

## Grote regionale verschillen in de ontwikkeling van huizenprijzen

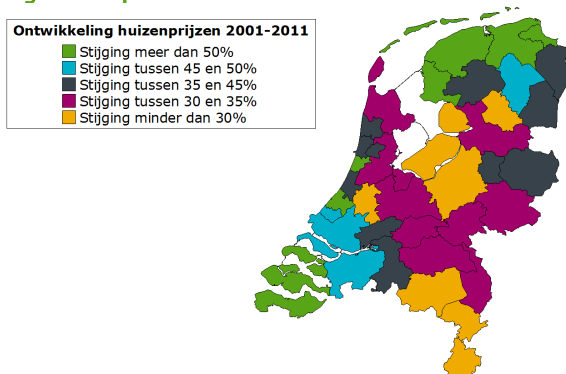
### Prognose van de ontwikkeling van huizenprijzen tot en met 2013

De ontwikkeling van huizenprijzen staat erg 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%.<sup>1</sup> Uit diverse analyses blijkt dat de woningprijs in belangrijke mate wordt gedreven door de ontwikkeling van de vraag naar woningen. Die vraag staat door de blijvende onzekerheid over het besteedbaar inkomen in de komende jaren onder druk. Bovendien verschilt de vraag per regio sterk door verschillen in de demografische ontwikkeling en bevolkingsamenstelling van regio's. De regionale verschillen in de vraag naar woningen maakt dat ook de ontwikkeling van huizenprijzen per regio verschilt. Op basis van de verwachte ontwikkeling van de vraag heeft Roots Beleidsadvies voor elke regio de ontwikkeling van de huizenprijzen in 2012 en 2013 geprognosticeerd.

#### Ontwikkeling van de huizenprijs in de afgelopen tien jaar

Uit de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen tien jaar blijkt al dat er grote verschillen tussen regio's in Nederland bestaan. In de periode 2001-2011 stegen de huizenprijzen het sterkst in de kustgebieden (m.u.v. de Kop van Noord-Holland) en nam de stijging landinwaarts af (Figuur 1). In Zuid-Limburg stegen de huizenprijzen met 22,5% het minst.

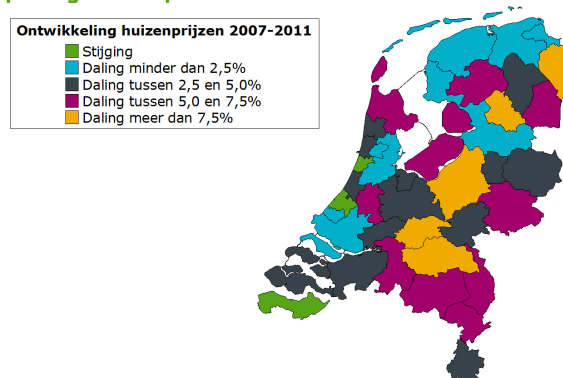
Figuur 1 Ontwikkeling van de gemiddelde huizenprijs per regio in de periode 2001-2011



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Een nadere analyse laat zien dat de periode 2001-2011 uit twee delen bestaat: een periode van stijgende huizenprijzen tot 2007 en een periode van dalende huizenprijzen in de periode 2007-2011. In die laatste periode nam enkel in Agglomeratie Den Haag, Agglomeratie Haarlem en Zeeuwsch-Vlaanderen de gemiddelde verkoopprijs per huis nog toe (Figuur 2). In Oost-Groningen was de daling met 10% het sterkst. In deze regio nam de woningvraag sterk af, terwijl het woningaanbod op een min of meer gelijk niveau bleef. Dit had een overschot aan woningen en daarmee een daling van huizenprijzen tot gevolg.

Figuur 2. Ontwikkeling van de gemiddelde huizenprijs per regio in de periode 2007-2011



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Ook in Noordoost-Brabant (-9,3%), de Veluwe (-8,8%), Zuidwest-Gelderland (-8,7%) en Zuidwest-Drenthe (-8,7%) daalden de huizenprijzen tussen 2007 en 2011 fors. De oorzaken hiervan verschillen sterk. Zo nam op de Veluwe de vergrijzing relatief sterk toe en was het aantal nieuwbouwtransacties t.o.v. de totale voorraad koopwoningen hoog. In Zuidwest-Gelderland en Noordoost-Brabant was de vergrijzing minder belangrijk, maar was tevens sprake van een relatief hoog aantal nieuwbouwtransacties. In Zuidwest-Drenthe speelt dit minder, maar was al langer sprake van een relatief lange doorlooptijd bij nieuwbouwwoningen (indicator voor overaanbod). Verder zijn de stijgende huizenprijzen in Zeeuwsch-Vlaanderen opvallend. Hoewel in deze regio sprake was/is van demografische krimp, kondigde dit proces zich al eerder aan. Hierdoor kwamen de huizenprijzen in deze regio al in de jaren '90 onder druk te staan.

<sup>1</sup> Zie ABN AMRO Woningmarktmonitor (20 juli 2012), ING Kwartaalmonitor Woningmarkt 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 en Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt Augustus 2012.

### Bepalende factoren ontwikkeling huizenprijs

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 juist wel regionaal van aard en kan met gericht (lokaal/regionaal) beleid wel worden beïnvloed.

De belangrijkste (inter)nationale factoren die de ontwikkeling van huizenprijzen beïnvloeden, zijn:

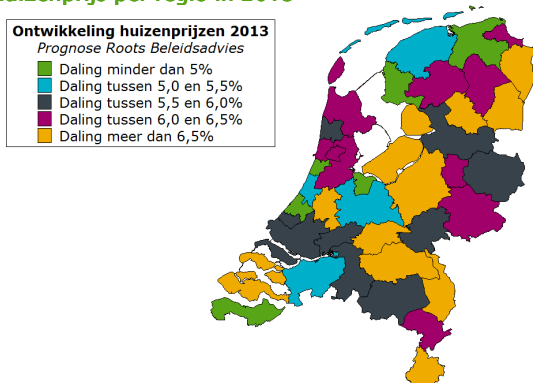
- Consumentenvertrouwen en economische groei (koopkracht, werkloosheid, etc.);
- Fiscale regelgeving (hypotheekrenteaftrek, NHG, huursubsidie, etc.); en
- Financieringsbeleid vanuit banken (rente, vermogensbelegging, etc.).

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/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.

### Prognosemodel

In het prognosemodel van Roots Beleidsadvies is in de eerste plaats uitgegaan van de landelijke prognoses van de ontwikkeling van huizenprijzen.<sup>2</sup> Vervolgens is voor elke regio de landelijke prognose op basis van de regionale marktontwikkeling gecorrigeerd. De resultaten voor 2013 worden getoond in Figuur 3.

**Figuur 3. Prognose ontwikkeling van de gemiddelde huizenprijs per regio in 2013**



Bron: Roots Beleidsadvies

<sup>2</sup> Zie ABN AMRO Woningmarktmonitor, ING Kwartaalmonitor Woningmarkt en Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt.

### Ontwikkeling van de huizenprijzen in 2013

Uit de figuur blijkt dat de door de banken voorspelde daling van huizenprijzen in zes regio's naar verwachting minder dan 5% bedraagt. Deze 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.

### Roots Beleidsadvies als betrouwbare en onafhankelijke kennispartner

Wilt u meer weten over het prognosemodel van Roots en/of de ontwikkeling van de huizenprijzen in uw regio, neem dan contact op met Roots Beleidsadvies.

Roots Beleidsadvies is een onderzoeks- en adviesbureau dat opereert op het snijvlak van ruimte, economie en vastgoed. In de visie van Roots moet een regio of locatie worden ontwikkeld naar de specifieke kenmerken van het gebied. Roots helpt haar opdrachtgevers bij het inventariseren van die kenmerken, het in beeld brengen van relevante trends en ontwikkelingen en het opstellen van een visie. Bovendien brengt Roots de effecten van ingrepen in het sociale, fysieke en economische domein in kaart.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de woningmarkt beantwoordt Roots vragen als:

- Wat is de vraag naar en het aanbod van woningen in een gebied en welke ontwikkeling maakt de regionale woningmarkt naar verwachting door?
- Is er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een specifiek type woningen?
- Welke ontwikkeling maken de huizenprijzen door en hoe kan deze ontwikkeling worden verklaard?
- Hoe kan de ontwikkeling van de regionale woningmarkt worden gestimuleerd?
- Wat zijn de economische en maatschappelijke effecten van een bepaald woningbouwproject/-programma?

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op via de onderstaande contactgegevens.

#### Contactgegevens Roots Beleidsadvies

E: [info@rootsadvies.nl](mailto:info@rootsadvies.nl)

T: 070 77 99 469

W: [www.rootsadvies.nl](http://www.rootsadvies.nl)