

# De woningmarkt in cijfers

Elk kwartaal presenteert Vastgoed een overzicht van de meest actuele ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. De NVM-cijfers van het eerste kwartaal van 2008 worden toegelicht en geïnterpreteerd door Momentum Technologies.

- Vergeleken met het vierde kwartaal zijn er in het eerste kwartaal van 2008 minder woningen nieuw te koop komen te staan. Doordat de verkoopquote sterk is gedaald, is het aantal verkopen afgenomen en het aanbod groter geworden. De verkoopprijs is gestegen. Dit kwartaal zijn er meer kleinere - en dus goedkopere - woningen zijn verkocht.
- De prijs per vierkante meter daalt in het noorden (-0,4 procent), in het centrale deel van de Randstad is de prijsstijging iets meer dan gemiddeld (0,8 procent) en in de overige regio's stijgt de prijs per vierkante meter minder dan gemiddeld: het zuiden 0,3 procent, de Rand-

stad Ring 0,4 procent en het oosten 0,5 procent. Landelijk stijgt de prijs per vierkante meter 0,7 procent.

- De tijd dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, is voor de gemiddelde verkochte woning in Nederland met 17 procent toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal en komt uit op 87 dagen.
- Al met al een eerste kwartaal met minder transacties dan normaal voor deze altijd rustiger periode van het jaar. De onzekerheid die uitgaat van de kredietcrisis raakt alleen de snelheid waarmee huizen van de hand gaan, niet de prijsontwikkeling.

## Kwartaal 1 2008

Minder nieuw aanbod <sup>1</sup>	-13 procentpunten (k1 53% - k4 66%)
Verkoopquote daalt <sup>2</sup>	totaal: 23,8% -3,7 procentpunt ten opzichte van k4 oud aanbod: -3,3 procentpunt (25,2%) nieuw aanbod: -4,8 procentpunt (21,0%)
Aanbod neemt toe	+3%
Aantal verkopen neemt af	-12% ten opzichte van k4 -8% ten opzichte van k1-2007
Vraagprijs stijgt	+0,9% gemiddelde woning
Verkoopprijs per m <sup>2</sup> stijgt vooral in Randstad Centrum en daalt in het Noorden	Randstad Centrum: +0,8% het Noorden: -0,4%
Verkoopprijs stijgt	+0,4% gemiddelde woning +0,7% per m <sup>2</sup>

Bron: NVM

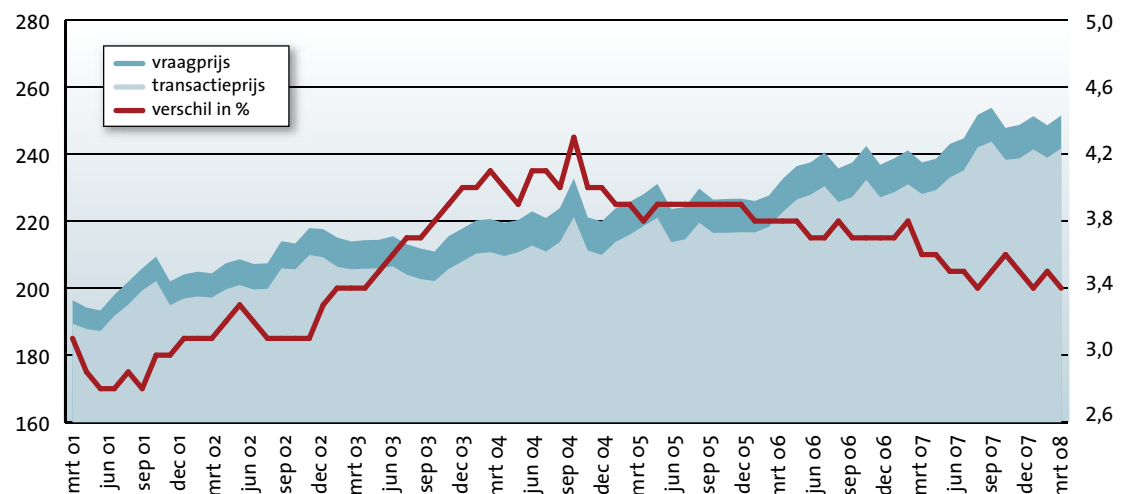
<sup>1</sup> Berekend als het aantal woningen dat gedurende het kwartaal in aanbod komt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al in aanbod stond.

<sup>2</sup> 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 vraagprijs en verkoopprijs heeft begin 2004 een hoogtepunt bereikt op 4,3 procent. Na een periode van daling lijkt dit verschil nu weer iets te gaan stijgen. Op dit moment is het verschil 3,4 procent. Een groter verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs is een teken van een markt die zich ontspant. De stijging is in het eerste kwartaal echter nog heel licht, dus van echte ontspanning is nog geen sprake.

## Vershil tussen vraag- en verkoopprijs

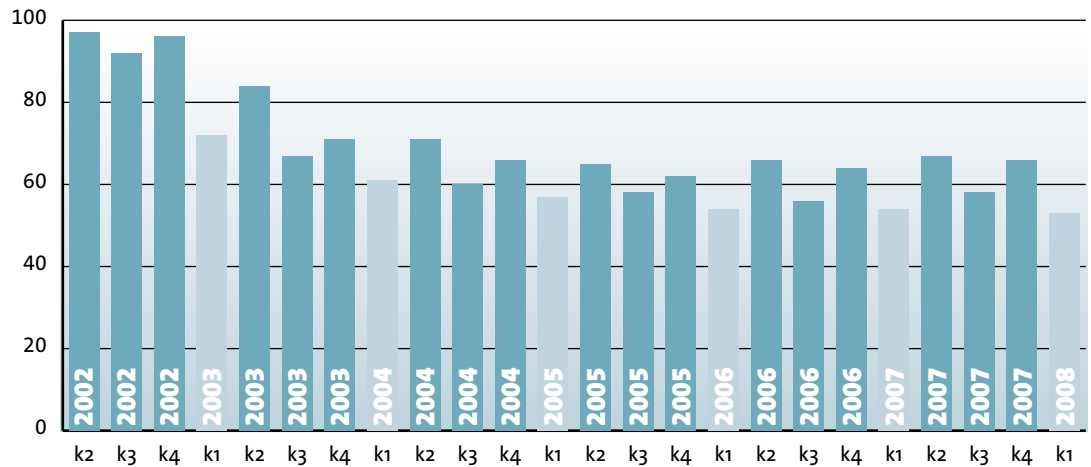


Bron: NVM

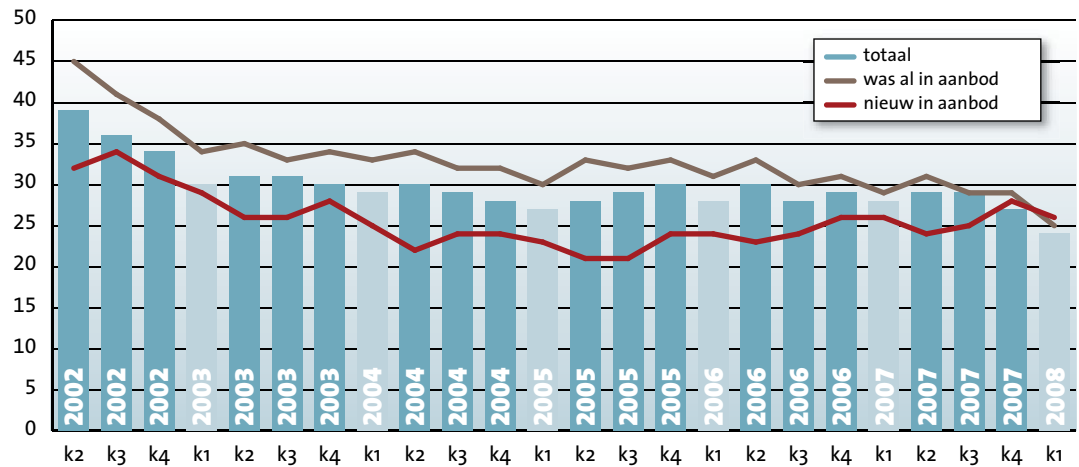
**Instroomquote, verkoopquote en aanbod**

Als gekeken wordt naar het eerste kwartaal van de afgelopen jaren, is de instroomquote (het aantal woningen dat gedurende het kwartaal aangeboden wordt ten opzichte van het aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal al aangeboden werd), na een aantal jaren van daling, gestabiliseerd op een waarde van 53 procent. De verkoopquote is in het eerste kwartaal verder gedaald, naar het laagste niveau in zes jaar. Aan het eind van het kwartaal staan er daardoor drie procent meer woningen te koop dan in het begin.

**Instroomquote**



**Verkoopquote**

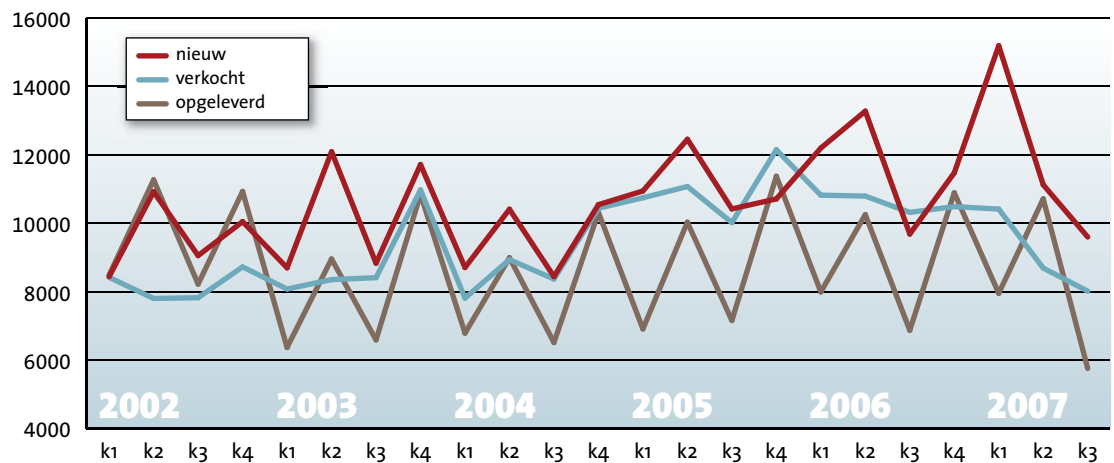


Bron: NVM

**Nieuwbouw**

Voor de nieuwbouw zijn gegevens 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**



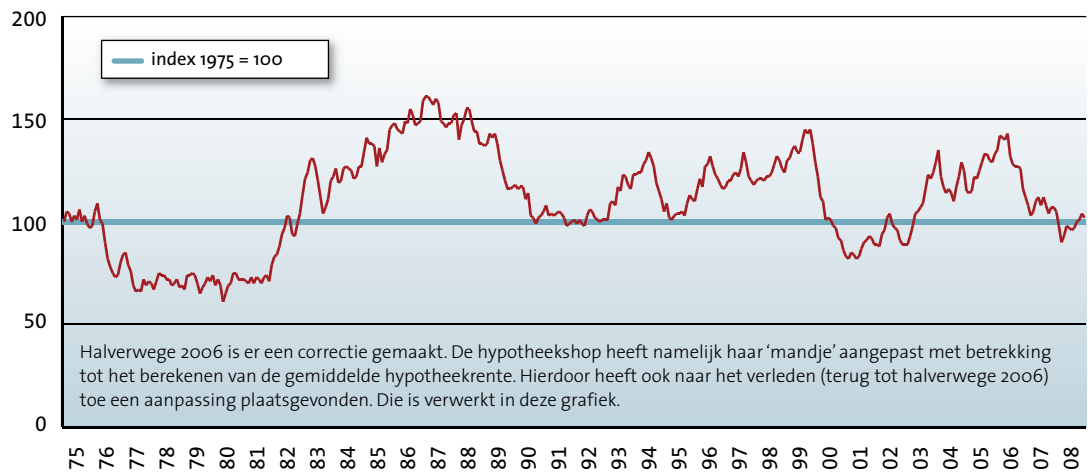
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

### De betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woonlasten is in het eerste kwartaal van 2008 verbeterd. Sinds 2005 is de financieringslast steeds hoger geworden ten opzichte van het consumenteninkomen. Oorzaak hiervoor waren de stijgende hypotheekrente en de gestegen woningprijs. Doordat de hypotheekrente in het eerste kwartaal van 2008 gedaald is, en er gemiddeld meer kleine, goedkopere woningen verkocht zijn, is de betaalbaarheid van de gemiddelde verkochte woning in dit kwartaal iets verbeterd.

Het betaalbaarheidspercentage geeft aan welk percentage van het norminkomen een huishouden heeft. Eenverdienende starters met een modaal inkomen kunnen dus alleen een gemiddeld appartement betalen en tweeverdieners hebben de meeste keus. De gemiddelde vrijstaande woning is voor geen van deze groepen bereikbaar.

### Consumenteninkomen/financieringslast index



Bron: NVM/UvA

### Betaalbaarheidpercentage per woningtype

Woningtype	Starters (100% financiering)		Doorstromers (70% financiering)	
	1-verdiener	2-verdiener	1-verdiener	2-verdiener
Appartement (€ 180.600)	104%	155%	144%	216%
Tussenwoning (€ 215.200)	85%	127%	118%	177%
Hoekwoning (€ 238.200)	77%	115%	106%	160%
Twee-onder-een-kapwoning (€ 297.200)	62%	93%	86%	129%
Vrijstaande woning (€ 423.700)	43%	64%	59%	89%
Gemiddelde woning (€ 247.000)	75%	112%	104%	156%

Bron: NVM/UvA

### Economie

Economisch gezien gaat het goed. De economische groei komt uit op 4,5 procent voor 2007. Voor 2008 wordt een lager groeicijfer van ongeveer twee procent verwacht. Enige minpunten zijn de stijgende inflatie, het gedaalde consumentenvertrouwen en de nu al meer bijna driekwart jaar aanhoudende onzekerheid over de economische ontwikkeling als gevolg van de kredietcrisis.

### Een aantal macro-economische grootheden

	Niveau	Ontwikkeling tot k4-2007	Verwachting k1-2008
Economische groei	4,5%	k4-2007: +1,2%	CPB 2007: 2,25% 2008: 1,75%
Inflatie	2,2%	Stijgend	CPB 2008: 2,5% 2009: 2,75%
Werkloosheid	321.000 4,2%	Dalend	CPB 2008: 310.000 2009: 320.000
Vacatures	226.600	Stijgend	
Consumentenvertrouwen	-9	Dalend	
Consumptieve bestedingen	+1,9% januari 2008	Stijgend	CPB 2008: 2,0%, 2009: 1,0%

Bron: CBS, CPB

### Verwachting

De aanhoudende onzekerheid over de invloed van de kredietcrisis op de economie heeft geleid tot een voorzichtiger, afwachtend gedrag van de woonconsument. Dit komt tot uiting in de daling van de verkoopquote en het aantal transacties, de toegenomen looptijd en in de keuze voor kleinere, goedkopere woningen. Tot nu toe zijn er geen gevolgen voor de ontwikkeling van de verkoopprijs, de vraagprijs of het verschil tussen vraag en verkoopprijs. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs stijgt licht en is dus ook niet echt een indicatie van een inhouden-

de markt. Gezien de nog altijd aanhoudende onzekerheid omtrent de kredietcrisis en de gevolgen daarvan, ligt het niet voor de hand dat de consument zijn afwachtende instelling snel laat varen. Het lijkt waarschijnlijk dat het tweede kwartaal iets minder dynamisch zal zijn dan normaal. Verkopen en aankopen die nu worden uitgesteld zullen naar verwachting niet eerder dan in het derde kwartaal gaan leiden tot een inhaaleffect en een daardoor bovengemiddeld aantal transacties. Een en ander natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de inkomens, de hypotheekrente en de betaalbaarheid van de woonlasten, die met cijfers van net boven de honderd niet uit de gevarezone is.