

De woningmarkt in cijfers

Elk kwartaal presenteert Vastgoed een overzicht van de meest actuele ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. De NVM-cijfers van het vierde kwartaal van 2007 worden toegelicht en geïnterpreteerd door Momentum Technologies.

- ▶ Vergeleken met het derde kwartaal zijn er in het vierde kwartaal van 2007 meer woningen nieuw te koop gekomen ten opzichte van wat er al aangeboden werd. Doordat de verkoopquote is gedaald, is het aantal verkopen licht toegenomen en het aanbod duidelijk groter geworden. De verkoopprijs is gestegen. De prijs per m² is veel minder gestegen. Dat betekent dat er dit kwartaal grotere woningen zijn verkocht.
- ▶ De verkoopquote daalt, zowel voor woningen die aan het begin van het kwartaal al te koop stonden als voor woningen die gedurende het kwartaal nieuw te koop kwamen.

- ▶ Zoals altijd verschilt de prijsstijging in de verschillende regio's. De prijs per m² daalt in de Randstad Ring (-0,5 procent) en in de overige regio's stijgt deze meer dan gemiddeld: in het Noorden en Oosten 0,5 procent, in het centrale deel van de Randstad 0,8 procent en in het Zuiden maar liefst 1,7 procent. Landelijk stijgt de prijs per m² 0,3 procent.
- ▶ De tijd dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, is voor de gemiddelde verkochte woning in Nederland met 7 procent toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal en komt uit op 78 dagen.

Kwartaal 4 2007

Meer nieuw aanbod¹	+7 procentpunt (k4 65% - k3 58%)
Verkoopquote² daalt	totaal: 26,4% -2,3 procentpunt ten opzichte van k3 oud aanbod: -1,7 procentpunt (27,6%) nieuw aanbod: -3,1 procentpunt (24,4%)
Aanbod neemt toe	+7%
Aantal verkopen stabiliseert	+1% ten opzichte van k3 -3% ten opzichte van k4-2006
Vraagprijs stijgt	+1,3% gemiddelde woning
Verkoopprijs per m² stijgt vooral in het zuiden en daalt in de Randstad Ring	het zuiden: +1,7% Randstad Ring: -0,5%
Verkoopprijs stijgt	+1,2% gemiddelde woning +0,3% per m ²

Bron: NVM

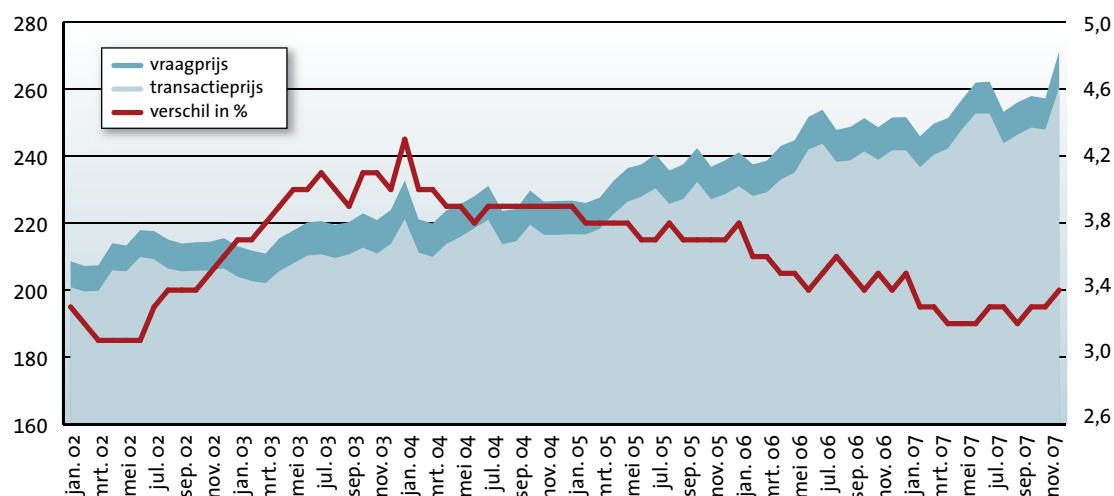
¹ Berekend als het aantal woningen dat gedurende het kwartaal in aanbod komt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al in aanbod stond.

² De verkoopquote is het aantal woningen dat verkocht is in een kwartaal ten opzichte van het aantal woningen dat tijdens het kwartaal te koop heeft gestaan.

Vraag- en verkoopprijs

Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs heeft begin 2004 een hoogtepunt bereikt met 4,3 procent. Na een periode van daling lijkt dit verschil nu gestabiliseerd te zijn en is momenteel 3,3 procent. Een groter verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is een teken dat markt zich ontspant. De huidige stabilisatie duidt er op dat de markt in het vierde kwartaal zich niet echt ontspant.

Vershil tussen vraag- en verkoopprijs

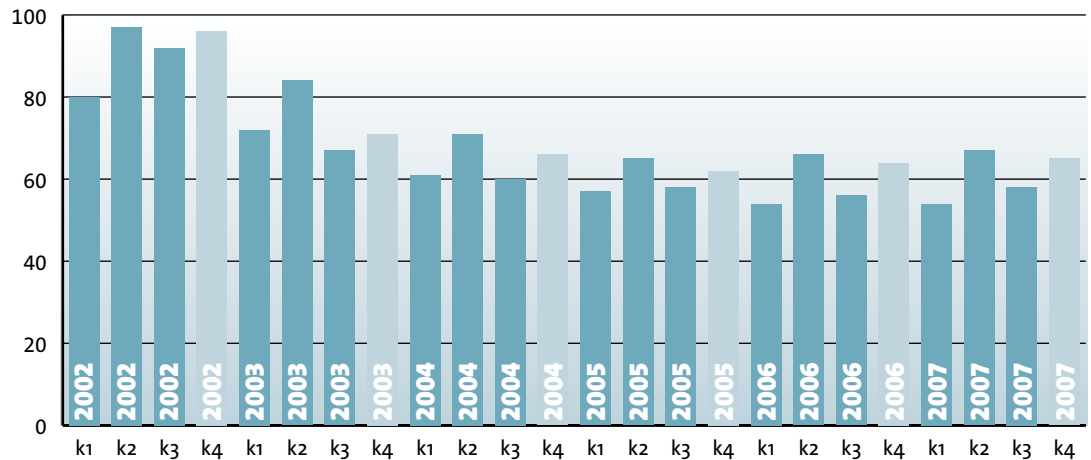


Bron: NVM

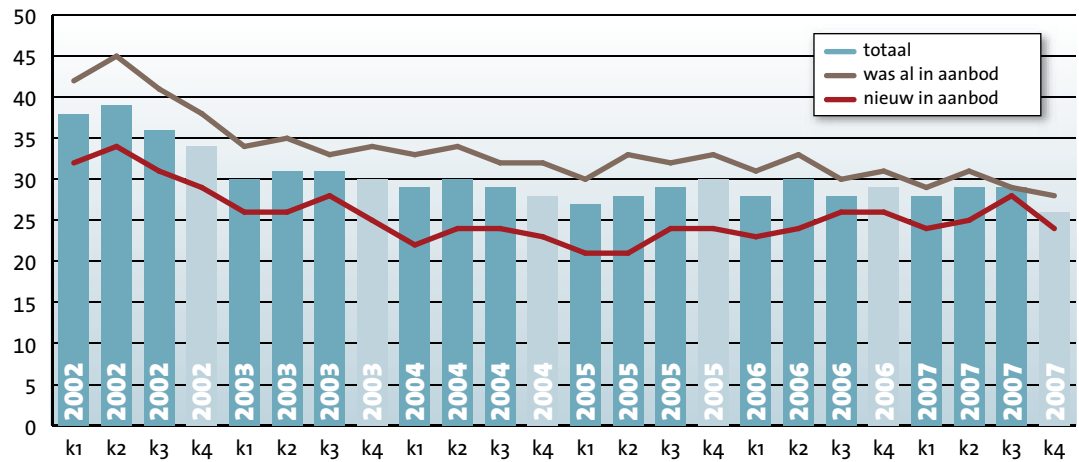
Instroomquote, verkoopquote en aanbod

Als gekeken wordt naar het vierde kwartaal van de afgelopen jaren, is de instroomquote (het aantal woningen dat gedurende het kwartaal in aanbod komt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al in aanbod stond), na een aantal jaren van daling, gestabiliseerd op een waarde van 65 procent. De verkoopquote is in het vierde kwartaal verder gedaald en heeft het laagste niveau in zes jaar bereikt. Aan het eind van het kwartaal staan er daardoor 7 procent meer woningen te koop dan aan het begin.

Instroomquote



Verkoopquote

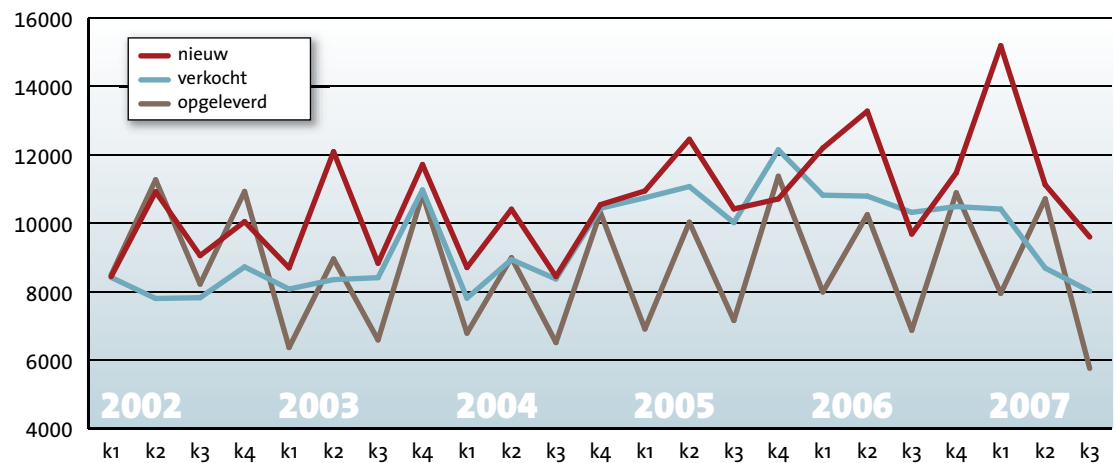


Bron: NVM

Nieuwbouw

De gegevens voor de nieuwbouw zijn bekend tot en met het derde kwartaal van 2007. De oplevering van nieuwbouwwoningen kent een duidelijke seizoensgebonden trend. In het derde kwartaal is dit altijd minder dan in andere kwartalen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen vertoonde tot en met het eerste kwartaal van 2007 een lichte stijging, maar is in het tweede en derde kwartaal sterk gedaald. Ook het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal lager dan de laatste jaren gebruikelijk was in het derde kwartaal.

Ontwikkelingen in de nieuwbouw

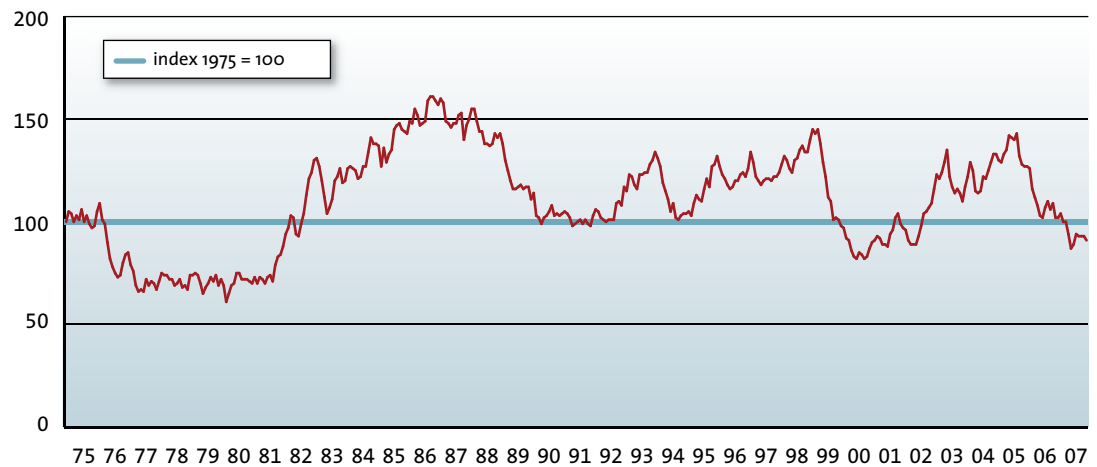


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

De betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woonlasten komt steeds verder onder druk te staan. Sinds 2005 is de financieringslast steeds hoger geworden ten opzichte van het consumenteninkomen. De oorzaken hiervan zijn de stijgende hypotheekrente en de gestegen woningprijs. Doordat de hypotheekrente in het vierde kwartaal gelijk gebleven is, en de prijs van de gemiddelde woning licht gestegen is, komt de betaalbaarheid verder onder druk. Het betaalbaarheidpercentage geeft aan welk percentage van het norminkomen een huishouden heeft. Hierbij wordt uitgegaan van eenverdieners met een modaal inkomen en tweeverdieners met anderhalf keer modaal. Startende eenverdieners met een modaal inkomen kunnen van geen enkel woningtype de gemiddelde prijs betalen. Doorstromers met een modaal inkomen kunnen in meer woningtypen terecht, maar de tweeverdieners hebben de meeste keus.

Consumenteninkomen/financieringslast index



Betaalbaarheidpercentage per woningtype

Woningtype	Starters (100% financiering)		Doorstromers (70% financiering)	
	1-verdiener	2-verdiener	1-verdiener	2-verdiener
Appartement (€ 180.600)	96%	143%	132%	198%
Tussenwoning (€ 215.200)	81%	122%	113%	169%
Hoekwoning (€ 238.200)	74%	111%	103%	154%
Twee-onder-een-kapwoning (€ 297.200)	60%	90%	84%	126%
Vrijstaande woning (€ 423.700)	43%	64%	60%	90%
Gemiddelde woning (€ 247.000)	72%	107%	100%	149%

Bron: NVM/UvA

Economie

Economisch gezien gaat het goed. De economische groei komt naar verwachting uit op 3 procent voor 2007. Voor 2008 wordt een lager groeicijfer verwacht. De consumptieve bestedingen nemen verder toe, de werkloosheid daalt en het aantal vacatures is historisch hoog. Enige minpunten zijn de stijgende inflatie, het dalende consumentenvertrouwen en de toegenomen onzekerheid over de economische ontwikkeling.

Een aantal macro-economische grootheden

	Niveau	Ontwikkeling tot k4-2007	Verwachting k1-2008
Economische groei	4,2%	k3-2007: +1,8%	CPB 2007: 3,00% 2008: 2,25%
Inflatie	1,9%	Stijgend	CPB 2007: 1,5% 2008: 2,50%
Werkloosheid	345.000 4,0%	Dalend	CPB 2007: 345.000 2008: 310.000
Vacatures	225.900	Stijgend	
Consumentenvertrouwen	-5	Dalend	
Consumptieve bestedingen	+2,8% oktober 2007	Stijgend	CPB 2007 en 2008: 2,0%

Bron: CBS, CPB

Verwachting

In het vierde kwartaal is de verkoopprijs gestegen, het aanbod is toegenomen en het aantal verkopen is ten opzichte van een jaar geleden afgenomen. Het aantal verkopen is vergeleken met het derde kwartaal slechts licht toegenomen en de verkoopquote is gedaald. Dit is een matige ontwikkeling voor een vierde kwartaal. Normaal gesproken worden er meer woningen verkocht dan in het rustige zomerkwartaal. Met 26,4 procent is de verkoopquote gedaald tot het laagste niveau in de laatste zes jaar. Voor de lagere en middeninkomens lijkt de grens van

de betaalbaarheid bereikt. De NVM verwacht voor het komende jaar een matige prijsstijging van 2 procent. Of deze verwachting werkelijkheid wordt, hangt sterk af van de invloed van de kredietcrisis in de Verenigde Staten. Ook de haperende economie en de rente in de eurozone zijn van invloed. Een hogere rente en een tegenvallende economische groei werken negatief door. In Nederland zorgt het structureel achterblijven van de nieuwbouw voor een tekort aan woningen en een aanhoudende opwaartse druk op de prijzen. Elke ruimte die de economische groei in 2008 biedt zal in ons land dan ook direct vertaald worden in een hogere prijsstijging.