



# Monitor koopwoningmarkt

## 1<sup>e</sup> kwartaal 2018

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

*Peter Boelhouwer  
Harry Boumeester*

Mei 2018

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

*OTB – TU Delft  
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen  
Hypotheken 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 2018 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

# Stemming op de koopwoningmarkt

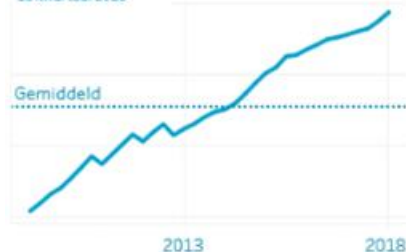
## Monitor koopwoningmarkt

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

1e kwartaal 2018



NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:  
**1 375 000**

1,85 %  
t.o.v. vorige periode

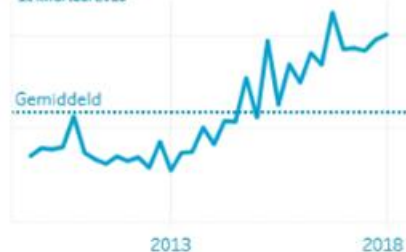
↑

€

Bron: WEW

### Hypotheek

1e kwartaal 2018



Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:  
**100 345**

2,9 %  
t.o.v. vorige periode

↑

Bron: HDN

### Transacties bestaande woningen

1e kwartaal 2018



Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:  
**33 824**

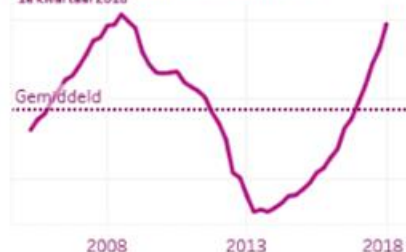
- 20,86 %  
t.o.v. vorige periode

↓

Bron: NVM

### Prijzen bestaande woningen

1e kwartaal 2018



Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:  
**119,4**

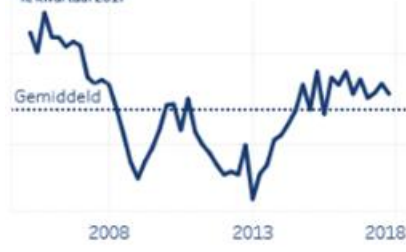
t.o.v. vorige periode

↑

Bron: CBS, Kadaster

### Transacties nieuwbouwwoningen

4e kwartaal 2017



Transacties nieuwbouwoopwoningen met GI...

Aantal transacties:  
**7 711**

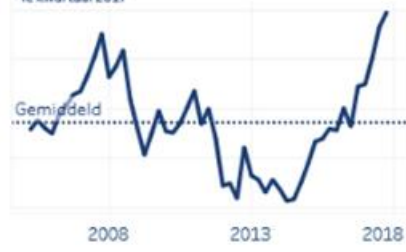
- 6,62 %  
t.o.v. vorige periode

↓

Bron: NVB, NEPROM, OTB

### Prijzen nieuwbouwwoningen

4e kwartaal 2017



Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouw met GIW...

Gemiddelde verkoopprijs:  
**318 621 euro**

1,9 %  
t.o.v. vorige periode

↑

Bron: MNW



## Koopwoningmarkt staat onder druk

Zowel het Kadaster als de NVM registreren in het eerste kwartaal van 2018 aanmerkelijk minder transacties van woningen (52.100), respectievelijk verkochte woningen (ruim 33.800) dan in het vorige kwartaal. Een daling van het aantal transacties past weliswaar in het seizoensverloop, maar de huidige daling is wel fors hoger dan gebruikelijk in het eerste kwartaal van een nieuw jaar. Zo is er ten opzicht van een jaar geleden sprake van 6,8% minder transacties en 12,7% minder verkochte woningen. Omdat er minder aanbod van woningen is, hebben consumenten ook minder te kiezen; de markt van koopwoningen wordt steeds 'krapper'.

Veel vraag en (te) weinig aanbod zorgt voor een verdere kooprijstijging in alle woningmarktgebieden, die ook gefaciliteerd wordt door de aanhoudende lage hypotheekrente en de inkomensgroei, die door de sterke economie vermoedelijk de komende paar jaar nog versterkt zal doorzetten. Minder aanbod en hogere inkomens betekent in dat geval verder oplopende woningprijzen. De mediane kooprijis van de NVM ligt in het eerste kwartaal van 2018 9,7% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 9,0% toe. Over de kooprijis valt nog maar weinig te onderhandelen onder de huidige omstandigheden. Gemiddeld genomen ligt de betaalde kooprijis nog maar net (0,7%) onder de vraagrijis in dit eerste kwartaal. In grote delen van Nederland met een krappe woningmarkt betalen kopers dus gemiddeld inmiddels meer dan de vraagrijis. Dit blijkt uit de gegevens in de eenentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2018).

### Prijstijging op de koopwoningmarkt houdt aan

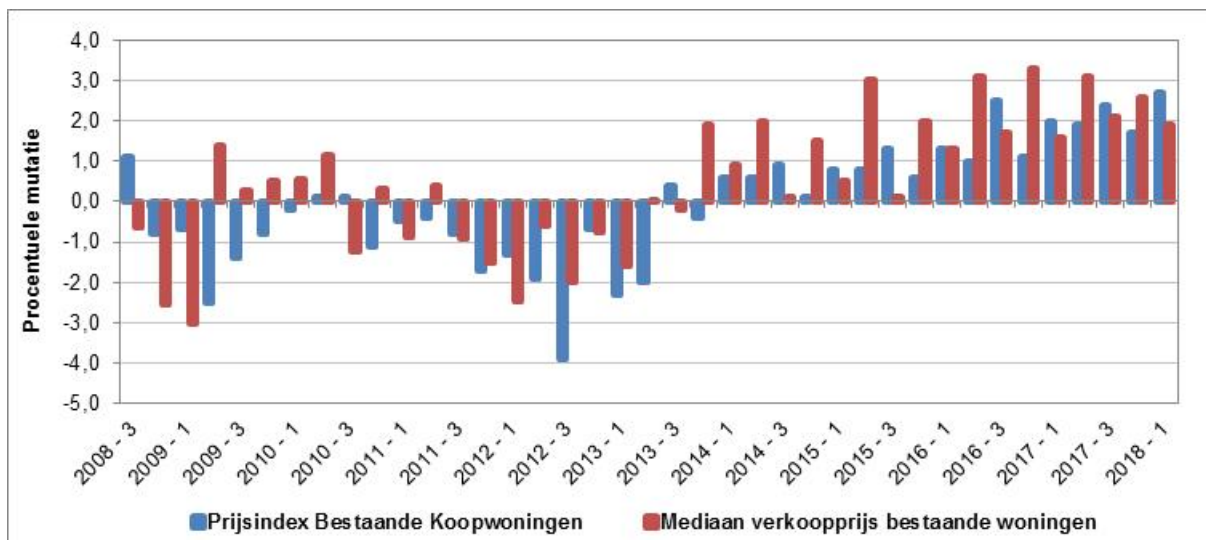
Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl het aanbod van te koop staande woningen de laatste jaren snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in de meeste regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de kooprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkooprijis, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al ruim vier 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 eerste kwartaal van 2018 komt de mediane verkooprijis 1,5% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,6% hoger dan in het eerste kwartaal van 2017 (zie figuur 1).

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 verkooprijzen. De PBK op kwartaalbasis neemt al ruim vier jaar toe. In het eerste kwartaal van 2018 stijgt de PBK met 2,7% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 9,0% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 (zie figuur 1). Het niveau van de PBK benadert met 119,4 in het eerste kwartaal van 2018 het niveau van voor de crisis. Wanneer de trend zich doorzet zal al in het komende half jaar een nieuw hoogterecord bereikt worden. Dit record geldt al voor de gemiddelde verkooprijis van bestaande koopwoningen, die met 278.159 euro ruim boven het niveau uit 2008 uitkomt (259.425).

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland en Flevoland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook enigszins voorop in de kooprijisontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het eerste kwartaal van 2018 ligt in deze provincies dan ook iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 119,4. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden (iets) achter in het herstel van de verkooprijzen. Omdat de prijzen in de Randstedelijke provincies in de crisisjaren 2008-2013 sneller daalden dan in de overi-

ge provincies, zijn de absolute verschillen minder groot dan op basis van het verschil in prijsontwikkeling in de periode na 2013 wellicht verwacht zou worden. Zo komt de PBK in de provincie met de laagste waarde Drenthe nog altijd uit op 111,3. Voor Noord-Holland bedraagt deze waarde weliswaar op 128,2 maar de regionale verschillen worden wel langzaam kleiner.

**Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: CBS, Statline, 2018; NVM, Woningmarktcijfers, 2018

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen vier jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook, zelfs nog in iets sterkere mate, voor het eerste kwartaal van 2018, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 3,4% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 2,6% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal ook duidelijk: +12,5% en +8,4% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

### **Gemiddelde verkoopprijs van nieuwe koopwoningen blijft ook oplopen**

Doordat de druk op de markt van nieuwbouw koopwoningen nog hoger is dan in de bestaande woningvoorraad, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het vierde kwartaal van 2017 nog iets sterker dan de PBK in dat vierde kwartaal (+1,9% versus 1,7%), zij het iets minder hard in vergelijking met het kwartaal daar voor. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 318.621; 10,4% hoger dan het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2016 en daarmee voor het tweede kwartaal op rij nu ruim boven het niveau van medio 2008 (303.245).

**Figuur 2 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2017**

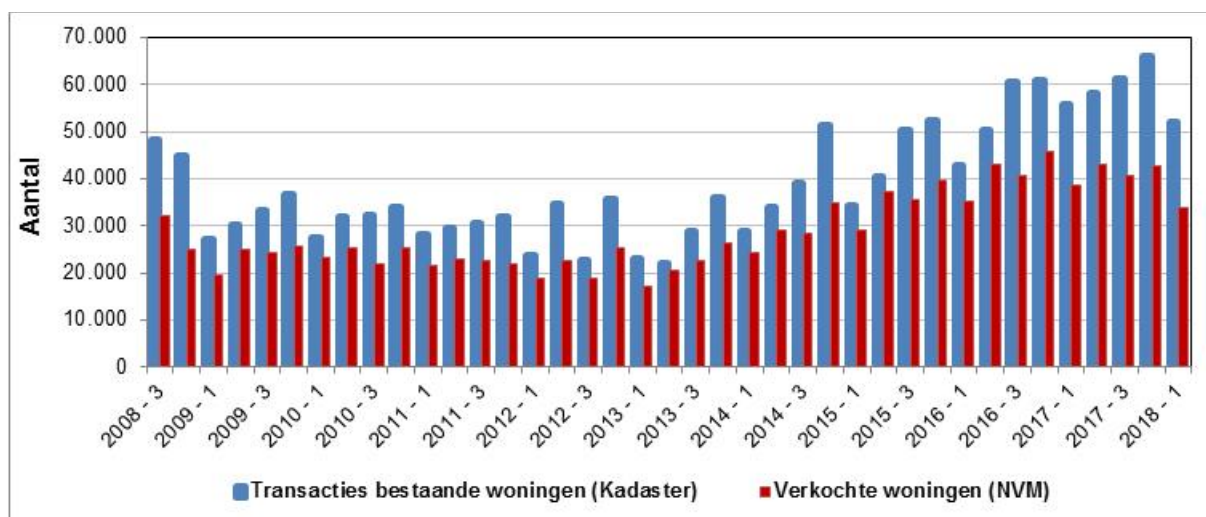


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

### Aantal verkochte woningen daalt fors

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2018 (33.824) ligt fors lager dan in het vierde kwartaal van 2017, wat gedeeltelijk past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. De daling met 20,9% is echter wel aanmerkelijk groter dan in de twee voorgaande jaren en ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 is er eveneens sprake van een forse daling met 12,7%. De zekere stabilisatie van het aantal verkochte woningen in de afgelopen paar kwartalen lijkt nu dus om te slaan in een structurele daling (zie figuur 3).

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



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het eerste kwartaal van 2018 uit op een waarde '4,5' (was

'30' aan het begin van 2013). Iedere koper kon gemiddeld kiezen uit nog maar vier en halve te koop staande woning (zie figuur 4). Geheel in het seizoenspatroon is ook dat de krapte in het eerste kwartaal weer iets afneemt; de krapte-indicator neemt echter maar minimaal toe met 0,3. Wanneer het seizoenspatroon doorzet, zal in het tweede kwartaal van 2018 de verkrapping verder doorzetten en wellicht onder de 4 uitkomen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland en inmiddels ook Flevoland is de koopwoningmarkt echt krap geworden. Dit komt mede door het volledig omgeslagen koopproces in het afgelopen twee jaar: doorstromers willen nu steeds vaker eerst een andere woning kopen, voordat men de huidige woning te koop zet. Hierdoor stukt natuurlijk het nieuwe aanbod van te koop staande woningen, zeker als daarbij ook de alternatieven voor uitstroom naar de huursector beperkt blijven.

**Figuur 4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (52.100) in het eerste kwartaal van 2018 toont een duidelijke daling (-21,3%) ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 en in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2017 (-6,8%). Wederom is deze daling in het eerste kwartaal veel groter dan het normale seizoenspatroon. Op diverse regionale woningmarkten is het aantal woningverkoop duidelijk op zijn retour en neemt de spanning toe (zie figuur 3).

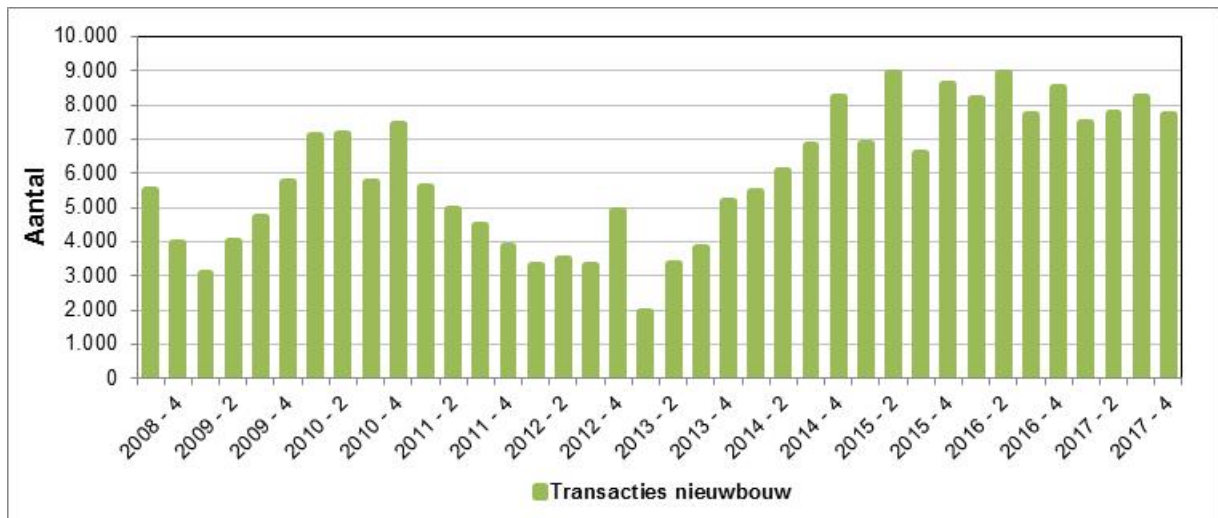
Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. Een enigszins vergelijkbaar patroon dient zich aan nu het aantal transacties niet stijgt, maar daalt. Zo is in het eerste kwartaal van 2018 het aantal verkochte tussenwoningen bovengemiddeld gedaald (-21,6%) evenals het aantal verkochte appartementen (-22,5%). De daling bij het aantal vrijstaande woningen (-18,2%) is iets minder groot in vergelijking met het kwartaal ervoor.

#### **Ook verkoop nieuwbouw koopwoningen daalt**

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 vierde kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) is er sprake van een trendbreuk; voor het eerst stijgt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen niet meer, maar is er sprake van een lichte daling ten opzichte van het vorige kwartaal (-6,6%) en van zelfs -9,3% op jaarbasis. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwbouwkopen tussen medio 2013 en medio 2015. De twee jaar daaropvolgend zet

deze trend zich echter nauwelijkelijk door en voor het eerst is er in het vierde kwartaal van 2017 sprake van een afname (zie figuur 5).

**Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2017**



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

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in 2016 en 2017 niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

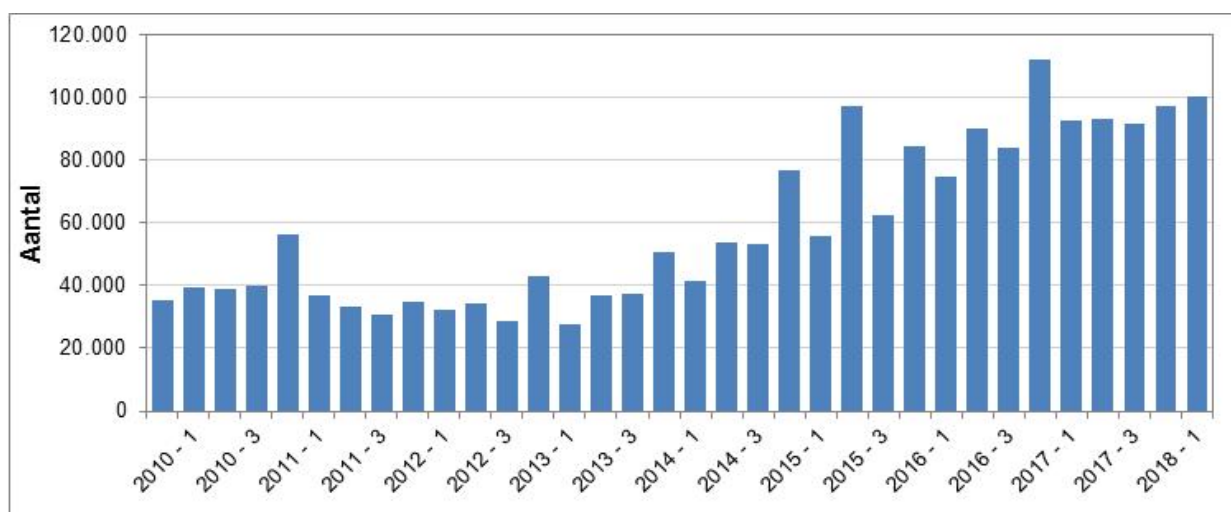
De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het verder aantrekken en nu zelfs licht dalen van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen, ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,8' in het vierde kwartaal van 2017. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit bijna vier aangeboden nieuwbouwwoningen. De keuze is in tegenstelling tot de bestaand bouw, de afgelopen jaren weer wel wat groter geworden.

### Hypotheekmarkt vertoont verdeeld beeld

Gezien de sterke relatie tussen de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt is het niet verrassend dat het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, in 2017 stabiliseert. In tegenstelling tot het normale seizoenspatroon stijgt het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2018 echter eveneens licht (2,9%), daar waar normaal gezien er een daling optreedt. Op jaarbasis stijgt het aantal hypotheekaanvragen zelfs sneller (8,5%) (zie figuur 6).

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. In het eerste kwartaal van 2018 is de afname van het aantal nieuwe hypotheeklen ten opzichte van het vorige kwartaal echter wel erg fors (-19,2%). En ook op jaarbasis is er, zij het in geringere mate, sprake van een daling (-3,4%). De hypotheekmarkt toont dus een verdeeld beeld; de aanvragen stijgen terwijl gezien het seizoen een lichte daling voor de hand had gelegen en het aantal afgesloten hypotheeklen daalt veel sneller dan verwacht.

**Figuur 6 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: HDN, 2018

### **Koopprijsstijging, betaalbaarheid en financierbaarheid**

De aanhoudende sterke stijging van de verkoopprijzen lijkt misschien verrassend gezien de diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheecaire lening, die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Maar omdat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het eerste kwartaal van 2018 fors is gedaald van 5,5% naar 2,3%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de financierbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. De aanhoudende stijging van de koopprijzen hebben de restschuldproblematiek van eigenaarbewoners voor een groot deel opgelost en voor een deel van de eigenaarbewoners ook al weer een overwaarde op de woning gecreëerd. Dit vergroot de kans op doorstroming van woonconsumenten. Overigens geldt deze constatering niet voor de twee verdieners met een modaal inkomen (waaronder veel starters). Die hebben hun leencapaciteit de afgelopen jaren wel licht zien afnemen.

De sterk oplopende koopprijzen hebben eveneens de betaalbaarheid van koopwoningen voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt onder druk gezet in het laatste 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; en daarmee de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten weer beperkt.

### **Hypotheecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen; maar doen dat niet langer**

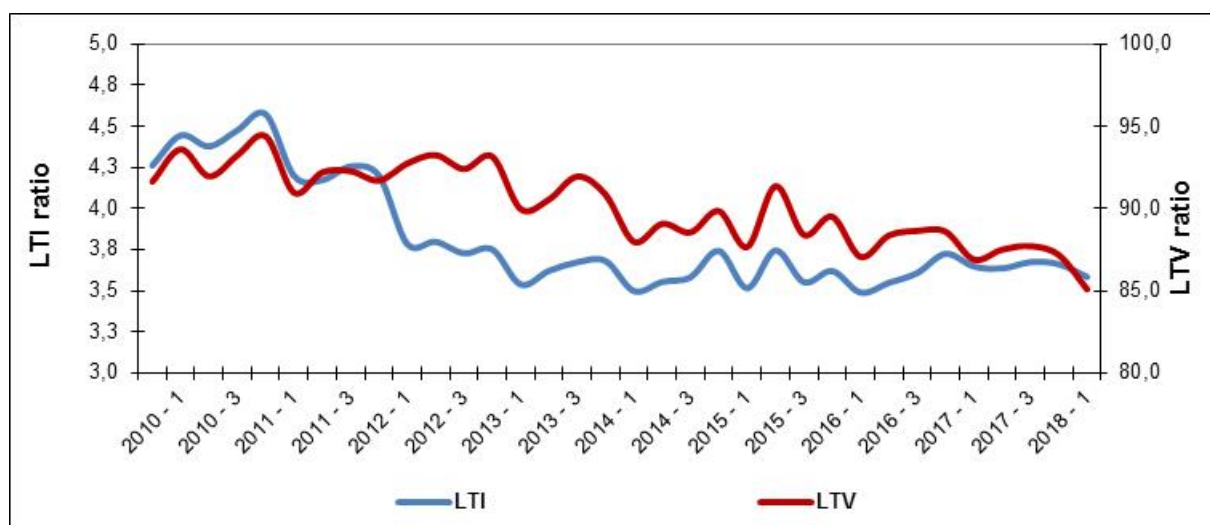
Vanaf 1 januari 2018 geldt een maximaal toegestane LTV van 100%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren. De laatste drie jaar heeft een kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%. Wel is de gemiddelde LTV in het eerste kwartaal van 2018 sinds een aantal kwartalen weer verder afgenomen van 87,2 in het laatste kwartaal van 2017 naar 85,1 in het eerste kwartaal van 2018 (zie figuur 7).



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

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name 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.

**Figuur 7 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: HDN, 2018

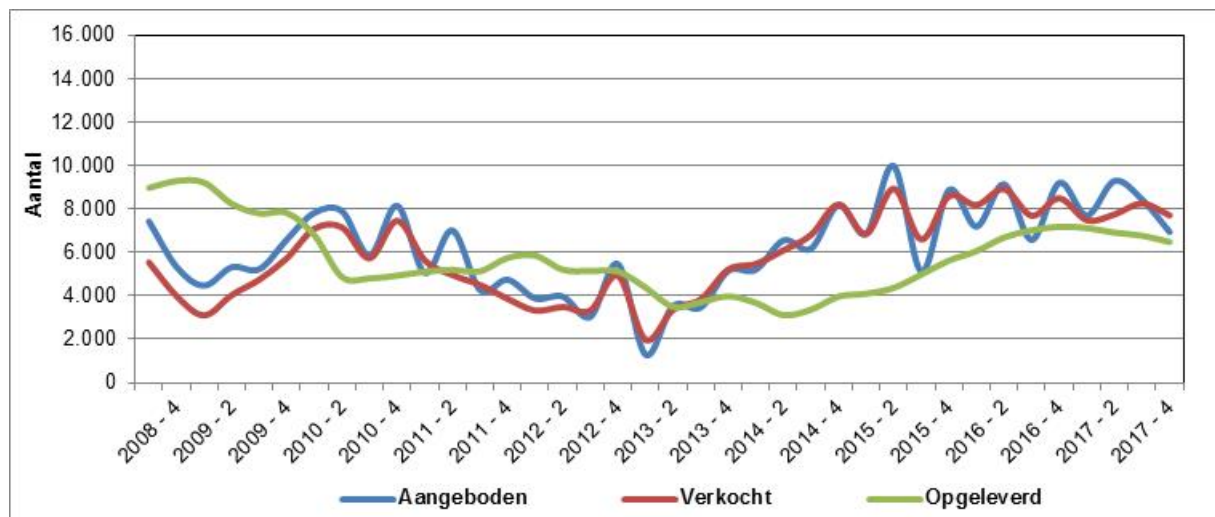
### **Aanbod in bestaande woningvoorraad en nieuwbouwproductie nemen af; voorlopig ook geen zicht op herstel**

Zoals in figuur 5 al aangeven, is de verkoop van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2017 gedaald. Een ook het aanbod van nieuwe koopwoningen in dat kwartaal biedt voorlopig nog niet echt uitzicht op een verandering (figuur 8). Zo daalde het aanbod van nieuwe koopwoningen in het laatste kwartaal van 2018 met 17,8% en op jaarbasis zelfs met 24,5%. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt kunnen 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)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Vooralsnog is een sterke toename van de nieuwbouwaanbod ook niet te verwachten. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 namelijk flink in de lift, maar daalt onverwachts en fors in het derde kwartaal van 2015. Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis maar langzaam op tot in het vierde kwartaal van 2016. Door een aanpassing in de registratie bij het CBS is er in de reeks vanaf 2012 (nog) geen onderscheid naar eigendomsverhouding beschikbaar binnen het totaal aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is verleend. Wel zien we dat het totaal aantal vergunningen in het vierde kwartaal van 2017 weer terugvalt naar ruim 17.000; waar normaal gesproken een opwaartse trend gedurende het jaar is waar te nemen (figuur 9). De verwachting is dan

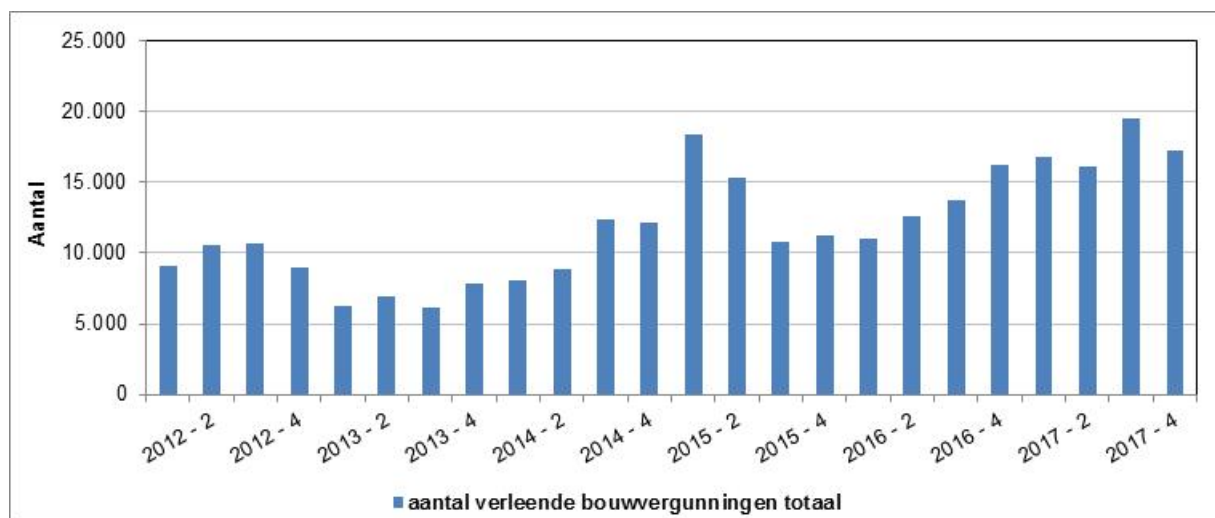
ook dat het aantal nieuwe koopwoningen waarvoor een vergunning is verleend, in dit vierde kwartaal van 2017 zal zijn gedaald. Het nieuwbouwaanbod zal in de tweede helft van 2018 dan ook verder onder druk blijven staan.

**Figuur 8 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2017**



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

**Figuur 9 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2017**



Bron: CBS, Statline, 2018

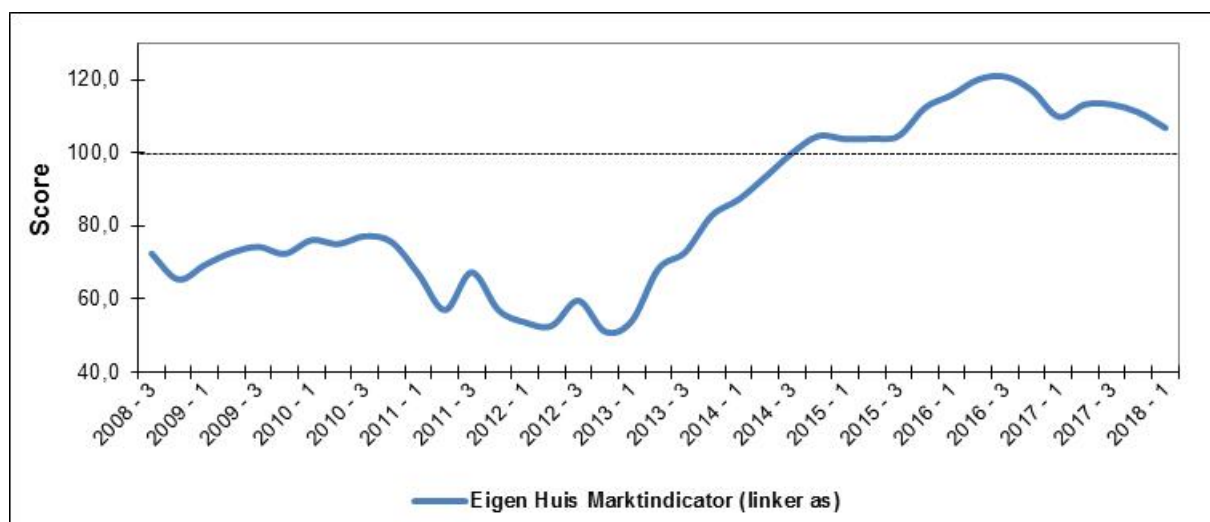
### Vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt dan ook af

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

2013-2016 omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief; bij een neutrale waarde van 100 (zie figuur 10).

**Figuur 10 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

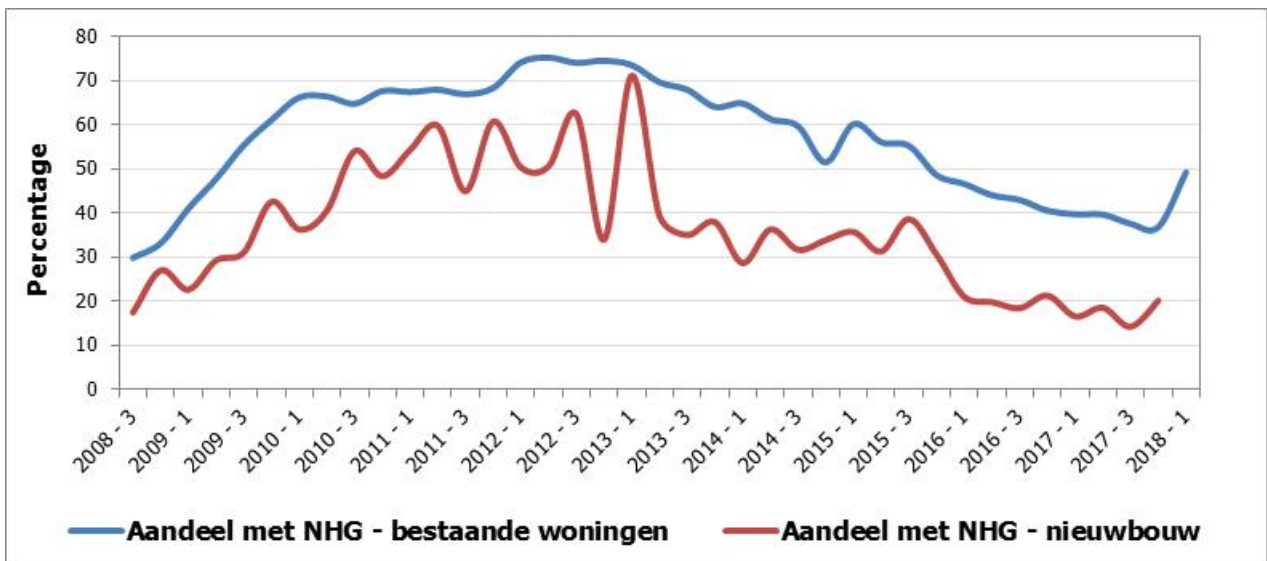
Sinds augustus 2016 is er echter sprake van een geleidelijk daling van het consumentenvertrouwen naar de waarde 105 in maart 2018. Wanneer deze trend zich doorzet, zullen er voor het einde van dit jaar voor het eerst sinds augustus 2014 weer meer huishoudens zijn die geen vertrouwen in de woningmarkt hebben dan huishoudens die positief zijn gestemd.

### **Aandeel nieuwe hypotheke met NHG garanties neemt voorzichtig toe; aantal Startersleningen neemt weer toe**

Mede door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in de afgelopen jaren tot € 245.000, is het aandeel van hypotheke op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheke teruggelopen: van bijna 75% naar circa 37% in het laatste kwartaal van 2017 (zie figuur 11). Het 'opdrogen' van het aanbod koopwoningen in het goedkopere prijssegment gedurende de laatste kwartalen, speelt hierbij natuurlijk ook een rol. In het eerste kwartaal van 2018 is er echter sprake van een trendbreuk en neemt het aandeel van hypotheke op bestaande woningen met een NHG garantie fors toe naar 49%. Het aantal hypotheke met NHG-garanties komt, tegen het seizoenspatroon in, namelijk hoger uit in het eerste kwartaal van 2018, terwijl het totaal aantal transacties wel lager uitkomt ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens toe van 14% in het derde kwartaal van 2017 naar 20% in het vierde kwartaal van 2017 (zie figuur 11). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar bijna 1,38 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2018. Deze groei zet gestaag door.

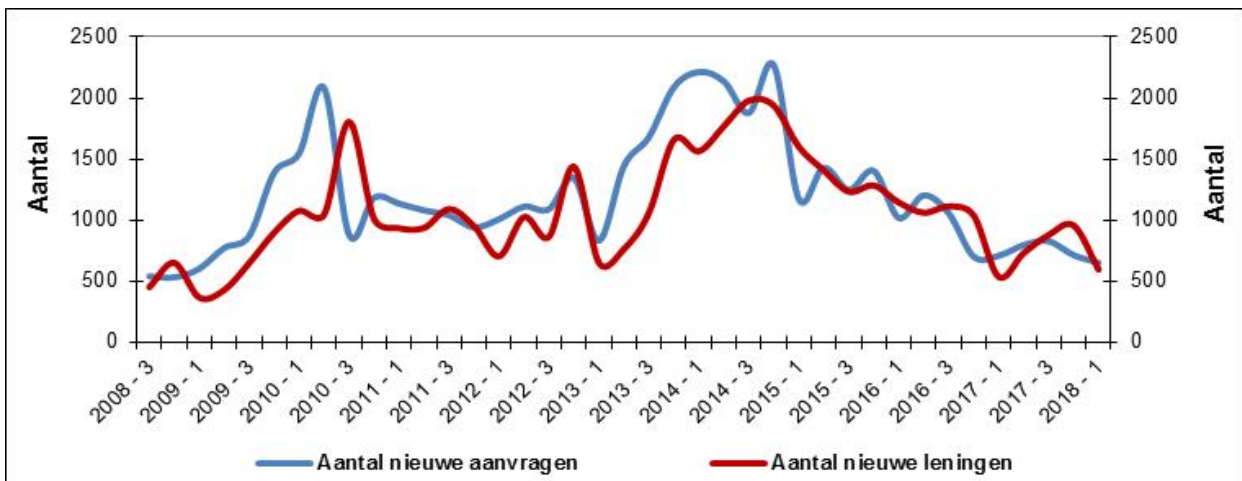
**Figuur 11 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2017; WEW, 2018

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, daalt het aantal aanvragen van Startersleningen fors. Vanaf eind 2016 stabiliseert dit aantal echter weer min of meer, waarbij er in het eerste kwartaal van 2018 sprake is van een daling. Zo zijn er in het eerste kwartaal van 2018 655 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 8,8% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 8,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2017. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is het laatste kwartaal met 37,6% afgenomen, waarbij de teller op 599 leningen uitkomt (zie figuur 12).

**Figuur 12 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



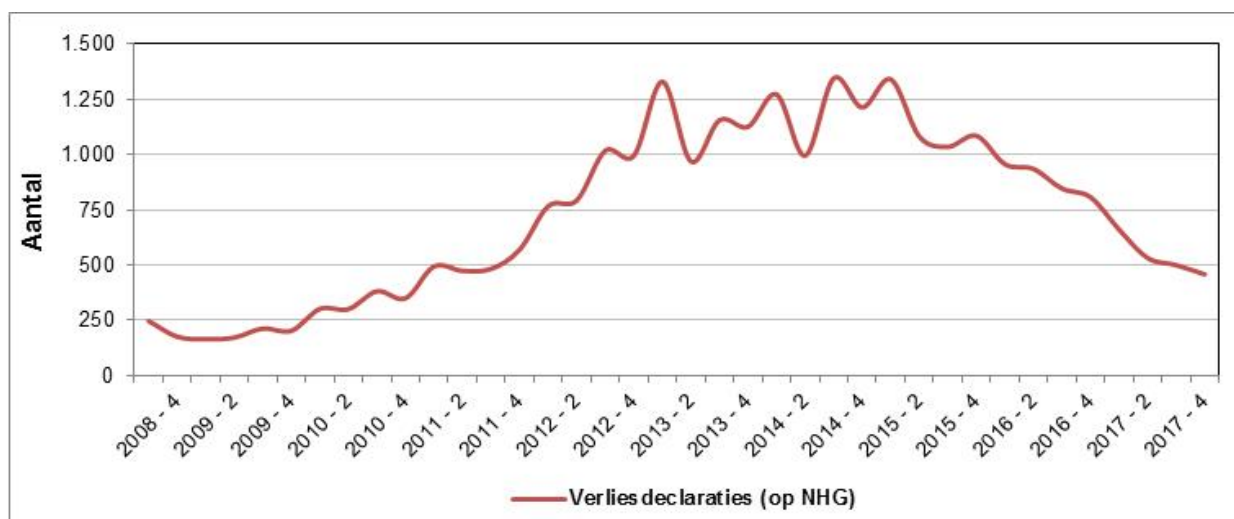
Bron: SVn, 2018

### Minder huishoudens met betalingsproblemen

Dat de economie en de woningmarkt inmiddels weer zijn hersteld, vertaalt zich de laatste jaren ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal executieverkopen (circa 265 woningen) na een stijging in laatste kwartaal van 2017 opnieuw gedaald.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar 362 verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2018 (zie figuur 13). Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds boven 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 ook de kans op verliesdeclaraties. Wanneer de daling echer doorzet, zal vermoedelijk eind 2018 ook het lage niveau van voor de crisis worden bereikt.

**Figuur 13 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: WEW, 2018.

## Toekomstige korte termijn ontwikkelingen

Volgens de Decemberraming 2017 van het CPB zal er in 2018 een duidelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2017 naar verwachting ook hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal daarna op een vergelijkbaar peil blijven in 2018. De werkloosheid blijft naar alle waarschijnlijkheid verder dalen tot onder de 4%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2018 iets zal oplopen als gevolg van de aantrekkende economie, 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	3,10	3,20	2,70
Inflatie	1,30	1,60	2,30
Werkloosheidspercentage	4,90	3,90	3,50
Kapitaalmarktrente	0,50	0,70	0,90
Loonontwikkeling	1,60	2,20	3,20

[Klik hier voor een toelichting](#)

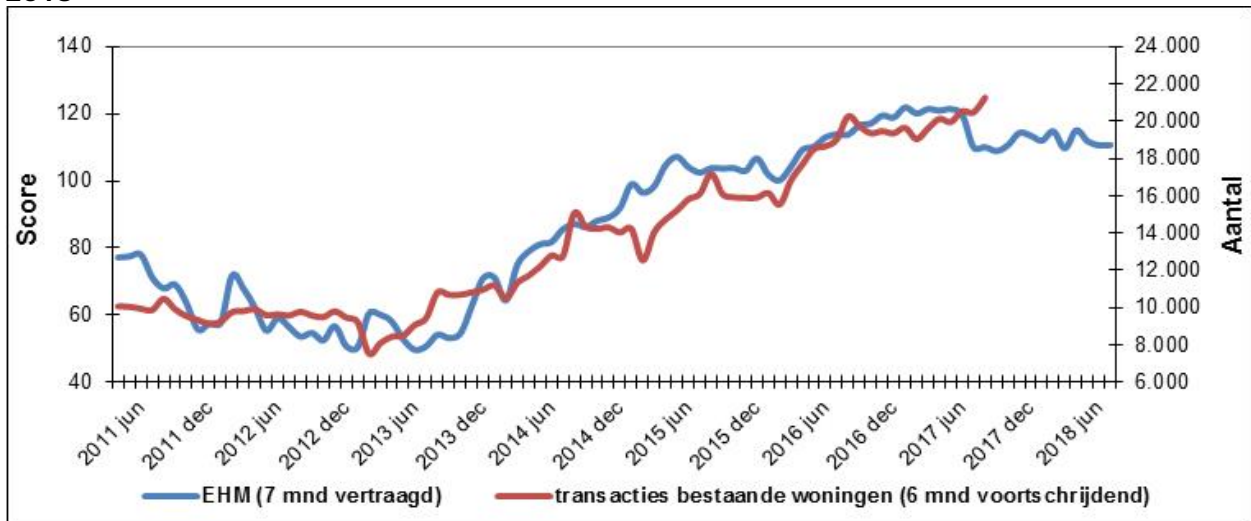
Bron: CPB, Macro Economische Verkenningen 2018

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheke in het tweede kwartaal van 2018 hoger zal uitkomen ten opzichte van het eerste kwartaal van dat jaar. Gezien het oplopend aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2018 en de seizoenstrend, komt de teller van nieuw afgesloten hypotheke in het tweede kwartaal van 2018 naar verwachting uit op ongeveer 83.000 en 88.000. De onzekerheid van deze voorspelling is echter groter dan normaal. Het is immers onbekend of de plotselinge daling van het aantal nieuw afgesloten hypotheke in het eerste kwartaal bestendigt, dan wel dat er sprake zal zijn van een inhaalvraag.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2018 hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2018. Gezien het dalend aanbod van te koop staande woningen zal deze stijging echter bescheiden zijn ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 37.000 à 39.000 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 van het vertrouwen in 2017 en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 slechts licht hoger uitkomen dan in het afgelopen kwartaal. Hier liggen ongeveer 50.000 tot 55.000 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 14).

**Figuur 14 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2011 – juli 2018**

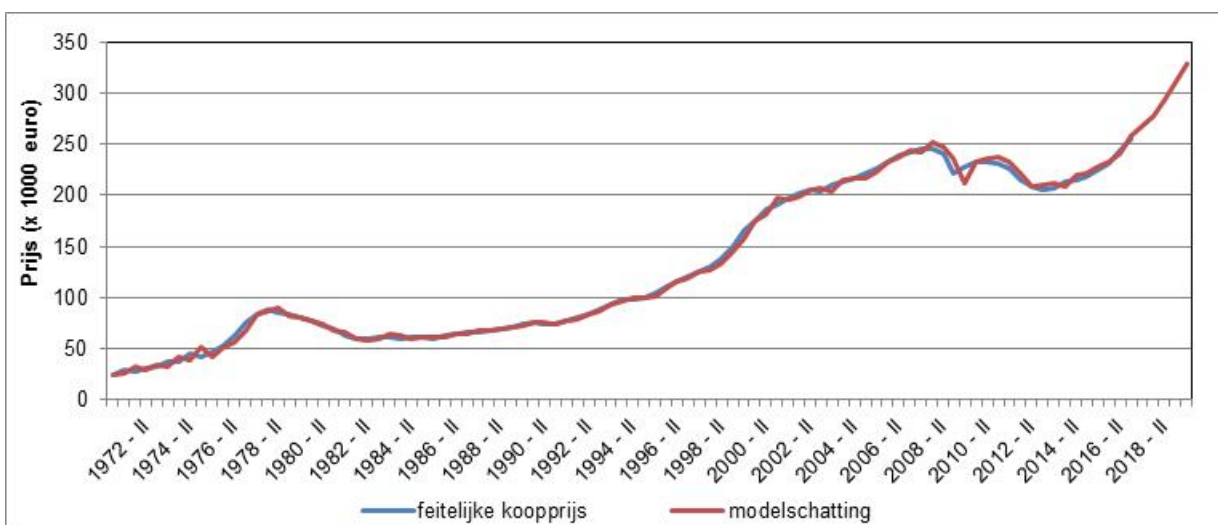


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

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 eerste kwartaal van 2018 verder afnemen.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2017 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2018 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 7% to 8% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld (zie figuur 15).

**Figuur 15 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2017**



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](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)