



Monitor koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2016
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Mei 2016

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

BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Hypotheken Data Netwerk















Nederlandse Vereniging van Makelaars

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Vereniging Eigen Huis

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (4^e kwartaal 2015) (CBS)</p> <p>De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is voor de derde opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen (VEH)</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de twaalfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de elfde opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de vijftiende 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 twaalfde 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 elfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (Kadaster)</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de negende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de achtste opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (4e kwartaal 2015) (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 kleiner 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")

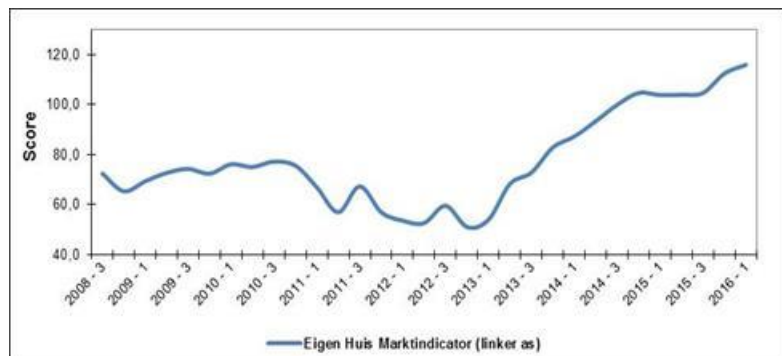
Eerste kwartaal 2016 veelbelovend voor woningmarkt

Overeenkomstig het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt, zijn het aantal nieuwe hypotheeklen en het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2016 geringer dan in het vorige kwartaal. Maar het door het Kadaster in het eerste kwartaal van 2016 geregistreerde aantal nieuwe hypotheeklen (bijna 62.500) en transacties van koopwoningen (circa 42.900) betekenen een bescheiden terugval in de dynamiek op hypotheek- en koopwoningmarkt. Ook de woonconsument ervaart deze ontwikkeling als positief. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten heeft in het eerste kwartaal van 2016 namelijk opnieuw een recordhoogte (116) sinds de start van de meting in 2004 bereikt. De constatering in de vorige kwartaalrapportage dat 'de rek er zeker nog niet uit lijkt te zijn' wordt hiermee bevestigd.

De verkoopprijzen liggen nog ruim onder het niveau van medio 2008, waardoor de woningen, zeker bij de huidige lage hypotheekrentes, ook nog goed betaalbaar zijn. Uit de gegevens in de dertiende Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2016) blijkt dan ook dat de verkoopprijzen zich nu al ruim twee jaar gestaag blijven herstellen.

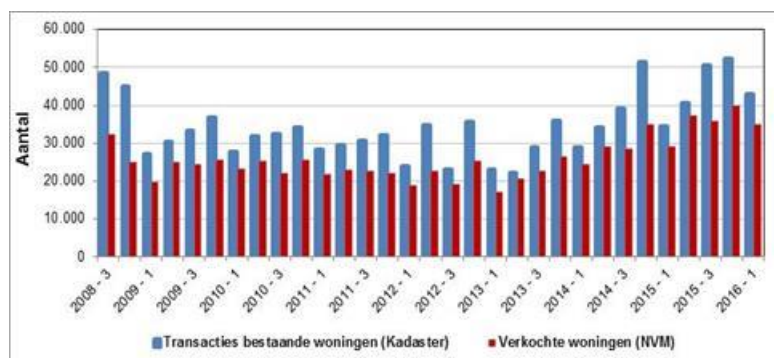
Vertrouwen in de koopwoningmarkt opnieuw naar record hoogte

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 116 in het eerste kwartaal van 2016 (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. De wil om te verhuizen naar een (andere) koopwoning neemt hierdoor zeker toe.



Aantal verkochte woningen is hoog voor een eerste kwartaal

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2016 (ruim 34.800) is volgens verwachting lager dan in het vierde kwartaal van 2015, maar ligt daarmee wel op het niveau van voor de crisis op de woningmarkt. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 is er weliswaar sprake van een daling met 12%, maar in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen 20% hoger uit.



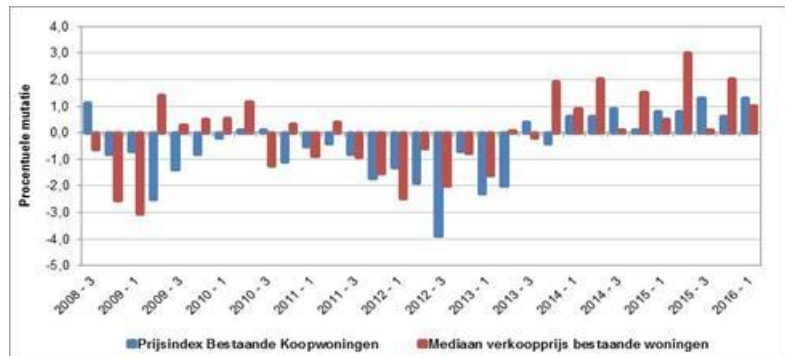
Dezelfde tendens is te zien in het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen. In het eerste kwartaal van 2016 zijn er bijna 42.900 transacties geregistreerd; 18% minder dan in het kwartaal ervoor, maar 24% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2015. De inhaalvraag (verhuizingen die in de

afgelopen jaren zijn uitgesteld) is dus op gang gekomen.

Kooprijstijging blijkt robuust

De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, komt in het eerste kwartaal van 2016 voor de tiende opeenvolgende keer iets hoger uit dan in het voorliggende kwartaal. De mediane verkoopprijs ligt in dit laatste kwartaal 1,0% hoger dan in het vierde kwartaal van 2015 en flink hoger (+ 5,5%) dan in het eerste kwartaal van 2015. De mediane verkoopprijs ligt nog wel zo'n 7% à 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 eerste kwartaal van 2016 voor de negende opeenvolgende keer (+1,3%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal zelfs te zijn gestegen met 4,1%.



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 veruit koploper blijkt te zijn. In Amsterdam is met een PBK van 110,2 in het eerste kwartaal van 2016 het prijsniveau van eind 2008 al weer overstegen.

Net als in het vorige kwartaal verschilt de vastgestelde prijsstijging in het eerste kwartaal van 2016 minimaal naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen is namelijk met 1,3% gestegen en die van de appartementen met 1,4%. Het prijsherstel blijkt over de laatste twee jaar gezien relatief sterker te zijn geweest bij de 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 zeer lage hypotheekrente speelt hierbij natuurlijk een belangrijke rol en mogelijk ook de inbreng van eigen spaargeld of schenkingen.

Markt van nieuwbouw koopwoningen hapert wat in tweede helft 2015

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vijf kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld.



Uitgaande van het voortschrijdend gemiddelde is er echter een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. In de tweede helft van 2015 hapert deze opwaartse beweging enigszins. In het vierde kwartaal van 2015 (de meest actuele

beschikbare gegevens) zijn er bijna 8.000 woningen verkocht, ofwel een stijging van 24% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een geringe daling met 3% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2014.

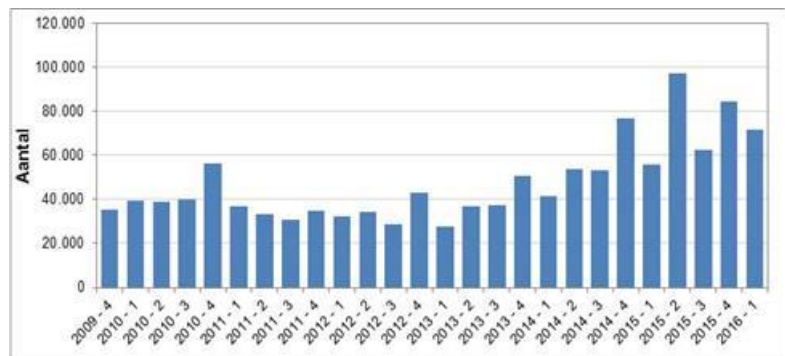
Voor het zesde opeenvolgende kwartaal stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2015 (+1,7%). Ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2014 komt de gemiddelde prijs ongeveer 9% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met €271.500 zo'n 10% onder het niveau van medio 2008.

Het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, is vanaf medio 2013 snel gestegen tot bijna 10.300 in het tweede kwartaal van 2015. Vervolgens treedt er, naar nu blijkt, een tijdelijk terugval op in het derde kwartaal van 2015, want met ruim 8.100 vergunningen in het vierde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) is er weer sprake van een stijging met 22% op kwartaalbasis.

Hypotheekmarkt kent eveneens een goed eerste kwartaal

In het eerste kwartaal van 2016 daalt het aantal hypotheekaanvragen naar bijna 71.500; een afname van 15% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015. Dit kan worden gezien als een bescheiden daling van het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, dat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Wanneer de sterke fluctuaties van de laatste kwartalen worden uitgemiddeld, blijft een aanhoudend positieve trend zichtbaar.

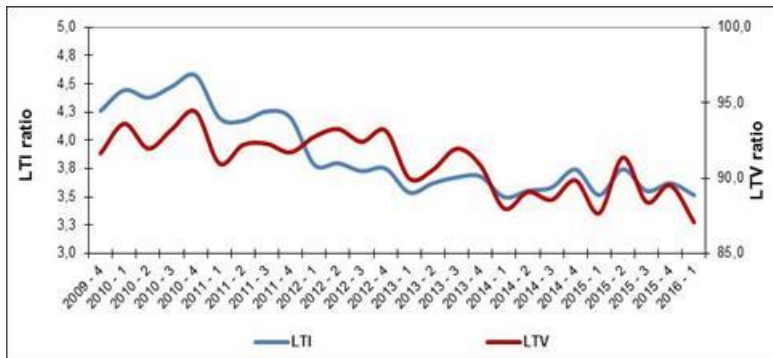
Omdat sinds 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheek met een annuïtair of linear aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek vallen, is het aandeel van de annuïteiten-hypotheek in de aangevraagde hypotheekoffertes in korte tijd opgelopen van 16% tot circa 70%. Gedurende het jaar 2015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



Het aantal nieuw afgesloten hypotheek kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De daling in het eerste kwartaal van 2016 naar bijna 62.500 nieuw afgesloten hypotheek ligt dan ook in de lijn der verwachting. De daling met 13% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2015 blijft daarbij beperkt, wat ook te verwachten was gezien het grote aantal hypotheekaanvragen in het laatste kwartaal van 2015.

Hypothecaire voorwaarden vormen rem op snelle prijsstijging

Voor het vierde opeenvolgende jaar is per 1 januari 2016 de normering van de maximale LTV ratio aangescherpt en bedraagt nu 102% 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 aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd, terwijl per 1 januari 2016 de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6.

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 hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheek teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 46% (eerste kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen fluctueert het aandeel hypotheek met NHG garantie in de laatste twee jaar zo rond de 35%. De afgelopen zeven jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,27 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2016.

Met uitzondering van een korte stabilisatie in het vierde kwartaal van 2015, is het aantal nieuw verstrekte Startersleningen in de afgelopen anderhalf jaar gedaald van bijna 2.000 leningen op kwartaalbasis naar 1.150 leningen in het eerste kwartaal in 2016. Dit komt neer op een afname van ruim 40% in een periode van zes kwartalen. 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. Het aantal aanvragen op kwartaalbasis fluctueert het laatste anderhalf jaar sterk rond de 1.300.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

Door de kooprijzdaling 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 2,8% in het eerste kwartaal van 2016, 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 kooprijfstijging 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 per 1 januari 2016 komt voor hen in dat opzicht als geroepen.

Bij verder oplopende koopprijzen kunnen met name potentiële starters ook eerder tegen financieringsproblemen aanlopen. In 2016 dienen zij minimaal twee derde 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 'onvermogen' starters verhogen. De huidige en toekomstige koopprijsstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist gunstig uitpakken in relatie tot de eventuele restschuldbroblematiek.

Minder huishoudens met betalingsproblemen

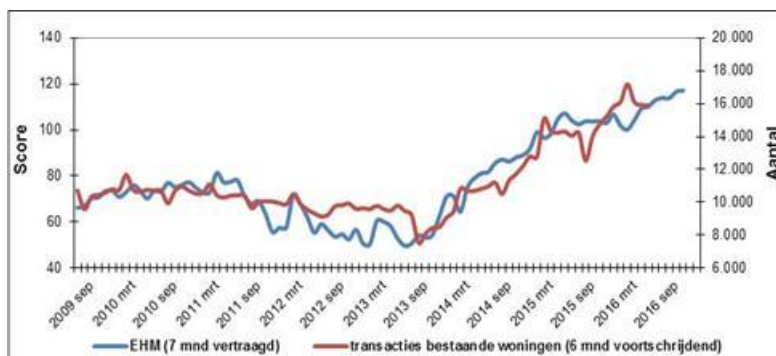
Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 110.500 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2016. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het eerste kwartaal van 2016 zijn ruim 5.600 kredietnemers hiertoe in staat gebleken. Toch blijft het aantal betalingsachterstanden op lopende hypotheekcontracten nog steeds op een fors hoger niveau liggen dan voor de start van de crisis in 2008.

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Na drie kwartalen van stabilisatie zakt het aantal verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2016 voor het eerst weer onder de grens van 1.000 declaraties. De 950 verliesdeclaraties in dit laatste kwartaal blijven nog steeds ver boven het niveau liggen van voor de economische crisis en de crisis op de woningmarkt. Het aandeel van de eigenaarsbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, is met circa 1 promille zeer gering gebleven tijdens de crisisjaren.

Toekomst

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het eerste kwartaal van 2016 gedaald (-15%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en kan als 'beperkt' worden betiteld. Gegeven het normale seizoenpatroon en het relatief hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk zal gaan oplopen. Daarbij kan het kwartaalcijfer naar verwachting boven de 60.000 hypotheeklen uitkomen.

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het eerste kwartaal van 2016, is lager dan in het vierde kwartaal van 2015. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt dit eerste kwartaal van 2016 (ruim 34.800 verkochte woningen) er zeer gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het tweede kwartaal meer verkochte woningen dan in het eerste kwartaal van hetzelfde jaar. Naar verwachting zal het aantal verkopen van bestaande woningen in het tweede kwartaal van 2016 dan ook verder oplopen naar ruim 40.000 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 laatste drie kwartalen, versterkt de verwachting van een goed tweede kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 45.000 à 50.000 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 nieuwbouwmakkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en het eerste kwartaal van 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het eerste en tweede kwartaal van 2016 zeer aannemelijk. Daarbij lijkt een aantal van zo'n 9.000 verkochte nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis weer haalbaar in het eerste kwartaal van 2016.

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 de beperkte seizoensgebonden terugval van het aantal hypotheekaanvragen en verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2016, verwachten we een substantiele stijging van het aantal transacties van woningen in het tweede kwartaal van 2016. Daarbij zal naar verwachting het prijsniveau eveneens 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

www.otb.bk.tudelft.nl