

## Woningmarkt houdt stand in tweede kwartaal

03-08-2010 15:14

Voor het eerst sinds het 4e kwartaal van 2008 is er weer een positieve prijsontwikkeling waar te nemen. De gemiddelde prijs van een woning is in het tweede kwartaal van 2010 op jaarbasis licht gestegen met +0,2%. Ten opzichte van het vorige kwartaal is er ook een stijging van +0,5% waargenomen. De gemiddelde woningprijs blijft nagenoeg gelijk met €249.000. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning komt uit op €270.000 en van een appartement op €190.000.

De gemiddelde woningwaarde heeft haar hoogste punt bereikt in het derde kwartaal van 2008: 261 duizend euro. Ten opzichte van die piek is de gemiddelde woningwaarde met -4,5% gedaald. De grote vraag is of het voorzichtige herstel aanhoudt en in het verdere verloop van dit jaar de prijzen blijven stijgen of dat de woningmarkt in een status qua situatie blijft.

De prijsontwikkeling op provincie niveau laat een positiever beeld zien dan het vorige kwartaal. In het tweede kwartaal van 2010 is in 5 van de 12 provincies (Drenthe, Flevoland, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg) de gemiddelde woningwaarde nog licht gedaald ten opzichte van een jaar geleden. In de andere provincies blijft de gemiddelde woningwaarde nagenoeg gelijk of stijgt deze licht.

In het tweede kwartaal van 2010 is de betaalbaarheid van het wonen nagenoeg gelijk gebleven. In dit kwartaal wordt gemiddeld 24,0% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten. Halverwege 2008 betrof dit nog 26,7%. De top 5 van minst betaalbare gemeenten met meer dan 50 duizend inwoners zijn Zeist, Barneveld, Amsterdam, Veenendaal en Katwijk. In de top 5 van gemeenten met meer dan 50 duizend inwoners die het meest betaalbaar zijn, staan Terneuzen, Leeuwarden, Den Helder, Heerlen en Schiedam. In deze gemeenten geeft men in de koopsector verhoudingsgewijs het minst uit aan netto woonlasten.

Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen blijft stijgen, maar het herstel is voorzichtig. De verkochte nieuwbouwwoningen bevinden zich voornamelijk in het goedkopere prijssegment (tot 250 duizend euro). De gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen is gedaald tot gemiddeld 270 duizend euro in het tweede kwartaal van 2010. Dit is een daling van -0,6% ten opzichte van een jaar geleden.

Het aantal transacties komt dit kwartaal weer hoger uit met 37,8 duizend verkochte woningen. Vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder is dit een stijging van +5,1%. Het aantal verstrekte hypotheeklen is dit kwartaal gelijk gebleven. Vergeleken met een jaar geleden komt het aantal verstrekte hypotheeklen -17,3% lager uit. Sinds 2001 waren 400 tot 500 duizend verstrekkingen op jaarbasis normaal. Op dit moment zijn dat er 252 duizend op jaarbasis. Het aantal executieverkopen daalt licht, echter ten opzichte van een jaar geleden worden nog steeds 6,5% meer woningen via een executieverkoop verkocht.

Op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voorspelt ABF Valuation voor de woningprijs in het 3e kwartaal 2010 een positieve jaarontwikkeling van +1,1%.