

## Zweedse woningmarkt blijft booming

Waar de vooruitzichten voor de woningmarkt in veel landen gematigd zijn, ogen die voor Zweden juist bijzonder goed. Een relatief sterke bevolkingsgroei, gunstige inkomensontwikkeling en in een groot aantal regio's een tekort aan woningen liggen daaraan ten grondslag.

In de discussie over de hypotheekrenteaftrek wordt hier vaak Zweden aangehaald als voorbeeld hoe het niet moet. Immers, de Zweedse economie raakte in een diepe recessie nadat in 1991 de toenmalige regering de renteaftrek abrupt beperkte naar maximaal 30%. Voorheen was dat maximaal 80%. Logischerwijs bleken de gevolgen voor de woningmarkt funest: mede door een sterke rentestijging zakten de huizenprijzen in de daaropvolgende jaren met 30-40%.

### Sterke prijsontwikkeling

Hoe anders staat de Zweedse woningmarkt er nu voor. Voorspoedige economische ontwikkelingen, een bovengemiddelde bevolkingsgroei en te weinig nieuwbouw legden de kiem voor een nieuwe hausse. In de afgelopen tien jaar stegen de huizenprijzen met gemiddeld 9,2% per jaar, waarmee Zweden andere landen binnen de Europese Unie ver achter zich laat. Zo bleef de jaarlijkse gemiddelde prijsstijging in Nederland beperkt tot 3%, in Frankrijk 5,1% en het Verenigd Koninkrijk 5%. In Duitsland daalden de prijzen zelfs met 0,9%. Dat blijkt uit research van Patrizia Immobolien.

De totale woningvoorraad in Zweden bestaat voor circa 55% uit appartementen. En dit aandeel is al 20 jaar stabiel, zo stelt vastgoedadviseur Catella Corporate Finance in een recent verschenen rapport. Terwijl de voorraad koopappartementen over deze periode met 40% steeg, bleef de toename van het aantal huurappartementen door de streng gereuleerde Zweedse verhuurmarkt beperkt tot 3%. Het aandeel van koopappartementen in de totale markt ligt thans op 17%.

In de afgelopen jaren lieten appartementen eveneens een bijzondere gunstige prijsontwikkeling zien. Zo stegen de prijzen in de periode mei 2001 tot mei 2008 met ruim 80%, ofwel met gemiddeld 8,9% per jaar. En in de belangrijkste economische regio's Stockholm en Göteborg verdrievoudigden de prijzen zelfs tussen 1997 en 2007. Maar in de tweede helft van 2008 kwam de Zweedse woningmarkt onder druk te staan als gevolg van de wereldwijde financiële crisis. Appartementen waren tegen het einde van 2008 circa 13% goedkoper. Een jaar later lagen de prijzen echter al weer boven de vorige piek uit 2007 op ruim SEK 20.000 (2153 euro) per vierkante meter.

### Economische crisis

Anders dan de prijsontwikkeling op de woningmarkt doet geloven, heeft de kleine open Zweedse economie wel degelijk zware klappen opgelopen tijdens de wereldwijde economische crisis. Zo kromp de economie in 2008 met liefst 4,9%, vooral door toedoen van een historische sterke terugval van de export met ongeveer 16%. Het is echter dezelfde exportsector die de Zweedse economie nu weer uit het slop haalt. Met een groei van 3,7% in het tweede kwartaal van 2010 laat de Zweedse economie menig ander land binnen de Europese Unie achter zich.

Zweden onderscheidt zich niet alleen met het relatief sterke herstel van de economie, ook de staatsschuld en het begrotingstekort steken gunstig af bij het gemiddelde in de Europese Unie. Daardoor is er de financiële ruimte om indien nodig de economie te stimuleren. Vooralsnog lijkt dit echter niet nodig. Onlangs werd de groeiverwachting voor dit jaar nog verhoogd naar 4,8%. Volgend jaar wacht een groei van 3,7%, waarmee Zweden het dus beter zou blijven doen dan de rest van Europa.

Naast de opleving van de export dragen ook de huishoudens een steentje bij aan het herstel. Met een 10%-groei van het besteedbaar inkomen zijn zij relatief ongeschonden uit de recessie gekomen, de sterk opgelopen werkloosheid ten spijt. Nu blijkt dat de economie weer aan de betere hand is, verwachten economen een verdere inkomensgroei. Wel zal de rente de komende jaren naar verwachting oplopen, hetgeen de bestedingsruimte van huiseigenaren onder druk zet. Zij hebben in de afgelopen jaren juist geprofiteerd van de lagere rente door hypotheek variabel te financieren. Tegelijkertijd, zo geeft Catella Corporate Finance aan, hebben consumenten zich ook meer in de schulden gestoken.

Toch rekent de Zweedse centrale bank er niet op dat het aantal wanbetalingen zal toenemen. De Zweedse consument verkeert namelijk in een financieel goede conditie, met een spaarquote van 13% in 2009. Hij moet daardoor in staat zijn om de verwachte toename van de rentelasten ten opzichte van het inkomen van 4,0 naar 6,2% tussen 2009 en 2012 te absorberen. De schuldquote zal volgens de centrale bank zo rond de 190% pieken in 2011 en 2012.

### Drijvende krachten

Naast de groei van de inkomens vormen demografische ontwikkelingen een belangrijke drijvende kracht in de woningmarkt. Vanuit Europees perspectief wordt Zweden

gekenmerkt door een bovengemiddelde bevolkingsgroei, wat vooral te danken is aan de hoge immigratie. De groei zal positief blijven, maar wel afzwakken. Ook de leeftijdsopbouw van de Zweedse bevolking zal zijn weerslag op de woningmarkt niet missen. Als gevolg van de geboortepiek begin jaren '90 gaat de komende tien jaar een ongewoon grote leeftijdsgroep van 20-30 jaar op zoek naar een eerste woning. En aangezien er door de regulering van de huurmarkt op veel plekken een structureel tekort is aan huurappartementen, verwacht Catella Corporate Finance dat deze groep hoogstwaarschijnlijk haar oog zal laten vallen op een koopappartement.

Deze groep komt nog voor een behoorlijke uitdaging te staan, want vooral in groeiregio's als Stockholm en Göteborg kan het aanbod de vraag al geruime tijd niet bijhouden. De verhouding tussen het aantal opgeleverde appartementen en nieuwe inwoners is sinds 2004 negatief en deze situatie zal niet snel omkeren. In 2009 kwamen er 15.300 nieuwe appartementen op de markt, een scherpe daling van circa 6.000 ten opzichte van de niveaus in 2007-2008. Inmiddels tekent zich een langzaam herstel af.

Stockholm, Göteborg, Malmö en sommige universiteitssteden mogen zich verheugen onder de sterkste bevolkingsgroei. De agglomeratie Stockholm telt zo'n twee miljoen inwoners en levert meer dan een kwart van het BBP. Naar verwachting zal het inwonersaantal in 2030 zijn toegenomen tot 2,3 miljoen à 2,5 miljoen, wat zich vertaalt in een jaarlijkse toename tussen de 14.000 en 24.000 mensen per jaar. Hierdoor zouden er 8.000-12.000 nieuwe woningen per jaar bij moeten komen, waarbij nog niet rekening is gehouden met de reeds opgebouwde vraag over de afgelopen jaren. Het huidige tekort komt volgens Catella Corporate Finance bijna overeen met zes jaar aan nieuwbouwproductie, uitgaande van het tienjaarsgemiddelde van 8.500 nieuwe woningen per jaar. Op basis van de groei prognoses en de geraamde nieuwbouw zal dit tekort voorlopig niet weggewerkt worden. De marktsituatie in Göteborg is niet veel anders.

De Zweedse woningmarkt onderscheidt zich kortom positief dankzij gunstige demografische ontwikkelingen en vraag/aanbodverhoudingen. Niet voor niets kijken institutionele beleggers weer met kopersogen naar deze beleggingsmarkt. Ook voor particuliere beleggers zijn er diverse mogelijkheden. Het Britse Aberdeen behoort tot de grootste vastgoedbeleggers in Zweden en heeft verschillende besloten vastgoedfondsen met exposure naar de Zweedse woningmarkt. Verder kan gedacht worden aan besloten vastgoedfondsen van partijen als Svenska Bostadsfonderna.

copyright © Beurswaage 21 oktober 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

# BEURSWAAGE



Beurswaage B.V.

Stationsweg 44  
6861 EJ Oosterbeek

Postbus 479  
6710 BL Ede

T (026) 7440033  
F (026) 7440034

[info@beurswaage.nl](mailto:info@beurswaage.nl)  
[www.beurswaage.nl](http://www.beurswaage.nl)

Bankrekeningnummer  
49.45.47.642

KvK Midden-Nederland  
32111454

*Wegen naar rendement*