maar neemt de verhuigeneigheid sterk af en krijgen verhuizingen meer een lokaal karakter.

Figuur 20: Prognose huishoudensontwikkeling 2010-2020



Bron: ABF-Research

Indirecte invloed op omvang en aard vraag naar woningen

Binnenlandse verhuizingen zijn ook op indirecte wijze van belang voor de regionale demografische ontwikkeling doordat zij de leeftijdsamenstelling van de bevolking in regio's beïnvloeden. De voortdurende stroom van jongvolwassenen naar de steden leidt tot vergrijzing –en op den duur tot een sterfteoverschot– in perifere, landelijke regio's. Als gevolg daarvan kunnen deze regio's te maken krijgen met een sterke huishoudensverduunning en een daling van de bevolkingsomvang. Steden kennen ook een zeer groot aandeel van een- en tweepersoonshuishoudens, maar dankzij de instroom van jongvolwassenen is de bevolking hier –anders dan in de perifere regio's– juist relatief jong. De nieuwe woonwijken om de steden heen kennen een hoog geboortecijfer en een zeer groot aandeel van gezinnen in de huishoudens. Deze natuurlijke aanwas zorgt hier, samen met de instroom van inwoners, voor bevolkingsgroei.

Omslag in het migratiepatroon rond 2025

De verandering in de leeftijdsamenstelling van de bevolking zorgt –nu en in de komende jaren– voor een belangrijke verandering in het binnenlandse migratiepatroon. Door de grote omvang van de 'babyboom'-generaties was suburbanisatie tot enkele jaren terug de belangrijkste factor in de regionale demografische ontwikkeling. Met de vergrijzing neemt de verhuisactiviteit van de 'babyboomers' af en daardoor neemt het belang van de –weliswaar kleinere– jongere generaties in het verhuispatroon toe. Deze jongvolwassenen en starters richten zich op de stedelijke gebieden. Vooral de Noordvleugel van de Randstad en Haaglanden zijn populair als vestigingsplaats. Daarom zullen stedelijke gebieden in de komende jaren (relatief) sterker groeien dan voorheen het

De regionale component

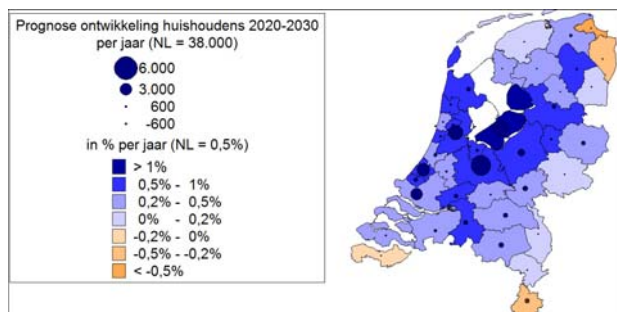
geval was. In het lopende decennium zal een groot deel van het land dan ook nog een forse groei van het aantal huishoudens te zien geven (figuur 20). Als deze nieuwe stellingen na 2025 in de gezinsfase belanden, zal de suburbanisatie weer toenemen en zullen de regio's rond de Randstad weer een toename van de instroom te zien geven. In de Noordvleugel en aanpalende regio's zal de daling van het groeitempo daardoor minder sterk zijn dan gemiddeld. In de rest van het land zal na 2030 sprake zijn van stagnatie of daling van de huishoudensontwikkeling (figuren 21 en 22).

Conclusie: concentratie woningbouw, krimp van de verhuismarkt

Naarmate de huishoudensverduunning in de komende decennia in tempo gaat afnemen zullen vergrijzing en bevolkingskrimp –gegeven de internationale migratie en het leeftijdsgebonden verhuisgedrag– de bevolkingsontwikkeling in ons land meer gaan domineren. Als gevolg daarvan zullen de vraag naar woningen en het aantal verhuizingen sterk afnemen. Alleen in de Noordvleugel van de Randstad zal de huishoudensgroei en daarmee de krapte op de stedelijke woningmarkten nog decennia lang aanhouden. Juist hier zou dus woningbouw moeten plaatsvinden.

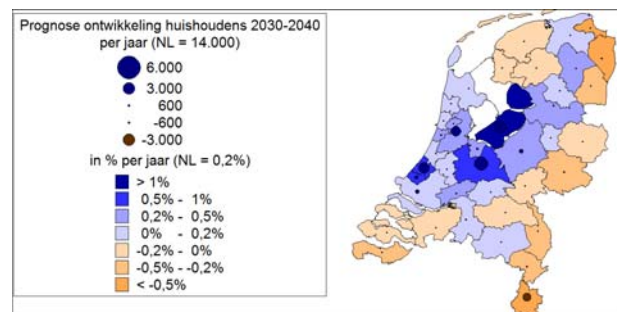
De rest van het land staat echter een voortdurende daling van het tempo van de huishoudensgroei te wachten. Weliswaar zou –om de huishoudensgroei in het lopende decennium op te vangen– ook hier woningbouw moeten plaatsvinden, maar deze uitbreiding van de woningvoorraad zou in grote mate een tijdelijk en binnenstedelijk karakter moeten hebben, anders dan in de Noordvleugel. Grootschalige uitbreiding van het bebouwde areaal is bij de huidige regionale bevolkingsprognose buiten de Noordvleugel niet meer nodig.

Figuur 21: Prognose huishoudensontwikkeling 2020-2030



Bron: ABF-Research

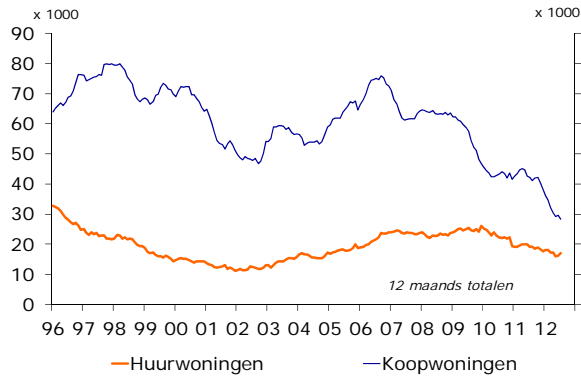
Figuur 22: Prognose huishoudensontwikkeling 2030-2040



