



Monitor koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2017
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

November 2017

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

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















Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

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

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

© Copyright 2017 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		Economie (2^e kwartaal 2017) (CBS) De economische groei is groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen (VEH) Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is gelijk aan dat in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de derde opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit (DNB) De gemiddelde hypotheekrente is hoger dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de eenentwintigste opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Hypotheken (HDN) Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Verkochte bestaande koopwoningen (NVM) Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de zeventiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijzontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster) De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vijftiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de veertiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (2e kwartaal 2017) (MNW) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de tweede opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de negende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.



 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")

Dynamiek op koopwoningmarkt stabiliseert in 2017

Het aantal door het Kadaster in het derde kwartaal van 2017 geregistreerde transacties van woningen (bijna 61.400) betekent een geringe stijging in vergelijking met het vorige kwartaal en met het derde kwartaal in 2016. Het aantal door de NVM geregistreerde verkochte woningen in het derde kwartaal van 2017 (bijna 41.000) ligt iets lager dan in het tweede kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt. De stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 is echter minimaal te noemen. De hypotheekmarkt laat eveneens een stabiliserende tendens zien; met name bij het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen.

In alle woningmarktgebieden is nog wel sprake van verdere koopprijsstijgingen. De NVM meet in het derde kwartaal van 2017 een procentuele mutatie van de mediane koopprijs met +9,7% ten opzichte van een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 7,6% toe in dezelfde periode. Het gebrek aan voldoende aanbod op de markt van bestaande koopwoningen en op de nieuwbouwmarkt zet de dynamiek op de woningmarkt onder druk en stuwt de prijzen vooralsnog op. Dit blijkt uit de gegevens in de negentiende Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2017).

Betaalbaarheid en financierbaarheid

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

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

Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen

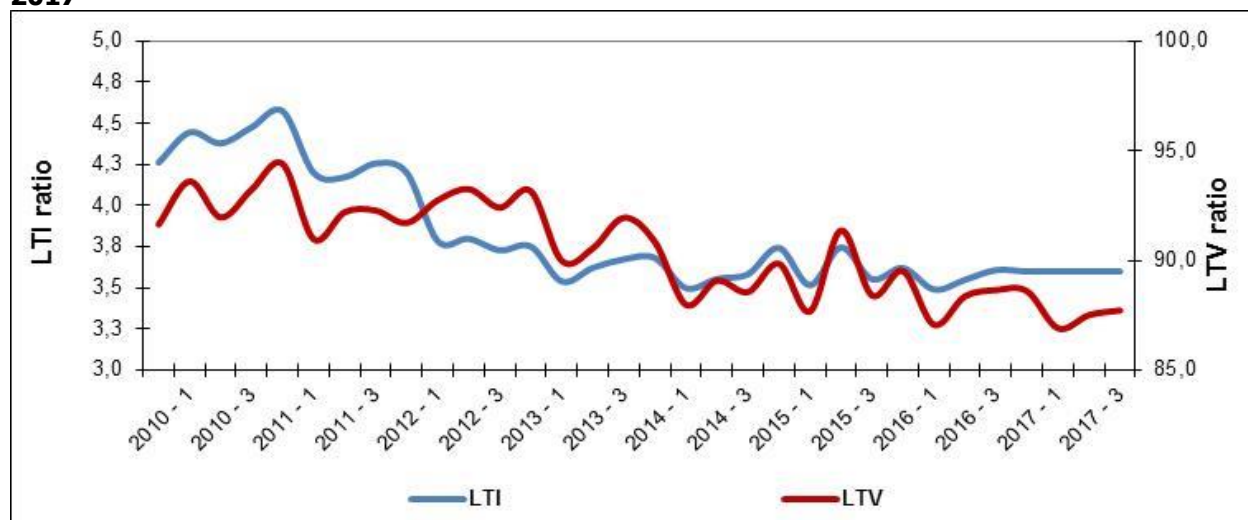
Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal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

In de afgelopen jaren zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) eveneens enkele keren aangescherpt. Per 1 januari 2016 is de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 (zie figuur 1). Vooralsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt de leencapaciteit van huishoudens ruimte om koopprijsstijgingen mogelijk te maken.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, (op ter-

mijn) leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen.

Figuur 1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2017



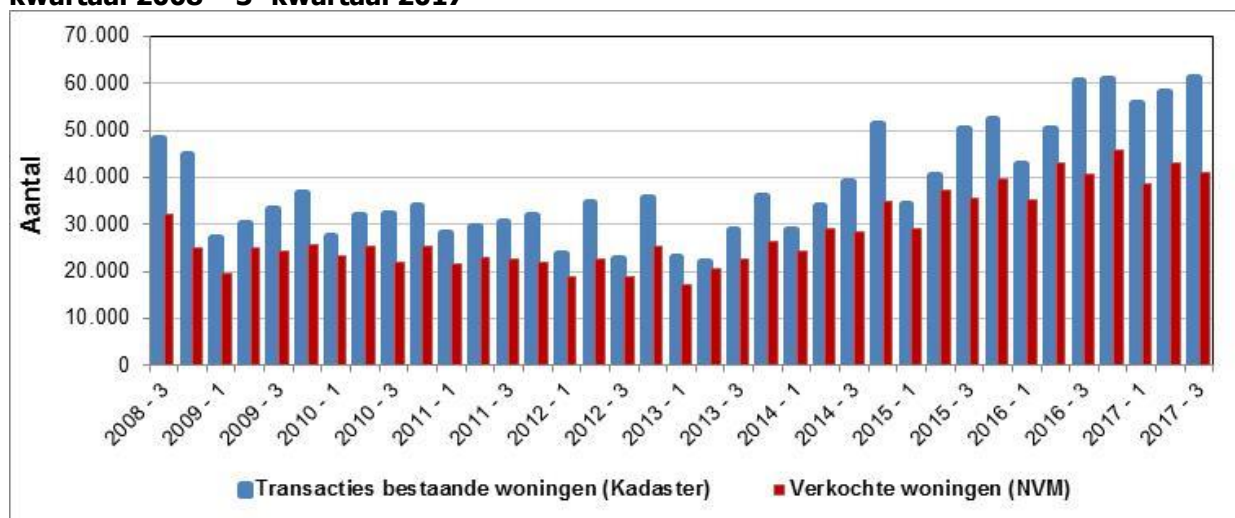
Bron: HDN, 2017

Afnemende groei in aantal verkochte woningen

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2017 (bijna 41.000) ligt iets lager dan in het tweede kwartaal van 2017, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Deze daling van 5% is vergelijkbaar met die in de twee voorgaande jaren en ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 is er sprake van een minimale stijging met 0,2%. Dit lijkt er op te wijzen dat het aantal verkochte woningen per kwartaal op een zeker stabiel niveau is gekomen in 2017 (zie figuur 2).

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het tweede kwartaal van 2017 inmiddels uit op de waarde van 4,7 (was '30' aan het begin van 2013). Iedere koper kon gemiddeld kiezen uit nog geen vijf te koop staande woningen. Vooral in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt krap geworden. In alle provincies is de druk op de markt van bestaande koopwoningen al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008.

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



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 61.400) in het derde kwartaal van 2017 betekent een geringe stijging (+5%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017 en een geringe stijging (+1%) in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016. Wederom past deze stijging in het derde kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de omvang van deze stijging is wel geringer dan in voorgaande jaren. Op diverse regionale woningmarkten lijkt de maximale dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen inderdaad bereikt te zijn (zie figuur 2).

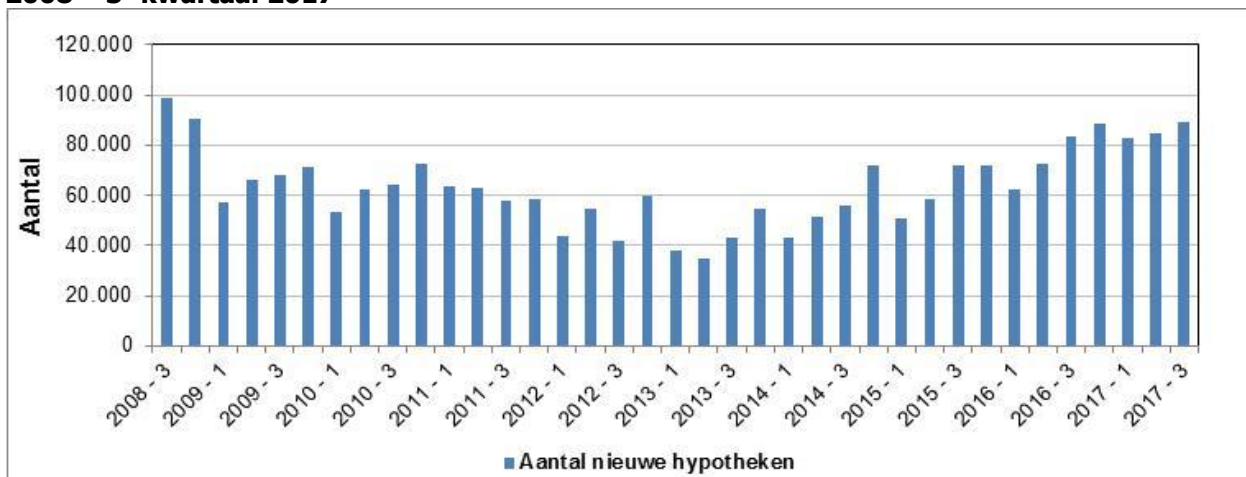
Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. In het derde kwartaal van 2017 is het aantal verkochte vrijstaande woningen minder dan gemiddeld gedaald (-3%) en het aantal verkochte appartementen en tussenwoningen juist bovengemiddeld (-6%) in vergelijking met het kwartaal ervoor.

Hypotheekmarkt vertoont eveneens een stabiliserende tendens

De stabilisatie van het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, in de eerste drie kwartalen van 2017 wijkt af van het normale seizoenspatroon, waarbij er in het tweede en vierde kwartaal meer aanvragen worden ingediend. Met name het aantal aanvragen in het tweede kwartaal komt niet overeen met de verwachte stijging ten opzichte van het eerste kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2017 (91.600) ligt nog wel boven het niveau in hetzelfde kwartaal in 2016 (+9%). Na de duidelijk stijgende tendens in 2015 en 2016 in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, is er de laatste drie kwartalen sprake van een zekere stabilisatie.

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 en derde kwartaal echter zeer beperkt met respectievelijk 2% en 6%. Net als bij het aantal hypotheekaanvragen zien we hier eveneens een afnemende groei of stabilisatie op de hypotheekmarkt. De 89.100 nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2017 betekent wel een stijging (+6%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 3).

Figuur 3 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2017

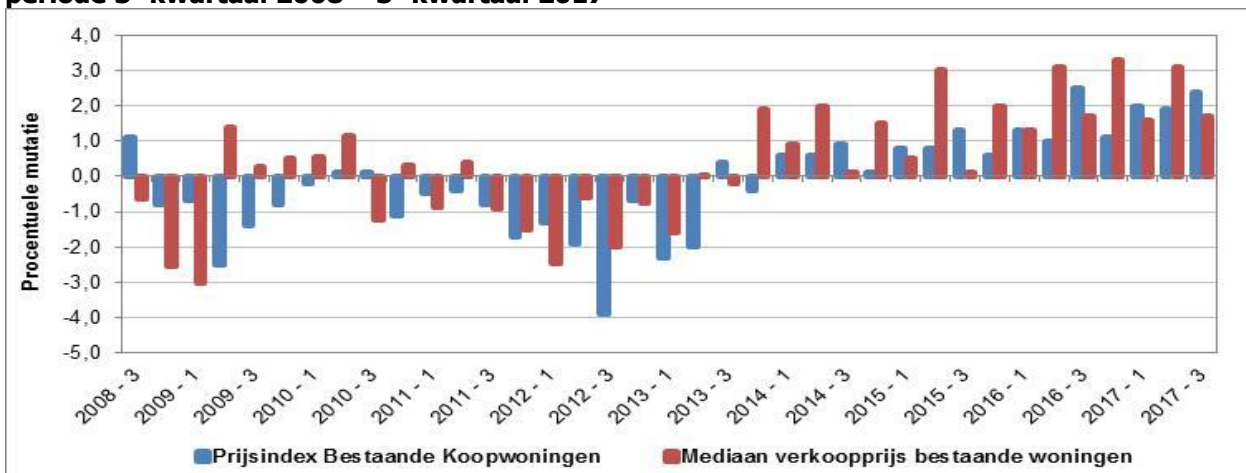


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

Kooprijstijging zet zich voort

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 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 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 derde kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 1,7% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,7% hoger dan in het derde kwartaal van 2016 (zie figuur 4).

Figuur 4 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^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 bijna vier jaar toe. In het derde kwartaal van 2017 neemt de PBK met 2,4% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 7,6% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 4). Het niveau van de PBK komt met 101,2 in het derde kwartaal van 2017 steeds dichterbij het niveau van voor medio 2008 te liggen (zie figuur 5).

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de koopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het derde kwartaal van 2017 ligt in deze provincies duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 101,2. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 113,2 in het meest recente kwartaal. 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 voor het derde kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 3,8% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 2,2% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal ook duidelijk: +11,6% en +6,9% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

Nieuwbouw koopwoningen stagneert

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het tweede kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 7.900 woningen verkocht; ofwel een daling van 2% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een flinke daling (-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 niet door, maar is er eerder een stabilisatie of een dalende tendens te herkennen (zie figuur 5).

Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^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 in de eerste helft van 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.

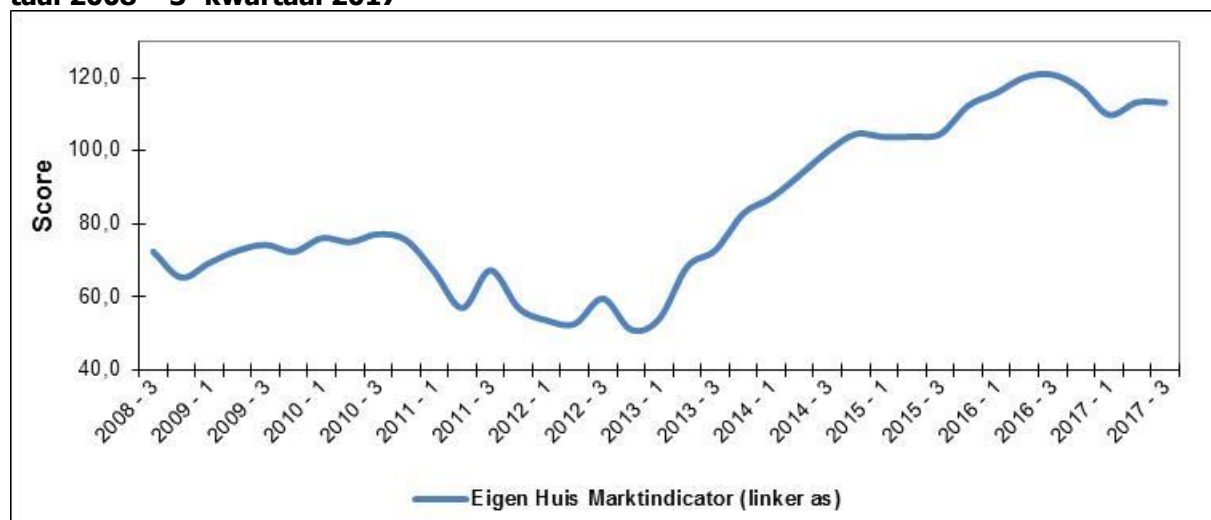
De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,0' in het tweede kwartaal van 2017. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen.

Na de minimale stijging in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het tweede kwartaal van 2017 weer fors (+3,9%). Dit kan echter het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, dat sowieso leidt tot een zekere volatiliteit in de gemiddelde prijs van verkochte nieuwboukoopwoningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwboukoopwoningen komt daarmee uit op circa € 301.100; 7,6% hoger dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2016 en nog maar net onder het niveau van medio 2008 (-0,7%).

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwboukoopwoningen. 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. In verband met de overgang naar een nieuwe afleidingsmethode van het aantal bouwvergunningen, is er nog geen informatie beschikbaar over het aantal bouwvergunningen naar eigendomsverhouding in het eerste twee kwartalen van 2017.

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)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

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



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

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.

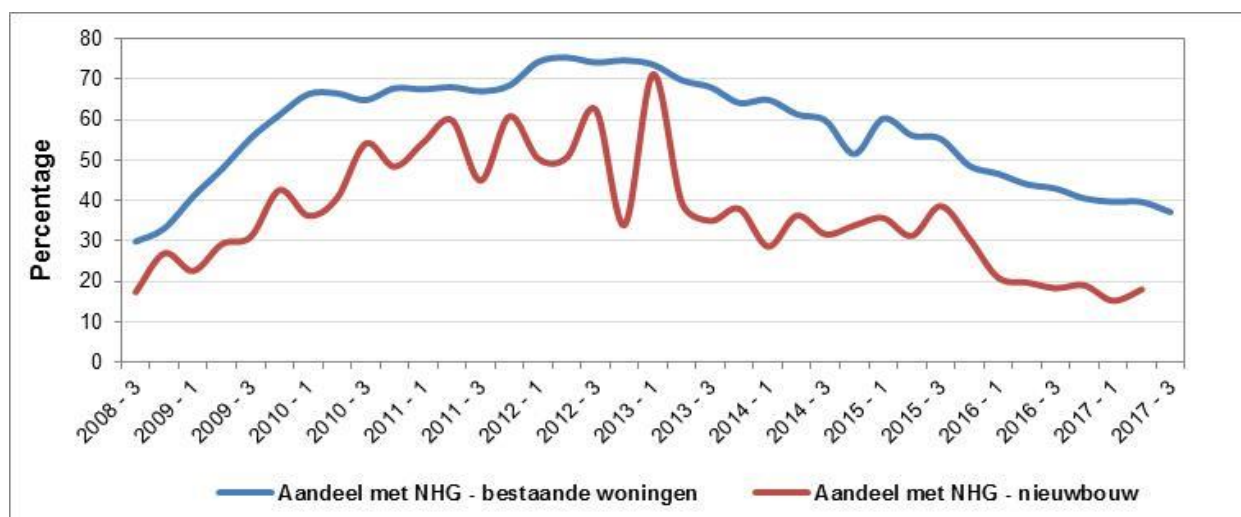
Naast financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is sinds 2013 in een tijdsbestek van drie en half jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief; bij een neutrale waarde van 100 (zie figuur 6). In de laatste drie kwartalen stabiliseert de gemiddelde score echter

rond de waarde '113'. Het is vooralsnog onduidelijk hoe dit vertrouwen zich verder zal ontwikkelen. Daarbij spelen de ontwikkeling van de hypotheekrente en van het woningaanbod in de nabije toekomst een belangrijke rol.

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

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% naar circa 37% in het derde kwartaal 2017. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af tot 18% in het tweede kwartaal van 2017 (zie figuur 7). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,33 miljoen garanties in het derde kwartaal van 2017. Deze groei vlakt de laatste drie kwartalen wel af.

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



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; WEW, 2017

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen, daalt het aantal aanvragen van Startersleningen namelijk fors. Medio 2017 wordt deze trend weer voorzichtig omgebogen. In het derde kwartaal van 2017 zijn er 830 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging met 4% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar een daling van 22% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2016. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen neemt de laatste twee kwartalen voor het eerst weer licht toe. In het derde kwartaal in 2017 komt de teller uit op 880 leningen.

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal bij de Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 90.600 kredietnemers in het derde kwartaal van 2017. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het derde kwartaal van 2017 zijn 6.700 kredietnemers hiertoe in staat gebleken.

Dat de economie en de woningmarkt weer zijn hersteld, vertaalt zich de laatste twee jaar ook in een daling van het door het Kadaster gereistreerd aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het derde kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 245 woningen) weer lager dan in het kwartaal ervoor. Dit betekent een laagte-record sinds begin 2005.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar 500 verliesdeclaraties in het derde 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 hypotheek met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties.

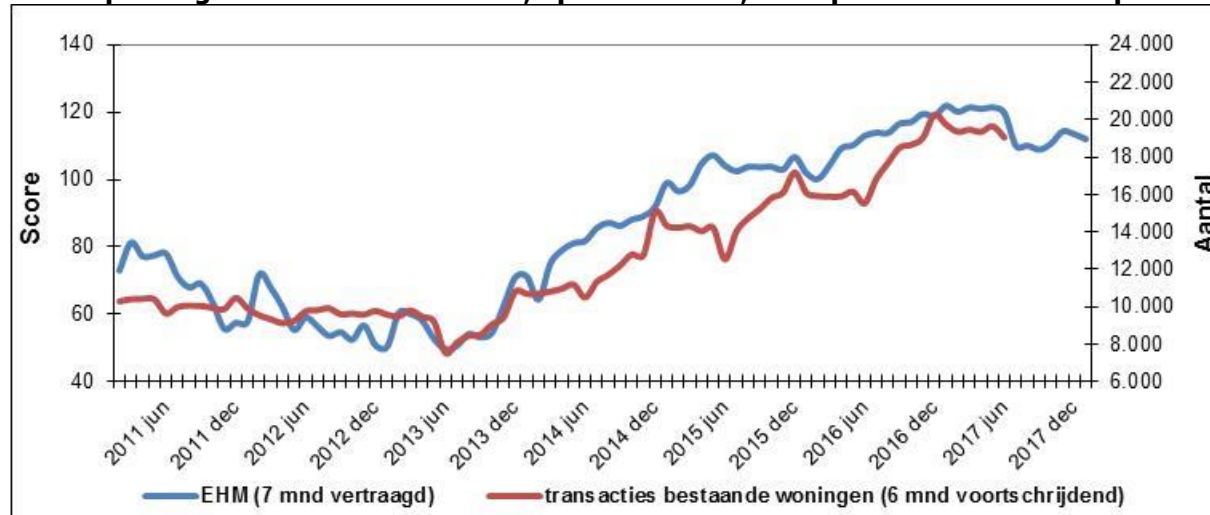
Toekomst

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2017 licht zal oplopen ten opzichte van het derde kwartaal van 2017. De stijging in de komende drie maanden zal in vergelijking met voorgaande jaren daarbij iets minder sterk zijn. Gezien de stabilisering van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste negen maanden van 2017, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2017 naar verwachting uitkomen op circa 91.000.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de maanden oktober – december van 2017 zal oplopen ten opzichte van het derde kwartaal van 2017. Gezien de afnemende groei in het recente verleden (en dalend aanbod van te koop staande woningen) en het stabiliserend aantal hypotheekaanvragen in het tweede en derde kwartaal van 2017, zal deze stijging minder sterk zijn, dan we in de afgelopen jaren gewend waren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 43.000 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 de laatste twee kwartalen en het normale seizoenpatroon van door het jaar heen oplopende aantallen transacties, is slechts een bescheiden groei van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het vierde kwartaal van 2017. Het aantal van maximaal 64.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden (zie figuur 8).

Figuur 8 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode mei 2011 – april 2018



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2017

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmakrt 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 derde kwartaal van 2017 weer dalen. Zeker gezien het stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) en het beperkte aanbod van nieuwe koopwoningen, is een daling tot z'n 7.800 verkochte nieuwbouw koopwoningen te verwachten in het tweede kwartaal.

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 2017 en begin 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. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden.

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmakrt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014, is een toename van het aantal verleende vergunningen in de tweede helft 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