Monitor koopwoningmarkt

1e kwartaal 2015
(hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

April 2015

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
Vereniging Eigen Huis
Waarborgfonds Eigen Woning

© Copyright 2015 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 2014)** De economische groei is groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
±	+	**Vertrouwen** Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is iets kleiner dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
+	+	**Leencapaciteit** De gemiddelde hypotheekrente is voor de achtste opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de elfde opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
±	+	**Hypotheken** Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
±	+	**Verkochte bestaande koopwoningen** 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 tweede opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
+	+	**Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen** De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vierde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
+	+	**Transacties nieuwbouw koopwoningen (4e kwartaal 2014)** Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zevende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer groter 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")

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 een 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 koopmarktmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachte 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':

Samenvatting

1 Leencapaciteit

2 Hypotheken

3 Transacties

4 Prijsontwikkelingen

5 Nieuwbouwmarkt

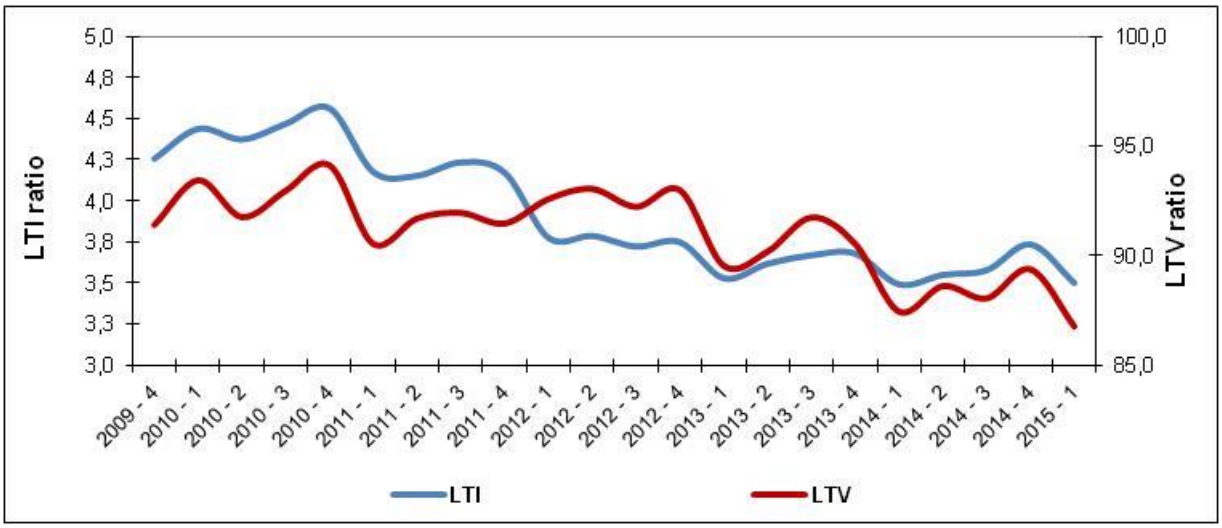
6 Toekomst

Bijlage A Demografie en economie

1 Leencapaciteit

In het eerste kwartaal van 2015 is de leencapaciteit van huishoudens gedaald in vergelijking met het vierde kwartaal van 2014. De hypotheekrente is weliswaar gedaald van 3,5% naar 3,2% en de inkomens zijn in het vierde kwartaal van 2014 weer licht gestegen. Maar daar staat tegenover dat per 1 januari 2015 het schenkingsrecht is ingeperkt, de maximaal toegestane LTV naar 103% is verlaagd en (op advies van het Nibud) een extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslastpercentages (LTI) geldt. De hiervoor beschreven ontwikkelingen hebben er toe geleid dat met name voor de lage en middelhoge inkomensgroepen aanzienlijk lagere maximale hypotecaire leningen mogelijk zijn geworden. Daarbij is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. De voorkeur voor woningen die 'instap klaar' zijn, zal daarom vermoedelijk sterker worden onder potentiële kopers.
De betaalbaarheid van koopwoningen was in 2013 en 2014 voor veel potentiële kopers sterk verbeterd, door de in de afgelopen jaren sterk gedaalde koopprijzen van woningen. In de komende maanden zal de betaalbaarheid echter flink op de proef worden gesteld door mogelijke koopprijsstijgingen in combinatie met de hierboven genoemde wijzigingen ten aanzien van het financieren van de woning.

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 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) in het eerste kwartaal van 2015 te zijn gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal (van 3,7% naar 3,5%), nadat deze gedurende 2014 steeds iets hoger uitkwam. In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). De stijgende tendens van de afgelopen kwartalen gaf nog aan dat zowel de consument als de geldverstrekkers de risico's op financiering weer wat positiever inschatten. Maar de (versterkte) aanscherpingen van de normeringen per 1 januari 2015 dwingen de partijen toch tot extra voorzichtigheid bij het afsluiten van nieuwe hypothecaire leningen. 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.

Een vergelijkbare ontwikkeling als bij de LTI is ook waar te nemen in de hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV). Deze relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning liet gedurende 2014 eveneens een geringe stijging zien. Per 1-1-2014 gold een maximale LTV van 104% en deze norm is per 1-1-2015 aangescherpt tot 103%. Het effect van deze aanscherping van de normering voor nieuwe hypotheken op de koopwoningmarkt leidt direct tot een verlaging de gemiddelde LTV ratio in het eerste kwartaal van 2015 (van 89% naar 87%). Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is duidelijk herkenbaar in de ontwikkeling van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheken. De gemiddelde LTV bij de hypotheekoffertes blijkt daardoor inmiddels te zijn gedaald van 93% eind 2012 naar 87% in het eerste kwartaal van 2015. (zie figuur 1.1).

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 huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteiten hypotheek.
Door de economische recessie zijn de inkomens (netto reëeel beschikbaar inkomen) in 2012 en 2013 gemiddeld steeds licht gedaald, maar laten in 2014 weer een kleine verbetering zien. De kapitaalrente ligt de laatste drie jaar op een aanzienlijk lager niveau dan in de jaren daarvoor. Omdat deze lagere kapitaalrente veelal wordt vertaald in een verlaging van de hypotheekrente, is de financieringsruimte voor consumenten in de laatste drie jaar gemiddeld genomen toegenomen. Sinds 2013 staat daar wel de aanscherping van de LTV ratio en de LTI ratio tegenover (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Procentuele mutatie gemiddeld huishoudeninkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008- 1e helft 2015

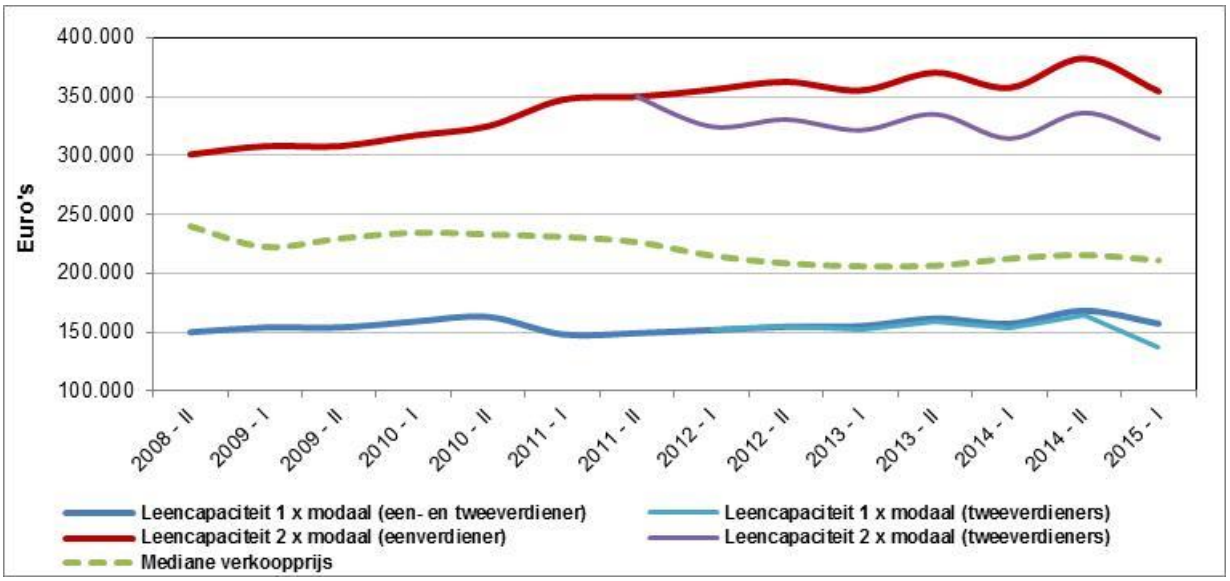
	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015
	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I
Inkomens-ontwikkeling	-0,3	1,9	1,6	-2,2	-2,5	1,1	0,9	-2,6	-2,0	-2,1	-0,9	1,9	0,4	
Kapitaal-marktrente	4,0	3,9	3,5	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1	0,8
Hypotheek-rente	5,5	5,4	5,3	5,1	4,6	4,9	5,0	4,8	4,6	4,4	4,2	4,0	3,5	3,2
Loan-To-Value ratio	110	110	110	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103

Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015; DNB, 2015

Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 ertoe heeft geleid, dat de betaalbaarheid van koopwoningen over de hele linie is verbeterd. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen liggen de afgelopen twee jaar veel dichter bij elkaar 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 financie-

ringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld). Potentiele doorstromers kunnen, door de koopprijsdalingen tussen 2008 en 2013, in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis de overwaarde op de huidige woning inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. De extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden met extra onvoorziene uitgaven) per 1 januari 2015, heeft echter een direct en omvangrijk effect op de betaalbaarheid van koopwoningen.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen (eenverdieners), op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008-1e helft 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: OTB, 2015

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners ook 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 niet 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 afgelopen drie jaar treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd.

2 Hypotheken

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheken is in het eerste kwartaal van 2015 (49.800 aanvragen) met 32% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014. Op basis van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en en de piek voor de jaarwisseling als gevolg van anticiperend gedrag van potentiele kopers op beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015, was een daling echter te verwachten. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er evenwel sprake van een stijging (+27%). We kunnen dus spreken van een relatief goed eerste kwartaal wat wijst op een blijvend herstel van de hypotheekmarkt (zie figuur 2.1).

Per 1 januari 2015 is de normering van de maximale LTV ratio weer aangescherpt. Mede hierdoor ligt het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van een hypotheek met eigen geld wenst te financieren (circa 52%), begin 2015 iets hoger dan in de twee voorgaande kwartalen. Iets minder dan de helft van de aanvragen in het eerste kwartaal van 2015 heeft dus een LTV tussen de 100% en 103% (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheken volgt de ontwikkeling van de hypotheekaanvragen en daalt ook in het eerste kwartaal van 2015: van 72.200 naar bijna 50.900 nieuwe hypotheken. Het normale seizoenspatroon en anticiperend gedrag van woonconsumenten liggen ook hier aan ten grondslag. Deze bijna 51.000 hypotheken betekenen een daling ten opzichte van het vorige kwartaal met 30%, maar in vergelijking met het eerste kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging met 18%. We kunnen dus spreken van een relatief goed eerste kwartaal (zie figuur 2.4).

Onder andere het verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in 2012, 2013 en begin 2014, heeft het aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken laten teruglopen van 75% (eind 2012) naar 52% (vierde kwartaal 2014). In het eerste kwartaal van 2015 stijgt dit aandeel echter weer tot 60%. De recente omslag zou kunnen wijzen op een eerste verschuiving naar verkoop van meer goedkopere koopwoningen. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. In het eerste kwartaal van 2015 bedraagt dit aandeel circa 81%. (zie figuur 2.5).

Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk. Deze stimuleringsbijdrage wordt in 2015 niet meer verlengd. Het aantal starters op de koopwoningmarkt, dat een dergelijke lening aangevraagd, is in het eerste kwartaal van 2015 gedaald van 2.270 naar 1.180 aanvragen. Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien bij de daadwerkelijk verleende leningen (van 1.940 naar 1.600 Startersleningen). Het eerste kwartaal valt elk jaar lager uit. Vanaf 2010 is bovendien een verschuiving te zien naar meer jongere starters die een lening krijgen en worden er relatief vaker leningen tot maximaal 30.000 euro verstrekt (zie figuren 2.7 t/m 2.9).

Het aantal consumenten met een betalingsachterstand komt met 112.800 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2015 weer licht hoger uit dan in het vorige kwartaal. De stijging in het aantal betalingsachterstanden vlakt de laatste twee kwartalen wel af. Bovendien blijft dit een zeer beperkt deel van alle uitstaande hypotheken. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, neemt de laatste zes kwartalen flink toe tot bijna 19.700 consumenten. Door het na-ijleffect zal ook onder de huidige meer

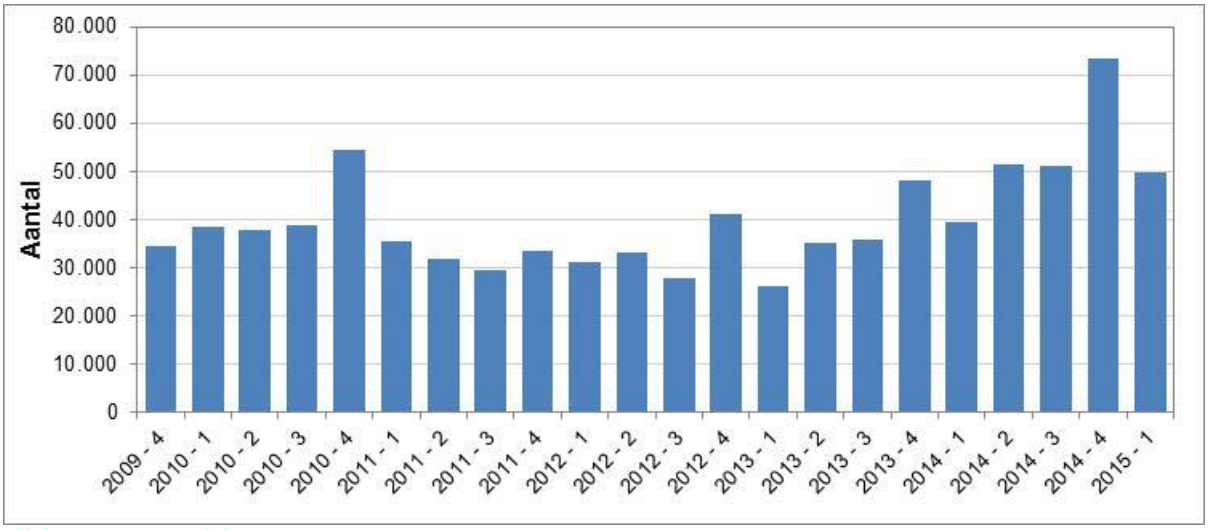
gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt, de problematiek rond betalingsachterstanden voorlopig nog actueel blijven (zie figuur 2.10).

Het aantal executieverkopen van woningen (met en zonder NHG garanties) kent vanaf eind 2013 een min of meer stabiliserende trend met ongeveer 550 executieverkopen per kwartaal. De plotselinge stijging in het vierde kwartaal 2014 blijkt tijdelijk te zijn geweest. Ook op dit deel van de koopwoningmarkt lijken kopers en verkopers te hebben geanticipeerd op de wijzigingen in de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015.

In de laatste vijf kwartalen zijn steeds rond de 1.250 verliesdeclaraties in het kader van de NHG ingediend (zie figuur 2.11). Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, blijft daarmee met zo'n 1 promille nog steeds zeer gering. (zie figuur 2.11).

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zijn na het vierde kwartaal van 2014 de financieringsmogelijkheden voor woonconsumenten duidelijk verslechterd. Per 1 januari 2015 is het schenkingsrecht weer beperkt, de LTV verlaagd naar 103% en de LTI extra aangescherpt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben hierop geanticipeerd in het vierde kwartaal van 2014, zo bleek in de vorige Monitor Koopwoningmarkt.

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015

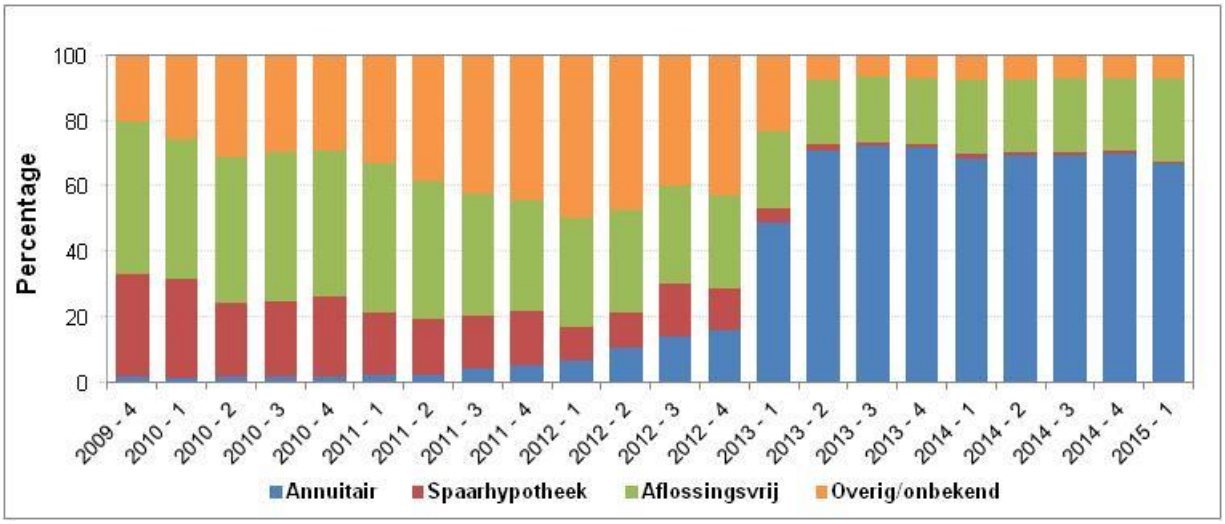
In het eerste kwartaal van 2015 komt het aantal hypotheekaanvragen uit op bijna 49.800, zo blijkt uit figuur 2.1. Daarmee is het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal met 32% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal in 2014. Op basis van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en het anticperend gedrag in het vorige kwartaal, was een daling natuurlijk ook te verwachten. Maar in vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging (+27%). We kunnen dus spreken over een 'relatief' goed eerste kwartaal, dat in combinatie met de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2013 en 2014 wijst op een (blijvend) herstelde hypotheekmarkt.

2. HYPOTHEKEN

Het sentiment (zie bijlage A) en de financieringsmogelijkheden maken woonconsumenten meer of minder geneigd om op zoek te gaan naar een (andere) koopwoning. De meer serieuze koopplannen komen als eerste tot uiting in het aanvragen van een hypotheek. De informatie over hypotheekaanvragen is slechts voor een korte periode beschikbaar, maar toch is de 'tweede dip' in de economische omstandigheden en op de koopwoningmarkt vanaf eind 2010 en het herstel sinds begin 2013 duidelijk waarneembaar (zie figuur 2.1).

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheken met een lineair of annuitair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect dat dit heeft op de gewenste hypotheekvorm in de aanvragen is in 2013 overduidelijk: het aandeel van de annuïteiten hypotheken 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% (zie figuur 2.2). In het eerste kwartaal van 2015 zien we het aandeel aflossingsvrije hypotheken echter weer licht toenemen ten koste van de hypotheken met een annuitair aflossingsschema. Dit kan het gevolg zijn van iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning of veroorzaakt worden door meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheken in verband met de lage rentestand.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2015



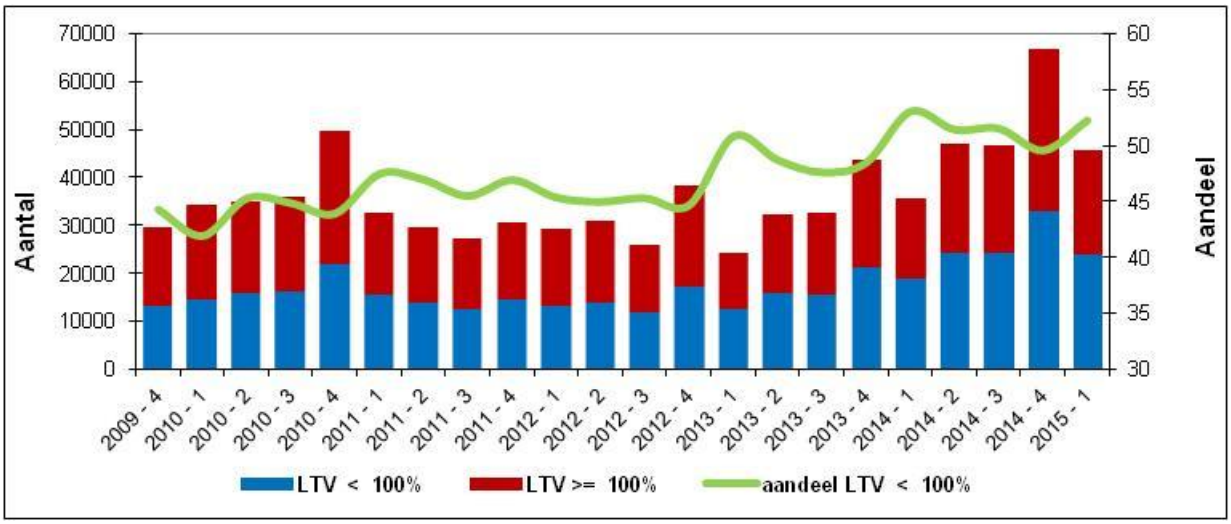
Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015

2. HYPOTHEKEN

Kijkend naar de aangevraagde hypotheekvorm (of eigenlijk het bijbehorende aflossingsschema van de hypotheek), dan blijkt hoe sterk de gewenste hypotheekproducten samenhangen met de regelgeving voor de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteaftrek. In de eerste helft van 2011 neemt het aandeel 'overig' (met name banksparen) toe ten koste van de spaarhypotheek en vanaf de tweede helft van 2011 ten koste van de aflossingsvrije hypotheken. Het eerste kwartaal van 2013 is ook een duidelijk markeerpunt van gewijzigde regelgeving. Vanaf dan neemt het aantal annuïtaire hypotheken sterk toe.

Voor de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning gelden normen. Vanaf 1 januari 2015 geldt een maximaal toegestane LTV van 103% (deze norm wordt in de komende jaren afgebouwd naar 100% in 2018); tot medio 2011 was nog een LTV norm van 110% van toepassing. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is dan ook flink groter geworden sinds eind 2012 (zie figuur 2.3). Vanaf het eerste kwartaal van 2014 daalt dit aandeel langzaam van 53% naar 50% van alle aanvragen in het vierde kwartaal van 2014. In het eerste kwartaal van 2015 neemt dit aandeel weer enigszins toe naar 52%; waarschijnlijk als reactie op de aanscherping van de LTV per 1 januari 2015. De overige aanvragen betreffen dus per definitie hypotheken met een LTV ratio tussen de 100% en 103%.

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 2015

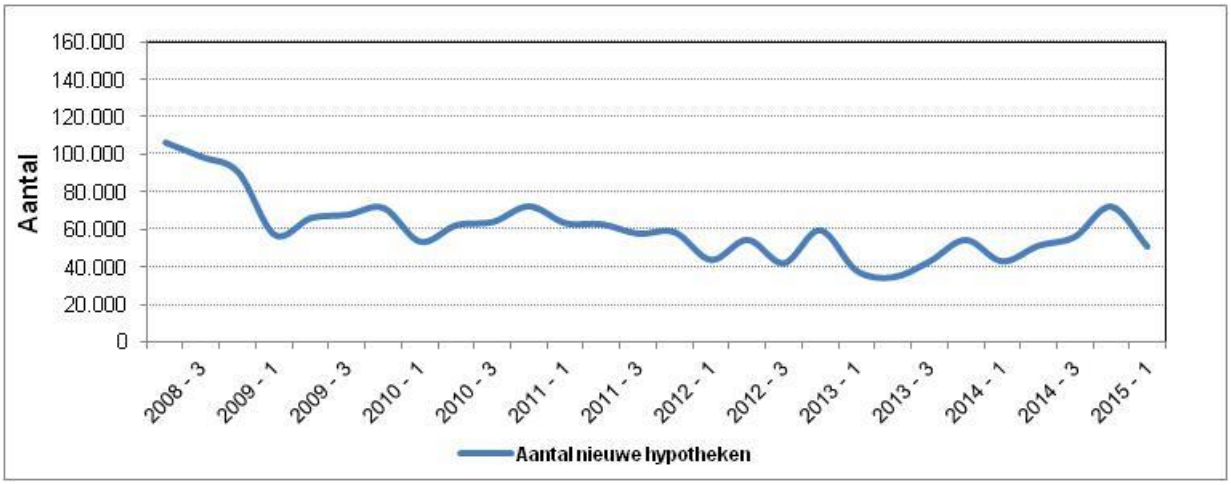


Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van circa 75% 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 daadwerkelijk bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden (dus circa één kwartaal) voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheken bij het Kadaster.

De ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheken blijkt over het algemeen een voorspeller op de korte termijn voor de feitelijk nieuw afgesloten hypotheken op woningen. Ook het aantal nieuw afgesloten hypotheken blijkt na de stijgende trend in 2014, in het eerste kwartaal van 2015 weer te zijn afgenomen. In het eerste kwartaal van 2015 zijn er bijna 50.900 nieuwe hypotheken afgesloten (figuur 2.4). Dit is een daling van 30% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar in vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 zijn er 18% meer hypotheken verkocht. Het aantal nieuwe hypotheken is vergelijkbaar met het niveau van begin 2010.

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



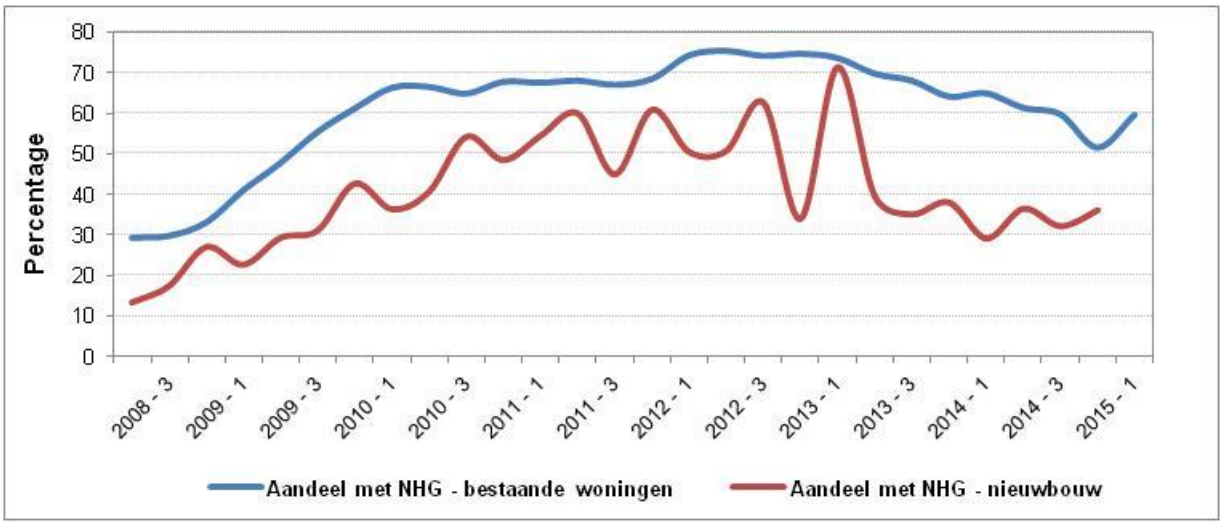
Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

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) liet in de voorgaande acht kwartalen een dalende trend zien. In het eerste kwartaal van 2015 blijkt dit aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie weer licht op te lopen tot 60% (zie figuur 2.5). Per juli 2012 is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens weer verlaagd naar € 320.000, in juli 2013 is de grens verder aangescherpt naar € 290.000 en per juli 2014 is de kostengrens terug op het niveau van 2009 (€ 265.000). Hoewel ook de verkoopprijzen zijn gedaald in dezelfde periode, blijkt dit vrij snel te leiden tot een afname van het aandeel verkochte woningen met NHG garantie. De toename van dit aandeel in het eerste kwartaal van 2015 zou kunnen wijzen op een eerste verschuiving naar verkoop van meer goedkopere koopwoningen (in hoofdstuk 3 zal blijken dat er inderdaad relatief meer appartementen zijn verkocht). Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het WEW) het aandeel hypotheken met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment echter in de afgelopen jaren gemiddeld rond de 80% te zijn geweest. In het eerste kwartaal van 2015 bedraagt dit aandeel circa 81%.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, heeft ook een aanzienlijke groei gekend: van rond de 25% in het begin van 2009 naar circa 60% medio 2012. Vanaf eind 2012 is er (per saldo) een dalende trend in dit aandeel waar te nemen. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te dalen naar 35% van alle verkochte nieuwbouwwoningen medio 2014. In het vierde kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare kwartaal) bedraagt dit aandeel 36%. Het aanscherpen van de NHG grens per 1 juli 2013 heeft er voor gezorgd, dat minder nieuwbouw koopwoningen (met veelal een wat hogere koopprijs) binnen de reikwijdte van de NHG komen te liggen. De

verlaging van de NHG grens per 1 juli 2014 naar het niveau van 2009 (€ 265.000) leidt vooralsnog niet tot een verdere daling van dit aandeel.

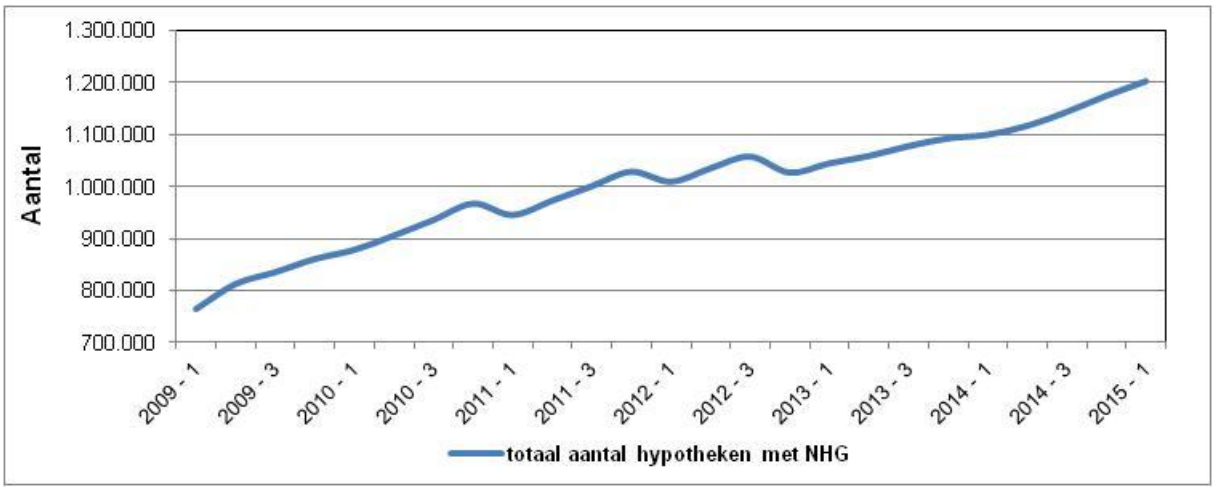
Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2015

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 fors gegroeid. In zes jaar tijd is dit aantal opgelopen van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,2 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2015 (zie figuur 2.6). Dit komt neer op een toename met 57%. Door de meestal lange looptijd van de afgesloten hypotheken zal dit volume aan uitstaande garanties voorlopig zo groot blijven.

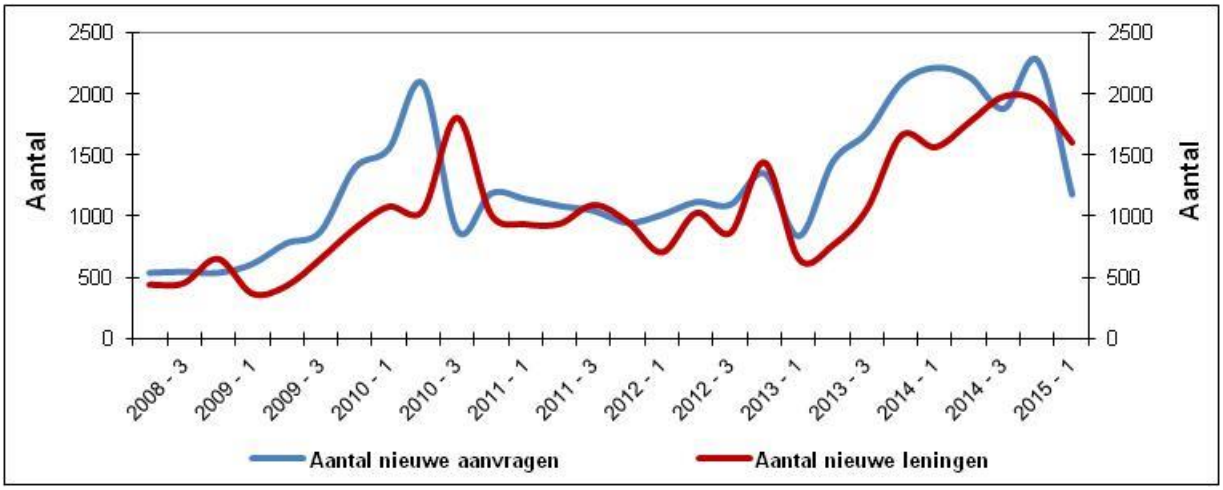
Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheken met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: WEW, 2015

Naast het stelsel van NHG voor hypotheken, worden starters op de koopwoningmarkt nog specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). 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 max. 20% van de verwervingskosten.

Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



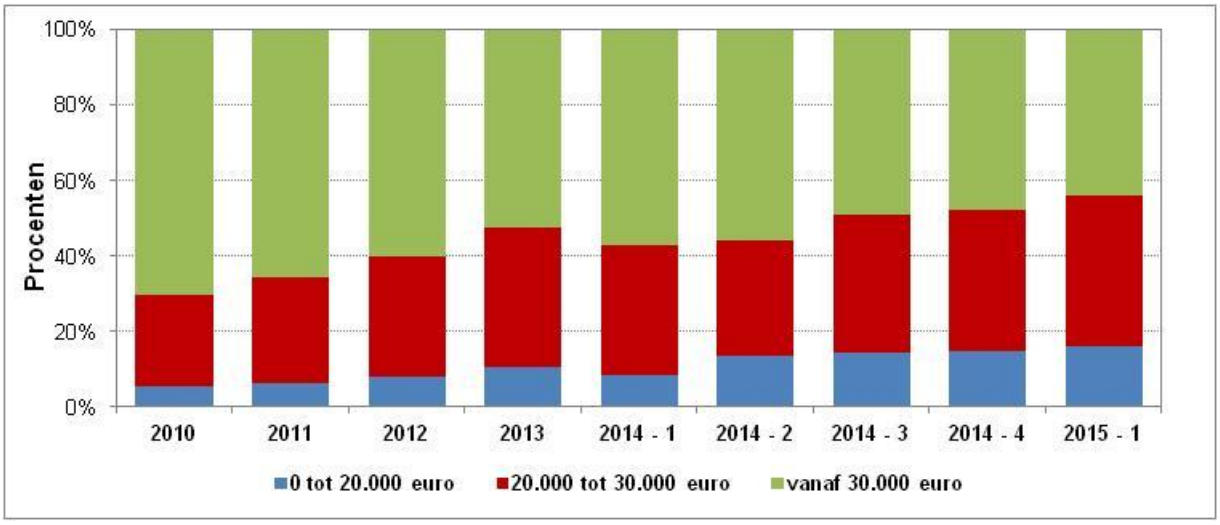
Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2015

Het beeld dat uit figuur 2.7 naar voren komt, bevestigt het eerder genoemde herstel van de koopwoningmarkt in 2013 in combinatie met het gevoerde overheidsbeleid. In de jaren 2010-2012 lag het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen rond de 1.000 leningen per kwartaal. Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk van € 50 miljoen voor het verstrekken van Startersleningen. Met deze rijksbijdrage, gecombineerd met de bijdragen van gemeenten en provincies, kunnen ca. 11.000 nieuwe leningen worden verstrekt. Per 1 januari 2015 wordt geen nieuwe stimuleringsbijdrage meer verstrekt door het Rijk. Het aantal aanvragen van Startersleningen is in het eerste kwartaal van 2015 gedaald naar 1.180 aanvragen tegenover circa 2.270 starters in het vorige kwartaal. De stijging in het vierde kwartaal van 2014 is dus een kortstondige piek gebleken, die parallel loopt met de forse stijging van alle transacties in dat laatste kwartaal van het vorige kalenderjaar. Bovendien valt het eerste kwartaal altijd wat lager uit dan het voorliggende kwartaal.
Het aantal toegekende Startersleningen neemt eveneens toe sinds het begin van 2013. Het aantal verstrekkingen volgt vanwege de doorlooptijd van de aanvraagprocedure het aantal aanvragen in de tijd. Gemiddeld genomen wordt 80% van de aanvragen uiteindelijk gehonoreerd. Het recordaantal verstrekte Startersleningen uit het derde kwartaal van 2014 (1.980 leningen) wordt in dit vierde kwartaal nog bijna geëvenaard, maar daalt in het eerste kwartaal van 2015 ook behoorlijk tot 1.600 Startersleningen.

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende Starterslening wel steeds minder hoog te liggen (zie figuur 2.8). Het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 is in vijf jaar tijd afgenomen van 70% naar 44% in het eerste kwartaal van 2015. Daar staat een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. Opvallend is verder het iets groter aandeel

kleine leningen (tot € 20.000) in de laatste vier kwartalen. De geschetste ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van nadere begrenzingen, die door gemeenten zijn doorgevoerd in de Startersleningen.

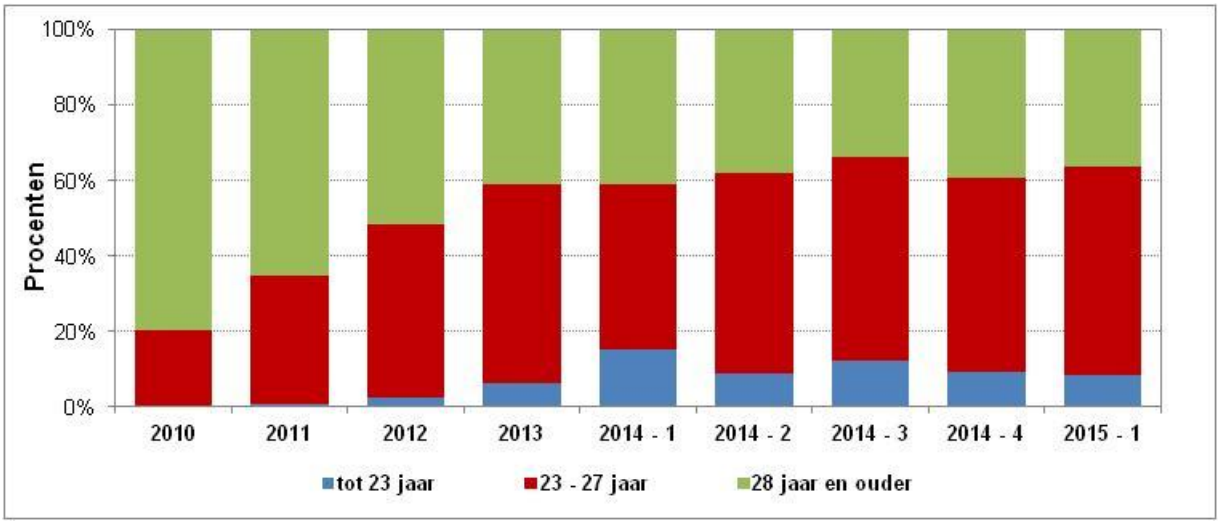
Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2015

Sinds 2010 is er ook een duidelijke verschuiving waar te nemen in de leeftijd van de ontvangers van de Starterslening, zo blijkt uit figuur 2.9. In 2010 was 80% van de ontvangers 28 jaar of ouder, waarna dit aandeel snel afneemt tot nog maar 40% in 2013. Vervolgens stabiliseert het aandeel 'oudere' ontvangers min of meer in 2014 en in het eerste kwartaal van 2015. In het meest recente kwartaal wordt, evenals in de drie voorafgaande kwartalen, een meerderheid (55%) van de Startersleningen verleend aan huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar.

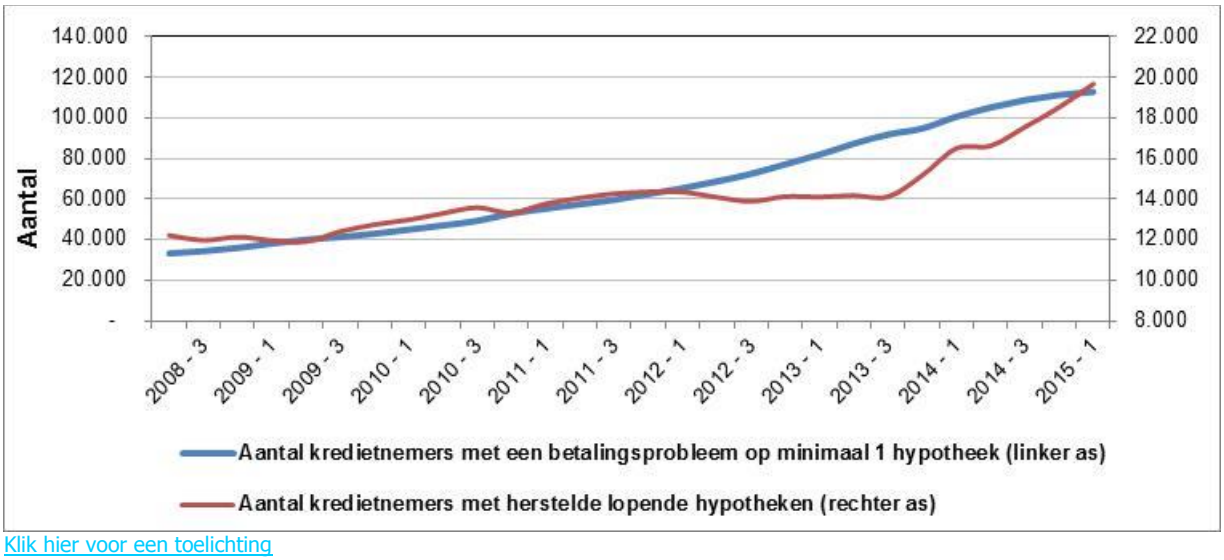
Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: SVn, 2015

De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de afgelopen jaren hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op minimaal één hypotheek. Eind 2007 stonden er bij de BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand geregistreerd, terwijl dit aantal in het eerste kwartaal van 2015 is opgelopen tot 112.800 consumenten (zie figuur 2.10). De stijging in het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand vlakt de laatste twee kwartalen wel af. In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheken blijft het aantal betalingsachterstanden overigens nog steeds bescheiden. Ondanks de weer aantrekkende economie en koopwoningmarkt, zal het aantal betalingsproblemen naar verwachting nog wel wat na-ijlen.

Figuur 2.10 Het aantal kredietnemers met betalingsachterstanden en het aantal kredietnemers met herstelde betalingsachterstanden, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015

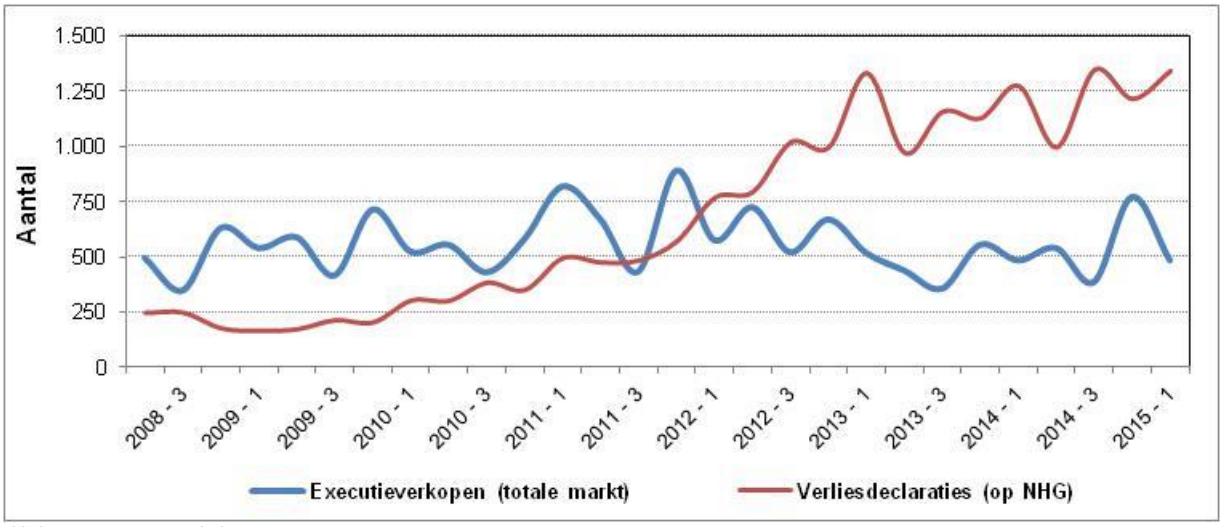


Klik hier voor een toelichting
Bron: BKR, 2014

Een steeds groter deel van de kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand in een overzienbare periode te herstellen. Het aantal consumenten dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste zes kwartalen flink toegenomen tot bijna 19.700 gevallen in het eerste kwartaal van 2015. Hierin is het aantrekken van de economie en de koopwoningmarkt wel te herkennen. Daarnaast lijkt ook het in 2013 ingezette beleid van de hypotheekverstrekkers en het WEW, om huishoudens met betalingsproblemen nadrukkelijker te begeleiden, zijn vruchten af te werpen. Omdat het aantal nieuwe probleemgevallen in sterkere mate toeneemt (+21.200 kredietnemers), leidt dit in het laatste kwartaal tot een toename van 1.520 kredietnemers met een betalingsachterstand op de hypotheek ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 2.10).

Ondanks het groeiend aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, heeft het aantal executieverkopen van woningen een dalende trend laten zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 is deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) omgebogen in een min of meer stabiliserende trend met circa 550 executieverkopen. De stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 blijkt een kortstondige piek te zijn geweest. Ook op dit deel van de koopwoningmarkt lijken kopers en verkopers te hebben geanticipeerd op de wijzigingen in de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Het beleid van het WEW en van de banken, dat zich onder meer richt op het voorkomen van executieverkopen, heeft tot nu toe een verdere stijging van het aantal executieverkopen kunnen voorkomen. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal nog wel een zeker na-ijleffect hebben ten opzichte van het herstel op de koopwoningmarkt.

Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt) en het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; WEW, 2015

De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG lijkt in 2014 vooralsnog af te zwakken. In de laatste vijf kwartalen zijn steeds rond de 1.250 verliesdeclaraties ingediend (zie figuur 2.11). Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, op alle uitstaande NHG-garanties is nog steeds erg klein. 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 ook nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheken met een NHG garantie.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen is in het eerste kwartaal van 2014 (ruim 28.900) gedaald in vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 (-17%). Dit past in het normale seizoenspatroon en was bovendien te verwachten na de piek in het vorige kwartaal, als gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beperkingen in het schenkingsrecht en de verlaging van de LTV per 1 januari 2015. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014, is het aantal verkochte woningen met 19% toegenomen. Deze cijfers scheppen daarom vertrouwen voor een verder toenemende dynamiek op de koopwoningmarkt in het vervolg van dit jaar (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde verkochte woningen (ruim 34.500) is in het eerste kwartaal van 2015 eveneens afgenomen (-33%) ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014. Dit past in het normale seizoenspatroon, maar het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2015 is daarbij wel hoger dan in dezelfde kwartalen in de jaren 2009-2014. Dit aantal ligt 19% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2014. Deze cijfers duiden op een goed eerste kwartaal (zie figuur 3.1).

In het eerste kwartaal van 2015 is het door de NVM vastgestelde aantal verkochte appartementen minder sterk gedaald ten opzichte van het voorafgaande kwartaal dan bij de overige woningtypen (tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen). In het vorige kwartaal was het aantal verkopen in dit marktsegment ook al relatief sterker gegroeid. De dynamiek in dit marktsegment herstelt zich dus het sterkst, wat op termijn ook tot meer vraagdruk in de andere segmenten kan leiden. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen; tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar (zie figuur 3.2).

Op de markt van bestaande woningen neemt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) al sinds het eerste kwartaal van 2013 duidelijk af. In het eerste kwartaal van 2015 heeft de krapte-indicator voor het eerst weer een (tijdelijk) iets hogere waarde van '15': iedere koper kon gemiddeld kiezen uit 15 te koop staande woningen. De markt blijft daarmee nog altijd meer dan twee maal zo ruim als in de periode vóór 2008 (zie figuur 3.3).

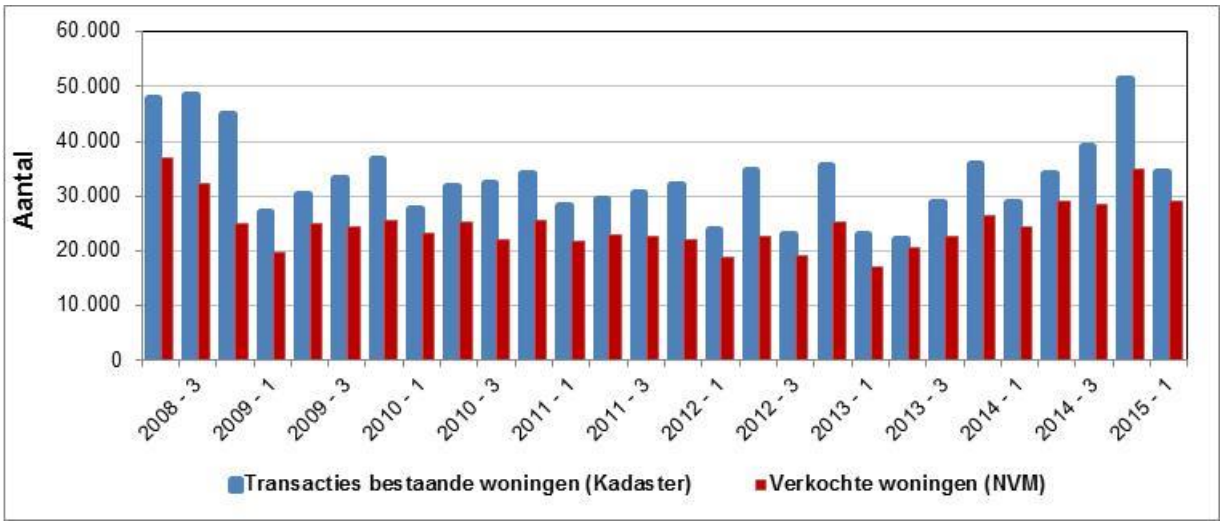
Medio vierde kwartaal 2014 bestaat 81% van het totaal te koop staand aanbod uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 19% is nieuw aanbod. Net als in het vorige kwartaal worden uit het nieuwe aanbod van koopwoningen relatief iets meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer dan drie maanden te koop staan; namelijk 22% versus 15% (zie figuur 3.4).

3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen kent in het eerste kwartaal van 2015 (ruim 28.900) een duidelijke daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014 (-17%). Een te verwachten ontwikkeling, gezien het normale seizoenpatroon waarbij in de eerste maanden van het jaar het aantal verkopen steeds terugvallen (zie figuur 3.1). De terugval is vergelijkbaar met die in de jaren 2010-2012, terwijl een scherpe daling verwacht werd na de piek eind 2014 als gevolg van het anticiperend gedrag van huishoudens op het inperken van het schenkingsrecht en het aanscherpen van de LTV en de LTI per 1 januari 2015. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 blijkt het aantal verkochte woningen wel sterk te zijn toegenomen (+19%). Het aantal verkopen in dit eerste kwartaal van 2015 schept daarom vertrouwen voor een verder toenemende dynamiek op de koopwoningmarkt in het vervolg van dit jaar. De ontwikkeling van de door de NVM verkochte woningen sluit aan bij de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen, zoals dat in hoofdstuk 2 is geschetst.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 34.500) in het eerste kwartaal van 2015 duidt op een goed eerste kwartaal. Het aantal geregistreerde transacties in het eerste kwartaal van 2015 is het hoogst sinds het begin van de crisis in 2008 en ligt 19% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2014. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2014 daalt het aantal transacties wel fors (-33%) in het eerste kwartaal van 2015. Dit past echter in het algemene seizoenspatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal iets meer transacties van koopwoningen). Bovendien was het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2014 bijzonder hoog, omdat huishoudens hebben geanticipeerd op het beperken van het schenkingsrecht en van de leencapaciteit via het aanscherpen van de LTV en de LTI per 1 januari 2015.

Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; NVM, Woningmarktcijfers, 2015

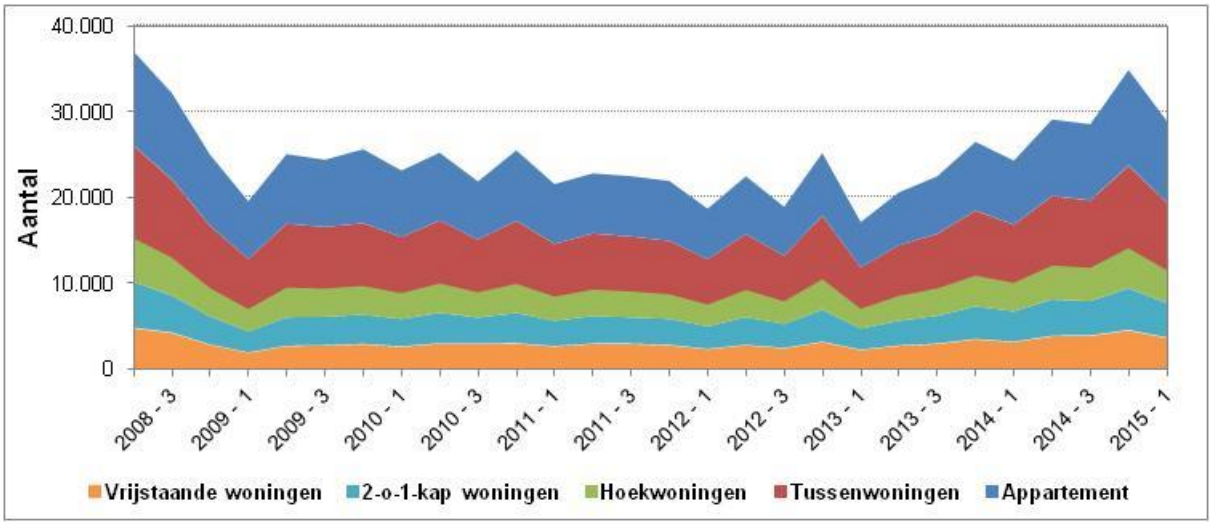
3. TRANSACTIES

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 de 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.

De afname van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (-17%) in het eerste kwartaal van 2015 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is voor alle woningtypen terug te vinden (zie figuur 3.2). Het aantal verkochte appartementen blijkt echter in mindere mate te zijn gedaald (-14%) en komt met bijna 9.500 appartementen ver boven de aantallen verkopen in het eerste kwartaal van voorgaande jaren. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging met 27%. De dynamiek in dit marktsegment herstelt zich dus sterk, wat op termijn ook tot meer vraagdruk in de andere segmenten kan leiden. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (samen bijna 60%); 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 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

Het is opvallend dat het aantal verkopen op kwartaalbasis voor alle woningtypen min of meer hetzelfde verloop kent in de periode 2006 – 2014 (zie figuur 3.2). Wel blijkt dat de vraaguitval die al in 2007 optrad, zich iets sterker heeft geconcentreerd bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 is eveneens het sterkste terug te zien bij deze twee woningtypen. In de tweede helft van 2013 blijken de marktsegmenten appartementen en tussenwoningen zich iets sterker te herstellen dan de overige segmenten; een zich herstellende koopwoningmarkt. In 2014 lijkt de markt voor de duurdere segmenten juist iets sterker aan te trekken, wat wijst op een voortzetting van dit herstel.

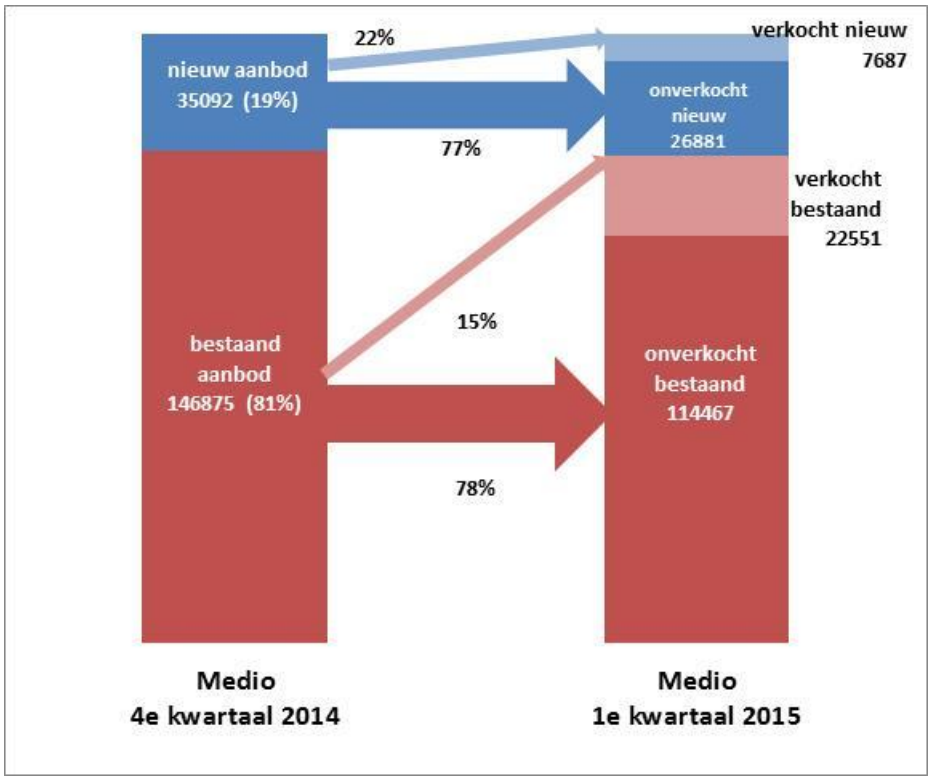
De grafische weergave van de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.3) onderstreept de positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. De verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen neemt nu al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. De waarde '15' op de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen betekent, dat er in het eerste kwartaal van 2015 tegenover elke verkochte woning 15 woningen te koop stonden. Na ongeveer twee jaar waarin sprake is van een dalende trend, stijgt de krapte-indicator weer licht. Dit betekent een (tijdelijk) weer iets minder krappe markt als gevolg van minder verkopen bij een minimaal dalend aanbod. De score op de krapte-indicator blijft natuurlijk nog redelijk hoog in vergelijking met de periode voor het uitbreken van de crisis; toen konden kopers gemiddeld uit slechts 7 woningen kiezen.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015

Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.4) blijkt, dat 81% van het totaal te koop staand aanbod bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 19% is nieuw aanbod; deze verhouding was in het vorige kwartaal 78% versus 22%). De woningen die aan het begin van het 4e kwartaal 2014 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in dat kwartaal verkocht te worden dan woningen die al langer te koop staan (22% versus 15% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen twee jaar wel langzaam op.

Figuur 3.4 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom[1]) voor bestaande woningen, in de periode medio 4e kwartaal 2014 en medio 1e kwartaal 2015



[1] In deze periode is ongeveer 6,7% van het bestaande aanbod en 1,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2015 zet de licht opwaartse prijsontwikkeling uit de afgelopen vijf kwartalen zich niet voort. De door de NVM geregistreerde mediane verkoopprijs is in het eerste kwartaal van 2015 ongeveer gelijk gebleven (+0,1%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er nog wel sprake van een stijging met 2,9%. Het robuuste herstel van het aantal verkopen op de koopwoningmarkt, met name in het marktsegment appartementen, is op landelijk niveau nog niet gepaard gegaan met een substantiele koopprijsstijging. In bepaalde woningmarktgebieden wordt de vraagprijs echter al weer geboden of zelfs overboden. (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties is iets eenduidiger. In het eerste kwartaal van 2015 wordt voor het vijfde opeenvolgende kwartaal een geringe stijging gemeten (+0,8%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het eerst kwartaal van 2014 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal ook te zijn gestegen met 2,4%. Dit onderstreept eveneens een nog steeds gematigde koopprijsstijging (zie figuur 4.1).

Ondanks het relatief goede eerste kwartaal voor wat betreft het aantal verkopen en transacties, blijken de mediane koopprijs en de PBK in het eerste kwartaal van 2015 niet echt te stijgen. Het herstel van de koopwoningmarkt zet dus wel verder door, maar de gewijzigde omstandigheden op de hypothekenmarkt en de verminderde overwaarde op eigen woningen lijken de koopprijsontwikkeling daarbij te beteugelen.

De gemiddelde verkoopprijs (volgens het Kadaster) van alle verkochte woningen was na het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2013 (€211.000) weer in de lift en lag in het vierde kwartaal van 2014 op €225.000. In het eerste kwartaal van 2015 komt de gemiddelde verkoopprijs echter weer €3.000 lager uit. Hieraan lijkt een verschuiving in het pakket verkochte woningen ten grondslag te liggen (zie figuur 4.2).

In het eerstee kwartaal van 2015 is de PBK met 0,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een stijging met 0,8% van de index voor eengezinswoningen en een stijging van 0,4% voor meergezinswoningen. Het prijsherstel is in dit laatste kwartaal dus minder sterker binnen het marktsegment van de meergezinswoningen. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2014 blijkt de PBK voor meergezinswoningen met 3,2% overigens wel sterker te zijn toegenomen, dan die voor de eengezinswoningen (+2,3%) (zie figuur 4.3).

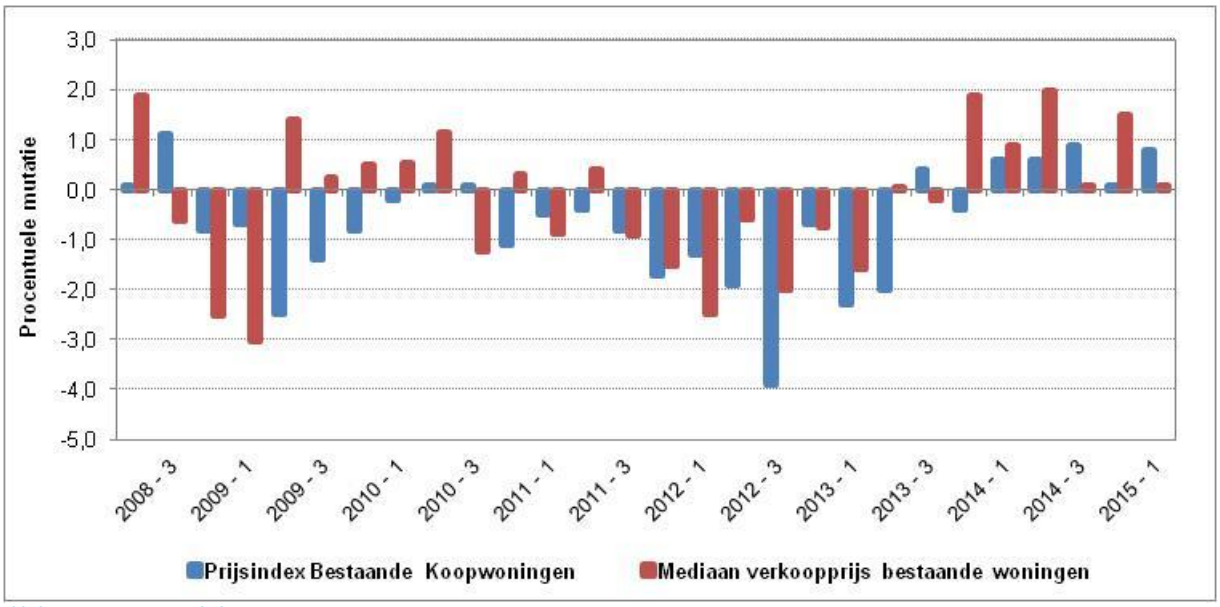
In de vorige zes kwartalen was een lichte stijging in de vierkante meterprijs voor de verschillende woningtypen waar te nemen; iets sterker bij de appartementen en de hoekwoningen. In het eerste kwartaal van 2015 blijkt deze ontwikkeling (tijdelijk) te stabiliseren (zie figuur 4.4).

Na het eerste kwartaal van 2013 neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs weer af van 6,5% naar 4,3% in het vierde kwartaal van 2014, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus iets minder ontspannen. In het eerste kwartaal van 2015 is toch weer in geringe mate een tegengestelde beweging waar te nemen. Door de vooralsnog onduidelijke prijsontwikkeling lijken zowel de aanbieders van bestaande koopwoningen, als de potentiele kopers minder bereid om 'te bewegen in de onderhandeling' (zie figuur 4.5).

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

In de voorgaande vijf kwartalen heeft de mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), een licht stijgende ontwikkeling laten zien. Ondanks het forse herstel van het aantal verkopen op de woningmarkt, zijn er op landelijk niveau nog geen spectaculaire koopprijsstijgingen waar te nemen. De mediane verkoopprijs komt in het eerste kwartaal van 2015 maar 0,1% hoger uit dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 4.1). In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging met 2,9%. Daarmee blijft het herstel van de koopwoningmarkt in termen van prijzen bescheiden; mede als gevolg van het relatief groot aandeel van de appartementen (met over het algemeen relatief lage verkoopprijzen en een lagere prijsvolatiliteit) in het aantal verkochte woningen. Daarbij constateert de NVM wel grote verschillen in de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs op regionaal (en lokaal) niveau. In bepaalde woningmarktgebieden wordt de vraagprijs al weer geboden of zelfs overboden.

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 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015; NVM, Woningmarktcijfers, 2015

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), gepubliceerd door het Kadaster en het CBS van alle transacties in het eerste kwartaal van 2015 laat eveneens een voorzichtig positieve ontwikkeling zien (+0,8%) ten opzichte van het vorige kwartaal (zie ook figuur 4.1). De PBK blijkt in het eerste kwartaal van 2015 voor het vierde opeenvolgende kwartaal gestegen (met 2,4%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. De verschillen in de ontwikkeling per kwartaal tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment. Ook het feit dat de NVM een marktaandeel van rond 75% heeft (het Kadaster heeft alle transacties) en de mate van corrigeren voor de pakketsamenstelling (zie tekst in kader op volgende pagina) van verkochte woningen spelen hierbij een rol.

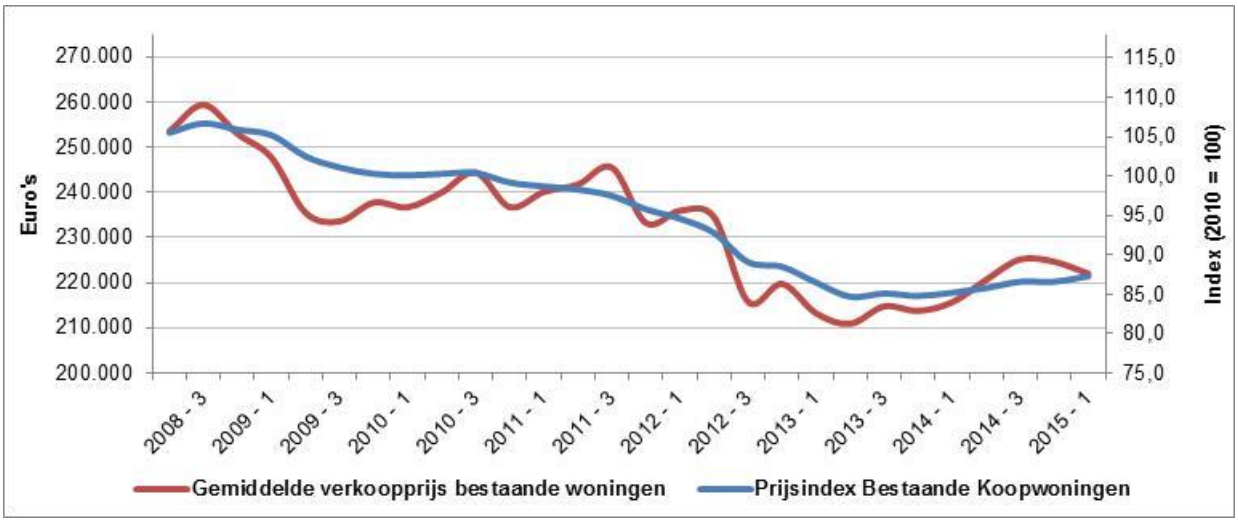
Op basis van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK kan geconcludeerd worden, dat we sinds 2013 in een periode van licht oplopende woningprijzen zitten. Substantiele prijsstijgingen laten nog op zich wachten.

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 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.

De prijsmutaties in de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) in absolute waarde na het hoogterecord (€ 259.000) in het derde kwartaal van 2008 uiteindelijk flink lager ligt in het tweede kwartaal van 2013 (€ 211.000). Na zes kwartalen van stijging of stabilisatie van de gemiddelde verkoopprijs, daalt deze in het eerste kwartaal van 2015 weer naar circa € 222.000.

De stabiliserende en dalende ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de laatste twee kwartalen lijkt voornamelijk veroorzaakt te worden door sterk veranderende pakketten verkochte woningen. De PBK laat namelijk een lichte stijging zien in dezelfde periode (zie figuur 4.2).

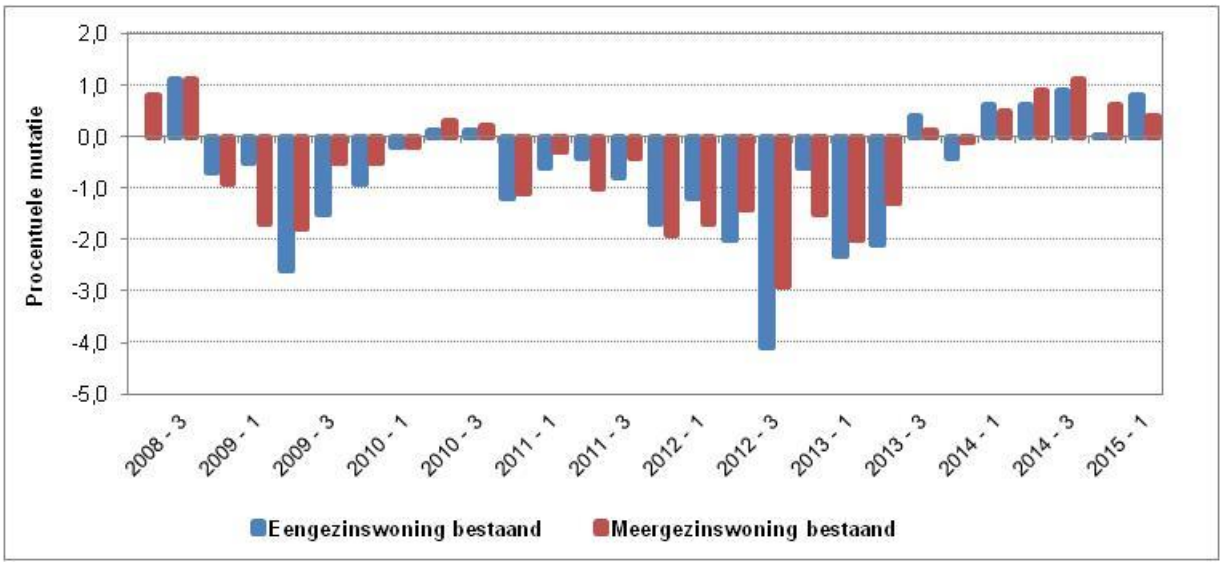
Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen verschilt overigens wel enigszins naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen kent over het algemeen een iets sterkere volatiliteit dan die van de meergezinswoningen (appartementen), zoals is terug te zien in figuur 4.3. In het eerste kwartaal van 2015 is de PBK met 0,8% gestegen, zoals hiervoor al gemeld. Dit is het resultaat van een indexstijging van 0,8% voor eengezinswoningen en een stijging van 0,4% voor meergezinswoningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 2,3% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 3,2%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is relatief gezien iets minder sterk voor de meergezinswoningen. Dit houdt voorlopig een verder herstel van de verkoopprijzen onder druk.

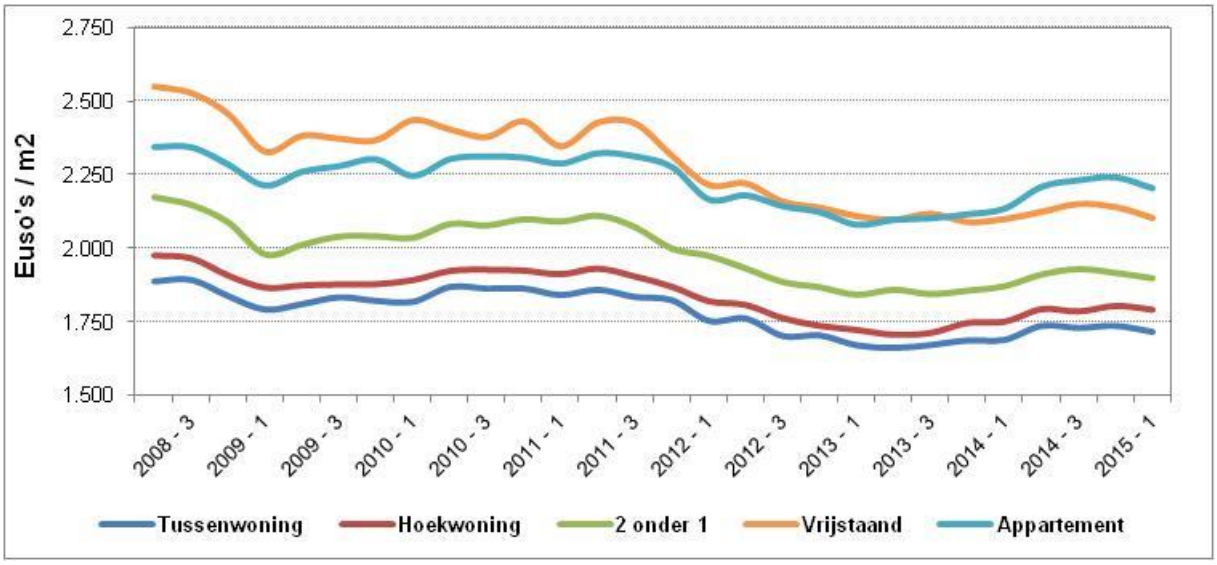
Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

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.
Wederom is in figuur 4.4 hetzelfde beeld te zien als in de voorgaande grafieken, een flinke daling van de mediane verkoopprijs per vierkante meter in 2008 en een aanhoudende daling vanaf medio 2011. Het derde kwartaal van 2013 blijkt een omslagpunt: voor alle woningtypen komt een einde aan een afnemende vierkante meterprijs. Voor alle segmenten geldt dat de vierkante meterprijs vanaf dat moment een licht stijgende tendens laat zien. Daarbij blijkt dat de vierkante meterprijs voor appartementen en voor hoekwoningen sindsdien relatief het sterkst is gestegen. Voor de vrijstaande woningen is de vierkante meterprijs in verhouding het minst sterk toegenomen. In het eerste kwartaal van 2015 stokt dit herstel (voorlopig) en zien we dat juist de verkante meterprijs van de appartementen en tussenwoningen zich minder gunstig ontwikkelt.

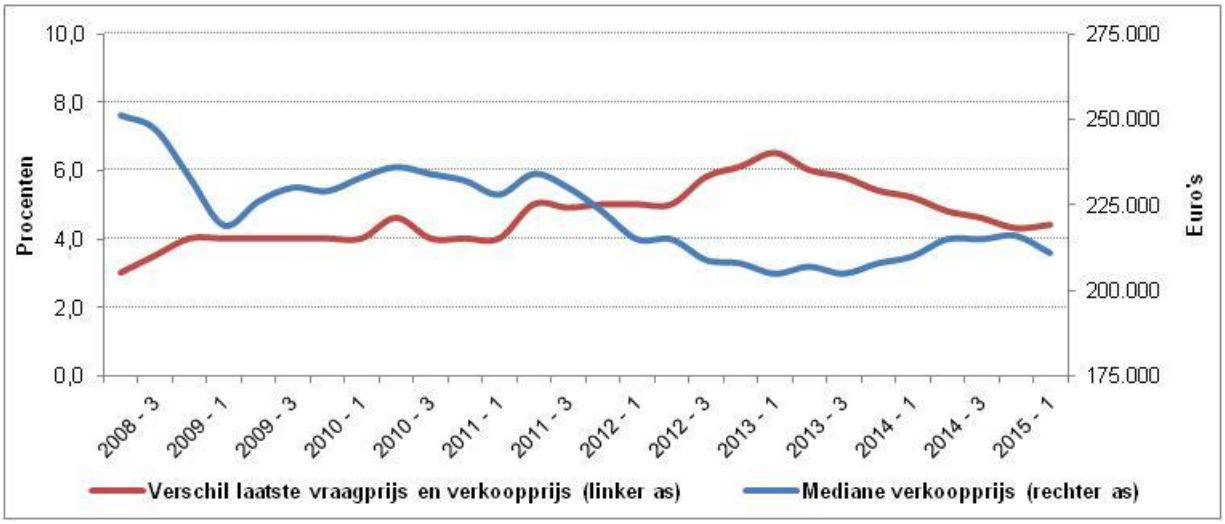
Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m2, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

Op een koopwoningmarkt die zich ontspant (minder vraag in relatie tot het aanbod en stabiliserende of dalende prijzen) worden de mogelijkheden voor potentiële kopers groter. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'kopersmarkt'. De aspirant koper krijgt een ruimere keuze aan woningen, maar ook meer onderhandelingsruimte om te komen tot een verkoopprijs. De verkopende partij zal eerder bereid zijn genoegen te nemen met een verkoopprijs onder de vraagprijs. In een herstellende koopwoningmarkt geldt het omgekeerde. De informatie in figuur 4.5 bevestigt dit. In de periode medio 2011 – begin 2013 loopt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs sterk op naar 6,5% en neemt de mediane verkoopprijs sterk af. Na het eerste kwartaal van 2013 treedt er een kentering op in beide ontwikkelingen: het verschil tussen vraag- en feitelijke prijs daalt naar 4,3% en de mediane verkoopprijs stijgt weer. In het eerste kwartaal van 2015 treedt er een (tijdelijke) omslag op. De mediane verkoopprijs daalt zeer licht en het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs neemt enigszins toe naar 4,4%. Door de vooralsnog onduidelijke prijsontwikkeling lijken zowel de aanbieders van bestaande koopwoningen, als de potentiele kopers minder bereid om 'te bewegen in de onderhandeling'.

Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

In deze Monitor Koopwoningmarkt worden alleen de landelijke prijsontwikkelingen geschetst. Op regionaal niveau bestaan er echter duidelijke verschillen in de koopprijsontwikkeling. Wel blijken de prijzen in steeds meer regio's en in zowel grote als kleinere steden nu te stijgen (zie ook de website van de NVM, http://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/woningmarktcijfers.aspx).

In figuur 4.5 zijn vier perioden te onderscheiden: tot medio 2008, medio 2008 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. In de periode voor het aantreden van de financiele crisis en de woningmarktcrisis gaat een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de tweede periode, met een forse daling en slechts een gedeeltelijk herstel van de mediane verkoopprijs, komt dit verschil op ongeveer 5% te liggen. In de derde periode blijkt de aanhoudende daling van de verkoopprijzen samen te gaan met een stijgend ratio tot 6,5% in het eerste kwartaal van 2013. Hier kan sprake zijn van een zichzelf versterkend effect: doordat de verkoopprijzen dalen, zijn verkopers eerder geneigd om de vraagprijs los te laten en een lagere verkoopprijs te accepteren, waardoor de mediane verkoopprijs nog verder kan gaan dalen. Daarnaast kan ook het feit dat woningen langer te koop staan, bijdragen aan het toenemend verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Met het aantrekken van het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2013 start de vierde periode: verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs stabiliseert en vervolgens licht gaat stijgen.

5 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

De markt van nieuwbouw koopwoningen komt van ver, maar herstelt zich gestaag sinds medio 2013. Het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2014 (ruim 7.700 woningen) is daarmee voor het vijfde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 woningen uitgekomen. Het aantal transacties is licht toegenomen (+15%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2014. In vergelijking met het vierde kwartaal in 2013 is er sprake van een enorme stijging (+48%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld dat de nieuwbouwmarkt definitief uit het dal is (zie figuur 5.1).

De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) laat, enkele uitschieters daargelaten, al sinds eind 2012 een dalende trend zien. De score daalt in deze periode van '11' naar bijna '4' in het vierde kwartaal van 2014. Een koper kan gemiddeld kiezen uit vier aangeboden nieuwbouwwoningen. Deze situatie heeft zich vanaf 2005 nog niet eerder voorgedaan (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het vierde kwartaal 2014 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een duidelijk grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten, die al langer in de verkoop zijn (51% versus 35%). Van de in het vierde kwartaal 2014 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat nu bijna 49% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. In het laatste kwartaal van 2013 bedroeg dit aandeel nog 62%; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. (zie figuur 5.3).

Na drie kwartalen van dalende verkoopprijzen, stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2014 weer (+3,3%). Ook in het laatste kwartaal van 2012 en 2013 bleken de prijzen kortstondig te stijgen. Het is nog te vroeg om te bepalen of de prijsstijging in dit laatste kwartaal wederom een tijdelijke situatie is, of wellicht toch het begin markeert van een nieuwe fase. Ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2013 komt het prijsniveau nog 0,5% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 249.600 zo'n 12% onder het niveau van eind 2008 (zie figuur 5.4).

De prijsontwikkeling verschilt echter in sterkte en soms ook in richting voor eengezinswoningen en appartementen. In het vierde kwartaal van 2014 blijken nieuwe meergezinswoningen met 2,2% in prijs te zijn gestegen en de eengezinswoningen gemiddeld met 3,4%. Daarmee hebben we voor het eerst sinds een jaar de situatie waarin de prijzen in beide marktsegmenten dezelfde richting op bewegen. (zie figuur 5.5).

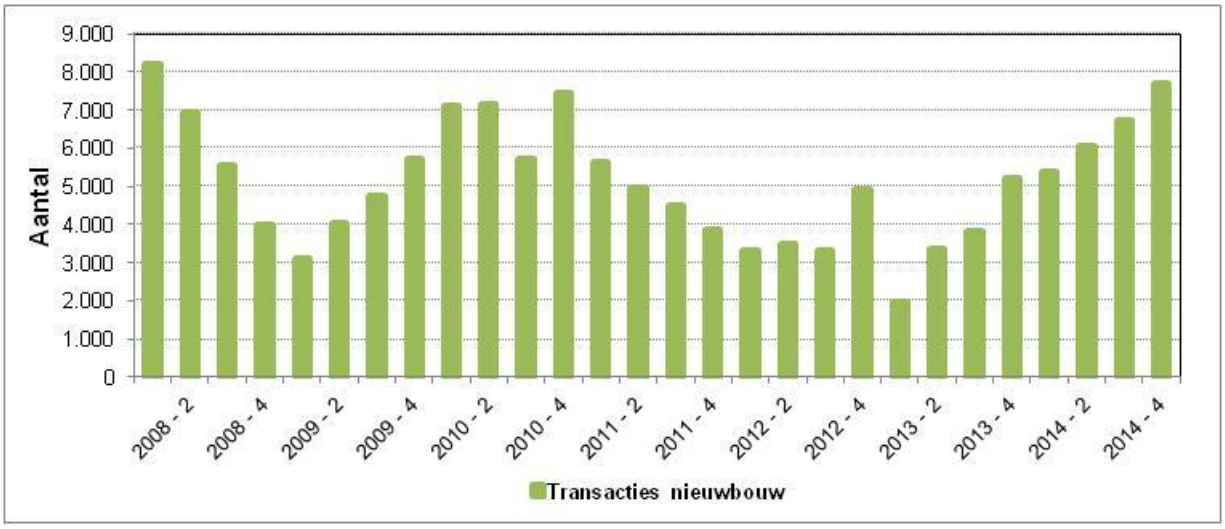
Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, heeft medio 2013 het dieptepunt bereikt. Vanaf dat moment stijgt het aantal bouwvergunningen voor nieuw te bouwen koopwoningen tot 8.300 in het vierde kwartaal van 2014. Dit zijn ruim 17% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon: ieder kwartaal in een jaar meer verleende bouwvergunningen. Eind 2014 was de groei van het aantal nieuw te bouwen koopwoningen met een verleende bouwvergunning echter bijna 50% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen loopt de laatste twee kwartalen weer duidelijk op, maar bedraagt nog steeds slechts 65% van de aanvragen voordat de crisis zijn intrede deed. De nieuwbouwmarkt als geheel herstelt zich langzaam maar zeker (zie figuur 5.6).

Transacties

De nieuwbouwmarkt kent veelal een eigen dynamiek met betrekking tot het aantal transacties en de prijsontwikkeling. De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmarkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het derde kwartaal van 2014 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.

De markt van nieuwbouw koopwoningen komt van ver, maar blijft zich tot nu toe gestaag herstellen! Op de markt van nieuwbouw koopwoningen is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2014 (ruim 7.700 woningen) voor het vijfde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 woningen uitgekomen; een situatie die zich in het eerste kwartaal van 2011 voor het laatst heeft voorgedaan. Het aantal transacties is duidelijk toegenomen (+15%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2014. In vergelijking met het vierde kwartaal in 2013 is er, net als in de afgelopen kwartalen, sprake van een enorme stijging (+48%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld dat de nieuwbouwmarkt definitief uit het dal is (zie figuur 5.1). Met de ruim 7.700 verkochte nieuwbouwwoningen is het niveau van rond 2007/2008 (8.000 woningen) al weer bijna bereikt.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014



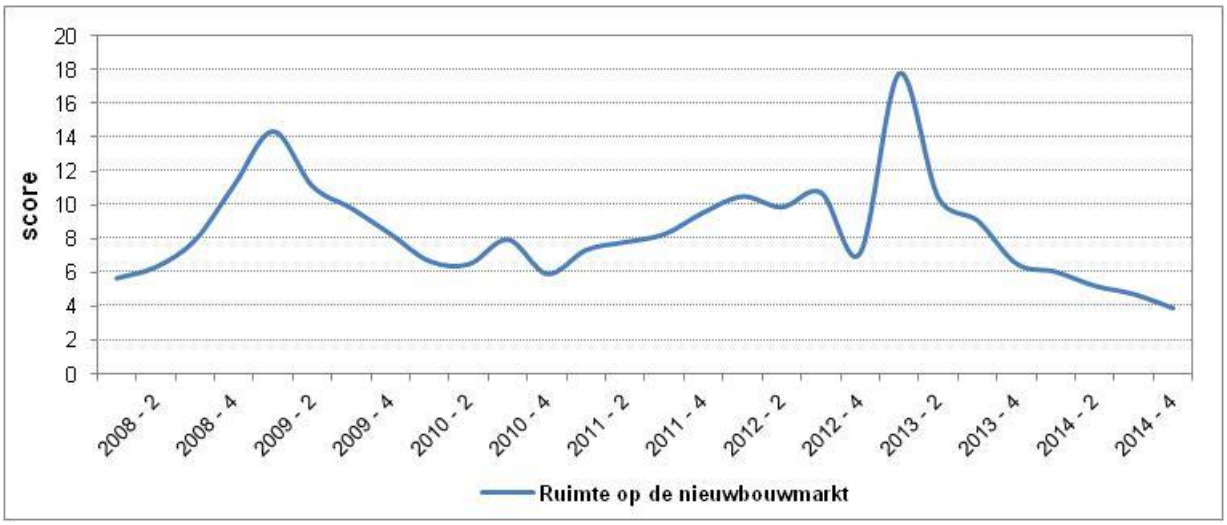
Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Uit de ontwikkeling van het aantal transacties in de nieuwbouw (zie figuur 5.1) blijkt dat de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zich al voor de woningmarktcrisis heeft ingezet. 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 duidelijk sprake van herstel.

De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt brengt het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen ook duidelijk in beeld. 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 waarde van de krapte-indicator eigenlijk al vanaf eind 2012 een daling in. Deze dalende trend in de ruimte op de nieuwbouwmarkt wordt veroorzaakt door het groeiend aantal transacties en een achterblijvend aanbod van nieuwe woningen (zie figuur 5.2). In het vierde kwartaal van 2014 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde '3,9'. Sinds 2005 is deze waarde nog niet zo laag geweest: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit slechts vier te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014

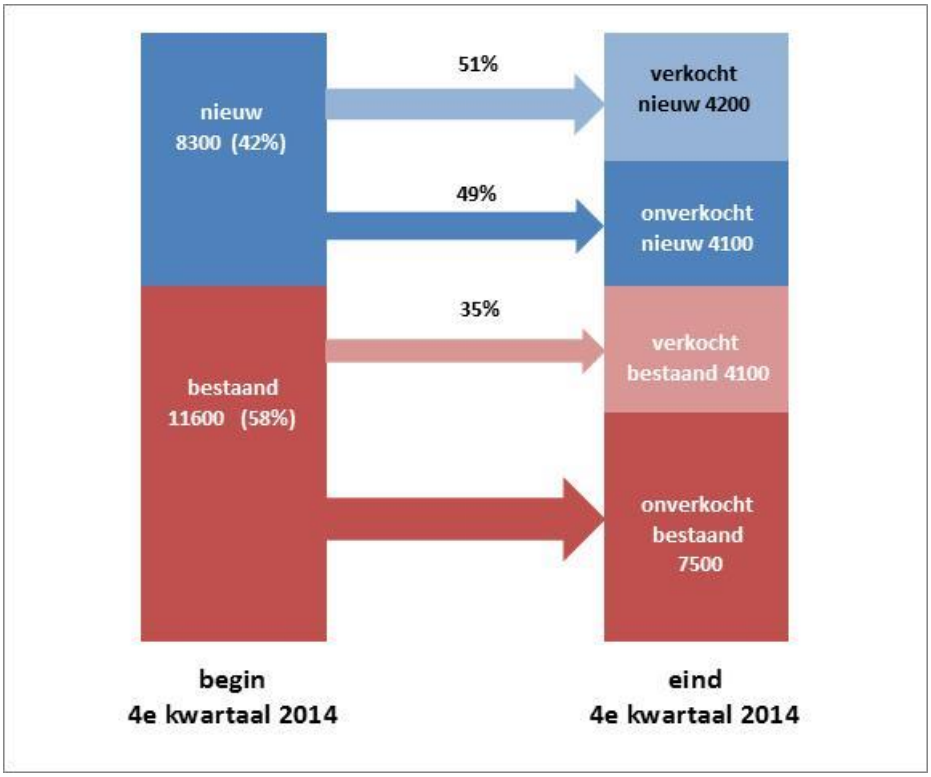


Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

De krapte-indicator voor de markt van nieuwbouw koopwoningen begint al kort voor het begin van de crises in 2008 te stijgen en ligt eind 2008 op een veel hoger niveau dan in de jaren ervoor. Dit wijst op een steeds meer ontspannen koopwoningmarkt.
Op de markt van nieuwbouw koopwoningen hebben diverse subsidieregelingen er toe bijgedragen dat de vraag naar woningen in 2009 en 2010 weer aantrok. Omdat de bouwers in deze periode al minder nieuwe projecten zijn gaan aanbieden, neemt de hoogte van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt weer af gedurende deze jaren; een minder ruime markt. Na 2010 zien we weer een tegengestelde beweging en neemt de krapte-indicator weer toe, maar minder snel dan op de markt van bestaande koopwoningen. Tegenover het afnemend aantal transacties vanaf dat moment staat namelijk ook een kleiner aanbod van nieuwe woningen. Eind 2012 is er een nieuw omslagpunt als gevolg van een toename van het aantal verkopen bij een minder snel groeiend aanbod.

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 2014 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (51% versus 35% verkochte woningen). Van de 8.300 nieuwbouw koopwoningen die in het vierde kwartaal 2014 zijn verkocht, bestaat 49% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Ten opzichte van de periode vóór 2014 (circa 60% tot 65%) is dit aandeel nu weer gedaald; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. Dit kan een signaal zijn dat er weer wat meer nieuwe projecten zijn opgestart in het tweede en derde kwartaal van 2014.

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 4e kwartaal 2014



Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

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.

Verkoopprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent een sterke volatiliteit in de afgelopen jaren; sterker dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen (vergelijk figuur 5.4 en figuur 4.1). Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk veel sterker wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, dan bij de bestaande koopwoningen (waarvoor niet wordt gecorrigeerd zoals bij de mediane prijs en de PBK). Na drie kwartalen van dalende verkoopprijzen, stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2014 weer (+3,3%). Ook in het laatste kwartaal van 2012 en 2013 bleken de prijzen kortstondig te stijgen. Het is nog te vroeg om te bepalen of de prijsstijging in dit laatste kwartaal een tijdelijke situatie is, of wellicht toch het begin markeert van een nieuwe fase. Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt trekt de laatste twee jaar weer aan en dit zou inmiddels ook tot een herstel van de prijzen op de nieuwbouwmarkt kunnen leiden. Ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2013 komt de gemiddelde prijs in het laatste kwartaal van 2014 nog 0,5% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 249.600 zo'n 12% onder het niveau van eind 2008.

Figuur 5.4 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014

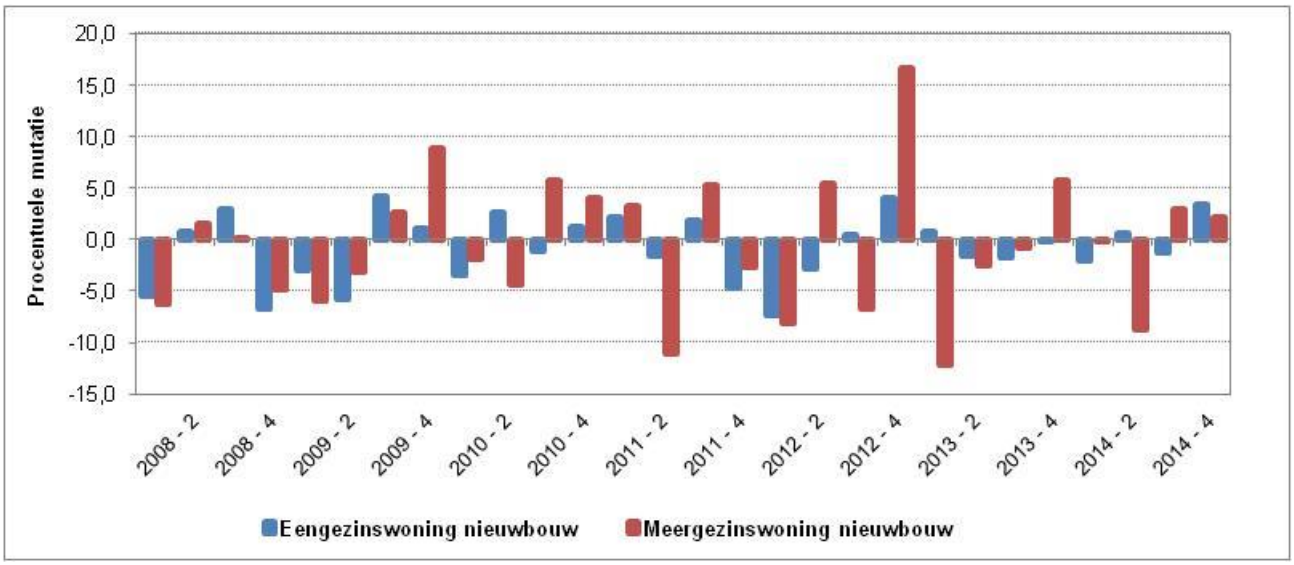
Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al in 2007 gaan dalen en dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijscorrecties in dit marktsegment (zie figuur 5.4). 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. Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen eind 2014 circa 12% onder het prijsniveau van 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt kent meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daaruit valt op te maken dat in het afgelopen jaar perioden met prijsstijgingen worden afgewisseld met perioden van prijsdalingen. De ontwikkeling van de koopprijzen voor eengezinswoningen is daarbij veelal tegengesteld aan die voor meergezinswoningen en in het laatstgenoemde marktsegment is de prijsvolatiliteit groter. We kunnen nog niet echt spreken van een prijsherstel, maar al wel van een stabiliserende tendens. De appartementen die in het vierde kwartaal van 2014 zijn verkocht, blijken een gemiddelde prijs te kennen die 2,2% hoger ligt dan in het voorliggende kwartaal. Bij de verkochte nieuwe eengezinswoningen blijkt deze prijsstijging ten opzichte van het vorige kwartaal uit te komen op 3,4%. Daarmee hebben we voor het eerst sinds een jaar de situatie waarin de prijzen in beide marktsegmenten dezelfde richting op bewegen. In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) is de prijsdaling nog 14% en 10% voor respectievelijk de eengezinswoningen en de appartementen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014

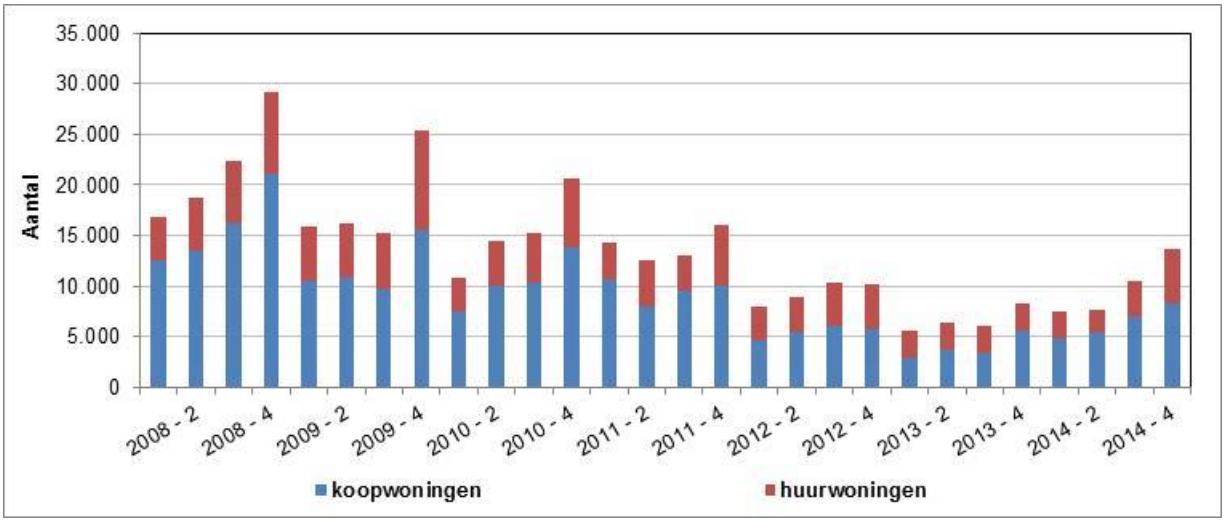


Klik hier voor een toelichting
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie begint met het aanvragen van een bouwvergunning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, liet jaren lang een sterk dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt (zie figuur 5.6). In het vierde kwartaal van 2014 is voor 8.300 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit is bijna 50% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2013. Toch blijft dit aantal bouwvergunningen nog ver achter op het niveau in het derde kwartaal van 2008 (-60%). Het aantal vergunningen voor nieuw te bouwen huurwoningen (5.300) blijkt in het vierde kwartaal van 2014 ook duidelijk hoger te zijn dan in het kwartaal ervoor (+55%) en zeker ten opzichte van een jaar geleden (+101%). Desondanks ligt ook dit aantal nog steeds 35% lager dan vlak voor de crisis. De nieuwbouwmarkt herstelt zich langzaam maar zeker.

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014



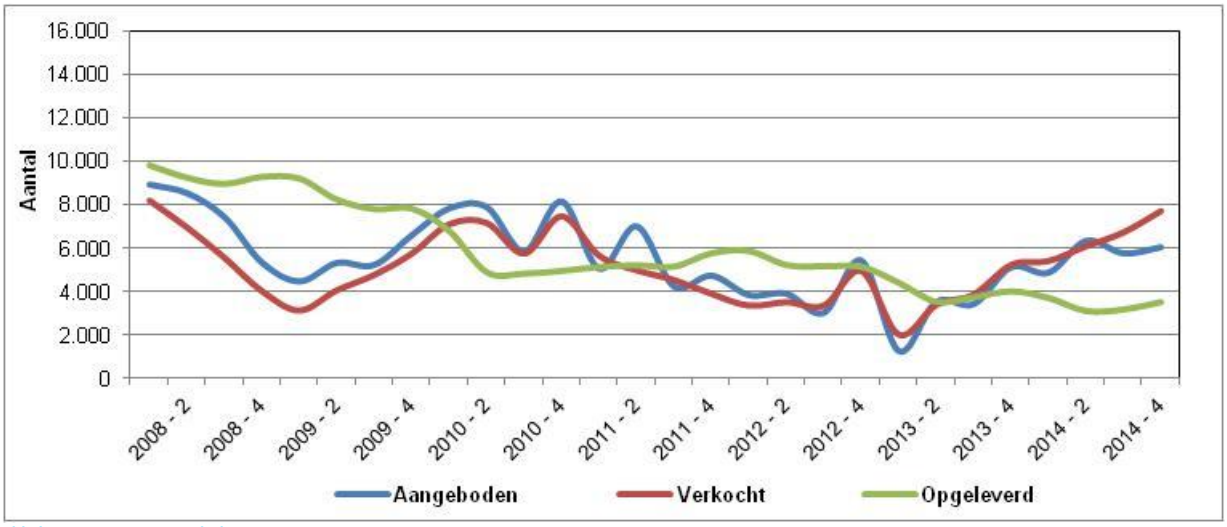
Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

Minder bouwvergunningen in met name 2012 en 2013 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat (vooral onder minder gunstige woningmarktomstandigheden) 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. Dat proces duurt onder de huidige omstandigheden veelal nog langer dan in de periode voor 2008, mede door herontwikkeling van nieuwbouwplannen bij tegenvallende verkoopresultaten.
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 in 2014 is nog niet direct zichtbaar in het aanbod van woningen. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is

De daling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2009 vertaalde zich in de periode 2010 – medio 2012 in een daling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen (zie figuur 5.7). Het eerste kwartaal van 2013 blijkt een omslagpunt te zijn geweest; de aantallen trekken weer aan. Ten opzichte van het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013 worden er nu bijna vier maal zoveel koopwoningen aangeboden en verkocht. Toch blijft het aantal van 7.700 verkochte nieuwbouw koopwoningen nog redelijk bescheiden ten opzichte van de aantallen in de jaren voor de crisis. Het herstel van de markt van nieuwe koopwoningen loopt nog steeds achter op de herstelfase van de markt van bestaande woningen.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal; in figuur 5.7 is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Dit aantal daalt steeds vanaf de tweede helft van 2008, stabiliseert vervolgens in 2010 en 2011, maar zakt dan langzamerhand vanaf begin 2012. Aan deze daling lijkt in de tweede helft van 2014 een einde gekomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen in het vierde kwartaal van 2014 is voor de tweede opeenvolgende keer gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Met bijna 4.200 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in dit vierde kwartaal van 2014 nog ver verwijderd van de ervaringen voor 2009. Als gevolg van de gestage toename van het aantal aangeboden en verkochte nieuwe woningen in het afgelopen anderhalf jaar, zal het aantal opgeleverde woningen de komende tijd wel verder gaan oplopen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2014



Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

6 Toekomst

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het eerste kwartaal van 2015 flink gedaald (-32%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en het aantal aanvragen in dit eerste kwartaal van 2015 springt er gunstig uit ten opzichte van de voorgaande jaren. Op basis van het gunstig aantal hypotheekofferteaanvragen in de periode januari-maart 2015, verwachten we een stijging van het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede kwartaal van 2015. Dit aantal zal in de buurt van de 60.000 hypotheken kunnen uitkomen (zie figuur 6.1).

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het eerste kwartaal van 2015, is lager dan in het vierde kwartaal van het vorige jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt het eerste kwartaal van 2015 (bijna 29.000 verkochte woningen) er gunstig uit. We verwachten dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het tweede kwartaal van 2015 weer verder aantrekt. Het kwartaaltotaal zal daarbij kunnen oplopen tot circa 34.000 verkopen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in 2013 en 2014 versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het komend half jaar. De grens van 45.000 transacties zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het derde kwartaal (zie figuur 6.2).

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben eveneens een hoge correlatie. De sterke toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk. Daarbij zal de grens van 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens benaderd kunnen worden in het eerste kwartaal van 2015. Daarna kan er een zekere stabilisatie tot stand komen rond de 8.000 tot 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen in het tweede en derde kwartaal van 2015 (zie figuur 6.3).

De signalen van een aanhoudend herstel op de hypotheken- en koopwoningmarkt vertaalden zich in 2014 ook in een zeer voorzichtige opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2014, de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente, het inkomen en de gerealiseerde prijsontwikkeling tot en met het eerste kwartaal van 2015, verwachten we dat het prijsniveau in het vervolg van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2017 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan worden (zie figuur 6.4).

6. TOEKOMST

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 ramingen in de Maartraming 2015 van het CPB zal er in de komende twee jaar een kleine economische groei optreden. Daardoor zal ook de gemiddelde inkomensgroei gematigd zijn. Het inflatieniveau in 2015 en 2016 zal echter ook zeer bescheiden zijn, zo is de verwachting. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid stabiel blijven of heel licht dalen. Ondanks het voorzichtig aantrekken van de economie is de verwachting dat de kapitaalmarktrente in 2015 en 2016 historisch laag zal blijven (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2014-2016

	2014	2015	2016
Economische groei	0,80	1,70	1,80
Inflatie	0,30	-0,10	0,90
Werkloosheidspercentage	7,40	7,20	7,00
Kapitaalmarktrente	1,50	0,50	0,50
Inkomensgroei	1,10	1,10	1,40

Klik hier voor een toelichting
Bron: CPB 2015

Tegenover de in hoofdstuk 1 geconstateerde verbeterde betaalbaarheid van de koopwoningen staan dus in de komende periode wel een beperkte stijging van de huishoudensinkomens, de per 1 januari 2015 ingevoerde LTV norm van maximaal 103% en een versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten. Ook is de extra overheidsbijdrage van 30 miljoen euro aan de Starterslening per 1 januari 2015 stopgezet, alsmede de tijdelijk verruimde mogelijkheden om belastingvrije schenkingen te doen voor de koop van een woning.

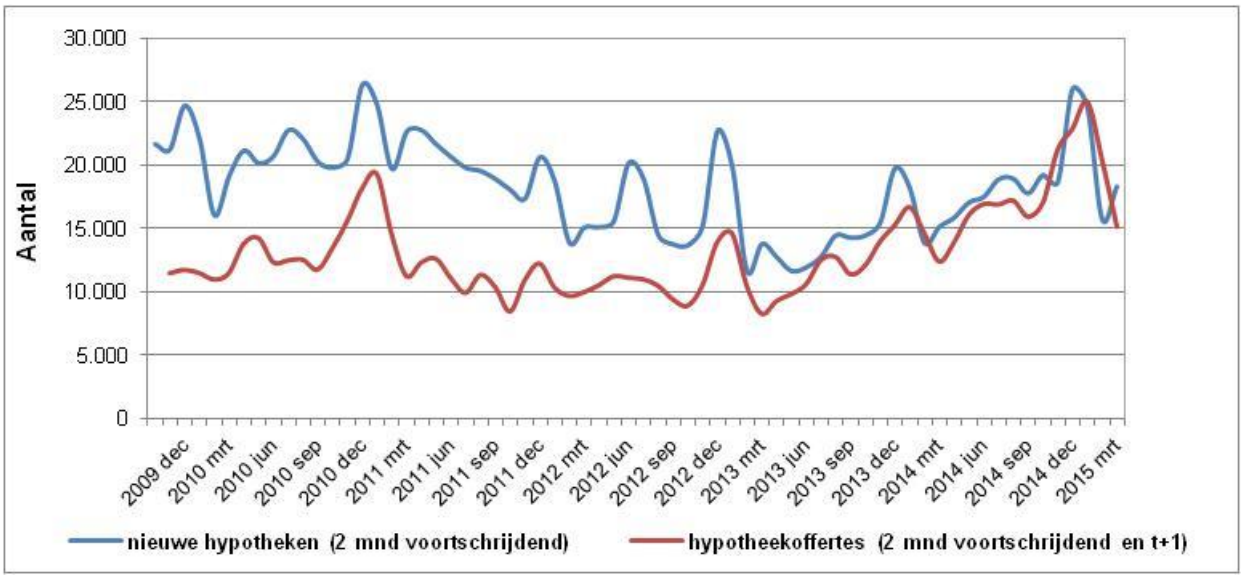
Ondanks de licht groeiende inkomens en een lage hypotheekrente, zal door de aanscherping van de financieringsnormen de maximale leencapaciteit gemiddeld genomen iets afnemen. Dit geldt vooral voor de lagere tot middelhoge inkomensgroepen. In combinatie met een lichte stijging van de koopprijzen, zal een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) een belangrijke voorwaarde zijn 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. In september 2014 overstijgt dit vertrouwen voor het eerst de neutrale waarde van 100, maar stagneert dan weer in de laatste maanden van 2014 en de eerste drie maanden van 2015. De 'wil' om te kopen is al wel sterker, maar het 'kunnen' komt nu steeds meer onder druk te staan.

Voor een deel van de potentiele doorstromers geldt bijvoorbeeld nog steeds, dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Het vergt een verdere koopprijsstijging gedurende nog meerdere jaren, voordat dit probleem vanzelf opgelost zou zijn. Daarom zou deze restschuldproblematiek nog nadrukkelijker aandacht moeten krijgen van zowel banken als beleidsmakers. Voor potentiele starters schept een koopprijsstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook weer de betaalbaarheid van de koopwoning. Zeker op het moment dat ondersteuning in de

vorm van Starterslening en schenkingen (deels) zijn weggevallen. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren.
Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen maken een koopwoning voor steeds meer huurders een aantrekkelijk alternatief.

Hypothekenmarkt
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.
Het aantal aanvragen voor hypotheken is in het eerste kwartaal van 2015 gedaald (-32%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt voor het aantal verkopen (-17%). Dit past echter in het normale seizoenpatroon, dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt dit eerste kwartaal van 2015 er gunstig uit. Dit bevestigt een verdergaand herstel van de koopwoningmarkt.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheken en het aantal nieuw afgesloten hypotheken, op maandbasis, in de periode oktober 2009– maart 2015



Klik hier voor een toelichting
Bron: HDN, 2015; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

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 periode oktober 2009 – maart 2015 blijkt 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 na de te verwachten piek in het vierde kwartaal van 2014 (als gevolg van het seizoenseffect), er in de eerste drie maanden van 2015 een duidelijke afname is van het aantal aanvragen en nieuwe hypotheken. Gegeven het normale seizoenpatroon en het relatief hoge niveau van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede

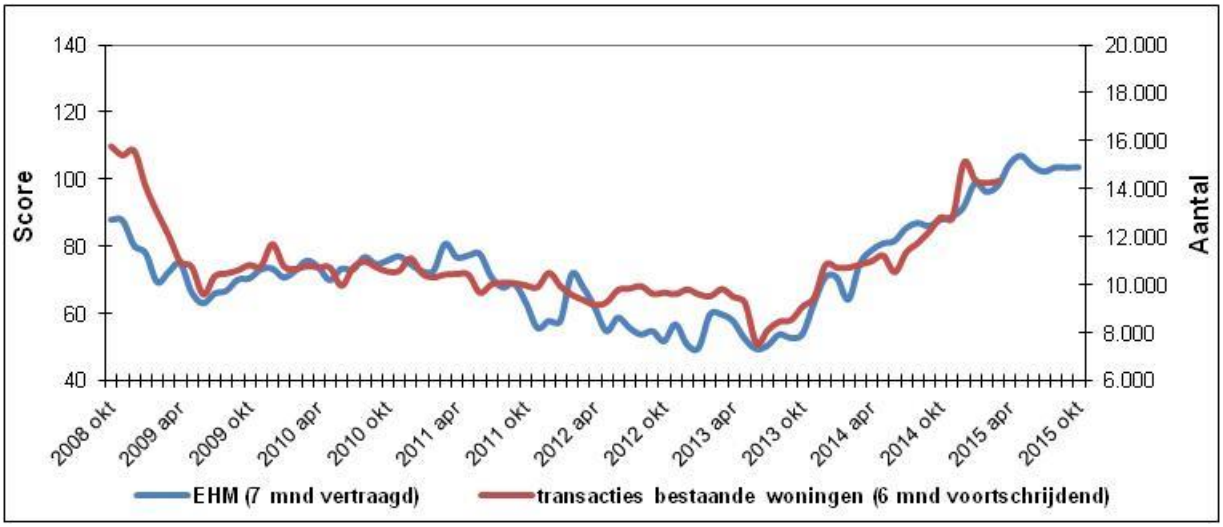
kwartaal van 2015 weer op zal lopen. Daarbij zal het niveau van het tweede kwartaal in de voorgaande jaren overtroffen worden, zodat we in de buurt van de 60.000 hypotheken zullen uitkomen.

Transacties bestaande koopwoningen

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken vastgestelde robuuste herstel van de koopwoningmarkt en het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, ligt een stijging van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden in de lijn der verwachting; parallel aan de hiervoor uitgesproken verwachte ontwikkeling van de nieuw afgesloten hypotheken. Op basis van het relatief hoge aantal verkochte woningen dat door de NVM is geregistreerd in de eerste drie maanden van 2015, verwachten we dat het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) in het tweede kwartaal van 2015 weer verder zal oplopen. Circa 40.000 transacties ligt in de lijn der verwachting. Ook het kwartaaltotaal van door de NVM geregistreerde verkochte woningen zal overeenkomstig het seizoenspatroon toenemen in het tweede kwartaal van 2015. Naar verwachting zal dit aantal daarbij boven het niveau van de laatste jaren blijven, zodat 34.000 verkopen in deze periode reëel lijkt. In het daarop volgende kwartaal volgt dan naar verwachting een verdere stijging.

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 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 een verder herstel 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.

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 oktober 2008 – oktober 2015



Klik hier voor een toelichting

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

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 0,90). 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 ver-

trouwen in de koopwoningmarkt blijkt in 2012 historisch laag te zijn geweest, maar is vanaf eind 2012 sterk toegenomen tot boven de neutrale waarde '100' vanaf september 2014.

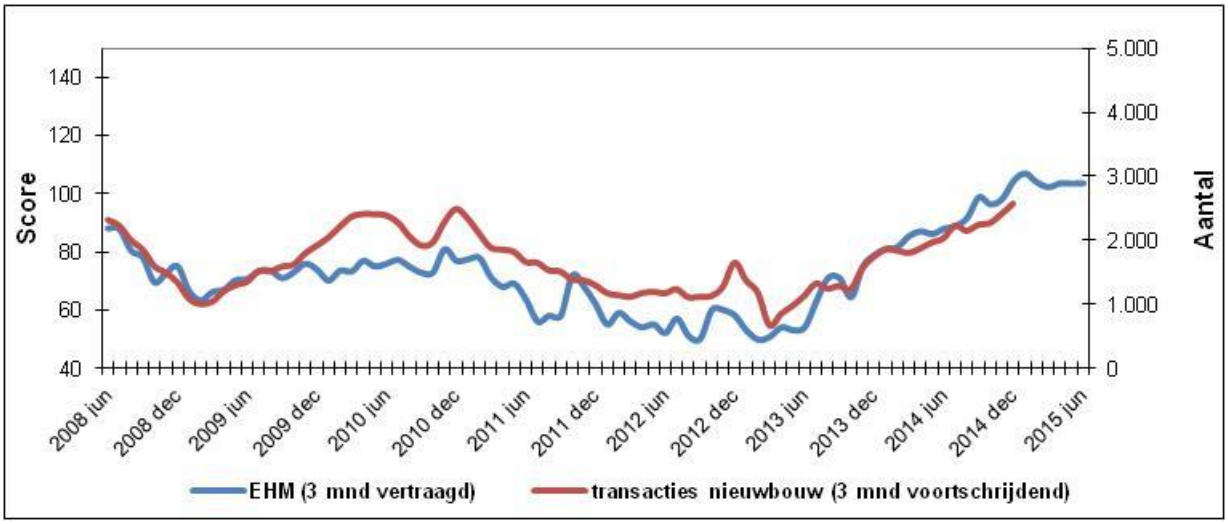
Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting voor de komende drie maanden. De grens van 40.000 transacties op kwartaalbasis zal daarbij in het tweede kwartaal van 2015 wel eens benaderd kunnen worden; waarmee het niveau in een tweede kwartaal van voor de crisis weer geëvenaard kan worden.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen

Dezelfde analyse is uitgevoerd voor de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen wordt voor een belangrijk deel door dezelfde factoren bepaald: economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen en het vertrouwen bij woonconsumenten.

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 eveneens een hoge correlatie (rond de 0,90). 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 juni 2008 – juni 2015



Klik hier voor een toelichting

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, ligt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen eveneens in de lijn der verwachting voor de komende maanden. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de kortstondige terugval in de eerste maanden van 2015 volgens het normale seizoenspatroon. Daarom zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2015 uit gaan komen op bijna 7.500. In het tweede en derde kwartaal van 2015 volgt dan waarschijnlijk een zekere stabilisatie rond de 8.000 à 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen.

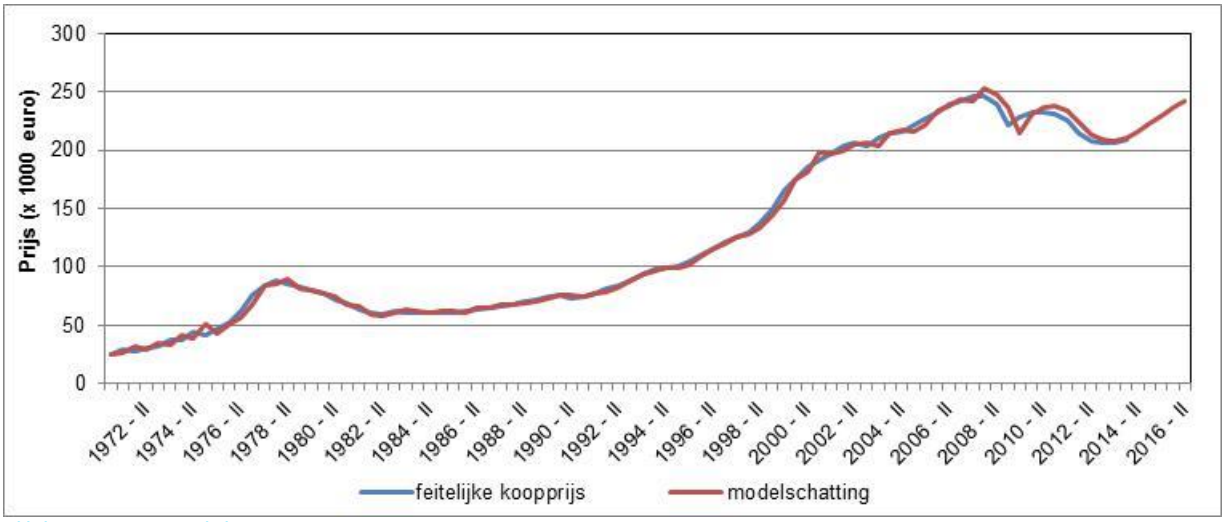
Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

De signalen van een stevig doorzettend herstel op de hypotheken- en koopwoningmarkt, zoals hiervoor en in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, zien we ook voorzichtig 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 kwartalen in een kleine 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 het jaar 2015, is een verdere stijging van de mediane verkoopprijs en van de PBK te verwachten in het komend jaar. Hoewel deze prijsontwikkeling wel onder druk kan komen te staan van de doorgevoerde aanscherpingen van de criteria voor hypotheekvertrekking. De mediane verkoopprijs zal daarbij weer tot rond de € 225.000 kunnen oplopen.

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971-2016, 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, kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – eerste helft 2014 (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 kooprijsontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de economische en politieke context natuurlijk niet sterk wijzigt. Hierbij merken wij wel op dat het model (nog) geen rekening houdt met de beleidsmatige aanpassingen zoals de verlaging van de LTI en de LTV. Daarom geeft het model een lichte overschatting van de prijsontwikkeling weer.

Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in het eerste half jaar van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2017 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan worden.

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



Klik hier voor een toelichting
Bron: OTB, 2015

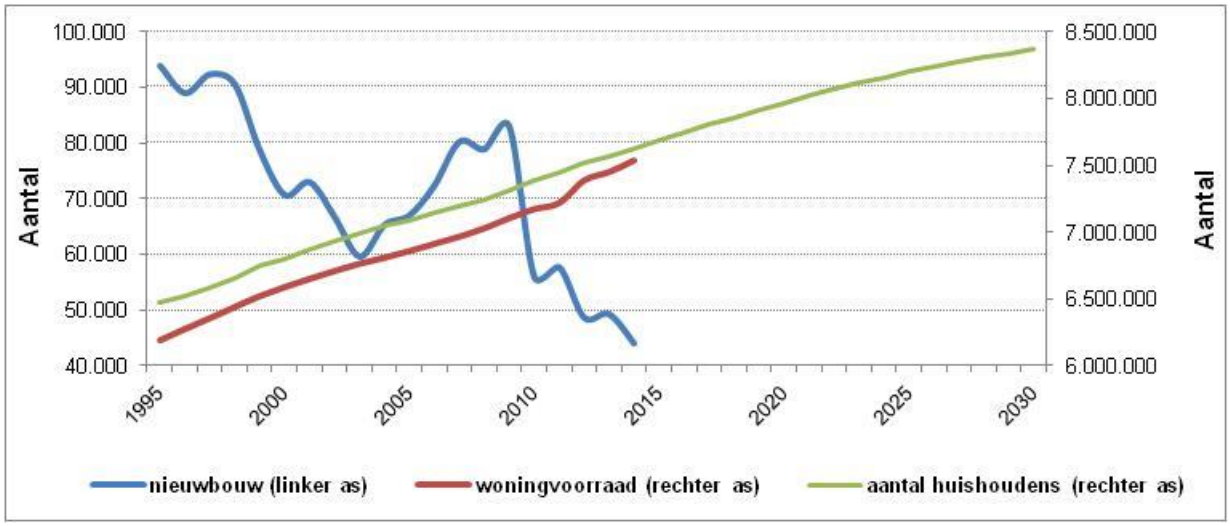
Bijlage A Demografie en economie

Demografie

In 2014 is de totale bevolking opgelopen tot 16,8 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 2040 kleiner worden. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2014 is dit aantal met ruim 1 miljoen opgelopen tot bijna 7,6 miljoen huishoudens. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de afgelopen jaren 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 ontstaat, die bij het huidige, meer gunstige economisch klimaat extra geeffectueerd zal gaan worden.

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



Klik hier voor een toelichting

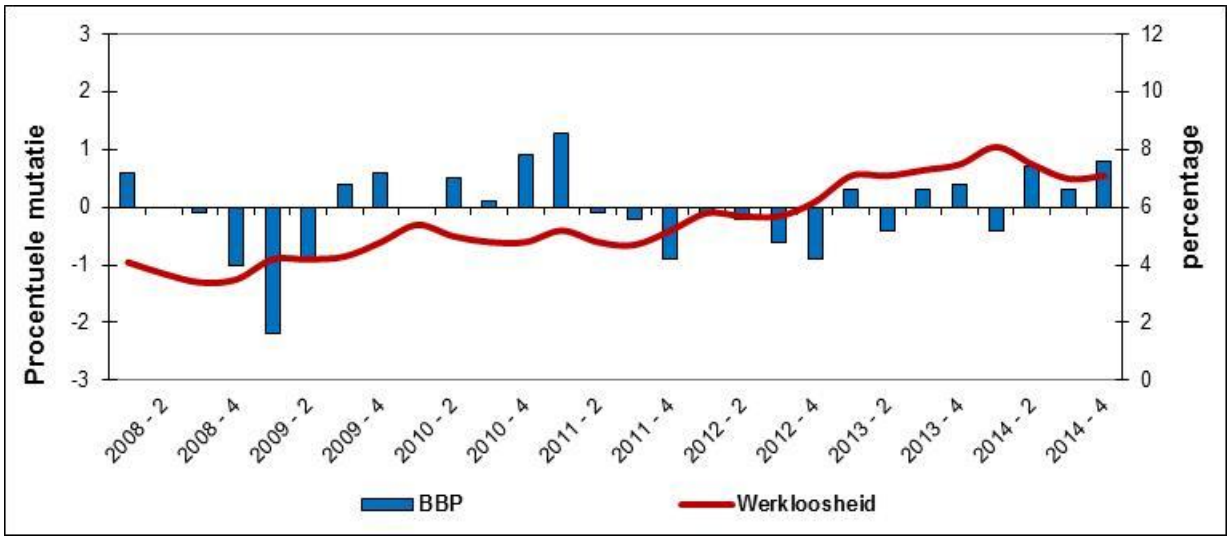
Bron: CBS, Statline, 2014

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 echter ongewijzigd 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 alleen nog (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedurende het jaar 2014. Het economisch klimaat blijft blijft dus voorzichtig positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2008 - 4e kwartaal 2014

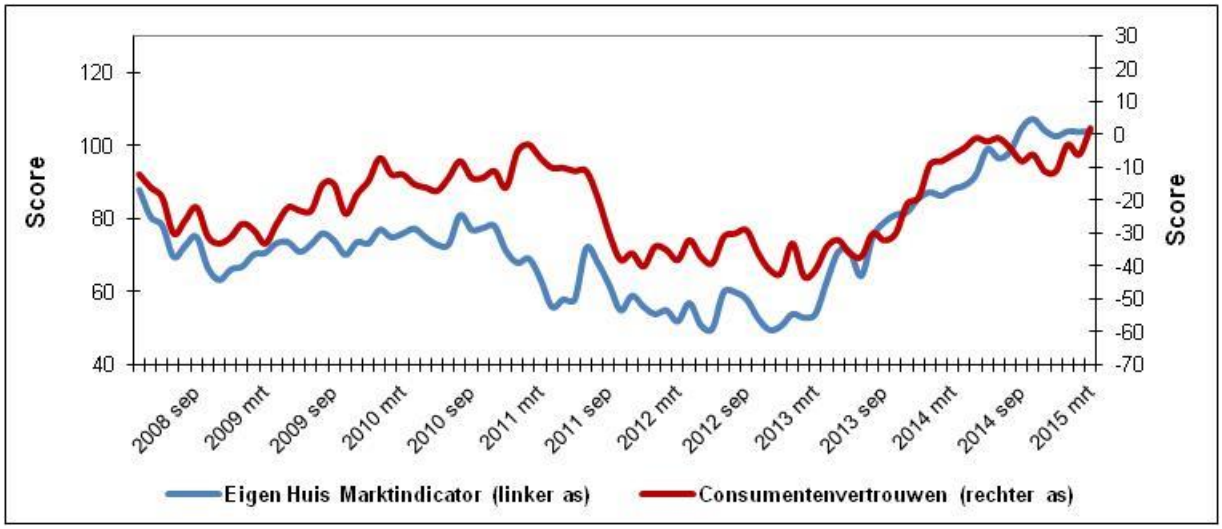


Klik hier voor een toelichting
Bron: CBS, Statline, 2015

De geringe maar aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishouden en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit draagt bij aan een groeiende potentiele vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De meer recente koopprijsstijgingen zullen daarbij psychologisch positief doorwerken, want 'straks wordt het te koop staand aanbod 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.

In het verloop van het vertrouwen van de consument is net als bij de conjunctuur de sterke terugval vanaf begin 2011 te herkennen (zie figuur B.3). Opvallend is dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt al medio 2010 weer begint te dalen, terwijl het algemene consumentenvertrouwen pas enkele maanden later reageert op de tweede economische dip.
Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de jaren 2013 en 2014. 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). Het algemene consumentenvertrouwen nadert ook de neutrale waarde aan het einde van het tweede kwartaal 2014, maar zakt in de zomermaanden toch weer (tijdelijk) iets terug.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode april 2008 - maart 2015



Klik hier voor een toelichting

Bron: CBS, Statline, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

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