

CPB Memorandum



Sector : Conjunctuur en collectieve sector
Afdeling/Project : Conjunctuur
Samensteller(s) : Paul Westra
Nummer : 231
Datum : 15 september 2009

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 2010.

1 Investerings in woningbouw

In het eerste kwartaal van 2009 werd 8½% minder in woningen geïnvesteerd dan in de overeenkomstige periode van 2008. Voor het gehele jaar 2009 wordt voorzien dat de investeringen in woningen dalen met 12¼%. Waren het in 2008 vooral de overdrachtskosten die terugvielen door het verminderde aantal woningtransacties, vanaf 2009 wordt de malaise ook op de markt van nieuwbouwwoningen goed zichtbaar. Onzekerheid bij huizenbezitters over de verkoop van hun huidige woning resulteert in een afnemende vraag naar (nieuwe) woningen. Het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen verminderde in het eerste halfjaar van 2009 met maar liefst 45% in vergelijking met de eerste helft van 2008.

Het aantal bouwvergunningen bedroeg 87 000 in 2008 en zal naar verwachting teruglopen tot 53 000 in 2010, een ongekend laag niveau. In aanbouw zijnde woningen worden nog wel afgebouwd, zodat de terugloop in de vergunningen met vertraging en gespreid doorwerkt in de te realiseren nieuwbouw. Het aantal op te leveren woningen zal daardoor afnemen tot 72 000 in 2009 en 61 000 in 2010, het laagste aantal sinds 2003.

Hierdoor zullen de investeringen in nieuwbouwwoningen in 2009 met 10½% dalen en in 2010 met nog eens 12%. De nieuwbouw levert hiermee de grootste bijdrage aan de daling van de investeringen in woningen (tabel 1). De investeringen in herstel- en verbouw nemen in lichtere mate af (– 6% en – 4½% in respectievelijk 2009 en 2010), omdat de financiering hiervan deels via corporaties loopt. Ten slotte zijn er nog de overdrachtskosten (overdrachtbelasting, notariële kosten en makelaarscourtage) die in 2009 teruglopen met bijna 30%, parallel aan de daling van het aantal transacties van bestaande woningen. In de raming ligt besloten dat volgend jaar het volume van de overdrachtskosten stabiliseert.

Tabel 1 Investerings in woningen		2007	2008	2009	2010
		aantal woningen			
Bouwvergunningen		87 900	87 200	66 000	53 000
waarvan koopwoningen		64 200	63 500	46 000	33 000
Nieuwbouw ^a		80 200	78 900	72 000	61 000
waarvan koopwoningen		57 400	55 100	51 000	42 700
		volumegroei in %			
Investerings in woningen		4,2	0,9	– 12¼	– 8
waarvan :		groeibijdrage in %-punt			
nieuwbouw		2,0	1,7	– 5¾	– 6¾
herstel- en verbouw		1,8	1,8	– 1¾	– 1½
overdrachtskosten		0,4	– 2,6	– 4¾	0
^a Exclusief nieuwe woningen die uit woonruimtesplitsing of omzetting van niet-woongebouwen in woonruimte voortkomen.					