

## CPB Memorandum



Sector : Economie en Fysieke Omgeving  
Afdeling/Project : Wonen  
Samensteller(s) : Its Siccama  
Nummer : 193  
Datum : 13 maart 2008

### **Investerings in woningen**

In dit memorandum wordt een onderbouwing gegeven van de ontwikkeling van de investeringen in woningbouw zoals geraamd in het Centraal Economisch Plan 2008.

# 1 Investerings in woningbouw

De investeringen in woningen<sup>1</sup> zijn in 2007 met 4½% toegenomen, even veel als het jaar daarvoor. De groei werd beperkt door een terugval in het volume van de overdrachtskosten als uitvloeisel van een geringer aantal verkopen van bestaande woningen. Exclusief de overdrachtskosten is de toename 6%. Deze ontwikkeling van de investeringen vertaalde zich onder meer in een stijging van het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen met 3 600.

	2006	2005	2006	2007	2008	2009
	aandeel	volumemutaties in %				
Investerings in woningen		5,7	4,5	4½	2¼	- ¼
w.v. nieuwbouw	0,53	6,7	6,4	6	2	- 1½
herstel- en verbouw	0,27	5,0	3,1	6	4	2
overdrachtskosten	0,20	4,5	1,4	- 2½	0	1
		niveaus in dzd				
Verleende vergunningen nieuwbouwwoningen		83,2	96,5	87	85	85
w.v. huur		18,6	23,9	23,5	23½	23½
koop		64,6	72,5	63,5	61½	61½
Gereedgekomen nieuwbouwwoningen <sup>a</sup>		67,0	72,4	76	80	79
w.v. huur		16,9	20,2	21	22	22
koop		50,1	52,2	55	58	57
		niveau in %				
Hypotheekrente		3,8	4,4	5,0	4,8	4,9

<sup>a</sup> 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, vooral door een geringere groei van de investeringen in nieuwbouw. De groeivertraging hangt nauw samen met de terugval van het aantal afgegeven vergunningen sinds 2006. Omdat het gemiddeld genomen zo'n 2 jaar duurt eer een afgegeven vergunning daadwerkelijk in een woning is omgezet, daalt het aantal gereedgekomen woningen pas na 2008. Naar verwachting zwakt de groei van de investeringen in herstel- en verbouw veel minder af. Uitgangspunt daarbij is dat de renovatie van de aandachtswijken met kracht wordt voortgezet. Het aantal verkopen van bestaande woningen en daarmee het volume van de overdrachtskosten wordt even

<sup>1</sup> De investeringen in woningen zijn inclusief de overdrachtskosten bij de koop/verkoop van bestaande woningen. De overdrachtskosten bestaan onder meer uit overdrachtsbelasting, makelaars- en notariskosten.

hoog geraamd als in 2007. Weliswaar stimuleert de verwachte rentedaling het aantal transacties maar daar staan negatieve effecten van een onzekere economische ontwikkeling tegenover.

Voor 2009 wordt van eenzelfde investeringsniveau uitgegaan als in 2008. Naar verwachting zijn de investeringen in de nieuwbouw over het hoogtepunt heen maar blijven de investeringen in herstel- en verbouw nog groeien.