Bron: ABF-Research

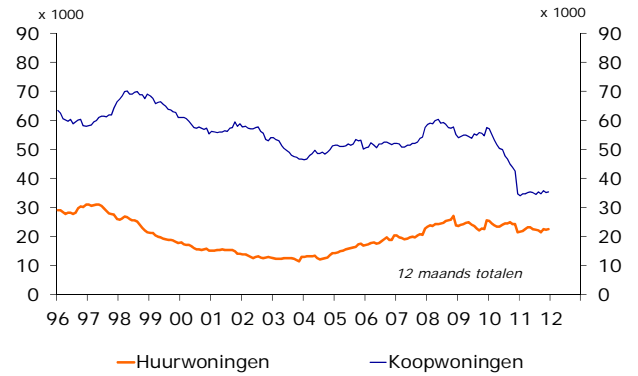
Grafieken

Verstreckte vergunningen voor nieuwbouw



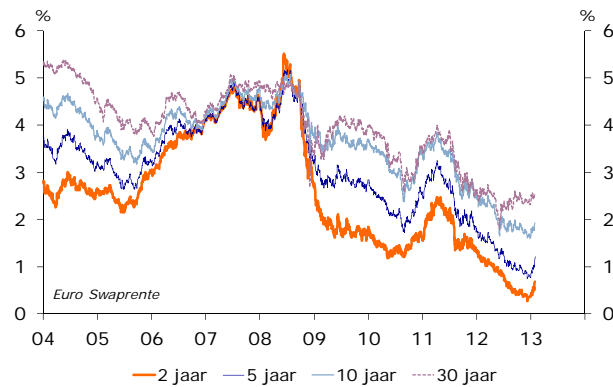
Bron: CBS

Bouwproductie



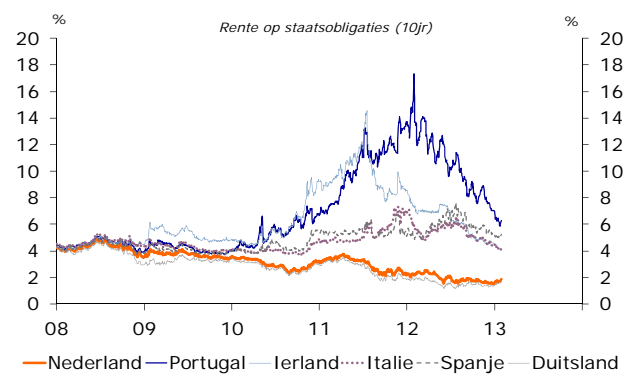
Bron: CBS

Swaprente



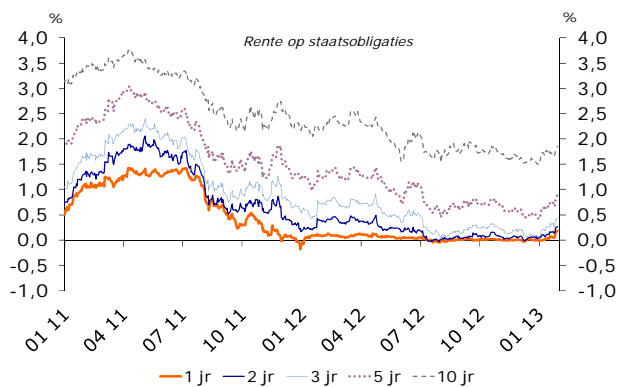
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: verschillende landen



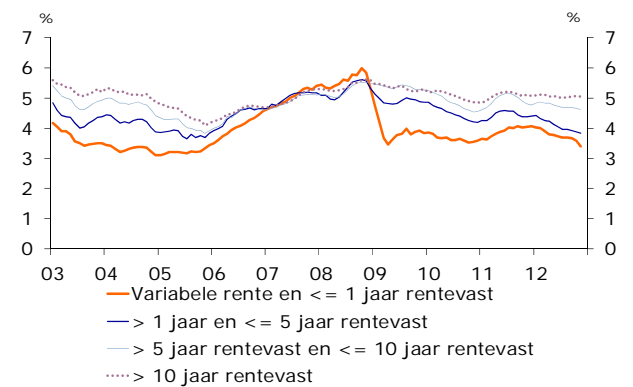
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: Nederland naar looptijd



Bron: Reuters EcoWin

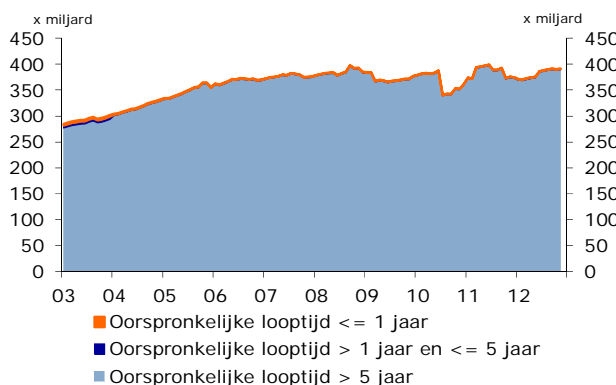
Hypotheekrente nieuwe contracten naar looptijd



