

*Masterclass aangeboden door Rabobank,
Obvion Hypotheken, Vista Hypotheken:*
Trends en vooruitzichten woningmarkt

Hoge prijsstijgingen in het verschiet

Stefan Groot | SEH congres | 17 april 2024



Het menu

Economie en woningmarkt Nederland

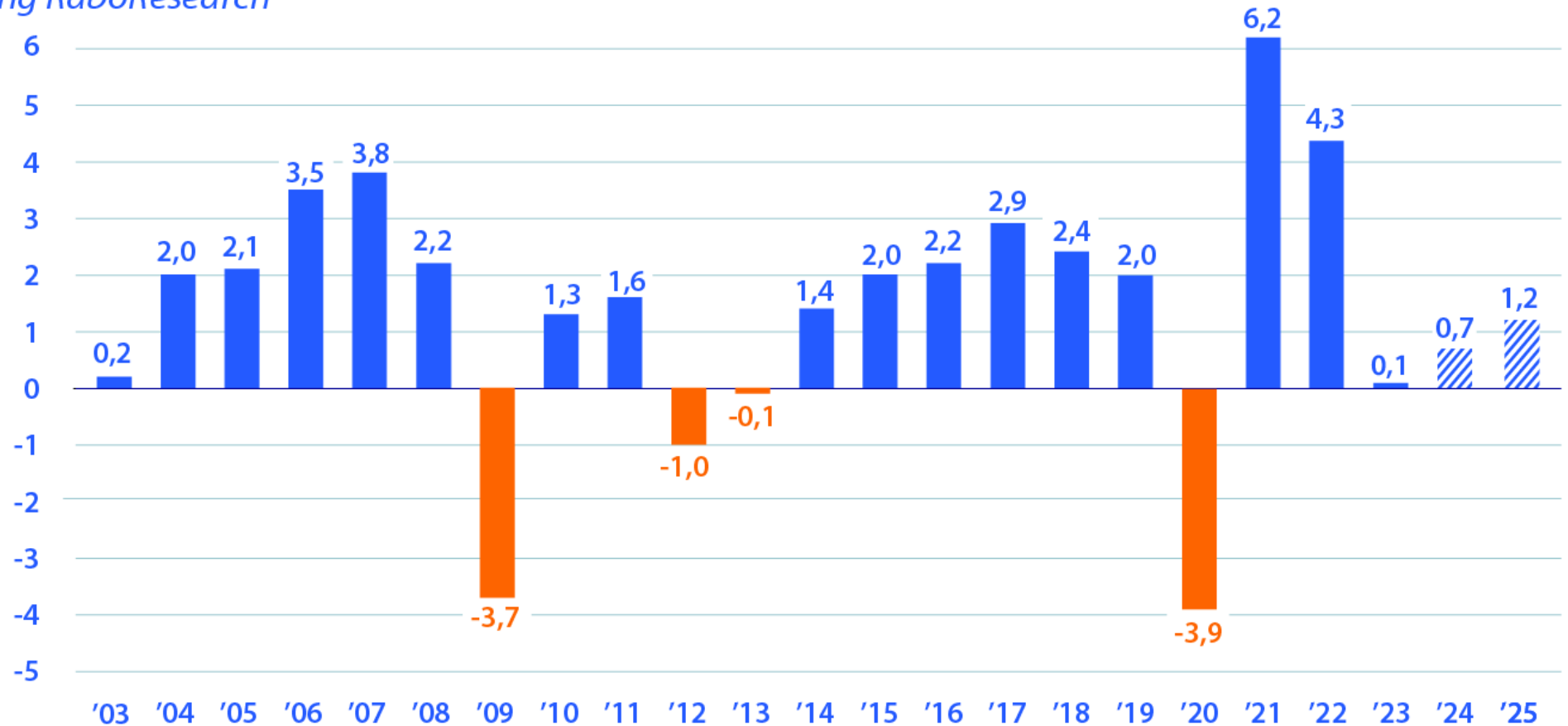
- Stand van zaken economie
- Trends en vooruitzichten huizenmarkt
- Nieuwbouw
- Verduurzaming



Lichte economische groei verwacht

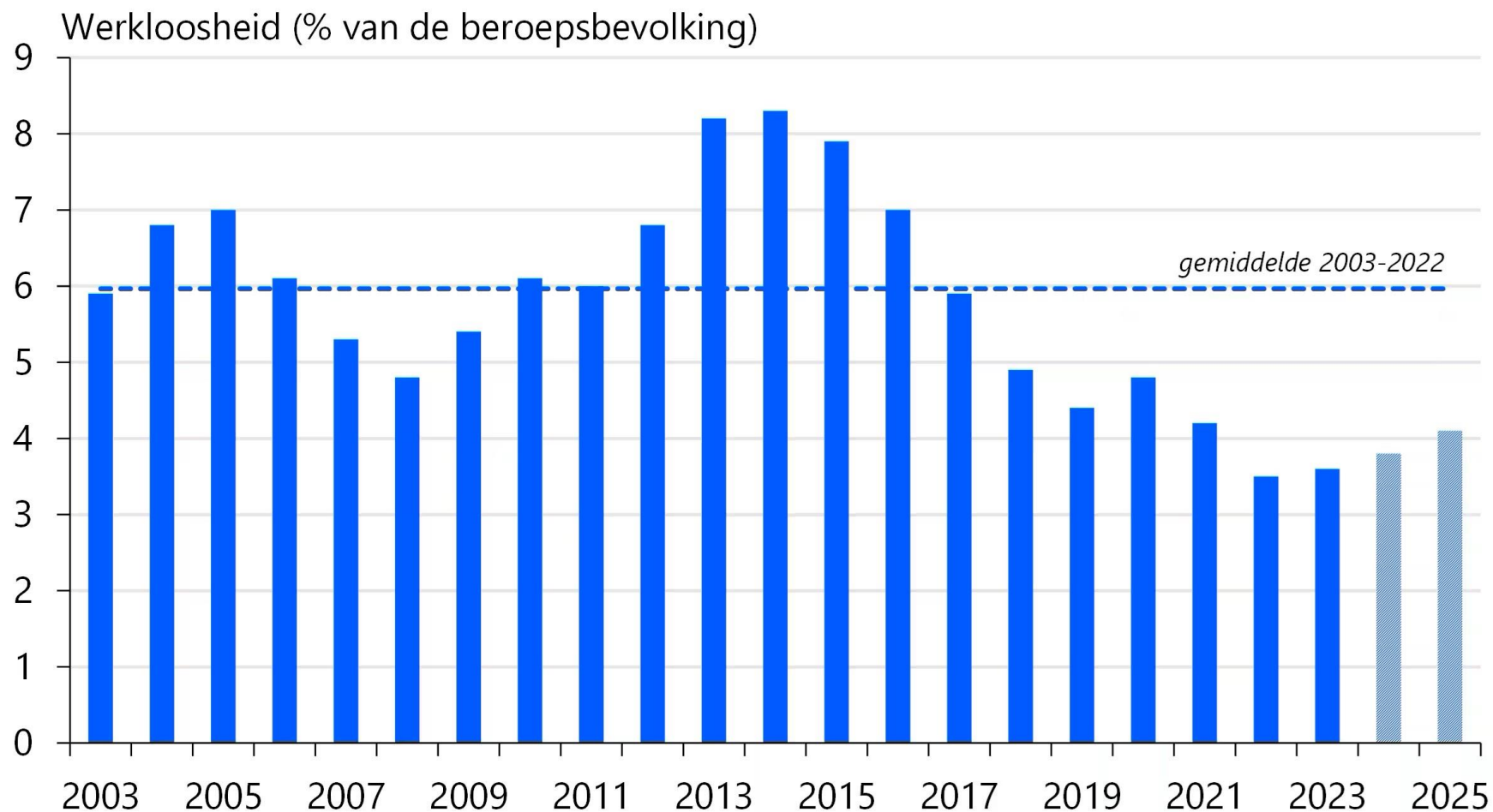
Vooral door uitgaven huishoudens en overheid

Bbp-groei  = raming RaboResearch



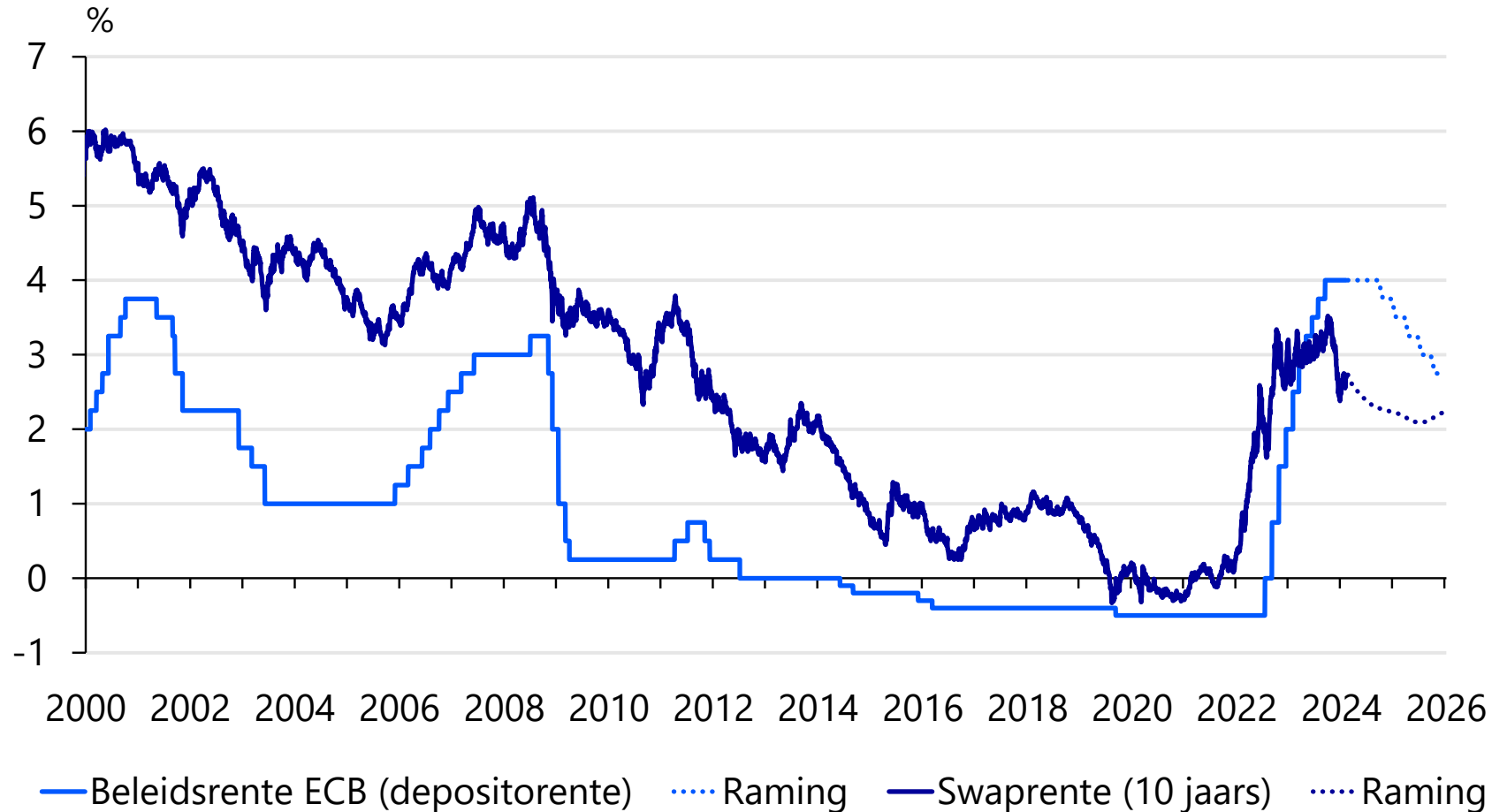
Werkloosheid loop licht op

3,6% vorig jaar, 3,8% in 2024 en 4,1% in 2025



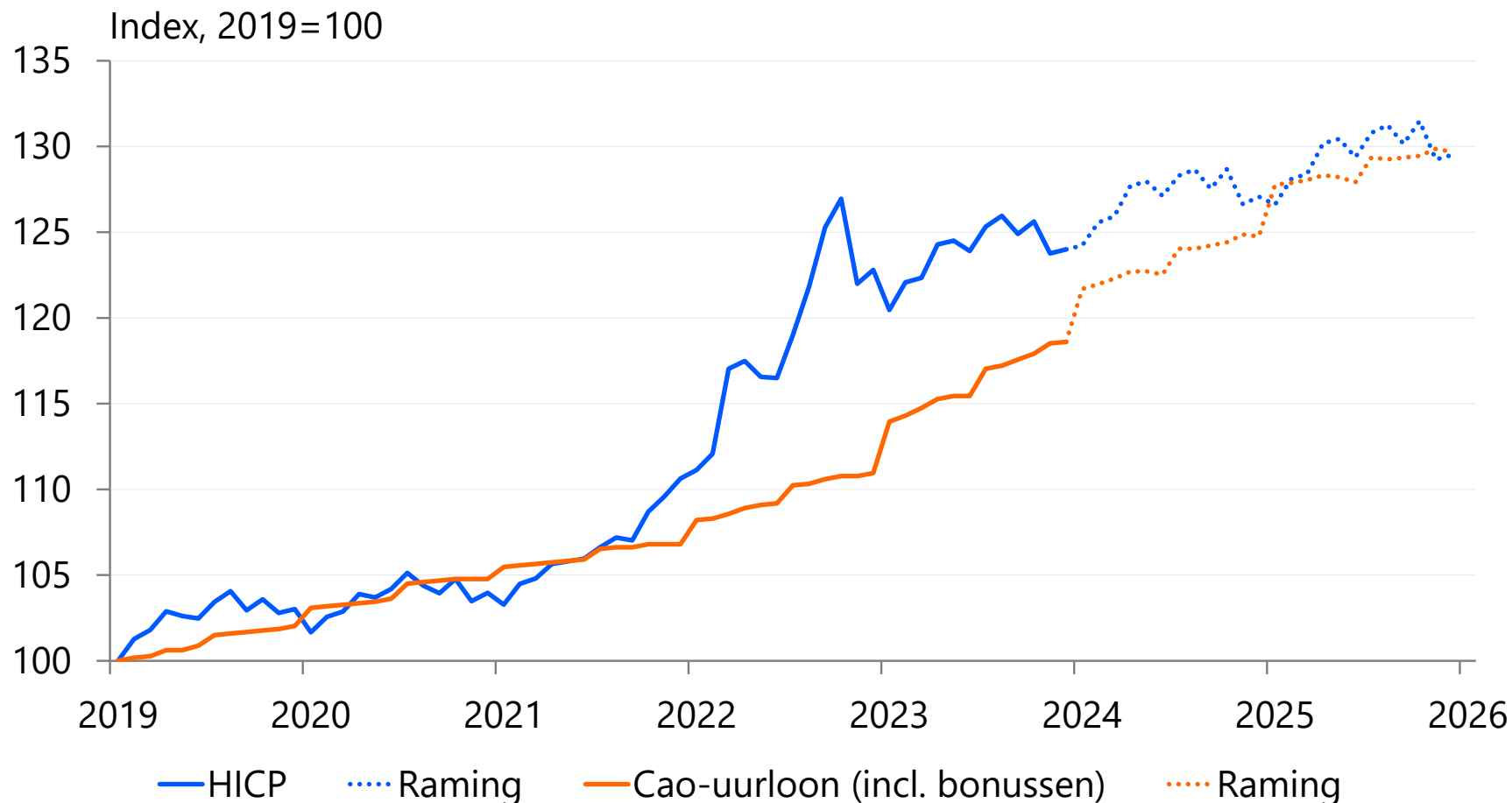
Snelle renteverhogingen door de ECB

Maar daling voorzien naarmate inflatie afneemt en economie afkoelt



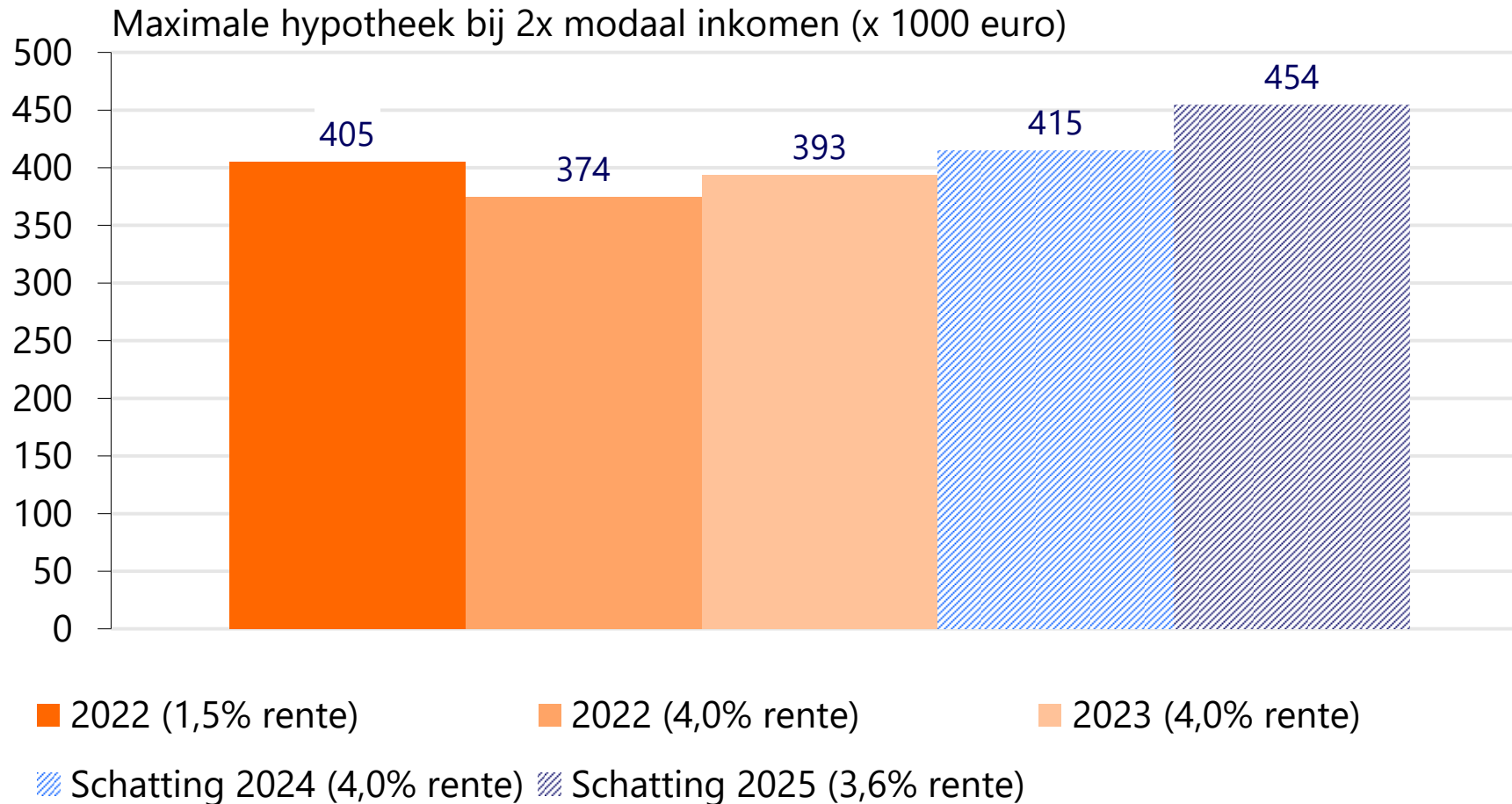
Terwijl inflatie daalt stijgen lonen nu hard

Dit jaar 2,6% inflatie verwacht, Cao-loonstijging 6,0%



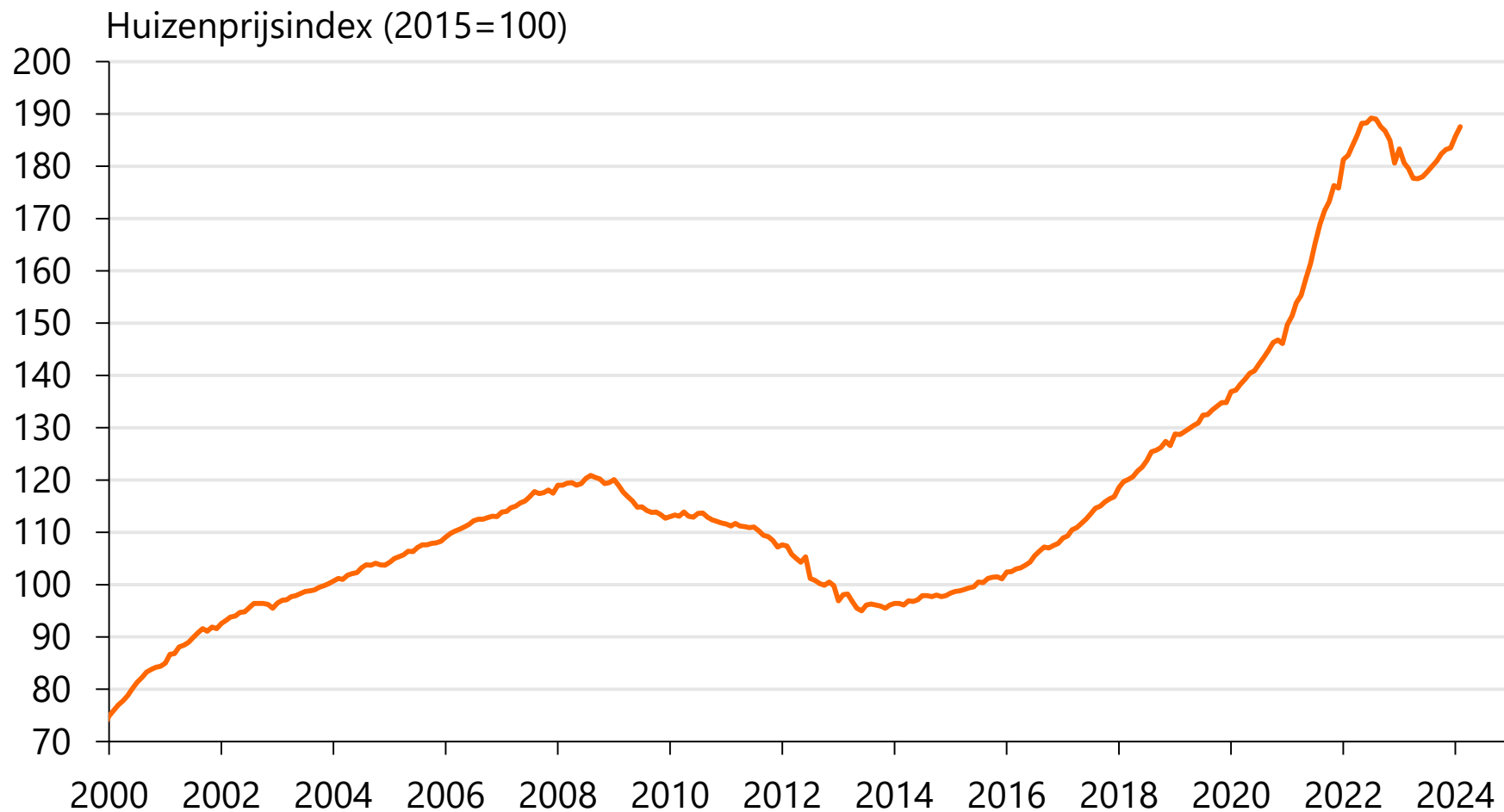
Gevolg: herstel leenruimte...

Veel huizenkopers kunnen in 2024 meer lenen dan in 2022 vóór stijging rente



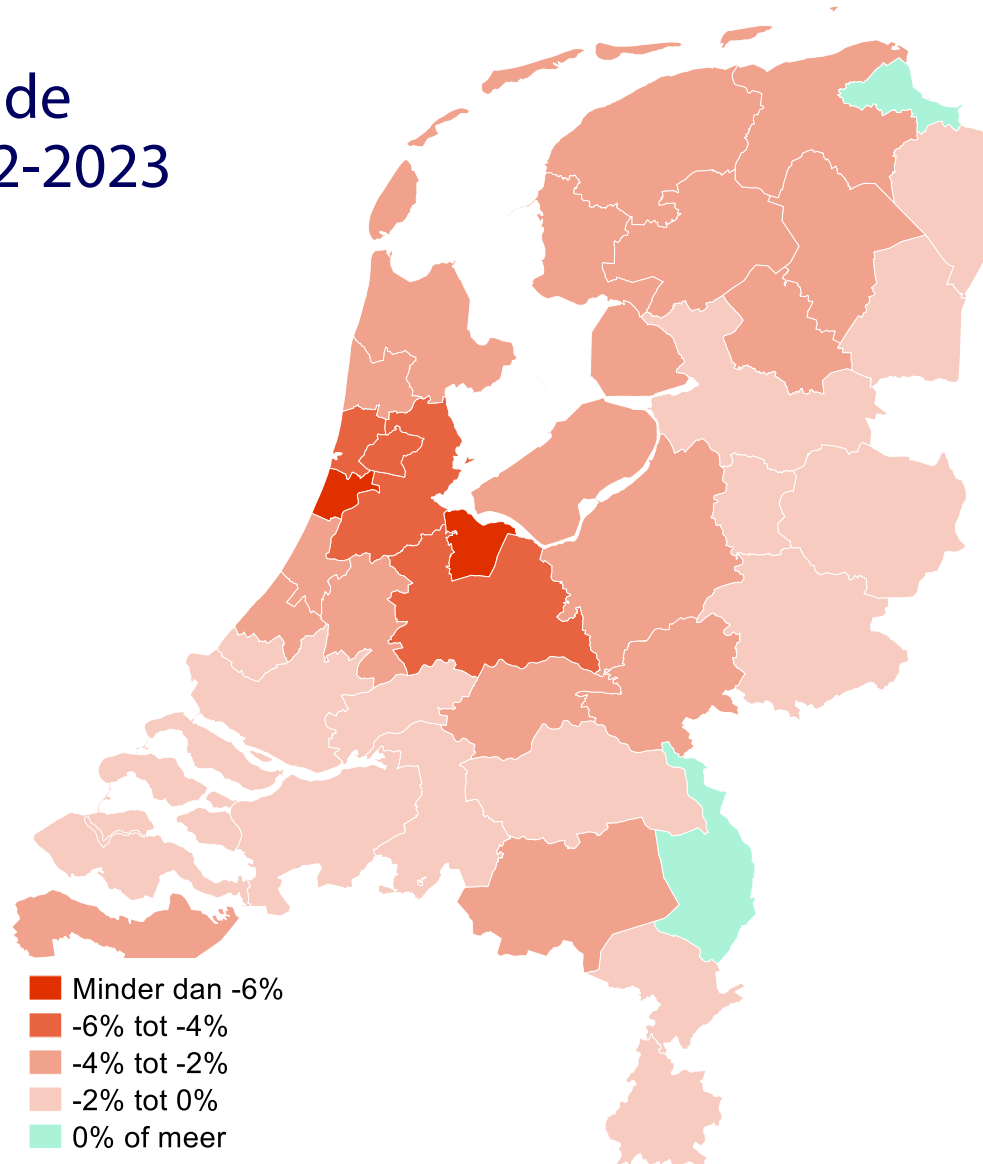
... en een aantrekkelijke woningmarkt

Huizenprijzen in februari nog 0,8% beneden piek, tegen 6,2% in mei 2023



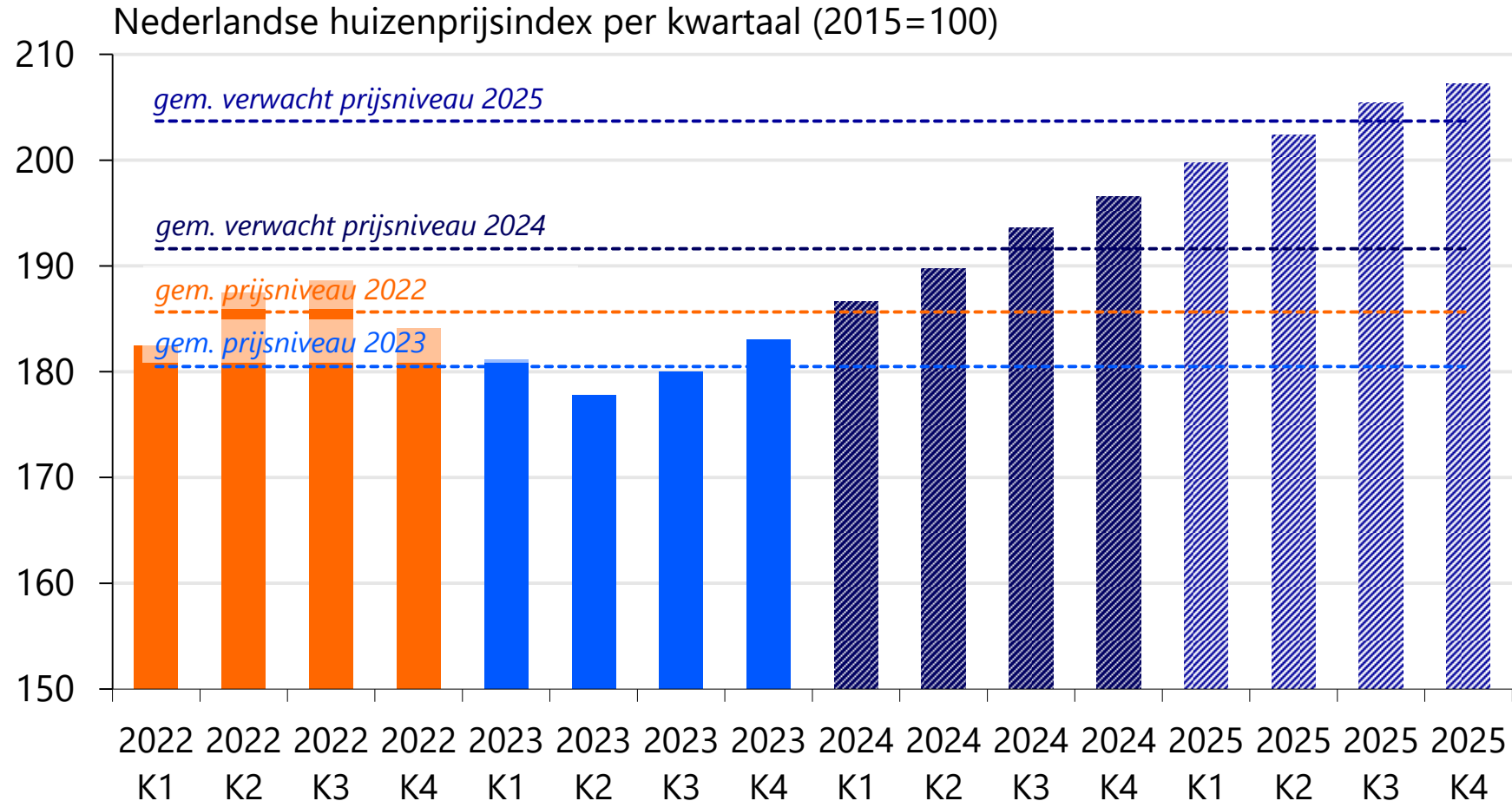
Grootste prijsdaling 2023 in Noordvleugel Randstad

Prijsstijging bestaande
koopwoningen 2022-2023



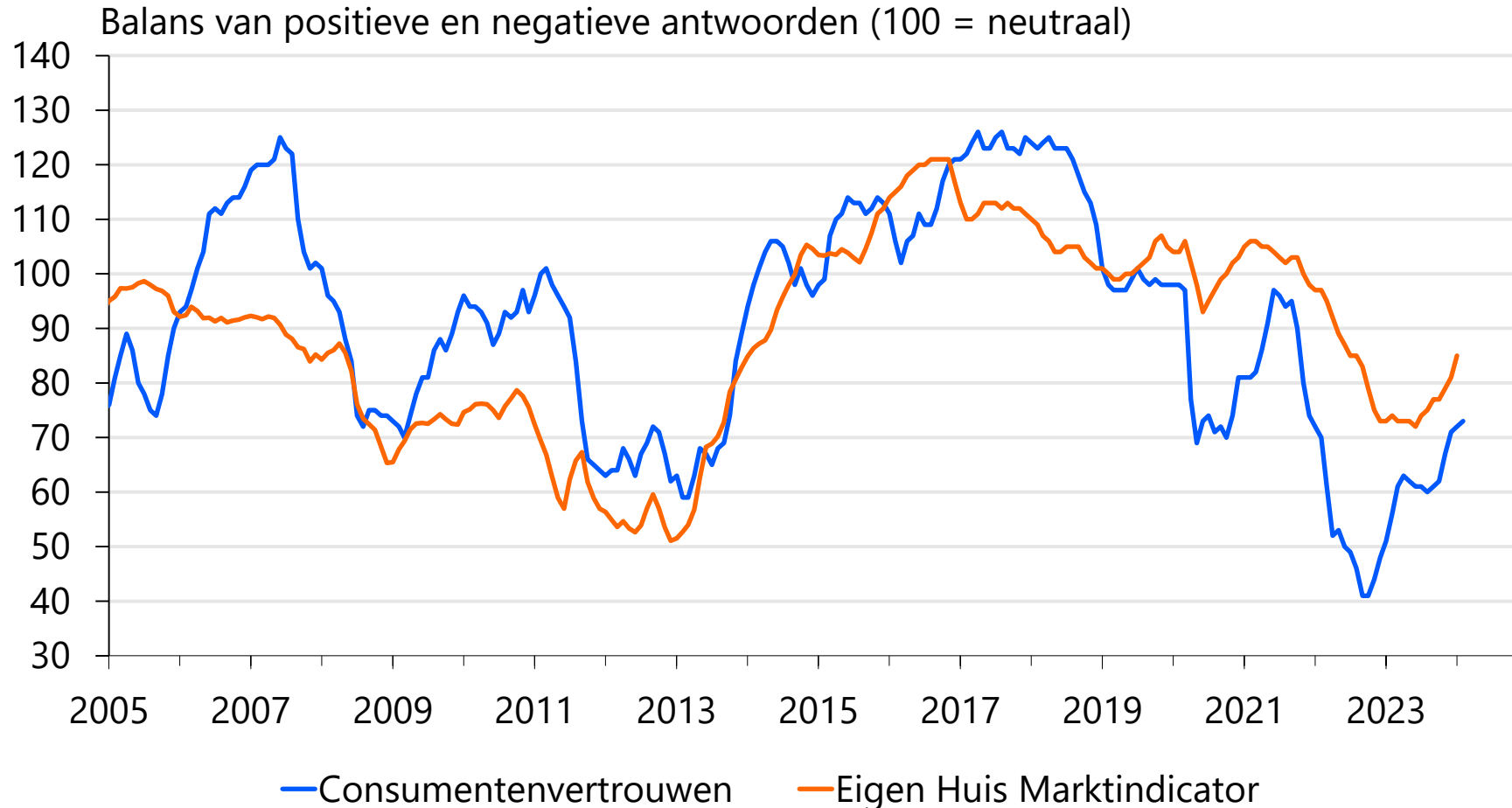
Vooruitzichten: stevige prijsstijgingen

In 2024 6,2% en in 2025 6,3% prijsstijging verwacht, tegen -2,8% in 2023



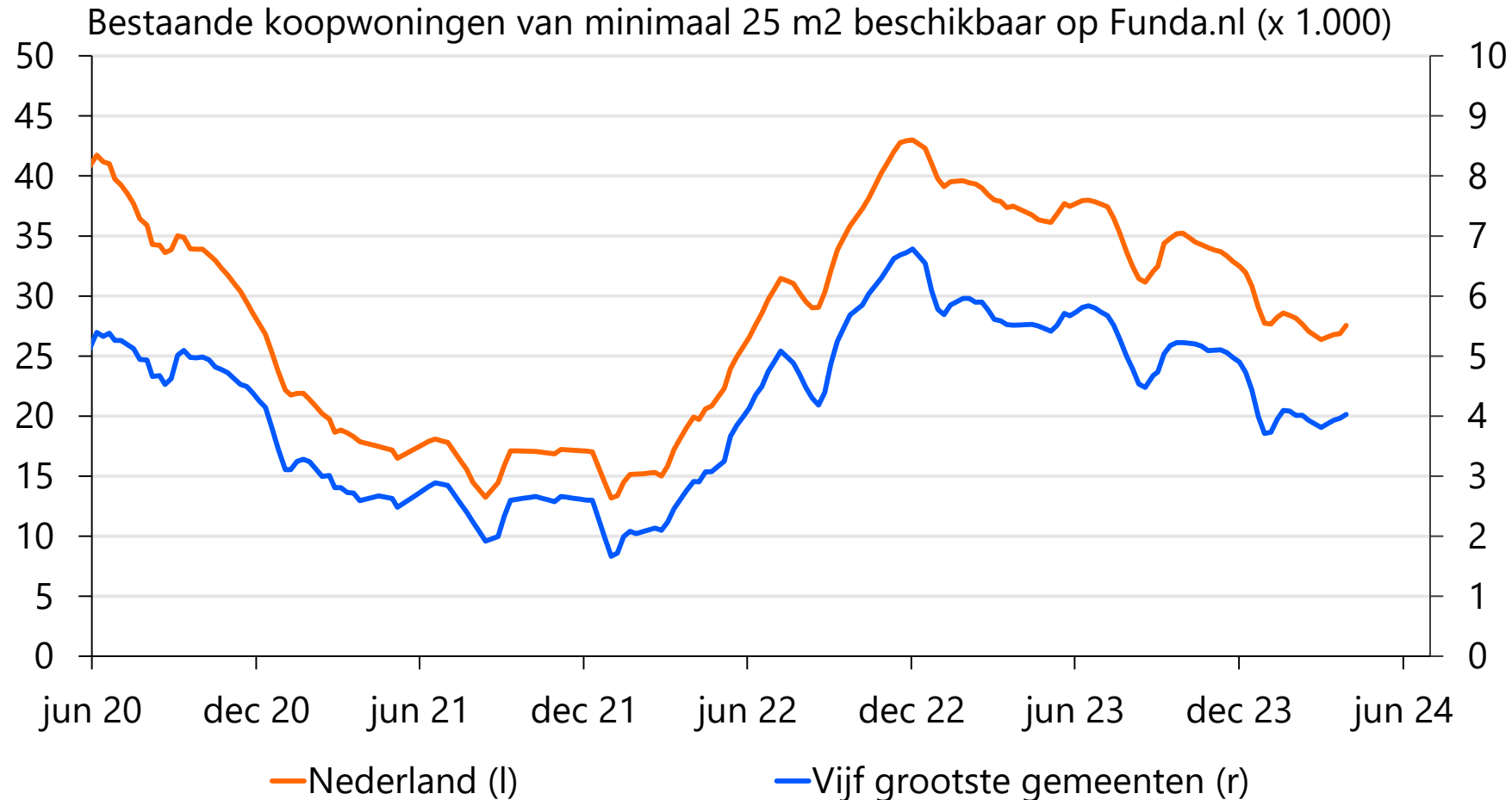
Vertrouwen herstelt geleidelijk

Kan aantrekken huizenmarkt (verder) versterken



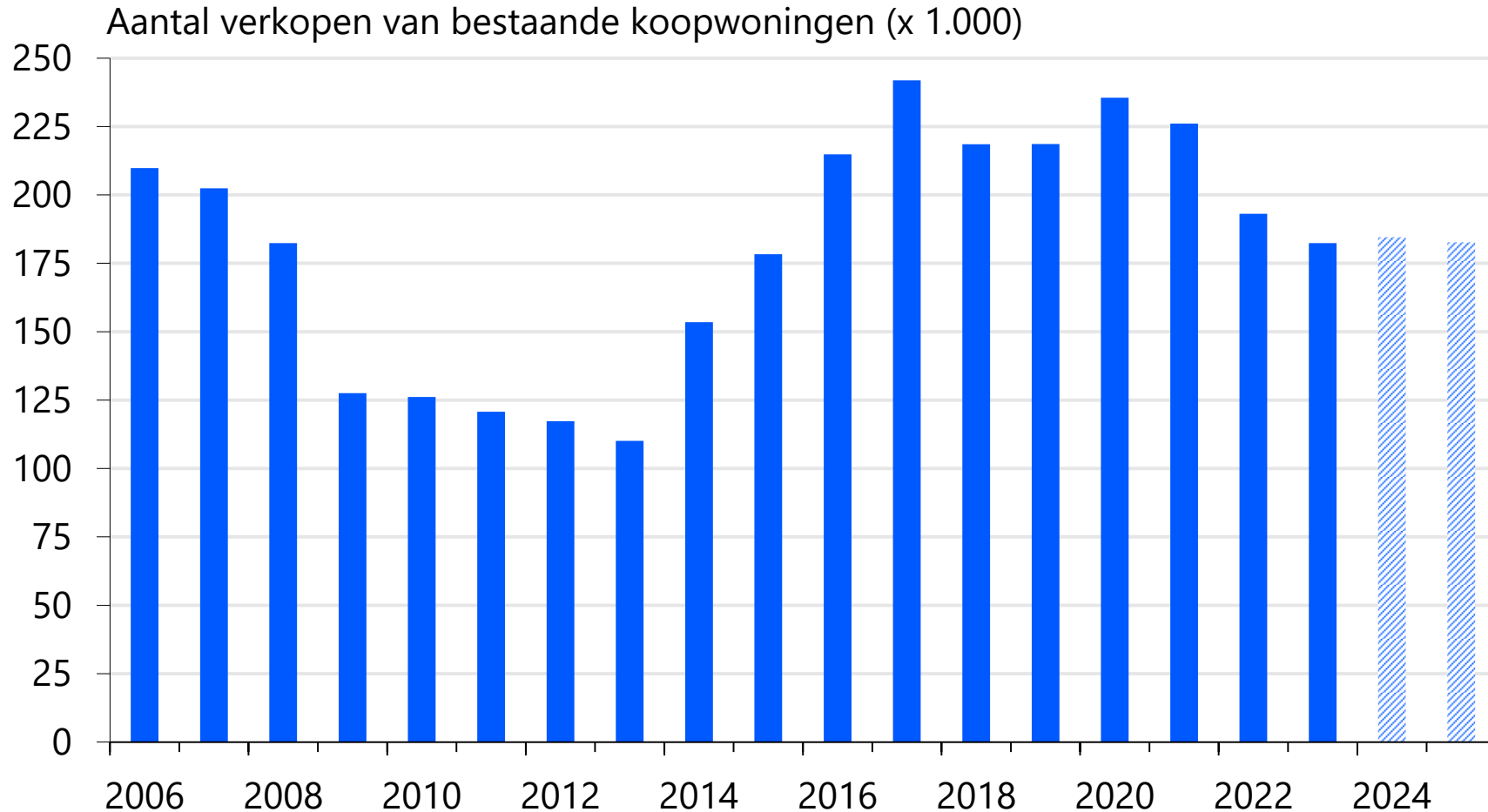
Markt blijft verkrappen

Aantal 'te koop' bordjes daalt sinds eind 2022 weer rap



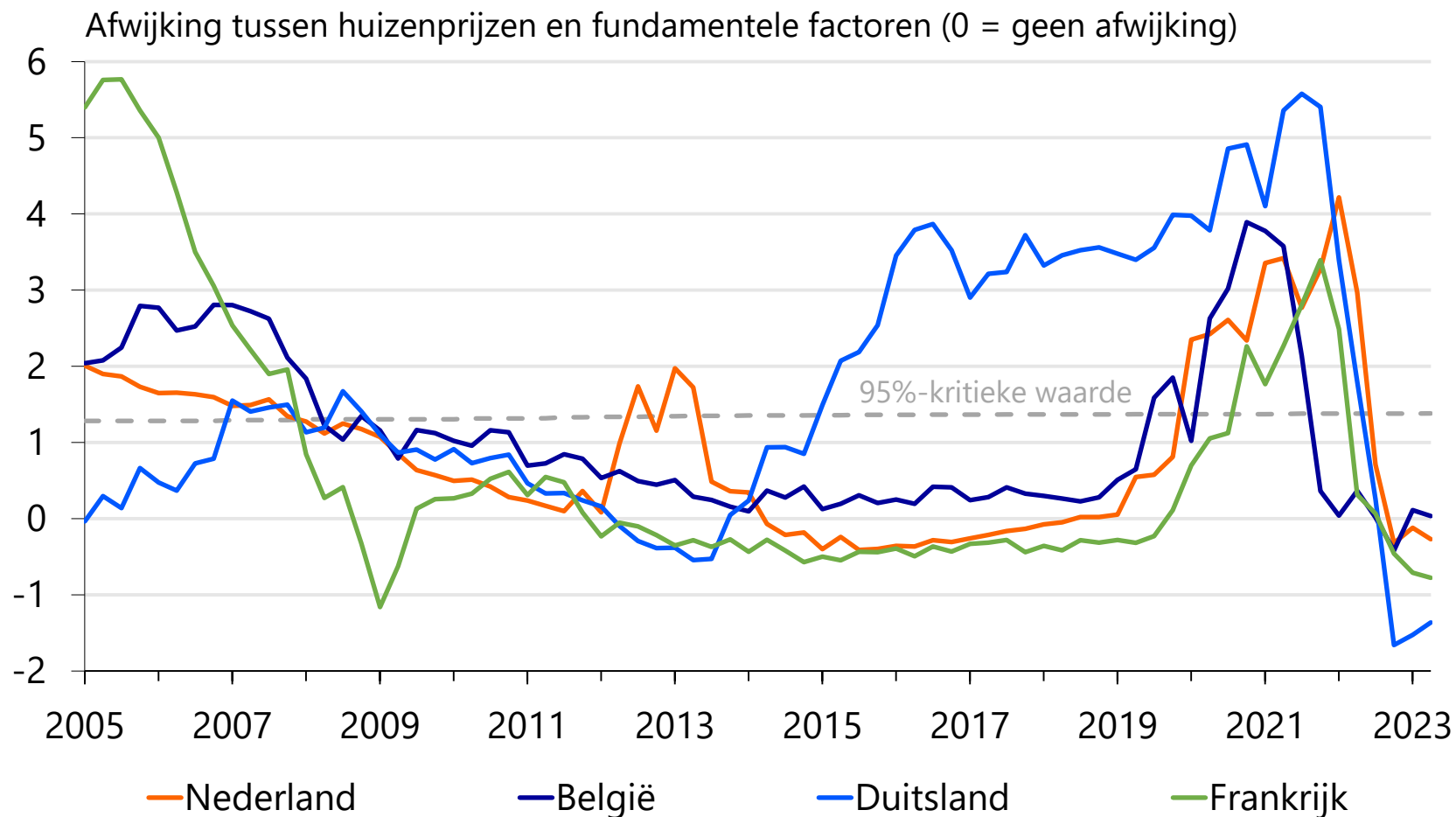
Door opdrogende markt minder transacties

