

CPB Memorandum



Sector : Conjunctuur en collectieve sector
Afdeling/Project : Conjunctuur
Samensteller(s) : Paul Westra
Nummer : 205
Datum : 16 september 2008

Investerings in woningen

In dit memorandum wordt een onderbouwing gegeven van de ontwikkeling van de investeringen in woningbouw zoals geraamd in de Macro Economische Verkenning 2009.

1 Investerings in woningbouw

De investeringen in woningen zijn in 2007 met 5% toegenomen, evenveel als in de twee jaar daarvoor. Werd de groei in 2006 vooral gedragen door de investeringen in nieuwbouw, in 2007 was de herstel- en verbouw de grote trekker. Het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen liep de afgelopen 5 jaar op tot 80 000 in 2007.

	2007	2005	2006	2007	2008	2009
	aandeel	volumemutaties in %				
Investerings in woningen		5,0	5,0	5,0	1¼	- ¼
w.v. nieuwbouw	0,52	5,7	7,1	4,6	1½	- 1¼
herstel- en verbouw	0,27	5,4	4,6	8,1	4	1¼
overdrachtskosten	0,21	2,9	0,7	1,9	-3	0
		niveaus in dzd				
Verleende vergunningen nieuwbouwwoningen		83,2	96,5	87,9	85	85
w.v. huur		18,6	23,9	23,5	23	23
koop		64,6	72,5	63,5	62	62
Gereedgekomen nieuwbouwwoningen ^a		67,0	72,4	80,2	81	80
w.v. huur		16,9	20,2	22,8	23	23
koop		50,1	52,2	57,4	58	57
		niveau in %				
Hypotheekrente		3,8	4,4	5,0	5,2	5,6

^a Exclusief nieuwe woningen die uit woonruimtesplitsing of omzetting van niet-woongebouwen in woonruimte voortkomen.

Voor 2008 wordt een duidelijke matiging van de investeringsgroei in woningen verwacht door een geringere groei van de investeringen in nieuwbouw en een daling van de overdrachtskosten. De groeivertraging hangt nauw samen met de terugval van het aantal afgegeven vergunningen sinds 2006, omdat het gemiddeld genomen zo'n twee jaar duurt eer een afgegeven vergunning daadwerkelijk in een woning is omgezet.

De overdrachtskosten dalen wegens een terugloop van het aantal woningtransacties. Het aantal verkochte woningen liep sterk op tot 210 000 in 2006 waarna een daling is ingezet. Naar verwachting zwakt de groei van de investeringen in herstel- en verbouw minder af.

Uitgangspunt daarbij is dat de renovatie van de aandachtswijken met kracht wordt voortgezet.

In 2009 wordt het effect van de teruggelopen bouwvergunningen zichtbaar in een daling van de investeringen van nieuwbouwwoningen met 1¼%. De herstel- en verbouw zal door het wijkstimuleringsbeleid nog enigszins blijven groeien. Per saldo resulteert dan een lichte daling van de investeringen in woningen met ¼%.