



Delft University of Technology

Monitor Koopwoningmarkt 4e kwartaal 2018

Boumeester, Harry

Publication date
2018

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2018). *Monitor Koopwoningmarkt 4e kwartaal 2018*. Delft University of Technology, Onderzoeksinstituut OTB.

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

4^e kwartaal 2018

Expertisecentrum Woningwaarde
OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Februari 2019

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

OTB – TU Delft
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Hypotheek Data Netwerk
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

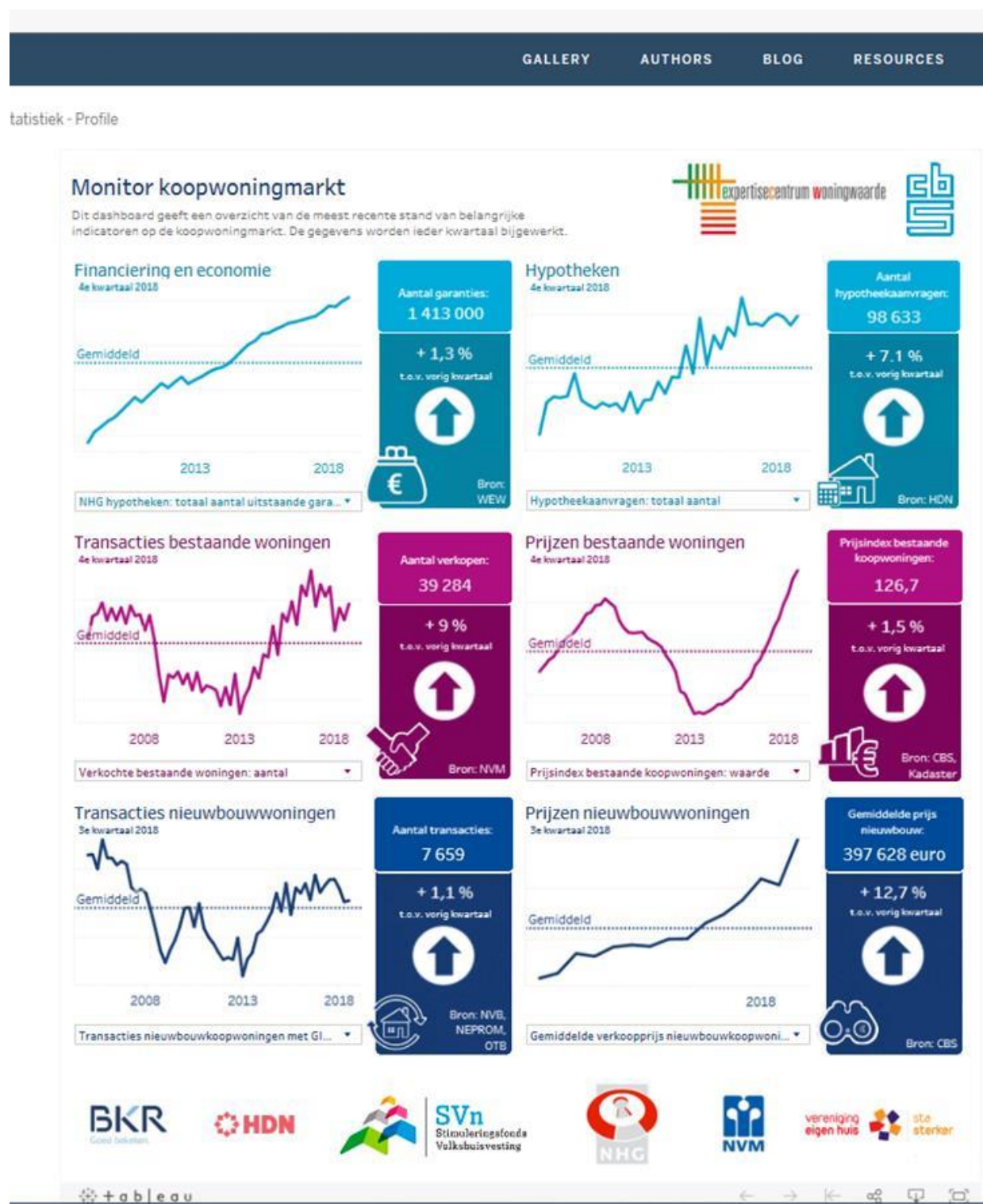
Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

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 het OTB.

© Copyright 2019 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemming op de koopwoningmarkt



Zal 2018 achteraf als scharnierpunt worden gezien op de koopwoningmarkt?

Vanaf medio 2013 heeft de Nederlandse koopwoningmarkt zich in een hoog tempo hersteld van de crisis in de vijf voorafgaande jaren. Het aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen, het aantal transacties en het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen nam snel toe en de koopprijzen liepen fors op in een betrekkelijk korte periode. Het jaar 2018 laat echter een afnemende groei of zelfs een daling zien in het volume op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt.

De krapte op de koopwoningmarkt, in combinatie met de sterk gestegen koopprijzen, lijkt debet aan de hiervoor genoemde ontwikkeling. Er is namelijk nog steeds sprake van een gering aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad, terwijl de groei van het nieuwbouwaanbod ook lijkt te stagneren. De voor de Nederlandse woningmarkt zo kenmerkende dynamiek komt dus verder onder druk te staan. Een geringere doorstroming zorgt ook voor minder kansen voor instromers. Het Kadaster en de NVM registreren in 2018 voor het eerst sinds 2013 weer minder transacties van woningen (218.400), respectievelijk verkochte woningen (147.700) dan in het jaar 2017. Dit komt neer op een daling van respectievelijk 9,7% en 10,7% op jaarbasis.

Door een aanhoudend lage hypotheekrente en een duidelijke inkomensgroei, maar ook door groeiende overwaardes bij eigenaarsbewoners en het aankopen van woningen door beleggers, blijft de vraag naar koopwoningen vooralsnog groot. In combinatie met het dalend aanbod van woningen blijven de koopprijzen in alle woningmarktgebieden verder doorstijgen. De mediane koopprijs van de NVM ligt in het vierde kwartaal van 2018 weer 10,3% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 9,0% toe. De stijging van de PBK in de gemeenten Amsterdam en met name Rotterdam vlakt de laatste twee kwartalen van 2018 al wel iets af. Dit blijkt uit de gegevens in de vierentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2018).

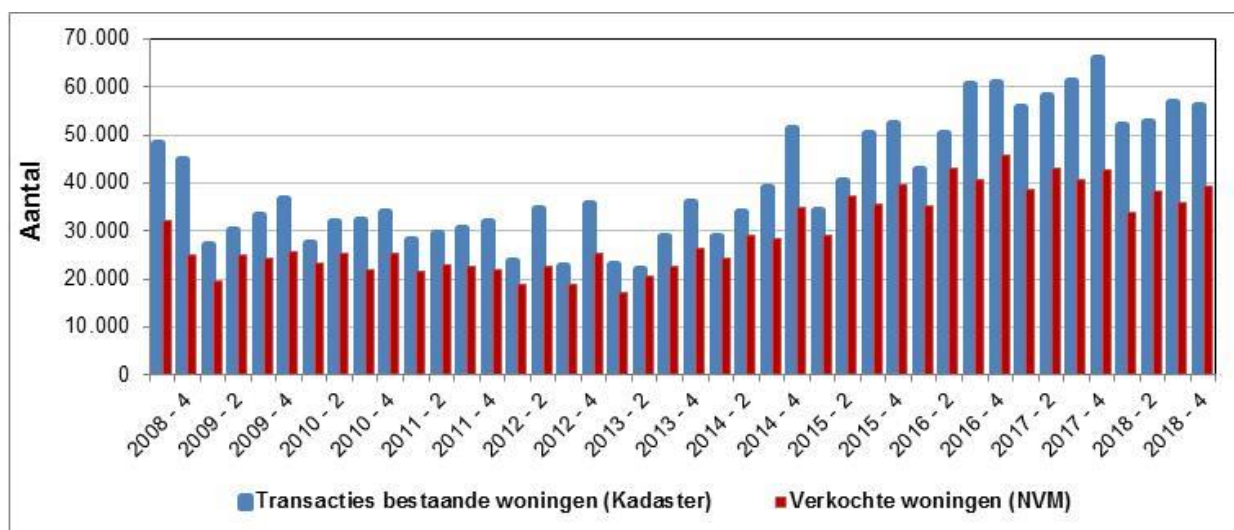
Daling van het aantal transacties bestaande woningen

De door het Kadaster geregistreerde aantal transacties in het vierde kwartaal van 2018 (56.400 transacties) betekent een daling ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (-0,9%) als het vierde kwartaal van 2017 (-14,8%). Volgens het normale seizoenspatroon van oplopende kwartaalcijfers dat de koopwoningmarkt kenmerkt, was een (lichte) stijging in vergelijking met het derde kwartaal van 2018 te verwachten (zie figuur 1). De geschetste stagnatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt (op een niveau dat vergelijkbaar is met dat in de jaren kort voor de crisis) is hierin duidelijk te herkennen.

Het normale seizoenspatroon is in 2018 wel terug te zien in het aantal door de NVM geregistreerde verkopen. In het vierde kwartaal van 2018 komt de teller uit op bijna 39.300 verkochte woningen; een stijging (+9,0%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met een jaar geleden is er echter sprake van een daling met 8,1%. Het aantal verkochte woningen blijft daarmee wel op een duidelijk lager niveau steken dan in de voorgaande twee jaar (zie figuur 1).

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen). Dat wijst op meer doorstroming op de koopwoningmarkt. Maar in de tweede helft van 2018 neemt het aantal verkochte twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen relatief gezien juist het minst toe of zelfs af. Dit heeft natuurlijk ook consequenties voor de dynamiek op de koopwoningmarkt.

Figuur 1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018



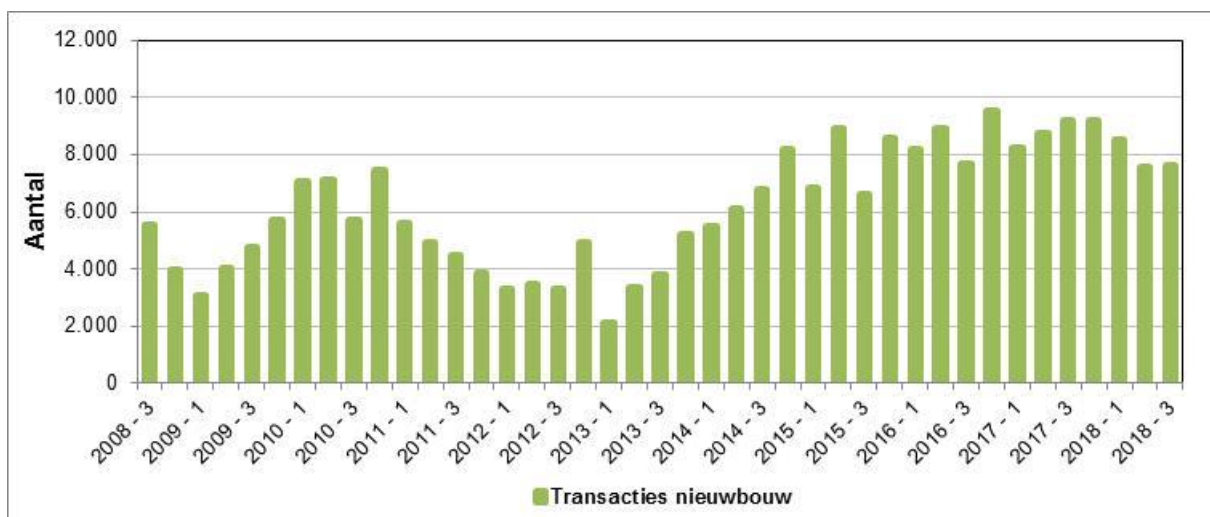
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; NVM, Woningmarkt cijfers, 2019

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen trekt niet aan

Tot het derde kwartaal van 2017 deed de nieuwbouwmarkt het steeds beter, maar kon ook toen al de enorme vraag naar woningen niet bijbenen. In het derde kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt er wel (tijdelijk) een einde aan de daling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die eind 2017 is ingezet. Met circa 7.700 verkochte nieuwe koopwoningen stabiliseert de nieuwbouwmarkt ten opzichte van het vorige kwartaal, maar is er in vergelijking met het derde kwartaal van 2017 sprake van een forse daling van 16,7% te zien. Het aantal verkochte woningen blijft daarmee in het derde kwartaal van 2018 zo'n 2.500 woningen achter bij de verwachting op basis van het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt (zie figuur 2).

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in de laatste drie jaar niet in verhouding tot de aantallen in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De druk op de nieuwbouwmarkt wordt steeds groter.

Figuur 2 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2018



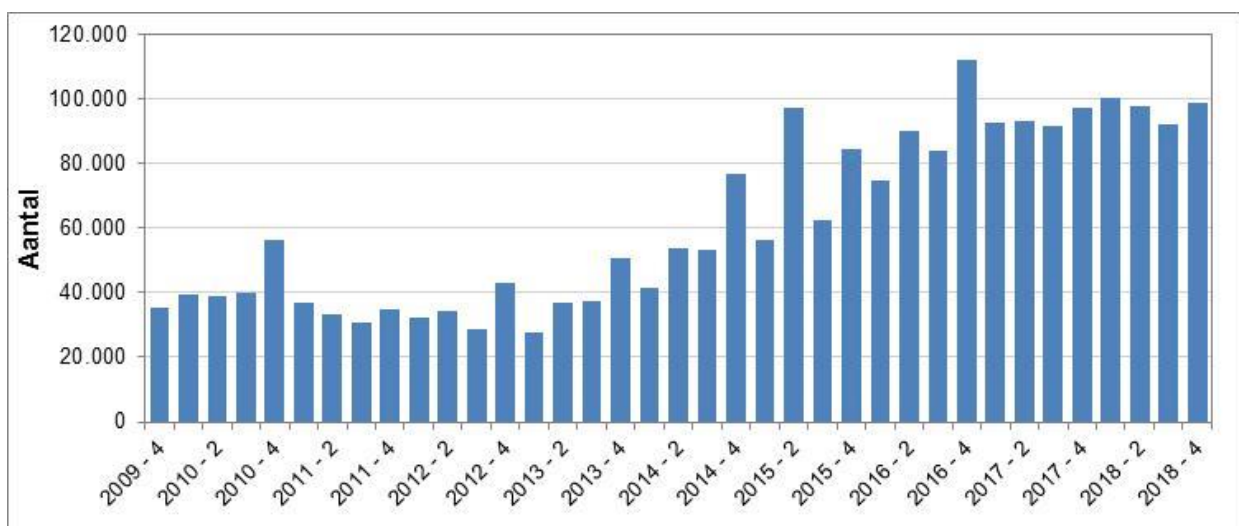
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Hypotheekmarkt al twee jaar stabiel

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Als de dynamiek op de woningmarkt stagneert of afneemt, zal dit dus zeker gevolgen hebben voor de hypotheekmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, blijkt dan ook al sinds begin 2017 een stabiliserende trend te vertonen. Het aantal hypotheekaanvragen is in het vierde kwartaal wel voor het eerst in 2018 iets gestegen (7,1%) tot 98.600 aanvragen; vooral door een stijging van het aantal oversluitingen van hypotheeklen. Daarmee ligt dit aantal hypotheekaanvragen net iets boven het niveau in het vierde kwartaal van 2017 (zie figuur 3).

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeklen, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. Na de afname in het eerste kwartaal van 2018 is de toename van het aantal nieuwe hypotheeklen per kwartaal dan ook volgens verwachting. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2018 (een schatting, omdat de feitelijke gegevens van het Kadaster nog niet beschikbaar zijn) echter beperkt met 4,4%. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 is er sprake van een daling met bijna 6%. De groei op de hypotheekmarkt lijkt er dus (voorlopig) wel uit.

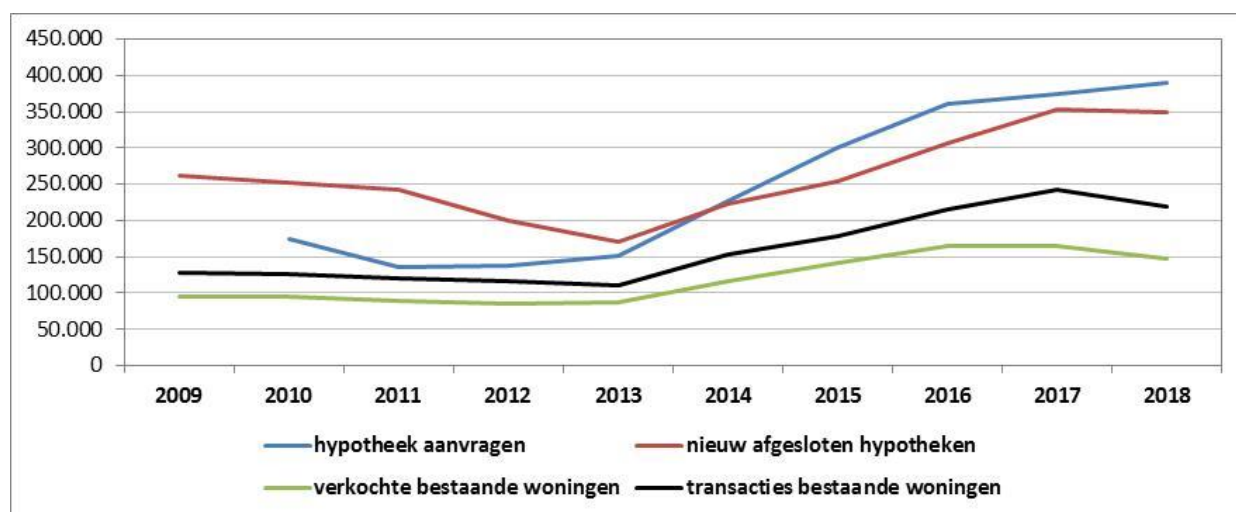
Figuur 3 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2018



Bron: HDN, 2019

Wanneer de gegevens over de markt van bestaande koopwoningen en de hypotheekmarkt voor de afgelopen tien jaar op jaarbasis worden gepresenteerd, wordt het goed zichtbaar dat het jaar 2018 een scharnierpunt kan worden (zie figuur 4). Beide markten hebben zich inmiddels hersteld van de crisis tussen 2008 en 2013, maar lijken in volume niet snel verder door te stijgen; ondanks het feit dat het niveau van voor de crisis nog niet is bereikt. Ook het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen (niet weergegeven) blijkt in 2017 en 2018 een afnemende groei te vertonen. Het is op dit moment echter nog te vroeg om van "2018 als een scharnierpunt" als te spreken.

Figuur 4 Aantal hypotheekaanvragen, nieuw afgesloten hypotheeken, verkochte koopwoningen en transacties bestaande koopwoningen op jaarbasis, in de periode 2009 – 2018

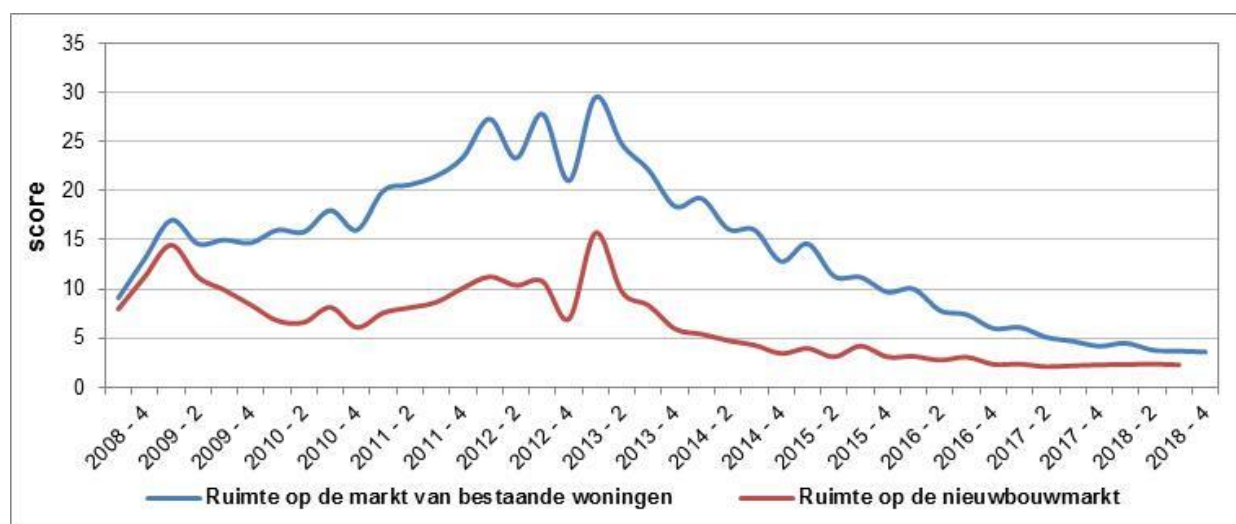


Bron: HDN, 2019; NVM, 2019 en Kadaster, 2019

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het verder aantrekken van de markt voor bestaande koopwoningen en van de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen, ligt zeker niet aan de vraagkant. De druk op zowel de markt van bestaande woningen als de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het vierde kwartaal van 2018 uit op een waarde '3,6'. Een koper kan gemiddeld nog maar uit iets meer dan drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 5).

Voor de nieuwbouwmarkt geldt dat de keuze voor een potentiële koper zelfs nog iets beperkter is. De krapte-indicator op deze markt heeft in het derde kwartaal van 2018 nog maar een waarde van '2,1'. Een koper kan gemiddeld nog maar uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen.

Figuur 5 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt en de krapte-indicator nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2019 en MNW, 2018

Waar het nieuwaanbod tijdens de crisis sneller reageert op de vraaguitval dan het aantal te koop staande woningen in de bestaande voorraad (en de score op de krapteindicator niet zo ver oploopt als op de markt voor bestaande woningen), blijkt het aanbod van nieuwe koopwoningen onvoldoende te (kunnen)

reageren op het herstel van deze vraag vanaf 2013. De krapte-indicator zakt sneller en dieper weg dan op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5). Vooral in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland is de markt voor bestaande en nieuwbouw koopwoningen heel krap geworden. Kopers kunnen daar gemiddeld uit minder dan drie woningen kiezen.

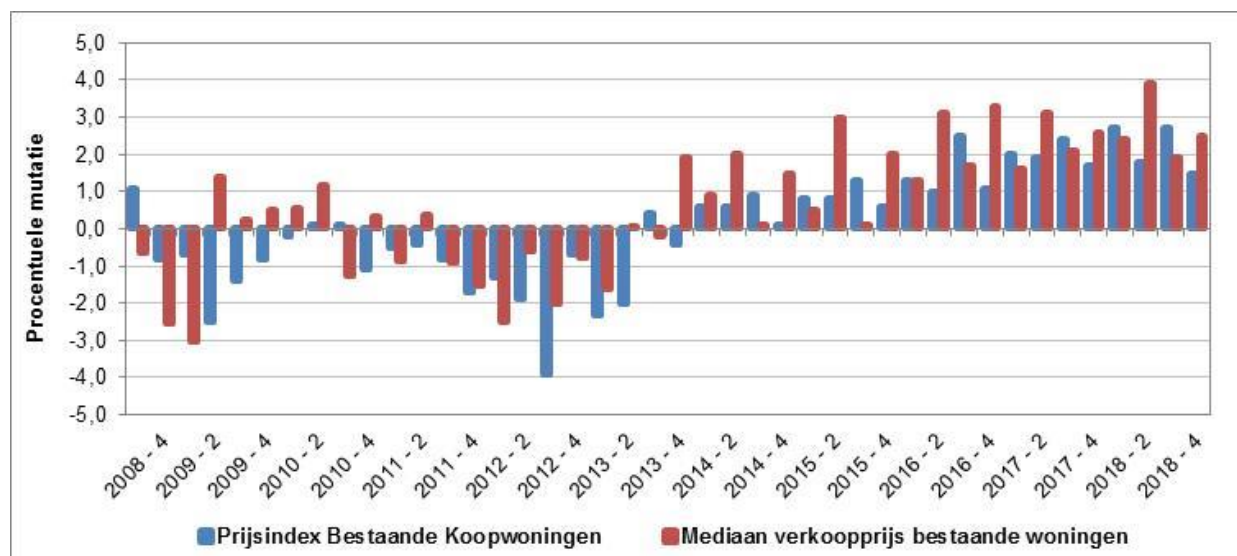
Prijzen op de markt van bestaande koopwoningen opnieuw naar hoogterecord

Door de hiervoor geschetste oplopende druk op de markt voor bestaande koopwoningen én op de markt voor nieuwbouw koopwoningen, blijven de kooprijzen steeds maar doorstijgen in de meeste regionale woningmarkten. Deze prijsstijging wordt gefaciliteerd door de gunstige economische ontwikkelingen en de laag blijvende hypotheekrente.

De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al ruim vijf jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het vierde kwartaal van 2018 komt de mediane verkoopprijs 2,5% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 10,3% hoger dan in het vierde kwartaal van 2017 (zie figuur 6).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties laat eveneens een fors opwaartse beweging van de verkoopprijzen zien. De PBK op kwartaalbasis neemt inmiddels al vijf jaar toe. In het vierde kwartaal van 2018 stijgt de PBK met 1,5% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 9,0% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 (zie figuur 6).

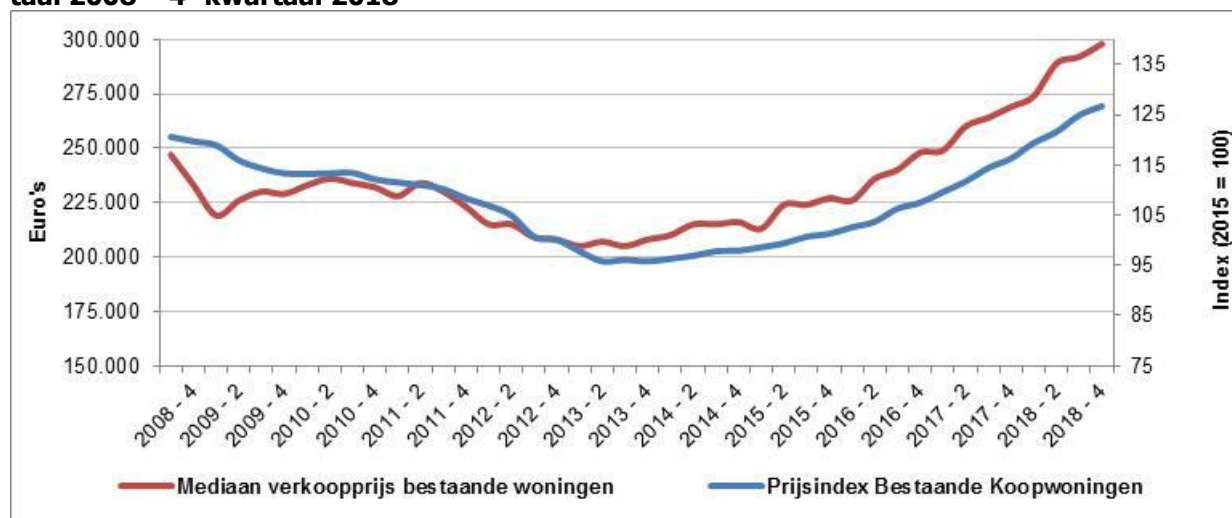
Figuur 6 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren heeft de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen al in het vierde kwartaal van 2016 het niveau van voor de crisis geëvenaard. In het vierde kwartaal van 2018 ligt de mediane verkoopprijs op 298.000 euro; ruim 20% boven het niveau van medio 2008 (zie figuur 7). Wanneer de kooprijzenontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de crisis pas in het tweede kwartaal van 2018 weer bereikt te worden. De PBK komt in het vierde kwartaal van 2018 met 126,7 inmiddels ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+5,1%), waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt (zie figuur 7).

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 – 4^e kwartaal 2018

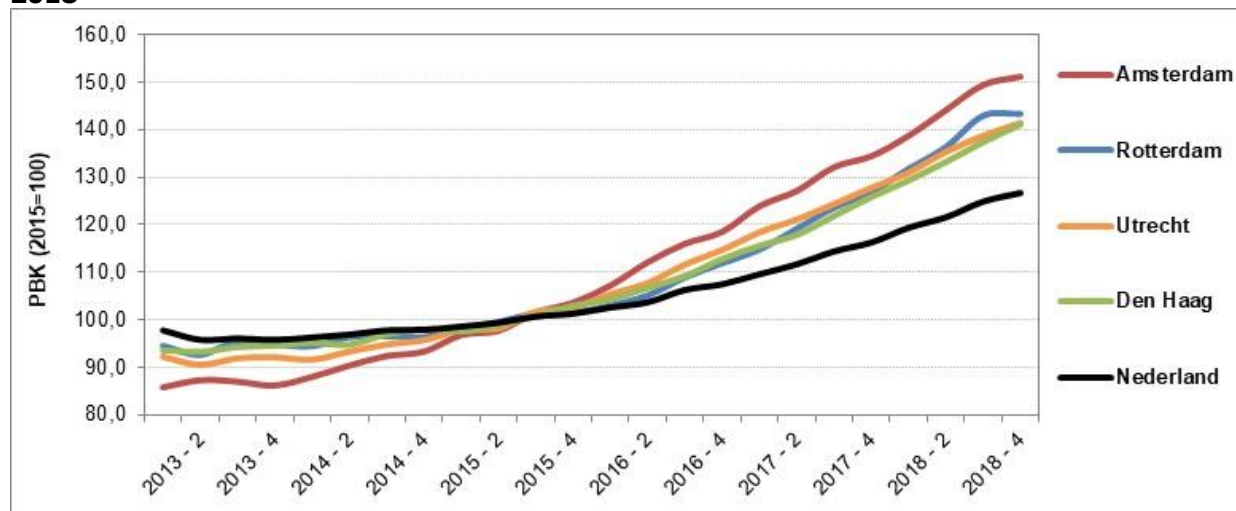


Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

De kooprijfstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland hebben al enige tijd de meest krappe koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in de kooprijsoontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het vierde kwartaal van 2018 ligt in deze provincies dan ook hoger dan het landelijk gemiddelde van 126,7. Voor zes provincies geldt echter dat de PBK nog steeds iets onder het niveau van het derde kwartaal van 2008 uit komt (Drenthe, Friesland, Noord-Brabant, Gelderland, Zeeland en Groningen); het verschil varieert van -3,6% tot -0,1%.

In het vierde kwartaal van 2018 lijkt echter voor het eerst sinds 2013 een duidelijk afnemende groei of zelfs stagnatie te zien in de ontwikkeling van de PBK voor de steden Amsterdam en Rotterdam (zie figuur 8). Sinds medio 2013 is de PBK in deze steden met respectievelijk 74% en 50% opgelopen, wat wijst op zeer sterk stijgende verkoopprijzen. Koopwoningen worden daardoor voor steeds minder huishoudens betaalbaar en bovendien is de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden. Deze prijsontwikkeling in de grote steden lijkt 'zich in de eigen staart te gaan bijten'. De komende kwartalen zullen hier duidelijkheid in moeten geven.

Figuur 8 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 4^e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2019

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de laatste tweeënhalve jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het vierde kwartaal van 2018, waarin de PBK voor meergezinswoningen en voor eengezinswoningen met respectievelijk 2,0% en 1,4% zijn gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen ook duidelijk meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: +12,9% en +8,3%. Deze verschillen kunnen verklaard worden doordat de vraag naar stedelijk wonen is gestegen en appartementen naar verhouding veel in steden worden aangeboden.

Gemiddelde koop prijs van nieuwe koopwoningen flink hoger dan een jaar geleden

De druk op de markt van nieuwbouw koopwoningen lijkt nog hoger dan in de bestaande woningvoorraad. De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt stijgt daardoor al acht opeenvolgende kwartalen met zo'n 3,5% tot 4% per kwartaal. In het derde kwartaal van 2018 is deze stijging echter spectaculair met 10,2% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 9).

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 386.400; 22,5% hoger dan het prijsniveau in het derde kwartaal van 2017. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld 27,5% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008 (€ 303.200).

Figuur 9 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2018



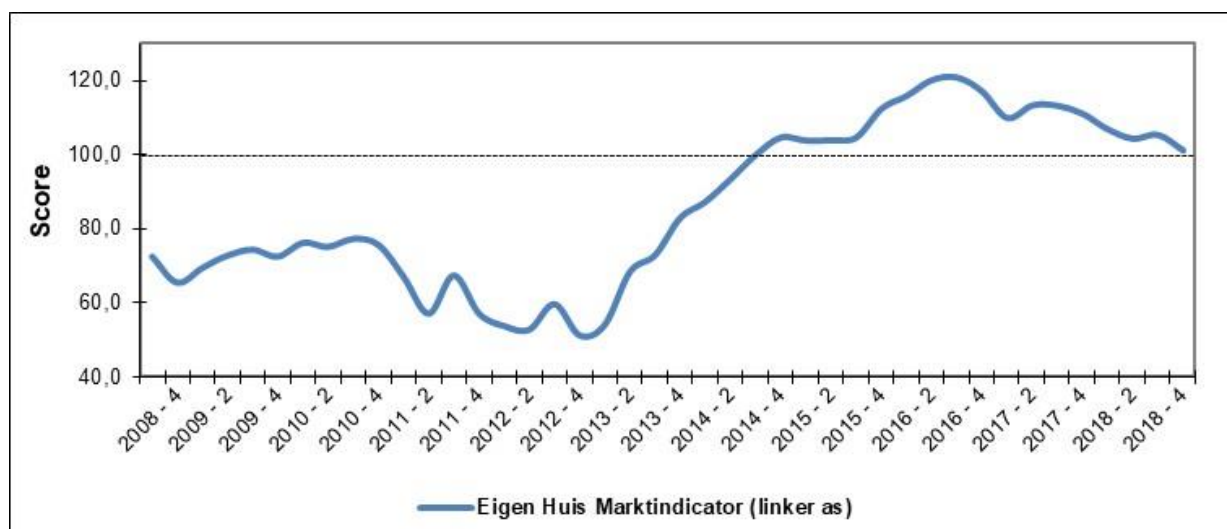
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft nog maar net positief

Het gebrek aan aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen in de afgelopen kwartalen blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten ook steeds meer onder druk te zetten. Het geringe aanbod van te koop staande woningen zorgt voor een sterke stijging van de koopprijzen, waardoor dit vertrouwen verder wordt aangetast onder de huishoudens met een een lager tot gemiddeld inkomen. Zij zien de betaalbaarheid van koopwoningen duidelijk afnemen.

Naast financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is in de periode 2013- september 2016 omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief. Daarna daalt het consumentenvertrouwen gestaag naar '101' in het vierde kwartaal van 2018; nog net boven de neutrale waarde van 100. Het vertrouwen is nog net positief, omdat de lage rente en de waardevermeerdering van de koopwoningen opwegen tegen het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen (zie figuur 10).

Figuur 10 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018

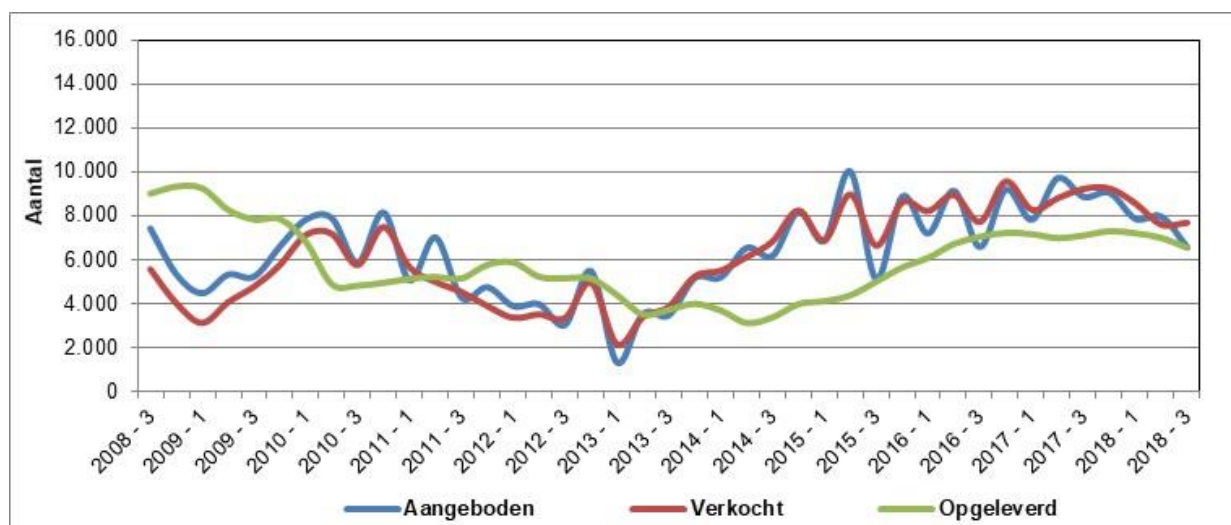


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

Aanbod in nieuwbouwproductie is nog weinig hoopgevend

Zoals in figuur 2 al aangegeven, is de verkoop van nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2018 (bijna 7.700 woningen) gestabiliseerd. Het aanbod van nieuwe koopwoningen in dat kwartaal biedt voorts nog geen uitzicht op een aantrekkelijke nieuwbouwmarkt (zie figuur 11). Zo daalde het aanbod van nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2018 met ruim 17% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 26% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt kunnen nog steeds worden gevonden in een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, geringere activiteit van woningcorporaties op de koopwoningmarkt, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelings-perikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten. De daling in de afgelopen kwartalen van het aantal verkochte nieuwe woningen en het aantal opgeleverde koopwoningen zal zich naar verwachting nog verder voortzetten.

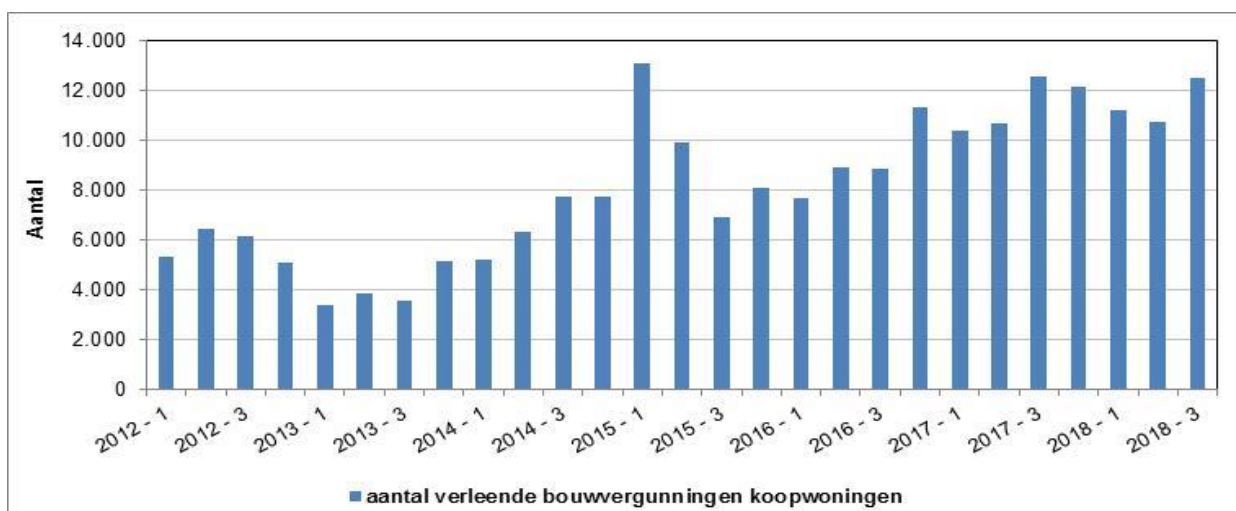
Figuur 11 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2018



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Toch lijkt er op de iets langere termijn wat licht te gloren aan de horizon en is een zekere toename van het nieuwbouwaanbod te verwachten. Het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt in het derde kwartaal van 2018 namelijk voor het eerst sinds een jaar weer te zijn gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 12). De 12.500 bouwvergunningen betekenen een stijging van 16,6% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018 en een evenaring van het aantal in hetzelfde kwartaal van 2017. Bovendien is op basis van de eerste cijfers uit het vierde kwartaal van 2018 af te leiden, dat het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw koopwoningen waarschijnlijk nog wat verder zal oplopen. Dit betekent nog niet direct dat daarmee ook het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen al op korte termijn zal aantrekken.

Figuur 12 Het aantal nieuwe koopwoningen waarvoor bouwvergunning is verleend (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2018

Betaalbaarheid en financierbaarheid verslechteren voor starters en middeninkomens

Gezien 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), lijkt de aanhoudende sterke stijging van de verkoopprijzen misschien verrassend. Maar omdat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het vierde kwartaal van 2018 fors is gedaald van 5,5% naar 2,4%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de financierbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. De aanhoudende stijging van de koopprijzen hebben enerzijds de restschuldbroedmatiek van eigenaarsbewoners voor het overgrote deel opgelost en voor een groot deel van de eigenaarsbewoners ook al weer een overwaarde op de woning gecreëerd. Dit vergroot de kans op doorstroming van woonconsumenten. Anderzijds is de financierbaarheid voor de tweeverdieners met een modaal inkomen (waaronder veel starters) de afgelopen jaren wel duidelijk afgenomen.

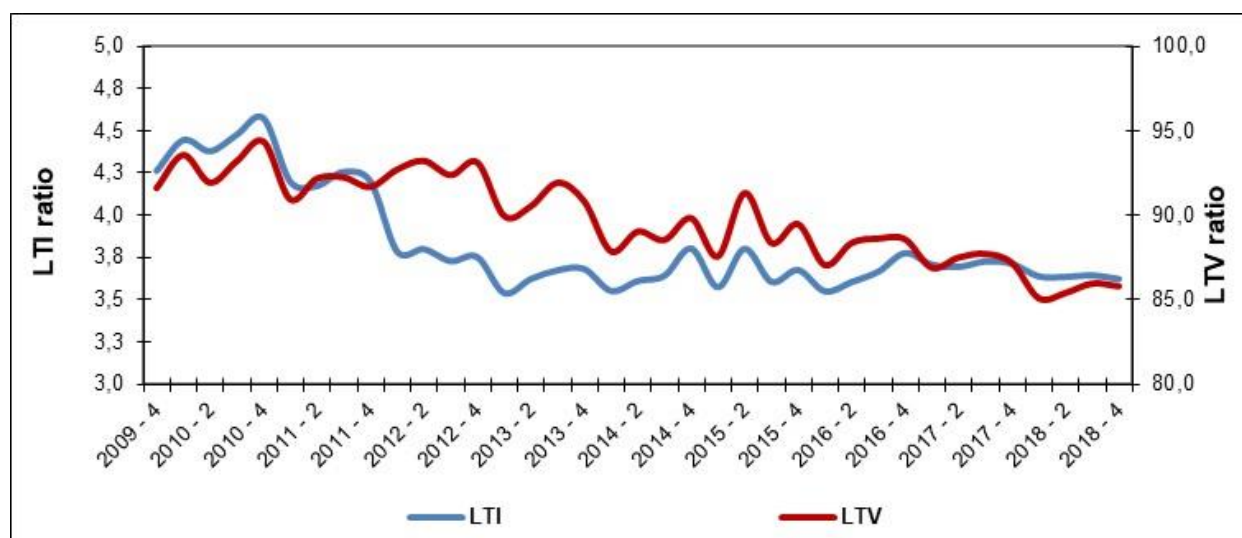
De sterk oplopende koopprijzen hebben dus de betaalbaarheid van koopwoningen voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt mede onder druk gezet in het laatste anderhalf jaar. Dat geldt zeker in combinatie met het gegeven dat potentiële kopers per 1 januari 2018 alle bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren. Jonge starters kunnen daardoor eerder tegen financieringsproblemen aanlopen, wat de instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger maakt. Dat geldt in eerste instantie voor de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Door een verminderde instroom van potentiële starters kunnen de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten op de kortere termijn ook ingeperkt worden. Dit proces wordt in de grote steden overigens voor een deel omgebogen

door particuliere beleggers, die in toenemende mate woningen in het goedkope segment woningen aankopen en vervolgens doorverhuren.

Hypothecaire voorwaarden vormen nog geen belemmering voor snelle prijsstijging

Vanaf 1 januari 2018 geldt een maximaal toegestane LTV van 100%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren. De laatste drie jaar heeft een kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%. Daarbij is de gemiddelde LTV in het vierde kwartaal van 2018 (85,8) inmiddels duidelijk lager dan drie jaar geleden (zie figuur 13).

Figuur 13 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2018



Bron: HDN, 2019

De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 à 3,7 (zie figuur 13). Vooralsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt, met name voor de hoge inkomens, de leencapaciteit van huishoudens ruimte om kooprijfstijgingen mogelijk te maken.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio leiden in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, al wel tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen. Dat zal op de kortere termijn grotere regionale verschillen in vraag- en prijsontwikkeling tot gevolg hebben, waarbij de actieradius van zoekende woonconsumenten groter zal worden.

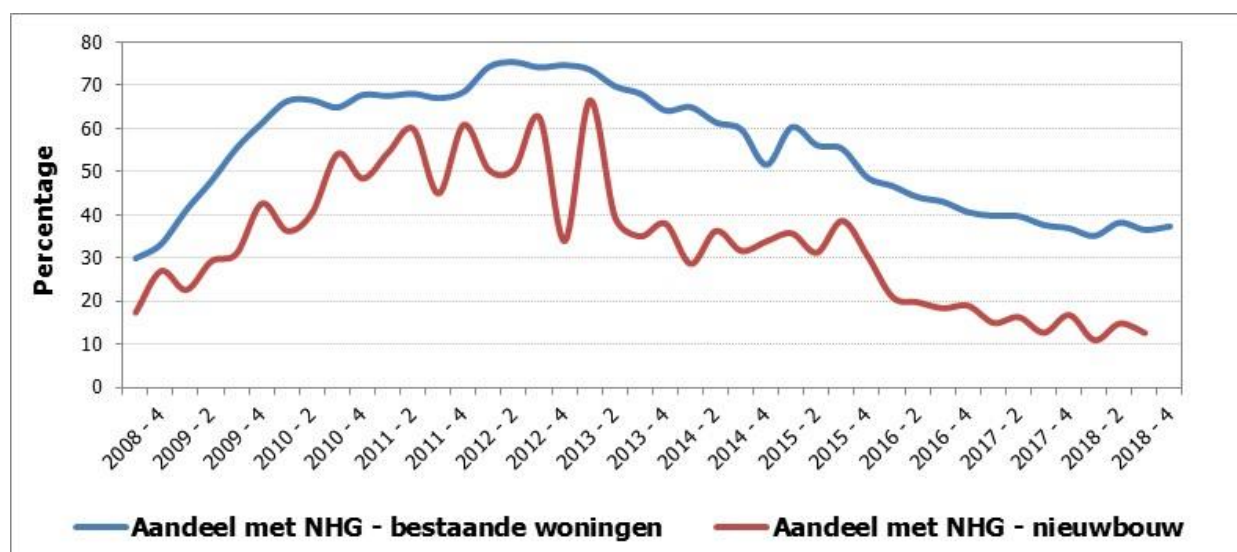
Vraagondersteuning door NHG garanties en Startersleningen neemt weer toe

Mede door het in de periode juli 2012 – juli 2015 stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 tot € 245.000, is het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken teruggelopen: van bijna 75% naar circa 37% in het laatste kwartaal van 2017 (zie figuur 14). Het 'opdrogen' van het aanbod koopwoningen in het goedkopere prijssegment gedurende de laatste kwartalen, speelt hierbij natuurlijk ook een rol. Per 1 januari 2018 is de maximale kostengrens voor een NHG garantie weer verhoogd naar €

265.000; mede daardoor is er in het jaar 2018 een einde gekomen aan de daling van het aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie: een aandeel van 37% in het vierde kwartaal van 2018.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2017 eveneens te stabiliseren rond de 15%; met wel wat kwartaal op kwartaal schommelingen (zie figuur 14). De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,4 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2018. De geringe daling van het totaal aantal uitstaande hypotheek met NHG garantie in het tweede kwartaal van 2018 blijkt vooralsnog incidenteel te zijn.

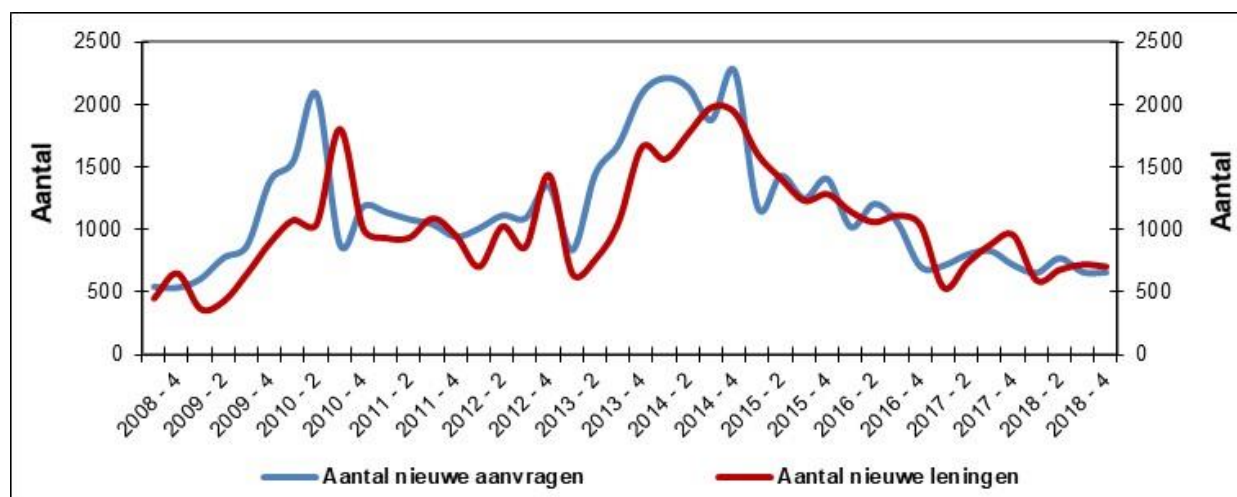
Figuur 14 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2018; WEW, 2019

Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen), daalt het aantal aanvragen van Startersleningen fors. In de jaren 2017 en 2018 stabiliseert dit aantal echter weer min of meer met wat schommeling van kwartaal op kwartaal. In het vierde kwartaal van 2018 zijn er circa 660 aanvragen ontvangen door SVn; evenveel als in het vorige kwartaal. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is, na twee opeenvolgende kwartalen te zijn toegenomen, in het vierde kwartaal van 2018 minimaal gedaald (-2%) tot 710 leningen (zie figuur 15). Het feit dat 70% van de ontvangers in het vierde kwartaal van 2018 jonger is dan 28 jaar en 75% van hen een inkomen tot 30.000 euro heeft, geeft aan dat de Starterslening een belangrijk instrument vormt voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen.

Figuur 15 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2018



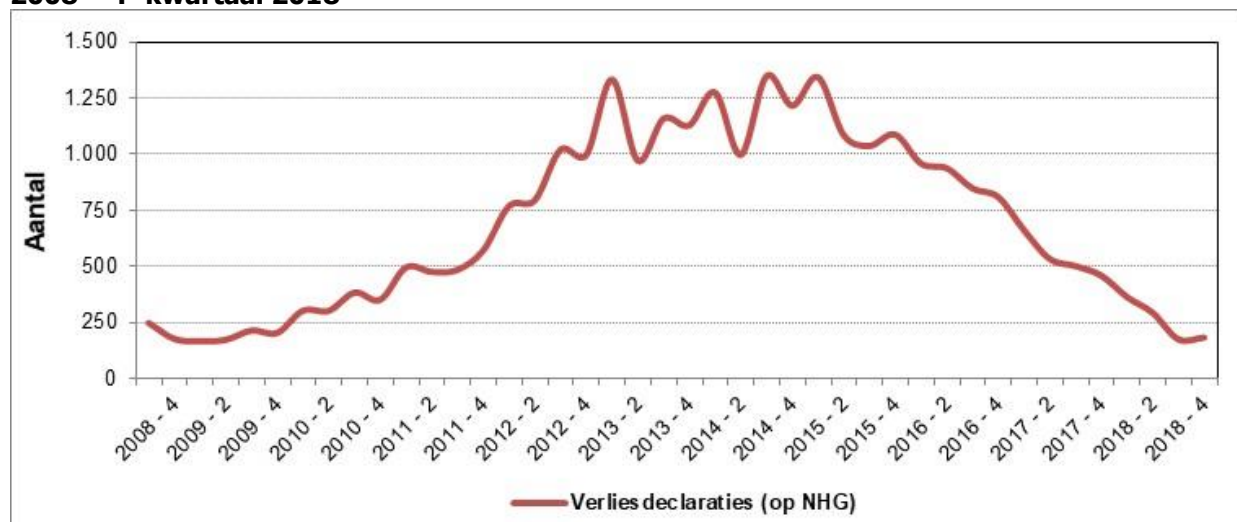
Bron: SVn, 2019

Betalingsproblemen op de koopwoningmarkt lijken te 'normaliseren'

Het aantal bij de 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 circa 79.800 kredietnemers in het derde kwartaal van 2018 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd). Dit is mede het gevolg van een flinke uitstroom in de laatste jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. Per kwartaal zijn gemiddeld zo'n vijf duizend kredietnemers hiertoe in staat gebleken. Een rekensom leert dat er in de laatste vier kwartalen gemiddeld per kwartaal ook circa twee duizend nieuwe gevallen zijn van geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten.

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het derde kwartaal van 2018 (over het vierde kwartaal van 2018 zijn nog geen gegevens van het Kadaster beschikbaar) uit op circa 130 woningen; wederom een daling (-34%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Dat is nog maar 15% van het record aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2015 en dit aantal is niet eerder zo laag geweest sinds begin 2005. De ergste gevolgen van de crisis op de woningmarkt lijken daarmee te zijn opgelost.

Figuur 16 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2018



Bron: WEW, 2018.

Het aantal verliesdeclaraties bij het NHG heeft in het eerste kwartaal van 2015 eveneens een duidelijke daling ingezet: van 1.340 naar circa 180 verliesdeclaraties aan het eind van 2018 (zie figuur 16). Daarmee evenaart het aantal verliesdeclaraties weer het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk wel de kans op verliesdeclaraties. In dat licht geeft het huidige lage niveau aan verliesdeclaraties ook aan, dat de ergste gevolgen van de crisis op de woningmarkt zijn geleden.

Toekomstige korte termijn ontwikkelingen

Volgens de Decemberraming 2018 van het CPB heeft er in 2018 een duidelijke economische groei gemanifesteerd, die ook in 2019 zal doorzetten. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2018 naar verwachting echter ook hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal in 2019 nog sterker oplopen. De werkloosheid blijft naar alle waarschijnlijkheid verder dalen tot 3,6%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2018 en 2019 iets zal oplopen als gevolg van de economische groei, maar deze zal nog steeds historisch laag blijven als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank in de afgelopen periode (zie tabel 1).

Tabel 1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2017-2019

	2017	2018	2019
Economische groei	2,90	2,60	2,20
Inflatie	1,30	1,60	2,40
Werkloosheidspercentage	4,90	3,90	3,60
Kapitaalmarktrente	0,50	0,60	0,60
Loonontwikkeling	1,60	2,00	2,80

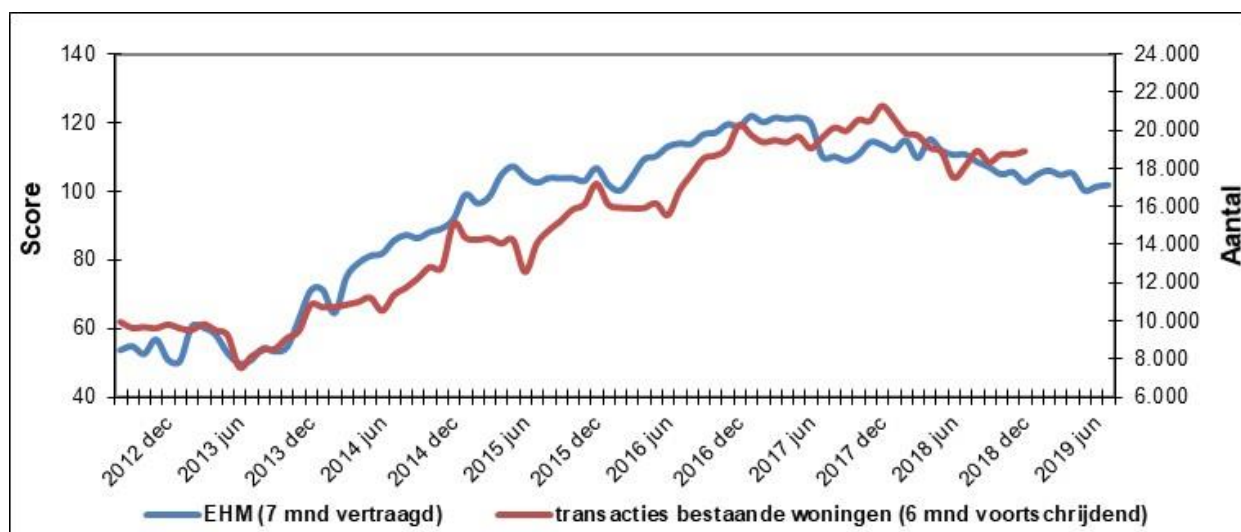
Bron: CPB, Decemberraming 2018, 2018

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2019 lager zal uitkomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. Gezien het relatief grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2018 en de seizoenstrend, zal deze daling enigszins beperkt blijven. De teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2019 komt naar verwachting uit op ongeveer 80.000 stuks. De onzekerheid van deze voorspelling is echter groter dan normaal. Het is immers onbekend of de stabilisatie in het aantal hypotheekaanvragen in de afgelopen kwartalen ook een voorbode zijn voor een meer stabiele hypotheekmarkt.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2019 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2018. Gezien het dalend aanbod van te koop staande woningen zal deze daling vergelijkbaar zijn met vorig jaar. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 30.000 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 stabilisatie tot lichte daling van het vertrouwen in 2018 en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 duidelijk lager uitkomen dan in het afgelopen kwartaal. Hier liggen ongeveer 48.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 17).

Figuur 17 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2012 – juli 2019

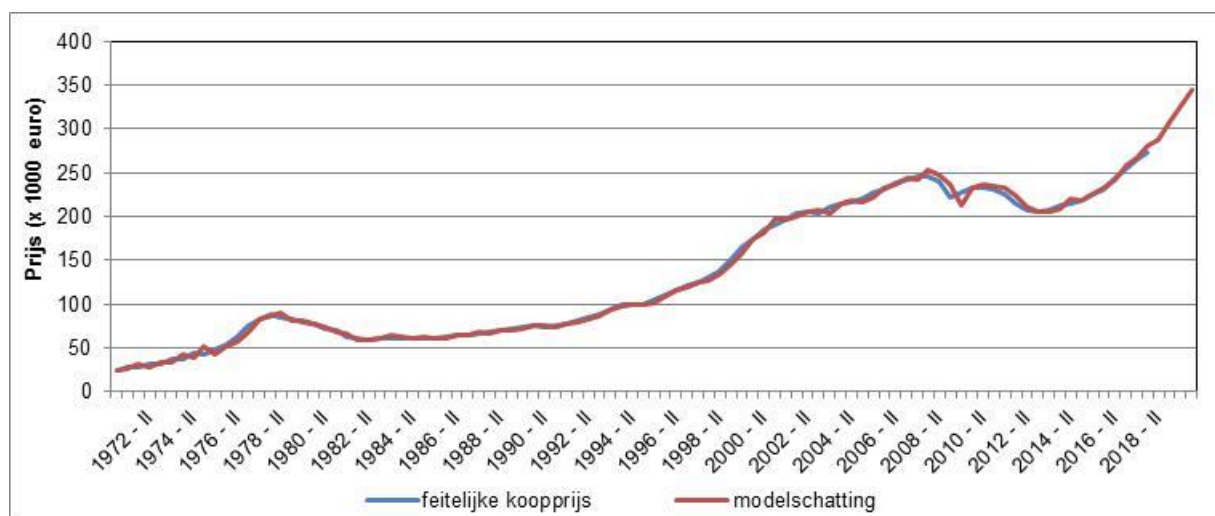


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

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 het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2018 iets hoger uitkomen dan in het derde kwartaal van 2018: zo rond de 8.000 woningen.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2018 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijksstijging in de eerste helft van 2019 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% tot 8% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld (zie figuur 18).

Figuur 18 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – medio 2018



Bron: OTB, 2018

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl