



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2018

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

Harry Boumeester

Augustus 2018

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 2018 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemming op de koopwoningmarkt

Monitor koopwoningmarkt

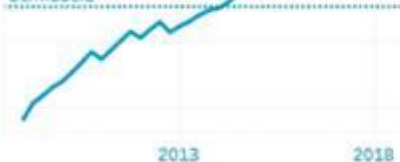
Dit dashboard geeft een overzicht van de meest recente stand van belangrijke indicatoren op de koopwoningmarkt. De gegevens worden ieder kwartaal bijgewerkt.



Financiering en economie

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2013

2018

NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:
1 371 000

- 0,3 %

t.o.v. vorig kwartaal

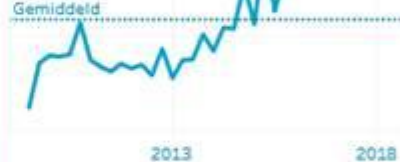


Bron: WEW

Hypotheek

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2013

2018

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
97 965

- 2,4 %

t.o.v. vorig kwartaal

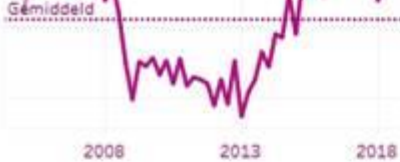


Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2008

2013

2018

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
38 604

+ 13,8 %

t.o.v. vorig kwartaal

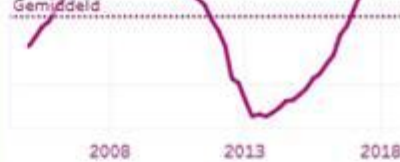


Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2008

2013

2018

Prijnsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijnsindex bestaande koopwoningen:
121,6

+ 1,8 %

t.o.v. vorig kwartaal

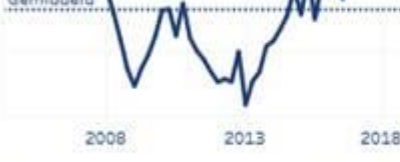


Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2008

2013

2018

Transacties nieuwboukoopwoningen met GL...

Aantal transacties:
8 152

- 10,6 %

t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVB, NEPROM, OTB

Prijzen nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2018

Gemiddeld



2013

2018

Prijnsindex nieuwboukoopwoningen: waarde

Prijnsindex nieuwboukoopwo...
122,2

+ 3,1 %

t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



Files op de koopwoningmarkt

Door onvoldoende aanbod van nieuwbouwwoningen en een volledig omgeslagen koopproces (eerst kopen en dan pas de eigen woning te koop aanbieden) op de markt van bestaande woningen, droogt het aanbod van koopwoningen steeds verder op. Consumenten willen wel kopen, maar hebben steeds minder te kiezen. De meeste woningmarktgebieden kennen inmiddels een krappe tot zeer krappe koopwoningmarkt. De potentiële kopers staan in de rij bij elke woning die te koop wordt aangeboden.

Het Kadaster en de NVM registreren in het tweede kwartaal van 2018 dan ook aanmerkelijk minder transacties van woningen (52.900), respectievelijk verkochte woningen (38.600) dan in het zelfde kwartaal van 2017. Dit komt neer op een daling van circa 10% ten opzichte van een jaar geleden.

Niet verwonderlijk dat de koopprijzen in alle woningmarktgebieden verder doorstijgen. Deze prijsstijging wordt ook gefaciliteerd door een groeiende overwaarde, 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 koopprijs van de NVM ligt in het tweede kwartaal van 2018 weer 10,4% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 8,8% toe. Over de koopprijs valt nog maar weinig te onderhandelen onder de huidige omstandigheden. Gemiddeld genomen ligt de betaalde koopprijs slechts 0,1% onder de vraagprijs in dit tweede kwartaal. In grote delen van Nederland met een krappe woningmarkt betalen kopers dus gemiddeld inmiddels meer dan de vraagprijs. Dit blijkt uit de gegevens in de tweeëntwintigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2018).

