



# Monitor koopwoningmarkt

4<sup>e</sup> kwartaal 2015  
(samenvatting)

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

*Harry Boumeester*

Januari 2016

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

*BKR*

*Centraal Bureau voor de Statistiek*

*Hypotheken Data Netwerk*

*Nederlandse Vereniging van Makelaars*















*Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten*

*Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*

*Vereniging Eigen Huis*



# Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

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



## Prima vierde kwartaal maakt van 2015 een topjaar voor woningmarkt

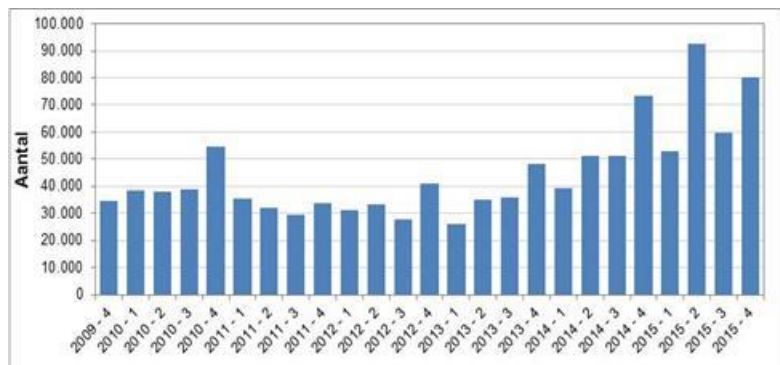
Het door het Kadaster in het vierde kwartaal van 2015 geregistreerd aantal nieuwe hypotheeklen (bijna 71.800) en transacties van koopwoningen (ruim 52.400) overtreffen de cijfers in hetzelfde kwartaal van voorgaande jaren ruimschoots. Tegelijkertijd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten sinds de start van de meting in 2004 nog niet eerder zo groot geweest als in dit vierde kwartaal. Dit maakt 2015 tot het beste jaar voor de Nederlandse woningmarkt sinds 2008, terwijl de rek er zeker nog niet uit lijkt te zijn.

Uit de gegevens in de twaalfde Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2015) blijkt ook dat het herstel van de verkoopprijzen zich gestaag voortzet. De mediane verkoopprijs en de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) laten nu al acht opeenvolgende kwartalen een opwaartse ontwikkeling zien. De verkoopprijzen liggen nog wel ruim onder het niveau van medio 2008; de woningen zijn dus, zeker bij de huidige lage hypotheekrentes, nog goed betaalbaar.

### Hypotheekmarkt reageert sterk op beleidswijzigingen

Het aantal aanvragen voor hypotheeklen, zoals geregistreerd wordt door HDN, komt met bijna 80.400 hypotheekoffertes in het vierde kwartaal van 2015 zo'n 34% hoger uit dan in het vorige kwartaal. Op basis van het normale seizoenpatroon op de koopwoningmarkt was dit te verwachten. Ten opzichte van het goede vierde kwartaal in 2014 is er echter ook nog sprake van een stijging van het aantal hypotheekoffertes met bijna 10%. Wanneer de sterke fluctuaties van de laatste kwartalen worden uitgemiddeld, blijft een aanhoudend positieve trend zichtbaar.

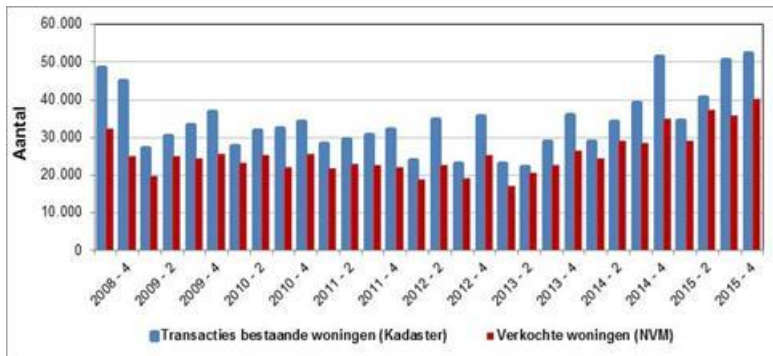
Omdat sinds 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheeklen met een annuïtair of linear aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek vallen, is het aandeel van de annuïteiten-hypotheeklen in de aangevraagde hypotheekoffertes in korte tijd opgelopen van 16% tot circa 70%. Gedurende het jaar 2015 neemt het aandeel aflossingsvrije hypotheeklen weer licht toe, wat kan wijzen op iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt (die hun 'oude hypotheek' mogen meenemen).



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

## Aantal verkochte woningen piekt in vierde kwartaal van 2015 naar nieuw record

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



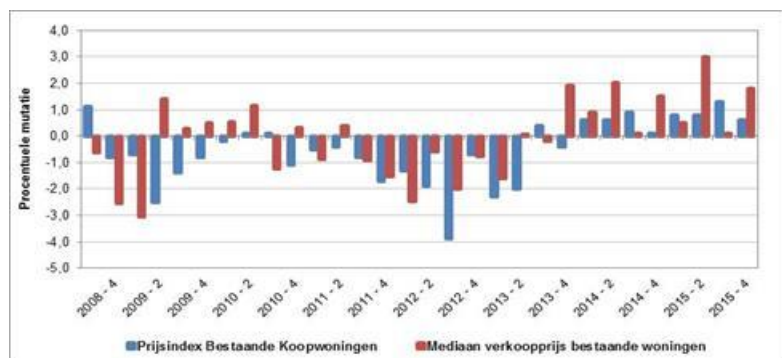
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 52.400) in het vierde kwartaal van 2015 is eveneens een kwartaalrecord sinds medio 2008. De stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 (+4%) is daarbij beperkt te noemen, maar het aantal transacties in het derde kwartaal was opvallend hoog.

Het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2015 ligt ook iets hoger (+2%) dan de piek in het vierde kwartaal van 2014. De inhaalvraag (verhuizingen die in de afgelopen jaren zijn uitgesteld) lijkt dus op gang te zijn gekomen.

## Kooprijstijging houdt aan; woningen blijven betaalbaar

De ontwikkeling van de mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, komt in het vierde kwartaal van 2015 voor de negende opeenvolgende keer aan de positieve kant van de streep uit. De mediane verkoopprijs ligt in dit laatste kwartaal 1,8% hoger dan in het voorgaande kwartaal en flink hoger (+ 5%) dan in het vierde kwartaal van 2014. De mediane verkoopprijs ligt nog wel zo'n 8% onder het niveau van medio 2008, zodat de woningen, zeker bij de huidige lage hypotheekrentes, nog steeds goed betaalbaar zijn.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties stijgt in het vierde kwartaal van 2015 voor het achtste opeenvolgende keer (+0,6%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal zelfs te zijn gestegen met 3,5%; een jaarstijging in dezelfde orde van grootte als begin 2008.



zijn gestegen met 3,5%; een jaarstijging in dezelfde orde van grootte als begin 2008.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. In de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland en Zeeland herstelt de PBK zich (iets) sterker dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor de vier grote steden, waarbij Amsterdam de koploper blijkt te zijn. In Amsterdam is met een PBK van 106,5 in het vierde kwartaal van 2015 het prijsniveau van eind 2008 al weer bereikt.

De PBK neemt in het vierde kwartaal van 2015 gemiddeld dus met 0,6% toe in vergelijking met het voorgaande kwartaal. De vastgestelde prijsstijging verschilt dit kwartaal minimaal naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen is namelijk met 0,6% gestegen en die van de appartementen met 0,7%. Het

prijsherstel blijkt daarbij gedurende het laatste anderhalf jaar relatief sterker te zijn geweest bij appartementen; het marktsegment van de starters op de koopwoningmarkt.

De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen kwartalen laat zien, dat de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden (waar we hierna nader op ingaan) weliswaar de financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers beperken, maar een prijsherstel niet onmogelijk maken. De restschuldproblematiek wordt door deze prijsstijging langzamerhand vermindert.

### Markt van nieuwbouw koopwoningen aarzelt nog wat

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vier kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld. Na de dip in het eerste kwartaal van 2015 en de enorme piek in het tweede kwartaal, komt het aantal transacties van nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) namelijk weer veel lager uit dan in de voorliggende periode: van ruim 8.700 naar ruim 6.100 woningen, ofwel een daling van 30%. Met ruim 21.600 verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2015, ligt het aantal transacties wel ruim boven het niveau van het eerste driekwart jaar van 2014



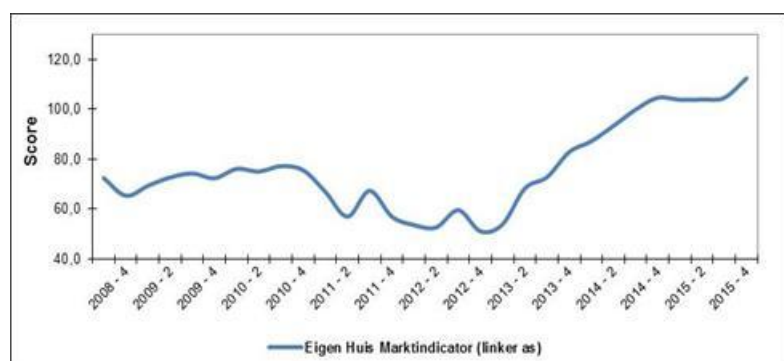
(bijna 18.400 woningen). Maar de terugval in het derde kwartaal van 2015 valt wel samen met ook een terugval in het aanbod van, en bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen. De komende kwartaalcijfers zullen duidelijk moeten maken wat de betekenis is van deze dip in het derde kwartaal van 2015.

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

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

### 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 het eerste kwartaal van 2013 naar 112 in het vierde kwartaal van 2015 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in korte tijd



omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. Dit vormt een belangrijke basis voor meer 'actie' op die koopwoningmarkt.

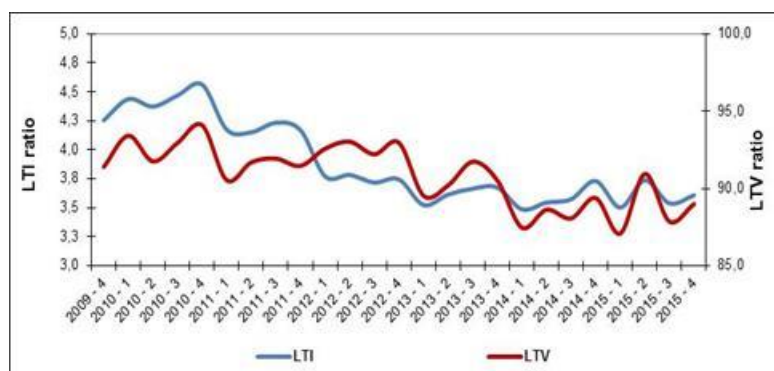
### **NHG garanties nemen toe; aantal Startersleningen stabiliseert**

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 hypotheekleningen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 48% (vierde kwartaal 2015). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 81%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel hypotheekleningen met NHG garantie in het derde kwartaal van 2015 (het meest recente beschikbare gegeven over nieuwbouw) juist weer toe. Het aandeel transacties met een NHG garantie binnen alle verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met 42% in het derde kwartaal 2015 inmiddels ook een stuk lager dan in 2012 (rond de 55% tot 60%). Het totaal aantal uitstaande hypotheekleningen met een NHG garantie stabiliseert in het vierde kwartaal van 2015 op circa 1,25 miljoen hypotheekleningen.

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

### **Hypothecaire voorwaarden vormen rem op snelle prijsstijging**

Voor het derde opeenvolgende jaar is per 1 januari 2015 de normering van de maximale LTV ratio aangescherpt en bedraagt nu 103% van de waarde van de woning. Mede hierdoor lag het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van het kopen van een woning met eigen geld wenst te financieren (dus een LTV van maximaal 100%), al twee jaar lang rond de 51%. Geringe dalingen en stijgingen wisselen elkaar daarbij af. In de afgelopen twee jaar zijn ook de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) enkele keren aangescherpt. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6.



### **Betaalbaarheid en financierbaarheid**

Door de kooprijdsdaling 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 2,9% in het vierde kwartaal van 2015, 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 en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Dit heeft een remmende werking gehad op de kooprijdsstijging in de afgelopen periode, ondanks het aantrekken van de koopwoningmarkt. Wanneer de kooprijzen verder blijven oplopen, zal de betaalbaarheid van koopwoningen wel wat verslechteren voor met name de lagere en middelhoge inkomensgroep. Het gedeeltelijk terugdraaien van de strengere financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, dat inmiddels is aangekondigd, komt in dat opzicht als geroepen.



Bij verder oplopende koopprijzen kunnen met name potentiële starters ook eerder tegen financieringsproblemen aanlopen. In 2015 dienen zij minimaal de helft van de bijkomende kosten (circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld te financieren. Dit zal de drempel om te kopen vooral voor de veelal nog 'onvermogenende' starters verhogen. De huidige en toekomstige koopprijsstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist gunstig uitpakken in verband met de eventuele restschuldbroblematiek.

In het vierde kwartaal van 2015 stijgt de mediane verkoopprijs en neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs verder af tot 3,4%. Verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs verder zal stijgen.

### **Betalingsproblemen ijlen nog steeds na**

In het derde kwartaal van 2015 (gegevens van BKR worden alleen in het 1<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal gepresenteerd) is voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis het aantal kredietnemers, met minimaal één actueel betalingsachterstand, licht afgenomen van circa 113.300 naar 112.700 kredietnemers. Begin 2013 stonden er circa 80.000 kredietnemers met een betalingsachterstand geregistreerd bij het BKR. Een steeds groter aantal kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand te herstellen. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 kredietnemers in het derde kwartaal van 2015. Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van het niveau in 2013.

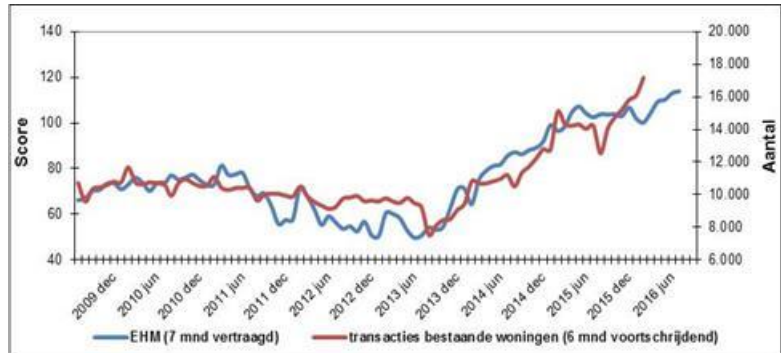
De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalve jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen. In het tweede en derde kwartaal van 2015 is er voor het eerst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

### **Toekomst**

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

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

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie.



De sterke toename van de score op de Marktindicator in de tweede helft van 2015, versterkt de verwachting van een goed eerste kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van 35.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties is daarbij een zeer reële verwachting

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De grote piek in het aantal transacties in het tweede kwartaal en de sterke dip in het derde kwartaal van 2015 zijn dan ook atypisch, gezien de stabilisatie van het vertrouwen in de eerste helft van 2015. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 maakt een herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2015 en het eerste kwartaal van 2016 aannemelijk; al zijn het aanbod van nieuwe koopwoningen en de verleende bouwvergunningen in het derde kwartaal van 2015 onverwachts sterk teruggevallen. Toch lijkt een aantal van zo'n 8.000 verkochte nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis weer haalbaar in het vierde kwartaal van 2015

Het aanhoudend herstel op de hypotheek- en koopwoningmarkt vertaalt zich in 2014 en 2015 in een gestage opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van het gunstig aantal hypotheekaanvragen en verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2015, verwachten we een beperkte seizoensgebonden terugval in het aantal transacties van woningen in een eerste kwartaal van 2016. Daarbij zal naar verwachting ook het prijsniveau verder stijgen. Dit zal met name terug te zien zijn in de woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk in de koopsector; specifiek in de vier grote steden en meer in het algemeen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2017 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](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**