

Centraal Planbureau verwacht lagere economische groei

De internationale ontwikkelingen leiden ertoe dat de economie dit en volgend jaar minder snel zal groeien. Dit schrijft het Centraal Planbureau (CPB) in het onlangs verschenen Centraal Economisch Plan. In 2008 komt de groei uit op 2,25%, om volgend jaar verder af te vlakken tot 1,75%. De kredietcrisis is hiervoor de belangrijkste reden, maar tegelijkertijd ook een erg onzekere factor. Over de omvang en de duur van de crisis verschillen de meningen, en dat zorgt voor grotere onzekerheidsmarges rondom de voorspellingen.

De arbeidsmarkt zal ondanks de kredietcrisis voorlopig krap blijven. Het aantal vacatures is hoog, terwijl het aantal werklozen laag is. Hoewel aan de gestage daling van de werkloosheid in februari een einde is gekomen, is de werkloosheid met 4,2% laag te noemen. Zowel in historisch perspectief als in vergelijking met andere EU-landen. Door de krapte op de arbeidsmarkt neemt de inflatiedruk toe, terwijl deze door stijgende olie- en voedselprijzen de laatste maanden sowieso is gestegen. Desondanks ligt de Nederlandse inflatie nog onder het gemiddelde in de eurozone. De hoger dan gewenste inflatie zorgt ervoor dat de Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven tot nu toe niet heeft verlaagd. Dit in tegenstelling tot het stelsel van Amerikaanse centrale banken (Fed), dat de rente in maart wederom fors heeft verlaagd om een dreigende recessie een halt toe te roepen en het vertrouwen in het financiële systeem te herwinnen. De effecten op langere termijn, zoals een stijgende inflatie en verdere waardedaling van de dollar worden daarmee op de koop toe genomen.

Opname kantoren lager

De opname van kantoorruimte in Nederland is in de eerste drie maanden van dit jaar gedaald tot ruim 500.000 m². Dat is een daling van zo'n 14% in vergelijking met dezelfde periode in 2007, toen ongeveer 590.000 m² werd opgenomen. De lagere opname is vooral te verklaren doordat dit jaar tot nu toe veel minder grote transacties zijn geregistreerd. Ondanks de lagere opname blijft sprake van een behoorlijk opnamevolume. In 2006 lag de opname in het eerste kwartaal bijvoorbeeld nog op 330.000 m². De gemiddelde huurprijs in de eerste drie maanden bedraagt € 138,-/m². Dit is een daling ten opzichte van het jaargemiddelde over 2007, toen € 143,-/m² werd betaald. Als naar de opname in de vier grote steden wordt gekeken, valt een aantal aspecten op. De opname in Amsterdam ligt met 59.000 m² fors lager dan in de vergelijkbare periode in 2007 (179.000 m²). Utrecht is daarentegen een positieve uitschieter. Hier is mede door enkele grotere transacties dit jaar al bijna 97.000 m² opgenomen. De opname in Den Haag (23.000 m²) en Rotterdam (18.000 m²) is in de eerste drie maanden van dit jaar achtergebleven ten opzichte van het niveau in 2007.

Tabel: Mediane prijzen koopwoningen (derde kwartaal 2007)

	Opname 1 ^e kwartaal 2008	Gemiddelde huurprijs 1 ^e kwartaal 2008
Amsterdam	59.000 m ² (- 67%)	€ 181,-/m ²
Den Haag	23.000 m ² (- 39%)	€ 147,-/m ²
Rotterdam	18.000 m ² (- 47%)	€ 140,-/m ²
Utrecht	97.000 m ² (+ 646%)	€ 170,-/m ²
Nederland	507.000 m ² (- 14%)	€ 138,-/m ²

Bron: NVM

Woningbouwproductie gestegen

Vorig jaar zijn er in Nederland volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) iets meer dan 80 duizend nieuwe woningen opgeleverd, een stijging van 11% ten opzichte van 2007. De toename is opvallend. Eerdere productiecijfers wezen op een minder sterke groei. Opmerkelijk is bovendien dat voor het eerste dit decennium de kabinetsdoelstelling van minimaal 80.000 nieuwbouwwoningen is gerealiseerd. Die groei is nodig om het tekort aan woningen substantieel in te kunnen lopen. Doordat als gevolg van sloop of functiewijziging ook woningen aan de voorraad zijn onttrokken, ligt de netto toevoeging met 64.000 behoorlijk lager.

De groei in de nieuwbouwwoningen is vooral te danken aan de forse toename van het aantal appartementen (30.740, waarvan 52% koopappartementen). Een merkwaardige ontwikkeling, omdat de markt voor appartementen in verschillende steden de laatste jaren sterk is verruimd. Zo lag het aanbod aan koopappartementen eind 2007 op 40 duizend, een stijging van 14% in een jaar tijd.