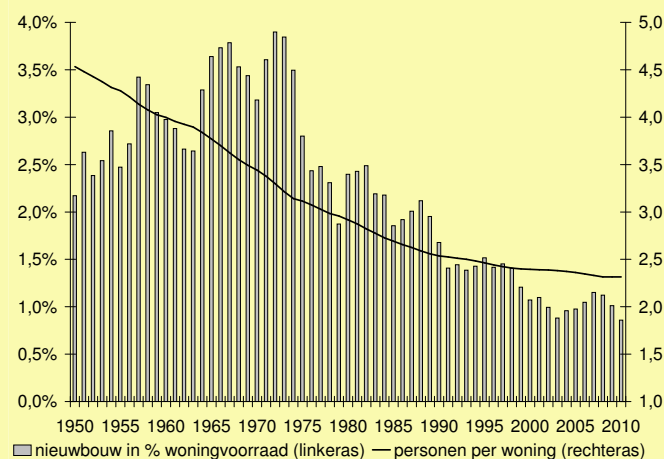


Nieuwbouw brokkelt af

Sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog zijn in Nederland veel nieuwe woningen gebouwd. Bodem rond 1950 2,2 miljoen huizen plaats aan 10 miljoen personen, momenteel huizen er 16½ miljoen mensen in 7,1 miljoen woningen. De bouwwoede bereikte met zo'n 150 000 nieuwe woningen per jaar een hoogtepunt aan het begin van de jaren zeventig. In de topjaren bedroeg de nieuwbouw bijna 4% van de woningvoorraad, in het laatste decennium schommelt de nieuwbouwproductie rond de 1% (zie figuur). Het aantal afgebouwde woningen komt daarmee lager uit dan nodig is om op termijn het groeiende aantal huishoudens zelfstandige woonruimte te kunnen bieden.^a

Nieuwbouw in % woningvoorraad (staaf, linker-as) en personen per woning (lijn, rechter-as)



In de huidige recessie is het vooruitzicht voor de woningbouw verre van rooskleurig. Kopers laten het massaal afweten. Het meest duidelijk is dit zichtbaar in de ontwikkeling van de verkoop van nieuwe koopwoningen. In het eerste halfjaar van 2009 werden 45% minder nieuwe koopwoningen verkocht dan in de overeenkomstige periode van 2008.

Leidt dit nu ook tot een halvering van de macro investeringen in woningen in 2009 en 2010? Nee, in de raming nemen de investeringen in woningen 'slechts' af van 38 mld in 2008 tot 30½ mrd in 2010 (prijzen 2008). De negatieve impuls in de vorm van de sterk verminderde vraag spreidt zich wegens uiteenlopende vertragingen in bouwtermijnen uit over een reeks van jaren en zal, ook na 2010, nog leiden tot een lagere woningbouwproductie. Naast de bouw van koopwoningen omvatten de investeringen in woningen de nieuwbouw van huurwoningen en de woningrenovatie, waar de conjuncturele invloed wat minder sterk is, en de overdrachtskosten. Deze laatste bestaan uit overdrachtsbelasting en bijkomende kosten als makelaarscourtage en notariskosten en worden vooral bepaald door het verloop van het aantal verkopen van bestaande woningen. Zie voor een onderbouwing van de investeringen in woningen tabel 3.4 in de hoofdttekst.

Gezien de onzekerheid op de markt voor koopwoningen wordt de vraag naar (nieuwe) huurwoningen op korte termijn wellicht groter. Hierop wordt al ingespeeld door te koop staande woningen (tijdelijk) te verhuren. Voor nieuwkomers op de woningmarkt is er nog meer goed nieuws. De betaalbaarheid van een koopwoning is in het tweede kwartaal van 2009 verbeterd.^b In de laatste decennia was sprake van een trendmatige gezinsverdunding (zie figuur). Het CBS voorziet dat deze trend zich de komende jaren in afgezwakte vorm voortzet, hetgeen de vraag naar woningen vergroot. Bij het aantrekken van de economie kan de latente vraag naar woningen weer snel manifest worden, wat in combinatie met de terugval in de woningbouwproductie te zijner tijd de huizenprijzen kan opdrijven.

^a CBS, Huishoudensprognose, juli 2009.

^b ABF Valuation, De WOX Quarterly, tweede kwartaal 2009. De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt besteed aan de woonlasten van een koopwoning.