Monitor koopwoningmarkt

3e kwartaal 2019

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

Harry Boumeester

Oktober 2019

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

MBE – TU Delft
De Hypotheekshop
Hypotheken Data Netwerk
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

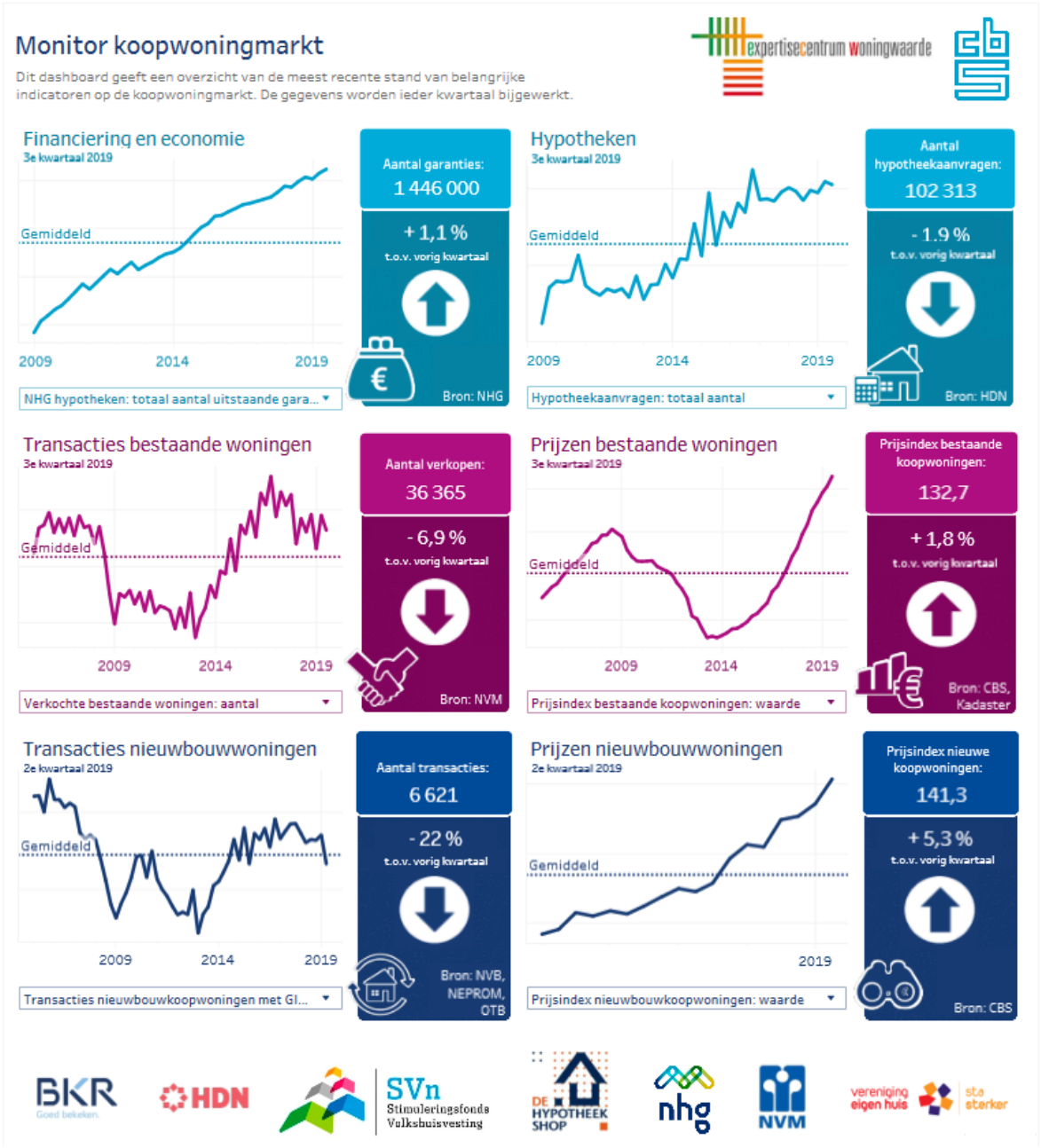
Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2019 by MBE – Management in the Built Environment

Stemming op de koopwoningmarkt



Koopwoningmarkt raakt verder uit evenwicht

De minder gunstige ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen gaan steeds zwaarder doorwerken op de markt van bestaande koopwoningen. Door de forse koopprijsstijging van nieuwbouwwoningen, een geringer aanbod van nieuwe woningen en een sterkere concentratie op nieuwbouw van appartementen in binnenstedelijk gebied, komt de doorstroming van eigenaarbewoners vanuit de bestaande woningvoorraad nog sterker onder druk te staan. Omdat daardoor ook het potentieel aanbod van woningen in de voorraad geringer wordt, lopen de koopprijzen van bestaande koopwoningen verder op. Deze koopprijsstijging wordt nog steeds gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen, de sterk gedaalde en momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking. Wel bestaat er uiteindelijk een kans op vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren worden.
Het Kadaster registreert in het derde kwartaal van 2019 dan ook minder transacties van woningen (bijna 59.000) dan in hetzelfde kwartaal van 2016 en 2017. Dezelfde ontwikkeling is te zien in het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen (circa 36.400 in het derde kwartaal van 2019). De koopprijzen blijven ondertussen landelijk gezien verder doorstijgen, waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het derde kwartaal van 2019 op € 313.000 uitkomt (7,2% hoger dan een jaar geleden). Daarbij wordt het rimpel-effect op de woningmarkt steeds duidelijker met verschuivingen in de woningvraag én de prijsstijgingen van grote steden naar kleinere steden en van Randstad naar de noord-oostelijke provincies. Dit blijkt uit de gegevens in de zevenentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2019).

Gemiddelde koopprijs van nieuwe koopwoningen stijgt naar ongekende hoogte
De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt laat sinds begin 2014 een enorme stijging zien. Met circa € 375.100 in het tweede kwartaal van 2019 ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 52% hoger dan 5,5 jaar geleden. Dat is een kleine 10% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen (zie figuur 1). Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld bijna 24% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008. Gemiddeld kost een nieuwbouw koopwoning ruim € 60.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad.

In het tweede kwartaal van 2019 blijkt de jaar-op-jaar koopprijsstijging voor nieuwbouwwoningen (+6%) wel duidelijk kleiner dan in de voorgaande periode en is er ten opzichte van het voorliggende kwartaal zelfs sprake van een daling met -2%. Dit zou een eerste aanwijzing kunnen zijn voor een meer gematigde prijsontwikkeling, als gevolg van een afwachtende houding van potentiele woningkopers. Maar het is nog allerminst zeker, dat een daling van de prijs zich voort zet. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit hebben namelijk wel een prijsopdrijvend effect bij het realiseren van nieuwe koopwoningen, terwijl de prijseffecten van de actuele stikstofdiscussie nog niet in te schatten zijn.

Figuur 1 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2019



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Nieuwbouwmarkt koopwoningen wordt minder 'krap'

De nieuwbouwmarkt lijkt toch wel in een andere context terecht te komen. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) op de markt van nieuwbouw woningen loopt sinds medio 2017 steeds licht op wat wijst op een minder krappe nieuwbouwmarkt. In het tweede kwartaal van 2019 stijgt de krapte-indicator ook weer licht van 2,9 naar 3,2. Hierna zal blijken dat het aantal verkochte nieuwbouw woningen is afgenomen, terwijl het aantal te koop staande woningen licht is opgelopen. Het duurt in de eerste helft van 2019 gemiddeld veel langer om een woning te verkopen dan een jaar daarvoor (+25%) en dat blijkt voor appartementen nog iets sterker te gelden dan voor eengezinswoningen. Historisch gezien is er nog steeds sprake van een zeer krappe markt, maar de combinatie van hoge verkoopprijzen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod (relatief veel appartementen in binnenstedelijk gebied) kan op middellange termijn wel leiden tot een verruiming van deze markt.

Figuur 2 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2019

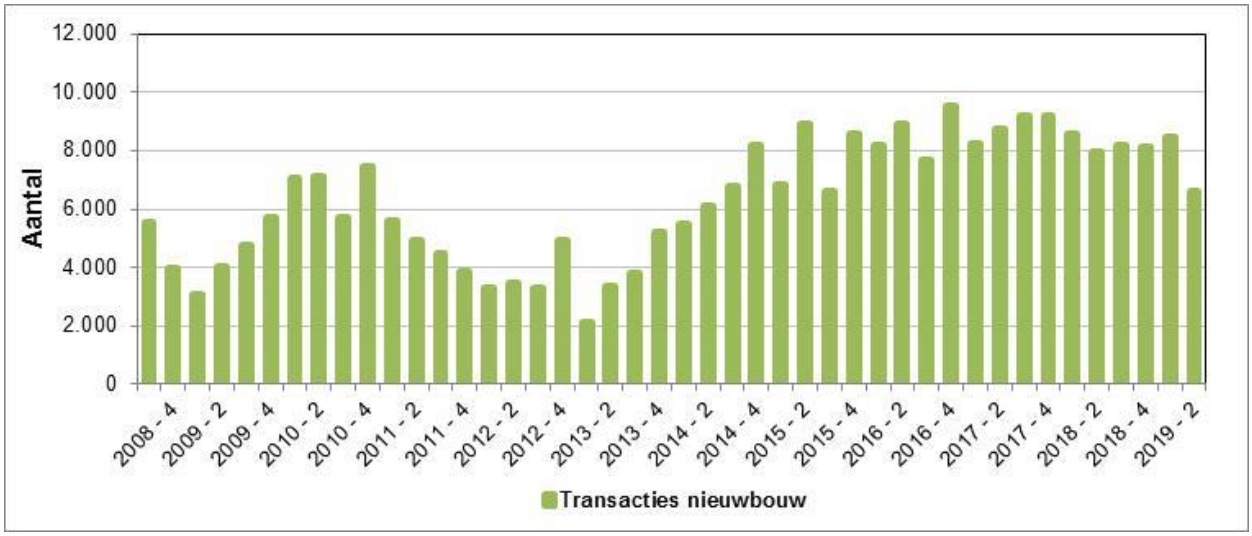


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen maakt flinke terugval

Het normale seizoenspatroon op de markt van nieuwe koopwoningen laat binnen een kalenderjaar per kwartaal een licht oplopende trend zien in het aantal verkochte woningen. Wanneer met deze wetenschap gekeken wordt naar figuur 3, dan blijkt de markt van nieuwe koopwoningen eigenlijk al vanaf het midden van 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. Maar in het tweede kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zelfs 22,0% lager uit dan in het voorliggende kwartaal: 6.600 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van bijna 8.500 woningen in het eerste kwartaal van 2019. In vergelijking met het tweede kwartaal in 2018 is er eveneens sprake van een forse daling (-17,1%). Deze ontwikkeling valt moeilijk te rijmen met de grote vraagdruk op de koopwoningmarkt en de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De eerder genoemde prijstechnisch minder goede concurrentiepositie ten opzichte van het aanbod in de bestaande woningvoorraad maakt woonconsumenten momenteel toch wat huiverig om tot koop over te gaan.

Figuur 3 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2019



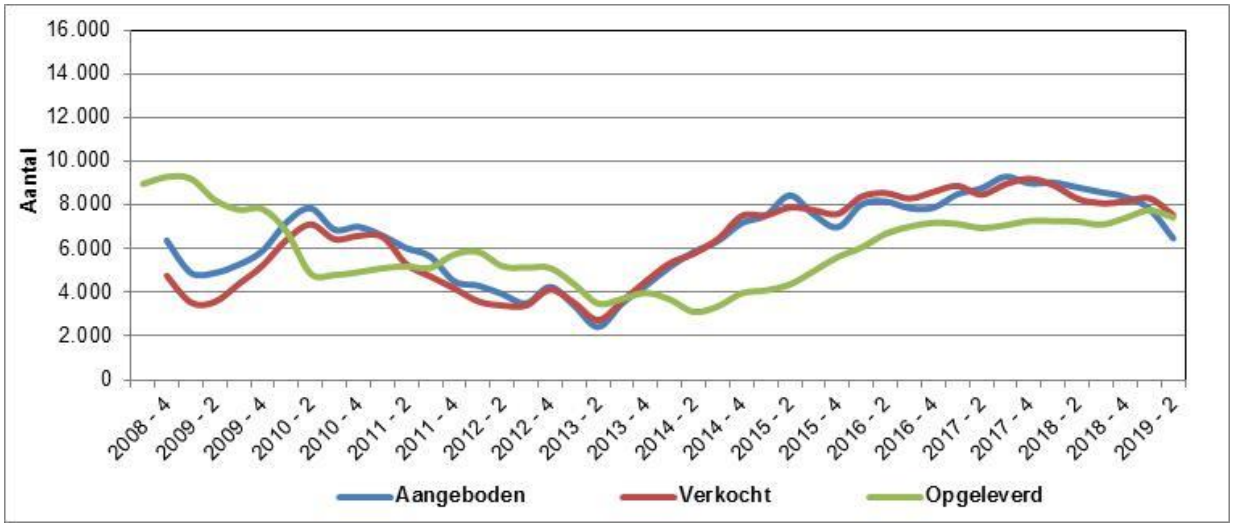
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Nieuw aanbod nieuwbouwwoningen zit ook in een vrije val

De neerwaartse trend op de markt van nieuwe koopwoningen zal ook in de komende kwartalen niet worden omgebogen. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen, neemt namelijk al voor het zesde opeenvolgend kwartaal af in het tweede kwartaal van 2019 (5.500 woningen); -26% ten opzichte van het vorige kwartaal en -36,5% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 4). Dat zijn geen beste rapportcijfers; zeker niet wanneer men beseft dat de mogelijke effecten van de stikstofdiscussie nog niet in deze cijfers zichtbaar zijn.

Het is dan ook te verwachten dat de daling uit de afgelopen kwartalen van het aantal verkochte nieuwe woningen zich verder zal voortzetten. Het aantal opgeleverde koopwoningen blijft tot nu toe redelijk stabiel, omdat de bouw 'pijplijn' als een zekere buffer fungeert (zie figuur 4). Op de wat langere termijn kan ook de oplevering van woningen onder druk komen te staan, indien de daling in het aanbod en verkoop zich voort zet.

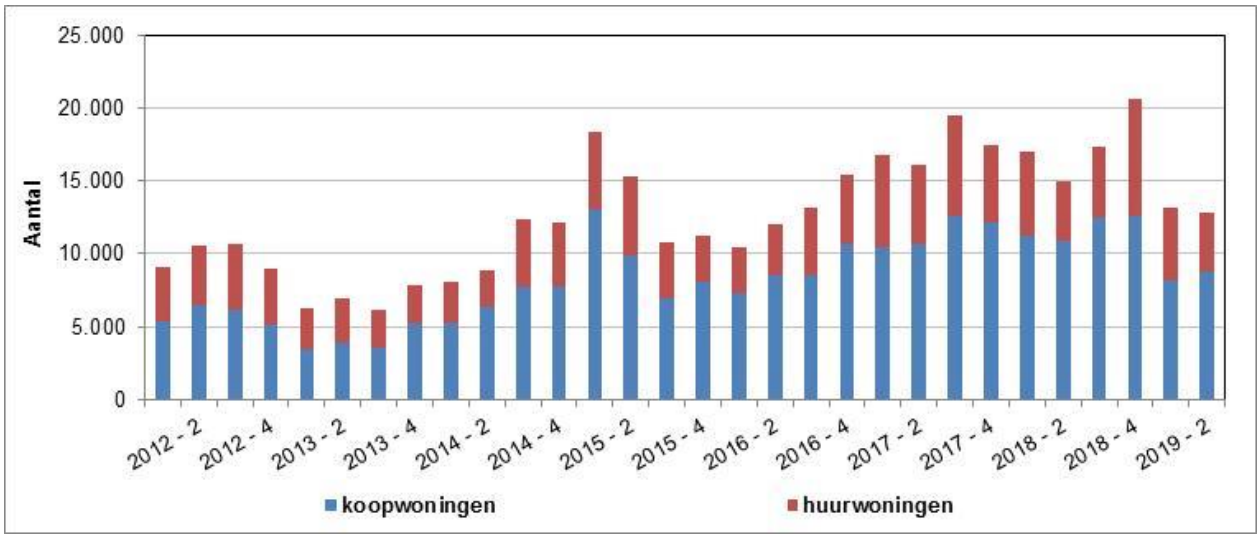
Figuur 4 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis (2 maanden voortschrijdend), in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2019



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2019

Na de plotselinge groei van het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in de tweede helft van 2018, zakt dit aantal in de eerste twee kwartalen van 2019 toch weer fors terug in zowel de huursector als de koopsector (zie figuur 5). De bijna 8.700 nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunningen is verleend in het tweede kwartaal van 2019, betekenen een kleine stijging (+6,1%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een daling van bijna 20% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018.
De opleving in de tweede helft van 2018 is duidelijk het gevolg van het anticiperend gedrag van ontwikkelaars op de beleidswijzigingen in het Bouwbesluit (gasloos bouwen), waarbij onwikkelaars tot 1 januari nog de mogelijkheid hadden om woningen met een gasaansluiting aan te melden. Deze piek buiten beschouwing gelaten, is er eigenlijk al vanaf medio 2017 een dalende trend te zien in het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend.

Figuur 5 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2012 – 2e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2019

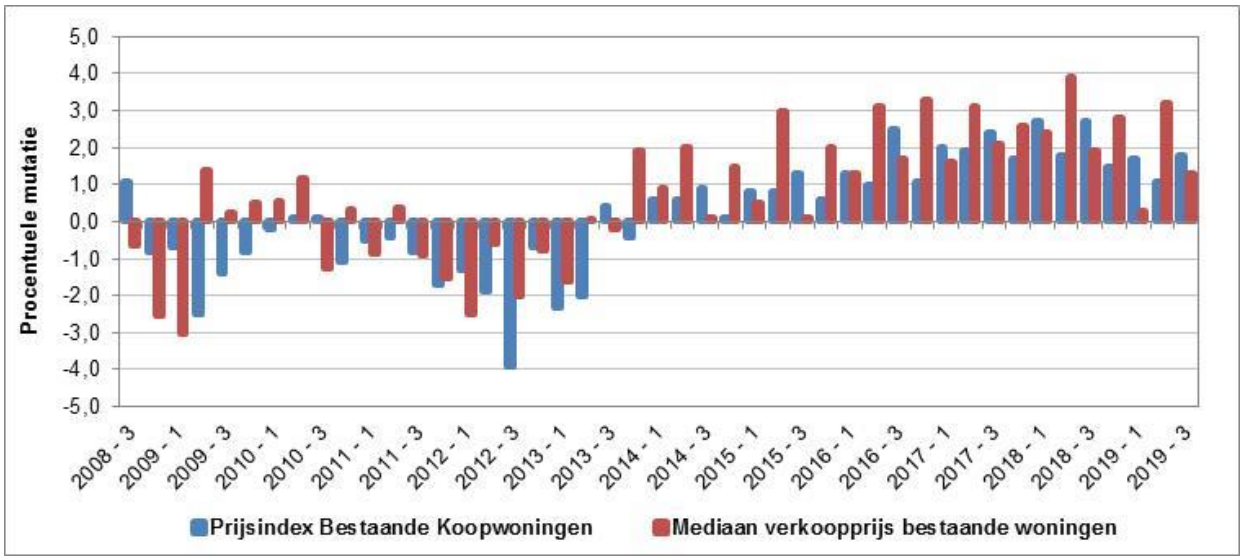
Communicerende vaten: minder dynamiek op nieuwbouwmarkt heeft gevolgen voor markt van bestaande koopwoningen

De hiervoor beschreven minder gunstige ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen gaan steeds zwaarder doorwerken op de markt van bestaande koopwoningen. Door de forse koopprijsstijging van nieuwbouwwoningen, een geringer aanbod van nieuwe woningen en door een sterkere concentratie op nieuwbouw van appartementen in binnenstedelijk gebied, komt de doorstroming van eigenaarbewoners vanuit de bestaande woningvoorraad nog sterker onder druk te staan. Omdat daardoor ook het potentieel aanbod van woningen in de voorraad geringer wordt, lopen de koopprijzen van bestaande koopwoningen verder op. Dergelijk koopprijsstijgingen worden nog steeds gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen, de sterk gedaalde en momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenemend gebruik van arbeidsperspectiefverklaring). Wel bestaat er uiteindelijk een kans op vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren worden.

Prijzen bestaande koopwoningen stijgen minder hard maar gestaag

Uit de meest recente gegevens van het Kadaster en het CBS blijkt, dat de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad al sinds begin 2014 toeneemt. In de laatste vier kwartalen vlakt deze stijging wel wat af. In het derde kwartaal van 2019 stijgt de PBK met 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,3% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 6). De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, laat in het derde kwartaal van 2019 eveneens een stijging zien ten opzichte van het vorige kwartaal (1,3%) en in vergelijking met het derde kwartaal in 2018 (7,2%). De ervaring leert dat de stijging van de mediane verkoopprijs in het eerste en derde kwartaal over het algemeen iets lager uitkomt, dan in de beide andere kwartalen in het jaar (zie figuur 6).

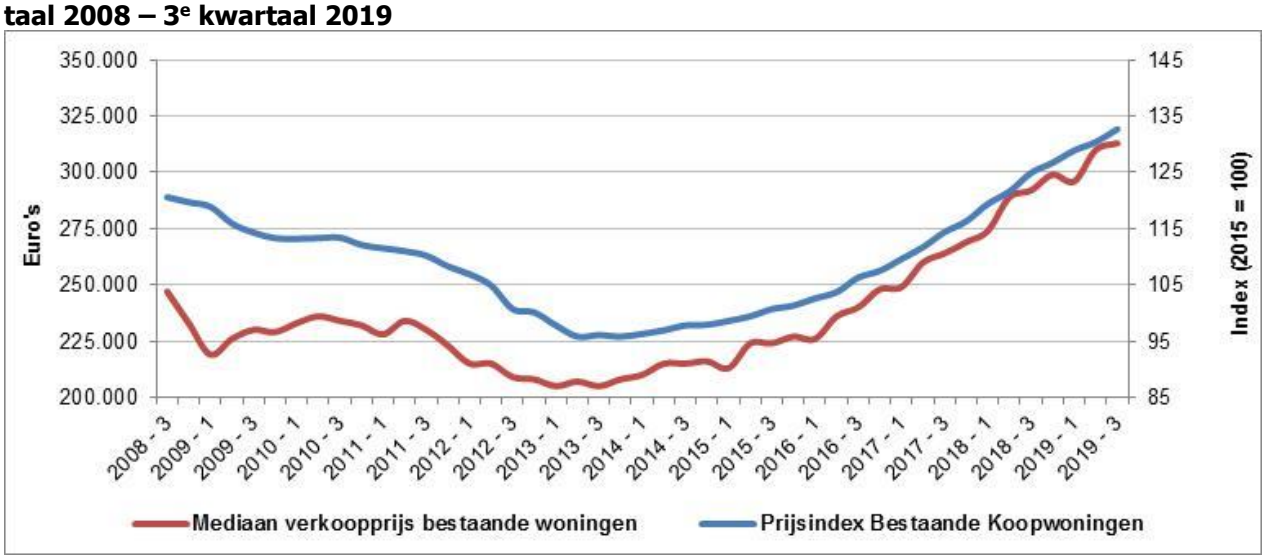
Figuur 6 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen inmiddels al bijna 25% boven het niveau van voor de crisis. In het derde kwartaal van 2019 ligt de mediane verkoopprijs op 313.000 euro (zie figuur 7). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels zo'n 62.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben.

Figuur 7 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS, rechter as), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



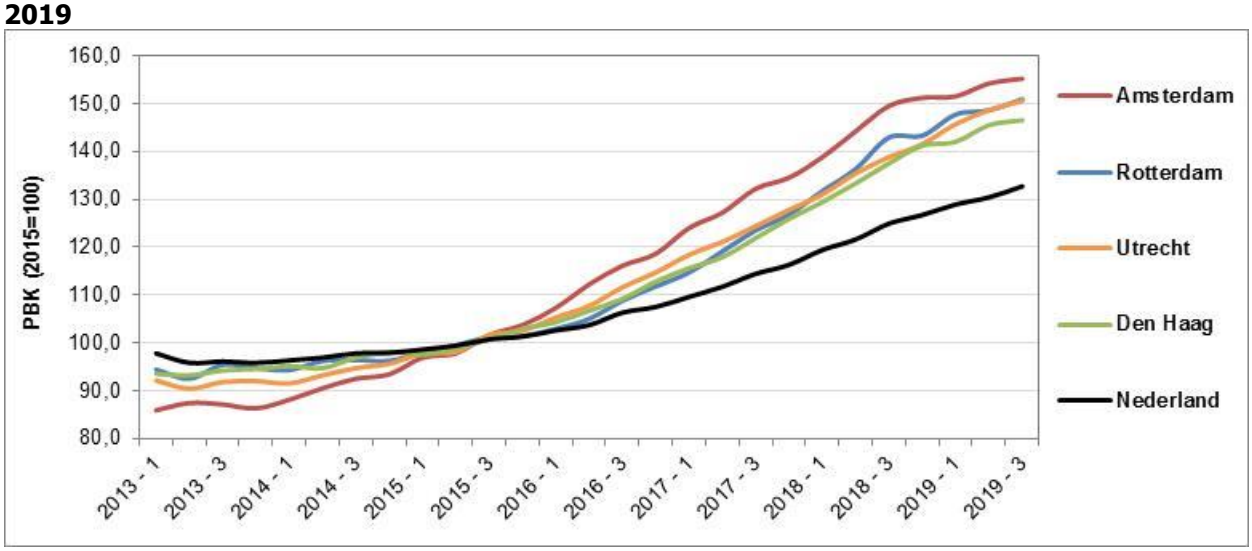
Bron: CBS, Statline, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Wanneer de koopprijsontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de crisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK komt in het derde kwartaal van 2019 met 132,7 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+10,0%), waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt (zie figuur 8). Wanneer we de prijsontwikkeling van de koopwoningen vanaf het derde kwartaal van 2008 corrigeren voor inflatie (de algemene prijsontwikkeling) in dezelfde periode, blijkt de PBK (in reele prijzen) echter nog 6,3% onder het niveau van voor de crisis uit te komen. In combinatie met de lage hypotheekrente lijkt er nog ruimte voor een verdere prijsstijging.

Rimpel-effect zichtbaar op koopwoningmarkt

De koopprijsstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Zuid-Holland hebben nog steeds de meest krappe koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in de koopprijsontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het tweede kwartaal van 2019 ligt in deze provincies dan ook hoger dan het landelijk gemiddelde van 132,7. Relatief gezien is de prijsstijging in het derde kwartaal van 2019 echter iets groter in de provincies Groningen, Drenthe en Overijssel (+3%), dan in de andere provincies (1% à 2%). De provincies Noord-Holland en Utrecht en de vier grote steden kennen in dit derde kwartaal juist een relatief minder sterkere prijsstijging; in Amsterdam en Den Haag blijft deze toename zelfs onder de 1% (zie figuur 8). Hierin is het rimpel-effect te herkennen, dat de Nederlandse koopwoningmarkt kenmerkt. Door de sterk gestegen verkoopprijzen in de grote steden in het westen van het land worden de koopwoningen daar voor steeds meer huishoudens onbetaalbaar en is bovendien de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden. De woningvraag verschuift daardoor naar woningmarktgebieden buiten de grote steden en naar andere delen van Nederland.

Figuur 8 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2013 – 3e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2019

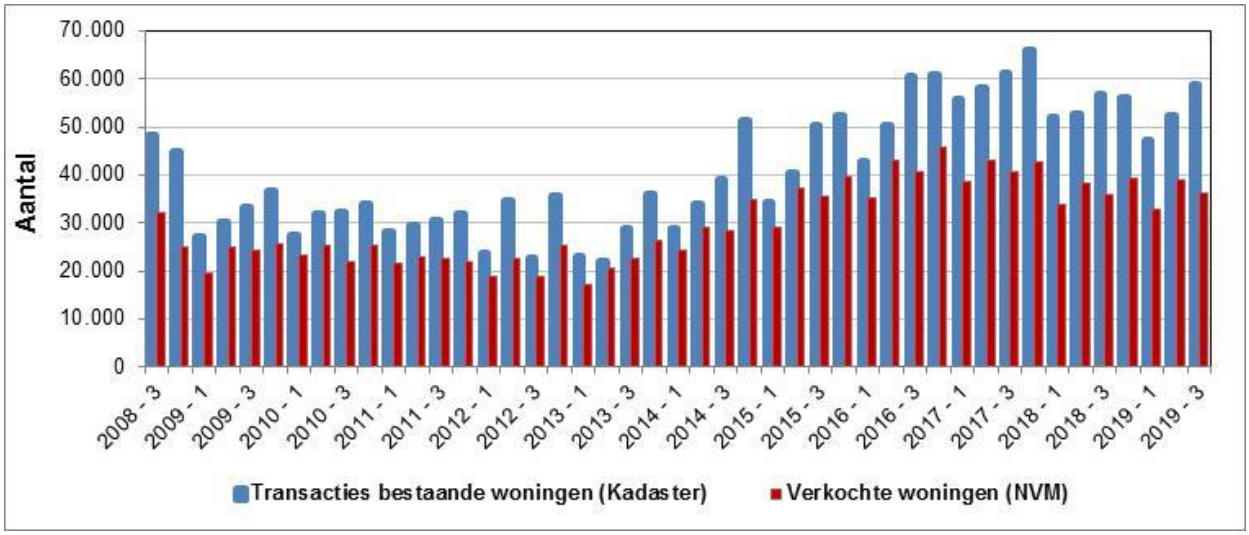
Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen sinds het einde van de crisis eind 2013 gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. In derde kwartaal van 2019 blijkt de PBK voor meergezinswoningen echter iets minder sterk gestegen te zijn, dan die voor eengezinswoningen: respectievelijk 1,7% en 1,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen nog iets meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: respectievelijk +7,2% en +6,1%. Deze verschillen tussen beide marktsegmenten worden de laatste vier kwartalen wel steeds geringer. Dit zou een eerste aanwijzing kunnen zijn voor een verruimde vraag-aanbodverhouding voor appartementen in de bestaande woningvoorraad (van de grotere steden); het segment waar ook een belangrijk deel van de nieuwbouwproductie op gericht is.

Aantal transacties bestaande koopwoningen stabiliseert

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt in het derde kwartaal van 2019 uit op bijna 36.400 verkochte woningen. Dit is een lichte daling ten opzichte van het vorige kwartaal, wat in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt past. De daling van -6,9% is daarbij vergelijkbaar met voorgaande jaren (zie figuur 9). In vergelijking met het derde kwartaal van 2018 is er sprake van een zeer kleine stijging (+0,9%). Voor het tweede opeenvolgende kwartaal valt deze jaar-op-jaar vergelijking licht positief uit, na een dalende trend gedurende zeven kwartalen. Dit lijkt een eerste teken voor een mogelijke ombuiging van de dalende trend in het aantal transacties van koopwoningen naar een zekere stabilisatie in 2019.

Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien in het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het derde kwartaal van 2019 zijn er ruim 58.900 transacties geregistreerd, wat een stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (12,2%). Dit past ook in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar is relatief gezien best omvangrijk (zie figuur 9). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er ook sprake van een stijging (+3,5%). De in de vorige twee kwartalen gesignaleerde stagnatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt (op een niveau dat vergelijkbaar is met dat in de jaren kort voor de crisis) lijkt zich om te buigen tot een zekere stabilisatie.

Figuur 9 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019

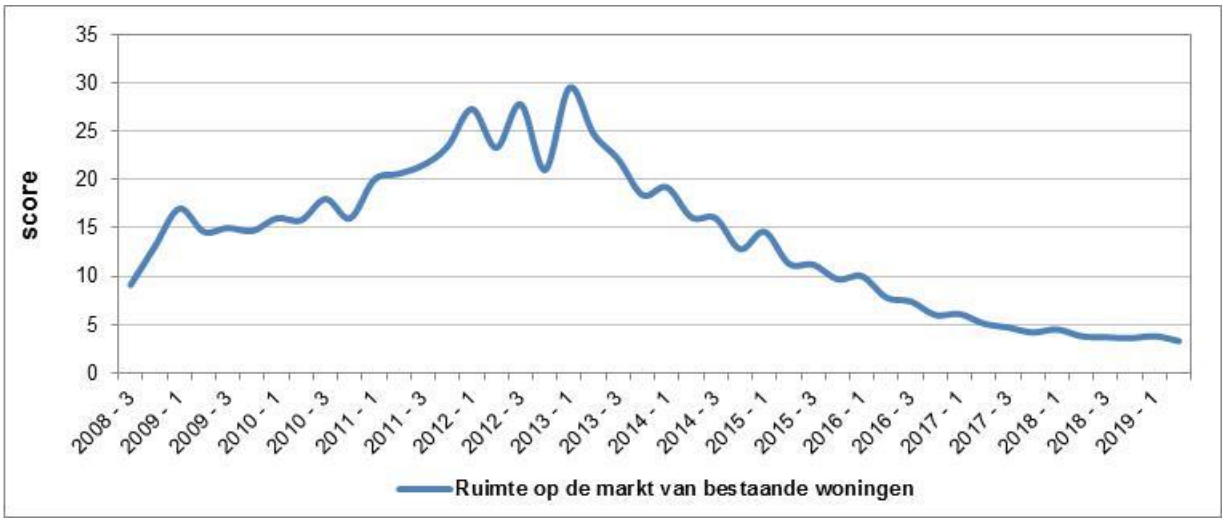


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste anderhalf jaar sprake te zijn van een relatief sterke afname van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de onderkant van de markt (appartementen en tussenwoningen). Dat wijst op minder woningaanbod in dat segment en/of op minder mogelijkheden voor koopstarters om in te stromen. In het derde kwartaal van 2019 neemt het aantal verkochte appartementen en vrijstaande woningen ten opzichte van een jaar geleden af (respectievelijk -0,9% en -4,2%), terwijl de andere marktsegmenten een lichte toename laten zien. Het aantal verkochte tussenwoningen en 2-onder-1-kapwoningen laten juist wel weer een iets grotere daling zien ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt verschillen dus niet alleen naar regio, maar ook steeds meer naar marktsegment. Het algehele herstel van de koopwoningmarkt, met over in het hele land en in alle marktsegmenten flinke stijgingen van het aantal transacties en van de koopprijzen, lijkt dus achter ons te liggen.

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen blijft ook in het derde kwartaal van 2019 op een historisch laag niveau. De score daalt nog minimaal van 3,3 in het tweede kwartaal van 2019 naar 3,1. Een koper kan gemiddeld uit drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 10). Er is nog steeds sprake van een zeer krappe markt. Dit geldt vooral in de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Het nieuwe woningaanbod op de markt van bestaande koopwoningen is in het derde kwartaal van 2019 weer lager dan in het vorige kwartaal en lager dan in het derde kwartaal van voorgaande jaren. Naast een dalend nieuwbouwaanbod lijkt ook het aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad verder onder druk te komen.

Figuur 10 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



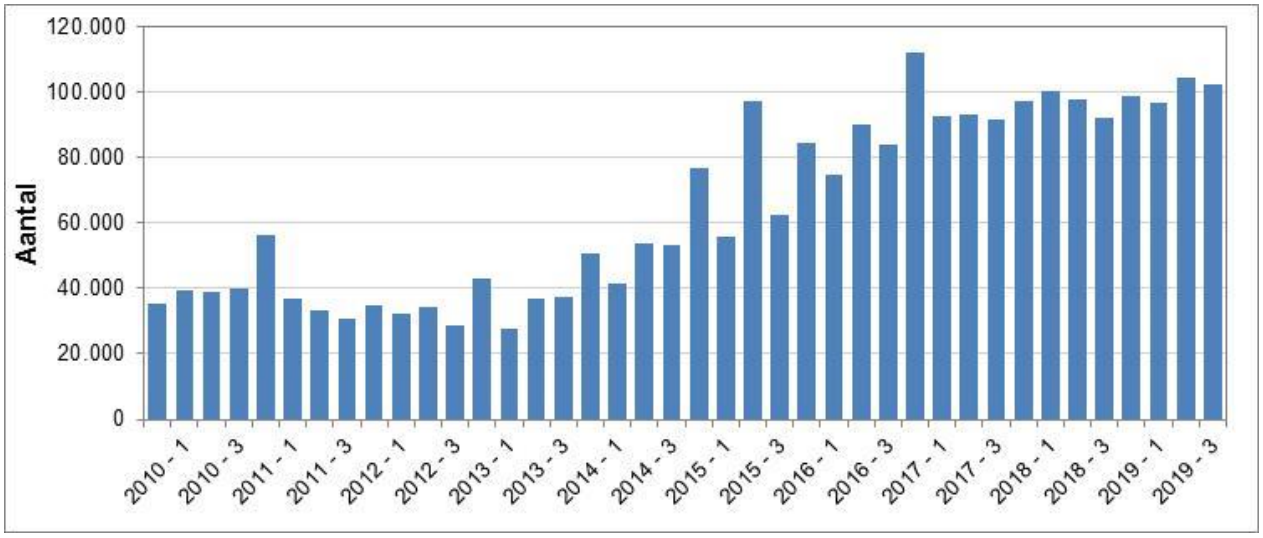
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2019

Hypotheekmarkt trekt iets aan door lage rente en oversluitingen

De koopwoningmarkt en de hypothekenmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De hiervoor geconstateerde stagnatie in de dynamiek op de woningmarkt zou dan ook terug te zien moeten zijn op de hypothekenmarkt. Dat is echter niet het geval. Door de zeer lage hypotheekrente besluiten steeds meer eigenaarbewoners om hun hypotheek over te sluiten; ook als men geen verhuisplannen heeft. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, blijkt in de eerste drie kwartalen van 2019 dan ook ruim 13.000 en 26.000 hoger uit te komen dan in dezelfde kwartalen van respectievelijk 2018 en 2017 (zie figuur 11).

Het aantal hypotheekaanvragen is in het derde kwartaal van 2019 met 102.300 aanvragen overigens wel lager (-1,9%) dan in het vorige kwartaal. Dit past echter in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, waarbij de daling dit jaar wel geringer is dan in voorgaande jaren (zie figuur 11). Omdat het aantal transacties van koopwoningen in de eerste drie kwartalen van 2019 respectievelijk ruim 3.000 woningen en bijna 17.000 woningen lager uitkomt dan in 2018 en 2017, wijst dit op een forse toename van het aantal hypotheekaanvragen in het kader van een oversluiting.

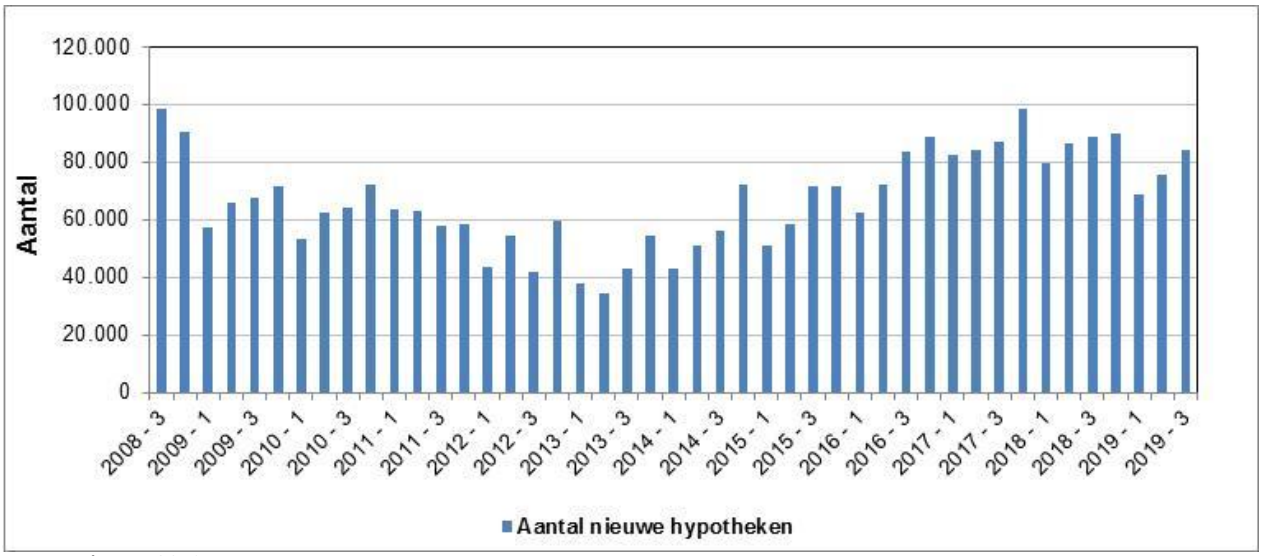
Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2019



Bron: HDN, 2019

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheken kan dus afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen, als gevolg van het aandeel oversluitingen bij de hypotheekaanvragen.
De toename van het aantal nieuwe hypotheken in het derde kwartaal van 2019 past in het normale seizoenspatroon op de hypothekenmarkt, waarbij het absolute aantal nieuwe hypotheken elk kwartaal in een jaar iets oploopt. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheken in het derde kwartaal van 2019 met 11,4% (zie figuur 12). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er sprake van een lichte daling (circa -5,3%); net als in de vorige drie kwartalen. Dit beeld strookt natuurlijk wel met de stagnerende tot dalende trend in het aantal transacties op de markt van zowel de bestaande, als de nieuwbouw koopwoningen.

Figuur 12 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



Bron: Kadaster, 2019

Trends in hypotheekvoorwaarden[1]
Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. De tabel geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het afgelopen kwartaal weer.

Welke hypotheekrente gaat de consument betalen?
De gestage daling van de hypotheekrente die begin 2019 inzette, versnelde in augustus aanzienlijk. In een tijd van enkele weken daalde de gemiddelde hypotheekrente maar liefst 0,40%-punt, waardoor er in veel gevallen een flink verschil ontstond tussen de rente op het moment van uitbrengen van de voorlopige offerte (het renteaanbod) en het passeren bij de notaris. De voorkeur van consumenten is daarom in het derde kwartaal verder verschoven naar hypotheekproducten waarbij ze de lagere rente van de dag van passeren gaan betalen. De snel dalende rente heeft echter regelmatig ook nadelige gevolgen: oriënteerders en oversluiters zien zich opeens geconfronteerd met een lagere leencapaciteit of een hogere boete.

[1] Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.

Toename oversluitingen, relatieve afname transacties
De lage stand van de hypotheekrente zorgde de afgelopen maanden voor een grote toename van met name vijftigplussers die hun huidige hypotheek willen oversluiten. Vaak met de insteek van lagere maandlasten, lange rentezekerheid en het verlengen van de aflossingsvrije hypotheek met opnieuw 30 jaar. Daarnaast is er een groei waarneembaar van consumptieve opnames (niet bestemd voor de eigen woning) voor bijvoorbeeld schenking aan de kinderen of aanschaf van een camper. Een toenemend aantal geldverstrekkers accepteert inmiddels bij lagere hypothecaire verstrekkingen zoals oversluitingen (tot maximaal 90% van de woningwaarde) een modelwaardetaxatie als goedkoper alternatief voor een taxatierapport door een taxateur.

Rentemiddeling
Naast het oversluiten van de huidige hypotheek was rentemiddeling de afgelopen jaren een populaire manier om de maandlasten te verlagen. Ook wordt rentemiddeling wel ingezet bij het verhogen van de hypotheek, voor een gunstigere toetsrente. Anders dan bij oversluiten, waarbij de rentevergoeding (boete) in één keer dient te worden betaald, wordt bij rentemiddeling de boeterente over de looptijd uitgesmeerd en een nieuwe rente berekend. Vanwege de kans op verhuizing voor de afloop van de nieuwe renteperiode, brachten veel geldverstrekkers een aanvullende opslag bovenop de nieuwe middelingsrente in rekening. Dit is echter sinds 1 juli van dit jaar niet meer toegestaan, waardoor een aantal aanbieders (tijdelijk) is gestopt met het aanbieden van rentemiddeling. Voor consumenten een negatieve ontwikkeling.

Figuur 13 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het tweede kwartaal 2019 op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Welke hypotheekrente na passeren?	+2,3%	Maximale overbrugging (woning niet verkocht)	-1,3%
2.	Aantonen inkomen met UWV (sv-loon) mogelijk?	+1,0%	Duur geldigheid hypotheekofferte	-0,8%
3.	Consumptieve besteding toegestaan?	+0,6%	Is een overlijdensrisicodekking (ORV) benodigd?	-0,5%
4.	Gebruik modelwaardetaxatie toegestaan?	+0,4%	Woningwaarde volgens taxatie of koopsom?	-0,3%
5.	Is rentemiddeling mogelijk?	+0,3%	Is er een verhuisregeling opgenomen?	-0,3%

Uitgelicht: Een nieuwe kijk op 'inkomen'
Naast 'onderpand' is 'inkomen' de tweede belangrijke pijler onder een hypothecaire financiering. Door digitalisering van hypotheekprocessen en flexibilisering van arbeidsrelaties, spelen er momenteel twee belangrijke ontwikkelingen rond het vaststellen van het inkomen door de geldverstrekkers.

Brondata
Allereerst zijn steeds meer geldverstrekkers bezig om de papieren documenten – 15 tot 20 documenten per hypotheekaanvraag is niet ongewoon – stap voor stap te vervangen door brondata van de overheid, als MijnPensioenoverzicht.nl, MijnUWV.nl en MijnBelastingdienst.nl. Niet alleen is deze informatie compleet en betrouwbaar, het aanvraagproces wint tevens aan snelheid. Het Nibud onderzoekt momenteel zelfs het gebruik van het sociale verzekeringsloon (UWV) in plaats van het bruto inkomen voor het jaarlijks vaststellen van de inkomensnormen voor het verstrekken van hypotheken.

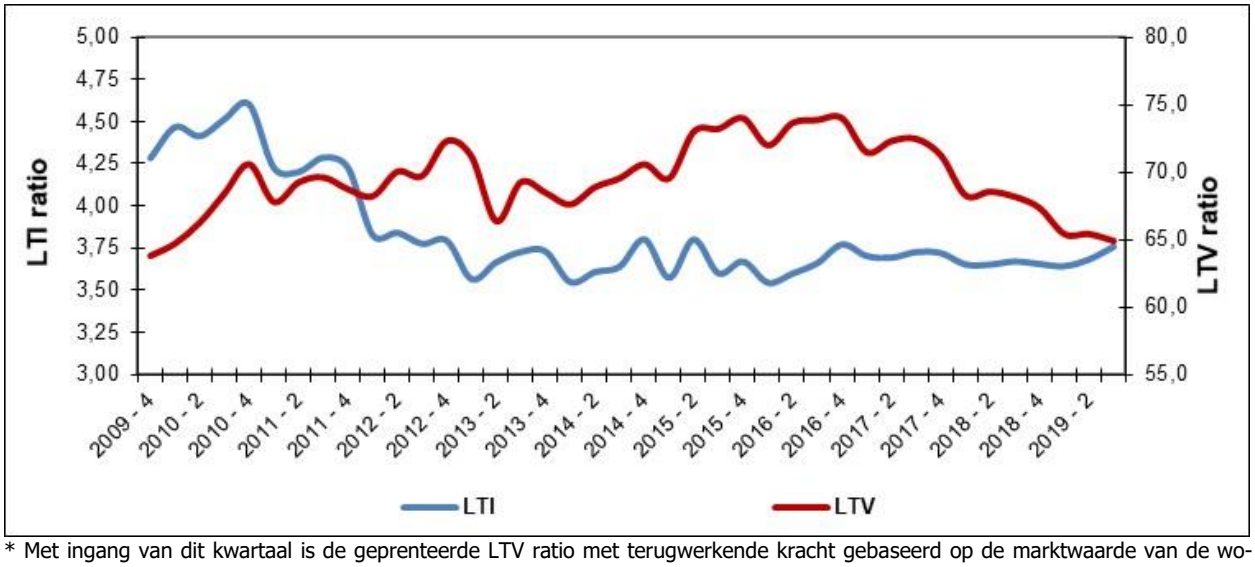
Arbeidsmarktperspectief
Ten tweede zien we dat de aard van het dienstverband (vast, tijdelijk, flexibel) als criterium wordt ver-

vangen door -of aangevuld met- het arbeidsmarktperspectief van de aanvrager. Het recente verleden heeft uitgewezen dat de aard van het dienstverband aan voorspellende waarde heeft ingeboet ten aanzien van eventuele toekomstige betalingsproblemen. De huidige beoordelingsvorm wordt ook als te star ervaren. Objectieve kenmerken als opleiding, beroep, branche, regio, ervaring en verdiencapaciteit winnen juist aan belang. Deze vormen de basis voor het toepassen van instrumenten als de perspectiefverklaring (uitzendkrachten) en de arbeidsmarktscan (tijdelijke contracten, flexibele schil), die de laatste jaren zijn ontwikkeld.

Hypothecaire voorwaarden vormen nog geen belemmering voor snelle prijsstijging

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximaal LTV nodig bij het verkrijgen van de hypotheek voor de koop van een (volgende) woning; de hoogte van de hypotheek is namelijk mede afhankelijk van het eigen vermogen en de overwaarde op de huidige woning. Starters op de koopwoningmarkt hebben over het algemeen minder eigen vermogen in te brengen en het vermogen van doorstomers is sterk afhankelijk van de koopwoningmarktomstandigheden in de voorliggende jaren. Na de crisis op de woningmarkt neemt de gemiddelde LTV dan ook toe van circa 65% in 2013 naar bijna 75% eind 2016. Veel starters betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden de beschikking over minder overwaarde op de huidige woning door de koopprijsdalingen tijdens de crisis (zie figuur 14).

Figuur 14 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2019



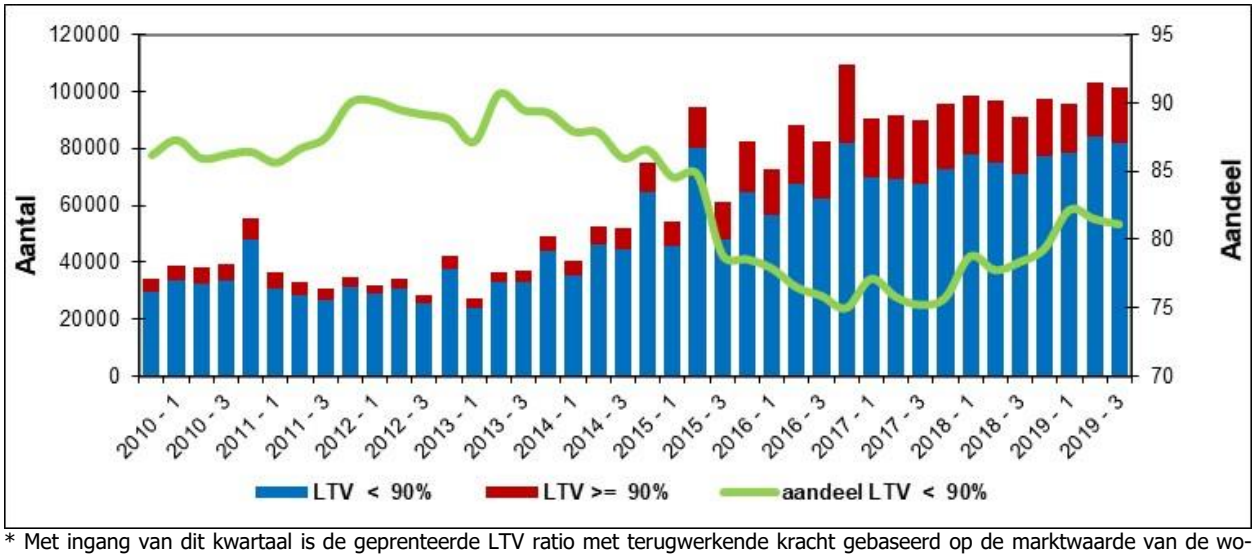
* Met ingang van dit kwartaal is de geprenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.
Bron: HDN, 2019

Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalt de gemiddelde LTV weer naar ongeveer 65% in het derde kwartaal van 2019. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen neemt namelijk af (vraaguitval) en de doorstromers hebben de overwaarde op de woning zien toenemen door de oplopende koopprijzen.

Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen. In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 90% van de marktwaarde van de woning duidelijk af (van 90% in 2013 naar 75% eind 2016). Het aandeel van de hypothekenaanvragen met een LTV ratio boven de 90% neemt toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt

vaker meer risicovolle hypotheken dienen aan te vragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie bij te kunnen benen (zie figuur 15). Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. In de laatste twee jaar loopt het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 90% weer langzaam op door een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en door relatief meer oversluitingen van hypotheken.

Figuur 15 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2019



* Met ingang van dit kwartaal is de geprenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.
Bron: HDN, 2019

De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 à 3,7 (zie figuur 14). Vooralsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt, met name voor de hoge inkomens, de leencapaciteit van huishoudens ruimte om koopprijsstijgingen mogelijk te maken. De hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) is tussen 2008 en het derde kwartaal van 2019 namelijk fors gedaald van 5,5% naar 2,1%. De laatste kwartalen is ook de hypotheekrente bij hypotheken met een lange rentevaste periode fors gedaald.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio leiden in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, al wel tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen. Dat heeft inmiddels al tot grotere regionale verschillen in vraag- en prijsontwikkeling geleid, waarbij de actieradius van zoekende woonconsumenten groter is geworden en vermoedelijk verder zal groeien.

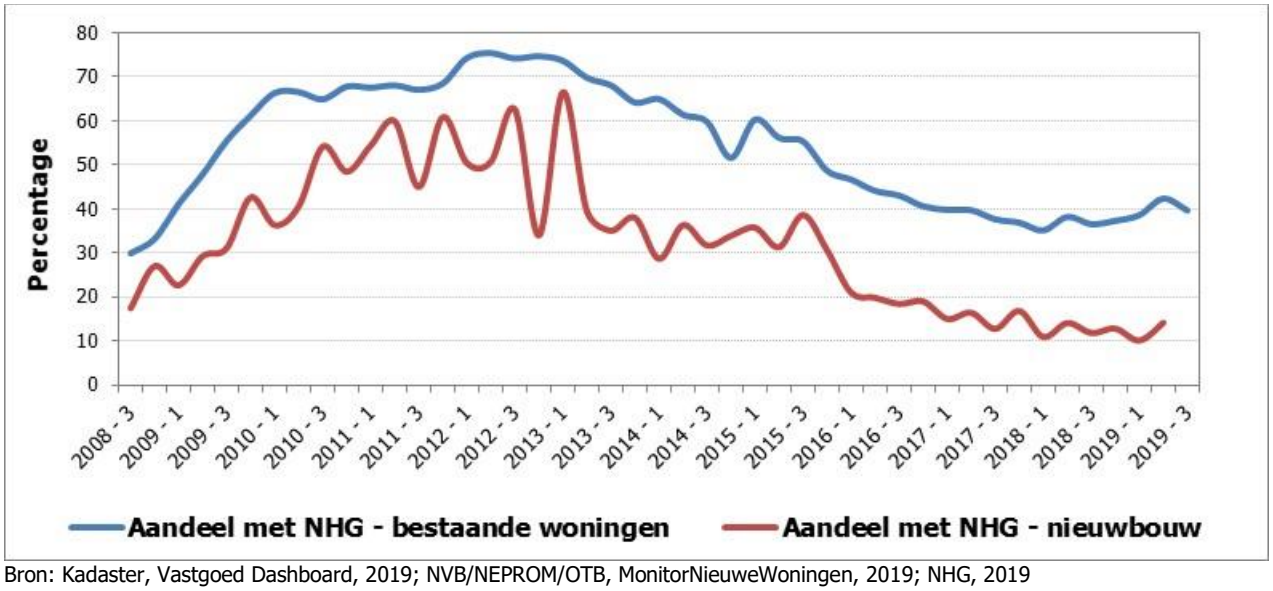
Betaalbaarheid en financierbaarheid verslechteren voor starters en middeninkomens

De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in het laatste twee jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is

voor starters duidelijk verhoogd. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning.
De instroom van starters op de koopwoningmarkt is dus lastiger geworden; in eerste instantie binnen de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Door een verminderde instroom van potentiële starters, kunnen de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten op de kortere termijn ook ingeperkt worden. Dit proces wordt in de grote steden overigens voor een deel omgebogen door particuliere beleggers, die woningen in het goedkope segement aankopen en vervolgens doorverhuren. Het inmiddels hoge prijsniveau in met name de grote steden, zorgt er voor dat particuliere beleggers uitwijken naar andere steden. De mogelijkheden voor starters op de woningmarkt in de grote steden lijken door het sterk gestegen prijsniveau per saldo verder af te nemen.

Vraagondersteuning door NHG garanties en Startersleningen neemt verder toe
De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen leiden er in de laatste anderhalf jaar toe, dat de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten weer meer aandacht krijgt.
Per 1 januari 2018 en 1 januari 2019 is de maximale kostengrens voor een NHG garantie weer verhoogd van € 245.000 naar respectievelijk € 265.000 en € 290.000. Mede daardoor is het aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken sinds begin 2018 duidelijk opgelopen: van 35% naar circa 40% in het derde kwartaal van 2019 (zie figuur 16).

Figuur 16 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



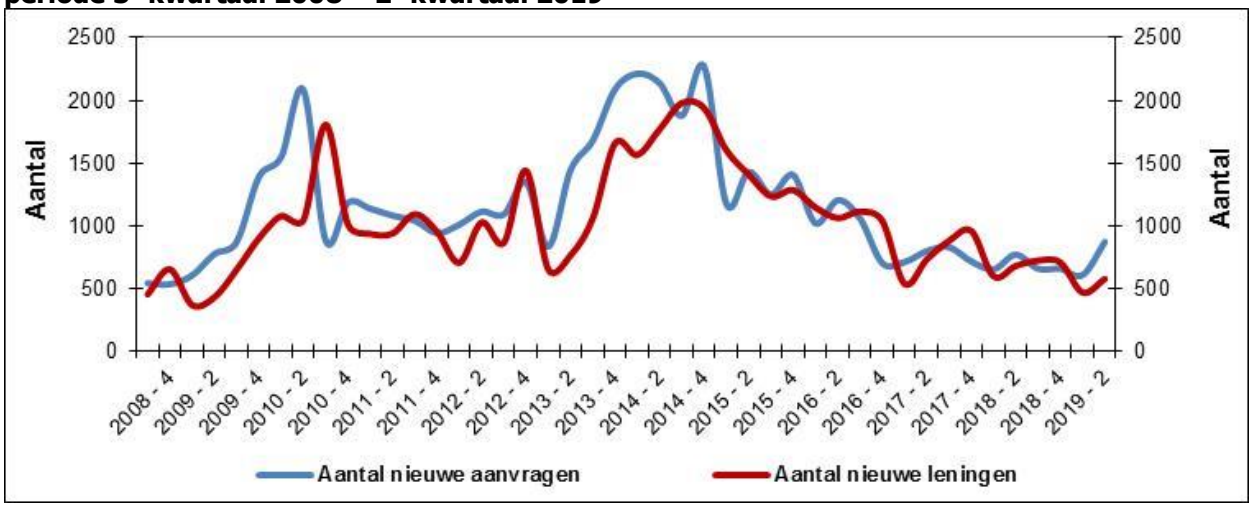
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2019; NHG, 2019

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2018 echter te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 16). Door de nog sterkere prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grotere nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten, is het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG garantie in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt.
De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van ruim 835.000 garanties in het derde kwartaal van 2009 naar bijna 1,45 miljoen garanties in het derde kwartaal van 2019.

Een toenemende vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt is nog niet zo duidelijk terug te zien in het aantal aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen (zie figuur 17). Na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt is de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 weggevallen en is een deel van de gemeenten ge-

stopt met het verstrekken van Startersleningen (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen; een daling met 30% ten opzichte van de crisisjaren). Dit beperkt natuurlijk de mogelijkheden voor het aanvragen en verstrekken van Startersleningen en bovendien is het passend woningaanbod teruggelopen in de gemeenten, die de regeling wel beschikbaar stellen.
In de jaren 2017 en 2018 stabiliseert het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen dan ook min of meer; met wat schommelingen van kwartaal op kwartaal. In de eerste helft van 2019 zit het aantal aanvragen enigszins in de lift en komt in het tweede kwartaal van 2019 uit op bijna 900 (zie figuur 17)[2]. Eenzelfde ontwikkeling is min of meer terug te zien in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen, al blijft dit aantal in het tweede kwartaal van 2019 wel op een iets lager niveau steken (een kleine 600 leningen). De SVn geeft als posititeve ontwikkeling aan, dat inmiddels meerdere gemeenten met een regeling een hogere koopprijsgrens aanhouden als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens.
In de laatste drie kwartalen blijkt in 25% van de gevallen een lening van meer dan € 30.000 te zijn verstrekt, waar dit eerder nog op 20% bleef steken. De Starterslening vormt dus een belangrijk instrument voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen, waarbij deze stap inmiddels op een iets latere leeftijd gemaakt blijkt te worden.

Figuur 17 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2019

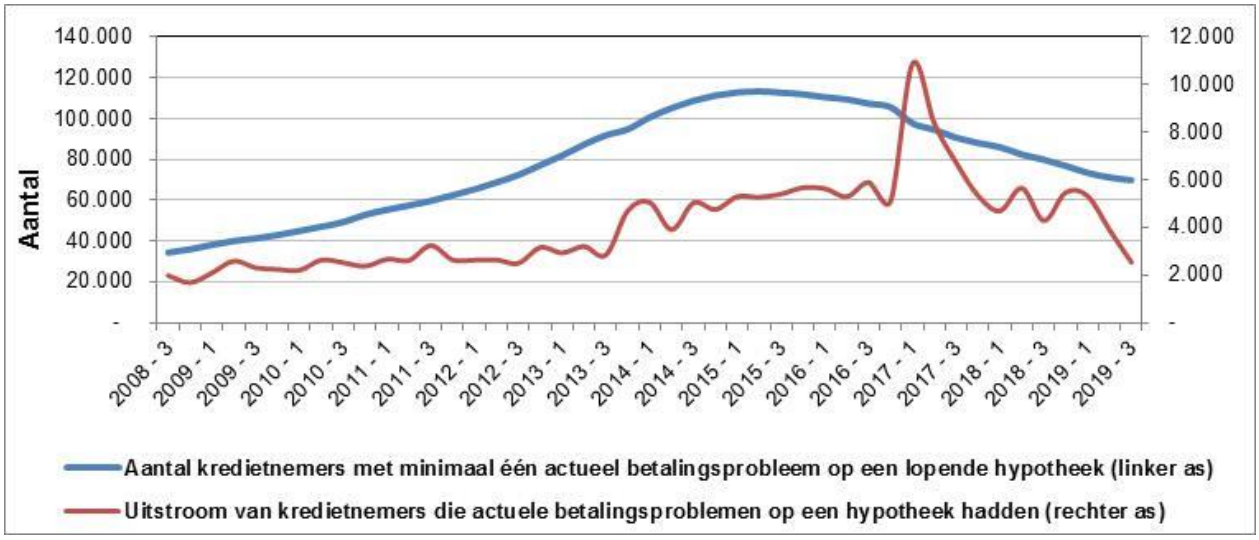


Bron: SVn, 2019

Nauwelijks betalingsproblemen onder eigenaarbewoners
Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar bijna 69.800 kredietnemers in het derde kwartaal van 2019 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de periode 2014-2018. Per kwartaal zijn gemiddeld zo'n vijf tot vijfenhalf duizend kredietnemers hiertoe in staat gebleken. In de eerste drie kwartalen van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af (zie figuur 18).

[2] De actuele gegevens over het derde kwartaal van 2019 zijn niet beschikbaar bij het uitbrengen van deze rapportage.

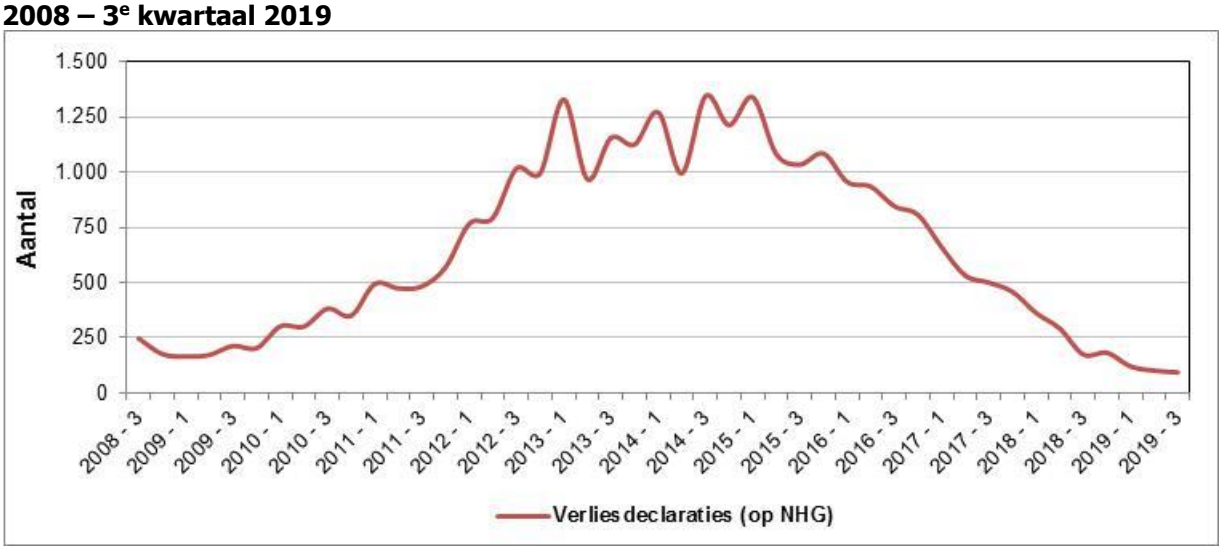
Figuur 18 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019[3]



Bron: BKR, 2019.

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer ruim achter ons liggen, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. In het derde kwartaal van 2019 registreerde de NHG 'slechts' 93 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds begin 2009 (het eerste jaar waarvan deze gegevens beschikbaar zijn). En dat terwijl het aantal uitstaande hypotheken met NHG garantie sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen (zie figuur 19).

Figuur 19 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



Bron: NHG, 2019.

[3] Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheken met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

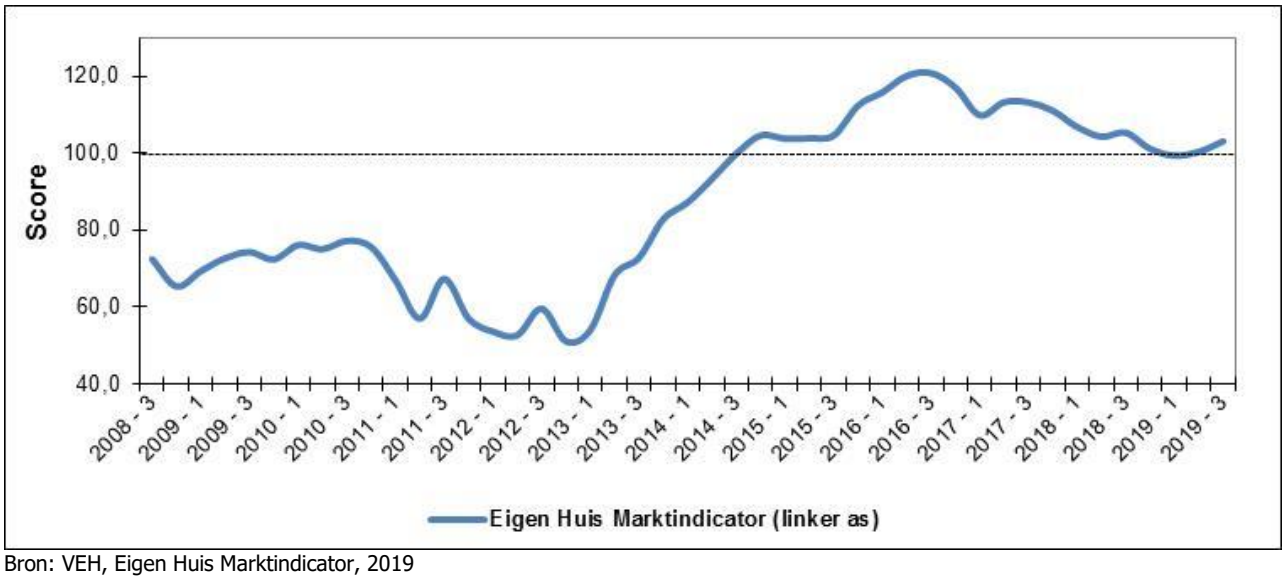
Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het derde kwartaal van 2019 uit op een kleine 90 woningen. Dat is nog maar een kleine 10% van het record aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2015. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaarbewoners als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt lijkt weer toe te nemen

De woonconsumenten blijken de omstandigheden op de koopwoningmarkt goed aan te voelen, want het vertrouwen in die koopwoningmarkt volgt in grote lijnen de hiervoor beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt. Het geringe aanbod van te koop staande woningen en de sterke stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren, die dit vertrouwen eerst hebben opgestuwd, blijken vanaf eind 2016 dat vertrouwen onder de huishoudens juist aan te tasten. Echter, in het derde kwartaal van 2019 blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt plotseling duidelijk toe te nemen (zie figuur 20).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is sinds eind 2016 gedaald van '120' naar rond de neutrale waarde '100' in de eerste helft van 2019; er zijn dan ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief gestemd. Het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen blijkt dit vertrouwen in de afgelopen kwartalen verder onder druk te hebben gezet. In het derde kwartaal van 2019 neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator toch weer met bijna 3 punten toe en komt uit op een waarde van 103 (zie figuur 20). De sterke daling van de hypotheekrente (ook bij lange rentevaste perioden) en de verwachting dat de rente vooralsnog ook niet zal oplopen, speelt hierbij een zeer belangrijke rol. Daarnaast hebben ook de gestage koopprijsstijgingen in de afgelopen kwartalen en de verwachting dat deze stijging zich nog zal voortzetten, een positief effect op het vertrouwen. In combinatie met de (ver)ruimde financiële mogelijkheden voor met name de doorstromers en de tweeverdieners, lijkt dit toenemende vertrouwen in de koopwoningmarkt het investeren in een eigen woning en een verdere koopprijsstijging te faciliteren.

Figuur 16 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2019



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2019

Toekomstige ontwikkelingen op de korte termijn

Volgens de Septemberraming 2019 van het CPB heeft zich in 2018 een duidelijke economische groei gemanifesteerd, die in mindere mate ook in 2019 en 2020 zal doorzetten. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2019 sterk oplopen, maar naar verwachting in 2020 ook weer dalen. De werkloosheid fluctueert dit jaar en volgend jaar naar alle waarschijnlijkheid zo rond de 3,5%; een lager niveau dan voor de economische crisis in 2008. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2019 zal afnemen en in 2020 min of meer zal stabiliseren als gevolg van de economische ontwikkelingen én het beleid van de Europese Centrale Bank. Dit vertaalt zich in de huidige zeer lage hypotheekrente, die naar verwachting dus ook laag zal blijven (zie figuur 21).

Figuur 21 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2018-2020

	2018	2019	2020
Economische groei	2,60	1,80	1,50
Inflatie	1,60	2,60	1,30
Werkloosheidspercentage	3,80	3,40	3,50
Kapitaalmarktrente	0,60	0,10	0,00
Loonontwikkeling	2,00	2,50	2,50

Bron: CPB, Macro Economische Verkenningen september 2019, 2019

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2019 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2019. Hoewel een deel van het relatief grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2019 betrekking heeft op oversluitingen van bestaande hypotheken, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2019 naar verwachting uitkomen op ongeveer 85.000 tot 90.000 stuks.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2019 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2019. Gezien het relatief geringe aanbod van te koop staande woningen zal deze stijging minder omvangrijker kunnen zijn dan in voorliggende jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 38.000 à 39.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in de laatste kwartalen en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 iets boven het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen tussen de 60.000 en 62.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 22).

Figuur 22 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2013 – januari 2020

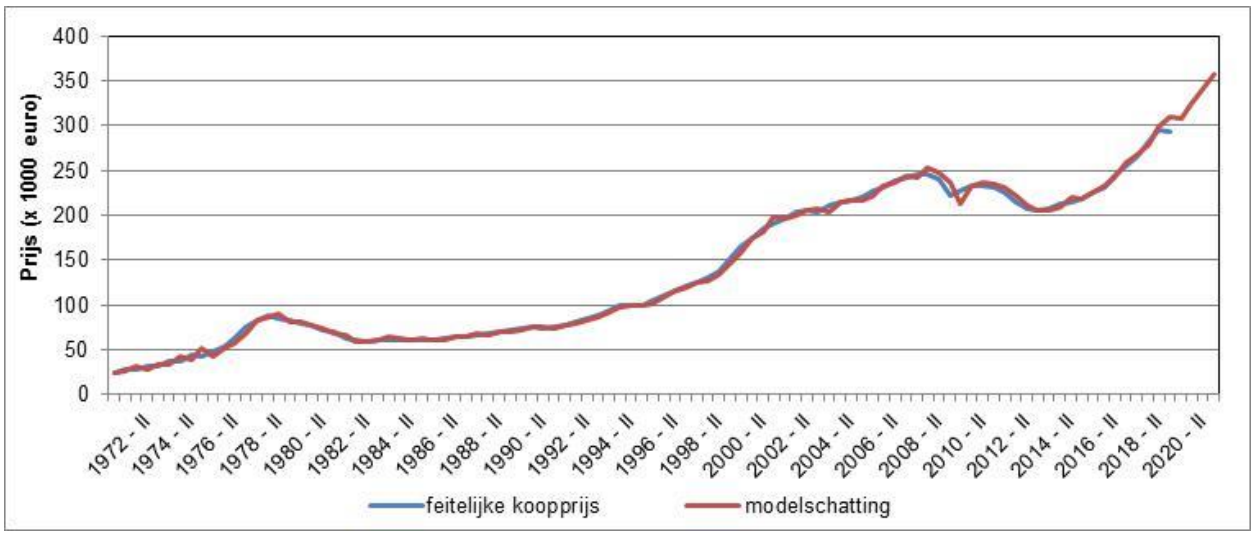


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2019; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2019

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar daarnaast ook het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2019 licht boven het niveau van het tweede kwartaal van 2019 uit kunnen komen: zo rond de 7.000 woningen.

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2019 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in de tweede helft van 2019 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 6% à 7% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld (zie figuur 23).

Figuur 23 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2020



Bron: OTB, 2019

MBE – Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59
E-mail: MBE-bk@tudelft.nl
www.mbe.bk.tudelft.nl