

‘Woningprijs niet voor 2015 op oude niveau’

De woningprijzen in Nederland zullen niet voor 2015 hun oude piekniveau bereiken. Tussen de piek van halverwege 2008 en het verwachte bodemniveau zal er naar verwachting 8 procent van de huizenprijs afgaan. Dat schrijft ING in het Maandbericht economie voor particulieren.

ING denkt dat de woningmarkt de bodem halverwege volgend jaar bereikt. ‘De woningprijzen hebben later gepiekt dan de economie, ook het dal komt later’, aldus hoofdeconoom Charles Kalshoven. De daling in 2009 zal uitkomen op 6 procent, aldus ING in zijn Maandbericht. In 2010 gaan de prijzen nog eens 1,5 procent omlaag. Dat is een half procent minder dan in de vorige raming in november. ING heeft de raming voor de economische groei in 2010 verhoogd van 1 naar 1,5 procent.

Dat het nu nog zeker vijf jaar duurt voordat de huizenprijs in de buurt komt van het piekniveau van medio 2008, heeft volgens Kalsho-

ven te maken met de verwachting dat de inflatie de komende jaren op een laag niveau zal blijven: ‘Er zal weinig loongroei zijn en daarmee blijft de inflatie laag.’

In tegenstelling tot ING, verwacht Woningmarkt cijfers.nl al in 2010 een ‘licht herstel’ van de huizenmarkt. ‘Het is meer dan waarschijnlijk dat het aantal transacties in 2010 met 10 procent of meer zal stijgen tot boven de 150.000’, aldus de website. De markt voor bestaande koopwoningen zal als eerste profiteren, verwacht Woningmarkt cijfers.nl.

November was de derde maand op rij met een stijging op maandbasis van de gemiddelde woningprijs. Die kwam uit op 234.000 euro, tegen 231.000 euro in augustus. De economische crisis schaadde de omzet het meest in 2009. Vergeleken met 2008 daalde het aantal transacties met 30 procent. Volgens het CBS en het Kadaster lagen de prijzen van verkochte, bestaande koopwoningen in november 2009 gemiddeld 4,7 procent lager dan in november 2008.

‘Meeste huiseigenaren wonen het liefst in dorp’

Als werk en geld geen rol zouden spelen, koos het merendeel van de Nederlandse huiseigenaren voor verhuizen naar een dorp. Ook populair zijn wonen op het platteland of aan de kust. Dat meldt de Vereniging Eigen Huis (VEH) op basis van eigen onderzoek. De provincies Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant staan bovenaan de voorkeurslijst voor landelijk wonen.

Sociale banden spelen verder een belangrijke rol bij de keuze voor een nieuwe woonplaats. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van natuurschoon, een rustige woonomgeving en het prijsniveau van woningen.

Volgens de belangenvereniging staan de voorkeuren van de consumenten ‘in schril contrast’ met de overheidsambities in Nederland. ‘Zo wil het kabinet tot 40 procent van alle nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied realiseren en hebben sommige gemeenten nog ambitieuzere doelstellingen. Dit betekent dat relatief vaak hoogbouw wordt gerealiseerd in plaats van de gewenste eengezinswoningen in het groen’, aldus VEH.

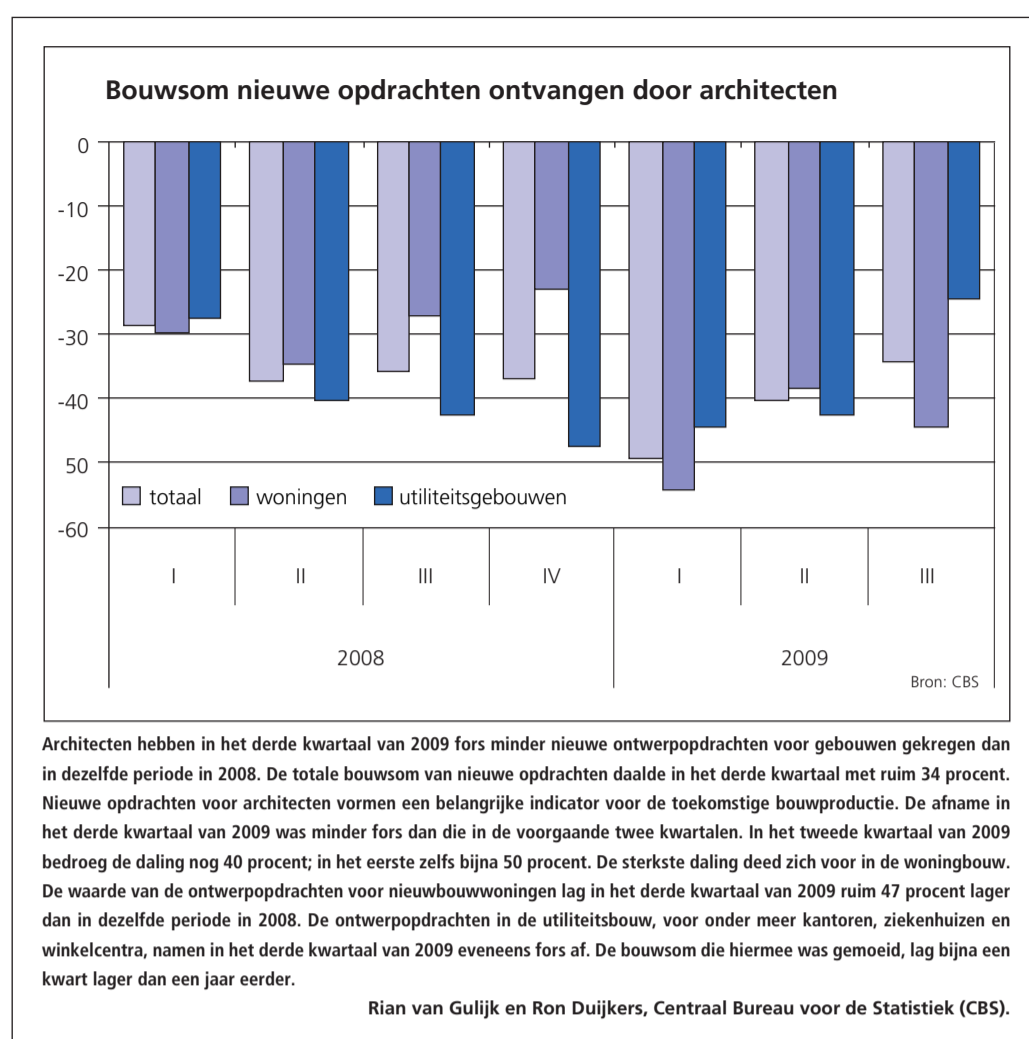
Wonen in het buitenland spreekt ongeveer 25 procent van de huiseigenaren aan. België staat daarbij bovenaan, vooral door de veronderstelde hoge kwaliteit van leven. Frankrijk, Portugal en Italië zijn populair vanwege het klimaat. Duitsland wordt vooral genoemd vanwege de lagere huizenprijzen.

ING EB: ‘Ook op lange termijn nog krapte op Nederlandse woningmarkt’

Er komt dit jaar nog geen opleving van de woningbouw, ondanks de stimuleringsmaatregelen van de overheid. Wel stijgt in 2011 het aantal opleveringen, staat in het kwartaalbericht van het ING Economisch Bureau.

De onderzoekers baseren hun voorspelling op de structurele stijging van het aantal huishoudens met 50.000 per jaar. Door de recessie zal dit aantal tijdelijk lager liggen, maar op lange termijn wordt deze afname weer ingehaald. Doordat er steeds meer in binnenstedelijk wordt gebouwd, neemt het aantal gesloopte woningen ook toe. Zo verdwenen er in 2008 in totaal 22.000 woningen. Op de lange termijn zal de woningmarkt daarom krap blijven, aldus ING.

Dit jaar daalt de bouwproductie tot 60.000 woningen, verwacht ING. Het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen nam in het derde kwartaal 2009 met 40 procent af



Architecten hebben in het derde kwartaal van 2009 fors minder nieuwe ontwerporders voor gebouwen gekregen dan in dezelfde periode in 2008. De totale bouwsom van nieuwe opdrachten daalde in het derde kwartaal met ruim 34 procent. Nieuwe opdrachten voor architecten vormen een belangrijke indicator voor de toekomstige bouwproductie. De afname in het derde kwartaal van 2009 was minder fors dan die in de voorgaande twee kwartalen. In het tweede kwartaal van 2009 bedroeg de daling nog 40 procent; in het eerste zelfs bijna 50 procent. De sterkste daling deed zich voor in de woningbouw. De waarde van de ontwerporders voor nieuwbouwwoningen lag in het derde kwartaal van 2009 ruim 47 procent lager dan in dezelfde periode in 2008. De ontwerporders in de utiliteitsbouw, voor onder meer kantoren, ziekenhuizen en winkelcentra, namen in het derde kwartaal van 2009 eveneens fors af. De bouwsom die hiermee was gemoeid, lag bijna een kwart lager dan een jaar eerder.

Rian van Gulijk en Ron Duijkers, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

‘Gemiddelde woningprijs daalde met 2 procent’

De gemiddelde prijsdaling van 2009 is uitgekomen op slechts 2 procent. Dat blijkt in elk geval uit cijfers die de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onlangs presenteerde. Sinds de val van Lehman Brothers in september 2008 zijn de huizenprijzen echter met 5,6 procent gedaald. De makelaardij is zwaar getroffen met een werkgelegenheidskrimp van 18 procent.

Dit jaar rekent de NVM op een verdere stabilisering van de prijs. In het hogere segment, waar nog veel woningen te koop staan, zijn verdere prijscorrecties waarschijnlijk. Maar gemiddeld gaat de NVM uit van een nulgroei.

NVM-voorzitter Ger Hukker stelt dan ook dat de woningmarkt ‘opkrabbelt’: ‘We hadden op een prijsdaling van 5 procent gerekend. Met 2 procent is de gevreesde prijsval redelijk binnen de perken gebleven. De gevoels-temperatuur van de prijsdaling was in 2009 blijkbare groter dan de daadwerkelijke prijsdaling.’

Nieuwbouwwoningen werden in verhouding tot bestaande woningen veel goedkoper. Prijsdalingen van 10 tot 15 procent zijn de norm. En dat terwijl het aanbod ook nog eens is gekrompen: veel projecten zijn de afgelopen anderhalf jaar afgeblazen.

De prijs van een gemiddelde bestaande woning steeg in het vierde kwartaal van 2009 licht met 0,4 procent ten opzichte van het derde kwartaal. Eind 2009 kwam de gemid-

delde prijs van een koopwoning uit op 228.000 euro.

Het aantal verkochte woningen daalde met ruim 31 procent wel fors. Het aantal transacties nam af van ruim 182.000 verkochte huizen in 2008 naar een totaal aantal van ongeveer 125.000 woningen in 2009. In het vierde kwartaal van 2009 krabbelde de markt voorzichtig op met 4,8 procent meer transacties dan in het voorgaande kwartaal. Deze stijging schrijft de NVM voornamelijk toe aan de toegenomen verkoop van appartementen. Ook zijn wat meer grotere, dure woningen verkocht.

Hukker verwacht voor dit jaar 15 procent meer verkopen dan in 2009. ‘Dat zijn zo’n 140.000 transacties in 2010. Dat is op zich hoopgevend, maar vergeleken met het hoogtepunt van de woningmarkt in het tweede kwartaal van 2006 – toen er 215.000 transacties plaatsvonden – ligt het aantal transacties dan nog wel ruim 30 procent lager.’

Er staan op dit moment in totaal bijna 175.000 koopwoningen te koop. Daarvan staat bijna

vergeleken met een jaar eerder. Het aantal uitgegeven vergunningen voor huurwoningen daalde met 12 procent.

De verkopen van nieuwbouwwoningen namen na een lange periode van daling weer toe in het tweede en derde kwartaal van 2009. Tussen het moment van aankoop van een nieuwbouwwoning en de uiteindelijke overhandiging van de sleutel zit gemiddeld vijftien maanden. De op te leveren nieuwbouwwoningen in 2010 zijn dus voor een groot deel aan het eind van 2008 en in 2009 verkocht.

De bouwsector komt overigens pas in 2017 weer op het niveau van 2008. De recessie is

nog lang niet over, aldus ING. Voor 2010 komt na de krimp met 5,2 procent in 2009 nog een daling van de bouwproductie met 6,7 procent. In 2011 kent de bouwsector een nulgroei. Vanaf 2012 zal de bouwproductie ‘gematigd’ met 2 procent per jaar groeien, het gemiddelde van de laatste twintig jaar. Na de vorige recessie duurde het maar drie jaar voor de sector was hersteld. ING denkt dat de woningbouw zich in 2011 zal herstellen. De utiliteitsbouw blijft echter krimpen door het na-ijleffect van de huidige overcapaciteit in het bedrijfsleven, aldus ING.

Crisis ook gevolgen voor logistieke vastgoedsector

De financiële crisis en de recessie hebben ook binnen de logistieke vastgoedsector gevolgen gehad. Logistieke dienstverleners kijken kritisch naar hun supply chain waardoor kleine vestigingen vaak opgaan in een relatief grote – en veelal goedkopere – vestiging.

Dit valt op te maken uit het Dutch Warehousing Bulletin van Jones Lang LaSalle (JLL). Het aanbod is door deze ontwikkelingen her en der aanzienlijk toegenomen, ook op belangrijke logistieke knooppunten, zoals bijvoorbeeld Tilburg.

De toename van het aanbod concentreert zich niet langer op bestaande bouw: ook het aanbod van nieuwbouw is in de afgelopen kwartalen sterk toegenomen. Voorbeelden zijn de locaties Amsterdam, Bergen op Zoom, Born, Roosendaal en Breda. Door de aantrekende economie stabiliseert de goederenoverslag. Het wereldwijde herstel is echter nog pril en het is de vraag hoe robuust dit is. Mocht het herstel doorzetten, dan profiteert de logistieke markt hiervan als eerste.

Rik Sonneveld, hoofd Logistics JLL Nederland: ‘Nu de ontwikkelingspijplijn langzaam opdroogt, is er echter geen directe reden tot paniek. Door de schaarste aan nieuwbouw logistiek, scherpen aanvangsrendementen voor dit segment in een versneld tempo aan. Gezien de verwachting dat aanvangsrendementen voor bestaande bouw nog enige tijd stabiel blijven, ontstaat er een bredere definitie van het begrip “prime”. Hierdoor zullen beleggers met minder genoeg moeten nemen.’