



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2014
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Januari 2015

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

Vereniging Eigen Huis

Waarborgfonds Eigen Woning

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		Economie (3^e kwartaal 2014) De economische groei is kleiner dan in het vorige kwartaal. De economische groei is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit De gemiddelde hypotheekrente is lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de tiende 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 zevende 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 zesde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vierde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de derde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2014) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer groter 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")

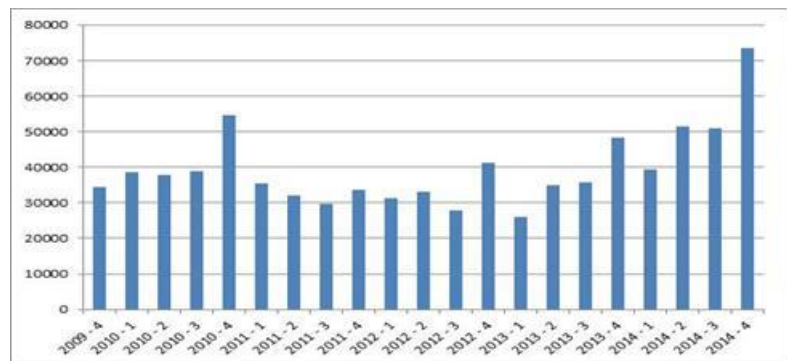
Dynamiek koopwoningmarkt weer bijna op niveau van 2008

Het meest opvallende gegeven uit de achtste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2014) is de forse toename van de activiteiten op de hypotheekmarkt en de koopwoningmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen en feitelijk afgesloten hypotheeklen zijn in het vierde kwartaal van 2014 opgelopen tot boven de 70.000. Het aantal verkochte woningen (34.600) en het aantal transacties van koopwoningen (51.300) betekenen niet alleen een flinke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal, maar liggen ook al weer dicht tegen het niveau aan van het derde kwartaal van 2008, kort voor de crisis. Deze toename past in het beeld van het normale seizoenpatroon, maar lijkt ook versterkt door het anticiperend gedrag van potentiële kopers op de eerder aangekondigde beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015.

De verkoopprijzen reageren tot nu toe over het algemeen nog wat voorzichtig op de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De kleine prijsstijgingen laten zien dat een echt herstel van de koopprijzen op de kortere termijn wat afgeremd lijkt te worden. Hierin speelt waarschijnlijk de verdere aanscherping van de financieringsvoorwaarden een rol, zoals die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd. Want door de gedaalde hypotheekrente en de kooprijzdaling in voorgaande jaren, is de betaalbaarheid van de koopwoningen juist verbeterd. De toename van het aantal transacties, de voorzichtige koopprijsstijging en het toegenomen vertrouwen in de koopwoningmarkt zouden een voldoende basis moeten vormen voor het verder aantrekken van deze markt. Het 'willen kopen' komt dan minder centraal te staan; het wordt eerder een kwestie van 'kunnen kopen'.

Hypotheekmarkt draait op volle toeren

Omdat in Nederland de aankoop van een woning over het algemeen met vreemd vermogen wordt gefinancierd, zeggen de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt veel over de situatie op de koopwoningmarkt. Het aantal aanvragen voor hypotheeklen, zoals geregistreerd wordt door HDN, maakt in het vierde kwartaal van 2014 een enorme sprong naar ruim 73.400 hypotheekoffertes. Dit betekent een stijging van 44% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het vierde kwartaal van 2014 is daarmee eveneens veruit het beste vierde kwartaal sinds 2009; met 52% meer hypotheekaanvragen dan een jaar geleden.



Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een annuïtair of linear aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek. Gevolg is een sterke toename van het aandeel van de annuïtair hypotheeklen. Het aandeel van de annuïtair hypotheeklen in de aangevraagde hypotheekoffertes stabiliseert vanaf medio 2013 op ongeveer 70% (tegenover 16% in het laatste kwartaal van 2012).

Veel hypotheekoffertes blijken in het vierde kwartaal van 2014 te worden omgezet in feitelijk nieuw afgesloten hypotheeklen. Het Kadaster registreerde in het laatste kwartaal van 2014 bijna 72.200 hypotheeklen;

een stijging van 29% ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met vorig jaar is hier eveneens sprake van een goed vierde kwartaal (+33%). Onder de nieuw afgesloten hypotheeklen vallen ook de oversluitingen en tweede hypotheeklen; naar verwachting is het aandeel van deze categorie hypotheeklen het laatste jaar minder groot geworden.

Verkopen en transacties weer op niveau van 2008



Gezien de hiervoor vastgestelde ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, is het niet verwonderlijk dat het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2014 eveneens piekt met 34.600 verkochte woningen. Dit is een flinke stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 (+21%). Deze stijging is veel groter dan op basis van het normale seizoenpatroon was te verwachten.

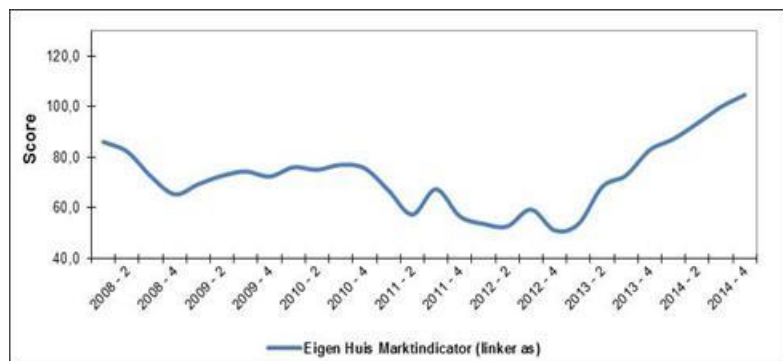
De oorzaak hiervoor ligt mede in het anticiperend gedrag van potentiële kopers op de eerder aangekondigde beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2013 is het aantal verkochte woningen met 31% toegenomen. Het vierde kwartaal van 2014 kan dus als een 'topper' beschouwd worden op basis van de NVM-cijfers; het beste vierde kwartaal sinds 2007. Het jaartotaal voor 2014 komt daarmee uit op bijna 117.000 NVM-verkopen en benadert daarmee het niveau uit 2008.

Het aantal transacties van woningen, geregistreerd door het Kadaster, blijkt in het vierde kwartaal van 2014 eveneens fors op te lopen. Natuurlijk neemt volgens het normale seizoenpatroon het door het Kadaster gemeten aantal transacties van koopwoningen per kwartaal steeds toe binnen een kalenderjaar. Maar een groei van 31% tussen het derde en vierde kwartaal van 2014 is wel opmerkelijk hoog en zal mede het gevolg zijn van het hiervoor gemelde anticiperend gedrag van woonconsumenten. De 51.300 transacties betekenen het hoogste kwartaaltotaal sinds het tweede kwartaal van 2008. In totaal hebben er volgens het Kadaster ruim 153.000 transacties plaatsgevonden in 2014, wat overeenkomt met 85% van de omvang in 2008.

Op de markt van bestaande woningen is de score op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) in het vierde kwartaal van 2014 weer iets verder gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit 13 te koop staande woningen. Dat is aanzienlijk minder dan de 30 woningen in het eerste kwartaal van 2013, zodat we kunnen concluderen dat de markt voor koopwoningen minder 'ruim' is geworden. Ook op dit punt wordt de situatie van eind 2008 (al) weer geëvenaard.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt naar record hoogte

Sinds begin 2013 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten flink toegenomen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in januari 2013 naar 105 in september 2014 (bij een neutrale waarde van 100). Vervolgens stabiliseert de Marktindicator de laatste maanden van 2014 net boven de waarde 100. Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator,



is dus in korte tijd omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. Meer vertrouwen in de koopwoningmarkt is een belangrijke basis voor 'actie' op die markt en een voorbode van voorlopig doorstijgende aantallen transacties op de markt van bestaande woningen en op de nieuwbouwmakrt. Daaropvolgend zullen de koopprijzen gaan stijgen; de mate waarin zal echter sterk bepaald worden door het beleid ten aanzien van het financieren van de eigen woning.

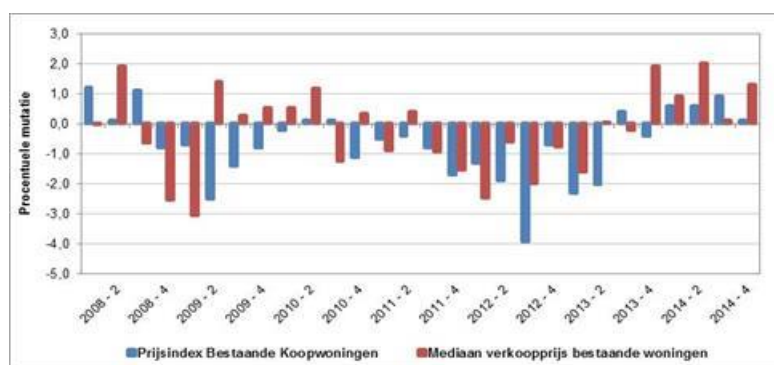
Garanties en leningen nemen af

Het aandeel hypotheeklen met NHG in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (52%) is in het vierde kwartaal van 2014 weer iets lager dan in het vorige kwartaal (60%). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel in het vierde kwartaal van 2014 op 77%; tegenover een langjarig gemiddelde van 80%. Dit is vooral een direct gevolg van het wederom verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie begin 2014. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen met een NHG garantie (35% in het derde kwartaal 2014) is ten opzichte van het vorige kwartaal licht gedaald.

Het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen nemen vanaf het tweede kwartaal in 2013 flink toe, mede als gevolg van de extra bijdrage door de rijksoverheid in 2013 en 2014. In het vierde kwartaal van 2014 hebben 2.270 starters op de koopwoningmarkt een dergelijke lening aangevraagd en zijn bijna 1.940 leningen daadwerkelijk verstrekt. Vanaf 2010 is er een verschuiving te zien naar meer starters onder de 28 jaar die een Starterslening aanvragen en afsluiten en ook worden er relatief minder hogere leningen verstrekt. De geschetste ontwikkelingen zijn vooral het gevolg van het vaker toepassen van een maximum bedrag in de regeling van de gemeente, de gedaalde verkoopprijzen van koopwoningen en de aanscherpingen van de normen voor de hypotheekverstrekking.

Prijzontwikkeling lijkt stabilisatiefase zo goed als voorbij

De NVM registreert de mediane verkoopprijs van alle verkochte woningen. Voor het vijfde opeenvolgende kwartaal is de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2014 weer gestegen (+1,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 is er in het laatste kwartaal sprake van een stijging met 3,5%. Daarom houden we vast aan de constatering uit de vorige rapportages, dat de koopprijzontwikkeling zich in een nieuwe fase bevindt. Vooralsnog zijn de kwartaal-opkwartaal stijgingspercentages nog wel bescheiden (tussen de 0,1% en 1,9%), hoewel de stijging regionaal of lokaal nogal kan verschillen.



De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderstreept deze nieuwe fase eveneens. De PBK index stijgt namelijk voor het vierde opeenvolgende kwartaal ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zij het in zeer geringe mate (+0,1%). Ook

ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2013 is er sprake van een stijging (+2,2%). Het herstel van de PBK gaat voorlopig ook nog maar in kleine stapjes.

De prijsmutaties in de afgelopen jaren hebben er toe geleid, dat de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (Kadaster), na het hoogterecord (€ 259.000) in het derde kwartaal van 2008 en het diepterecord (€ 211.000) in het tweede kwartaal van 2013, nu uitkomt op € 225.000. Daarmee ligt deze prijs al weer ruim 6,5% boven het dieptepunt in 2013, maar nog 13% lager dan het record in 2008.

De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen jaar zal er toe bijdragen dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt verder kan oplopen. Maar het geeft ook aan dat een echt herstel van de kooprijzen op de kortere termijn wat afgeremd lijkt te worden. Hier spelen waarschijnlijk de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden, waar we hierna nader op ingaan, een rol. De betalingsachterstand en restschuldproblematiek worden door deze prijsstijging nog maar in zeer geringe mate verminderd.

Betaalbaarheid, financiering en beschikbaarheid

Door de kooprijzdaling in de afgelopen jaren en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar vaste rente periode) van 5,5% in 2008 naar 3,5% in het vierde kwartaal van 2014, is de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Daartegenover staat wel dat de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening in de afgelopen jaren zijn aangescherpt (strikttere toepassing LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Dit lijkt tot nu toe toch een zekere remmende werking te hebben op de te verwachten kooprijfstijging als gevolg van het aantrekken van de koopwoningmarkt.

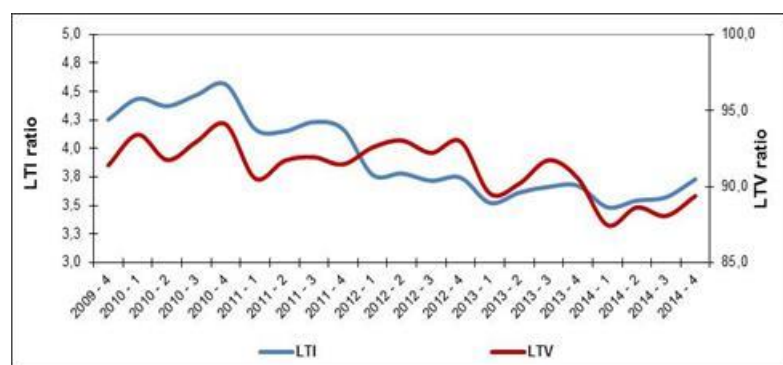
Door het stopzetten van de extra overheidsbijdrage aan de Starterslening en van de mogelijkheid om belastingvrije schenkingen (tot € 100.000) te doen voor de koop van een woning per 1 januari 2015 en door een versterkte aanpassing van de Loan-To-Income ratio (LTV) per 1 januari 2015, zal ook het komend jaar de kooprijfstijging wel eens bescheiden kunnen blijven.

Met name potentiële starters kunnen hierbij tegen financieringsproblemen aanlopen. Dat geldt zeker als op termijn de kooprijzen weer zouden oplopen. Er is steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. Mogelijke kooprijfstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist de eventuele restschuldproblematiek verminderen. Vooralsnog is voor een deel van de doorstromers deze restschuld nog actueel en blijken banken ook terughoudender dan in het verleden met het verstrekken van overbruggingskredieten.

Toch zijn de financieringsmogelijkheden voor veel huishoudens toegenomen door met name de lage hypotheekrente, een geringe inkomensgroei én door de lagere kooprijzen. Daarbij staan momenteel nog veel woningen te koop, die nu nog scherp geprijsd zijn. Het besef onder de woonconsumenten dat door het herstel van de koopwoningmarkt deze combinatie van betaalbare en beschikbare koopwoningen onder druk kan komen te staan, kan veel huishoudens met verhuisplannen in beweging brengen de komende kwartalen.

Hypothecaire voorwaarden

In de afgelopen twee jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) en de maximale Loan-To-Value ratio (LTV) aangescherpt. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio na jaren van daling, gedurende 2014 weer steeds iets hoger uit te komen (van 3,5 naar 3,7). Zowel consumenten als hypotheekverstrekkers blijken



het betalingsrisico weer wat gunstiger in te schatten. De gemiddelde LTV bij de hypotheekoffertes blijkt, na het aanscherpen van de norm per 1 januari 2013 én per 1 januari 2014, juist in een dalende trend terecht gekomen. In het vierde kwartaal van 2014 is de gemiddelde LTV 89,4, terwijl deze eind 2012 nog 93,0 bedroeg. Het aandeel hypotheekaanvragers met een LTV boven de 100 is daarbij gedaald van 55% naar 50%. Dit aandeel zal de komende jaren nog verder dalen, omdat de maximale LTV ratio jaarlijks met één procentpunt naar beneden zal worden bijgesteld tot 100% in 2018.

Betalingsproblemen kennen een na-ijleffect

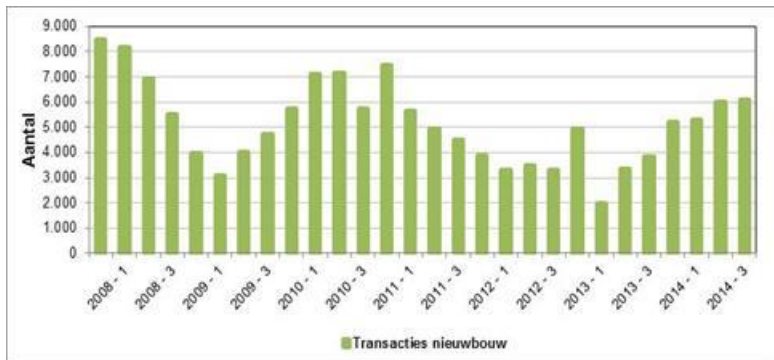
Hoewel alle signalen wijzen op een blijvend herstel van de koopwoningmarkt neemt het aantal huishoudens met een betalingsachterstand volgens de gegevens van de BKR in het derde kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare kwartaal) toch weer toe tot circa 108.000 kredietnemers. De BKR wijst op het na-ijleffect van betalingsproblemen. Het aantal huishoudens per kwartaal dat de betalingsachterstand inloopt, neemt de laatste vier kwartalen echter toe tot ruim 17.500 consumenten. Per saldo zijn er ruim 3.600 nieuwe betalingsachterstanden bijgekomen in het derde kwartaal van 2014 en dat betekent een flinke afvlakking ten opzichte van de voorgaande kwartalen.

Ondanks het groeiend aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, laat het aantal executieverkopen van woningen (geregistreerd door het Kadaster) een dalende trend zien in de afgelopen jaren tot 385 executieverkopen in het derde kwartaal van 2014. In het vierde kwartaal 2014 stijgt het aantal executieverkopen toch weer naar 770 woningen; parallel aan het totaal aantal verkochte woningen. In de afgelopen jaren vinden gedwongen verkopen steeds vaker plaats via het normale verkoopcircuit in plaats van via veilingen. Het beleid van NHG en van banken, dat zich onder meer richt op het voorkomen van executieverkopen, speelt hierin een rol.

De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG lijkt in 2014 voornamelijk af te zwakken. In het vierde kwartaal van 2014 zijn nog ruim 1.200 verliesdeclaraties ingediend; zo'n zes maal de omvang van voor het uitbreken van de crisis. Toch is dit nog steeds minder dan 1 promille van alle hypotheeklen met NHG-garantie. Door het na-ijleffect van de crisis houdt het WEW voorlopig rekening met een aanhoudende toename van het aantal verliezen als gevolg van gedwongen verkopen met verlies. Eventuele koopprijsstijgingen in de nabije toekomst kan de hoogte van deze verliesdeclaraties wel weer beperken.

Nieuwbouwmarkt

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen zet het herstel zich eveneens voort. In het derde kwartaal van 2014 (de meest recente beschikbare gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen) komt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen uit op bijna 6.100 woningen. Daarmee wordt voor het vierde opeenvolgende kwartaal een omvang boven de 5.000 verkochte woningen gehaald. Het aantal transacties is licht toegenomen (+1,7%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014. In vergelijking met het derde kwartaal in 2013 is er sprake van een enorme stijging (+59%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld, dat de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen definitief de weg omhoog is ingeslagen.



In de afgelopen anderhalf jaar blijkt de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis steeds licht af te nemen. De prijsdalingen zijn wel minder sterk dan in de jaren daarvoor. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal van 2014 bijna 1% lager dan in het voorafgaande kwartaal. Ten opzichte van het prijsniveau in het derde kwartaal van 2013 komt het prijsniveau 2,0% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 241.000 nog steeds zo'n 20% onder het niveau van medio 2008. Het herstel in koopprijzen laat, in tegenstelling tot de markt van bestaande koopwoningen, nog even op zich wachten.

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, laat al enkele jaren een dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt (zie figuur 5.6). In het derde kwartaal van 2014 is voor bijna 7.100 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit zijn 30% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal en ruim 100% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen blijkt het laatste kwartaal wel iets te zijn opgelopen, maar bedraagt nog steeds slechts 45% van de aanvragen voordat de crisis zijn intrede deed.. De nieuwbouwmarkt als geheel beleeft daardoor weliswaar nog lastige tijden, maar heeft de weg omhoog wel gevonden.

Economie en overheidsbeleid

Het herstel van de koopwoningmarkt is natuurlijk erg gevoelig voor economische ontwikkelingen en het overheidsbeleid. Vanaf begin 2013 herstelt de economie zich enigszins met steeds minimale positieve en negatieve groeicijfers voor het BBP. De omvang van de werkloosheid stabiliseert sinds begin 2013 wel, maar blijft op het relatief hoge niveau van ongeveer 8,5%. In het tweede en derde kwartaal van 2014 is er sprake van positieve groeicijfers én een dalende werkloosheid; het is vooralsnog te vroeg om vast te stellen of dit een echt keerpunt is in het economisch klimaat. Het algemene consumentenvertrouwen (zoals gemeten door het CBS) onder de Nederlanders klimt sinds het midden van 2013 uit het dal. Het niveau van het consumentenvertrouwen is in het vierde kwartaal van 2014 nog licht negatief (-10). In tegenstelling tot de periode voor 2013 kunnen de economische omstandigheden dus een positieve bijdrage leveren aan een blijvend herstel van de koopwoningmarkt.

Toekomst

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes (geregistreerd door HDN) neemt in het vierde kwartaal van 2014 fors toe (+44%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Naast het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, lijkt dit ook verklaard te kunnen worden door het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de beperkingen van de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren, springt dit vierde kwartaal van 2014 er eveneens zeer positief uit. Op basis van het oplopend aantal hypotheekofferteaanvragen in de periode oktober-december 2014, verwachten we dat daling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek (geregistreerd door het Kadaster) in het eerste kwartaal van 2015 beperkt zal blijven. Dit aantal zal in de buurt van de 55.000 hypotheek kunnen blijven.

Traditiegetrouw is het aantal verkochte woningen dat door de NVM is geregistreerd in het vierde kwartaal van 2014 hoger dan in het derde kwartaal van het jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren springt het vierde kwartaal van 2014 (34.600 verkochte woningen) er zeer positief uit. We verwachten dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het eerste kwartaal van 2015 lager zal uitkomen, overeenkomstig het seizoenpatroon. Het kwartaaltotaal zal daarbij echter boven het niveau van het eerste kwartaal uit voorgaande jaren uitkomen en kunnen blijven steken op circa 30.000 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 het laatste acht kwartalen versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad (geregistreerd door het Kadaster) in het komend half jaar. De grens van 35.000 transacties zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het eerste kwartaal, terwijl 50.000 transacties in het tweede kwartaal van 2015 realistisch lijkt.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmakkt hebben eveneens een hoge correlatie. De sterke toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk. Daarbij zal de grens van 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens geslecht kunnen worden in het vierde kwartaal van 2014. Het jaarcijfer komt dan waarschijnlijk rond de 25.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen uit; al weer net boven het niveau van 2008. In het eerste kwartaal van 2015 zal het aantal verkochte nieuwe woningen traditiegetrouw licht dalen, maar lijkt een totaal van 6.500 woningen in de lijn der verwachting te liggen.

De signalen van een aanhoudend herstel op de hypotheek- en koopwoningmarkt vertalen zich in 2014 ook in een licht opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2014, de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente, het inkomen en de gerealiseerde prijsontwikkeling tot en met het vierde kwartaal van 2014, verwachten we dat het prijsniveau in de eerste helft van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2016 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan 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