

## **ING: 'Woningtekort drukt doorstroming tot tenminste 2020'**

09-10-2018 11:37

**Dit jaar verwisselt 5,2% van de Nederlandse woningen van eigenaar, zo verwacht het ING Economisch Bureau. Dit is lager dan het gemiddelde in de jaren voor de crisis, toen jaarlijks gemiddeld 5,5% van de woningen van eigenaar wisselde.**

Voor 2018 komt dit neer op ruim 12.000 minder verkochte woningen. Vooral in de Randstad blijft de woningverkoop achter. Het ING Economisch Bureau verwacht dat, als gevolg van het oplopende woningtekort, het aandeel woningverkopten tenminste tot 2020 onder het gemiddelde blijft.

### **In bijna heel Nederland minder woningen verkocht**

Dit jaar is het aantal woningverkopten inmiddels ruim onder het recordaantal uit 2017 gezakt. In de eerste helft van 2018 werden er ruim 8% minder woningen verkocht dan in de eerste zes maanden van 2017. Wel zijn er regionaal grote verschillen. In de Randstad ligt het aantal transacties ruim 10% onder het niveau van een jaar eerder, terwijl het aantal verkopen in Groningen en Drenthe ongeveer gelijk is aan dat van vorig jaar.

### **Recordverkopten zijn eigenlijk normaal**

Records in het absolute aantal woningverkopten zijn eigenlijk heel normaal. Het aantal huishoudens groeit namelijk, zodat er jaarlijks nieuwe huishoudens toetreden tot de koopwoningmarkt. Zo bezien is het dus niet gek dat de verkooppeik in 2017 een nieuw record betrof. Hierdoor neemt ook het aantal transacties in de tijd toe.

Om het absolute aantal woningverkopten beter in perspectief te plaatsen, moet het gerelateerd worden aan de totale voorraad koopwoningen. Gemiddeld lag het aandeel van de koopwoningvoorraad dat jaarlijks van eigenaar wisselt op 5,5% in de periode voor het uitbreken van de crisis (1995 - 2007). In de Randstad en Flevoland ligt het gemiddelde iets hoger dan in Nederland (rond de 6%) en in de provincies buiten de Randstad iets lager (rond de 5%). De komende decennia zal de vergrijzing het aandeel woningverkopten iets drukken, omdat ouderen minder vaak een woning kopen dan jongeren.

### **Verkopten in de Randstad dit jaar 8.500 onder het gemiddelde**

Dit jaar komt het aantal woningverkopten in Nederland naar verwachting ruim 12.000 lager uit dan je op basis van het gemiddelde tussen 1995 en 2007 mag verwachten (5,2% versus 5,5% van de koopwoningvoorraad). De Randstad neemt met bijna 8.500 woningverkopten het leeuwendeel van de terugloop voor zijn rekening. In zes provincies zal het aandeel woningverkopten hoger dan gemiddeld uitvallen, waaronder in Gelderland (890 meer) en Noord-Brabant (760 meer).

Sinds het herstel in 2013 steeg het aandeel woningverkopten in 2017 tot 5,6%. De vraag naar koopwoningen nam in deze periode flink toe door de inhaalvraag, de opgaande conjunctuur, de lage hypotheekrentes en een positief sentiment. De bouw lag echter tijdens de crisis grotendeels stil en de koopwoningvoorraad groeide onvoldoende mee met de vraag. Dit vertaalt zich nu in een flinke prijsdruk. Door de prijsstijgingen neemt de betaalbaarheid van woningen af en kunnen met name starters moeilijker een koopwoning financieren. Dit remt nu het aantal transacties in de markt.

### **Komende jaren blijft aandeel woningverkopten laag**

Het ING Economisch Bureau verwacht dat het aandeel koopwoningen dat van eigenaar wisselt tenminste tot 2020 laag blijft. Tot die tijd neemt het woningtekort verder toe en blijft de prijsdruk bestaan. De betaalbaarheid van koopwoningen neemt hierdoor verder af en zal de woningverkopten blijven drukken.

# VASTGOED JOURNAAL

*Foto: Created by Freepik.*

Ramon Holle