

Monitor koopwoningmarkt 3e kwartaal 2021

Boumeester, H.J.F.M.

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Boumeester, H. J. F. M. (2021). *Monitor koopwoningmarkt 3e kwartaal 2021*. Delft University of Technology.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Monitor koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2021

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

Harry Boumeester

Oktober 2021

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

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

© Copyright 2021 by MBE – Management in the Built Environment

Stemming op de koopwoningmarkt

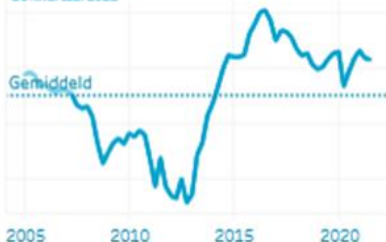
Monitor koopwoningmarkt

Dit dashboard geeft een overzicht van de meest recente stand van belangrijke indicatoren op de koopwoningmarkt. De gegevens worden ieder kwartaal bijgewerkt.



Financiering en economie

3e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Eigen Huis Marktindicator: waarde

Stand VEH
marktindicator:
103

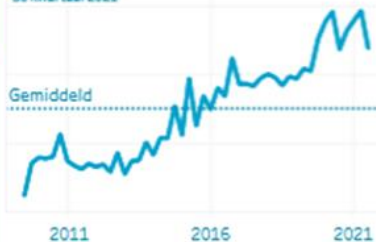
-0,5
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: VEH

Hypotheeken

3e kwartaal 2021



2011 2016 2021

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal
hypotheekaanvragen:
119 393

-18,6 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

3e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
32 351

-10,2 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

3e kwartaal 2021



2005 2010 2015 2020

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande
koopwoningen:
168,6

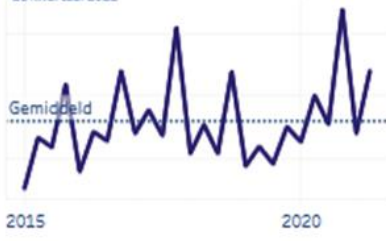
+6,4 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS,
Kadaaster

Transacties nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2021



2015 2020

Verkochte nieuwbouwoopwoningen: aantal

Aantal nieuwbouw
koopwoningen:
8 793

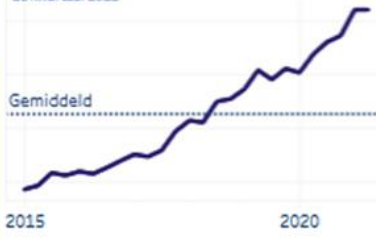
+29,5 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS,
Kadaaster

Prijzen nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2021



2015 2020

Prijsindex nieuwbouwoopwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe
koopwoningen:
163,9

+0 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



tableau



Koopprijzen op koopwoningmarkt schieten omhoog

In de diverse media is de laatste maanden vooral veel aandacht voor de zeer sterke (koop)prijsstijgingen en de betaalbaarheid van woningen. Dat is ook niet verwonderlijk gezien de ongekende acceleratie van de koopprijzen van bestaande koopwoningen.

De enorme koopprijsstijging uit het eerste helft van 2021 blijkt zich namelijk voort te zetten in het meest recente kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS (waarbij de koopprijsontwikkeling wordt gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen) is opgelopen tot een waarde 168,6; een stijging van 17,5% in vergelijking met het derde kwartaal van 2020. De mediane koopprijs van de NVM komt inmiddels uit op € 419.000, wat een stijging van maar liefst 19,2% betekent ten opzichte van een jaar geleden. Daarbij blijkt de stijging van de mediane verkoopprijs in dit derde kwartaal echter wel op een wat lager niveau te zitten dan in de voorafgaande drie kwartalen.

Ondanks deze enorme koopprijsstijgingen blijken de woonlasten van recente woningkopers gemiddeld genomen echter nog onder het langetermijn ratio van inkomen en woonlasten te blijven. De gunstige ontwikkelingen van het gemiddelde inkomen en de steeds dalende hypotheekrente ebben daar tot nu toe voor gezorgd. Wel vormen de financierbaarheid en de betaalbaarheid van een koopwoning niet alleen voor starters, maar ook voor de huishoudens met een middeninkomen een steeds groter knelpunt.

De forse koopprijsstijgingen zijn dus mogelijk door de bestaande financieringsruimte voor woonconsumenten en worden gevoed door een aanhoudende grote latente vraag naar koopwoningen. Deze grote vraag is het gevolg van het historisch omvangrijke woningtekort en het consumentenvertrouwen in de economie en in de koopwoningmarkt, mede door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden gedurende 2020 en de eerste helft van 2021 in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland.

Tegenover de grote (latente) vraag naar koopwoningen staat nog steeds een relatief gering aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt en op de markt van bestaande woningen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis blijft nog steeds steken op circa 8.800 woningen, als gevolg van dat aanbodtekort. Omdat het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen (12.700 vergunningen in het tweede kwartaal van 2021) en het aantal afgegeven afbouwgaranties (9.000 garanties in het derde kwartaal van 2021) in de eerste helft van 2021 toch weer een stabiliserende tot licht dalende trend laten zien, zal de nieuwbouwmarkt voorlopig ook niet de oplossing bieden voor het terugdringen van het woningtekort.

Door het beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen stagneert ook de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad, waardoor ook het aanbod van bestaande koopwoningen fors terug is gelopen. De NVM-gegevens over het derde kwartaal van 2021 bevestigen dat beeld: het totaal aantal te koop staande woningen bedraagt nog maar 40% van het 'normale' kwartaal aanbod in de jaren voor de kredietcrisis. Het resultaat is een ongekend krappe koopwoningmarkt, waarop potentiële kopers gemiddeld nog maar uit 1,5 woning kan kiezen. En dan dus ook nog tegen hoge koopprijzen. Het kopen van een woning wordt door steeds meer woonconsumenten dan ook als 'een loterij' gezien.

De enorme krapte op de koopwoningmarkt en zeer forse prijsstijgingen hebben als keerzijde dat het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2021 onder druk komt te staan. De circa 32.400 verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021 betekenen een daling van 28,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020. Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties (53.900) komt in het derde kwartaal ook voor het tweede opeenvolgende kwartaal lager uit (-13,4%) dan een jaar geleden.

De enorme vraag op de hypotheekmarkt lijkt het laatste jaar wel te stabiliseren. Daarbij vindt er bovendien een verschuiving plaats van het aandeel hypotheeklen voor de aanschaf van een woning, naar het aandeel bijsluitingen en oversluiting van hypotheeklen (al dan niet ten behoeve van woningverbouwing en woningverbetering). Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het derde kwartaal van 2021 uit op 119.400 aanvragen; vergelijkbaar met het aantal aanvragen in het derde kwartaal van 2020. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheeklen loopt in hetzelfde kwartaal iets op tot 128.700 hypotheeklen; iets hoger dan in het voorliggende kwartaal en dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Het daadwerkelijk passeren van de hypotheekaktes volgt natuurlijk met enkele maanden achterstand op de ontwikkelingen in het aantal hypotheekaanvragen.

Dit blijkt uit de gegevens in de vijfendertigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2021).

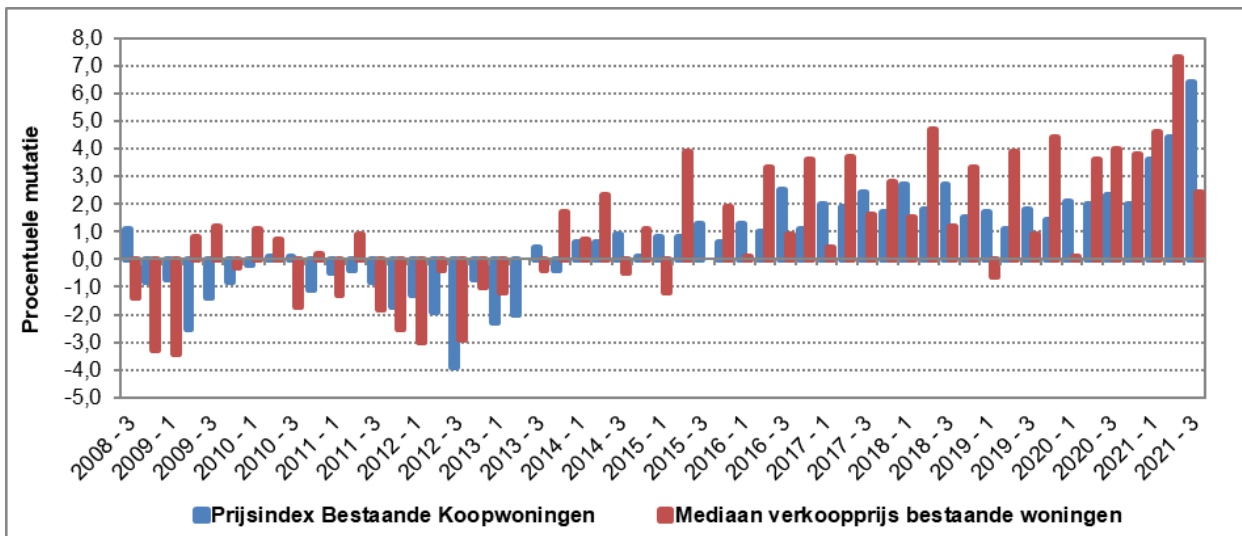
Veel aandacht voor aanhoudende kooprijfstijging en betaalbaarheid woningen

De woningmarkt staat al weer enige tijd hoog op de agenda in de politieke arena, in de media, in vakpublicaties en tijdens debatten tussen professionals. Waar aanvankelijk de grote toekomstige vraag naar woningen en het (te) beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen centraal stonden, is de laatste kwartalen een verschuiving te zien naar de zeer sterke (koop)rijfstijgingen en de betaalbaarheid van woningen. Dat is ook niet verwonderlijk, gezien de ongekende acceleratie van de koopprijzen van bestaande koopwoningen.

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad, waarbij de koopprijzontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, neemt al sinds begin 2014 toe en ook het derde kwartaal van 2021 brengt hierin zeker geen verandering. In het derde kwartaal van 2021 stijgt de PBK namelijk met maar liefst 6,4% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 1); een stijging die past in het normale seizoenspatroon, maar die wel uitzonderlijk sterk is deze keer. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020 is er sprake van een prijsstijging met 17,5%; voor het derde opeenvolgende kwartaal de grootste jaar-op-jaar stijging in de door ons beschouwde periode vanaf 2005. De PBK komt in het derde kwartaal van 2021 uit op 168,6 wat ook weer een hoogterecord is. In reële prijzen is de PBK nu 16,0% hoger in vergelijking met de waarde voor de Kredietcrisis in 2008.

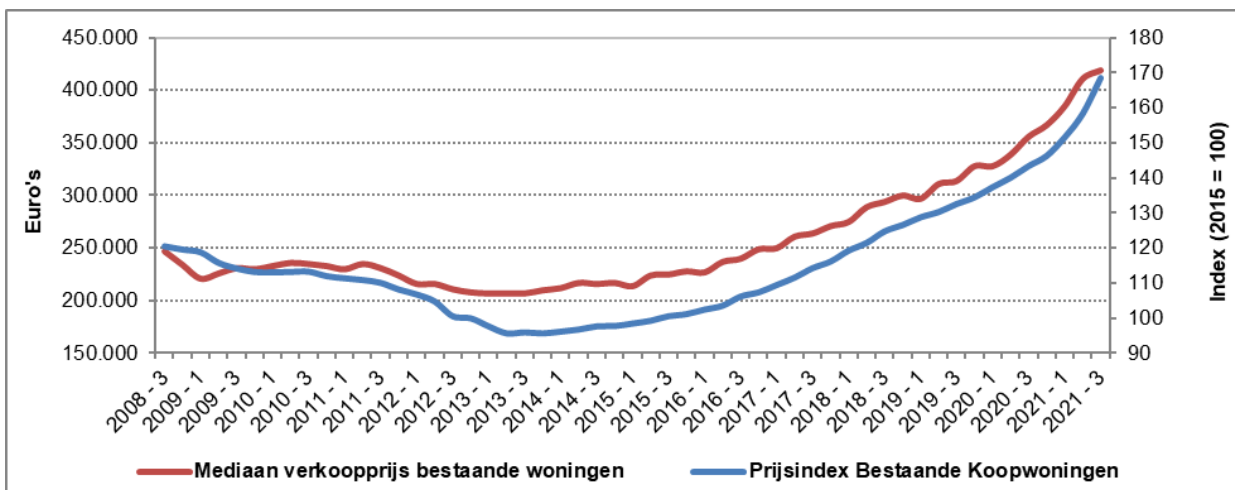
Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

De mediane verkoopprijs is gebaseerd op de prijs die wordt overeengekomen op het moment van de verkoop van woningen en loopt daardoor in ontwikkeling enkele maanden voor op die van de PBK. Een minder sterke stijging van de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal past eveneens in het normale seizoenspatroon, maar de terugval in het derde kwartaal van 2021 (2,4% ten opzichte van 7,3% in het voorliggende kwartaal) is toch wel opmerkelijk (zie figuur 6). Enerzijds was de kwartaal-op-kwartaal stijging in het tweede kwartaal van 2021 natuurlijk 'exceptioneel' hoog, maar anderzijds kan dit ook een eerste signaal voor een meer gematigde kooprijfstijging zijn. Ook de jaar-op-jaar stijging van de mediane verkoopprijs is in het derde kwartaal in 2021 (19,2%) namelijk lager dan in het vorige kwartaal 21,1%. Het aanbod te koop staande woningen blijft echter zeer beperkt (zie verderop in deze monitor), waardoor de onderlinge concurrentie tussen potentiële kopers vooralsnog groot zal blijven. Huishoudens moeten daardoor nog steeds tot het maximum gaan om tot een koop van een huis over te kunnen gaan. Het is dus nog niet mogelijk om de geringe afvlakking in het laatste kwartaal goed te duiden.

Figuur 2 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS, rechter as), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

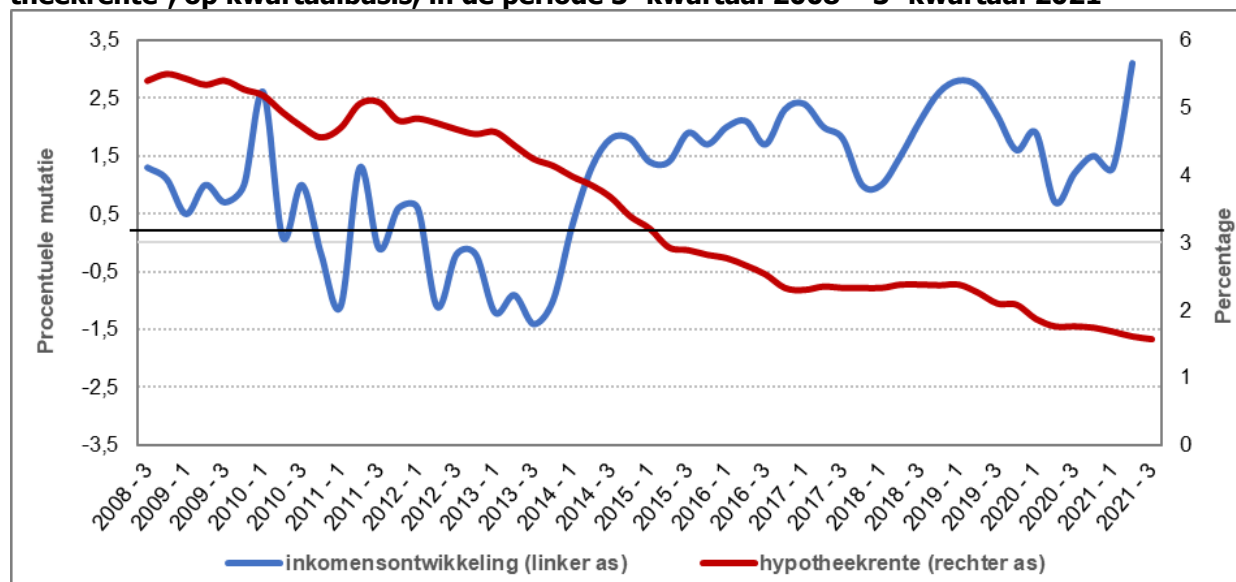
Door de aanhoudende stijging van de prijzen in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al bijna 70% boven het niveau van voor de krediet- en woningmarktcrisis die in 2008 begon. Ten opzichte van het dieptepunt van die crisis eind 2013 is de mediane verkoopprijs inmiddels al ruim verdubbeld. In het derde kwartaal van 2021 komt de mediane verkoopprijs al uit op 419.000 euro (zie figuur 2). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels bijna 75.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben; dus iets meer dan 2x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Prijsstijging koopwoningen wordt gefaciliteerd door leencapaciteit en stabiel vertrouwen

Er is nog steeds een omvangrijke vraag naar (koop)woningen. De crisis rond de COVID-19 epidemie heeft namelijk de koopwoningmarkt in 2020 en in de eerste helft van 2021 nauwelijks tot niet geraakt. Op macro niveau was er in het tweede kwartaal van 2020 wel sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar was er ook weer een duidelijk herstel in de periode daarna.

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen voorsnog ongewijzigd en is de koopkracht in 2020 met ruim 2% toegenomen. De inkomens van huishoudens zijn weliswaar minder hard gestegen dan in 2018, maar ontwikkelen zich ook de laatste kwartalen nog steeds positief met ruim 1% op kwartaalbasis (zie figuur 3) In het tweede kwartaal van 2021 is zelfs een plotselinge toename in de inkomensgroei te zien (3,1%). Tegelijkertijd is de hypotheekrente steeds verder blijven dalen tot een historisch laag niveau van 1,58% (voor nieuwe hypotheekleningen met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar) in het derde kwartaal van 2021 (zie figuur 3).

Figuur 3 De mutatie reëel beschikbaar inkomen van huishoudens¹ en de gemiddelde hypotheekrente², op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



1 voortschrijdend 4-kwartaalsgemiddelde van het netto beschikbaar inkomen;

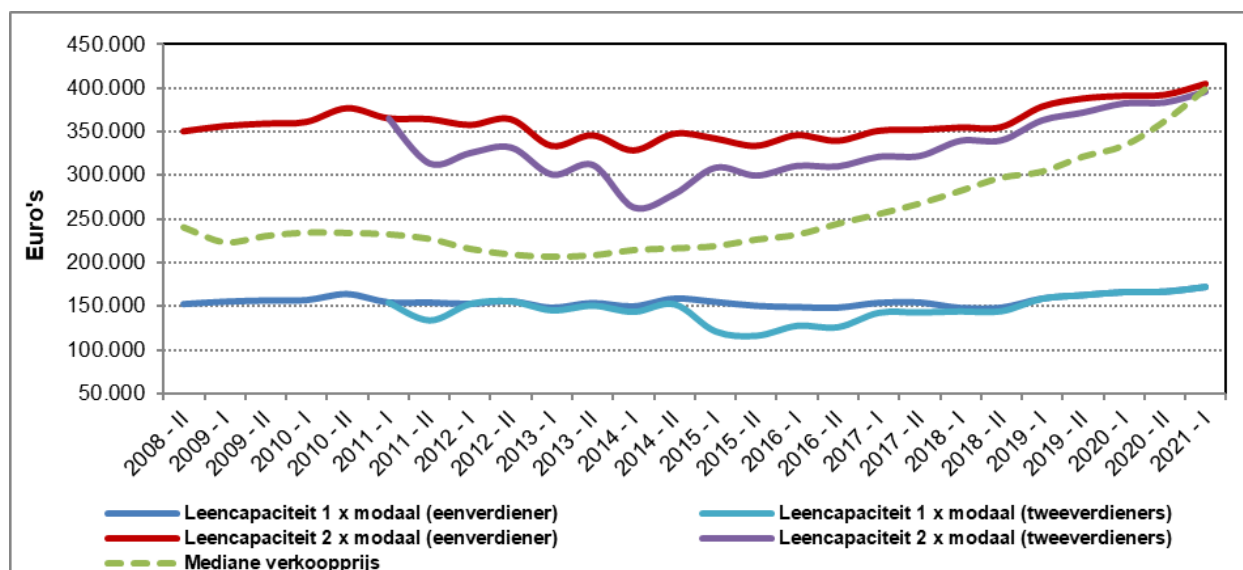
2 gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheekleningen met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;

Bron: CBS, 2021; DNB, 2021.

Door de stijgende inkomens en steeds lagere hypotheekrente is, in combinatie met de in 2019, 2020 en 2021 verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens duidelijk toegenomen in de afgelopen twee jaar (zie figuur 4). De sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit is een belangrijke basis geweest voor de forse koopprijsstijging in de afgelopen jaren, als gevolg van de disbalans tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.

Uit figuur 4 wordt ook duidelijk dat vanaf het begin van 2020 ook de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van huishoudens met een inkomen van twee maal modaal, de kooprijfstijgingen niet meer 'kunnen bijhouden'. Ook deze woonconsumenten moeten of steeds meer eigen vermogen inbrengen (en doorstromers kunnen dat ook), of meer risicovolle hypotheek afsluiten om een 'gemiddelde woning' financieel en betaalbaar te houden. Hierna zal blijken dat het aandeel aanvragen voor (deels) aflossingsvrije hypotheek toch weer oploopt sinds medio 2019; daarbij speelt ook de toename van bijsluitingen en oversluitingen van bestaande hypotheek een rol. De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor huishoudens met een midden inkomen komt in ieder geval ook steeds meer onder druk te staan in de laatste kwartalen.

Figuur 4 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2021



Bron: TU Delft-MBE

Vertrouwen in koopwoningmarkt blijft stabiel

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) blijkt door de aanhoudende opwaartse koopprijsbeweging en de dalende rente, met uitzondering van een kortstondige sterke daling in het tweede kwartaal van 2020, zich redelijk te stabiliseren in de tweede helft van 2020 en de eerste helft van 2021 (zie figuur 5). In het derde kwartaal komt de Marktindicator uit op een score van '103,0'. Met een 'neutrale grens' van 100 betekent dit, dat er dus iets meer woonconsumenten positief dan negatief zijn gestemd over de omstandigheden op de koopwoningmarkt. De laatste maanden blijken het gebrek aan aanbod en de inmiddels hoge koopprijzen wel steeds meer bij te dragen aan een minder positief sentiment.

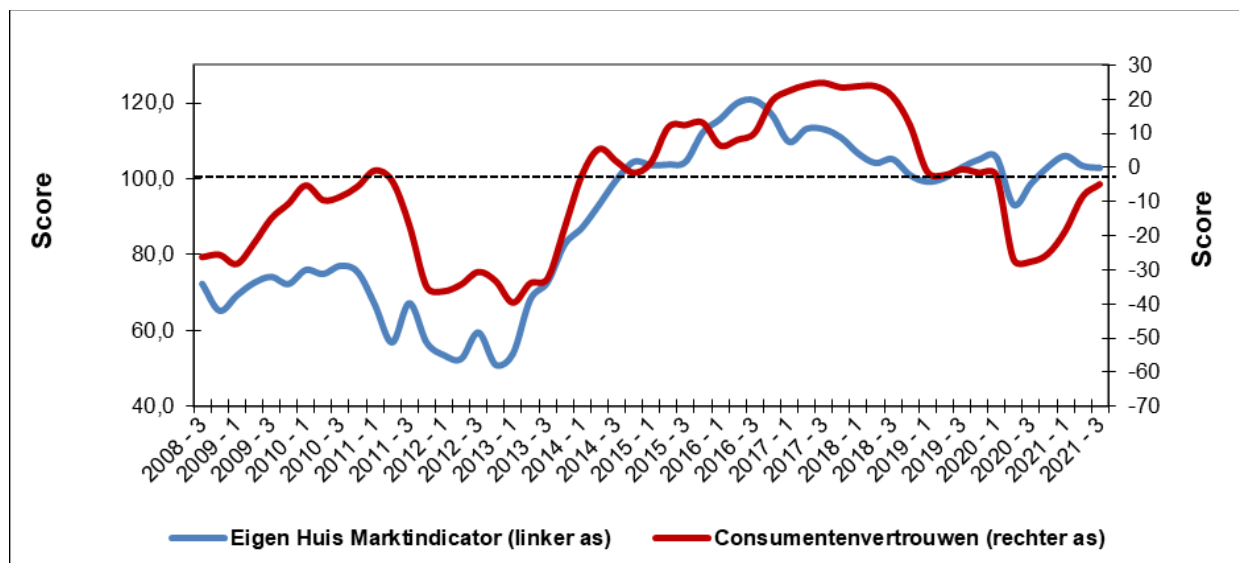
Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is in het tweede kwartaal van 2020 minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen in de economie van Nederland, zoals dat door het CBS wordt gemeten, en herstelt zich in eerste instantie ook weer sneller (zie figuur 5). Mede door de door de overheid ondersteunde economische ontwikkelingen blijkt het algemene consumentenvertrouwen na een forse terugval in het tweede kwartaal van 2020 toch weer duidelijk op te lopen in de tweede helft van 2020 en de eerste helft van 2021. In het derde kwartaal van 2021 is er nog maar sprake van een minimaal negatief consumentenvertrouwen.

Door de aanhoudende koopprijsstijgingen beschikken steeds meer eigenaarsbewoners over (steeds meer) eigen vermogen in de woning. De langdurige lockdown gedurende de herfst en winter van 2020 en het voorjaar van 2021 in verband met de COVID-19 crisis heeft ertoe bijgedragen, dat veel huishoudens ook

extra hebben weten te sparen in het afgelopen jaar. Beide ontwikkelingen kunnen, naast de inkomensgroei en de lage rente, eveneens als een extra fundament worden beschouwd voor een verdere kooprijstijging.

Door de hiervoor beschreven gunstige omstandigheden met betrekking tot de onderliggende fundamentals voor de vraag naar koopwoningen (inkomen huishoudens, hypotheekrente, criteria voor hypotheekverstrekking, eigen vermogen en consumentenvertrouwen), is de vraag naar koopwoningen haast onverminderd groot gebleven; ook al omdat de huursector nauwelijks tot geen alternatieven biedt. Ook de lage spaarrente zorgt voor extra woningvraag van beleggers, waarvoor investeren in woningen voor verhuur en recreatie een goed alternatief vormt. Daardoor is de vraag-aanbod verhouding op de koopwoningmarkt de laatste kwartalen steeds verder scheef gegroeid. Volgens aloude economische wetten leidt dit tot verdere kooprijstijgingen, waarbij die prijsstijgingen door dezelfde fundamentals gefaciliteerd worden.

Figuur 5 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021

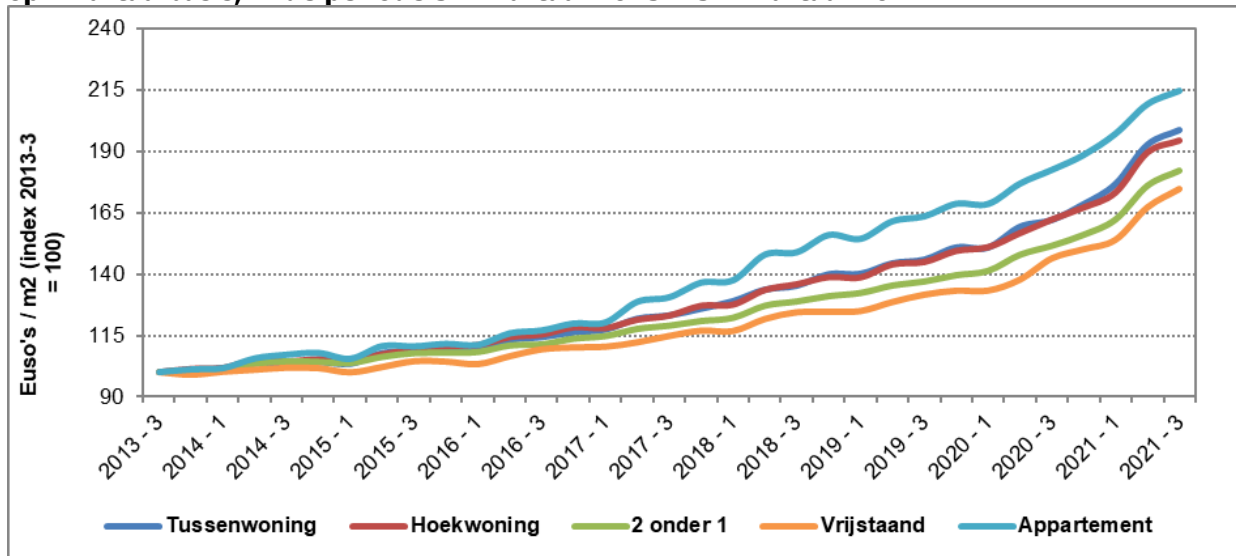


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021; CBS, Statline, 2021

Veel concurrentie aan onderkant koopwoningmarkt

Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en met name voor bestaande koopappartementen in de periode na de crisis van 2008-2013 relatief gezien veel sterker gestegen dan de koopwoningen aan de bovenkant van de markt. Dat wordt overduidelijk uit figuur 6, waarin de ontwikkeling van de vierkante meterprijs per woningtype wordt weergegeven. Sinds het derde kwartaal van 2013 is de vierkante meterprijs van tussenwoningen met circa 99% gestegen en bij de appartementen zelfs met 115%. De vierkantemeterprijs van de vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen is in dezelfde periode met 'maar' 75% opgelopen. In de praktijk betekent dit dat men bij alle woningtypen voor dezelfde grootte steeds meer is moeten gaan betalen, of andersom geformuleerd dat je voor hetzelfde bedrag steeds minder woonruimte kon kopen. Ook kan worden geconcludeerd dat kopers bereid zijn om voor een kleine woning in de stad steeds meer te betalen. Makelaars wijzen in dit verband naar de grote concurrentie tussen particulieren en professionele beleggers. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen deze marktsegmenten opmerkelijk ongunstig is geworden.

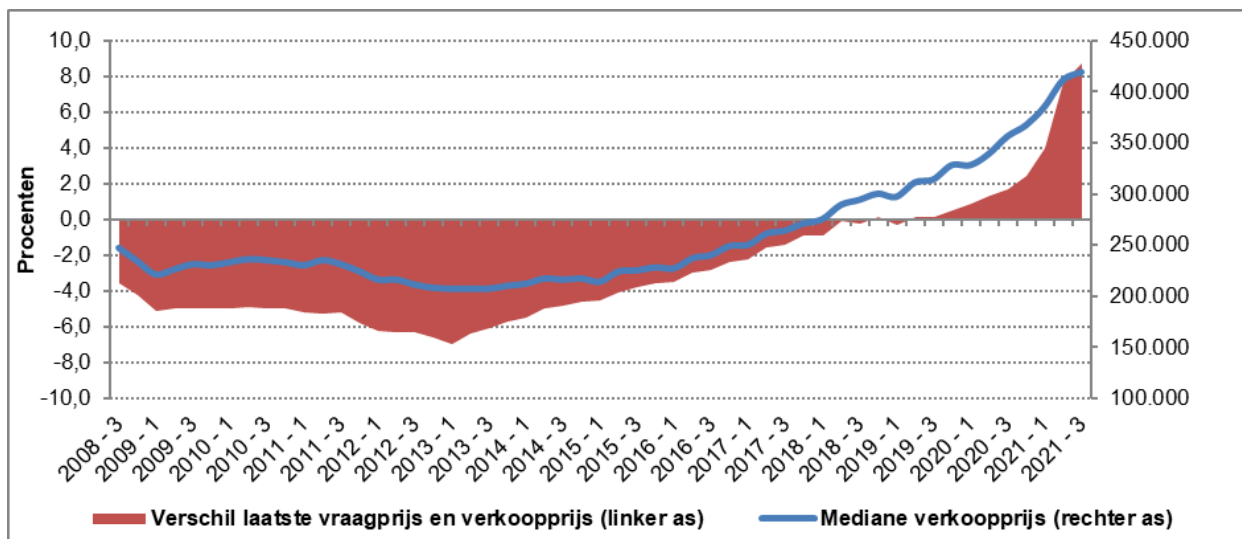
Figuur 6 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, geïndexeerd (2013-Q3 = 100), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2013 – 3^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

De eerder beschreven grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen en de gunstige financieringsvoorwaarden leiden zoals gezegd tot hogere verkoopprijzen. De grote concurrentie tussen potentiële kopers zorgt daarnaast voor extra en aanhoudende verkoopprijsstijgingen. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het derde kwartaal van 2021 maar liefst 8,7% meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie, dat er gemiddeld genomen meer betaald dan gevraagd wordt, is nu in het achtste opeenvolgende kwartaal waar te nemen, waarbij de verschillen steeds verder oplopen. Het is voor de woonconsument steeds minder duidelijk wat de werkelijke waarde van de woning is. Men voelt zich nog steeds, en steeds meer, gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Figuur 7 maakt dit verband tussen concurrentie en verkoopprijsontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



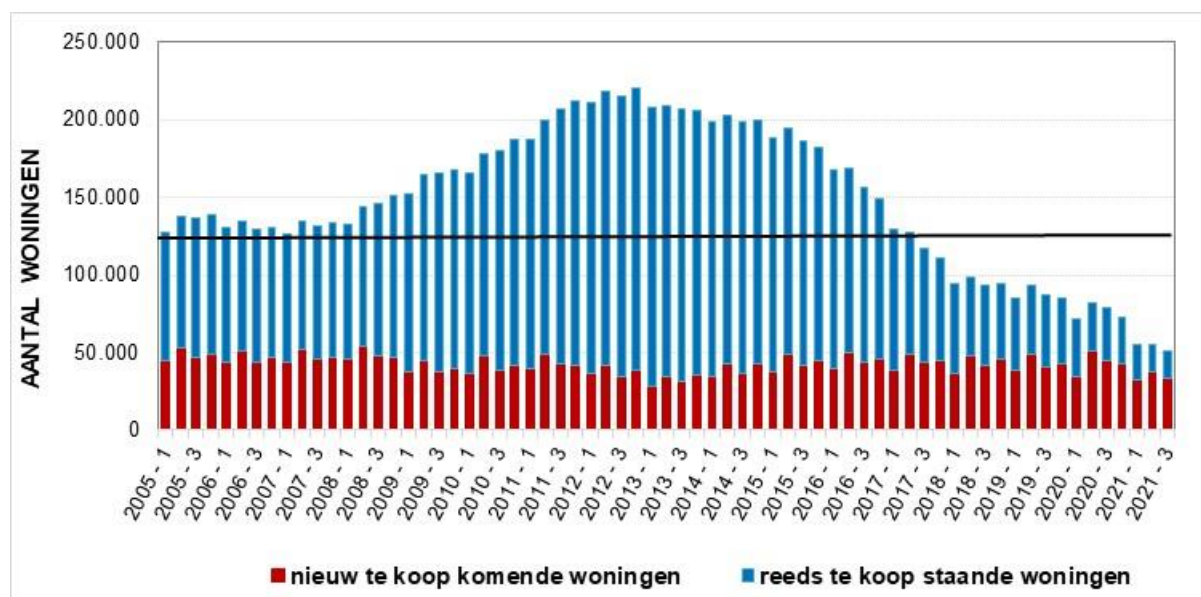
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

Aanbod van bestaande koopwoningen op laagte record

Het (te) beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen wordt ook breed als probleem uitgemeten in de media en in debatten tussen professionals op alle geografische schaalniveau's van lokaal tot nationaal. Maar de knelpunten op de markt van bestaande koopwoningen worden ook alsmat rijpender. Doordat er minder nieuwbouwwoningen worden aangeboden en opgeleverd, wordt de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen ook bemoeilijkt. Daardoor neemt ook het te koop staand aanbod op de markt van bestaande koopwoningen af, terwijl die woningen ook steeds sneller verkocht worden. Door grote druk en hoge koopprijzen gaan eigenaarsbewoners met eventuele verhuisplannen in toenemende mate deze plannen uitstellen, of gaan zij de verhuisplannen omzetten in plannen voor woningverbouwing. En als men de verhuisplannen wel overeind houdt, dan wil men tegenwoordig eerst zekerheid hebben van de koop van een andere woning, voordat men überhaupt de huidige woning te koop zet.

Onder normale omstandigheden staan er zo'n 130.000 woningen per kwartaal te koop op de markt van bestaande koopwoningen; 80.000 resterende woningen uit voorgaande kwartalen en nieuw aanbod in het betreffende kwartaal (zie figuur 8). Vanaf medio 2017 zakt het 'resterend' aanbod zeer snel terug, waardoor er in het derde kwartaal van 2021 nog maar iets meer dan 50.000 bestaande woningen te koop staan. Dit aanbod was niet eerder zo gering. Van alle bestaande koopwoningen die te koop worden aangeboden wordt bijna tweederde binnen drie maanden verkocht.

Figuur 8 Aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 3^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

Aantal transacties op koopwoningmarkt lager dan in het voorgaande jaar

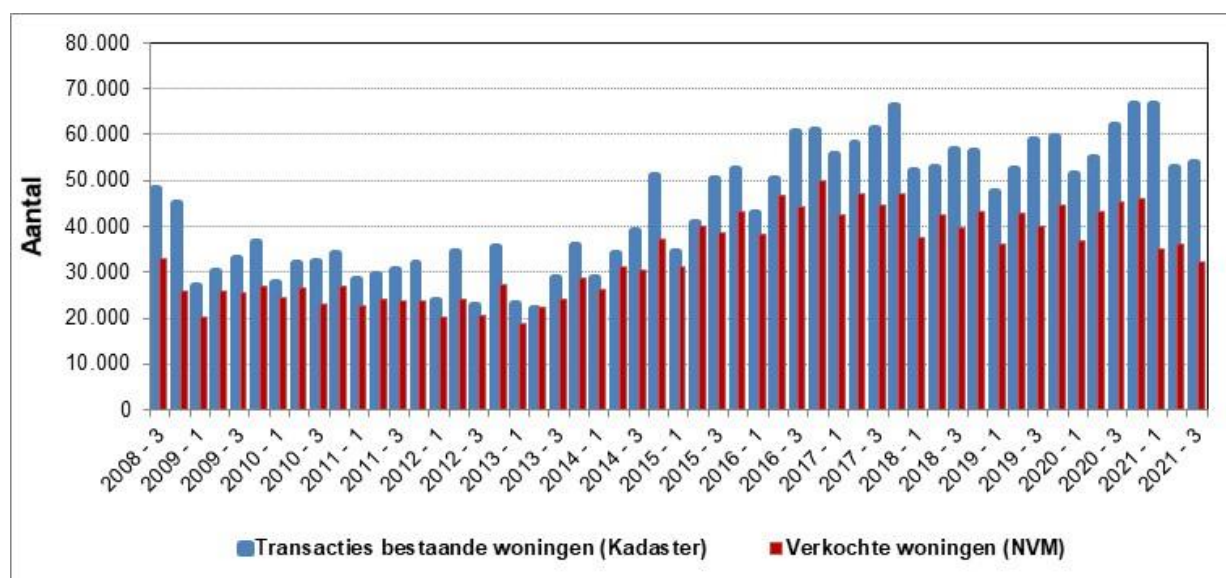
De markt van bestaande koopwoningen lijkt tot en met 2020 in het geheel niet te zijn geraakt door (de maatregelen in het kader van) de COVID-19 crisis, wanneer we kijken naar het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties (zie figuur 9). Na het opvallend hoge aantal transacties in het eerste kwartaal van 2021 (mede veroorzaakt doordat veel starters op de koopwoningmarkt eind 2020 in verband met beleidswijzigingen het feitelijke transport van de koop van de woning hebben uitgesteld tot na 1 januari 2021), is in het tweede kwartaal van 2021 wel een forse afname waar te nemen.

In het derde kwartaal van 2021 zijn er 52.800 transacties geregistreerd, wat een geringe stijging betekent ten opzichte van voorliggende kwartaal (+2,1%). Dat past ook in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomt en dan per kwartaal oploopt. Deze toename is deze keer wel aanzienlijk geringer dan in de voorgaande jaren (circa 12,5%). Bovendien komt het geregistreerde aantal transacties in het derde kwartaal van 2021 ook veel lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020 (-13,4%). De gegevens van het Kadaster, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning, laten zien dat de koopwoningmarkt op een lager niveau presteert dan in het jaar 2020.

De transactie van een koopwoning volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste en derde kwartaal wat af ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 32.400 woningen) in het derde kwartaal van 2021 past dan ook binnen dat normale seizoenspatroon (zie figuur 9). Wel is de daling ten opzichte van het vorige kwartaal (-10,2%) groter dan in het derde kwartaal van eerdere jaren. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2020 is er ook een forse daling te zien (-28,7%).

Hiermee komt het aantal geregistreerde verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2021 (103.500) duidelijk lager uit dan in de vergelijkbare periode in 2020 (-17,6%). Het meer actuele beeld over de koopwoningmarkt (op basis van de NVM gegevens over verkochte woningen) over 2021 geeft dus nog duidelijker aan, dat de woningmarkt op een wat lager niveau presteert dan in de voorliggende jaren. De NVM wijst op het dalende en momenteel zeer geringe aanbod van te koop staande woningen, waardoor de potentiële vraag van woonconsumenten steeds moeilijker of niet geëffectueerd kan worden. Directe negatieve effecten van de COVID-19 crisis op de vraagkant van de woningmarkt zijn evenwel nog niet te herkennen.

Figuur 9 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021

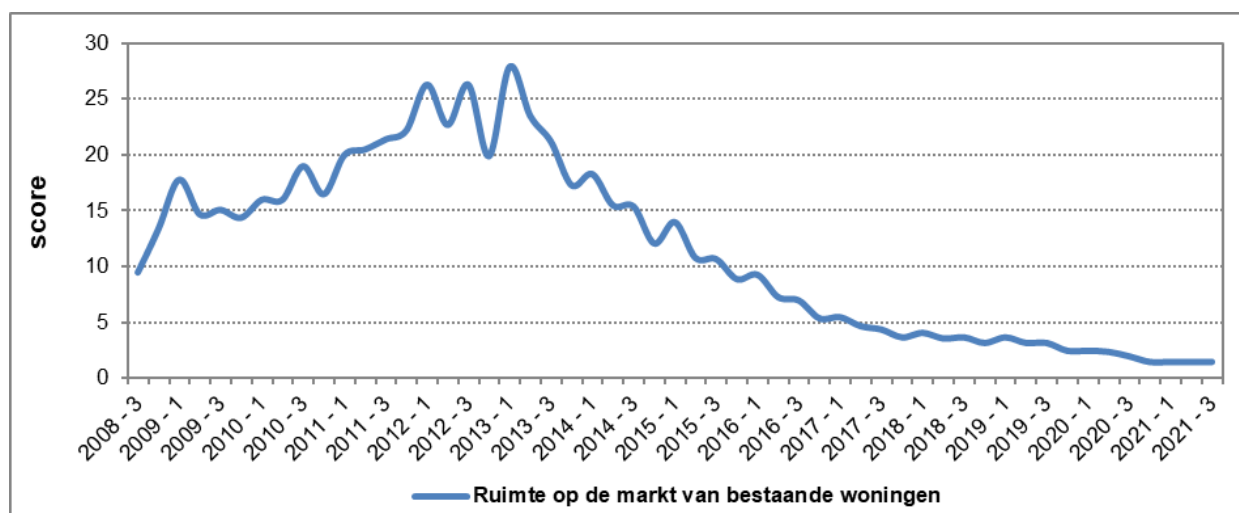


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

De terugval in het aantal door de NVM verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 is terug te zien in alle marktsegmenten. De daling in het aantal verkochte appartementen (-8,9%) is daarbij wel iets geringer dan in de overige marktsegmenten. Het aantal

verkochte vrijstaande woningen (-11,2%) blijkt zich het minst gunstig te hebben ontwikkeld in het derde kwartaal van 2021.

Figuur 10 De krapte-indicator voor de markt van bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Het geringer aantal verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021 zorgt er in combinatie met het geringer aanbod van te koopstaande woningen voor, dat de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor deze markt heel stabiel op een zeer laag niveau blijft in de laatste kwartalen. Er blijft sprake van een zeer krappe koopwoningmarkt (zie figuur 10).

De score op de krapte-indicator daalt sinds het tweede kwartaal van 2019 toch nog verder tot een uiterst laag niveau van 1,5 in het vierde kwartaal van 2020; een niet eerder vertoonde score. Een koper kan gemiddeld uit maar anderhalve aangeboden koopwoningen kiezen. Een score van circa '7' wordt wel als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Utrecht (1,3) en Flevoland (1,2). Juist dit midden gebied is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. De drie zuidelijke provincies, Noord-Brabant, Limburg en Zeeland hebben momenteel relatief de minst krappe koopwoningmarkt (scores 1,8 tot 2,2).

Nieuwbouwmarkt neigt opnieuw naar stabiliserende of dalende trend

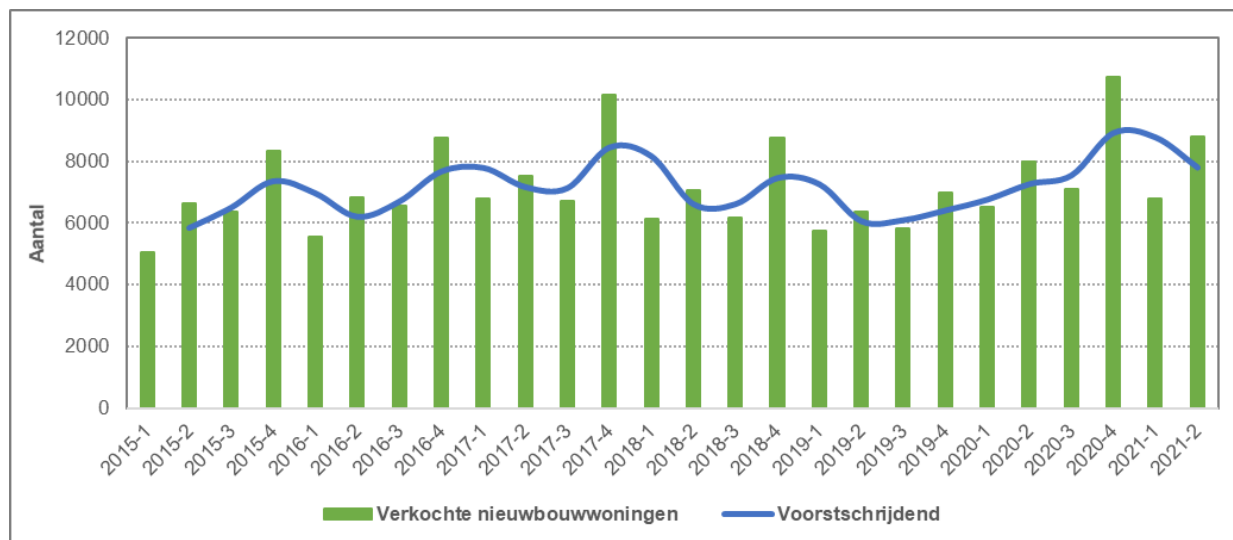
Omdat het aanleveren van de gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen vertraging heeft opgelopen (door problemen in de datalevering van dat signaleringssysteem), kunnen de recente ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt deze keer niet aan de hand van die gegevens beschreven worden. Daarom wordt er in deze kwartaalrapportage gebruik gemaakt van enkele gegevensreeksen over de nieuwbouwmarkt van het CBS.

Transacties nieuwbouw koopwoningen trekken ook niet echt aan

Uit figuur 11 wordt duidelijk dat het aantal transacties sinds medio 2019 een licht stijgende trend heeft, terwijl een flinke toename nodig zou zijn om aan de grote woningvraag te voldoen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis varieert daarbij tussen de 6.000 en 8.000 woningen met een uitschieter in het vierde kwartaal van 2020 (zoals ook in de voorgaande jaren waar te nemen is). In het tweede kwartaal van 2021 (bijna 8.800 woningen) ligt het aantal transacties 29,5% hoger dan in het voorliggende kwartaal en 9,9% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2020.

De circa 8.800 verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2021 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt zeker niet aan de vraagkant, maar wordt gevormd door het beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen, waar later op terug gekomen wordt.

Figuur 11 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2015 – 2^e kwartaal 2021



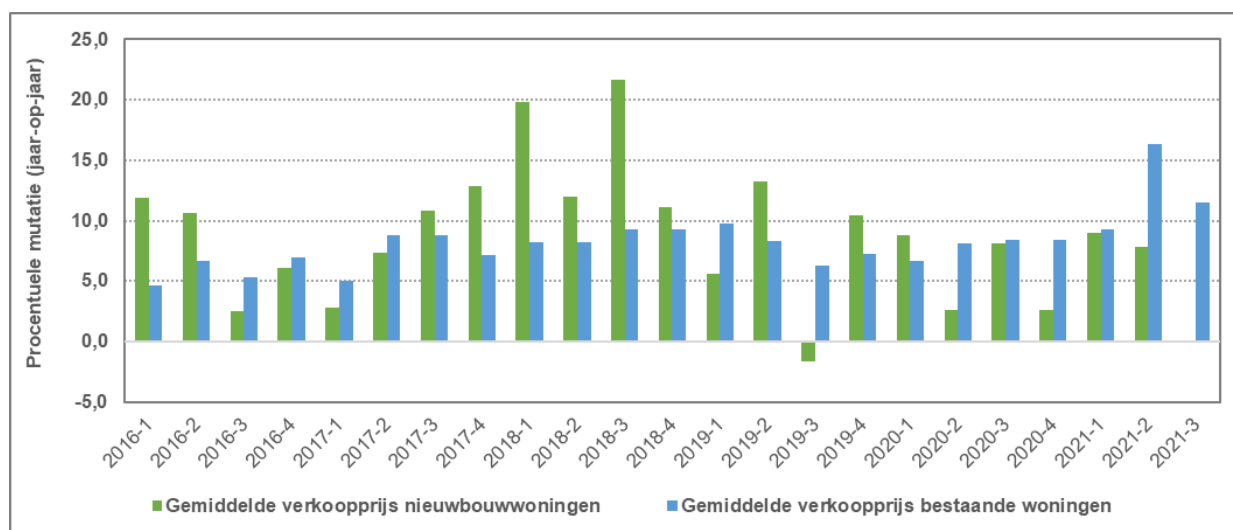
Bron: CBS, Statline, 2021

Kooprijfstijging van nieuwe koopwoningen blijft veel minder sterk dan in bestaande voorraad

De omvang van de kooprijfstijging op jaarbasis zoals die in 2021 op de markt van bestaande koopwoningen is te zien, was ook 'gebruikelijk' op de markt van nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2018. Sinds medio 2019 is er echter sprake van meer gematigde groeipercentages van de transactieprizen van nieuwbouwwoningen (zie figuur 12). Dat kan het gevolg zijn van minder concurrentie tussen potentiële kopers op die markt en van een andere pakketsamenstelling van het aanbod van nieuwe woningen dan in de jaren daarvoor. Dat prijsmutaties in de laatste kwartalen flink kleiner zijn op de markt van nieuwbouwwoningen dan de prijsmutaties op de markt van bestaande koopwoningen, is een opmerkelijke situatie. Normaal gesproken geeft de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad namelijk richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. In relatief korte tijd is het verschil tussen de gemiddelde prijs voor een nieuwbouw koopwoning en die voor een bestaande koopwoning teruggelopen tussen begin 2019 en medio 2021 (hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakketsamenstelling).

In het tweede kwartaal van 2021 blijkt de jaar-op-jaar kooprijfstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +7,8%; iets lager dan in het voorliggende kwartaal, maar wel veel hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2020 (zie figuur 12). Het is op dit moment nog niet duidelijk of de prijsstijging op de nieuwbouwmarkt verder zal doorzetten dan wel gaat stabiliseren.

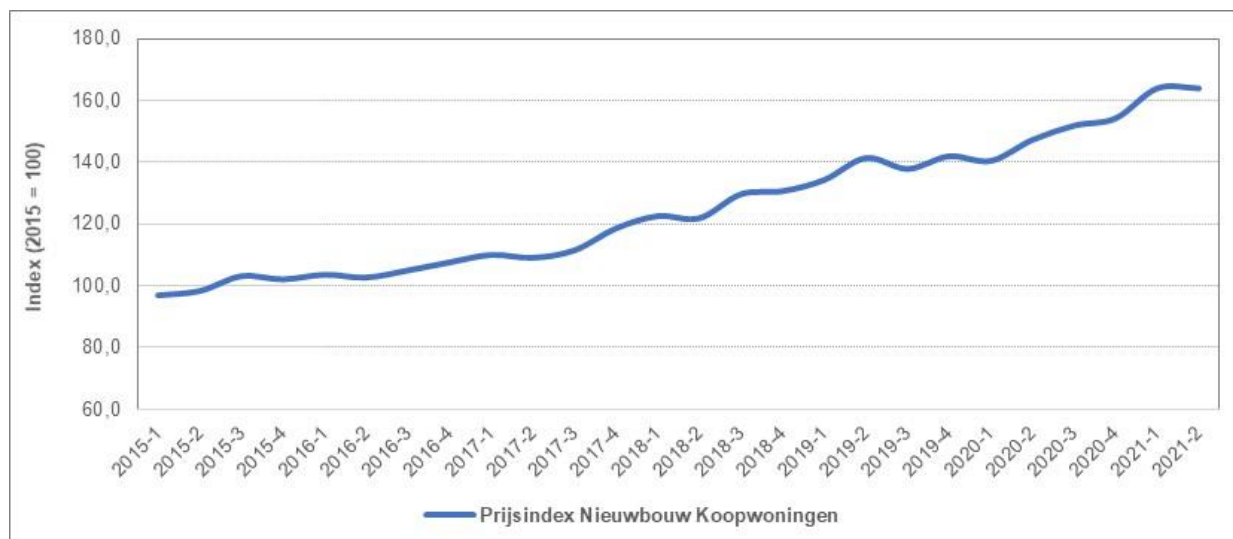
Figuur 12 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen en van verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2016 – 3^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 enorme stijgingen zien. Met circa € 442.300 in het tweede kwartaal van 2021 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen 70% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen. Wanneer we dit prijsverloop corrigeren voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen, blijkt een prijsstijging van eenzelfde orde van grootte waar te nemen (zie figuur 13). De Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen komt in het tweede kwartaal van 2021 namelijk uit op een score van 163,9.

Figuur 13 De Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2015 – 2^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021

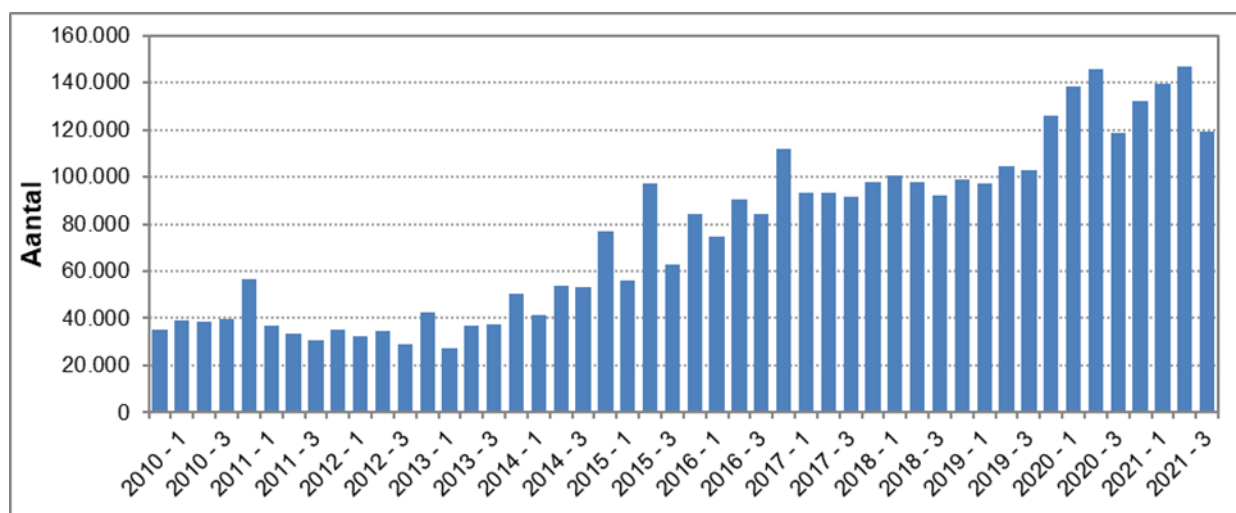
Het zal uiteraard sterk afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, de afbouw van de overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden, hoe de 'fundamentals' voor de kooprijsoontwikkeling zich in de komende kwartalen verder zullen ontwikkelen. Een kooprijzdaling is op de korte termijn echter niet waarschijnlijk, maar enige afkoeling (door meer aanbod of enige vraaguitval) zou meer dan welkom zijn en ook passend zijn volgens de economische theorieën.

Historisch gezien is er al sinds 2015 sprake van een zeer krappe markt. De druk op de markt van bestaande koopwoningen als gevolg van het grote woningtekort, in combinatie met een afname van het aanbod van nieuwe projecten en een afname van het te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen, heeft in de afgelopen kwartalen duidelijk tot een verdere verkrapping van de markt geleid.

Hypotheekmarkt volgt op ontwikkeling koopwoningmarkt met enige achterstand

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt gedurende het jaar 2021 echter wijzen op een zekere neerwaartse correctie, laten de gegevens op de hypotheekmarkt nog wel een markt 'op volle toeren' zien. De cijfers over de eerste kwartalen van 2021 bevestigen dit, al is de daling van het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2021 wel opmerkelijk groot. Het aantal aanvragen blijft ook in dit laatste kwartaal nog wel op een fors hoger niveau, dan de ervaringen in de jaren voor 2020.

Figuur 14 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2021



Bron: HDN, 2021

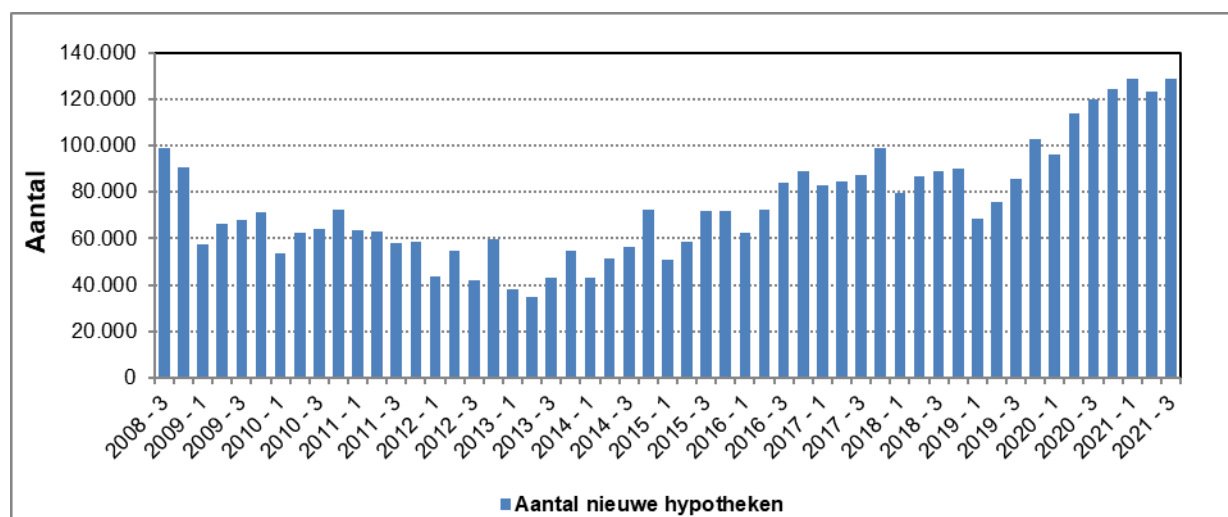
Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, liet eind 2019 en begin 2020 forse stijgingen zien tot een record niveau boven de 140.000 aanvragen in het tweede kwartaal van 2020. Daarna zakt het aantal hypotheekaanvragen eerst fors om vervolgens geleidelijk weer toe te nemen in de drie daaropvolgende kwartalen. In het derde kwartaal neemt het aantal hypotheekaanvragen plotseling wederom sterk af (-18,6%) naar bijna 119.400 aanvragen (zie figuur 14). Een daling in het derde kwartaal van een jaar past in het normale seizoenspatroon in de hypotheekaanvragen, maar is wel onverwachts groot te noemen. Daarmee komt het aantal aanvragen op hetzelfde niveau uit als in het derde kwartaal van 2020. De stabiliserende trend op de koopwoningmarkt in 2021 lijkt zich nog niet helemaal door te vertalen naar de hypotheekmarkt.

HDN vermeldt dat een belangrijk deel van de aanvragen betrekking heeft op bij- of oversluitingen van reeds bestaande hypotheekleningen. Het aantal aanvragen voor de aanschaf van een woning staat wel enigszins onder druk ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2020. Hiermee zet de geconstateerde daling in de eerste twee kwartalen van dit jaar door. In deze specifieke cijfers is de link naar de koopwoningmarkt wat duidelijker herkenbaar.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek (ingeschreven door het Kadaster), maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het eropvolgende kwartaal van dat jaar volgt. De ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek kan afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen. Of omdat een hypotheekofferte uiteindelijk niet gebruikt wordt, of omdat er bijvoorbeeld meerdere aanvragen zijn ingediend.

Het aantal nieuwe hypotheek (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt, na de afwijking van het normale seizoenspatroon in het eerste kwartaal van 2021, ook in het derde kwartaal van 2021 weer overeenkomstig de verwachting. Er zijn namelijk 128.700 nieuwe hypotheek ingeschreven in het derde kwartaal van 2021 en dat is hoger (+4,5%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 15). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 is er sprake van een toename met 7,3%. Deze ontwikkeling van het aantal nieuwe hypotheek is (nog) niet in overeenstemming met de lichte daling van het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning in het eerste kwartaal van 2021. De 128.700 geregistreerde nieuwe hypotheek betekenen nog wel een stijging van 8,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020. Maar deze jaar-op-jaar mutatie is, net als in het vorige kwartaal, wel aanzienlijk kleiner dan in de daarvoorliggende periode. Dat zou dus toch kunnen wijzen op een zekere stabilisering van de hypotheekmarkt.

Figuur 15 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, 2021

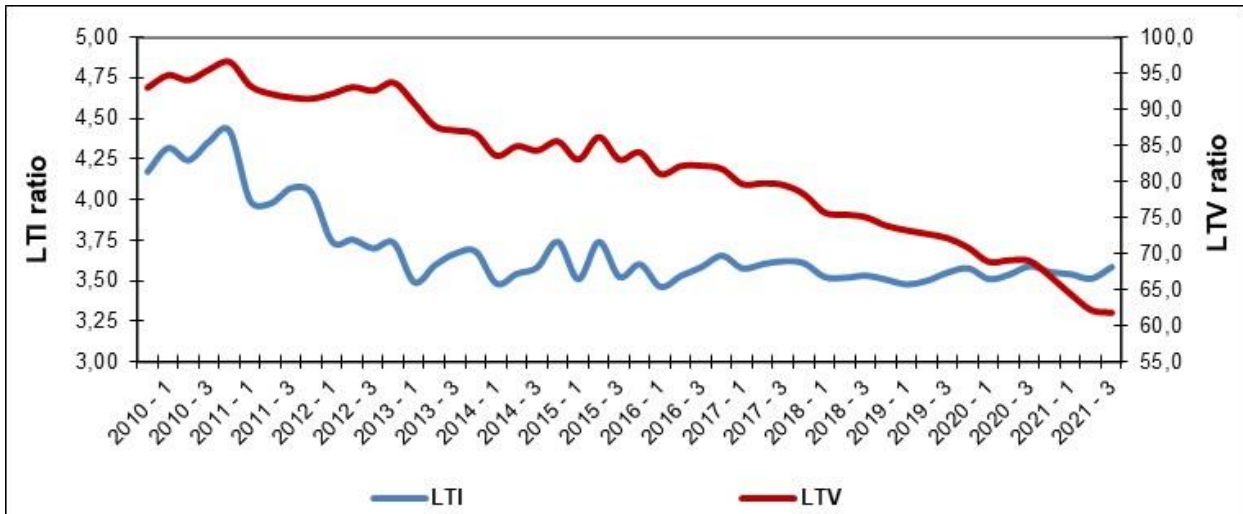
Gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen daalt verder in laatste twee kwartalen

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximale Loan-To-Value 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 doorstromers is sterk afhankelijk van omstandigheden op de koopwoningmarkt in de voorliggende jaren.

Na de crisis op de woningmarkt en de invoering van het gewijzigde hypotheekverstrekkingbeleid neemt de gemiddelde LTV dan ook af van circa 94% in 2013 naar ongeveer 69% in het derde kwartaal van 2020 (zie figuur 16). In het laatste kwartaal van 2020 en de eerste kwartalen van 2021 neemt de LTV ratio plotseling sterker af met zo'n 2% tot 2,5% per kwartaal tot een LTV van 61,9 in de laatste peiling. Het aandeel starters dat de woningmarkt weet te betreden, neemt in deze periode duidelijk af. Daarnaast hebben de doorstromers op de koopwoningmarkt meer overwaarde op de huidige woning ter beschikking,

door de sterke kooprijstijgingen gedurende 2019 en 2020. Beide ontwikkelingen leiden er toe dat gemiddeld genomen er minder hypotheek ten opzichte van de koopprijs van de woning benodigd is.

Figuur 16 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2021

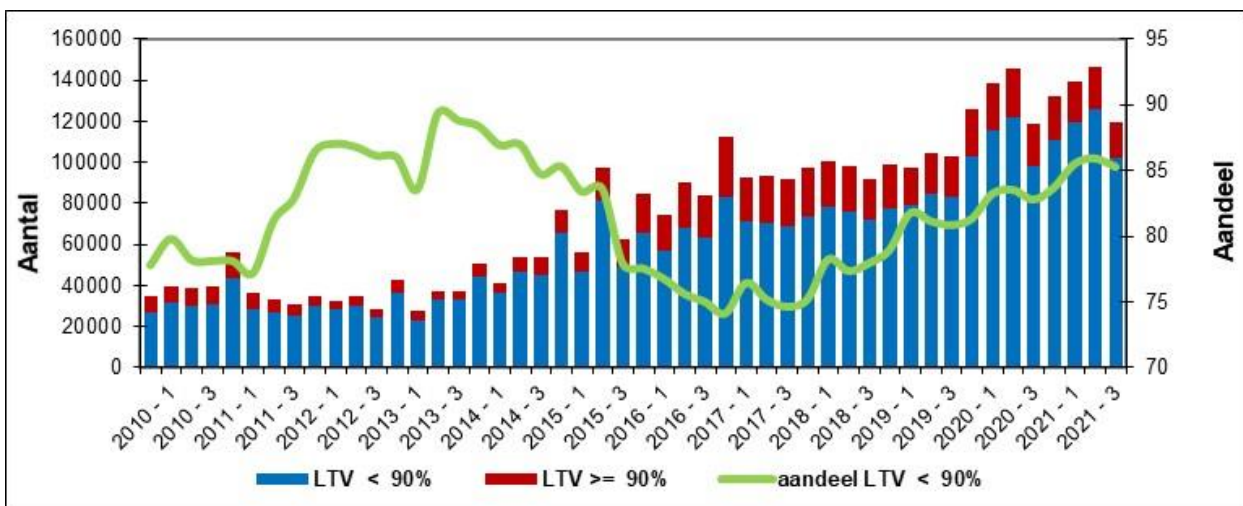


* Met ingang van het eerst kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. Dit leidt tot een iets ander verloop in de grafiek ten opzichte van eerdere kwartaalrapportages.

Bron: HDN, 2021

Verder blijkt uit figuur 16 dat de LTI ratio tijdens de kredietcrisis fors is afgenomen door aangescherpt hypotheekverstrekkingbeleid, maar daarna min of meer stabiliseert. De LTI is nu al enkele jaren redelijk stabiel op een niveau rond de 3,5; dus ook in de perioden dat de verkoopprijzen almaar blijven stijgen.

Figuur 17 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2021



* Met ingang van het eerst kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. Dit leidt tot een iets ander verloop in de grafiek ten opzichte van eerdere kwartaalrapportages.

Bron: HDN, 2021

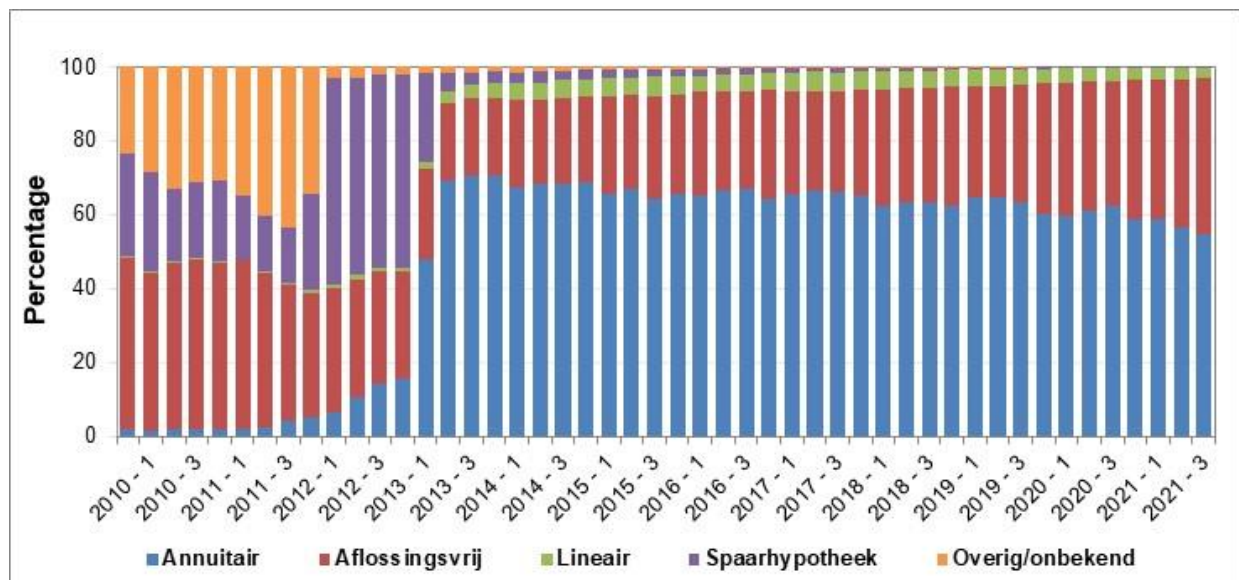
Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen (zie figuur 17). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt vaker meer risicovolle hypotheek dienen aan te vragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie bij te kunnen benen. Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. Gedurende de jaren 2017-2020 en in de eerste helft van 2021 loopt het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio tot maximaal 90% juist weer langzaam op. Daar liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheek aan ten grondslag. In het derde kwartaal van 2021 bestaat 85,3% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90% (zie figuur 17).

Woonconsument wenst weer iets vaker een deel aflossingsvrije hypotheek

Toch zien we ook dat woonconsumenten wat meer risico nemen. Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente hebben weer steeds meer woonconsumenten een voorkeur voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 18). Begin 2019 bedroeg het aandeel hypotheek met een fors aflossingsvrij deel nog maar 30% van het totaal aantal hypotheekaanvragen; in het derde kwartaal van 2021 is dit aandeel opgelopen tot 42%.

Ondanks het mislopen van de (door de lage rentestand relatief beperkte) hypotheekrenteaftrek over dat deel van de rentekosten, kunnen de huishoudens op deze manier hun netto maandelijkse woonkosten beperken; ook bij een hoge hypotheeksom.

Figuur 18 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2021



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte. Bron: HDN, 2021

Trends in hypotheekvoorwaarden¹

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. Figuur 19 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het derde kwartaal van 2021 weer.

Figuur 19 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een [Calcasa] desktoptaxatie / hybride taxatie / bureauwaardering acceptabel?	+2,80%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?	-1,60%
2.	Is een Inkomensbepaling Loondienst (UWV-verzekeringsbericht) toegestaan?	+1,10%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. een Calcasarapport mogelijk? (oude versie, dus geen desktoptaxatie)	-1,10%
3.	Explain / werkelijke last (pre)senioren bij oversluiting, evt. incl. verhoging voor verbouwing	+1,00%	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	-0,80%
4.	Bijzonderheden bij inkomstenstoetsing (bijv. bij intentieverklaring / recent ingegaan dienstverband / flexinkomen)	+0,90%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,60%
5.	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, caravan, tweede woning).	+0,50%	Is financiering van individuele nieuwbouw mogelijk? (bouw in eigen beheer / kavelbouw / zelfbouw)	-0,40%

Bron: De Hypotheekshop, 2021

Consumptief bijlenen en toetsing op werkelijke lasten steeds bepalender

Twee hypotheekvoorwaarden die de laatste jaren heel bepalend zijn geworden, zijn het lenen met een ander bestedingsdoel dan de eerste eigen woning (consumptief) en het hanteren van een lichtere inkomstenstoets voor bepaalde situaties als er sprake is van een aflossingsvrije hypotheek (werkelijke lasten). Beide voorwaarden zijn basaal voor het kunnen invullen van de wens van een woningeigenaar; pas daarna komen andere belangrijke voorwaarden, zoals een meedalende rente tijdens de looptijd van de hypotheek. Vooral de toetsing op werkelijke lasten neemt snel toe, waarbij ook ruimte ontstaat voor andere situaties dan senioren die goedkoper gaan wonen, of het één op één oversluiten van een bestaande hypotheek plus de bijkomende kosten. Zoals het oversluiten plus verhogen voor een verbouwing, onder voorwaarde dat de totale lasten van de nieuwe financiering lager uitvallen dan die van de oude hypotheek. Voorwaarden die samenhangen met de aankoop van een woning, laten juist over de hele linie een daling zien. In de tabel zijn dat het boetevrij kunnen aflossen, de geldigheid van een offerte en het financieren van nieuwbouw. Dit is in lijn met het dalende aandeel aankopen binnen het totaal van hypotheekaanvragen.

Nieuwe taxatieregels doen hun intrede

Modelmatige woningwaardering is een taxatie van een woning zonder dat deze daarvoor hoeft te worden bezichtigd. Op basis van verzamelde gegevens en statistische analyses wordt een waardebeoordeling afgegeven. Modelmatig taxeren is goedkoper en sneller dan een taxatierapport en kan alleen worden gebruikt als de hypotheek lager is dan 90% van de woningwaarde. Sinds 1 juli gelden er nieuwe Europese regels voor modelmatige taxaties en is controle door een taxateur toegevoegd als vereiste. Vandaar dat de term hybride taxatie wordt gebruikt. Sommige geldverstrekkingen nemen voor een overbruggingsfinanciering nog wel genoegen met een "oude" modelmatige taxatie. Een WOZ-opgave is voor de meeste geldverstrekkers niet meer acceptabel.

Vanaf 1 oktober gaan taxateurs met een nieuw model taxatierapport werken (nieuw model taxatierapport woonruimte 2021). De taxatiebranche en geldverstrekkers willen hiermee de kwaliteit van de taxatierapporten verhogen en de leesbaarheid voor de consument verbeteren. Op sommige onderdelen wordt het

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.

rapport uitgebreider en ook komen er extra onderdelen bij (onderhoud woning, verduurzaming, fundering). Hierdoor zullen de kosten van een taxatierapport wel hoger worden.

Aanpassing van de werkgeversverklaring zorgt voor een toename van toetsing o.b.v. flexinkomen

Eind vorig jaar is al de oude [werkgeversverklaring](#) op enkele punten aangepast. Zo wordt er bij de aard van het dienstverband gevraagd of er sprake is van een reorganisatie of een andere maatregel, die het dienstverband of het inkomen raken. Een tweede aanpassing is ingrijpender. Bij verklaring voortzetting dienstverband wordt er bij een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd gevraagd, of deze bij gelijkblijvend functioneren wordt voortgezet of vernieuwd. Hierbij is een extra optie toegevoegd: Ja, voor bepaalde tijd voor een duur van minimaal [aantal] maanden.

Door deze extra optie worden werknemers die opnieuw een tijdelijk contract krijgen na afloop van hun huidige overeenkomst, gezien als flexwerkers. Voorheen viel een groot deel van hen in de categorie "tijdelijk met intentie" en werd het inkomen als vast bestempeld. Het toetsinkomen van een flexwerker wordt vaak vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar en valt op die manier in de regel lager uit dan het actuele inkomen.

In het derde kwartaal was er overigens een toename van het gebruik van de Inkomensbepaling Loondienst (IBL); digitaal alternatief voor de papieren werkgeversverklaring en loonstrook. Deze groei is echter schijn. Door problemen met de rekentool voor de IBL was deze in het tweede kwartaal niet beschikbaar.

Uitgelicht: doelgroepenbeleid raakt in zwang

Starters, doorstromers of oversluiters: geldverstrekkers maken van oudsher nauwelijks onderscheid in hun hypotheekproduct en acceptatiebeleid. Dat is evenwel aan het veranderen, en ook hier is concurrentie tussen aanbieders een belangrijke aanjager. Daarnaast is de samenleving aan verandering onderhevig en ontstaat er een grotere verscheidenheid aan inkomens, onderpanden, nationaliteiten en samenlevingsvormen. Hierdoor is er de laatste jaren een toename aan geldverstrekkers die zich met specifiek beleid richten op zelfstandigen, flexwerkers, nieuwbouw en senioren. En nieuwe groepen verschijnen aan de horizon.

Hoewel grootbanken nog altijd vooroplopen bij het bieden van financieringsmogelijkheden voor bepaalde doelgroepen, denk aan medische beroepen of vermogenden, zien we ook andere aanbieders inhaken op deze trend. Vaak mikken ze dan op verduurzaming en expats. Recent zien we tevens een toename aan geldverstrekkers die zich richten op duurhuurders en afwijkende onderpanden als kangoeroewoningen; een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. Er ontstaat verder meer ruimte voor kopers die geen liefdesrelatie hebben met elkaar, maar vrienden zijn of een familierelatie (broer/zus of ouder/kind) hebben. Niet-grootbanken werken daarbij wel zoveel mogelijk met een standaard acceptatiekader, zodat de beoordeling van een aanvraag efficiënt verloopt.

Meer woningaanbod koopwoningmarkt in de nabije toekomst?

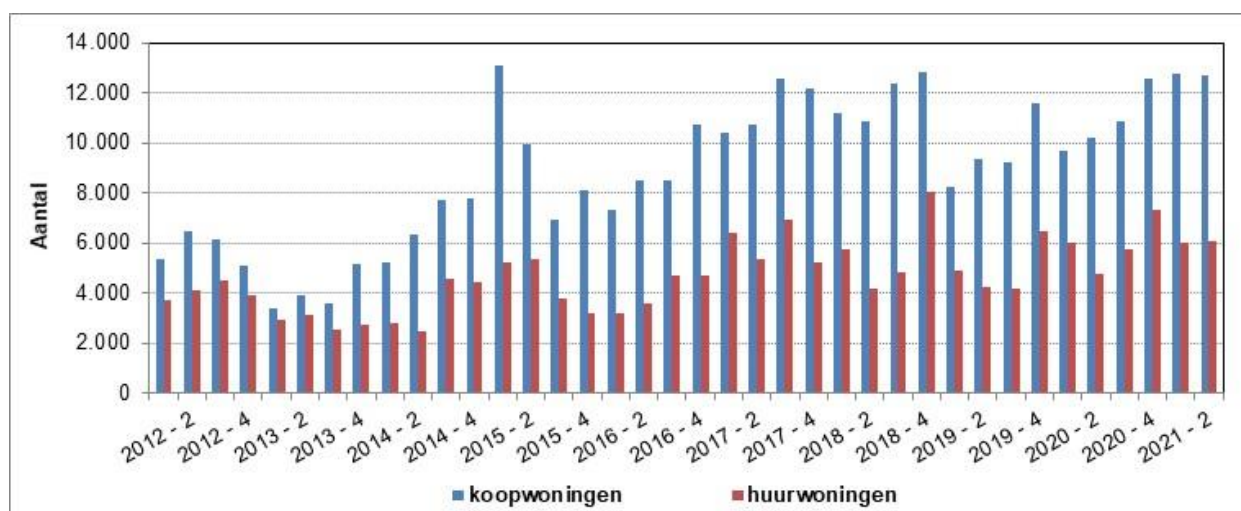
Stijgende lijn verleende bouwvergunningen voor koopwoningen zet niet door

Wanneer het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, voor de huur- en koopsector afzonderlijk wordt bekijken, blijkt het aantal nieuwbouwwoningen in de de laatste kwartalen te schommelen rond de 6.000 woningen. In de koopsector is er vanaf begin 2019 een duidelijk stijgende lijn waar te nemen in het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, die in de eerste helft van 2021 echter toch weer overgaat in een stabilisatie (zie figuur 20).

In het tweede kwartaal van 2021 (de meest actueel beschikbare gegevens) is het totale aantal vergunningen ten opzichte van het voorliggende kwartaal ongeveer gelijk gebleven met bijna 18.800 woningen (zie figuur 20). Dit aantal ligt wel fors hoger dan in het tweede kwartaal van 2019 (+38,0%) en 2020 (+25,4%). Deze toename komt vooral voor rekening van de nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend.

Er is voor circa 12.700 koopwoningen een bouwvergunning verleend in het tweede kwartaal van 2021. Het aantal vergunde koopwoningen blijft daarmee voor het tweede opeenvolgende kwartaal op een vergelijkbaar niveau. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 is dit nog wel een forse toename (+24,6%) van het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend (zie figuur 20). Toch blijft het aantal vergunde koop- en huurwoningen nog duidelijk onvoldoende, gezien de omvang van het woningtekort én het geringe woningaanbod op de markt van bestaande (koop)woningen.

Figuur 20 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 2^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021

De door Woningbouwers.nl gepresenteerde aantallen afgegeven afbouwgaranties door Woningborg, SWK en Bouwgarant laten eveneens een stap op de plaats zien voor de koopsector. Na het bijzonder goede eerste kwartaal van 2021, blijkt het aantal afgegeven afbouwgaranties in het tweede en derde kwartaal van 2021 toch weer te zijn afgenomen tot rond de 9.000 garanties (-13%). Daarmee komt het aantal afgegeven garanties nog maar net boven het aantal in het derde kwartaal in 2020 uit. Ook in deze gegevens zien we dus een oplopende trend, die in de eerste helft van 2021 toch weer stabiliseert. Dit is geen aanwijzing voor een verder herstel van de aanbodkant van de nieuwbouwmkt.

Positie op koopwoningmarkt verder verslechterd 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. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning tot 400.000 euro kopen.

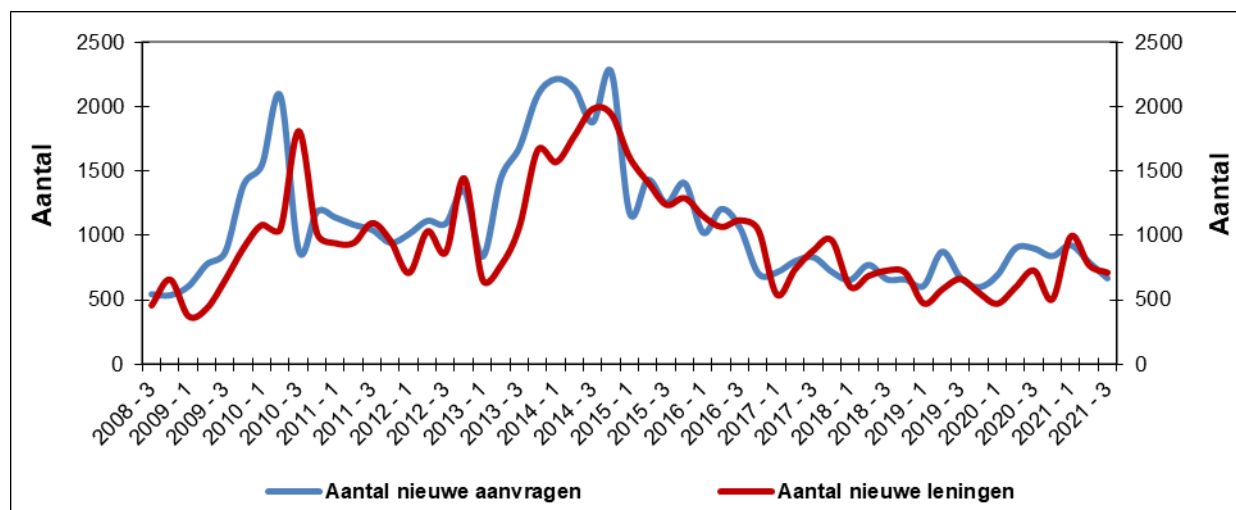
Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste drieënhalve jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland.

Vraagondersteuning door Startersleningen trekt iets aan

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters, als gevolg van de aanhoudende kooprijfstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020 weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 21). In 2020 verstrekken inmiddels 246 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 21 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: SVn, 2021

Na een periode van afname kende het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen in het jaar 2019 een zekere stabilisatie rond de 650 tot 750 aanvragen. In 2020 is het aantal aanvragen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021, waarna in het tweede en derde kwartaal van 2021 toch weer een lichte daling is waar te nemen (zie figuur 21). Dat de stijging niet verder doorzet, komt mede door een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middeldure koopwoningen waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, gaat ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol spelen in de kansen voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Terwijl ook de mogelijkheden in de huursector voor deze veelal jongere huishoudens steeds verder af lijken te nemen.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 weer een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 21). De plotselinge en forse toename van het aantal verstrekte Startersleningen in het eerste kwartaal van 2021, als ook de kortstondige dip in het vierde kwartaal van 2020, zijn volgens de SVN voornamelijk het gevolg van uitstelgedrag van starters om de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden in verband met de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er al zes kwartalen achtereen een duidelijk stijgende lijn te zien in het aantal verstrekte Startersleningen. Toch blijft het aantal van zo'n 3000 verstrekte Startersleningen op jaarbasis nog bescheiden in verhouding tot de lastige situatie voor jongere huishoudens op de huidige woningmarkt.

Volgens de SVN houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van

de nieuw verstrekte Starterslening loopt dan ook al een aantal kwartalen achtereen op. Circa 44% van alle nieuw verstrekte leningen in het derde kwartaal van 2021 komt boven de €30.000 uit, tegenover 29% in het begin van 2020.

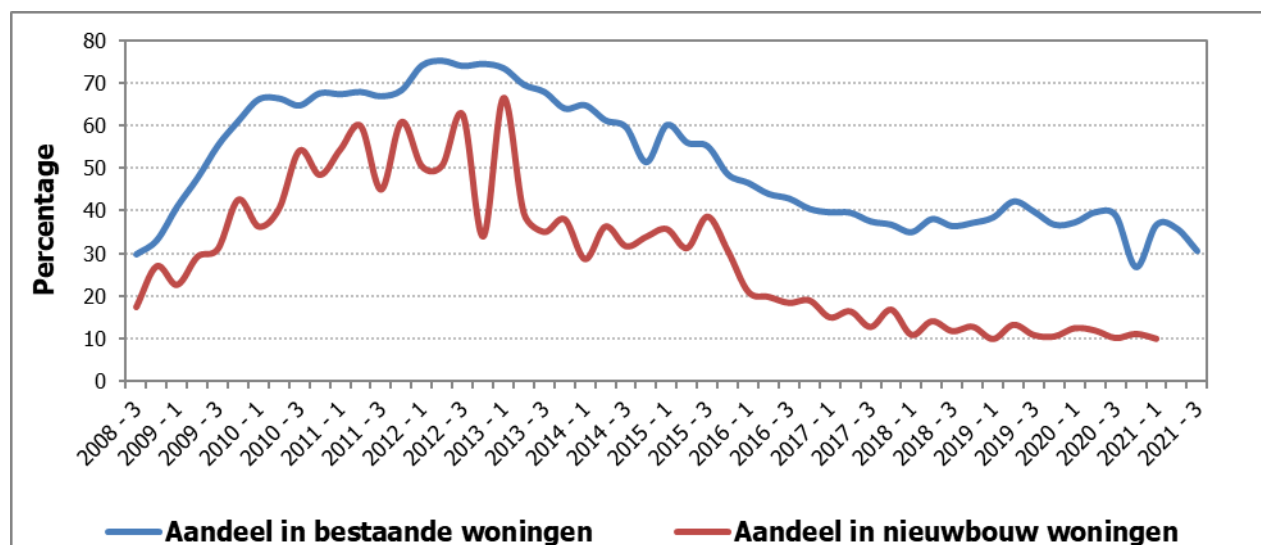
Het merendeel van de starters die een Starterslening hebben ontvangen, behoort tot de leeftijdsgroep 23-27 jarigen (circa 55%). Het aandeel van jongere starters is daarnaast steeds het kleinst (13%) en het relatieve aantal ontvangers van 28 jaar en ouder komt uit op 32%. Deze verdeling naar leeftijdsklasse van de starters met een Starterslening blijkt de laatste jaren redelijk stabiel te zijn.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheken blijven redelijk stabiel

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019) en € 310.000 (in 2020) naar € 325.000 in 2021. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent². Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 22 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2021; NHG, 2021

De stijging van de NHG kostengrens heeft sinds begin 2018 bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen: van 35% begin 2018 naar 42% medio 2019 (zie figuur 22). Vanaf de tweede helft van 2019 neemt dit aandeel weer gestaag iets af naar zo'n 36% in het tweede kwartaal van 2021, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheken. De plotselinge daling van dit aandeel in het vierde kwartaal van 2020 is grotendeels het gevolg van het uitstellen van de koop tot januari door veel jonge starters, waaronder veel NHG klanten. Eind 2020 was er namelijk minder ruimte op de markt door investeerders, die nog snel woningen wilden kopen voor het ingaan van de fiscale verandering per 1 januari 2021. Tenslotte is de afname in het aantal geregistreerde NHG garanties in dat kwartaal, mede het gevolg van een administratieve matching en correcties van de garantie-

² Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogt naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogt naar 39 maanden met een zes procent correctie.

administratie met de geldverstrekkers. In de eerste helft van 2021 zijn de beleidseffecten op de woningmarkt omstandigheden weggeëbd en stabiliseert het aandeel NHG-hypotheek weer rond de 36%. De daling van dit percentage naar 31% in het derde kwartaal van 2021 is op dit moment nog moeilijk te duiden. Het steeds beperktere aanbod van koopwoningen tot de NHG-grens en het licht toenemend aantal kopers, dat toch een deel van de financiering met een aflossingsvrije hypotheek vormgeeft (waardoor het recht op NHG komt te vervallen), kunnen hierbij zeker een rol spelen.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypotheek sinds begin 2019 te stabiliseren tussen de 10% en 12% (zie figuur 22). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurder segmenten. Het krijgen van een NHG-garantie is daardoor veelal niet mogelijk op de nieuwbouwmarkt, wat het kopen van een nieuwbouwwoning meer risicovoller maakt voor met name jongere huishoudens.

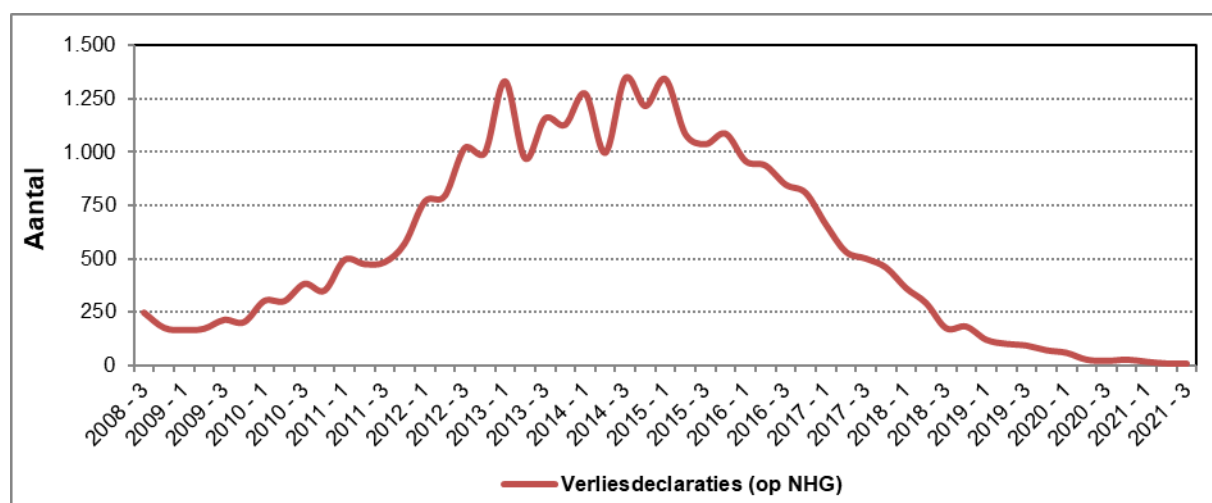
De afgelopen twaalf jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 dus een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheek. In de eerste drie kwartalen van 2021 blijkt dit aantal nog iets verder af te nemen en uit te komen op 1,37 miljoen hypotheek. Dit zou wijzen op iets minder instroom van nieuwe NHG-hypotheek dan de uitstroom door het opheffen van de hypotheek.

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer zo'n acht jaar achter ons ligt en de COVID-19 crisis voornamelijk de eigenaar-bewoners op de Nederlandse woningmarkt niet geraakt heeft, blijkt onder andere uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert de NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en in het derde kwartaal van 2021 wordt een absoluut laagterecord sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 bereikt van slechts 8 verliesdeclaraties (zie figuur 23). Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie in 2020 (134) slechts 0,09% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek. Voornamelijk is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de nog ongewisse economische vooruitzichten als gevolg van de huidige COVID-19 crisis. De sterke prijsstijgingen van koopwoningen uit de afgelopen jaren en de nog steeds grote vraagdruk op de woningmarkt dragen er aan bij, dat gedwongen verkopen met een restschuld niet snel zullen oplopen.

Ook het aantal executieveilingen is omgekeerd evenredig aan de omstandigheden op de koopwoningmarkt: veel druk op de koopwoningmarkt leidt tot rust op de markt van veilingen. Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheek) ligt al sinds het tweede kwartaal van 2020 onder de '100'. In het derde kwartaal van 2021 komt het aantal executieverkopen uit op maar 56 woningen; een zeer beperkt aantal. De woningen zijn op dit moment veel waard en worden makkelijk onderhands verkocht, waardoor executieverkoop meestal niet nodig blijkt te zijn. Ter vergelijking: op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) vonden er rond de 900 executieverkopen per kwartaal plaats. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaar-bewoner als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Figuur 23 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



Bron: NHG, 2021

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 ruim 53.600 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2021 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). 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 jaren 2014-2018. Vanaf het eerste kwartaal van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af. Dit hangt voor een deel natuurlijk samen met de daling in de voorliggende jaren van het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand.

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe (5.100). Door de coronacrisis zijn mensen spaarzamer geweest en is men (tijdelijk) ook meer doordrongen van risico's als werkloosheid en betalingsproblemen. In de twee meest recente kwartalen komt de uitstroom dus weer uit op gemiddeld 2.500 kredietnemers.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt ook in het derde kwartaal van 2021 nog steeds 'goed' te presteren; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen anderhalf jaar. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen begint nu toch wel duidelijk te stabiliseren of zelfs licht te dalen, door vooral een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt is wel enigszins teruggekeerd tot meer normale omstandigheden in de eerste kwartalen van 2021, waarbij wel een belangrijk deel van de hypotheekaanvragen betrekking heeft op bij- en oversluiting van hypotheek (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing of woningverbetering). Het aantal afgesloten hypotheekleningen voor de aanschaf van een woning is in het tweede en derde kwartaal van 2021 voor het eerst sinds hele lange tijd afgenomen.

Ondanks de toch weer onduidelijke omstandigheden met betrekking tot de bestrijding van het COVID-19 virus, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt na de korte dip in het tweede kwartaal van 2020 weer volledig te zijn hersteld en is de vraag naar koopwoningen nog steeds erg groot. Omdat het aanbod van nieuwe koopwoningen nog steeds duidelijk achter blijft bij de vraagontwikkeling, stagneert de doorstroming

vanuit de bestaande voorraad koopwoningen. Dat leidt weer tot een sterk verminderd aanbod van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt verder toeneemt tot een waarde van 1,5; de laagste stand sinds 1999. Het aantal verkochte woningen lijkt in het komende kwartalen dan ook enigszins onder druk te komen staan en verder oplopende koopprijzen zijn reëel in de komende tijd.

De situatie op de koopwoningmarkt is momenteel volledig anders dan bijvoorbeeld ten tijde van het uitbreken van de bankencrisis in 2008, waardoor een plotseling verval van die koopwoningmarkt nu ook niet te verwachten is. Ook de woonconsument herkent deze situatie. Na een korte daling gedurende de maanden april en mei van 2020 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer 'gewoon' boven de neutrale waarde van honderd uitgekomen. Dit vertrouwen en de grote krapte op de koopwoningmarkt dragen ertoe bij dat de koopwoningmarkt ook in de komende kwartalen vermoedelijk niet in zwaar weer terecht zal komen. De historie leert ons immers dat na een eventuele afname van het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt, het aantal transacties gemiddeld pas ruim een half jaar later gaat dalen en daarna effect kan hebben op de koopprijzontwikkeling.

Het lijkt ook niet te verwachten dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan. De economische maatregelen van de overheid hebben er sinds maart 2020 aan bij gedragen, dat het aantal faillissementen van bedrijven beperkt is gebleven (en sinds 1995 niet zo laag is geweest) en de werkloosheid in de afgelopen vier kwartalen zelfs licht is gedaald (tot 3,0% in het derde kwartaal van 2021). En ook nu de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning voorzichtig teruggedraaid worden, blijken deze economische cijfers zich niet ongunstig te ontwikkelen. Daardoor is een meerderheid van de mensen in de eerste helft van 2021 optimistischer geworden, mede door het vaccineren van de bevolking tegen het COVID-19 virus. Daardoor is ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt weer toegenomen. De herfstmaanden brengen wel weer wat onzekerheid over de ontwikkelingen van het COVID-19 virus, maar het is niet waarschijnlijk dat dit vertrouwen in de economie en in de woningmarkt daardoor op korte termijn zal omslaan. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen daarom in sterkere mate afhangen van het aanbod van (koop)woningen, dan van de vraagontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de (tijdelijke) verhoging van de inflatie in de laatste maanden niet zal leiden tot een substantiele stijging van de kapitaalrente en daarmee de hypotheekrente.

Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

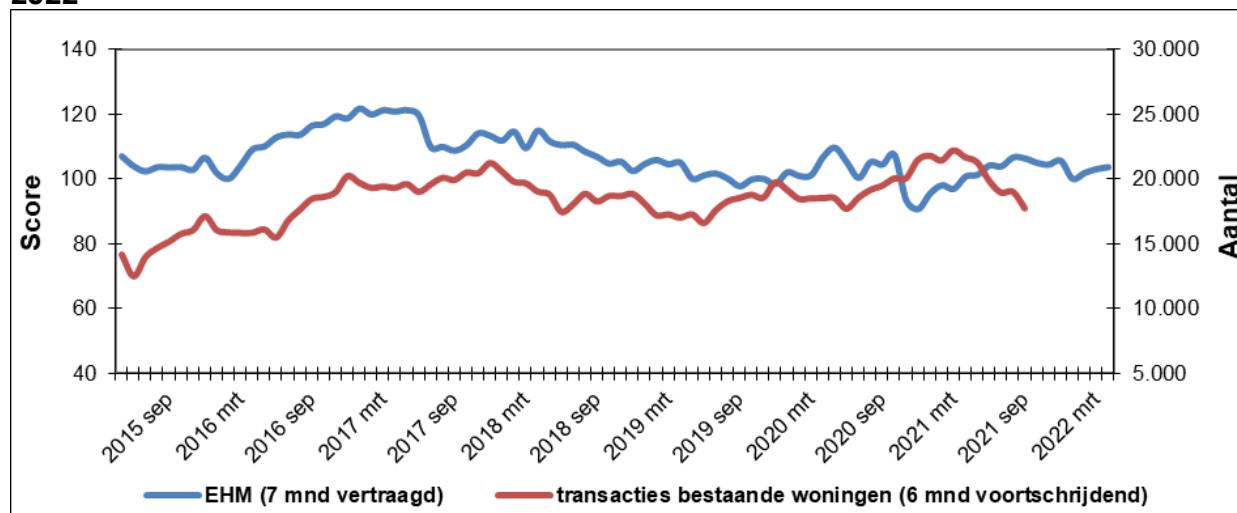
Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2021 iets hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2021. Gezien het relatief lager aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2021, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2021 echter naar verwachting maar iets hoger uitkomen op ongeveer 129.000 tot 130.000 stuks. Mits woonconsumenten niet door een mogelijke rentestijging alsnog snel de hypotheek gaan af- of oversluiten.

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 2021 iets hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van dit jaar. Door de daling van het nieuwbouwaanbod en van het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, zal deze stijging iets minder sterk zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2021 kan daarbij uitkomen op circa 32.500 à 33.500 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 (zie figuur 24). Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de eerste helft van 2021, en gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een lichte toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het vierde kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal in

het voorliggende kwartaal. Maar vanwege het relatief wat geringer aantal verkochte woningen in het derde kwartaal van 2021, zal de stijging ook deze keer wat minder sterk zijn dan in het voorliggende jaar. Hier liggen daarom ongeveer 54.000 tot 55.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 24 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode mei 2015 – april 2022



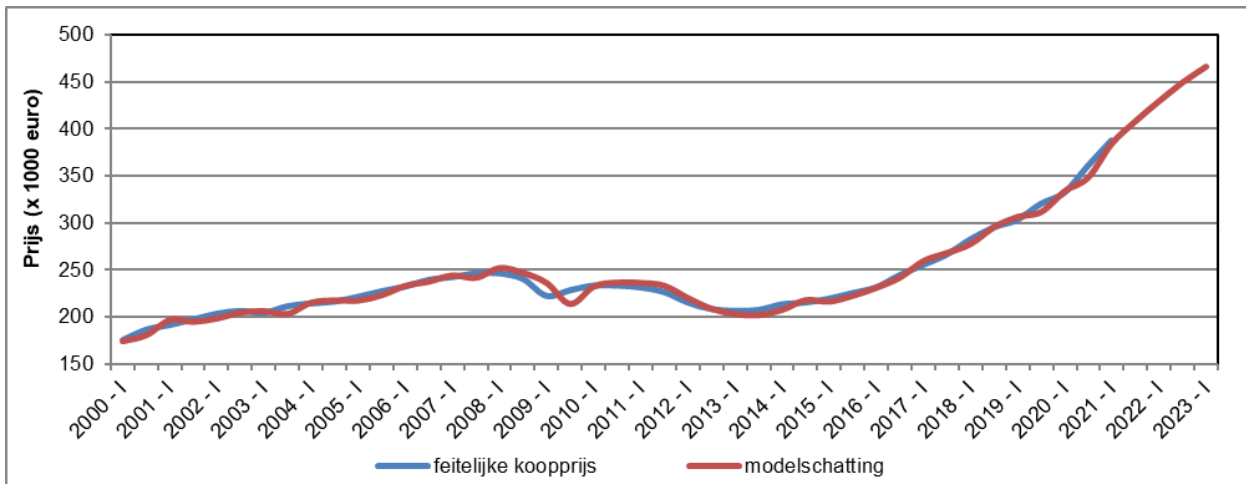
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021

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 seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en ook rekening houdend met het stabiliserend tot licht dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2021 onder het niveau van het tweede kwartaal van 2021 uit kunnen komen: zo rond de 8.000 à 8.100 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2021

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – eerste helft 2021, de lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het vierde kwartaal van 2021 substantieel zal blijven en (mede gezien het seizoenspatroon) ook iets hoger dan in het derde kwartaal van dit jaar. Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 3% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een stijging met zo'n 4% tot 4,5% in het vierde kwartaal van 2021 kunnen betekenen. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 10% à 12% in 2021 en met 8% tot 10% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld voor het komende jaar (zie figuur 25).

Figuur 25 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2022



Bron: TU Delft-MBE, 2021

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