



Monitor koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2015
(samenvatting)

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

Harry Boumeester

Oktober 2015

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

BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Hypotheken Data Netwerk















Nederlandse Vereniging van Makelaars

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Vereniging Eigen Huis

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

| Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal | Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder | |
|---|---|--|
|  |  | <p>Economie (2^e kwartaal 2015)</p> <p>De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Vertrouwen</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Leencapaciteit</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de negende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de dertiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Hypotheken</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de tiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Verkochte bestaande koopwoningen</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is iets lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de negende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zevende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |
|  |  | <p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (2e kwartaal 2015)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p> |



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



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



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



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

Derde kwartaal van 2015 sterker dan in 2008

De hypotheekmarkt en de koopwoningmarkt hebben zich in aantallen volledig hersteld ! Het aantal door het Kadaster geregistreerde afgesloten hypotheek en transacties van koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2015 zijn met respectievelijk 22% en 24% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van dit jaar. Deze 71.800 hypotheek en 50.600 transacties komen al weer hoger uit dan de aantallen in het derde kwartaal van 2008. De dynamiek in de koopwoningmarkt is helemaal terug.

Dat geldt nog niet helemaal voor de verkoopprijzen die daarbij gerealiseerd worden. De mediane verkoopprijs en de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) liggen momenteel nog ruim 10% onder het niveau van medio 2008. Maar beiden laten nu al wel zeven opeenvolgende kwartalen een opwaartse ontwikkeling zien, waardoor bijna de helft van de maximale waardedaling al weer is 'goed gemaakt'.

Uit de gegevens in de elfde Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2015) blijkt dan ook dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten weer verder oploopt. De waarde op de Eigen Huis Marktindicator is sinds de start in 2004 dan ook nog niet eerder zo hoog geweest als in dit laatste kwartaal.

Hypotheekmarkt normaliseert volgens seizoenspatroon

Het aantal aanvragen voor hypotheek, zoals geregistreerd wordt door HDN, komt met bijna 59.900 hypotheekoffertes in het derde kwartaal van 2015 zo'n 35% lager uit dan in het vorige kwartaal. Op basis van het normale seizoenpatroon op de koopwoningmarkt en gezien het uitzonderlijk hoge aantal in het tweede kwartaal van 2015, was dit echter te verwachten. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging van het aantal hypotheekoffertes met 17%. Er is dus sprake van een aanhoudend positieve trend.

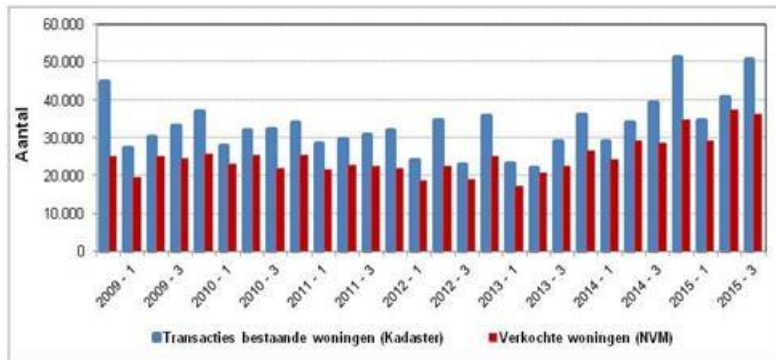
Omdat sinds 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheek met een annuïtair of linear aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek vallen, is het aandeel van de annuïtair-hypotheek in de aangevraagde hypotheekoffertes in korte tijd opgelopen van 16% tot circa 70%. In de eerste drie kwartalen van 2015 neemt het aandeel aflossingsvrije hypotheek weer licht toe, wat kan wijzen op iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt (die hun 'oude hypotheek' mogen meenemen).



Dat de hypotheekmarkt in een aanhoudend positieve trend zit, wordt ook bevestigd door het aantal feitelijk nieuw afgesloten hypotheek. Het Kadaster registreerde in het derde kwartaal van 2015 bijna 71.800 nieuwe hypotheek; een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal en 28% meer nieuwe hypotheek dan in hetzelfde kwartaal van 2014. Onder deze nieuw afgesloten hypotheek vallen ook oversluitingen van hypotheek en tweede hypotheek. Omdat in Nederland de aankoop van een woning over het algemeen met vreemd vermogen wordt gefinancierd, zeggen de positieve ontwikkelingen op de hypotheekmarkt veel over de situatie op de koopwoningmarkt.

27% meer verkochte woningen dan in hetzelfde kwartaal van 2014

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2015 (bijna 36.300 verkochte woningen) betekent een stijging van 27% ten opzichte van het derde kwartaal in 2014. Dat het kwartaaltotaal daarmee iets lager (-3%) is dan in het vorige kwartaal, past binnen het normale seizoenpatroon op de koopwoningmarkt. Deze terugval is deze keer echter opvallend klein te noemen. Dit kan als indicatie gezien worden voor een zich snel herstellende koopwoningmarkt.



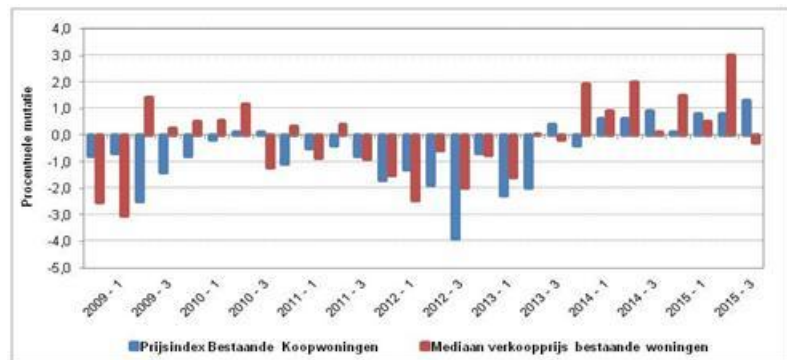
Het aantal transacties van woningen, geregistreerd door het Kadaster, bevestigt dit. In het derde kwartaal van 2015 hebben er namelijk 50.600 transacties plaatsgevonden. Dit aantal ligt 24% hoger dan in het voorliggende kwartaal en 29% hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2014. Het aantal transacties in het derde kwartaal van 2008, toen de crisis

uitbrak, wordt hiermee ruim overtroffen. De inhaalvraag (verhuizingen die in de afgelopen jaren zijn uitgesteld) lijkt dus op gang te zijn gekomen.

Koopprijsstijging wordt steeds robuuster

De NVM registreert de mediane verkoopprijs van alle verkochte woningen. Na zevende opeenvolgende kwartalen waarin de mediane verkoopprijs in meer of minder sterke mate is gestegen, stabiliseert de mediane verkoopprijs (-0,3%) in het derde kwartaal van 2015. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 is er echter sprake van een stijging met 4,2%. Het beeld kan overigens regionaal of lokaal nogal verschillen: vooral in de (grote) steden blijken prijsstijgingen zich sterker te manifesteren.

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderstreept deze doorzettende stijgende trend eveneens. De PBK index stijgt namelijk voor het zevende opeenvolgende kwartaal ten opzichte van het voorgaande kwartaal, en wel met 1,3%. Ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging (+2,9%). Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. In de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Zeeland en Limburg herstelt de PBK zich (iets) sterker dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor de vier grote steden, waarbij Amsterdam de koploper blijkt te zijn. Daar wordt vaker de vraagprijs weer geboden of zelfs overboden.



De PBK neemt gemiddeld dus met 1,3% toe in het derde kwartaal van 2015 in vergelijking met het voorliggende kwartaal. De vastgestelde prijsstijging verschilt echter naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen is namelijk met 1,3% gestegen en die van de appartementen met 2,0%. Het prijsherstel blijkt daarbij gedurende het laatste anderhalf jaar relatief sterker te zijn geweest bij appartementen; het marktsegment van de starters op de koopwoningmarkt.

De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen kwartaal laat zien, dat de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden (waar we hierna nader op ingaan) weliswaar de financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers beperken, maar een prijsherstel niet onmogelijk maken. De restschuldbroerproblematiek wordt door deze prijsstijging langzamerhand vermindert.

Markt van nieuwbouw koopwoningen herstelt in omvang en prijs

Het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2015 (de meest recente beschikbare gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen) maakt duidelijk dat we in het vorige kwartaal inderdaad te maken hadden met een tijdelijke terugval in het aantal verkopen, na de opmerkelijke piek eind 2014.



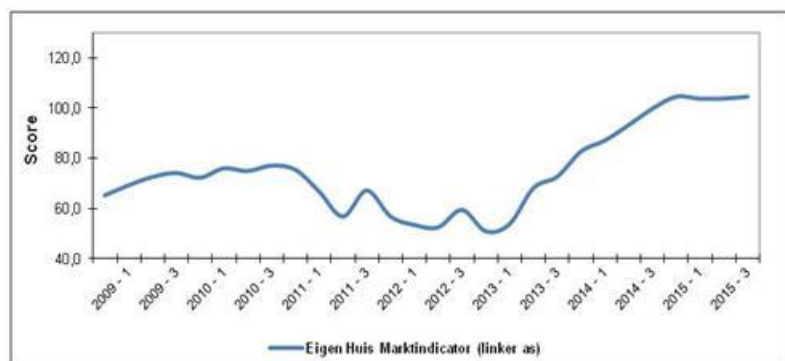
Wanneer deze fluctuaties worden uitgemiddeld, blijkt het herstel van de markt van nieuwbouw koopwoningen zich nog steeds voort te zetten. Het aantal transacties is met bijna 8.000 woningen in het tweede kwartaal van 2015 namelijk toegenomen (+19%) ten opzichte van het vorige kwartaal en ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014 (+31%).

Voor het vierde opeenvolgende kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2015; nu met 2,2%. Ten opzichte van het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2014 komt het prijsniveau zelfs ongeveer 8,2% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen bedraagt inmiddels bijna € 262.000; zo'n 14% onder het niveau van medio 2008.

Het aantal nieuw te bouwen koopwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, stijgt vanaf medio 2013 snel tot bijna 10.300 vergunningen in het tweede kwartaal van 2015. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Ook het aantal vergunningen voor huurwoningen (bijna 5.100) in het tweede kwartaal van 2015 betekent meer dan een verdubbeling ten opzichte van een jaar geleden. Desondanks blijft dit aantal in absolute zin nog ver verwijderd van het niveau in het vierde kwartaal van 2008. Het herstel van de nieuwbouwmarkt manifesteert zich vooralsnog vooral in de koopsector.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt naar record hoogte

Sinds begin 2013 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten flink toegenomen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in het eerste kwartaal van 2013 naar 105 in het derde kwartaal van 2015 (bij een neutrale waarde van 100). In september 2015 wordt de hoogste waarde op de Marktindicator gemeten, sinds de start in 2004. Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in korte tijd omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. Dit vormt een belangrijke basis voor meer 'actie' op die koopwoningmarkt.



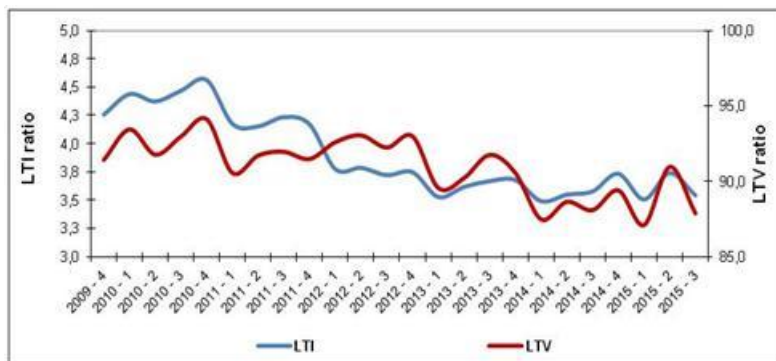
NHG garanties nemen toe; Startersleningen nemen af

Met name het in een aantal stappen weer verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie heeft het aandeel van hypotheekleningen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen laten teruglopen van 75% (eind 2012) naar 54% (derde kwartaal 2015). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 81%; zo ook in het derde kwartaal van 2015. Het aandeel transacties met een NHG garantie binnen alle verkochte nieuwbouw koopwoningen (35% in het tweede kwartaal 2015; het meest recente beschikbare gegeven over nieuwbouw) ligt inmiddels om dezelfde reden ook een stuk lager dan in 2012 (rond de 55%). Het totaal aantal uitstaande hypotheekleningen met een NHG garantie neemt in het derde kwartaal van 2015 met 31.000 toe tot een totaal van 1,25 miljoen hypotheekleningen.

In het derde kwartaal van 2015 hebben ruim 1.250 starters op de koopwoningmarkt een Starterslening aangevraagd en zijn er 1.240 Startersleningen daadwerkelijk verstrekt. In het vorige kwartaal ging het nog om ruim 1400 aanvragen en verstrekte leningen. De stimuleringsbijdrage van het Rijk in deze regeling is per mei 2015 niet meer verlengd en het aantal gemeenten dat Startersleningen verstrekt is sinds begin dit jaar afgenomen van ruim 300 naar 260. De daling in het aantal verleende leningen die in het eerste kwartaal van 2015 is ingezet, hangt hier zeer waarschijnlijk mee samen.

Hypothecaire voorwaarden vormen rem op snelle prijsstijging

Voor het derde opeenvolgende jaar is per 1 januari de normering van de maximale LTV ratio aangescherpt en bedraagt nu 103% van de waarde van de woning. Mede hierdoor lag het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van het kopen van een woning met eigen geld wenst te financieren (dus een LTV van maximaal 100%), al zeven kwartalen rond de 51% a 52%. De daling in het



tweede kwartaal van 2015 naar 47% blijkt daarbij kortstondig te zijn geweest, waarvoor voornamelijk geen reden is aan te wijzen. In de afgelopen twee jaar zijn ook de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) enkele keren aangescherpt. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

Door de koopprijsdaling in de periode eind 2008 – medio 2013 en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) van 5,5% in 2008 naar 2,9% in het derde kwartaal van 2015, is de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Daartegenover staat wel dat de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening in de afgelopen jaren zijn aangescherpt (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Dit zal een zekere remmende werking hebben op de koopprijsstijging, die te verwachten is als gevolg van het aantrekken van de koopwoningmarkt.

Met name potentiële starters kunnen tegen financieringsproblemen aanlopen. Dat geldt zeker als op termijn de koopprijzen weer verder oplopen. In 2015 dienen zij minimaal de helft van de bijkomende kosten voor het kopen van een woning (3% van de circa 6% van de koopprijs), met eigen geld te financieren. Dit zal de drempel om te kopen vooral voor de veelal nog 'onvermogen' starters verhogen. Bovendien blijft het voornamelijk moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen aan de woning mee te fi-

nancier. De huidige en toekomstige kooprijfstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist gunstig uitpakken in verband met de eventuele restschuldproblematiek. In het derde kwartaal van 2015 stabiliseert de mediane verkoopprijs, maar neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs verder af tot 3,8%. Verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs verder zal stijgen.

Betalingsproblemen ijlen nog steeds na

Het blijvend herstel van de koopwoningmarkt heeft er ook aan bijgedragen dat in het derde kwartaal van 2015 voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis het aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsachterstand licht is afgenomen van circa 113.300 naar 112.700 kredietnemers. Begin 2013 stonden er circa 80.000 kredietnemers met een betalingsachterstand geregistreerd bij het BKR. Een steeds groter aantal kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand te herstellen. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 kredietnemers in het derde kwartaal van 2015. Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van het niveau in 2013.

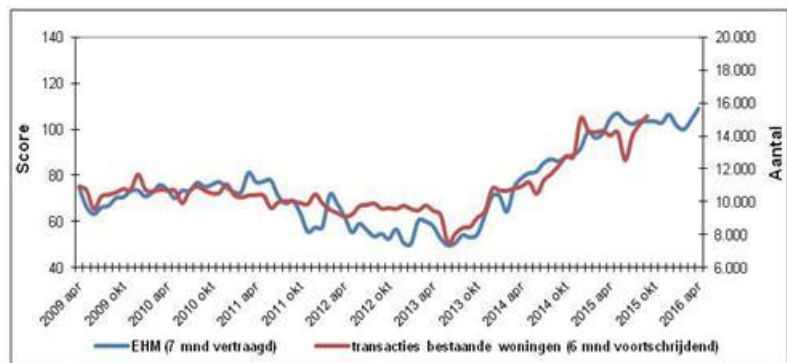
Voor het tweede opeenvolgende kwartaal is het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG afgenomen in het derde kwartaal van 2015: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 1.040 verliesdeclaraties. Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, blijft met zo'n 1 promille zeer gering. Het is op dit moment nog te vroeg om vast te stellen of er echt al een omslagpunt is. Het WEW houdt voorlopig rekening met een na-ijleffect van de crisis met betrekking tot het aantal verliezen als gevolg van gedwongen verkopen met verlies. Een verdere kooprijfstijging zal in de nabije toekomst wel de hoogte van deze verliesdeclaraties beperken.

Toekomst

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het derde kwartaal van 2015 sterk gedaald (-35%) ten opzichte van het vorige kwartaal. De sterke daling van het aantal hypotheekaanvragen lijkt voornamelijk het gevolg te zijn van de onverwachte omvangrijke piek in het tweede kwartaal (als gevolg van een substantieel hoger aantal aanvragen in de maand juni 2015). Indien we corrigeren voor deze piek, past de geringe daling van het aantal aanvragen in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. De vastgestelde daling lijkt dan zelfs redelijk beperkt. Ten opzichte van het derde kwartaal in voorgaande jaren springt dit derde kwartaal van 2015 er zelfs zeer gunstig uit. Op basis van deze bevindingen verwachten we een stijging van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het vierde kwartaal van 2015. Daarbij zal het niveau van het laatste kwartaal in 2014 zeker benaderd of overtroffen worden, zodat we in de buurt van de 70.000 hypotheeken kunnen uitkomen.

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het derde kwartaal van 2015, is iets lager (-2,7%) dan in het tweede kwartaal van dit jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het derde kwartaal in voorgaande jaren springt het derde kwartaal van 2015 (bijna 36.300 verkochte woningen) er gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het vierde kwartaal meer verkochte woningen dan in het derde kwartaal van een jaar. We verwachten dan ook dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het vierde kwartaal van 2015 kan oplopen tot circa 40.000 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 2014 en in het derde kwartaal van 2015, versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het komend kwartaal. De grens van 60.000 transacties kan daarbij benaderd worden in het vierde kwartaal van 2015.



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 8.000 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel weer eens overschreden kunnen worden in het derde kwartaal van 2015. Daarna kan het aantal verkopen nog verder toenemen tot rond de 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen in het laatste kwartaal van 2015.

Het aanhoudend herstel op de hypotheek- en koopwoningmarkt vertaalt zich in 2014 en in het eerste driekwart van 2015 in een gestage opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van het gunstig aantal hypotheekaanvragen en verkochte woningen in het derde kwartaal van 2015, verwachten we een verdere toename van het aantal transacties van woningen waarbij ook het prijsniveau in het vervolg van 2015 verder zal stijgen. Dit zal met name terug te zien zijn in de woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk in de koopsector; specifiek in de vier grote steden en meer in het algemeen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2017 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan worden.

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