



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2019

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

Harry Boumeester

Augustus 2019

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

MBE – TU Delft

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

De Hypotheekshop

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Vereniging Eigen Huis

Mesoo Onderzoek

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

© Copyright 2019 by MBE – Management in the Built Environment

Stemming op de koopwoningmarkt

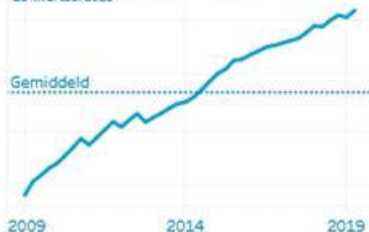
Monitor koopwoningmarkt

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



Financiering en economie

2e kwartaal 2019



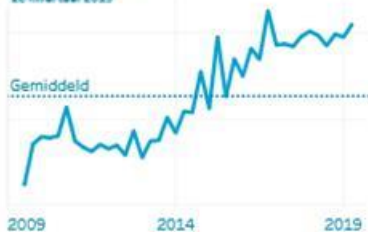
2009 2014 2019

NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...



Hypotheek

2e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Hypotheekaanvragen: totaal aantal



Transacties bestaande woningen

2e kwartaal 2019



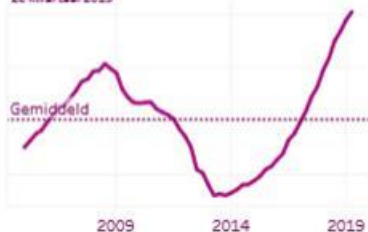
2009 2014 2019

Verkochte bestaande woningen: aantal



Prijzen bestaande woningen

2e kwartaal 2019



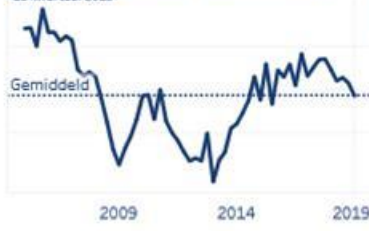
2009 2014 2019

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde



Transacties nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2019



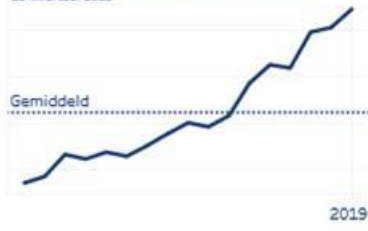
2009 2014 2019

Transacties nieuwbouwoopwoningen met GI...



Prijzen nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Prijsindex nieuwbouwoopwoningen: waarde



+ a b l e a u



Nieuwbouwmarkt steeds bepalender voor ontwikkeling in de bestaande voorraad koopwoningen

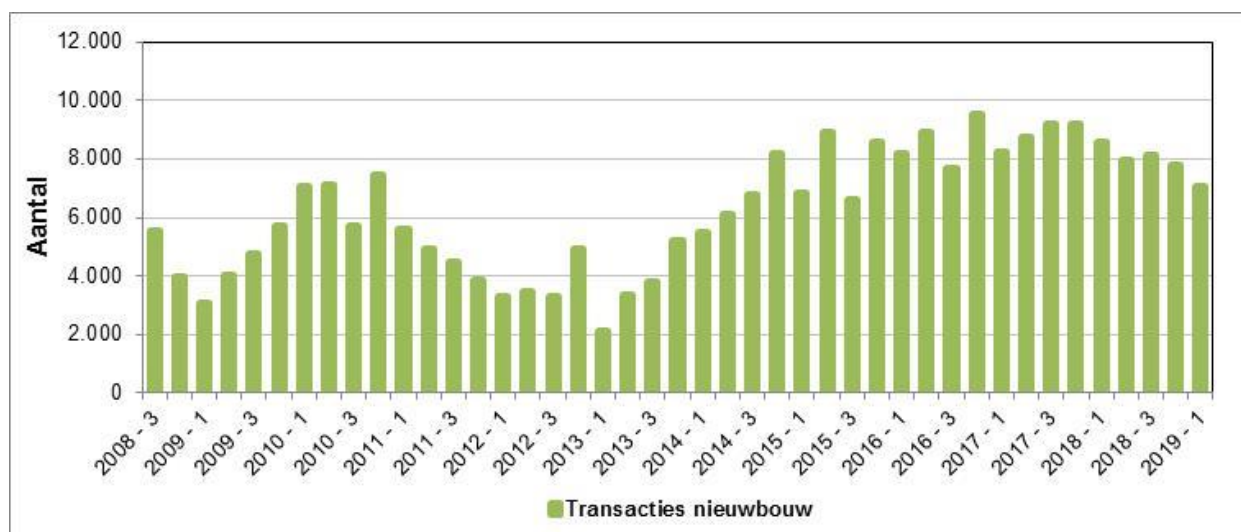
Het adagium van de makelaardij 'locatie, locatie, locatie' lijkt vervangen te kunnen worden door 'bouwen, bouwen, bouwen', wanneer we het over de huidige Nederlandse koopwoningmarkt hebben. Ondanks de onverminderd grote vraag naar koopwoningen blijft het aantal aangeboden en verkochte woningen op de nieuwbouwmarkt dalen in de laatste kwartalen. De kleine 7.100 verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2019 komt neer op een daling van bijna 18% ten opzichte van een jaar geleden. Dit belemmert de mogelijkheden om door te stromen vanuit de bestaande woningvoorraad, waardoor ook het aanbod van bestaande koopwoningen stagneert. De dynamiek op de markt van bestaande woningen komt hierdoor onder druk te staan en de koopprijzen van bestaande en nieuwbouw koopwoningen blijven stijgen. Het inmiddels hoge prijsniveau zorgt weer voor vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren zijn.

Het Kadaster registreert in het tweede kwartaal van 2019 dan ook wederom minder transacties van woningen (52.500) dan in hetzelfde kwartaal van 2018 (een daling van 0,8% op jaarbasis). En het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen (circa 39.200) in het tweede kwartaal van 2019 betekent slechts een minimale stijging ten opzichte van een jaar geleden (+1,8%). De koopprijzen blijven ondertussen landelijk gezien verder doorstijgen, waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het tweede kwartaal van 2019 op € 308.000 ligt (7,4% hoger dan een jaar geleden). Dit blijkt uit de gegevens in de zesentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2019).

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen daalt verder door

Het normale seizoenspatroon op de markt van nieuwe koopwoningen laat binnen een kalenderjaar per kwartaal een licht oplopende trend zien in het aantal verkochte woningen. Wanneer met deze wetenschap gekeken wordt naar figuur 1, blijkt de markt van nieuwe koopwoningen eigenlijk al vanaf het midden van 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. In het eerste kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen 9,3% lager uit dan in het voorliggende kwartaal: 7.100 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van ruim 7.800 woningen in het vierde kwartaal van 2018. Deze daling in het eerste kwartaal past overigens in het jaarlijks terugkerend patroon. In vergelijking met het eerste kwartaal in 2018 is er echter weer sprake van een forse daling (-17,5%). Deze ontwikkeling valt moeilijk te rijmen met de grote vraagdruk op de koopwoningmarkt en de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren.

Figuur 1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2019



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Gemiddelde verkoopprijs van nieuwe koopwoningen blijft in een opwaartse trend

De toenemende druk op de markt van nieuwbouw koopwoningen en het feit dat er meer woningen in het duurdere segment worden aangeboden, heeft de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwwaardmarkt in de afgelopen 2,5 jaar (met uitzondering van het vierde kwartaal van 2018) fors doen stijgen met zo'n 30% (gemiddeld ruim 3% per kwartaal), zo blijkt uit figuur 2. In het eerste kwartaal van 2019 blijkt de gemiddelde verkoopprijs met 2,5% te zijn gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal en ligt deze 11% boven het prijsniveau van hetzelfde kwartaal in 2018.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 375.500 in het eerste kwartaal van 2019. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld bijna 24% duurder, dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008 (€ 303.200). Gemiddeld kost een nieuwbouw koopwoning bijna € 75.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad.

