



Vooruitzichten woningmarkt gematigd positief

Auteur(s):

J.W.M. Aarts

*De auteur is werkzaam bij de Stafgroep Economisch Onderzoek van Rabobank Nederland. j.w.m.aarts@rn.rabobank.nl***Verschenen in:**

ESB, 89e jaargang, nr. 4441, pagina 424, 3 september 2004

Rubriek:

woningmarktmonitor

Trefwoord(en):*De verwachte prijsdaling op de woningmarkt is uitgebleven. De vooruitzichten zijn gematigd positief. De onevenwichtigheden nemen toe. Vooral starters komen verder in de knel.*

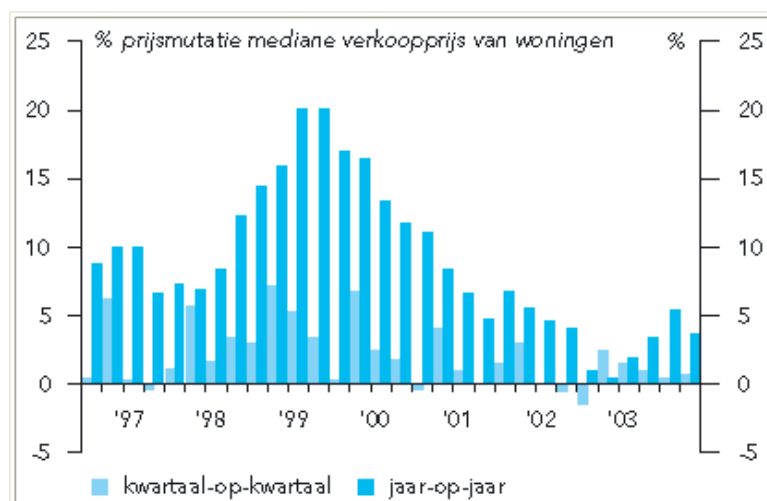
Ondanks de ongunstige conjuncturele ontwikkelingen zijn de huizenprijzen in de eerste helft van dit jaar weer flink gestegen. Ook het aantal verkooptransacties vertoont een opgaande lijn. Heeft de woningmarkt haar conjuncturele dieptepunt achter zich gelaten en kunnen we opnieuw een periode van robuuste prijsstijgingen tegemoet zien? Of krijgen de sterk opgelopen werkloosheid en het nog altijd zeer zwakke consumentenvertrouwen alsnog grip op de huizenprijzen? Wij gaan uit van het eerste. Het vertrouwen van consumenten zal de komende tijd geleidelijk verder herstellen terwijl de krapte op het grootste deel van de woningmarkt toeneemt. Tegelijkertijd denken we wel dat de ruimte voor forse prijsstijgingen beperkt is. De ontwikkeling van de financieringsmogelijkheden zal namelijk achterblijven bij de ontwikkeling van de huizenprijzen. De betaalbaarheid van koopwoningen neemt daardoor weer af. Een prijscorrectie op de middellange termijn mag niet worden uitgesloten.

Terugblik

De markt voor koopwoningen blijkt goed bestand tegen de conjuncturele neergang. Ondanks de gematigd positieve economische vooruitzichten,¹ het nog steeds zeer lage consumentenvertrouwen en de fors toegenomen werkloosheid zijn de huizenprijzen in de eerste zes maanden van dit jaar opnieuw behoorlijk opgelopen. Volgens de cijfers van het Kadaster en de nvm is het gemiddelde prijsniveau in deze periode met respectievelijk 4,3 procent en 4,5 procent gestegen ten opzichte van de eerste zes maanden van 2003. Dit is een aanzienlijk sterkere toename dan de jaarlijkse toename van 1 tot 2 procent die de Rabobank, één van meest positief gestemde partijen ten aanzien van de huizenprijzen, een jaar geleden verwachtte (*Het Financieele Dagblad*, 2003b). De crisis op de woningmarkt, die volgens sommigen zou volgen op het wereldwijde instorten van de aandelenbeurzen en de economische recessie in ons land, is in ieder geval (gelukkig) geen werkelijkheid geworden (PriceWaterhouseCoopers, 2002; *Het Financieele Dagblad*, 2003a; *The Economist*, 2003; dnb, 2003). Hieronder zullen wij ingaan op drie mogelijke verklaringen voor deze opvallend positieve ontwikkelingen: de introductie van de bijleenregeling die de renteaftrek op de eigenwoningschuld beperkt, het vlakker dan verwachte verloop van de kapitaalmarktrente en de hiermee samenhangende verbetering van de betaalbaarheid van koopwoningen in 2003.

Afremmende vraag

Na de versnelling van de groei van de huizenprijzen in het vierde kwartaal van 2003 en het eerste kwartaal van 2004 is het tempo waarin de huizenprijzen in het tweede kwartaal van dit jaar stegen weer wat afgenomen [figuur 1](#). De geleidelijke afkoeling, die de woningmarkt sinds enkele jaren doormaakt, lijkt zich daarmee voort te zetten. Niettemin zijn koopwoningen in de eerste twee kwartalen van 2004 behoorlijk in prijs gestegen. De verkoopwaarde van vrijstaande woningen is het meest toegenomen (5,5 procent) en die van tussenwoningen het minst (3,8 procent). Een koopwoning kostte aan het eind van het tweede kwartaal gemiddeld € 215.000.



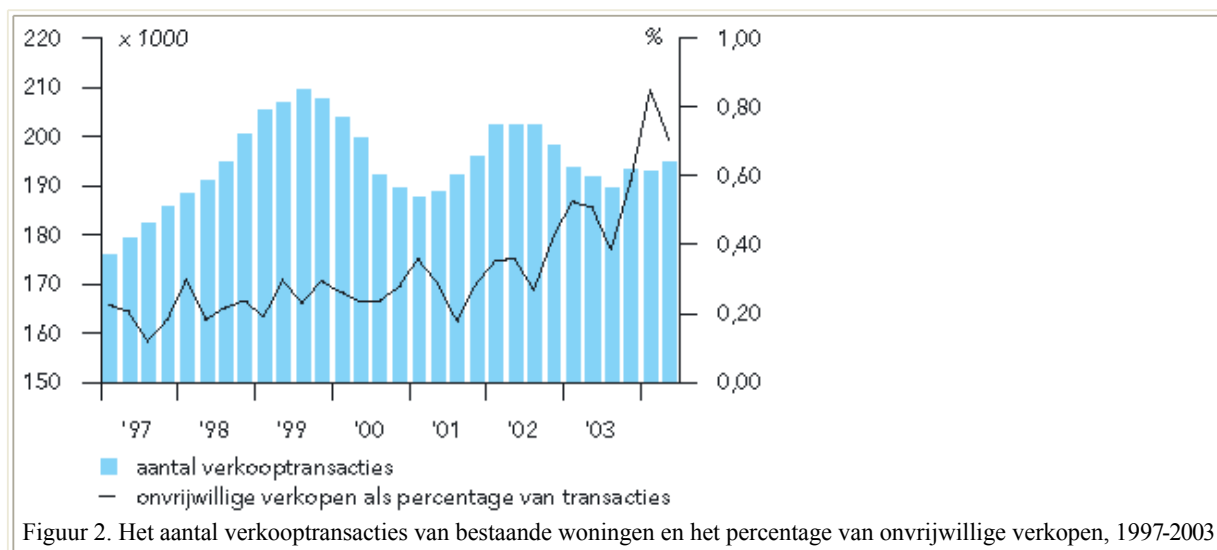
Een koopimpuls

De positieve impuls die rond de jaarwisseling uitging van de introductie van de bijleenregeling is eenmalig. Deze regeling houdt in dat de renteaftrek op de schuld ten gevolge van het bezit van een eigen woning vervalt wanneer bij verhuizing de (vrijkomende) overwaarde uit de oude woning niet wordt geherinvesteerd in de nieuwe woning. De bijleenregeling beperkt zo de fiscale voordelen voor doorstromers. Deze beperking is voor een aantal woningzoekenden aanleiding geweest de geplande aankoop versneld te doen om zo nog onder het gunstige 'oude' regime te vallen. Van deze koopimpuls is in het vierde kwartaal van 2003 en het eerste kwartaal van 2004 eenmalig een positieve impuls uitgegaan naar het aantal verkooptransacties en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Vanaf het tweede kwartaal zal deze regeling de dynamiek op de huizenmarkt juist gaan afremmen aangezien verhuizen voor woningbezitters met overwaarde duurder is geworden.

Kapitaalmarktrente

Een andere verklaring voor de beter dan verwachte woningmarktprestaties in de afgelopen kwartalen is het vlakker dan verwachte verloop van de kapitaalmarktrente. Sinds december 2002 beweegt de Nederlandse tienjaarsstaatsrente zich binnen de historisch ongekend lage bandbreedte van 3,7 tot 4,5 procent. De verwachte stijging van de lange rente zette zich na november 2003 niet door. De financieringsmogelijkheden zijn hierdoor het afgelopen jaar relatief ruim gebleven. Dit compenseert voor een belangrijk deel de minder uitbundige loonontwikkeling waarmee veel woningzoekenden momenteel te maken hebben. Bovendien is de 'gevreemde' rentestijging uitgebleven. Een forse rentestijging had tot een aanzienlijke toename van het aantal gezinnen met betalingsproblemen kunnen leiden.

Wel heeft de sterke toename van de werkloosheid geleid tot een aanzienlijke groei van het aantal onvrijwillige verkopen. Sinds het vierde kwartaal van 2003 lijkt deze ontwikkeling echter te zijn gestabiliseerd [figuur 2](#). In de afgelopen drie kwartalen bleef het aantal executieverkopen zoals het Kadaster deze registreert zeer constant op circa 335 per kwartaal. Het aandeel van de gedwongen verkopen is in het tweede kwartaal van dit jaar weer wat gedaald als gevolg van het stijgende aantal verkooptransacties [figuur 2](#). Dit vermindert de neerwaartse druk op de huizenprijzen. Naar verwachting zal de lange rente tot in de eerste helft van 2005 geleidelijk oplopen richting de 5 procent, maar daarna zal de rente waarschijnlijk weer licht gaan afnemen. Dankzij het naar verwachting aanhoudend lage renteniveau blijven de financieringsmogelijkheden ruim en dus ondersteunend voor de prijs- en volumeontwikkelingen op de woningmarkt.



Verkoop van bestaande woningen

Het aantal verkooptransacties van bestaande woningen beweegt zich al geruime tijd in een opgaande lijn. Deze ontwikkeling is in hoofdlijnen in overeenstemming met onze eerdere verwachtingen dat na de aanvankelijke terugval sinds het begin van de economische recessie eind 2002 de woningmarktdynamiek zich in de tweede helft van 2003 en 2004 weer zou herstellen. De kracht van dit herstel is echter opmerkelijk. Ondanks verhalen over een groeiende voorraad onverkoopbare woningen, de fors opgelopen werkloosheid en het nog steeds zwakke vertrouwensklimaat zijn in de twaalf maanden tot en met juli 2004 196.000 woningen verkocht. Dit is 3,2 procent meer dan in de twaalf maanden daarvoor.

Een tweede in het oog springende ontwikkeling is de stabilisatie van het aantal verkochte woningen in de duurdere segmenten. Deze ontwikkeling is meer in lijn met de onderliggende economische ontwikkelingen. De groei van het aantal transacties blijkt vrijwel geheel voort te komen uit een toename van het aantal verkochte appartementen die gemiddeld genomen goedkoper zijn dan bijvoorbeeld vrijstaande woningen. In de huidige onzekere financieel-economische omgeving zijn het vooral de comfort-kopers die zich terughoudend opstellen. Ze hebben al een huis en zijn op zoek naar een kwaliteitsverbetering in de duurdere segmenten. Zij zijn daardoor in staat hun gewenste verhuizing uit te stellen tot betere tijden.

In de goedkopere segmenten van de woningmarkt spelen andere vraagfactoren een rol. Hier zijn vooral starters, jonge gezinnen en ouderen actief. Zij zijn meestal op zoek naar een eerste zelfstandige woonruimte of naar een grotere respectievelijk een kleinere (koop) woning als gevolg van bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of een plotselinge zorgbehoefte. Aangezien zij veelal een meer urgente verhuisbehoefte hebben, is deze groep woningzoekenden niet in de gelegenheid haar gewenste verhuizing uit te stellen.

Deze segmentatie van de woningmarkt is zorgelijk. De terughoudendheid van kopers in de bovenste regionen van de woningmarkt

bepert namelijk tegelijkertijd het aanbod van woningen voor starters en gezinnen met één of een bescheiden inkomen. Woningbezitters die hun gewenste of geplande verhuizing naar een duurdere woning uitstellen, laten logischerwijs ook geen goedkopere woningen achter. Op deze manier stopt de doorstroming in de gehele woonketen en neemt de huidige krapte in de goedkopere segmenten van de woningmarkt alleen nog maar verder toe.

Toenemende krapte

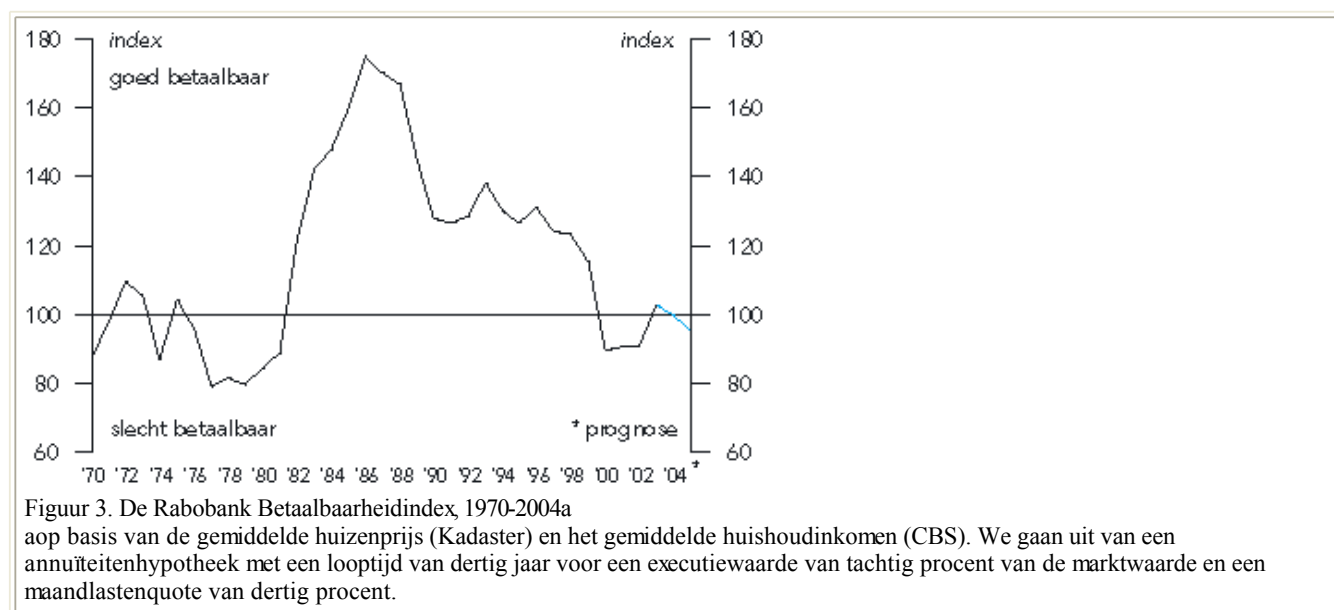
Het aantal jaarlijks gereedgekomen nieuwbouwwoningen is sinds 1998 steeds verder gedaald. Uit berekeningen van het ministerie van vrom blijkt dat jaarlijks zo'n 85.000 nieuwe woningen zouden moeten worden opgeleverd om tegemoet te komen aan de uitbreidings- en sloopbehoefte (vrom, 2003). Het afgelopen jaar bereikte de nieuwbouwproductie een naorlogs dieptepunt van 60.000 woningen. Het woningtekort, dat volgens het Ruimtelijk Planbureau in 2003 al 177.500 woningen betrof, neemt hierdoor verder toe.² Het zijn vooral starters en lagere inkomensgroepen die hierdoor in de knel komen. Hoewel in Nederland in principe voldoende betaalbare woningen staan en het totale woningaanbod nog steeds oploopt, komen door de gebrekkige doorstroming in sommige segmenten onvoldoende woningen vrij.³ Door het sterk gestegen prijsniveau van koopwoningen en het toegenomen risicobewustzijn rondom het eigenwoningbezit richten relatief veel woningzoekenden zich momenteel op de goedkopere segmenten. Het oplopende aantal door makelaars te koop aangeboden woningen en de sterk gestegen verkooptijden in de duurdere segmenten zijn een duidelijk teken van deze grotere terughoudendheid. Het aanbod in de beter betaalbare segmenten is echter niet toereikend. Ook kunnen starters en huishoudens met een bescheiden inkomen tegenwoordig niet of nauwelijks meer terecht op de huurmarkt. In de gehele woonketen worden onvoldoende nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt verder en het voert de druk op de onderkant van de koopsector en in de huursector verder op.

Voor het eerst in jaren is dit jaar de nieuwbouwproductie weer toegenomen. In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn ruim 25 procent meer nieuwe woningen opgeleverd dan in dezelfde periode in 2003. Op het eerste gezicht lijkt het dat de jarenlange neerwaartse trend in de nieuwbouwproductie is doorbroken. De kans is echter klein dat het herstel van de nieuwbouwproductie zal doorzetten. Na de scherpe toename van eind 2002 en begin 2003 is het aantal verleende bouwvergunningen de laatste maanden namelijk weer licht teruggefallen.

In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn bijna 25.000 nieuwe vergunningen verleend, 8,6 procent minder dan in dezelfde periode in 2003. De recente versnelling in de productie, die direct inging tegen de conjuncturele neergang, lijkt daarmee een eenmalig karakter te hebben. Een belangrijk deel van deze stijging kan worden toegeschreven aan de wijzigingen in het Bouwbesluit per 1 januari 2003. Deze meer uitgebreide regelgeving op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu is voor bouwers aanleiding geweest hun geplande vergunningaanvragen te vervroegen. Een tweede oorzaak is de toegenomen herontwikkeling van bestaande projecten in de duurdere segmenten, die als gevolg van de economische recessie een te geringe kans van slagen hadden. Al met al zal de bouwproductie dit jaar naar verwachting niet veel hoger uitkomen dan die van 2003.

Afkoeling van de woningmarkt zet door

In de tweede helft van de jaren negentig is de betaalbaarheid van koopwoningen aanzienlijk verslechterd. Sinds 2000 is de betaalbaarheid stapsgewijs verbeterd. Vooral de sterke daling van de hypotheektarieven in 2003 heeft voor een forse verbetering van de financieringsmogelijkheden gezorgd. Deze daling ging bovendien gepaard met een zeer gematigde groei van de nominale huizenprijzen, waardoor de betaalbaarheid van koopwoningen verder kon herstellen. De gemiddelde koopwoning kwam daarmee in 2003 weer binnen het financiële bereik van huishoudens met een gemiddeld gezinsinkomen en zonder eigen vermogen of overwaarde [figuur 3](#). Voor dit en volgend jaar verwachten we echter weer een kleine verslechtering van de betaalbaarheid. Als gevolg van de opgelopen werkloosheid en de ingezette loonmatiging houdt de groei van het gezinsinkomen geen pas met het stijgingstempo van de huizenprijzen en het licht opwaartse verloop van de kapitaalmarktrentes. Er zal de komende tijd een remmende werking uitgaan van de ontwikkeling van de financieringsmogelijkheden op de ontwikkeling van de huizenprijzen.



Herstel van vertrouwen

Ondanks de verslechterende betaalbaarheid lijkt een vrij stabiele ontwikkeling van het aantal verkooptransacties en de huizenprijzen dit en volgend jaar waarschijnlijk. Het huidige gematigde economisch herstel in ons land zal zich spoedig vertalen in een verbetering van het

arbeidsmarktklimaat. Dit komt ten goede aan het consumentenvertrouwen. Naarmate het economische herstel doorzet en de werkloosheid begint terug te lopen, is ook een herstel van de koopbereidheid waarschijnlijk. Een risico voor het verwachte vertrouwensherstel is de ontwikkeling van de koopkracht. Indien de overheid het komend jaar opnieuw ingrijpend moet bezuinigen, kan bij consumenten de zin en de mogelijkheid grote uitgaven te doen onder druk blijven staan.

Wel verwachten we dat de huidige segmentatie tussen de duurdere en goedkopere segmenten zal blijven bestaan. Op het grootste deel van de markt bestaat nog steeds een aanzienlijke krapte waardoor woningen die tegen een realistische prijs te koop worden gezet nog steeds vrij snel een koper vinden. Aan de bovenkant van de markt is de situatie minder rooskleurig. Vrijstaande woningen en dure koopappartementen blijven voorlopig moeilijk verkoopbaar.

Conclusie

Voor de woningmarkt als geheel zijn de vooruitzichten op middellange termijn niet ongunstig. De economie heeft eindelijk de weg naar economische groei hervonden, de werkloosheid lijkt bijna haar hoogste punt in deze conjunctuurcyclus te hebben bereikt en consumenten beginnen de toekomst langzamerhand rooskleuriger in te zien. Huizenbezitters en gezinnen met verhuisplannen hebben wel te maken met een licht oplopende rente. Daarnaast zal de koopkracht dit en volgend jaar dalen als gevolg van de aanhoudende loonmatiging en stijgende lasten.

Het prijsniveau van koopwoningen ligt hoog en zal dat voorlopig ook blijven. Als gevolg van de oplopende rente en de zeer gematigde inkomensontwikkeling is het opwaartse potentieel in de huizenprijzen evenwel beperkt. Nominale prijsdalingen zijn eveneens zeer onwaarschijnlijk. Daarvoor blijven het nog steeds zeer lage renteniveau en de aanzienlijke krapte op een groot deel van de huur- en koopwoningmarkt te zeer prijsondersteunend. De huidige geleidelijke afkoeling van de woningmarkt zal naar verwachting doorzetten en resulteren in een gemiddelde huizenprijsgroei van tussen de 11/2 en 21/2 procent dit jaar en rond het inflatieniveau volgend jaar.

Jan Willem Aarts

Literatuur

dnb (2003) Kwartaalbericht juni 2003. Amsterdam.

Het Financieele Dagblad (2003a) Huizenprijzen liggen structureel 20 procent te hoog. 22 januari 2003.

Het Financieele Dagblad (2003b) ING is veel te somber over woningmarkt. 6 maart 2003.

Ministerie van vrom (2003) *Bouwprognoses 2005 - 2008*. Den Haag.

PriceWaterhouseCoopers (2002) *European Economic Outlook*, mei 2002. www.pwcglobal.com.

The Economist (2003) House of cards. 29 mei 2003.

1 De Rabobank verwacht een volumegroei van het Bruto Binnenlands Product van 1 1/4 procent dit jaar en 2 procent volgend jaar.

2 Het Ruimtelijk Planbureau (op basis van Primos) verwacht dat het woningtekort nog zal oplopen tot circa 186.500 in 2005, om daarna geleidelijk weer terug te lopen (www.rpb.nl).

3 Uit het Woningbehoefte Onderzoek 2002 blijkt dat ruim 20 procent van de bewoonde koopwoningen een waarde heeft van € 150.000 of minder en dat maar liefst 46 procent een waarde heeft van € 150.000 tot € 250.000.