



Delft University of Technology

Monitor koopwoningmarkt 2e kwartaal 2021

Boumeester, H.J.F.M.

Publication date
2021

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. J. F. M. (2021). *Monitor koopwoningmarkt 2e kwartaal 2021*.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2021

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management of the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Augustus 2021

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:

MBE – TU Delft
De Hypotheekshop
HDN (Hypotheken Data Netwerk)
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2021 by MBE – Management in the Built Environment

Stemming op de koopwoningmarkt

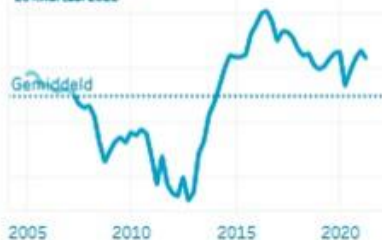
Monitor koopwoningmarkt

Dit dashboard geeft een overzicht van de meest recente stand van belangrijke indicatoren op de koopwoningmarkt. De gegevens worden ieder kwartaal bijgewerkt.



Financiering en economie

2e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Eigen Huis Markindicator: waarde

Stand VEH
marktindicator:
103,5

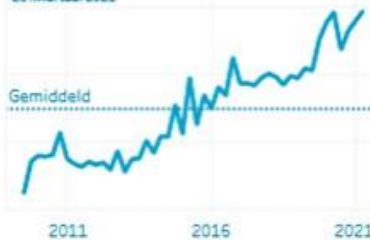
- 2,7
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: VEH

Hypotheeken

2e kwartaal 2021



2011 2016 2021

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal
hypotheekaanvragen:
146 655

+ 5,1 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

2e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
34 253

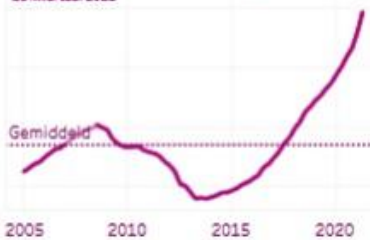
+ 4,1 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

2e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande
koopwoningen:
158,4

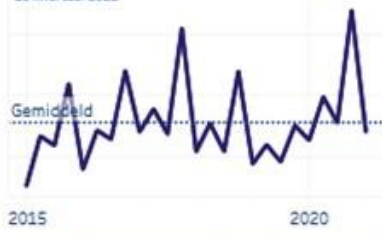
+ 4,4 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2021



2015 2020

Verkochte nieuwbouwwoningen: aantal

Aantal nieuwbouw
koopwoningen:
6 794

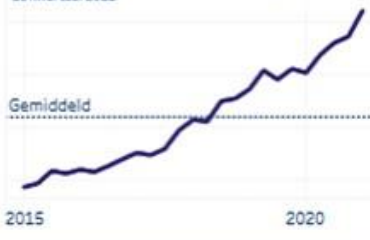
- 36,8 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS, Kadaster

Prijzen nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2021



2015 2020

Prijsindex nieuwbouwwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe
koopwoningen:
164,1

+ 6,4 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



tableau



Krapte op koopwoningmarkt drijft koopprijzen flink op

In diverse media wordt recentelijk gewezen op het geringe aanbod van koopwoningen op de markt van bestaande woningen. De NVM-gegevens over het tweede kwartaal van 2021 bevestigen dat beeld: het totaal aantal te koop staande woningen bedraagt nog maar 40% van het 'normale' kwartaal aanbod in de jaren voor de kredietcrisis. Daarnaast trekt het aanbod van nieuwbouw koopwoningen het laatste anderhalf jaar ook onvoldoende aan en is in het eerste kwartaal van 2021 zelfs een forse daling (-33%) te zien.

Tegelijkertijd blijft de latente vraag naar koopwoningen groot als gevolg van gunstige ontwikkelingen van het gemiddelde inkomen, de hypotheekrente, de hypotheekcriteria en het consumentenvertrouwen; mede het gevolg van het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland. Het resultaat is een ongekende krappe koopwoningmarkt van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. De waarde op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) is op beide markten historisch laag te noemen met respectievelijk 1,4 en 2,6.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de enorme koopprijsstijging uit het eerste kwartaal van 2021 zich verder voortzet in het meest recente kwartaal. De mediane koopprijs van de NVM komt nu uit op € 410.000 wat een stijging van maar liefst 19,9% betekent ten opzichte van een jaar geleden. Ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS (waarbij de koopprijsontwikkeling wordt gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen) blijkt verder te zijn geaccelereerd met 13,0% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2020. In reële prijzen is de PBK inmiddels al weer ruim 10% hoger dan net voor de Kredietcrisis in 2008. Ondanks deze enorme prijsstijgingen blijken de woonlasten van recente woningkopers gemiddeld genomen echter nog onder het langetermijn ratio van inkomen en woonlasten te blijven.

De enorme krapte op de koopwoningmarkt en zeer forse prijsstijgingen hebben als keerzijde dat het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen in de eerste helft van 2021 enigszins onder druk komt te staan. De circa 34.300 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2021 betekenen een daling van 11,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020.

De positieve ontwikkelingen in het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen en afgegeven afbouwgaranties in het afgelopen half jaar zouden daar als voorzichtige lichtpuntjes tegenover gezet kunnen worden. Beide statistieken laten al sinds medio 2019 een voorzichtige, maar gestage toename zien. Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend (12.400) ligt momenteel ruim 28% hoger dan een jaar geleden, terwijl ook het aantal afbouwgaranties (9.100) circa 5,5% hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2020. Hierin is een eerste herstel aan het begin van het bouwproces te herkennen, dat echter pas op termijn weer wat meer ruimte zal kunnen geven op de koopwoningmarkt.

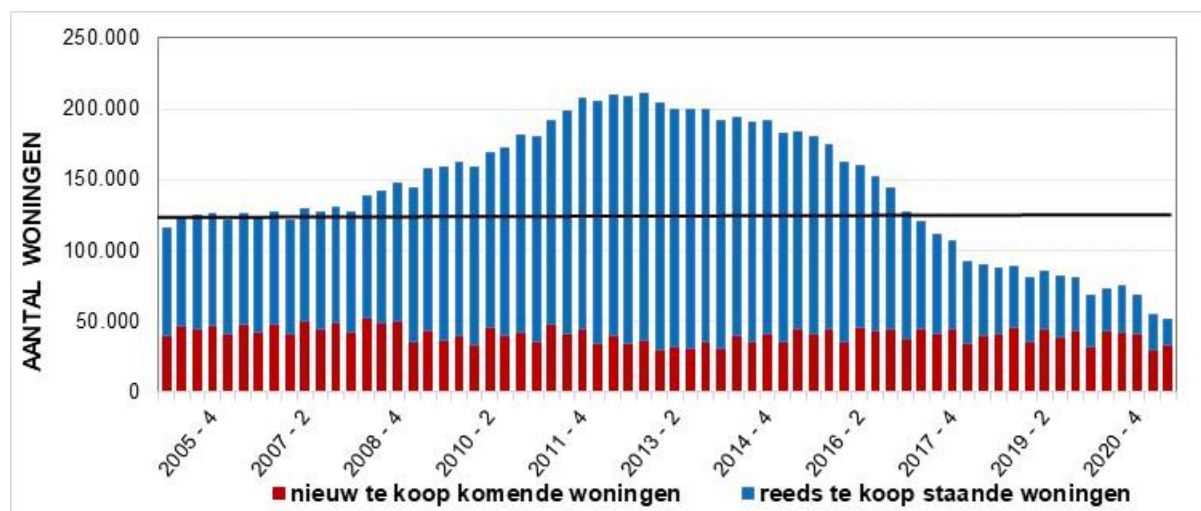
De enorme vraag op de hypotheekmarkt lijkt het laatste jaar wel iets te verminderen. Daarbij vindt er bovendien een verschuiving plaats van het aandeel hypotheeklen voor de aanschaf van een woning, naar het aandeel bijsluitingen en oversluiting van hypotheeklen (al dan niet ten behoeve van woningverbouwing en woningverbetering). Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het tweede kwartaal van 2021 uit op 146.700 aanvragen; vergelijkbaar met het aantal aanvragen in het tweede kwartaal van 2020. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheeklen zakt in hetzelfde kwartaal iets terug tot 123.200 hypotheeklen, wat correspondeert met het licht dalend aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning en het licht dalend aantal feitelijke woningverkoppen.

Dit blijkt uit de gegevens in de vierendertigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2021).

Aanbod van bestaande en nieuwe koopwoningen ongekend gering

Net als in eerdere kwartaalrapportages moeten we opnieuw constateren dat de problemen met het woningaanbod op de nieuwbouwmarkt en in de bestaande woningvoorraad alleen maar groter worden. Door dat er minder nieuwbouwwoningen worden aangeboden en opgeleverd, wordt de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen ook bemoeilijkt. Daardoor neemt ook het te koop staand aanbod op de markt van bestaande koopwoningen af, terwijl die woningen ook steeds sneller verkocht worden. Door grote druk en hoge koopprijzen gaan eigenaarsbewoners met eventuele verhuisplannen in toenemende mate deze plannen uitstellen, of gaan zij de verhuisplannen omzetten in plannen voor woningverbouwing. En als men de verhuisplannen wel overeind houdt, dan wil men tegenwoordig eerst zekerheid hebben van de koop van een andere woning, voordat men überhaupt de huidige woning te koop zet. Onder normale omstandigheden staan er zo'n 120.000 woningen per kwartaal te koop op de markt van bestaande koopwoningen; 80.000 resterende woningen uit voorgaande kwartalen en nieuw aanbod in het betreffende kwartaal (zie figuur 1). Vanaf medio 2017 zakt het 'resterend' aanbod zeer snel terug, waardoor er in het tweede kwartaal van 2021 nog maar iets meer dan 50.000 bestaande woningen te koop staan. Dit aanbod was niet eerder zo gering.

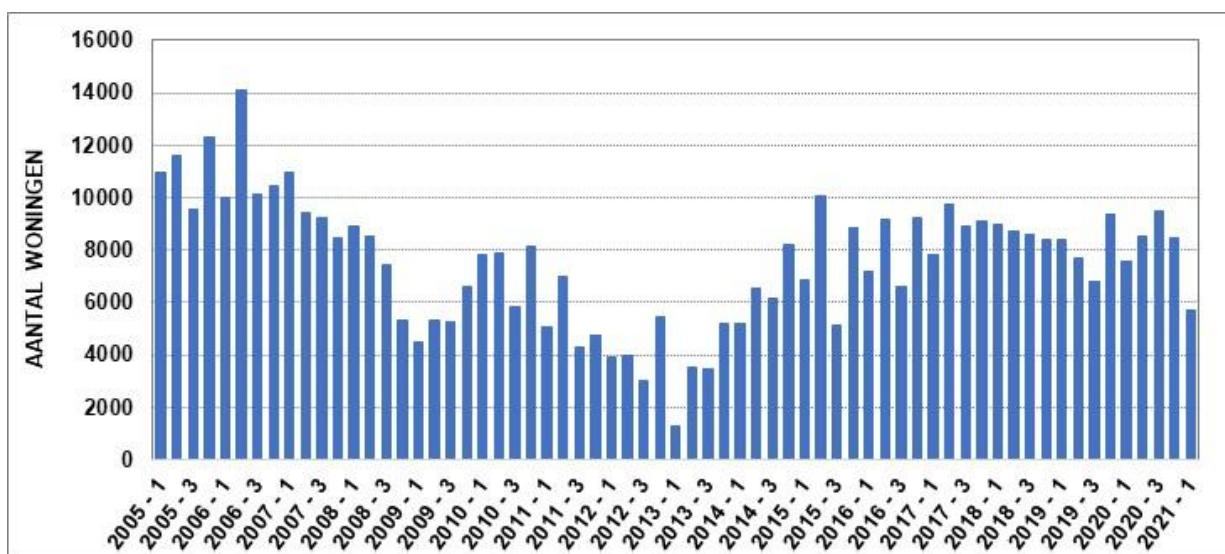
Figuur 1 Aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 2^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

Vanaf eind 2019 waren de signalen voorzichtig positief voor wat betreft het aanbod van koopwoningen in nieuwe bouwprojecten. In het vierde kwartaal van 2020 en met name in het eerste kwartaal van 2021 (de meest recente beschikbare gegevens) is echter weer een onverwachte en onverklaarbare daling te zien in dit aanbod van nieuwbouwwoningen (zie figuur 2). Dit zal de druk op zowel de nieuwbouwmarkt als die op de markt van bestaande koopwoningen voorlopig dus ook niet verminderen.