Prijzen op de markt van bestaande koopwoningen op hoogterecord

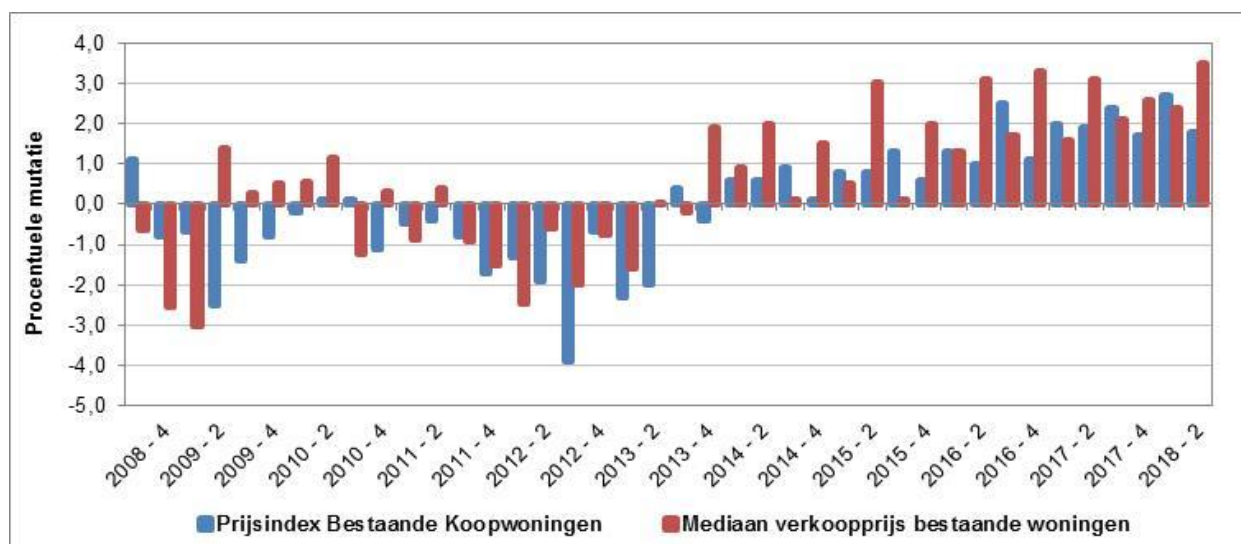
Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl het aanbod van te koop staande woningen de laatste jaren snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in de meeste regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al bijna 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 tweede kwartaal van 2018 komt de mediane verkoopprijs 3,5% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 10,4% hoger dan in het tweede 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 verkoopprijzen. De PBK op kwartaalbasis neemt al 4,5 jaar toe. In het tweede kwartaal van 2018 stijgt de PBK met 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 8,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 (zie figuur 1). Het niveau van de PBK komt met 121,6 in het tweede kwartaal van 2018 weer boven het niveau van voor de crisis, waarmee een nieuw hoogterecord is bereikt. Dat geldt al veel langer voor de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, die met 284.639 euro ruim boven het niveau uit 2008 uitkomt (259.425).

De koopprijsstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in de koopprijsontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het tweede kwartaal van 2018 ligt in deze provincies dan ook (iets) hoger dan het landelijk gemiddelde van 121,6. De provincies Zeeland, Drenthe, Limburg en Overijssel blij-

ven tot op heden (iets) achter in het herstel van de verkoopprijzen. Omdat de prijzen in de Randstedelijke provincies in de crisisjaren 2008-2013 sneller daalden dan in de overige 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 Zeeland nog altijd uit op 109,5. Voor Noord-Holland bedraagt deze waarde weliswaar 130,5 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^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2018; NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de laatste jaren gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt zeker ook voor het tweede kwartaal van 2018, waarin de PBK voor meergezinswoningen en voor eengezinswoningen met respectievelijk 3,5% en 1,5% 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: +13,2% en +8,1%. Deze verschillen kunnen verkaard worden doordat de vaag naar stedelijk wonen is gestegen en appartementen naar verhouding veel in steden worden aangeboden.

Gemiddelde verkoopprijs van nieuwe koopwoningen 15% 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 ook in het eerste kwartaal van 2018 weer verder door met 1,7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Er is nu al sprake van zes opeenvolgende kwartalen met een prijsstijging. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 334.341; 15% hoger dan het prijsniveau in het eerste kwartaal van 2017 en daarmee al bijna een jaar 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^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2018



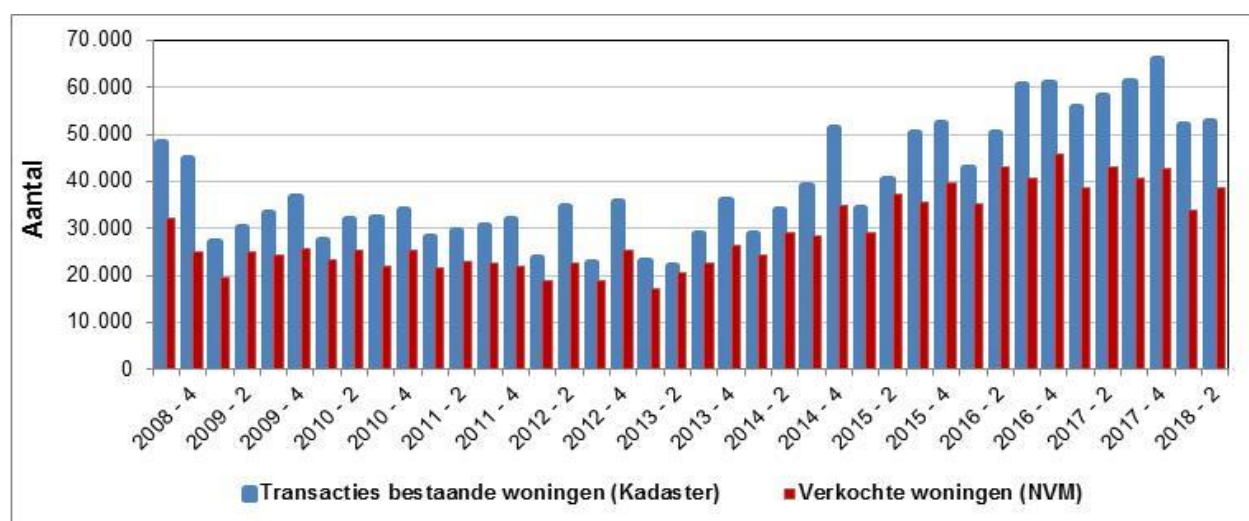
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Stagnatie van het aantal verkochte woningen

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2018 (38.600) komt 13,8% hoger uit dan in het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017 is er echter sprake van een forse daling met 10,6%. Het aantal verkochte woningen lijkt daarmee toch echt op een iets lager niveau te blijven steken dan in de voorgaande twee jaar (zie figuur 3).

