

Monitor koopwoningmarkt 3e kwartaal 2023

Boumeester, H.J.F.M.

Publication date
2023

Citation (APA)
Boumeester, H. J. F. M. (2023). *Monitor koopwoningmarkt 3e kwartaal 2023*. TU Delft, Management in the Built Environment.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Monitor Koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2023

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

november 2023

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

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

© Copyright 2023 by MBE – Management in the Built Environment

Toegenomen leencapaciteit keert de recente kooprijdsdaling

In de eerste helft van 2023 is de maximale leencapaciteit van huishoudens gemiddeld genomen sterk opgelopen, als gevolg van min of meer stabiele hypotheekrentes en een forse toename van de huishoudeninkomens. Met name voor de hogere inkomensgroepen kan de maximale hypotheeksom medio 2023 gemiddeld wel 40.000 tot 50.000 euro hoger uitkomen, dan eind 2022. Deze toename van de gemiddelde leencapaciteit is mede de aanjager geweest voor de ombuiging van de kooprijsoontwikkeling in het tweede en derde kwartaal van 2023.

Terwijl de vraag naar koopwoningen weer toeneemt als gevolg van de grotere leencapaciteit, reageert het aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad daar minder duidelijk op. Tegenover de extra woningvraag van starters én doorstromers staat vooralsnog geen extra woningaanbod van doorstromers, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt in het derde kwartaal van 2023 weer toeneemt.

Het is niet verwonderlijk dat de kooprijzen voor koopwoningen onder deze omstandigheden niet verder (kunnen) dalen. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) stijgt in het derde kwartaal van 2023 voor de tweede opeenvolgende keer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+1,7%). De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) loopt 2 tot 3 maanden achter op de NVM cijfers, maar laat in het derde kwartaal van 2023 eveneens een stijging zien (+1,2%) ten opzichte van vorige kwartaal; voor het eerst na drie kwartalen daling van deze index. Ten opzichte van een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs momenteel nog wel ruim 3,5% lager.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 33.400 woningen) komt in het derde kwartaal van 2023 iets lager uit dan in het voorliggende kwartaal (-1,8%). De door het Kadaster geregistreerde 47.000 transacties betekenen een stijging van 5,5% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Beide ontwikkelingen passen echter in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met derde kwartaal in 2022 liggen het aantal verkochte woningen en de transacties van woningen respectievelijk op een iets hoger (+2,4%) en een iets lager niveau (-6,9%). De dynamiek in de bestaande koopwoningvoorraad lijkt dus te stabiliseren.

Deze stabilisatie is ook terug te zien op de hypotheekmarkt. Zowel het aantal hypotheekaanvragen (92.700) als het aantal toegekende hypotheekleningen (72.100), beide geregistreerd door HDN, blijven in het derde kwartaal vergelijkbaar met de aantallen in het vorige kwartaal. Daarbij neemt gedurende 2023 het aandeel van de jongere huishoudens steeds iets toe bij zowel de hypotheekaanvragen en de toegekende hypotheekleningen.

Een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de productiviteit van de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al twee en half jaar fors onder druk staat. Met slechts 2.800 aangeboden nieuwbouw koopwoningen en 3.800 verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2023 is inmiddels het niveau van medio 2013 bereikt. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar zijn ronduit slecht te noemen gezien de beperkte omvang van het aantal verleende bouwvergunningen.

De omstandigheden op de koopwoningmarkt blijven daarnaast ook wel fragiel door de ongewisse ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van woonconsumenten op de korte termijn. Na de fors gestegen huishoudeninkomens in het afgelopen jaar, zullen de inkomensstijgingen in 2024 naar verwachting veel bescheidener zijn. Een mogelijke stijging van de hypotheekrente zou daarom direct weer tot een daling van de leencapaciteit kunnen leiden. Daarnaast kan de differentiatie van de hypotheekvoorwaarden naar energieprestatie van de te kopen woning vanaf 2024, de vraag naar kwalitatief goede woningen en nieuwbouwwoningen vergroten. Maar voor de potentiële koopstarters, die veelal op de onderkant van de koopwoningvoorraad zijn aangewezen, zal dit de maximale leencapaciteit juist onder druk zetten.

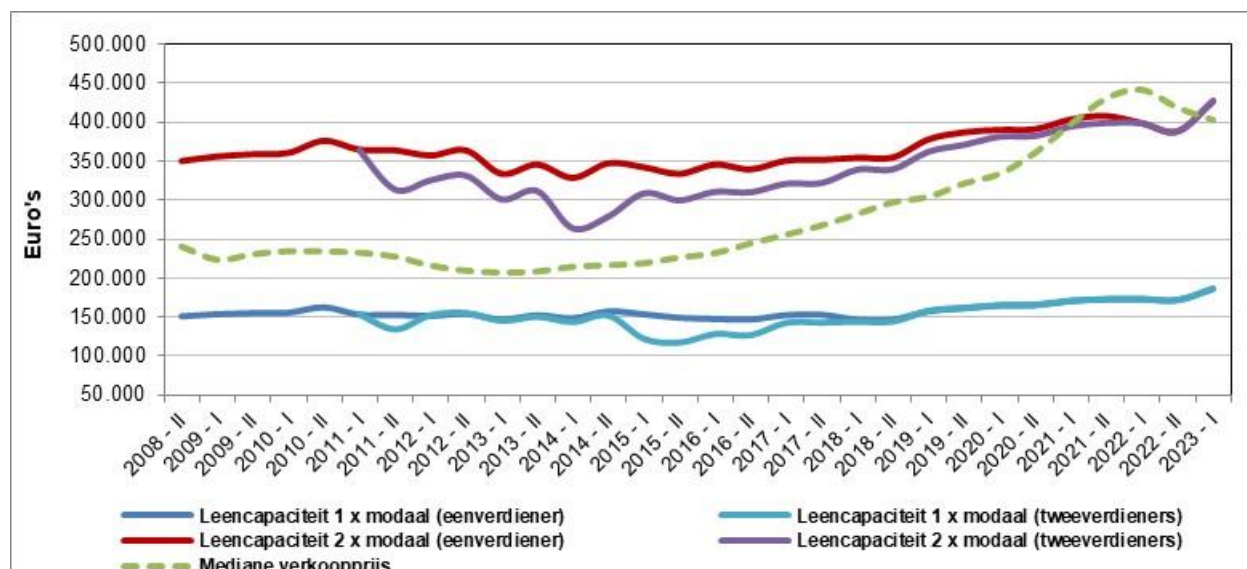
Dit blijkt uit de gegevens in de drieënveertigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2023).

Toegenomen leencapaciteit leidt tot eerder herstel van kooprijdsdaling

Leencapaciteit neemt weer toe in eerste drie kwartalen van 2023

In de eerste helft van 2023 laat de gemiddelde maximale leencapaciteit van huishoudens een sterke opwaartse beweging zien, als gevolg van min of meer stabiele hypotheekrentes rond de 3,8% en een - uit de CAO onderhandelingen voortkomende - forse toename van de inkomens van huishoudens (zie figuur 1). Met name voor de hogere inkomensgroepen blijkt de daling van de leencapaciteit, zoals die in 2022 heeft plaatsgevonden, ruim gecompenseerd te zijn.

Figuur 1 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2023



Bron: TU Delft-MBE, 2023

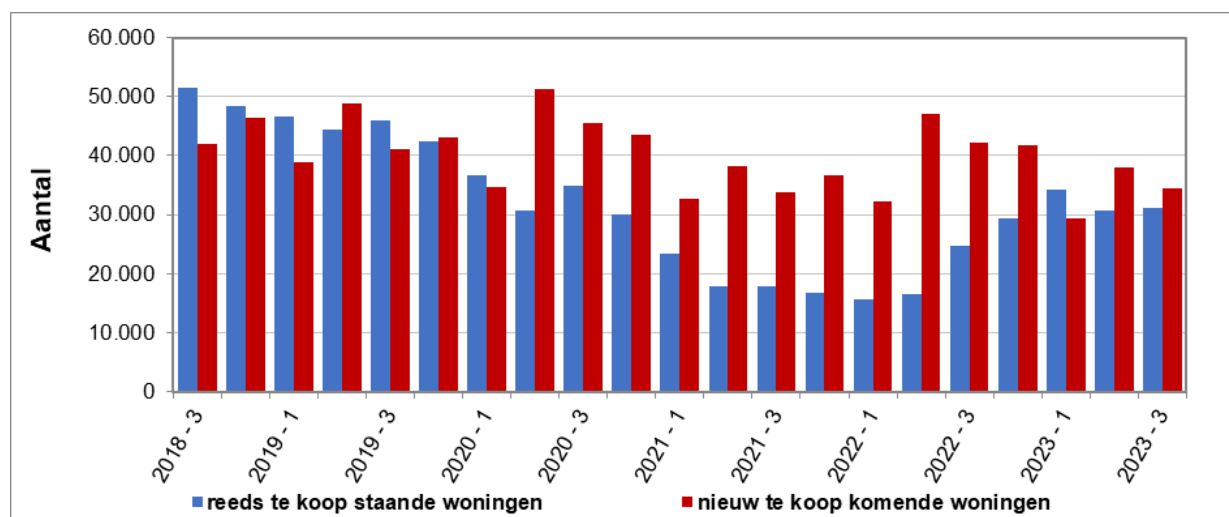
Medio 2023 kan de maximale hypotheeksom bij een annuïtaire hypotheek gemiddeld wel circa 40.000 euro hoger uitkomen voor huishoudens met een inkomen van twee keer modaal, dan aan het eind van 2022 (zie figuur 1). Deze toename van de gemiddelde leencapaciteit is mede de aanjager geweest voor de

ombuiging van de nominale kooprijsontwikkeling in het tweede en derde kwartaal van 2023. De woonconsumenten blijken deze financieringsruimte namelijk weer te benutten om 'mee te dingen' op de koopwoningmarkt, waarop nog steeds sprake is van een grote disbalans tussen vraag en aanbod van woningen. De loonsverhoging als compensatie voor de hoge inflatie in 2022, wordt dus deels zeker ook aan het wonen besteed.

Te koop staand aanbod stabiliseert

Terwijl de vraag naar een (andere) koopwoning weer toeneemt als gevolg van de weer oplopende leencapaciteit, reageert het aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad daar minder duidelijk op. Na een korte opleving van het aantal nieuw te koop gezette woningen in het tweede kwartaal van 2023, volgt in het derde kwartaal – overeenkomstig het normale seizoenpatroon – toch weer een lichte daling (zie figuur 2). In de eerste negen maanden van 2023 varieert ook het langer te koop staand aanbod nauwelijks in omvang. Het gevolg is dat het totale aanbod van bestaande koopwoningen stabiliseert. Tegenover de extra woningvraag van starters en doorstromers staat dus vooralsnog minder extra woningaanbod van doorstromers, waardoor de krapte op de woningmarkt weer toeneemt.

Figuur 2 Te koop staand aanbod van bestaande woningen, in de periode 3^e kwartaal 2018 - 3^e kwartaal 2023

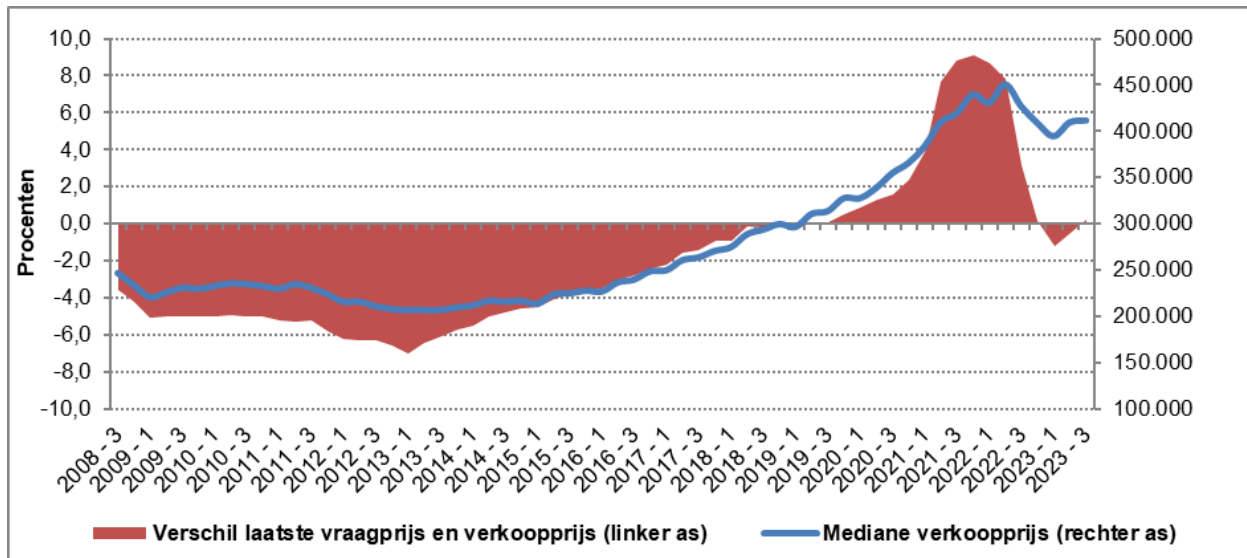


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Overbieden van de vraagprijs trekt meteen weer aan

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de gemiddeld wat lagere koopprijs voor woningen en de grote concurrentie tussen potentiële kopers, laten het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt weer duidelijk aantrekken in het derde kwartaal van 2023. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat vooral in 2020 en 2021 duidelijk te herkennen is (zie figuur 3). Gedurende het jaar 2022 was er sprake van daling van de kooprijzen en een afname van het overbieden en in het eerste en tweede kwartaal van 2023 blijken kopers van een woning gemiddeld genomen zelfs weer iets minder dan de vraagprijs te hebben betaald.

Figuur 3 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

De hiervoor genoemde trend zet zich in het derde kwartaal van 2023 echter (voorlopig) niet door. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM weer verder te zijn opgelopen van 38% naar 45%. Daarbij is gemiddeld 0,2% boven de vraagprijs betaald (zie figuur 3). Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment.

Koopprijsdaling buigt om naar een geringe koopprijsstijging

Nadat de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) in de tweede helft van 2022 en in het eerste kwartaal van 2023 was gedaald, is er in het tweede kwartaal van 2023 toch weer sprake van een koopprijsstijging. Ook in het derde kwartaal van 2023 zet deze stijging zich voort (+1,7% ten opzichte van het tweede kwartaal), waarbij de prijsontwikkeling iets minder sterk is. De ervaring uit eerdere jaren leert echter dat de koopprijsontwikkeling in het derde kwartaal van een jaar vrijwel altijd iets minder positief is dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal (zie figuur 4).

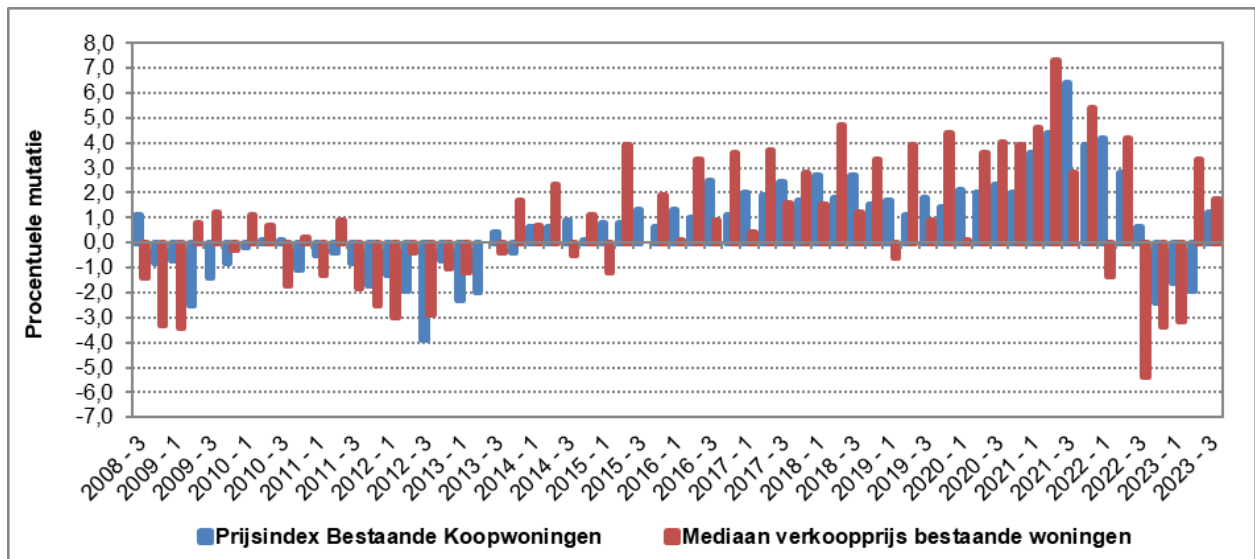
De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is ook in het derde kwartaal van 2023 nog wel iets negatief (-1,7%), maar is wel van een andere orde dan de -7% à -8% in de voorgaande kwartalen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2023 €422.000; nog wel duidelijk lager dan de top in het tweede kwartaal van 2022 (€451.000).

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkoopprijs logisch te noemen.

De PBK (gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) blijkt in het derde kwartaal van 2023 circa 1,2% hoger uit te komen ten opzichte van het tweede kwartaal (zie figuur 4). Dat is een eerste opwaartse beweging, nadat deze index drie opeenvolgende kwartalen steeds iets lager scoorde. Het is nog iets te vroeg om te concluderen, of deze stijging alleen aan het seizoenseffect is toe te schrijven, of toch een aanwijzing is voor de start van een andere fase op de koopwoningmarkt.

Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog altijd 4,6% lager uit in het derde kwartaal van 2023, toen de PBK de recordhoogte van 188,6 bereikte.

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 2023

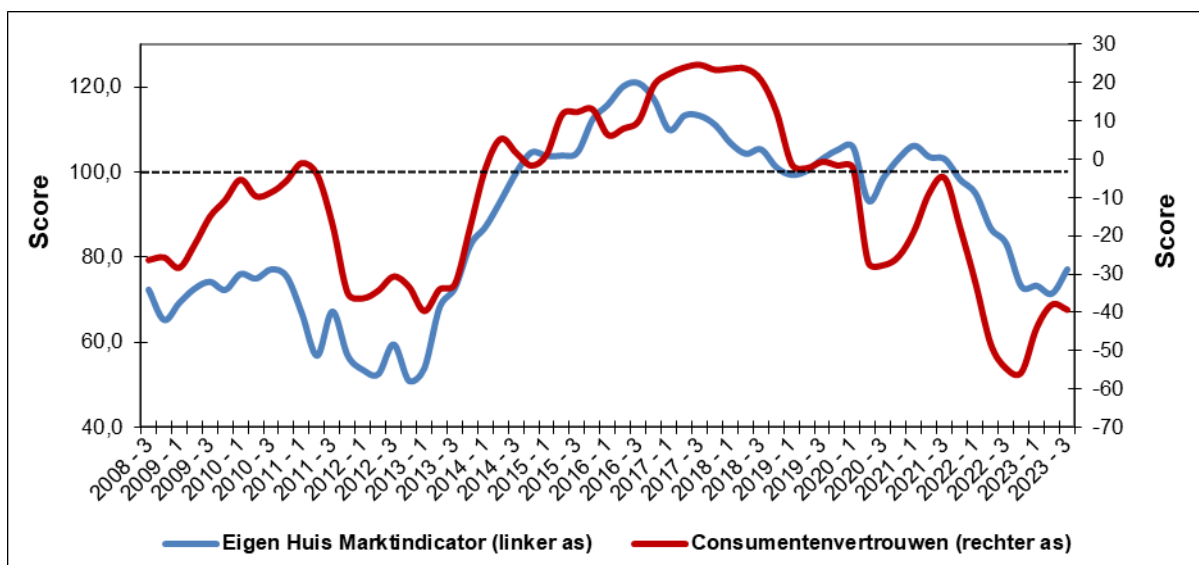


Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt ook weer licht toe

Het vertrouwen van de woonconsument in de koopwoningmarkt is gebaseerd op drie pijlers: de door de huishoudens ingeschatte de koopprijsontwikkeling, de ontwikkeling van de hypotheekrente en de algemene koopomstandigheden op de woningmarkt. Het is dan ook niet onverwachts dat in de periode begin 2021 – eind 2022, waarin de hypotheekrente flink is gestegen en de gemiddelde verkoopprijzen daalden, het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk is afgenomen (zie figuur 5).

Figuur 5 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2023



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

In de eerste helft van 2023 wordt deze daling omgebogen in een stabilisatie van het vertrouwen, wat tot uiting komt in een score van rond de '72' op de Eigen Huis Marktindicator. In het derde kwartaal van 2023 neemt deze score echter duidelijk toe tot een waarde van 77 (de meting heeft plaatsgevonden in september; dus voor het uitbreken van de ongeregelde heden in Israël). Met name de weer voorzichtig oplopende verkoopprijzen en de vooralsnog redelijk constant blijvende hypotheekrente maken de woonconsument toch iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt. Al blijven echter nog steeds meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan dat er positief gestemde personen zijn.

De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt in de tweede helft van 2021 en gedurende het jaar 2022. Het consumentenvertrouwen zakt in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 5). Er is echter een fors herstel van het vertrouwen in de economie waar te nemen in de eerste helft van 2023, waarna in het derde kwartaal van 2023 toch weer een geringe daling optreedt. Het effect van deze ontwikkeling op de vraag naar koopwoningen zal nog moeten blijken.

Verkoop bestaande koopwoningen stabiliseert

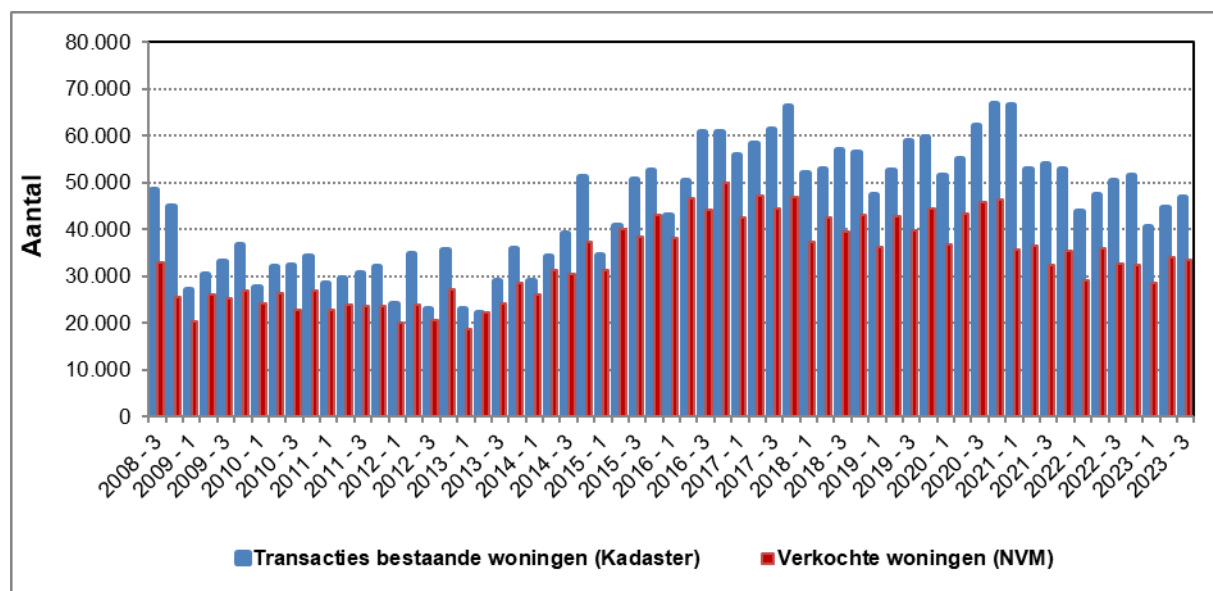
De hiervoor geschetste verruiming van de maximale leencapaciteit, de licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen en de toename van het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt, zijn een goede combinatie om meer vraag naar koopwoningen te verwachten. Dat is ook gedeeltelijk terug te zien in de gegevens over het aantal verkochte woningen.

De bijna 33.500 door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2023 betekenen een daling met 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 6). Dat lijkt de geformuleerde verwachting niet te onderbouwen, maar een (geringe) daling in een derde kwartaal is overeenkomstig het normale seizoenspatroon in het aantal verkochte woningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 is er bovendien sprake van een lichte stijging (+2,4%), wat wel wijst op een licht toenemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Dat het aantal verkochte bestaande woningen niet sterker oploopt, heeft voor een deel ook te maken met de stabilisatie van het te koop staand aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad.

De woonconsumenten hebben gewoon nog niet zo veel te kiezen. Dat blijkt ook uit de score op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt. De score komt met '2,6' in het derde kwartaal van 2023 namelijk weer iets lager uit dan in het eerste en tweede kwartaal (respectievelijk 3,2 en 2,7). Een koper kan gemiddeld uit nog geen drie aangeboden koopwoningen kiezen, terwijl een score tussen de 5 en 7 als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt wordt beschouwd.

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties (veel transacties passeren nog snel voor het einde van het jaar, waardoor er een terugval is te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

Figuur 6 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 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

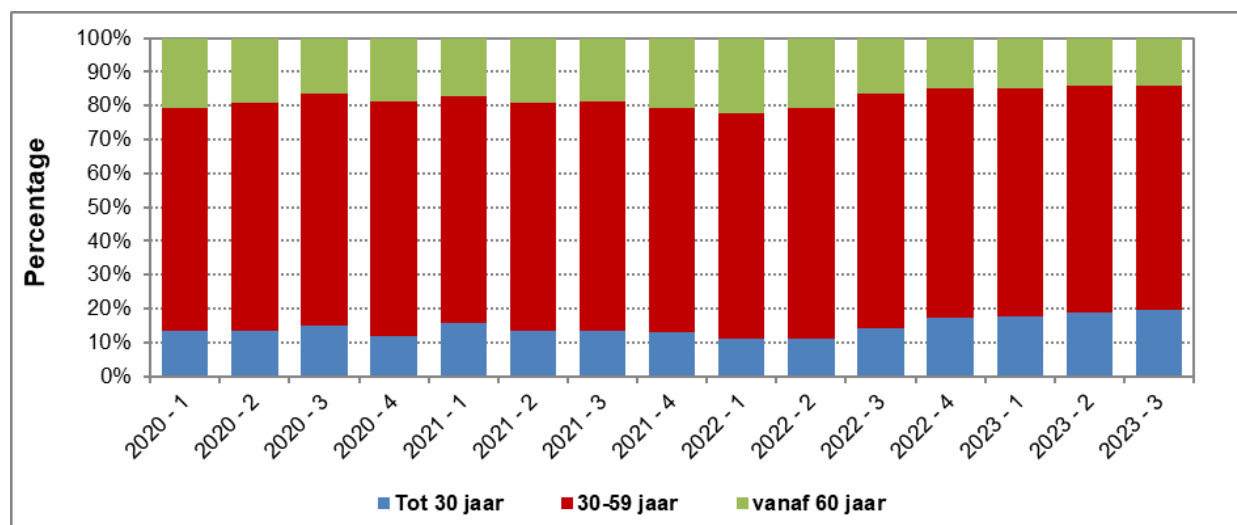
In het derde kwartaal van 2023 blijken er ruim 46.900 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 6). Dat betekent een stijging met 5,5% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, dat ook overeenkomstig het normale seizoenspatroon is. Het totaal aantal transacties in de eerste drie kwartalen van 2023 (bijna 131.900 woningen) blijft nog wel circa 7% achter bij het aantal transacties in de vergelijkbare periode van 2022. Uit deze gegevens blijkt dus nog geen toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De ontwikkelingen zijn daarvoor nog te pril, of misschien nog niet positief genoeg. De dreiging van een vraaguitval op de markt van bestaande koopwoningen lijkt vooralsnog gekeerd, maar een beperkt woningaanbod zet wel de rem op meer dynamiek.

Sterk herstel in het marktsegment van appartementen

Vanaf het eerste kwartaal van 2023 is er een relatief sterkere toename (+23,3%) van het aantal verkochte appartementen te zien ten opzichte van een gemiddelde stijging van 17,5% voor alle verkochte woningen, zo blijkt uit de verkoopgegevens van de NVM. In het derde kwartaal van 2023 blijken er ruim 1.900 appartementen meer te zijn verkocht, dan in het eerste kwartaal van dat jaar. Daarmee is deze extra verkoop van appartementen goed voor een vijfde van de totale toename aan verkochte woningen.

Deze toegenomen dynamiek in het marktsegment van appartementen gaat samen met een sterker koopgedrag onder jongere huishoudens. De verruiming van de maximale leencapaciteit en licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen hebben, in combinatie met de in de tweede helft van 2022 gedaalde koopprijzen, juist weer de jongere potentiële kopers getriggerd om tot kopen over te gaan. Daarnaast blijken particuliere beleggers in de laatste kwartalen minder actief zijn op de koopwoningmarkt (als gevolg van de recente koopprijzdaling en de ingevoerde fiscale aanslag in box 3), waardoor de concurrentie voor koopstarters is afgenomen in met name de grotere steden.

Figuur 7 Aandeel toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 3^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Een versterkt koopgedrag van jongere huishoudens is ook terug te zien in de verdeling naar leeftijdsklasse van het aantal toegekende hypotheek, zoals die door HDN worden geregistreerd (zie figuur 7). Terwijl het totaal aantal toegekende hypotheek gedurende 2023 met ongeveer 9% is gestegen, bedraagt deze toename onder de huishoudens tot 30 jaar aanzienlijk groter (+20%). Daardoor neemt ook het aandeel van jongeren in het totaal aantal toegekende hypotheek licht toe van 18% tot 20%.

Een relatief sterkere groei van het aantal verkochte appartementen en van het aandeel jongere huishoudens (veelal toch starters op de koopwoningmarkt) onder de kopers zorgen wel voor relatief kortere ketens van verkochte woningen. Hierin schuilt ook een gedeeltelijke verklaring voor het eerder gemelde feit, dat het te koop staand woningaanbod in de bestaande voorraad niet is toegenomen in de afgelopen kwartalen. Dit zorgt natuurlijk ook voor een nog krappere koopwoningmarkt en grotere onderlinge concurrentie voor potentiële kopers in de komende kwartalen.

Problemen op de nieuwbouwmakkt aan zowel aanbod- als vraagkant

Zoals bekend is de dynamiek op de makkt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmakkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmakkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de makkt van bestaande koopwoningen. Zowel het feit dat er in de afgelopen kwartalen steeds minder nieuwbouw woningen zijn verkocht, als ook de tot voor kort dalende oplevering van nieuwbouw koopwoningen, zorgen ook voor een dalend aantal doorstromers dat hun huidige woning in de bestaande woningvoorraad te koop zet. Dit sluit aan bij het hiervoor geschetste beeld over de grote krapte op de makkt van bestaande koopwoningen.

Aanbod van nieuwbouw koopwoningen zakt naar niveau van medio 2013

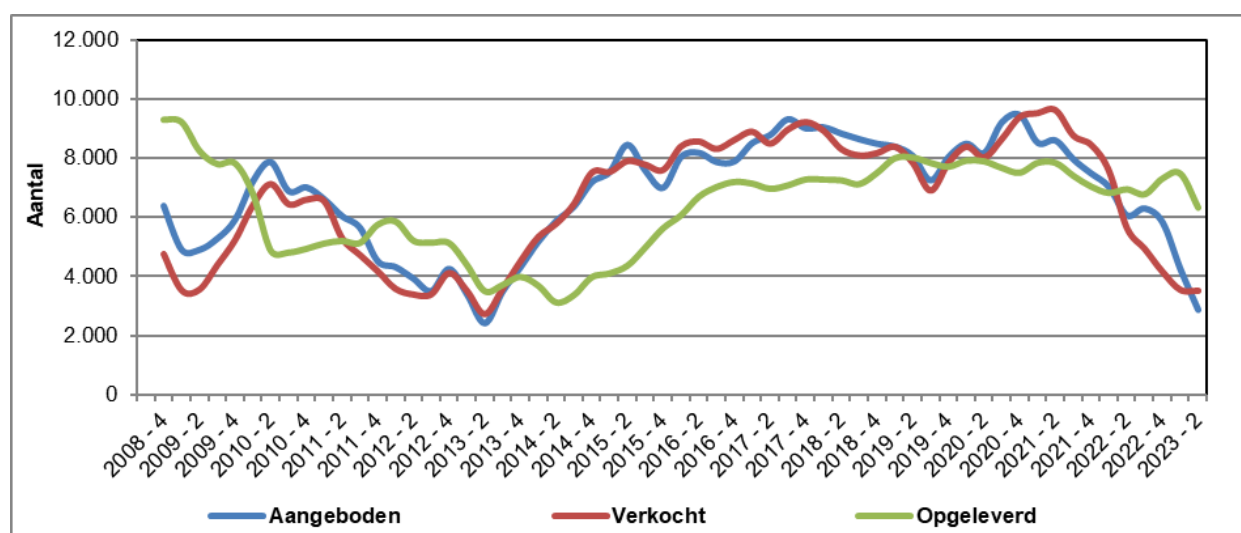
De grootste problemen op de makkt van nieuwbouw koopwoningen lagen vooralsnog meer aan de aanbodkant, maar inmiddels begint ook aan de vraagkant te haperen. Woonconsumenten zijn minder zeker

geworden over de ontwikkeling van de koopprijzen en de hypotheekrente, maar ook over de termijn waarop nieuwbouwwoningen opgeleverd gaan worden en over de prijskwaliteitsverhouding van de nieuwbouwwoningen. Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt namelijk een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen, waarbij de volgende vier fasen worden doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2020 een sterk dalende trend (zie figuur 8). Daarbij neemt dit aantal af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar nog geen 2.800 woningen in het tweede kwartaal van 2023. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis dus met ruim 70% gekrompen in de afgelopen twee en half jaar. Het aantal aangeboden koopwoningen op kwartaalbasis bereikt inmiddels het niveau van de eerst helft van 2013, toen de Kredietcrisis op haar einde liep. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen met ruim 6% gedaald; in vergelijking met het tweede kwartaal van 2022 is de afname echter -57%.

Door de forse terugval van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen is natuurlijk ook het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen fors gedaald. Het aantal verkopen zakt daarbij terug van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar nog geen 3.300 woningen in het eerste kwartaal van 2023; een daling van -67% (zie figuur 8). In de laatste kwartalen is daarbij ook een vraaguitval waar te nemen in de duurdere marktsegmenten en in het bijzonder bij de appartementen. In het tweede kwartaal van 2023 neemt het aantal verkochte nieuwbouw woningen voor het eerst sinds vijf kwartalen toe van circa 3.300 naar 3.800 woningen. Het is nog te vroeg om deze plus van 16,7% te kunnen duiden.

Figuur 8 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 2^e kwartaal 2023



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een licht neerwaartse ontwikkeling te zien in het twee kwartalen voortschrijdend aantal opgeleverde koopwoningen (zie figuur 8). De waar te nemen daling van het aantal opgeleverde woningen

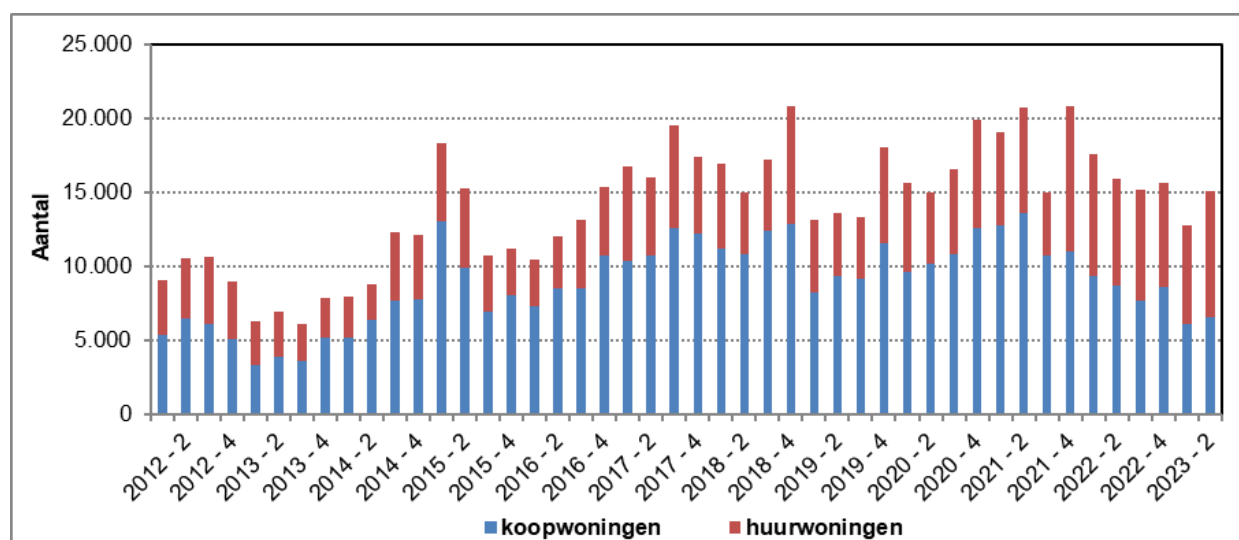
is geringer dan bij het aanbod en de verkoop, omdat er tot nu toe ook nog woningen uit de 'pijplijn' van eerder verkochte woningen zijn vrijgekomen. Eind 2022 en begin 2023 leek het (voortschrijdend) aantal opgeleverde koopwoningen zich enigszins te herstellen, maar in het tweede kwartaal van 2023 zet deze ontwikkeling zich vooralsnog niet door en is er sprake van een daling. Er zijn in dit laatste kwartaal ongeveer 6.700 koopwoningen opgeleverd.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen lijkt nu te stabiliseren

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, de nieuwbouwmarkt parten. Alle beleidsdoelen en -plannen van de rijksoverheid en alle bouwafspraken tussen Rijk en gemeenten (woondeals) zorgen vooralsnog niet voor een ommezwaai in de koopsector. En de val van het kabinet Rutte IV zal zeker niet bijdragen aan een snelle oplossing van de problemen op de nieuwbouwmarkt. Wel kan de aangekondigde Startbouwimpuls waarvoor 300 miljoen euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024 wellicht tot enig herstel leiden.

Het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor koopwoningen heeft in de afgelopen kwartalen een duidelijk dalende trend laten zien, maar lijkt nu enigszins te stabiliseren. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (6.600 woningen) blijkt in het tweede kwartaal van 2023 namelijk iets hoger uit te komen dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 9). Al is het zeker nog niet helder dat daarmee de terugval in het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, definitief is gekeerd. Wanneer we ook de maanden juli en augustus in beschouwing nemen, dan komt het aantal verleende bouwvergunningen in de eerste acht maanden van 2023 circa 17% lager uit dan in de eerste acht maanden van 2022. Ook is er nog steeds sprake van een in perspectief gezien beperkt aantal bouwvergunningen, zodat het woningaanbod op de markt van nieuwboukoopwoningen ook in de komende twee jaar historisch laag zal blijven.

Figuur 9 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 2^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2023

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door

exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten. Deze problemen zijn het gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de aankondigde huurregulering in het middensegment. Het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen laat daarom eveneens een dalende trend zien vanaf begin 2022 (zie figuur 9). In het tweede kwartaal van 2023 neemt het aantal vergunningen afgegeven voor nieuwe huurwoningen echter plotseling met 28,3% toe tot ruim 8.500 vergunningen. Extra bouwprojecten van woningcorporaties lijken met name tot deze stijging te hebben geleid.

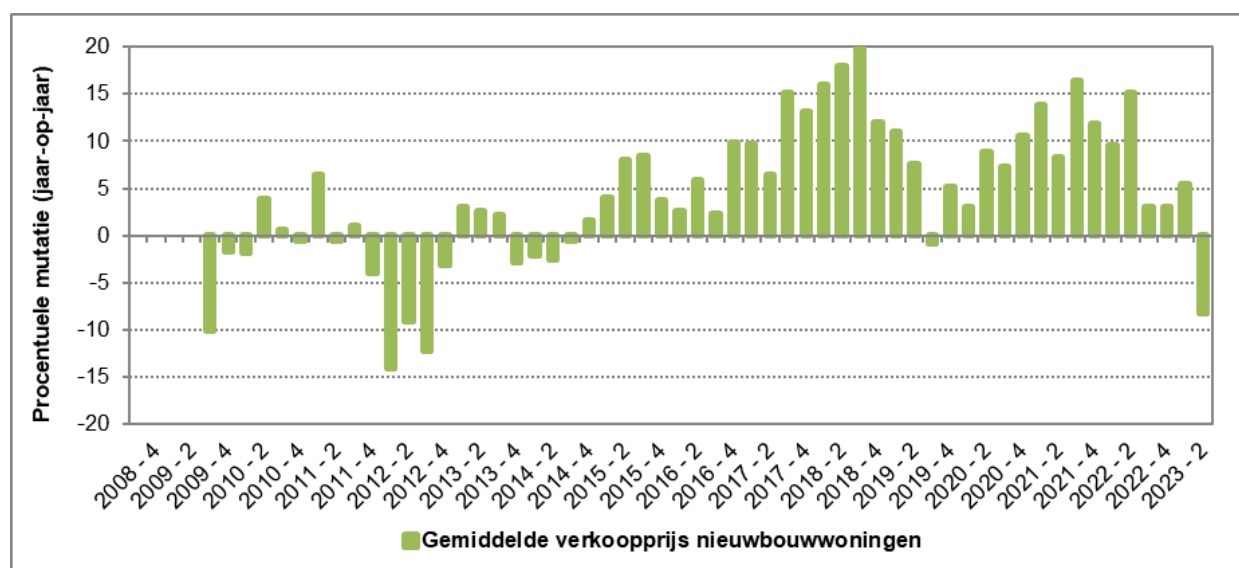
Koopprijzen voor nieuwbouw woningen beginnen ook te dalen

De prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad geeft onder normale omstandigheden, met een lichte vertraging, richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De forse stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende 2021, is dan ook terug te zien in de procentuele jaarmutatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen aan het eind van 2021 en begin 2022 (zie figuur 10). De prijsstijging op de nieuwbouwmarkt is daarbij minder extreem (11% tot 12%) dan in de bestaande woningvoorraad (20% tot 21%), omdat het fenomeen van 'overbieden op de vraagprijs' bij nieuwbouw geen rol speelt.

Uit figuur 10 blijkt verder dat de stagnerende en dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022, nu ook gaan doorwerken in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen komen duidelijk lager uit in de laatste twee kwartalen van 2022 en het eerste kwartaal van 2023, dan in de periode daarvoor. In het tweede kwartaal van 2023 is er zelfs sprake van een forse prijsdaling met -8,2% ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is met name de uitval van de vraag naar duurdere nieuwbouw koopwoningen te herkennen.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 circa €474.000 en daalt daarmee ook ten opzichte van het voorliggende kwartaal (-6,4%). Dit zou een eerste signaal kunnen zijn voor een (tijdelijke) prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt.

Figuur 10 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

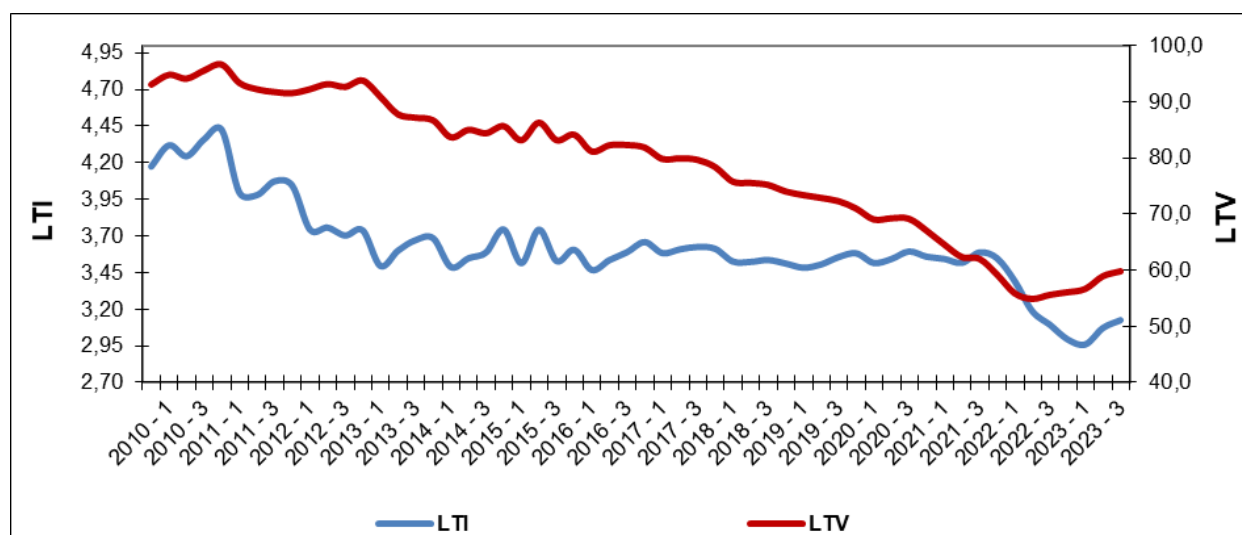
Hypotheekmarkt blijft voorlopig stabiel

Groter aandeel starters ook terug te zien op de hypotheekmarkt

Dat de doorstromers op de koopwoningmarkt de laatste kwartalen relatief gezien iets minder actief zijn dan de koopstarters, is ook enigszins terug te zien in figuur 11. In dat figuur worden de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) en Loan-To-Income (LTI) getoond uit de door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen. De gemiddelde LTV (de hoogte van de hypotheeksom ten opzichte van de waarde van de woning) is jarenlang gedaald door aanscherpingen van de hypotheekvoorwaarden, een toename van het aantal hypotheek oversluitingen én door een groter aandeel van doorstromers onder de hypotheekaanvragers. In het tweede kwartaal van 2022 wordt een laagterecord bereikt van 55%, waarna de gemiddelde LTV gedurende de afgelopen zes kwartalen weer gestaag oploopt. Enerzijds is dat het gevolg van het terugvallen van het aantal oversluitingen van hypotheek (met veelal lagere hypotheeksommen). Maar anderzijds hebben starters op de koopwoningmarkt over het algemeen minder eigen vermogen in te brengen dan doorstromers. Zij zullen daardoor vaker de maximale Loan-To-Value nodig hebben bij het verkrijgen van de hypotheek voor de aankoop van een woning.

De gemiddelde LTI is juist jarenlang redelijk constant gebleven, maar daalt vanaf het begin van 2022 echter fors van 3,55 naar 2,96 in het eerste kwartaal van 2023 (zie figuur 11). Deze ontwikkeling lijkt voor een deel verstoord te worden door de sterke terugval van het aantal oversluitingen en kan gedeeltelijk verklaard worden door een verschuiving in de verhouding starters-doorstromers onder de hypotheekaanvragers. Het kan daarnaast ook gezien worden als een indicatie voor minder risicovolle beslissingen bij het aangaan van een hypotheek en de aanschaf van een koopwoning in die periode, waarin sprake is van een oorlog in Europa, minder economische groei, hoge inflatie en stijgende hypotheekrentes. Het laatste half jaar lijkt hierin een verandering op te treden; wellicht door een iets groter aandeel van de koopstarters onder de hypotheekaanvragers.

Figuur 11 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI) bij hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2023



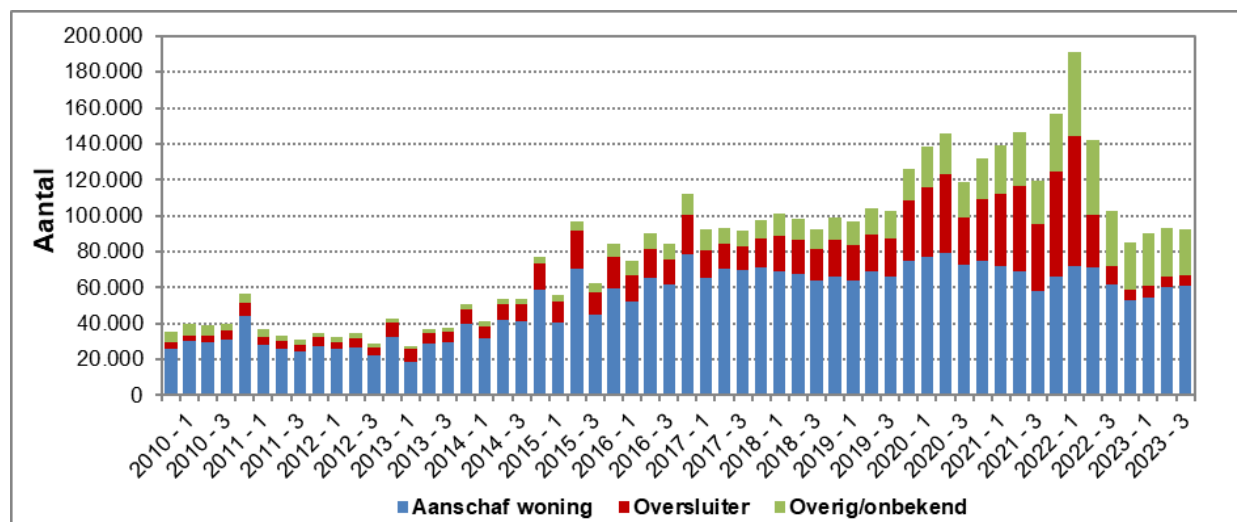
* De gepresenteerde LTV is gebaseerd op de marktwaarde van de woning.

Bron: HDN, 2023

Aantal hypotheekaanvragen loopt voorzichtig op

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 12). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijstijging vanaf medio 2022 is de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd.

Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2023



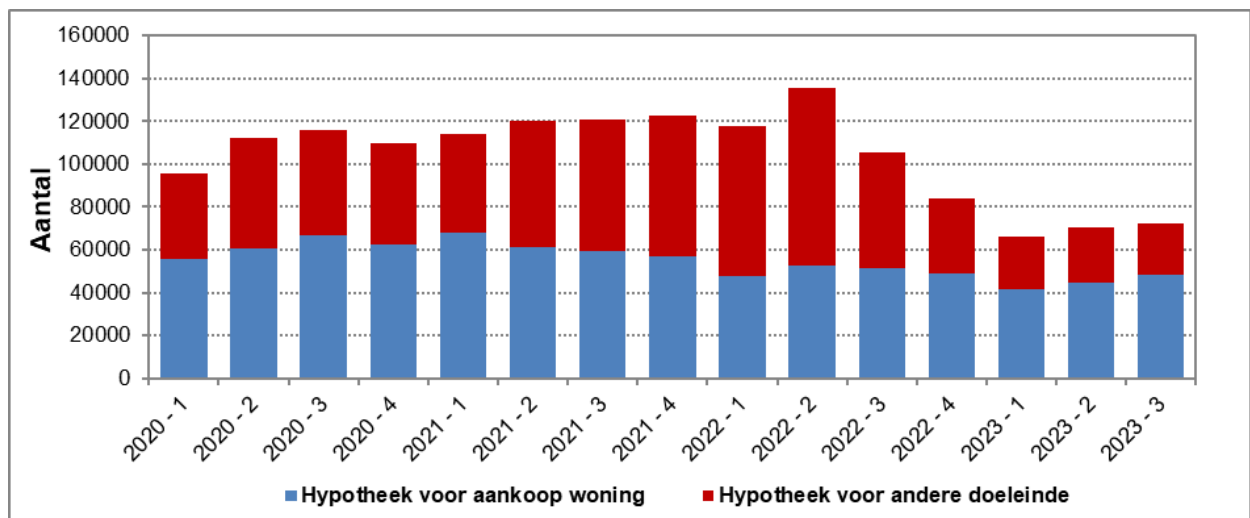
Bron: HDN, 2023

Het totaal aantal hypotheekaanvragen is in de eerste twee kwartalen van 2023 licht gestegen van 85.200 naar bijna 93.000 aanvragen. In het derde kwartaal van 2023 stabiliseert het aantal aanvragen (zie figuur 12). Dezelfde ontwikkeling is terug te zien bij de 'reguliere' hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (door starters én doorstromers). Van alle 92.700 aanvragen in het derde kwartaal van 2023 blijkt dan ook twee derde gekoppeld te zijn aan de aanschaf van een woning. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt daarbij wederom iets meer dan de helft (53%).

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aandeel van de jongere huishoudens al zes kwartalen op rij toeneemt. In het derde kwartaal van 2023 behoort 37% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daarmee is het aandeel jongere hypotheekaanvragers echter nog niet terug op het niveau van 2013 en eerder, toe bijna de helft van de potentiële kopers jonger dan 35 jaar was.

De lichte stijging van het aantal hypotheekaanvragen in de eerste kwartalen van 2023 vertaalt zich ook in lichte toename van de feitelijk afgesloten hypotheek, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheek loopt op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar 72.000 in het derde kwartaal van 2023 (+8,9%). Ruim twee derde van deze hypotheek blijkt bedoeld voor de aankoop van een woning (zie figuur 13). Daarmee is er ook een einde gekomen aan de forse daling van zowel het absolute, als relatieve aantal toegekende hypotheek voor andere doeleinden (met name oversluitingen).

Figuur 13 Aantal toegekende hypotheeklen naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 3^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Trends in hypotheekvoorwaarden in derde kwartaal van 2023¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 14 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het derde kwartaal van 2023 weer.

Figuur 14 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, derde kwartaal 2023

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+1,6%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-0,9%	Is een Desktop Taxatie acceptabel?
2.	+0,5%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, caravan, tweede woning).	-0,3%	Is een energiebespaarbudget (EBB) mogelijk?
3.	+0,3%	Hoe wordt een familie hypotheek getoetst, d.w.z. een leen- en /of schenkconstructie tussen ouders en kind?	-0,3%	Is een inkomensverklaring (IKV) vereist voor een zelfstandig ondernemer?
4.	+0,3%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,3%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
5.	+0,3%	Wat zijn de eisen voor de vereniging van eigenaren? (VvE)	-0,3%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?

Bron: De Hypotheekshop, 2023

Woningmarkt

In het derde kwartaal, doorgaans het kwartaal met de minste hypotheekaanvragen vanwege de zomervakantie, blijft het aantal aanvragen van huizenkopers (starters en doorstromers) op hetzelfde niveau als het voorgaande kwartaal. Dit bevestigt de opwaartse trend van het eerste kwartaal dit jaar. In vergelijking met vorig jaar is het aantal oversluitingen sterk afgenomen, terwijl het aantal verhogingen stabiel blijft. In veel delen van Nederland is het weer gebruikelijk om boven de vraagprijs te bieden en/of zonder ontbindende voorwaarden te kopen. De stijging in hypotheekaanvragen komt voornamelijk door starters, maar hypotheekadviseurs merken ook een toename van aanvragen door echtscheidingen, verbouwingen/verduurzaming, verhogingen (opname overwaarde) en doorstromers. Zelfs de nieuwbouwmarkt liet een lichte groei zien, vermoedelijk als gevolg van kortingen door projectontwikkelaars op de verkoopprijzen van bestaande projecten. Bijna 60% van alle doorstromers maakt gebruik van het recht om de oude hypotheekrente mee te verhuizen (meeneemhypotheek).

Verduurzaming

Het afgelopen jaar is de belangstelling voor zonnepanelen en energiebesparende maatregelen in Nederland afgenomen, vooral bij bestaande woningeigenaren. Dit wordt bevestigd door verschillende onderzoeken en blijkt ook uit de hypotheekaanvraagcijfers van HDN. Lagere energieprijzen, onduidelijkheid over de salderingsregeling, potentiële kosten bij teruglevering en problemen met vlermuizen in spouwmuren dragen naar alle waarschijnlijkheid bij aan deze afname. Aangezien de kwaliteit van het energielabel vanaf 1 januari mede bepalend wordt voor de leencapaciteit, is de verwachting dat de interesse van aanvragers weer zal toenemen.

Appartementen

Een opmerkelijke trend is de stijging van het aandeel appartementen (bestaande bouw). In het najaar van 2019, toen de hypotheekrente snel daalde, zakte dit percentage. Sinds het begin van vorig jaar, toen de hypotheekrente weer begon te stijgen, zien we echter een toename. Deze verschuiving lijkt te worden veroorzaakt door verminderde interesse van beleggers in huurwoningen vanwege de hogere hypotheekrente en overheidsmaatregelen die zijn genomen. Veel beleggers hebben de afgelopen periode hun appartementen verkocht, wat juist starters de kans geeft om weer in te stappen. Het is echter belangrijk voor huizenkopers om zich met het oog op de toekomst bewust te zijn van het feit dat het verduurzamen van appartementen soms lastig kan zijn vanwege besluitvorming en beschikbare financiële middelen binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Uitgelicht: familiehypotheek

Per januari 2024 loopt de 'jubelton'-regeling af, die veel startende woningkopers de laatste jaren heeft ondersteund op de krappe woningmarkt. Een blijvend alternatief is de 'familiehypotheek', die zich onderscheidt doordat het -in tegenstelling tot de jubelton- niet gebaseerd is op schenkingen. Het begrip 'familiehypotheek' is enigszins misleidend, aangezien de geldverstrekker niet per se een familielid hoeft te zijn. Vrienden, kennissen, of andere relaties kunnen ook optreden als financiers in een dergelijke overeenkomst. Dit betekent dat de familiehypotheek niet alleen geschikt is voor kinderen met welgestelde ouders. Leners, zoals ouders, kunnen geld lenen aan ontvangers, zoals hun kinderen, voor een hypotheek. Dit is vaak fiscaal voordeliger dan schenken, aangezien de rente onder bepaalde voorwaarden fiscaal aftrekbaar is voor de ontvanger. Verstrekkers kunnen zodoende van hogere rentetarieven profiteren dan bij traditionele spaarrekeningen.

Een opkomende toepassing van de familiehypotheek is de 'stapelhypotheek', waarbij ouders vaak extra leningen bovenop de reguliere bankhypotheek verstrekken. Dit overbrugt het verschil tussen het maximale leenbedrag en de woningprijs. Ouders schenken soms de hypotheeklasten binnen de jaarlijkse schenkingsvrijstelling terug aan hun kind, waardoor de leencapaciteit toeneemt zonder extra maandelijkse lasten. In de praktijk blijkt dat de financiële ondersteuning met betrekking tot de maandelijkse lasten meestal slechts de eerste jaren vereist is, wat de stapelhypotheek tot een minder ingrijpende financiële steunmaatregel maakt dan de jubelton. Vanuit fiscaal oogpunt wordt de familiehypotheek behandeld als elke andere hypotheek en vereist deze het hanteren van "zakelijke voorwaarden". Dit houdt onder meer in dat de rente niet te hoog of te laag mag zijn, het bijhouden van een solide administratie en het nauwkeurig vastleggen van de contractuele afspraken.

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van Ingage Group.

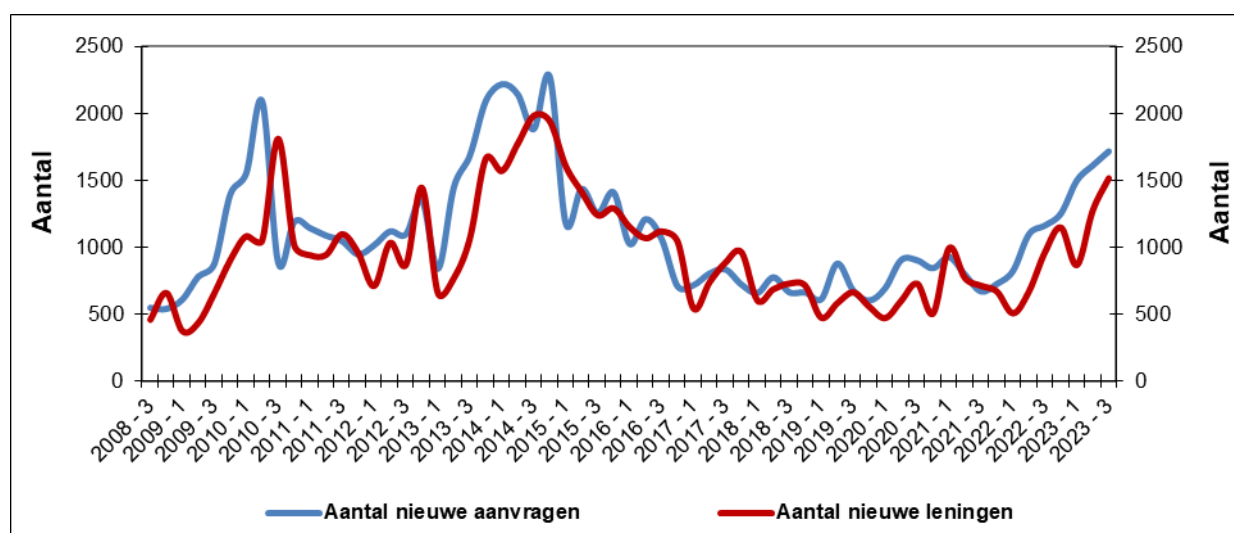
Ondersteuning op de koopwoningmarkt

Aanvragen voor Startersleningen lopen snel op

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt staat in veel debatten centraal, waardoor er de laatste jaren ook weer in toenemende mate aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 weer behoorlijk in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verdriedubbeld (zie figuur 15). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijfstijgingen in het jaar 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstrekten inmiddels 256 gemeenten Starters-leningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten). In de eerste helft van 2023 hebben de neerwaartse prijscorrecties van koopwoningen eraan bijgedragen, dat meer potentiële koopstarters de mogelijkheid van een Starterslening zijn gaan verkennen en benutten. Een iets groter deel van de te koop staande woningen kwam binnen het financiële bereik van jongere huishoudens met een aanvulling van een dergelijke lening. Daarnaast werden potentiële doorstromers en met name beleggers op de koopwoningmarkt minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde. Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt dus al gedurende de afgelopen acht kwartalen fors en komt daarbij uit op ruim 1.700 aanvragen in het derde kwartaal van 2023. Daarmee wordt het niveau van eind 2014 weer bereikt.

Figuur 15 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2023



Bron: SVn, 2023

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging globaal dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar ruim 1.500 leningen in het derde kwartaal van 2023 (zie figuur 15). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2023 (ruim 850 leningen) is het gevolg van het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren in meer of mindere sterke mate is te herkennen.

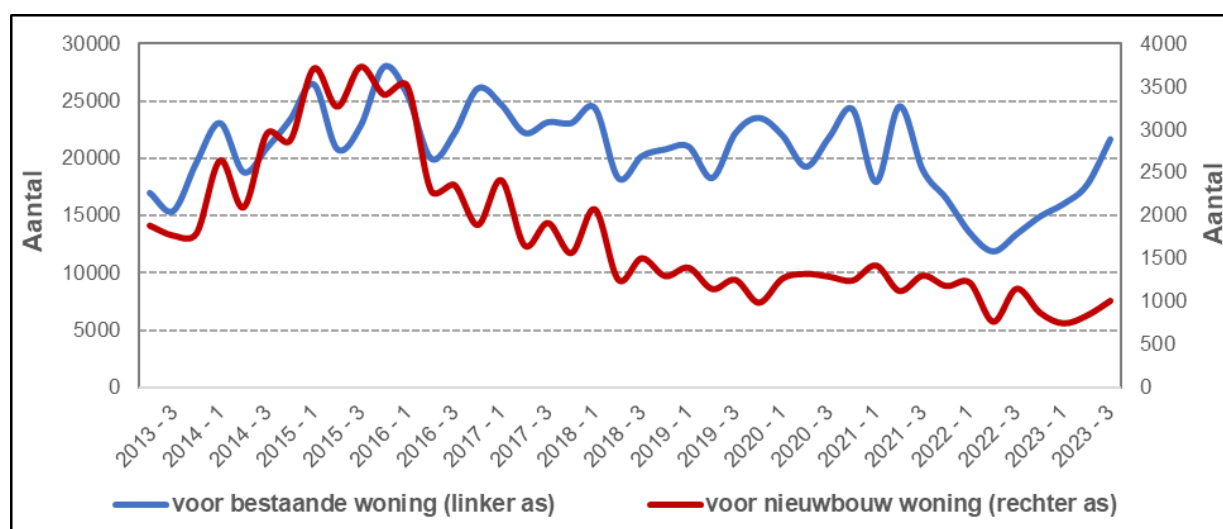
Bij de nieuw verstrekte Startersleningen is de laatste twee kwartalen wel weer een lichte verschuiving te zien naar de iets oudere koopstarters onder de subsidieontvangers. Een kleine meerderheid van alle ontvangers behoort tot de leeftijdsklassen 23-27 jaar en nog eens 38% blijkt ouder dan 27 jaar.

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de tot 2022 stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 en het eerste kwartaal van 2023 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau. Circa 58% van alle nieuw verstrekte leningen in het eerste kwartaal van 2023 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

Relatief meer vraagondersteuning door NHG-hypotheken

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheken met een Nationale Hypotheek Garantie. Een NHG-hypotheek geeft de koper meer zekerheid (geen restschuld) bij een gedwongen verkoop in de toekomst en geeft ook een kleine korting op de hypotheekrente. Er geldt een maximale kostengrens voor de te verkrijgen NHG-hypotheek. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 405.000 in 2023. De methodiek is sinds januari 2021 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 39 maanden met een correctiefactor van +6 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 16 Aantal nieuw verstrekte NHG-hypotheken voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 3^e kwartaal 2023

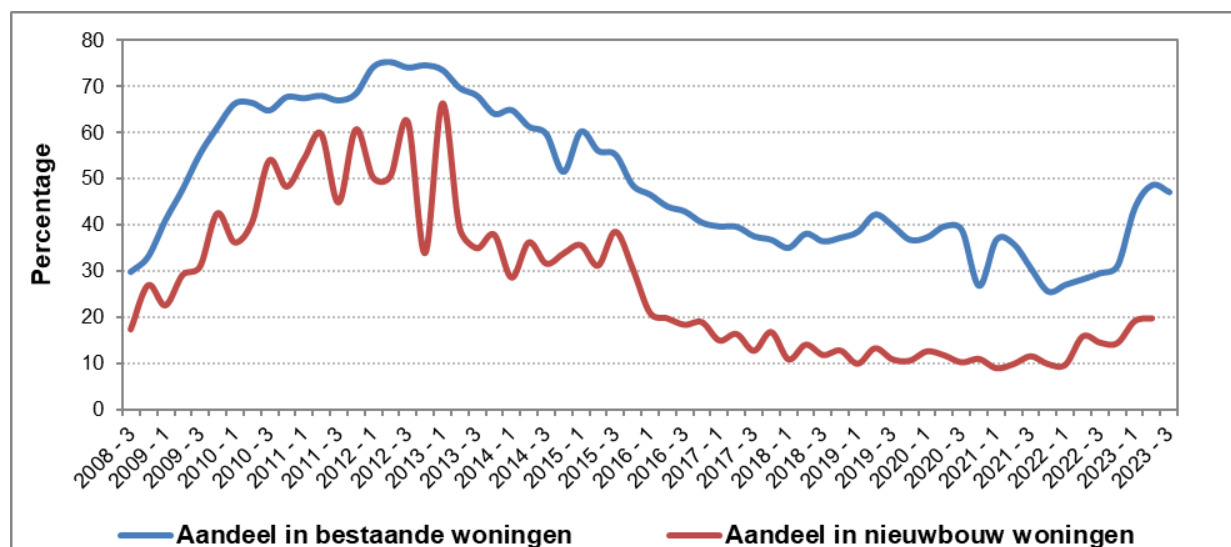


Bron: NHG, 2023

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 NHG-hypotheken verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen van bijna 25.000 naar bijna 12.000 NHG-hypotheken. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer toe naar ruim 21.600 garanties in het derde kwartaal van 2023 (zie figuur 16). Deze stijgende trend in het laatste jaar is mede het gevolg van een wat ruimer aanbod van te koop staande woningen, die door de recente kooprijdsdaling ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven qua koopprijs. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Het aantal verstrekte NHG-hypotheken voor nieuwbouw koopwoningen zit vanaf eind 2015 tot eind 2018 in een dalende trend, waarna er een periode met een zekere stabilisatie aanbreekt met gemiddeld maar zo'n 1000 hypotheken per kwartaal (zie figuur 16). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek was en is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten. Mogelijk dat de meer recente prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt hier verandering gaat brengen in de komende periode.

Figuur 17 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2023; NHG, 2023

Wanneer het aantal verstrekte NHG-hypotheken voor nieuwbouw woningen gerelateerd wordt aan het totaal aantal verkopen van nieuwbouw koopwoningen in het betreffende kwartaal, blijkt dit aandeel een zeer stabiel beeld te vertonen in de periode 2018-2021 met percentages tussen de 10% en 15% (zie figuur 17). In de laatste vijf kwartalen stijgt dit aandeel weer naar circa 20%, omdat de totale verkoop van nieuwbouwwoningen sterk terugvalt in die periode en er dan relatief iets meer woningen onder de NHG-grens worden aangeboden.

Hoewel het aantal NHG-hypotheken op bestaande woningen tussen 2015 en medio 2021 enigszins constant is geweest, daalt het aandeel van deze NHG-hypotheken binnen alle nieuw afgesloten hypotheek wel fors in dezelfde periode: van 60% naar circa 36% (zie figuur 17). Het totaal aantal transacties nam destijds namelijk toe van circa 45.000 woningen naar 65.000 woningen per kwartaal, waarbij het aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens steeds geringer was. Gedurende 2022 en zeker in de eerste helft van 2023 neemt het aandeel NHG-hypotheken weer duidelijk toe. Door de recente kooprijdsdaling komt de koopprijs van te koop staande woningen in de bestaande voorraad weer iets vaker onder de NHG-grens terecht. In het meest actuele derde kwartaal van 2023 blijkt dit aandeel net iets terug te vallen van 49% naar 47%.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen met name van de volgende drie aspecten af: de ontwikkeling van de mondiale economie als gevolg van internationale spanningen, maximale leencapaciteit en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De oorlog in Oekraïne blijft helaas voortduren en daarnaast is ook het conflict tussen Israël en de Palestijnen in alle hevigheid opgelaid. Daardoor zal enerzijds de verstoorde werking van de wereldeconomie gecontinueerd worden met aanhoudende hoge prijzen voor brandstoffen, grondstoffen, materialen en producten. Anderzijds kan ook de gemoedstoestand van Nederlandse woonconsumenten, dusdanig geraakt worden, dat het vertrouwen in de economie, de eigen financiële situatie en in de

koopwoningmarkt toch weer verder afneemt. De iets gunstigere economische omstandigheden van het afgelopen jaar (hogere inkomens, lagere inflatie, stabilisatie van de kapitaal- en hypotheekrentes) kunnen dan in korte tijd teniet worden gedaan.

De maximale leencapaciteit is in de eerste drie kwartalen van 2023 gemiddeld flink toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens (als gevolg van de loonsverhogingen die voortkwamen uit de COA onderhandelingen) hebben het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente namelijk ruimschoots gecompenseerd. Voor het komend jaar zal de inkomensstijging gemiddeld veel beperkter zijn dan in het afgelopen jaar, waardoor een eventuele hypotheekrente stijging de leencapaciteit toch weer zou kunnen aantasten. Daar staat tegenover dat vanaf 2024 een iets hogere hypotheek kan worden verkregen voor koopwoningen met een hoger energielabel (D-label of hoger) en die extra ruimte neemt sterk toe voor woningen met een zeer gunstige energieprestatie. Daar staat tegenover dat de maximale leencapaciteit voor koopwoningen met een lager energielabel, juist iets beperkt wordt. Deze maatregel kan natuurlijk een stimulans zijn voor de vraag van nieuwbouw woningen, die per definitie zeer gunstige energieprestaties leveren. Maar aan de andere kant worden hierdoor de mogelijkheden voor (koop)starters juist beperkt, omdat zij veelal aangewezen zijn op woningen uit het goedkopere marktsegment die vaak ook een lager energielabel hebben. Dit kan tot grotere differentiatie in prijsontwikkelingen leiden tussen de verschillende woningmarktsegmenten en tussen verschillende woningmarktgebieden.

De grootste bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al ruim twee jaar sterk onder druk staat. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar blijven weinig rooskleurig. Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. De daling van het aanbod en verkopen van woningen op de nieuwbouwmarkt leidt nu al tot minder doorstroming vanuit de markt van bestaande koopwoningen. Daardoor komt er natuurlijk ook minder aanbod vrij in de koopsector en wordt de dynamiek op de koopsector steeds meer afhankelijk van de verkoop van huurwoningen en van mogelijke woningmarktverlating (door verhuizingen naar intramurale instelling of overliden); een fenomeen dat vooralsnog niet sterk in omvang zal toenemen. Meer en passend nieuwbouwaanbod is daarom een belangrijke voorwaarde om het nieuwe prijsevenwicht, dat momenteel op de koopwoningmarkt tot stand komt, niet weer opnieuw te frustreren. En dat betekent: bouwen van een flexibele schil voor de acute woningvraag én bouwen voor de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningvoorraad.

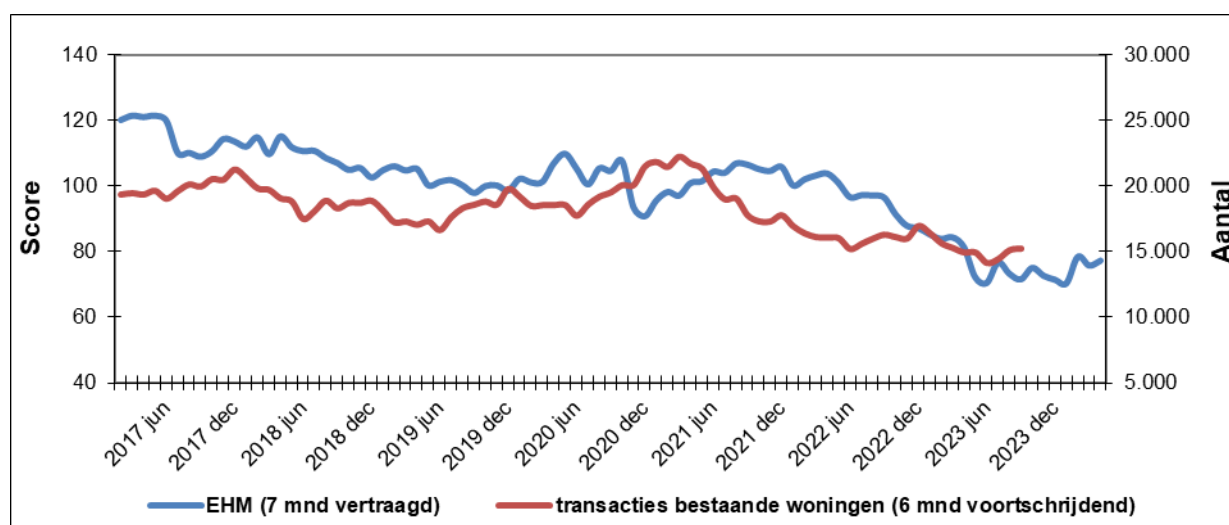
Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2023 hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2023. Gezien de stabilisatie van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2023, zal de stijging geringer zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2023 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 82.000 hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2023 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2023. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de verandering in het verkoopproces (potentiële doorstromers willen eerst de huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt gekocht), zal deze toename mogelijk iets geringer zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2023 kan daarbij uitkomen op circa 34.000 à 35.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.87; zie figuur 18). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een beperkte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 48.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 18 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2017 – januari 2024



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2023

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal normaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2023 uit kunnen komen op circa 3.200 woningen.

Gemiddelde koopprijs in Nederland stabiliseert in tweede helft 2023 en stijgt licht in eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – eerste helft 2023, de te verwachten stabilisering van de hypotheekrente, de te verwachte inkomensstijging en de afname van het woningaanbod, verwachten we dat er een lichte stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (tussen de +2% en +3,5%) zal zijn waar te nemen in de tweede helft van 2023 ten opzichte van de voorliggende periode.

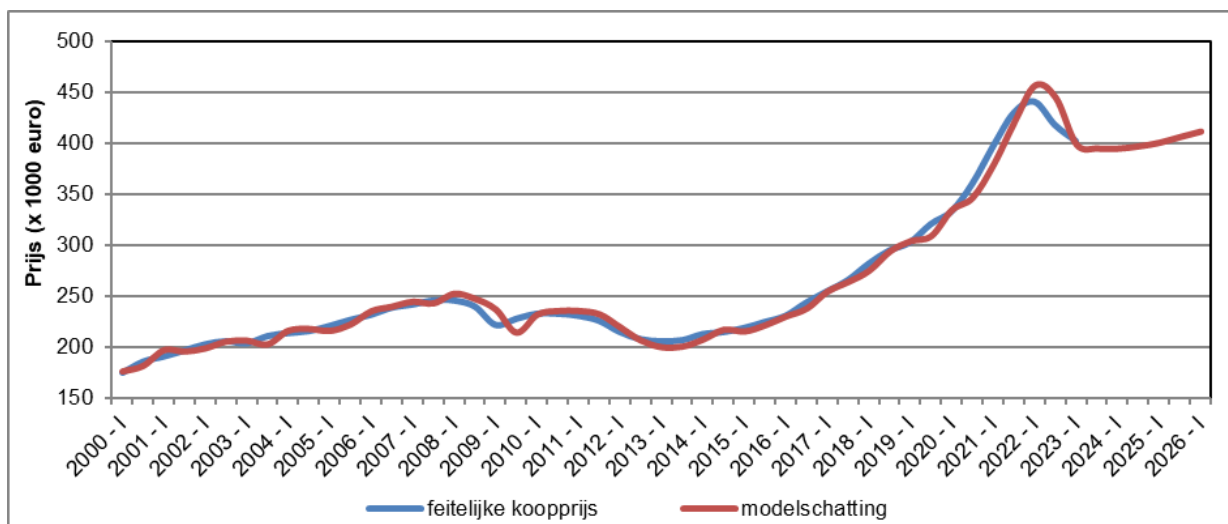
Gezien een te verwachten geringe inkomensstijging van huishoudens in de laatste maanden van 2023 en in 2024, de beteugeling van de inflatie, een mogelijk lichte stijging van de hypotheekrente en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is in de loop van de eerste helft van 2024 een verdere, maar beperkte koopprijsstijging te verwachten (zie figuur 19).

De onzekerheid bij de koopprijsvoorspelling is echter groot vanwege de grote onduidelijkheid rond de te verwachten ontwikkeling van de hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het

komend jaar nog één procent verder zou oplopen, zou dat kunnen leiden tot opnieuw een lichte daling van de kooprijzen voor woningen in de eerste helft van 2024.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2,5% voor het vierde kwartaal van 2023 ligt in de lijn der verwachting ten opzichte van het voorliggende kwartaal; vertaald naar de PBK zou dat een stijging met zo'n 1% a 1,5% in dit kwartaal kunnen betekenen.

Figuur 19 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2025



Bron: TU Delft-MBE, 2023

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl