

Woningmarkt ontspant

Het aantal woningtransacties is na de hausse in 1999 wat afgenomen. De huizenprijzen stijgen weliswaar nog steeds, maar veel minder hard dan in de laatste jaren. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad neemt nog steeds toe. Maar de aanwas blijft krap.

De markt voor woningen heeft een bijzonder karakter. De woningen die op deze markt verhandeld worden, zijn nieuw of gebruikt. Het aantal gebruikte woningen dat wordt verhandeld, is veel groter dan het aantal nieuwe woningen. Dat is anders dan op veel andere markten. Een tweede kenmerk is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs in de loop der jaren. De waarde van een woning kan na een jaar flink zijn toegenomen. Een derde kenmerk is de uitgebreide overheidsbemoediging in de vorm van subsidies, belastingen en regelgeving.

Woningtransacties

In 2001 zijn op de particuliere markt bijna 196 duizend woningen verkocht. Hierbij ging het om ruim 145 duizend bestaande eengezinswoningen en ruim 50 duizend bestaande én nieuwe appartementen. De totale koopsom van de verkochte woningen bedroeg 36,9 miljard euro. Dit betekent dat er in 2001 voor gemiddeld 3,1 miljard euro per maand aan woningen van eigenaar wisselde.

Tussen 1992 en 2000 is het aantal transacties van bestaande koopwoningen en appartementen enorm gestegen. Het Kadaster noteerde in 1992 nog 124 duizend transacties, in 1999 waren het er ongeveer 207 duizend.

Doorstroming

Na 1999 is het aantal woningtransacties wat afgenomen. In 2000 daalde het aantal verkopen van particuliere woningen ten opzichte van 1999 met 9 procent tot 189 duizend. Ook in de eerste helft van 2001 zette de dalende tendens door. De afname van het aantal woningtransacties wordt mogelijk veroorzaakt door een afnemend aanbod van nieuwbouwwoningen. Hierdoor vermindert de doorstroming op de woningmarkt. In de tweede helft van 2001 trok het aantal woningtransacties weer aan. Hierdoor was het aan-

tal transacties in 2001 met 196 duizend uiteindelijk toch nog hoger dan in 2000. Op maandbasis blijken de meeste transacties in december plaats te vinden, het minste aantal in januari.

Schaarste

De vraag naar koopwoningen is de afgelopen jaren enorm toegenomen. Dit was onder meer het gevolg van de lage hypotheekrente, de koopkrachtontwikkeling, de versoepeling van de hypotheeknormen, het toegenomen aantal tweeverdieners en de positieve economische vooruitzichten. Het aanbod daarentegen is beperkt en achtergebleven bij de vraag. Hierdoor is schaarste ontstaan, hetgeen heeft geleid tot stijgende verkoopprijzen van koopwoningen. In december 2001 bracht een eengezinswoning gemiddeld 209 duizend euro op en een appartement veranderde voor gemiddeld 143 duizend euro van eigenaar. In december 2000 noteerden eengezinswoningen gemiddeld 199 duizend euro en appartementen 133 duizend euro.

De verkoopprijzen van woningen stijgen nog steeds, maar minder dan de laatste jaren het geval is geweest. De prijs van eengezinswoningen en appartementen nam in het vierde kwartaal 2001 gemiddeld met 6,6 procent toe in vergelijking met het vierde kwartaal van 2000. Rond de eeuwwisseling waren de prijsstijgingen van woningen echter veel hoger. In het vierde kwartaal van 1999 tot en met het derde kwartaal van 2000 stegen de prijzen gemiddeld met meer dan 20 procent. De piek werd bereikt in het eerste kwartaal van 2000 met een stijging van bijna 23 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 1999.

Tussen 1993 en 1999 waren de prijsstijgingen van woningen vrij stabiel, op enkele kwartalen in 1995 na. Maar vanaf 1999 stijgen de prijzen fors tot aan het derde kwartaal van 2000. Daarna vlakt de prijsstijging af. Er kwam niet alleen een einde aan de exorbi-

tante prijsstijgingen, ook staan er meer woningen te koop en is het aantal dagen dat de woningen te koop staan toegenomen.

Duurste huizen in Utrecht

Regionaal zijn er grote verschillen in de gemiddelde verkoopprijs van woningen. Dit komt eenvoudigweg door verschillen in vraag en aanbod. Gedurende een lange periode was er in vrijwel het gehele land sprake van een tekort aan woonruimte. Inmiddels tekent zich in sommige delen van ons land een overschot op de woningmarkt af. In de provincies Flevoland, Groningen, Overijssel en Friesland hebben sociale verhuurders te kampen met structurele leegstand. Deze leegstand beïnvloedt ook de prijzen van koopwoningen.

De gemiddelde transactieprijs van een eengezinswoning in 2001 is het laagst in Groningen, te weten 137 duizend euro. Dit is een derde minder dan de landelijke verkoopprijs van 206 duizend euro. De hoogste gemiddelde prijs werd in de provincie Utrecht betaald: 252 duizend euro.

De hoogste verkoopprijs voor een appartement is betaald in Noord-Holland. Gemiddeld gingen hier appartementen van de hand voor 184 duizend euro. Dat is een derde meer dan de landelijke verkoopprijs van 138 duizend euro. Het laagst is in 2001 de transactieprijs in Friesland. Hier kostte een appartement gemiddeld bijna 91 duizend euro.

Eigenwoningbezit

In 2000 bestond 52,2 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen. De groei van het percentage koopwoningen was in 2000 lager dan in voorgaande jaren. In 1990 was het percentage koopwoningen nog 45,3. De groei van het aantal koopwoningen wordt veroorzaakt door omzetting van woningen van de huur naar de koopsector en door nieuwbouw. Sinds 1990 is het totale aantal koopwoningen gestegen met ruim 800 duizend.

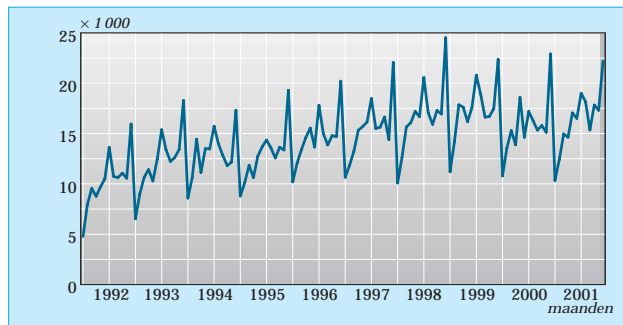
Nieuwbouwwoningen

Naast bestaande woningen bestaat het aanbod van koopwoningen ook uit nieuwbouw. De snelheid waarmee de woningvoorraad in Nederland groeit, neemt al jaren af. Met 71 duizend nieuwe woningen in 2000 is het laagste niveau bereikt sinds het midden van de jaren vijftig van de vorige eeuw. De aanwas door nieuwbouw van koopwoningen was 55 duizend. Samen met de bestaande koopwoningen had het woningaanbod in 2000 betrekking op minimaal 235 duizend woningen.

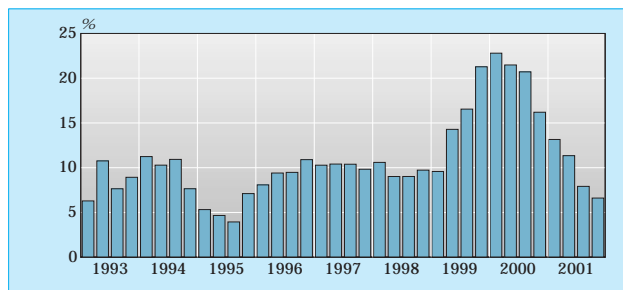
De gegevens over 2001 zijn nog niet volledig. Maar tot aan het vierde kwartaal van 2001 zijn er ruim 42 duizend woningen bijgekomen, 5 procent meer dan in dezelfde periode van het jaar ervoor. Hieronder waren bijna 34 duizend koopwoningen. Ook dat is iets meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Toen waren het er ongeveer 32 duizend. ◀

André Mares

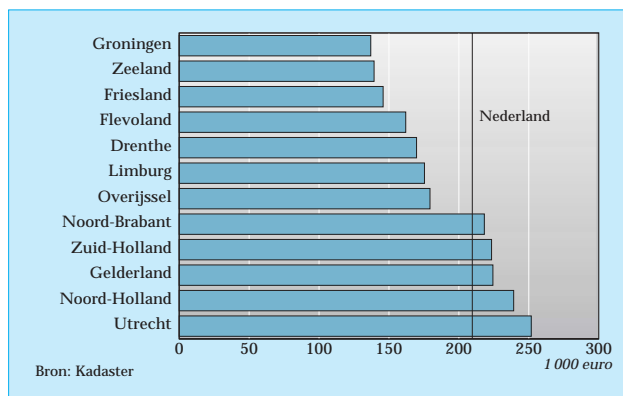
Verkoop van bestaande woonhuizen aan particulieren



Prijsstijging per kwartaal van koopwoningen t.o.v. kwartaal een jaar eerder



Verkoopprijzen eengezinswoningen



Verkoopprijzen appartementen

