TU Delft

Delft University of Technology

Monitor Koopwoningmarkt 1e kwartaal 2017 (hoofdrapport)

Boumeester, Harry

Publication date
2017

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2017). *Monitor Koopwoningmarkt 1e kwartaal 2017: (hoofdrapport)*. OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.

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.

This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.

Monitor koopwoningmarkt

1e kwartaal 2017
(hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

Mei 2017

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

OTB – TU Delft
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Hypotheken 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 (4e kwartaal 2016) (CBS) De economische groei is kleiner dan in het vorige kwartaal. De economische groei is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen (VEH) Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit (DNB) De gemiddelde hypotheekrente is voor de vijftiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de negentiende 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 zesde 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 vijftiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster) De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de dertiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de twaalfde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (4e kwartaal 2016) (MNW) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de tweede opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.

Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal <u>én</u> een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")

Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal <u>én</u> een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")

Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal <u>én</u> een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")

 Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal <u>én</u> een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Monitor Koopwoningmarkt

Om de informatie voor de lezer overzichtelijk te houden en om de betekenis van de informatie beter te kunnen interpreteren, is er gekozen voor een indeling van de publicatie naar thema's. De achterliggende gedachte bij de gekozen thema's is dat een feitelijke transactie op de koopwoningmarkt en de daarbij tot stand gekomen verkoopprijs sterk bepaald worden door een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet er natuurlijk een latente vraag naar woningen bestaan (*demografie*) en speelt het sentiment onder de woonconsumenten (*economisch klimaat*) een grote rol.

Omdat we in Nederland (nog) niet of nauwelijks de cultuur kennen van sparen voorafgaand aan het kopen van een woning, zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening (de omvang van *de leencapaciteit*) van huishoudens eveneens een belangrijke voorwaarde.
Wanneer een plan tot kopen serieuze vormen aan gaat nemen, zal het verkrijgen van een hypothecaire lening één van de eerste acties zijn. Daarmee zijn gegevens over de activiteiten op *de hypotheekmarkt* niet alleen informatief, maar hebben deze (waarschijnlijk) ook een voorspellende waarde ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

De ontwikkeling van het *aantal transacties* op de koopwoningmarkt is een logisch vervolg op de voorliggende thema's. Als de randvoorwaarden goed zijn, zullen transacties op de koopwoningmarkt namelijk eerder plaatsvinden, dan bij minder gunstige omstandigheden.

Niet minder belangrijk in het nemen van een koopbeslissing is de *ontwikkeling van de koopprijzen* op de woningmarkt; zowel in rationele zin (is de woning financierbaar en welke woningkwaliteit is bereikbaar?), als in emotionele zin (het psychologisch effect van prijsontwikkelingen in het recente verleden). Maar de relatie tussen koopprijsontwikkeling en consumentengedrag op de koopwoningmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachten ontwikkelingen op de voorliggende thema's kan dan een voorzichtig *toekomstbeeld* worden opgesteld ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

Bovenstaande redenering volgend is de periodieke publicatie dus opgebouwd uit de volgende thema's, waarnaar eventueel ook direct kan worden 'doorgeklikt':

1	**Leencapaciteit**
2	**Hypotheken**
3	**Transacties**
4	**Prijsontwikkelingen**
5	**Nieuwbouwmarkt**
6	**Toekomst**
Bijlage	**Demografie en economie**

1 Leencapaciteit

De hypotheekrente is in het eerste kwartaal van 2017 min of meer gelijk gebleven op 2,3%, de inkomens zijn naar verwachting iets gestegen, terwijl het maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige halfjaar niet is gewijzigd (zie tabel 1.1). Deze ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2017 hebben er toe geleid, dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er weer iets hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Doordat per 1 januari 2017 de maximale LTV norm van 101% geldt, wordt de inbreng van eigen geld wel steeds belangrijker. Dit verhoogt in theorie de drempel om te kopen voor vooral 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens).
Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen drie jaar, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt minder gunstig geworden. Gedeeltelijk zijn deze koopprijsstijgingen tot een half jaar geleden gecompenseerd door de licht dalende, historisch zeer lage hypotheekrente. Door aanscherping van de financieringsnormen, de te verwachten koopprijsstijging en de huidige stabiliserende hypotheekrente, zal de betaalbaarheid van koopwoningen in de nabije toekomst wel iets kunnen verslechteren.

Tabel 1.1 Procentuele mutatie reeël beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2010- 1e helft 2017

	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017
	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I
Inkomens-ontwikkeling	-0,7	1,2	0,6	-1,7	-0,8	-1,1	-1,3	0,0	-0,5	1,3	3,5	2,2	1,4	*
Kapitaal-marktrente	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,7	1,8	2,1	1,7	0,9	0,7	0,7	0,3	0,3**
Hypotheek-rente	4,6	5,1	4,8	4,8	4,6	4,5	4,2	3,9	3,4	2,9	2,8	2,7	2,3	2,3***
Loan-To-Value ratio	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103	103	102	102	101

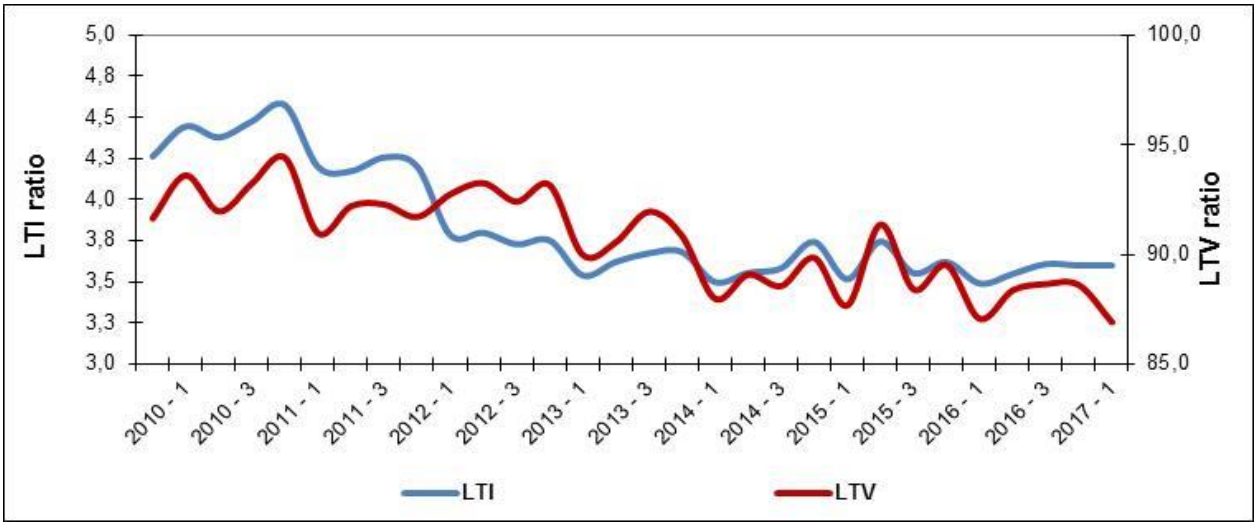
Klik hier voor een toelichting
* Inkomensontwikkeling 2017-I is nog niet beschikbaar
** Rentepercentage betreft het percentage over het eerste kwartaal van 2017
*** Rentepercentage betreft het percentage in maart 2017
Bron: CBS, Statline, 2017; DNB, 2017

Maximale leencapaciteit
Omdat in Nederland het 'sparen vooraf' geen gemeengoed is bij het aanschaffen van een woning, is de leencapaciteit van huishoudens erg bepalend voor de wensen die men heeft, en de keuzes die men maakt op de koopwoningmarkt. Daarnaast is natuurlijk het in te brengen eigen vermogen (bijvoorbeeld de overwaarde op de huidige koopwoning) van belang in de koopbeslissing van woonconsumenten. Het inkomen, de rente en de hypotheekvoorwaarden zijn bepalend voor de maximaal haalbare hypotheeksom. De maximale leencapaciteit van een huishouden wordt berekend op basis van de hoogte van het huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als naar beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) zo rond de 3,5 à 3,6 te fluctueren in de laatste twee jaar. In het eerste kwartaal van 2017 komt de gemiddelde LTI uit op 3,6. In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). In de op en neergaande tendens in de afgelopen kwartalen van de gemiddelde LTI zijn duidelijk de aanpassingsmomenten (per 1 juli en 1 januari) van de normering van de LTI herkenbaar. Achter deze gemiddelde LTI ratio kunnen natuurlijk wel verschillen schuil gaan tussen bijvoorbeeld starters en doorstromers op de koopwoningmarkt en tussen huishoudens met hoge en lagere inkomens.

De hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV), de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, laat sinds het begin van 2014 een zekere fluctuatie zien rond een waarde van 89%. Per 1-1-2017 geldt een maximale LTV van 101% (dus als de waarde van het huis 3 ton bedraagt, dan is de maximaal toegestande hypotheeksom € 303.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het eerste kwartaal van 2017 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 87%; ongeveer 2% lager dan in het vorige kwartaal. Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is in grote lijnen herkenbaar in de licht dalende tendens in de jaren 2013-2015 van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheken (zie figuur 1.1). In 2016 treedt er echter weer een zekere stabilisatie op.

Figuur 1.1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017



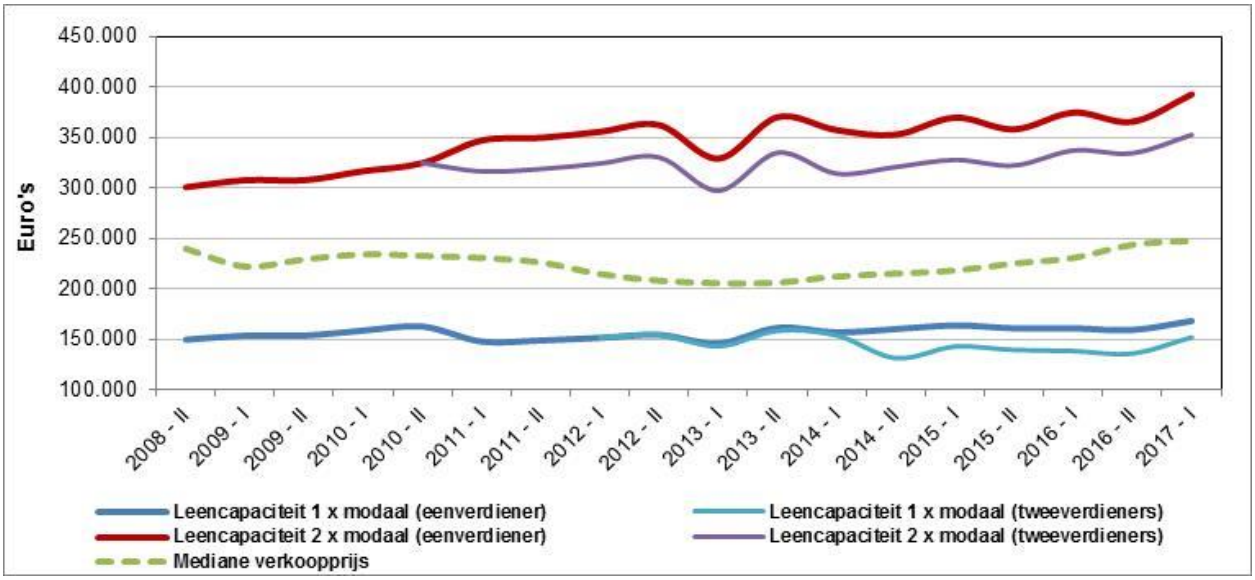
Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2017

Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichter bij elkaar te liggen dan in de periode net voor de crisis. Toch blijft een 'gemiddelde' koopwoning niet volledig financierbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Met name voor jonge starters op de koopwoningmarkt, met veelal een nog bescheiden inkomen, betekent dit dat ze genoegen moeten nemen met een minder dan gemiddelde woonkwaliteit, of dat zij moeten kunnen terugvallen op aanvullende financieringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld).
In de tweede helft van 2014 is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name de tweeverdieners met een modaal inkomen (waartoe veel starters behoren) verslechterd. Terwijl de koopprijzen stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep woonconsumenten duidelijk af. Per 1 januari 2015 is een extra

versterkte aanscherping van de maximale financieringslast doorgevoerd (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden met extra onvoorziene uitgaven), waardoor de maximale leencapaciteit van huishoudens met een modaal inkomen maar beperkt is toegenomen. Per 1 januari 2016 is de financieringsruimte voor tweeverdieners (met een hoger inkomen) juist weer iets vergroot.

Voor potentiële doorstromers, met veelal een wat hoger inkomen, neemt de leencapaciteit vanaf medio 2015 verder toe door met name de aanhoudende daling van de hypotheekrente. In combinatie met de koopprijsdalingen tussen 2008 en 2013, is voor hen de betaalbaarheid van een andere koopwoning sterk verbeterd. Daar staat tegenover dat deze potentiële doorstromers in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis, de overwaarde op de huidige woning kunnen inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. Door de stijging van de koopprijzen in de afgelopen vier jaar neemt deze restschuldproblematiek inmiddels weer duidelijk af, waardoor meer potentiele doorstromers ook daadwerkelijk op zoek (kunnen) gaan naar een andere woning. De ontwikkeling van de leencapaciteit blijft daarbij het laatste jaar voor de hogere inkomens wel in geringe mate achter bij de koopprijsontwikkeling.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008- 1e helft 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: OTB, 2017

Maximale leencapaciteit verschillend voor één- en tweeverdieners

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners anders behandeld bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Voor huishoudens met een hoger inkomen (2x modaal of hoger) dat door één partner wordt verdiend, is de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning mede door de dalende koopprijs flink verbeterd. Dat geldt in mindere mate voor tweeverdieners, die de dalende koopprijs hebben zien samengaan met een verminderde leencapaciteit. Voor de huishoudens met een lager inkomen is de betaalbaarheid van koopwoningen door de wijziging in 2011 ook verslechterd, waarbij de leencapaciteit voor één- en tweeverdieners onderling nauwelijks verschilt. In de periode 2012-2013 treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op door de dalende verkoopprijzen en de licht stijgende leencapaciteit als gevolg van een dalende hypotheekrente (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en zijn daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Tweeverdieners hebben bij eenzelfde inkomen een lagere leencapaciteit dan eenverdieners, omdat in het Nibud advies rekening wordt gehouden met het dubbele risico op inkomensdaling of –verlies.

2 Hypotheken

Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2017 daalt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar bijna 92.500; een daling van 17% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. Deze daling blijft nog redelijk beperkt; het aantal aanvragen ligt dan ook ruim boven het niveau in het eerste kwartaal van 2016 (+24%). Er is in de laatste twee jaar een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 27.500 in het eerste kwartaal van 2013 naar circa 100.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen (zie figuur 2.1).

Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. De 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. Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; in het eerste kwartaal van 2017 neemt het aandeel weer verder toe tot 53% (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De daling in het eerste kwartaal van 2017 naar ruim 82.600 nieuw afgesloten hypotheken ligt dan ook in de lijn der verwachting. Deze daling is beperkt te noemen; in vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 zijn er zelfs 32% meer hypotheken verstrekt in het meest recente kwartaal (zie figuur 2.4).

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 hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken teruggelopen: van bijna 75% naar circa 39% in het eerste 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 19% in het vierde kwartaal van 2016 (zie figuur 2.5).

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. In het eerste kwartaal van 2017 zijn er maar goed 700 aanvragen ontvangen door SVn; een daling van 30% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2016. Een verminderde toetreding van starters tot de koopwoningmarkt lijkt hier aan ten grondslag te liggen. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is fors gedaald van circa 2.000 leningen op kwartaalbasis eind 2014 naar blijken er nog maar 540 leningen in het eerste kwartaal in 2017 (zie figuur 2.9).

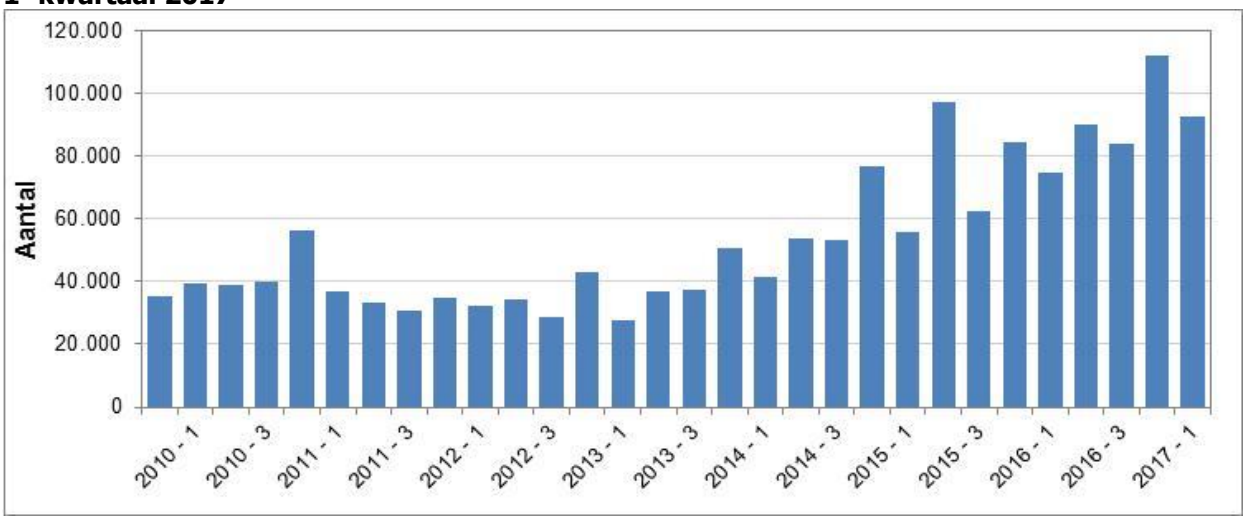
Dat de economie en de woningmarkt voor een belangrijk deel zijn hersteld, vertaalt zich de laatste kwartalen ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het eerste kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 370 woningen) weer lager dan in het kwartaal ervoor (zie figuur 2.13).

2. HYPOTHEKEN

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar ongeveer 660 verliesdeclaraties in het eerste 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 hypotheken met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties (zie figuur 2.14).

De hypotheekmarkt kent een zeer sterke relatie met de markt van koopwoningen. Gaat het goed op de koopwoningmarkt, dan worden er meer nieuwe hypotheken (want meer transacties van woningen) en ook meer tweede hypotheken op de eigen woning (door de waardestijging van de woningen) afgesloten. Maar de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt (hoogte van de rente, beleid t.a.v. hypotheekverstrekking en introductie of afschaffing van bepaalde producten) hebben ook hun neerslag op de koopwoningmarkt. Het herstel van de markt van bestaande koopwoningen sinds medio 2013 is dan ook terug te zien in de opwaartse lijn van het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis[1], in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting

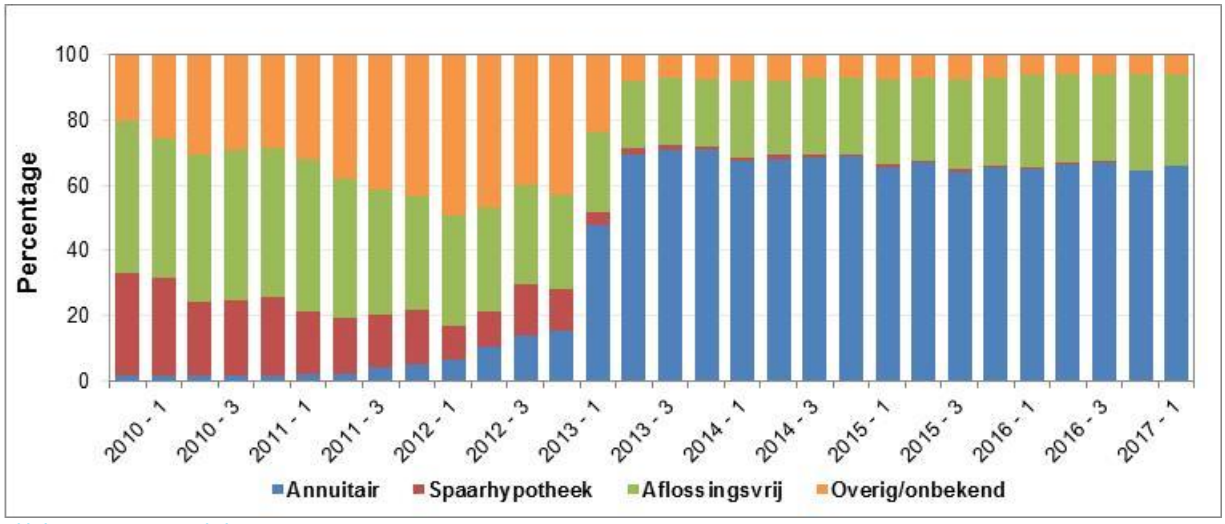
1: De kwartaalcijfers in dit figuur wijken enigszins af van die in de kwartaalrapportages voor 2016 als gevolg van een aanpassing in de geselecteerde hypotheekaanvragen, die per 1 januari 2016 door HDN is doorgevoerd.
Bron: HDN, 2017

De hypotheekmarkt kent daarbij wel, net als de koopwoningmarkt een seizoenspatroon (zie kader hieronder). Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis laat daardoor de laatste twee jaar duidelijke pieken en dalen zien; zeker ook omdat het normale seizoenspatroon in deze periode versterkt is door de aanscherpingen van de financieringsnormen, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar worden ingevoerd. De daling van het aantal hypotheekaanvragen naar bijna 92.500 in het eerste kwartaal van 2017 ligt dan ook in de lijn der verwachting. De daling ten opzichte van de sterke piek in het vierde kwartaal van 2016 blijkt echter beperkt te blijven tot -17%. Het aantal aanvragen in het eerste kwartaal van 2017 ligt bovendien ver boven het niveau in hetzelfde kwartaal in 2016 (+24%) en in de daarvoor liggende jaren.
Door het genoemde seizoenspatroon heen is in figuur 2.1 een zeer duidelijke opwaartse trend te herkennen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis; van bijna 27.500 in het eerste kwartaal van 2013 naar gemiddeld ruim 100.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen. Deze tendens loopt parallel aan de aantrekkende woningmarkt, die we in de hoofdstukken 3 tot en met 5 beschrijven.

Seizoenspatroon op de koopwoning- en hypotheekmarkt
De koopwoningmarkt kent een duidelijk seizoenspatroon. Het aantal verkochte woningen (geregistreerd door de NVM) in de bestaande woningvoorraad kent standaard een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni en vervolgens een daling in de zomermaanden. Dit patroon is dan ook standaard te zien in het aantal hypotheekaanvragen, die veelal kort voor of kort na de verkoop worden aangevraagd. Door de aanscherpingen van de financieringsnormen in de afgelopen drie jaar, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar zijn doorgevoerd, is dit seizoenspatroon de laatste jaren nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben op de aanscherpingen geanticipeerd door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan.

Het meest opvallende in figuur 2.2 (hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm) is de trendbreuk tussen het vierde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013. Dat heeft alles te maken met de Wet Tijdelijke regeling hypothecair krediet, waardoor per 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheken met een lineair of annuïtair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek vallen. Het aandeel van de hypotheken, waarvan het grootste deel uit een annuïtaire lening bestaat, stijgt van 16% in het vierde kwartaal van 2012 naar 71% in het tweede kwartaal van 2013. Gedurende 2013 en 2014 stabiliseert dit aandeel zo rond de 70%, om vervolgens licht te zakken tot 65%. Dit lijkt zo ongeveer de nieuwe verhouding onder de huidige regels: twee derde van de nieuwe hypotheekaanvragen heeft betrekking op een annuitaire lening, 28% op aflossingsvrije leningen (veelal van doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning) en de resterende 6% van de aanvragen betreft andere hypotheekvormen.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017

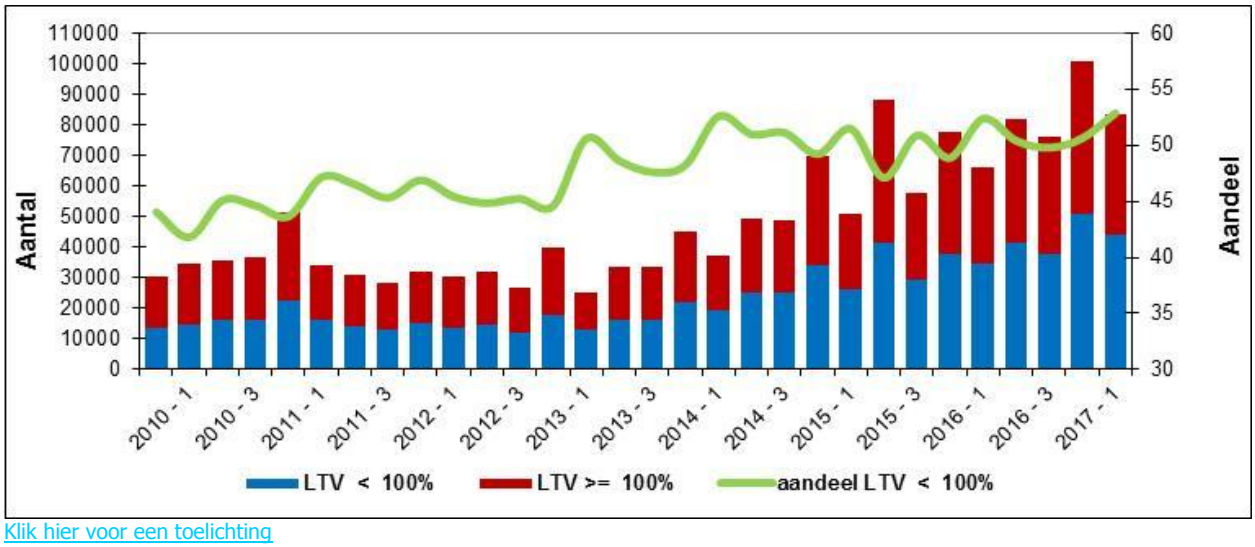


Klik hier voor een toelichting
1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2017

Het kabinet vindt het wenselijk om de hypotheekschulden af te bouwen vanuit het oogpunt van de financiële stabiliteit van banken en de vermogensrisico's van individuele huishoudens. Daartoe wordt de maximaal toegestane LTV (de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning) stapsgewijs verlaagd van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. Mede als gevolg daarvan neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% voor het tweede opeenvolgende kwartaal

licht toe tot 53% (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; de laatste drie jaar betreft het een kleine meerderheid.

Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2017

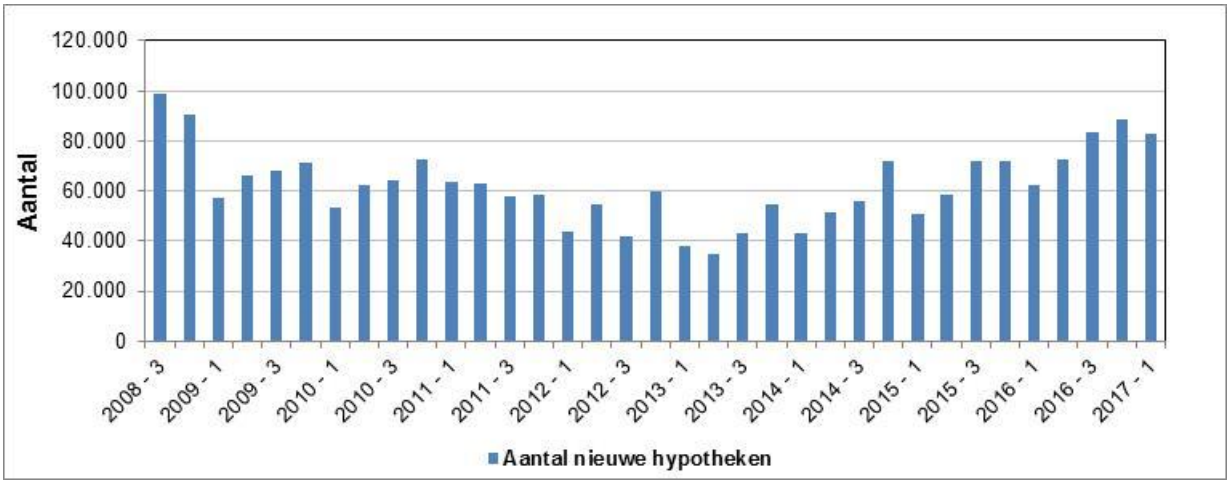
Daarbij kent het aandeel van de hypotheekaanvragen met eem LTV ratio van maximaal 100% op kwartaalbasis wel kortstondige pieken en dalen. Deze kunnen het gevolg zijn van anticiperend gedrag van woonconsumenten en hypotheekverstrekkers op de aanscherpingen van de ratio per 1 januari van het jaar. Maar ook wijzigingen in de samenstelling van de groep hypotheekaanvragers naar starters of doorstromers op de koopwoningmarkt kunnen hieraan bijgedragen hebben. Starters vragen namelijk vaker een hypotheek aan met een hogere LTV ratio, omdat zij minder spaargeld of eigen vermogen uit de vorige woningen kunnen inbrengen bij het kopen van een woning.

Hypotheekaanvragen en registratie van nieuwe hypotheken
HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van ruim 80% van alle hypotheekaanvragen; die meestal pas worden aangevraagd als consumenten een mondelinge overeenstemming met de verkopers van een woning hebben bereikt. Het Kadaster registreert het aantal nieuwe hypotheken dat daadwerkelijk wordt aangegaan, dus op het moment waarop de hypotheekakte bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheken bij het Kadaster. Op kwartaalbasis neemt het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuwe hypotheken in het kalenderjaar gestaag toe. Het aantal hypotheekaanvragen komt normaal gesproken in het tweede kwartaal en vierde kwartaal hoger uit dan in het voorliggende kwartaal.

De ontwikkeling in het aantal nieuw afgesloten hypotheken op kwartaalbasis geeft aan, dat het herstel van de koopwoningmarkt ook de hypotheekmarkt weer heeft 'genormaliseerd'. Vanaf het jaar 2014 is namelijk weer het standaard seizoenspatroon (steeds oplopend aantal nieuwe hypotheken per kwartaal in een kalenderjaar) te zien in figuur 2.4. De daling naar ruim 82.600 nieuwe hypotheken in het eerste kwartaal van 2017 past in het normale seizoenspatroon, maar blijft met -7% zeer beperkt. Ten opzichte

van het eerste kwartaal van 2016 zijn er fors meer hypotheken (+32%) verkocht in het meest recente kwartaal.

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017

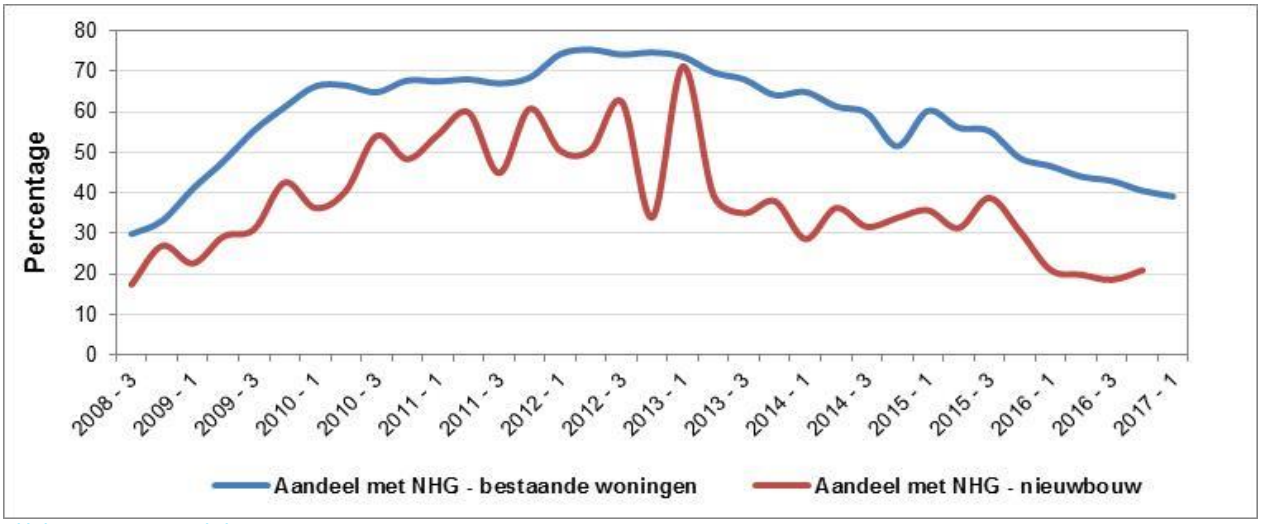


Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

Tijdens de crisisjaren 2009-2012 is het aandeel van hypotheken met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) fors toegenomen tot 75% in het vierde kwartaal van 2012 (zie figuur 2.5). De opeenvolgende verhogingen van de maximale kostengrens tot € 350.000 als tijdelijke crisismaatregel ligt hier natuurlijk aan ten grondslag. Met het in een aantal stappen weer verlagen van deze maximale kostengrens naar € 245.000 sinds juli 2015, zien we ook het aandeel hypotheken met NHG weer gestaag afnemen. In het eerste kwartaal van 2017 komt dit aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie uit op circa 39%.
Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het Waarborgfonds Eigen Woningen) het aandeel hypotheken met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment wel zeer stabiel te zijn geweest in de afgelopen jaren: steeds rond de 80%. Onder de huishoudens die in aanmerking kwamen voor een NHG is het animo dus steeds even groot gebleven.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, vertoont in grote lijnen dezelfde ontwikkeling in de periode 2009 - medio 2016 als op de markt van bestaande koopwoningen. Vanaf eind 2012 is er eveneens sprake van een dalende trend van het aandeel transacties met NHG garanties, die echter veel scherper is dan bij de bestaande woningen. In het eerste kwartaal van 2014 is ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen verkocht met een NHG. In 2014 en 2015 treedt er, ondanks het aanscherpen van de NHG grens, een zekere stabilisatie op in dit aandeel. Vanaf het derde kwartaal van 2015 neemt het aandeel echter weer sterk af tot 20% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2016. De meeste recente beschikbare cijfers (vierde kwartaal 2016) laten voor het eerst weer een geringe toename zien van het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met een NHG.

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017

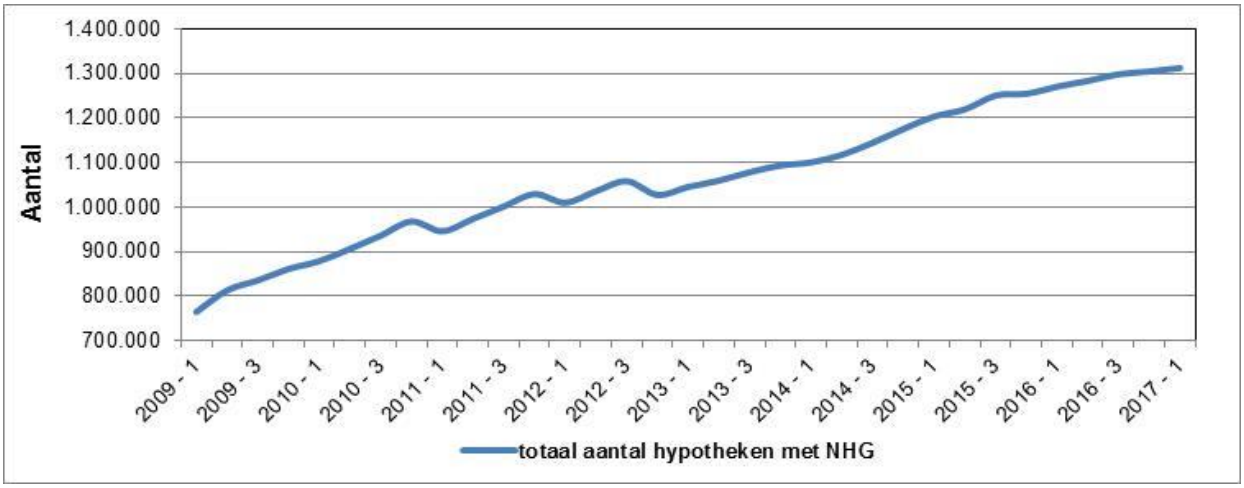


Klik hier voor een toelichting

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

Mede als gevolg van de tijdelijke verruiming van de maximale kostengrens voor het verkrijgen van een garantie, is het totaal aantal uitstaande NHG garanties op hypotheken bij het Waarborgfonds Eigen Woningen fors gegroeid. Daarnaast lijkt een verklaring te vinden in een verhoogd risicobesef bij consumenten, geldverstrekkers en institutionele beleggers en een daaruit volgende verhoogde behoefte aan NHG. NHG is tijdens de crisis op de woningmarkt een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen zeven jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het tweede kwartaal van 2009 naar ruim 1,31 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2017. In de laatste twee kwartalen is deze groei (circa 0,5%) wel iets geringer dan in de voorliggende kwartalen (ruim 1%) genoteerd werd (zie figuur 2.6).

Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheken met NHG, op kwartaalbasis[1], in de periode 1e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheken met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

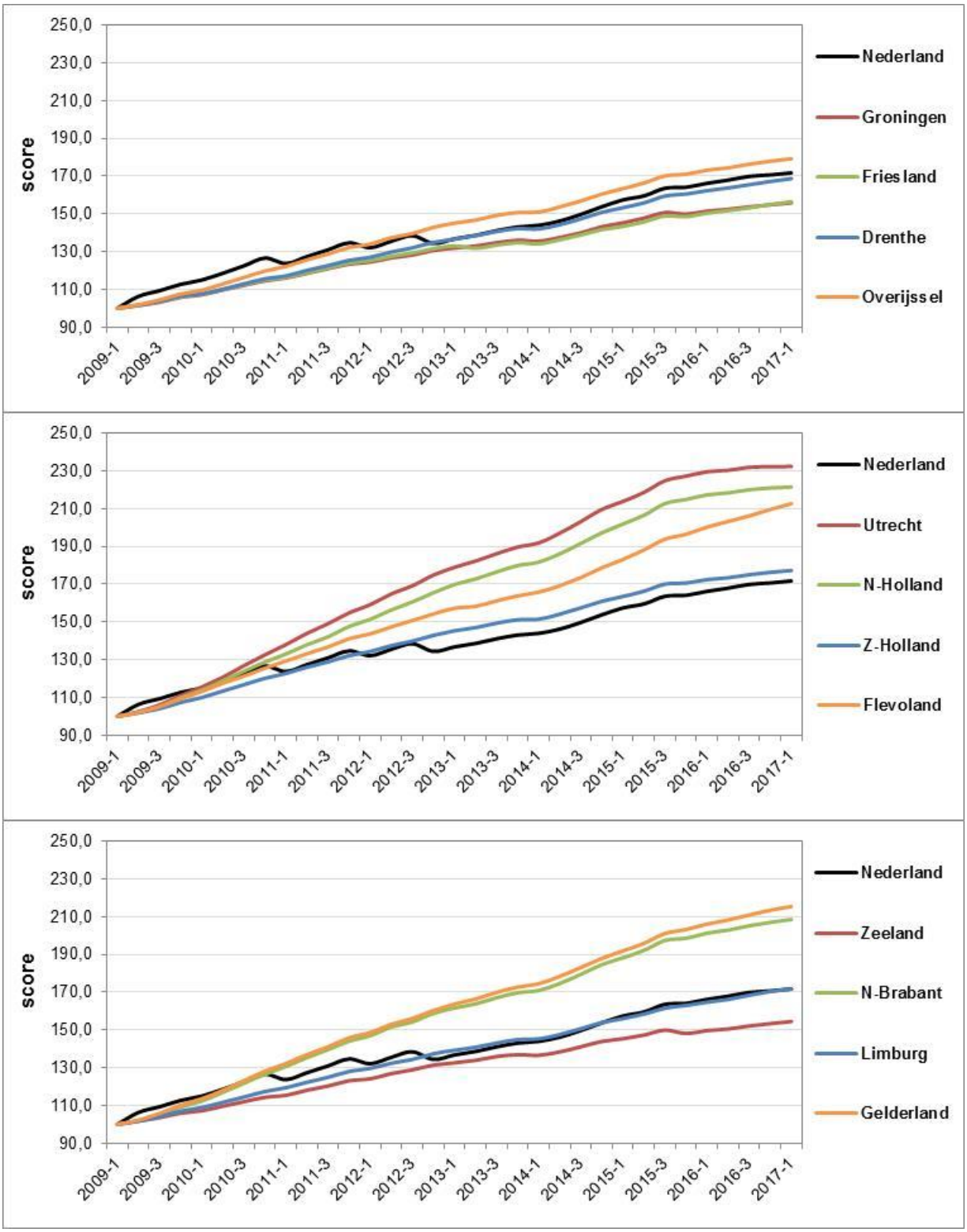
Bron: WEW, 2017

2. HYPOTHEKEN

In deze editie van de Monitor Koopwoningmarkt presenteren we voor het eerst ook de ontwikkeling van het aantal uitstaande hypotheken met NHG op regionaal niveau. Figuur 2.7 geeft deze ontwikkeling weer per provincie. Omdat het absolute aantal uitstaande hypotheken met NHG natuurlijk mede beïnvloed wordt door de omvang van de totale voorraad koopwoningen per provincie, is daarbij gebruik gemaakt van een indexcijfer. In alle provincies is het aantal uitstaande hypotheken met NHG in de bestudeerde periode gegroeid, maar niet overal in dezelfde mate. De provincies Groningen, Friesland en Zeeland blijven namelijk iets achter bij de landelijke trend, terwijl de groei in de provinces Utrecht, Noord-Holland en Flevoland ver boven het Nederlands gemiddelde (indexcijfer van 172 in het eerste kwartaal van 2017) uitkomt. Deze verschillen in de toename van het aantal uitstaande hypotheken met NHG lopen min of meer parallel aan de onderlinge verschillen van deze provincies in het herstel van de koopwoningmarkt in termen van aantal transacties (zie hoofdstuk 3) en koopprijsstijging (zie hoofdstuk 4). Ondanks de sterkere koopprijsstijging in deze provincies, blijken er toch voldoende woningen onder de NHG-prijsgrens verkocht te worden.

De provincies Gelderland en Noord-Brabant blijken een opmerkelijke positie in te nemen voor wat betreft de relatieve groei van het aantal uitstaande hgypotheken met NHG. Met een indexcijfer boven de 200 in het eerste kwartaal van 2017 komen beide provincies ver boven het landelijk gemiddelde uit. Beide provincies kennen in dezelfde periode echter een minder sterke koopprijsstijging en hebben ook de krapte op de koopwoningmarkt minder snel zien toenemen dan landelijk het geval was. Een verklaring hiervoor kan wellicht gevonden worden in een relatief goedkopere voorraad koopwoningen in de provincies Gelderland en Noord-Brabant of een iets afwijkende samenstelling van de groep kopers naar leeftijd of inkomensniveau.

Figuur 2.7 Totaal aantal hypotheken met NHG naar provincie en voor Nederland totaal, op kwartaalbasis[1], geïndexeerd (1e kwartaal 2009=100) voor de periode 1e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017

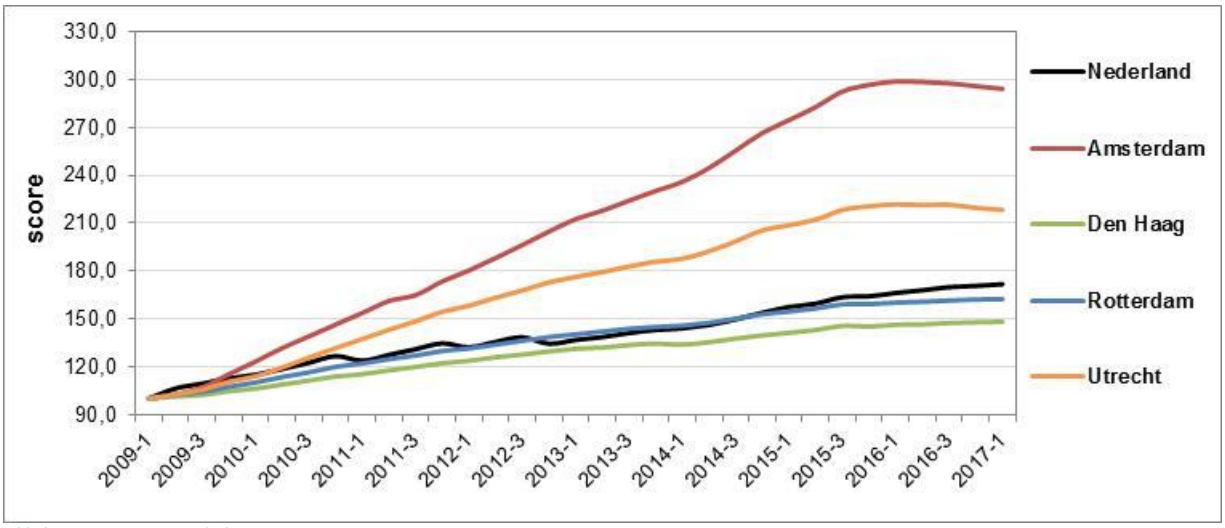


Klik hier voor een toelichting

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheken met NHG voor Nederland als geheel worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

Figuur 2.8 Totaal aantal hypotheken met NHG in de vier grote steden en voor Nederland totaal, op kwartaalbasis[1], geïndexeerd (1e kwartaal 2009=100) voor de periode 1e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheken met NHG voor Nederland als geheel worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

De regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal uitstaande hypotheken met NHG sinds begin 2009 zijn nog duidelijker, wanneer de vier grote steden onderling worden vergeleken (zie figuur 2.8). Rotterdam en Den Haag volgen namelijk grotendeels de ontwikkeling voor geheel Nederland en blijven in het laatste jaar net onder het Nederlandse indexcijfer. Utrecht en met name Amsterdam laten daarentegen over de gehele bestudeerde periode een veel sterkere groei van het aantal uitstaande hypotheken met NHG zien dan gemiddeld in Nederland. Wel blijkt in beide steden het indexcijfer in de laatste vier kwartalen weer licht te dalen tot respectievelijk 218 en 294 in het eerste kwartaal van 2017. Waarschijnlijk speelt het 'opdrogen' van het te koop staand aanbod (in met name de goedkopere en middeldure prijssegmenten) hierbij een rol.

Startersleningen via de SVn

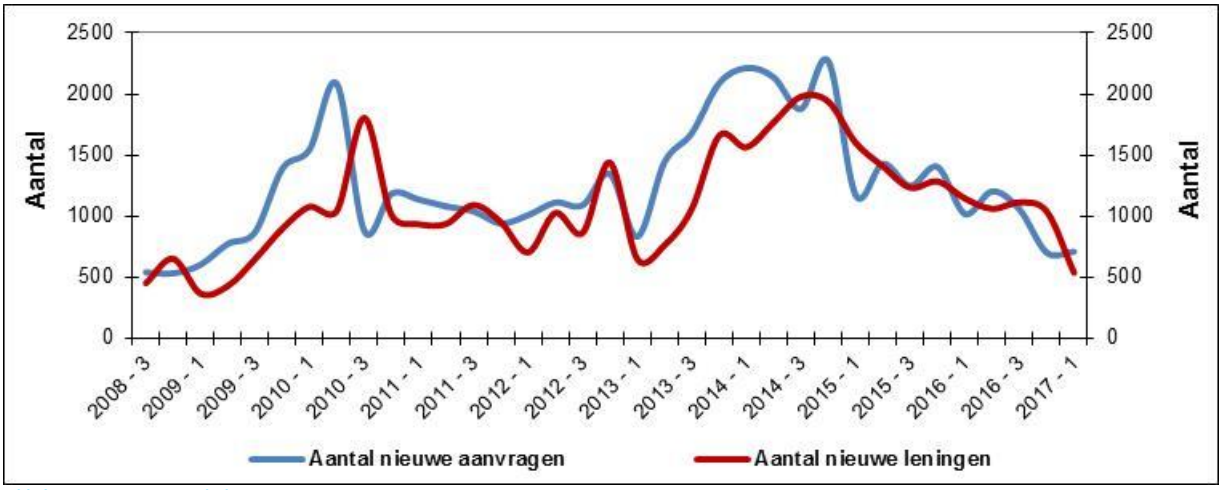
Naast het stelsel van NHG voor hypotheken, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 260 gemeenten specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze lening wordt alleen in combinatie met een NHG verstrekt. Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de gewenste woning wel te kopen, of kunnen zij zich een kwalitatief betere woning veroorloven. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een dergelijke lening worden door de aangesloten gemeenten afzonderlijk bepaald. De maximale bijdrage van de Starterslening bedraagt echter nooit meer dan maximaal 20% van de verwervingskosten.

De ontwikkeling van het aantal nieuw aangevraagde Startersleningen en het aantal nieuw verleende Startersleningen wordt sterk bepaald door zowel de woningmarktomstandigheden als beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk even plotseling als fors afgenomen (zie figuur 2.9), als gevolg van met name het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 260 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. In het eerste kwartaal van 2017

zijn er ruim 700 aanvragen ontvangen door SVn; een stabilisatie ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 is er echter sprake van een daling met -30%. De oorzaken voor deze daling moeten worden gezocht in een verminderde toetreding van de koopwoningmarkt door starters, als gevolg van een verminderde 'inhaalvraag', de verlaging van de NHG-grens in voorgaande jaren en opdrogend woningaanbod voor starters.

Volgens de SVn is er nog voldoende ruimte in de gemeentelijke fondsen van deelnemende gemeenten om Startersleningen te verstrekken. Desondanks is ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen afgenomen sinds het vierde kwartaal van 2014, zo blijkt uit figuur 2.9. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar circa 1.040 leningen in het vierde kwartaal in 2016. In het eerste kwartaal van 2017 zakt het aantal verstrekte Startersleningen nog verder weg naar ruim 500 leningen. Dit is grotendeels het gevolg dus van de hiervoor geconstateerde forse daling van het aantal aanvragen voor een Startersleningen in de tweede helft van 2016.

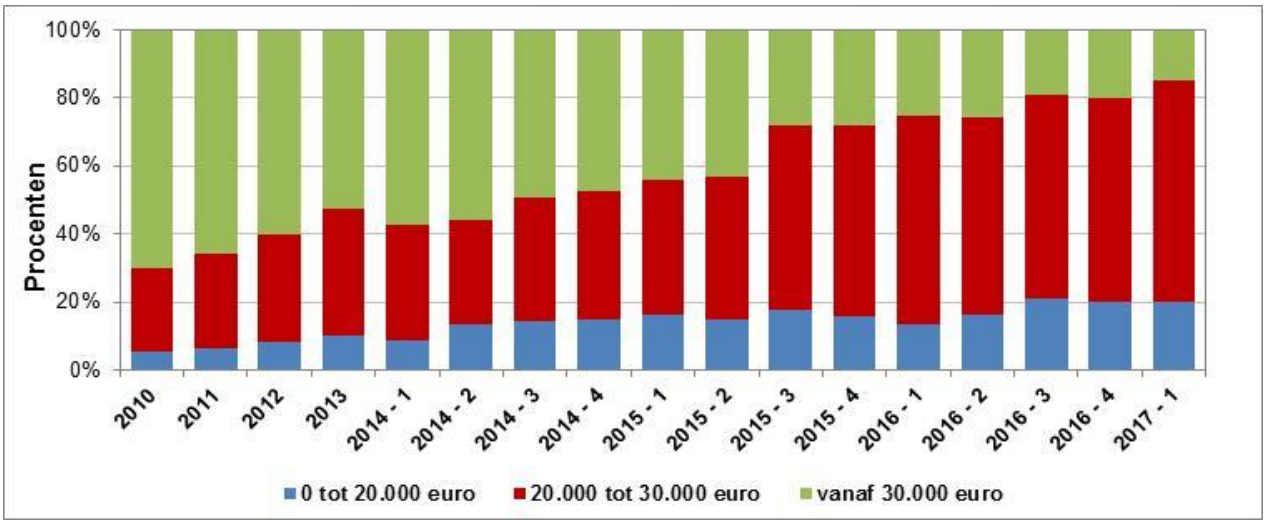
Figuur 2.9 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2017

Door de jaren heen blijkt er een flinke verschuiving te hebben plaatsgevonden in het aantal verleende Starterslening naar hoogte van het toegekende bedrag, die maar gedeeltelijk samenhangt met het gebruik van nominale bedragen (zie figuur 2.10). Opvallend daarbij is de vrij plotselinge afname van het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 in de laatste zeven kwartalen. Dit is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de maximale bijdrage door een aantal gemeenten, na het wegvallen van de rijksbijdrage. Bovendien bedraagt de maximale Starterslening 20% van de verwervingskosten voor woningen tot maximaal de NHG-grens. Door de daling van de NHG-grens en de nog relatief lage woningprijzen (in combinatie met lage rente) worden er minder hoge Startersleningen verstrekt.

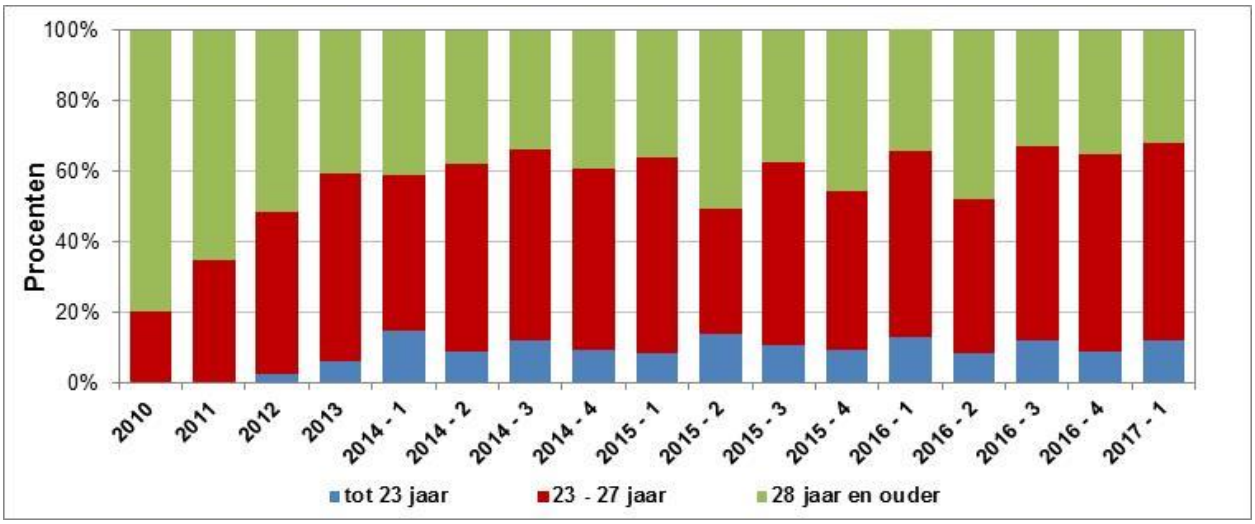
Figuur 2.10 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag (nominaal), op jaarbasis, in de periode 2010 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2017

In de periode 2010-2012 lag het aandeel van de ontvangers van de Starterslening met een leeftijd van 28 jaar of ouder duidelijk hoger dan in de meer recente jaren (zie figuur 2.11). Het aandeel van de jongere starters (tot 23 jaar) die een lening ontvangen blijft steeds zeer beperkt met 10% van alle verleende Startersleningen op kwartaalbasis. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar het grootste aandeel in het totaal aantal verleende Startersleningen. In het laatste anderhalf jaar springen daarbij alleen de plotseling toename van het aandeel 'oudere' ontvangers in het vierde kwartaal van 2015 en het tweede kwartaal van 2016 in het oog. Vooralsnog is er geen eenduidige verklaring voor deze kortstondige verschuivingen.

Figuur 2.11 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2017

De economische crisis en de crisis op de koopwoningmarkt hebben er toe geleid, dat het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek flink is opgelopen in de periode tot medio 2015 (zie figuur 2.10). Medio 2008 stonden er bij BKR bijna 34.300 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 drie keer zo hoog uitkomt (bijna 113.300 kredietnemers). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheken bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Bovendien laten de laatste vijf kwartalen weer een lichte, maar aanhoudende daling zien van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek. De 107.310 kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd) komt overeen met het niveau van medio 2014 (zie figuur 2.12).

Figuur 2.12 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2016[1]

Klik hier voor een toelichting

1: Vanwege andere keuzen in de prioritering bij BKR in combinatie met enkele grote veranderingen levert BKR deze keer geen geactualiseerde bijdrage aan de monitor koopwoningmarkt. Binnenkort publiceert BKR de BKR-hypotheekbarometer waarin nieuwe gegevens staan die ook voor de koopwoningmarkt relevant zijn.

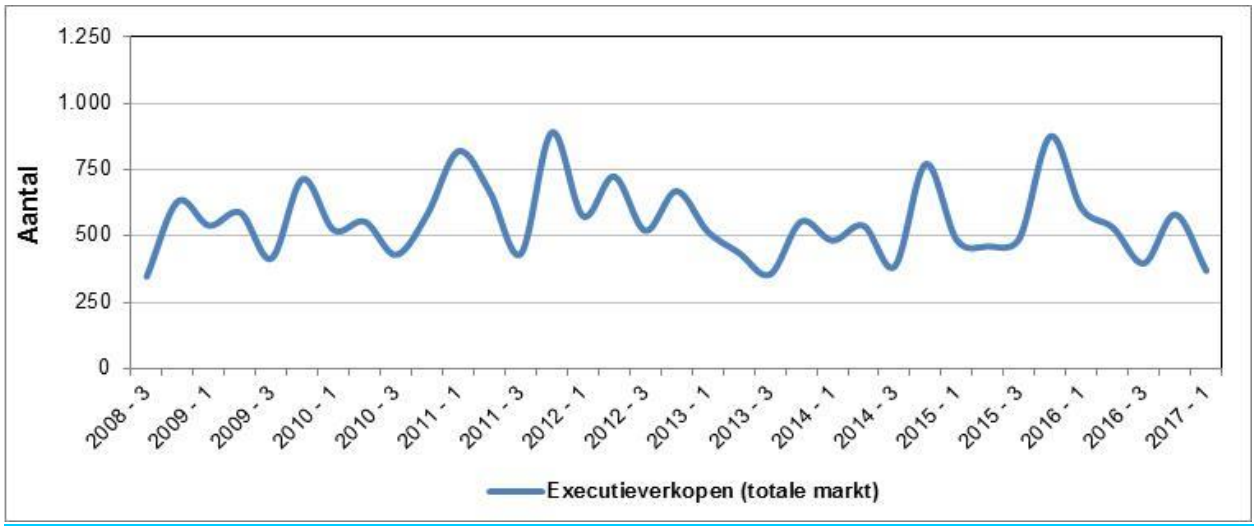
Bron: BKR, 2017

De minder gunstige economische omstandigheden en crisis op de koopwoningmarkt liggen inmiddels achter ons. Daardoor blijkt het aantal kredietnemers dat kans ziet om de betalingsachterstand in te lopen (dat wil zeggen een achterstand had op minimaal één hypotheek op het vorige meetmoment en nu in het geheel geen achterstand meer heeft op een hypotheek), sinds medio 2015 flink op te lopen tot ruim 5.880 gevallen in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd). Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van dit aantal aan het begin van 2013 (zie figuur 2.12).

Executieverkopen van woningen zijn van alledag. Door omstandigheden kunnen eigenaarbewoners betalingsachterstanden op de hypotheek oplopen en niet meer in staat zijn om deze achterstand weer weg te werken. In tijden van economische crisis is de kans op een dergelijke situatie groter en wanneer woonconsumenten hun hypotheek en woonlasten gemaximeerd hebben, is dit betalingsrisico zeker reeël te noemen. Het was dan ook te verwachten dat het aantal executieverkopen van woningen zou gaan oplopen na het uitbreken van de economische crisis en de woningmarktcrisis eind 2008.
Het aantal executieverkopen op kwartaalbasis laat in de afgelopen jaren echter flinke fluctuaties zien (zie figuur 2.13). Wanneer deze fluctuaties worden uitgemiddeld, is er in de periode begin 2009 – eind 2011

een licht stijgende trend waar te nemen; gevolgd door een lichte daling vanaf begin 2012, mede door een aanvullend beleid van meer intensieve begeleiding bij betalingsachterstanden door banken en het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).

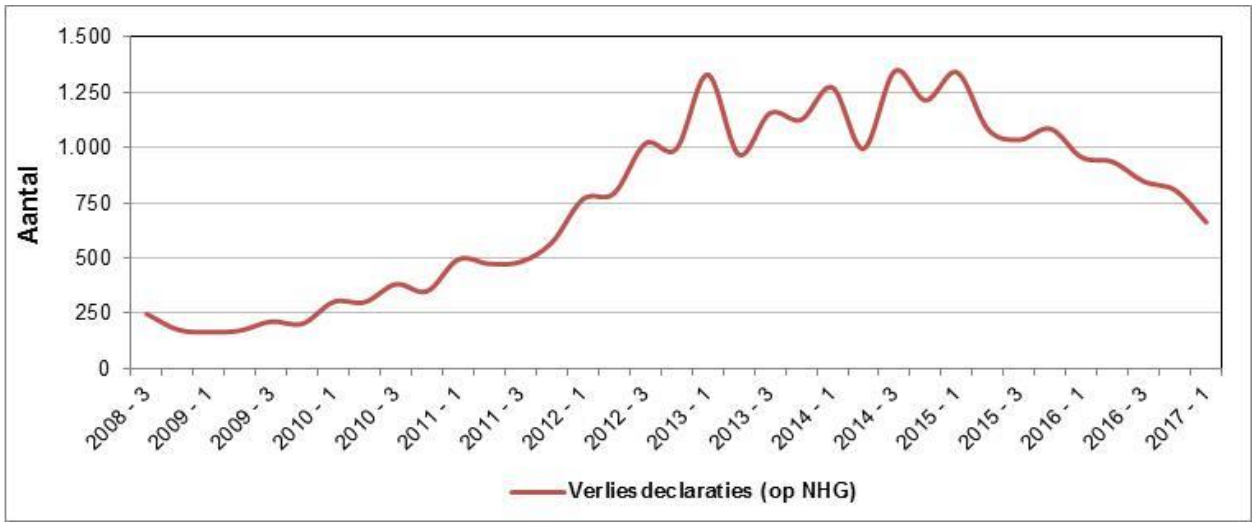
Figuur 2.13 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

Vanaf eind 2013 stabiliseert het aantal executieverkopen op kwartaalbasis min of meer rond de circa 500 woningen per kwartaal. De forse stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 en van 2015 loopt parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen in deze perioden. De toename van het aantal executieverkopen het vierde kwartaal van 2016 blijkt slechts kortstondig te zijn geweest. In het eerste kwartaal van 2017 zijn er namelijk 370 executieverkopen geregistreerd, wat ongeveer overeenkomt met het niveau van het derde kwartaal van 2016.

Figuur 2.14 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: WEW, 2017.

2. HYPOTHEKEN

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal bij het Waarborgfonds Eigen Woningen ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.14). Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 660 in het eerste kwartaal van 2017. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheken met NHG garantie sinds 2008 met 76% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties.
Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties is overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein gebleven. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt in de laatste kwartalen nog maar 0,5 promille van alle uitstaande hypotheken met een NHG garantie.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2017 (bijna 38.700) ligt weliswaar lager dan in het vierde kwartaal van 2016, maar dat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 is er echter sprake van een stijging met 10% (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 56.000) in het eerste kwartaal van 2017 betekent een geringe daling (-8%) ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 en een forse stijging in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016 (30%). Wederom past deze daling in het eerste kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de beperkte omvang van deze daling lijkt te wijzen op een aanhoudende dynamiek op de koopwoningmarkt. Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk blijkt echter een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al bereikt (zie figuur 3.1).

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 eerste kwartaal van 2017 is het aantal verkochte vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen minder dan gemiddeld gedaald (-14% en -15%) en het aantal verkochte appartementen juist bovengemiddeld (-18%) in vergelijking met het kwartaal ervoor (zie figuur 3.2).

In het eerste kwartaal van 2017 komt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen uit op de waarde van 6,1: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit zes te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) fors afgenomen. Vooral in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt krap geworden. Met uitzondering van de provincie Groningen is de druk op de markt van bestaande koopwoningen in alle provincies al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 3.3 en 3.4).

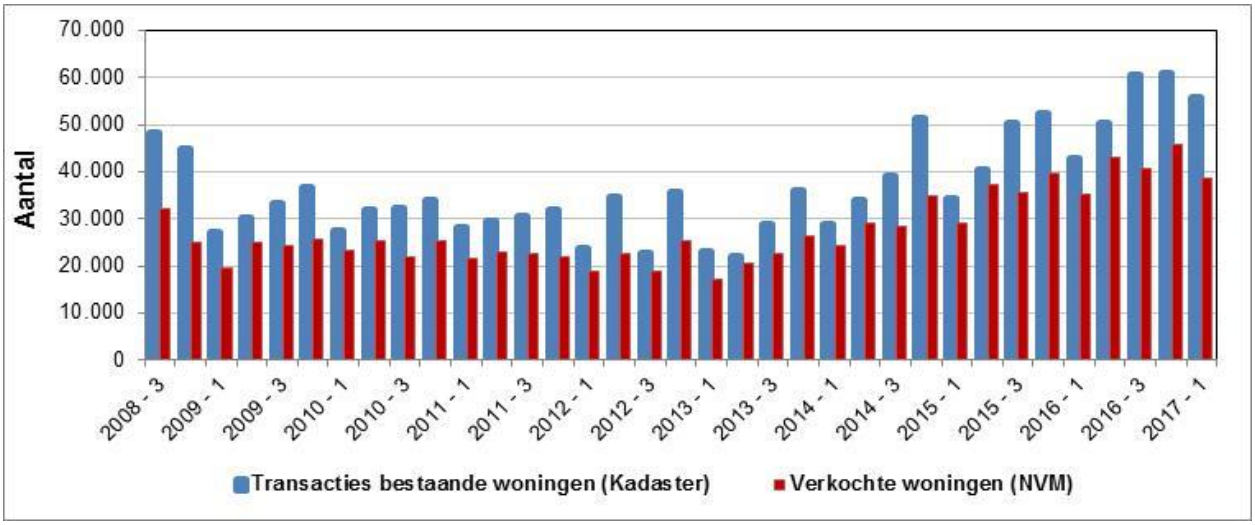
Het aanbod van 127.000 te koop staande bestaande koopwoningen is in het eerste kwartaal van 2017 aanzienlijk kleiner dan twee jaar geleden (182.000 woningen). Daarbij is ook het aandeel van de woningen, die al aan het begin van het kwartaal in de verkoop stonden, afgenomen naar circa 70% van alle aangeboden woningen in het eerste kwartaal van 2017. Uit het nieuwe aanbod van te koop staande koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (40% versus 29%). Het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende de laatste twee jaar wel duidelijk op, wat wederom wijst op een toenemende druk op de koopwoningmarkt (zie figuur 3.5).

3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2017 (bijna 38.700) is verreweg het hoogste aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal ooit! Dat het aantal verkopen lager uitkomt ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 past in de lijn der verwachting, gezien het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina). De daling van 16% is daarbij vergelijkbaar met de terugval in de eerste kwartalen van voorgaande jaren. In vergelijking met het aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2016 is er echter sprake van een redelijke stijging (+10%). De druk op de markt van bestaande koopwoningen is momenteel dan ook fors te noemen, al wijst de praktijk wel uit dat er grote regionale verschillen zijn naar zowel landsdelen als mate van stedelijkheid. De grotere steden lopen voorop in deze ontwikkeling en in de Randstad is deze druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land.

Het Kadaster heeft in het eerste kwartaal van 2017 bijna 56.000 transacties geregistreerd. Dit betekent een daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016, wat op basis van het seizoenspatroon te verwachten was. Het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar namelijk het kleinste aantal transacties van koopwoningen in het eerste jaar en vervolgens elk kwartaal meer transacties (zie kader op volgende pagina). De daling is met 8% beperkt te noemen en het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2017 komt dan ook 30% hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2016.
De beperkte omvang van deze daling in het eerste kwartaal van 2017 lijkt te wijzen op een aanhoudende dynamiek op de koopwoningmarkt. Op diverse regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk blijkt een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen echter al enigszins bereikt door een gebrek aan aanbod van te verkopen woningen.

Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Verkoopmoment en transactiedatum

De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal transacties bij het Kadaster.

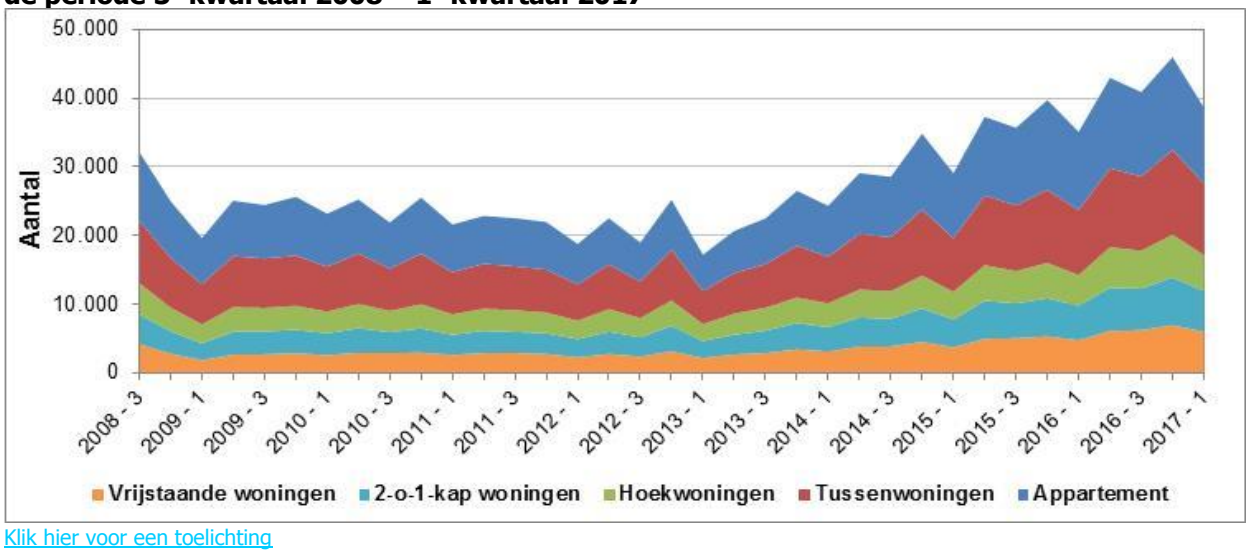
Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een seizoenseffect: een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni of juli en vervolgens een lichte daling in de herfstmaanden. In het aantal transacties op kwartaalbasis is er per kalenderjaar normaal gesproken dan ook een oplopend patroon waar te nemen (zie figuur 3.1).

De NVM ziet de seizoeneffecten op het moment van ondertekening van het koopcontract. Daarbij laten het tweede en vierde kwartaal normaal een piek zien in het aantal verkopen en pakken de zomermaanden en het eerste kwartaal juist negatiever uit.

Het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen op kwartaalbasis is sinds begin 2014 met bijna 60% toegenomen, waarbij deze groei zich in alle marktsegmenten heeft voor gedaan (zie figuur 3.2). Aanvankelijk was deze groei relatief gezien iets sterker in de segmenten aan de onderkant van de markt: de appartementen en tussenwoningen. Deze ontwikkeling hangt natuurlijk samen met de toename van het aantal starters op de koopwoningmarkt in 2014 en eerste helft 2015. De laatste vier kwartalen is er echter sprake van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen) als gevolg van de meer omvangrijke doorstroming op de koopwoningmarkt.

In het eerste kwartaal van 2017 is het totaal aantal verkochte woningen met 16% gedaald ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Voor de marktsegmenten vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen is deze daling net iets geringer met -14% en -15%. Het tegengestelde geldt voor het marktsegment appartementen: een daling van 18% in dit laatste kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven in absolute aantallen de meest verkochte woningtypen (samen 56%); tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar.

Figuur 3.2 Aantal verkopen van bestaande woningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017

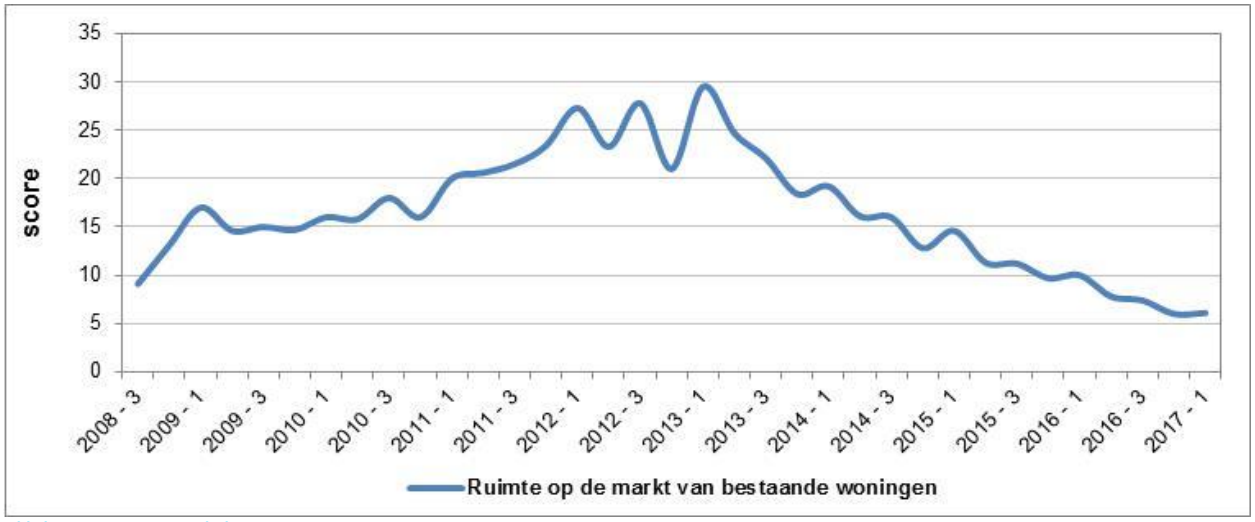


Klik hier voor een toelichting

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

Dat de druk op de markt van bestaande woningen flink is toegenomen in de laatste kwartalen, blijkt ook uit het verloop van de krapte-indicator (zie figuur 3.3). De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen. Deze verhouding neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. In het eerste kwartaal van 2017 heeft deze krapte-indicator de waarde '6,1'. Dit betekent dat een koper op de markt op enig moment in dit kwartaal de keuze had uit maar zes woningen; een situatie die zich voor het laatst heeft voorgedaan aan het eind van 2005. Hierna zal blijken dat het totaal te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen in een jaar tijd flink is afgenomen. Terwijl de potentiële vraag naar koopwoningen groot blijft.

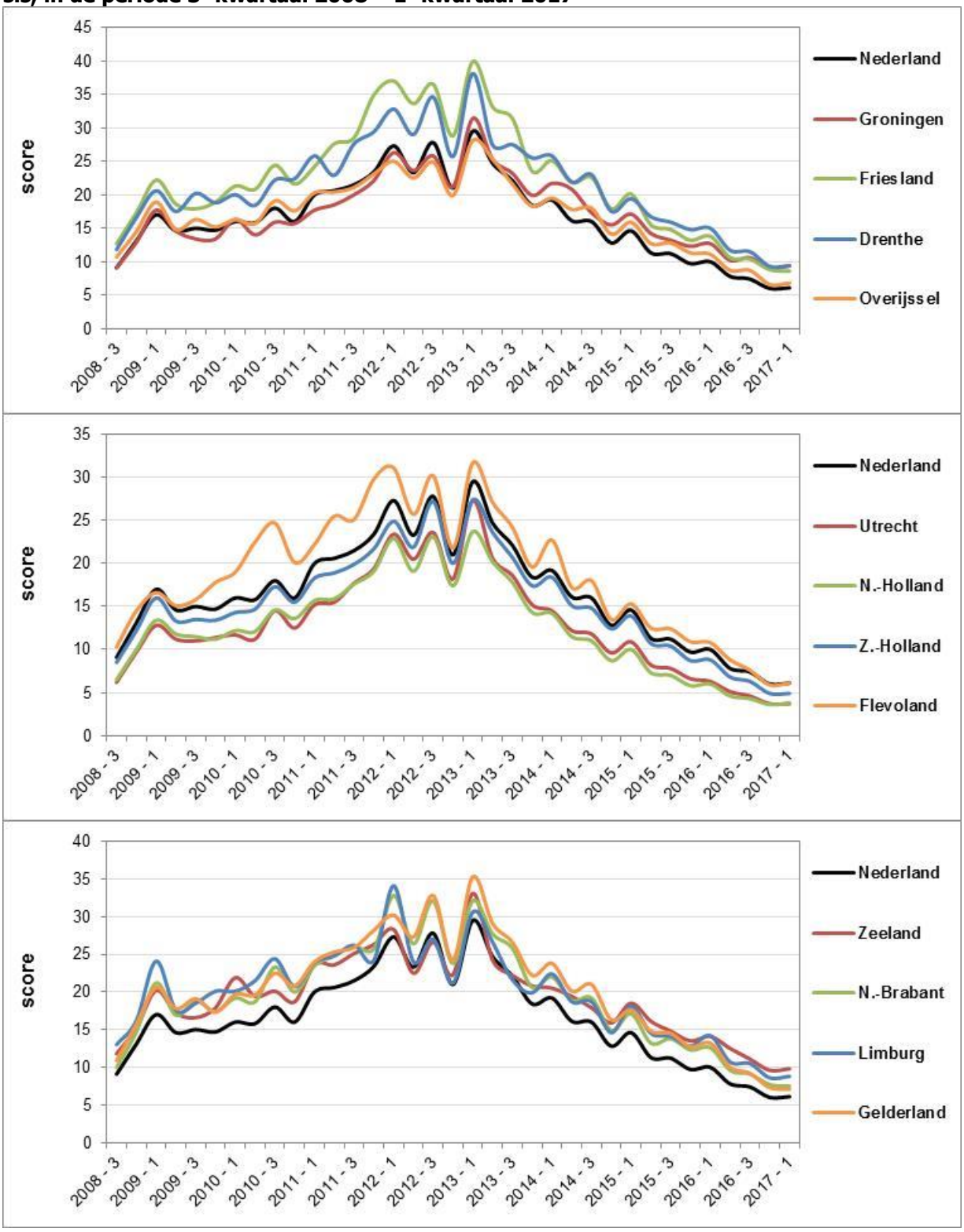
Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

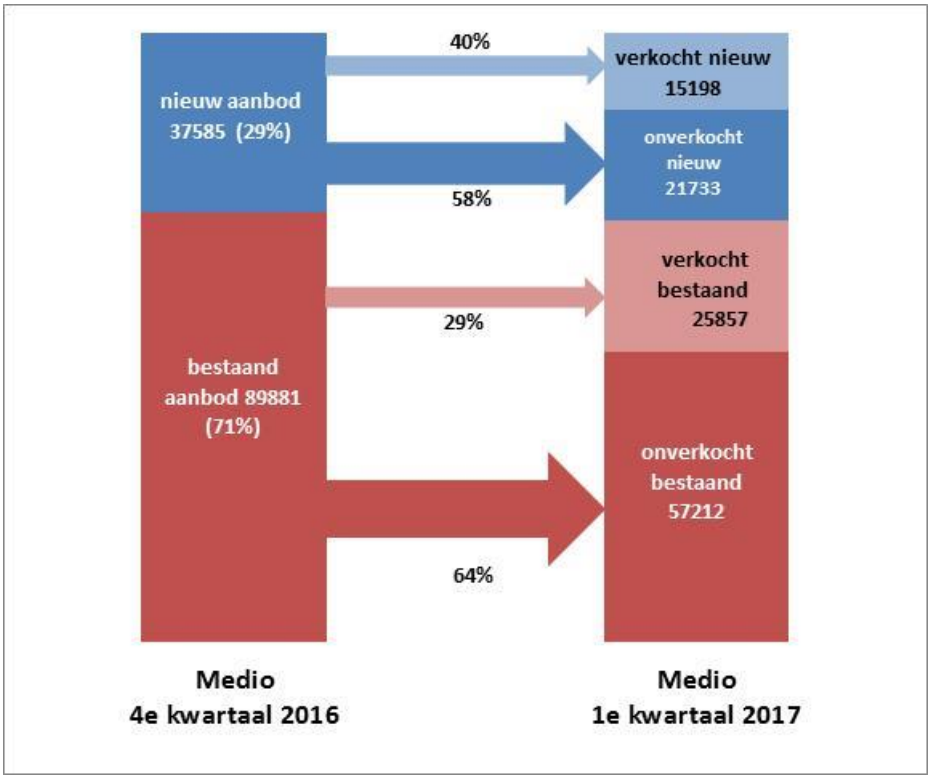
De fors gedaalde krapte-indicator wijst op een volledig herstel van de koopwoningmarkt. Deze ontwikkeling blijkt zich niet in alle provincies even sterk te hebben gemanifesteerd, zo is af te lezen uit figuur 3.4. In de provincies Utrecht (3,7), Noord-Holland (3,8) en Zuid-Holland (4,9) komt de score op de krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2017 onder het landelijk gemiddelde van '6,1' uit. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is in deze drie provincies momenteel gemiddeld genomen veel groter dan net voor de crisis. Met uitzondering van de provincie Groningen geldt ook voor de overige provincies dat de score op de krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2017 weer lager is dan medio 2008. Daarbij is de ruimte op de koopwoningmarkt relatief het grootst (boven de waarde 8) in de drie noordelijke provincies en in Zeeland en Limburg.

Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom[1]) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 4e kwartaal 2016 en medio 1e kwartaal 2017



[1] In deze periode is 7,6% van het bestaande aanbod en 1,7% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

In figuur 3.5 wordt de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen gepresenteerd. 71% van alle 127.000 woningen die in het eerste kwartaal van 2017 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van dat eerste kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 29% is nieuw aanbod. Deze verhouding was zo'n twee jaar geleden nog 81% versus 19% bij een totaal aanbod van 182.000 woningen. Deze verschuiving is het gevolg van vooral een daling van het bestaande aanbod en in minder mate van een toename van nieuw te koop aangeboden woningen.
De woningen die tussen half november 2016 en half februari 2017 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in diezelfde periode verkocht te worden, dan woningen die al langer te koop staan (40% versus 29% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen drie jaar wel op en ligt met 29% in het eerste kwartaal van 2017 duidelijk hoger dan ruim anderhalf jaar geleden (15%).

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in veel regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al drieenhalf 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 eerste kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 1,1% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 8,8% hoger dan in het eerste kwartaal van 2016 (zie figuur 4.1).

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 ruim drie jaar toe. In het eerste kwartaal van 2017 neemt de PBK met 2,0% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 4.1). Het niveau van de PBK ligt met 97,0 in het eerste kwartaal van 2017 nog wel onder het niveau van voor medio 2008 (zie figuur 4.2).

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drieenhalf jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het eerste kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,9% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal nog duidelijker: +10,3% en +6,2% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen (zie figuur 4.3).

De koopwoningmarkt wordt dus steeds meer gespannen. In veel woningmarktgebieden is weer sprake van een 'verkopersmarkt'. Sinds medio 2013 daalt het verschil tussen vraagprijs en feitelijke verkoopprijs van 6,5% naar 2,1% in het eerste kwartaal van 2017. De potentiële koper heeft steeds minder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen (zie figuur 4.5).

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 eerste kwartaal van 2017 ligt in deze provincies duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 97,0. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 106,9 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 (zie figuur 4.6).

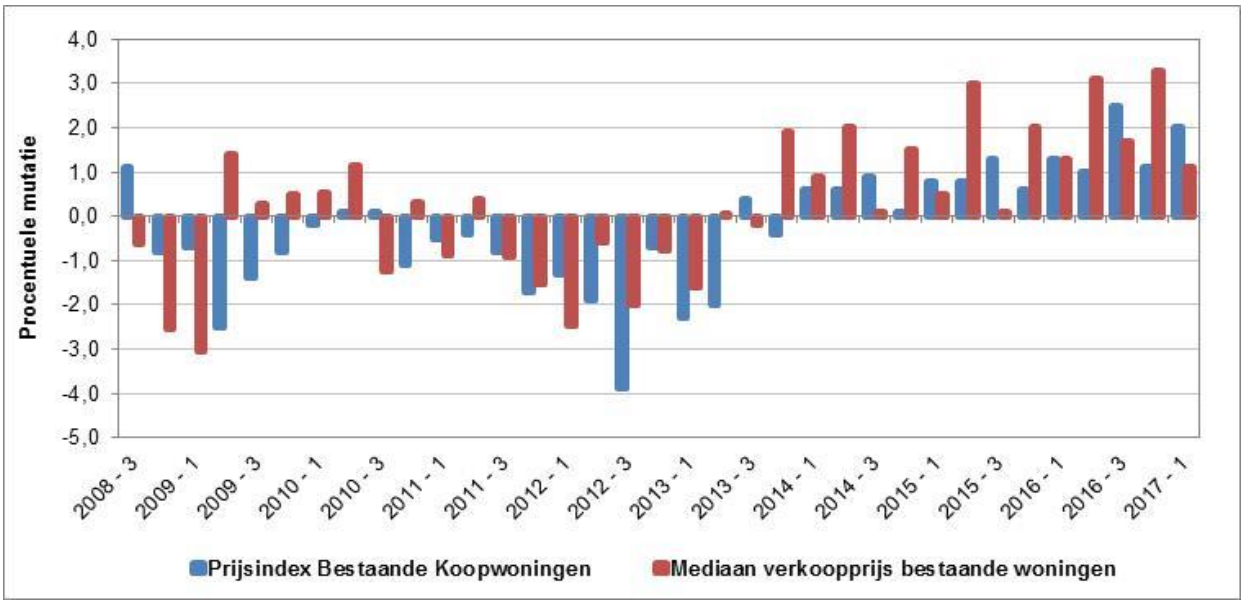
De vier grote steden laten in de afgelopen jaren een bveel sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam spant de kroon met een PBK van 127,5 in het eerste kwartaal van 2017; het prijsniveau van voor de crisis op de woningmarkt is daar al weer ruim overstegen. In de gemeenten Utrecht en Rotterdam ligt de PBK (respectievelijk 114,8 en 108,4) in dit laatste kwartaal ook boven het niveau van medio 2008. Den Haag blijft in koopprijsontwikkeling iets achter op de andere drie grote steden (zie figuur 4.7).

4. PRIJSONTWIKKELING

In de voorgaande hoofdstukken is vastgesteld dat, door de gunstige economische ontwikkelingen en de zeer lage hypotheekrente, de vraag naar koopwoningen groot blijft, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten dan wel leiden tot flink meer activiteit op de nieuwbouwmarkt of tot een stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. Uit de informatie in hoofdstuk 5 zal duidelijk worden dat de nieuwbouwmarkt nog steeds niet adequaat weet te reageren op deze vraagdruk. Een stijging van de koopprijzen voor woningen in de bestaande voorraad is dan een logisch gevolg.

Het beeld in figuur 4.1 bevestigt bovenstaande verwachting. De mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), stijgt inmiddels al drieenhalf 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 eerste kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 1,1% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 8,8% hoger dan in het eerste kwartaal van 2016. Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al zes opeenvolgende kwartalen boven de 5% uit, wat duidt op een zeer robuuste opwaartse koopprijsontwikkeling.

Figuur 4.1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen (zie ook figuur 4.1). De PBK komt inmiddels ook al voor het dertiende opeenvolgende kwartaal aan de posititeve kant van de streep uit. In het eerste kwartaal van 2017 neemt de PBK met 2,0% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en komt deze 6,8% hoger uit dan een jaar geleden. Het niveau van de PBK ligt met 97,0 in het eerste kwartaal van 2017 nog wel duidelijk onder het niveau van medio 2008 (106,7).

De verschillen in de ontwikkeling tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader hier onder), een verschil in marktaandeel van de NVM en

het Kadaster, en een verschil in correctie voor de pakketsamenstelling van verkochte woningen, zoals die door de NVM en het CBS/Kadaster (zie tekst in kader hieronder) wordt uitgevoerd.

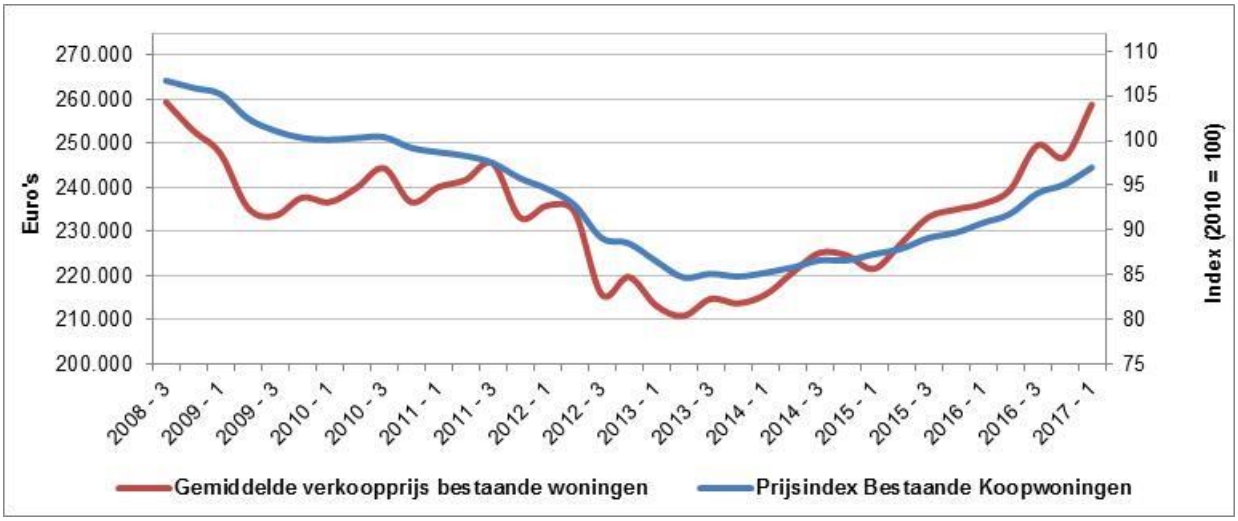
Mediane verkoopprijs en PBK

De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de verkoopprijsontwikkeling van het Kadaster.

De mediane verkoopprijs (gehanteerd door de NVM) is de prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopend van goedkoopste tot meest dure woning) van verkopen in een kwartaal. De mediane verkoopprijs in een bepaald kwartaal is daarmee mede afhankelijk van het 'pakket woningen' dat is verkocht. Een deel van de kwartaal-op-kwartaal veranderingen in de verkoopprijs kan dus het gevolg zijn van een veranderende samenstelling (naar woningtype, kwaliteitsniveau of regio) van het totaal aantal verkochte woningen. De NVM corrigeert daarom voor woningtype en regio om zo een meer zuivere prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen te presenteren.

De door het CBS en Kadaster gepubliceerde prijsindex voor bestaande woningen (PBK) geeft de waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad weer, op basis van de gemiddelde verkoopprijs van alle transacties in het betreffende kwartaal, gecorrigeerd voor de verschillen in het pakket verkochte woningen. De PBK geeft dus een zuiverder inzicht in de waardeveranderingen van koopwoningen.

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



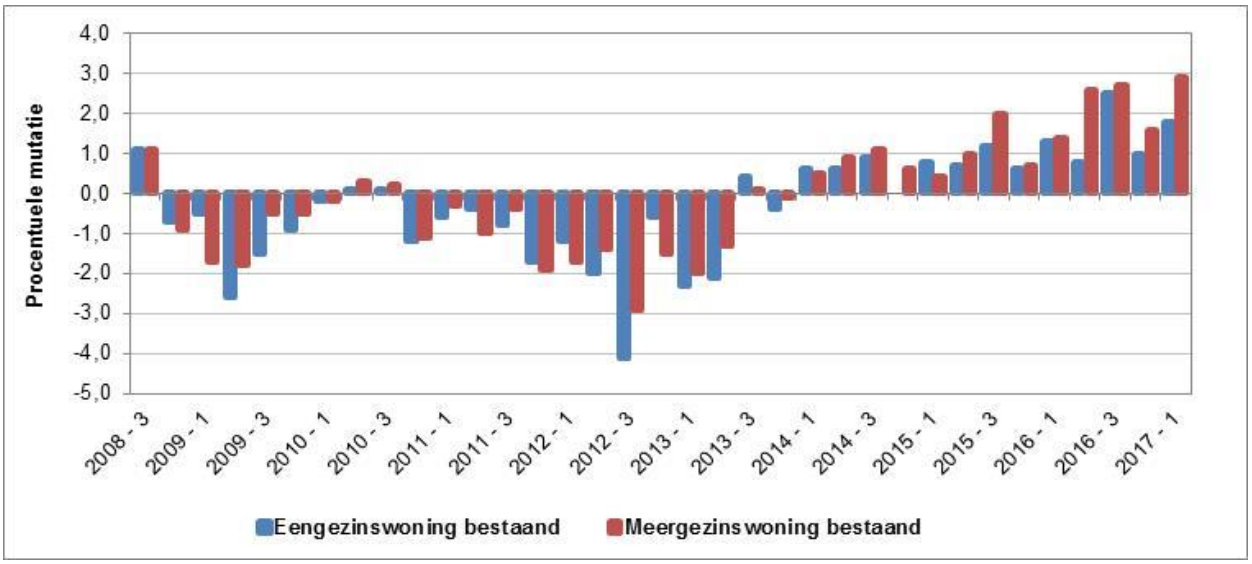
Klik hier voor een toelichting

Bron: CBS, Statline, 2017

De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) is een derde manier, die in publicaties wordt gebruikt om de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt in beeld te brengen. In de berekening van deze gemiddelde verkoopprijs op kwartaalbasis wordt geen rekening gehouden met eventuele verschillen in pakketsamenstelling van verkochte woningen. Daardoor wijkt de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de tijd ook (enigszins) af van die van de mediane prijs (NVM) en de PBK (CBS/Kadaster). De trend in de gemiddelde verkoopprijs blijkt in de afgelopen drieenhalf jaar echter grote overeenkomsten te vertonen met die van de PBK. De stijging van de gemiddelde verkoopprijs is daarbij wel sterker; zeer waarschijnlijk als gevolg van een in de tijd gewijzigde pakketsamenstelling van verkochte woningen (zie figuur 4.2). In absolute waarde is de gemiddelde verkoopprijs gestegen van €

210.900 in het tweede kwartaal van 2013 naar € 257.000 in het eerste kwartaal van 2017. De daling in het vierde kwartaal (-0,2%) blijkt dus een zeer kortstondige onderbreking in de opwaartse prijsontwikkeling te zijn geweest. In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs weer ongeveer op het niveau van medio 2008.

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017

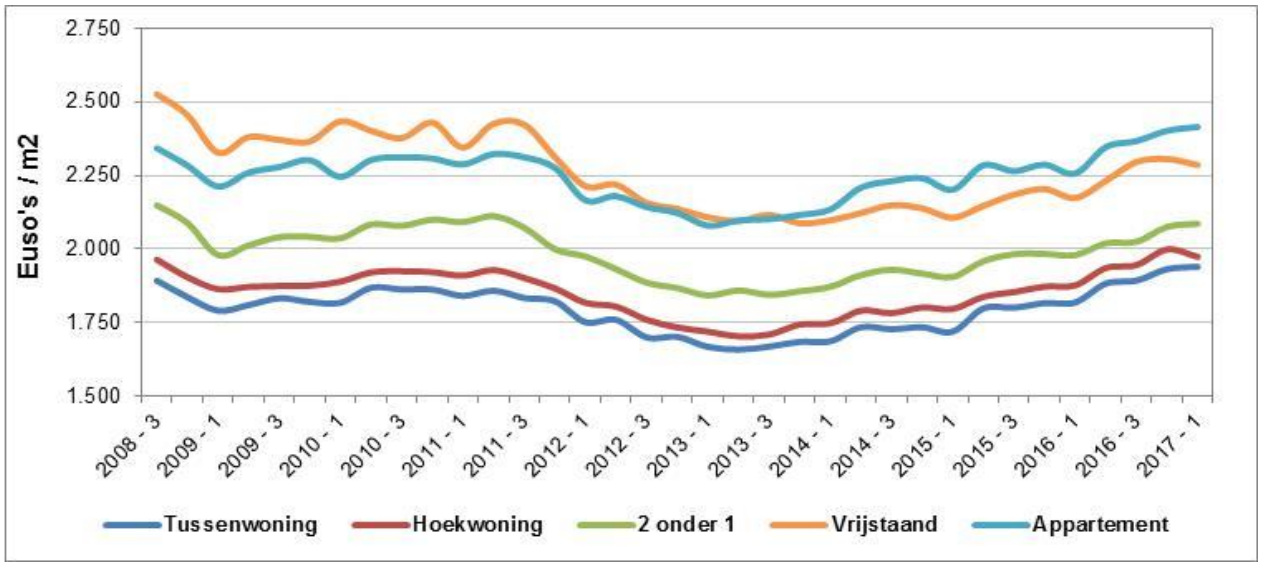


Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017

Over het algemeen is de prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen vier jaar gunstiger geweest voor de appartementen dan voor de eengezinswoningen. In het eerste kwartaal van 2017 blijkt dit verschil tussen beide marktsegmenten wederom waar te nemen (figuur 4.3). De PBK voor meergezinswoningen blijkt namelijk met 2,9% te zijn gestegen, terwijl de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8%. Bij de jaar op jaar mutatie is in dit laatste kwartaal het verschil in prijsontwikkeling nog duidelijker: 10,3% en 6,2% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen. Het eerder geconstateerde prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar in de prijzen voor de eengezinswoningen lijkt op dit moment nog wat meer rek te zitten richting de toekomst.

Een andere manier om de verkoopprijsontwikkeling te corrigeren voor veranderingen in de kwaliteit van het pakket verkochte woningen (zoals dat bij de PBK wordt toegepast), is het hanteren van de door de NVM gepubliceerde vierkante meterprijs. Daarbij is het wel aan te raden om onderscheid naar woningtype aan te houden, omdat de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen per definitie hoger ligt dan voor bijvoorbeeld tussenwoningen. In deze verkoopprijs zit natuurlijk ook de waarde van de private buitenruimte, het afwerkingsniveau en het comfort verdisconteerd.
In figuur 4.4 is te zien dat vanaf het tweede kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. In de afgelopen drieenhalf jaar is daarbij de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de tussenwoningen, de hoekwoningen en de appartementen; de marktsegmenten waar met name de vraag van starters op de koopwoningmarkt op gericht is. Verder valt op in figuur 4.4 dat de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen en hoekwoningen in de laatste twee kwartalen minder sterk stijgt en zelfs daalt ten opzichte van de overige segmenten.

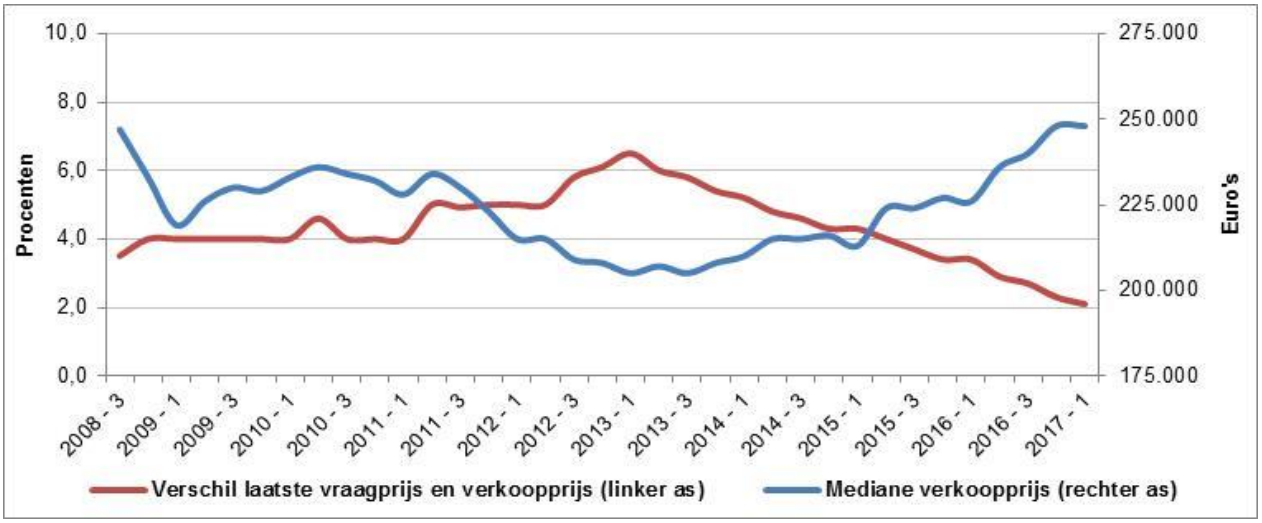
Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m2, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De toegenomen druk op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar is niet alleen terug te zien in een groeiend aantal transacties van woningen en oplopende verkoopprijzen. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt zijn ook de mogelijkheden tot prijsonderhandeling voor potentiële kopers in korte tijd fors geringer geworden. Figuur 4.5 illustreert dit zeer duidelijk. Gelijktijdig met het oplopen van de mediane verkoopprijs, daalt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs fors van 6,5% medio 2013 naar 2,1% in het eerste kwartaal van 2017. De potentiële koper heeft steeds minder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen. Deze ontwikkelingen wijzen op een zogenoemde 'verkopersmarkt'.

Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



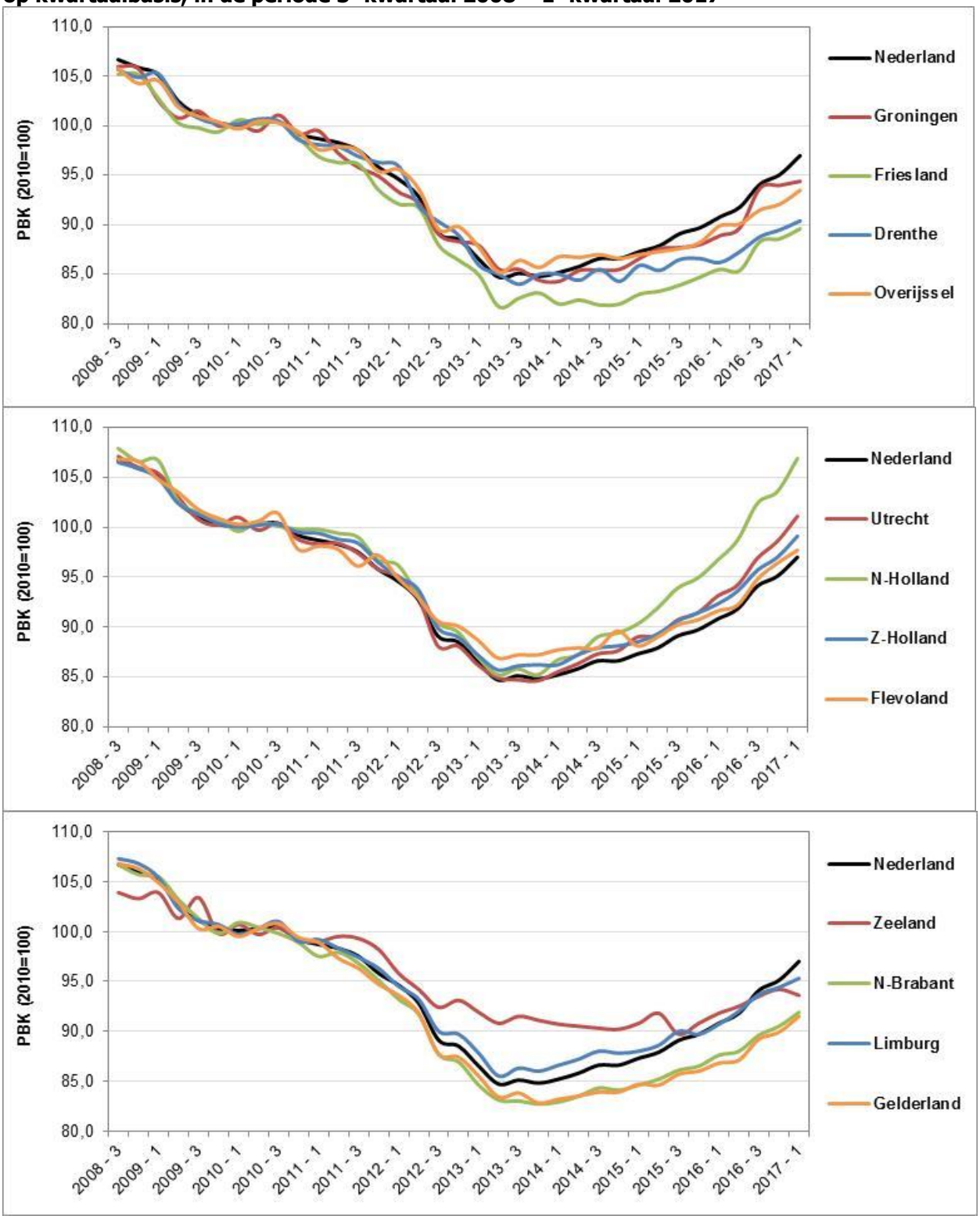
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

4. PRIJSONTWIKKELING

In de Monitor Koopwoningmarkt wordt ook in beperkte mate informatie gegeven over prijsontwikkelingen op regionaal niveau. Daarbij worden gegevens gepresenteerd voor de afzonderlijke provincies en voor de vier grote steden. Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd zijn er duidelijke regionale verschillen in het aantrekken van de koopwoningmarkt met betrekking tot het aantal transacties van woningen en de krapte op deze regionale markten. De grotere steden en de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht blijken daarbij de koplopers. Het is dan ook logisch om te veronderstellen dat ook de koopprijsontwikkeling per regio zal verschillen.
Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat de PBK zich inderdaad gunstiger ontwikkelt in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland dan het landelijk gemiddelde. In het eerste kwartaal van 2017 ligt de PBK in deze provincies (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 97,0. Het sterkste koopprijsherstel vanaf 2010 wordt, volgens verwachting, gemeten in de provincie Noord-Holland met een PBK van 106,9 in het eerste kwartaal van 2017. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijken tot nu toe relatief gezien de minste koopprijsstijging te hebben gekend.

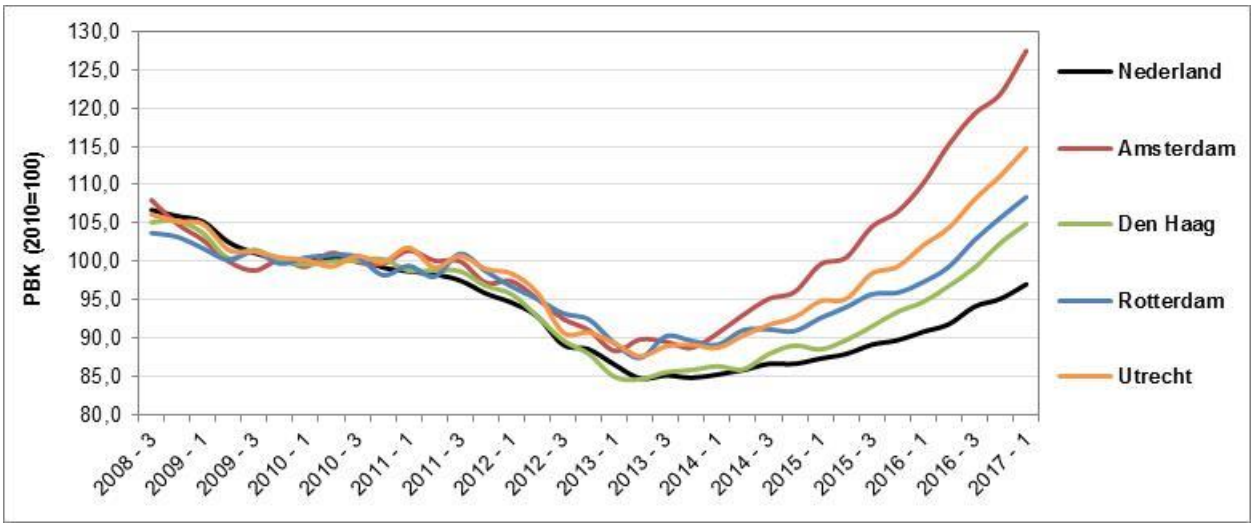
Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden tot een veel sterker herstel van de koopprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht geldt dat de PBK in de periode 2010-2012 minder sterk is gedaald dan het landelijk gemiddelde en ook sterker stijgt vanaf medio 2013. Amsterdam springt daarbij het meest in het oog. Deze gemeente kent al ruim drie jaar lang een veel sterkere stijging van de PBK dan het landelijk gemiddelde. In het eerste kwartaal van 2017 heeft de PBK voor Amsterdam (127,5) het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is zelfs ruim hoger dan voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008. Hetzelfde geldt ook in iets mindere mate voor de gemeenten Utrecht (PBK van 114,8) en Rotterdam (PBK van 108,4). De gemeente Den Haag blijft weliswaar iets achter bij de koopprijsontwikkeling in de andere drie grote steden, maar de PBK voor deze gemeente ligt met 104,9 in het eerste kwartaal van 2017 ook ruim boven het landelijk gemiddelde van 97,0.

Figuur 4.6 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017

Figuur 4.7 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017

(Voor meer regionale informatie over de PBK en de ontwikkeling van de mediane koopprijs kunt u terecht op de website van respectievelijk het CBS en de NVM).

5 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het vierde kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 8.600 woningen verkocht, ofwel een stijging van 13% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een stabilisatie (+0,5%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwbouw-koopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015. Het laatste anderhalf jaar zet deze trend zich echter niet door, maar is er eerder een stabilisatie of een dalende tendens te herkennen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5.1).

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 '2,4' in het vierde kwartaal van 2016. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop zijn gebracht hebben een iets grotere kans om verkocht te worden, dan de woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in verkoop zijn (63% versus 57%). Het verschil is wel kleiner dan enkele jaren geleden. Van alle in het vierde kwartaal 2016 verkochte nieuwbouwwoningen stond 41% al langer te koop. In de eerste drie kwartalen werden er relatief meer woningen verkocht uit het bestaande aanbod dan in de jaren daarvoor. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten. Het vierde kwartaal van 2016 wijkt hier voor het eerst van af (zie figuur 5.3).

Na de daling in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het vierde kwartaal van 2016 juist weer fors (+4,8%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, dat sowieso leidt tot een zekere volatiliteit in de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwkoopwoningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met circa € 285.100 in het vierde kwartaal van 2016 nog steeds 6,0% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).

De stijging van de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2016 blijkt het gevolg te zijn van een prijsstijging bij de verkochte eengezinswoningen (+3,7%) en vooral bij de appartementen (+8,6%). De richting van de prijsontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen blijft echter al twee jaar onduidelijk, terwijl een opwaartse beweging van de prijzen in beide segmenten eigenlijk te verwachten is (zie figuur 5.5).

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. 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. In het vierde kwartaal van 2016 springt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging met 43% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een toenemende productie van nieuwbouwkoopwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurt. (zie figuur 5.6).

5. NIEUWBOUWMARKT

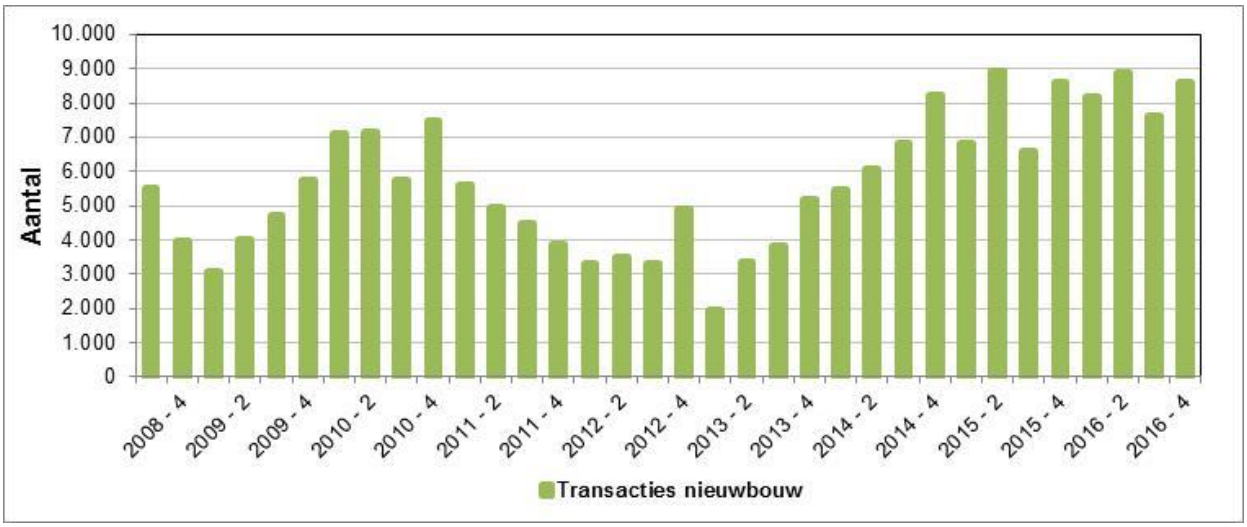
Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is in de afgelopen kwartalen maar mondjesmaat oplopen. In het vierde kwartaal van 2016 bedraagt het (voortschrijdend gemiddeld) aantal opgeleverde koopwoningen circa 6.500. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt kunnen worden gevonden in een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten (zie figuur 5.7).

Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmarkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het vierde kwartaal van 2016 het meest actuele inzicht bieden. De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) registreert circa driekwart van de totale verkoop van nieuwe koopwoningen, zo leert de ervaring. Het betreft de woningen die door de zogenaamde 'bouwers voor de markt' (zoals projectontwikkelaars en aannemers) worden aangeboden.

In de vorige twee edities van de Monitor concludeerden we dat de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt achterblijven bij de sterke toename van de vraag naar koopwoningen en de inmiddels robuuste stijging van de koopprijzen. Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen ligt in de laatste circa drie jaar weliswaar al weer op het niveau van kort voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008, maar een verdere toename blijft uit (figuur 5.1). Wanneer we de sterke fluctuaties in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis uitmiddelen, is er de laatste twee kwartalen zelfs een voorzichtige daling zichtbaar.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016



Klik hier voor een toelichting

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

5. NIEUWBOUWMARKT

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen laat al voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008 een flinke daling zien. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen waar te nemen tot circa 30% van de omvang in 2006. Op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen is de 'dubbele dip' in de conjunctuur van de Nederlandse economie tussen 2007 en heden dus herkenbaar in het aantal transacties. Sinds medio 2013 is er wel sprake van een zeker herstel.

In het vierde kwartaal van 2016 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (ruim 8.600 woningen) wel weer hoger (+13%) dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 betekent dit echter een stabilisatie (+0,5%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

Wanneer de kwartaalcijfers over twee kwartalen voortschrijdend worden gemaakt, is er een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar ongeveer 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er in de tweede helft van 2015 echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Vervolgens trekt het aantal transacties in de eerste helft van 2016 weer wat aan. De laatste twee kwartalen is er dan toch weer een dalende trend te herkennen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016

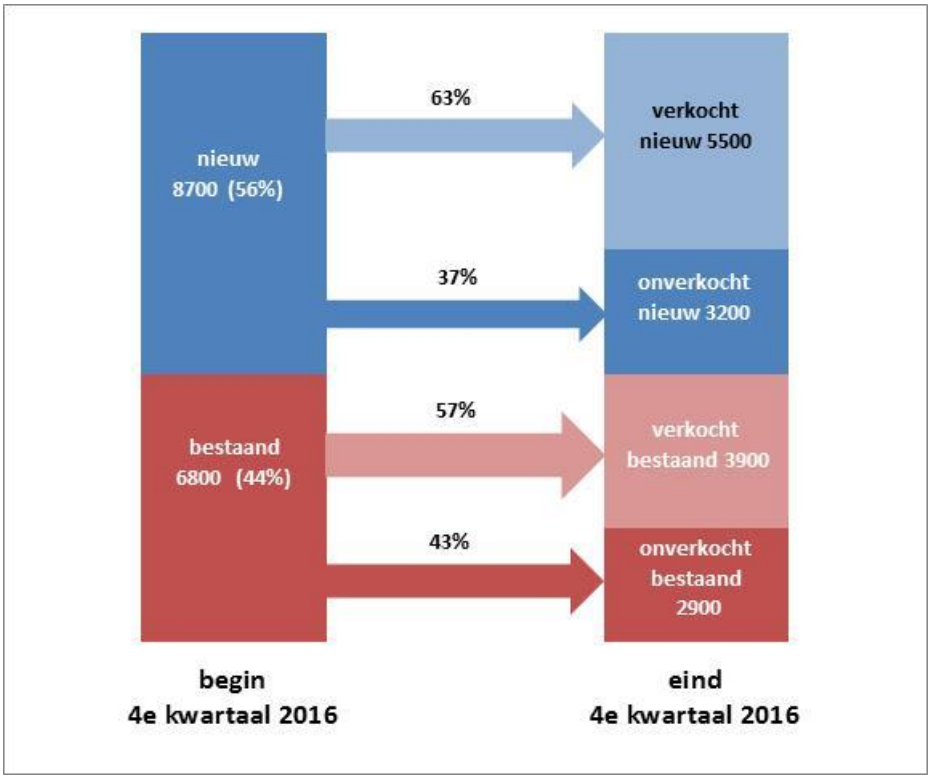
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

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, grafisch weer te geven met de krapte-indicator, is sinds 2005 niet meer zo groot geweest (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de krapte-indicator vanaf eind 2012 een daling in van een waarde rond de 10 naar een waarde van 3,5 in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 3,5. In het vierde kwartaal van 2016 komt de krapte-indicator uit op een waarde 2,4: een ko-

per van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld nog maar uit zo'n twee te koop aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen.

Alle woningen in een nieuwbouwproject worden in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuwbouwaanbod geregistreerd op het moment dat de eerste woning uit het desbetreffende project is verkocht. Hierdoor ontstaat er dus een geringe vertraging tussen het moment van feitelijk aanbieden van het project en de registratie van het nieuwbouwaanbod.

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 4e kwartaal 2016



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het vierde kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een iets grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (63% versus 57% verkochte woningen).
Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het vierde kwartaal 2016 zijn verkocht, bestaat 41% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. In de eerste kwartalen van 2016 werden er relatief meer woningen uit bestaande projecten verkocht, dan in de jaren daarvoor. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten. Het vierde kwartaal van 2016 wijkt hierin wel iets af van de eerdere kwartalen van dit jaar.

Verkoopprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterkere volatiliteit dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen. Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk sterk wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, waarvoor niet wordt gecorrigeerd (zoals wel gebeurt bij de mediane prijs en de PBK voor bestaande woningen). Figuur 5.4 bevestigd deze constatering. Na de daling in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het vierde kwartaal van 2016 juist weer fors (+4,8%). Dit kan dus mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt daarmee uit op circa € 285.100; 5,0% hoger dan het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2015, maar nog steeds zo'n 6,0% onder het niveau van medio 2008.

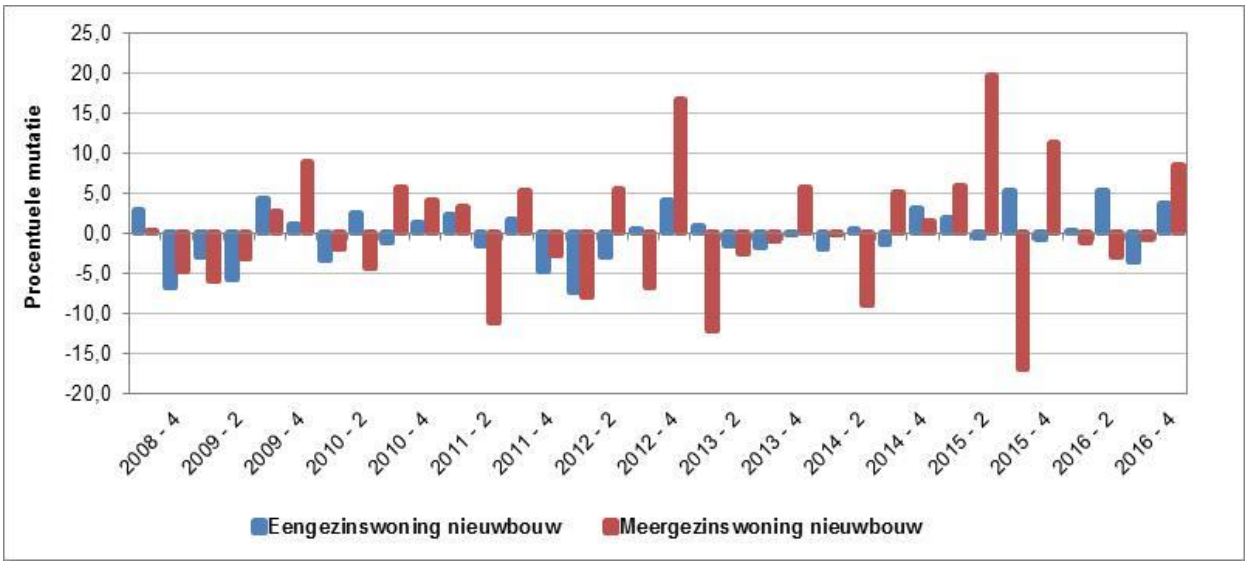
Figuur 5.4 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016

Klik hier voor een toelichting

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al eerder gaan dalen, dan het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijscorrecties in dit marktsegment. Omdat in Nederland de nieuwbouwwoningen voornamelijk aan de duurdere bovenkant van de koopwoningmarkt worden toegevoegd (een eenkoppige scheve verdeling van de transacties naar prijsniveau), reageert de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ook snel en vrij heftig op deze vraaguitval (zie figuur 5.4). De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt kent normaal gesproken meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016



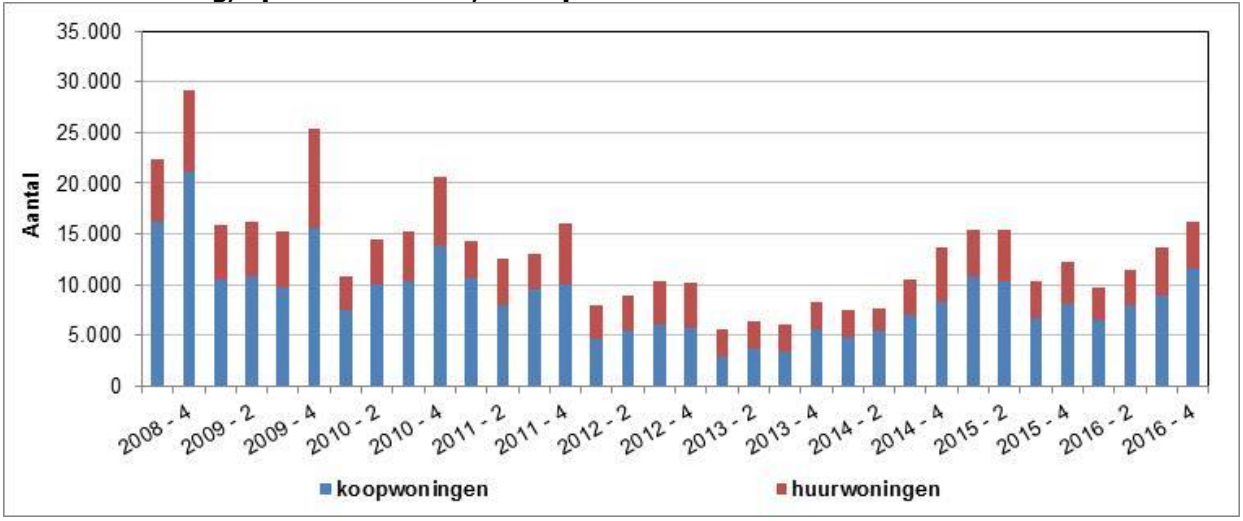
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat met name de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen de laatste twee jaar grote prijsschommelingen heeft gekend. De hiervoor gemelde stijging van de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2016 blijkt het gevolg te zijn van een prijsstijging (+3,7) bij de verkochte eengezinswoningen en vooral een forse stijging van de gemiddelde verkoopprijs voor meergezinswoningen (+8,6%). Dit marktsegment kent gewoonlijk een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. Al met al blijft de richting van de prijsontwikkeling daarmee al geruime tijd onduidelijk voor de verkochte nieuwbouwkoopwoningen, terwijl een opwaarste beweging van de prijzen in beide segmenten toch eigenlijk te verwachten is.

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie lijkt nog steeds het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een flink aanhoudend herstel op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aanvragen van een bouwvergunning vormt de start van het bouwproces en is daardoor een goede graadmeter voor de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt. Nadat het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, vanaf medio 2013 weer flink in de lift zat, is er in het derde kwartaal van 2015 een onverwachte en flinke daling waar te nemen (zie figuur 5.6). Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis weer langzaam op en springt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, in het vierde kwartaal van 2016 plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging van bijna 30% ten opzichte van het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2015 is er ook sprake van een forse stijging (+43%). Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een toenemende productie van nieuwbouwkoopwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurt. Bovendien blijft het aantal van ruim 11.000 nieuw te bouwen koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend ver verwijderd van de ervaringsgegevens uit de periode voor de woningmarktcrisis.

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2016

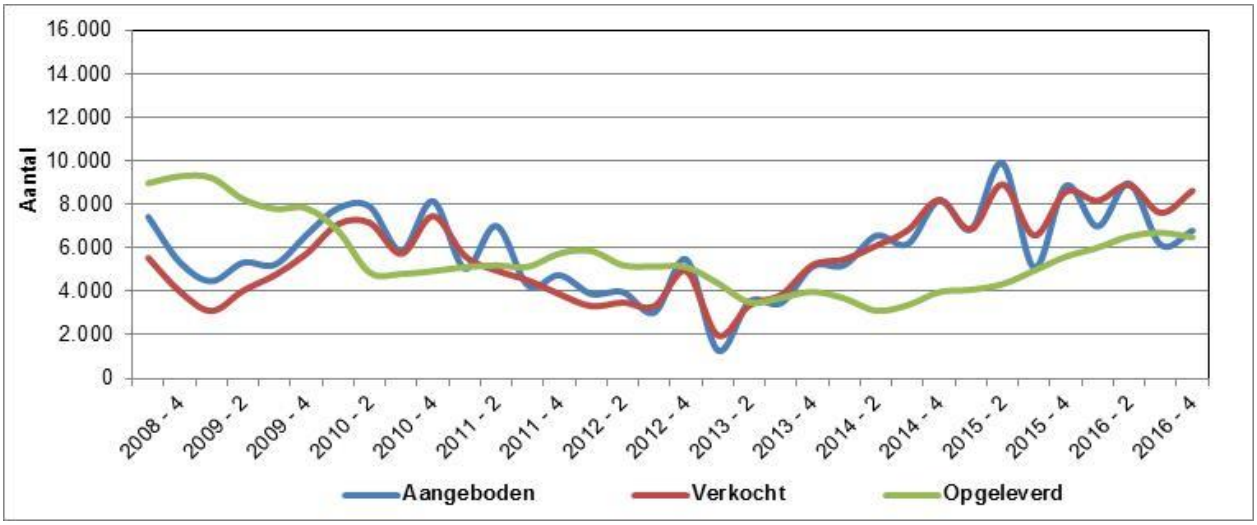
Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met een bouwvergunning laat een vergelijkbare ontwikkeling zien als bij de koopwoningen. Ook hier neemt het aantal woningen in de eerste drie kwartalen van 2016 gestaag toe, zo blijkt uit figuur 5.6. Alleen stagneert het aantal bouwvergunningen in het vierde kwartaal van 2016 op 4.580. Dit aantal ligt 3,4% lager dan in het vorige kwartaal en 10,2% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2015. Mogelijke oorzaken voor het uitblijven van een duidelijke opwaartse ontwikkelingen in zowel het koop- als het huursegment van de nieuwbouwmarkt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen, een tekort aan financieringscapaciteit, hoge grondprijzen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Minder bouwvergunningen in met name 2012 tot en met en 2014 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat niet alle verleende vergunningen meteen leiden tot het in productie nemen van de geplande projecten. Daar gaat eerst het proces van het aanbieden en verkopen van de geplande nieuwbouwwoningen aan vooraf.
De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen vanaf begin 2015 is zichtbaar in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2015 en 2016. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven. Het geringe aantal verleende bouwvergunningen in de laatste drie kwartalen, zal de nieuwbouwproductie het komend jaar verder onder druk zetten.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal en daarom is het twee kwartalen voortschrijdend gemiddelde opgenomen in figuur 5.7. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat sinds medio 2014 een voorzichtig stijgende tendens zien, maar stagneert de laatste twee kwartalen. Met bijna 6.500 woningen (voortschrijdend gemiddelde) blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het vierde kwartaal van 2016 nog ver verwijderd van de bijna 10.000 woningen, die op kwartaalbasis werden opgeleverd voor de crisis. Bovendien is een flinke toename van het aantal opgeleverde koopwoningen de komende periode niet te verwachten, omdat het aantal aangeboden koopwoningen sinds het tweede kwartaal van 2016 juist op een wat lager niveau ligt dan daarvoor. In het vierde kwartaal van 2016 blijken er bijna 6.800 nieuwbouwkoopwoningen te zijn aangeboden; een daling van ruim 20% ten opzichte

van hetzelfde kwartaal in 2015. De constatering dat "de markt van bestaande koopwoningen zich grotendeels heeft hersteld, maar de nieuwbouwmarkt hierbij achter blijft" wordt hiermee bevestigd. Een belangrijke vraag is, of en wanneer de nieuwbouwmarkt deze achterstand zal inlopen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2016



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

6 Toekomst

Samenvatting

Na de aanhoudende stijging in de laatste maanden van 2016, daalt het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2017 in beperktere mate dan te verwachten was op basis van het normale seizoenspatroon. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede kwartaal van 2017 weer zal stijgen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017. Door de geringer dan verwachte daling van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste maanden van 2016, zal de teller naar naar verwachting uitkomen op circa 90.000 nieuw afgesloten hypotheken (zie figuur 6.1).

Gezien het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden zal oplopen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de geringe daling van het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2017, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2017 daarbij vermoedelijk uitkomen op circa 45.000 woningen.

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. Indien de stabilisatie van de score op de Marktindicator in de laatste twee kwartalen niet omslaat in een dalende trend, is een relatief goed tweede kwartaal in 2017 te verwachten met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 60.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden (zie figuur 6.2).

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nog steeds achterblijft bij de huidige potentie van deze markt, gezien het gestegen en recentelijk stabiliserend vertrouwen in de koopwoningmarkt. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2017 lager uit kunnen komen. De verwachting is dat er in het eerste kwartaal van 2017 rond de 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden (zie figuur 6.3).

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat de koopprijsstijging in 2017 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden (zie figuur 6.4).

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt 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 eerste kwartalen van 2017 te verwachten. De stij-

gende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee definitief doorgezet worden (zie figuur 6.5).

Een belangrijke vraag is natuurlijk wat het recente verleden vertelt over de te verwachten ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst. Daarom zoomen we op deze plaats in op de mogelijke ontwikkeling op de korte termijn van enkele factoren, die in de vorige hoofdstukken aan de orde zijn geweest.

Economie

Volgens de Decemberraming van het CPB zal er in 2017 en 2018 een duidelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld weer iets sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2017 naar verwachting hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal daarna op een vergelijkbaar peil blijven in 2018. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid fors gaan dalen tot ruim onder de 5%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2017 wel iets zal oplopen als gevolg van de aantrekkende economie, maar deze nog steeds historisch laag zal blijven als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2016-2018

	2016	***2017***	***2018***
Economische groei	2,10	2,10	1,80
Inflatie	0,10	1,60	1,40
Werkloosheidspercentage	6,00	4,90	4,70
Kapitaalmarktrente	0,30	0,70	0,70
Loonontwikkeling	1,70	1,80	2,10

Klik hier voor een toelichting
Bron: CPB 2017

In de periode 2008-2013 is door de daling van de koopprijzen de betaalbaarheid van de koopwoningen verbeterd. Door de recente koopprijsstijgingen neemt deze betaalbaarheid weer af, waar echter wel een stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2017 de LTV norm naar maximaal 101% is aangescherpt en de per 1 juli 2016 aangescherpte normering voor de maximale financieringslasten blijft gelden, komt de betaalbaarheid van koopwoningen het komend jaar met name voor potentiële starters nog meer onder druk komen staan. Daar staat tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners sinds 1 januari 2016 juist weer wat verruimd is, waardoor het verschil tussen de één- en tweeverdieners iets kleiner wordt.

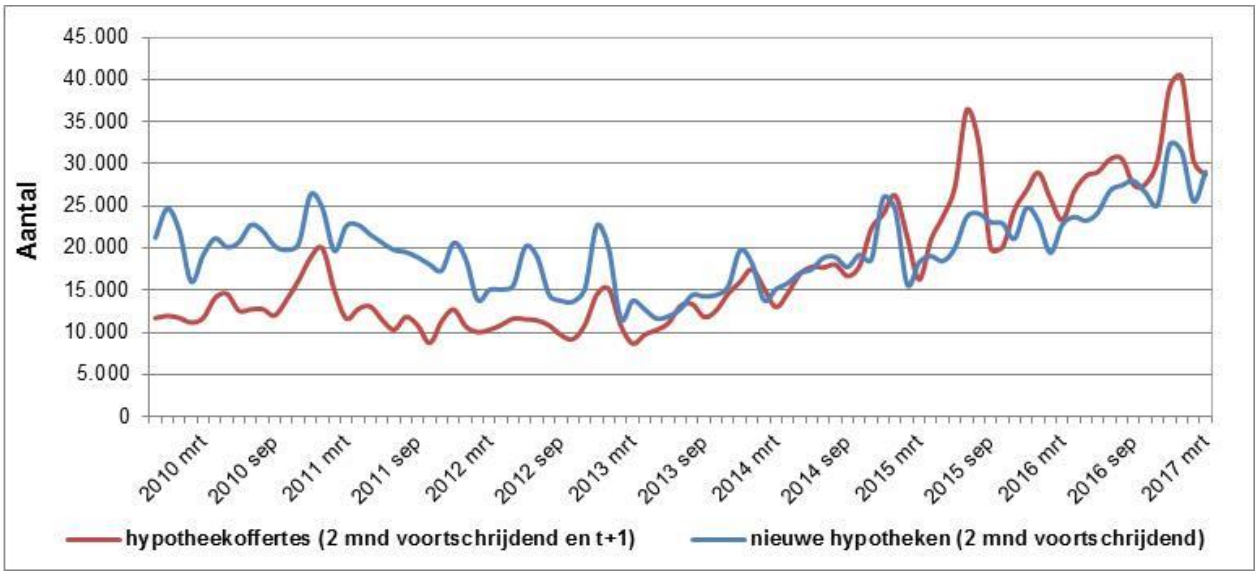
De doorgevoerde aanscherping van de financieringsnormen voor de maximale leencapaciteit, lijken vooralsnog opgevangen of gecompenseerd te worden door de licht groeiende inkomens en met name de historisch lage hypotheekrente (de stijging van de hypotheekrente in december 2016 bleek slechts tijdelijk). Ook de starters op de koopwoningmarkt blijken tot nu toe oplossingen te hebben gevonden voor het benodigde eigen geld (in de vorm van spaargeld of schenkingen van ouders) als gevolg van de verlaagde LTV norm tot 101%, al lijkt het aandeel van de starters in het totaal aantal transacties iets af te nemen (er zijn echter geen eenduidige gegevens beschikbaar over dit aandeel). Het aantal transacties op de koopwoningmarkt en de verkoopprijzen blijven zich naar verwachting dan ook opwaarts bewegen.
Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor een verdere toename van het aantal transacties op die markt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt al sinds eind 2012 toe en vanaf eind 2013 is ook het vertrouwen in de economie aan een opmars bezig. Na een kortstondige stag-

natie in de eerste helft van 2015, neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf de zomer 2015 weer verder toe. In de tweede helft van 2016 is er echter weer sprake van een stagnatie van dit vertrouwen, vooral als gevolg van duidelijk minder gunstige verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente en iets minder gunstige verwachtingen met betreking tot de algemene koopsituatie (onder andere een afnemend aanbod). De beperkte verhoging van de hypotheekrente eind 2016 bleek echter kortstondig van aard. Toch blijft het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de wooncomsumenten in het eerste kwartaal van 2017 toch wat geringer dan medio 2016.

Door de koopprijsstijging sinds het begin van 2014 is de omvang van de restschuldproblematiek al flink verkleind. Daardoor wordt voor potentiële doorstromers de stap naar een andere koopwoning steeds reeler. Voor potentiële starters schept een koopprijsstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook de betaalbaarheid van de koopwoning weer.
Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen en het geringe aanbod van huurwoningen maken een koopwoning voor steeds meer huurders tot een (financieel aantrekkelijk) alternatief. Daarnaast zullen potentiële starters als gevolg van de lange wachtlijsten voor een huurwoning, ook meer nadrukkelijk naar het aanbod op de koopwoningmarkt gaan kijken.

Hypotheekmarkt
Het aantal aanvragen voor hypotheken (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheken (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheken bij aankoop van een woning, tweede hypotheken op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheken. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheken (c.q. hypotheekaanvragen) per kwartaal groter kan zijn dan het aantal transacties in de Kadaster registratie (c.q. verkopen in de NVM registratie) in het volgende kwartaal.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheken en het aantal nieuw afgesloten hypotheken, op maandbasis, in de periode februari 2010 – maart 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2017; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheken loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheken. In de bestudeerde periode blijkt, met uitzondering van een deel van 2015, dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheken. Uit figuur 6.1 wordt ook

duidelijk dat, met uitzondering van de gebruikelijke daling in de eerste en de achtste maand van het jaar, het aantal aanvragen gedurende 2016 gestaag is opgelopen tot een recordhoogte in de maand december. De afname van het aantal aanvragen in de eerste maanden van 2017 is volgens verwachting, maar lijkt enigzins beperkt te blijven in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede kwartaal van 2017 zal oplopen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017. Door de geringer dan verwachte daling van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste maanden van 2017, zal de teller naar verwachting uitkomen op circa 90.000 nieuw afgesloten hypotheken.

Transacties bestaande koopwoningen

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de maanden april – juni van 2017 verder zal oplopen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de naar verhouding beperkte daling van het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2017, zal deze stijging substantieel zijn. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 45.000 woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenspatroon in het tweede kwartaal van 2017 ook hoger uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2017. Hier liggen ruim 60.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt.

Figuur 6.2 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode november 2010 – oktober 2017

Klik hier voor een toelichting

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

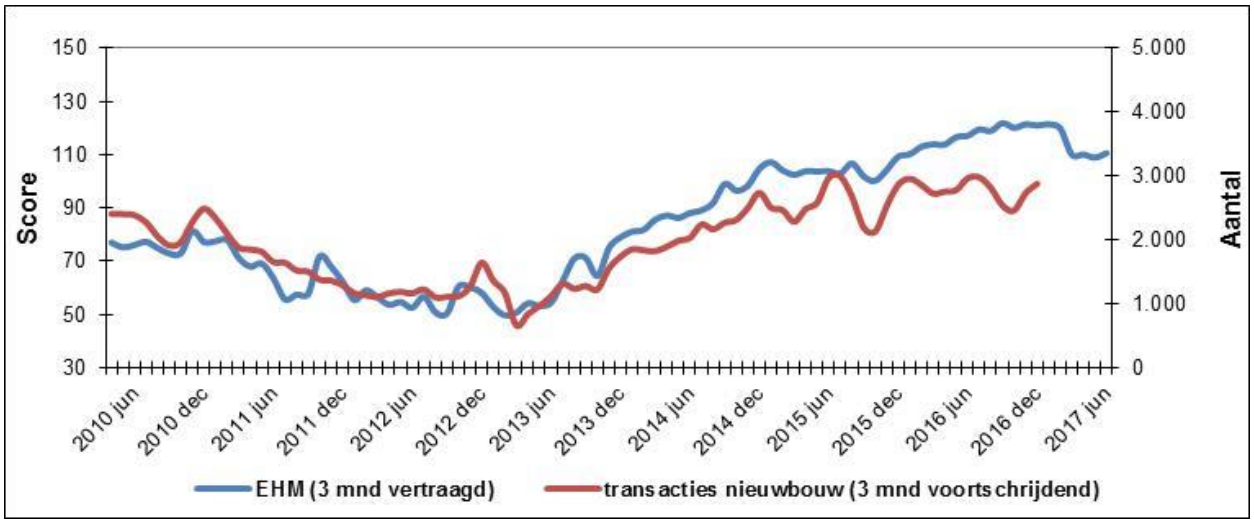
De verwachte toename van het aantal transacties van bestaande woningen wordt ook onderbouwd door de informatie in figuur 6.2, waarin de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn weergegeven. Zoals eerder gemeld, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) wel een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. Naast de algemene economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen, is dit vertrouwen een belangrijke factor bij de keuze om al dan niet tot het kopen van een woning over te gaan. De daling van het vertrouwen vanaf december 2016 blijkt voornamelijk het gevolg te zijn geweest van minder gunstige verwachtingen onder de woonconsumenten ten aanzien van de hypotheekrente; veroorzaakt door de be-

perkte stijging van de hypotheekrente in de maanden november en december. Daarnaast blijken de woonconsumenten iets minder gunstig te staan tegenover de algemene koopsituatie als gevolg van de toenemende druk op de koopwoningmarkt (lees: geringer woningaanbod). Nu de hypotheekrente in januari 2017 toch weer licht naar beneden is bijgesteld, blijkt het vertrouwen in de eerste maanden van 2017 niet verder weg te zakken. Het beperkte aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen kan wel een knelpunt gaan worden.

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties op de bestaande woningmarkt hebben een hoge correlatie (rond de 0,85). De vertragingsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt was in 2012 historisch laag en is vanaf eind 2012 sterk toegenomen. Na een zekere stabilisatie in de eerste helft van 2015 zit het vertrouwen daarna weer duidelijk in de lift. Daarna stabiliseert het vertrouwen wel weer in de laatste twee kwartalen.
Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een stabilisatie van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Mede als gevolg van het normale seizoenspatroon zijn, zoals gezegd er circa 60.000 transacties te verwachten in het tweede kwartaal van 2017.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen
De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 6.3) hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie (rond de 0,80). De vertragingsperiode is hierbij korter dan op de markt van bestaande woningen, omdat als registratiemoment de datum van verkoop van de (nog te bouwen) nieuwe woning wordt gehanteerd en niet het daadwerkelijk beschikbaar komen van de woning.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode juli 2010 – juni 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

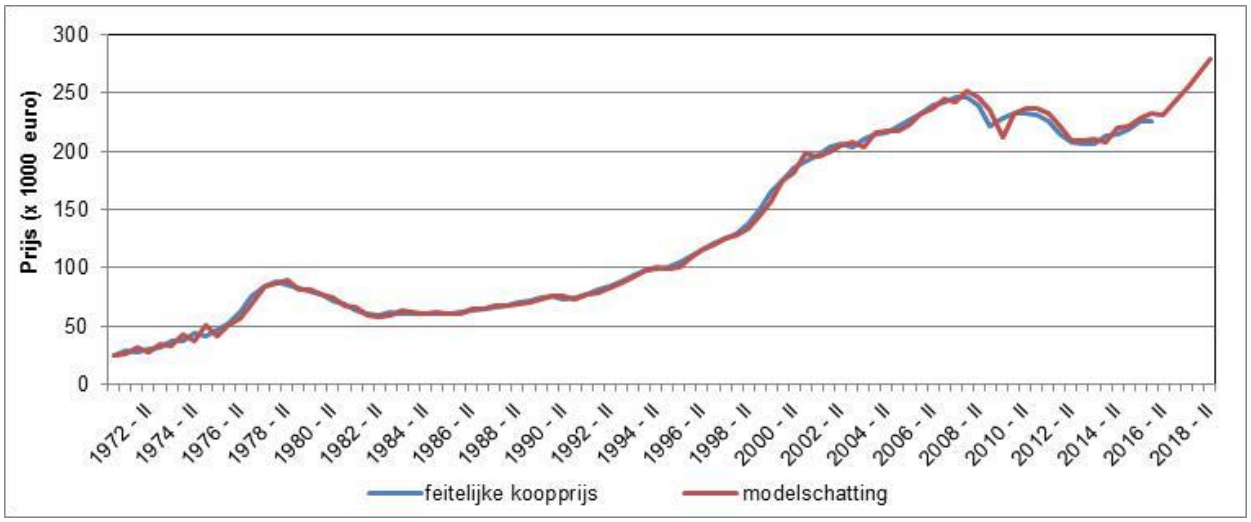
Ervan uitgaande dat er normaal gesproken een verband bestaat tussen het vertrouwen in de koopwoningmarkt en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, kan op basis van de grafische weergave in figuur 6.3 geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nog steeds is achter gebleven bij de huidige potentie van deze markt. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2017 lager uit

kunnen komen. Maar gezien het stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) kan deze daling beperkt blijven. In hoofdstuk 5 is echter vastgesteld dat de productie van nieuwbouwwoningen de laatste kwartalen in een dalende tendens terecht is gekomen. Dit zal het aanbod op de nieuwbouwmarkt, en daarmee de mogelijkheden voor potentiële kopers, de komende tijd onder druk zetten. Al met al is de verwachting dat er in het eerste kwartaal van 2017 rond de 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

De signalen van een volledig herstelde hypotheken- en koopwoningmarkt, zoals hiervoor en in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, zien we ook steeds duidelijker terug in de ontwikkeling van de verkoopprijs van de koopwoningen. In hoofdstuk 4 is vastgesteld, dat zowel de mediane verkoopprijs als de PBK de laatste twee jaar duidelijk in een opwaartse trend zitten. De ervaring leert dat in een herstelperiode van de woningmarkt de toegenomen dynamiek (meer transacties) met vertraging leidt tot prijsstijgingen. Dit wordt dus wederom bevestigd. Gezien de verdere toename van het aantal transacties in 2016 en begin 2017, is een verdere stijging van de mediane verkoopprijs en van de PBK te verwachten in de komende maanden. Deze prijsontwikkeling zou onder druk kunnen komen te staan als de hypotheekrente verder zou gaan oplopen. Het eerder genoemde hoge vertrouwen in de koopwoningmarkt, in combinatie met een afnemend aanbod van woningen in overdrukgebieden zal eerder voor een verdere druk op de prijzen zorgen.

Figuur 6.4 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2016



Klik hier voor een toelichting
Bron: OTB, 2016

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971- tweede helft 2016, met behulp van het koopprijsmodel van het OTB, geven ook aan, dat een opwaartse beweging van de verkoopprijzen in de lijn der verwachting ligt. Met behulp van de mutaties in de hypotheekrente, het inkomen en in de verkoopprijs in de voorliggende periode en rekening houdend met een lange termijnevenwicht tussen rentekosten en inkomen (de 'fundamentals'), kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – tweede helft 2016 (zie figuur 6.4). Op basis van de gevonden modelvergelijking en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, is dan een inschatting te geven van de verwachte koopprijsontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de economische en politieke context natuurlijk niet sterk wijzigt. Hierbij merken wij wel op dat het model is gebaseerd op basis van een lange periode. Daardoor komt de impact van de verlaging van de LTI en de LTV in de meer recente jaren nog onvoldoende tot uiting in de modeluitkomsten. Daarom geeft het model een lichte overschatting van de prijsontwikkeling weer voor de periode vanaf 2013.

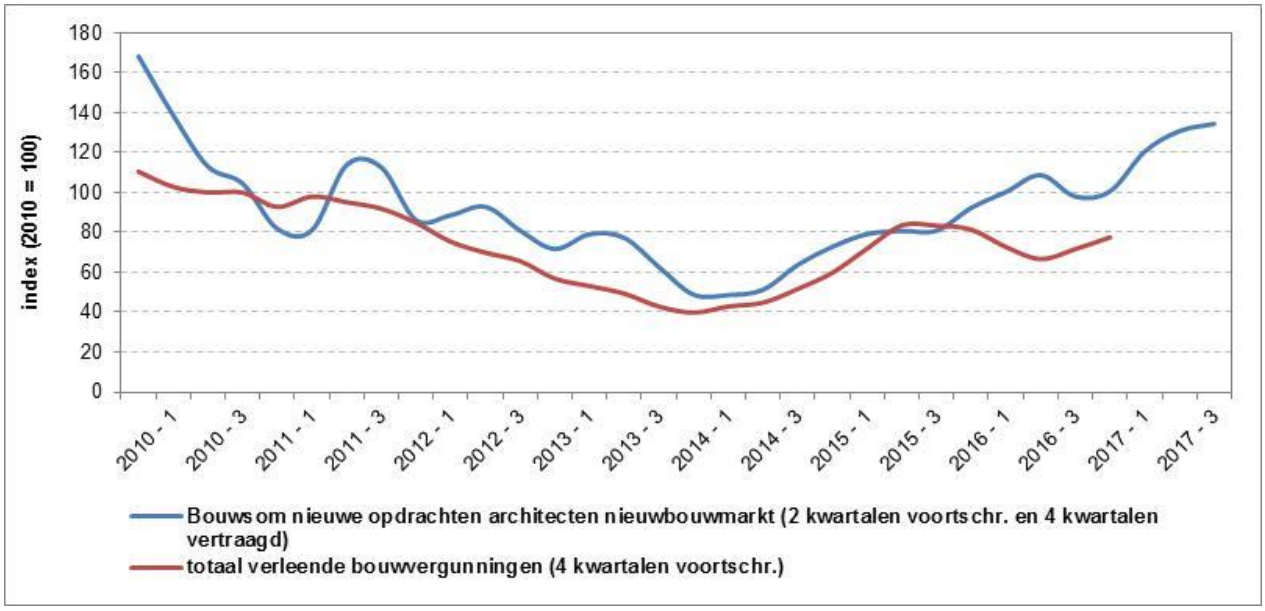
Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in de eerste en tweede helft van 2017 verder zal stijgen. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is zoals gezegd wat te optimistisch. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% à 7% op jaarbasis is, op basis van de verwachte ontwikkelingen van de fundamentals voor de koopprijzen, echter een reëel toekomstbeeld. Deze prijsstijging wordt ook mogelijk, omdat ook buiten de grote steden de druk op de woningmarkt oploopt en er dus nog een groot potentieel aan woningen aanwezig is, waar verdere prijsstijgingen mogelijk zijn. Daarbij kan eind 2017 het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen weer bereikt worden.

Nieuwbouwproductie zal (moet) verder toenemen

Het verlenen van een bouwvergunning wordt veelal gezien als het beginpunt van het daadwerkelijk in productie nemen van nieuwbouwplannen. Pas wanneer ongeveer 70% tot 80% van de woningen in een nieuwbouwproject is verkocht, gaat het licht op groen en worden de benodigde vergunningen daadwerkelijk aangevraagd. De ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, vormt daarmee een goede voorspeller voor het te verwachte nieuwbouwaanbod en transacties van nieuwe koopwoningen.

Voordat nieuwbouwplannen überhaupt in de verkoop komen, moeten deze plannen natuurlijk uitgewerkt worden. Daarvoor worden veelal architecten ingeschakeld. De omvang van het aantal nieuwe opdrachten voor architecten lijkt hiermee een goed eerste signaal te zijn voor de te verwachte ontwikkeling van het toekomstig nieuwbouwaanbod.

Figuur 6.5 De samenhang tussen de bouwsom nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen en het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2010 – 4e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, 2016

Uit figuur 6.5 wordt duidelijk dat er inderdaad (met een vertraging van vier kwartalen) een relatie bestaat tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. De laatste zes kwartalen is deze samenhang echter minder duidelijk. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014 tot en met het derde kwartaal van 2016 (in de grafiek terug te zien in de periode 2015-3 tot en met 2017-3), is een toename van het aantal verleende vergunningen in het eerste en tweede kwartaal van 2017 te verwachten. De stijgende trend vanaf medio 2016 in het aantal verleende bouwvergunningen, zou daarmee definitief

doorgezet worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk 5 al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen.

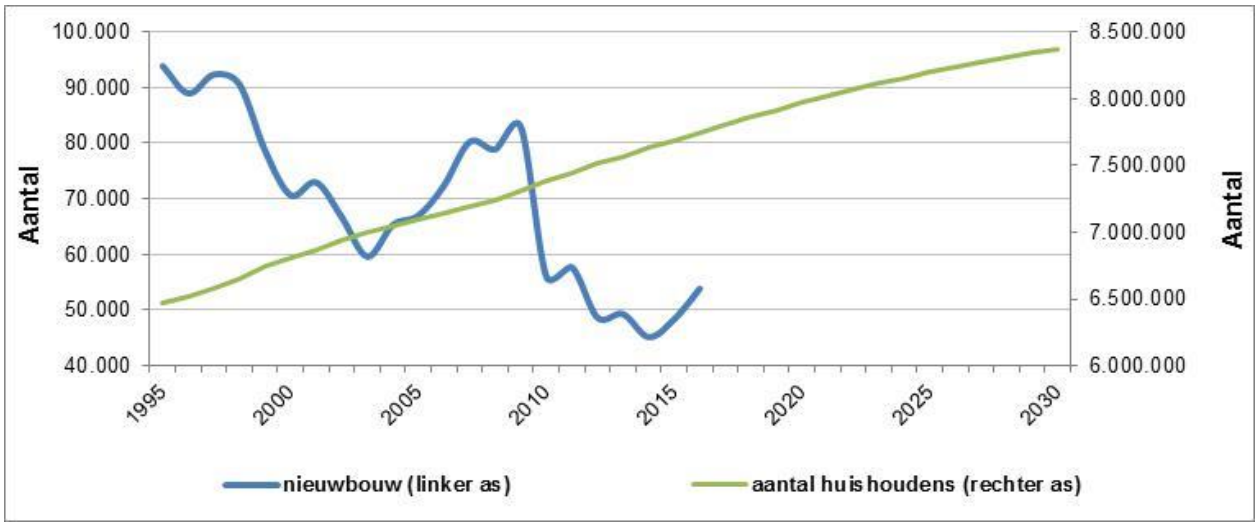
Bijlage Demografie en economie

Demografie

Eind 2016 is de totale bevolking opgelopen tot 16,98 miljoen. Sinds 1970 zijn er gemiddeld per jaar 90.000 inwoners bijgekomen in Nederland. De jaarlijkse groei neemt sinds de eeuwwisseling wel af en naar verwachting zal de totale bevolking vanaf 2060 stabiliseren. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2016 is dit aantal met ruim 1,25 miljoen opgelopen tot ruim 7,72 miljoen huishoudens; gemiddeld ruim 40.000 extra huishoudens per jaar. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de jaren 2008-2013 leidt tot het uitstellen van gewenste huishoudenvorming (minder startende huishoudens en minder echtscheidingen), waardoor ondanks de autonome demografische ontwikkelingen er toch minder woningvraag is uitgeoefend. Bijgevolg is er een grotere latente vraag naar (koop)woningen ontstaan, die sinds 2015 (bij een meer gunstige economisch klimaat) extra geëffectueerd wordt.

Figuur B.1 Aantal huishoudens en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2016 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017

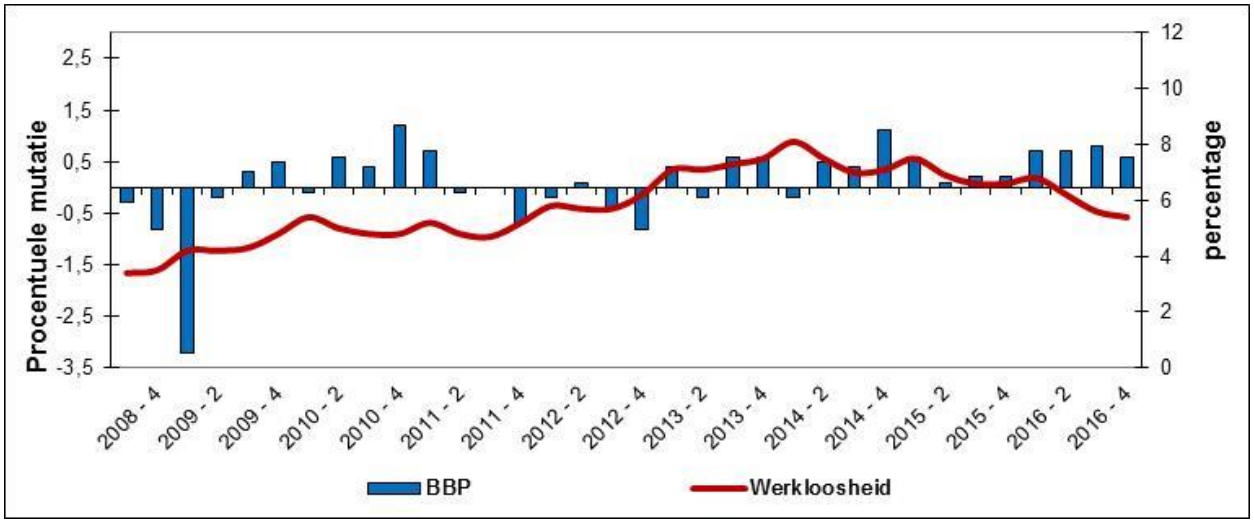
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren vooralsnog groot.

Economisch klimaat

De gevolgen van de mondiale financiële crisis zijn duidelijk te herkennen in de omslag van de economische omstandigheden in de tweede helft van 2008, wanneer een periode van een dalende productie en groeiende werkloosheid aanbreekt. Mede als gevolg van crisis- en stimuleringsmaatregelen van de overheid herstelt de economie zich kortstondig in 2010, maar vanaf de tweede helft van 2011 ontwikkelt zich de 'dubbele dip' in de economie; zij het wat minder heftig (zie tabel B.2). Vanaf begin 2013 herstelt de

economie, gemeten met het BBP, zich enigszins en vanaf het tweede kwartaal van 2014 zijn bijna onafgebroken (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedurende de jaren 2014-2016 en komt in het derde kwartaal van 2016 voor het eerst weer onder de 6%. De lichte toename in het eerste kwartaal van 2015 en 2016 is seizoensgebonden. Het economisch klimaat blijft dus positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 - 4e kwartaal 2016

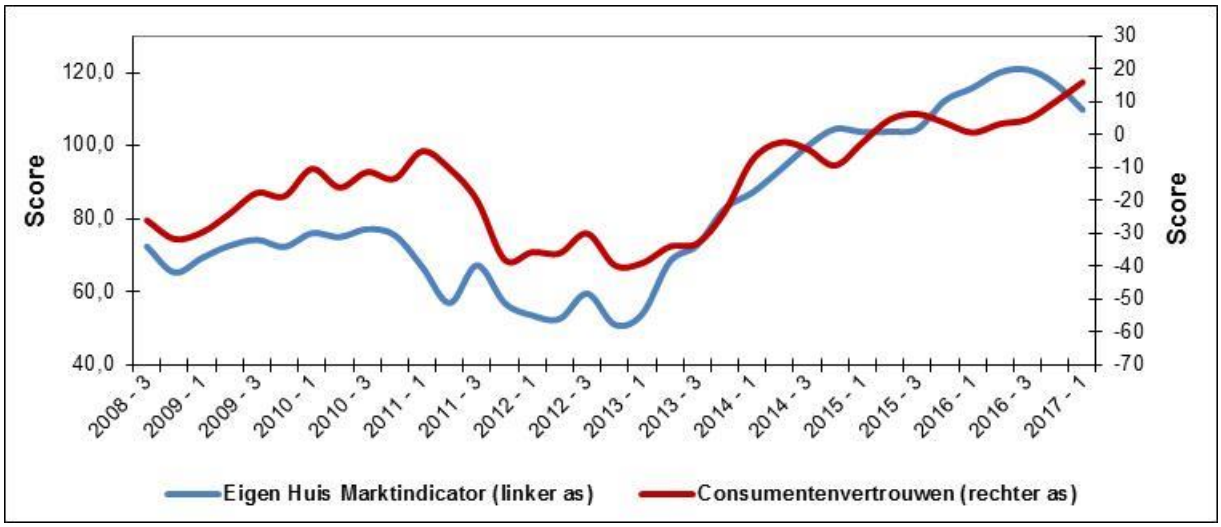


Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2017

De aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishoudens en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit heeft bijgedragen aan een groeiende potentiële vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente hebben en zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De recente koopprijsstijgingen werken daarbij psychologisch positief door, want 'het te koop staand aanbod wordt kleiner en de prijzen hoger'. Het 'willen kopen' komt minder centraal te staan en het 'kunnen kopen' zal meer bepalend worden voor de verdere ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf begin 2013. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens, die bovendien minder sterk is. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde) en stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015. Vanaf het derde kwartaal neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vervolgens weer snel verder toe. Daarna neemt het vertrouwen voor het eerst sinds lange tijd enigszins af in het vierde kwartaal van 2016 en het eerste kwartaal van 2017.
Het algemene consumentenvertrouwen is sinds de eerste maanden van 2016 juist weer in een opwaartse trend gekomen, die aanhoudt tot in het eerste kwartaal van 2017. Het algemene consumentenvertrouwen ontwikkelt zich dus (deels) afwijkend van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2017



Klik hier voor een toelichting

Bron: CBS, Statline, 2017; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
www.otb.bk.tudelft.nl