

CPB Memorandum



Sector : Conjunctuur en collectieve sector
Afdeling/Project : Conjunctuur
Samensteller(s) : Paul Westra
Nummer : 218
Datum : 17 maart 2009

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 2009.

1 Investerings in woningbouw

In het derde kwartaal van 2008 is een afzwakking van de groei van de investeringen in woningen zichtbaar, gevolgd door een omslag in het vierde kwartaal wanneer sprake is van een daling met 2% t.o.v. het overeenkomstige kwartaal van 2007. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de sterk teruglopende overdrachtsbelasting. Het aantal woningtransacties lag in 2008 zo'n 10% lager dan in 2007. Gemiddeld groeide de investeringen in woningen in 2008 nog met 1¾%.

| Tabel 1 Aspecten van de investeringen in woningen, 2006-2010 | | 2007 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|---------|---------------------|------|------|-------|------|------|
| | aandeel | volumemutaties in % | | | | | |
| Investerings in woningen | | 5,0 | 5,0 | 1¾ | - 7 | - 4½ | |
| w.v. nieuwbouw | 0,52 | 7,1 | 4,6 | 3¾ | - 7 | - 8¾ | |
| herstel- en verbouw | 0,27 | 4,6 | 8,1 | 5¾ | - 4¾ | - 1½ | |
| overdrachtskosten | 0,21 | 0,7 | 1,9 | - 10 | - 10½ | 4¾ | |
| | | niveaus in dzd | | | | | |
| Verleende vergunningen nieuwbouwwoningen | | 96,5 | 87,9 | 85 | 68 | 68 | |
| w.v. huur | | 23,9 | 23,5 | 23 | 23 | 19 | |
| koop | | 72,5 | 63,5 | 62 | 62 | 49 | |
| Gereedgekomen nieuwbouwwoningen ^a | | 72,4 | 80,2 | 83 | 78 | 69 | |
| w.v. huur | | 20,2 | 22,8 | 23 | 23 | 20 | |
| koop | | 52,2 | 57,4 | 60 | 55 | 49 | |
| | | niveau in % | | | | | |
| Hypotheekrente | | 4,4 | 5,0 | 5,3 | 4¾ | 4¾ | |

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

Voor 2009 wordt het beeld door de financiële crisis aanmerkelijk somberder. Enerzijds is dit het gevolg van een daling van de vergunningen, daarnaast draagt ook het uitstel respectievelijk afstel van voorgenomen bouwprojecten hieraan bij. Dit heeft consequenties voor de investeringen in nieuwbouwwoningen die in 2009 naar verwachting met 7% zullen dalen, gevolgd door een verdere achteruitgang in 2010 (- 8¾%).

De investeringen in herstel en verbouw zullen naar verwachting iets minder inzakken (- 4¾%), omdat de financiering hiervan voor een deel via de corporaties loopt. Daarnaast is er een substitutie-effect denkbaar indien de aanschaf van een nieuwe woning wordt uitgeruild tegen het (beperkt) opknappen van de bestaande woning.