



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2020

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

Harry Boumeester

Augustus 2020

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheek Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

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 MBE.

© Copyright 2020 by MBE – Management in the Built Environment

Stemming op de koopwoningmarkt

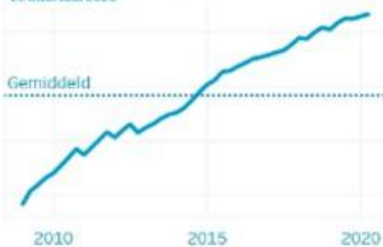
Monitor koopwoningmarkt

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 2020



2010 2015 2020

NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:
1 462 000

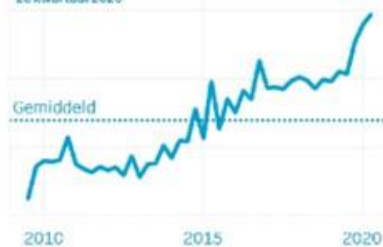
+ 0,6 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

€ Bron: NHG

Hypotheek

2e kwartaal 2020



2010 2015 2020

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
145 940

+ 5,3 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

2e kwartaal 2020



2005 2010 2015 2020

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
37 614

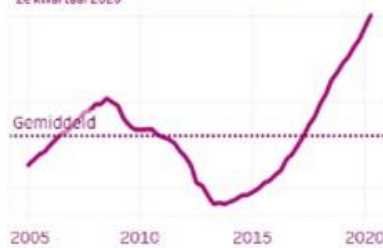
+ 14 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

2e kwartaal 2020



2005 2010 2015 2020

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:
140,2

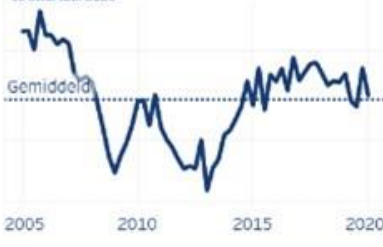
+ 2 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2020



2005 2010 2015 2020

Transacties nieuwbouwwoningen met GIW...

Aantal transacties:
7 415

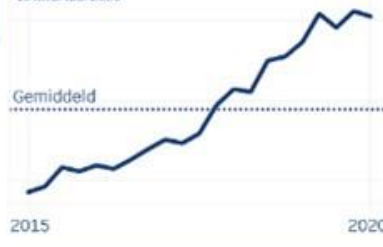
- 17,2 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

Bron: MNW

Prijzen nieuwbouwwoningen

1e kwartaal 2020



2015 2020

Prijsindex nieuwbouwwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:
140,6

- 0,9 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

Bron: CBS



Koopwoningmarkt wordt (nog) niet geraakt door coronacrisis

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en het algemene consumentenvertrouwen laten in het tweede kwartaal van 2020 een daling zien, maar die wordt volledig veroorzaakt door een tijdelijke en forse dip in de maand april; kort na het uitbreken van het COVID-19 virus. Op macroniveau blijven de nadelige gevolgen van de coronacrisis voor de Nederlandse huishoudens vooralsnog beperkt in de eerste twee kwartalen van 2020 door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland. Daardoor blijkt het op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt "business as usual" te zijn geweest en lijken tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt te zijn.

Het Kadaster registreert zelfs iets meer transacties van woningen in het tweede kwartaal van 2020 dan in hetzelfde kwartaal van voorgaande jaren. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen is in het tweede kwartaal eveneens hoger dan in het eerste kwartaal van 2020. En op de hypotheekmarkt worden wederom records gevestigd, zo blijkt uit het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) en het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheeklen. De koopprijzen (uitgedrukt in de PBK van het CBS) zijn landelijk gezien verder doorgestegen (+7,5% ten opzichte van een jaar geleden), waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het tweede kwartaal van 2020 uitkomt op € 335.000. Zelfs de nieuwbouwmarkt van koopwoningen lijkt in de eerste twee kwartalen van 2020 niet verder weg te zakken.

Maar het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen ligt in het tweede kwartaal van 2020 wel in geringe mate onder het niveau van hetzelfde kwartaal in 2018 en 2019. En het te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen is in de eerste helft van 2020 al wel geringer dan daarvoor. Het is echter nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden over mogelijke aanpassingen in het beslissingsgedrag van woonconsumenten. Dit blijkt uit de gegevens in de dertigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2020).

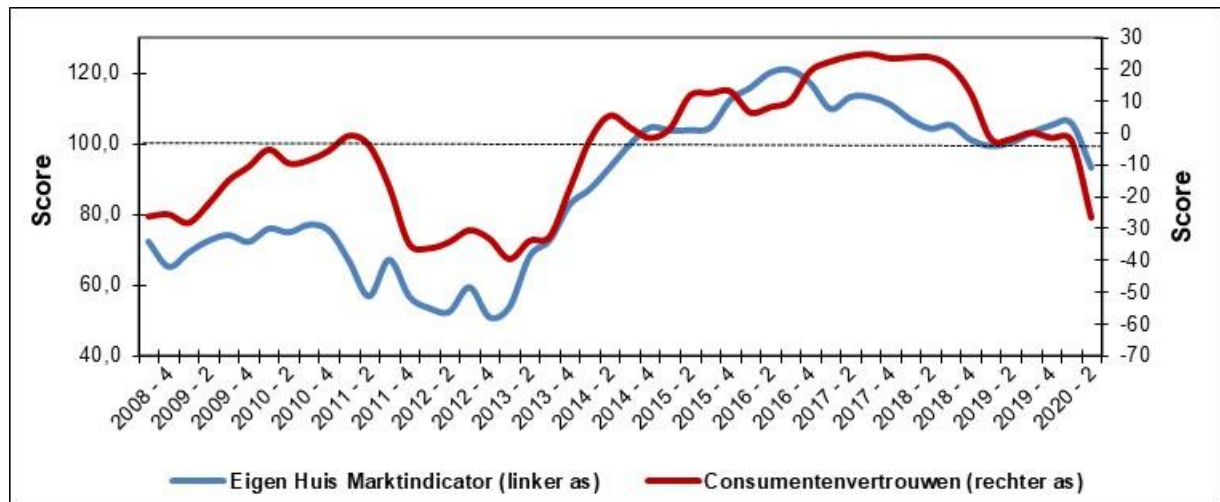
Overheidsbeleid houdt vertrouwen in de koopwoningmarkt overeind

Door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland, lijken tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt te zijn. Het vertrouwen in die koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) en ook het algemene consumentenvertrouwen laten in het tweede kwartaal van 2020 wel een forse daling zien en zakken voor het eerst sinds lange tijd weer door de 'neutrale' grens heen (zie figuur 1). Wanneer er naar de onderliggende maandcijfers wordt gekeken, blijkt het vertrouwen in de economie (zeer sterk) en in de koopwoningmarkt (in iets mindere mate) met name in de maand april, kort na het uitbreken van het COVID-19 virus, ongekend fors terug te vallen. Daarna wordt deze ontwikkeling in de maand juni toch weer omgebogen in een licht stijgend vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Op macro niveau is al in het eerste kwartaal van 2020 sprake van een economische daling (BBP neemt met 1,5% af), wat een effect heeft op de werkloosheid. In het tweede kwartaal van 2020 is de economie met 8,5% wel fors gekrompen en blijkt de werkloosheid te stijgen van 3,3% naar 3,8%. Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen vooralsnog ongewijzigd. In combinatie met de onveranderd lage hypotheekrente en de in 2019 en 2020 licht verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, is de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens

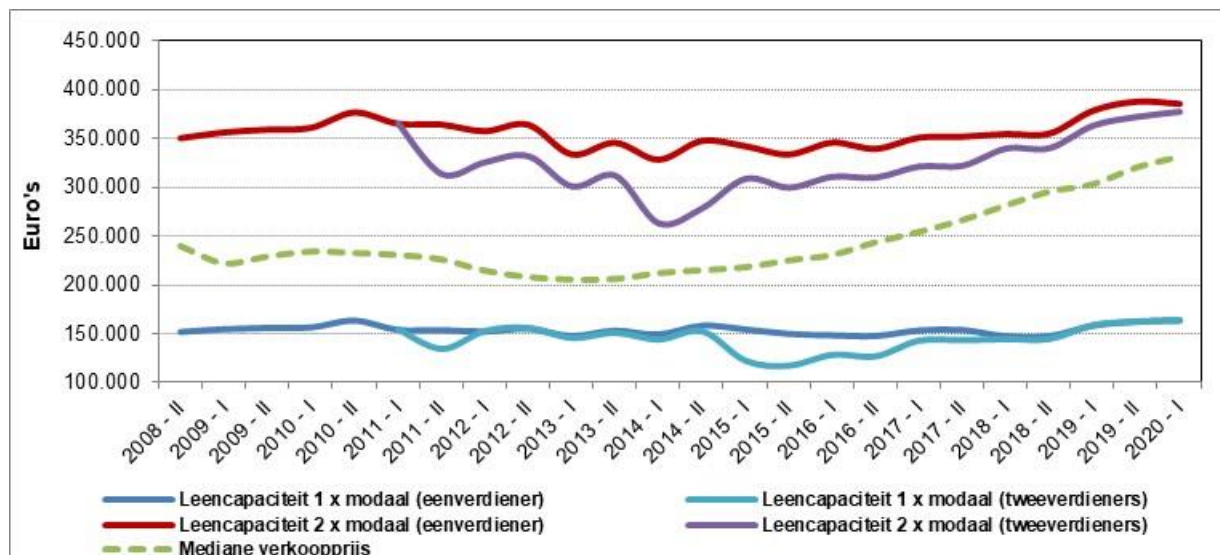
duidelijk toegenomen in de afgelopen anderhalf jaar (zie figuur 2). Door eventuele vraaguitval van woonconsumenten die economisch gezien tot de risicogroepen behoren (ZZP-ers, flex-werkers, expats) of die in risico branches (zoals horeca of evenementen) werkzaam zijn, komt er juist wat meer woningaanbod beschikbaar voor potentiële kopers met een hoger inkomen en voldoende vertrouwen in de eigen (economische) situatie en in de woningmarkt. De makelaars zien dan ook wel het aantal kandidaten dat op een bezichtiging afkomen, licht dalen. Toch blijft er sprake van een zeer krappe koopwoningmarkt. Het blijft natuurlijk de vraag hoe de Nederlandse economie zich zal gaan ontwikkelen in de komende kwartalen en hoe dat de woningmarkt zal kunnen beïnvloeden.

Figuur 1 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2020; CBS, Statline, 2020

Figuur 2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2020



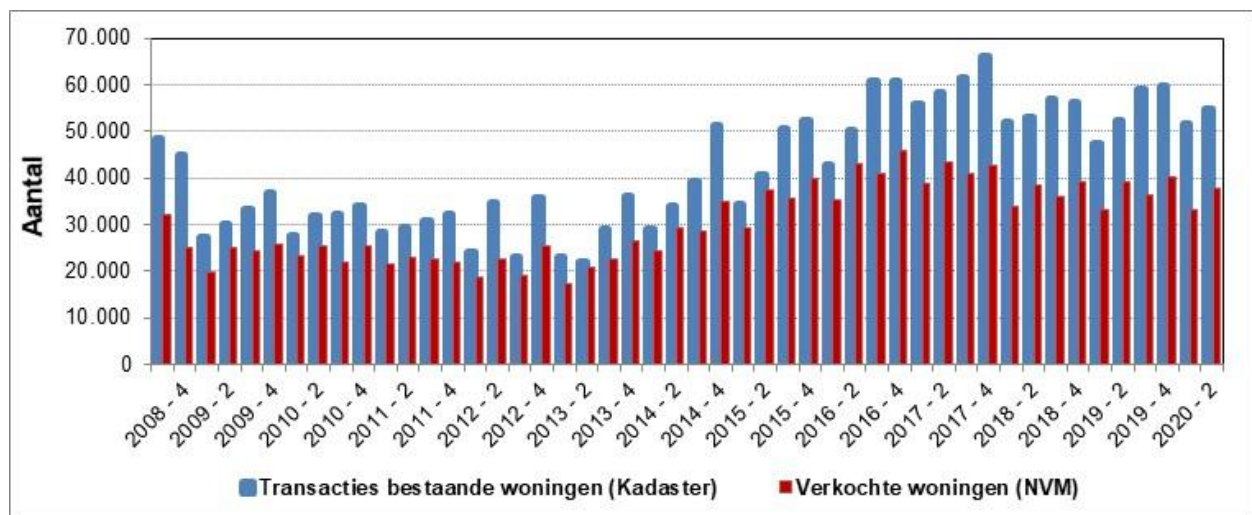
Bron: TU Delft-MBE, 2020.

Markt van bestaande koopwoningen draait voorsnog op volle toeren

Dat de markt van bestaande koopwoningen niet is geraakt door de maatregelen in het kader van de coronacrisis, blijkt uit het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties (zie figuur 3). In het tweede kwartaal van 2020 zijn er ruim 54.900 transacties geregistreerd, wat een duidelijke stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (+6,5%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+4,6%). Het past in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt dat het aantal transacties in het tweede kwartaal hoger is dan in het eerste kwartaal en dat patroon wordt dus niet doorbroken in deze bijzondere tijd. De gegevens van het Kadaster geven een relatief gunstig beeld van het tweede kwartaal van 2020 weer, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning.

Die transactie van een koopwoning volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis waarvan de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen laat in het tweede kwartaal van 2020 ook een toename zien. Met ruim 37.600 verkochte woningen is er sprake van een groei met zo'n 14% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020, wat past in het normale seizoenspatroon (zie figuur 3). In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2019 komt het aantal verkochte woningen wel iets lager uit en is er sprake van een daling met 3,7%. Daarmee 'scoort' het eerste half jaar van 2020 wel iets minder dan in 2019, maar blijft het verschil met circa 1.480 verkochte woningen nog beperkt. Dit beeld past eerder in de stabiliserende markt van bestaande koopwoningen van de laatste twee jaar, dan dat hierin al een reactie op de coronacrisis is te herkennen.

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 2020



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt nog steeds ruim de helft van de verkochte woningen te bestaan uit appartementen en tussenwoningen. De toename van het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2020 ten opzichte van vorige kwartaal blijkt wel minder sterk te zijn geweest in de marktsegmenten 'appartementen' en met name de 'vrijstaande woningen'. Dit zijn natuurlijk ook de twee meest uiterste en meest heterogene segmenten op de koopwoningmarkt, waarvan de verkoop per kwartaal behoorlijk kan wijzigen. In eerdere kwartaalrapportages van de Monitor is al geconstateerd dat de ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt steeds meer gaan verschillen naar te onderscheiden marktsegmenten.

Dat de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen niet sterk zijn gewijzigd door de huidige specifieke situatie, blijkt ook uit de ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op deze markt. De score op deze krapte-indicator is in de eerste helft van 2020 gedaald tot een zeer laag niveau van 2,7. Een koper kan gemiddeld uit minder dan drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 4). In de afgelopen 15 jaar is nog niet eerder sprake geweest van zo'n krappe markt. Dit geldt vooral in de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Het totale aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad komt in het tweede kwartaal van 2020 (33.400 woningen) fors lager uit dan een jaar geleden (43.500 woningen).

Figuur 4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

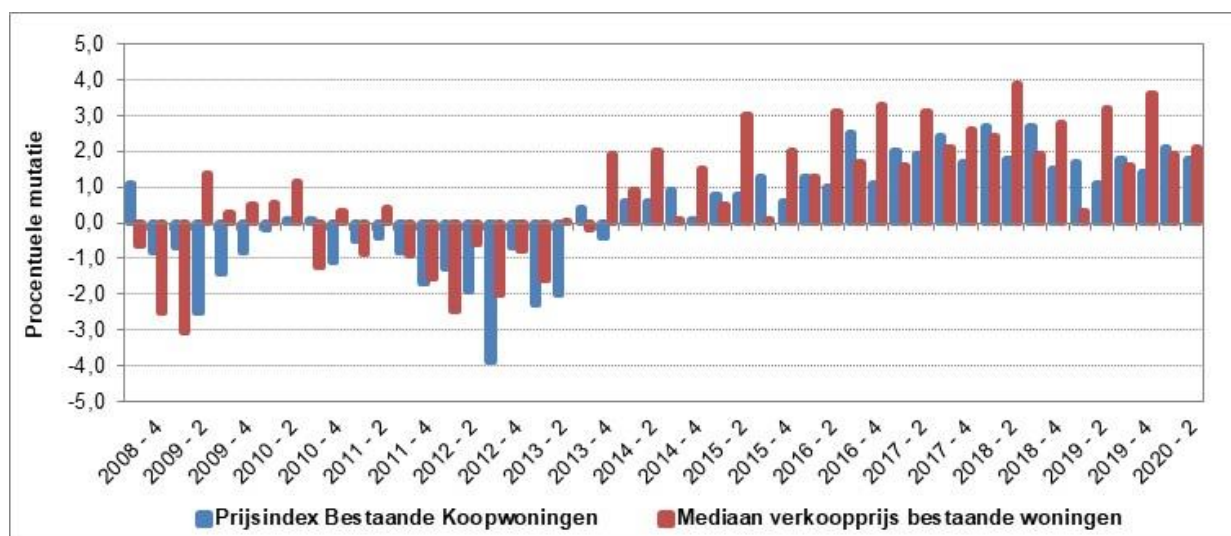
Blijvende vraagdruk laat prijzen bestaande koopwoningen gestaag oplopen

Hiervoor is geconstateerd dat het aantal verkopen en transacties van bestaande woningen in de eerste helft van 2020 gewoon op niveau is gebleven, de hypotheekrente nog uiterst laag is, de criteria voor de hypotheekverstrekking zijn verruimd (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenemend gebruik van arbeidsmarktscan) en het consumentenvertrouwen in de economie en in de woningmarkt niet verder wegzakt. Het is dan ook logisch dat de koopprijzen van bestaande koopwoningen verder oplopen in de eerste kwartalen van 2020. Het zal sterk afhangen van het verdere verloop van de coronacrisis in Nederland, hoe de 'fundamentals' voor de koopprijsontwikkeling zich in de komende kwartalen zullen ontwikkelen. Een koopprijsdaling is op de korte termijn niet waarschijnlijk.

Net als bij het aantal transacties blijkt er ook in de koopprijsmutaties een seizoenspatroon te bestaan. De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), kent in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Omdat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

De mediane verkoopprijs komt in het tweede kwartaal van 2020 wederom hoger uit dan in het vorige kwartaal (+2,1%) en ook fors hoger in vergelijking met het tweede kwartaal in 2019 (maar liefst 8,8%). (zie figuur 5). Het hiervoor genoemde patroon wordt daarmee gewoon gehandhaafd, al is de procentuele mutatie in het tweede kwartaal van 2020 wel iets kleiner dan verwacht in verhouding tot het eerste kwartaal.

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 2020

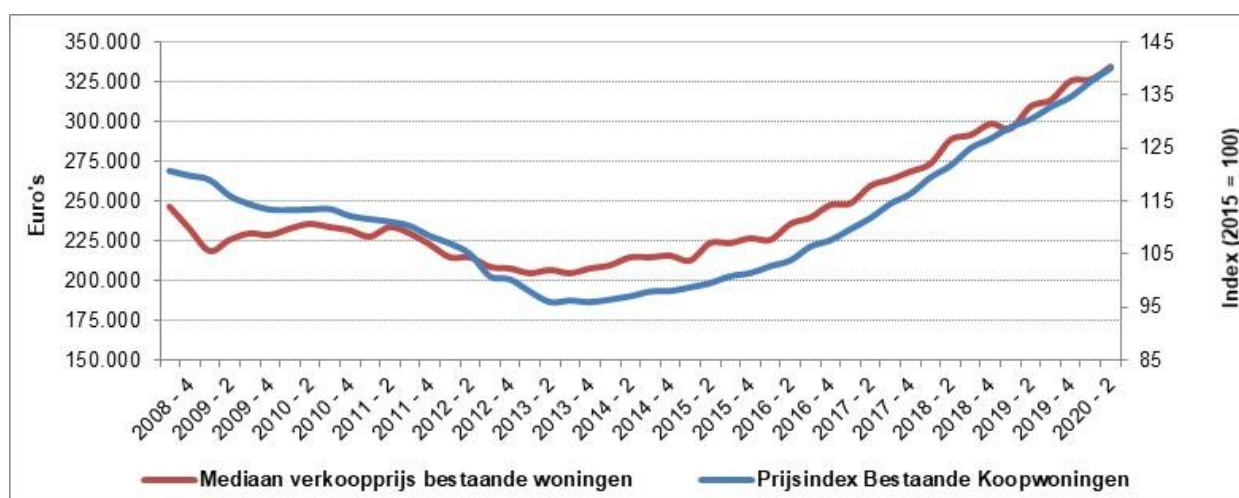


Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad neemt al sinds begin 2014 toe en ook het tweede kwartaal van 2020 brengt hierin geen verandering. In het tweede kwartaal van 2020 stijgt de PBK namelijk met 2,0% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 7,5% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (zie figuur 5).

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al ruim 35% boven het niveau van voor de Kredietcrisis. In het tweede kwartaal van 2020 komt de mediane verkoopprijs al uit op 335.000 euro (zie figuur 6). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels ruim 65.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben. Dat betekent dus bijna twee keer een modaal inkomen, of men moet meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

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 2020

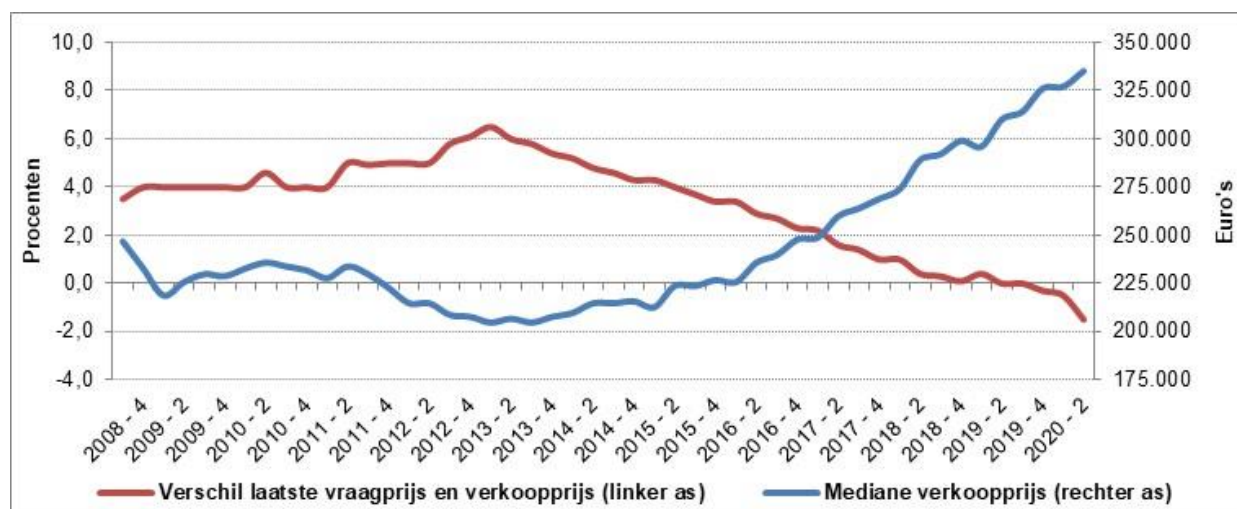


Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Wanneer de kooprijsontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de Kredietcrisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK (gemeten door het Kadaster en het CBS) komt met de waarde 140,2 in het tweede kwartaal van 2020 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+17,0%). Daarmee is wederom een nieuw hoogterecord bereikt (zie figuur 6). In reële prijzen blijkt de PBK nog steeds 1,8% onder het niveau uit te komen van voor de Kredietcrisis (niet weergegeven in deze rapportage).

Naast de gunstige financieringsvoorwaarden speelt natuurlijk ook de grote krapte op de (koop)woningmarkt, de grote concurrentie tussen potentiële kopers, een belangrijke rol in de aanhoudende kooprijstijging. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het tweede kwartaal van 2020 circa 1,5% meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie is nu in het derde opeenvolgende kwartaal waar te nemen. De woonconsument voelt zich nog steeds, en steeds meer gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Figuur 7 maakt dit verband tussen concurrentie en kooprijsontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2020

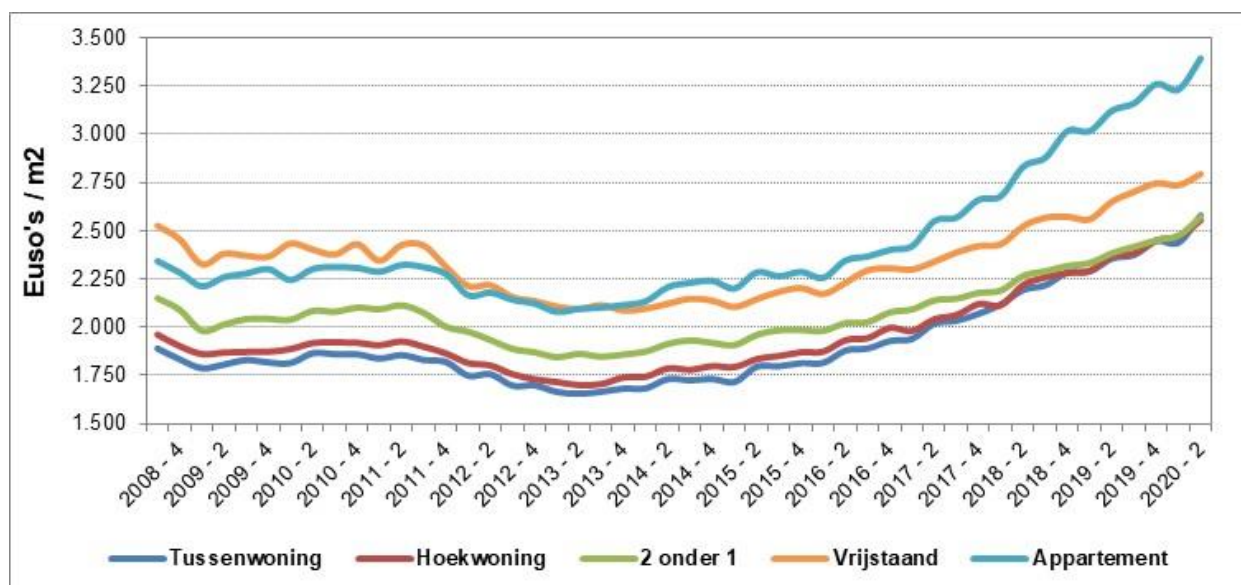


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Prijskwaliteitsverhouding onderkant koopwoningmarkt steeds verder onder druk

Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en met name voor bestaande koopappartementen in de periode na de crisis van 2008-2013 relatief gezien veel sterker gestegen dan de koopwoningen aan de bovenkant van de markt. Dat wordt overduidelijk uit figuur 8, waarin de ontwikkeling van de vierkante meterprijs per woningtype wordt weergegeven. Sinds het derde kwartaal van 2013 is de vierkante meterprijs van hoek- en tussenwoningen met circa 50% gestegen en bij de appartementen zelfs met 60%. In de praktijk betekent dit, dat men voor dezelfde grootte steeds meer moet betalen, of andersom geformuleerd, dat je voor hetzelfde bedrag steeds minder woonruimte kunt kopen. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan geconcludeerd worden dat de prijskwaliteitsverhouding binnen deze marktsegmenten opmerkelijk ongunstig is geworden.

Figuur 8 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020

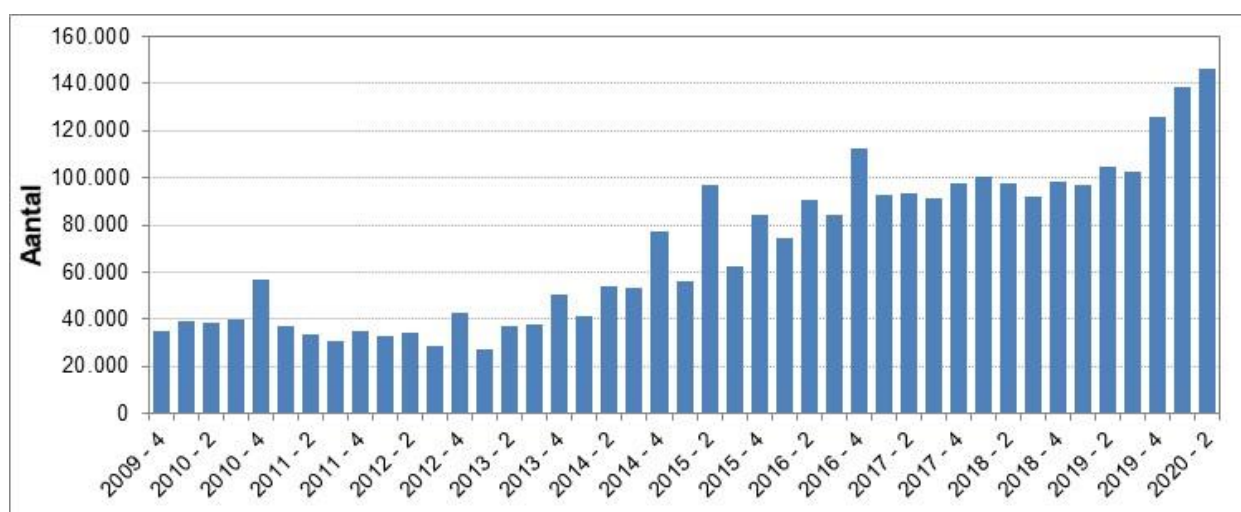


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Hypotheekmarkt draait bijna over zijn toeren

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt in het eerste twee kwartalen van 2020 wijzen op "business as usual", laten de gegevens op de hypotheekmarkt al wel zien dat de woonconsument zich bewust is van de ongewone situatie waarin Nederland en de wereld zich bevindt.

Figuur 9 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2020



Bron: HDN, 2020

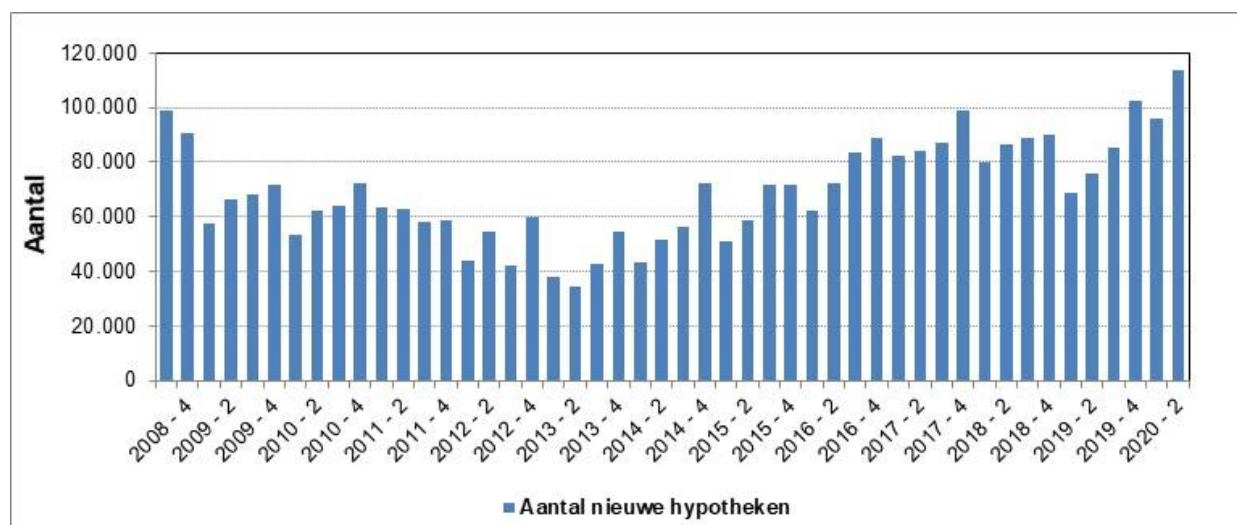
Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, laat in het tweede kwartaal van 2020 voor de derde opeenvolgende keer een verdere stijging zien, waarbij de aantallen fors hoger uitkomen dan in 2018 en begin 2019. Door de zeer lage hypotheekrente en het vermoeden dat de rentes zouden kunnen gaan stijgen als gevolg van de economische effecten van de huidige coronacrisis, besluiten namelijk steeds meer eigenaars om hun hypotheek over te sluiten (zie figuur 9). Het aantal hypotheekaanvragen neemt

in het tweede kwartaal van 2020 wederom toe met 5,3% en loopt op tot een recordhoogte van bijna 146.000 aanvragen! In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is de toename werkelijk ongekend met bijna 40%. HDN geeft aan dat 46% van de hypotheekaanvragen betrekking heeft op een oversluiting van de bestaande hypotheek of het afsluiten van een tweede hypotheek; de overige 54% van de aanvragen wordt geplaatst voor de aankoop van een woning.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek (ingeschreven door het Kadaster), maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek kan dus afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen, als gevolg van het aandeel oversluitingen bij de hypotheekaanvragen. Of omdat een hypotheekofferte uiteindelijk niet gebruikt wordt, omdat er bijvoorbeeld meerdere aanvragen zijn ingediend.

Het aantal nieuwe hypotheek (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt eveneens fors hoger te liggen in de laatste drie kwartalen, dan in de periode daarvoor (zie figuur 10). Na een minimale terugval in het eerste kwartaal van 2020, wat past in het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt, blijken er in het tweede kwartaal van 2020 maar liefst 114.000 nieuwe hypotheek te zijn geregistreerd. Dit betekent een stijging van 18,8% ten opzichte van het vorige kwartaal en van 50% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019. Sinds 2008 is het aantal nieuw verstrekte hypotheek in een kwartaal nog niet zo hoog geweest.

Figuur 10 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



Bron: Kadaster, 2020

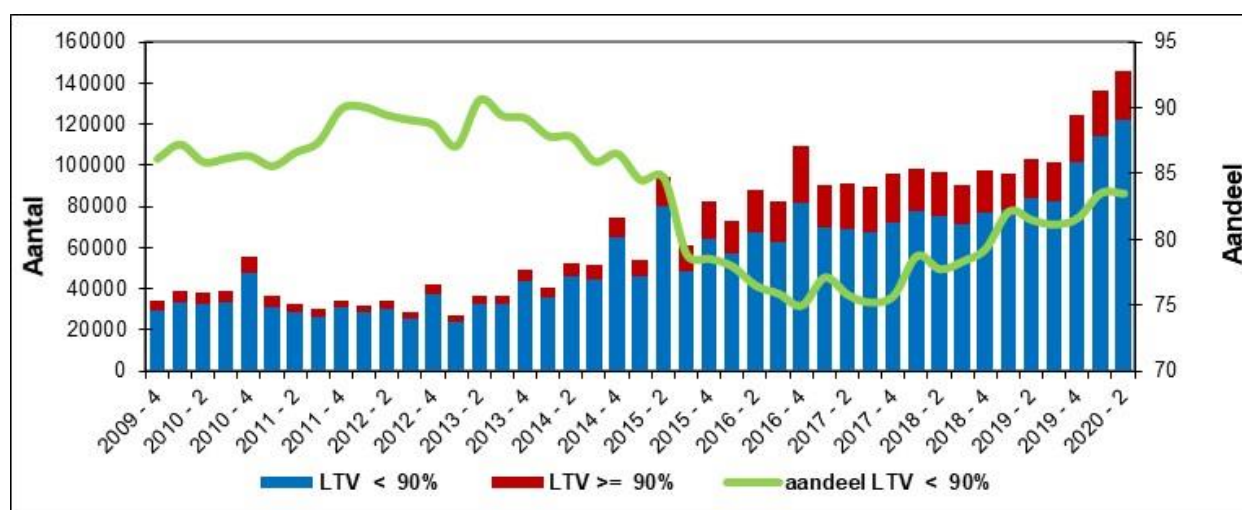
Uitval koopstarters leidt sinds 2017 tot lagere gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximale Loan-To-Value nodig bij het verkrijgen van de hypotheek voor de koop van een (volgende) woning; de hoogte van de hypotheek is namelijk mede afhankelijk van het eigen vermogen en de overwaarde op de huidige woning. Starters op de koopwoningmarkt hebben over het algemeen minder eigen vermogen in te brengen en het vermogen van doorstromers is sterk afhankelijk van omstandigheden op de koopwoningmarkt in de voorliggende jaren. Na de crisis op de woningmarkt neemt de gemiddelde LTV dan ook toe van circa 65% in 2013 naar bijna 75% eind 2016. Veel starters

betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden minder overwaarde op de huidige woning ter beschikking door de kooprijzdalingen tijdens de Kredietcrisis. Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalt de gemiddelde LTV weer naar ongeveer 63% in het tweede kwartaal van 2020. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen neemt namelijk af (vraaguitval) en de doorstromers hebben de overwaarde op de woning zien toenemen door de oplopende verkoopprijzen.

Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen (zie figuur 11). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt vaker meer risicovolle hypotheek dienen aan te vragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie bij te kunnen benen. Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. Gedurende de jaren 2017-2019 loopt juist het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio tot maximaal 90% weer langzaam op. Daar liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheek aan ten grondslag. In het tweede kwartaal van 2020 bestaat circa 84% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 11 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2020



* Met ingang van het derde kwartaal van 2019 is de gepresenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.
Bron: HDN, 2020

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. Figuur 12 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het afgelopen kwartaal weer.

Figuur 12 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het eerste kwartaal 2020 op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Hoe wordt een tijd. dienstverb. met intentieverkl. beoordeeld in tijden van corona?	+1,30%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	-1,70%
2.	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	+1,00%	Tot welk percentage van de marktwaarde mag aflossingsvrij worden geleend?	-0,30%
3.	Is het acceptatiebeleid aangepast door de coronacrisis?	+0,90%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast o.b.v. een aantoonbaar hogere marktwaarde?	-0,20%
4.	Aankoop doorstromende (pre)senioren - is toetsing op werkelijke last mogelijk?	+0,80%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een zelfstandig ondernemer ≥ 3 jaar actief?	-0,20%
5.	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	+0,70%	Kan een flexwerker een hypotheek afsluiten met een perspectiefverklaring?	-0,20%
6.	Zuivere oversluiting - is explain op inkomen mogelijk?	+0,70%	Is een inkomensverklaring vereist voor een zelfstandig ondernemer?	-0,20%

Bron: De Hypotheekshop, 2020

Corona leidt tot nieuwe hypotheekvoorwaarden

Het tweede kwartaal werd natuurlijk grotendeels bepaald door de uitbraak van het coronavirus. De impact bleek al in de eerste weken van de lockdown uit het feit dat veel geldverstrekkingen aanpassingen in hun beleid doorvoerden. Digitale vervangingen van fysieke documenten werden geaccordeerd, zoals UWV en brondata vanuit de overheid voor inkomensstukken en indien mogelijk modelwaardetaxaties voor een taxatierapport van een menselijke taxateur. Ook werden digitaal ondertekenen van documenten en identificatie op afstand toegestaan. Huizenkopers met een lopende hypotheekaanvraag die zich bedachten, konden zonder kosten afzien van hun offerte. Ook inhoudelijk werd het beleid soms aangepast in het geval van flexwerkers en doorstromers met twee woningen (overbrugging). Tot slot kwamen er aanvullende vragen aan zelfstandigen en mensen met tijdelijke contracten over de invloed van corona op het inkomen en werd de geldigheid van afgegeven inkomensstukken verkort tot twee maanden.

(Zuiver) oversluiten in de lift

Door de lockdown en de economische gevolgen daarvan gingen geldverstrekkingen over tot (beperkte) verhoging van de hypotheekrente. Dat leidde er toe dat er in de eerste weken een ware aanvraag golf ontstond. Voornamelijk van mensen die hun hypotheek wilden herfinancieren (oversluiten). Omdat de inkomenseisen in de loop van de tijd zijn aangepast, of als er sprake is van inkomensdaling, komt het voor dat iemand niet meer door de standaardtoetsing heen komt van zijn eigen hypotheek. Aangezien er bij oversluiten juist veelal maandlastenvoordeel is te behalen, kennen sommige aanbieders de mogelijkheid van 'zuivere' oversluiting. Daarbij mogen maximaal de oude hoofdsom en de bijkomende kosten als boeterente en notaris-kosten worden gefinancierd. In dat geval wordt de leencapaciteit bepaald op de werkelijke lasten, soms met een gemaximeerde overschrijding van de standaardnorm.

Langere geldigheid hypotheekoffertes door drukte bij geldverstrekkers

Hoewel vooraf verwacht mocht worden dat het aantal woningverkoop zou afnemen, kwam die verwachting zeker niet uit. Voor starters ontstonden juist kansen omdat de concurrentie in hun segment minder groot werd. Maar ook doorstromers en ondernemers lieten zich niet uit het veld slaan. Er ontstonden bij

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.

hypotheekaanvragen nauwelijks problemen, omdat consumenten in het algemeen een verantwoorde afweging hadden gemaakt of het in hun situatie verstandig was of niet om een huis te kopen. Door de aanvraagstroom kampten veel aanbieders met grote achterstanden bij het beoordelen van hypotheekaanvragen. Het kwam regelmatig voor dat een financieringsvoorbehoud moest worden verlengd. Daardoor werd ook de geldigheidsduur van hypotheekoffertes (renteaanbod en bindend aanbod) nog belangrijker.

Uitgelicht: gunstige inkomenstoetsing voor (pre) senioren

Door de krappere wordende woningmarkt neemt het aantal woningverkoop de laatste jaren af. Het aantal hypotheekaanvragen in verband met oversluiting of verbouwing steeg juist. Er is nog een derde categorie die de laatste jaren is toegenomen: senioren. Dat heeft te maken met demografische ontwikkelingen, maar ook met toegenomen mogelijkheden voor (pre) senioren bij de aankoop van een woning. Standaard hanteren geldverstrekkers een zogenaamde annuïtaire inkomenstoetsing. Voor mensen die de AOW-leeftijd hebben bereikt of dat binnen 10 jaar zullen doen, geldt sinds 2018 onder voorwaarden een lichtere toetsing.

Bij deze groep is namelijk meestal sprake van een (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek met lagere maandlasten. Als zou worden vastgehouden aan de gebruikelijke toetsing, zouden deze mensen onnodig worden belemmerd bij het doorstromen naar een andere (kleinere) koopwoning omdat er met te hoge lasten wordt gerekend. Voorwaarden voor deze lichtere toetsing zijn dat de nieuwe maandlast lager of gelijk is aan de oude maandlast en dat de hypotheekrente in principe minimaal 20 jaar wordt vastgezet. Sommige geldverstrekkers kennen een dergelijke regeling ook voor oversluiten en verhogen.

Ook markt van nieuwbouw koopwoningen houdt zich staande

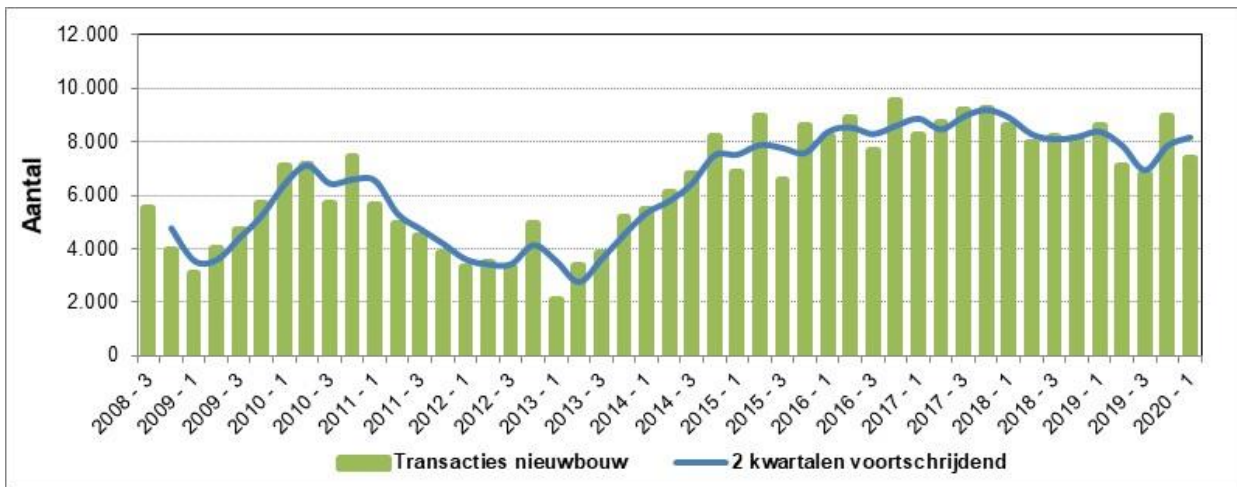
Het normale seizoenspatroon op de markt van nieuwe koopwoningen laat binnen een kalenderjaar per kwartaal een licht oplopende trend zien in het aantal verkochte woningen. Wanneer met deze wetenschap gekeken wordt naar figuur 13, dan blijkt de markt van nieuwe koopwoningen eigenlijk al vanaf eind 2017 in een licht neerwaartse ontwikkeling te zitten; terwijl een flinke toename nodig was om aan de grote woningvraag te voldoen. In de twee laatste kwartalen, het vierde kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 (de meest actuele beschikbare gegevens) lijkt zich echter een zekere stabilisatie af te tekenen. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2019, past de terugval in het eerste kwartaal van 2020 namelijk in het normale seizoenspatroon. Het aantal van circa 7.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2020 betekent een daling van 17,2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 en komt ook 14,1% lager uit dan in het eerste kwartaal van 2019. Maar dit aantal blijft wel boven het niveau van het tweede en derde kwartaal van 2019.

Zeker wanneer de kwartaalcijfers tweemaandelijks voortschrijdend worden gemaakt (zie blauwe lijn in figuur 13), wordt het duidelijk dat de markt van nieuwbouw koopwoningen in de laatste twee kwartalen een tegengestelde beweging laat zien. Het is natuurlijk nog te vroeg om al van een omslagpunt te spreken, maar het laat wel zien dat het aantal verkochte nieuwe woningen vooralsnog niet verder weg lijkt te zakken. Daarbij kan wel opgemerkt worden, dat het COVID-19 virus zich pas medio maart echt in Nederland manifesteerde en de hier gepresenteerde gegevens voornamelijk betrekking hebben op de daarvoor liggende periode.

De 7.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2020 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De prijstechnisch minder goede concurrentiepositie - mede door een hogere (duurzaamheids)kwaliteit - ten opzichte van het aanbod in de bestaande woningvoorraad heeft de woonconsumenten de laatste twee jaar toch wat huiverig gemaakt om tot koop van een nieuwbouwwoning over te gaan. Het feit dat de woning pas anderhalf à twee jaar na de koop daadwerkelijk voor bewoning beschikbaar komt, kan tijdens de coronacrisis mogelijk

nog iets zwaarder gaan wegen in de afweging van woonconsumenten. Terwijl de nieuwbouwmkt van (koop)woningen juist nu een motor voor de Nederlandse economie zou kunnen zijn.

Figuur 13 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Krapte-indicator nieuwbouwmkt koopwoningen stabiliseert weer

De ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) op de markt van nieuwbouw woningen onderbouwt de hiervoor gemelde tegenbeweging eind 2019 en begin 2020. De krapte-indicator loopt sinds medio 2017 namelijk steeds licht op van 2,0 naar 3,7 in het derde kwartaal van 2019, wat wijst op een iets minder krappe nieuwbouwmkt (zie figuur 14). De laatste twee kwartalen laat de krapte-indicator echter weer een stabilisatie zien rond de waarde 3,5. Meer verkopen, dan wel minder aanbod van nieuwe koopwoningen liggen hier aan ten grondslag.

Figuur 14 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Historisch gezien is er nog steeds sprake van een zeer krappe markt, maar de combinatie van hoge verkoopprijzen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod (relatief veel appartementen in binnenstedelijk gebied) kan op middellange termijn wel leiden tot een verruiming van deze markt. Daar staat

echter tegenover dat het aanbod van nieuwe projecten waarschijnlijk ook in het komende jaar zal teruglopen. De krapte-indicator zal daarom niet al te sterk gaan oplopen.

Matiging van kooprijfstijging nieuwe koopwoningen houdt aan

De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt laat sinds begin 2014 een enorme stijging zien. Met circa € 398.100 in het eerste kwartaal van 2020 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 60% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen (zie figuur 15). Dat is ongeveer 12% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld ruim 31% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008. Bovendien kost een nieuwbouw koopwoning momenteel gemiddeld ruim € 70.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad. In de laatste vier kwartalen is er sprake van meer gematigde groeipercentages van de kooprijzen voor nieuwbouwwoningen.

In het eerste kwartaal van 2020 blijkt de jaar-op-jaar kooprijfstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +4,1%. De iets hogere procentuele mutatie in het vierde kwartaal van 2019 lijkt dus een kortstondige opleving te zijn geweest (zie figuur 15). Het blijft vooralsnog absoluut onduidelijk hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken in het komende jaar. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit bij het realiseren van nieuwe koopwoningen en het geringe woningaanbod hebben namelijk een prijsopdrijvend effect. Daar staat tegenover dat er vraaguitval kan optreden door te hoge kooprijzen, of door de gevolgen van de actuele coronacrisis, wat een prijsdrukkend effect zou hebben. Ten slotte is het ook nog niet duidelijk welke effecten de huidige stikstof en PFAS problematiek zal hebben op zowel de woningbouwproductie, als de woningprijzen.

Figuur 15 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Nieuw aanbod nieuwbouwwoningen blijft wel verder zakken

Wat er niet is, kan je ook niet verkopen! De markt van nieuwbouw koopwoningen kent zeker ook bedreigingen vanuit de aanbodkant, waardoor een sterke opleving van deze deelmarkt niet is te verwachten in de komende kwartalen. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt gemiddeld genomen al sinds eind 2017 af en komt in het eerste kwartaal van 2020 uit op bijna 5.300 woningen; -39,9% ten opzichte van het vorige kwartaal

en -37,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (zie figuur 16). De opleving in het aanbod in het vierde kwartaal van 2019 blijkt van hele korte duur te zijn geweest.

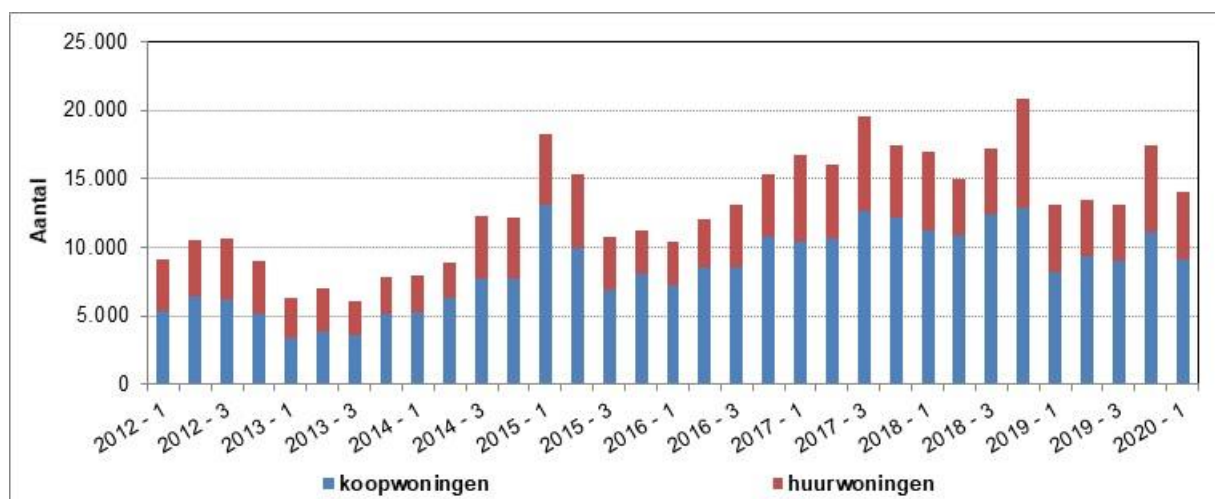
Figuur 16 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend) neemt in het eerste kwartaal van 2020 voor het vierde opeenvolgende kwartaal weer verder af. De circa 7.200 opgeleverde koopwoningen betekenen een daling van 10,2% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2019. Klaarblijkelijk begint de 'pijplijn' te bouwen woningen nu toch leeg te lopen, als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod van nieuwe koopwoningen (zie figuur 16). Op de korte tot middellange termijn zal dit de druk op de bouwsector verder vergroten; nog los van de eventuele effecten van de huidige coronacrisis.

Figuur 17 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2020

Het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend, laat ook zien dat het vierde kwartaal van 2019 een uitschieter is geweest (zie figuur 17). Dit aantal was in de eerste drie kwartalen van 2019 namelijk fors teruggezaakt in zowel de huursector, als de koopsector om

vervolgens in het laatste kwartaal van 2019 met ruim 30% toe te nemen. In het eerste kwartaal van 2020 blijkt het aantal huur- en koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, echter weer terug te zijn op een min of meer vergelijkbaar niveau als begin 2019. De daling ten opzichte van het vorige kwartaal is in de huursector (-22%) nog iets sterker dan in de koopsector (-18%). In vergelijking met het eerste kwartaal van 2019 is het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, met bijna 9.100 woningen wel ruim 10% hoger in dit meest actuele kwartaal. Het aantal bouwvergunningen lijkt dus vooralsnog niet verder weg te zakken na het 'magere' jaar 2019.

Meer ondersteuning voor starters en middeninkomens

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, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële 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 de laatste drie jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheek en Startersleningen

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018) en € 290.000 (in 2019) naar € 310.000 in 2020. Mede daardoor is het aandeel van NHG-hypotheek op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheek sinds begin 2018 opgelopen: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 18). In de tweede helft van 2019 en begin 2020 stagneert deze opwaartse trend echter, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een geringere rentekorting bij NHG-hypotheek.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG-hypotheek sinds begin 2018 te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 18). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de sterke prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten.

De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het tweede kwartaal van 2020. NHG voert in de eerste helft van 2020 verbeteringen door in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens. Dit zal naar verwachting zorgen voor correcties, die kunnen leiden tot een daling van het aantal actieve garanties en van het gegarandeerd vermogen.

Figuur 18 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020

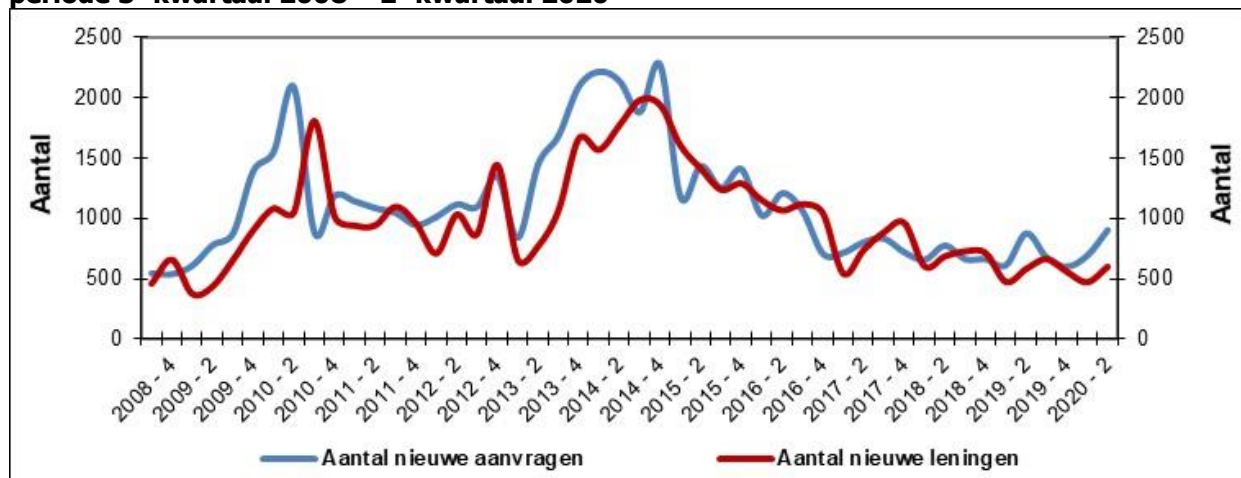


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2020; NHG, 2020

Een toenemende vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt begint zich langzamerhand ook af te tekenen in het aantal aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen (zie figuur 19). Na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt was het aantal gemeenten dat Startersleningen verstrekt, met zo'n 30% afgenomen (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen). Bovendien was het passend woningaanbod vaak teruggelopen in de gemeenten, die de regeling wel beschikbaar stellen.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen nam dan ook snel af in de periode 2014-2018; met wat schommelingen van kwartaal op kwartaal. In het jaar 2019 gaat deze daling in het aantal aanvragen over in een zekere stabilisatie rond de 600 tot 700 aanvragen. Het aantal aanvragen in het tweede kwartaal van 2020 komt duidelijk hoger uit met 900 aanvragen; het hoogste kwartaalcijfer uit de laatste vier jaar (zie figuur 19). Potentiele starters lijken wat meer kansen voor zichzelf te zien.

Figuur 19 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



Bron: SVn, 2020

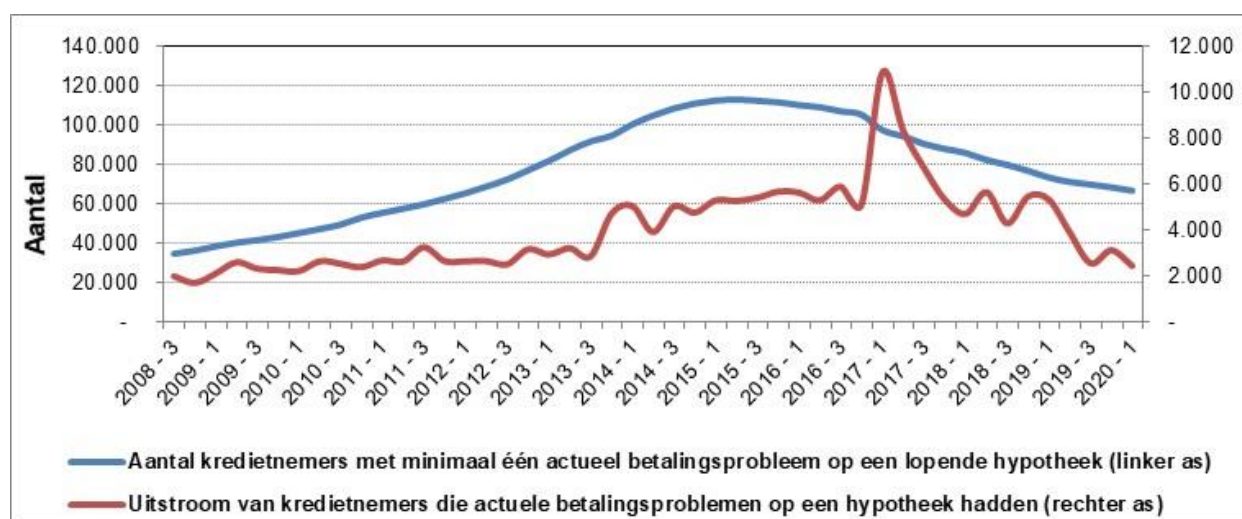
Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen is ook sterk gedaald sinds 2014 en schommelt vervolgens in de jaren 2017-2019 zo tussen de 600 en 800 leningen. Mede door de sterk gestegen kooprijzen krijgen de starters het - zelfs met de mogelijkheid voor een Starterslening - steeds moeilijker op de woningmarkt, zo stelt de SVn. In het tweede kwartaal van 2020 komt het aantal nieuw verstrekte Startersleningen, na een traditioneel minder eerste kwartaal, uit op bijna 600 leningen. De SVn geeft verder 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.

Van de starters die een Starterslening hebben ontvangen blijkt ongeveer 30% ouder te zijn dan 28 jaar; zelfs op die leeftijd blijkt voor jonge huishoudens het inkomen (nog) niet toereikend voor het kopen van een eigen woning. Het merendeel van de ontvangers van een Starterslening behoort echter tot de leeftijdsgroep 23-27 jarigen (circa 58%). De Starterslening vormt dus een belangrijk instrument voor een brede groep van woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt, om hun eerste woning te kunnen kopen.

Betalingsproblemen onder eigenaarbewoners

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar bijna 66.600 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2020 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de jaren 2014-2018. Vanaf het eerste kwartaal van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af (zie figuur 20). Dit hangt voor een deel natuurlijk samen met de daling in de voorliggende jaren van het totaal aantal kredietnemers met de betalingsachterstand. Toch blijft dit aantal met 66.600 kredietnemers, 12 jaar na het uitbreken van de crisis en bijna 7 jaar na het eerste herstel vanuit de crisis, betrekkelijk hoog in vergelijking met het niveau van voor 2008. En dat terwijl de economische vooruitzichten voor 2020 ook niet zo rooskleurig zijn, als gevolg van de huidige coronacrisis.

Figuur 20 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020²

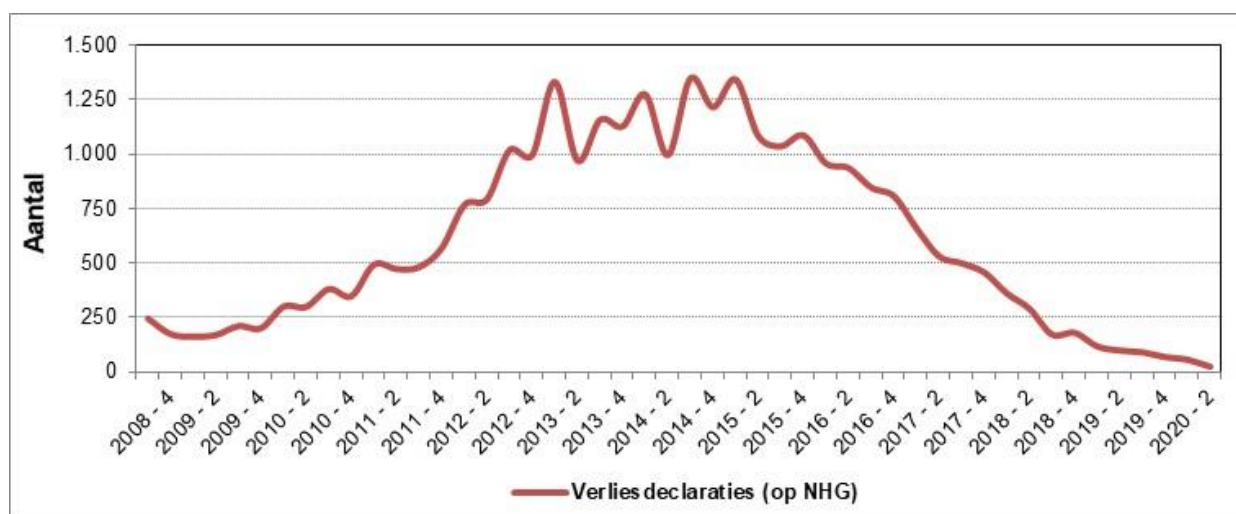


Bron: BKR, 2020.

² Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheek met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer zo'n zeven jaar achter ons ligt, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. In het tweede kwartaal van 2020 registreerde de NHG 'slechts' 27 verliesdeclaraties, een laagterecord (zie figuur 21). Daar staat bovendien nog tegenover, dat het aantal uitstaande NHG-hypotheken sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen. Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie begin 2020 dus slechts 0,02% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken. Vooralsnog is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de minder rooskleurige economische vooruitzichten door de huidige coronacrisis. De woningmarktomstandigheden blijven tot op heden namelijk onveranderd en bovendien reageren eventuele betalingsachterstanden en gedwongen verkopen altijd met een behoorlijke vertraging op veranderende woningmarktomstandigheden.

Figuur 21 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



Bron: NHG, 2020.

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheken) komt in het tweede kwartaal van 2020 uit op 50 woningen. De onderlinge afspraak tussen hypotheekverstrekkers om woningen tijdens de coronacrisis niet gedwongen te verkopen, heeft hier waarschijnlijk aan bijgedragen. Daarbij zijn de woningen op dit moment veel waard en worden gemakkelijk onderhands verkocht, waardoor executieverkoop meestal niet nodig blijkt te zijn. Ter vergelijking: op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) vonden er rond de 900 executieverkopen per kwartaal plaats. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaarbewoners als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend, kan er gesproken worden over een goed tweede kwartaal van 2020 op zowel de koopwoningmarkt als de hypotheekmarkt. Beide markten hebben op volle toeren gedraaid, ondanks de dreiging van de coronacrisis. Dat is een opmerkelijke situatie, die in de vorige kwartaalrapportage ook niet helemaal werd verwacht. Toen werd nog geconcludeerd dat *"het nog duidelijk moest worden wat de impact van de coronacrisis zal zijn op de maatschappij in het algemeen en op de economische omstandigheden in het bijzonder. Naast de gevoelens van solidariteit onder de bevolking, zouden ook de onzekerheid en angst toenemen en het vertrouwen onder de consumenten en producenten gaan dalen. De historie leert ons dat na een afname van het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt, het aantal transacties gemiddeld ruim een half jaar later gaat dalen en daarna effect kan hebben op de kooprijksontwikkeling. Desondanks zullen de effecten van de huidige coronacrisis op de koopwoningmarkt naar verwachting beperkt blijven in de komende maanden"*.

De economische maatregelen van de overheid sinds maart 2020 hebben er aan bij gedragen, dat het aantal faillissementen van bedrijven beperkt is gebleven, maar de werkloosheid wel is opgelopen in het tweede kwartaal van 2020. Daarnaast heeft de intelligente lockdown er mede voor gezorgd dat de verspreiding van het COVID-19 virus sterk is teruggedrongen in de maanden mei-juli. Iedereen is daardoor optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt niet verder weggezakt blijkt te zijn in die maanden. De woningvraag is daardoor nog steeds groot, de krapte op de woningmarkt nog even hoog en dus houden de kooprijksstijgingen gemiddeld genomen aan. "Business as usual".

Op het moment dat deze rapportage wordt geschreven, neemt het aantal nieuwe besmettingen met het COVID-19 virus eind juli en begin augustus weer gestaag toe. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt op de iets minder korte termijn (vierde kwartaal van 2020 en eerste kwartaal van 2021) zullen sterk afhangen van de mate waarin een tweede golf van virusbesmettingen zich zal gaan voordoen, de werkloosheid zich zal ontwikkelen én de maatregelen die daarop genomen zullen worden door de overheid. Dat valt op dit moment nog absoluut niet te overzien en elke voorspelling in die richting is daarom weinig zinvol.

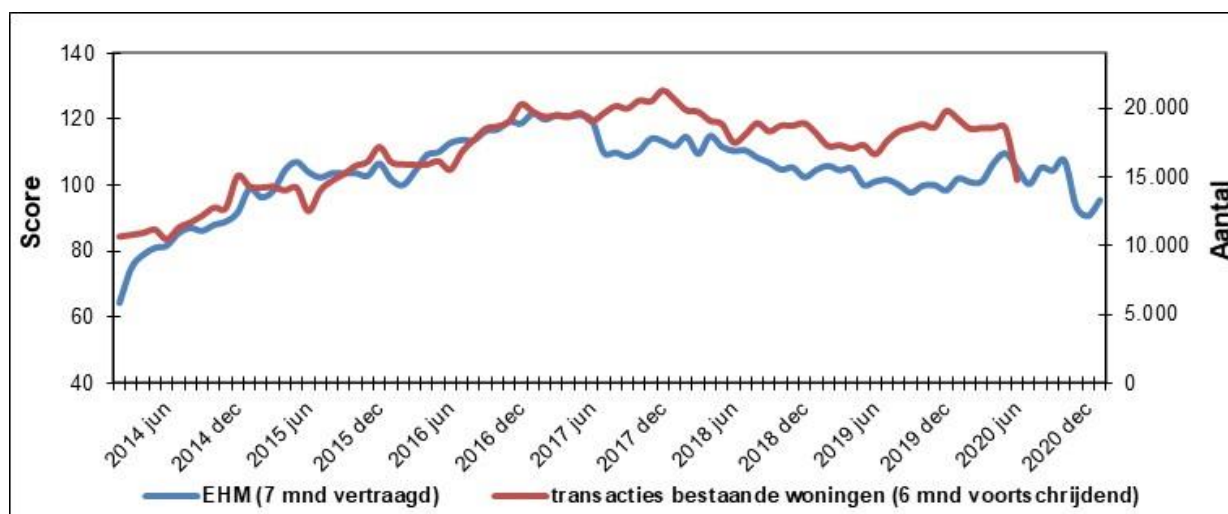
We vermoeden dat in de komende maanden de koopwoningmarkt voornamelijk beïnvloed zal worden door de normale basisfactoren en het normale seizoenspatroon. Daarom komen we voor het derde kwartaal van 2020 tot de volgende verwachting: min of meer "Business as usual".

Verwachte aantallen transacties in het komende kwartaal

Gegeven het normale seizoenspatroon kan worden verwacht dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2020 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2020. Gezien het extreem grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste twee kwartalen van 2020, waarvan een substantieel deel betrekking heeft op oversluitingen van bestaande hypotheeklen en tweede hypotheeklen op de huidige woning, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2020 naar verwachting toch iets lager uitkomen: ongeveer 105.000 tot 110.000 stuks.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, de onzekerheden rond de coronacrisis en de verwachte toename van de werkloosheid, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2020 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2020. De aantallen uit het derde kwartaal van voorgaande jaren worden vermoedelijk geëvenaard. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden, kan daarbij uitkomen op circa 36.000 woningen.

Figuur 22 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2014 – januari 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2020

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 koopwoningmarkt eind 2019 en begin 2020, in combinatie met het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het derde kwartaal van 2020 rond het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen ongeveer 53.000 tot 54.000 transacties in de lijn der verwachting (zie figuur 22).

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 seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en ook rekeninghoudend met het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2020 iets boven het niveau van het eerste kwartaal van 2020 uit kunnen komen: zo rond de 7.700 à 7.900 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2020

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2019 en de (behouden) verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in de tweede helft van 2020 zal afvlakken, maar zeker niet zal dalen. Een procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs met circa 2,5%, of een stijging van de PBK met zo'n 2% in het derde kwartaal, ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 4% à 6% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld.

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl