



Monitor koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2017
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Mei 2017

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

OTB – TU Delft
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Hypotheek Data Netwerk
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten















Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2017 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	
		<p>Economie (4^e kwartaal 2016) (CBS)</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is voor de vierde 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 voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de vijftiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de negentiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheken (HDN)</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de zesde 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 lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de vijftiende 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 dertiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de twaalfde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (4e kwartaal 2016) (MNW)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de tweede opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")

Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")

Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")

Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Gebrek aan primair woningaanbod heeft remmende werking op koopwoningmarkt

De nieuwbouwproductie van koopwoning blijft nog steeds haperen. Het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen blijft al bijna twee jaar hangen op zo'n 8.000 à 8.500 woningen per kwartaal. Daarnaast is het aantal te koop staande koopwoningen in de bestaande voorraad de laatste twee kwartalen ook fors afgenomen, als gevolg van de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De door het Kadaster geregistreerde aantallen nieuwe hypotheek (ruim 82.600) en transacties van koopwoningen (bijna 56.000) in het eerste kwartaal van 2017 illustreren deze toegenomen dynamiek, want dit betekent een stijging van 30% ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2016. De krapte-indicator van de NVM zit weer op het niveau van 2005 wat wijst op een enorme vraagdruk. Als gevolg daarvan blijven de verkoopprijzen duidelijk stijgen. De NVM meet een procentuele mutatie van de mediane koopprijs met +1,1%, en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen neemt ten opzichte van het vorige kwartaal met 2% toe in het eerste kwartaal van 2017.

Het succes van de koopwoningmarkt blijkt echter ook een keerzijde te hebben. Door het gebrek aan aanbod en de aanhoudende prijsstijgingen, neemt het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt voor het tweede opeenvolgende kwartaal af in het eerste kwartaal van 2017. Het gebrek aan primair aanbod zet de doorstroming onder druk, waarmee ook het secundair aanbod voor potentiële starters uitblijft. Dit blijkt uit de gegevens in de zeventiende Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2017).

Betaalbaarheid en financierbaarheid

In de afgelopen jaren zijn er diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Doordat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het eerste kwartaal van 2017 fors is gedaald van 5,5% naar 2,4%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. Er bleek nog een voldoende financiële basis te zijn voor een toenemende vraag naar koopwoningen en een aanhoudende stijging van de koopprijzen. De sterk oplopende koopprijzen zetten de betaalbaarheid van koopwoningen wel onder druk in het laatste jaar; met name voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt.

De potentiële kopers moeten per 1 januari 2017 minimaal vijf zesde deel van de bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld financieren. Met name starters kunnen daardoor eerder tegen financieringsproblemen aanlopen, wat instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger maakt. En daarmee de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers kan gaan verminderen.

Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen

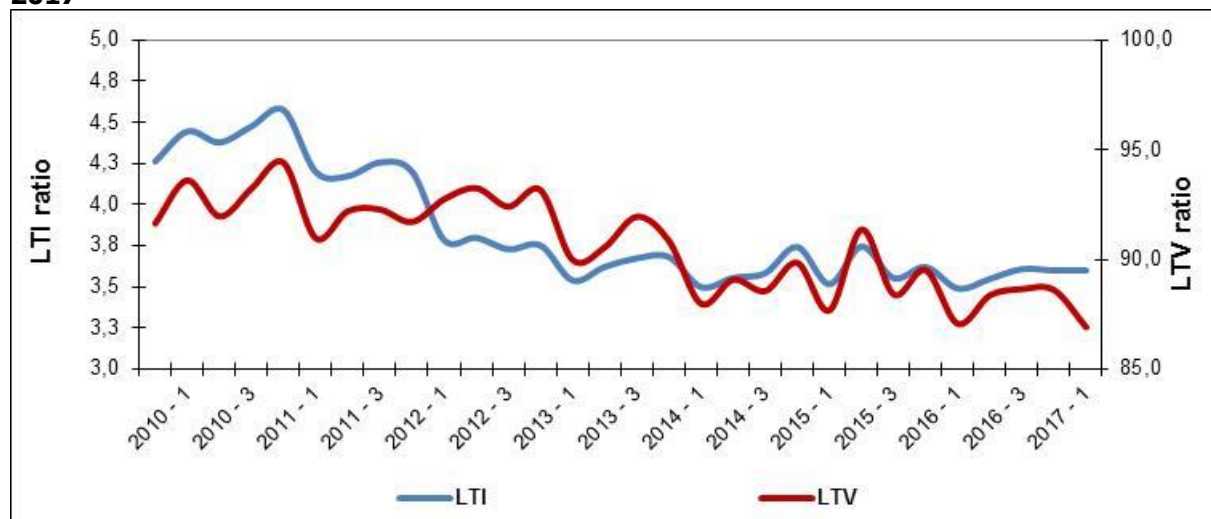
Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren (zie figuur 1). De laatste drie jaar heeft een kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%.

In de afgelopen 2,5 jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) eveneens enkele keren aangescherpt. Per 1 januari 2016 is 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). Vooralsnog 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 – 1^e kwartaal 2017

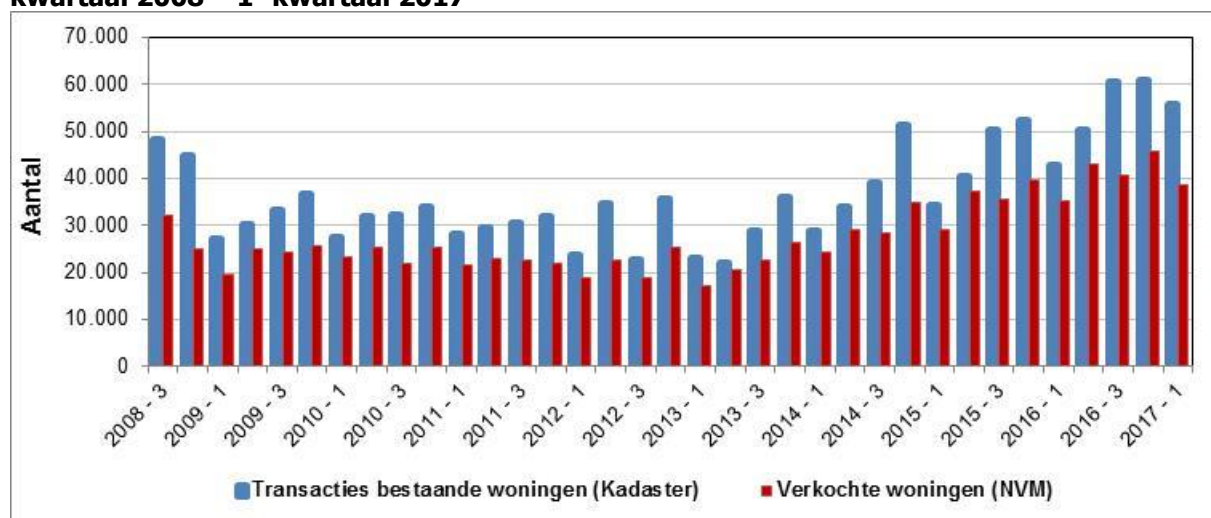


Bron: HDN, 2017

Druk op markt van bestaande koopwoningen wordt groot in steeds meer regio's

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen groot. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2017 (bijna 38.700) ligt weliswaar lager dan in het vierde kwartaal van 2016, maar dat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 is er echter sprake van een stijging met 10% (zie figuur 2).

Figuur 2 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 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 eerste kwartaal van 2017 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. Vooral in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt krap geworden. Met uitzondering van de provincie Groningen is de druk op de markt van bestaande koopwoningen in alle provincies al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008.

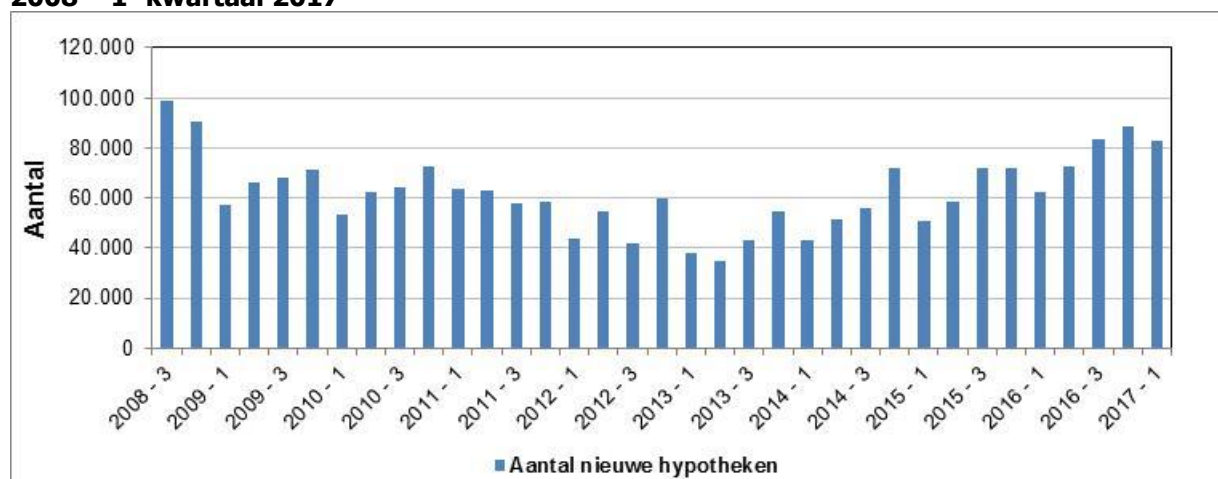
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 56.000) in het eerste kwartaal van 2017 betekent een geringe daling (-8%) ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 en een forse stijging in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016 (30%). Wederom past deze daling in het eerste kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de beperkte omvang van deze daling lijkt te wijzen op een aanhoudende dynamiek op de koopwoningmarkt (zie figuur 2). Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk blijkt echter een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al bereikt.

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 eerste kwartaal van 2017 is het aantal verkochte vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen minder dan gemiddeld gedaald (-14% en -15%) en het aantal verkochte appartementen juist bovengemiddeld.

Hypotheekmarkt kent eveneens een goed eerste kwartaal in 2017

In het eerste kwartaal van 2017 daalt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar bijna 92.500; een daling van 17% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. Deze daling blijft nog redelijk beperkt; het aantal aanvragen ligt dan ook ruim boven het niveau in het eerste kwartaal van 2016 (+24%). Er is in de laatste twee jaar 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 3 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

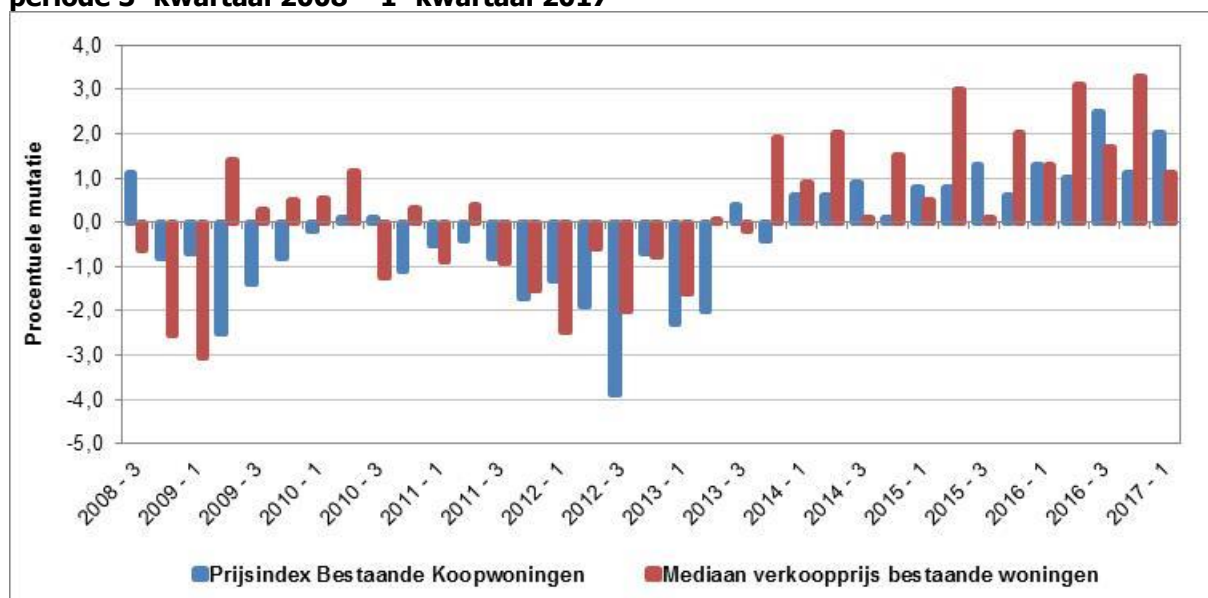
Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De daling in het eerste kwartaal van 2017 naar ruim 82.600 nieuw afgesloten hypotheek ligt dan ook in de lijn der verwachting. Deze

daling is beperkt te noemen; in vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 zijn er zelfs 32% meer hypotheekrentes verstrekt in het meest recente kwartaal.

Grotere vraagdruk leidt tot verdere kooprijfstijging

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 leidt in veel regionale woningmarkten tot een robuuste stijging van de kooprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt al 3,5 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 eerste kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 8,8% hoger uit dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden; ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is er sprake van een stijging met 1,1% (zie figuur 4).

Figuur 4 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 – 1^e kwartaal 2017



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 al ruim drie jaar toe, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe overigens wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het eerste kwartaal van 2017 neemt de PBK met 2,0% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 4). Het niveau van de PBK ligt met 97 in het eerste kwartaal van 2017 nog wel onder het niveau van medio 2008.

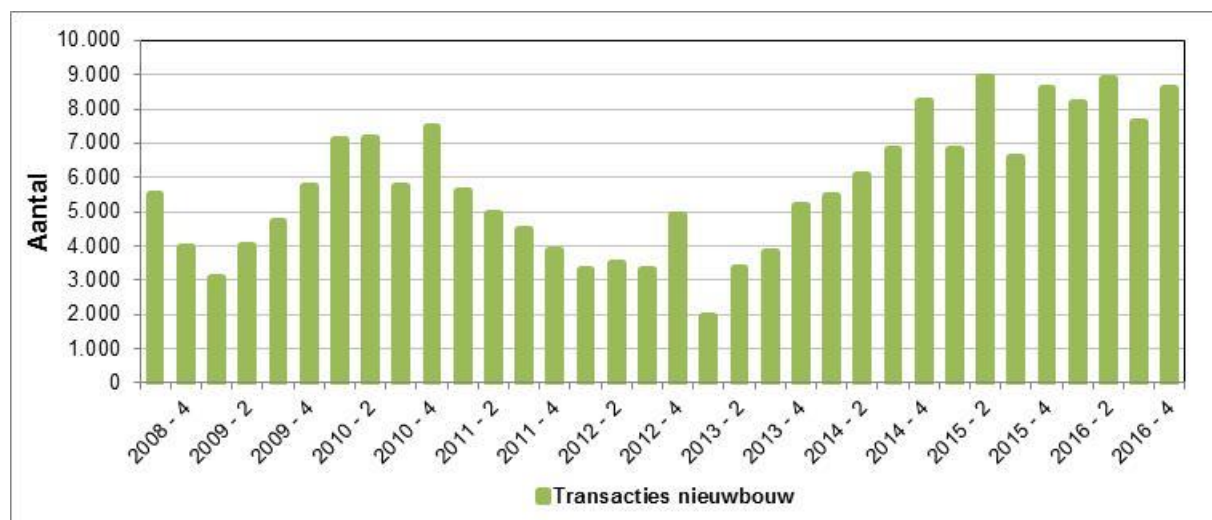
Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de kooprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het eerste kwartaal van 2017 ligt (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 97. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 106,9 in het meest recente kwartaal. De provincies Friesland, Drenthe, 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 drieënhalve jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het eerste kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,9% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal nog duidelijker: +10,3% en +6,2% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen

Nieuwbouw koopwoningen vormt groot knelpunt

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt “loskomen”. In het vierde kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 8.600 woningen verkocht, ofwel een stijging van 13% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een stabilisatie (+0,5%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015. Het laatste anderhalf jaar zet deze trend zich echter niet door, maar is er eerder een stabilisatie of een dalende tendens te herkennen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5). Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in 2016 niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

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 is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,4' in het vierde kwartaal van 2016. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen.

Na de daling in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het vierde kwartaal van 2016 juist weer fors (+4,8%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, dat sowieso leidt tot een zekere volatiliteit in de gemiddelde prijs van verkochte nieuwboukoopwoningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwboukoopwoningen ligt met circa € 285.100 in het vierde kwartaal van 2016 nog steeds 6,0% onder het niveau van medio 2008.

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwboukoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt ver-

leend, zat vanaf medio 2013 namelijk flink in de lift, maar daalt onverwachts en fors in het derde kwartaal van 2015. Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis maar langzaam op. In het vierde kwartaal van 2016 springt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging met 43% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een toenemende productie van nieuwboukoopwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurt.

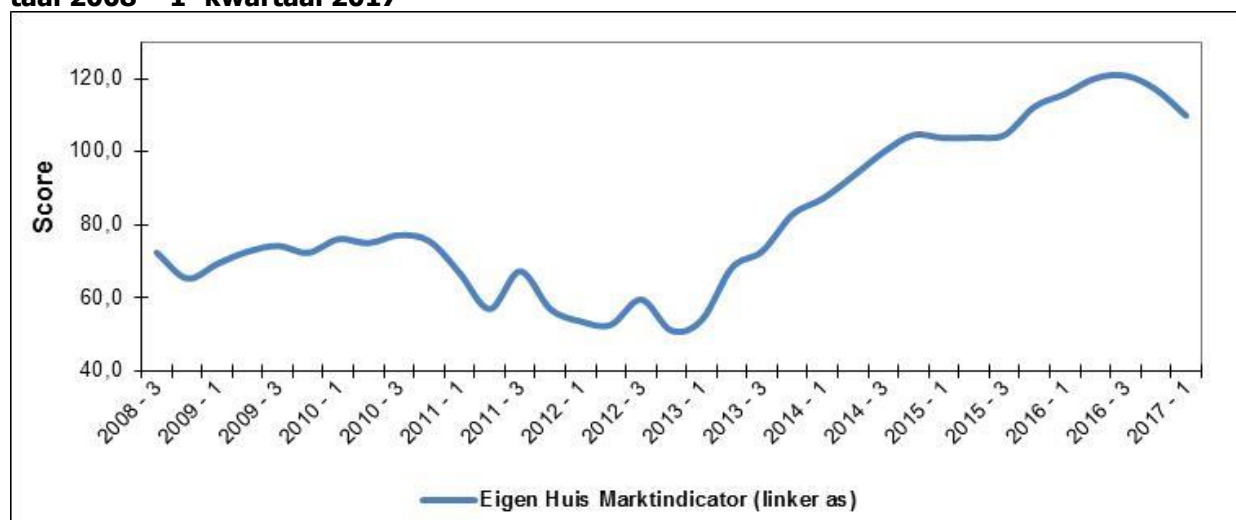
Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is in de afgelopen kwartalen maar mondjesmaat oplopen. In het vierde kwartaal van 2016 bedraagt het (voortschrijdend gemiddeld) aantal opgeleverde koopwoningen circa 6.500. Als mogelijke oorzaken voor het uitblijven van een groeispuurt in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt worden veelal genoemd een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten

Ook vertrouwen in de koopwoningmarkt komt enigszins onder druk te staan

Het gebrek aan aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen in de afgelopen kwartalen blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten ook enigszins onder druk te zetten. Het geringe aanbod van te koop staande woningen zorgt voor een sterke stijging van de kooprijzen, waardoor dit vertrouwen verder wordt aangetast onder de huishoudens met een een lager tot gemiddeld inkomen. Zij zien de betaalbaarheid van koopwoningen duidelijk afnemen.

Naast financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is in een tijdsbestek van ruim drie jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief; bij een neutrale waarde van 100 (zie figuur 6). In de laatste twee kwartalen is er echter sprake van een (geringe) daling van de gemiddelde score. De daling van het vertrouwen blijkt voornamelijk het gevolg te zijn van minder gunstige verwachtingen onder de woonconsumenten ten aanzien van de hypotheekrente en van een iets minder gunstige houding met betrekking tot de algemene koopsituatie (lees: geringer woningaanbod).

Figuur 6 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



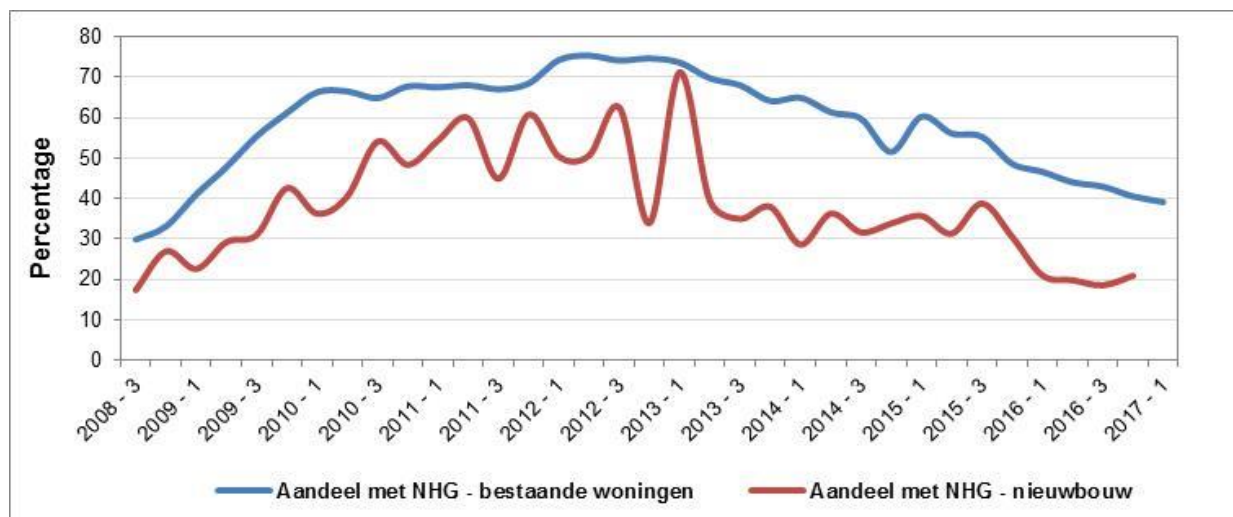
Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

Aandeel nieuwe hypotheeklen 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 hypotheeklen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeklen teruggelopen: van bijna 75% naar circa 39% in het

eerste kwartaal 2017. Meer recentelijk hebben de sterke koopprijsstijging en het gebrek aan goedkopere woningen eveneens bijgedragen aan dit afnemend aandeel. 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 tot 19% in het vierde kwartaal van 2016 (zie figuur 7). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,31 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2017.

Figuur 7 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



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. Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen, daalt het aantal aanvragen van Startersleningen namelijk fors. In het eerste kwartaal van 2017 zijn er maar goed 700 aanvragen ontvangen door SVn; een daling van 30% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2016. Een verminderde toetreding van starters tot de koopwoningmarkt lijkt hier aan ten grondslag te liggen. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is fors gedaald van circa 2.000 leningen op kwartaalbasis eind 2014 naar blijken er nog maar 540 leningen in het eerste kwartaal in 2017.

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. *(Vanwege andere keuzen in de prioritering bij BKR in combinatie met enkele grote veranderingen levert BKR deze keer geen geactualiseerde bijdrage aan de monitor koopwoningmarkt. Binnenkort publiceert BKR de BKR-hypotheekbarometer waarin nieuwe gegevens staan die ook voor de koopwoningmarkt relevant zijn).*

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 eerste kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 370 woningen) weer lager 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 naar ongeveer 660 verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2017. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties

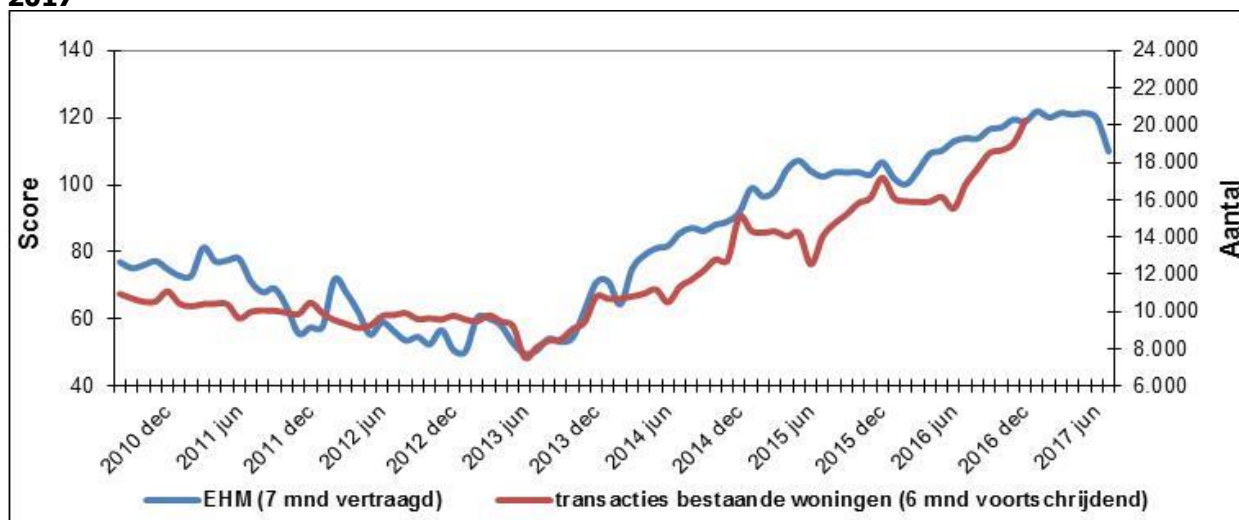
Toekomst

Na de aanhoudende stijging in de laatste maanden van 2016, daalt het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2017 in beperktere mate dan te verwachten was op basis van het normale seizoenspatroon. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheeklen volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenspatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2017 weer zal stijgen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017. Door de geringere dan verwachte daling van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste maanden van 2016, zal de teller naar naar verwachting uitkomen op circa 90.000 nieuw afgesloten hypotheeklen.

Gezien het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden zal oplopen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de geringe daling van het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2017, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2017 daarbij vermoedelijk uitkomen op circa 45.000 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). Indien de stabilisatie van de score op de Marktindicator in de laatste twee kwartalen niet omslaat in een dalende trend, is een relatief goed tweede kwartaal in 2017 te verwachten met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 60.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden.

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; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2017

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nog steeds achterblijft bij de huidige potentie van deze markt, gezien het gestegen en recentelijk stabiliserend vertrouwen in de koopwoningmarkt. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2017 lager uit kunnen komen. De verwachting is dat er in het eerste kwartaal van 2017 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 nieuwbouwmarkt 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 de eerste kwartalen van 2017 te verwachten. De stijgende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee definitief doorgezet worden.

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