Figuur 2 Het aantal nieuw aangeboden nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 1^e kwartaal 2021



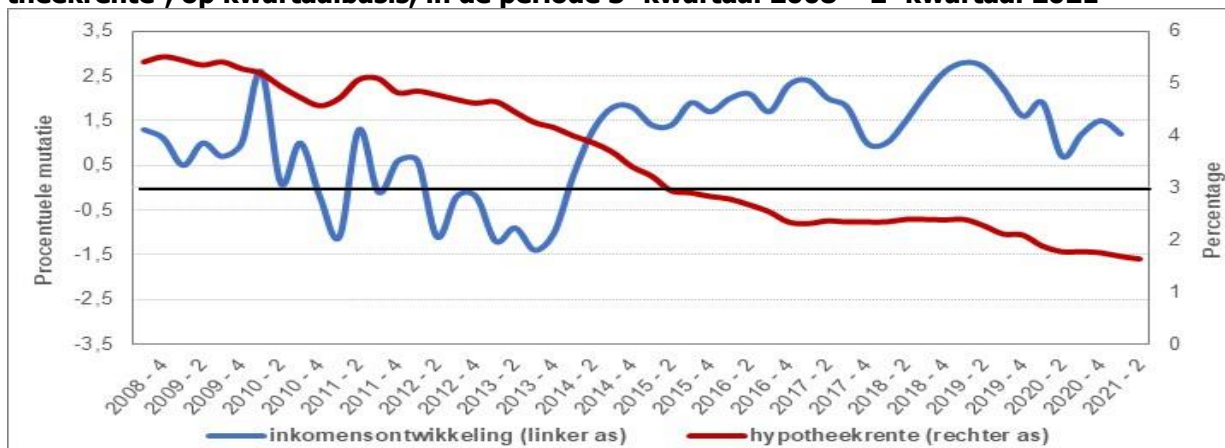
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Vraag naar (koop)woningen blijft onverminderd groot ondanks COVID-19 epidemie

Tegenover de hiervoor genoemde forse afname van het aanbod te koop staande woningen, staat een nog steeds omvangrijke vraag naar koopwoningen. De crisis rond de COVID-19 epidemie heeft namelijk de koopwoningmarkt in 2020 en in de eerste helft van 2021 nauwelijks tot niet geraakt. Op macro niveau was er in het tweede kwartaal van 2020 wel sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar was de stijging in het derde en vierde kwartaal van 2020 eveneens behoorlijk.

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen voorsnag ongewijzigd en is de koopkracht in 2020 met ruim 2% toegenomen. De inkomens van huishoudens zijn weliswaar minder hard gestegen dan in 2018 (2,5% op kwartaalbasis), maar ontwikkelen zich ook de laatste kwartalen nog steeds positief met ruim 1% op kwartaalbasis (zie figuur 3). Tegelijkertijd is de hypotheekrente steeds verder blijven dalen tot een historisch laag niveau van 1,63% (voor nieuwe hypotheek met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar) in het tweede kwartaal van 2021 (zie figuur 3).

Figuur 3 De mutatie reëel beschikbaar inkomen van huishoudens¹ en de gemiddelde hypotheekrente², op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



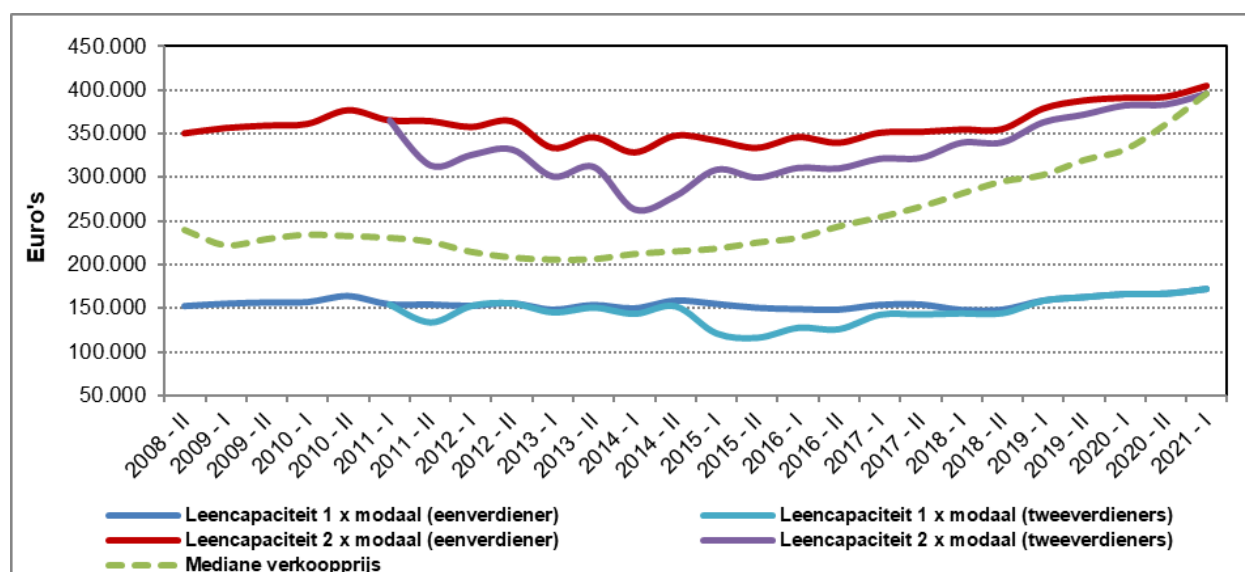
¹ voortschrijdend 4-kwartaalsgemiddelde van het netto beschikbaar inkomen;

² gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheek met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;

Bron: CBS, 2021; DNB, 2021.

Door de stijgende inkomens en steeds lagere hypotheekrente is, in combinatie met de in 2019, 2020 en 2021 verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens duidelijk toegenomen in de afgelopen twee jaar (zie figuur 4). Uit deze figuur wordt ook duidelijk dat vanaf het begin van 2020 ook de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van huishoudens met een inkomen van twee maal modaal, de kooprijstijgingen niet meer 'kunnen bijhouden'. Ook deze woonconsumenten moeten of steeds meer eigen vermogen inbrengen, of meer risicovolle hypotheek afsluiten om een 'gemiddelde woning' financieerbaar en betaalbaar te houden. Hierna zal blijken dat het aandeel aanvragen voor (deels) aflossingsvrije hypotheek toch weer oploopt sinds medio 2019, waarbij ook de toename van bijsluitingen en oversluitingen van bestaande hypotheek een rol speelt.

Figuur 4 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2021



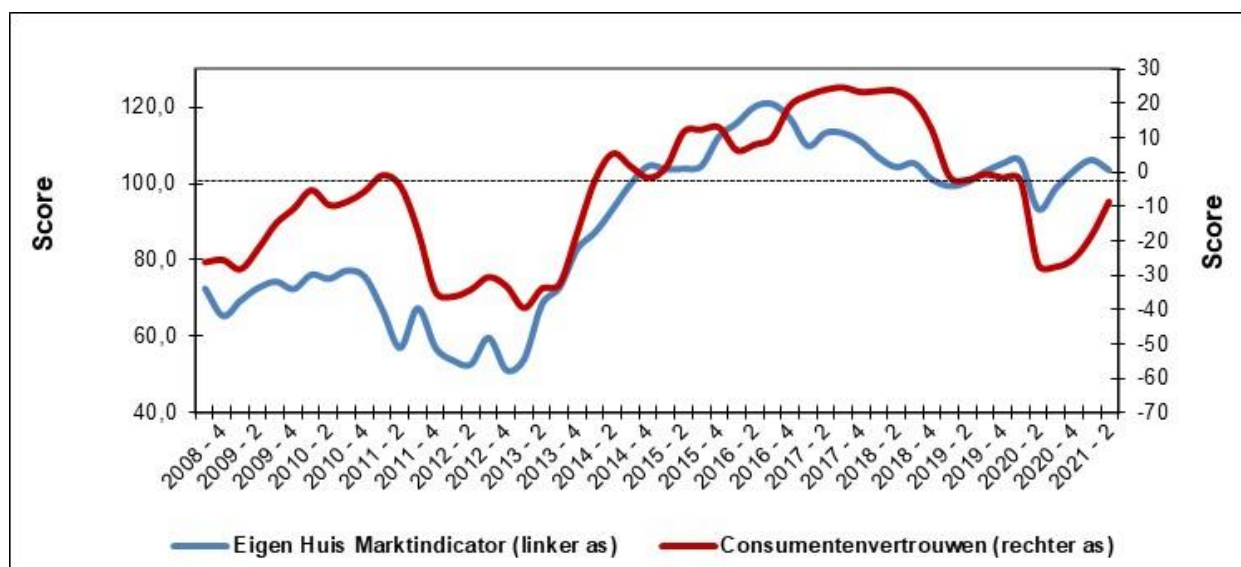
Bron: TU Delft-MBE

Vertrouwen in koopwoningmarkt loopt weer iets op

Mede door de door de overheid ondersteunde economische ontwikkelingen blijkt het algemene consumentenvertrouwen in de economie van Nederland, zoals dat door het CBS wordt gemeten, na een forse terugval in het tweede kwartaal van 2020 toch weer duidelijk op te lopen in de tweede helft van 2020 en de eerste helft van 2021. In het tweede kwartaal van 2021 is er nog maar sprake van een minimaal negatief consumentenvertrouwen (zie figuur 5).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) blijkt na een kortstondige en minder sterke daling in het tweede kwartaal van 2020, in de daarop volgende drie kwartalen steeds licht te herstellen tot een score van '106,2' in het eerste kwartaal van 2021. In het tweede kwartaal van 2021 is er een kleine daling waar te nemen tot een score van '103,6'. Met een 'neutrale grens' van 100 betekent dit, dat er dus iets meer woonconsumenten positief dan negatief zijn gestemd over de omstandigheden op de koopwoningmarkt (zie figuur 5). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is in het tweede kwartaal van 2020 dus minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen en herstelt zich in eerste instantie ook weer sneller. De laatste maanden blijken het gebrek aan aanbod en de hoge kooprijzen steeds meer negatief door te wegen, tegenover de positieve bijdrage van de lage rente en de opwaartse prijsbeweging. De huidige krapte op de koopwoningmarkt kan dus ook het verder aantrekken van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de weg gaan zitten.

Figuur 5 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021; CBS, Statline, 2021

Door de aanhoudende kooprijfstijgingen beschikken steeds meer eigenaarsbewoners over (steeds meer) eigen vermogen in de woning. De langdurige lockdown gedurende de herfst en winter van 2020 en het voorjaar van 2021 in verband met de COVID-19 crisis heeft ertoe bijgedragen, dat veel huishoudens ook extra hebben weten te sparen in het afgelopen jaar. Beide ontwikkelingen kunnen eveneens als een extra fundament worden beschouwd voor een verdere kooprijfstijging.

Door de hiervoor beschreven gunstige omstandigheden met betrekking tot de onderliggende fundamentals voor de vraag naar koopwoningen (inkomen huishoudens, hypotheekrente, criteria voor hypotheekverstrekking, eigen vermogen en consumentenvertrouwen), is de vraag naar koopwoningen haast onverminderd groot gebleven; ook al omdat de huursector nauwelijks tot geen alternatieven biedt. Ook de lage spaarrente zorgt voor extra woningvraag van beleggers, waarvoor investeren in woningen voor verhuur en recreatie een goed alternatief vormt. Daardoor is de vraag-aanbod verhouding op de koopwoningmarkt de laatste kwartalen steeds verder scheef gegroeid. Volgens aloude economische wetten leidt dit tot verdere kooprijfstijgingen, waarbij die prijsstijgingen door dezelfde fundamentals gefaciliteerd worden.

Aan enorme kooprijfstijgingen komt vooralsnog geen einde

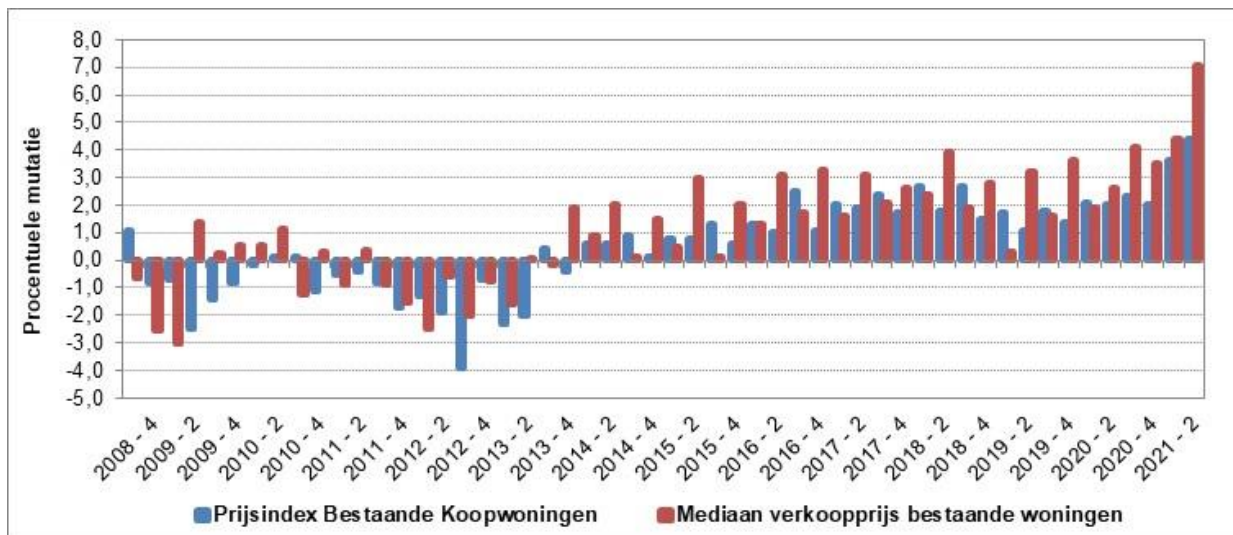
Hiervoor is geconstateerd dat het aanbod van koopwoningen in zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad de vraagontwikkeling absoluut niet bij kan houden. Zolang er geen sprake is van vraaguitval, is het dan ook niet verwonderlijk dat de kooprijzen van bestaande koopwoningen zijn geacceleereerd in de afgelopen vier kwartalen.