Markt trekt aan, maar gebrek aan aanbod beperkt herstel aantal transacties



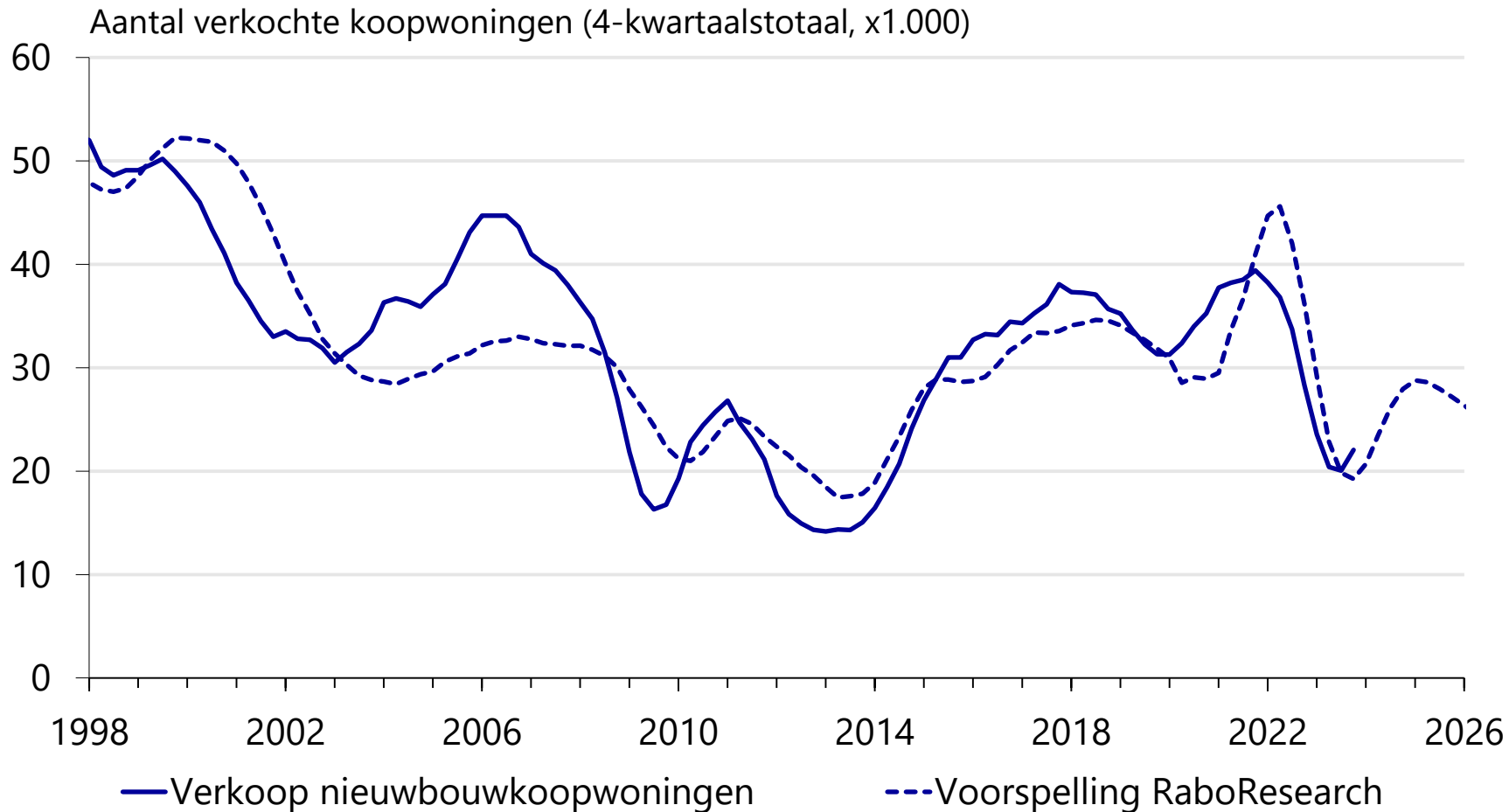
Aanwijzingen bubbelvorming sterk afgenomen

Huizenprijzen lijken dus beter in lijn met fundamentals



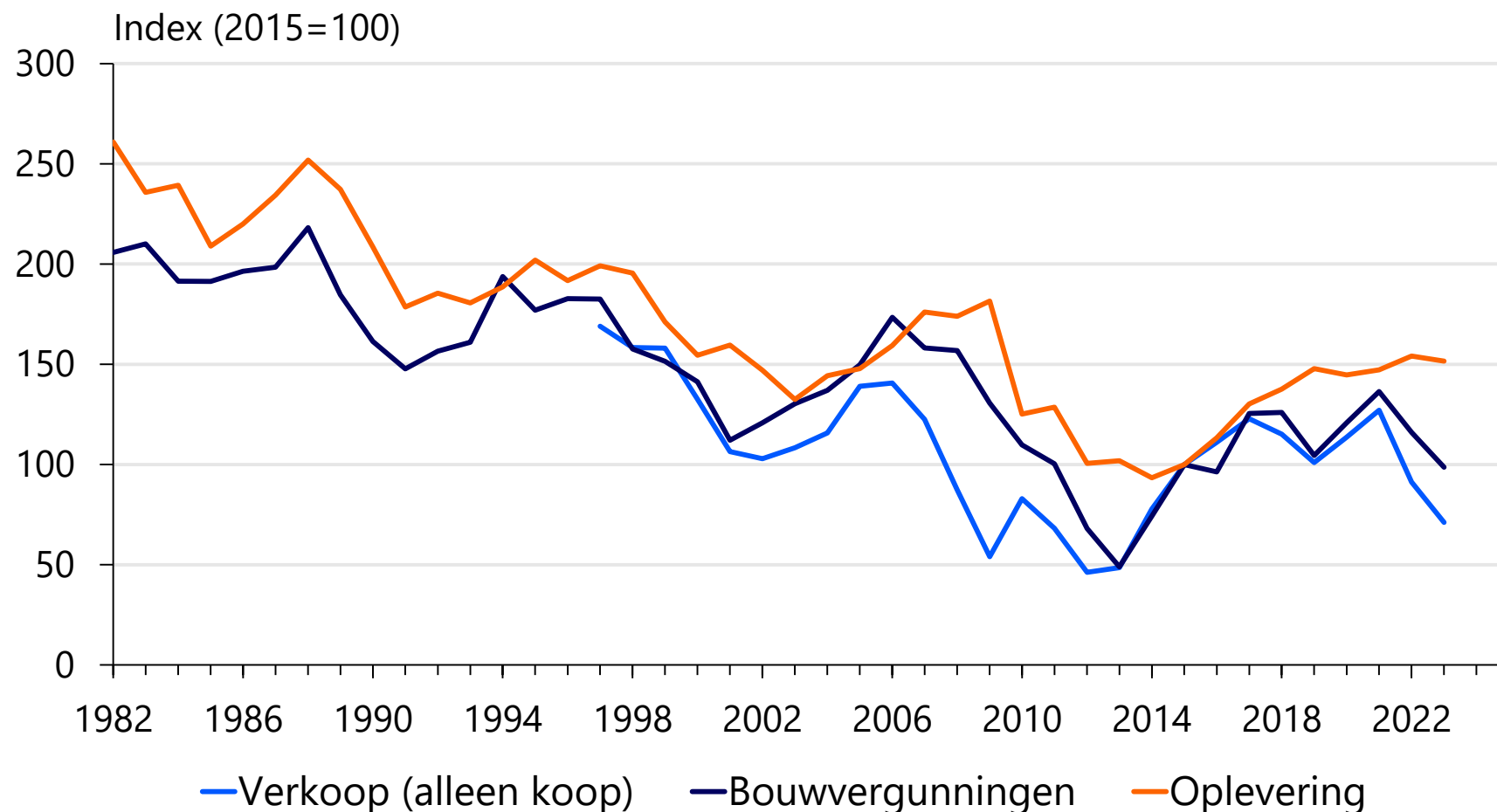
Verkoop nieuwbouw scherp gedaald

In 2023 44% minder nieuwbouwkoopwoningen verkocht dan in 2021



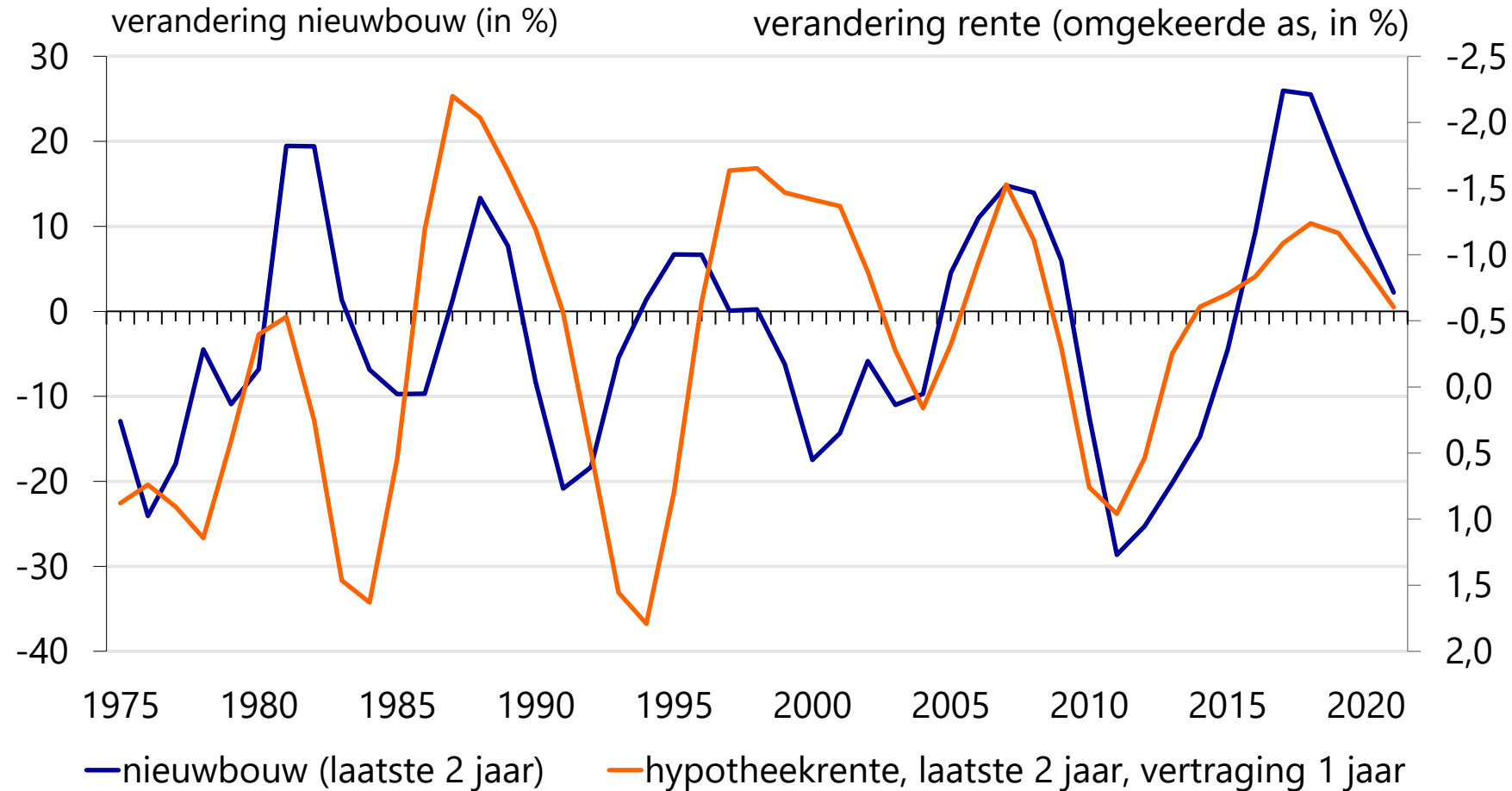
Voorbode daling aantal opgeleverde huizen

Tot nu toe is de oplevering van woningen echter op peil gebleven



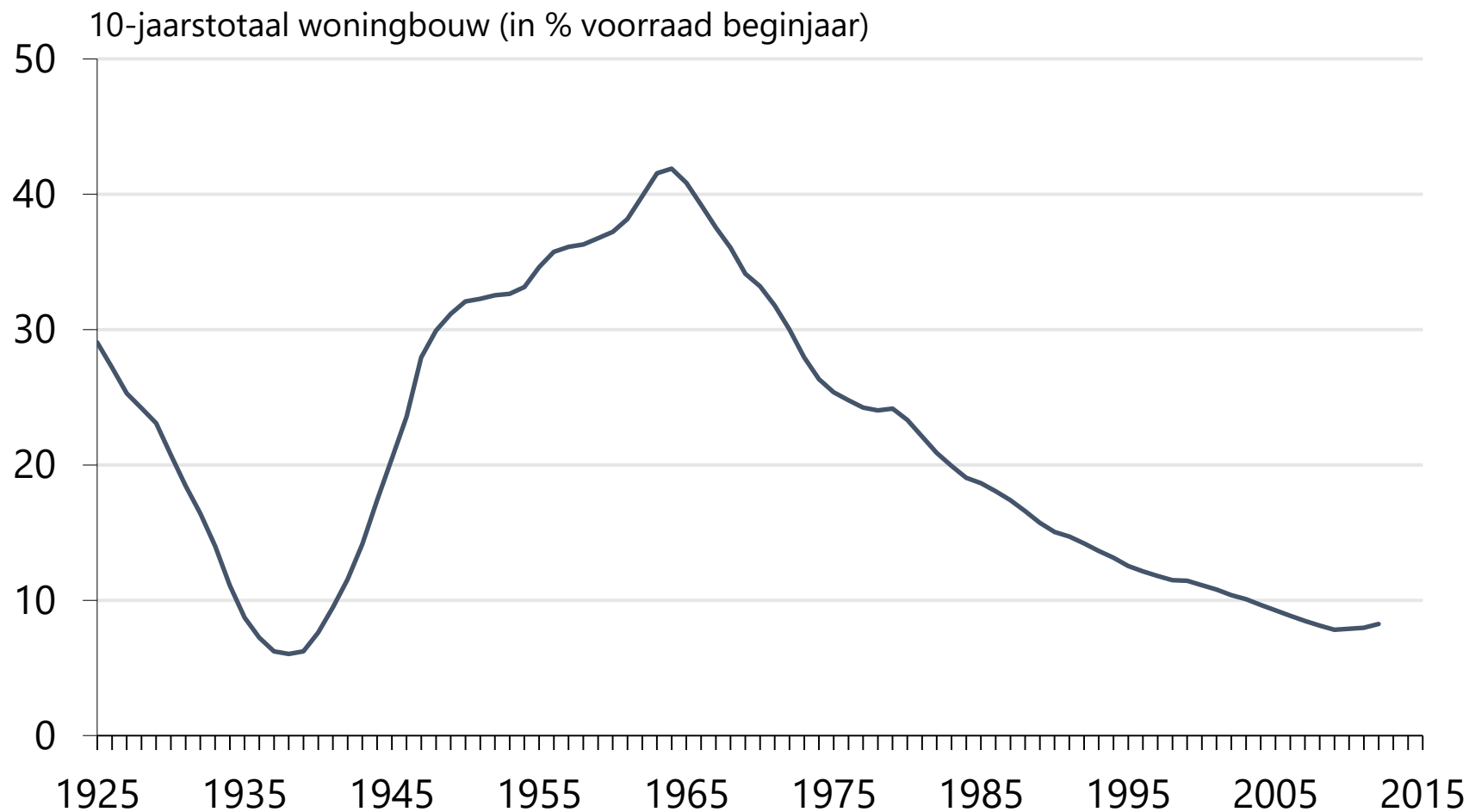
Korte termijn: nieuwbouw zeer rentegevoelig

Ook andere vraag- en aanbodfactoren spelen rol (afhaken verhuurders, stikstof)



Lange termijn: nieuwbouw daalt al sinds jaren '60

In tien jaar tijd 1 miljoen woningen bouwen is in historisch perspectief niet veel



De manier waarop we bouwen is veranderd...

