



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2016
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Februari 2017

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit 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

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (3^e kwartaal 2016) (CBS)</p> <p>De economische groei is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is voor de derde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen (VEH)</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vijftiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de veertiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de achttiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheken (HDN)</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen (NVM)</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de veertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijzontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de twaalfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de elfde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2016) (MNW)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



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")

Aanbod van nieuwbouw en van bestaande woningen blijft belangrijkste aandachtspunt op de koopwoningmarkt

De door het Kadaster geregistreeerde aantallen nieuwe hypotheekleningen (ruim 88.700) en transacties van koopwoningen (bijna 60.900) in het vierde kwartaal van 2016 betekenen een flinke stijging ten opzichte van het zelfde kwartaal een jaar geleden, maar een bescheiden toename in vergelijking met het vorige kwartaal. De groei op de markt van bestaande koopwoningen wordt wat getemperd, mede als gevolg van een dalend aanbod. De krapte-indicator van de NVM zit weer op het niveau van 2005. Het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt neemt in het vierde kwartaal van 2016 voor het eerst sinds anderhalf jaar iets lager dan in het vorige kwartaal. Naast een tijdelijke rentestijging is deze grote druk op de koopwoningmarkt hier debet aan.

De enorme vraagdruk draagt wel bij aan de aanhoudende stijging van de verkoopprijzen. De NVM meet in het laatste kwartaal van 2016 een stijging van 3%, waarmee de mediane koopprijs over heel 2016 met bijna 9% is opgelopen. Daarom is het des te opmerkelijk de nieuwbouwproductie van koopwoning blijft haperen. Het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen blijft de laatste zes kwartalen hangen op zo'n 8.000 à 8.500 woningen, zo blijkt uit de gegevens in de zestiende Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2016).

Betaalbaarheid en financierbaarheid

De koopprijsdaling in de periode eind 2008 – medio 2013 en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) van 5,5% in 2008 naar 2,4% in het vierde kwartaal van 2016, hebben de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland tot 2015 sterk verbeterd. De stijging van de hypotheekrente in de maand december lijkt overigens kortstondig van aard. Ondanks de in de afgelopen jaren doorgevoerde aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheeklening (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek), is hierdoor een voldoende basis gevormd om een toenemende vraag naar koopwoningen en een stijging van de koopprijs van koopwoningen mogelijk maken. De sterk oplopende koopprijzen in de laatste twee jaar hebben de betaalbaarheid van koopwoningen wel onder druk gezet; met name voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt.

De potentiële starters lopen eerder tegen financieringsproblemen aan; zeker gezien het feit dat in 2016 al minimaal twee derde van de bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld dient te worden gefinancierd. Dit kan op (de kortere) termijn het aantal transacties en de koopprijsstijging (verder) onder druk zetten, want zonder de instroom van starters op de koopwoningmarkt wordt ook de doorstroom van eigenaarsbewoners op deze markt lastiger.

Hypotheeklening voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen

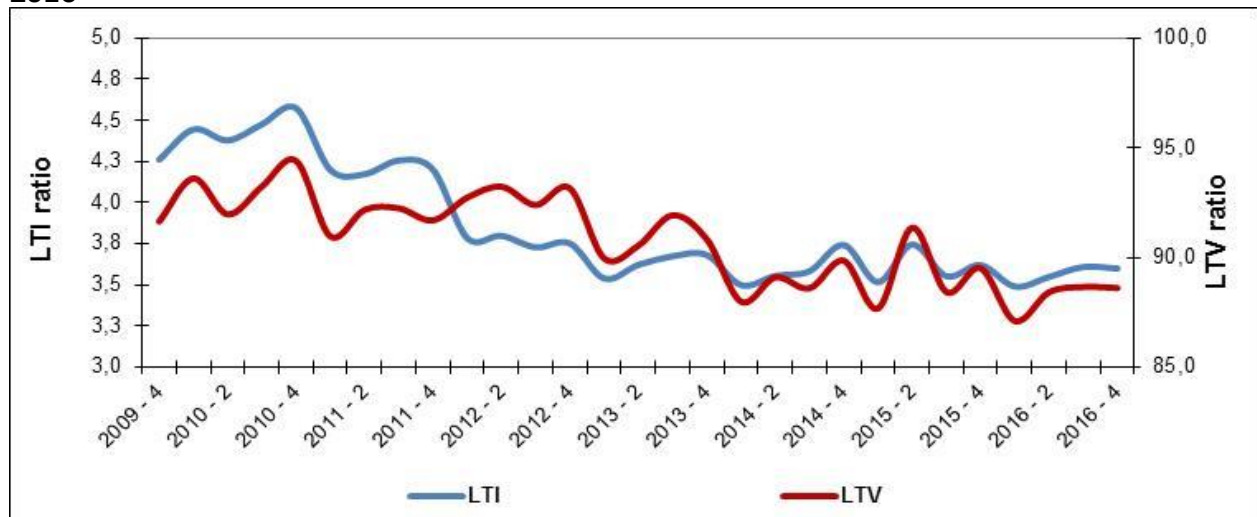
Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren (zie figuur 1). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) LTV ratio van maximaal 100%; de laatste drie jaar betreft het een kleine meerderheid. Ook de starters blijken de circa 4% eigen vermogen bij de financiering van de woning in te kunnen brengen.

In de afgelopen twee jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) eveneens enkele keren aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd, terwijl per 1 januari 2016 de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij

de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 (zie figuur 1). Voornamelijk blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt de leencapaciteit van huishoudens ruimte om koopprijsstijgingen mogelijk te maken.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, (op termijn) leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen.

Figuur 1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016

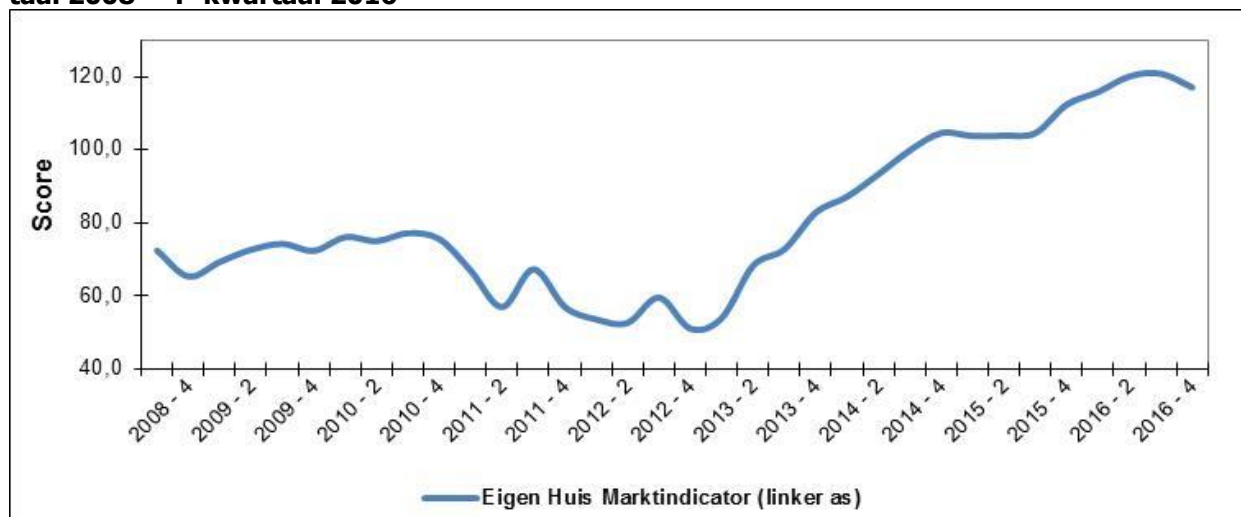


Bron: HDN, 2017

Vertrouwen in de koopwoningmarkt stabiliseert enigszins

Naast financiële mogelijkheden is het vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Dit vertrouwen blijkt onder woonconsumenten inmiddels tot ongekende hoogte te zijn gestegen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in het eerste kwartaal van 2013 naar 120 in het tweede kwartaal van 2016 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in een tijdsbestek van ruim drie jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief (zie figuur 2). In het vorige kwartaal is echter een stabilisatie van dit vertrouwen opgetreden, terwijl er in het vierde kwartaal van 2016 zelfs sprake is van een geringe daling; voor het eerst sinds anderhalf jaar. De daling van het vertrouwen eind 2016 blijkt voornamelijk het gevolg te zijn geweest van minder gunstige verwachtingen onder de woonconsumenten ten aanzien van de hypotheekrente; veroorzaakt door de beperkte stijging van de hypotheekrente in de maanden november en december. Daarnaast blijken de woonconsumenten iets minder gunstig te staan tegenover de algemene koopsituatie als gevolg van de toenemende druk op de koopwoningmarkt (lees: geringer woningaanbod). Nu de hypotheekrente in januari 2017 toch weer licht naar beneden is bijgesteld, verwachten we dat het vertrouwen voornamelijk niet verder zal wegzakken. Mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaat worden.

Figuur 2 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016

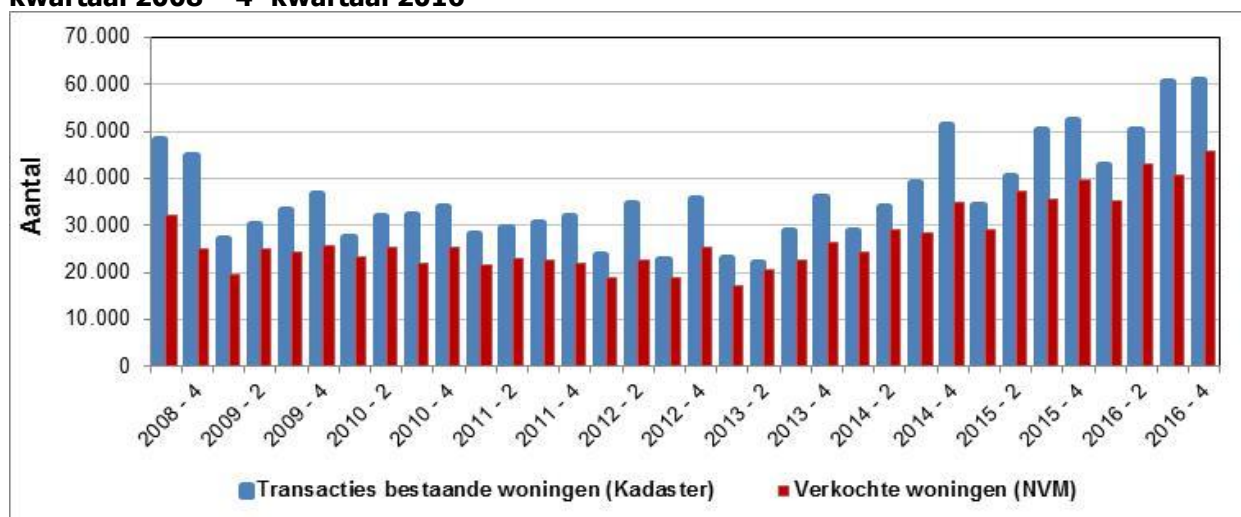


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

Druk op markt van bestaande koopwoningen blijft hoog

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2016 (bijna 45.800) ligt bijvoorbeeld ver boven het niveau van het vierde kwartaal van 2008. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 is er sprake van een stijging met 12% en in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen 13% hoger uit. Het jaartotaal over 2016 (circa 164.800 verkochte woningen) steekt dan ook duidelijk uit boven de jaarcijfers in de afgelopen 10 jaar. De grotere steden lopen voorop in het aantrekken van de koopwoningmarkt en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land.

Figuur 3 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het vierde kwartaal van 2016 inmiddels uit op de waarde van 6,1 (was '30' aan het begin van 2013). Iedere koper kon gemiddeld kiezen uit zes te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) fors afgenomen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht en in iets mindere mate in Flevoland is de koop-

woningmarkt minder ruim geworden. Met uitzondering van de provincie Groningen is de druk op de markt van bestaande koopwoningen al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008.

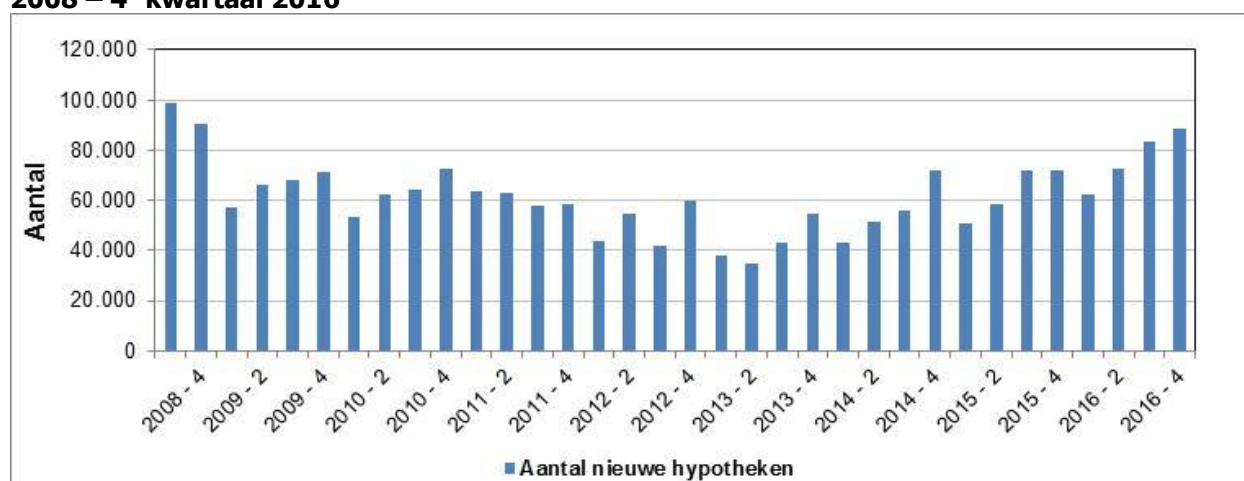
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 60.900) in het vierde kwartaal van 2016 betekent een stabilisatie ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 en een stijging ten opzichte van het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 (14%). Met een jaartotaal van bijna 215.000 geregistreerde transacties van woningen in 2016, wordt niet alleen de voorspelde overschrijding van de 200.000-grens gehaald, maar ook het record aantal transacties uit 2006 overtroffen. Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk lijkt hiermee een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. Zo is in de gemeente Amsterdam is het aantal transacties het afgelopen jaar licht gedaald.

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2016 is het aantal verkochte 2-onder-1 kapwoningen bovengemiddeld gegroeid (+15%) en het aantal verkochte appartementen juist minder dan gemiddeld (+9%).

Hypotheekmarkt draait weer op volle toeren

In het vierde kwartaal van 2016 stijgt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar ruim 112.100; een toename van 33% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt, maar de toename is wel erg groot. De geringe verhoging van de hypotheekrente in november en december van 2016 hebben geleid tot deze extra hypotheekaanvragen. Dit aantal blijft daarbij ook ruim boven het aantal aanvragen in het vierde kwartaal van 2015 (+33%). Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 100.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen.

Figuur 4 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

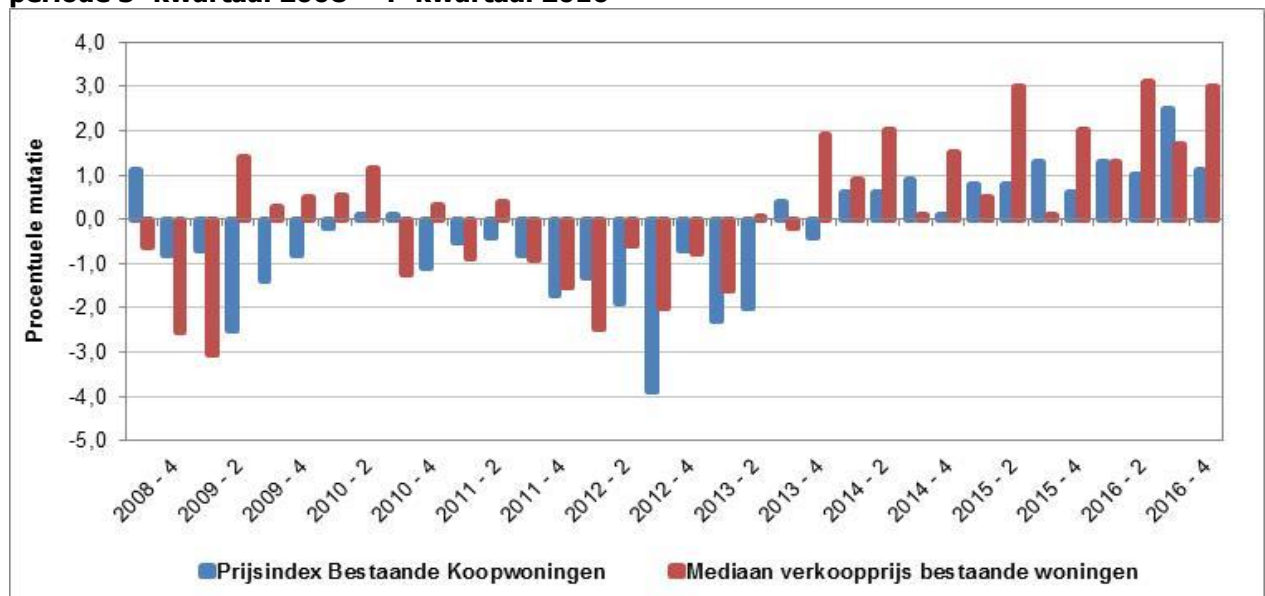
Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeklen, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De stijging in het vierde kwartaal van 2016 naar ruim 88.700 nieuw afgesloten hypotheeklen ligt dan ook in de lijn der verwachting. Dit betekent een stijging met 6% ten opzichte van het vorige kwartaal en in vergelijking met het vierde

kwartaal van 2015 zijn er zelfs 24% meer hypotheeklen verstrekt in het meest recente kwartaal. Met in totaal ruim 307.000 nieuwe hypotheeklen in 2016 wordt het niveau van 2008 al weer benaderd.

Grotere vraagdruk leidt tot verdere koopprijsstijging

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten leiden tot een stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt inderdaad al ruim drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het vierde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 3,0% hoger uit dan in het voorgaande kwartaal en 8,9% hoger dan in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 5).

Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK neemt voor het twaalfde opeenvolgende kwartaal toe, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe overigens wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het vierde kwartaal van 2016 neemt de PBK echter met 1,1% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 (zie figuur 4). Het niveau van de PBK ligt met 95,1 in het vierde kwartaal van 2016 nog wel onder het niveau van voor medio 2008.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de koopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het vierde kwartaal van 2016 ligt (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 95,1. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijs herstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 103,6 in het meest recente kwartaal. De noord-oostelijke provincies en ook Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de verkoopprijzen.

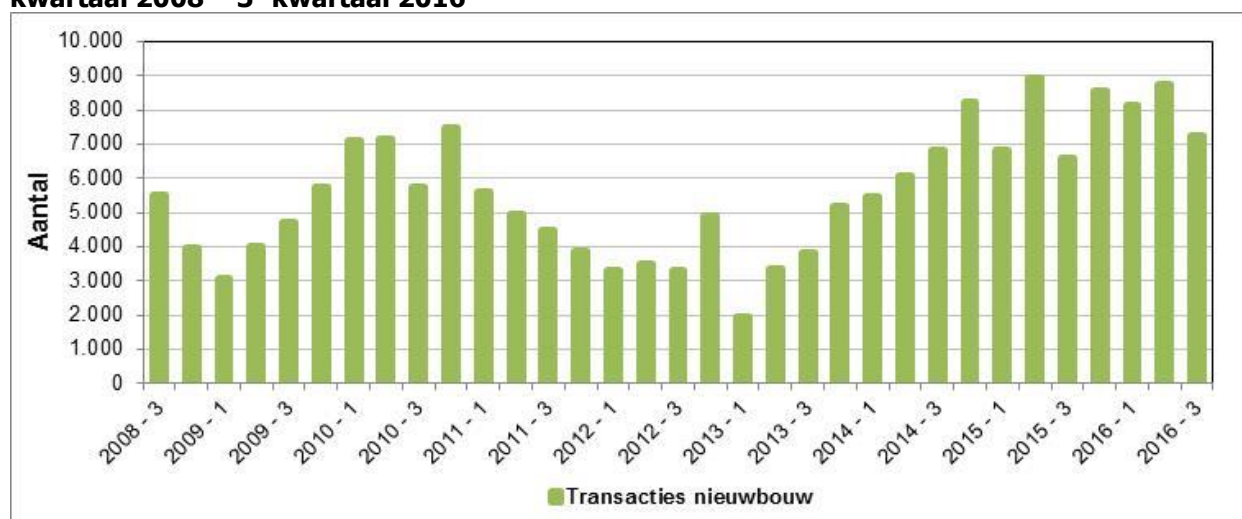
Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het vierde kwartaal van 2016, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 1,6% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,0% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal nog duidelijker: +8,6% en +5,7% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

Nieuwbouw koopwoningen blijft achter bij fors herstel markt van bestaande koopwoningen

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het derde kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 7.200 woningen verkocht, ofwel een daling van 17,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een stijging met 9,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er echter een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwboukoopwoningen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 6). Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen in de eerste drie kwartalen van jaar 2016 staan (nog) niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde. In het derde kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zakt de score naar 2,9: een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen.

Figuur 6 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling en een duidelijke stijging in het vorige kwartaal, daalt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het derde kwartaal van 2016 toch weer (-3,2%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar is toch ook wel een signaal dat het herstel van de nieuwbouwmarkt vooralsnog niet echt doorzet. De gemiddelde prijs van

verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met circa € 270.900 in het derde kwartaal 2016 weer 3,2% lager dan in het vorige kwartaal en nog steeds 7,7% onder het niveau van medio 2008.

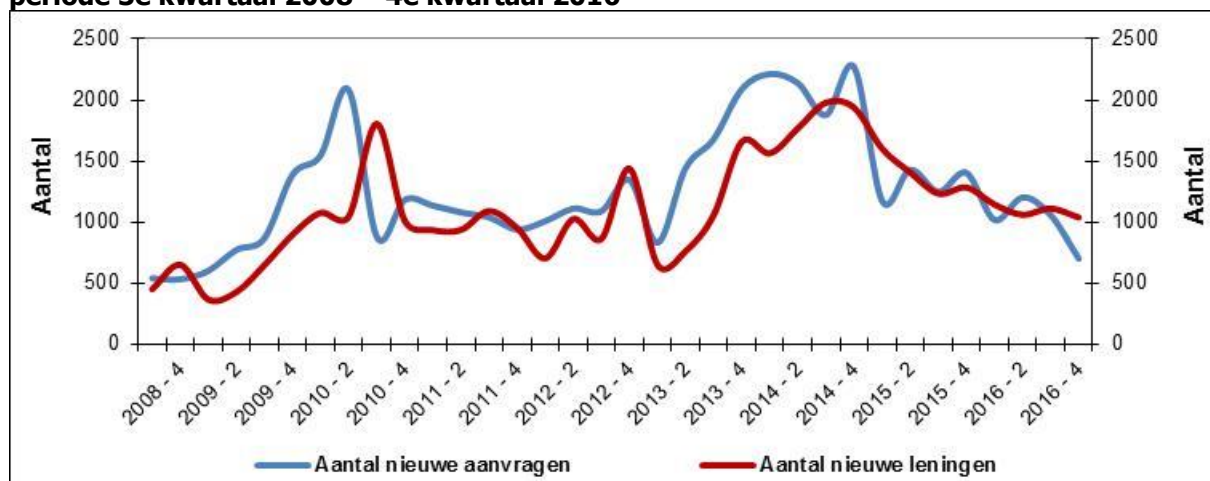
De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift, maar kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte, min of meer dalende trend. In het derde kwartaal van 2016 komt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op ruim 8.900. Dit betekent weliswaar een stijging van 8% ten opzichte van het vorige kwartaal en 34% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015, maar dit aantal ligt nog wel circa 45% onder het niveau van voor de crisis

Gezien de stagnatie in het aantal verleende bouwvergunningen zal de stabiliserende tot dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen uit het afgelopen jaar, in de komende kwartalen naar verwachting niet echt omgebogen worden. In het derde kwartaal van 2016 zien we het aantal opgeleverde koopwoningen al stagneren rond de 6.400 woningen. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten

Aandeel nieuwe hypotheek met NHG garanties stabiliseert; aantal Startersleningen neemt verder af

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 hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheek teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 41% (vierde kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af vanaf het derde kwartaal van 2015 tot 20% in het derde kwartaal van 2016. De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,30 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2016.

Figuur 7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; WEW, 2017

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk fors afgenomen, als 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 (zie figuur 7). In het vierde kwartaal van 2016 zijn er maar

700 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 33% ten opzichte van het vorige kwartaal en -50% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Een verminderde toetreding van starters tot de koopwoningmarkt lijkt hier aan ten grondslag te liggen. Volgens de SVn is er nog voldoende ruimte in de gemeentelijke fondsen van deelnemende gemeenten om Startersleningen te verstrekken. Desondanks is ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen afgenomen fors gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis eind 2014 naar circa 1.040 leningen in het vierde kwartaal in 2016.

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 107.300 kredietnemers in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd). Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het derde kwartaal van 2016 zijn bijna 5.900 kredietnemers hiertoe in staat gebleken.

Dat de economie en de woningmarkt voor een belangrijk deel zijn hersteld, vertaalt zich de laatste kwartalen ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het vierde kwartaal van 2016 (circa 580 executieverkopen) is het aantal executieverkopen wel weer iets hoger dan in het kwartaal ervoor.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 in het eerste kwartaal naar ongeveer 800 verliesdeclaraties in het vierde kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheekleningen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties.

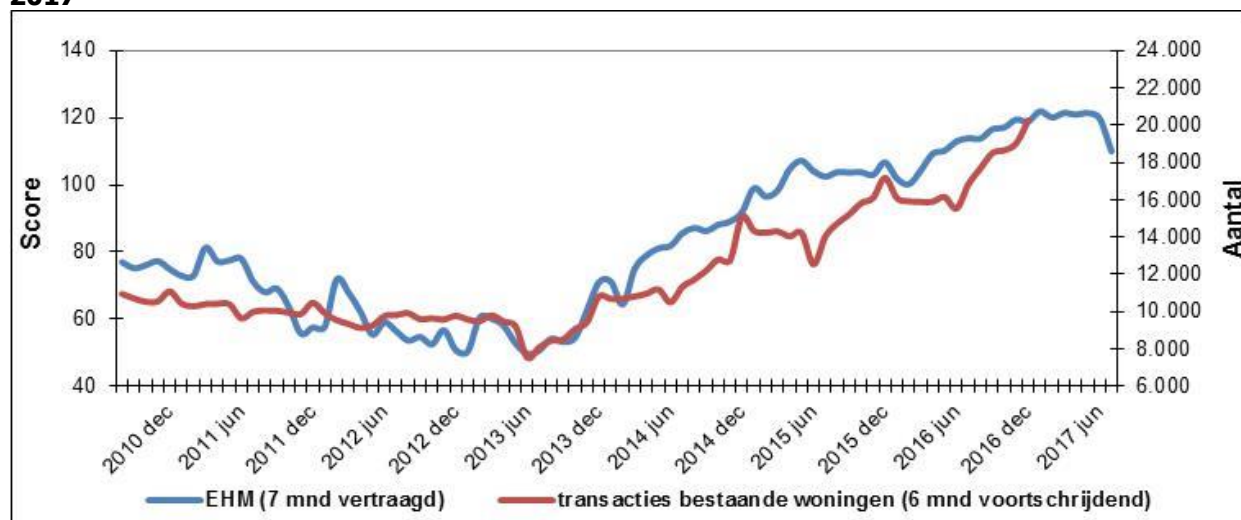
Toekomst

De gebruikelijke daling in de eerste en achtste maand van het jaar daar gelaten, stijgt het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2016 gestaag tot een recordhoogte in de maand december. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheekleningen volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheekleningen in het eerste kwartaal van 2017 zal dalen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Door de enorme stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand december van 2016, zal deze daling echter beperkt blijven tot naar verwachting circa 75.000 nieuw afgesloten hypotheekleningen.

Gezien het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden zal dalen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2016, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2017 daarbij alsnog uitkomen op circa 40.000 woningen.

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 (zie figuur 8). De stabilisatie van de relatief hoge score op de Marktindicator in de laatste twee kwartalen en de verwachting dat het vertrouwen niet verder zal wegzakken, versterken de verwachting van een relatief goed eerste kwartaal in 2017 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 50.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel.

Figuur 8 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2010 – juli 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmakkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en de stabilisatie van het vertrouwen gedurende 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2016 mogelijk. Door de dalende trend in het aanbod van woningen op de nieuwbouwmakkt kunnen de mogelijkheden voor potentiële kopers de komende tijd echter onder druk komen te staan. De verwachting is dan ook dat er in het vierde kwartaal van 2016 rond de 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat kooprijksstijging in het vervolg van 2016 en in 2017 zal aanhouden. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is iets te optimistisch, omdat de impact van het aanscherpen van de maximale LTV en LTI in de afgelopen jaren nog onvoldoende in het model doorwerken. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis is echter een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden.

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmakkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014, is een toename van het aantal verleende vergunningen in het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee verder omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk 5 al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen.

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