TU Delft

Delft University of Technology

Monitor koopwoningmarkt
3e kwartaal 2016 (samenvatting)

Boumeester, Harry

Publication date
2016

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2016). *Monitor koopwoningmarkt: 3e kwartaal 2016 (samenvatting)*. 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

3e kwartaal 2016
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Oktober 2016

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

BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Hypotheken Data Netwerk
Nederlandse Vereniging van Makelaars
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Vereniging Eigen Huis

© Copyright 2016 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 (2e kwartaal 2016) (CBS) De economische groei is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen (VEH) Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de veertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit (DNB) De gemiddelde hypotheekrente is voor de dertiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de zeventiende 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 vierde 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 dertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster) De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de elfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de tiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (2e kwartaal 2016) (MNW) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.

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

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

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

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

Aanbod van nieuwbouw en van bestaande woningen wordt knelpunt op de koopwoningmarkt

De door het Kadaster geregistreerde aantallen nieuwe hypotheken (ruim 83.700) en transacties van koopwoningen (ruim 60.700) in het derde kwartaal van 2016 betekenen wederom een flinke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal en van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De woonconsumenten hebben nog niet eerder sinds 2004 zoveel vertrouwen gehad in de koopwoningmarkt dan in het derde kwartaal van 2016. Bovendien zit de krapte-indicator van de NVM weer op een niveau, dat vergelijkbaar is met de periode voor de crisis. In bepaalde woningmarktgebieden 'droogt het aanbod van woningen in de bestaande voorraad zelfs op' volgens de makelaars.
Onder dergelijke omstandigheden is een fors aantrekkende nieuwbouwproductie van koopwoning te verwachten. Maar het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen blijft de laatste drie kwartalen hangen op zo'n 8.000 à 8.500 woningen. Dit is dus niet het gevolg van een gebrek aan vraag, maar van een haperende productie van nieuwe koopwoningen.
Hierdoor blijken de verkoopprijzen snel te zijn opgelopen en op basis van de gegevens in de vijftiende Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2016) is een verdere stijging van deze prijzen dan ook zeker te verwachten.

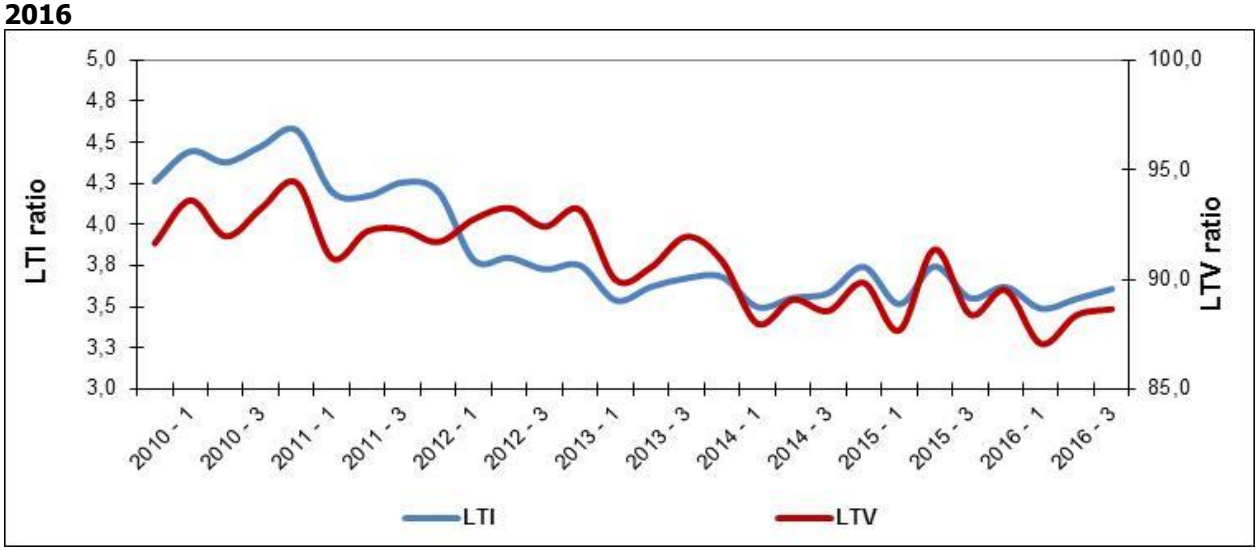
Betaalbaarheid en financierbaarheid
De koopprijsdaling in de periode eind 2008 – medio 2013 en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) van 5,5% in 2008 naar 2,5% in het derde kwartaal van 2016, hebben de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Ondanks de in de afgelopen jaren doorgevoerde aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek), is hierdoor een voldoende basis gevormd om een toenemende vraag naar koopwoningen en een stijging van de koopprijs van koopwoningen mogelijk maken. Maar verder oplopende koopprijzen zetten natuurlijk wel de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk; met name voor de lagere en middelhoge inkomensgroep.

Door de nu toch wel robuuste stijging van de koopprijzen in de laatste twee jaar kunnen met name de potentiële starters eerder tegen financieringsproblemen aanlopen. In 2016 dienen zij bovendien minimaal twee derde van de bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld te financieren. Dit zou op termijn het aantal transacties en de koopprijsstijging kunnen doen afremmen, want zonder de instroom van starters op de koopwoningmarkt wordt ook de doorstroom van eigenaarbewoners op deze markt lastiger.

Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen
Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren (zie figuur 1). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) LTV ratio van maximaal 100%; de laatste tweeeneenhalf jaar betreft het een kleine meerderheid. Ook de starters blijken de circa 4% eigen vermogen bij de financiering van de woning in te kunnen brengen.
In de afgelopen twee jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) eveneens enkele keren aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd, terwijl per 1 januari 2016 de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schom-

melen rond de 3,6 (zie figuur 1). Vooralsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt de leencapaciteit van huishoudens ruimte om koopprijsstijgingen mogelijk te maken.
De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, (op termijn) leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen.

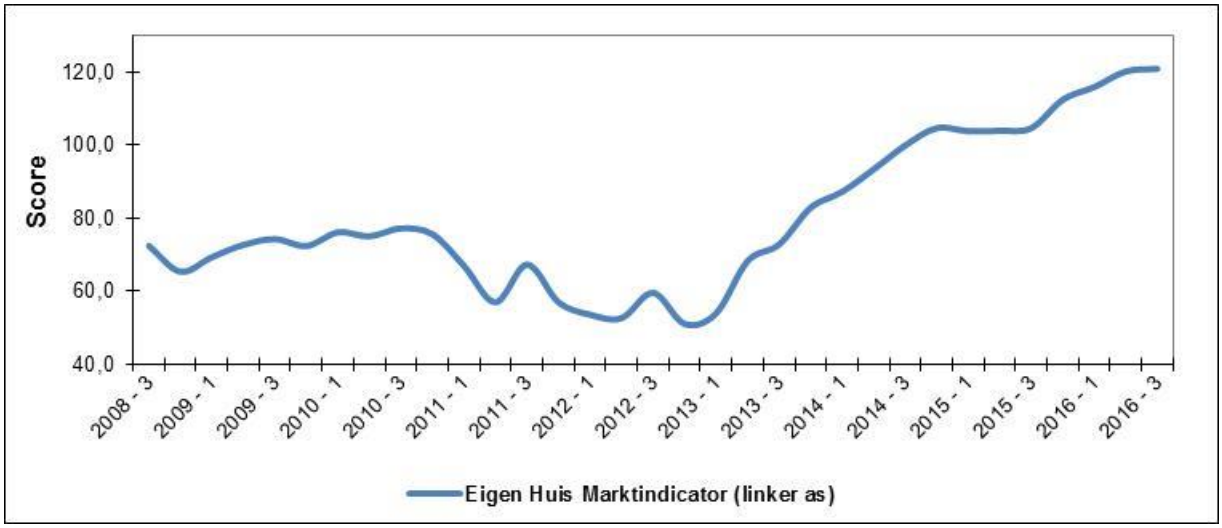
Figuur 1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2016



Bron: HDN, 2016

Vertrouwen in de koopwoningmarkt opnieuw naar record hoogte
Naast financiele mogelijkheden is het vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Dit vertrouwen blijkt onder woonconsumenten inmiddels tot ongekende hoogte te zijn gestegen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in het eerste kwartaal van 2013 naar 121 in het derde kwartaal van 2016 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in een tijdsbestek van ruim drie jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief (zie figuur 2). Daarbij spelen zowel het sterk groeiend aantal transacties, als de stijging van de koopprijzen en de zeer lage hypotheekrente een rol. De wil en de financiële mogelijkheden om te verhuizen naar een (andere) koopwoning zullen er ook in de komende kwartalen dan ook wel zijn onder woonconsumenten.

Figuur 2 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2016

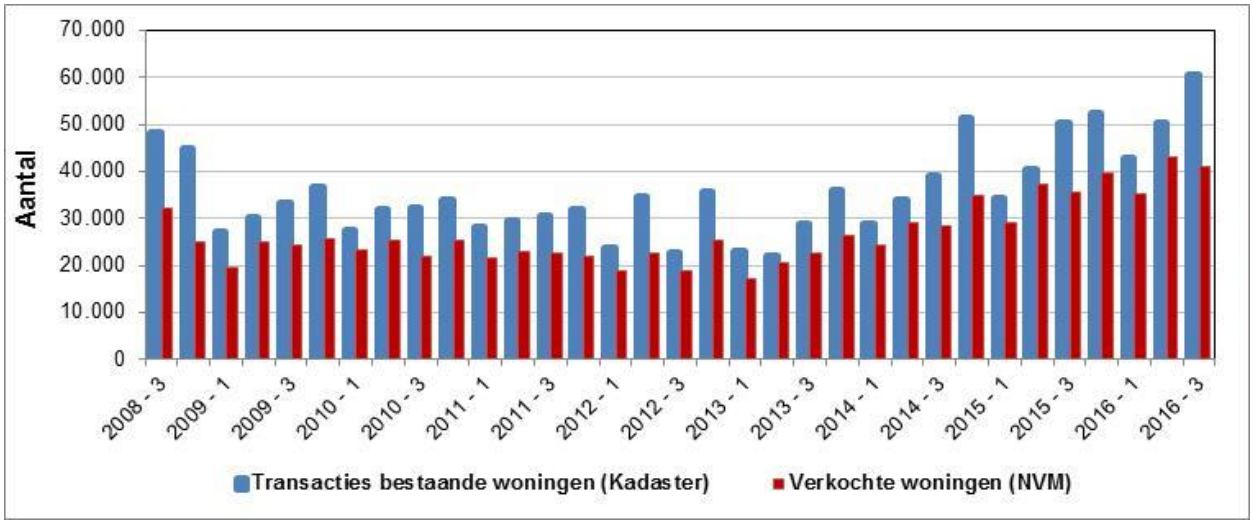


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2016

Druk op markt van bestaande koopwoningen loopt nog verder op

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2016 (ruim 41.100) ligt bijvoorbeeld boven het niveau, dat voor het jaar 2008 gebruikelijk was in een derde kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 is er sprake van een overeenkomstig het normale seizoenspatroon te verwachte daling, die met 4,5% redelijk beperkt blijft. In vergelijking met het derde kwartaal van 2015 komt het aantal verkopen landelijk gezien maar liefst 15% hoger uit (zie figuur 3). De grotere steden lopen voorop in deze ontwikkeling op de koopwoningmarkt en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het derde kwartaal van 2016 inmiddels uit op de waarde van 7,4 (was '30' aan het begin van 2013). In de provincie Noord-Holland en Utrecht is deze score echter al teruggelopen tot respectievelijk 4,3 en 4,7: iedere koper kon daar gemiddeld nog maar kiezen uit vier tot vijf te koop staande woningen.

Figuur 3 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 60.700) in het derde kwartaal van 2016 betekent een stijging ten opzichte van zowel het tweede kwartaal van 2016 (+21%), als het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 (+20%). Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in de eerste drie kwartalen van 2016 voorzichtig vertalen naar een jaarcijfer, wordt de grens van 200.000 transacties hoogstwaarschijnlijk al weer doorbroken (zie figuur 3). Op een aantal 'krappe' regionale woningmarkten lijken daarbij de grenzen van mogelijke transacties op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt.

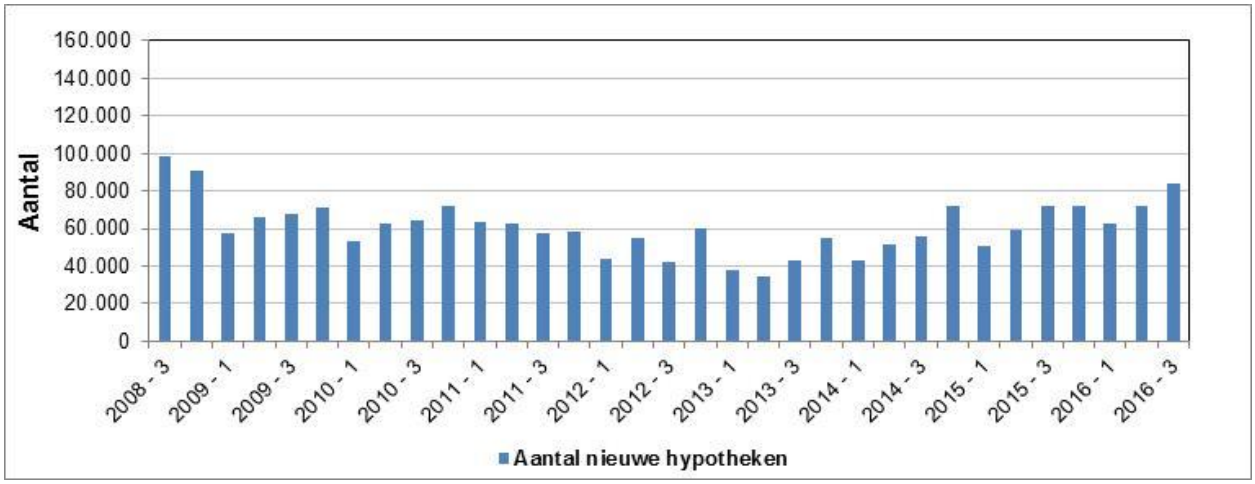
Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee kwartalen sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (hoekwoning (+24%), 2-onder-1 kapwoningen (+21%) en vrijstaande woningen (+31%)). Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt.

Hypotheekmarkt loopt parallel op met de woningmarkt

In het derde kwartaal van 2016 daalt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar ruim 84.200; een afname van 7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. Dit aantal blijft wel ruim boven het aantal aanvragen in het derde kwartaal van 2015 (+34%). Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 85.000 in de laatste twee kwartalen.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. 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 stijging in het derde kwartaal van 2016 naar ruim 83.700 nieuw afgesloten hypotheken ligt dan ook in de lijn der verwachting (zie figuur 4). De toename ten opzichte van het vorige kwartaal (+16%) is vergelijkbaar met de stijging in hetzelfde kwartaal van de twee voorgaande jaren. In vergelijking met het derde kwartaal van 2015 zijn er 17% meer hypotheken verstrekt in het meest recente kwartaal.

Figuur 4 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2016

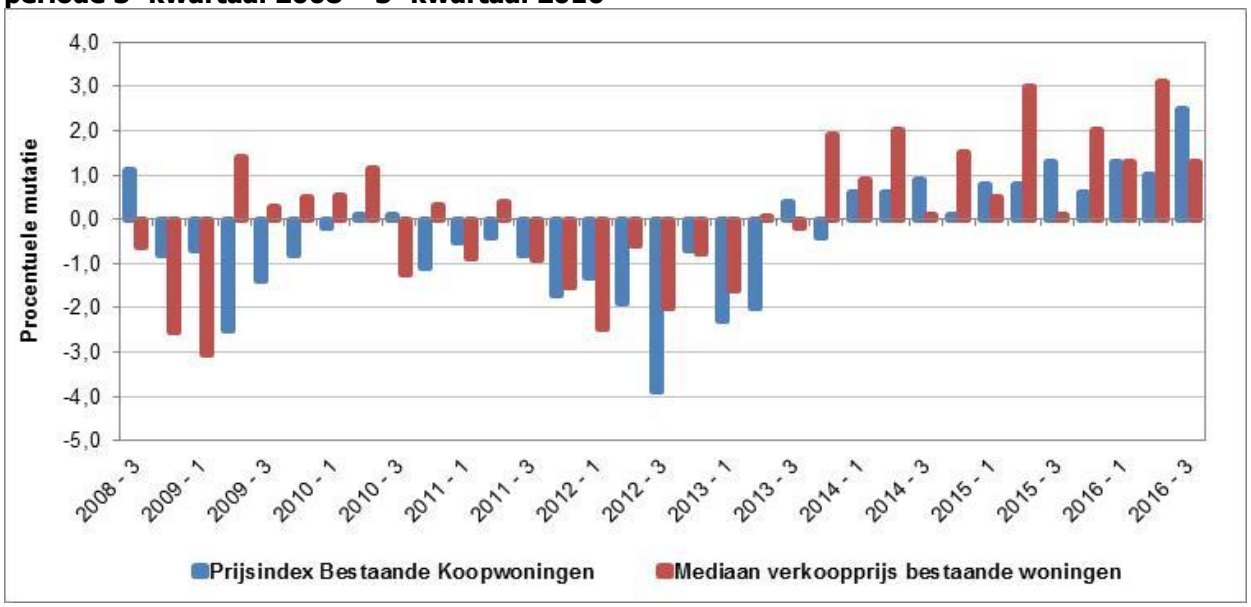


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

Grotere vraagdruk leidt tot verdere koopprijsstijging

Door de gunstige economische ontwikkelingen en zeker de zeer lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen langzaam afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen heeft inmiddels in veel regionale woningmarkten geleid tot stijgende koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt inderdaad al drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het derde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 1,2% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 7,4% hoger dan in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 5).

Figuur 5 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 – 3e kwartaal 2016



Bron: CBS, Statline, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

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 (zie figuur 5). De PBK neemt voor het elfde opeenvolgende kwartaal toe, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe overigens wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het derde kwartaal van 2016 neemt de PBK echter met 2,5% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 5,6% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Het niveau van de PBK ligt met 94,1 in het derde kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de koopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het derde kwartaal van 2016 ligt (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 94,1. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 102,4 in het meest recente kwartaal. Verder valt nog op dat de PBK voor de provincie Groningen in dit laatste kwartaal snel is opgelopen tot het niveau net onder het landelijk gemiddelde.

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt in iets minder sterke mate ook voor het derde kwartaal van 2016. Daarin is de PBK voor meergezinswoningen met 2,7% gestegen, terwijl de toename van de PBK voor eengezinswoningen op 2,5% uitkomt. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in

prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal wel duidelijker: +7,6% en +5,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

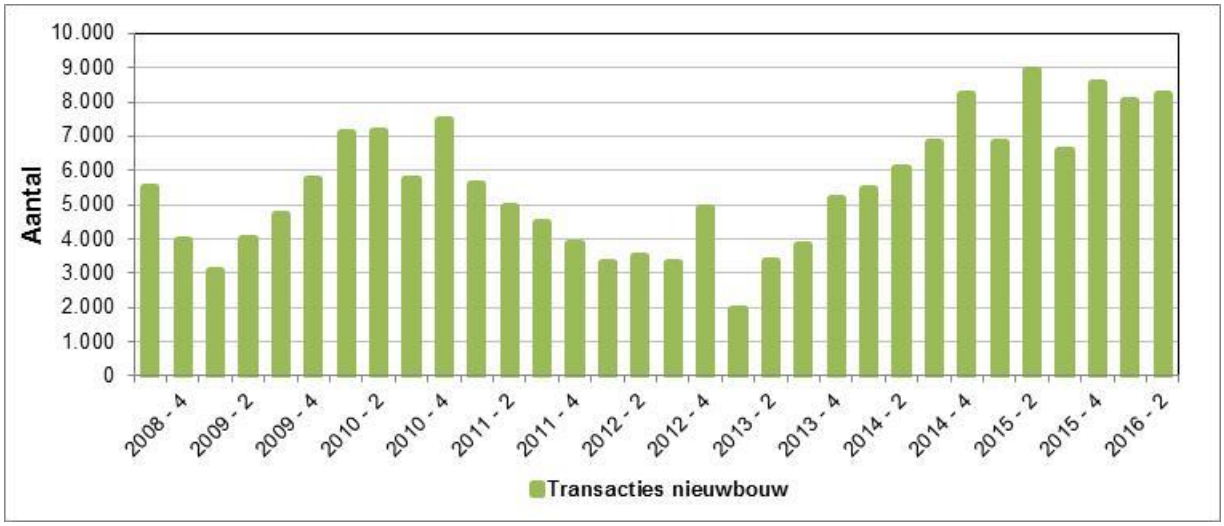
De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen kwartalen laat zien, dat de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden (waar we hierna nader op ingaan) weliswaar de financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers beperken, maar een prijsherstel niet onmogelijk maken. De zeer lage hypotheekrente speelt hierbij natuurlijk een belangrijke rol en mogelijk ook de inbreng van eigen spaargeld.

Nieuwbouw koopwoningen blijft achter bij fors herstel markt van bestaande koopwoningen

De nieuwbouwmarkt wil maar niet echt "loskomen". In het tweede kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 8.200 woningen verkocht, ofwel een stijging van 2,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een daling met 7,4% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er weliswaar een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Maar daarna treedt er een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwkoopwoningen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 6). De circa 30.000 verkochte nieuwbouwwoningen en de kleine 20.000 opgeleverde woningen in het jaar 2015 staan (nog) niet in verhouding tot de ervaringscijders in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde. In het tweede kwartaal van 2016 zakt de score naar 2,7: een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen.

Figuur 6 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2016



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

Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk (+3,2%). Dit kan mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar lijkt toch ook wel voort te komen uit de hiervoor ge-

melde toegenomen druk op de nieuwbouwmarkt en de markt van bestaande woningen. De daling van de gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2016 was dus een korstondige uitschieter in een periode van twee jaar met (kleine) prijsstijgingen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met circa € 279.700 nog ongeveer 8% onder het niveau van medio 2008.

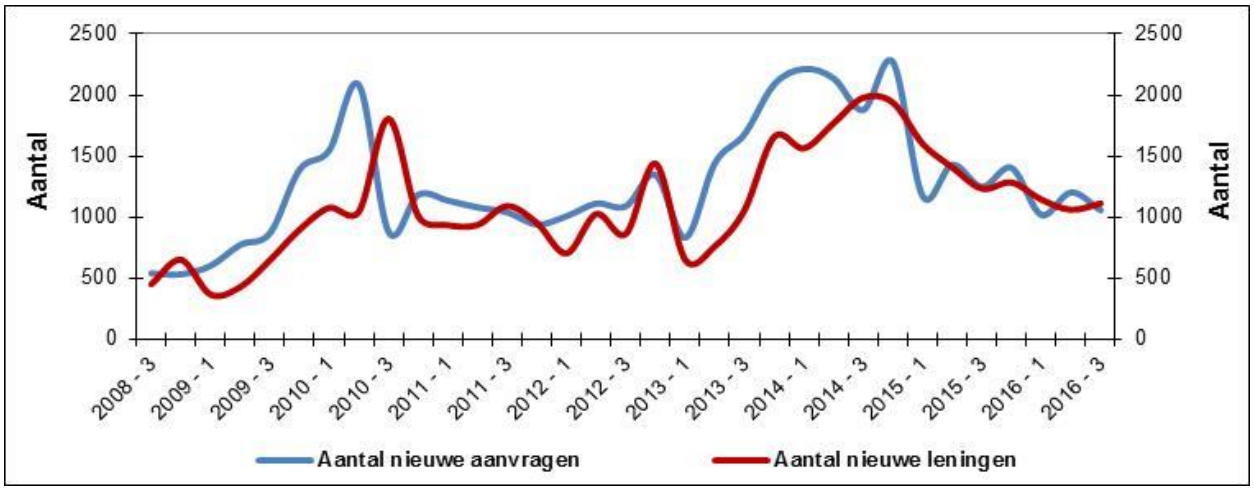
De nieuwbouwproductie lijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een sterker herstel op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift. Maar dit aantal kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte, min of meer dalende trend. In het tweede kwartaal van 2016 komt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op circa 8.000. Dit betekent een stijging van 21% ten opzichte van het vorige kwartaal en een daling van 22% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015. Toch staat dit kwartaaltotaal nog lang niet in verhouding tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De verwachting is op dit moment dat het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwe koopwoningen in de komende kwartalen verder zal dalen. Mogelijke oorzaken voor deze ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt zijn hoge grondprijzen, een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Aandeel nieuwe hypotheken met NHG garanties daalt; aantal Startersleningen stabiliseert

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 42% (derde kwartaal 2016). 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 vanaf het derde kwartaal van 2015 tot 21% in het tweede kwartaal van 2016. De afgelopen 7,5 jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,30 miljoen garanties in het derde kwartaal van 2016.

Figuur 7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2016



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2016

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden én door beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk fors afgenomen, als gevolg van het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeen-

ten met het verstrekken van Startersleningen (zie figuur 7). In het derde kwartaal van 2016 zijn er 1.060 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 12% ten opzichte van het vorige kwartaal en -15% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar ruim 1.100 leningen in het derde kwartaal in 2016.

Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 107.300 kredietnemers in het derde kwartaal van 2016. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het derde kwartaal van 2016 zijn bijna 5.900 kredietnemers hiertoe in staat gebleken.

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) neemt de laatste kwartalen ook duidelijk af. Dit aantal is op kwartaalbasis ruim gehalveerd tussen het laatste kwartaal van 2015 en het derde kwartaal van 2016 (circa 400 executieverkopen). De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal natuurlijk ook nooit helemaal verdwijnen.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen een duidelijke daling in: van 1.340 naar bijna 850 verliesdeclaraties in het derde kwartaal van 2016. 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.

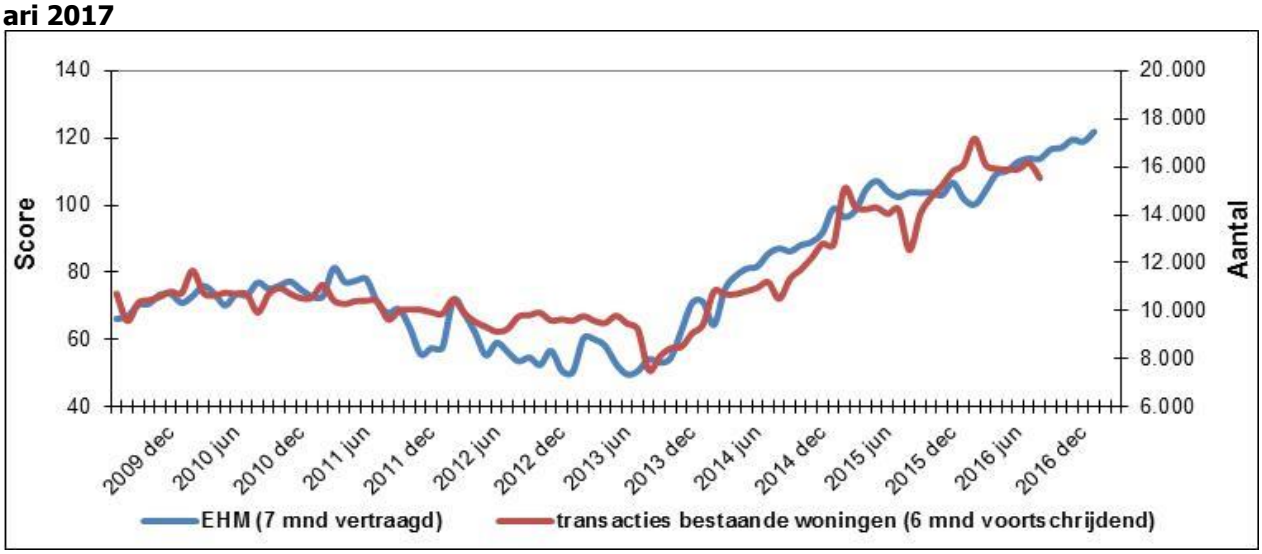
Toekomst

De gebruikelijke daling in de eerste en achtste maand van het jaar daar gelaten, stijgt het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2016 gestaag. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon en de stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand september van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2016 verder zal oplopen tot circa 90.000 hypotheken.

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 stijgen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2016, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2016 daarbij 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 (zie figuur 8). De sterke toename van de score op de Marktindicator in de laatste vier kwartalen, versterkt de verwachting van een goed vierde kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 60.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties is daarbij een zeer reële verwachting.

Figuur 8 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2009 – januari 2017



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2016

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en de eerste drie kwartalen van 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het derde en vierde kwartaal van 2016 mogelijk. Door de dalende trend in het aanbod van woningen op de nieuwbouwmarkt kunnen de mogelijkheden voor potentiële kopers de komende tijd echter onder druk komen te staan. De verwachting is dan ook dat er in het derde kwartaal van 2016 rond de 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat koopprijsstijging in het vervolg van 2016 en in 2017 zal aanhouden. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is iets te optimistisch, omdat de impact van het aanscherpen van de maximale LTV en LTI in de afgelopen jaren nog onvoldoende in het model doorwerken. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis is echter een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden.

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de 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 het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan.

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft

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