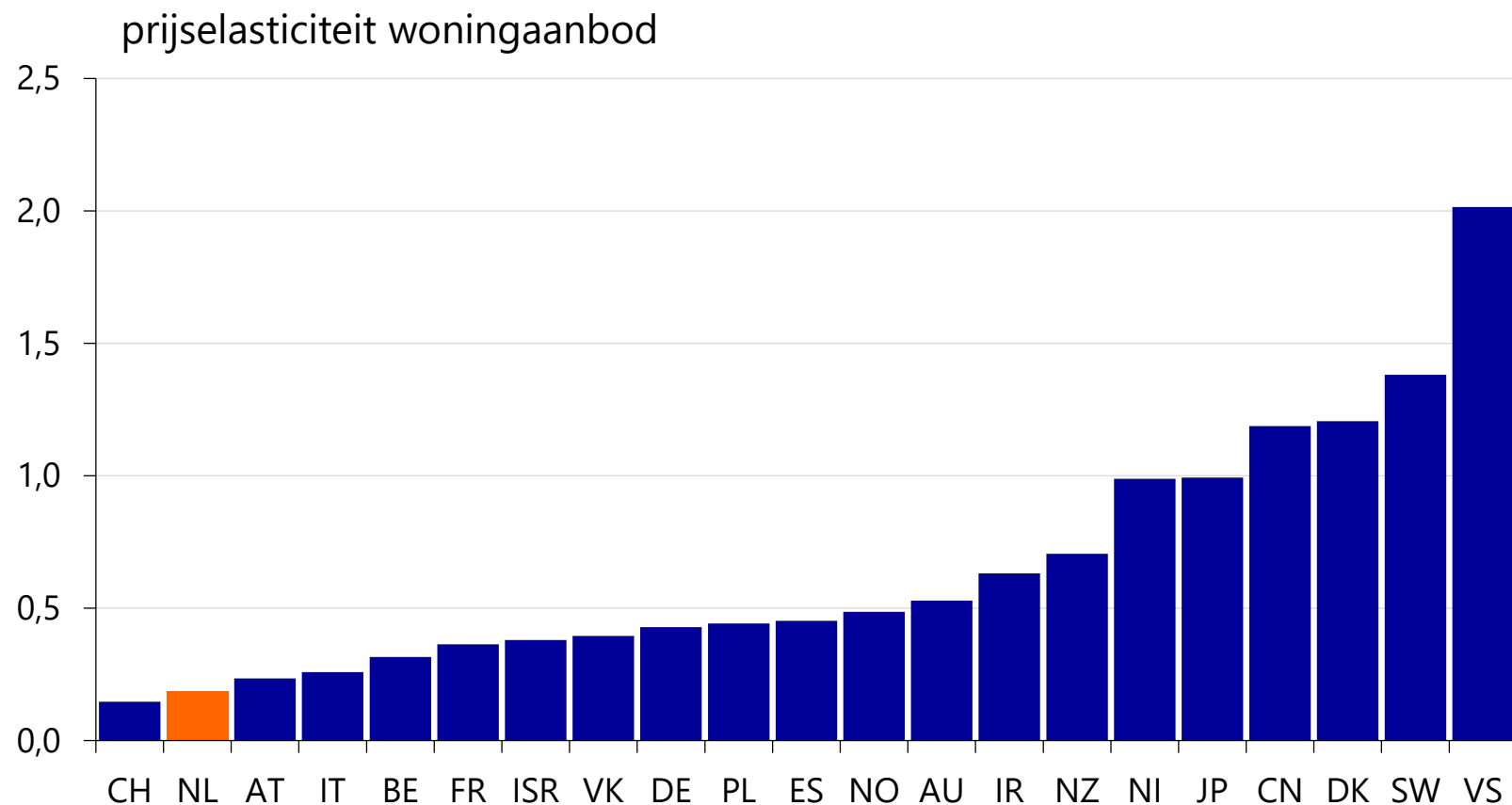


... en we zijn steeds veeleisender geworden



Bouw volgt vraag bijna nergens zo slecht als hier

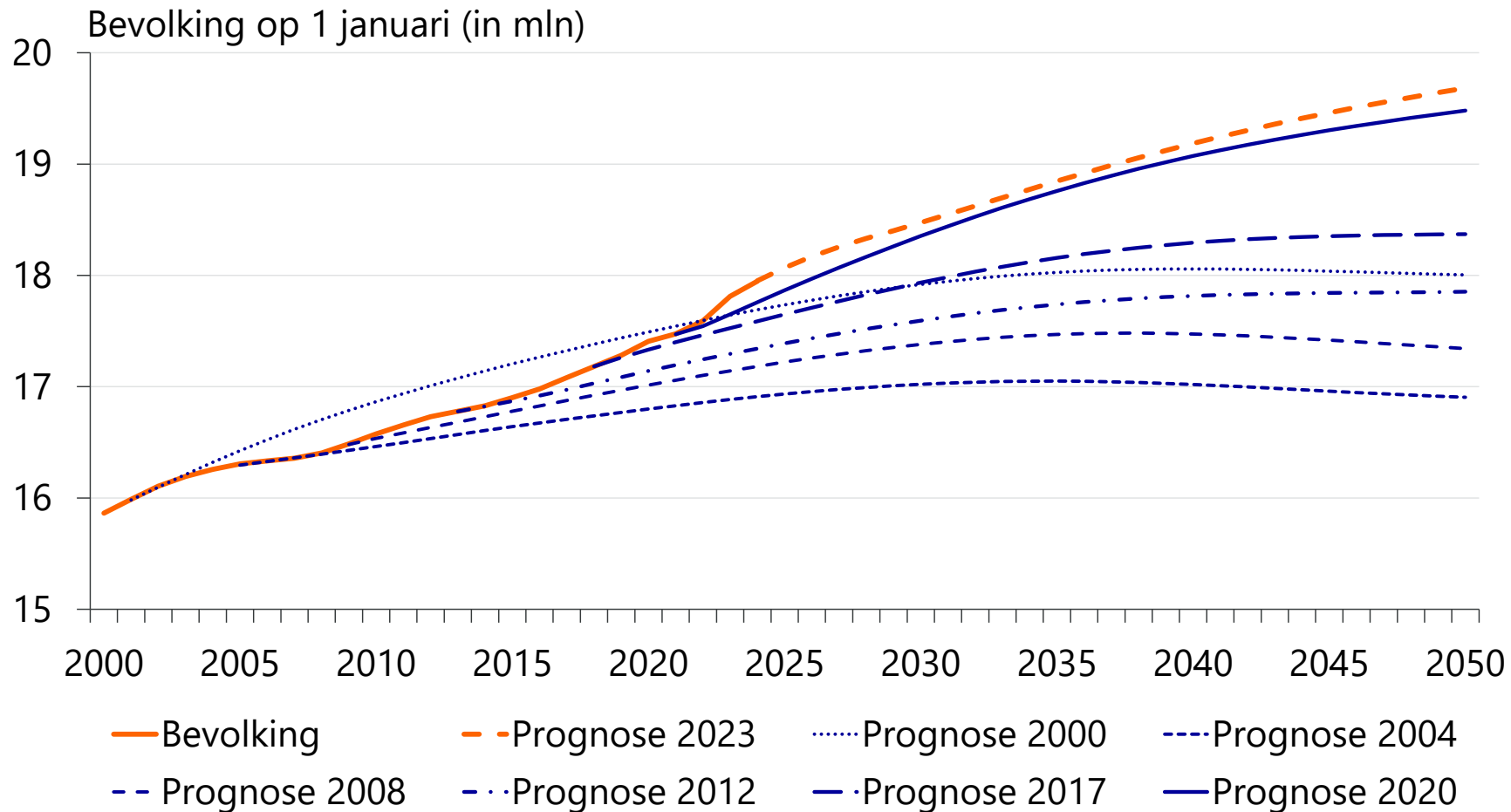
Stijging vraag leidt vooral tot stijgende huizenprijzen



Bron: Caldera & Johansson (2013)

Ook onderschatte bevolkingsgroei speelt rol

Gevolg: te weinig woningbouw gepland

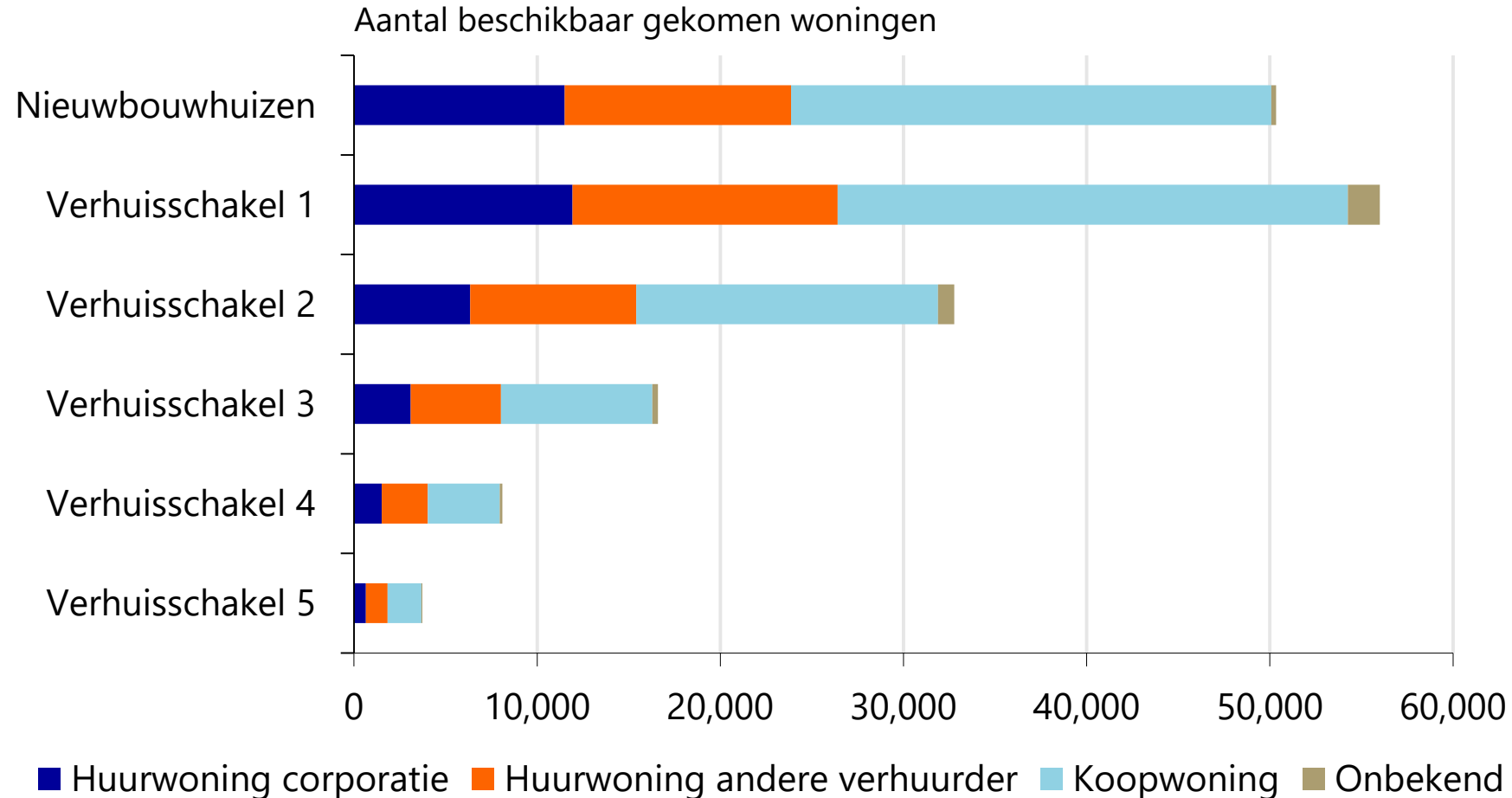


Bron: CBS

Rabobank

Net als verkeerde inschatting vraag

Rol doorstroming wordt onderschat



Bron: CBS

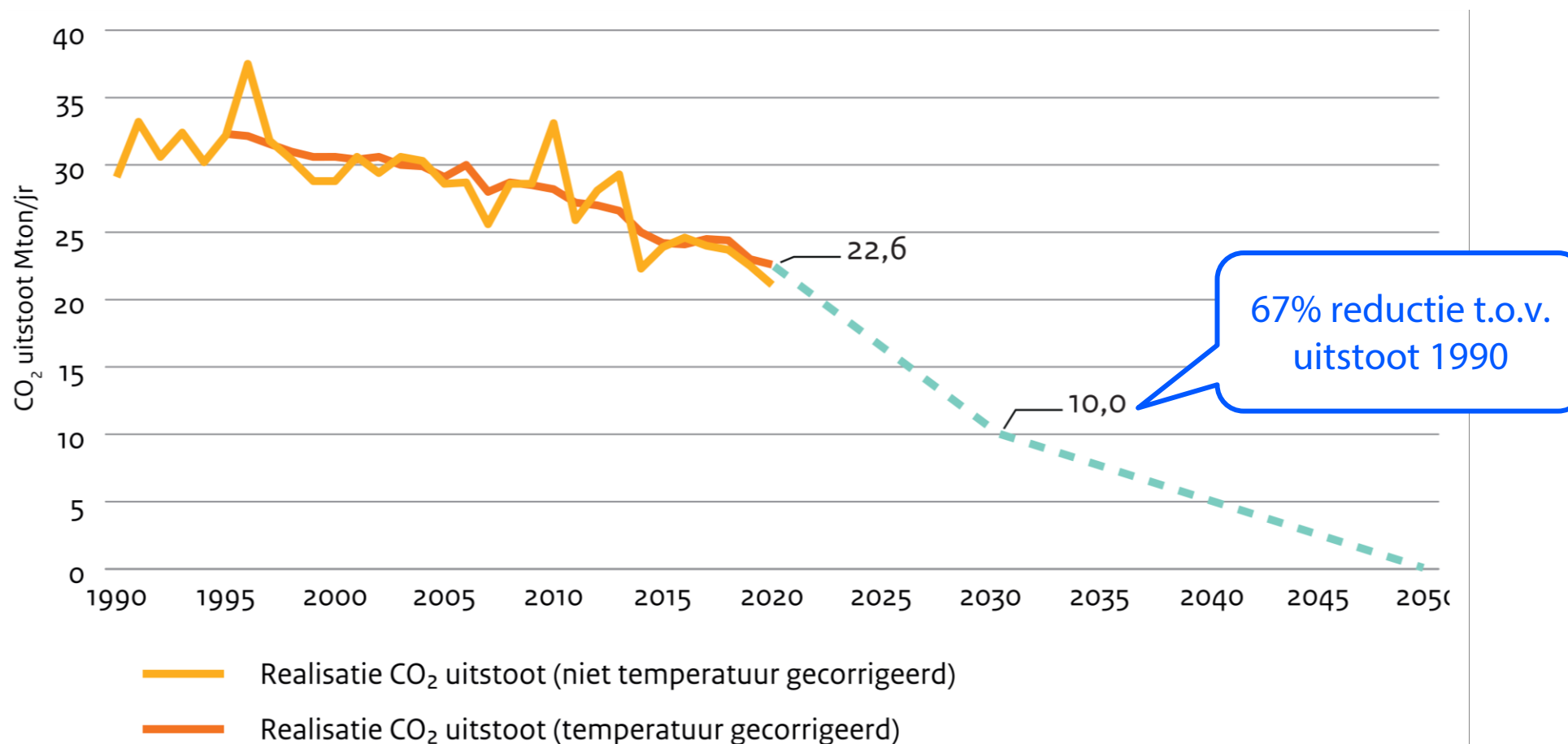
Veel beleid op het gebied van woningbouw

Meer regie Rijk, meer woningbouw op uitleglocaties

	<i>PVV</i>	<i>VVD</i>	<i>NSC</i>	<i>BBB</i>
Meer Rijksregie op nieuwbouw		+	+	+
Minder eisen nieuwbouw	+	-	+/-	+/-
Meer bouw op uitleglocaties	+		+	+
Grotere rol corporaties			+	+
Planbatenheffing	+		+	
Meer middelen voor woningbouw		+	+	
Verkoopgarantie nieuwbouw				+

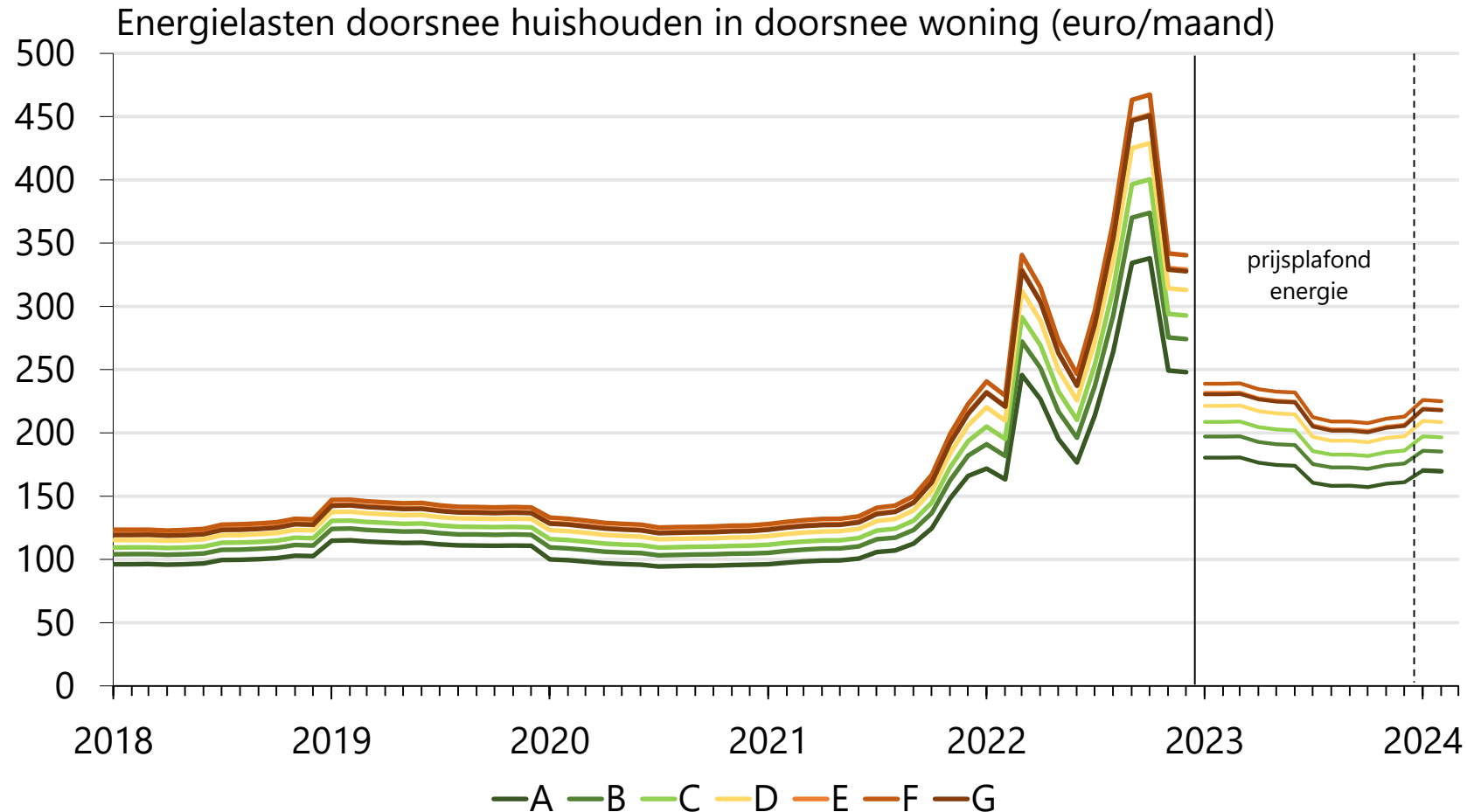
Ook grote uitdagingen op gebied verduurzaming

Om klimaatdoelstellingen gebouwde omgeving te halen is versnelling nodig



Prikkel om te verduurzamen sterk toegenomen

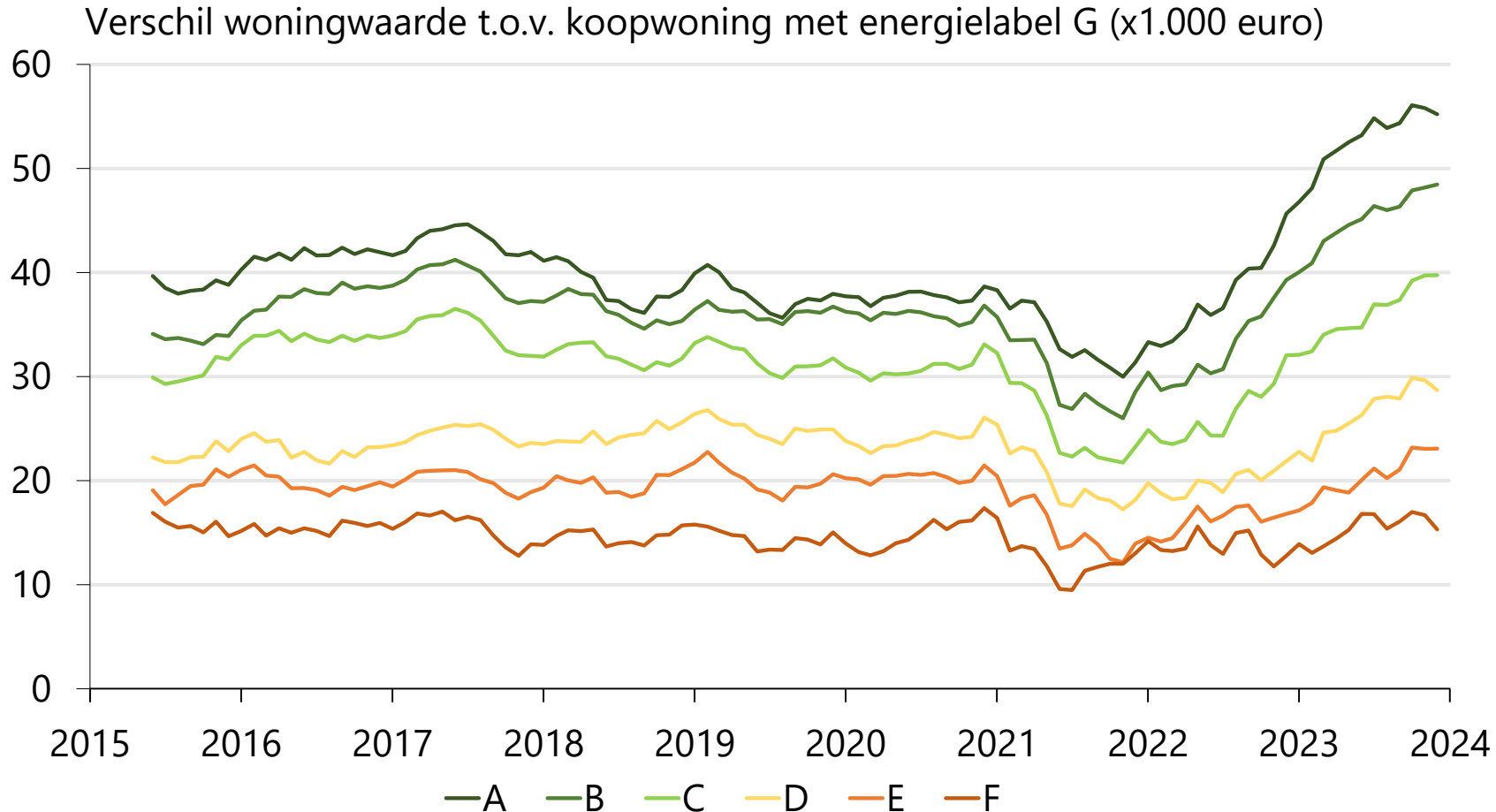
Kostenbesparing belangrijkste motief om te verduurzamen



verduurzaming
heeft ook groot
effect op comfort

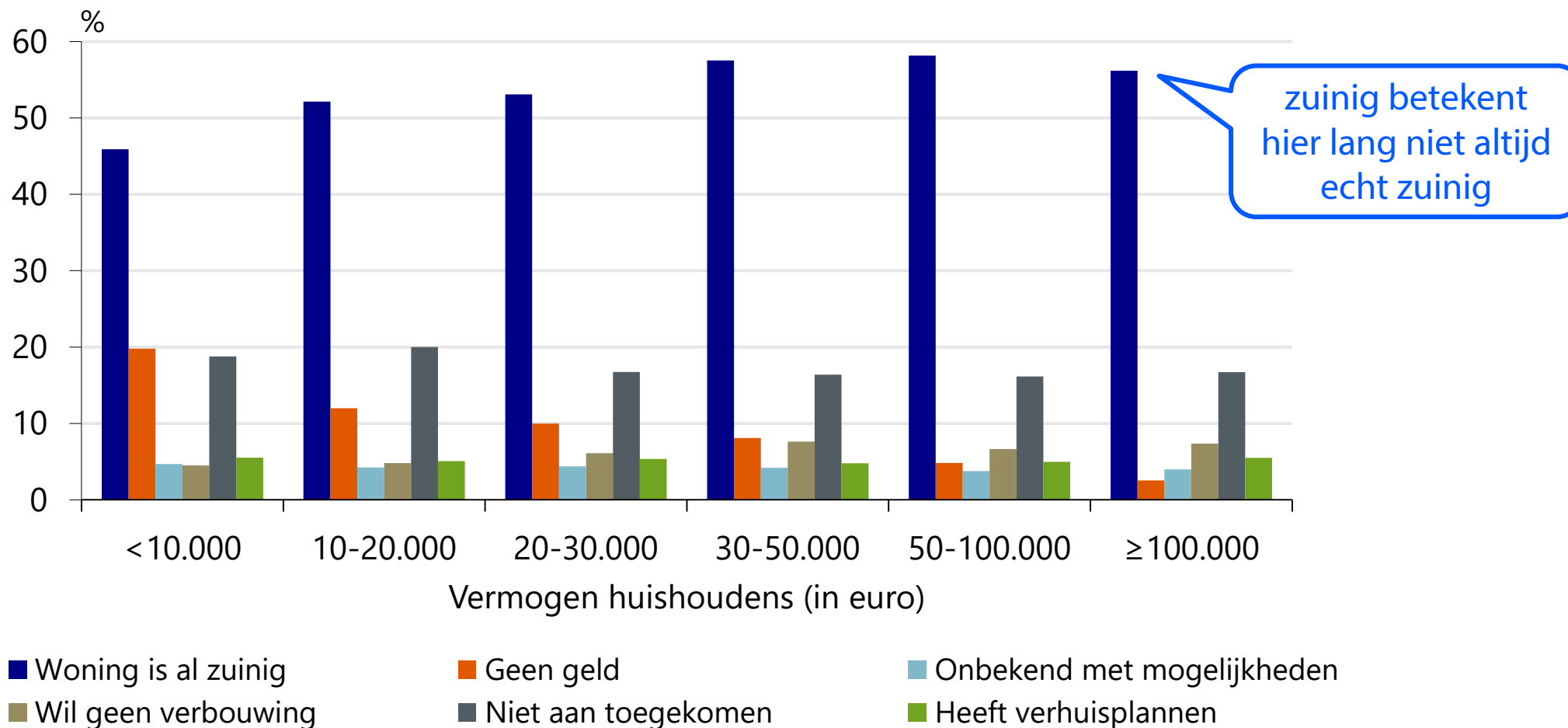
Duurzame woning meer waard

Prijsverschil label A en G bij verder vergelijkbare woning bijna verdubbeld



Waarom dan toch niet verduurzamen?

Bij huiseigenaren met weinig vermogen bijvoorbeeld door geldgebrek



Bron: RaboResearch o.b.v. WoON microdata.



Dank voor uw aandacht

Meer weten?
[Rabobank.nl/kennis](https://www.rabobank.nl/kennis)

