



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2017
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Februari 2018

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 2018 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 (3^e kwartaal 2017) (CBS)</p> <p>De economische groei is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen (VEH)</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is lager dan dat in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vierde opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de tweentwintigste 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 lager 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 lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zestiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vijftiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2017) (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")

2017 is topjaar voor koopwoningmarkt, maar....

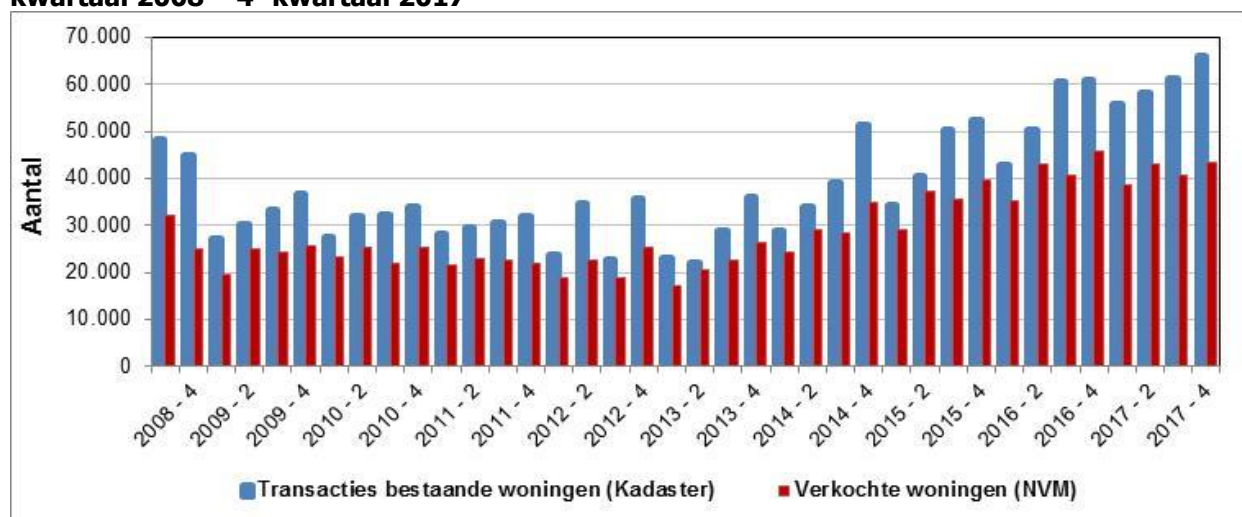
Zowel het Kadaster als de NVM registreren in het vierde kwartaal van 2017 meer transacties van woningen (bijna 66.200), respectievelijk verkochte woningen (bijna 43.400) dan in het vorige kwartaal, maar deze toename is minder groot dan we de afgelopen jaren gewend waren. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2016 is er zelfs sprake van iets minder verkochte woningen. Omdat er minder aanbod van woningen is, hebben consumenten ook steeds minder te kiezen; de markt van koopwoningen wordt steeds 'krapper'. De krapte-indicator voor zowel de markt van bestaande koopwoningen als de nieuwbouwmarkt zijn gezakt tot een absoluut dieptepunt.

Veel vraag en (te) weinig aanbod zorgt voor een verdere kooprijstijging in alle woningmarktgebieden, die ook gefaciliteerd wordt door de aanhoudende lange hypotheekrente en de inkomensgroei. De mediane kooprijst van de NVM ligt in het vierde kwartaal van 2017 9,1% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 8,2% toe in 2017. Over de kooprijst valt nog maar weinig te onderhandelen onder de huidige omstandigheden. Gemiddeld genomen is het verschil tussen vraag- en kooprijst in dit laatste kwartaal al gezakt tot onder de 1%. Dit blijkt uit de gegevens in de twintigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2017).

Aantal verkochte woningen groeit niet meer zo snel

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2017 (bijna 43.400) ligt hoger dan in het derde kwartaal van 2017, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Deze stijging van 6% is daarbij wel geringer dan in de twee voorgaande jaren en ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is er sprake van een daling met 6%. Dit lijkt er op te wijzen dat het aantal verkochte woningen per kwartaal op een zeker stabiel niveau is gekomen in 2017 (zie figuur 1).

Figuur 1 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 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

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 2017 uit op een waarde '4' (was '30' aan het begin van 2013). Iedere koper kon gemiddeld kiezen uit nog maar vier te koop staande woningen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland en inmiddels ook Flevoland is de koopwoningmarkt echt krap geworden. Dit komt mede door het volledig omgeslagen koopproces in het

afgelopen jaar: doorstromers willen nu steeds vaker eerst een andere woning kopen, voordat men de huidige woning te koop zet. Hierdoor stukt natuurlijk het nieuwe aanbod van te koop staande woningen, zeker als daarbij ook de alternatieven voor uitstroom naar de huursector beperkt blijven.

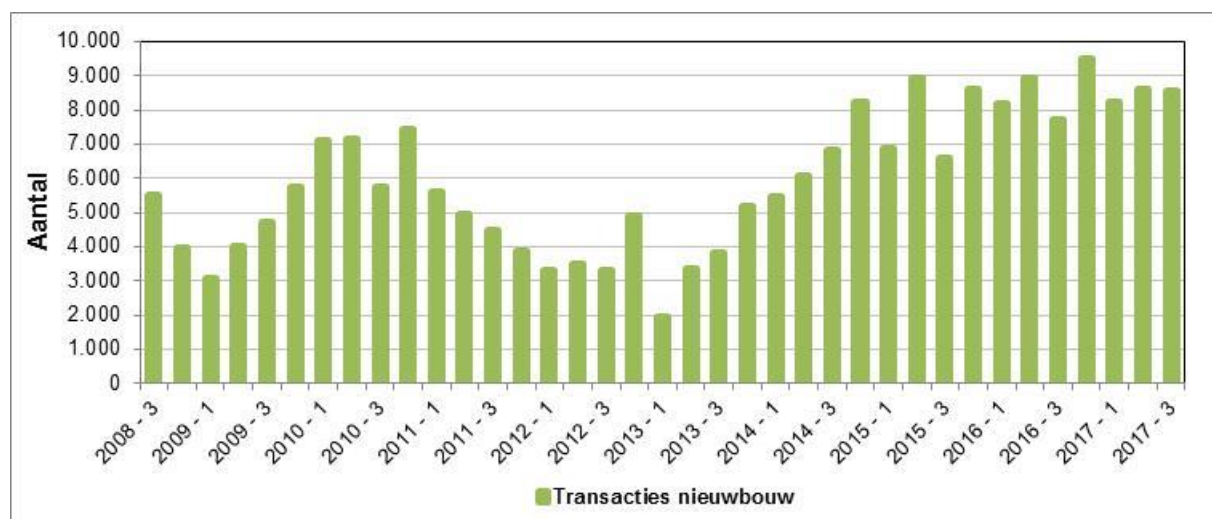
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 66.200) in het vierde kwartaal van 2017 betekent nog wel een duidelijke stijging (+8%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2017 en in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016 (+9%). Wederom past deze stijging in het vierde kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de omvang van deze stijging is minder groot dan in voorgaande jaren. Op diverse regionale woningmarkten lijkt de maximale dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen inderdaad bereikt te zijn (zie figuur 1).

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 2017 is het aantal verkochte tussenwoningen bovengemiddeld gestegen (+10%) en het aantal verkochte appartementen (+5%) en vrijstaande woningen (+2%) juist minder dan gemiddeld in vergelijking met het kwartaal ervoor.

Verkoop nieuwbouw koopwoningen blijft steken op circa 8.500

De nieuwbouwmarkt doet het steeds beter, maar kan de enorme vraag nog niet "bijbenen". In het derde kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 8.600 woningen verkocht; ofwel een stabilisatie ten opzichte van het voorliggende kwartaal (-0,4%) en een flinke stijging (11%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015. De laatste twee jaar zet deze trend zich echter nauwelijks door (zie figuur 2).

Figuur 2 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2017



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

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in 2016 en 2017 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.