De door het Kadaster geregistreerde aantal transacties in de eerste twee kwartalen van 2018 bevestigen de geschetste stagnatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt. In het tweede kwartaal van 2018 komt de teller namelijk uit op ruim 52.900 transacties; een minimale stijging (+1,6%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met een jaar geleden is er echter sprake van een daling met 9,3%. Op diverse regionale woningmarkten is het aantal woningverkopen duidelijk op zijn retour en neemt de spanning toe (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^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVM, Woningmarktcijfers, 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 tweede kwartaal van 2018 uit op een waarde '3,8'. Ook hier is sprake van een record: sinds 2005 konden kopers niet eerder uit zo weinig te koop staande woning kiezen (zie figuur 4).

Vooraf in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt echt krap geworden. Kopers kunnen daar gemiddeld uit minder dan drie woningen kiezen. Dit komt mede door het volledig omgeslagen koopproces in de 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^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2018

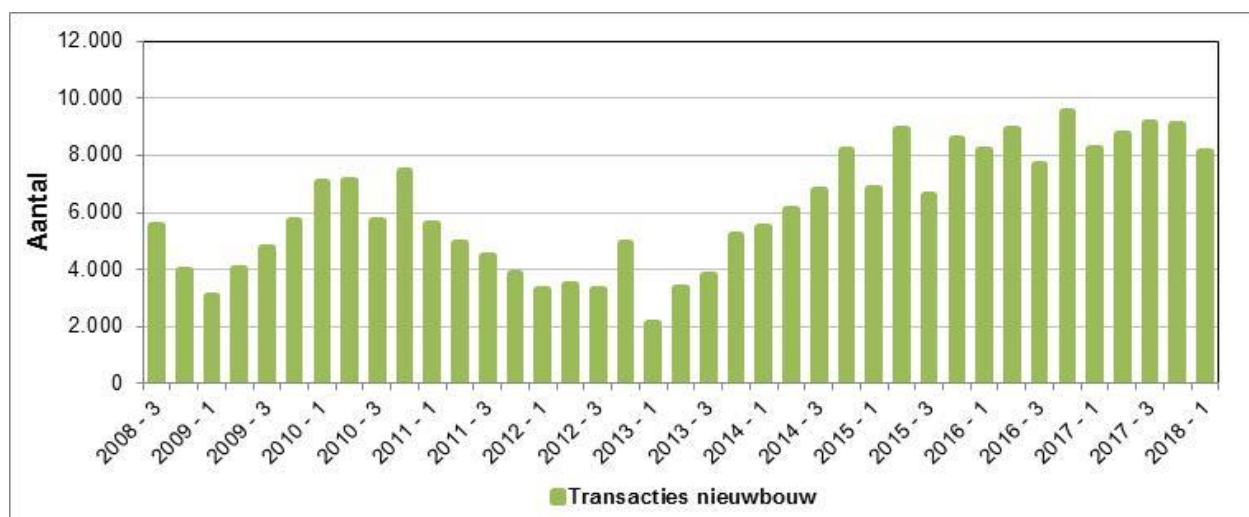
Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. Ook in dit tweede kwartaal van 2018 is dit beeld weer terug te zien. Het aantal verkochte vrijstaande woningen (+19,1%) en 2-onder-1-kapwoningen (+16,7%) is bovengemiddeld toegenomen, terwijl het aantal verkochte appartementen veel minder sterk is gestegen (+8,2%). Met een kleine 9.700 verkochte appartementen komt het aantal transacties in dit marktsegment bijna 18% lager uit dan een jaar geleden.

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen daalt verder

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 eerste kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) zet de daling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die in het vorige kwartaal is ingezet, zich voort. Er is sprake van een duidelijke daling ten opzichte van het vorige kwartaal (-10,6%), wat min of meer past in het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt. Maar ook in vergelijking met het eerste kwartaal van 2017 is er een geringe daling van -1,1% te zien en dat is weer voor het eerst sinds het herstel zich in 2013 heeft ingezet (zie figuur 5).

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in de laatste twee en half jaar 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.

Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2018



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

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het verder aantrekken en nu zelfs licht dalen van de nieuwbouwwoningmarkt van koopwoningen, ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwwoningmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,3' in het eerste kwartaal van 2018. Een koper kan gemiddeld nog maar uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen. De keuze is dus nog beperkter dan op de markt van bestaande koopwoningen.

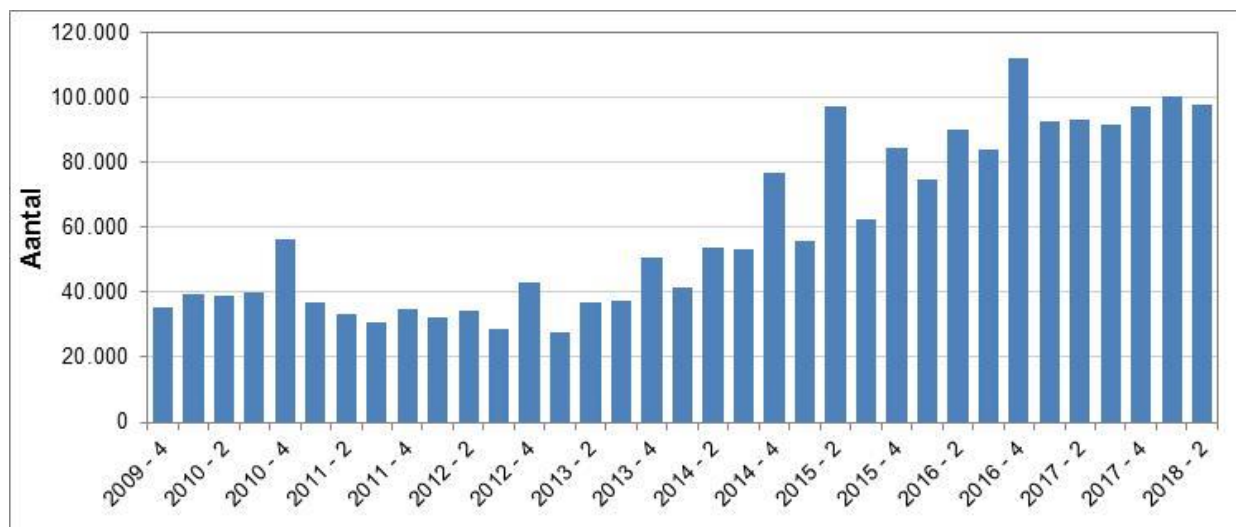
Hypotheekmarkt stabiliseert ook

Gezien de sterke relatie tussen de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt is het niet verrassend dat het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, in 2017 stabiliseert. Nu blijkt dat die stabilisatie zich in de eerste helft van 2018 voortzet. Het aantal hypotheekaanvragen is in het tweede kwartaal van 2018 namelijk licht gedaald (-2,4%), daar waar volgens het normale seizoenspatroon een stijging is te verwachten. Op jaarbasis stijgt het aantal hypotheekaanvragen nog wel bescheiden met 5,2% in dit laatste kwartaal. (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. Na de afname in het eerste kwartaal van dit jaar is de toename van het aantal nieuwe hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2018 dan ook volgens verwachting. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheeklen met 8,4% en op jaarbasis is er sprake van een beperkte stijging van 2,5%.

De hypotheekmarkt toont dus een stabiliserende trend. De aanvragen dalen, terwijl gezien het seizoen een lichte stijging voor de hand had gelegen; het aantal afgesloten hypotheeklen neemt wel, maar in beperkte mate, volgens verwachting toe.

Figuur 6 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e 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 hypothecaire 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 tweede 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 de restschuldproblematiek van eigenaarsbewoners voor een groot deel opgelost en voor een belangrijk deel van de eigenaarsbewoners ook al weer een overwaarde op de woning gecreëerd. Dit vergroot de kans op doorstroming van woonconsumenten. De financierbaarheid voor de twee verdieners met een modaal inkomen (waaronder veel starters) is de afgelopen jaren wel licht afgenomen.

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.

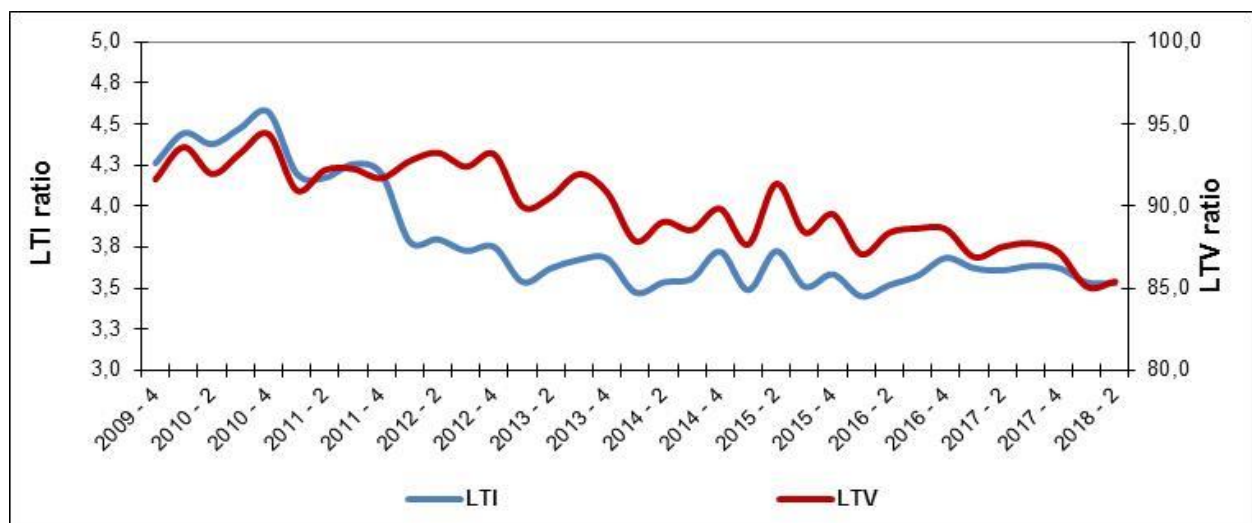
Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen; maar doen dat niet langer

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 tweede kwartaal van 2018 (85,4) inmiddels duidelijk lager dan twee jaar geleden (zie figuur 7).

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 (zie figuur 7). Voorsnog 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 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^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2018



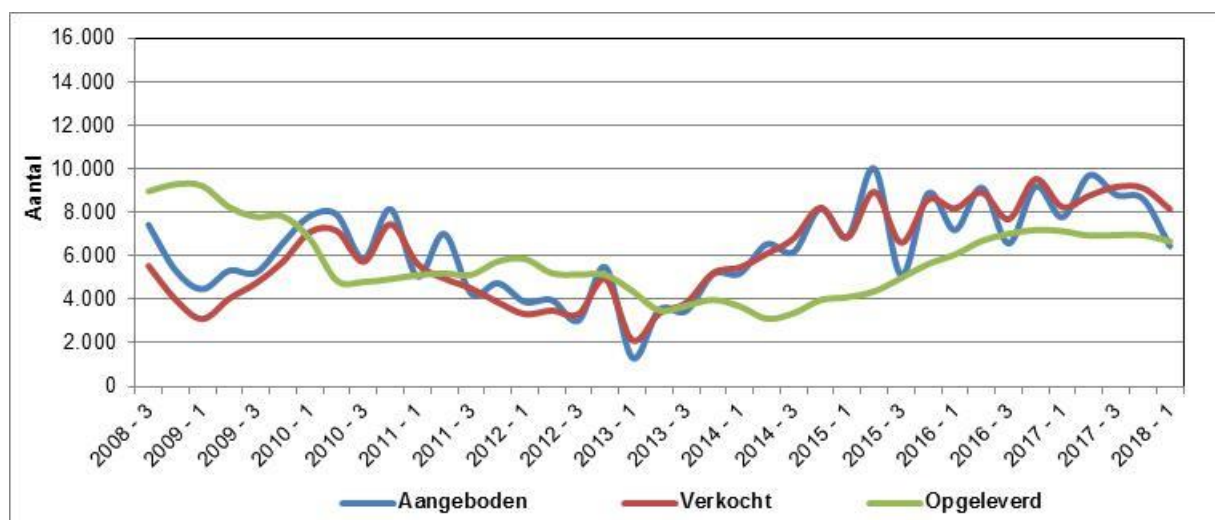
Bron: HDN, 2018

Nog geen herstel van aanbod in nieuwbouwproductie

Zoals in figuur 5 al aangeven, is de verkoop van nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2018 gedaald. Het aanbod van nieuwe koopwoningen in dat kwartaal biedt voorlopig zeker nog geen uitzicht op een verandering (figuur 8). Zo daalde het aanbod van nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2018 met 25,2%, waar in voorgaande jaren de daling in het eerste kwartaal steeds zo rond de 15% tot 20% schommelde. Op jaarbasis neemt het aanbod af met 17,1%. 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)onderhandelings-perikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

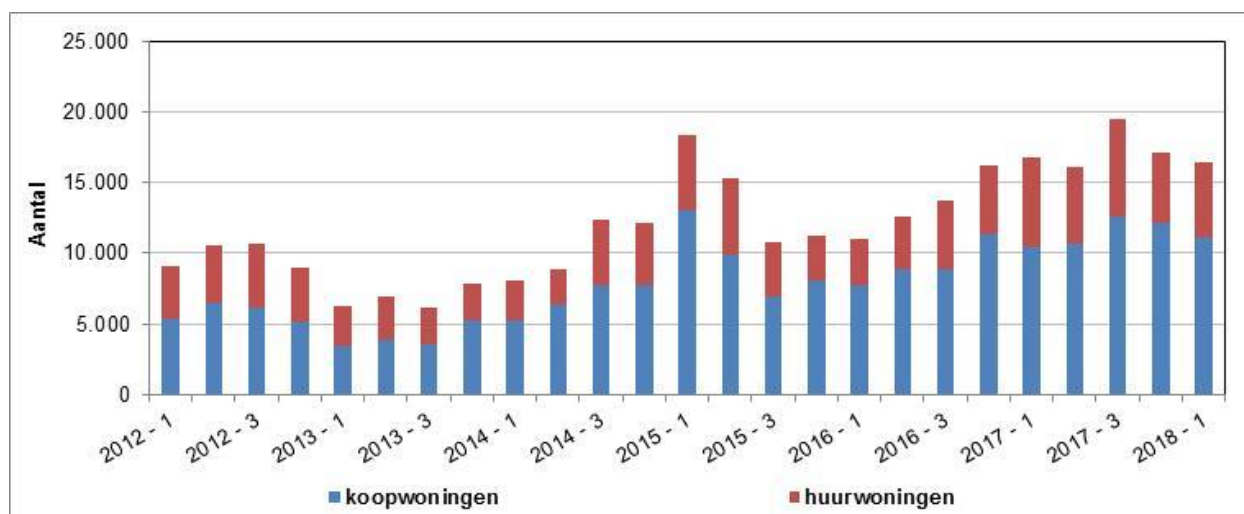
Voorsnog is een sterke toename van de nieuwbouwaanbod ook niet te verwachten. Het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2015 namelijk flink in de lift tot begin 2017. In de laatste vier kwartalen stabiliseert het aantal vergunningen op kwartaalbasis voor alle nieuwbouwwoningen echter weer rond de 15.500 woningen (figuur 9). Het nieuwbouwaanbod blijft dus ook de komende kwartalen onder druk staan.

Figuur 8 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2018



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

Figuur 9 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomssector, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2018

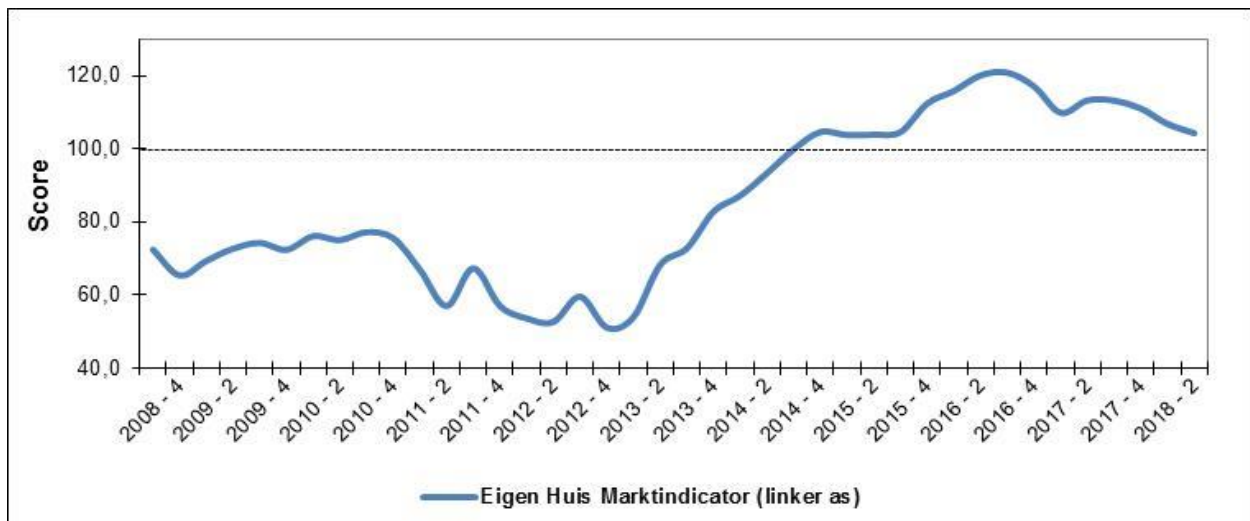
Vertrouwen in de koopwoningmarkt zit in dalende trend

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 '104,3' in het tweede kwartaal van 2018; bij een neutrale waarde van 100. 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. (zie figuur 10).

Figuur 10 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



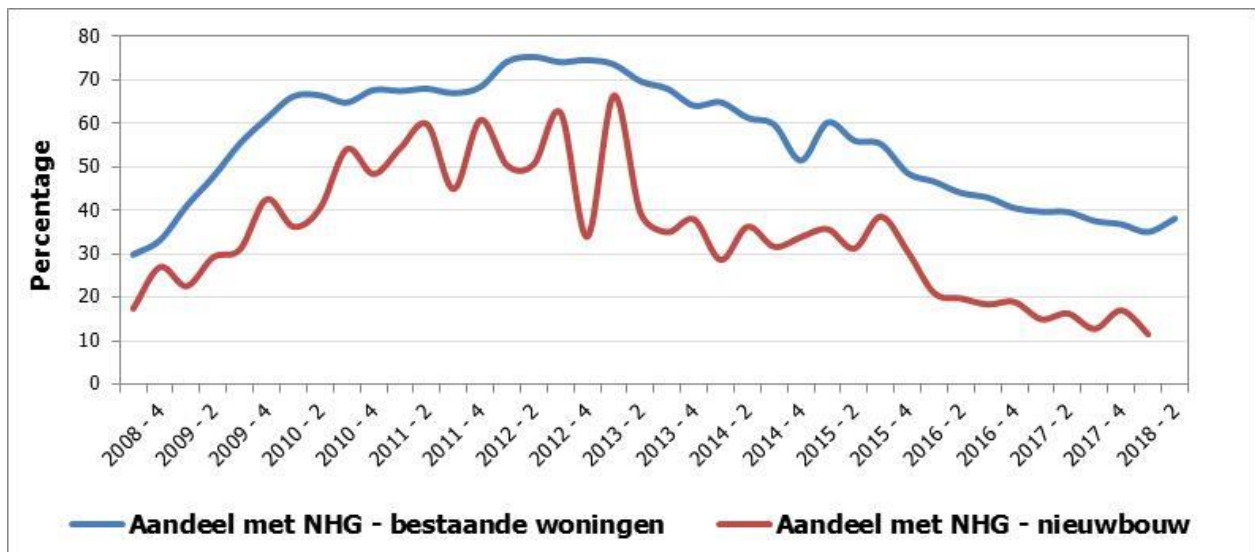
Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

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. Per 1 januari 2018 is de maximale kostengrens voor een NHG garantie weer verhoogd naar € 265.000; mede daardoor lijkt er in de eerste twee kwartalen van 2018 een einde te zijn gekomen aan de daling van het aandeel van hypotheke op bestaande woningen met een NHG garantie.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2017 eveneens te stabiliseren rond de 16% (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. In het eerste kwartaal van 2018 is voor het eerst sinds vijf en een half jaar weer sprake van een (tijdelijke) kleine afname van het totaal aantal garanties.

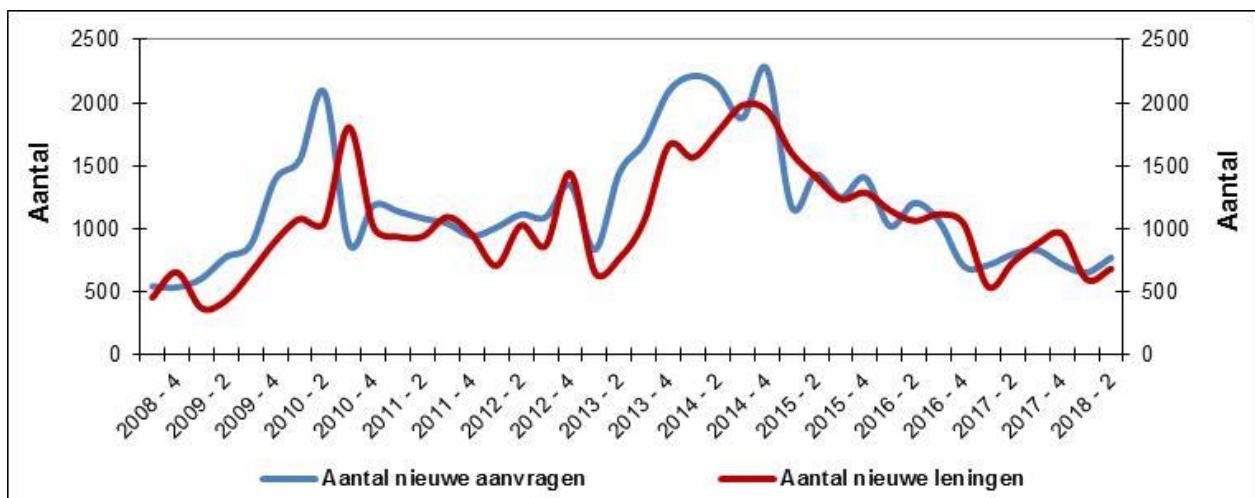
Figuur 11 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



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 (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen), daalt het aantal aanvragen van Startersleningen fors. Vanaf eind 2016 stabiliseert dit aantal echter weer min of meer en in het tweede kwartaal van 2018 is er sprake van een lichte stijging. In het laatste kwartaal zijn er circa 770 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging met 18% ten opzichte van het vorige kwartaal. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in het tweede kwartaal van 2018 met 14% toegenomen, waarbij de teller op zo'n 680 leningen uitkomt (zie figuur 12). De gemiddelde koopsom (€ 168.700) en het gemiddelde inkomen (€ 31.000) van de ontvangers van een lening in de eerste helft van 2018, geven 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 12 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



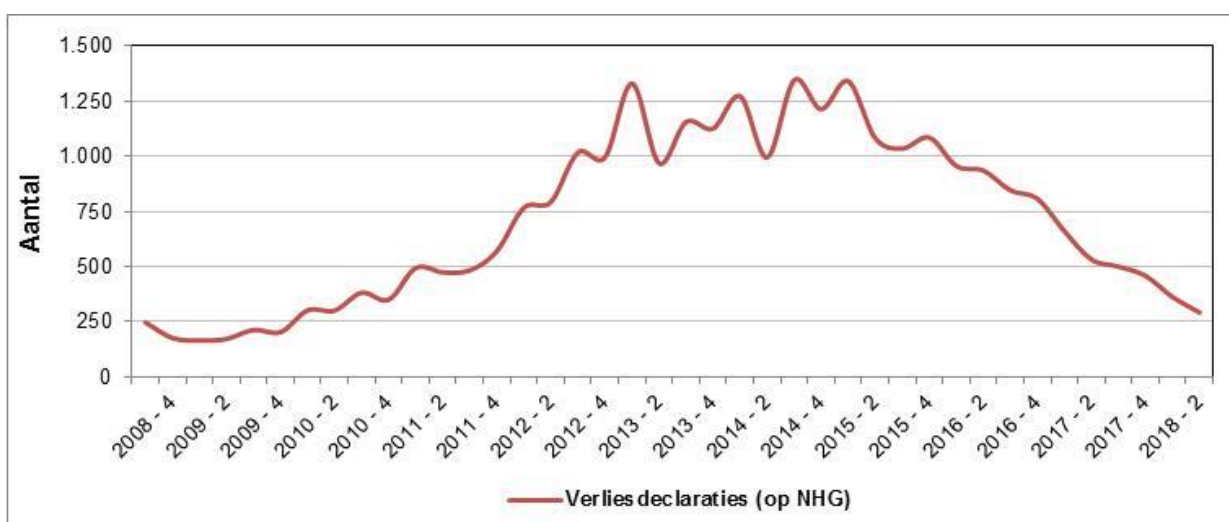
Bron: SVn, 2018

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het tweede kwartaal van 2018 uit op 200 woningen. Dat is minder dan 25% van het record aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2015 en dit aantal is niet eerder zo laag geweest sinds begin 2005.

Het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen heeft in het eerste kwartaal van 2015 eveneens een duidelijke daling ingezet: van 1.340 naar circa 290 verliesdeclaraties in het tweede kwartaal van 2018 (zie figuur 13). Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog wel steeds net 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^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2018



Bron: WEW, 2018.

Toekomstige korte termijn ontwikkelingen

Volgens de Juniraming 2018 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 2018 naar verwachting ook hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal in 2019 nog sterker oplopen. 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	3,20	2,90	2,70
Inflatie	1,30	1,50	2,30
Werkloosheidspercentage	4,90	3,80	3,40
Kapitaalmarktrente	0,50	0,70	0,90
Loonontwikkeling	1,60	2,10	3,10

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB, Korte Termijnraming juni 2018

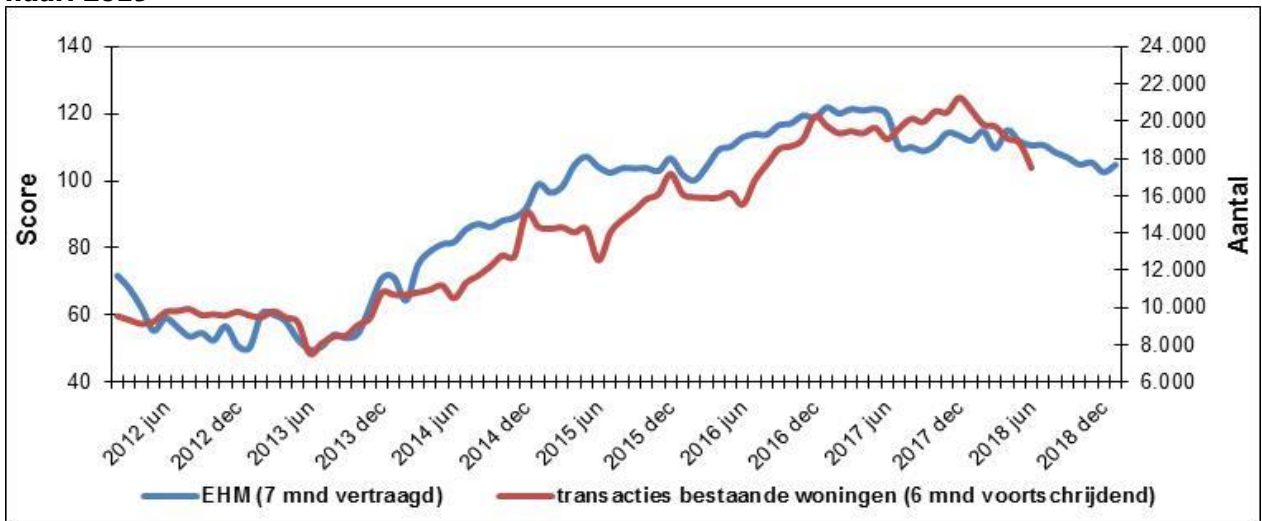
Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2018 hoger zal uitkomen ten opzichte van het tweede kwartaal van dat jaar. Gezien de geringe aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2018 en de seizoenstrend, zal deze toename echter beperkt zijn en komt de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2018 naar verwachting uit op ongeveer 87.000. 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 derde kwartaal van 2018 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2018. Gezien het dalend aanbod van te koop staande woningen zal deze daling iets sterker zijn ten opzichte van de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 34.000 à 35.000 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 lichte daling van het vertrouwen in 2017 en de eerste helft van 2018 en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het derde kwartaal van 2018 maar iets hoger uitkomen dan in het afgelopen kwartaal. Hier liggen ongeveer 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).

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 tweede kwartaal van 2018 vergelijkbaar zijn met dat in het eerste kwartaal van 2018: zo rond de 8.200 woningen.

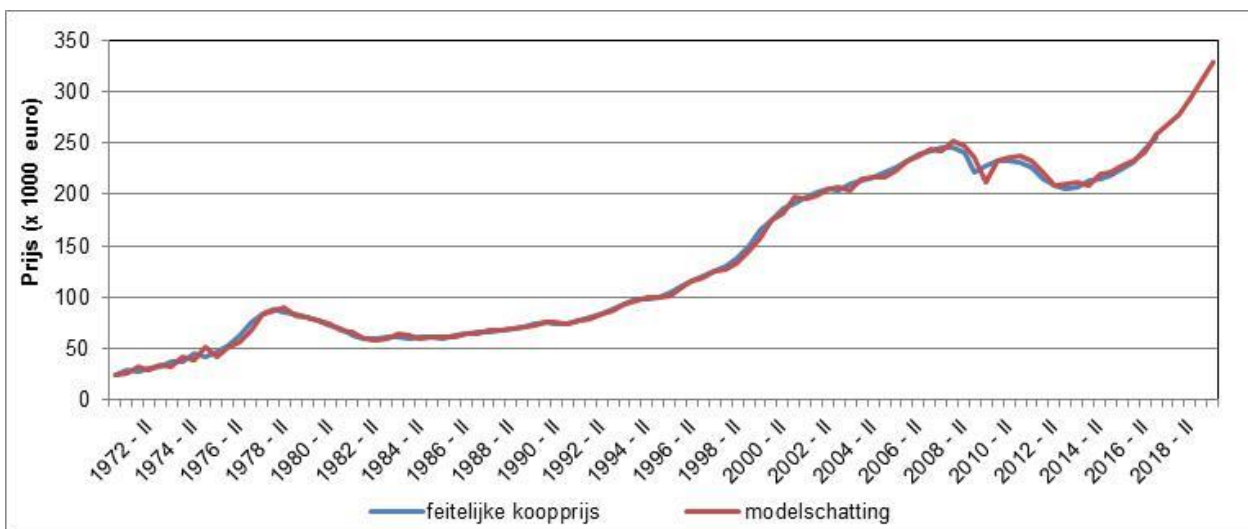
Figuur 14 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2012 – januari 2019



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

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 2018 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 9% tot 10% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld (zie figuur 15).

Figuur 15 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