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

Was de stijging van de mediane verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2021 (4,4% hoger dan in het vorige kwartaal) tegen deze achtergrond al 'opmerkelijk' te noemen, dan kunnen de cijfers over het tweede kwartaal van 2021 wel als 'exceptioneel' beschouwd worden. De mediane verkoopprijs komt namelijk maar

lieft 7,1% hoger uit dan in het eerste kwartaal van 2021. In vergelijking met het tweede kwartaal in 2020 is er zelfs sprake van een ongekennde 19,9% prijsstijging (zie figuur 6). De NVM geeft als verklaring voor deze sterke prijsstijging het feit dat er steeds minder te koop staande woningen beschikbaar zijn en potentiële kopers steeds meer risico nemen om de onderlinge concurrentie aan te gaan en tot een koop van een huis over te kunnen gaan.

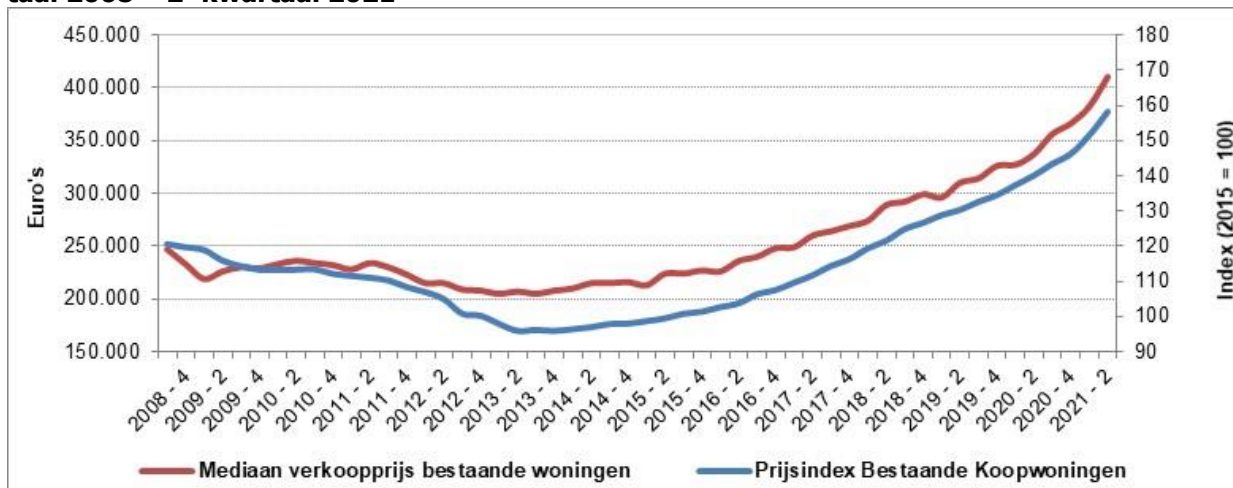
Figuur 6 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad, waarbij de koopprijsontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, neemt al sinds begin 2014 toe en ook het tweede kwartaal van 2021 brengt hierin zeker geen verandering. In het tweede kwartaal van 2021 stijgt de PBK namelijk met 4,4% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 6) en met 13,0% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020; wederom de grootste jaar-op-jaar stijging in de door ons beschouwde periode vanaf 2005. De PBK komt in het tweede kwartaal van 2021 uit op 158,4 wat ook weer een hoogterecord is. In reële prijzen is de PBK nu 10,3% hoger in vergelijking met de waarde voor de Kredietcrisis in 2008.

Figuur 7 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS, rechter as), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



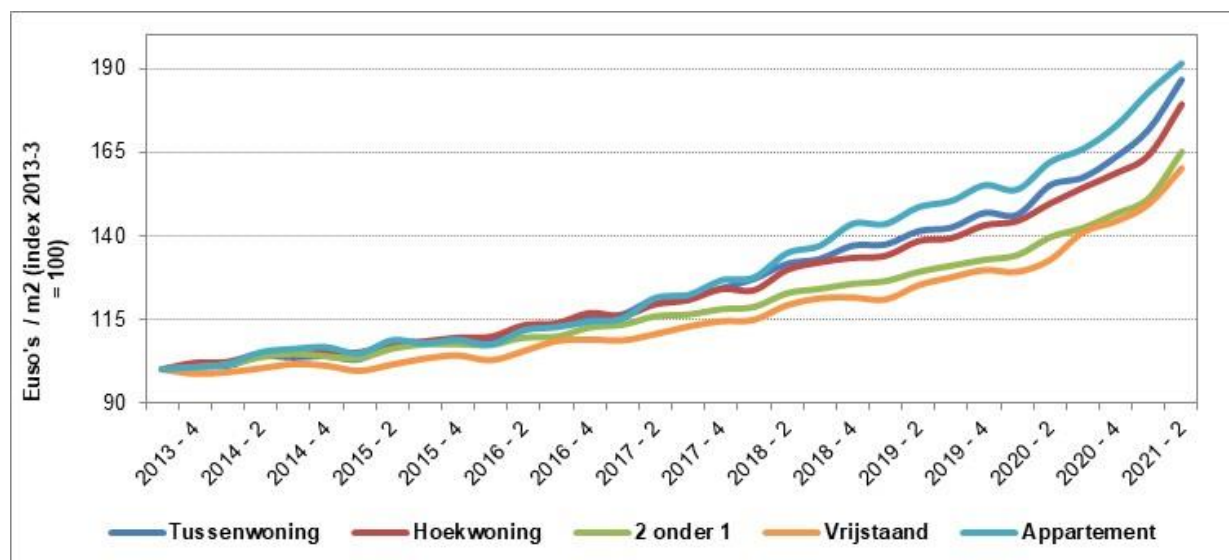
Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

Door de aanhoudende stijging van de prijzen in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al 66% boven het niveau van voor de krediet- en woningmarktcrisis die in 2008 begon. Ten opzichte van het dieptepunt van die crisis eind 2013 is de mediane verkoopprijs inmiddels al verdubbeld. In het tweede kwartaal van 2021 komt de mediane verkoopprijs al uit op 410.000 euro (zie figuur 7). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels ruim 75.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben; dus iets meer dan 2x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Concurrentie aan onderkant koopwoningmarkt stuwt koopprijzen flink op

Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en met name voor bestaande koopappartementen in de periode na de crisis van 2008-2013 relatief gezien veel sterker gestegen dan de koopwoningen aan de bovenkant van de markt. Dat wordt overduidelijk uit figuur 8, waarin de ontwikkeling van de vierkante meterprijs per woningtype wordt weergegeven. Sinds het derde kwartaal van 2013 is de vierkante meterprijs van tussenwoningen met circa 87% gestegen en bij de appartementen zelfs met 91%. De vierkantemeterprijs van de vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen is in dezelfde periode met 'maar' 60% tot 65% opgelopen. In de praktijk betekent dit, dat men voor dezelfde grootte steeds meer moet gaan betalen, of andersom geformuleerd, dat je voor hetzelfde bedrag steeds minder woonruimte kon kopen. Ook kan worden geconcludeerd dat kopers bereid zijn om voor een kleine woning in de stad steeds meer te betalen. Makelaars wijzen in dit verband naar de grote concurrentie tussen particulieren en professionele beleggers. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen deze marktsegmenten opmerkelijk ongunstig is geworden.

Figuur 8 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, geïndexeerd (2013-Q3 = 100), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2021

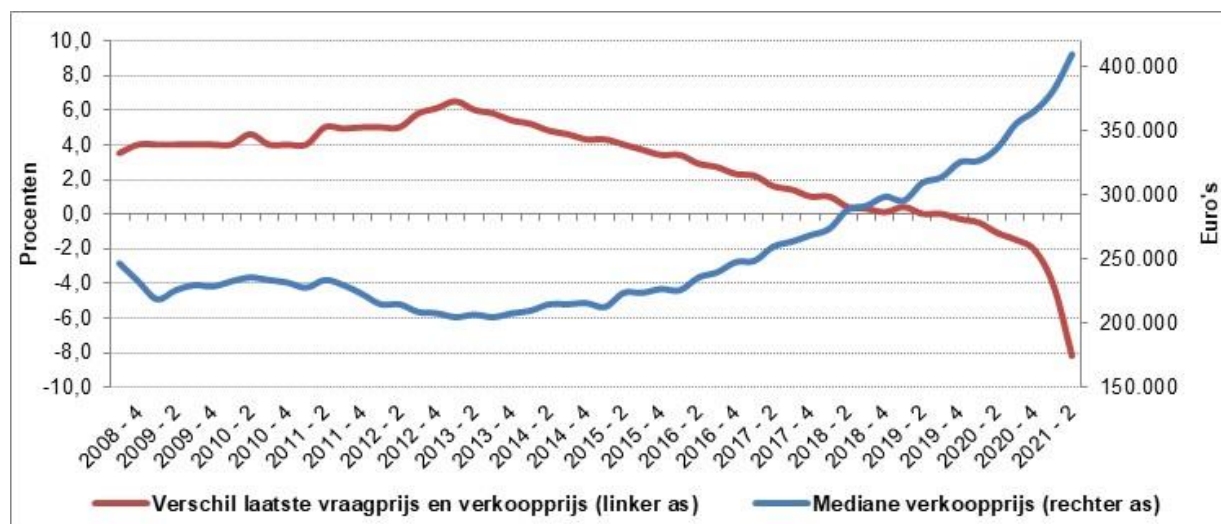


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

De eerder beschreven grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen en de gunstige financieringsvoorwaarden leiden zoals gezegd tot hogere koopprijzen. De grote concurrentie tussen potentiële kopers zorgt daarnaast voor extra en aanhoudende koopprijsstijgingen. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het tweede kwartaal van 2021 maar liefst 8,2% (!) meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie, dat er gemiddeld genomen meer betaald dan gevraagd wordt, is nu in het zevende opeenvolgende kwartaal waar te nemen, waarbij de verschillen steeds verder oplopen. Het is voor de woonconsument steeds minder duidelijk wat de werkelijke waarde van de woning

is. Men voelt zich nog steeds, en steeds meer, gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Figuur 9 maakt dit verband tussen concurrentie en kooprijswontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 9 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

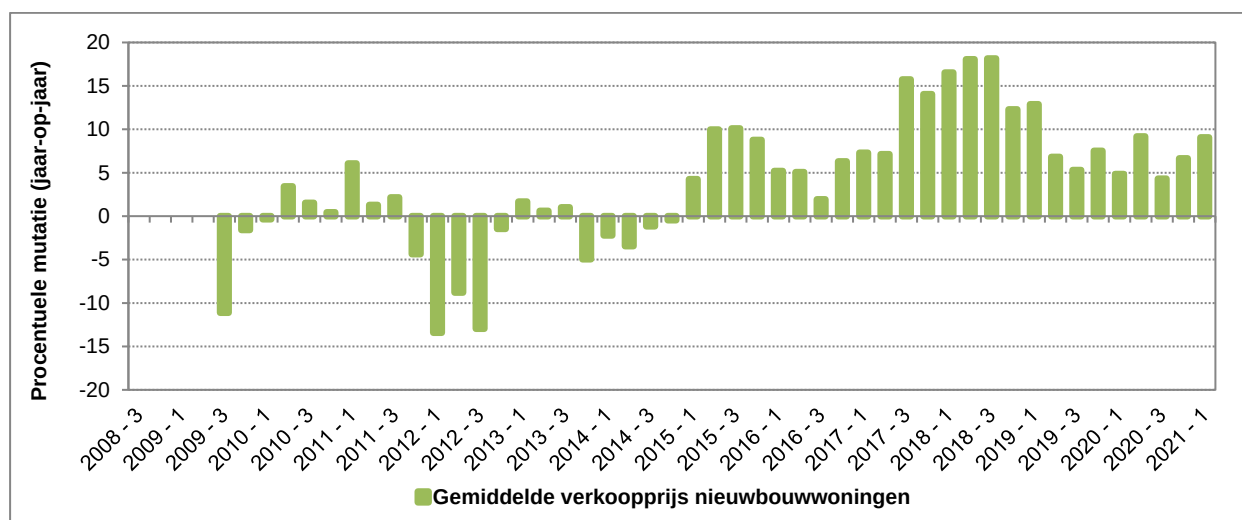
Kooprijfstijging van nieuwe koopwoningen veel minder sterk dan in bestaande voorraad

De omvang van de kooprijfstijging op jaarbasis zoals die in 2021 op de markt van bestaande koopwoningen is te zien, was ook 'gebruikelijk' op de markt van nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2018. Sinds medio 2019 is er echter sprake van meer gematigde groeipercentages van de transactieprizen van nieuwbouwwoningen (zie figuur 10). Dat kan het gevolg zijn van minder concurrentie tussen potentiële kopers op die markt en van een andere paketsamenstelling van het aanbod van nieuwe woningen dan in de jaren daarvoor. Dat prijsmutaties in de laatste kwartalen flink kleiner zijn op de markt van nieuwbouwwoningen dan de prijsmutaties op de markt van bestaande koopwoningen, is een opmerkelijke situatie. Normaal gesproken geeft de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad namelijk richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. In relatief korte tijd is het verschil tussen de gemiddelde prijs voor een nieuwbouw koopwoning en die voor een bestaande koopwoning teruggelopen tussen begin 2019 en medio 2021 (hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in paketsamenstelling).