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 2019

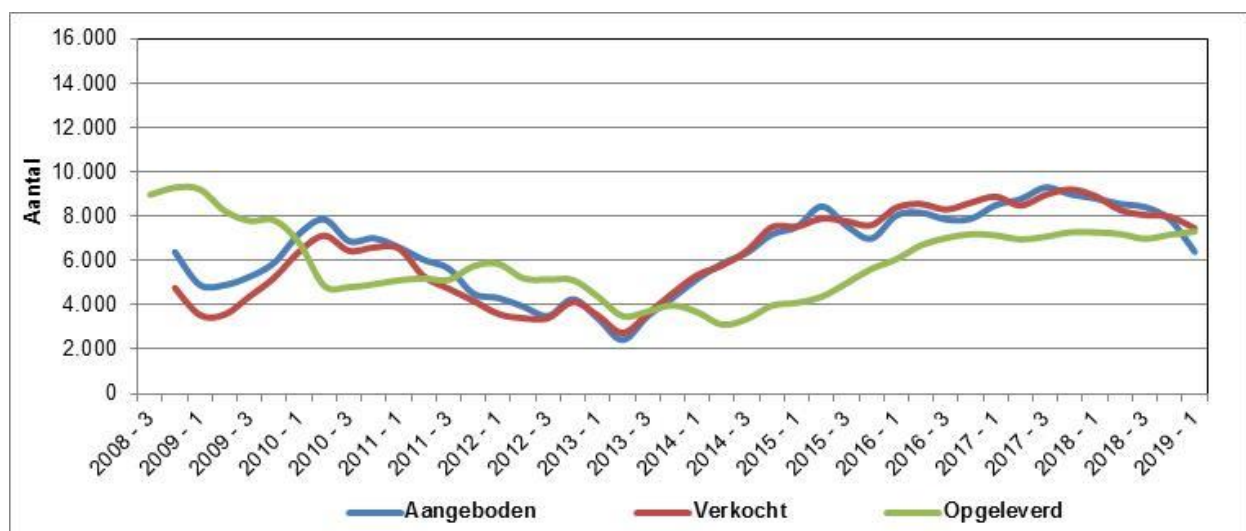


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Nieuwbouwproductie blijft ook in de nabije toekomst zorgelijk

Zoals hiervoor al is aangegeven, verkeert de markt van nieuwe koopwoningen in een stagnerende fase waarbij het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen een neerwaartse trend vertoont. Het aanbod van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2019 biedt ook geen uitzicht op een aantrekkelijke nieuwbouwmarkt (zie figuur 3). Zo daalde het aanbod van nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2019 met 8,7% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 17,7% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018. Als mogelijke oorzaken voor deze neerwaartse ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt noemen deskundigen onder andere een gebrek aan bouwcapaciteit, de hoge grond-, personeel en bouwkosten, een gebrek aan financieringsruimte, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten, het omzetten van bouwplannen naar gasloos bouwen en de bezwaarschriften door omwonenden. De daling in de afgelopen kwartalen van het aantal verkochte nieuwe woningen zal dan ook nog verder voortzetten. Het aantal opgeleverde koopwoningen blijft redelijk stabiel, omdat de bouw 'pijplijn' als een zekere buffer fungeert en de bouwcapaciteit klaarblijkelijk niet uitgebreid kan worden.

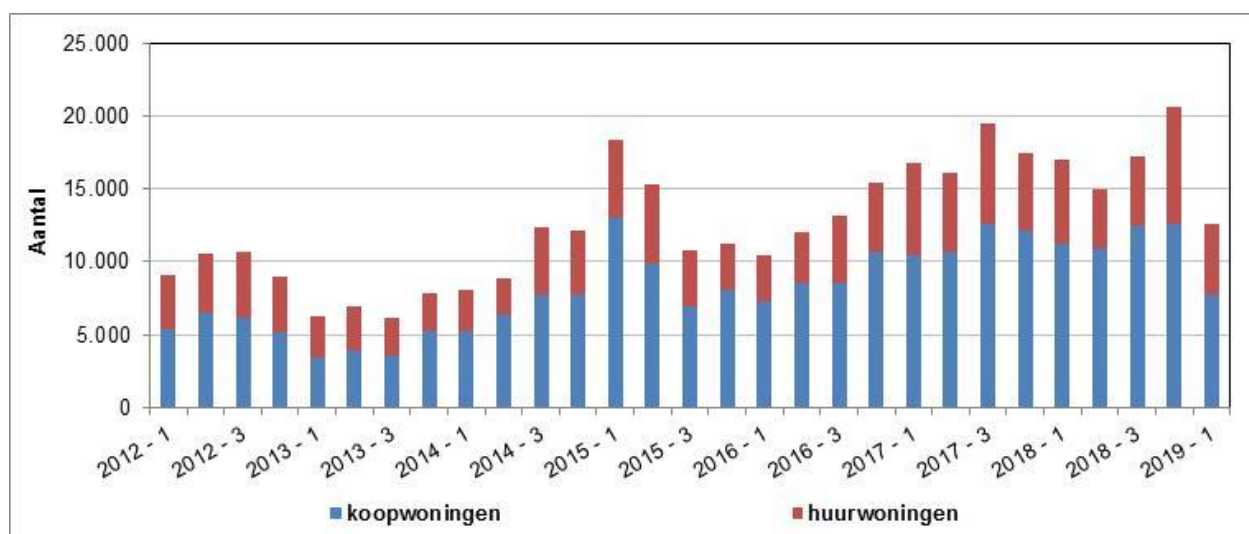
Figuur 3 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis (2 maanden voortschrijdend), in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2019



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

In de vorige kwartaalrapportage leek er op de iets langere termijn nog wat licht te gloren aan de horizon, door een opvallende groei van het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in het vierde kwartaal van 2018. Al werd toen ook het vermoeden uitgesproken dat het anticiperend gedrag van ontwikkelaars op de beleidswijzigingen in het Bouwbesluit (gasloos bouwen), waarbij ontwikkelaars tot 1 januari nog de mogelijkheid hadden om woningen met een gasaansluiting op te leveren, daarbij vermoedelijk een rol speelde. De gegevens met betrekking tot het eerste kwartaal van 2019 bevestigen dat vermoeden. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, neemt in het eerste kwartaal van 2019 namelijk fors af in zowel in de huursector (-40,8%) als de koopsector (-38,3%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 4). De 7.750 nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunningen is verleend, betekenen ook een daling van 30,6% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018.

