

Grote regionale verschillen in de ontwikkeling van huizenprijzen

20 augustus 2012 – Roots Beleidsadvies

De ontwikkeling van huizenprijzen staat onder druk. In de periode 2008-2011 is de gemiddelde huizenprijs in Nederland met bijna 6% gedaald en voor de komende jaren wordt een verdere daling verwacht. De Nederlandse grootbanken verwachten voor 2012 een daling van 5% en voor 2013 een daling van 4 tot 8%. De verschillen tussen regio's zijn echter groot. Roots Beleidsadvies heeft daarom een model ontwikkeld om de ontwikkeling van de huizenprijzen in regio's te voorspellen. Hieruit blijkt dat de daling van huizenprijzen in de stad Groningen en Zuidwest-Friesland in 2013 relatief beperkt zal zijn. In Flevoland en Oost-Groningen wordt in 2013 juist een relatief sterke daling verwacht.

Het aantal factoren dat de prijsontwikkeling van een woning bepaalt, is groot. Een aantal hiervan is (inter)nationaal van aard en kan vanuit een regio moeilijk worden beïnvloed. Een aantal factoren is echter regionaal van aard en kan met gericht (lokaal/regionaal) beleid wel worden beïnvloed.

Op regionaal niveau wordt de ontwikkeling van huizenprijzen vooral bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod. Cruciale factoren zijn de demografische ontwikkeling en bevolkingssamenstelling in een gebied (de vraag) en de omvang c.q. kenmerken van de woningvoorraad (het aanbod). Op het moment dat er (op deelsegmenten) sprake is van overaanbod daalt de huizenprijs; als er sprake is van krapte, stijgt de huizenprijs.

Roots Beleidsadvies heeft de ontwikkeling van huizenprijzen voor 40 regio's in Nederland geprognoseerd. De prognoses van de Nederlandse grootbanken vormen hiervoor de basis. Voor 2013 verwachten zij een daling van de huizenprijzen van 4 tot 8%. Roots is in de prognoses uitgegaan van het ongewogen gemiddelde hiervan, namelijk 5,7%.

Vervolgens is voor elke regio de landelijke prognose op basis van de regionale marktontwikkeling gecorrigeerd. Hieruit blijkt dat de door de banken voorspelde daling van huizenprijzen in zes regio's naar verwachting minder dan 5% bedraagt. De uitschieters in positieve zin zijn Overig Groningen, Zuidwest-Friesland, Gooi- en Vechtstreek, Zeeuwsch-Vlaanderen, Agglomeratie Haarlem en Agglomeratie Den Haag. In Flevoland, Oost-Groningen, Oost-Zuid-Holland en Zuid-Limburg bedraagt de daling naar verwachting meer dan 7%. De prijsontwikkeling kan overigens lokaal en per segment wel aanzienlijk verschillen.

Lees [hier](#) meer over de te verwachten huizenprijsontwikkeling in 2013. In [deze](#) grafiek worden de belangrijkste uitkomsten van het door Roots Beleidsadvies ontwikkelde model in één figuur getoond. De factoren die in belangrijke mate bepalend zijn voor de ontwikkeling van huizenprijzen zijn [hier](#) weergegeven in één figuur. Voor meer informatie over de ontwikkeling van de huizenprijzen per regio, neem [contact](#) op met Roots Beleidsadvies.

© Roots Beleidsadvies, 2012