Bron: DNB

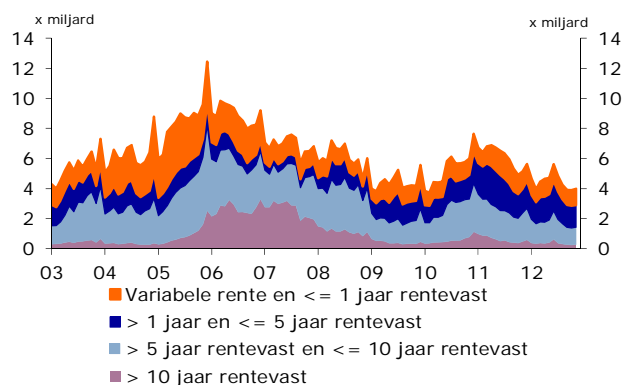
Grafieken

Volume bestaande hypotheeklen naar looptijd



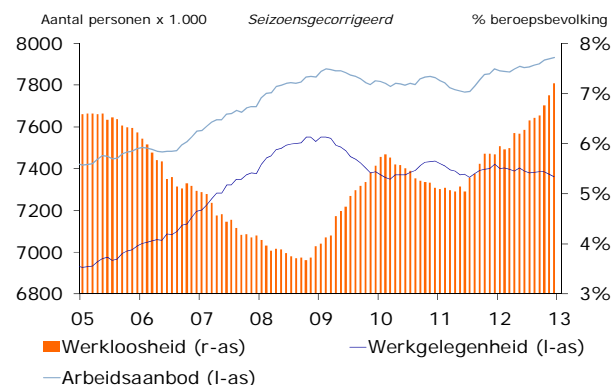
Bron: DNB

Volume nieuwe hypotheeklen naar looptijd



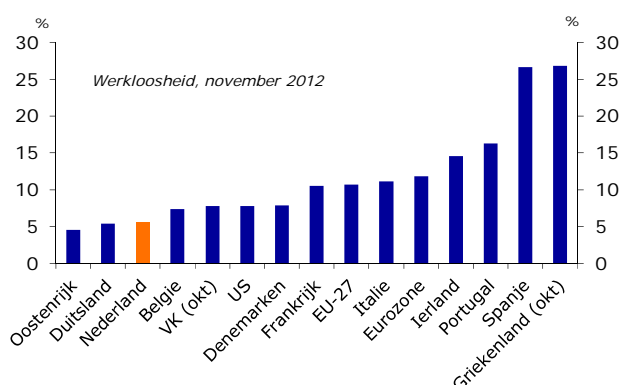
Bron: DNB

Nederlandse werkloosheid



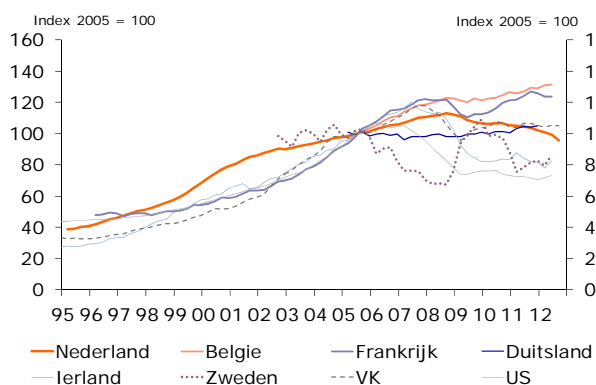
Bron: CBS

Internationale vergelijking werkloosheid



Bron: Eurostat

Internationale prijsontwikkeling



Bron: Reuters EcoWin

Economische verwachtingen

	2011	2012	2013
<i>jaar-op-jaar mutatie in %</i>			
Bruto Binnenlands Product	1,1	-1	-¼
Particuliere consumptie	-1	-1½	-¾
Overheidsbestedingen	0,1	¼	-½
Private investeringen	8,9	-4½	-2¼
Goederen- en dienstenuitvoer	3,9	2½	2
Goederen- en diensteninvoer	3,6	2½	2
Consumentenprijsindex	2,3	2,5	2
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	4,4	5½	5½
Begrotingssaldo overheid (% BBP)	-5,1	-3,7	-2,7
Overheidsschuld (% BBP)	65,5	71,4	71,9
Saldo lopende rekening (% BBP)	6¼	7¼	7

Bron: CBS en Rabobank

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2010	2011	2012	2013 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	3,2	-1,9	-7,5	
Kadaster (koopsommen)	0,3	0,3	-5,6	
CBS-index	-2,0	-2,3	-5,9	
Calcasa Wox	-0,3	-0,2	-4,7	

Aantallen

x duizend	2010	2011	2012	2013 ^a
Verkooptransacties	126	121	117	
Nieuwbouw	56	58		

Aantallen

	2010	2011	2012	2013 ^a
Onvrijwillige verkopen	2.086	2.811	2.488	-

Economische kerngegevens (november 2012)

	2010	2011	2012	2013 ^a
BBP (volumegroei, %)	1,7	1,1	-½ ^a	-¼
Inflatie (%)	1,3	2,3	2,5	2
Werkloosheid (%)	3,7	4,4	5¼ ^a	5¾

Rente^b

Niveau (%)	29 januari 2013	+3m ^c	+12m ^c
3-maands Eurozone	0,22	0,17	0,31
10-jaars Euroswap	1,88	1,90	2,30
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	4,62 ^d		

^a Prognoses Rabobank

^b Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

^c Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

^d Maandgemiddelde november 2012, 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 Reuters 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 over het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek is ook te vinden op internet: www.rabobank.com/economie

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'economie@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Maarten van der Molen, Paul de Vries, Frits Oevering

Redactie:

Enrico Versteegh

Eindredactie:

Hans Stegeman, hoofd Nationaal Onderzoek, Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Graphics:

Reinier Meijer

Productiecoördinatie:

Christel Frentz

© 2013 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobank.com/economie

Postadres

Rabobank Nederland,
KEO (UC.T.04.11)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Croeselaan 18
3521 CB Utrecht



Rabobank