In het eerste kwartaal van 2021 blijkt de jaar-op-jaar kooprijfstijging voor nieuwbouwwoningen wel weer hoger uit te komen op +9,1%; vergelijkbaar met de kortstondige uitschieter van de prijsstijging in tweede kwartaal van 2020 (zie figuur 10). Het is nog even afwachten of deze hogere prijsstijging in het eerste kwartaal van 2021 ook kortstondig zal blijken te zijn of niet.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 enorme stijgingen zien. Met circa € 437.100 in het eerste kwartaal van 2021 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 70% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen (zie figuur 10). Dat is een kleine 12% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de paketsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 61% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008.

Figuur 10 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Het zal uiteraard sterk afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, de afbouw van de overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden, hoe de 'fundamentals' voor de koopprijsontwikkeling zich in de komende kwartalen verder zullen ontwikkelen. Een koopprijsdaling is op de korte termijn echter niet waarschijnlijk, maar enige afkoeling (door meer aanbod of enige vraaguitval) zou meer dan welkom zijn en ook passend zijn volgens de economische theorieën.

Aantal transacties op koopwoningmarkt stagneert

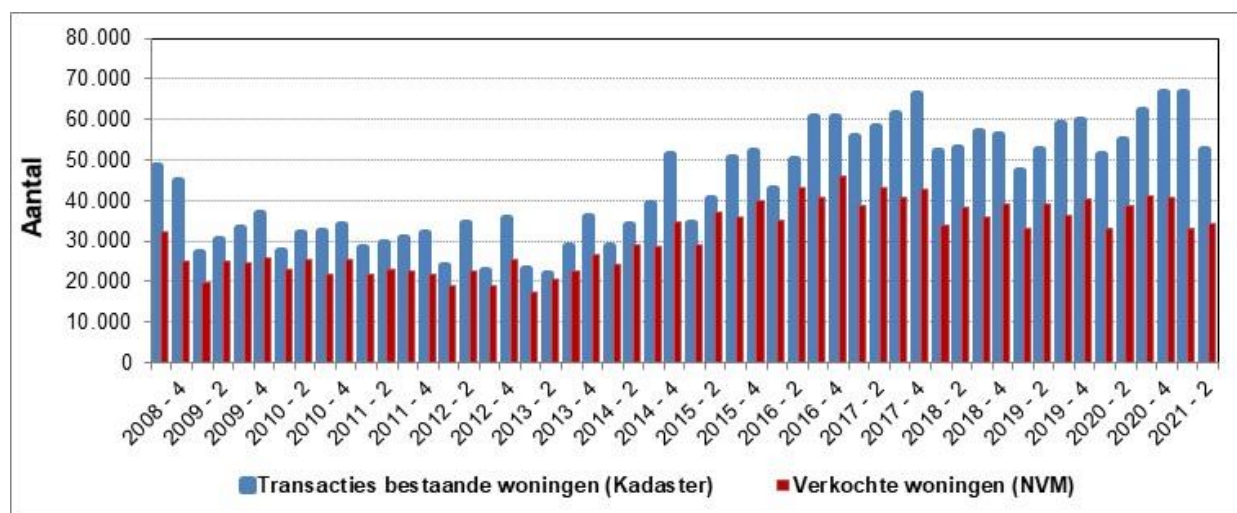
De markt van bestaande koopwoningen lijkt tot op heden in het geheel niet te zijn geraakt door (de maatregelen in het kader van) de COVID-19 crisis, wanneer we kijken naar het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties (zie figuur 11). Na het opvallend hoge aantal transacties in het eerste kwartaal van 2021 (mede veroorzaakt doordat veel starters op de koopwoningmarkt eind 2020 in verband met beleidswijzigingen het feitelijke transport van de koop van de woning hebben uitgesteld tot na 1 januari 2021) is in het tweede kwartaal van 2021 wel een forse afname waar te nemen.

In het tweede kwartaal van 2021 zijn er namelijk 52.800 transacties geregistreerd, wat een forse maar begrijpelijke daling betekent ten opzichte van voorliggende kwartaal (-20,8%). Maar het geregistreerde aantal transacties in het tweede kwartaal van 2021 komt daarmee ook lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020 (-3,9%). Bovenstaande situatie past niet in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomt en dan per kwartaal oploopt. Door de opmerkelijke situatie in het eerste kwartaal van 2021 is het op dit moment nog niet goed te duiden, wat de gegevens van het Kadaster, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning, precies betekenen voor de recente ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

De transactie van een koopwoning volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarvan de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste en derde kwartaal wat af ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 34.300 woningen) in het tweede kwartaal van 2021 past dan ook binnen dat normale seizoenspatroon (zie figuur 11). Wel is de toename ten opzichte van het vorige kwartaal (+4,1%) beperkt te noemen en is er ten opzichte van het tweede kwartaal in 2020 een behoorlijke daling te zien (-11,8%). Hiermee komt het aantal geregistreerde verkochte woningen in de

eerste helft van 2021 (67.100) duidelijk lager uit dan de eerste helft van 2020 (71.800). Het meer actuele beeld over de koopwoningmarkt (op basis van de NVM gegevens over verkochte woningen) in het eerste helft van 2021, is dus wat minder gunstig dan in de voorliggende jaren. De NVM wijst op het dalende en momenteel zeer geringe aanbod van te koop staande woningen, waardoor de potentiële vraag van woonconsumenten steeds moeilijker of niet geëffectueerd kan worden. Directe negatieve effecten van de COVID-19 crisis op de vraagkant van de woningmarkt zijn evenwel nog niet te herkennen.

Figuur 11 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

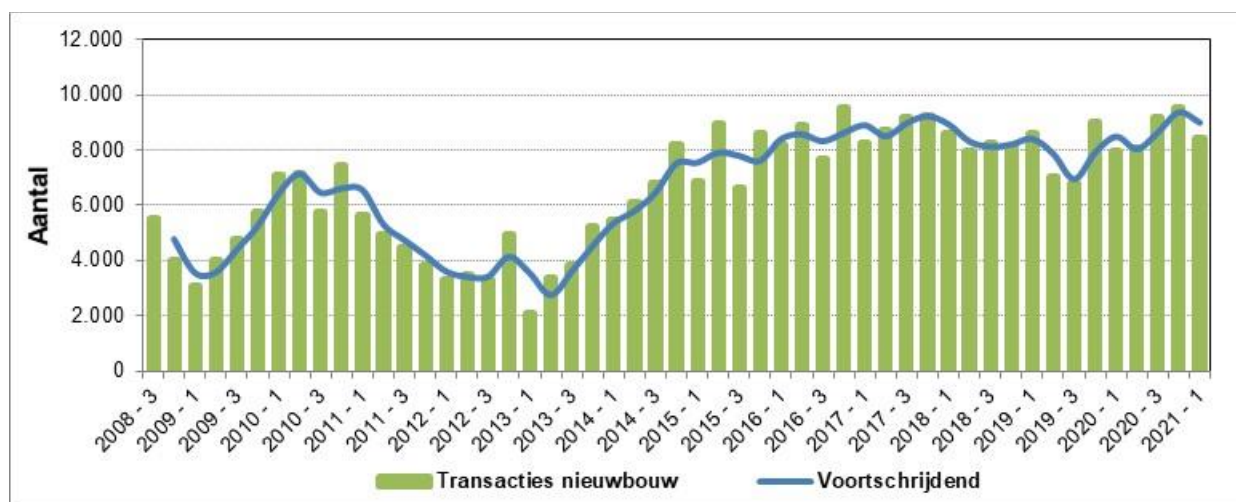
De sterke terugval in het aantal door de NVM verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 is terug te zien in alle marktsegmenten met uitzondering van de appartementen. Het aantal verkochte appartementen ligt in het meest recente kwartaal namelijk 6,3% hoger dan in het tweede kwartaal van 2020, terwijl ook de toename ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021 iets groter is dan bij de andere marktsegmenten. Het aantal verkochte tussenwoningen en verkochte hoekwoningen blijkt zich het minst gunstig te hebben ontwikkeld in het tweede kwartaal van 2021. Het tekort aan woningaanbod in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw drukt inmiddels het zwaarst op de goedkopere marktsegmenten van de koopsector.

Transacties nieuwbouw koopwoningen trekken ook niet echt aan

Uit figuur 12 wordt duidelijk dat het aantal transacties in de afgelopen anderhalf jaar een fluctuerend verloop met een licht stijgende trend heeft, terwijl een flinke toename nodig zou zijn om aan de grote woningvraag te voldoen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis varieert daarbij tussen de 8.000 en 10.000 woningen in de laatste zes kwartalen. In het eerste kwartaal van 2021 (ruim 8.400 woningen) ligt het aantal transacties 5,9% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2020, maar wel weer 11,9% lager dan in het voorliggende kwartaal.

De circa 8.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2021 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt zeker niet aan de vraagkant, maar wordt gevormd door het eerder beschreven beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen.

Figuur 12 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



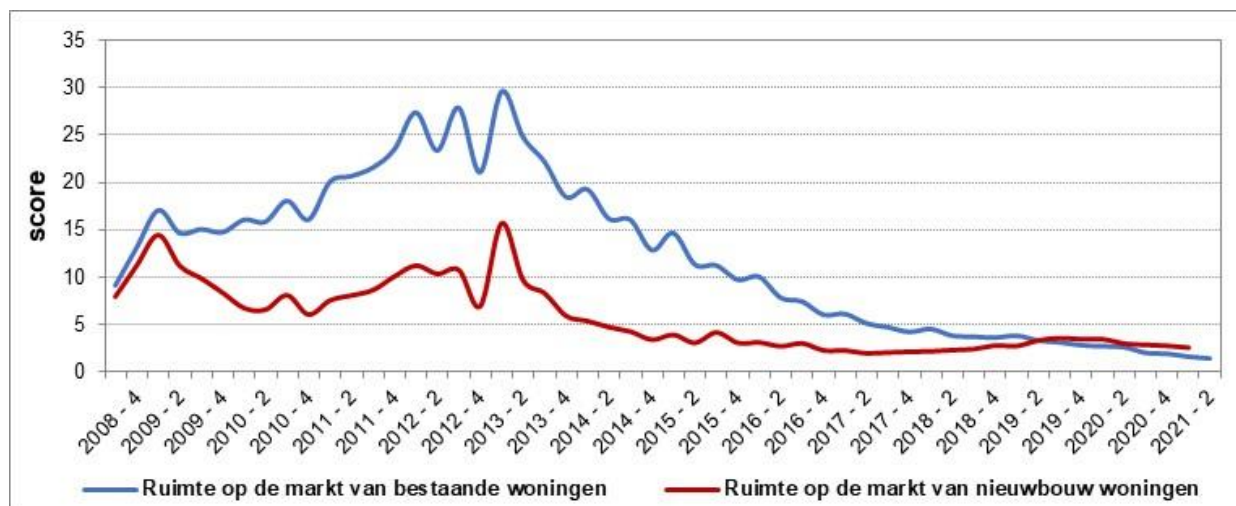
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Krapte-indicator maakt bijzondere omstandigheden op de markt van koopwoningen zichtbaar

Wat er niet is, kan ook niet verkocht worden. De hiervoor gepresenteerde gegevens over het aanbod en verkoop van nieuwbouw en bestaande koopwoningen en over de kooprijsoontwikkeling laten al zien dat de omstandigheden op de markt van koopwoningen sterk zijn gewijzigd in de periode tot 2018. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) kan gezien worden als een goede 'samenvatting' of 'representatie' voor deze gewijzigde marktomstandigheden.

De koopwoningmarkt heeft zich snel hersteld na het einde van de kredietcrisis in 2013 met een oplopend aantal transacties, wat zich heeft vertaald in een steeds krappere markt. De krapte-indicator van zowel de bestaande koopwoningen als de nieuwbouw koopwoningen laten aanvankelijk een forse daling en daarna een gestage daling zien (zie figuur 13).

Figuur 13 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt en voor nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

De krapte-indicator voor de bestaande woningmarkt stabiliseerde min of meer in het jaar 2018 en leek zijn laagste stand zo ongeveer bereikt te hebben. Door de aanhoudende daling van het aanbod van bij de NVM te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad daalt de score op deze krapte-indicator sinds het tweede kwartaal van 2019 toch nog verder tot een uiterst laag niveau van 1,4 in het tweede kwartaal

van 2021; een niet eerder vertoonde score (zie figuur 13). Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee aangeboden koopwoningen kiezen.

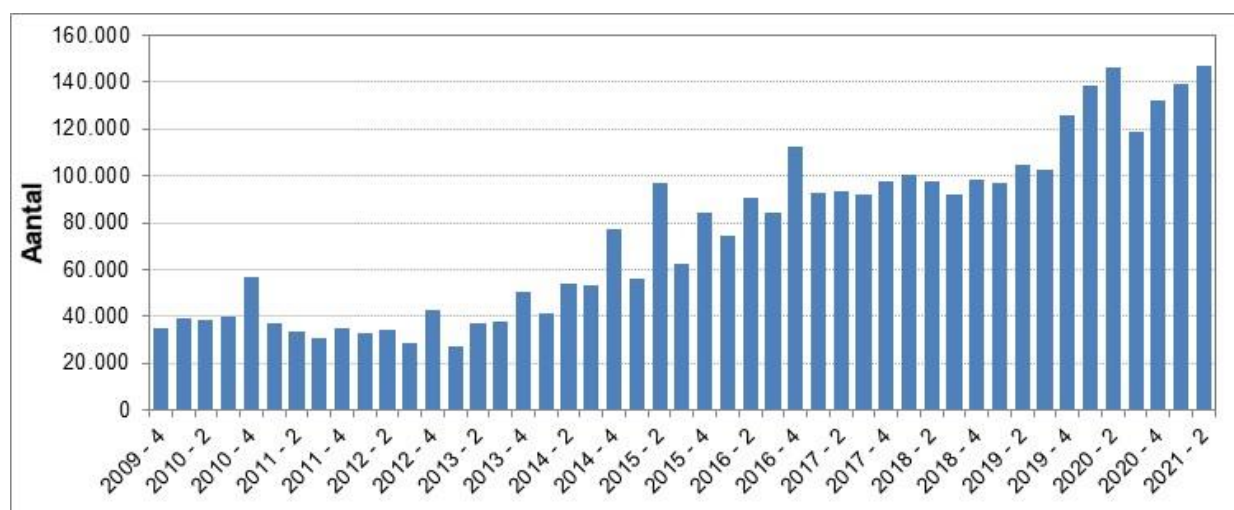
De krapte-indicator op de markt van nieuwbouw woningen laat in de jaren 2018 en 2019 weer een zeer lichte stijging zien, doordat vraag en aanbod een iets meer gelijkopgaande trend vertoonden. Sinds eind 2019 laat de krapte-indicator echter weer een geringe afname zien van een waarde van 3,5 naar 2,6 in het eerste kwartaal van 2021 (zie figuur 13). Een afname van het aanbod van nieuwe koopwoningen ligt hieraan ten grondslag. De krappere wordende markt voor nieuwbouwwoningen draagt vervolgens ook weer bij aan minder mogelijkheden voor potentiële doorstromers, waardoor er minder bestaande woningen in de verkoop komen.

Historisch gezien is er dus al sinds 2015 sprake van een zeer krappe markt. De combinatie van hoge verkoopprijzen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod (relatief veel appartementen in binnenstedelijk gebied) kan bijgedragen hebben aan de tijdelijke en zeer beperkte verruiming op de markt van nieuwbouw koopwoningen in de periode medio 2017 – medio 2019. De druk op de koopwoningmarkt als gevolg van het grote woningtekort, in combinatie met een afname van het aanbod van nieuwe projecten, heeft echter in de afgelopen kwartalen weer geleid tot een verdere verkrapping van de markt.

Hypotheekmarkt lijkt te stabiliseren in eerste helft van 2021

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt gedurende het jaar 2020 wijzen op een forse acceleratie, lieten de gegevens op de hypotheekmarkt al wel zien dat de woonconsument zich bewust is van de ongewone situatie waarin Nederland en de wereld zich bevinden. Eind 2020 concludeerden we dat op de hypotheekmarkt duidelijk sprake is van een normalisering. De cijfers over de eerste kwartalen van 2021 lijken dit te bevestigen.

Figuur 14 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2021



Bron: HDN, 2021

Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, liet eind 2019 en begin 2020 forse stijgingen zien tot een record niveau boven de 140.000 aanvragen in het tweede kwartaal van 2020. Daarna zakt het aantal hypotheekaanvragen eerst fors om vervolgens geleidelijk weer toe te nemen in de drie daaropvolgende kwartalen. In het tweede kwartaal neemt het aantal hypotheekaanvragen toe (+5,1%) tot bijna 146.700 aanvragen, wat past in het normale seizoenspatroon in de hypotheekaanvragen. Daarmee

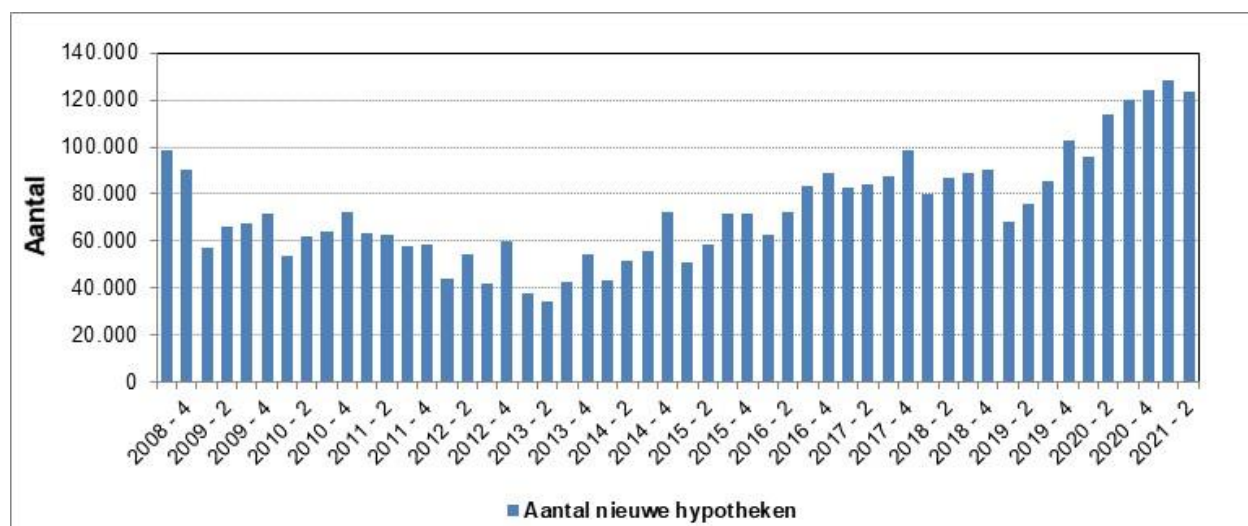
komt het aantal aanvragen op hetzelfde niveau uit als in het tweede kwartaal van 2020 (zie figuur 14). De stabiliserende trend op de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2021 lijkt zich min of meer door te vertalen naar de hypotheekmarkt.

HDN vermeldt dat meer dan de helft van de aanvragen betrekking heeft op bij- of oversluitingen (77.359) van reeds bestaande hypotheek. Het aantal aanvragen voor de aanschaf van een woning is ten opzichte van het tweede kwartaal 2020 gedaald met 12,5% naar 69.269. Hiermee zet de geconstateerde daling in het eerste kwartaal van dit jaar door. In deze specifieke cijfers is de link naar de koopwoningmarkt wat duidelijker herkenbaar.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek (ingeschreven door het Kadaster), maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het eropvolgende kwartaal van dat jaar volgt. De ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek kan afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen. Of omdat een hypotheekofferte uiteindelijk niet gebruikt wordt, of omdat er bijvoorbeeld meerdere aanvragen zijn ingediend.

Het aantal nieuwe hypotheek (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt in het tweede kwartaal van 2021 af te wijken van het normale seizoenspatroon. Er zijn namelijk 123.200 nieuwe hypotheek ingeschreven in het tweede kwartaal van 2021 en dat is lager (-4,2%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 15). Dit onverwachte daling van het aantal nieuwe hypotheek is in overeenstemming met de lichte daling van het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning in het eerste en tweede kwartaal van 2021. De 123.200 geregistreerde nieuwe hypotheek betekenen nog wel een stijging van 8,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020. Maar deze jaar-op-jaar mutatie is wel aanzienlijk kleiner dan in de voorgaande kwartalen, wat wijst op een zekere stabilisering van de hypotheekmarkt.

Figuur 15 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021

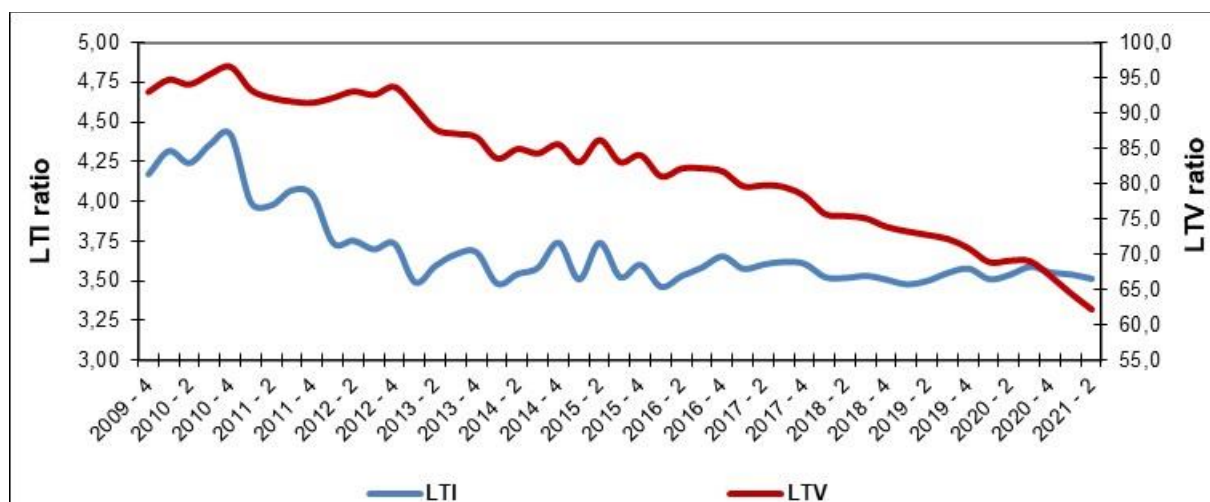


Bron: Kadaster, 2021

Gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen daalt verder in laatste twee kwartalen

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximale Loan-To-Value nodig bij het verkrijgen van de hypotheek voor de koop van een (volgende) woning; de hoogte van de hypotheek is namelijk mede afhankelijk van het eigen vermogen en de overwaarde op de huidige woning. Starters op de koopwoningmarkt hebben over het algemeen minder eigen vermogen in te brengen en het vermogen van doorstromers is sterk afhankelijk van omstandigheden op de koopwoningmarkt in de voorliggende jaren.

Figuur 16 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2021



* Met ingang van het eerste kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. Dit leidt tot een iets ander verloop in de grafiek ten opzichte van eerdere kwartaalrapportages.

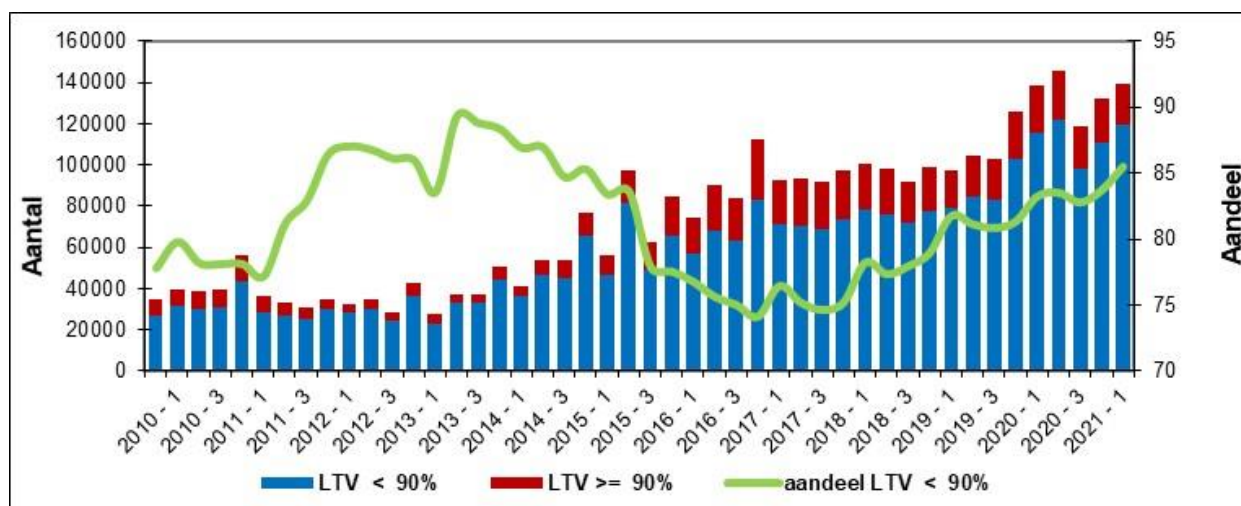
Bron: HDN, 2021

Na de crisis op de woningmarkt en de invoering van het gewijzigde hypotheekverstrekkingbeleid neemt de gemiddelde LTV dan ook af van circa 94% in 2013 naar ongeveer 69% in het derde kwartaal van 2020 (zie figuur 16). In het laatste kwartaal van 2020 en de eerste twee kwartalen van 2021 neemt de LTV ratio plotseling sterker af met zo'n 2% tot 2,5% per kwartaal tot een LTV van 62,3% in de laatste peiling. Het aandeel starters dat de woningmarkt weet te betreden, neemt in deze periode duidelijk af. Daarnaast hebben de doorstromers op de koopwoningmarkt meer overwaarde op de huidige woning ter beschikking, door de sterke koopprijsstijgingen gedurende 2019 en 2020. Beide ontwikkelingen leiden er toe dat gemiddeld genomen er minder hypotheek ten opzichte van de koopprijs van de woning benodigd is.

Verder blijkt uit figuur 16 dat de LTI ratio tijdens de kredietcrisis fors is afgenomen door aangescherpt hypotheekverstrekkingbeleid, maar daarna min of meer stabiliseert. De LTI is nu al enkele jaren redelijk stabiel op een niveau rond de 3,5; dus ook in de perioden dat de verkoopprijzen almaar door blijven stijgen.

Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen (zie figuur 17). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt vaker meer risicovolle hypotheeken dienen aan te vragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie bij te kunnen benen. Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. Gedurende de jaren 2017-2020 en in de eerste helft van 2021 loopt juist het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio tot maximaal 90% weer langzaam op. Daar liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheeken aan ten grondslag. In het tweede kwartaal van 2021 bestaat 85,9% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheeken met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 17 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2021



* Met ingang van het eerste kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. Dit leidt tot een iets ander verloop in de grafiek ten opzichte van eerdere kwartaalrapportages.

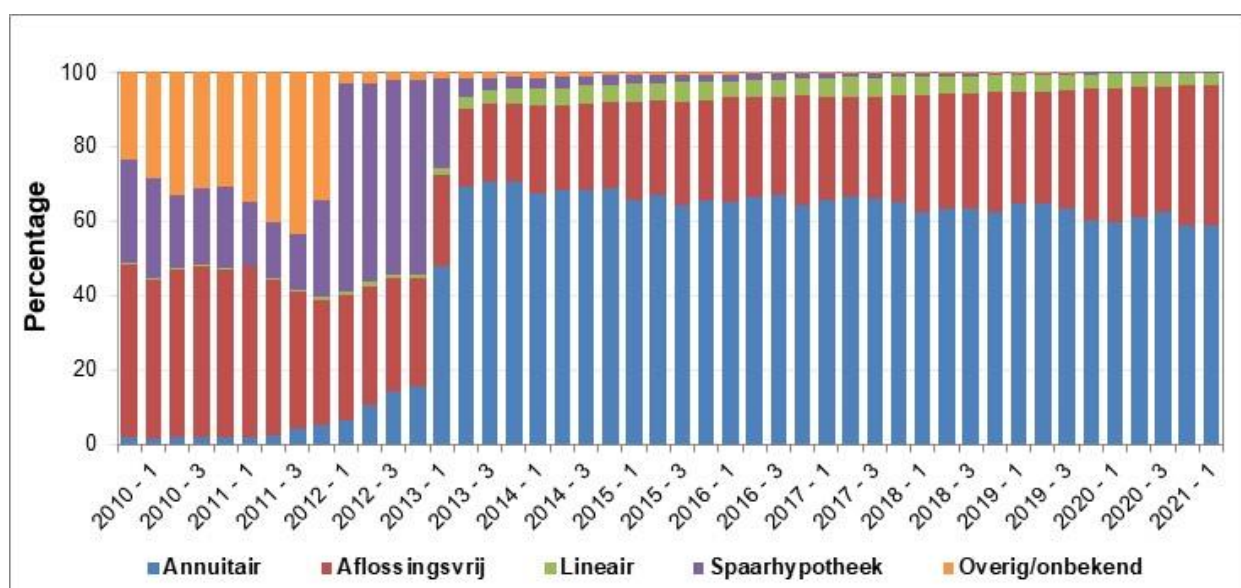
Bron: HDN, 2021

Woonconsument wenst weer iets vaker een deel aflossingsvrije hypotheek

Toch zien we ook dat woonconsumenten wat meer risico nemen. Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente hebben weer steeds meer woonconsumenten een voorkeur voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 18). Begin 2019 bedroeg het aandeel hypotheeklen met een fors aflossingsvrij deel nog maar 30% van het totaal aantal hypotheekaanvragen; in het tweede kwartaal van 2021 is dit aandeel opgelopen tot 40%.

Ondanks het mislopen van de (door de lage rentestand relatief beperkte) hypotheekrenteaftrek over dat deel van de rentekosten, kunnen de huishoudens op deze manier hun netto maandelijkse woonkosten beperken; ook bij een hoge hypotheeksom.

Figuur 18 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2021



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.

Bron: HDN, 2021

Trends in hypotheekvoorwaarden¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 1 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2021 weer.

Figuur 19 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Toetsing op werkelijke last: mogelijkheden buiten de standaardverruiming?	+1,90%	Is een Inkomensbepaling Loondienst (IBL / SV-loon / UWV) toegestaan?	-1,60%
2.	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	+0,80%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	-1,00%
3.	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	+0,60%	Is rentemiddeling mogelijk?	-0,30%
4.	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	+0,50%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?	-0,20%
5.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+0,40%	Is financiering mogelijk indien aanvrager buitenlands belastingplichtig is?	-0,20%

Bron: De Hypotheekshop, 2021

Woningmarkt speelbal van de grote vraag

Het aantal hypotheekaanvragen van huizenkopers (starters en doorstromers, bron HDN) in het tweede kwartaal bleef hoog, en was in lijn met dat van de andere tweede kwartalen in de afgelopen vijf jaar (circa 70.000). Alleen vorig jaar – het begin van de corona-uitbraak – was het aantal nog een stuk hoger (circa 80.000). Door het krimpende woningaanbod stijgen de huizenprijzen momenteel erg hard. Mede daardoor zien we een toename van hypotheeken van meer dan één miljoen euro en juist een afname van het NHG-segment. Overbieden en kopen zonder financieringsvoorbehoud worden steeds meer de norm; al merken we dat niet alle kopers meer mee willen doen aan deze trends. Het grootste deel van de doorstromers kiest ervoor om eerst te kopen alvorens te verkopen. In deze verkopersmarkt zien we daarom nog steeds het belang toenemen van hypotheekvoorwaarden als de maximale overbrugging op een nog niet verkochte woning, boetevrij aflossen op de hypotheek met de hogere verkoopopbrengst dan vooraf ingeschat en voldoende lange geldigheid van de offerte.

Impact 'toetsen op werkelijke lasten' in korte tijd groot

Ongeveer drie jaar na herintroductie, valt de toetsing op werkelijke lasten niet meer weg te denken. Onder voorwaarden kunnen bepaalde groepen gebruik maken van een lichtere inkomensstoetsing dan de standaard annuïtaire toets. Bij deze mensen is er dan sprake van een (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek met lagere maandlasten dan bij bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek. Vaak wordt de toets op werkelijke lasten toegepast bij zuiver oversluiten en bij (pre)senioren die verhuizen en een lagere nieuwe maandlast krijgen. Bij steeds meer geldverstrekkers kan deze lichtere toets – mits goed onderbouwd en verantwoord – ook in andere situaties worden gehanteerd.

Door de groei is de toetsing op werkelijke lasten inmiddels zelfs al in de top vijf beland van meest populaire hypotheekvoorwaarden. De top vijf bestaat verder uit de maximale overbrugging op een nog niet verkochte woning, lenen voor een consumptief bestedingsdoel (box 3), de geldigheid van een offerte en welk deel van de hypotheek dat jaarlijks boetevrij mag worden afgelost. Wellicht dat, met de toename van het aantal

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.

starters dat een deel aflossingsvrij sluit, in de toekomst ook starters gebruik zullen kunnen maken van de werkelijke lastentoets.

Hypotheekrente bereikt (voorlopig) laagtepunt

Ondanks lichte verhogingen door geldverstrekkers, bereikte de hypotheekrente in het tweede kwartaal het laagste punt ooit. Het totaalgemiddelde van meerdere rentevaste perioden stond in april op 1,47%. Eind juni was dat 1,48% na enkele verhogingen die werden doorgevoerd in mei. Met een dergelijke lage rente en een gemiddelde renteduur van bijna 20 jaar voor nieuwe hypotheek, hechten veel consumenten waarde aan een (goede) verhuisregeling op hun hypotheek. Door de relatieve stabiliteit van de hypotheekrente in het tweede kwartaal waren dagrente en rentemiddeling minder gevraagd.

Tijdelijke kink in de kabel voor brondata

Door problemen met de rekentool voor de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) – digitaal alternatief voor de papieren werkgeversverklaring en loonstrook – was deze in het tweede kwartaal niet beschikbaar. Inmiddels zijn de problemen verholpen.

Uitgelicht: financiering van buitenlands belastingplichtigen

Door de toegenomen internationalisering is het aantal expats erg gegroeid. Evenals als grensarbeiders, komen zij in de zoektocht naar woonruimte nog wel eens uit bij de koop van een woning. Hoewel geldverstrekkers niet hetzelfde beleid hanteren, bestaan er in de basis goede mogelijkheden voor deze groepen. Als hoofdregel geldt in het geval van een buitenlands belastingplichtige vaak inkomenstoetsing *zonder* daarbij rekening te houden met de aftrek van hypotheekrente (box 3). Aanbieders kunnen zowel met als zonder NHG aanvullende voorwaarden stellen, zoals een vast dienstverband. Het inkomen dient op een enkele geldverstrekker na altijd in euro's te zijn.

Als de partner een hoger inkomen heeft en Nederlands belastingplichtig is, dan is er de mogelijkheid van een reguliere inkomenstoets. Daarnaast bestaat met België en Duitsland een belastingverdrag waardoor de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland geschiedt. Een aandachtspunt kan de werkgever zijn: aanbieders kijken soms kritisch naar branche, grootte en vestigingsland. Dit kan een reden voor afwijzing zijn, maar het beleid hiervoor is vaak niet in de gids opgenomen.

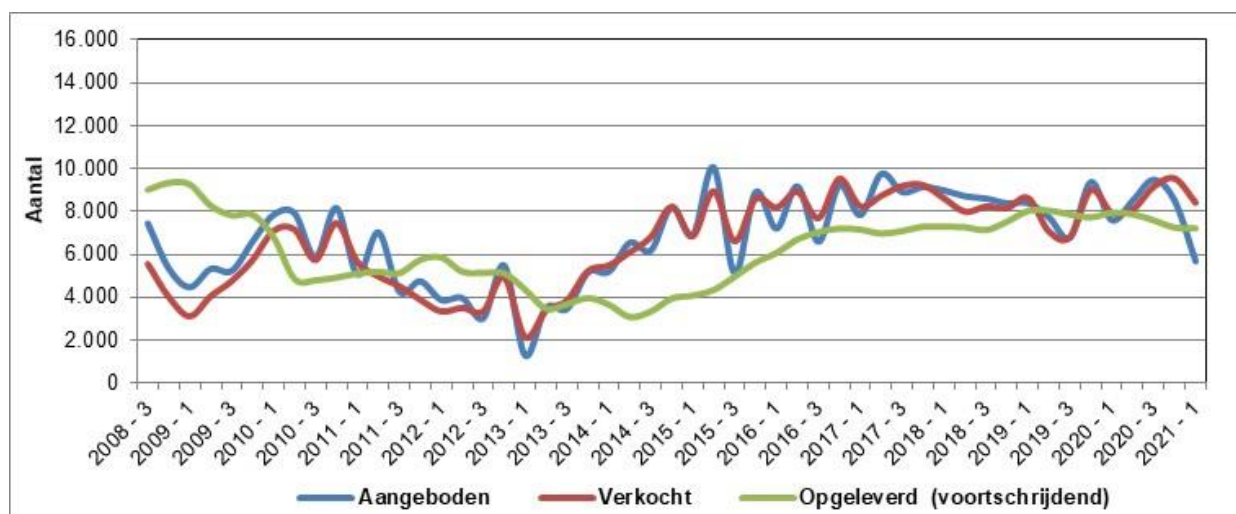
Signalen voor veranderende omstandigheden koopwoningmarkt?

Dalende trend in aanbod van nieuwbouw koopwoningen lijkt zich toch weer door te zetten

Hiervoor werd al diverse keren gewezen op het te beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen. En wat niet wordt aangeboden, kan je ook niet verkopen! De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen niet aan de vraagkant, maar vooralsnog toch echt aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Er zijn in 2020 eerste voorzichtige lichtpuntjes te zien aan het begin van dat proces, maar het vierde kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 temperen toch weer de verwachtingen voor een mogelijke opleving van deze deelmarkt.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen zat in de periode eind 2017 – eind 2019 in een licht dalende trend en daalde tot het niveau van eind 2014 (gemiddeld iets meer dan 7.000 woningen per kwartaal). Vanaf eind 2019 lijkt die dalende trend voorzichtig te worden omgebogen (zie figuur 20). In 2020 worden er gemiddeld een kleine 8.400 nieuwe koopwoningen per kwartaal aangeboden. In de laatste twee peilingen zakt het aanbod echter weer snel terug naar tot een niveau van 5.700 woningen in het eerste kwartaal van 2021.

Figuur 20 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde (2 maanden voortschrijdend) nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

In het aantal verkochte nieuwe koopwoningen is na de dalende trend in de periode eind 2017 – eind 2019, een eerste ombuiging te zien in 2020 (zie figuur 20). Een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in een eerste kwartaal van het jaar is wel vaker terug te zien in voorgaande jaren, maar in het eerste kwartaal van 2021 is deze daling (-12%) wel forser. Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen ligt in de laatste twee kwartalen nog onder het niveau van het aantal verkopen, zodat er feitelijk sprake is van een afname van de verkoopportefeuille.

Het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend) neemt in het eerste kwartaal van 2021 voor het vierde opeenvolgende kwartaal af. De circa 6.400 opgeleverde koopwoningen betekenen een daling van 9,0% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Klaarblijkelijk begint de 'pijplijn' nog op te leveren verkochte woningen nu toch echt leeg te lopen, mede als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod (en de verkoop) van nieuwe koopwoningen in de periode tot eind 2019 (zie figuur 20).

Maar wel stijgende lijn verleende bouwvergunningen voor koopwoningen

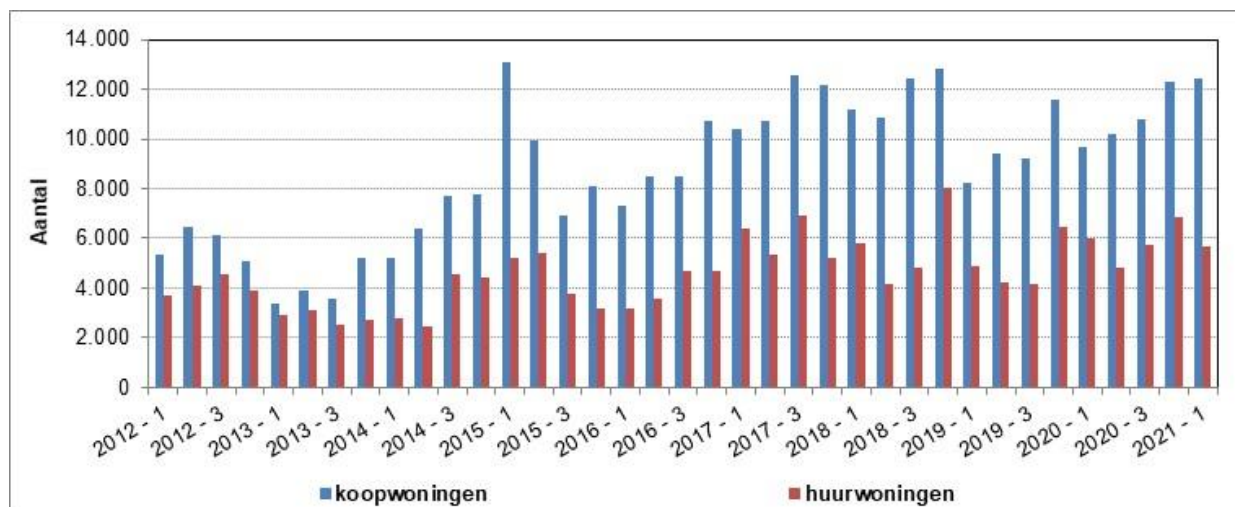
In de vorige kwartaalrapportage werd het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in het jaar 2020, als een mogelijk eerste lichtpuntje op de markt van nieuwbouwwoningen gepresenteerd. Wanneer we de beide marktsegmenten apart bekijken, blijkt het aantal nieuwbouwwoningen in de huursector waarvoor een bouwvergunning is verleend de laatste twee jaar sterk te fluctueren. In de koopsector is vanaf begin 2019 echter een duidelijk stijgende lijn waar te nemen in het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend (zie figuur 21).

In het eerste kwartaal van 2021 (de meest actueel beschikbare gegevens) is het totale aantal vergunningen ten opzichte van het voorliggende kwartaal met 5,4% afgenomen tot bijna 18.100 woningen (zie figuur 21). Dit aantal ligt nog wel fors hoger dan in het eerste kwartaal van 2019 (+37,8%) en 2020 (+15,5%). Deze toename komt dus volledig voor rekening van de nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend.

In het eerste kwartaal van 2021 werd voor circa 18.100 woningen een bouwvergunning verleend; 12.400 woningen in de koopsector en circa 5.700 woningen in de huursector. De daling van het totaal aantal vergunde woningen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 is het resultaat van een flinke afname van het aantal huurwoningen (-17,0%) en een minimale groei van het aantal koopwoningen (+1,0%) waarvoor een bouwvergunning is verleend (zie figuur 21). Over het geheel genomen is het aantal woningen

waarvoor een bouwvergunning is verleend nog onvoldoende gezien de omvang van het woningtekort, maar de ontwikkeling binnen de koopsector kan wel als gunstig worden beschouwd.

Figuur 21 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigen-domsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021

De door Woningbouwers.nl gepresenteerde aantallen afgegeven afbouwgaranties door Woningborg, SWK en Bouwgarant laten eveneens een gunstige ontwikkeling zien voor de koopsector. Daarbij blijkt na het bijzonder goede eerste kwartaal van 2021, het aantal afgegeven afbouwgaranties in het tweede kwartaal van 2021 weliswaar af te zijn genomen tot 9.100 garanties (-12,7%). Maar ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 is hier sprake van een toename met 5,5%. Vanaf de tweede helft van 2019 is er eigenlijk al wel sprake van een oplopende trend in het aantal afgegeven afbouwgaranties, wat ook een aanwijzing is voor een verder herstel van de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt.

Moeilijke positie voor starters en middeninkomens op koopwoningmarkt

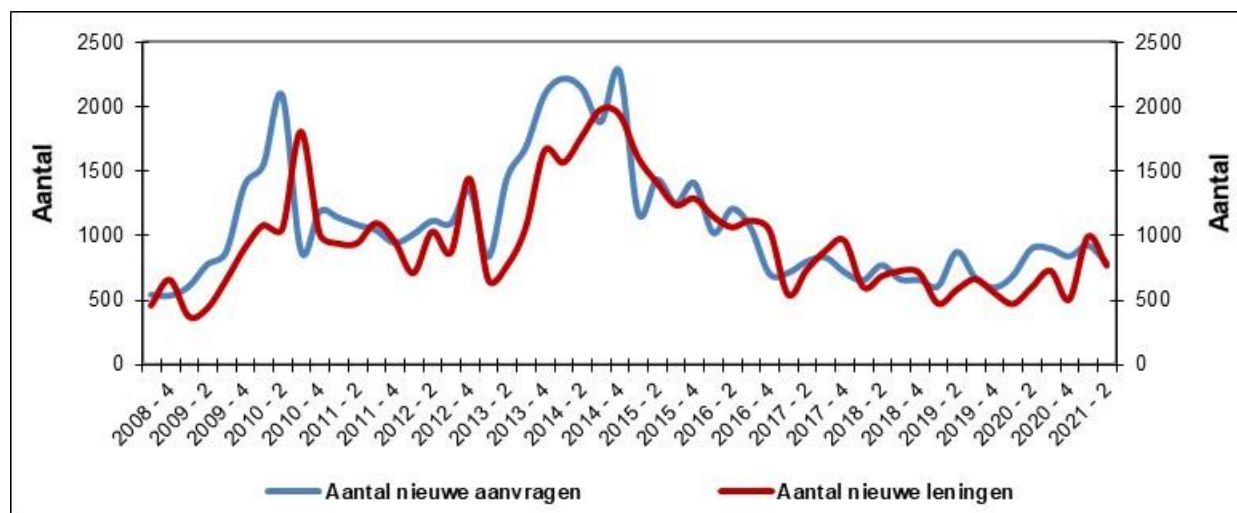
De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in de laatste drie jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) op de koopwoningmarkt.

Vraagondersteuning door Startersleningen trekt iets aan

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020 weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 22). In 2020 verstrekken inmiddels 246 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 22 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: SVn, 2021

Na een periode van afname kende het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen in het jaar 2019 een zekere stabilisatie rond de 650 tot 750 aanvragen. In de afgelopen zes kwartalen is het aantal aanvragen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 (zie figuur 22). Dat deze stijging niet verder doorzet, komt door een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middeldure koopwoningen waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, gaat ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol spelen in de kansen voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Terwijl ook de mogelijkheden in de huursector voor deze veelal jongere huishoudens steeds verder af lijken te nemen.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 weer een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal. De plotselinge en forse toename van het aantal verstrekte Startersleningen in het eerste kwartaal van 2021, als ook de kortstondige dip in het vierde kwartaal van 2020, zijn volgens de SVN voornamelijk het gevolg van uitstelgedrag van starters om de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden in verband met de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er al zes kwartalen achtereen een duidelijk stijgende lijn te zien in het aantal verstrekte Startersleningen. Toch blijft het aantal van zo'n 3000 verstrekte Startersleningen op jaarbasis nog bescheiden in verhouding tot de lastige situatie voor jongere huishoudens op de huidige woningmarkt.

Volgens de SVN houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening loopt dan ook al een aantal kwartalen achtereen op. Circa 42% van alle nieuw verstrekte leningen in het tweede kwartaal van 2021 komt boven de €30.000 uit, tegenover 29% in hetzelfde kwartaal van 2020.

Het merendeel van de starters die een Starterslening hebben ontvangen, behoort tot de leeftijdsgroep 23-27 jarigen (circa 54%). Het aandeel van jongere starters is daarnaast steeds het kleinst (15%) en het relatieve aantal ontvangers van 28 jaar en ouder schommelt de laatste kwartalen zo rond de 30%.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheken blijven redelijk stabiel

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende kooprijfstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019) en € 310.000 (in 2020) naar € 325.000 in 2021. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent². Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met nog meer vertraging dan in de oude methodiek.

De stijging van de NHG kostengrens heeft bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheken sinds begin 2018: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 23). Vanaf de tweede helft van 2019 neemt dit aandeel weer gestaag iets af naar zo'n 36% in het tweede kwartaal van 2021, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheken. De plotselinge daling van dit aandeel in het vierde kwartaal van 2020 is grotendeels het gevolg van het uitstellen van de koop tot januari door veel jonge starters, waaronder veel NHG klanten. Eind 2020 was er namelijk minder ruimte op de markt door investeerders, die nog snel woningen wilden kopen voor het ingaan van de fiscale verandering per 1 januari 2021. Tenslotte is de afname in het aantal geregistreerde NHG garanties in dat kwartaal, mede het gevolg van een administratieve matching en correcties van de garantie-administratie met de geldverstrekkers. In de eerste helft van 2021 zijn de beleidseffecten op de woningmarktomstandigheden weggeëbd en stabiliseert het aandeel NHG-hypotheken weer rond de 37%.

Figuur 23 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2021; NHG, 2021

² Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogt naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogt naar 39 maanden met een zes procent correctie.

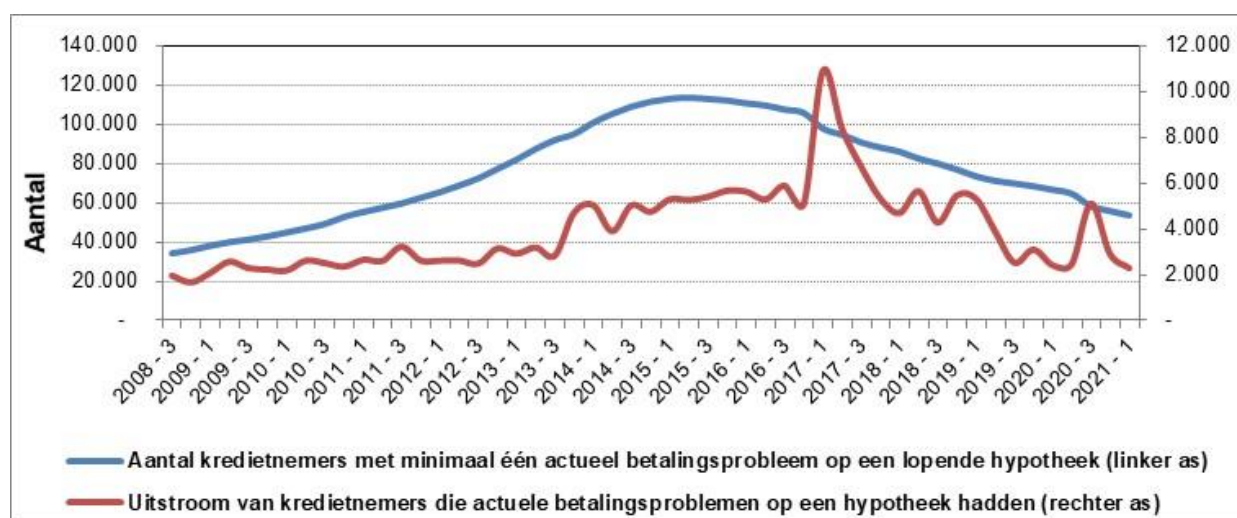
Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypothek sinds begin 2019 te stabiliseren tussen de 10% en 12% (zie figuur 23). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten. Het krijgen van een NHG-garantie is daardoor veelal niet mogelijk op de nieuwbouwmarkt, wat het kopen van een nieuwbouwwoning meer risicovoller maakt voor met name jongere huishoudens.

De afgelopen twaalf jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 dus een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheek. In het eerste en tweede kwartaal van 2021 blijkt dit aantal nog iets verder af te nemen (met respectievelijk -0,8% en -0,6%) en uit te komen op 1,37 miljoen hypotheek. Dit zou wijzen op iets minder instroom van nieuwe NHG-hypotheek dan de uitstroom door het opheffen van de hypotheek.

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner nog steeds geen issue

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 53.600 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2021 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de jaren 2014-2018. Vanaf het eerste kwartaal van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af. Dit hangt voor een deel natuurlijk samen met de daling in de voorliggende jaren van het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand (zie figuur 24).

Figuur 24 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021³



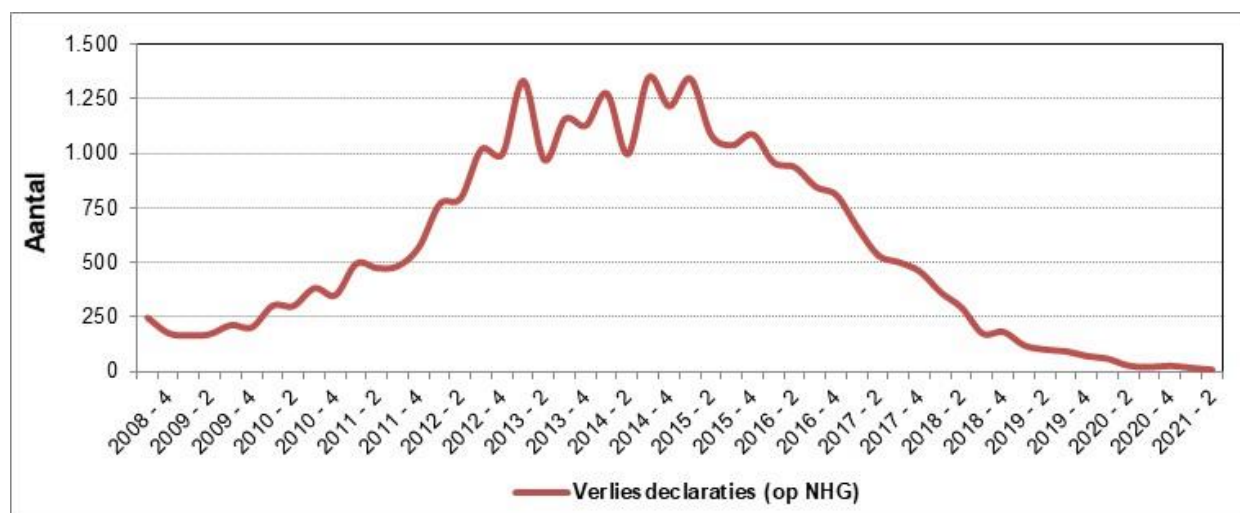
Bron: BKR, 2020.

³ Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheek met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe (5.100). Door de coronacrisis zijn mensen spaarzamer geweest en is men (tijdelijk) ook meer doordrongen van risico's als werkloosheid en betalingsproblemen. In de twee meest recente kwartalen komt de uitstroom dus weer uit op gemiddeld 2.500 kredietnemers. Het resterend aantal van 53.600 kredietnemers met een betalingsachterstand is, bijna 7 jaar na het eerste herstel vanuit de kredietcrisis, nog wel betrekkelijk hoog in vergelijking met het niveau van voor het uitbreken van deze crisis in 2008 (zie figuur 24).

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer zo'n acht jaar achter ons ligt en de COVID-19 crisis vooralsnog de eigenaar-bewoners op de Nederlandse woningmarkt niet geraakt heeft, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert de NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en in het tweede kwartaal van 2021 wordt een absoluut laagterecord sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 bereikt van slechts 9 verliesdeclaraties (zie figuur 25). Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie in 2020 (134) slechts 0,09% van het totaal-aantal uitstaande NHG-hypotheek. Vooralsnog is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de minder rooskleurige economische vooruitzichten door de huidige COVID-19 crisis. De woningmarktomstandigheden blijven tot op heden namelijk onveranderd, waardoor gedwongen verkopen met een restschuld niet snel zullen oplopen.

Figuur 25 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2021



Bron: NHG, 2021

Met uitzondering van een plotselinge, kortstondige en moeilijk te duiden stijging in het vierde kwartaal van 2020, ligt het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheek) sinds het tweede kwartaal van 2020 onder de '100'. In het tweede kwartaal van 2021 ligt het aantal executieverkopen (85) wel weer iets hoger dan in het voorliggende kwartaal, maar dat is op dit moment nog moeilijk te duiden. De conclusie blijft dan ook dat het aantal executieverkopen nog steeds zeer beperkt blijft in vergelijking met de situatie in en kort na de economische crisis tussen 2008 en 2013. De woningen zijn op dit moment veel waard en worden makkelijk onderhands verkocht, waardoor executieverkoop meestal niet nodig blijkt te zijn. Ter vergelijking: op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) vonden er rond de 900 executieverkopen per kwartaal plaats. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaar-bewoner als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend, kan er ondanks de COVID-19 problematiek gesproken worden over een koopwoningmarkt en een hypotheekmarkt, die ook in het tweede kwartaal van 2021 nog steeds goed presteren. Halverwege 2020 werd door ons een lichte afkoeling van de koopwoningmarkt nog als een reële mogelijkheid beschouwd. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt is wel enigszins teruggekeerd tot meer normale omstandigheden in de eerste helft van 2021, waarbij wel meer dan de helft van de hypotheekaanvragen betrekking heeft op bij- en oversluiting van hypotheeken (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing of woningverbetering). Het aantal afgesloten hypotheeken voor de aanschaf van een woning is in het tweede kwartaal van 2021 voor het eerst sinds hele lange tijd afgenomen.

Ondanks de onzekere omstandigheden met betrekking tot de bestrijding van het COVID-19 virus, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt na de korte dip in het tweede kwartaal van 2020 weer volledig te zijn hersteld en is de vraag naar koopwoningen nog steeds erg groot. Omdat het aanbod van nieuwe koopwoningen nog steeds duidelijk achter blijft bij de vraagontwikkeling, stagneert de doorstroming vanuit de bestaande voorraad koopwoningen. Dat leidt weer tot een sterk verminderd aanbod van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt verder toeneemt tot een waarde van 1,4; de laagste stand sinds 1999. Het aantal verkochte woningen lijkt in het komende kwartalen dan ook enigszins onder druk te komen staan en verder oplopende koopprijzen zijn reëel in de komende tijd.

De situatie op de koopwoningmarkt is momenteel volledig anders dan bijvoorbeeld ten tijde van het uitbreken van de bankencrisis in 2008, waardoor een plotseling verval van die koopwoningmarkt ook niet is te verwachten. Ook de woonconsument herkent deze situatie. Na een korte daling gedurende de maanden april en mei van 2020 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer 'gewoon' boven de neutrale waarde van honderd uitgekomen. Dit vertrouwen en de grote krapte op de koopwoningmarkt draagt ertoe bij dat de koopwoningmarkt ook in de komende kwartalen vermoedelijk niet in zwaar weer terecht zal komen. De historie leert ons immers dat na een eventuele afname van het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt, het aantal transacties gemiddeld pas ruim een half jaar later gaat dalen en daarna effect kan hebben op de kooprijzontwikkeling.

Het lijkt ook niet te verwachten dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan. De economische maatregelen van de overheid hebben er sinds maart 2020 aan bij gedragen, dat het aantal faillissementen van bedrijven beperkt is gebleven (en sinds 1995 niet zo laag is geweest) en de werkloosheid eerst licht is opgelopen en vervolgens toch weer licht is gedaald in de afgelopen drie kwartalen (tot 3,3% in het eerste kwartaal van 2021). En ook nu de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning voorzichtig teruggedraaid worden, blijken deze economische cijfers zich niet ongunstig te ontwikkelen. Daardoor is een meerderheid van de mensen in de eerste helft van 2021 optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt weer is toegenomen. Nu het vaccineren van de bevolking tegen het COVID-19 virus in een behoorlijk tempo wordt doorgevoerd in het voorjaar van 2021, is het niet waarschijnlijk dat dit vertrouwen in de economie en in de woningmarkt op korte termijn zal omslaan. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen daarom in sterkere mate afhangen van het aanbod van (koop)woningen, dan van de vraagontwikkeling in de nabije toekomst.

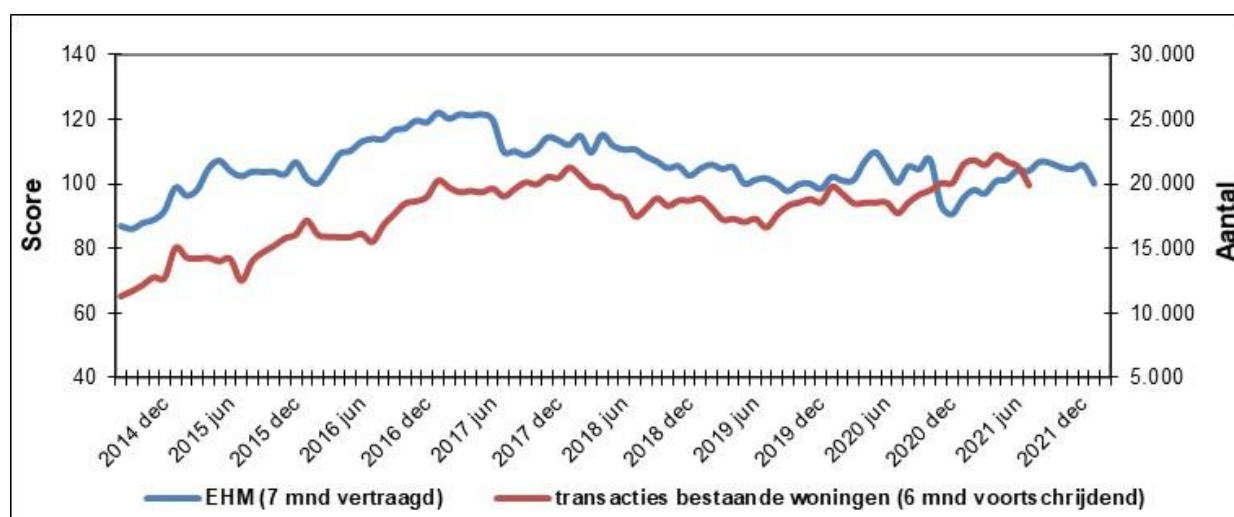
Verwachte aantallen hypotheeken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het derde kwartaal van 2021 iets hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2021. Gezien het relatief hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2021, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeken in het derde kwartaal van 2021 echter naar verwachting hoger uitkomen op ongeveer 128.000 tot 132.000 stuks.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021 iets lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van dit jaar. Door de daling van het nieuwbouwaanbod en van het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, zal deze daling iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021 kan daarbij uitkomen op circa 28.000 à 32.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de toename van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de periode april-december 2020 en de stabilisatie in de eerste helft van 2021, en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een lichte toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het derde kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal in het voorliggende kwartaal. Maar vanwege het relatief wat geringer aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2021, zal de stijging deze keer wat minder sterk zijn dan in het voorliggende jaar. Hier liggen daarom ongeveer 57.000 tot 61.000 transacties in de lijn der verwachting (zie figuur 26).

Figuur 26 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode juli 2014 – januari 2022



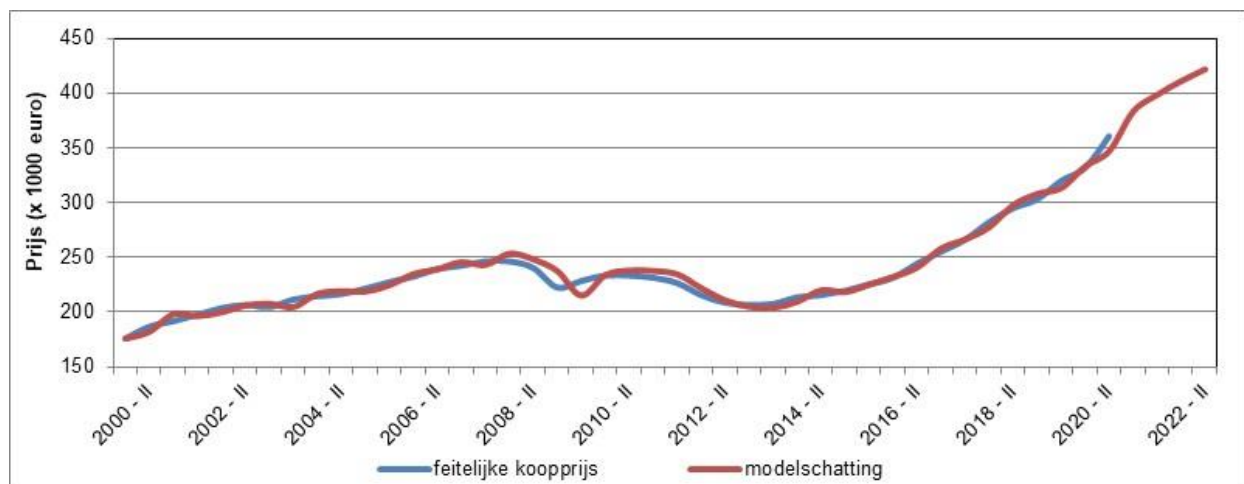
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en ook rekening houdend met het stabiliserend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2021 iets boven het niveau van het eerste kwartaal van 2021 uit kunnen komen: zo rond de 8.500 à 8.600 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2021

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2020, de lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het derde kwartaal van 2021 hoog zal blijven maar wel iets lager dan in het uitzonderlijke tweede kwartaal van dit jaar. Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 4%, of een stijging van de PBK met zo'n 3% tot 3,5% in het derde kwartaal van 2021, ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 10% à 11% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld (zie figuur 27).

Figuur 27 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2022



Bron: TU Delft-MBE, 2021

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl