Monitor koopwoningmarkt

4e kwartaal 2015
(hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

Januari 2016

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

BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Hypotheken Data Netwerk
Nederlandse Vereniging van Makelaars
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Vereniging Eigen Huis

© Copyright 2016 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		Economie (3e kwartaal 2015) De economische groei is gelijk aan het vorige kwartaal. De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de derde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de elfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit De gemiddelde hypotheekrente is voor de tiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de veertiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Hypotheken Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de elfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Verkochte bestaande koopwoningen Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de tiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de achtste opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zevende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2015) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.

Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal (“een aanhoudend herstel”)

Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal (“een eerste herstel”)

Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal (“een eerste terugval”)

 Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal (“een aanhoudende terugval”)

Monitor Koopwoningmarkt

Om de informatie voor de lezer overzichtelijk te houden en om de betekenis van de informatie beter te kunnen interpreteren, is er gekozen voor een indeling van de publicatie naar thema's. De achterliggende gedachte bij de gekozen thema's is dat een feitelijke transactie op de koopwoningmarkt en de daarbij tot stand gekomen verkoopprijs sterk bepaald worden door een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet er natuurlijk een latente vraag naar woningen bestaan (*demografie*) en speelt het sentiment onder de woonconsumenten (*economisch klimaat*) een grote rol.

Omdat we in Nederland (nog) niet of nauwelijks de cultuur kennen van sparen voorafgaand aan het kopen van een woning, zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening (de omvang van *de leencapaciteit*) van huishoudens eveneens een belangrijke voorwaarde.
Wanneer een plan tot kopen serieuze vormen aan gaat nemen, zal het verkrijgen van een hypothecaire lening een van de eerste acties zijn. Daarmee zijn gegevens over de activiteiten op *de hypotheekmarkt* niet alleen informatief, maar hebben deze (waarschijnlijk) ook een voorspellende waarde ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

De ontwikkeling van het *aantal transacties* op de koopwoningmarkt is een logisch vervolg op de voorliggende thema's. Als de randvoorwaarden goed zijn, zullen transacties op de koopwoningmarkt namelijk eerder plaatsvinden, dan bij minder gunstige omstandigheden.

Niet minder belangrijk in het nemen van een koopbeslissing is de *ontwikkeling van de koopprijzen* op de woningmarkt; zowel in rationele zin (is de woning financierbaar en welke woningkwaliteit is bereikbaar?), als in emotionele zin (het psychologisch effect van prijsontwikkelingen in het recente verleden). Maar de relatie tussen koopprijsontwikkeling en consumentengedrag op de koopmarktmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachte ontwikkelingen op de voorliggende thema's kan dan een voorzichtig *toekomstbeeld* worden opgesteld ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

Bovenstaande redenering volgend is de periodieke publicatie dus opgebouwd uit de volgende thema's, waarnaar eventueel ook direct kan worden 'doorgeklikt':

Samenvatting

1 Leencapaciteit

2 Hypotheken

3 Transacties

4 Prijsontwikkelingen

5 Nieuwbouwmarkt

6 Toekomst

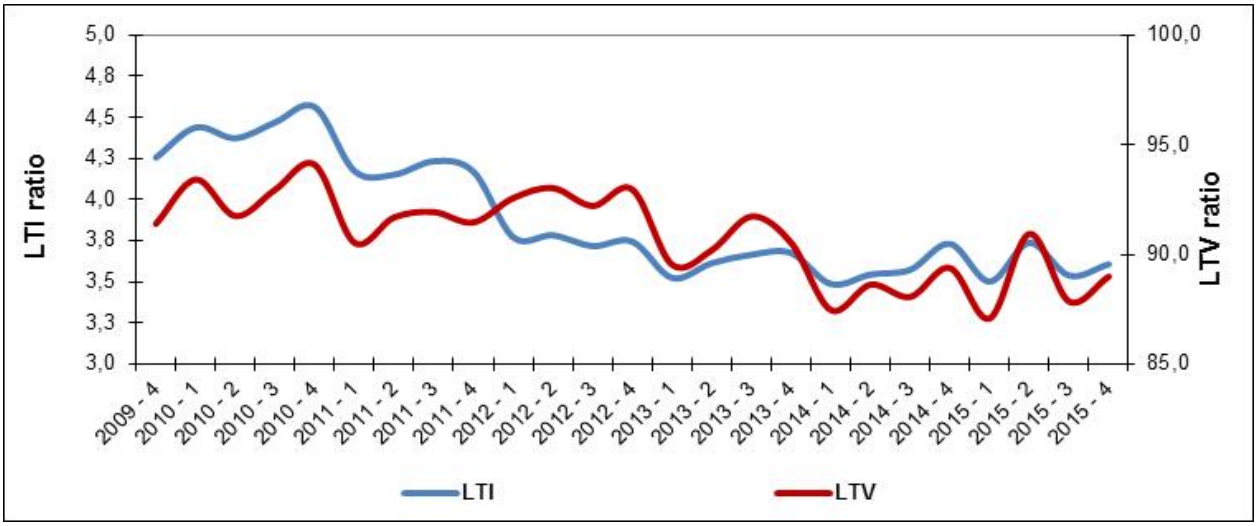
Bijlage A Demografie en economie

1 Leencapaciteit

In het vierde kwartaal van 2015 is de leencapaciteit van huishoudens licht toegenomen in vergelijking met het derde kwartaal van 2015. De hypotheekrente is wederom licht gedaald tot 2,9% en de inkomens zijn licht gestegen, terwijl de maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige kwartaal ongewijzigd is gebleven. Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Door de in de laatste jaren verlaagde maximale LTV blijft de inbreng van eigen geld wel noodzakelijk, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien is het nog steeds lastig om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. De voorkeur voor woningen die 'instap klaar' zijn, blijft dan ook sterk onder potentiële kopers.
Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen twee jaar, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt wel iets minder gunstig geworden. Gedeeltelijk zijn deze koopprijsstijgingen tot nu toe gecompenseerd door de licht dalende hypotheekrente. In het komend jaar zal de betaalbaarheid van koopwoningen echter wel eens flink op de proef kunnen worden gesteld door aanscherping van de financieringsnormen, de te verwachten koopprijsstijging en een mogelijk stabiliserende of licht stijgende hypotheekrente.

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als naar beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) in het vierde kwartaal van 2015 weer eens licht te zijn gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (van 3,5% naar 3,6%). In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). In de op en neergaande tendens in de afgelopen kwartalen van de gemiddelde LTI zijn duidelijk de aanpassingsmomenten (per 1 juli en 1 januari) van de normering van de LTI herkenbaar. Zowel de consument als de geldverstrekkers reageren steeds op de aanscherpingen van de normeringen. Dit blijkt bij de partijen steeds tijdelijk tot extra voorzichtigheid te leiden bij het afsluiten van nieuwe hypothecaire leningen. Achter deze gemiddelde LTI ratio kunnen natuurlijk wel verschillen schuil gaan tussen bijvoorbeeld starters en doorstromers op de koopwoningmarkt en tussen huishoudens met hoge en lagere inkomens.

Figuur 1.1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2016

De hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV), de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, laat sinds het begin van 2013 een zekere fluctuatie zien rond een waarde van 90%. Per 1-1-2015 geldt een maximale LTV van 103% (dus als de waarde van het huis 3 ton bedraagt, dan is de maximaal toegestande hypotheeksom € 309.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het vierde kwartaal van 2015 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 89%. Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is in grote lijnen herkenbaar in de dalende tendens van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheken (zie figuur 1.1).

Omdat in Nederland het 'sparen vooraf' geen gemeengoed is bij het aanschaffen van een woning, is de leencapaciteit van huishoudens erg bepalend voor de wensen die men heeft, en de keuzes die men maakt op de koopwoningmarkt. Daarnaast is natuurlijk het in te brengen eigen vermogen (bijvoorbeeld de overwaarde op de huidige koopwoning) van belang in de koopbeslissing van woonconsumenten. Het inkomen, de rente en de hypotheekvoorwaarden zijn bepalend voor de maximaal haalbare hypotheeksom. De maximale leencapaciteit van een huishouden wordt berekend op basis van de hoogte van huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.
Door de economische recessie zijn de inkomens (netto reëeel beschikbaar inkomen) in 2012 en 2013 gemiddeld steeds licht gedaald, maar laten in 2014 en 2015 weer een lichte verbetering zien. De kapitaalrente ligt de laatste drie jaar op een aanzienlijk lager niveau dan in de jaren daarvoor. Omdat deze lagere kapitaalrente veelal wordt vertaald in een verlaging van de hypotheekrente, is de financieringsruimte voor consumenten in de laatste drie jaar gemiddeld genomen toegenomen. Sinds 2013 staat daar wel de aanscherping van de LTV ratio en de LTI ratio tegenover (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Procentuele mutatie reeel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 1e helft 2009- 2e helft 2015

	2009 I	2009 II	2010 I	2010 II	2011 I	2011 II	2012 I	2012 II	2013 I	2013 II	2014 I	2014 II	2015 I	2015 II
Inkomensontwikkeling[1]	-0,2	0,6	-0,4	-0,7	1,2	0,6	-1,9	-1,2	-1,7	-1,0	2,3	1,3	1,0	1,5
Kapitaalmarktrente	3,9	3,5	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1	0,6	0,8
Hypotheekrente	5,3	5,3	4,8	4,5	5,1	4,8	4,7	4,6	4,4	4,1	3,8	3,3	3,0	2,9
Loan-To-Value ratio	110	110	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103	103

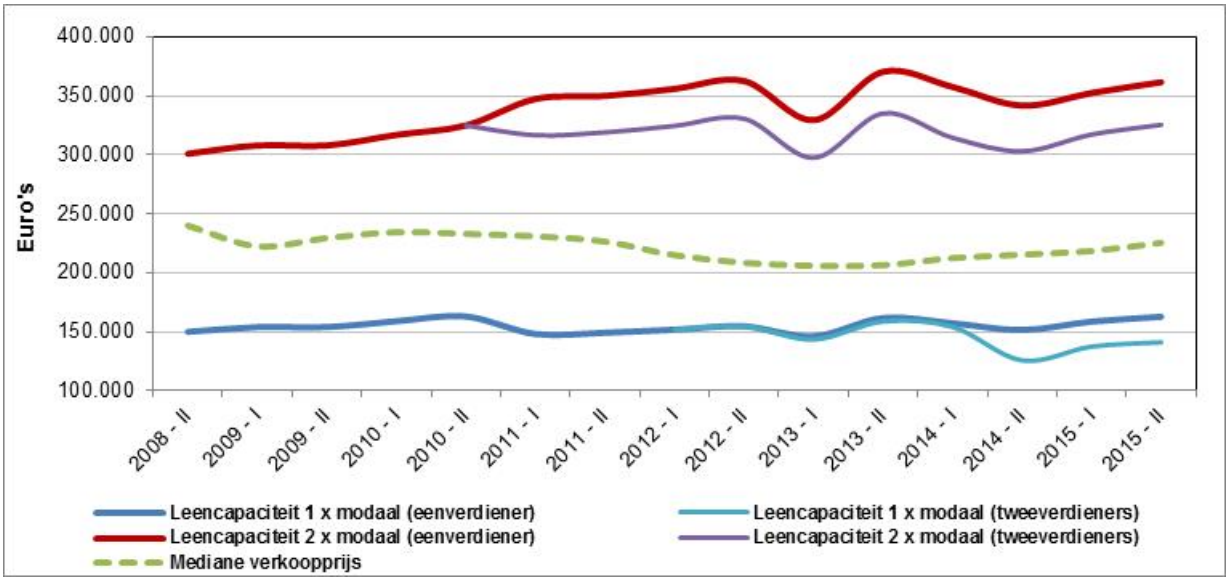
Klik hier voor een toelichting
1: Inkomensontwikkeling 2015-II betreft het cijfer over het derde kwartaal 2015.
Bron: CBS, Statline, 2016; DNB, 2016

Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichter bij elkaar te liggen dan in de periode net voor de crisis. Toch blijft een 'gemiddelde' koopwoning niet volledig financierbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Met name voor jonge starters op de koopwoningmarkt, met veelal een nog bescheiden inkomen, betekent dit dat ze genoegen moeten nemen met een minder dan gemiddelde woonkwaliteit, of dat zij moeten kunnen terugvallen op aanvullende financieringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld). In de tweede helft van 2014 is de betaalbaarheid van koop-

woningen voor met name de tweeverdieners met een modaal inkomen (waartoe veel starters behoren) verslechterd. Terwijl de koopprijzen voorzichtig stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep woonconsumenten duidelijk af. Per 1 januari 2015 is een extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast doorgevoerd (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden met extra onvoorziene uitgaven), waardoor de maximale leencapaciteit van huishoudens met een modaal inkomen maar beperkt is toegenomen. Voor de hogere inkomensgroepen is dit effect minder sterk.

Voor potentiële doorstromers, met veelal een wat hoger inkomen, neemt de leencapaciteit in 2015 verder toe door met name de daling van de hypotheekrente. In combinatie met de koopprijsdalingen tussen 2008 en 2013, is voor hen de betaalbaarheid van een andere koopwoning sterk verbeterd. Daar staat tegenover dat deze potentiële doorstromers in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis, de overwaarde op de huidige woning kunnen inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. Met name de huishoudens die na 2003 hun huidige woning hebben gekocht hebben veelal te maken met een restschuld op de huidige woning; de resterende hypotheekschuld is hoger dan de huidige verkoopwaarde van de woning. Door de stijging van de koopprijzen in de afgelopen twee jaar neemt deze restschuldproblematiek inmiddels weer duidelijk af.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008- 2e helft 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: OTB, 2016

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners ook anders behandeld bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Voor huishoudens met een hoger inkomen (2x modaal of hoger) dat door één partner wordt verdiend, is de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning mede door de dalende koopprijs flink verbeterd. Dat geldt niet voor tweeverdieners, die de dalende koopprijs hebben zien samengaan met een verminderde leencapaciteit. Voor de huishoudens met een lager inkomen is de betaalbaarheid van koopwoningen door de wijziging in 2011 ook verslechterd, waarbij de leencapaciteit voor één- en tweeverdieners onderling nauwelijks verschilt. In de afgelopen drie jaar treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd.

2 Hypotheken

Samenvatting

Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis kent een duidelijk seizoenspatroon. Door de aanscherpingen van de financieringsnormen in de afgelopen drie jaar, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar zijn doorgevoerd, is dit seizoenspatroon nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen anticiperen op deze aanscherpingen door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan. In het vierde kwartaal van 2015 stijgt het aantal hypotheekaanvragen tot bijna 80.400; een toename van 34% ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.1).

Voor het derde opeenvolgende jaar is per 1 januari de normering van de maximale LTV ratio weer aangescherpt. Mede hierdoor ligt het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van een hypotheek met eigen geld wenst te financieren (dus een LTV van maximaal 100%), al twee jaar lang rond de 50% à 51%. (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheken kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. In het vierde kwartaal van 2015 blijken er bijna 71.800 nieuwe hypotheken te zijn afgesloten; een stabilisatie ten opzichte van het vorige kwartaal en het vierde kwartaal in 2014. Het aantal transacties is in dit laatste kwartaal van 2015 wel iets hoger uitgekomen, zodat de recente stagnatie op de hypotheekmarkt toegeschreven moet worden aan wat minder oversluitingen van bestaande hypotheken (zie figuur 2.4).

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 48% (vierde kwartaal 2015). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 81%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel hypotheken met NHG garantie in het vierde kwartaal van 2015 juist weer toe (zie figuur 2.5).

Het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen komt in het laatste jaar op een veel lager niveau uit dan in voorgaande jaren. Dat is het directe gevolg van het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen. De verstrekkers en de woonconsumenten lijken zich inmiddels aan deze nieuwe omstandigheden te hebben aangepast. De aantallen nemen gedurende 2015 weer licht toe tot 1.400 aanvragen en bijna 1.300 toegekende Startersleningen in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.7).

Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat in het derde kwartaal van 2015 (laatst beschikbare gegeven), voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt, een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 112.700 kredietnemers. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 gevallen in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.10).

Het aantal executieverkopen van woningen (met en zonder NHG garanties) is vanaf eind 2013 min of meer stabiel met ongeveer 500 executieverkopen per kwartaal. De plotselinge stijgingen in het vierde

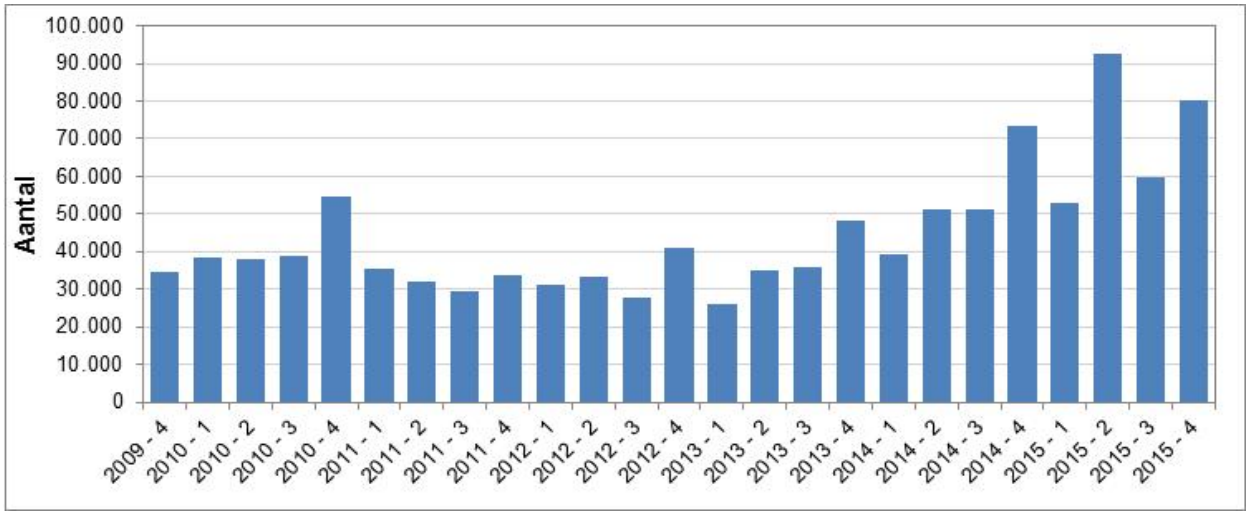
kwartaal van 2014 en 2015 (respectievelijk 770 en 875 executieverkopen) lopen parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen (zie figuur 2.11).

Na de daling van het aantal verliesdeclaraties in het tweede en derde kwartaal van 2015, stabiliseert dit aantal in het vierde kwartaal met 1.085 gevallen. Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, blijft met zo'n 1 promille zeer gering (zie figuur 2.12).

De markt van koopwoningen kent een duidelijk seizoenspatroon. Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni en vervolgens een daling in de herfstmaanden. Dit patroon is ook terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis. Door de aanscherpingen van de financieringsnormen in de afgelopen drie jaar, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar zijn doorgevoerd, is dit seizoenspatroon nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben op de aanscherpingen geanticipeerd door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan (zie figuur 2.1). In het tweede kwartaal van 2015 bijvoorbeeld steeg het aantal hypotheekaanvragen tot een ongekende hoogte van bijna 92.600, om vervolgens in het derde kwartaal van 2015 weer af te nemen tot 59.900.

De stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2015 ligt dan ook in de lijn der verwachting. De bijna 80.400 hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal betekent echter een forse stijging (+34%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.1). Deze stijging is ongeveer even groot als de daling in het vorige kwartaal, waarmee de grote invloed van beleidswijzigingen op het koopgedrag van woonconsumenten duidelijk wordt.

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2016

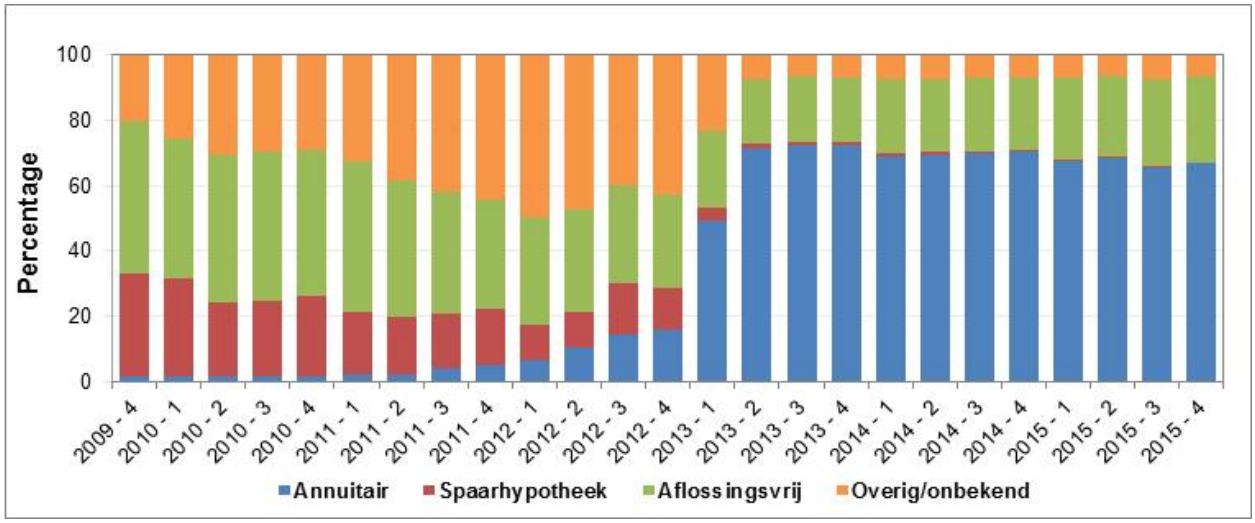
2. HYPOTHEKEN

Het sentiment (zie bijlage A) en de financieringsmogelijkheden maken woonconsumenten meer of minder geneigd om op zoek te gaan naar een (andere) koopwoning. De meer serieuze koopplannen komen als eerste tot uiting in het aanvragen van een hypotheek. De informatie over hypotheekaanvragen is slechts voor een korte periode beschikbaar, maar toch is de 'tweede dip' in de economische omstandigheden en op de koopwoningmarkt vanaf eind 2010 en zeker het herstel sinds begin 2013 duidelijk waarneembaar (zie figuur 2.1).

In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging met circa 10%. Over het gehele jaar 2015 bezien, ligt het aantal hypotheekaanvragen (ruim 298.000) op een hoger niveau dan in het voorafgaande jaar (ruim 225.000). Wanneer we de sterke schommelingen in de afgelopen vier kwartalen zouden uitmiddelen, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen. Deze tendens past in een situatie van een aantrekkende woningmarkt met een historisch lage hypotheekrente; ondanks het aanscherpen van de leennormen voor consumenten (zie ook hoofdstuk 1).

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheken met een lineair of annuitair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect hiervan op de gewenste hypotheekvorm in de aanvragen, is in 2013 overduidelijk: het aandeel van de annuïteiten hypotheken stijgt van 16% in het vierde kwartaal van 2012 naar 71% in het tweede kwartaal van 2013. Gedurende 2013 en 2014 stabiliseert dit aandeel zo rond de 70% (zie figuur 2.2). In 2015 zien we het aandeel aflossingsvrije hypotheken echter weer licht toenemen ten koste van de hypotheken met een annuitair aflossingsschema. Dit kan het gevolg zijn van iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning of van meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheken in verband met de lage rentestand.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2015

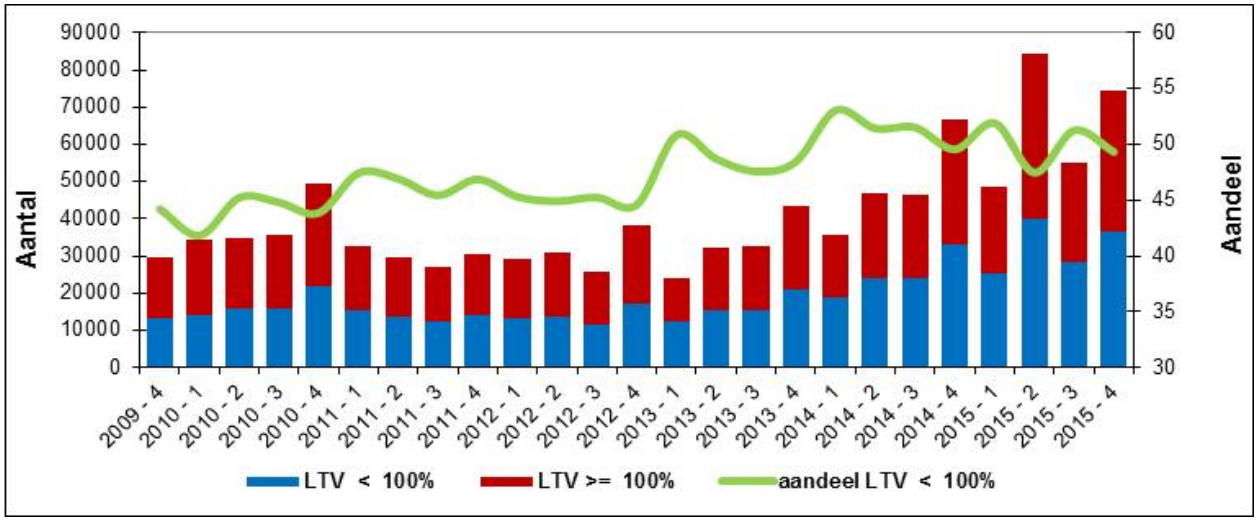


Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2016

Kijkend naar de aangevraagde hypotheekvorm (of eigenlijk het bijbehorende aflossingsschema van de hypotheek), dan blijkt hoe sterk de gewenste hypotheekproducten samenhangen met de regelgeving voor de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteaftrek. In de eerste helft van 2011 neemt het aandeel 'overig' (met name banksparen) toe ten koste van de spaarhypotheek en vanaf de tweede helft van 2011 ten koste van de aflossingsvrije hypotheken. Het eerste kwartaal van 2013 is ook een duidelijk markeerpunt van gewijzigde regelgeving. Vanaf dan neemt het aantal annuïtaire hypotheken sterk toe.

Voor de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning gelden normen. Vanaf 1 januari 2015 geldt een maximaal toegestane LTV van 103%. Deze norm wordt in de komende jaren afgebouwd naar 100% in 2018. Tot medio 2011 was nog een maximale LTV norm van 110% van toepassing. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is dan ook flink groter geworden sinds eind 2012 (zie figuur 2.3). Vanaf het eerste kwartaal van 2014 fluctueert dit aandeel rond de 51% van alle aanvragen, maar met een licht dalende trend. De scherpe daling in het tweede kwartaal en (in iets mindere mate) in het vierde kwartaal van 2015, kunnen we vooralsnog niet eenduidig verklaren. In deze kwartalen werden dus relatief meer hypotheekaanvragen ingediend met een LTV ratio tussen de 100% en 103%.

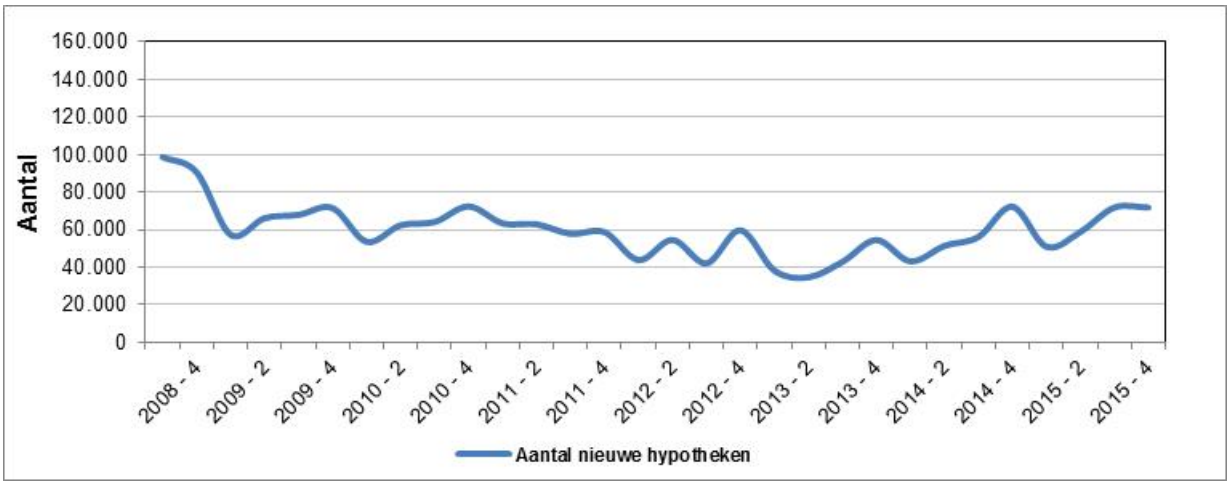
Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2016

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van ruim 80% van alle hypotheekaanvragen; die meestal pas worden aangevraagd als consumenten een mondelinge overeenstemming met de verkopers van een woning hebben bereikt. Het Kadaster registreert het aantal nieuwe hypotheken dat daadwerkelijk wordt aangegaan, dus op het moment waarop de hypotheekakte daadwerkelijk bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden (dus circa één kwartaal) voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheken bij het Kadaster.

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015

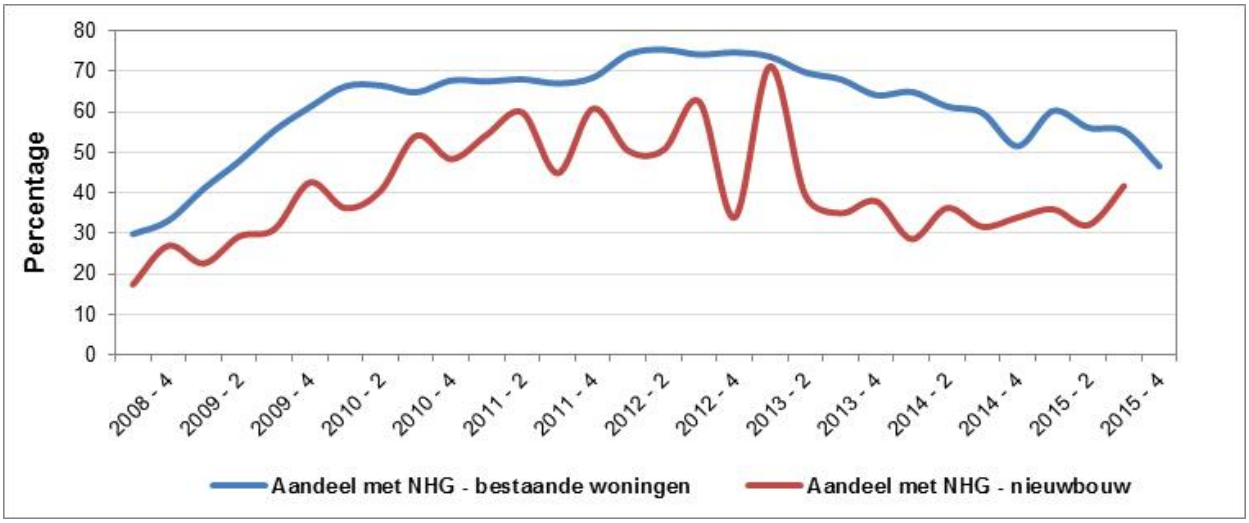


Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

Hoewel het daadwerkelijk passeren van nieuwe hypotheken bij de notaris een meer geleidelijk verloop kent, blijkt de ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheken wel een voorspeller voor de orde van grootte van feitelijk nieuw afgesloten hypotheken op kwartaalbasis. Na de forse daling in het eerste kwartaal is het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede en derde kwartaal van 2015 duidelijk opgelopen. De stagnatie in het vierde kwartaal van 2015 op bijna 71.800 nieuwe hypotheken wijkt af van het normale seizoenspatroon, maar was wel te verwachten gezien de enorme dip in het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2015 (figuur 2.4). In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 zijn er net iets minder hypotheken verkocht. In hoofdstuk 3 zal blijken dat het aantal transacties in dit laatste kwartaal van 2015 wel iets hoger is uitgekomen dan in in 2014. De recente stagnatie op de hypotheekmarkt lijkt dan ook het gevolg van wat minder oversluitingen van bestaande hypotheken.

Het aandeel van hypotheken met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) laat, met uitzondering van de fluctuaties in het laatste kwartaal van 2014 en het eerste kwartaal van 2015, een duidelijk dalende trend zien in de laatste drie jaar. In het vierde kwartaal van 2015 blijkt dit aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie uit te komen op circa 48% (zie figuur 2.5). In het voorliggende kwartaal bedroeg dat aandeel nog 55%. In een aantal stappen is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens van € 350.000 weer verlaagd (via € 320.000 per juli 2012, € 290.000 in juli 2013 en € 265.000 per juli 2014) naar € 245.000 per juli 2015. Omdat in dezelfde periode de daling van de verkoopprijzen overging in een stabilisatie en vervolgens lichte stijging, blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG garantie vrij snel te zijn afgenomen van 74% medio 2012 naar 47% in het vierde kwartaal van 2015.
De wisselende kwartaal op kwartaal mutaties in de tweede helft van 2014 en de eerste helft van 2015 zou kunnen wijzen op veranderingen in het pakket verkochte woningen naar woningtype en prijssegment. Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het WEW) het aandeel hypotheken met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment in de afgelopen jaren steeds op gemiddeld 81% te liggen. Een zeer stabiel aandeel binnen het desbetreffende marktsegment dus.

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015

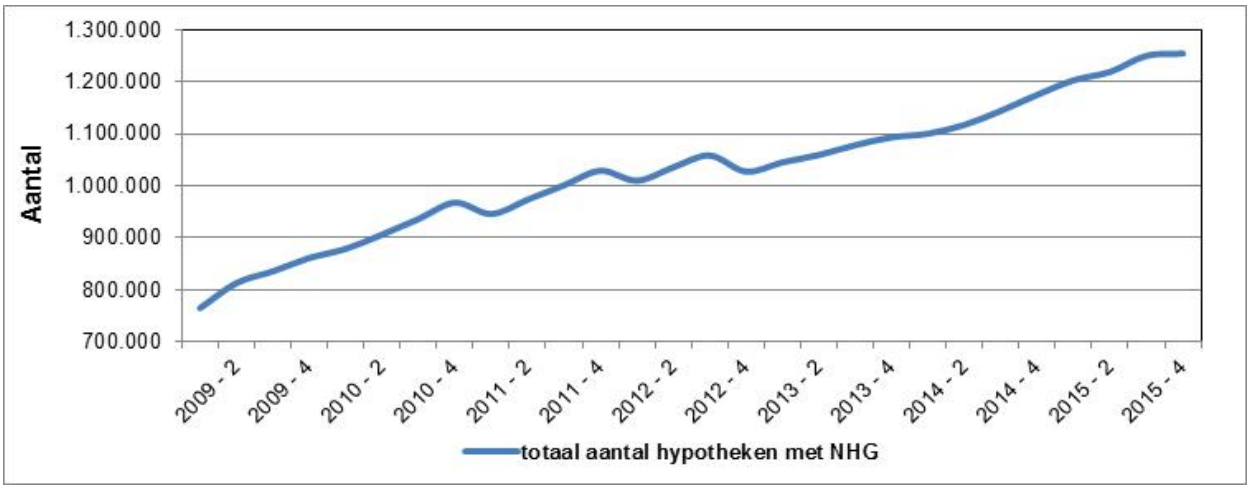


Klik hier voor een toelichting

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

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, kent vanaf eind 2012 eveneens (per saldo) een dalende trend als gevolg van het aanscherpen van de maximale kostengrens. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te zijn gedaald van circa 60% in het derde kwartaal van 2012 naar ongeveer 30% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2014. Ondanks het aanscherpen van de NHG grens in 2014 en 2015, treedt er daarna een zekere stabilisatie op in dit aandeel. In het derde kwartaal van 2015 loopt het percentage echter plotseling op van 32% naar 42%. Dit kan het gevolg zijn van een verschuiving naar iets meer middeldure koopwoningen in de nieuwbouwproductie.

Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheken met NHG, op kwartaalbasis[1], in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



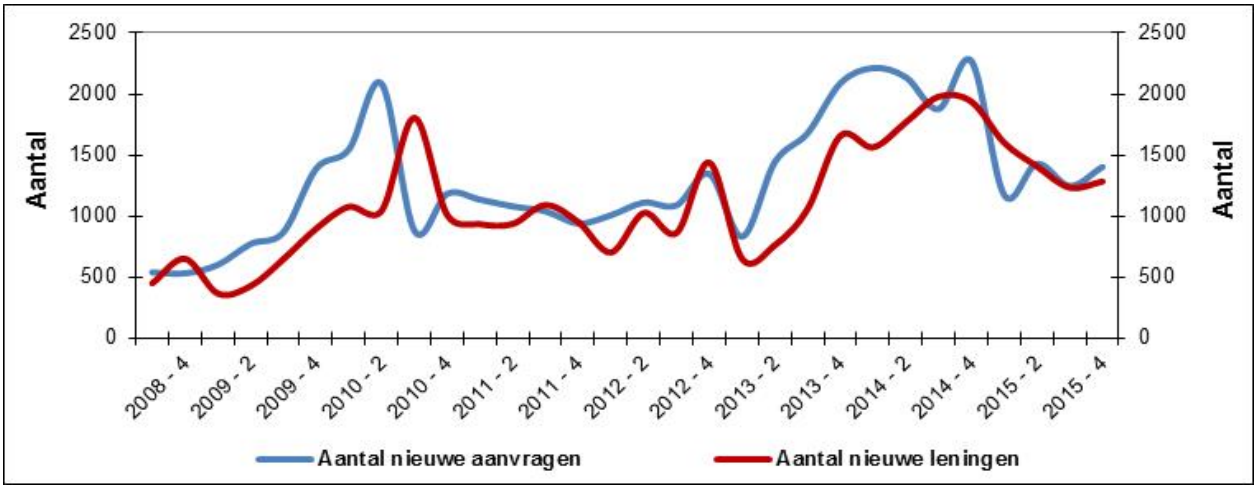
Klik hier voor een toelichting

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheken met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2016

Mede als gevolg van de tijdelijke verruiming van de maximale kostengrens voor het verkrijgen van een garantie, is het totaal aantal uitstaande NHG garanties op hypotheken fors gegroeid. Daarnaast lijkt een verklaring te vinden in een verhoogd risicobesef bij consumenten, geldverstrekkers en institutionele beleggers en een daaruit volgende verhoogde behoefte aan NHG. NHG heeft tijdens de crisis dan ook stabiliserend gewerkt en is een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen zeven jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,25 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.6). Vanaf begin 2013 vlakt deze stijging van het aantal uitstaande garanties wel af.

Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015

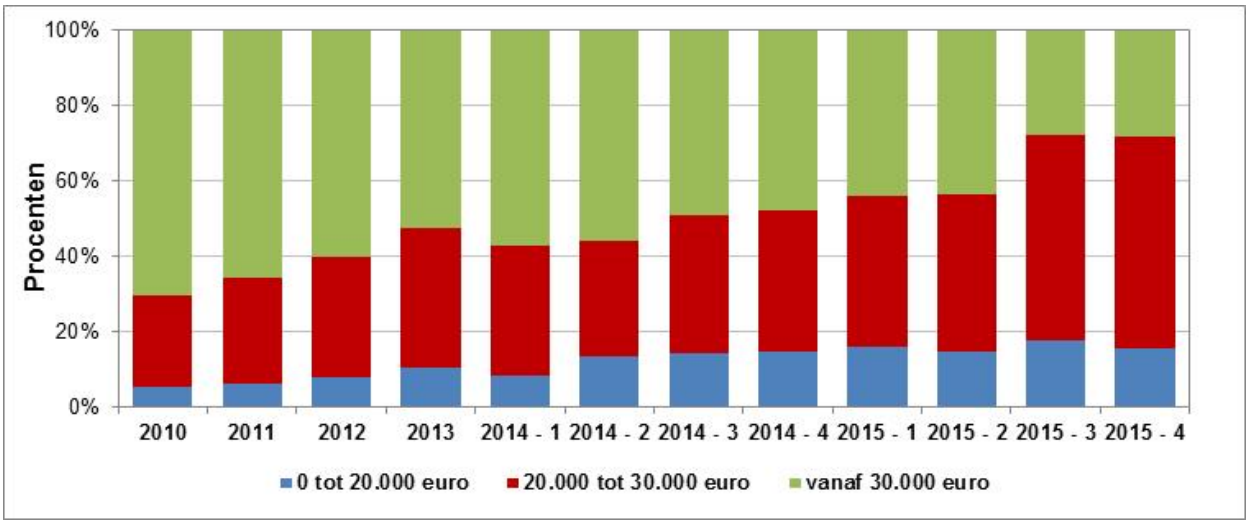


Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2016

Naast het stelsel van NHG voor hypotheken, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 260 gemeenten specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze lening wordt alleen in combinatie met een NHG verstrekt. Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de gewenste woning wel te kopen, of kunnen zij zich een kwalitatief betere woning veroorloven. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een dergelijke lening worden door de aangesloten gemeenten afzonderlijk bepaald. De maximale bijdrage van de Starterslening bedraagt echter nooit meer dan maximaal 20% van de verwervingskosten.

Uit figuur 2.7 komt naar voren dat in het vierde kwartaal van 2015 een einde is gekomen aan de daling van het aantal nieuw verstrekte Startersleningen. In de voorliggende periode daalde het het aantal toegekende Startersleningen van bijna 2.000 leningen op kwartaalbasis naar ruim 1.200 leningen in het vorige kwartaal. In het vierde kwartaal van 2015 zijn er een kleine 1.290 leningen verstrekt; een stijging van 4% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aantal aanvragen van Startersleningen laat gedurende 2015 weer een licht stijgende tendens zien en bedraagt in het vierde kwartaal van 2015 circa 1.400 aanvragen (+12% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015). Dat het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen in het laatste jaar op een veel lager niveau uitkomt dan in voorgaande jaren, heeft alles te maken met het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en met het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 260 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. De verstrekkers en de woonconsumenten lijken zich inmiddels aan deze nieuwe omstandigheden te hebben aangepast.

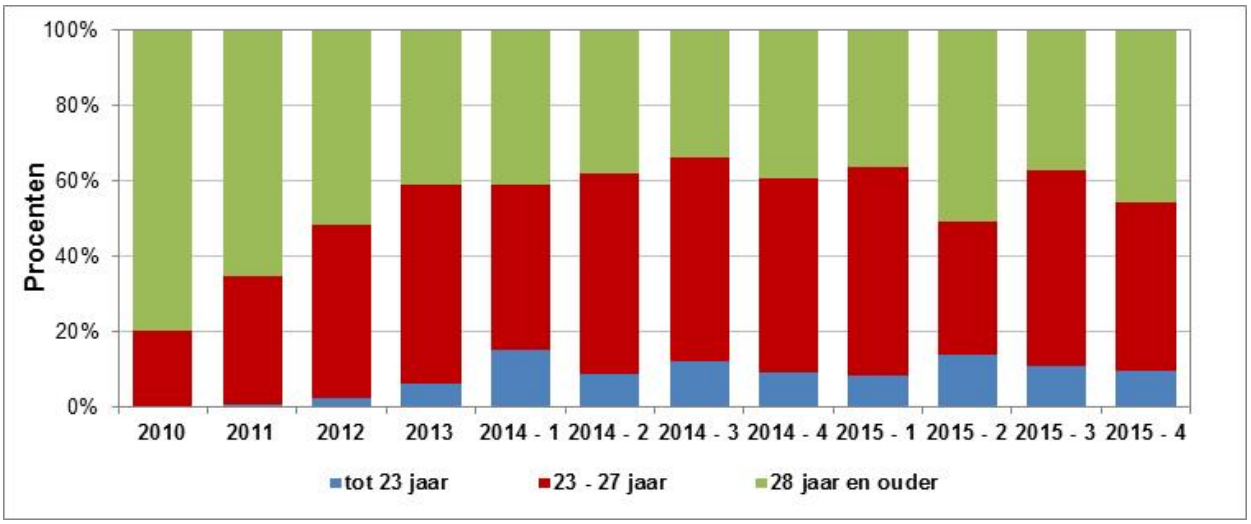
Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2016

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende Starterslening steeds minder hoog te liggen (zie figuur 2.8). Het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 is in vijf jaar tijd afgenomen van 70% naar 43% in het tweede kwartaal van 2015. In de tweede helft van 2015 ligt dit aandeel zelfs onder de 30%. Daar staat met name een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. Opvallend is verder het iets groter aandeel kleine leningen (tot € 20.000) sinds het midden van 2014. De geschetste ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van het verlagen van de maximale bijdrage door een aantal gemeenten, na het wegvallen van de rijksbijdrage. Bovendien bedraagt de maximale starterslening 20% van de verwervingskosten voor woningen tot maximaal de NHG-grens. Door de daling van de NHG-grens, maar met name door de gedaalde woningprijzen (in combinatie met lage rente) worden minder hoge startersleningen verstrekt.

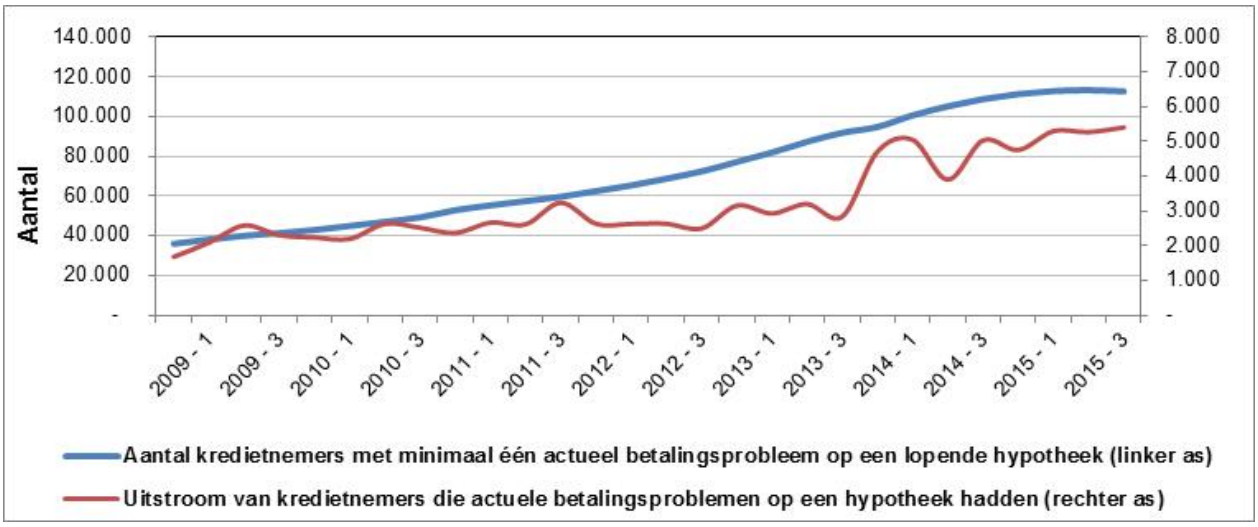
Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2016

Sinds 2010 is er ook een duidelijke verschuiving waar te nemen in de leeftijd van de ontvangers van de Starterslening, zo blijkt uit figuur 2.9. In 2010 was 80% van de ontvangers 28 jaar of ouder, waarna dit aandeel snel afneemt tot nog maar 40% in 2013. Vervolgens stabiliseert het aandeel 'oudere' ontvangers min of meer in 2014 en lijkt dit in 2015 weer langzaam op te lopen. Vooralsnog is hier geen verklaring voor beschikbaar. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar een meerderheid in het aantal verleende Startersleningen.

Figuur 2.10 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 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015

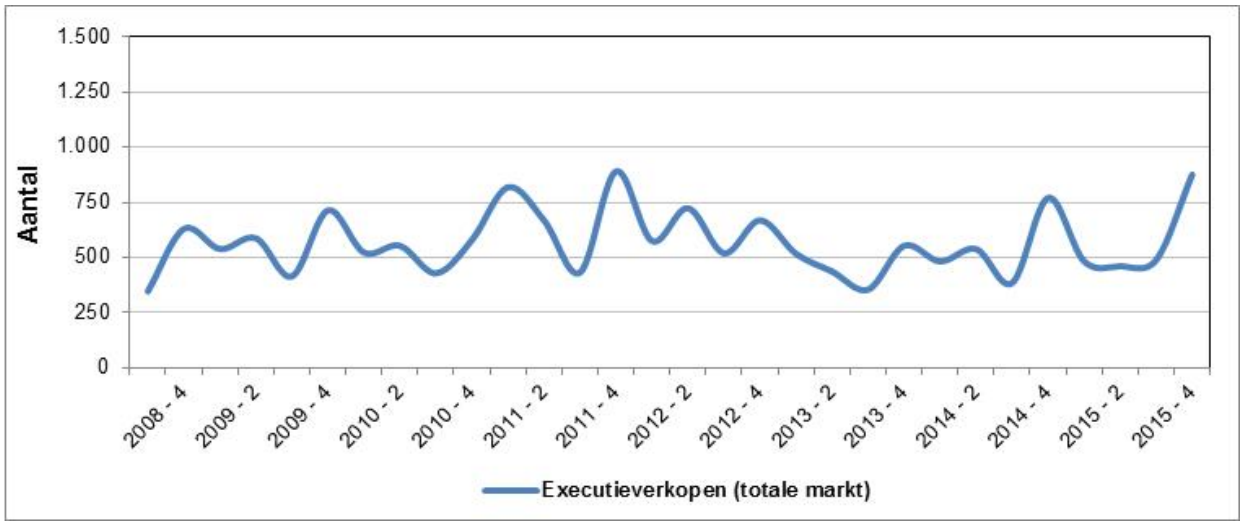


Klik hier voor een toelichting
Bron: BKR, 2015

De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de jaren 2008-2012 hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek. Eind 2007 stonden er bij de BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 was opgelopen tot bijna 113.300 kredietnemers (zie figuur 2.10). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheken bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008, is er in het derde kwartaal van 2015 (gegevens van BKR worden alleen in het 1e en 3e kwartaal gepresenteerd) sprake van een lichte daling van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek: circa 112.700 kredietnemers. Door de weer aantrekkende economie en koopwoningmarkt is een verdere daling van het aantal betalingsproblemen te verwachten in het komend jaar.

Een steeds groter aantal kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand te herstellen. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt (dat wil zeggen een achterstand had op minimaal één hypotheek op het vorige meetmoment en nu in het geheel geen achterstand meer heeft op een hypotheek), is in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 gevallen in het derde kwartaal van 2015 (gegevens van BKR worden alleen in het 1e en 3e kwartaal gepresenteerd). Dit betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van dit aantal aan het begin van 2013 (zie figuur 2.10). Hierin is het aantrekken van de economie wel te herkennen: huishoudens zien meer kans om hun inkomensproblematiek op te lossen. Daarnaast blijkt ook het in 2013 ingezette beleid van de hypotheekverstrekkers en het WEW, om huishoudens met betalingsproblemen nadrukkelijker te begeleiden, duidelijk effect te hebben gehad.

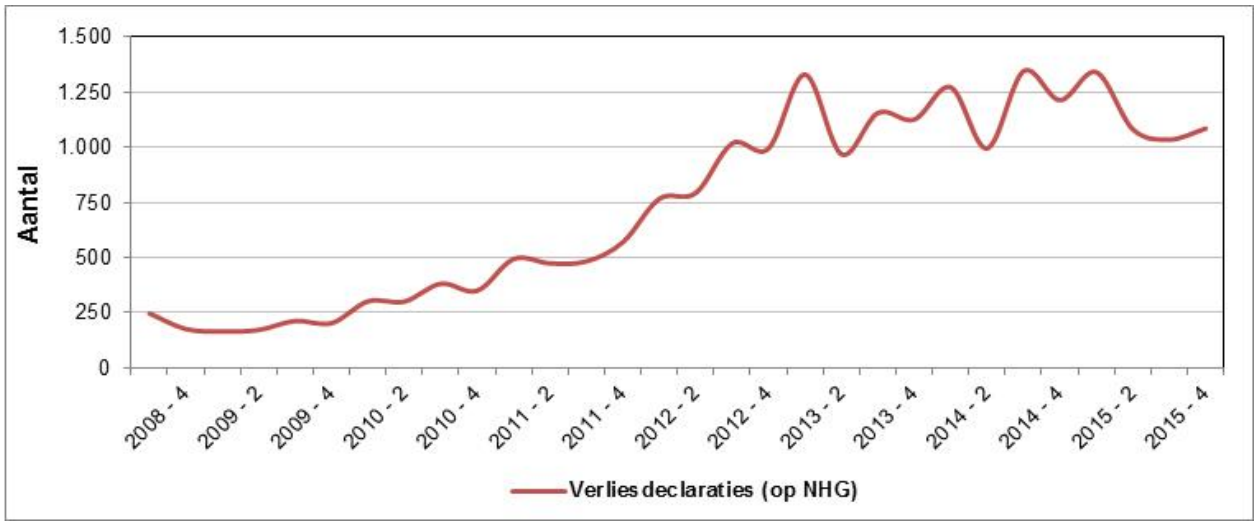
Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

Het aantal executieverkopen van woningen laat een dalende trend zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 wordt deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen omgebogen. In de periode eerste kwartaal 2014 – vierde kwartaal 2015 is er sprake van grote schommelingen rond een niveau van circa 500 executieverkopen. De forse stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 en van 2015 loopt parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen in deze perioden. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal nog wel een zeker nawijleffect hebben ten opzichte van het herstel van de economie en zal natuurlijk ook nooit helemaal verdwijnen.

Figuur 2.12 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: WEW, 2016

2. HYPOTHEKEN

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.12). In het tweede en derde kwartaal van 2015 is er voor het eerst sprake van twee opeenvolgende afnames van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 1.035 in het derde kwartaal). In het laatste kwartaal van 2015 stabiliseert het aantal verliesdeclaraties echter weer met 1.085 gevallen.

Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties is overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein gebleven. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheken met een NHG garantie.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2015 (bijna 40.200) overtreft alle kwartaalcijfers sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt eind 2008. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 is er sprake van een stijging met 12% en ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2014 komt het aantal verkopen 15% hoger uit. Hiermee komt 2015 op een nieuw jaarrecord aan woningverkopen (ruim 142.200 woningen) sinds 2008 (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 52.400) in het vierde kwartaal van 2015 is eveneens een kwartaalrecord sinds medio 2008. De stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 (+4%) is daarbij beperkt te noemen, maar het aantal transacties in het derde kwartaal was opvallend hoog. Het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2015 ligt ook iets hoger (+2%) dan de piek in het vierde kwartaal van 2014 (zie figuur 3.1).

De toename van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (+12%) in het vierde kwartaal van 2015 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is met name terug te zien in de verkoop van appartementen (+16%) en tussenwoningen (+13%). In de overige marktsegmenten is het aantal verkochte woningen duidelijk minder sterk gegroeid. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen; tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar (zie figuur 3.2).

Op de markt van bestaande woningen neemt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) sinds het eerste kwartaal van 2013 steeds verder af. In het vierde kwartaal van 2015 komt de krapte-indicator uit op de waarde van '9,6': iedere koper kon gemiddeld kiezen uit tien te koop staande woningen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht is de koopwoningmarkt minder ruim geworden en wordt het niveau van eind 2008 al weer bereikt (zie figuur 3.3 en 3.4).

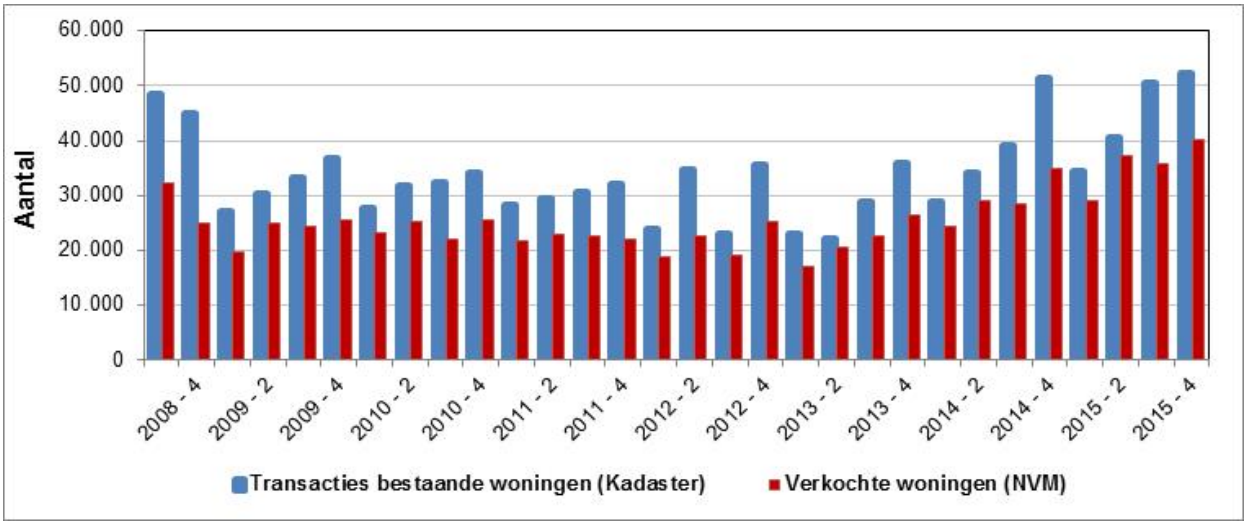
Van alle woningen die in het vierde kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat 75% uit woningen, die aan het begin van het vierde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 25% is nieuw aanbod. Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden. Uit het nieuwe aanbod van koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (28% versus 19%), maar het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende 2015 wel duidelijk op (zie figuur 3.5).

3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2015 (bijna 40.200) overtreft alle kwartaalcijfers sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt eind 2008. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 is er sprake van een stijging met 12% en ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2014 komt het aantal verkopen 15% hoger uit. Deze ontwikkeling ligt in de lijn der verwachtingen gezien het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina) en de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt sinds 2013. De ontwikkeling van de door de NVM verkochte woningen sluit aan bij het sterk gestegen aantal hypotheekaanvragen in dit laatste kwartaal van 2015, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 52.400) in het vierde kwartaal van 2015 is eveneens een kwartaalrecord sinds medio 2008. De stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 (+4%) is daarbij beperkt te noemen, gezien het algemene seizoenspatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal meer transacties van koopwoningen; zie kader op volgende pagina). Uit figuur 3.1 valt echter af te lezen, dat het aantal transacties in het derde kwartaal al opvallend hoog is geweest. Het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2015 ligt zelfs nog iets hoger (+2%) dan de piek in het vierde kwartaal van 2014, toen huishoudens anticipeerden op het beperken van het schenkingsrecht en van de leencapaciteit via het aanscherpen van de LTV en de LTI per 1 januari 2015 (zie ook hoofdstuk 1). Het jaartotaal van 2014 wordt in het afgelopen jaar dan ook ruim overtroffen (respectievelijk 153.500 en 178.300 transacties).

Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting

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

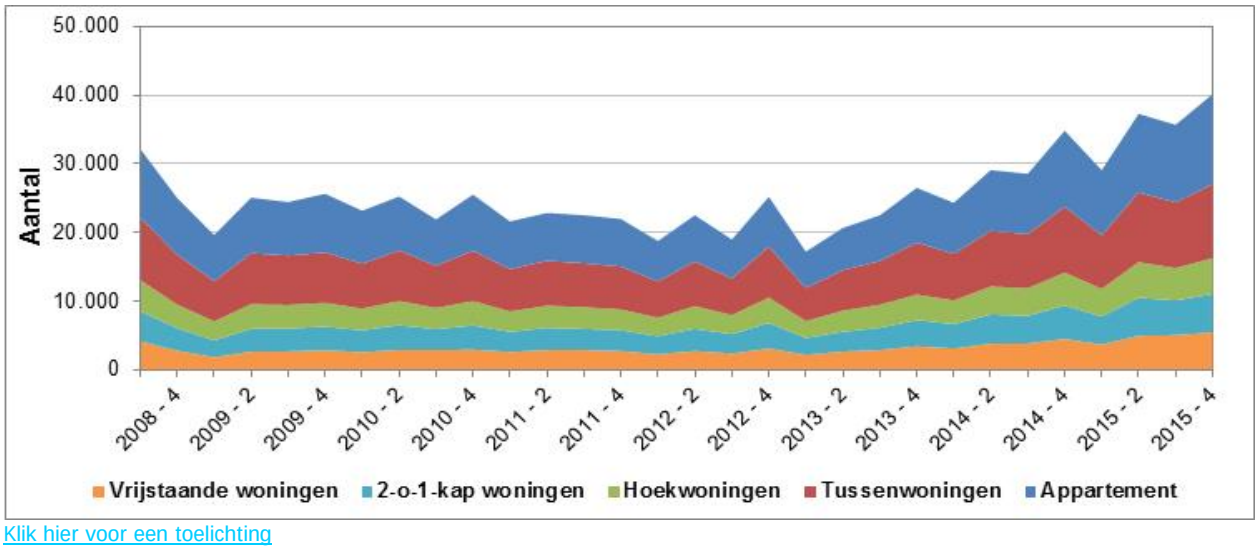
3. TRANSACTIES

De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal transacties bij de Kadaster.

Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een seizoenseffect: een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni of juli en vervolgens een lichte daling in de herfstmaanden. In het aantal transacties op kwartaalbasis is er per kalenderjaar normaal gesproken dan ook een oplopend patroon waar te nemen (zie figuur 3.1).
De NVM ziet de seizoeneffecten op het moment van ondertekening van het koopcontract. Daarbij laten het tweede en vierde kwartaal normaal een piek zien in het aantal verkopen en pakken de zomermaanden en het eerste kwartaal juist negatiever uit.

De toename van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (+12%) in het vierde kwartaal van 2015 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is niet in alle marktsegmenten even sterk terug te vinden (zie figuur 3.2). Het zijn met name de appartementen (+16%) en de tussenwoningen (+13%), waarvan er in dit vierde kwartaal veel meer zijn verkocht dan in het voorgaande kwartaal. Het aantal verkochte hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen is ook wel gegroeid, maar voor deze woningtypen ligt het stijgingspercentage wel duidelijk lager. Dat geldt zeker voor de vrijstaande woningen met 8%. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (samen bijna 60%); tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar.

Figuur 3.2 Aantal verkopen van bestaande woningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

3. TRANSACTIES

Het is opvallend dat het aantal verkopen op kwartaalbasis voor alle woningtypen min of meer hetzelfde verloop kent in de periode medio 2008 – medio 2014 (zie figuur 3.2). Wel blijkt dat de vraaguitval die al in 2007 optrad, zich iets sterker heeft geconcentreerd bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 en het herstel in de tweede helft van 2013 zijn eveneens sterker terug te zien in deze marktsegmenten dan de overige segmenten. Vanaf eind 2014 is het aantal verkochte appartementen én vrijstaande woningen relatief gezien het sterkst opgelopen: zowel de instroom, als de doorstroming lijkt daarmee op gang te zijn gekomen.

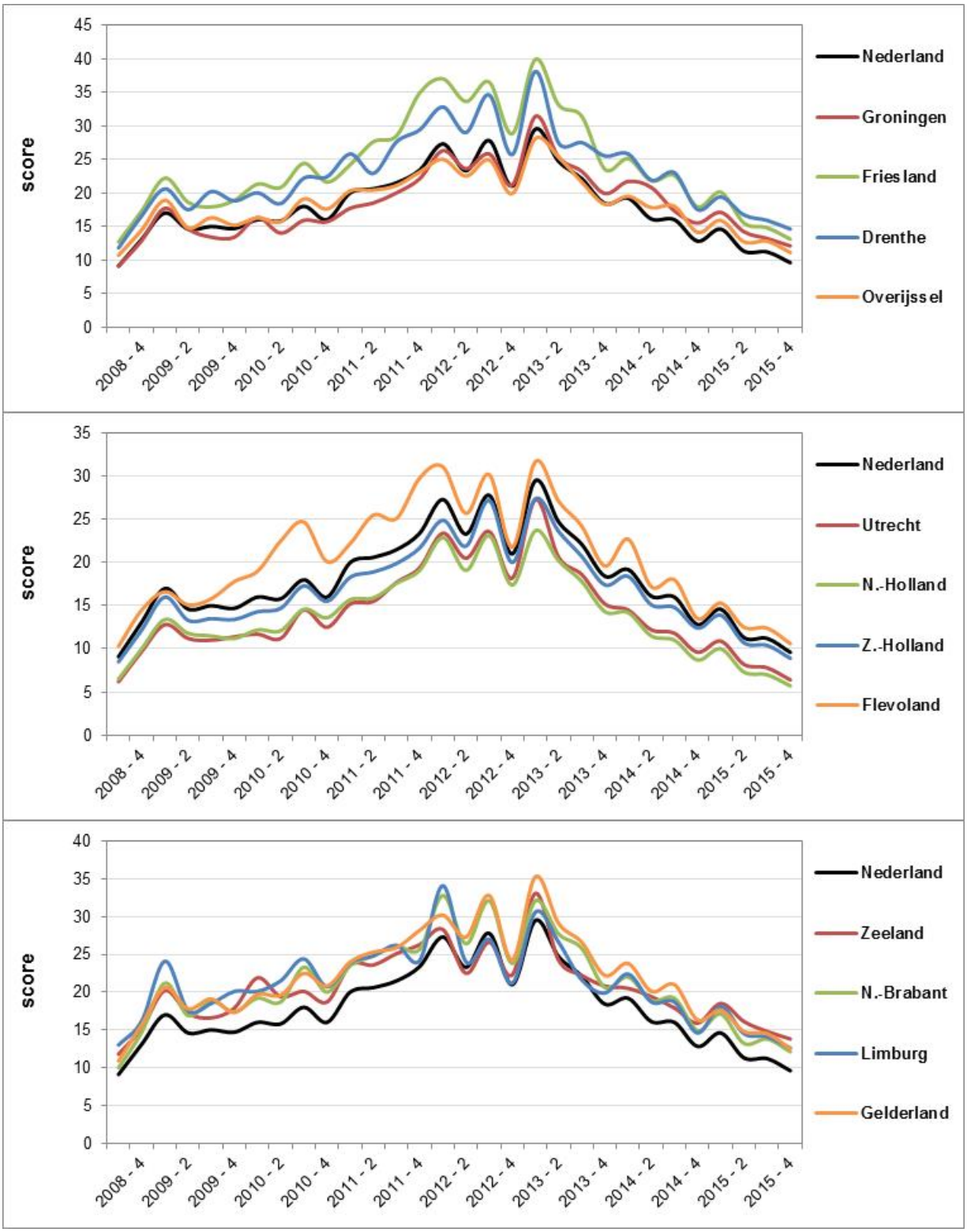
De krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen, de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen, neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af (zie figuur 3.3). De waarde '9,6' op de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen betekent, dat een koper op de markt op enig moment de keuze had uit 9,6 woningen. De score op de krapte-indicator ligt dus flink lager dan aan het begin van 2013 en benadert al weer het niveau van kort voor de crisis op de koopwoningmarkt.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015

Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

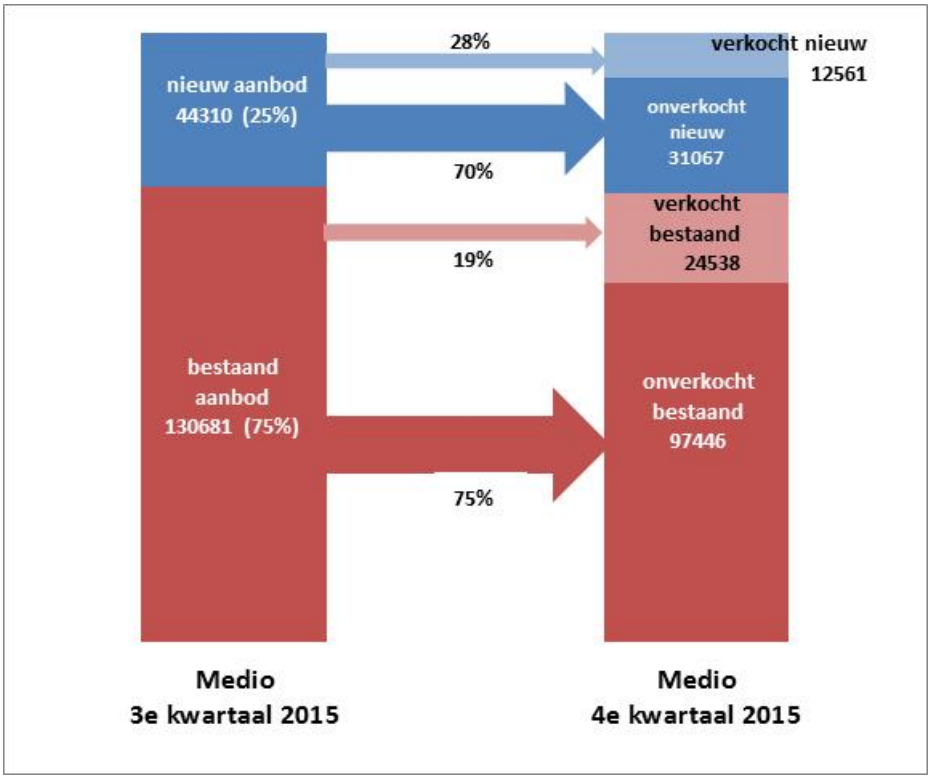
De dalende krapte-indicator wijst op een herstel van de koopwoningmarkt. Dit herstel blijkt zich niet in alle provincies even sterk te hebben gemanifesteerd, zo is af te lezen uit figuur 3.4. In de provincies Noord-Holland (5,7), Zuid-Holland (8,9) en Utrecht (6,4) komt de score op de krapte-indicator in het vierde kwartaal van 2015 onder het landelijk gemiddelde van '9,6' uit en is het niveau van net voor de crisis al (min of meer) bereikt. Aan de andere kant kennen de provincies Groningen (12,1) en Drenthe (14,6) in dit laatste kwartaal van 2015 een score, die nog behoorlijk boven het niveau van medio 2008 ligt. De ruimte op de koopwoningmarkt in Gelderland, Noord-Brabant en Zeeland is eveneens iets groter dan voor geheel Nederland geldt. In figuur 3.4 is wel terug te zien dat alle provincies een dalende score op de krapte-indicator kennen sinds begin 2013.

Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom[1]) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 3e kwartaal 2015 en medio 4e kwartaal 2015



[1] In deze periode is ongeveer 6,1% van het bestaande aanbod en 1,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.5) blijkt, dat 75% van alle woningen die in het vierde kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van het vierde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 25% is nieuw aanbod. Deze verhouding was in het eerste kwartaal van 2015 nog 81% versus 19%. Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden.
De woningen die tussen half augustus en half november 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in diezelfde periode verkocht te worden, dan woningen die al langer te koop staan (28% versus 19% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweeenhalf jaar op en ligt met 19% in het vierde kwartaal van 2015 hoger dan een jaar geleden (15%).

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

De ontwikkeling van de mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, komt in het vierde kwartaal van 2015 voor de negende opeenvolgende keer aan de positieve kant van de streep uit. De mediane verkoopprijs ligt in dit laatste kwartaal 1,8% hoger dan in het voorgaande kwartaal en flink hoger (+ 5%) dan in het vierde kwartaal van 2014 (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties laat eveneens een duidelijk herstel van de koopprijzen zien. In het vierde kwartaal van 2015 wordt voor het achtste opeenvolgende kwartaal een stijging gemeten (+0,6%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal zelfs te zijn gestegen met 3,5%; een jaarstijging in dezelfde orde van grootte als begin 2008 (zie figuur 4.1).

De gemiddelde verkoopprijs (volgens het Kadaster) van alle verkochte woningen was na het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2013 (€211.000) weer in de lift en komt in het vierde kwartaal van 2015 uit op ruim €235.000. Daarmee blijft de gemiddelde verkoopprijs in nominale termen nog circa 10% onder de recordprijs van € 259.000 in het derde kwartaal van 2008 (zie figuur 4.2).

In het vierde kwartaal van 2015 is de PBK met 0,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een stijging met 0,6% van de index voor eengezinswoningen en een stijging van 0,7% voor meergezinswoningen. Dit is voor het eerst sinds lange tijd dat de kwartaalontwikkeling van de PBK in beide marktsegmenten zo in evenwicht is. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2014 blijkt de PBK voor meergezinswoningen met 4,2% sterker te zijn toegenomen, dan die voor de eengezinswoningen (+3,4%) (zie figuur 4.3).

Vanaf het derde kwartaal van 2013 is er voor alle woningtypen sprake van een weer oplopende vierkante meterprijs. Sindsdien is de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de appartementen, de tussenwonignen en de hoekwoningen. In het laatste halfjaar van 2015 kennen vooral de vrijstaande woningen echter een bovengemiddelde stijging van de vierkante meterprijs. Dit is een aanwijzing dat ook de doorstroming op de koopwoningmarkt aantrekt (zie figuur 4.4).

Sinds het eerste kwartaal van 2013 neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs weer af van 6,5% naar 3,4% in het vierde kwartaal van 2015, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus steeds iets minder ontspannen. In sommige woningmarktgebieden lijkt al weer sprake van een 'verkopersmarkt' (zie figuur 4.5).

De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland en Zeeland hebben in het vierde kwartaal van 2015 een (iets) hogere PBK dan het landelijk gemiddelde. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 94,9 in het vierde kwartaal van 2015. Utrecht en Zuid-Holland lopen gelijk op. De noord-oostelijke provincies blijven duidelijk achter in het herstel van de PBK (zie figuur 4.6).

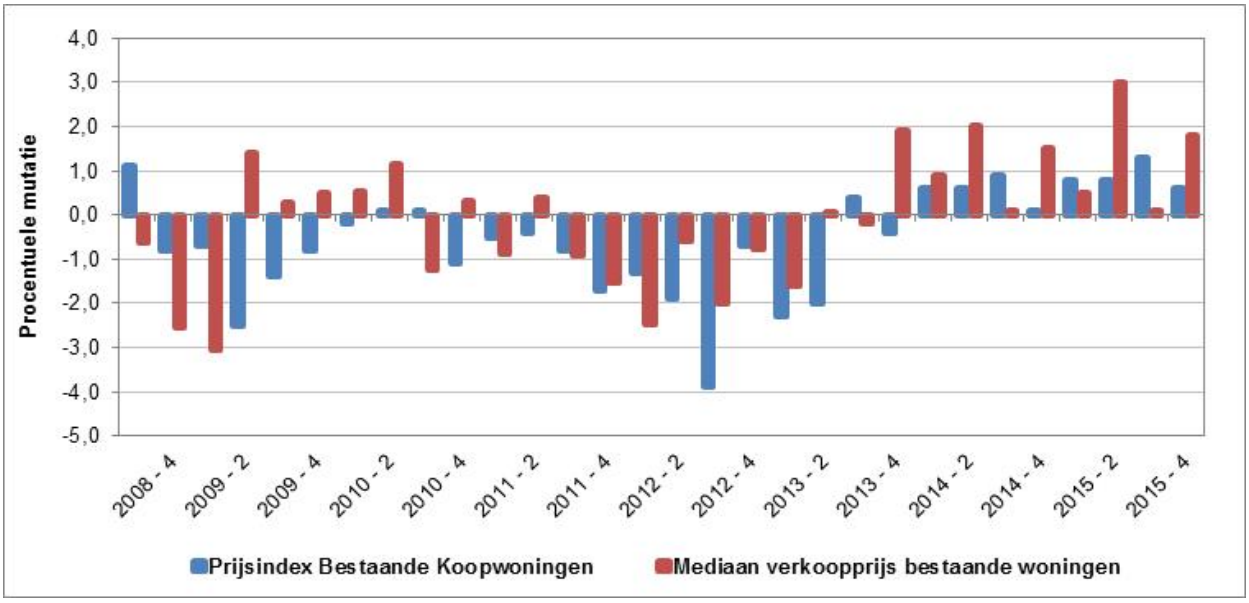
4. PRIJSONTWIKKELING

De vier grote steden laten de laatste kwartalen een sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. In Amsterdam is dit herstel het meest robuust en is met een PBK van 106,5 in het vierde kwartaal van 2015 het prijsniveau van eind 2008 al weer bereikt. Den Haag blijft iets achter op de andere drie grote steden met een PBK van 93,4 in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 4.7).

De ontwikkeling van de mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), komt in het vierde kwartaal van 2015 voor de negende opeenvolgende keer aan de positieve kant van de streep uit. De mediane verkoopprijs ligt in dit laatste kwartaal 1,8% hoger dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 4.1). In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 is er eveneens sprake van een flinke stijging (+ 5%). Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al zevende opeenvolgende kwartalen boven de 3% uit. Het herstel van de koopwoningmarkt zet zich dus in termen van stijgende verkoopprijzen door.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, laat in het vierde kwartaal van 2015 wederom een positieve ontwikkeling zien (+0,6%) ten opzichte van het vorige kwartaal (zie ook figuur 4.1). De PBK is daarmee voor het achtste opeenvolgende kwartaal gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor, waarbij de stijging met 3,5% in het vierde kwartaal van 2015 in dezelfde orde van grootte ligt als begin 2008. De verschillen in de ontwikkeling per kwartaal tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader volgende pagina), een verschil in marktaandeel van de NVM en het Kadaster, en een verschil in correctie voor de pakketsamenstelling van verkochte woningen, zoals die door de NVM en het CBS/Kadaster (zie tekst in kader op volgende pagina) wordt uitgevoerd. De ontwikkeling van de PBK bevestigt eveneens een serieus prijsherstel in 2014 en 2015.

Figuur 4.1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting

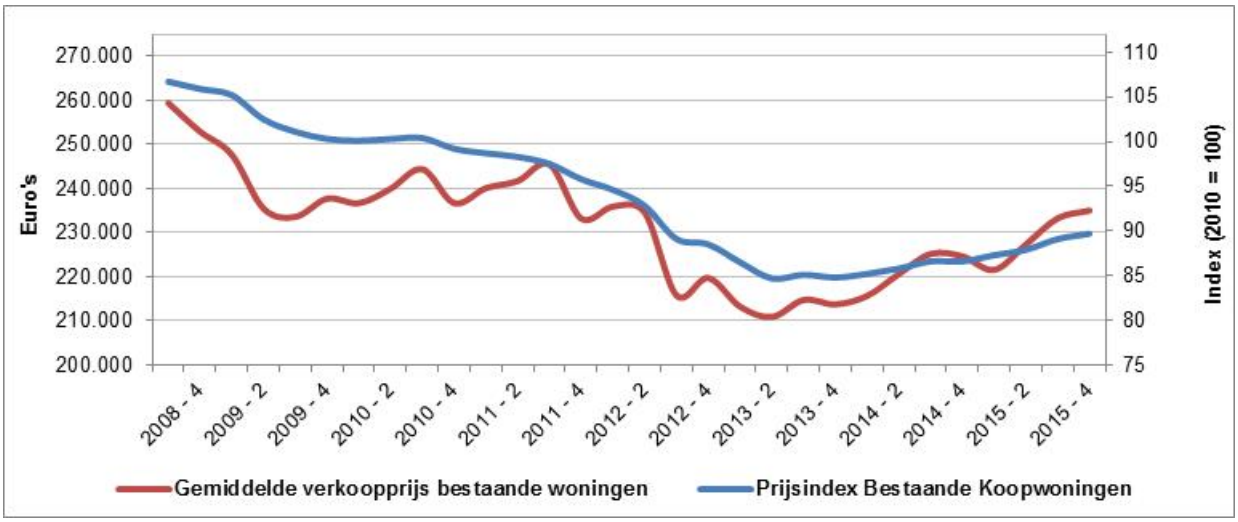
Bron: CBS, Statline, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

4. PRIJSONTWIKKELING

De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de verkoopprijsontwikkeling van het Kadaster.
De mediane verkoopprijs (gehanteerd door de NVM) is de prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopend van goedkoopste tot meest dure woning) van verkopen in een kwartaal. De mediane verkoopprijs in een bepaald kwartaal is daarmee mede afhankelijk van het 'pakket woningen' dat is verkocht. Een deel van de kwartaal-op-kwartaal veranderingen in de verkoopprijs kan dus het gevolg zijn van een veranderende samenstelling (naar woningtype, kwaliteitsniveau of regio) van het totaal aantal verkochte woningen. De NVM corrigeert daarom voor woningtype en regio om zo een meer zuivere prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen te presenteren.
De prijsindex voor bestaande woningen (PBK) geeft de waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad weer, op basis van de gemiddelde verkoopprijs van alle transacties in het betreffende kwartaal, gecorrigeerd voor de verschillen in het pakket verkochte woningen. De PBK geeft dus een zuiverder inzicht in de waardeveranderingen van koopwoningen.

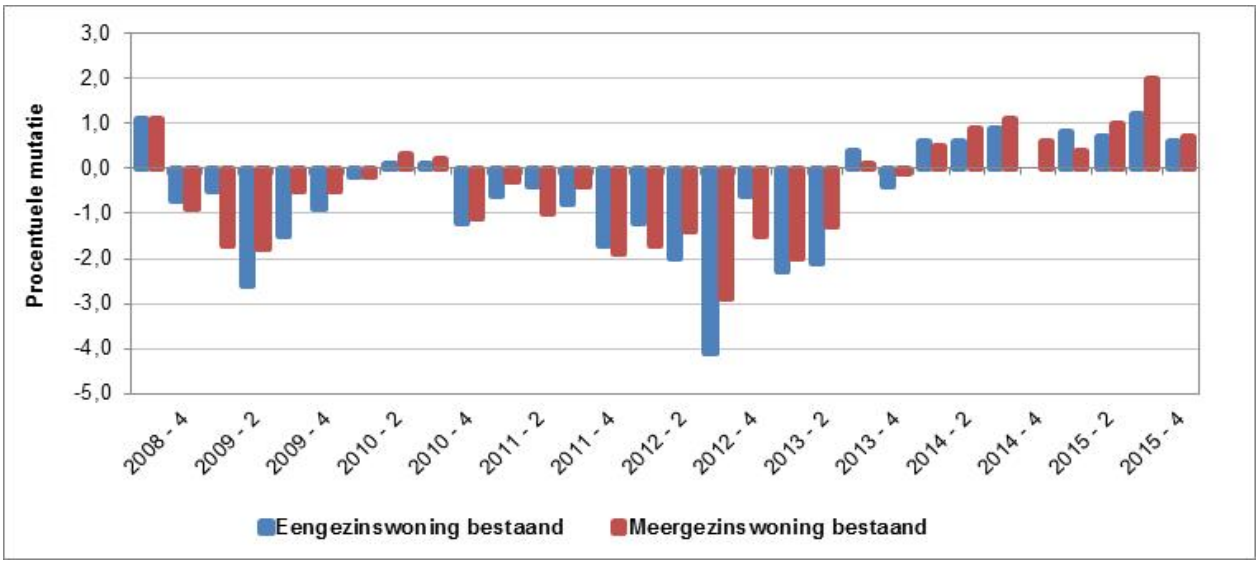
In de afgelopen jaren is de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) in absolute waarde gedaald van € 259.000 in het derde kwartaal van 2008 naar € 211.000 in het tweede kwartaal van 2013. Met uitzondering van het eerste kwartaal van 2015, is de gemiddelde verkoopprijs vervolgens opgelopen naar ruim € 235.000 in het vierde kwartaal van 2015; in nominale termen nog zo'n 10% onder het niveau van medio 2008. De PBK laat in dezelfde periode eveneens een gestage stijging zien (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015

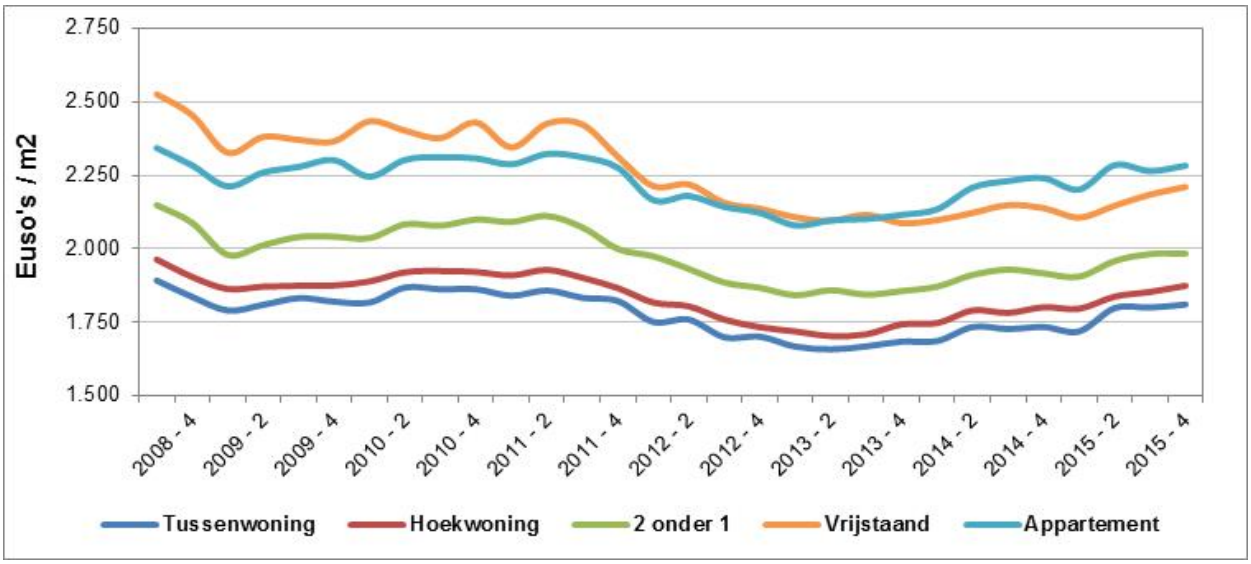


Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen verschilt overigens wel enigszins naar woningtype. In het vierde kwartaal van 2015 is de PBK met 0,6% gestegen, zoals hiervoor al gemeld. Dit is het resultaat van een indexstijging van 0,6% voor eengezinswoningen en een stijging van 0,7% voor meergezinswoningen (figuur 4.3). Daarmee is de kwartaalontwikkeling voor beide segmenten voor het eerst lange tijd vergelijkbaar. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 3,4% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 4,2%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is de laatste zeven kwartalen relatief gezien sterker geweest bij de meergezinswoningen; het segment van de starters.

Een andere manier om de verkoopprijsontwikkeling te corrigeren voor veranderingen in de kwaliteit van het pakket verkochte woningen (zoals dat bij de PBK wordt toegepast), is het hanteren van de door de NVM gepubliceerde vierkante meterprijs. Daarbij is het wel aan te raden om onderscheid naar woningtype aan te houden, omdat de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen per definitie hoger ligt dan voor bijvoorbeeld tussenwoningen. In deze verkoopprijs zit natuurlijk ook de waarde van de private buitenruimte, het afwerkingsniveau en het comfort verdisconteerd.
In figuur 4.4 is te zien dat vanaf het derde kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. Sindsdien is de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de appartementen, de tussenwonignen en de hoekwoningen. Voor de 2-onder-1 kapwoningen en de vrijstaande woningen is de vierkante meterprijs in verhouding het minst toegenomen sinds medio 2013, maar vooral de vrijstaande woningen kennen in het laatste halfjaar van 2015 wel een bovengemiddelde stijging van de vierkante meterprijs.

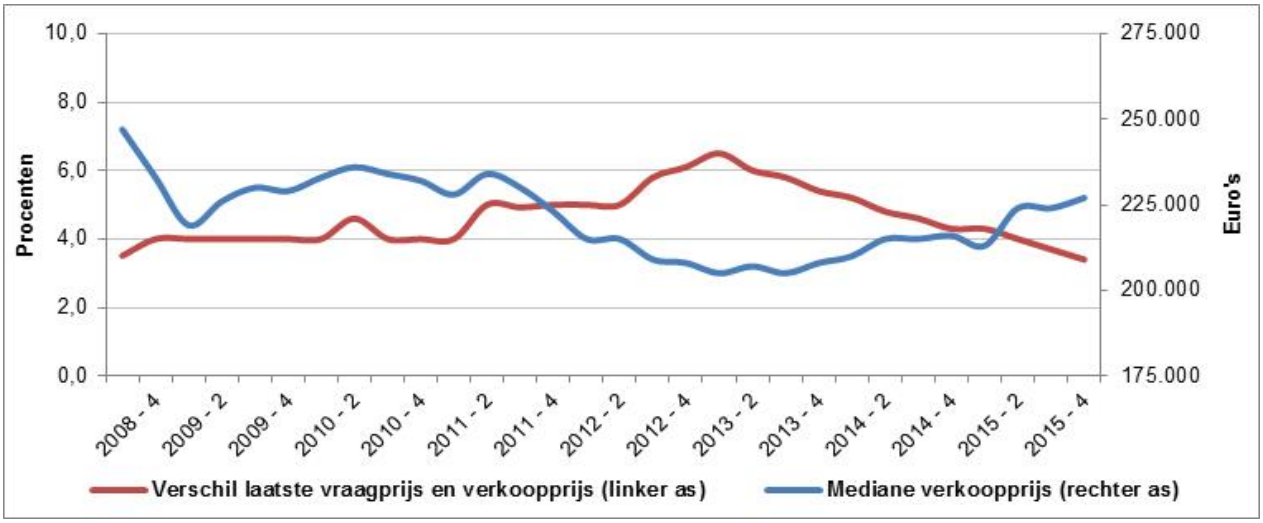
Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m2, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

In de periode medio 2011 – begin 2013 loopt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs sterk op naar 6,5% en neemt de mediane verkoopprijs sterk af. Na het eerste kwartaal van 2013 treedt er een kentering op in beide ontwikkelingen (zie figuur 4.5). Het verschil tussen vraag- en feitelijke prijs daalt naar 3,4% in het vierde kwartaal van 2015 en de mediane verkoopprijs stijgt weer. Deze ontwikkelingen wijzen op een zogenoemde 'verkopersmarkt'. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt (meer vraag in relatie tot het aanbod en stijgende prijzen) worden de mogelijkheden voor potentiële kopers geringer. De aspirant koper krijgt een minder ruime keuze aan woningen, meer concurrentie en ook minder onderhandelingsruimte om te komen tot een verkoopprijs. De verkopende partij kan daardoor langer vasthouden aan de vraagprijs.

Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



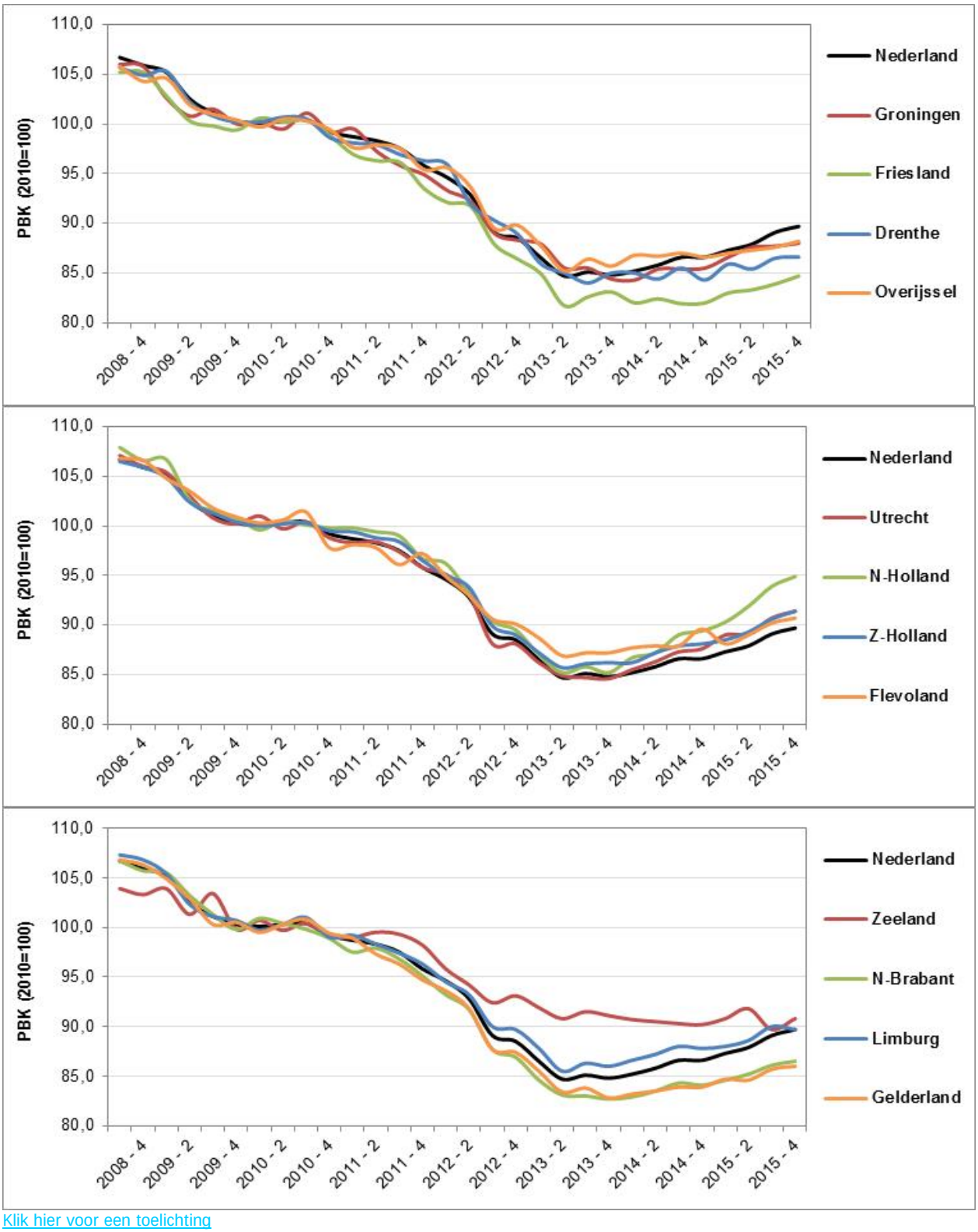
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

In figuur 4.5 zijn drie perioden te onderscheiden: van begin 2009 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. Voor het aantreden van de financiële crisis en de woningmarktcrisis ging een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de periode 2009 – medio 2011 herstelt de mediane verkoopprijs zich gedeeltelijk na een forse daling en stabiliseert het verschil tussen vraag- en verkoopprijs op ongeveer 4%. In de tweede periode blijkt de aanhoudende daling van de verkoopprijzen samen te gaan met een stijgend ratio tot 6,5% in het eerste kwartaal van 2013. Hier kan sprake zijn van een zichzelf versterkend effect: doordat de verkoopprijzen dalen, zijn verkopers eerder geneigd om de vraagprijs los te laten en een lagere verkoopprijs te accepteren, waardoor de mediane verkoopprijs nog verder kan gaan dalen. Daarnaast kan ook het feit dat woningen langer te koop staan, bijdragen aan het toenemend verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Met het aantrekken van het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2013, start de derde periode: verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs stabiliseert en vervolgens licht gaat stijgen. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs daalt gestaag tot weer onder de 4% gemiddeld.

Sinds de Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2015 wordt ook in beperkte mate informatie gegeven over prijsontwikkelingen op regionaal niveau. Daarbij worden gegevens gepresenteerd voor de afzonderlijke provincies en voor de vier grote steden. Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat er vijf provincies zijn, waarin de PBK in het vierde kwartaal van 2015 (iets) hoger uitkomt dan het landelijk gemiddelde van 89,1. Het betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland en Zeeland. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 94,9 in het vierde kwartaal van 2015; gevolgd door de provincies Utrecht en Zuid-Holland (beiden een PBK van 91,4. De noord-oostelijke provincies blijken tot nu toe het minste prijsherstel te kennen in de laatste jaren. De provincies Utrecht en Noord-Holland vertonen nu al twee jaar lang een (licht) stijgende PBK; voor Zuid-Holland geldt dit voor de laatste zeven opeenvolgende kwartalen. Over het algemeen geldt dus dat het prijsherstel het meest duidelijk is in de provincies met een grotere vraagdruk op de woningmarkt van de grotere gemeenten.

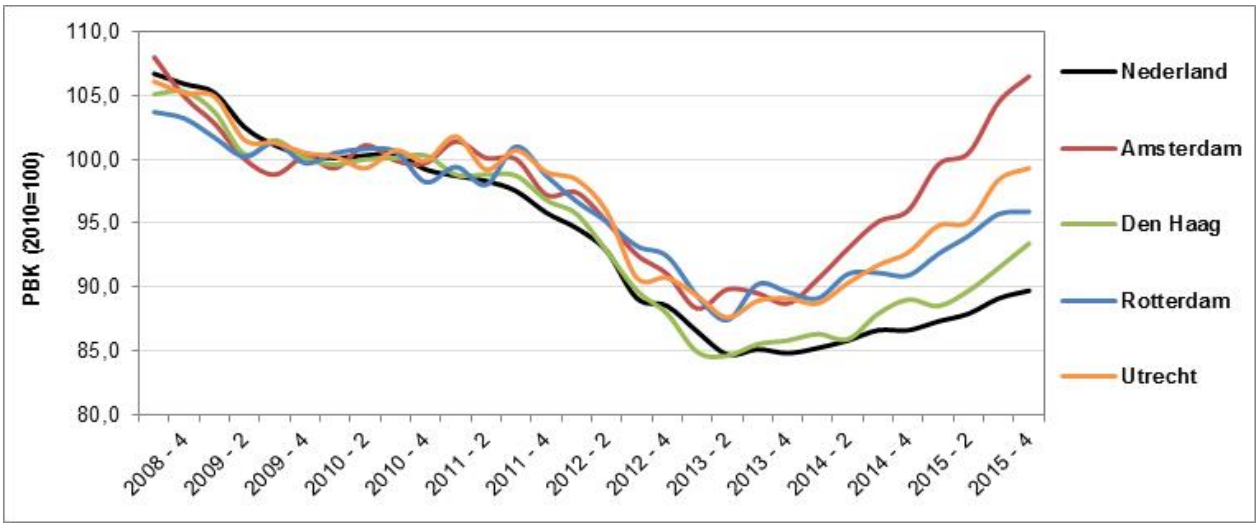
Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden ook tot een sterker herstel van de koopprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam en Utrecht geldt dat de PBK in de periode 2010-2012 minder sterk is gedaald dan het landelijk gemiddelde en ook sterker stijgt vanaf medio 2013. Amsterdam springt er daarbij, niet onverwachts, het meest gunstigst uit. Deze gemeente kent al acht kwartalen op rij een stijgende PBK, waarbij deze stijging ook steeds ver boven het landelijk gemiddelde uitkomt. De PBK in het vierde kwartaal van 2015 (waarde 106,5) heeft in Amsterdam het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is vergelijkbaar met de waarde aan het eind van 2008. In de gemeente Utrecht is er een stijgende trend waar te nemen in de laatste zeven kwartalen. Rotterdam blijft iets achterop bij de ontwikkeling in Utrecht, maar ook voor Rotterdam geldt dat in het vierde kwartaal van 2015 de PBK nog maar vier indexpunten onder het niveau van 2010 ligt. Voor Den Haag is het beeld wat diffuser. Met name in de tweede helft van 2012 zijn hier de koopprijzen iets sterker gedaald dan het landelijk gemiddelde. Het herstel zet zich in deze gemeente pas vanaf medio 2013 in, waarbij de plussen en minnen elkaar in de opeenvolgende kwartalen opvolgen. De waarde van de PBK (93,4) in het vierde kwartaal van 2015 blijft in Den Haag dan ook duidelijk achter op die van de drie andere grote steden.

Figuur 4.6 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

Figuur 4.7 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

(Voor meer regionale informatie over de PBK en de ontwikkeling van de mediane koopprijs kunt u terecht op de website van respectievelijk het CBS en de NVM).

5 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vier kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld. Na de dip in het eerste kwartaal van 2015 en de enorme piek in het tweede kwartaal, komt het aantal transacties van nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) namelijk weer veel lager uit dan in de voorliggende periode: van ruim 8.700 naar ruim 6.100 woningen, ofwel een daling van 30%. Met ruim 21.600 verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2015, ligt het aantal transacties wel ruim boven het niveau van het eerste driekwart jaar van 2014 (bijna 18.400 woningen). Maar de terugval in het derde kwartaal van 2015 valt wel samen met ook een terugval in het aanbod van, en bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen. De komende kwartaalcijfers zullen duidelijk moeten maken wat de betekenis is van deze dip in het derde kwartaal van 2015. (zie figuur 5.1).

De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) laat, enkele uitschieters daargelaten, al sinds eind 2012 een dalende trend zien. De score daalt in deze periode van '11' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 4. Een koper kan in het derde kwartaal van 2015 gemiddeld kiezen uit vier aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden, dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (52% versus 43%). Dit verschil is het laatste jaar wel kleiner geworden. Van de in het derde kwartaal van 2015 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat 62% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Daarmee ligt dit aandeel weer wat hoger dan in de vier kwartalen van 2014. Er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit bestaande projecten verkocht (zie figuur 5.3).

Voor het vijfde opeenvolgende kwartaal stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2015 (+1,0%). Dit stijgingspercentage is wel lager dan in de voorgaande kwartalen, maar ten opzichte van het prijsniveau in het derde kwartaal van 2014 komt de gemiddelde prijs ongeveer 9% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 264.700 zo'n 13% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).

De prijsontwikkeling verschilt echter in sterkte en soms ook in richting voor eengezinswoningen en appartementen. Na de plotselinge stijging in het vorige kwartaal, blijken de nieuwe meergezinswoningen in het derde kwartaal van 2015 weer even plotseling en in dezelfde orde van grootte in prijs te zijn gedaald (-13%). Bij de eengezinswoningen wordt de geringe daling (-0,8%) in het tweede kwartaal van 2015, weer opgevolgd door een stijging in het derde kwartaal (+4,5%) (zie figuur 5.5).

Het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, stijgt vanaf medio 2013 snel tot bijna 10.300 in het tweede kwartaal van 2015. Maar in het derde kwartaal van 2015 valt dit aantal weer terug naar 6.650 vergunningen (-35%). Het aantal vergunningen voor huurwoningen (ruim 3.750) in het derde kwartaal van 2015 komt zo'n 26% lager uit ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het herstel van de nieuwbouwmarkt gaat dus vooralsnog met horten en stoten. (zie figuur 5.6).

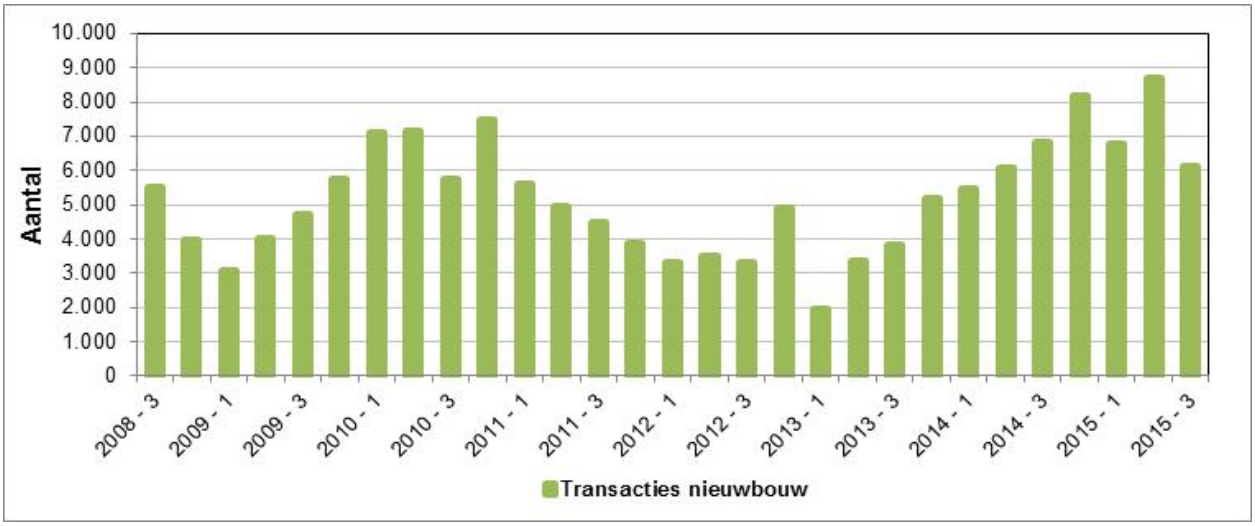
5. NIEUWBOUWMARKT

Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmarkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het derde kwartaal van 2015 het meest actuele inzicht bieden. De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) registreert circa driekwart van de totale verkoop van nieuwe koopwoningen, zo leert de ervaring. Het betreft de woningen die door de zogenaamde 'bouwers voor de markt' (zoals projectontwikkelaars en aannemers) worden aangeboden.

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vier kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld, waardoor het herstel van de nieuwbouwmarkt iets minder duidelijk valt af te lezen uit figuur 5.1. Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen fluctueert namelijk in het afgelopen jaar. De piek in het vierde kwartaal van 2014 (en de daarop volgende terugval) was het gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beperkingen in het schenkingsrecht en de verlaging van de maximale LTV en LTI per 1 januari 2015. Voor de forse toename van het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2015 is vooralsnog geen verklaring voorhanden. Bijgevolg ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2015 (ruim 6.100 woningen) echter weer fors lager (-30%) dan in het voorgaande kwartaal. Ook ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 is er sprake van een daling (-10%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting

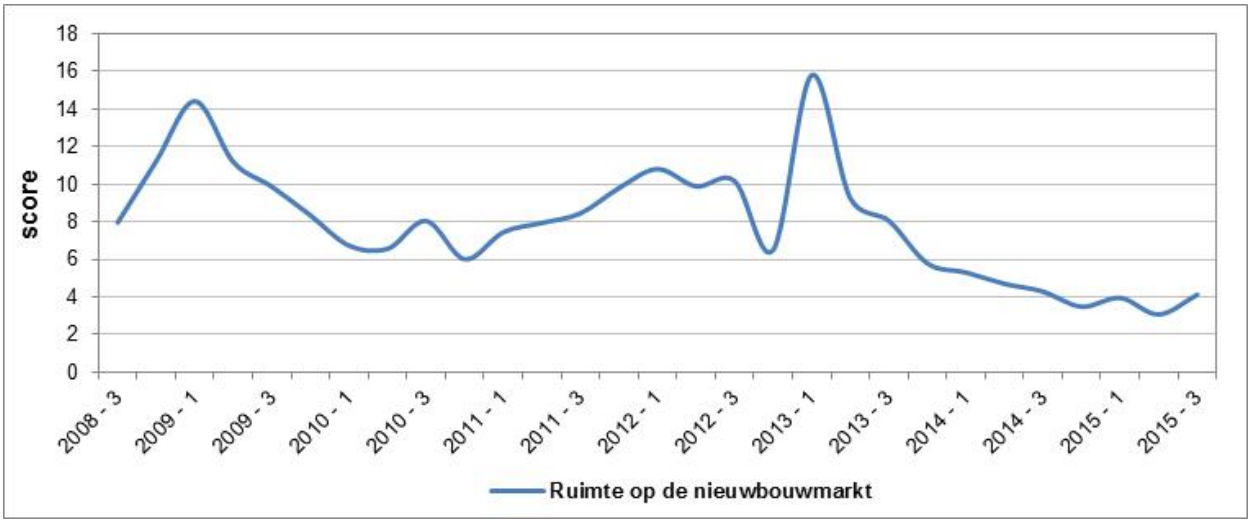
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Uit de ontwikkeling van het aantal transacties in de nieuwbouw (zie figuur 5.1) blijkt dat de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zich al voor de woningmarktcrisis heeft ingezet. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen waar te nemen tot circa 30% van de omvang in 2006. Op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen is de 'dubbele dip' in de conjunctuur van de Nederlandse economie tussen 2007 en heden dus herkenbaar in het aantal transacties. Sinds medio 2013 is er wel duidelijk sprake van herstel.

5. NIEUWBOUWMARKT

Met ruim 21.600 verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2015, ligt het aantal transacties wel ruim boven het niveau van het eerste driekwart jaar van 2014, toen er bijna 18.400 woningen werden verkocht. Maar de terugval in het derde kwartaal van 2015 valt wel samen met ook een terugval in het aanbod van, en bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen. De komende kwartaalcijfers zullen duidelijk moeten maken wat de betekenis is van deze dip in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 5.1).

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015

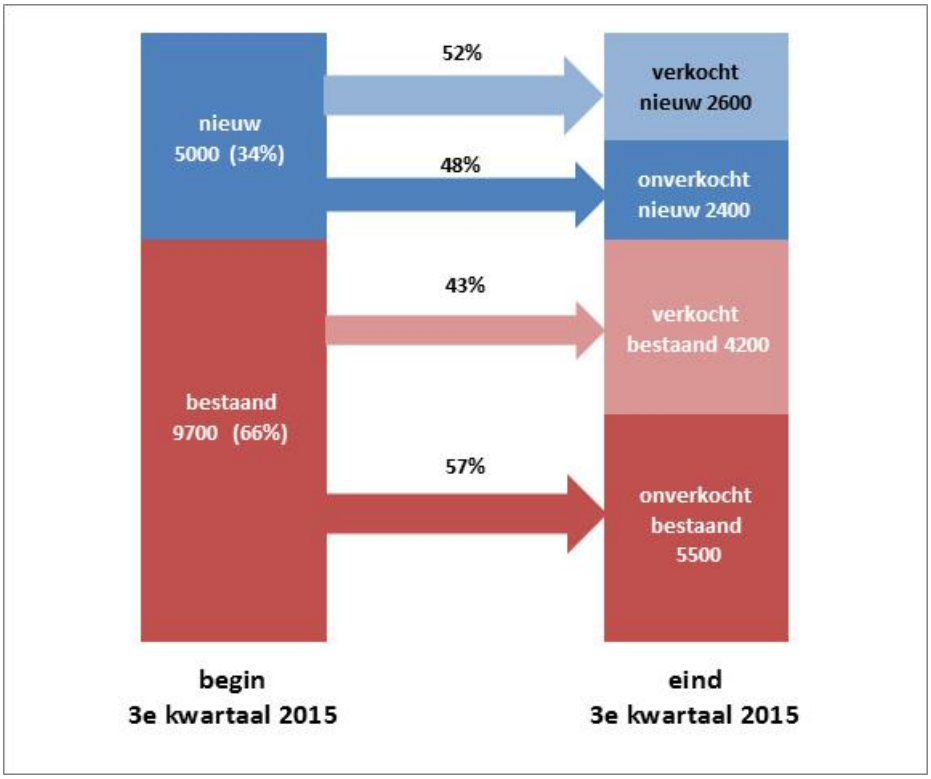


Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt laat eveneens zien dat het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen tussen het eind 2012 en eind 2014, wordt gevolgd door wisselende omstandigheden (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de krapte-indicator vanaf eind 2012 een daling in tot een waarde van 3,5 in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 4. Blijkbaar wijzigt de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbaar aanbod van nieuwe woningen, de ruimte op de markt van nieuwbouw koopwoningen, niet eenduidig van kwartaal op kwartaal in het laatste jaar. In het derde kwartaal van 2015 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde 4,1. Vanaf begin 2005 is deze waarde nog niet zo laag geweest: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit circa vier te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

De krapte-indicator voor de markt van nieuwbouw koopwoningen begint al kort voor het begin van de crises in 2008 te stijgen en ligt eind 2008 op een veel hoger niveau dan in de jaren ervoor. Dit wijst op een steeds meer ontspannen koopwoningmarkt.
Op de markt van nieuwbouw koopwoningen hebben diverse subsidieregelingen er toe bijgedragen dat de vraag naar woningen in 2009 en 2010 weer aantrok. Omdat de bouwers in deze periode al minder nieuwe projecten zijn gaan aanbieden, neemt de hoogte van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt weer af gedurende deze jaren; een minder ruime markt. Na 2010 zien we weer een tegengestelde beweging en neemt de krapte-indicator weer toe, maar minder snel dan op de markt van bestaande koopwoningen. Tegenover het afnemend aantal transacties vanaf dat moment staat namelijk ook een kleiner aanbod van nieuwe woningen. Eind 2012 is er een nieuw omslagpunt als gevolg van een toename van het aantal verkopen bij een minder snel groeiend aanbod.

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 3e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

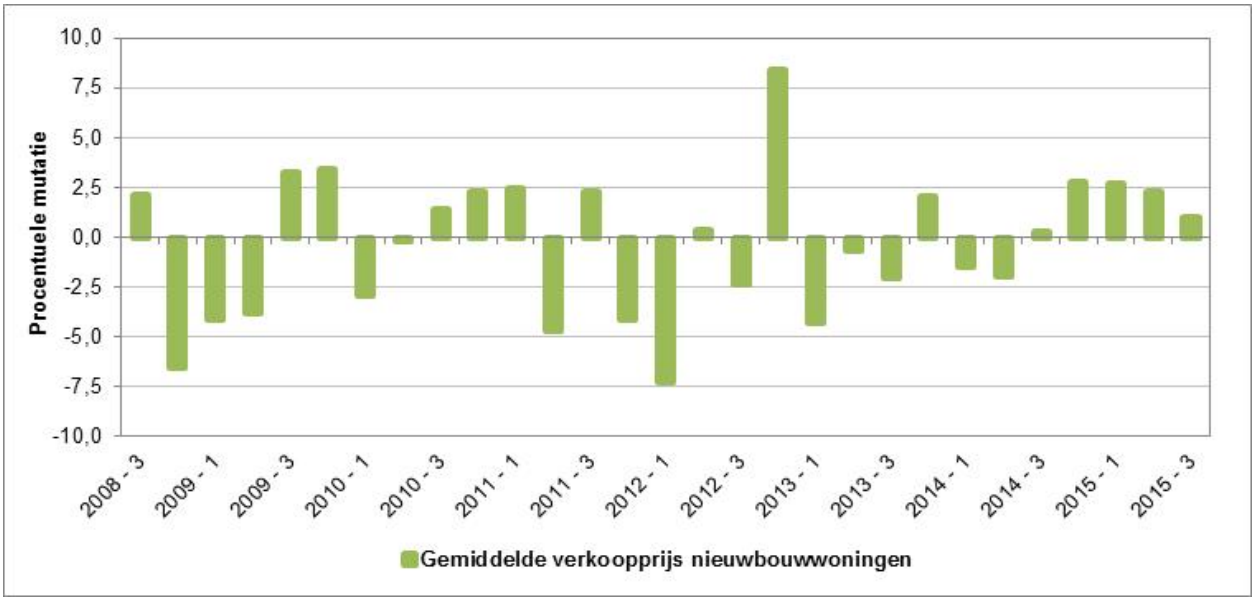
Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal van 2015 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (52% versus 43% verkochte woningen). Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het derde kwartaal 2015 zijn verkocht, bestaat 62% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Daarmee ligt dit aandeel weer wat hoger dan in de vier kwartalen van 2014. Er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit bestaande projecten verkocht. Dit kan ook een signaal zijn dat er weer wat minder nieuwe projecten zijn opgestart in de afgelopen kwartalen.

Alle woningen in een nieuwbouwproject worden in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuwbouwaanbod geregistreerd op het moment dat de eerste woning uit het desbetreffende project is verkocht. Hierdoor ontstaat er dus een geringe vertraging tussen het moment van feitelijk aanbieden van het project en de registratie van het nieuwbouwaanbod.

Verkoopprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterke volatiliteit, dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen. Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk sterk wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, waarvoor niet wordt gecorrigeerd (zoals wel gebeurt bij de mediane prijs en de PBK voor bestaande woningen). Maar ook op de nieuwbouwmarkt stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2015 voor de vijfde opeenvolgende keer (+1,0%). Dit stijgingspercentage is wel lager dan in de voorgaande kwartalen, maar ten opzichte van het prijsniveau in het derde kwartaal van 2014 komt de gemiddelde prijs ongeveer 9% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 264.700 nog wel zo'n 13% onder het niveau van medio 2008.

Figuur 5.4 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015

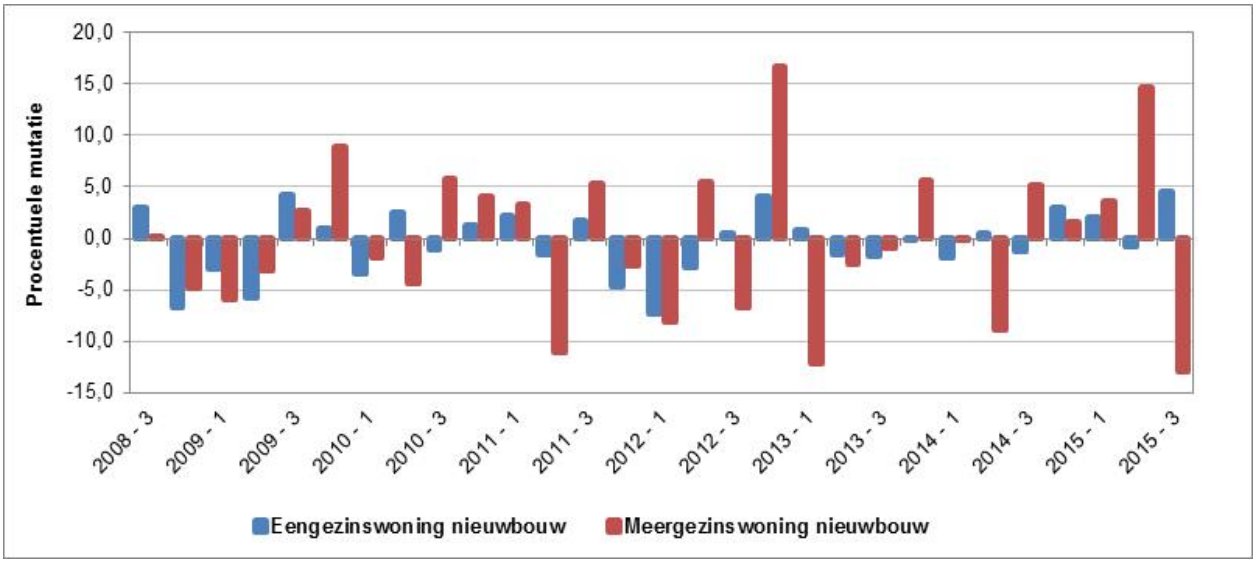


Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al eerder gaan dalen dan het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijscorrecties in dit marktsegment. Omdat in Nederland de nieuwbouwwoningen voornamelijk aan de duurdere bovenkant van de koopwoningmarkt worden toegevoegd (een eenkoppige scheve verdeling van de transacties naar prijsniveau), reageert de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ook snel en vrij heftig op deze vraaguitval (zie figuur 5.4). Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen medio 2015 circa 14% onder het prijsniveau van 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt kent meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015



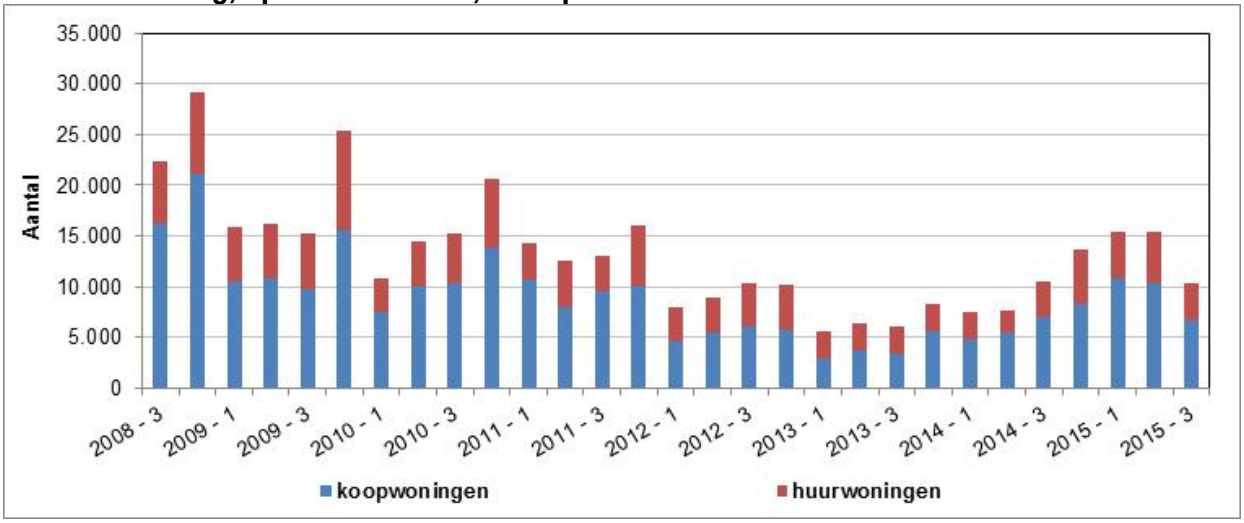
Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat de plotselinge forse stijging van de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen (+15%) in het vorige kwartaal, in het derde kwartaal van 2015 weer wordt opgevolgd door een bijna even sterke prijsdaling (-13%). Dit marktsegment wordt, zoals bekend, gekenmerkt door een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. Het vermoeden bestaat dan ook, dat er in de laatste twee kwartalen sprake is geweest van een bijzonder pakket aan verkochte appartementen. Bij de eengezinswoningen wordt de geringe daling (-0,8%) in het tweede kwartaal van 2015, weer opgevolgd door een stijging in het derde kwartaal (+4,5%). In beide woningmarktsegmenten blijft de gemiddelde verkoopprijs nog duidelijk achter op het niveau bij het begin van de crisis (medio 2008). Het herstel van met name de markt voor nieuwbouw koopappartementen laat zich minder goed aflezen uit de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in dit marktsegment.

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie begint met het aanvragen van een bouwvergunning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, liet jaren lang een sterk dalende trend zien, maar heeft medio 2013 het dieptepunt bereikt (zie figuur 5.6). In het tweede kwartaal van 2015 is voor het tweede opeenvolgende kwartaal voor meer dan 10.000 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. In het derde kwartaal van 2015 daalt het aantal, sterk tegen het seizoens-patroon in (per kwartaal oplopend aantal vergunde nieuwbouwwoningen in een jaar), weer naar 6.650 bouwvergunningen; een daling van 35% ten opzichte van het vorige kwartaal en van 6% in vergelijking met het derde kwartaal van 2014. Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning (ruim 3.750) blijkt in het derde kwartaal van 2015 eveneens duidelijk lager uit te komen dan in het kwartaal ervoor (-26%), wat nog wel 9% meer is dan in hetzelfde kwartaal van 2014. Het aantal te bouwen woningen met een bouwvergunning blijft in absolute zin nog ver verwijderd van het niveau in het vierde kwartaal van 2008. Het herstel van de nieuwbouwmarkt gaat dus vooralsnog met horten en stoten.

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

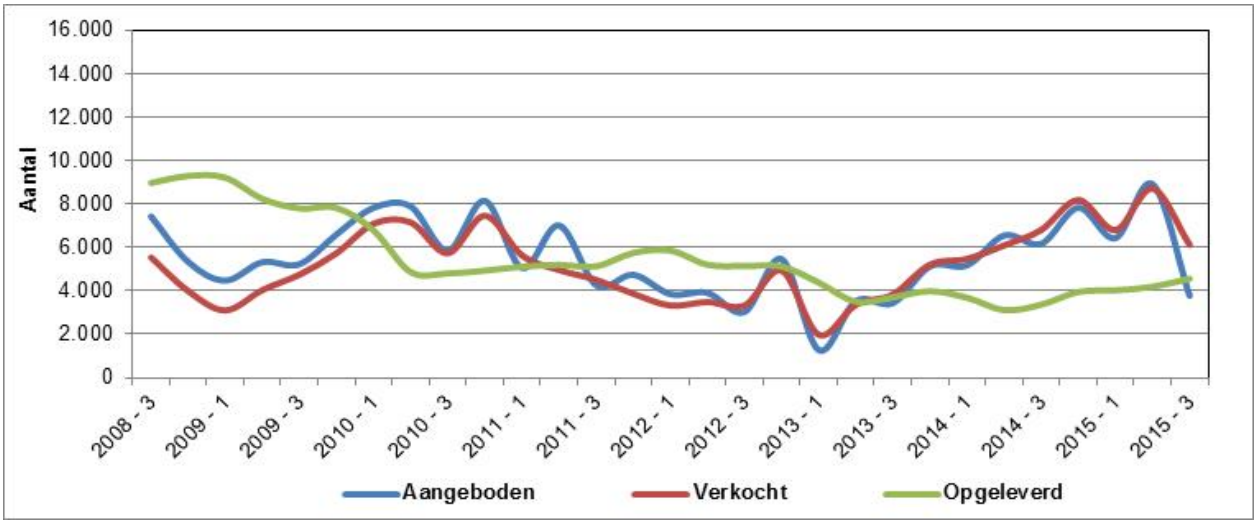
Minder bouwvergunningen in met name 2012 en 2013 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat (vooral onder minder gunstige woningmarktomstandigheden) niet alle verleende vergunningen meteen leiden tot het in productie nemen van de geplande projecten. Daar gaat eerst het proces van het aanbieden en verkopen van de geplande nieuwbouwwoningen aan vooraf. Dat proces duurt onder de huidige omstandigheden veelal nog langer dan in de periode voor 2008, mede door herontwikkeling van nieuwbouwplannen bij tegenvallende verkoopresultaten.
De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen vanaf begin 2014 zal de komende maanden zichtbaar worden in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven.

Het opmerkelijke karakter van het derde kwartaal van 2015 is ook terug te zien in het aantal aangeboden en verkochte woningen in dat kwartaal (zie figuur 5.7). Met name het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen (3.770 woningen) valt fors terug (-58%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015. In iets mindere mate geldt dit ook voor de ruim 6.100 verkochte nieuwbouw koopwoningen (-30%) in het derde kwartaal van 2015. In het eerste kwartaal van 2015 is ook een plotselinge, kortstondige dip in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen waar te nemen; het is nog niet duidelijk of er ook in het derde kwartaal sprake zal zijn van een kortstondige terugval. Wel zijn er in dit laatste kwartaal meer nieuwe koopwoningen verkocht dan dat er werden aangeboden; er worden dus meer woningen uit de ‘pijplijn van bestaande projecten’ verkocht. Het herstel van de markt van nieuwe koopwoningen lijkt even een pas op de plaats te maken.

5. NIEUWBOUWMARKT

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sowieso sterk per kwartaal; in figuur 5.7 is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat in de laatste vijf kwartalen een voorzichtig stijgende tendens zien. Met ruim 4.500 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het derde kwartaal van 2015 nog ver verwijderd van de ervaringen voor 2010. Het herstel van de nieuwbouwmarkt blijft daarmee achterop bij dat van de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

6 Toekomst

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het vierde kwartaal van 2015 behoorlijk gestegen (+34%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze stijging past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar lag ook in de lijn der verwachting gezien het opvallend gering aantal aanvragen in dit derde kwartaal van 2015. Gegeven het normale seizoenpatroon en het hoge niveau van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het eerste kwartaal van 2016 in geringe mate zal dalen. Daarbij zal het niveau van het eerste kwartaal in 2015 zeker benaderd of overtroffen worden, zodat we op ruim 50.000 hypotheken zullen uitkomen (zie figuur 6.1).

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het vierde kwartaal van 2015, is hoger dan in het derde kwartaal. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren springt dit vierde kwartaal van 2015 (ruim 40.100 verkochte woningen) er gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het eerste kwartaal minder verkochte woningen dan in het vierde kwartaal van het vorige jaar. Naar verwachting zal het aantal verkopen van bestaande woningen in het eerste kwartaal van 2016 dan ook iets terugvallen naar circa 35.000 NVM-verkopen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in de tweede helft van 2015, versterkt de verwachting van een goed eerste kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van 35.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties is daarbij een zeer reele verwachting (zie figuur 6.2).

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De grote piek in het aantal transacties in het tweede kwartaal en de sterke dip in het derde kwartaal van 2015 zijn dan ook atypisch, gezien de stabilisatie van het vertrouwen in de eerste helft van 2015. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 maakt een herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2015 en het eerste kwartaal van 2016 zeer aannemelijk. Daarbij lijkt een aantal van zo'n 8.000 verkochte nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis weer haalbaar in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 6.3).

Een belangrijke vraag is natuurlijk wat het recente verleden vertelt over de te verwachten ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst. Daarom zoomen we op deze plaats in op de mogelijke ontwikkeling op de korte termijn van enkele factoren die in de vorige hoofdstukken aan de orde zijn geweest.

Economie

Volgens de ramingen in de Decemberraming 2015 van het CPB zal er in het komend jaar een redelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld meer groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2016 naar verwachting wel iets oplopen. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid licht gaan dalen, maar blijft op een historisch gezien tamelijk hoog niveau. Ondanks het aantrekken van de economie is de verwachting, dat de kapitaalmarktrente in 2016 historisch laag zal blijven en slechts licht op gaat lopen (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2014-2016

	2014	2015	2016
Economische groei	1,00	2,00	2,10
Inflatie	0,30	0,30	0,90
Werkloosheidspercentage	7,40	6,90	6,70
Kapitaalmarktrente	1,50	0,70	0,80
Loonontwikkeling	1,00	1,20	1,60

Klik hier voor een toelichting
Bron: CPB 2016

In de periode 2008-2013 is door de daling van de koopprijzen de betaalbaarheid van de koopwoningen verbeterd. Door de recente koopprijsstijgingen neemt deze betaalbaarheid weer iets af, waar echter wel een bescheiden stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2016 de LTV norm weer naar maximaal 102% is aangescherpt, de per 1 juli 2015 versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten blijft gelden en de mogelijkheden tot het verkrijgen van een Starterslening zijn beperkt, kan de betaalbaarheid van koopwoningen het komend jaar met name voor potentiële starters wat meer onder druk komen te staan. de nieuwe normen voor de tweeverdieners kunnen noemen. Daar staat evenwel tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners de komende jaren juist weer wat verruimd worden, zodat het verschil tussen de één- en tweeverdieners iets kleiner wordt.

Ondanks de licht groeiende inkomens en een lage hypotheekrente, zal door de aanscherping van de financieringsnormen de maximale leencapaciteit gemiddeld dus iets afnemen. Dit geldt vooral voor de lagere tot middelhoge inkomensgroepen. In combinatie met een verdere stijging van de koopprijzen, zal een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) een belangrijke voorwaarde zijn voor een verdere toename van het aantal transacties op die markt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt al sinds eind 2012 toe en vanaf eind 2013 is ook het vertrouwen in de economie aan een opmars bezig. Na een kortstondige stagnatie in de eerste helft van 2015, neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf de zomer weer verder toe. De ‘wil’ om te kopen is al wel sterker, maar het ‘kunnen’ komt voor een deel van de woonconsumenten wel steeds meer onder druk te staan.

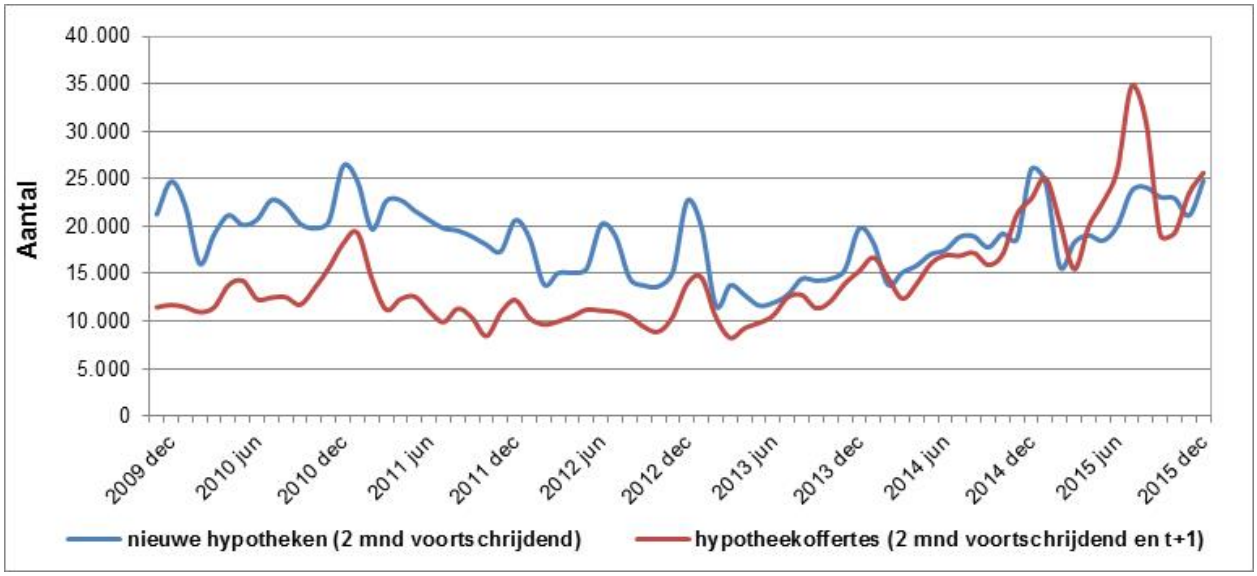
Voor een deel van de potentiele doorstromers geldt bijvoorbeeld nog steeds dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Dit geldt met name voor eigenaarbewoners die na 2003 de woning hebben gekocht. Het vergt een verdere koopprijsstijging gedurende enkele jaren, voordat dit probleem vanzelf opgelost zou zijn. Voor potentiele starters schept een koopprijsstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een

woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook weer de betaalbaarheid van de koopwoning. Zeker nu een ondersteuning in de vorm van Starterslening en schenkingen deels zijn weggevallen. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens) verhoogt.
Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen maken een koopwoning voor steeds meer huurders een financieel aantrekkelijk alternatief.

Hypothekenmarkt

Het aantal aanvragen voor hypotheken (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheken (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheken bij aankoop van een woning, tweede hypotheken op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheken. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheken (c.q. hypotheekaanvragen) per kwartaal groter kan zijn dan het aantal transacties in de Kadaster registratie (c.q. verkopen in de NVM registratie) in het volgende kwartaal.
Het aantal aanvragen voor hypotheken is in het vierde kwartaal van 2015 zeer sterk toegenomen (+34%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt in veel mindere mate voor het aantal verkopen (+13%). De sterke stijging van het aantal hypotheekaanvragen volgt op de omvangrijke daling in het derde kwartaal (als gevolg van een onverwachte piek in het aantal aanvragen in het tweede kwartaal van 2015). Indien we corrigeren voor deze fluctuaties in de voorgaande kwartalen, past de stijging van het aantal aanvragen en van het aantal verkopen in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren springt dit vierde kwartaal van 2015 er eveneens gunstig uit. Dit bevestigt een verdergaand herstel van de koopwoningmarkt.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheken en het aantal nieuw afgesloten hypotheken, op maandbasis, in de periode november 2009– december 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheken loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheken. In de periode januari 2010 – december 2014 blijkt dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheken. In het kalenderjaar 2015 is dit verband minder duidelijk door de sterk op en neergaande beweging van het aantal hypotheekaanvragen. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat na de onverwachte dip in het derde kwartaal van 2015, er in de maanden oktober tot en met december een duidelijke toename is van het aantal aanvragen en nieuwe hypotheken. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheken stijgt eveneens in deze maanden. Gegeven het normale seizoenpa-

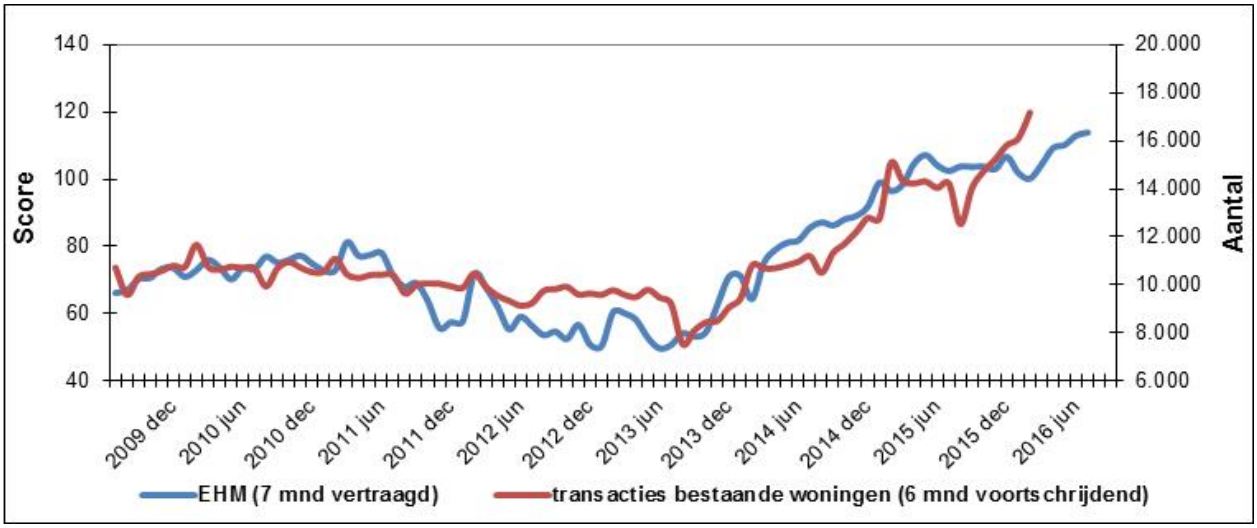
troon en de toename van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het eerste kwartaal van 2016 beperkt zal dalen. Daarbij zal het niveau van het eerste kwartaal in 2015 benaderd kunnen worden, zodat we in de buurt van de 50.000 hypotheken zullen uitkomen.

Transacties bestaande koopwoningen

Ondanks het in de voorgaande hoofdstukken vastgestelde verdere herstel van de koopwoningmarkt, is vanwege het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt een daling van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden te verwachten; parallel aan de hiervoor uitgesproken verwachte ontwikkeling van de nieuw afgesloten hypotheken. Normaal gesproken registreert de NVM in het eerste kwartaal minder verkochte woningen dan in het vierde kwartaal van het voorgaande jaar. Het hoge aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2015 schept de verwachting, dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden in geringe mate zal dalen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015. Daarbij kan dit aantal uitkomen op ruim 30.000 verkochte woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenspatroon in het eerste kwartaal van 2016 ook lager uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2015. Hier liggen circa 35.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypothekenmarkt en het oplopend aantal verkochte woningen. In het daarop volgende kwartaal volgt dan volgens het normale seizoenspatroon een zekere stijging.

De verwachte toename van het aantal transacties van bestaande woningen wordt ook onderbouwd door de informatie in figuur 6.2, waarin de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn weergegeven. Zoals eerder gemeld, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) wel een belangrijke voorwaarde voor een verder herstel van de koopwoningmarkt. Naast de algemene economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen, is dit vertrouwen een belangrijke factor bij de keuze om al dan niet tot het kopen van een woning over te gaan.
De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties op de bestaande woningmarkt hebben een hoge correlatie (rond de 0,87). De vertragingsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het

Figuur 6.2 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode juli 2009 – juli 2016



Klik hier voor een toelichting

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijkt in 2012 historisch laag te zijn geweest, maar is vanaf eind 2012 sterk toegenomen tot boven de neutrale waarde '100' vanaf september 2014. Na een zekere stabilisatie in de eerste zeven maanden van 2015 zit het vertrouwen in de laatste vijf maanden weer duidelijk in de lift.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een (tijdelijke) stabilisatie van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Maar als gevolg van het seizoenspatroon wordt toch een zekere daling voor de komende drie maanden voorspeld. Zoals gezegd, zijn er zo'n 35.000 transacties te verwachten in het eerste kwartaal van 2016.

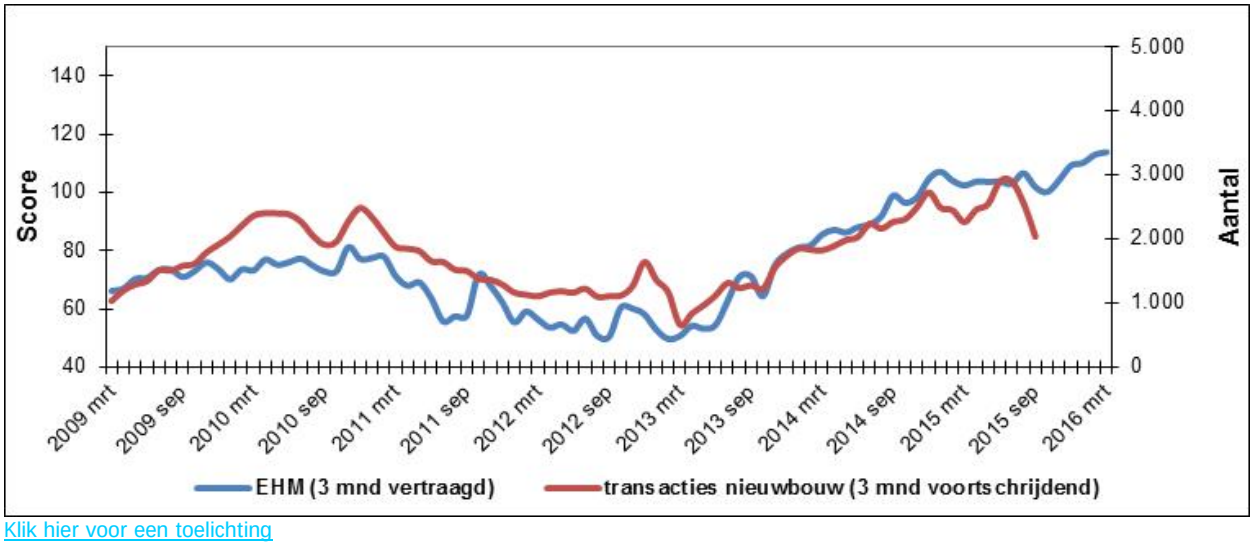
Verkopen nieuwbouw koopwoningen

Dezelfde analyse is uitgevoerd voor de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen wordt voor een belangrijk deel door dezelfde factoren bepaald: economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen, het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen en het vertrouwen bij woonconsumenten.

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 6.3) hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie (rond de 0,85). De vertragingsperiode is hierbij korter dan op de markt van bestaande woningen, omdat als registratiemoment de datum van verkoop van de (nog te bouwen) nieuwe woning wordt gehanteerd en niet het daadwerkelijk beschikbaar komen van de woning.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, ligt een verdere toename van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen op termijn eveneens in de lijn der verwachting. In de laatste maanden van 2015 zal de zeer plotselinge en sterke daling van het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal voorzichtig omgevormd kunnen worden in een stijging. In het vierde kwartaal van 2015 zullen er naar verwachting rond de 7.500 tot 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode maart 2009 – maart 2016



Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

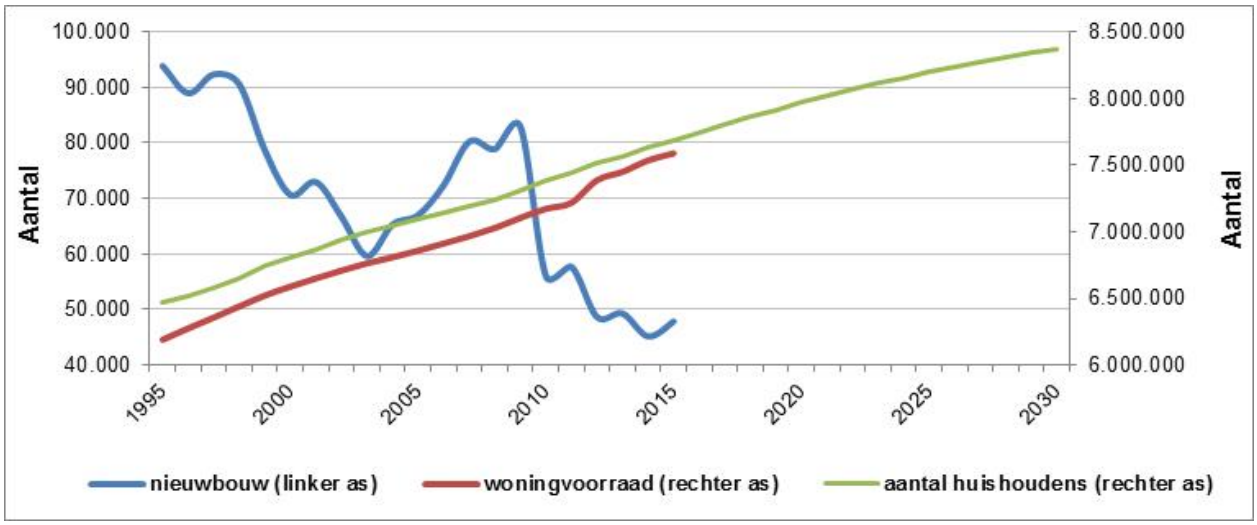
Bijlage A Demografie en economie

Demografie

In 2014 is de totale bevolking opgelopen tot 16,8 miljoen. Sinds 1970 zijn er gemiddeld per jaar 90.000 inwoners bijgekomen in Nederland. De jaarlijkse groei neemt sinds de eeuwwisseling wel af en naar verwachting zal de totale bevolking vanaf 2040 kleiner worden. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2014 is dit aantal met ruim 1 miljoen opgelopen tot bijna 7,6 miljoen huishoudens. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de afgelopen jaren leidt tot het uitstellen van gewenste huishoudenvorming (minder startende huishoudens en minder echtscheidingen), waardoor ondanks de autonome demografische ontwikkelingen er toch minder woningvraag is uitgeoefend. Bijgevolg is er een grotere latente vraag naar (koop)woningen ontstaan, die bij het huidige, meer gunstige economisch klimaat extra geëffectueerd zal gaan worden.

Figuur B.1 Aantal huishoudens, omvang woningvoorraad en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2015 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

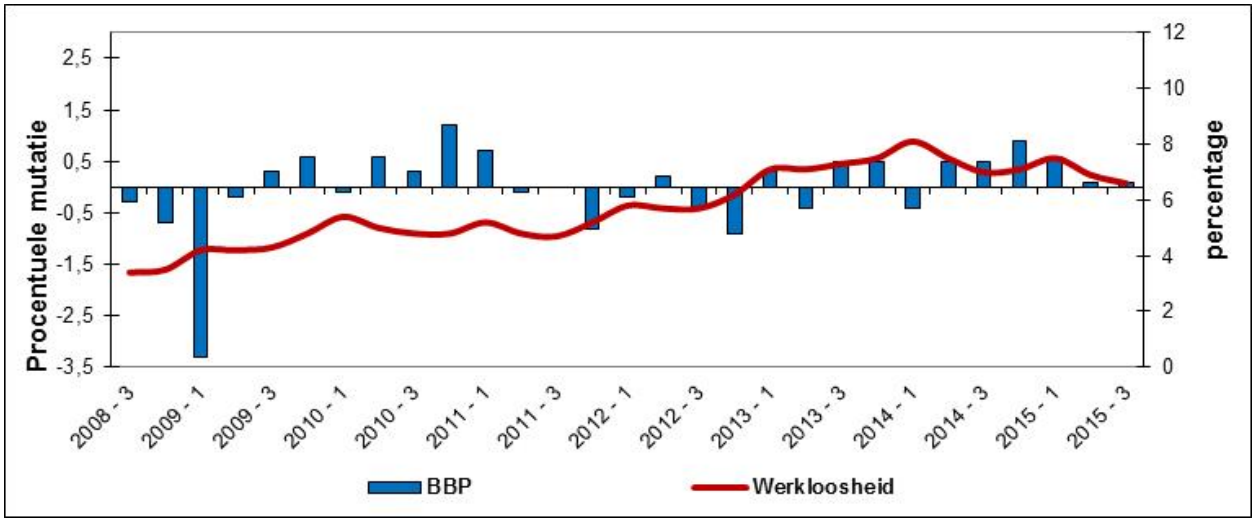
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren echter ongewijzigd groot.

Economisch klimaat

De gevolgen van de mondiale financiële crisis zijn duidelijk te herkennen in de omslag van de economische omstandigheden in de tweede helft van 2008, wanneer een periode van een dalende productie en groeiende werkloosheid aanbreekt. Mede als gevolg van crisis- en stimuleringsmaatregelen van de overheid herstelt de economie zich kortstondig in 2010, maar vanaf de tweede helft van 2011 ontwikkelt zich de 'dubbele dip' in de economie; zij het wat minder heftig (zie tabel B.2). Vanaf begin 2013 herstelt de economie, gemeten met het BBP, zich enigszins en vanaf het tweede kwartaal van 2014 zijn alleen nog (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedu-

rende het jaar 2014. In het eerste kwartaal van 2015 komt deze lager uit dan in het eerste kwartaal van 2014 en in het tweede kwartaal van 2015 daalt de werkloosheid weer verder. Het economisch klimaat blijft dus voorzichtig positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 - 3e kwartaal 2015

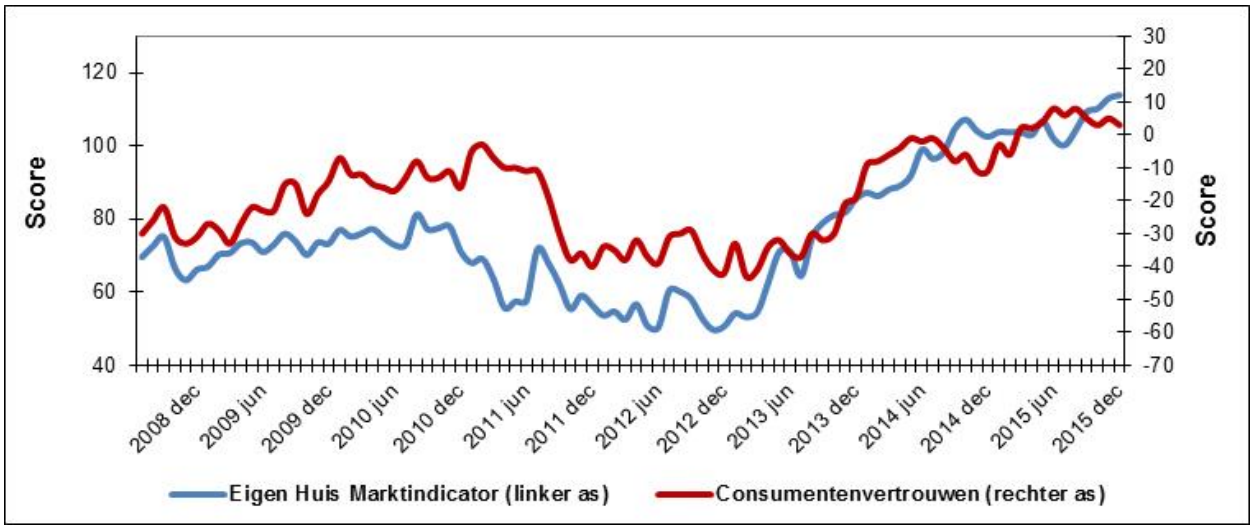


Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

De geringe maar aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishouden en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit draagt bij aan een groeiende potentiele vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De meer recente koopprijsstijgingen zullen daarbij psychologisch positief doorwerken, want ‘straks wordt het te koop staand aanbod kleiner en de prijzen hoger’. Het ‘willen kopen’ komt minder centraal te staan en het ‘kunnen kopen’ zal meer bepalend worden voor de verdere ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de jaren 2013 en 2014. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens, die bovendien minder sterk is. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde) en stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015. Vanaf het derde kwartaal neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vervolgens weer toe. Het algemene consumentenvertrouwen nadert ook de neutrale waarde aan het einde van het tweede kwartaal 2014, zakt in de zomermaanden weer tijdelijk terug, maar neemt in de eerste helft van 2015 verder toe. De afgelopen zes maanden stabiliseert het vertrouwen in de economie weer.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode juli 2008 - december 2015



Klik hier voor een toelichting

Bron: CBS, Statline, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
www.otb.bk.tudelft.nl