

**Monitor koopwoningmarkt
2e kwartaal 2016 (samenvatting)**

Boumeester, Harry

Publication date
2016

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2016). *Monitor koopwoningmarkt: 2e kwartaal 2016 (samenvatting)*. OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.

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.



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2016
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Augustus 2016

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit beschikbaar stellen van de benodigde gegevens betreft. De rapportage en de daarin opgenomen analyses zijn de verantwoordelijkheid van het OTB.

BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Hypotheek Data Netwerk















Nederlandse Vereniging van Makelaars

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Vereniging Eigen Huis

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (1^e kwartaal 2016) (CBS)</p> <p>De economische groei is voor de derde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen (VEH)</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de dertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de twaalfde opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de zestiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheeken (HDN)</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen (NVM)</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de twaalfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijzontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de tiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de negende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (1e kwartaal 2016) (MNW)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de derde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")



Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")



Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Nieuwbouwmarkt blijft achter op fors herstel van de markt van bestaande koopwoningen

In relatieve zin heeft de nieuwbouwmarkt van koopwoningen zich sinds 2013 even sterk hersteld als de markt van bestaande koopwoningen. Maar de dynamiek op de nieuwbouwmarkt was natuurlijk veel verder weggezakt en de laatste drie kwartalen stokt het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen weer op gemiddeld zo'n 7.500 woningen. Een onverwachtse ontwikkeling, want de druk op de markt van bestaande koopwoningen is inmiddels weer groot.

Het door het Kadaster geregistreerd aantal nieuwe hypotheeklen (ruim 72.300) en transacties van koopwoningen (ruim 50.300) in het tweede kwartaal van 2016 betekenen een flinke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal en van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De krapte-indicator van de NVM zit weer op een niveau, dat vergelijkbaar is met de periode voor de crisis. De woonconsumenten hebben nog niet eerder sinds 2004 zoveel vertrouwen gehad in de koopwoningmarkt als in het tweede kwartaal van 2016.

De stagnatie op de nieuwbouwmarkt is dan ook niet het gevolg van een gebrek aan vraag, maar de nieuwbouwproductie vormt het knelpunt. Mogelijke oorzaken zijn hoge grondprijzen, een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Op basis van de gegevens in de veertiende Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2016) verwachten we dan ook dat de verkoopprijzen verder zullen oplopen.

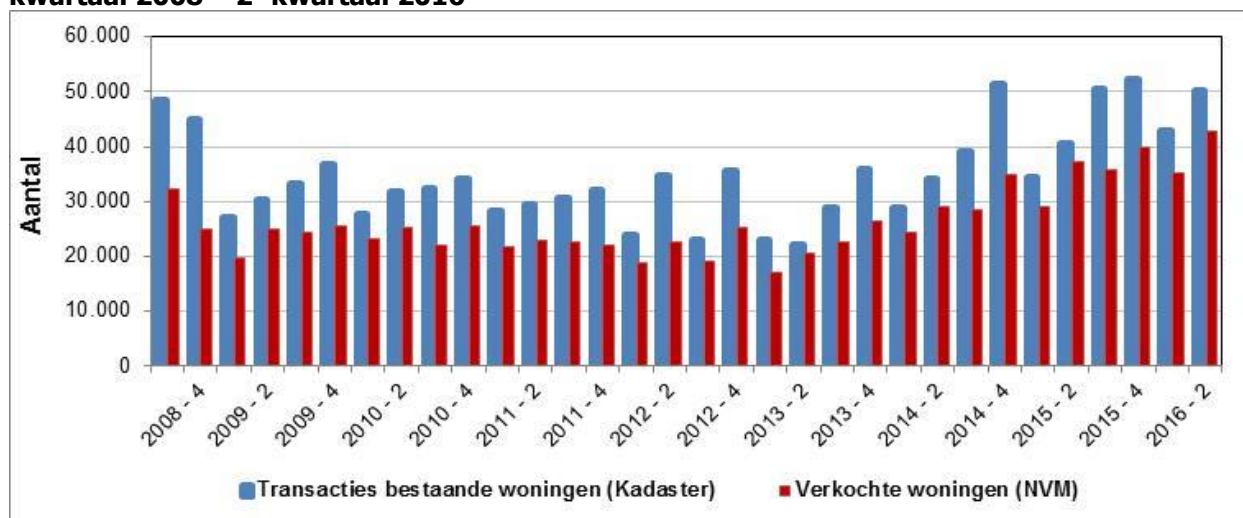
Druk op de markt van bestaande koopwoningen neemt verder toe

Landelijk gezien lijkt de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2016 (ruim 42.800) ligt bijvoorbeeld boven het niveau, dat voor het jaar 2008 gebruikelijk was in een tweede kwartaal. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 is er sprake van een stijging met 22% en in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen bijna 15% hoger uit. De grotere steden lopen voorop in het herstel van de koopwoningmarkt en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het tweede kwartaal van 2016 inmiddels uit op de waarde van 7,8 (was '30' aan het begin van 2013): iedere koper kon gemiddeld kiezen uit minder dan acht te koop staande woningen.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 50.300) in het tweede kwartaal van 2016 betekent eveneens een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 (+17%) en ten opzichte van het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 (+24%). Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in het eerste half jaar van 2016 voorzichtig vertalen naar een jaarcijfer, komt de grens van 200.000 transacties al weer in de buurt. Op een aantal 'krappe' regionale woningmarkten lijken de grenzen van mogelijke transacties op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt.

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee kwartalen sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt: hoekwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Dit wijst op een toenemende doorstroming 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 – 2^e kwartaal 2016



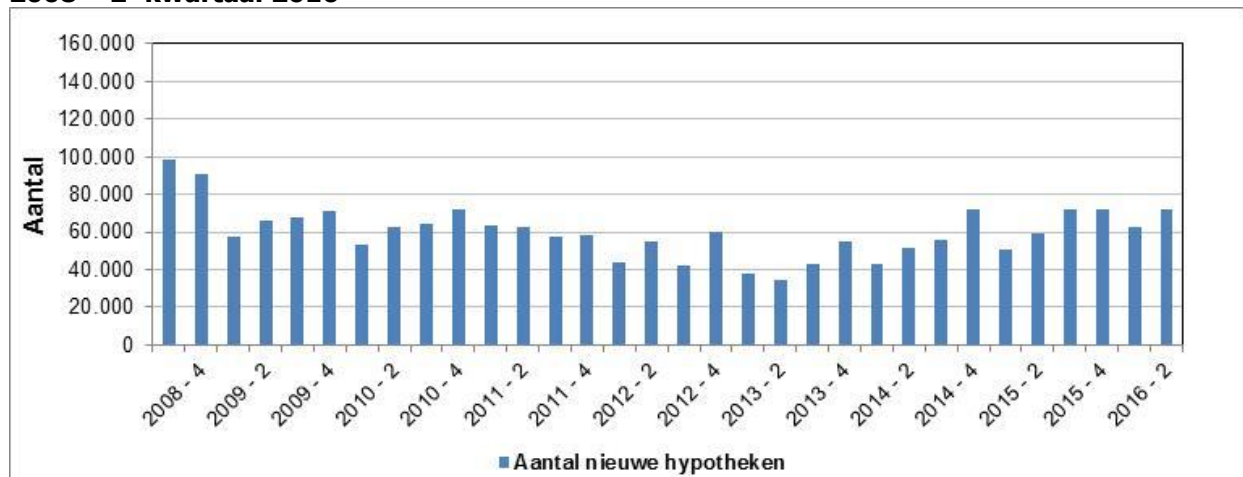
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

Grote dynamiek op woningmarkt zorgt voor goed eerste halfjaar op de hypotheekmarkt

In het tweede kwartaal van 2016 stijgt het aantal hypotheekaanvragen naar ruim 90.300; een toename van 34% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit aantal blijft wel iets achter bij het aantal aanvragen in het 'bijzondere' tweede kwartaal van 2015 (-12%), maar ligt ver boven het kwartaalniveau in de daarvoor liggende jaren. Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis. Het halfjaarcijfer voor 2016 ligt circa 8% boven het niveau van het eerste half jaar van 2015.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek stijgt in het tweede kwartaal van 2016 naar bijna 72.300 nieuw afgesloten hypotheek, wat gezien het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt in de lijn der verwachting ligt. De stijging met 16% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2016 is daarbij substantieel, maar de toename ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2015 (+23%) is sterk te noemen. Het halfjaarcijfer voor 2016 ligt met bijna 135.000 nieuwe hypotheek dan ook al bijna 23% boven het niveau van het eerste half jaar van 2015.

Figuur 2 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2016

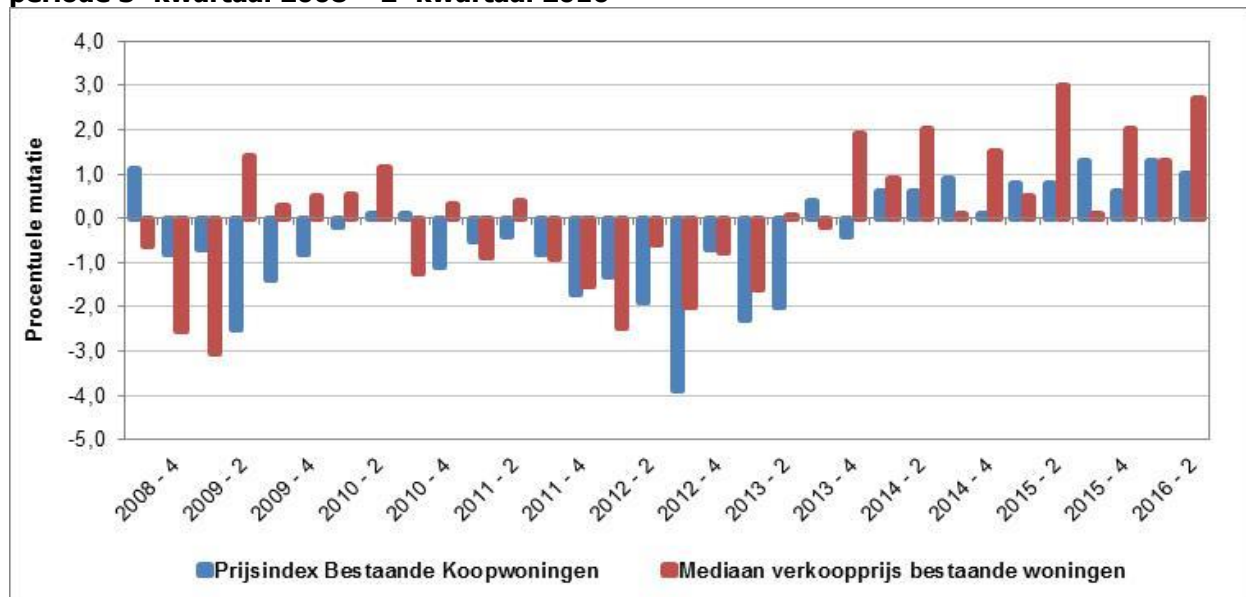


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

Grotere vraagdruk leidt tot verdere kooprijfstijging

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen langzaam afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten leiden tot een stijging van de kooprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt inderdaad inmiddels al bijna drie 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 tweede kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 2,7% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 5,6% hoger dan in het tweede kwartaal van 2015.

Figuur 3 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 2016



Bron: CBS, Statline, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK neemt voor het tiende opeenvolgende kwartaal toe, waarbij de procentuele mutaties overigens wel beperkter zijn dan bij de mediane verkoopprijs. In het tweede kwartaal van 2016 neemt de PBK met 1,0% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 4,4% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Het niveau van de PBK ligt met 91,8 in het tweede kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de kooprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 98,7 in het tweede kwartaal van 2016. De noord-oostelijke provincies en ook Noord-Brabant blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de verkoopprijzen.

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt zeker voor het tweede kwartaal van 2016, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,6% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 0,8%. Ook de jaar op jaar mutatie is in dit laatste kwartaal duidelijk groter voor de appartementen (+6,8%) dan voor de eengezinswoningen (+4,0%).

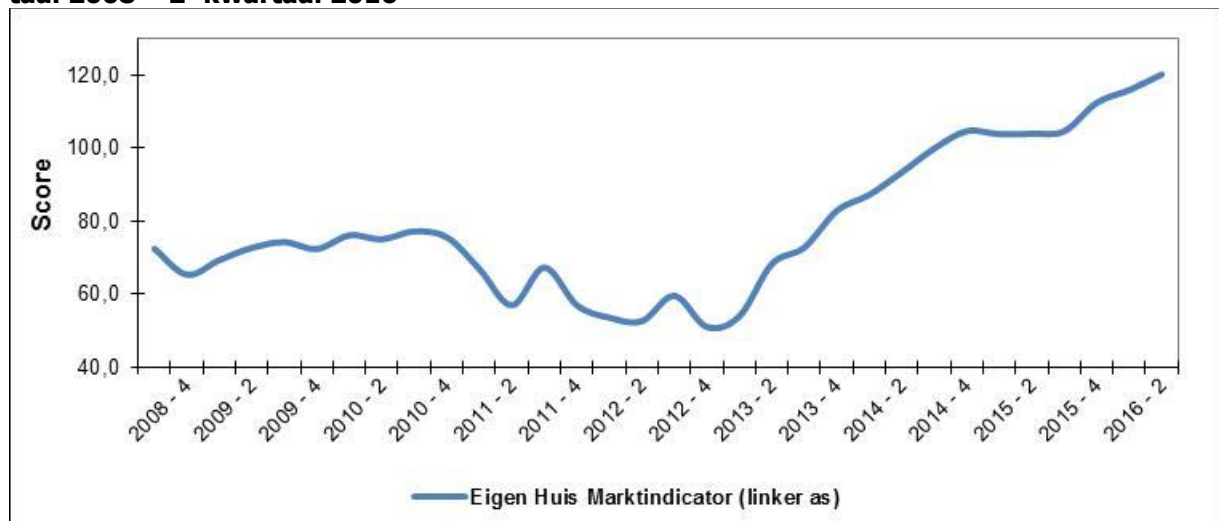
De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen kwartaal laat zien, dat de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden (waar we hierna nader op ingaan) weliswaar de financieringsmogelijkheid

lijkheden voor potentiële kopers beperken, maar een prijsherstel niet onmogelijk maken. De zeer lage hypotheekrente speelt hierbij natuurlijk een belangrijke rol en mogelijk ook de inbreng van eigen spaargeld.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt opnieuw naar record hoogte

Mede door de opwaartse beweging van het aantal woningtransacties en van de verkoopprijzen, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten inmiddels tot ongekende hoogte gestegen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in het eerste kwartaal van 2013 naar 120 in het tweede kwartaal van 2016 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in een tijdsbestek van drie jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief. De wil om te verhuizen naar een (andere) koopwoning zal hierdoor zeker niet afnemen in de komende periode.

Figuur 4 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2016



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2016

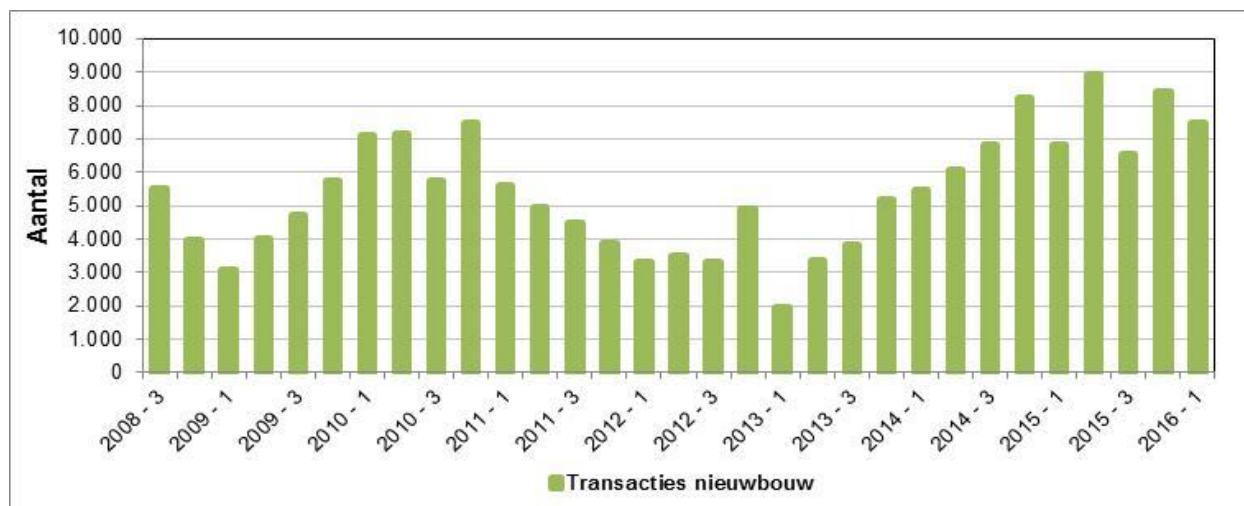
Nieuwbouw koopwoningen blijft achter bij fors herstel markt van bestaande koopwoningen

In het eerste kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 7.500 woningen verkocht, ofwel een daling van 11% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een stijging met 9% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er echter een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van het absolute diepterecord aan verkochte woningen medio 2013 (circa 3.000 woningen) naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwkoopwoningen, terwijl een verdere stijging toch eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen. De circa 30.000 verkochte nieuwbouwwoningen en de kleine 20.000 opgeleverde woningen in het jaar 2015 staan (nog) niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De oorzaak van de hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 namelijk niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde. Een koper kan in het eerste kwartaal van 2016 gemiddeld nog maar kiezen uit drie aangeboden nieuwbouwwoningen.

Van alle verkochte nieuwbouwwoningen stond 57% al langer te koop. Het feit dat er verhoudingsgewijs minder woningen uit nieuw aangeboden projecten zijn verkocht, kan als een signaal worden gezien van een weer haperend aanbod van nieuwe projecten.

Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

De minimale daling van de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmakrt in het eerste kwartaal van 2016 (-0,2%) kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar is ook wel een signaal dat het herstel van de nieuwbouwmakrt niet echt doorzet. Ondanks de hiervoor gemelde toegenomen druk op de nieuwbouwmakrt neemt de gemiddelde verkoopprijs, na zes opeenvolgende kwartalen met prijsstijgingen, toch weer iets af. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 271.200 ongeveer 5% hoger dan in het eerste kwartaal van 2015.

De nieuwbouwproductie lijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een aanhoudend herstel op de makrt van nieuwbouwkoopwoning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift, maar kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte dalende trend. In het eerste kwartaal van 2016 komt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op circa 6.600. Dit betekent een daling van 19% ten opzichte van het vorige kwartaal en een daling van bijna -40% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2015. Hierdoor zal het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwe koopwoningen in de komende kwartalen naar verwachting verder dalen. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmakrt zijn hoge grondprijzen, een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

De koopprijsdaling in de periode eind 2008 – medio 2013 en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) van 5,5% in 2008 naar 2,7% in het tweede kwartaal van 2016, hebben de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Ondanks de in de afgelopen jaren doorgevoerde aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek), is hierdoor een gestage koopprijsstijging mogelijk gebleken bij het aantrekken van de koopwoningmakrt. Wanneer de koopprijzen verder blijven oplopen, zal de betaalbaarheid van koopwoningen wel kunnen verslechteren voor met name de lagere en middelhoge inkomensgroep.

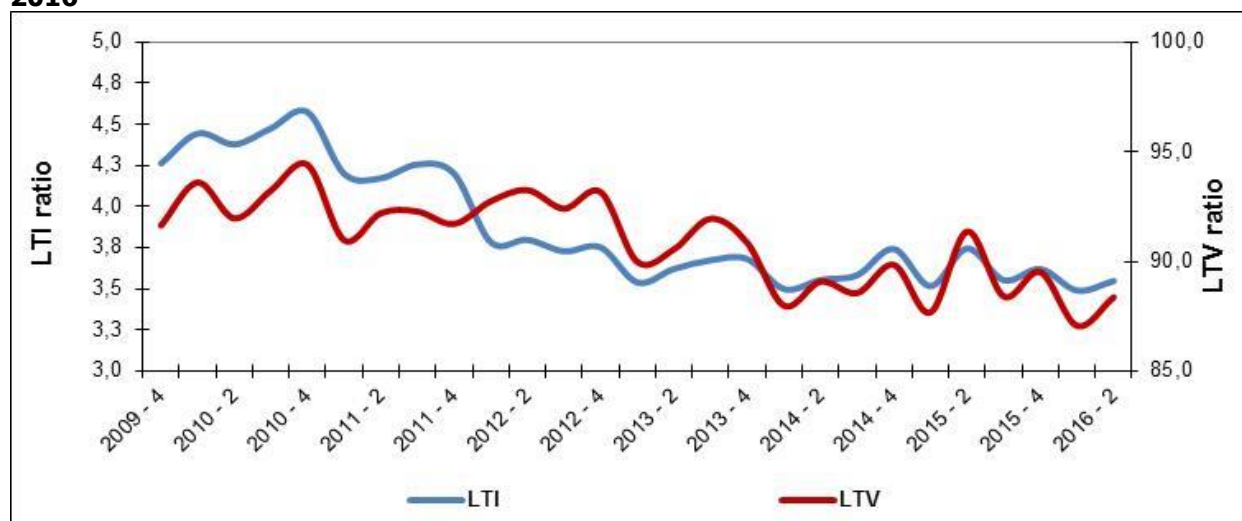
Bij verder oplopende koopprijzen kunnen met name potentiële starters eerder tegen financieringsproblemen aanlopen. In 2016 dienen zij minimaal twee derde van de bijkomende kosten (circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld te financieren. Dit zal de drempel om te kopen vooral voor de veelal nog 'onvermogene' starters verhogen. De huidige en toekomstige koopprijsstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist gunstig uitpakken in relatie tot de eventuele restschuldproblematiek.

Hypothecaire voorwaarden vormen rem op snelle prijsstijging

Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. 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 (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) LTV ratio van maximaal 100%; de laatste tweeneenhalf jaar betreft het een kleine meerderheid.

In de afgelopen twee jaar zijn ook de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) enkele keren aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd, terwijl per 1 januari 2016 de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6.

Figuur 6 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 – 2^e kwartaal 2016



Bron: HDN, 2016

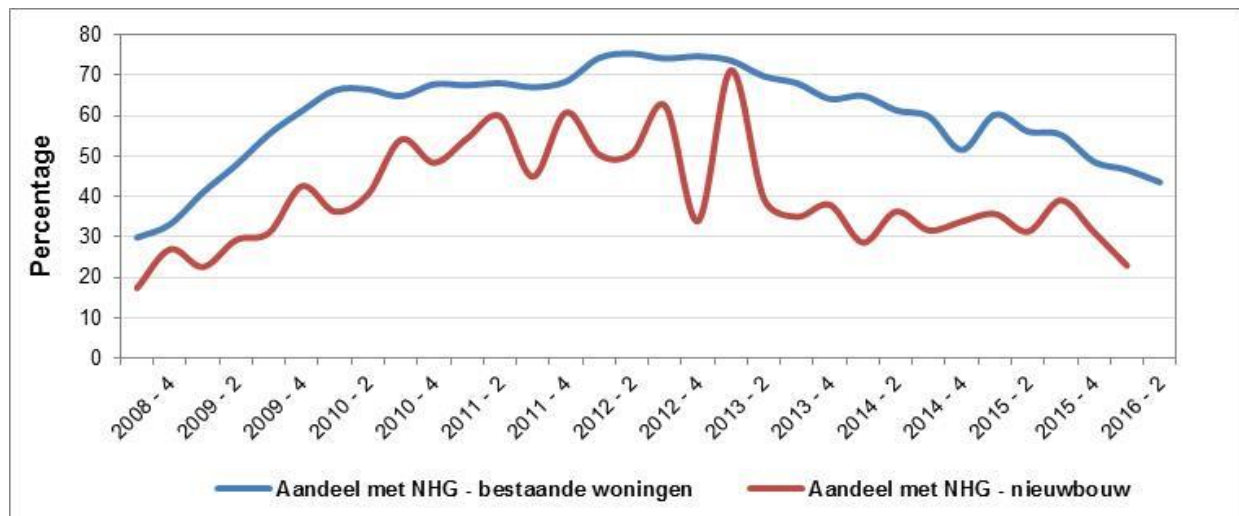
De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen met name in regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, op termijn leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen.

NHG garanties nemen toe; aantal Startersleningen stabiliseert

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 44% (tweede kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af vanaf het derde kwartaal van 2015 tot 23% in het eerste kwartaal van 2016. De afgelopen ruim zeven jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van

765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,28 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2016.

Figuur 7 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2016

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk fors afgenomen, als gevolg van 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. In het tweede kwartaal van 2016 zijn er 1.200 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging met 18% ten opzichte van het vorige kwartaal (maar -16% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015). Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in bijna twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar circa 1.060 leningen in het tweede kwartaal in 2016.

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 110.500 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2016. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het eerste kwartaal van 2016 zijn ruim 5.600 kredietnemers hiertoe in staat gebleken. Toch blijft het aantal betalingsachterstanden op lopende hypotheekcontracten nog steeds op een fors hoger niveau liggen dan voor de start van de crisis in 2008.

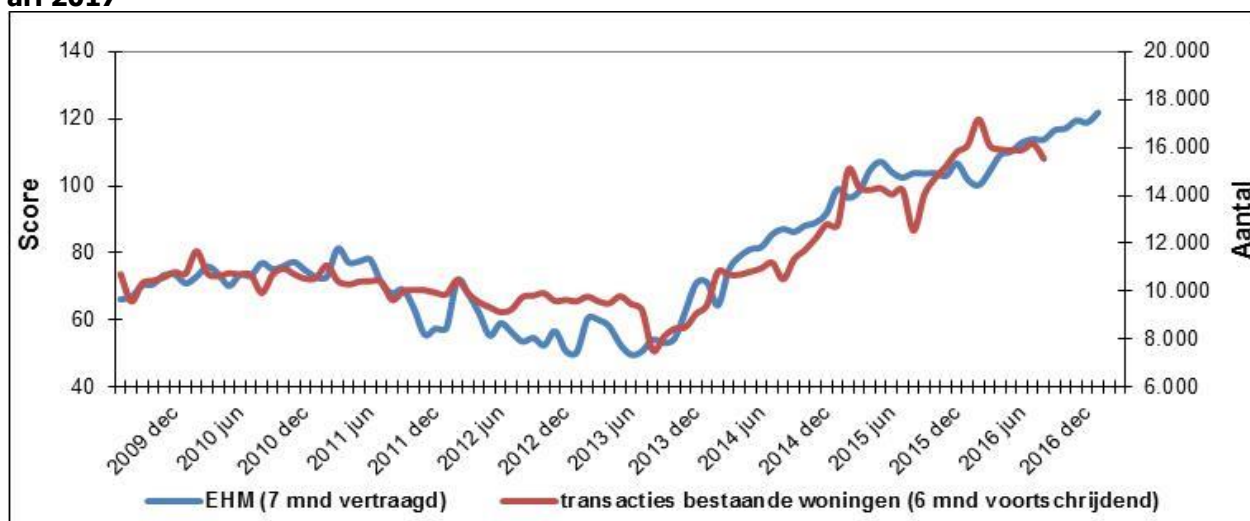
Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 935 in het tweede kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau dat bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008 werd bereikt. Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, is met circa 1 promille zeer gering gebleven tijdens de crisisjaren.

Toekomst

Na de gebruikelijke daling in de eerste maand van 2016 is het aantal hypotheekaanvragen gedurende de eerste zes maanden van 2016 gestaag oplopen. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheeken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon en de stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maanden april tot en met juni van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het derde kwartaal van 2016 verder zal oplopen tot ruim 75.000 hypotheeken

Gezien het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden licht zal dalen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2016, zal deze daling echter beperkt zijn. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op iets meer dan 40.000 woningen.

Figuur 7 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2009 – januari 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2016

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in de laatste vier kwartalen, versterkt de verwachting van een goed derde kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 55.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties is daarbij een zeer reële verwachting.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmakrt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en de eerste helft van 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het tweede en derde kwartaal van 2016 mogelijk. Door de dalende trend in het aanbod van woningen op de nieuwbouwmakrt kunnen de mogelijkheden voor potentiële kopers de komende tijd echter onder druk komen te staan. De verwachting is dan ook dat er in het tweede kwartaal van 2016 tussen de 7.500 en 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat kooprijksstijging in het vervolg van 2016 en in 2017 zal aanhouden. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is iets te optimistisch, omdat de impact van het aanscherpen van de maximale LTV en LTI in de afgelopen jaren nog onvoldoende in het model doorwerken. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis is echter een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden.

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de stijging van deze bouwsom in de tweede helft van 2014 en de eerste helft van 2015, is een toename van het aantal verleende vergunningen in de tweede helft van 2016 te verwachten. De dalende trend uit de afgelopen drie kwartalen zou daarmee omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. De potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen zal daarbij geen belemmering vormen.

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