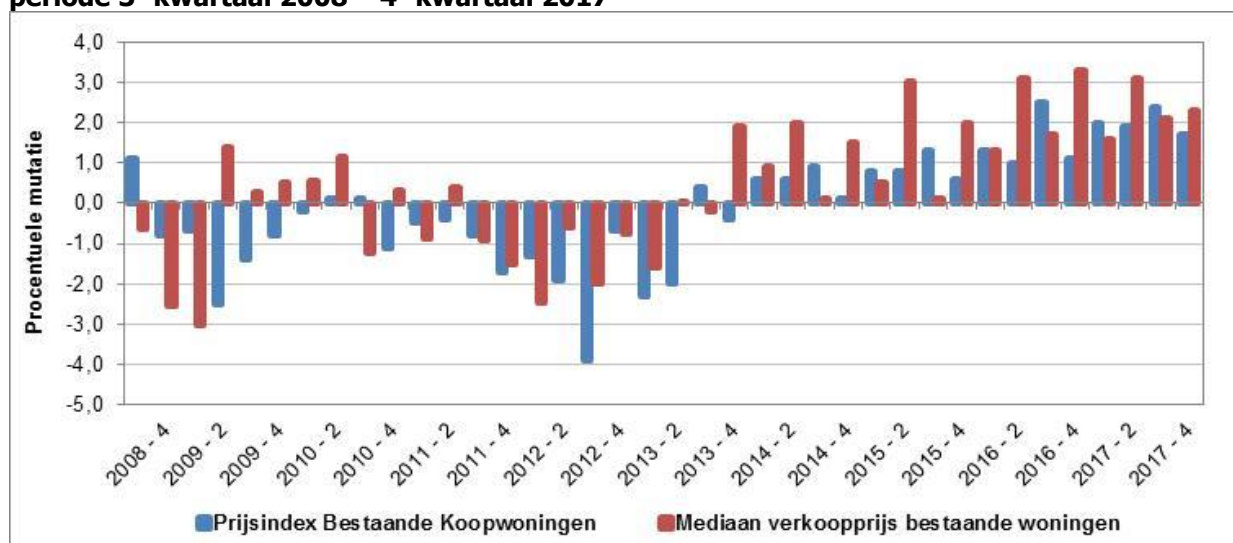
De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het verder aantrekken van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen, ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 ge-

daald van ruim '10' naar '2,0' in het derde kwartaal van 2017. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen.

Grote druk op de koopwoningmarkt zorgt voor aanhoudende kooprijfstijging

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl het aanbod van te koop staande woningen de laatste jaren dus snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in de meeste regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de kooprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al ruim vier 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 2017 komt de mediane verkoopprijs 2,3% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,1% hoger dan in het vierde kwartaal van 2016 (zie figuur 3).

Figuur 3 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 2017



Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 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 op kwartaalbasis neemt al vier jaar toe. In het vierde kwartaal van 2017 neemt de PBK met 1,7% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 8,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 3). Het niveau van de PBK komt met 102,9 in het vierde kwartaal van 2017 steeds dichterbij het niveau van voor medio 2008 te liggen.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland en Flevoland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in de kooprijzontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het vierde kwartaal van 2017 ligt in deze provincies duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 102,9. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden (iets) achter in het herstel van de verkoopprijzen.

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen vier jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook, zij het in iets mindere mate, voor het vierde kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 1,9% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,6% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de

jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal ook duidelijk: +11,9% en +7,7% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

Gemiddelde koopprijs van nieuwe koopwoningen blijft ook oplopen

Doordat de druk op de markt van nieuwbouw koopwoningen nog hoger is dan in de bestaande woningvoorraad, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het derde kwartaal van 2017 wederom (+3,7%). De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 311.700; 14,4% hoger dan het prijsniveau in het derde kwartaal van 2016 en daarmee voor het eerst weer boven het niveau van medio 2008.

Koopprijsstijging, betaalbaarheid en financierbaarheid

De aanhoudende stijging van de verkoopprijzen lijkt misschien verrassend gezien de diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening, die in de afgelopen jaren zijn er doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Maar omdat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het vierde kwartaal van 2017 fors is gedaald van 5,5% naar 2,3%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de financierbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. De aanhoudende stijging van de koopprijzen hebben de restschuldschuldproblematiek van eigenaarsbewoners voor een groot deel opgelost en voor een deel van de eigenaarsbewoners ook al weer een overwaarde op de woning gecreëerd. Dit vergroot de kans op doorstroming van woonconsumenten.

De sterk oplopende koopprijzen hebben wel de betaalbaarheid van koopwoningen voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt onder druk gezet in het laatste jaar. Dat geldt zeker in combinatie met het gegeven dat potentiële kopers 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 moeten financieren. Jonge starters kunnen daardoor eerder tegen financieringsproblemen aanlopen, wat de instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger maakt; en daarmee de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten weer beperkt.

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. De laatste drie jaar heeft een kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%.

De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren zijn. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6. 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.

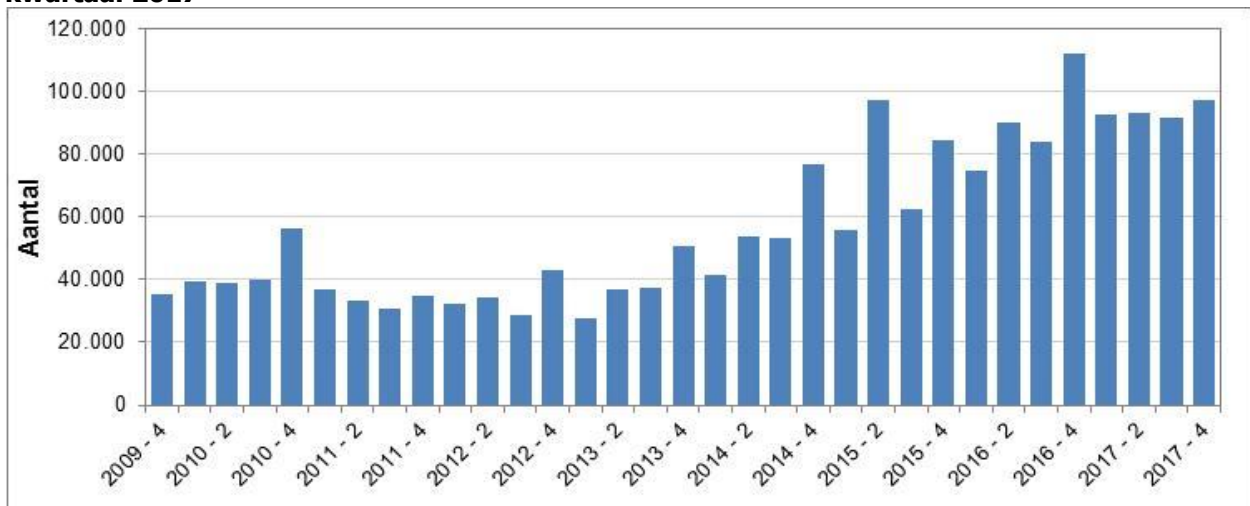
De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, (op termijn) leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen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

Hypotheekmarkt vertoont eveneens een stabilisatie

Gezien de sterke relatie tussen de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt is het niet verrassend dat ook het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, gedurende de vier kwartalen in 2017 stabiliseert. Daarmee wijkt deze ontwikkeling overigens duidelijk af van het normale seizoenspatroon, waarbij er in het tweede en vierde kwartaal meer aanvragen worden ingediend. Het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2017 (97.500) betekent slechts een minimale stijging ten op zichte van het vorige kwartaal en ligt bovendien onder het niveau in hetzelfde kwartaal in 2016 (-13%) (zie figuur 4).

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. In 2017 blijkt de toename van het aantal nieuwe hypotheeklen in het tweede tot en met het vierde kwartaal echter zeer beperkt met respectievelijk 2%, 6% en 6,5%. Net als bij het aantal hypotheekaanvragen zien we hier eveneens een afnemende groei of stabilisatie op de hypotheekmarkt. De 98.800 nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2017 betekent wel een stijging (+11%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016.

Figuur 4 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2017



Bron: HDN, 2018

Nieuwbouwproductie blijft te beperkt

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterkere opmars van de markt van nieuwbouwoopwoningen. Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is in de afgelopen kwartalen maar mondjesmaat opgelopen. In het tweede kwartaal van 2017 zakt het (voortschrijdend gemiddeld) aantal opgeleverde koopwoningen van 6.900 naar circa 6.200. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt kunnen worden gevonden in een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, geringere activiteit van woningcorporaties op de koopwoningmarkt, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelings-perikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Vooralsnog is een sterke toename van de nieuwbouwaanbod ook niet te verwachten. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, 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 tot in het vierde kwartaal van 2016. Voor het jaar 2017 is er (nog) geen onderscheid naar eigendomsverhouding beschikbaar binnen het totaal aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is verleend. Wel zien we dat het totaal aantal vergunningen in het derde kwartaal van

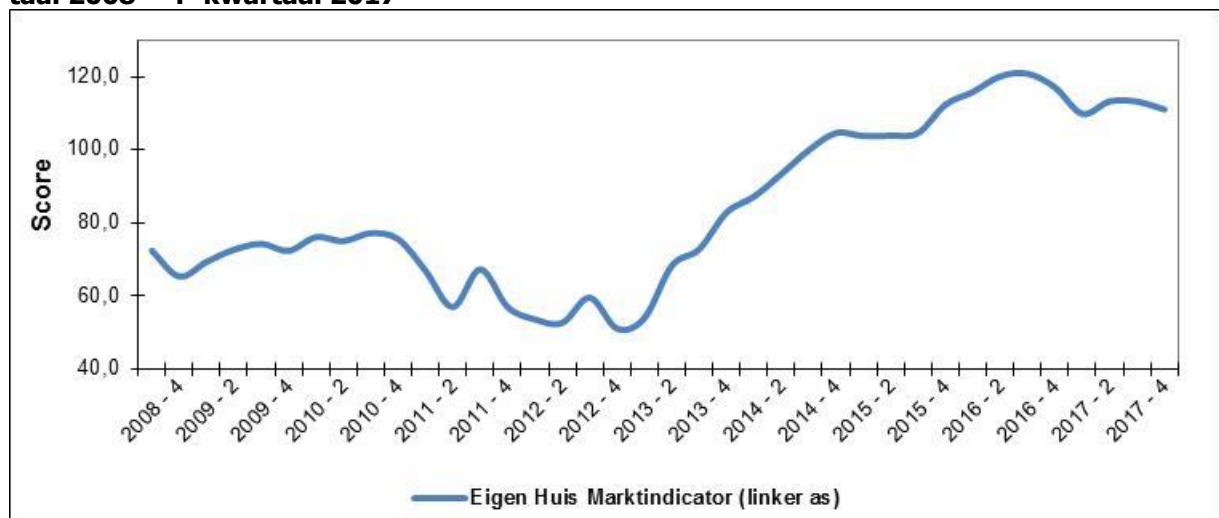
2017 oplopen naar bijna 20.000. De verwachting is dan ook dat het aantal nieuwe koopwoningen waarvoor een vergunning is verleend gedurende de eerste kwartalen van 2017 gestaag is toegenomen. Dat biedt wat meer hoop voor het nieuwbouwaanbod in de tweede helft van 2018 en in 2019.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt stabiliseert

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 koopprijzen, 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 de periode 2013-2016 omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief; bij een neutrale waarde van 100 (zie figuur 5). In de vier kwartalen van 2017 stabiliseert de gemiddelde score echter rond de waarde '113'. Daarmee wordt door de woonconsumenten wel een duidelijk signaal afgegeven voor de te verwachte mogelijkheden op de koopwoningmarkt in het komende jaar.

Figuur 5 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2017

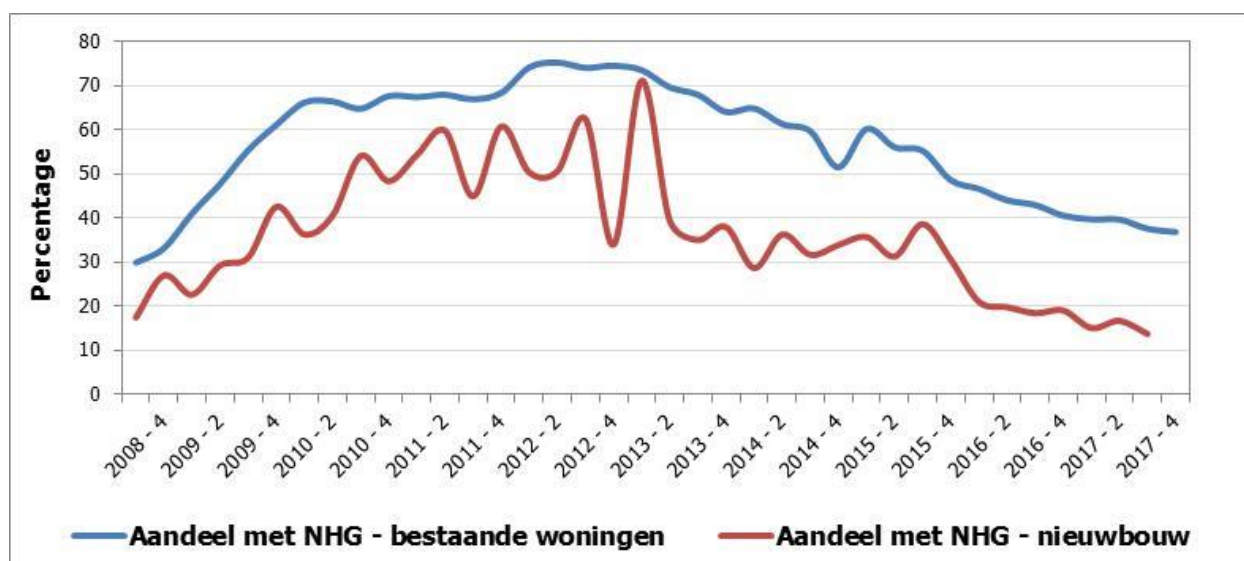


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

Aandeel nieuwe hypotheek met NHG garanties daalt; aantal Startersleningen neemt weer toe

Mede door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in de afgelopen jaren tot € 245.000, is het aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheek teruggelopen: van bijna 75% naar circa 37% in het vierde kwartaal 2017. Het 'opdrogen' van het aanbod koopwoningen in het goedkopere prijssegment gedurende de laatste kwartalen, speelt hierbij natuurlijk ook een rol. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren namelijk steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af tot 14% in het derde kwartaal van 2017 (zie figuur 6). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,35 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2017. Deze groei vlakt het laatste jaar wel wat af.

Figuur 6 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2017; WEW, 2018

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 fors. Vanaf eind 2016 stabiliseert dit aantal min of meer. In het vierde kwartaal van 2017 zijn er ruim 700 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging met 2% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2016. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen neemt de laatste drie kwartalen weer toe. In het vierde kwartaal in 2017 komt de teller uit op 960 leningen

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Dat de economie en de woningmarkt inmiddels weer zijn hersteld, vertaalt zich de laatste jaren ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het vierde kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 370 woningen) wel iets hoger dan in het voorafgaande kwartaal; mede als gevolg van de extra dynamiek op de woningmarkt in het laatste kwartaal van een jaar.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar 460 verliesdeclaraties in het vierde 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 hypotheekleningen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties.

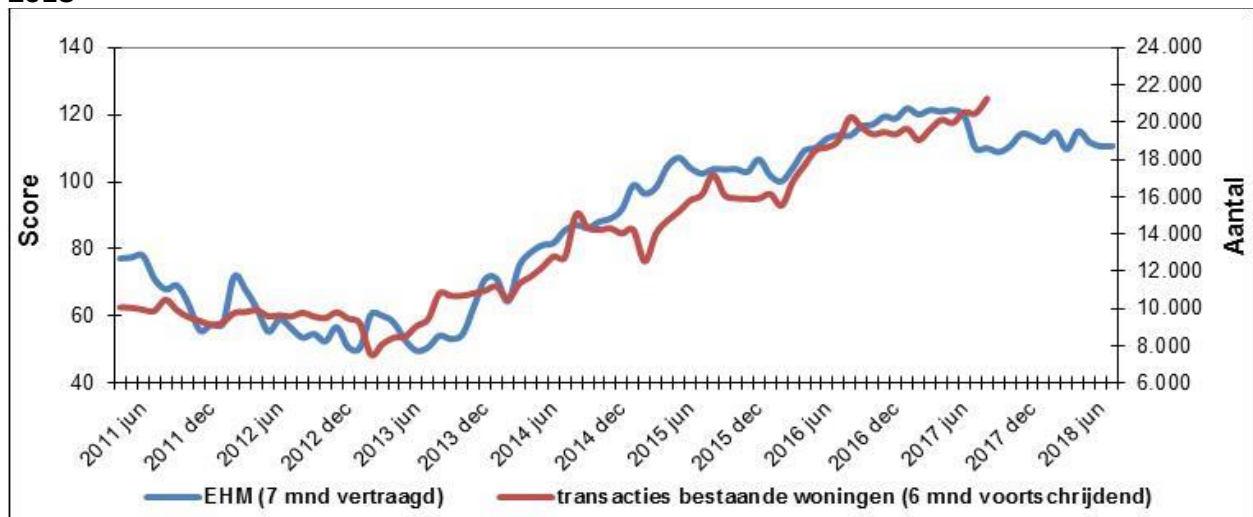
Toekomst

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheekleningen in het eerste kwartaal van 2018 lager zal uitkomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017. Gezien het oplopend aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de laatste maanden van 2017, zal deze daling nog enigszins beperkt blijven en komt de teller van nieuw afgesloten hypotheekleningen in het eerste kwartaal van 2018 naar verwachting uitkomen op 85.000 à 87.000.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2018 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2017. Gezien het dalend aanbod van te koop staande woningen zal deze daling substantieel zijn ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 37.000 à 38.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in 2017 en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 lager uitkomen dan in het afgelopen kwartaal. Hier liggen ongeveer 58.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 7).

Figuur 7 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2011 – juli 2018



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2017 weer oplopen. Zeker gezien het stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) en het beperkte aanbod van nieuwe koopwoningen, is een beperkte stijging tot z'n 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen te verwachten in het vierde kwartaal van 2017.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2017 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2018 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 7% to 8% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld.

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 het laatste kwartaal van 2017 te verwachten.

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