

Perspectief voor de markt van koopwoningen

Harry van der Heijden

OTB Research Institute for the Built Environment / TU Delft



Agenda

- Het 'oude' verdienmodel op de woningmarkt
- De crisis en gevolgen voor de woning(bouw)markt
- Ontwikkeling van de vraag
- Van verdienmodel naar 'investeringsmodel'

Verdienmodel vanaf eind jaren tachtig: prijsstijging

- Prijsstijging door: dalende rente, stijging inkomens, achterblijvende (koop)woningproductie, verruiming financiering
- Doorstroommodel: meer kwaliteit gefinancierd door (verwachting verdergaande) prijsstijging
- Gunstig voor veel 'partijen' op de woningmarkt:
 - Eigenaar bewoner, Ontwikkelaar, Makelaar, Verhuurder, Gemeente
- Maar: gat tussen huren (gereguleerd) en kopen werd steeds groter
- Toetreden tot koopsector wordt moeilijker



Gevolgen voor de koopwoningmarkt

- Veel 'recente' kopers door groei eigen woningbezit en doorstroming
- Optimalisatie hypotheekrenteaftrek
- Verruiming financieringsvoorwaarden

- Hoge uitstaande hypotheekschuld (tot 110% BBP)
- Veel aflossingsvrije hypotheken (ca. 60%)
- Toename gedeerde inkomstenbelasting door hypotheekrenteaftrek



De crisis

- Vanaf 2008: van financiële crisis naar eurocrisis?
- Inkomen en rente op peil (overheid) maar vertrouwen daalt sterk
- Woningmarkt in 'slaapstand'; mobiliteit en prijzen dalen
- Toename huishoudens met 'potentiële restschuld'. (ca. 700.000)

- Perspectief:
 - **Besteedbare inkomens** onder druk (overheidsfinanciën: tekort, schuld, herstructurering en gezondheidszorg)
 - **Financieringsmogelijkheden** nemen af (leencapaciteit, financieringsvoorwaarden, hogere rente)
 - **Vertrouwen** langere tijd onder druk

- Prijsstijging op de (koop)woningmarkt voorlopig niet aan de orde

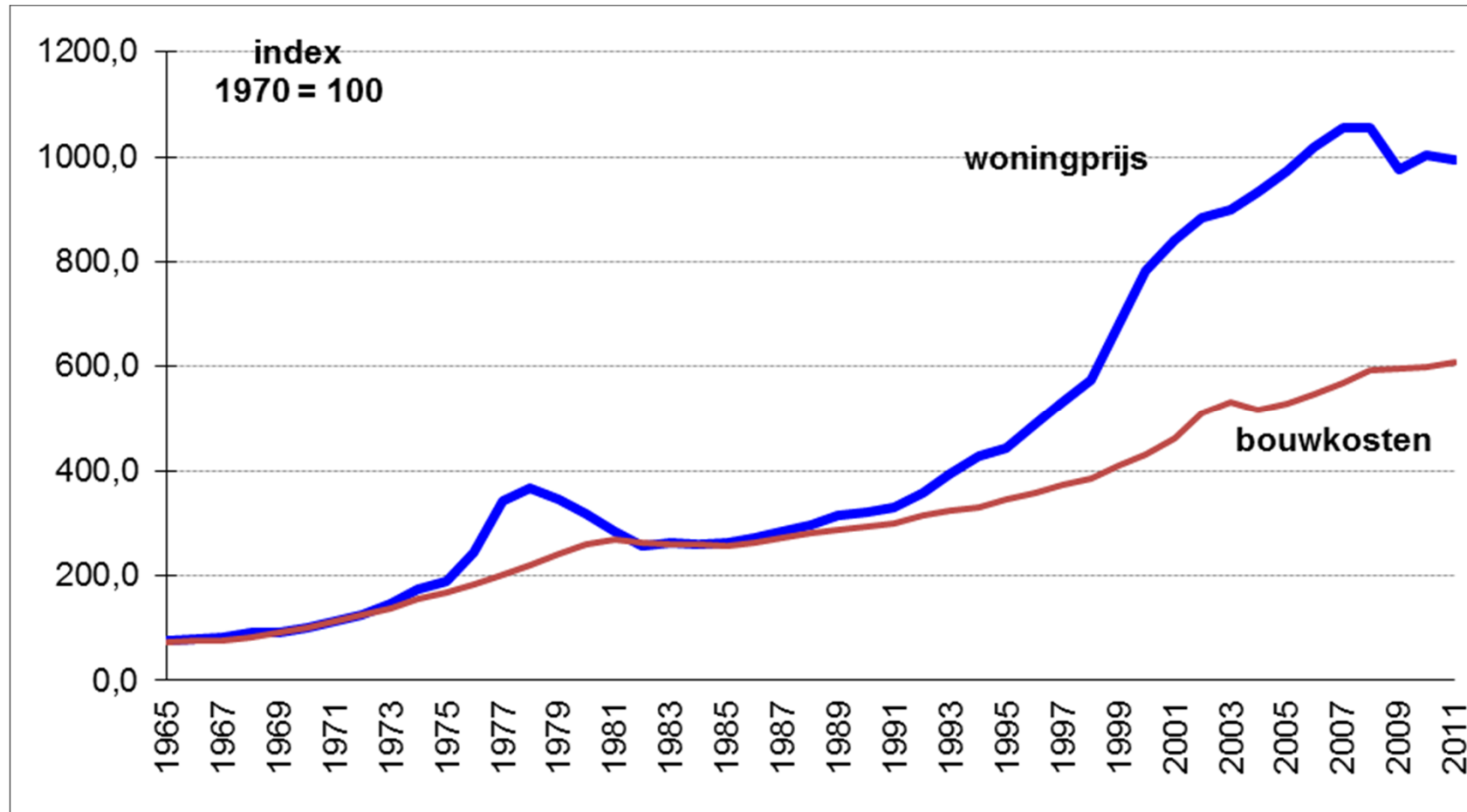
Afname financieringsmogelijkheden

- Verlaging NHG-kostengrens
- Aanscherping LTI (tweeverdieners)
- Maximering aflossingsvrij op 50%
- LTV naar 106 (104 nieuwbouw), dalend naar 100 in de komende jaren
- Vanaf 2013 hypotheekrenteaf trek langzaam beperkt en gekoppeld aan annuïtaire hypotheek

- Daar staan een prijsdaling en een verlaging van de overdrachtsbelasting tegenover

- Per saldo lagere leencapaciteit tegen hogere kosten

Ontwikkeling woningprijs en bouwkosten, 1965-2011

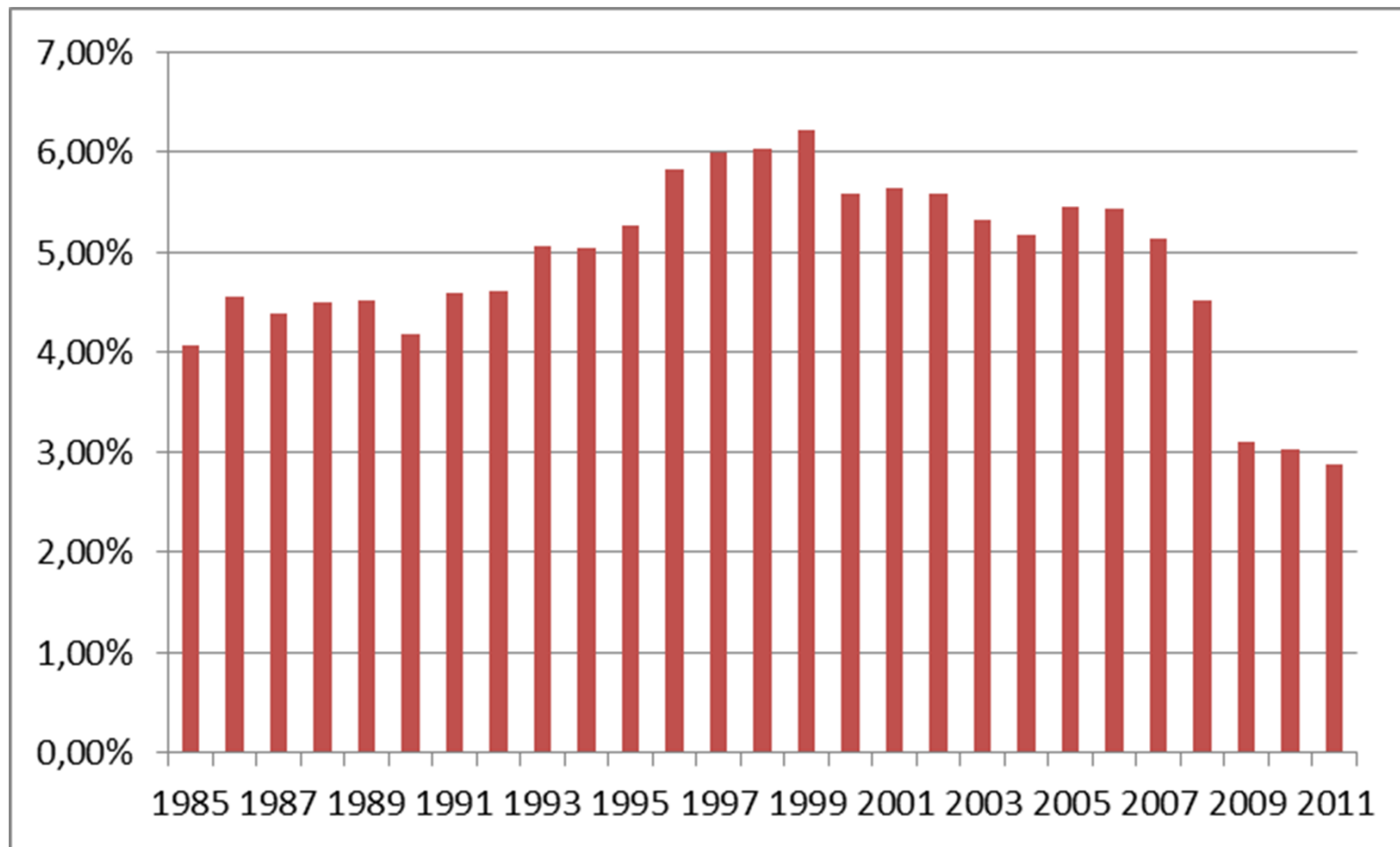


Verkopen bestaande koopwoningen,

(voortschrijdende 12 maands-totalen, Kadaster)



Transacties als aandeel van de voorraad koopwoningen



Gevolgen voor de woningbouw

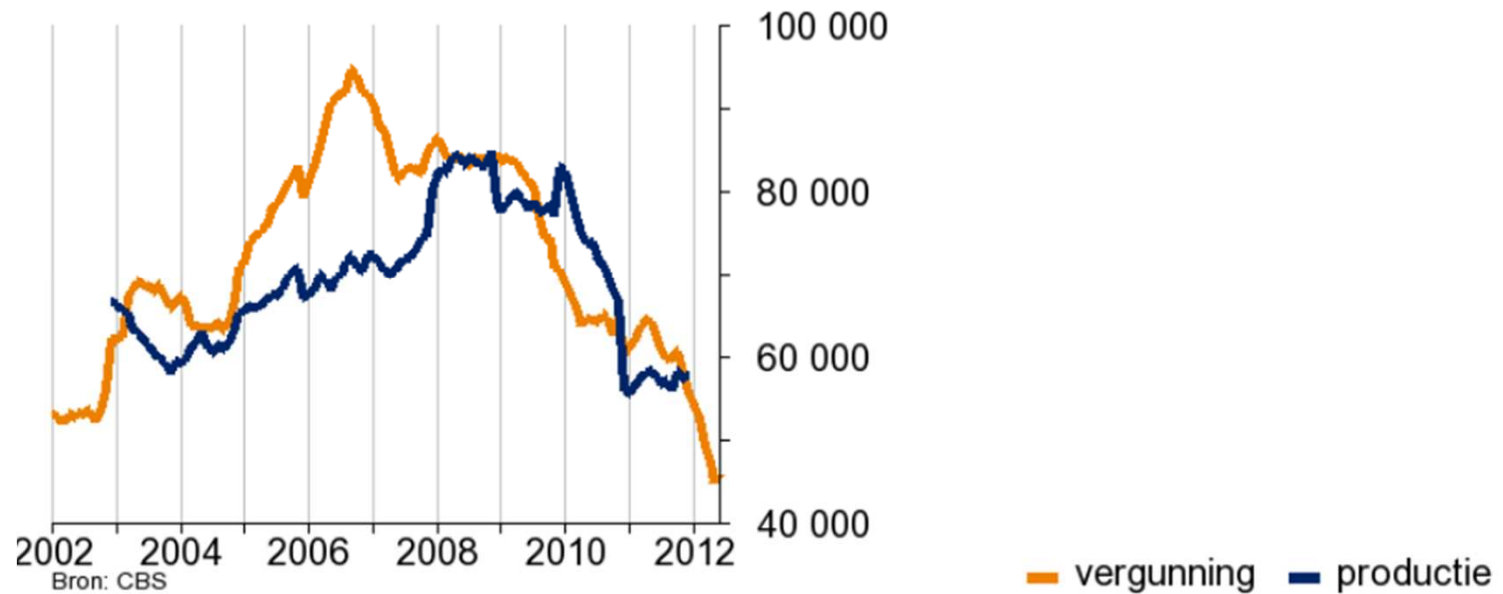
- Vraag bovenkant van de markt valt als eerste weg
- Koop/verkoopproces wijzigt
- Kwaliteitseisen nieuwbouw zorgen voor extra verslechtering prijs/kwaliteitsverhouding
- Nieuwbouw wordt harder getroffen dan voorraad
- Recent versterkt door BTW verhoging (nieuwbouw) en verlaging overdrachtsbelasting (bestaande bouw)

- Toename vraag naar huurwoningen
- Investeringsruimte corporaties loopt terug door lager indirect rendement (plus heffingen)
- Markt voor particuliere huurwoningen voorlopig beperkt

- Productie daalt richting 40.000 woningen

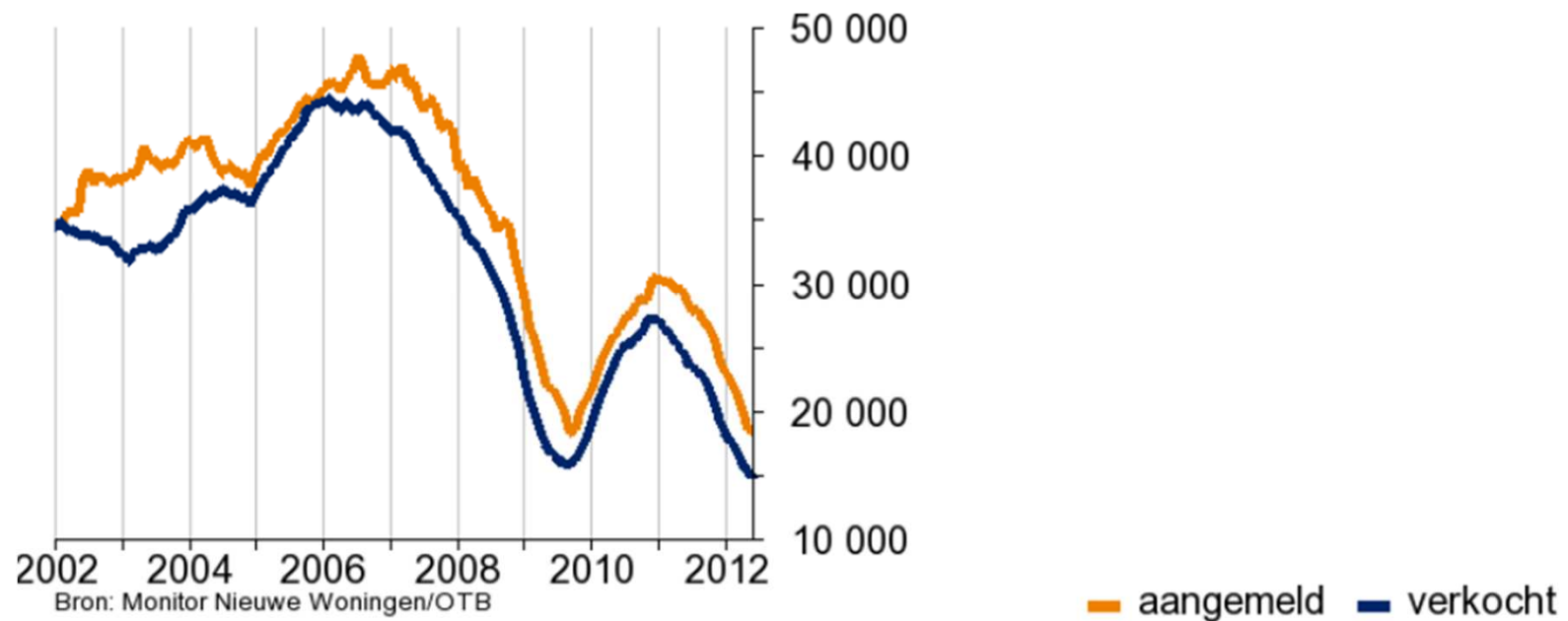
Bouwvergunningen en productie

(voortschrijdende 12 maands-totalen, CBS)



Verkopen nieuwe koopwoningen

(voortschrijdende 12 maands-totalen, MNW)



Ontwikkeling woningbehoefte

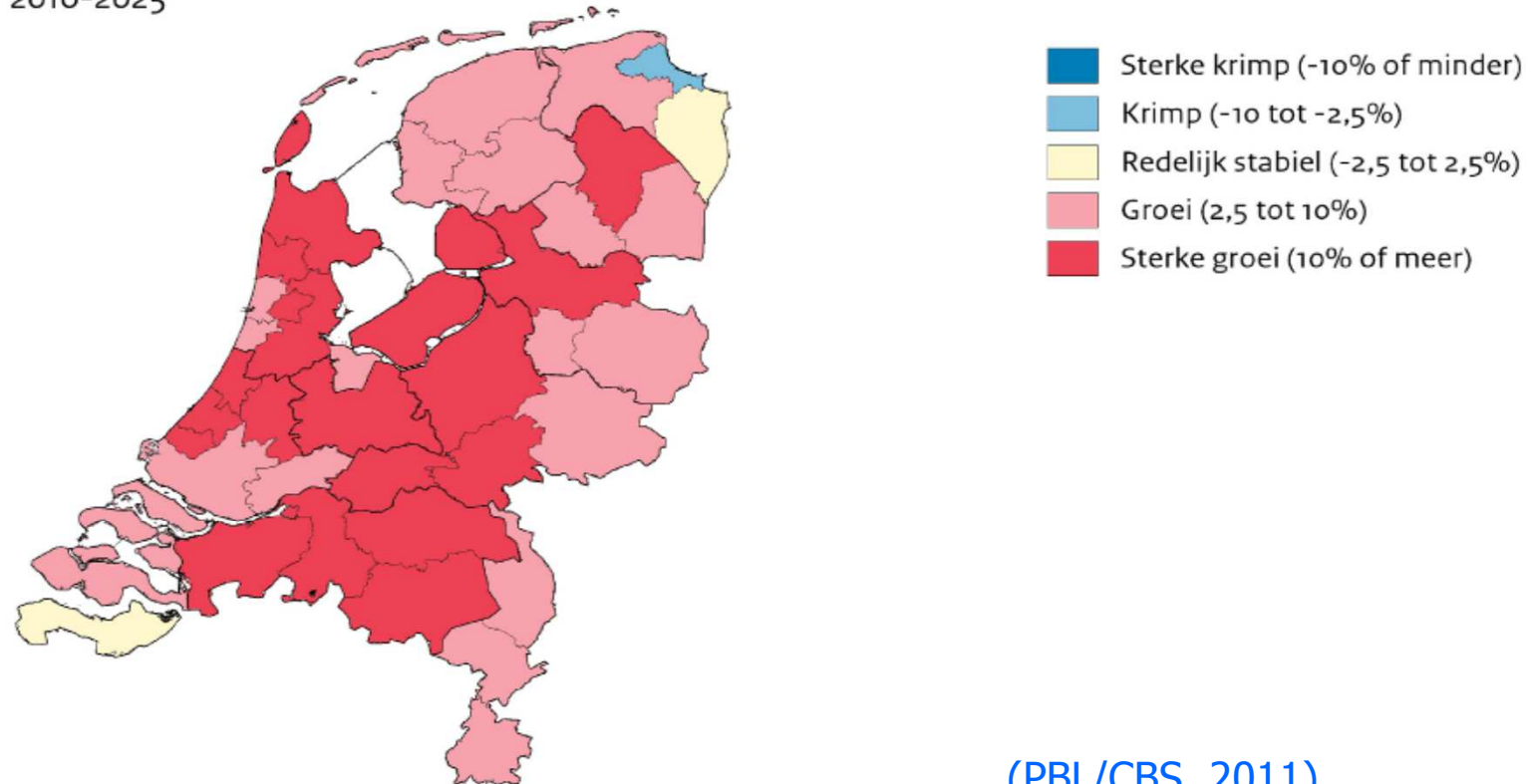
Demografische ontwikkelingen

- Voorlopig nog toename van het aantal huishoudens
- Groei vooral bij huishoudens vanaf 55 jaar
- Regionale verschillen in de woningvraag nemen toe
- Gevolg: Regionale prijsverschillen nemen toe



Regionale demografische ontwikkelingen: huishoudensprognose

2010-2025



(PBL/CBS, 2011)

De nieuwe realiteit

- Wonen kost geld en kopen houdt risico's in
- Kwaliteitsvraag neemt af (huursector)
- Doorstroming structureel op een lager niveau
- Koopstarter steeds belangrijker voor de koopsector (bijna 60%)
- Stagnatie koopsector: financiering of vertrouwen?



Van verdienmodel naar 'investeringsmodel'

- Hoe mobiliseren we investeringscapaciteit voor de woningmarkt?
 - Revival van erfpacht
 - Stimuleren toegankelijke investeringsvehicles:
 - Verkoop onder voorwaarden, coöperatief bezit
 - Stimuleren eigen bouw/p.o.
 - Anti-cyclisch investeren in de huursector (lijkt geen echte optie meer)