Figuur 4 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2019

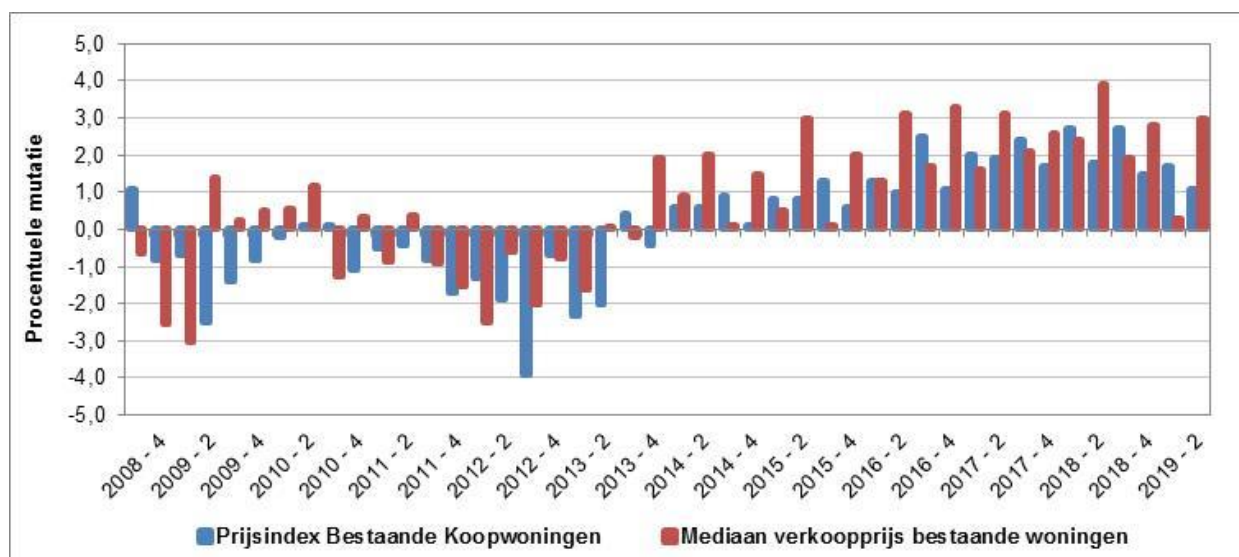
Omstandigheden nieuwbouwmarkt zet markt van bestaande koopwoningen verder onder druk

De hiervoor beschreven ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen hebben ook gevolgen voor de markt van bestaande koopwoningen. Door een geringer aanbod van nieuwe woningen en een sterkere concentratie van nieuwbouw in het duurdere prijssegment, verminderen ook de mogelijkheden voor eigenaarsbewoners om vanuit de bestaande woningvoorraad door te stromen. Als gevolg daarvan zal ook het potentieel aanbod van woningen in de voorraad geringer worden, wat bij de huidige grote vraag naar koopwoningen leidt tot stijgende koopprijzen van bestaande koopwoningen. Het inmiddels hoge prijsniveau zorgt weer voor vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren worden. Uiteindelijk kan de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (verder) af nemen.

Prijsstijgingen op de markt van bestaande koopwoningen houden aan

Uit de meest recente gegevens van zowel de NVM als het CBS blijkt inderdaad dat de koopprijzen voor bestaande koopwoningen nog blijven stijgen in de meeste regionale woningmarkten. Deze prijsstijging wordt gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen en de enigszins gedaalde en in historisch perspectief uiterst lage hypotheekrente. De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad neemt inmiddels al 5,5 jaar toe, al vlakt deze stijging wel wat af in de laatste drie kwartalen. In het tweede kwartaal van 2019 stijgt de PBK met 1,1% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 7,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 5). De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, laat in het tweede kwartaal van 2019 ook weer een stijging zien ten opzichte van het vorige kwartaal (3,0%). De minimale stijging (+0,3%) in het eerste kwartaal van dit jaar blijkt een kortstondige ontwikkeling te zijn geweest (zie figuur 5). In vergelijking met het tweede kwartaal in 2018 ligt de mediane verkoopprijs ook 7,4% hoger in dit meest recente kwartaal. De ervaring leert dat de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal over het algemeen iets hoger uitkomt dan in de beide andere kwartalen in het jaar.

Figuur 5 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 2019

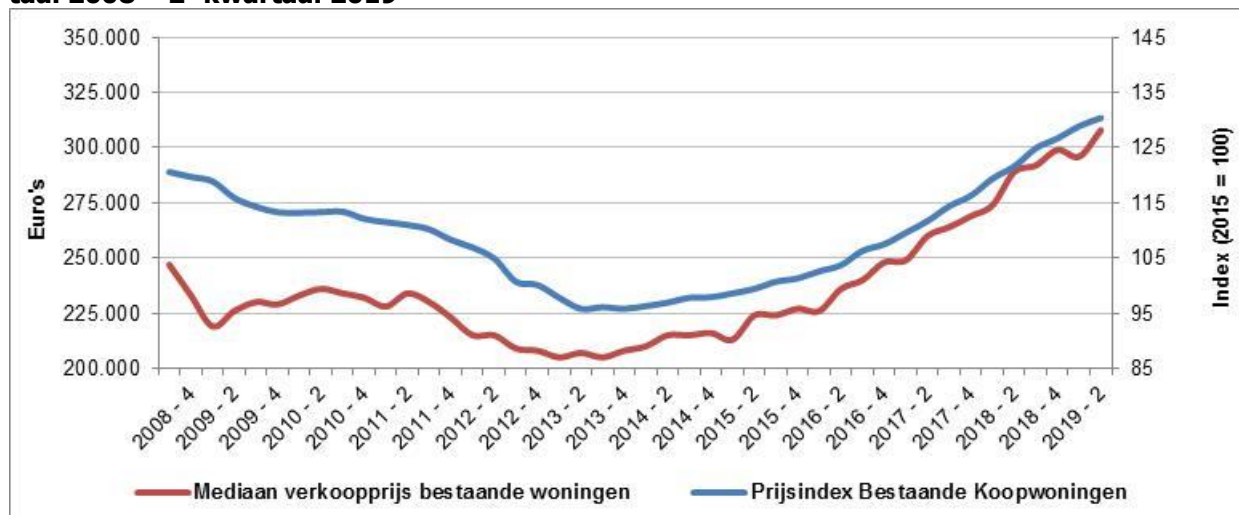


Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen inmiddels al bijna 25% boven het niveau van voor de crisis. In het tweede kwartaal van 2019 ligt de mediane verkoopprijs op 308.000 euro (zie figuur 6). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels zo'n 65.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben.

Wanneer de kooprijontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de crisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK komt in het tweede kwartaal van 2019 met 130,4 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+8,1%), waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt (zie figuur 6). Wanneer we de prijsontwikkeling van de koopwoningen vanaf het derde kwartaal van 2008 corrigeren voor inflatie (de algemene prijsontwikkeling) in dezelfde periode, blijkt de PBK (in reële prijzen) echter nog 7,3% onder het niveau van voor de crisis uit te komen. In combinatie met de lage hypotheekrente lijkt er nog ruimte voor een verdere prijsstijging.

Figuur 6 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS, rechter as), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019

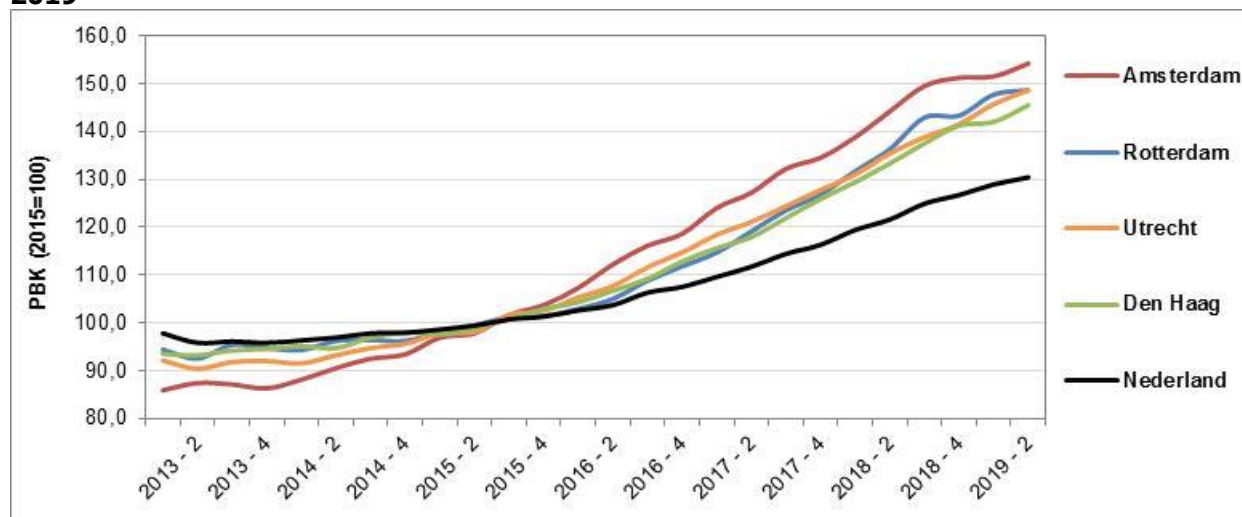


Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

De kooprijstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Zuid-Holland en hebben nog steeds de meest krappe koopwoningmarkt en lopen daarvoor ook voorop in de kooprijsoontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het tweede kwartaal van 2019 ligt in deze provincies dan ook hoger dan het landelijk gemiddelde van 130,4. Inmiddels ligt de PBK alleen in de provincie Drenthe nog net onder het niveau van het derde kwartaal van 2008. In alle overige provincies komt de PBK in het tweede kwartaal van 2019 weer boven het niveau van voor de crisis.

In de tweede helft van 2018 was er een afnemende groei (of stagnatie) van de PBK waar te nemen in de vier grote steden en werd zelfs een stagnatie van de kooprijzen verwacht. In de eerste helft van 2019 blijkt met name in Amsterdam en Den Haag de kooprijstijging zich toch voort te zetten (zie figuur 7). In Rotterdam volgen kwartalen met een stagnerende en stijgende gemiddelde PBK elkaar op in het laatste anderhalf jaar. De stad Utrecht kent als enige grote stad een aanhoudende stijging van de PBK. Voor alle vier de grote steden geldt dat de PBK sinds eind 2013 fors is opgelopen met 55% tot 80%; wat wijst op zeer sterk stijgende verkoopprijzen. Koopwoningen worden daardoor voor steeds minder huishoudens betaalbaar en bovendien is de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden.

Figuur 7 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2019

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen sinds het einde van de crisis eind 2013 gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. In het tweede kwartaal van 2019 blijkt de PBK voor meergezinswoningen wederom iets sterker gestegen te zijn dan die voor eengezinswoningen: respectievelijk 1,8% en 1,0% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen ook duidelijk meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: respectievelijk +9,0% en +6,9%. Deze verschillen kunnen verklaard worden doordat de vraag naar stedelijk wonen is gestegen en appartementen naar verhouding veel in steden worden aangeboden.

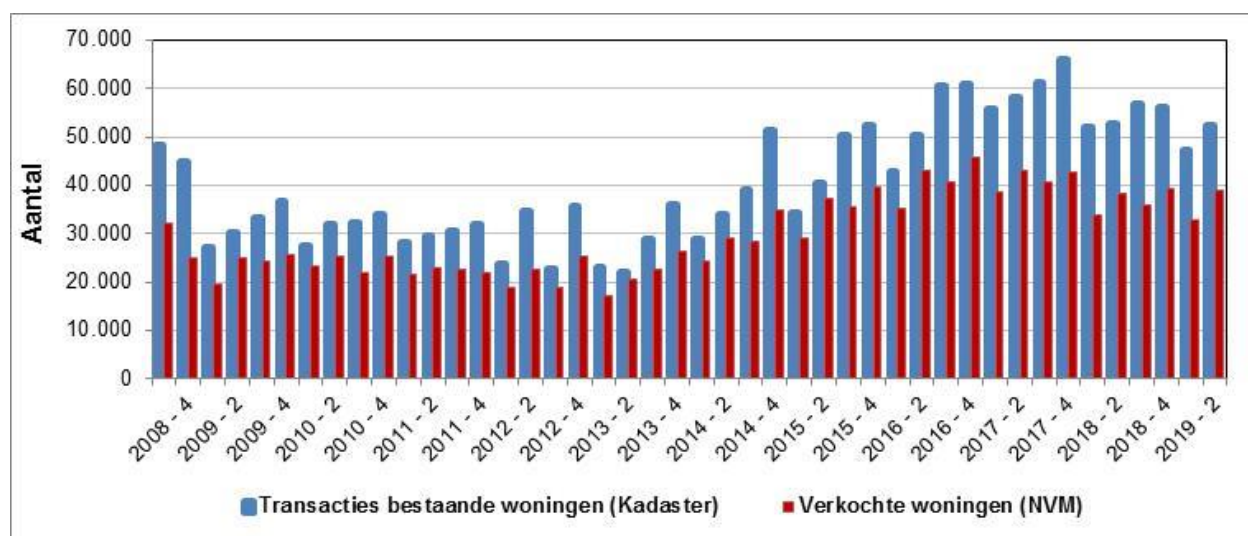
Minder dynamiek dreigt op de markt van bestaande koopwoningen

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt in het tweede kwartaal van 2019 uit op bijna 39.200 verkochte woningen. Dit is een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal, wat in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt past. De stijging van 18,6% is daarbij fors te noemen, maar dat is mede het gevolg van het duidelijk geringere aantal verkochte woingen in het eerste kwartaal van 2019 (zie figuur 8). In vergelijking met het tweede kwartaal van 2018 is er eveneens sprake van een kleine stijging (+1,8%); voor het eerst sinds zeven kwartalen valt deze jaar-op-jaar vergelijking positief

uit. Het is evenwel te vroeg om hier een duiding aan te geven in relatie tot de dalende trend in het aantal transacties van koopwoningen gedurende de laatste anderhalf jaar.

Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien in het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het tweede kwartaal van 2019 zijn er 52.500 transacties geregistreerd, wat een stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (10,7%). Dit past ook in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt (zie figuur 8). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er sprake van een minimale daling (-0,8%). De in de vorige Monitor Koopwoningmarkt gesignaleerde stagnatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt (op een niveau dat vergelijkbaar is met dat in de jaren kort voor de crisis) blijkt zich dus voort te zetten.

Figuur 8 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 2019



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

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste anderhalf jaar sprake te zijn van een relatief sterkere afname van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de onderkant van de markt (appartementen en tussenwoningen). Dat wijst op minder woningaanbod in dat segment of op minder mogelijkheden voor koopstarters om in te stromen. Ook in het tweede kwartaal van 2019 neemt het aantal verkochte appartementen relatief minder toe (+13,4%), dan het aantal verkochte 2-onder-1-kapwoningen (+21,1%) en vrijstaande woningen (+26,0%). Dit kan consequenties gaan hebben voor de dynamiek op de koopwoningmarkt.

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen blijft ook in de eerste helft van 2019 op een laag niveau. Het hiervoor geconstateerde geringer aantal verkochte woningen in de eerste helft van 2019 gaat dus blijkbaar gepaard met een eveneens geringer woningaanbod. Na een kortstondige toename in het eerste kwartaal, daalt de score in het tweede kwartaal van 2019 toch weer licht: van 3,8 naar 3,3. Een koper kan gemiddeld uit iets meer dan drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 9). Historisch gezien is er nog steeds sprake van een zeer krappe markt. Dit geldt vooral in de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. De NVM meldt dat er recentelijk wel meer iets nieuw woningaanbod op de markt van bestaande koopwoningen valt te registreren. Meer eigenaarsbewoners achten het nu blijkbaar een goed moment (geringer aanbod van bestaande en nieuwbouwwoningen en - afvallende - koopprijsstijging) om hun woning te koop te zetten.

Figuur 9 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019

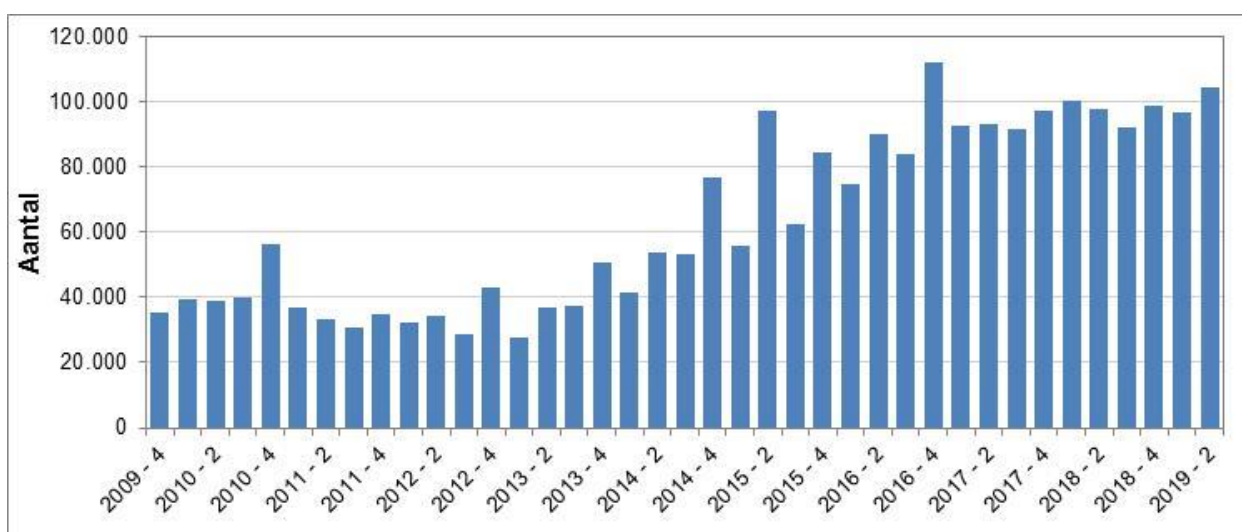


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2019

Ook de hypotheekmarkt maakt pas op de plaats

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De hiervoor geconstateerde stagnatie in de dynamiek op de woningmarkt zal dan ook terug te zien moeten zijn op de hypotheekmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, blijkt inderdaad al sinds begin 2017 een stabiliserende trend te vertonen (zie figuur 11). Het aantal hypotheekaanvragen is in het tweede kwartaal van 2019 met 104.300 aanvragen echter weer hoger (+7,5%) dan in het vorige kwartaal en ook hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2018 (+6,5%). Een hoger aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal past overigens in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt. De negatieve jaar-op-jaar mutatie in het eerste kwartaal van 2019 blijkt hiermee dus een kortstondige uitschieter te zijn geweest, al is het op dit moment nog te vroeg om van een aantrekkende hypotheekmarkt te spreken.

Figuur 9 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2019

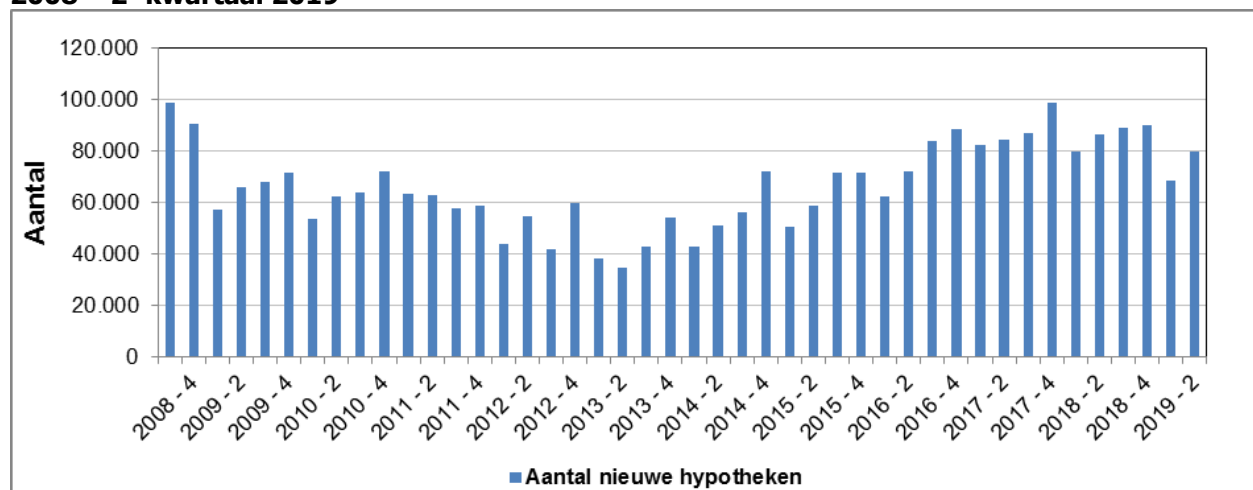


Bron: HDN, 2019

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. Omdat de feitelijke gegevens van het Kadaster nog niet beschikbaar zijn voor het tweede kwartaal van 2019, is hiervoor een schatting gemaakt op basis van het patroon in de verhouding tussen hypotheekaanvragen en nieuw afgesloten hypotheeken in de voorgaande jaren.

De toename van het aantal nieuwe hypotheeken in het tweede kwartaal van 2019 past in het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt, waarbij het absolute aantal nieuwe hypotheeken elk kwartaal in een jaar iets oploopt. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheeken in het tweede kwartaal van 2019 naar schatting met bijna 17%. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er voor het derde opeenvolgende kwartaal sprake van een lichte daling (circa -8%). Dit beeld strookt natuurlijk wel met de stagnerende trend in het aantal transacties op de markt van zowel de bestaande, als de nieuwbouw koopwoningen.

Figuur 10 Aantal nieuw afgesloten hypotheeken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019*



* Voor 2019-Q2 is een schatting gehanteerd voor het totaal aantal nieuw afgesloten hypotheeken
Bron: Kadaster, 2019

Trends in hypotheekvoorwaarden¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. In tabel 1 worden de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het afgelopen kwartaal weergegeven.

WOZ-opgave, modelwaardetaxatie

Grote stijgers zijn verstrekking op basis van een WOZ-opgave of een modelwaarde taxatie. Geldverstrekkers mogen voor financieringen tot 90% van de woningwaarde een modelwaardetaxatie accepteren als goedkoper alternatief voor een taxatierapport van een menselijke taxateur. Van deze laatste zijn de kosten door nieuwe regelgeving juist gestegen. Met de toename van lagere verstrekkingen (door verhogingen en oversluitingen, en de inbreng van overwaarde bij doorstromers), nemen steeds meer geldverstrekkers een eigen versie van een modelwaardetaxatie op in hun acceptatiebeleid.

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop, de grootste onafhankelijke financiële adviesketen van Nederland, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk en persoonlijk advies over hypotheeken, verzekeringen en financiële planning. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.

Langere offerteduur

Voor doorstromers is een langere offertegeldigheid belangrijker geworden. Door de krappe woningmarkt zoeken doorstromers langer naar een nieuwe koopwoning. Vaak is er sprake van een 'treintje' van meerdere woningtransacties, waardoor koper en verkoper langer dan voorheen op elkaar wachten. Een koper heeft dan een hypotheek met een langere offertegeldigheid nodig, waarbij langer dan zes maanden geen uitzondering meer is.

Passeerrente

De hypotheekrente daalt sinds het begin van dit jaar. De marktverwachting is dat deze daling voorlopig zal aanhouden en dat de hypotheekrente de komende jaren laag zal blijven. Consumenten kiezen daarom vaker voor een hypotheek waarbij, als de hypotheekrente op de dag van passeren bij de notaris lager is dan in de offerte, ze de lagere rente gaan betalen.

Tabel 1 De belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden bij aanvragen in het 2^e kwartaal van 2019 ten opzichte van het voorliggende kwartaal

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Gebruik WOZ-opgave toegestaan?	+0,5%	Kent geldverstrekker een ORV-verplichting?	-0,5%
2.	Hoogte overbrugging (onverkochte woning)?	+0,5%	Inkomen zelfstandige > 3 jaar (zonder NHG)?	-0,4%
3.	Welke hypotheekrente na passeren?	+0,4%	Accepteert geldverstrekker een familiehypotheek?	-0,3%
4.	Gebruik modelwaardetaxatie toegestaan?	+0,3%	Structureel overwerk als toetsinkomen?	-0,3%
5.	Duur geldigheid offerte?	+0,3%	Tussentijds aanpassing risicoklasse (woningwaarde)?	-0,2%

Bron: De Hypotheekshop, 2019

Uitgelicht: overwaarde

In 2013 kende de woningmarkt zowel in het aantal transacties als in de hoogte van de huizenprijzen een dieptepunt. Veel particulieren kampten met huizen die onder water stonden. In betrekkelijk korte tijd is de situatie compleet omgeslagen. Het grootste deel van Nederland heeft niet langer te maken met een mogelijke restschuld. Voor starters zijn de hoge huizenprijzen nadelig. Zij hebben nog geen vermogen kunnen opbouwen. Bij de aankoop van een woning is het kunnen gebruiken van overwaarde cruciaal geworden. Dat is zeker het geval voor de zogenaamde annuïtaire doorstromers, die na 2013 zijn gestart en vanwege een andere fiscaliteit met een beperktere leencapaciteit dan oudere doorstromers te maken hebben. Een neveneffect van de toegenomen inbreng van overwaarde bij de aankoop van woningen is dat er minder vaak knelpunten bij financieringsaanvragen optreden, bijvoorbeeld bij vaststellen van het toetsinkomen. Vanwege de lagere verstrekkingen in verhouding tot de woningwaarde, zijn een ORV-verplichting vanuit geldverstrekkers en aanpassingen van de risicoklasse minder aan de orde.

Voorwaarden overbruggingsfinanciering

De belangrijkste hypotheekvoorwaarde is momenteel de hoogte van de maximale overbruggingsfinanciering die een geldverstrekker biedt. Met deze overbruggingsfinanciering kan de koper al een nieuwe woning kopen als de oude woning nog niet (onvoorwaardelijk) is verkocht. Tijdens de crisis moesten consumenten in de regel aantonen dat ze gedurende 24 maanden de dubbele woonlasten konden dragen. De maximale overbrugging bedroeg toen circa 80% van de verkoopopbrengst (minus de oude hypotheek). In de huidige woningmarkt hanteren veel aanbieders 90% van de verkoopopbrengst en moeten consumenten aantonen dat ze 6 tot 12 maanden dubbele lasten kunnen betalen.

Relatiebreuken en doorstromen

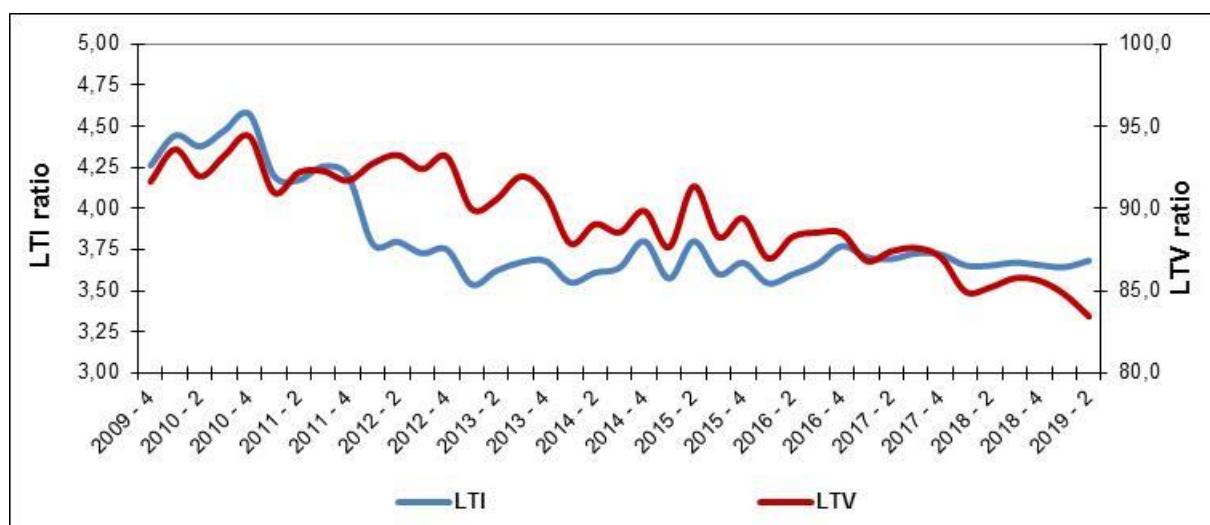
De stijging van de huizenprijzen en het daardoor grotendeels verdwijnen van restschulden heeft de laatste jaren geleid tot een inhaalslag van doorstromers en van mensen die uit elkaar gaan. Bij relatiebreu-

ken begint nu echter een volgend probleem te ontstaan: door de toegenomen overwaarde kan het lastig zijn de woning te behouden door de vertrekkende ex-partner uit te kopen.

Hypothecaire voorwaarden vormen nog geen belemmering voor snelle prijsstijging

Vanaf 1 januari 2018 geldt een maximaal toegestane LTV van 100%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren. Inmiddels heeft ruim 58% van de hypotheekaanvragen een LTV ratio van maximaal 100% (dit percentage bedroeg vier jaar geleden nog 47%). Daarbij is de gemiddelde LTV in het tweede kwartaal van 2019 (83,4) duidelijk lager dan zo'n drie jaar geleden (zie figuur 11).

Figuur 11 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 2019



Bron: HDN, 2019

De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 à 3,7 (zie figuur 11). 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 koopprijsstijgingen mogelijk te maken. De hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) is tussen 2008 en het tweede kwartaal van 2019 namelijk fors gedaald van 5,5% naar 2,3%.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio leiden in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, al wel tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen. Dat heeft inmiddels al tot grotere regionale verschillen in vraag- en prijsontwikkeling geleid, waarbij de actieradius van zoekende woonconsumenten groter is geworden en vermoedelijk verder zal groeien.

Betaalbaarheid en financierbaarheid verslechteren voor starters en middeninkomens

De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor po-

tentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in het laatste twee jaar.

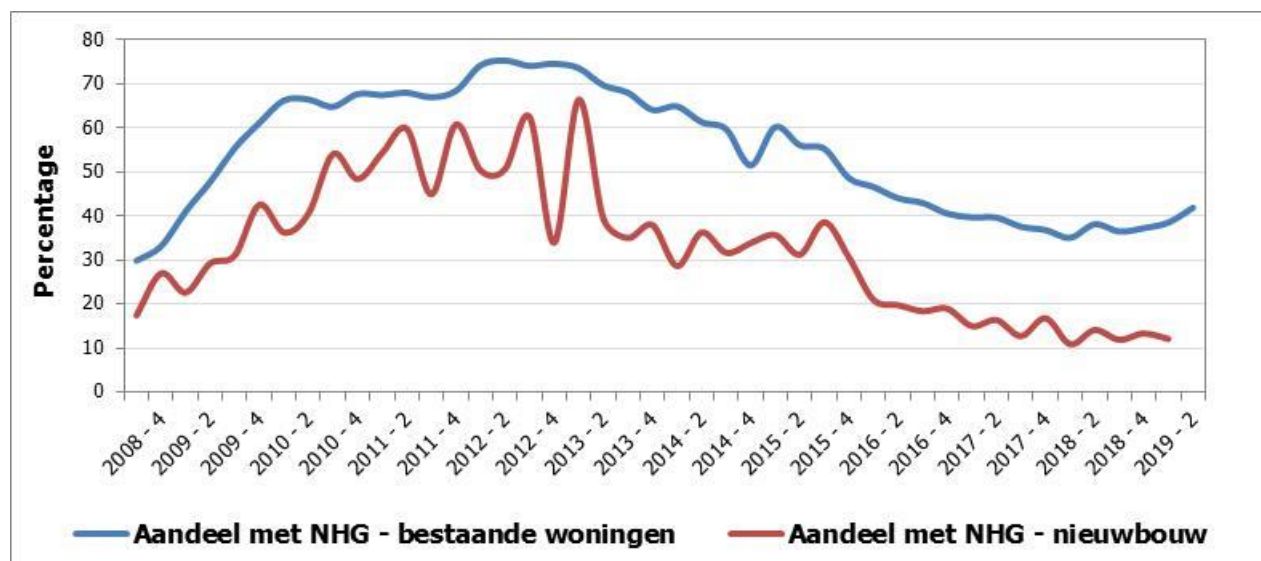
Dat maakt de instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger; in eerste instantie binnen de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Door een verminderde instroom van potentiële starters kunnen de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten op de kortere termijn ook ingeperkt worden. Dit proces wordt in de grote steden overigens voor een deel omgebogen door particuliere beleggers, die in toenemende mate woningen in het goedkope segment aankopen en vervolgens doorverhuren.

Vraagondersteuning door NHG garanties en Startersleningen neemt verder toe

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen leiden er in de laatste anderhalf jaar toe, dat de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten weer meer aandacht krijgt.

Per 1 januari 2018 en 1 januari 2019 is de maximale kostengrens voor een NHG garantie weer verhoogd van € 245.000 naar respectievelijk € 265.000 en € 290.000. Mede daardoor is het aandeel van hypotheeklen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeklen sinds begin 2018 duidelijk opgelopen: van 35% naar circa 42% in het tweede kwartaal van 2019 (zie figuur 12).

Figuur 12 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019



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

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2018 echter te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 12). Door de nog sterkere prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grotere nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten, is het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG garantie in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt.

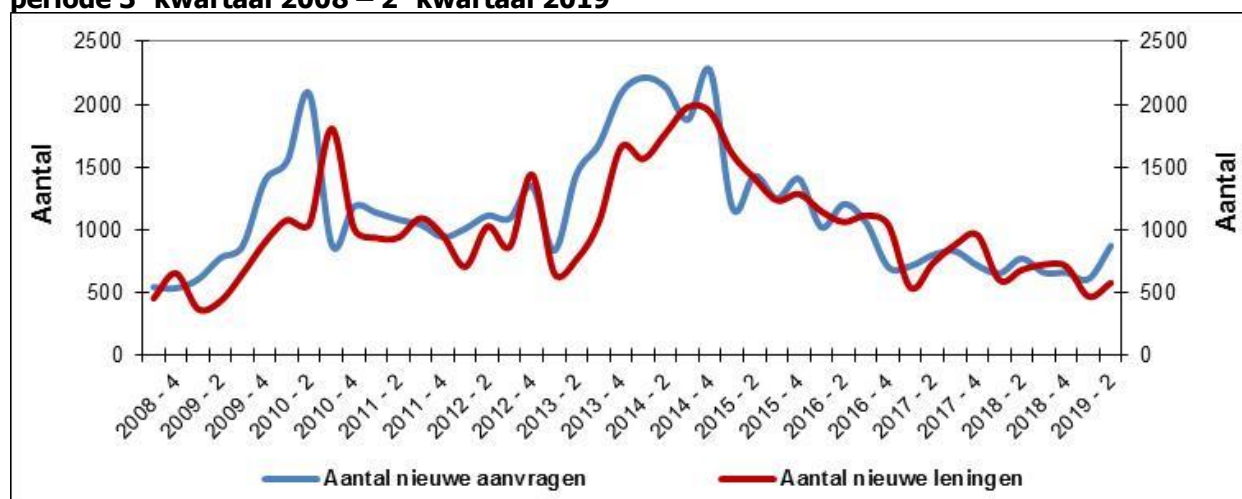
De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van een kleine 813.000 garanties in het tweede kwartaal van 2009 naar ruim 1,43 miljoen garanties in het tweede kwartaal van 2019.

Een toenemende vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt is nog niet zo duidelijk terug te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen (zie figuur 13). Na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt is de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 weggefallen en is een deel van de gemeenten gestopt met het verstrekken van Startersleningen (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen; een daling met 30% ten opzichte van de crisisjaren). Dit beperkt natuurlijk de mogelijkheden voor het aanvragen en verstrekken van Startersleningen en bovendien is het passend woningaanbod teruggelopen in de gemeenten, die de regeling wel beschikbaar stellen.

In de jaren 2017 en 2018 stabiliseert het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen dan ook min of meer; met wat schommelingen van kwartaal op kwartaal. In de eerste helft van 2019 zit het aantal aanvragen enigszins in de lift en komt in het tweede kwartaal van 2019 uit op bijna 900 (zie figuur 13). Eenzelfde ontwikkeling is min of meer terug te zien in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen, al blijft dit aantal in het tweede kwartaal van 2019 wel op een iets lager niveau steken (een kleine 600 leningen). De SVn geeft als positieve ontwikkeling aan, dat inmiddels meerdere gemeenten met een regeling een hogere kooprijsgrens aanhouden als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens.

In de laatste drie kwartalen blijkt in 25% van de gevallen een lening van meer dan € 30.000 te zijn verstrekt, waar dit eerder nog op 20% bleef steken. De Starterslening vormt dus een belangrijk instrument voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen, waarbij deze stap inmiddels op een iets latere leeftijd gemaakt blijkt te worden.

Figuur 13 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019

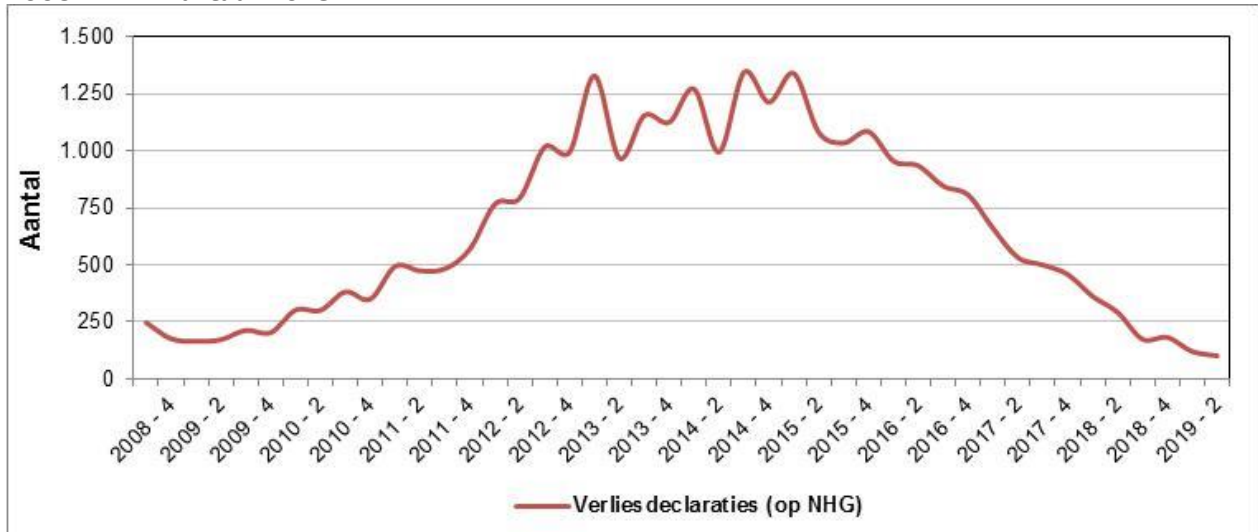


Bron: SVn, 2019

Betalingsproblemen op de koopwoningmarkt zijn minimaal

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer enige tijd achter ons liggen, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij het NHG. In het tweede kwartaal van 2019 registreerde het NHG 'slechts' 101 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds begin 2009 (het eerste jaar waarvan deze gegevens beschikbaar zijn). En dat terwijl het aantal uitstaande hypotheekleningen met NHG-garantie sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen (zie figuur 14).

Figuur 14 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019



Bron: NHG, 2019.

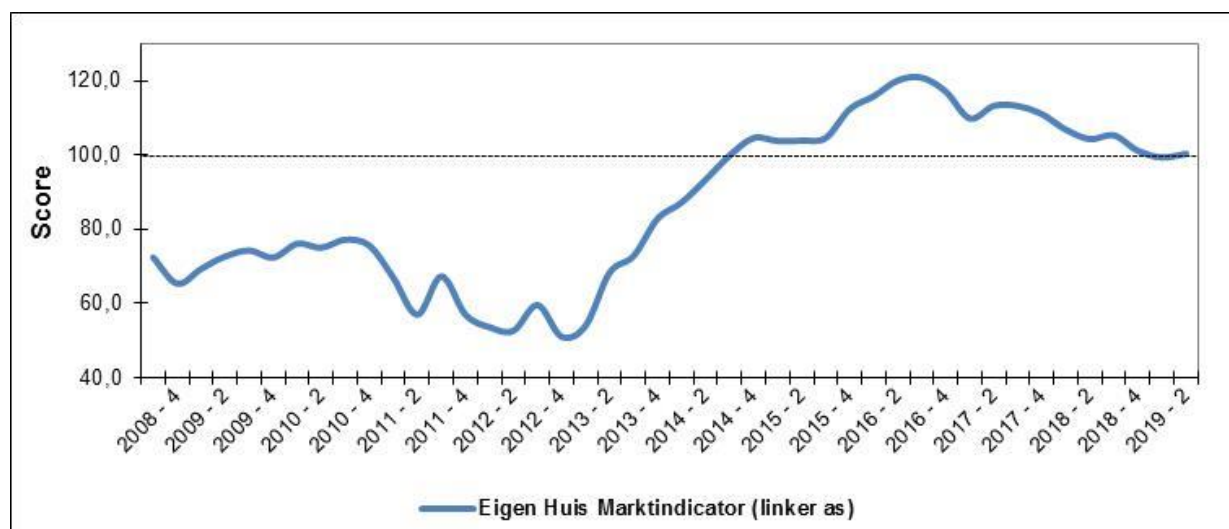
Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het tweede kwartaal van 2019 uit op circa 150 woningen. Dat is nog maar 17% van het record aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2015. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaarsbewoners als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt geeft goede samenvatting van de woningmarktomsomstandigheden

De woonconsumenten blijken de omstandigheden op de koopwoningmarkt goed aan te voelen, want het vertrouwen in die koopwoningmarkt volgt in grote lijnen de hiervoor beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt. Het geringe aanbod van te koop staande woningen en de sterke stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren, die dit vertrouwen eerst hebben opgestuwd, blijken vanaf eind 2016 dat vertrouwen onder de huishoudens juist aan te tasten.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is sinds eind 2016 gedaald van '120' naar rond de neutrale waarde '100' in de laatste drie kwartalen; er zijn in het tweede kwartaal van 2019 ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief gestemd (zie figuur 15). Het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen blijkt dit vertrouwen verder onder druk te zetten, terwijl de verwachtingen ten aanzien van een de koopprijsontwikkeling een neutraal tot licht positief effect hebben op het vertrouwen. De lage rentestand en de verwachting dat de rente voornamelijk ook niet sterk zal oplopen, zorgen voor een gemiddelde score op de Marktindicator. Naast de financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Met name het gebrek aan aanbod zorgt er dus voor, dat de woningmarkt op dit moment op een kantelpunt lijkt te zitten.

Figuur 15 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2019



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2019

Toekomstige korte termijn ontwikkelingen

Volgens de Juniraming 2019 van het CPB heeft zich in 2018 een duidelijke economische groei gemanifesteerd, die in mindere mate ook in 2019 zal doorzetten. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau is in 2018 uitkomen op 1,6% en zal in 2019 nog sterker oplopen. De werkloosheid fluctueert dit jaar en volgend jaar naar alle waarschijnlijkheid zo rond de 3,6%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2019 zal afnemen en 2020 weer iets zal oplopen als gevolg van de economische ontwikkelingen. Toch blijft de rente nog steeds historisch laag als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank (zie tabel 2).

Tabel 2 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2018-2020

	2018	2019	2020
Economische groei	2,70	1,70	1,50
Inflatie	1,60	2,60	1,40
Werkloosheidspercentage	3,80	3,50	3,70
Kapitaalmarktrente	0,60	0,20	0,40
Loonontwikkeling	2,00	2,50	2,30

Bron: CPB, Kortetermijnraming juni 2019, 2019

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2019 hoger zal uitkomen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019. Gezien het relatief grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2019 en de seizoenstrend, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2019 naar verwachting uitkomen op ongeveer 90.000 stuks. De onzekerheid van deze voorspelling is echter groter dan normaal, omdat het totaal aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2019 nog niet bekend is.

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 2019 iets lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2019. Gezien het geringer aanbod van te koop staande woningen zal deze daling iets omvangrijker kunnen zijn dan in voorliggende jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 36.000 à 37.000 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 de laatste kwartalen en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het derde kwartaal van 2019 iets boven het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen ongeveer 54.000 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 16).

Figuur 16 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2013 – januari 2020

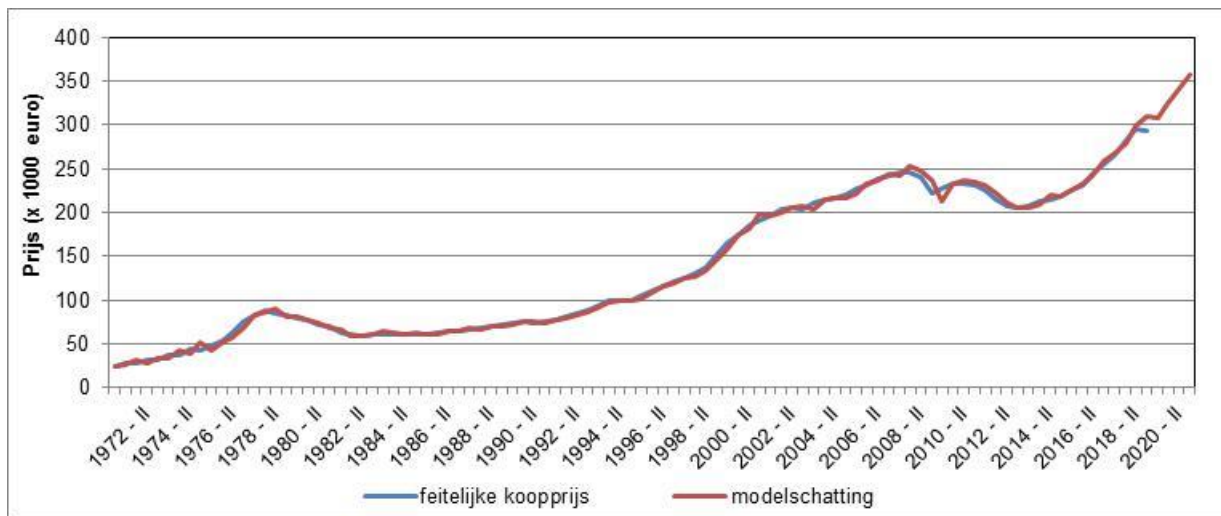


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2019

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 tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2019 op een vergelijkbaar niveau uit kunnen komen als in het eerste kwartaal van 2019: zo rond de 7.000 woningen.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijmsmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2019 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijmsstijging in de tweede helft van 2019 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 6% à 7% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld (zie figuur 17).

Figuur 17 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2020



Bron: OTB, 2019

MBE – Management of the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 22 50

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl