



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2021

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

Harry Boumeester

Februari 2022

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:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

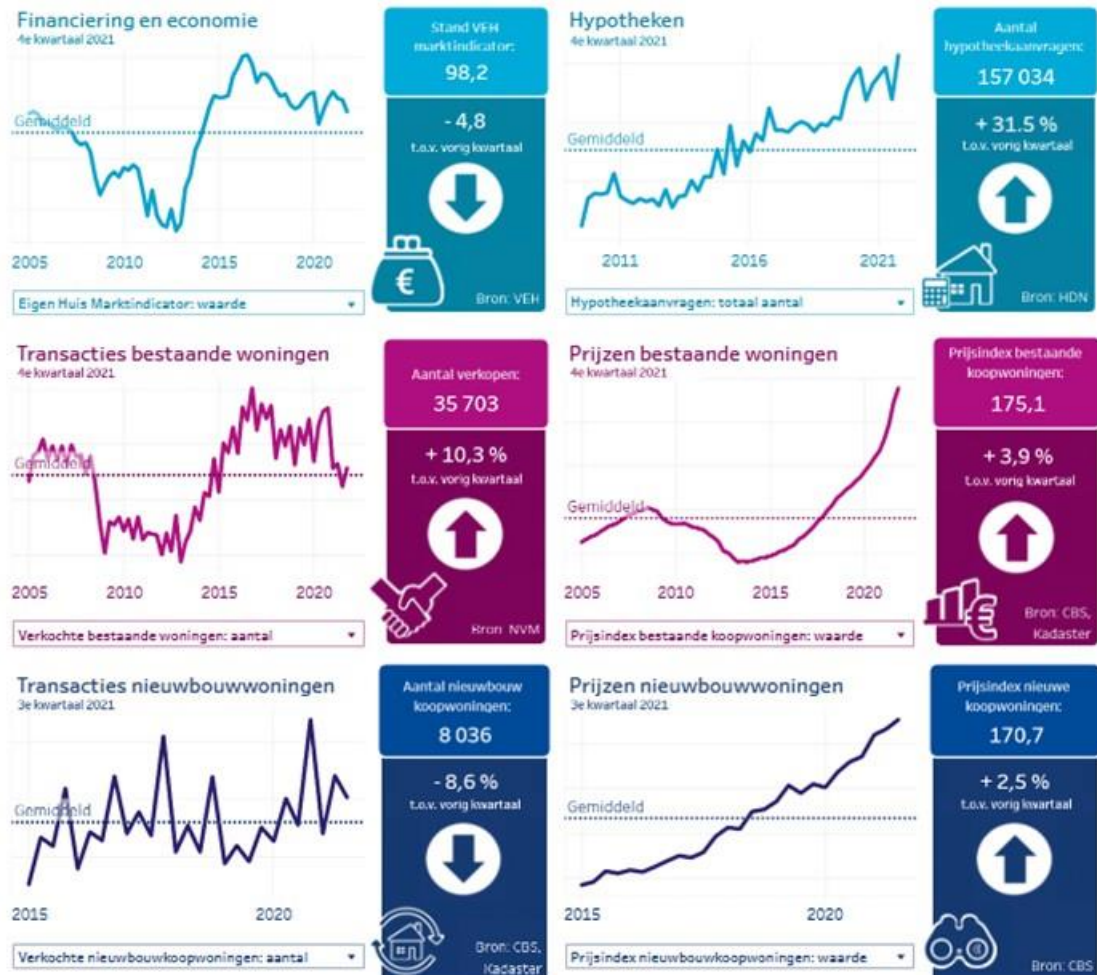
De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2022 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.



+ tableau



Gebrek aan aanbod en oplopende hypotheekrente zijn grootste probleem op koopwoningmarkt

Alle gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt ook in het vierde kwartaal van 2021 nog steeds 'goed' te presteren; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen bijna twee jaar. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen begint nu toch wel duidelijk te dalen, door vooral een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt blijft ook eind 2021 nog op een hoog niveau presteren. Daarbij heeft wel een belangrijk deel van de hypotheekaanvragen betrekking op een bij- en oversluiting van hypotheek (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering of het meefinancieren door ouders bij het kopen van een woning door hun kinderen). Het aantal afgesloten hypotheekleningen voor de aanschaf van een woning is vanaf het eerste kwartaal van 2021 licht aan het afnemen; voor het eerst sinds hele lange tijd.

Terwijl het Ministerie van VRO en de bouwsector roepen, dat er 100.000 woningen per jaar toegevoegd dienen te worden aan de woningvoorraad, registreert het CBS de laatste twee jaar juist een daling van de nieuwbouwproductie tot maar 68.800 woningen in 2021. Ook het aantal woningen dat door transformatie aan de woningvoorraad is toegevoegd in 2021, daalde met 20%. 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 vraag naar (koop)woningen blijft echter onverminderd hoog. Het gevolg is dat er 20% tot 25% minder transacties plaatsvinden dan in het vierde kwartaal van vorig jaar, maar dat de verkochte woningen wel tegen een steeds hoger prijs van eigenaar wisselen.

De enorme koopprijsstijging uit het eerste kwartalen van 2021 zet zich namelijk ook in het meest recente kwartaal voort. Zowel de mediane verkoopprijs als de Prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) komen circa 20% hoger uit dan een jaar geleden. De mediane koopprijs van de NVM komt inmiddels uit op € 438.000. De gunstige ontwikkelingen van het gemiddelde inkomen, de toegenomen overwaarde op eigen woningen en de dalende hypotheekrente hebben tot nu toe deze koopprijsstijgingen in de afgelopen jaren steeds gefaciliteerd. Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen neemt in het derde kwartaal van 2021 (10.500 vergunningen) ook af ten opzichte van de voorgaande perioden, zodat het aantrekken van de nieuwbouwproductie de eerste komende twee jaar ook nog niet te verwachten is.

Het is dan ook opmerkelijk dat toezichthouders op de financiële markten (zoals DNB en AFM) en diverse economen de forse koopprijsstijging als het meest centrale probleem op de woningmarkt definiëren. En het is ook opmerkelijk dat deze partijen het beperken van de financieringsruimte op de hypotheekmarkt (door het verlagen van de LTV of de LTI) als belangrijkste oplossing aandragen voor deze problematiek. Er lijkt wel sprake van een parallelle werkelijkheid met de bevindingen in deze Monitor Koopwoningmarkt, waaruit blijkt dat de nieuwbouwproductie van woningen sterk onder druk staat en de demografische ontwikkelingen niet bij kan houden.

Ten opzichte van de voorgaande kwartalen lijkt er een extra knelpunt op de koopwoningmarkt bij te komen. Na een voorzichtige stijging van de hypotheekrente sinds het najaar van 2021, stijgt de hypotheekrente in februari naar verhouding fors, waarbij nog onduidelijk is hoe hoog

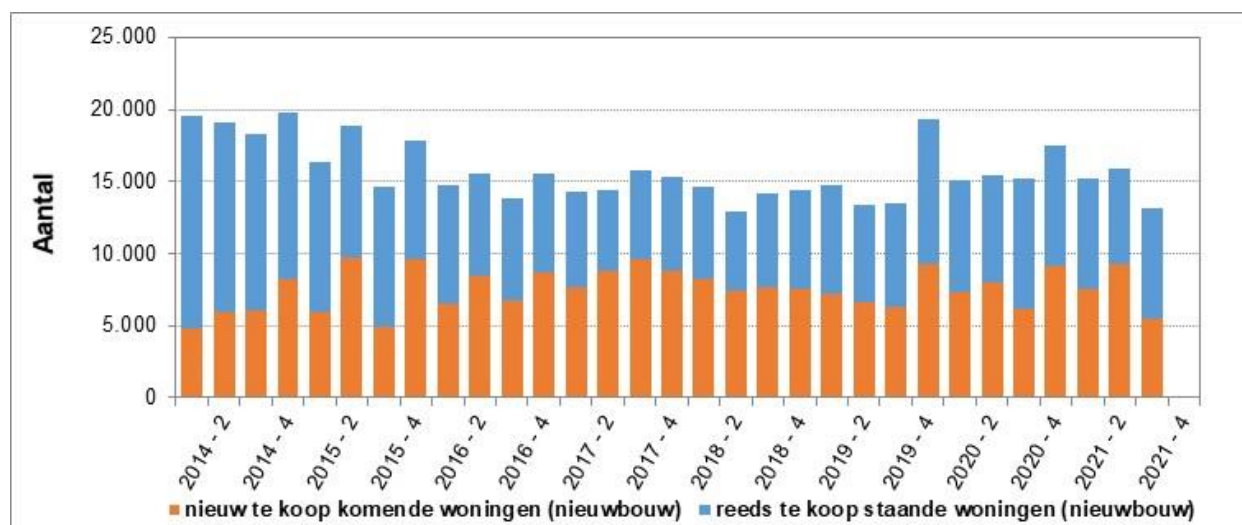
het nieuwe evenwicht zal uitkomen. Met name de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken, de oplopende inflatie en de verhoging van de geldmarktrente door de centrale banken zorgen voor meer rentedruk. Wanneer de rentestijging aanhoudt en substantieel blijkt te zijn, kan daardoor ook de leencapaciteit van huishoudens onder druk komen te staan met een prijsdrukkend effect op de verkoopwaarde van woningen. Maar aan de andere kant kan een stijging van de kapitaalrente ook de nieuwbouwproductie van woningen (verder) temporiseren. Het wordt dan nog moeilijker om de vaak toch al verlieslijdende grote gebiedsontwikkelingen rond te rekenen.

Dit blijkt uit de gegevens in de zesendertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2021).

Aanbod van te koop staande woningen blijft problematisch klein

Voor een goed werkende markt is zowel vraag naar, als aanbod van goederen nodig. Op de Nederlandse koopwoningmarkt is eigenlijk al twee jaar lang sprake van een (te) beperkte aanbod van zowel nieuwbouw als bestaande koopwoningen; en de knelpunten worden ook alsnog nijpender. Doordat het stagnerend aantal nieuwbouwwoningen dat wordt aangeboden en opgeleverd (zie figuur 1), blijft ook de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen erg moeilijk. Het gevolg is dat het te koop staand aanbod op de markt van bestaande koopwoningen afneemt, terwijl de woningen ook steeds sneller verkocht worden.

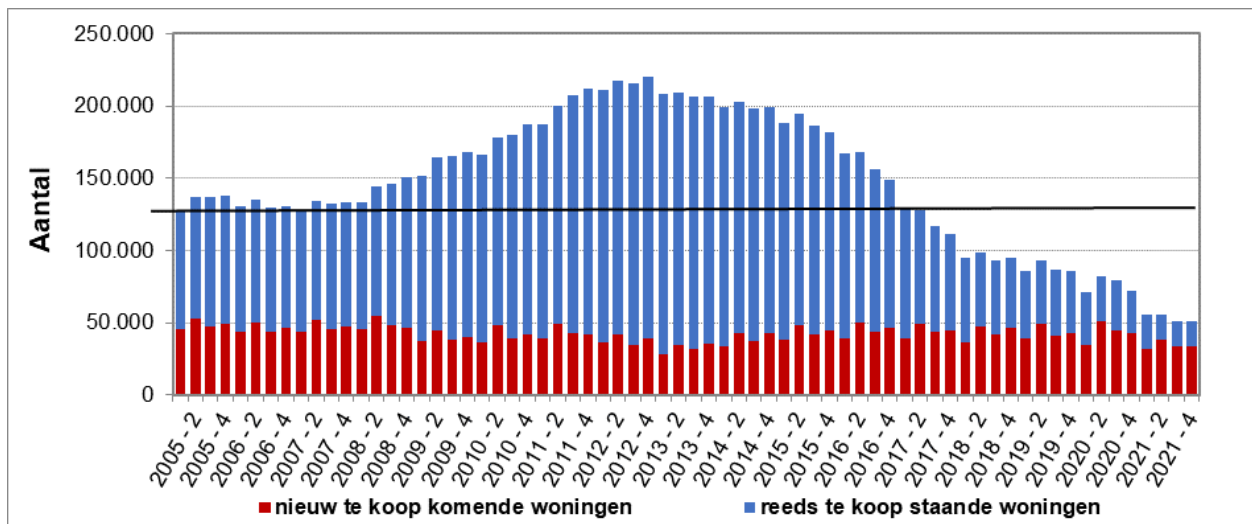
Figuur 1 Aantal te koop staande nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 3^e kwartaal 2021



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

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 2). Vanaf medio 2017 zakt het 'resterend' aanbod zeer snel terug, waardoor er in het vierde kwartaal van 2021 nog maar circa 50.000 bestaande woningen te koop staan. Dit aanbod was niet eerder zo gering. Van alle bestaande koopwoningen die te koop worden aangeboden wordt circa 70% binnen drie maanden verkocht.

Figuur 2 Aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 4^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

Krapte-indicator blijkt nog verder te zakken op de markt van bestaande koopwoningen

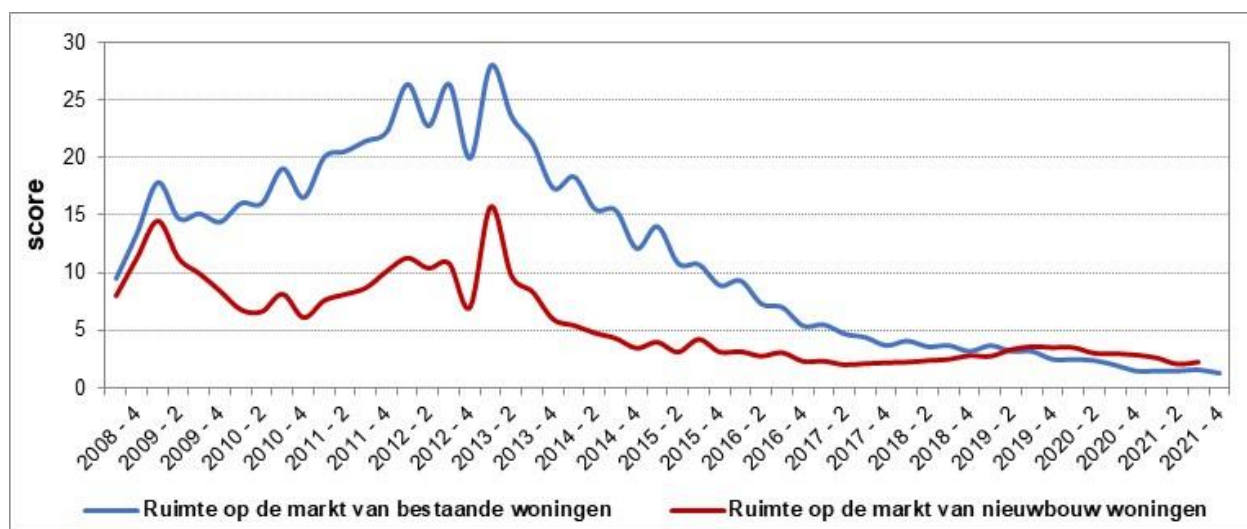
Wat er niet is, kan ook niet verkocht worden. De hiervoor gepresenteerde gegevens over het aanbod en verkoop van nieuwbouw en bestaande koopwoningen laten zien, dat de omstandigheden op de markt van koopwoningen sterk zijn gewijzigd in de periode tot 2018. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) kan gezien worden als een goede 'samenvatting' of 'representatie' voor deze gewijzigde marktomstandigheden.

De koopwoningmarkt heeft zich snel hersteld na het einde van de kredietcrisis in 2013 met een oplopend aantal transacties, wat zich heeft vertaald in een steeds krappere markt. De krapte-indicator van zowel de bestaande koopwoningen als de nieuwbouw koopwoningen laten aanvankelijk een forse daling en daarna een gestage daling zien. In het vierde kwartaal van 2021 komt de score toch nog weer iets lager uit (1,3) dan in het voorliggende kwartaal; een ongekend laagte record (zie figuur 3). Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee 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 (1,0) 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 1,6 tot 2,0); maar ook hier kan een potentiële koper gemiddeld dus uit maar maximaal twee woning kiezen.

De krapte-indicator op de markt van nieuwbouw woningen laat in de jaren 2018 en 2019 weer een zeer lichte stijging zien, doordat vraag en aanbod een iets meer gelijk opgaande trend vertoonden. Sinds eind 2019 laat de krapte-indicator echter weer een geringe afname zien van een waarde van 3,5 naar 2,2 in het derde kwartaal van 2021 (zie figuur 3). Een afname van het aanbod van nieuwe koopwoningen ligt hieraan ten grondslag. De krappere wordende markt voor nieuwbouwwoningen draagt zoals gezegd sterk bij aan minder mogelijkheden voor potentiële doorstromers, waardoor er minder bestaande woningen in de verkoop komen.

Figuur 3 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt en voor nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2022; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Nauwelijks verruiming van het woningaanbod te verwachten in de nabije toekomst?

Het jaar 2021 laat ook weer dalende trend in aanbod van nieuwbouw koopwoningen zien

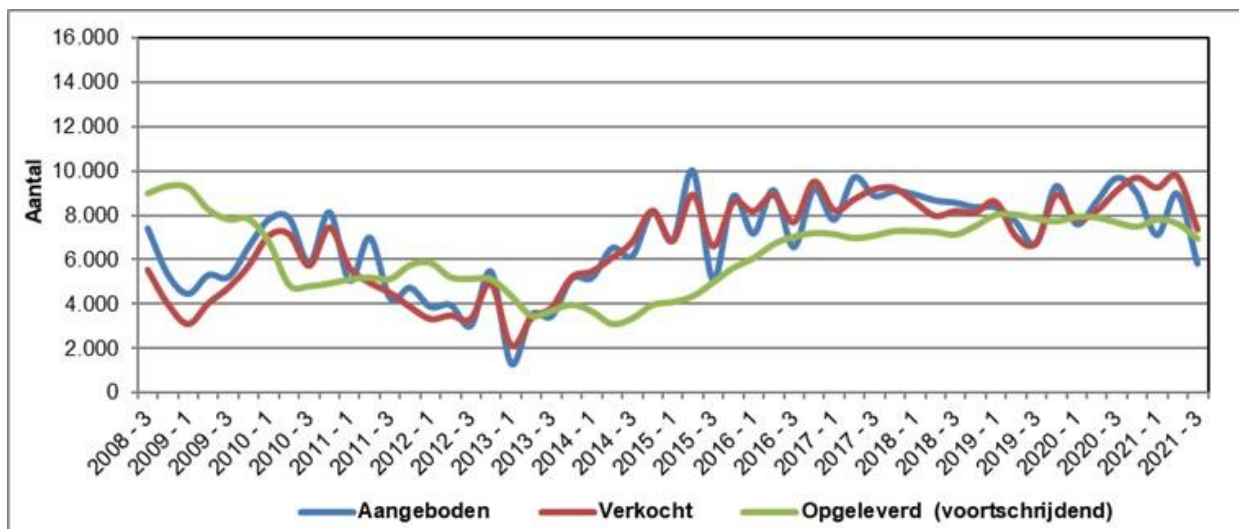
Hiervoor werd al diverse keren gewezen op het te beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen. En wat niet wordt aangeboden, kan je ook niet verkopen! De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen niet aan de vraagkant, maar voorsnog echt aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Er waren in 2020 eerste voorzichtige lichtpuntjes te zien aan het begin van dat proces, maar het vierde kwartaal van 2020 en de eerste drie kwartalen van 2021 temperen toch weer de verwachtingen voor een mogelijke opleving van deze deelmarkt.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen leek vanaf eind 2019 na lange tijd weer in een licht stijgende trend te zijn beland (zie figuur 4). In 2020 worden er gemiddeld een kleine 8.400 nieuwe koopwoningen per kwartaal aangeboden. In de laatste drie peilingen zakt het aanbod echter weer snel terug naar tot een niveau van circa 5.800 woningen in het derde kwartaal van 2021.

In het aantal verkochte nieuwe koopwoningen leek eveneens een eerste ombuiging te zien in 2020, na de dalende trend in de periode daarvoor (zie figuur 4). Een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in een eerste kwartaal van het jaar is wel vaker terug te zien in het seizoenspatroon, maar deze keer zet de daling in het tweede en derde kwartaal van 2021 zich voort. In het derde kwartaal van 2021 komt het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen daardoor uit op 7.400 woningen; het laagste kwartaalcijfer sinds medio 2019.

Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen gedurende de jaren 2017-2019, is in 2020 en 2021 ook een dalende trend te zien in het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend). In het derde kwartaal van 2021 worden circa 5.900 koopwoningen opgeleverd, wat een daling betekent van 26,0% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een daling van 10,7% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2020. Klaarblijkelijk begint de 'pijlpijn' van nog op te leveren verkochte woningen nu toch echt leeg te lopen (zie figuur 4).

Figuur 4 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde (2 maanden voortschrijdend) nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021

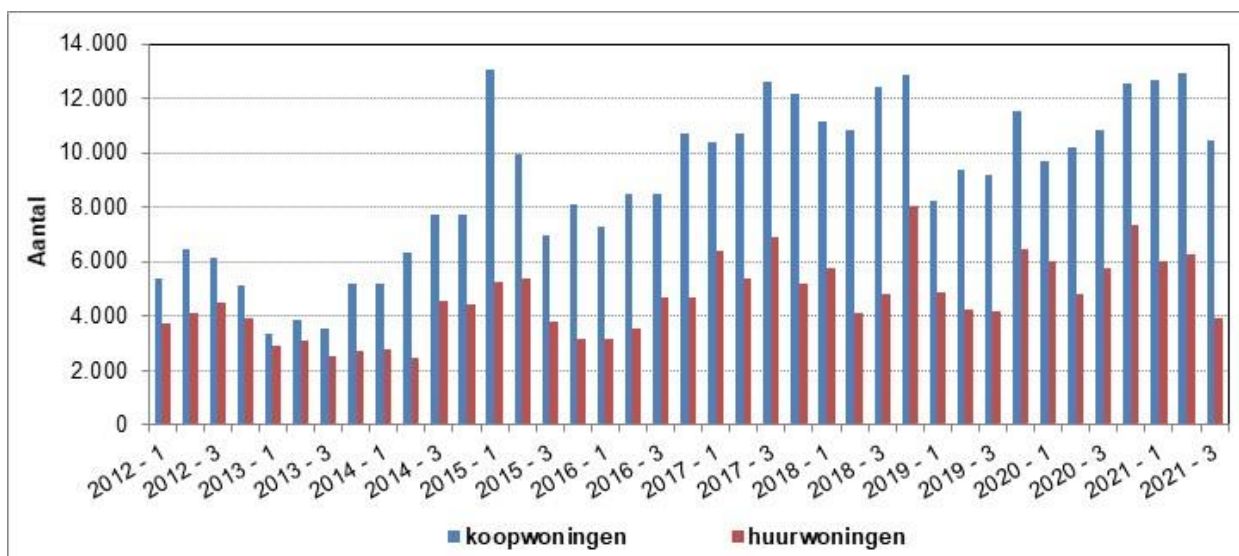


Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Plotseling verval van het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in het derde kwartaal van 2021 (de meest actueel beschikbare gegevens) zal de woonconsumenten en de woningmarktexperts ook niet erg tevreden stemmen. Na een stabilisatie in de eerste helft van 2021 zakt dit aantal namelijk ineens fors in met -25% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2021 en -13,4% in vergelijking met het derde kwartaal van 2020. Het totale aantal vergunningen komt daarbij uit op circa 14.400 woningen (zie figuur 5). Deze daling in het derde kwartaal van 2021 blijkt overigens nog fors terugg te zien op de nieuwbouwmarkt voor huurwoningen dan die voor de koopwoningen.

Figuur 5 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021

Er is voor bijna 10.500 koopwoningen een bouwvergunning verleend in het derde kwartaal van 2021. Het aantal vergunde koopwoningen zakt daarmee bijna 20% in vergelijking met het voorliggende kwartaal (zie figuur 5). Ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 komt dit aantal ook iets lager uit (-3,4%). Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de komende twee jaar wel substantieel zou gaan toenemen; en zal het woningtekort én het geringe woningaanbod op de markt van bestaande (koop)woningen ook nog enige tijd aanhouden.

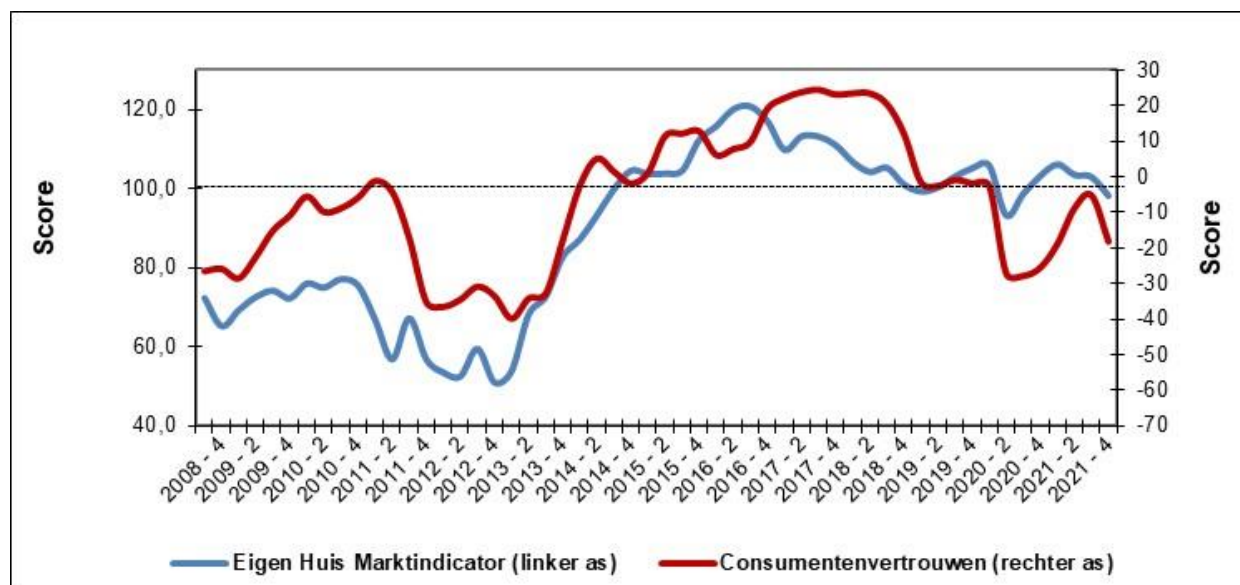
Redelijk stabiel vertrouwen in de koopwoningmarkt en oplopende leencapaciteit

Vertrouwen in koopwoningmarkt blijft stabiel

Ondanks het zeer geringe woningaanbod op de markt van koopwoningen en de koopprijzen die inmiddels gemiddeld op een zeer hoog niveau zijn beland (hier komen we later nog op terug), is het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) redelijk stabiel gebleven sinds medio 2019 (zie figuur 6). Met uitzondering van een kortstondige, sterke daling in het tweede kwartaal van 2020, op het moment dat de coronabesmettingen in Nederland voor het eerst fors begonnen te stijgen, fluctueert de score op de Marktindicator steeds tussen de '103' en de '106'. 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.

In het vierde kwartaal komt de Marktindicator echter uit op een score van '98', waarmee het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten voor het eerst iets lijkt te worden aangetast. De laatste maanden blijken het gebrek aan aanbod, de inmiddels hoge koopprijzen en de verwachting dat de hypotheekrente niet zo laag zal blijven, te leiden tot een iets minder positief sentiment.

Figuur 6 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021

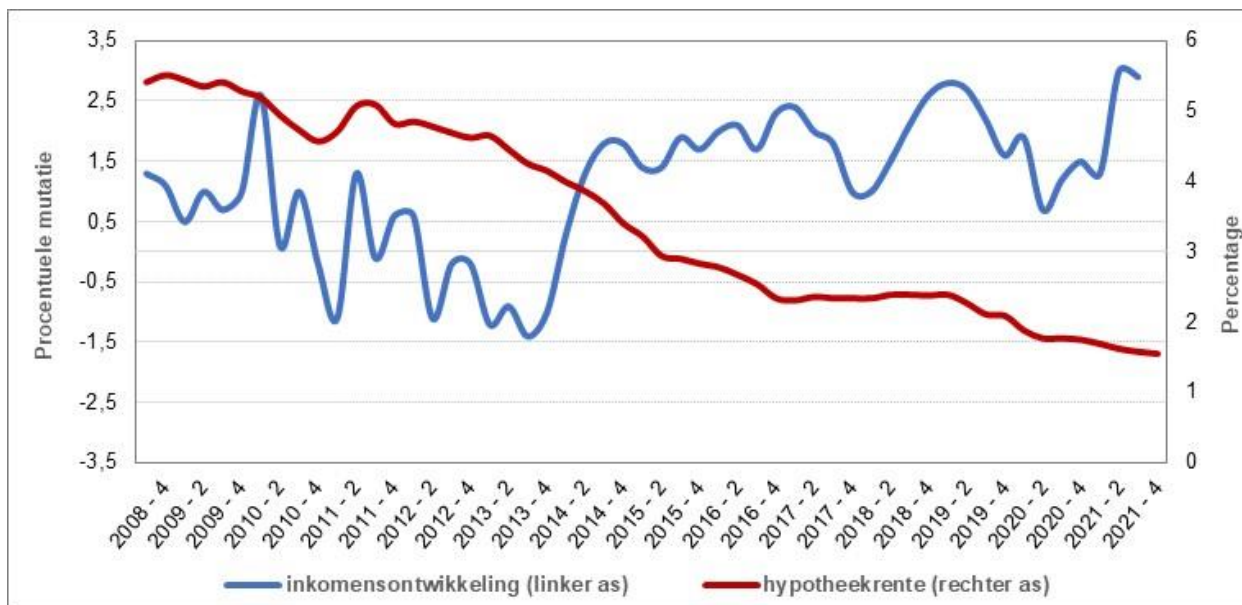


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2022; CBS, Statline, 2022

Er is nog steeds sprake van een omvangrijke vraag naar (koop)woningen. De crisis rond de COVID-19 epidemie heeft namelijk de koopwoningmarkt in 2020 en 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 en 2021 met respectievelijk ruim 2% en 0,8% 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 7) In het tweede en derde kwartaal van 2021 is zelfs een plotselinge toename in de inkomensgroei te zien van circa 3%. Tegelijkertijd is de hypotheekrente steeds verder blijven dalen tot een historisch laag niveau van 1,55% (voor nieuwe hypothekeken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar) in het vierde kwartaal van 2021 (zie figuur 7).

Figuur 7 De mutatie reëel beschikbaar inkomen van huishoudens¹ en de gemiddelde hypotheekrente², op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



1 voortschrijdend 4-kwartaalsgemiddelde van het netto beschikbaar inkomen;

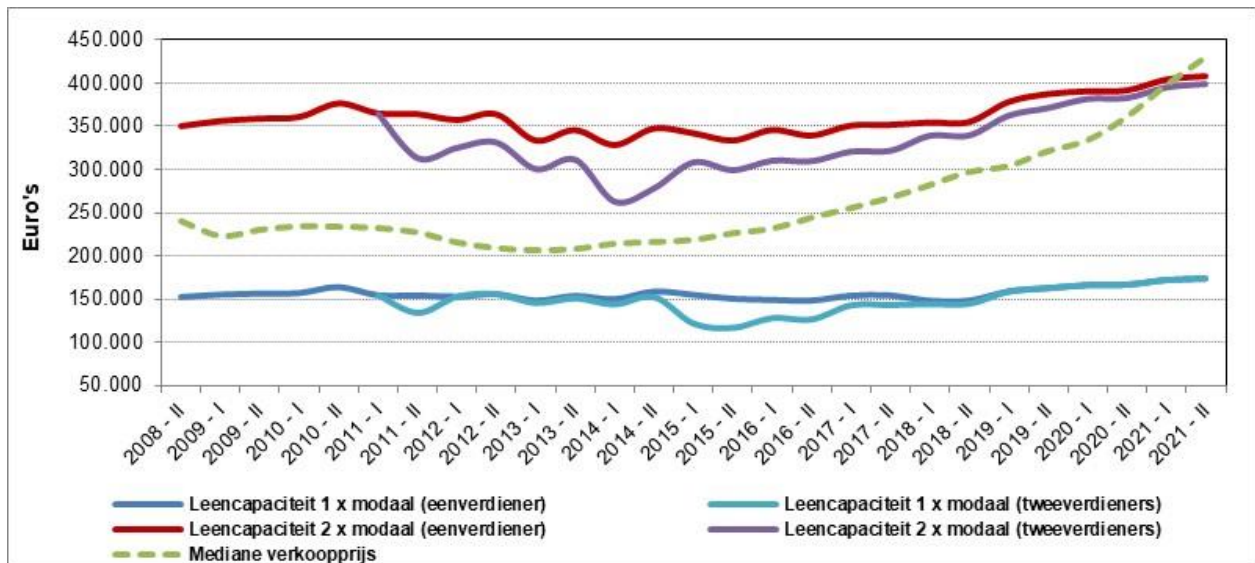
2 gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypothekeken met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;

Bron: CBS, 2022; DNB, 2022.

Door de stijgende inkomens en steeds lagere hypotheekrente, in combinatie met de in de afgelopen drie jaar verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, is de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens duidelijk toegenomen in de laatste drie jaar (zie figuur 8). De sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit is een belangrijke basis geweest voor de forse kooprijstijging in de afgelopen jaren, als gevolg van de disbalans tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.

Uit figuur 8 wordt ook duidelijk dat vanaf begin 2020 ook de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit voor huishoudens met een inkomen van twee maal modaal, de kooprijstijgingen niet meer 'kunnen bijhouden'. Ook deze woonconsumenten moeten of steeds meer eigen vermogen inbrengen (en doorstromers kunnen dat ook), of een hogere Loan-To-Income ratio accepteren om een 'gemiddelde woning' financieerbaar en betaalbaar te houden. De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor huishoudens met een midden inkomen, waaronder ook potentiële starters op de woningmarkt veelal vallen, komt in ieder geval steeds meer onder druk te staan in de laatste twee jaar.

Figuur 8 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- 2^e helft 2021



Bron: TU Delft-MBE, 2022

Door de aanhoudende kooprijfstijgingen beschikken steeds meer eigenaarbewoners over (steeds meer) eigen vermogen in de woning. De langdurige lockdown gedurende de herfst en winter van 2020 en in het voorjaar en najaar van 2021 in verband met de COVID-19 crisis, heeft ertoe bijgedragen dat veel huishoudens ook extra hebben weten te sparen in de afgelopen twee jaar. Met name de eerste ontwikkeling kan, naast de inkomensgroei en de lage rente, eveneens als een extra fundament worden beschouwd voor de recente kooprijfstijging en voor een verdere stijging in de nabije toekomst. Hierbij merken we wel op dat onder invloed van de stijging van de kapitaalmarktrente, de hypotheekrente sinds februari 2022 fors aan het oplopen is en dat het niet ondenkbaar is dat door de verkrapping van de kapitaalmarkt deze ontwikkeling doorzet. Dit betekent dat dan aan de groei van de leencapaciteit een einde komt en deze omslaat in een daling. Door de hiervoor beschreven vooralsnog 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 kooprijfstijgingen, waarbij die prijsstijgingen door dezelfde 'fundamentals' gefaciliteerd worden.

Kooprijzen van woningen blijven fors oplopen

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. De laatste kwartalen staan daarbij zeker ook de zeer sterke kooprijfstijgingen en de betaalbaarheid van woningen centraal. Dat is ook niet verwonderlijk, gezien de ongekende acceleratie van de kooprijzen van bestaande koopwoningen. Al voor het zesde opeenvolgende kwartaal zijn de mediane verkoopprijzen van koopwoning met meer dan 10% op jaarbasis gestegen; de laatste drie kwartalen zelfs met ongeveer 20%.

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in

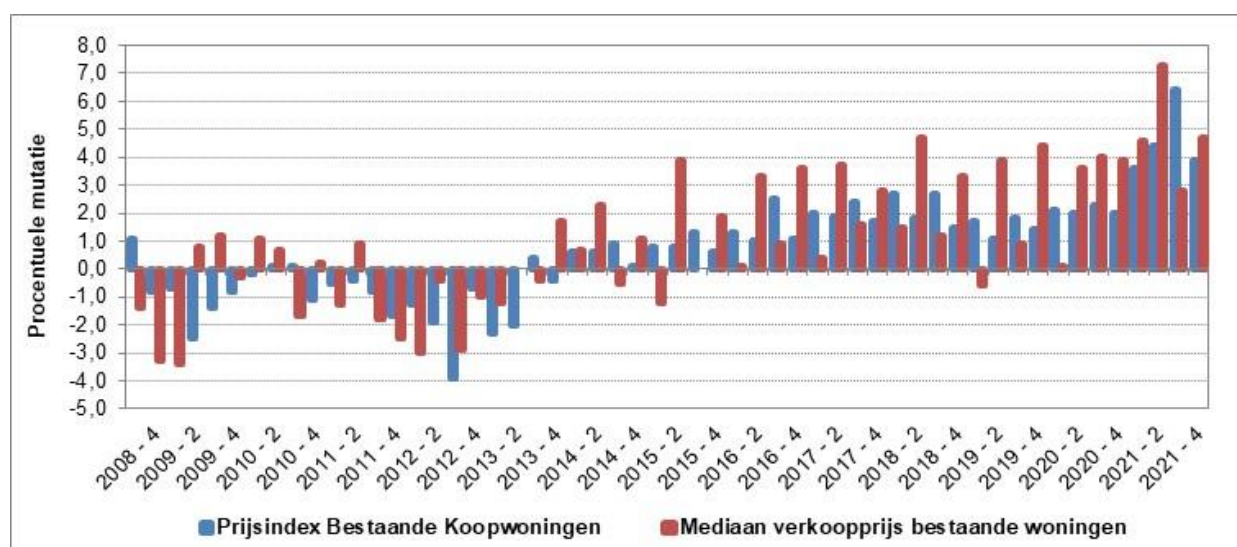
het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

De 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. In het vierde kwartaal van 2021 is de mediane verkoopprijs weer gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021 (4,7%) en zeker ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2020 (20,7%). Een stijging in het vierde kwartaal van een jaar past in het normale seizoenspatroon, maar de prijsstijging op kwartaalbasis is deze keer wel iets hoger dan in het vierde kwartaal van voorgaande jaren (zie figuur 9).

We moeten dan ook concluderen dat de eerste signalen voor een meer gematigde kooprijfstijging vooralsnog toch niet waar te nemen zijn. Ook de jaar-op-jaar stijging van de mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal van 2021 (20,7%) namelijk toch weer hoger dan in het vorige kwartaal (19,8%). Het aanbod te koop staande woningen blijft zeer beperkt, waardoor de onderlinge concurrentie tussen potentiële kopers vooralsnog groot blijft. Huishoudens moeten daardoor nog steeds tot het maximum gaan om tot een koop van een huis over te kunnen gaan.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad, waarbij de kooprijsoontwikkeling 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 vierde kwartaal van 2021 brengt hierin zeker geen verandering. In dit laatste kwartaal van 2021 stijgt de PBK namelijk met 3,9% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 9); een iets geringere stijging dan in het derde kwartaal, wat ook past in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020 is er sprake van een prijsstijging met 19,6%; voor het vierde opeenvolgende kwartaal een jaar-op-jaar stijging boven de 10%. De PBK komt in het vierde kwartaal van 2021 uit op 175,1 wat ook weer een hoogterecord is. In reële prijzen is de PBK nu 15,0% hoger in vergelijking met de waarde van twee jaar geleden.

Figuur 9 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 – 4^e kwartaal 2021

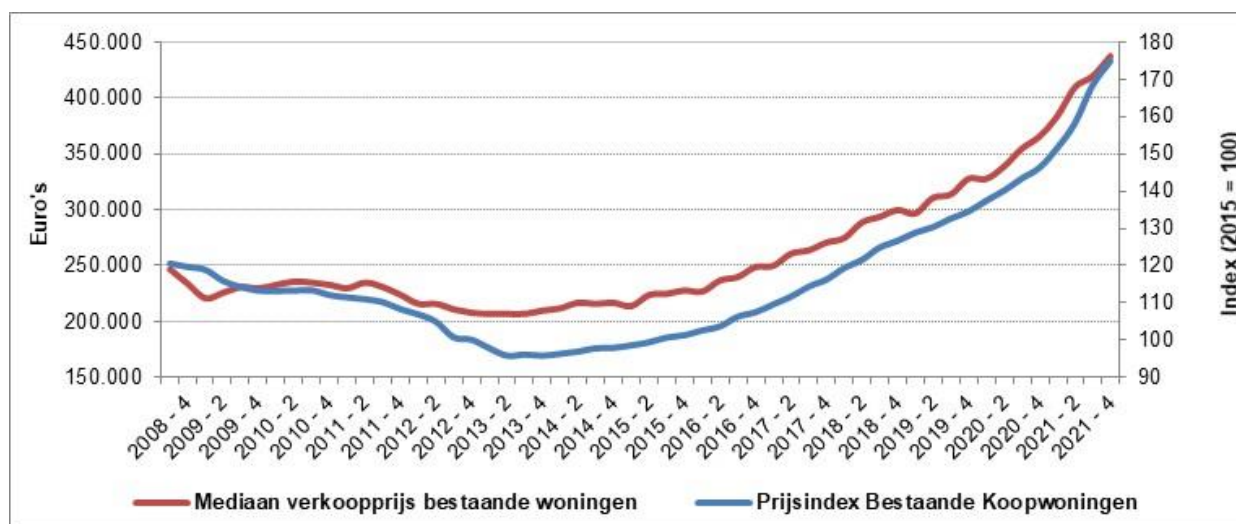


Bron: CBS, Statline, 2022; NVM, Woningmarktcijfers, 2022

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 ruim 77% 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 (+110%). In het vierde kwartaal van 2021 komt de mediane verkoopprijs uit op 438.000 euro (zie figuur 10). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels circa 80.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben; dus iets meer dan 2,1x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Figuur 10 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 – 4^e kwartaal 2021

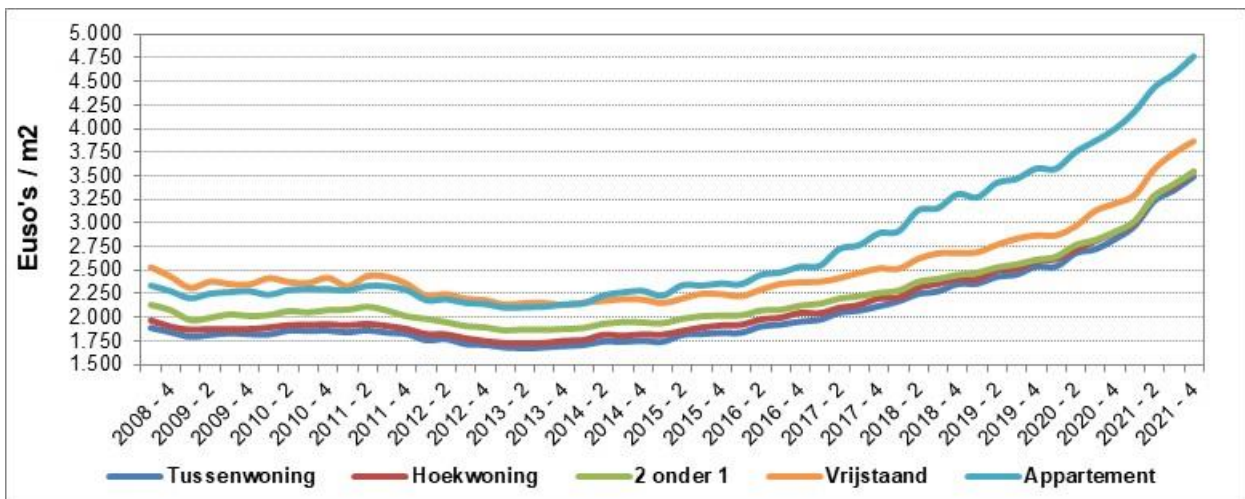


Bron: CBS, Statline, 2022; NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

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 11, 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 108% gestegen en bij de appartementen zelfs met 124%. De vierkante meterprijs van de vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen is in dezelfde periode met 'maar' 79% 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. Met name potentiële starters op de koopwoningmarkt komen hierdoor buitenspel te staan, of dienen genoeg te nemen met (zeer) kleine woningen. De laatste maanden blijkt voor het eerst ook het absolute aantal starters dat een woning heeft gekocht, dan ook licht te dalen.

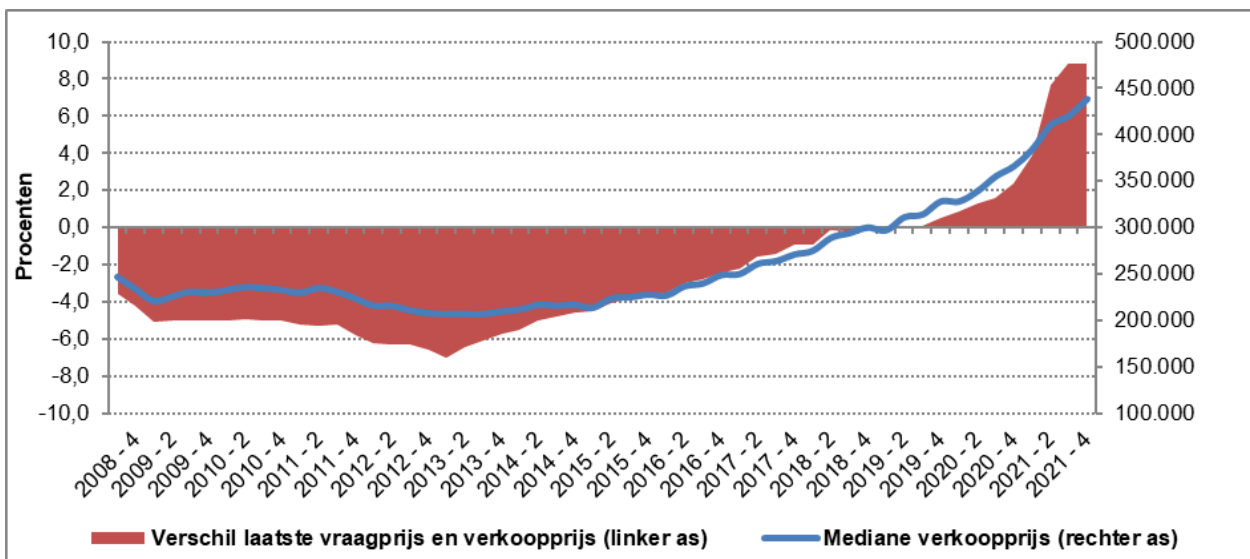
Figuur 11 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

De eerder beschreven grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen en de gunstige financieringsvoorwaarden leiden zoals gezegd tot hogere koopprijzen. De grote concurrentie tussen potentiële kopers zorgt daarnaast voor extra en aanhoudende koopprijsstijgingen. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het vierde kwartaal van 2021 maar liefst 8,8% meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie, dat er gemiddeld genomen meer betaald dan gevraagd wordt, is nu in het negende 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 12 maakt dit verband tussen concurrentie en koopprijsontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 12 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 – 4^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

Koopprijsstijging van nieuwe koopwoningen veel minder sterk dan in bestaande voorraad

De omvang van de koopprijsstijging 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 13). 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 duidelijk kleiner zijn op de markt van nieuwbouwwoningen dan 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 (427.400 euro) en die voor een bestaande koopwoning (400.900 euro) teruggelopen tussen begin 2019 en het derde kwartaal van 2021 (hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakketsamenstelling).

In het derde kwartaal van 2021 blijkt de jaar-op-jaar koopprijsstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +3,7%; vergelijkbaar met de prijsstijging in het voorliggende kwartaal (zie figuur 13). Dit is dus inderdaad een veel gematigder koopprijsstijging dan op de markt van bestaande koopwoningen. Maar hoewel de prijsstijging wat gematigder is in de laatste twee jaar, blijft de gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen over het geheel genomen stijgen vanaf 2015. Met circa € 427.400 in het derde kwartaal van 2021 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 60% hoger dan begin 2015 (zie figuur 13), waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 64% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008.

Figuur 13 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021



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

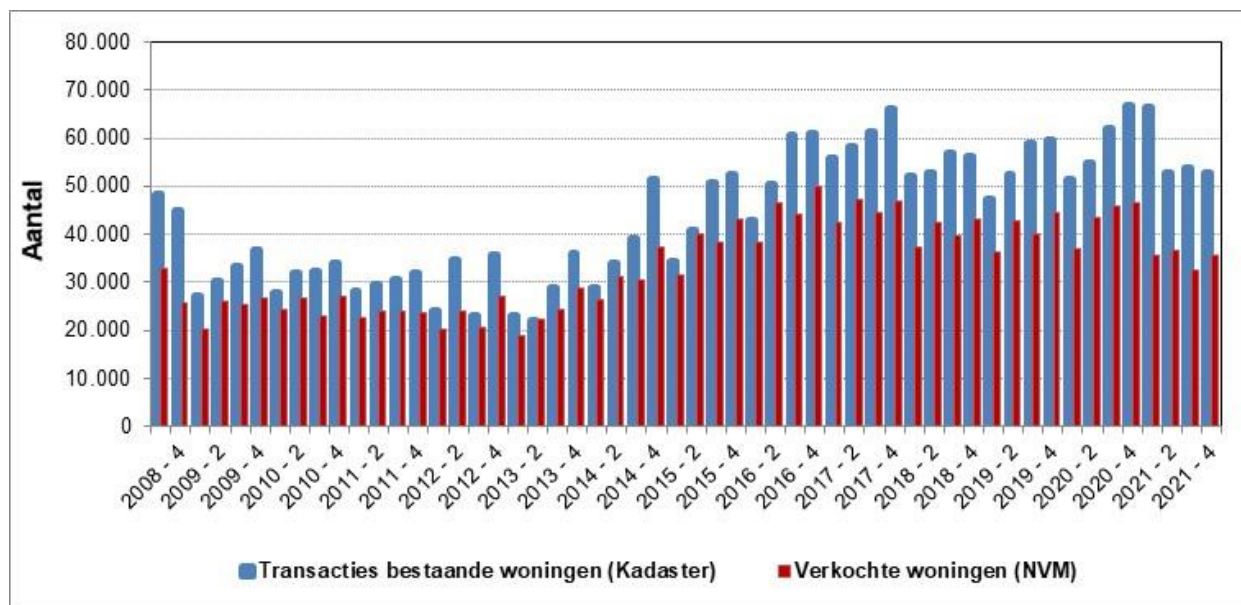
Het zal uiteraard sterk afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, de afbouw van de overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden, hoe de 'fundamentals' voor de koopprijsontwikkeling zich in de komende kwartalen verder zullen ontwikkelen. Een koopprijsdaling 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.

Minder transacties van woningen op bestaande en nieuwbouwmarkt dan vorig 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 14). 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. Daarna treedt er een stabilisatie van het aantal transacties op.

In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 52.800 transacties geregistreerd, wat een geringe daling betekent ten opzichte van voorliggende kwartaal (-2,0%). Dat past niet in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomt en dan per kwartaal oploopt. Bovendien komt het geregistreerde aantal transacties in het vierde kwartaal van 2021 ook veel lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020 (-21,0%). Zoals eerder aangegeven kwam in dit kwartaal het aantal transacties extra laag uit, omdat starters het transport van de woning uitstelden tot januari. De gegevens van het Kadaster, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning, laten zien dat er in 2021 in totaal 226.100 koopwoningen van eigenaar zijn verwisseld, tegenover 235.500 woningen in 2020 (een afname van circa 4%).

Figuur 14 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2022; NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

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 35.700 woningen) in het vierde kwartaal van 2021 past dan ook binnen dat normale seizoenspatroon (zie figuur 14). Wel is de stijging ten opzichte van het vorige kwartaal (+10,3%) groter dan in het vierde kwartaal van 2020, zodat er sprake lijkt van een korte

opleving in het aantal verkochte woningen. In vergelijking met het vierde kwartaal in 2020 is er echter sprake van een forse daling (-23,2%). Ook het totaal aantal in 2021 geregistreerde verkochte woningen (140.100) komt duidelijk lager uit dan in het voorliggende jaar 2020 (172.600 woningen; of wel een daling van -18,8%).

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.

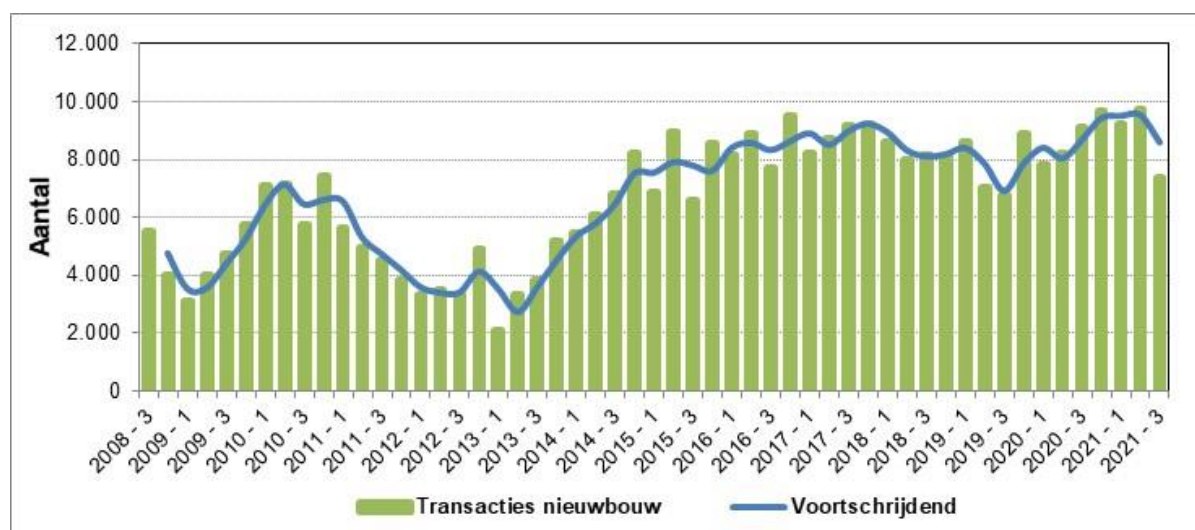
De toename van het aantal door de NVM verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2021 ten opzichte van het voorliggende kwartaal is terug te zien in alle marktsegmenten, maar wel iets sterker bij de hoekwoningen en 2-onder-1-kap woningen. De daling van het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2021 in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2020 is eveneens in alle marktsegmenten te herkennen, maar wel sterker bij de vrijstaande woningen (-28,2%) en iets sterker bij de tussenwoningen (-24,2%).

Transacties nieuwbouw koopwoningen valt plotseling terug

Uit figuur 15 wordt duidelijk dat het aantal transacties in de afgelopen anderhalf jaar een fluctuerend verloop met 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 8.000 en 10.000 woningen in de laatste zes kwartalen. In het derde kwartaal van 2021 zakt het aantal transacties (een kleine 7.400 woningen) echter fors terug in vergelijking met het aantal transacties in het voorliggende kwartaal (-24,5%). Het aantal transacties in het derde kwartaal van 2021 komt daarbij ook veel lager uit dan in hetzelfde kwartaal van 2020 (-19,1%). Daarmee zitten we weer op het niveau van medio 2019, toen er ook sprake was van een duidelijke dip.

De circa 7.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het derde 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 eerder beschreven beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen in de afgelopen kwartalen.

Figuur 15 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021

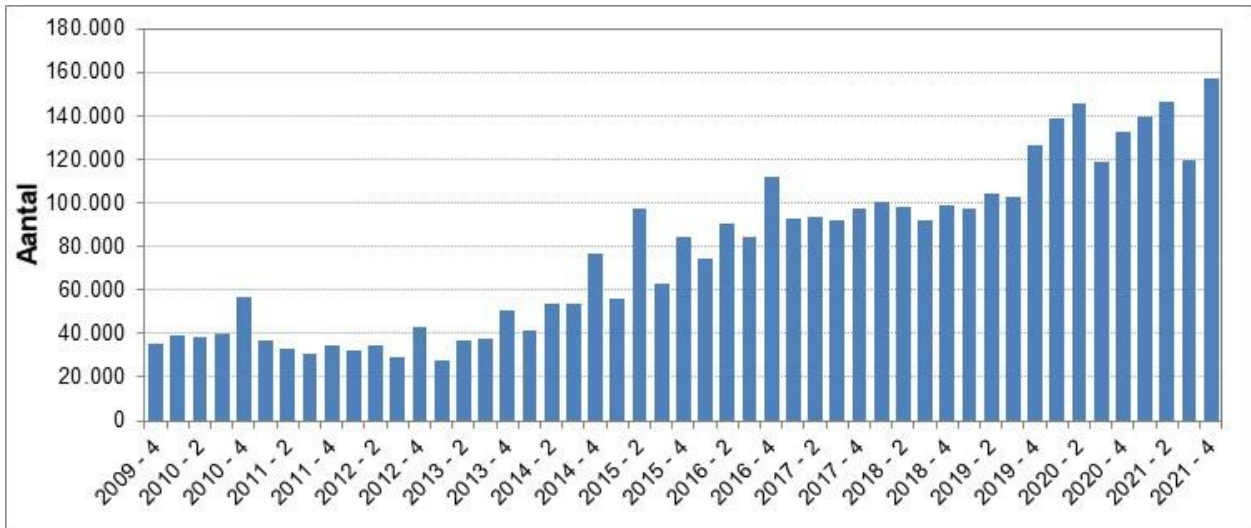


Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Hypotheekmarkt lijkt iets af te koelen

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 jaarcijfers over het aantal hypotheekaanvragen in 2021 bevestigen dit: 562.700 aanvragen tegenover 535.400 aanvragen in 2020. Daarbij moet wel vermeld worden dat het verschil met name wordt veroorzaakt door een plotseling forse toename van het aantal aanvragen in het vierde kwartaal van 2021; en dan met name in de maand december 2021 met 12% meer aanvragen dan gebruikelijk in de laatste maand van een jaar. In de eerste drie kwartalen van 2021 is er wel een zekere stabilisatie in het aantal hypotheekaanvragen te zien ten opzichte van 2020 (zie figuur 16).

Figuur 16 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2021



Bron: HDN, 2022

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% ten opzichte van het voorliggende kwartaal) om vervolgens weer snel op te lopen (+31,5%) naar ruim 157.000 aanvragen in het vierde kwartaal (zie figuur 16).

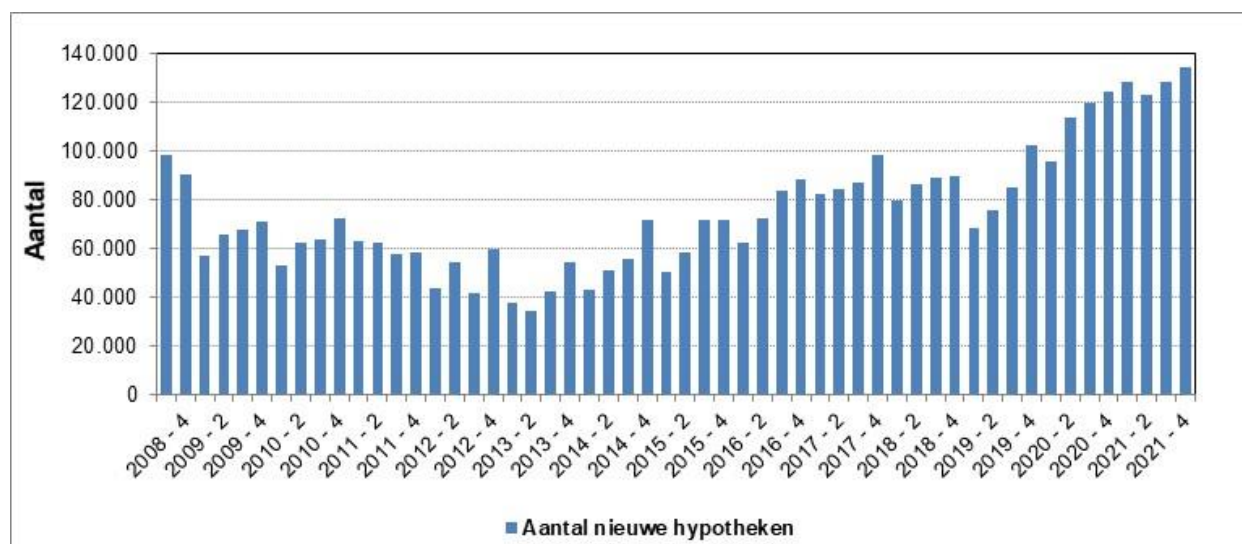
Daarmee komt het aantal hypotheekaanvragen wederom uit op een nieuw hoogterecord. De stabiliserende trend op de koopwoningmarkt in 2021 lijkt zich dus nog niet helemaal door te vertalen naar de hypotheekmarkt. HDN vermeldt echter dat een belangrijk deel van de aanvragen (53% in het jaar 2021) betrekking heeft op bij- of oversluitingen van reeds bestaande hypotheek. Het aantal aanvragen voor de aanschaf van een woning (265.500 aanvragen in 2021) staat wel enigszins onder druk ten opzichte van het jaar 2020 (303.800 aanvragen); een daling van 12,6%. In deze specifieke cijfers is de link naar de huidige ontwikkelingen op de koopwoningmarkt wat duidelijker herkenbaar. HDN geeft daarnaast ook aan dat het voor starters en doorstromers met NHG bijna onmogelijk is om nog een woning te bemachtigen en dat het aantal hypotheekaanvragen van deze specifieke consumentengroepen duidelijk afneemt.

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 erop volgende 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, dit patroon in de daarop volgende kwartalen weer gewoon te volgen. Er zijn 134.600 nieuwe hypotheek ingeschreven in het vierde kwartaal van 2021 en dat is hoger (+4,6%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 17). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 is er sprake van een toename met 8,2%. Deze ontwikkeling van het aantal nieuwe hypotheek is (nog) niet in overeenstemming met de daling van het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning in het eerste kwartalen van 2021. Maar de jaar-op-jaar mutaties op kwartaalbasis zijn in 2021 wel aanzienlijk kleiner dan in het jaar 2020. Dat zou dus toch kunnen wijzen op een zekere stabilisering van de hypotheekmarkt.

Figuur 17 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



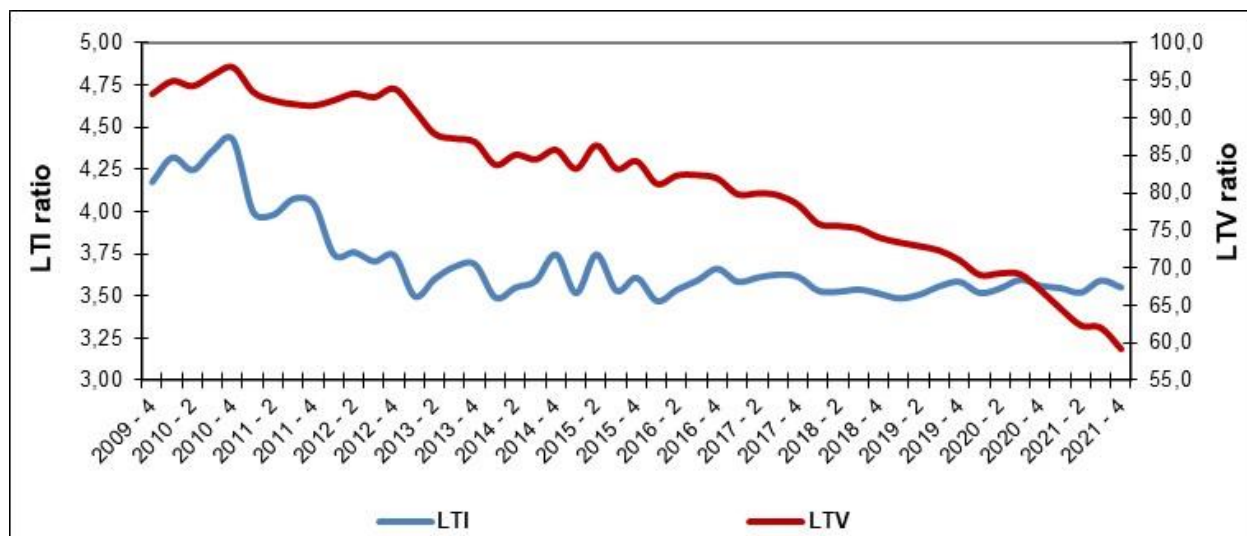
Bron: Kadaster, 2022

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 18). Vanaf het vierde kwartaal van 2020 laat de LTV ratio plotseling een sterke daling zien met zo'n 2% tot 2,5% per kwartaal tot een LTV van 59,1 in het vierde kwartaal van 2021. 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 18 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2021

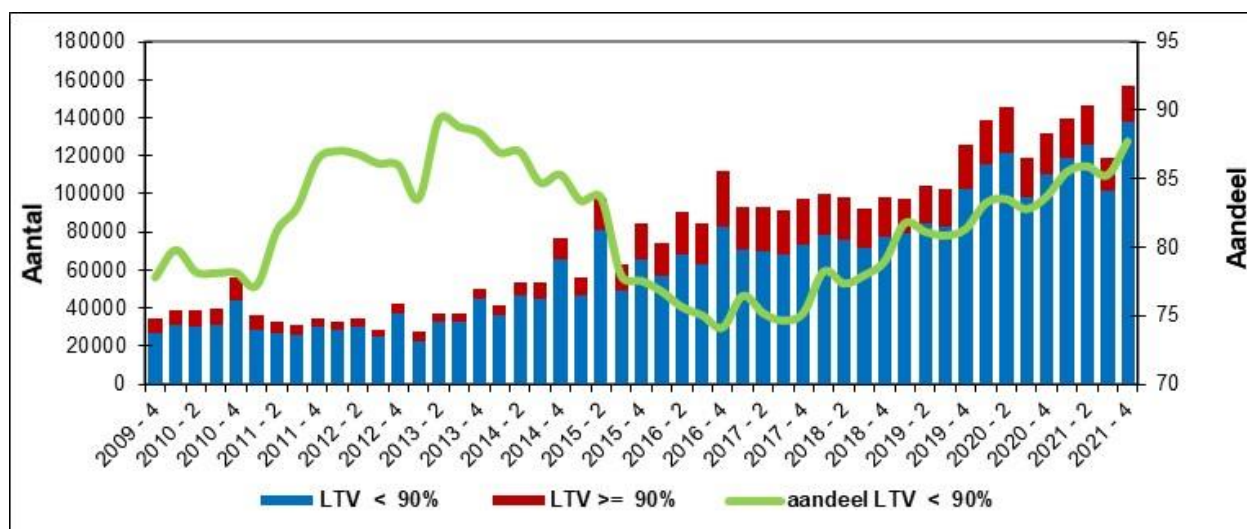


* Met ingang van het eerst kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door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

Bron: HDN, 2022

Verder blijkt uit figuur 18 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 van gemiddeld 3,5. Dus ook in de periode dat de verkoopprijzen almaar blijven stijgen, nemen kopers gemiddeld genomen niet meer risico's met betrekking tot de hoogte van de hypotheeksom in relatie tot het inkomen.

Figuur 19 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^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, 2022

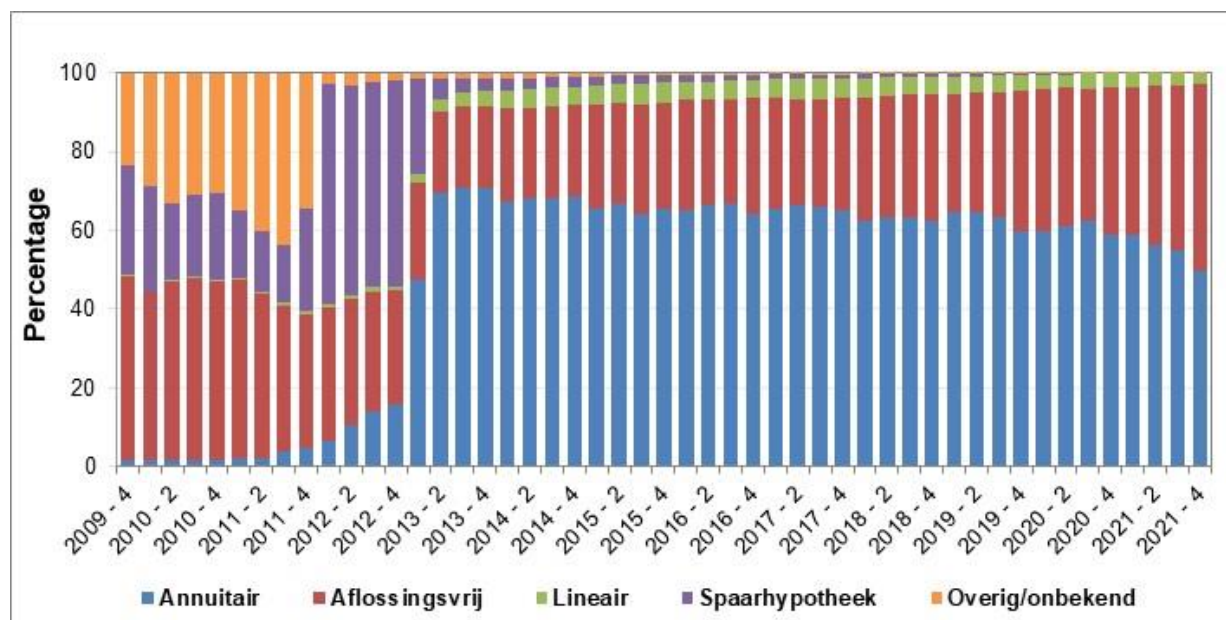
Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen (zie figuur 19). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het 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 2017-2021 loopt het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% weer langzaam af (en de aanvragen met een ratio onder de 90% juist weer op; zie figuur 19). Daaraan liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheek ten grondslag. In het vierde kwartaal van 2021 bestaat inmiddels 87,7% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90%.

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 20). Begin 2019 bedroeg het aandeel hypotheek met een fors aflossingsvrij deel nog maar 30% van het totaal aantal hypotheekaanvragen; in het vierde kwartaal van 2021 is dit aandeel opgelopen tot 47%.

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 hogere hypotheeksom.

Figuur 20 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2021



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2022

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 21 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2021 weer.

Figuur 21 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 desktoptaxatie / bureauwaardering acceptabel?	+3,10%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	-0,80%
2.	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	+0,80%	Explain / werkelijke last (pre)senioren voor doorstromer (o.b.v. goedkoper wonen, met en zonder NHG)	-0,40%
3.	Explain / werkelijke last (pre)senioren bij oversluiting, evt. incl. verhoging voor verbouwing (o.b.v. goedkoper wonen, zonder NHG)	+0,60%	Is een modelwaardetaxatie, oude versie, acceptabel?	-0,40%
4.	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, schenking, tweede woning).	+0,40%	Hoe wordt een flexinkomen vastgesteld? (uitzendcontract of tijdelijk contract zonder intentie)	-0,30%
5.	NHG: rentevoorstel in 2021 mogelijk o.b.v. NHG-normen 2022?	+0,40%	Is financiering mogelijk bij een tijdelijke verblijfsvergunning?	-0,30%

Bron: De Hypotheekshop, 2022

Aantal verkopen neemt af

Net als in het derde kwartaal, lieten in het vierde kwartaal de HDN-aanvraagcijfers voor starters en doorstromers een duidelijke daling zien ten opzichte van hetzelfde kwartaal in de jaren daarvoor. Omdat het aantal verhogingen (mede voor verbouwingen) en oversluitingen juist fors toenam, bleef het totale aantal hypotheekaanvragen zeer hoog. Dit beeld valt terug te zien in de verschuiving in hypotheekvoorwaarden.

Opnieuw steeg het zogeheten consumptief lenen – niet bestemd voor aankoop, verbouwing of verduurzaming van de eigen woning – in aandeel. Naast pensioenaanvulling, aankoop verhuurwoning of camper, zien adviseurs een trend waarbij ouders extra lenen om hun startende kinderen op de woningmarkt te ondersteunen. Ook het toetsen op werkelijke lasten – een lichtere inkomenstoetsing zonder rekening te houden met aflossing - in geval van (pre)senioren die willen oversluiten, zat in de lift. Door de aanhoudende prijsstijgingen werd bovendien het belang van boetevrij kunnen aflossen op de nieuwe hypotheek ook groter: voornamelijk doordat de verkoop van de oude woning structureel meer opbracht dan vooraf werd ingeschat.

Hypotheekvoorwaarden die specifiek samenhangen met de aankoop van een woning, namen af. Dit gold voor toetsing op werkelijke lasten in geval van doorstroming van (pre)senioren, maar ook voor het bepalen van een flex-inkomen (starters) en het kunnen financieren op basis van een tijdelijke verblijfsvergunning (expats).

Rentestijging zet voorzichtig in

In september 2021 bereikte de hypotheekrente wederom een laagterecord. Toch zou dit record wel eens langer in de boeken kunnen blijven staan dan eerdere laagterecords. Sinds oktober is de hypotheekrente namelijk licht aan het stijgen. Geldverstrekkers gaan mee met de oplopende marktrente, die stijgt als gevolg van economisch herstel, de hoogste inflatie in jaren en het anticiperen van beleggers op het afbouwen van stimuleringsmaatregelen door de centrale banken. Omdat de hypotheekrente nog immer

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.

historisch laag is, is de invloed van de stijging op de leencapaciteit en de huizenprijzen voornamelijk marginaal. De hypotheekvoorwaarde 'dagrente' heeft door de renteverhogingen wel aan belang ingeboet, aangezien aanvragers minder rekening houden met een dalende rente dan voorheen.

Nieuwe taxatieregels

De grootste stijger van het vierde kwartaal komt uit de hoek van de modelmatige taxaties. Sinds 1 juli gelden er nieuwe Europese regels voor modelmatige taxaties en is controle door een taxateur toegevoegd als vereiste. Deze gelden voor banken en voor geldverstrekkers die de bankregels volgen. Desktoptaxaties en bureauwaarderingen zijn nieuw ontwikkelde vormen van dit hybride taxeren, waarbij verzamelde gegevens en statistische analyses worden gecombineerd met de expertise van een taxateur. Een hybride taxatie is goedkoper en sneller dan een taxatierapport, maar kan alleen worden gebruikt als de hypotheek lager is dan 90% van de woningwaarde. Sommige geldverstrekkers nemen voor een overbruggingsfinanciering nog wel genoegen met een "oude" modelmatige taxatie. Een WOZ-opgave is voor de meeste geldverstrekkers niet meer acceptabel.

Uitgelicht: NHG-wijzigingen per 1 januari

Jaarlijks past de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari haar Voorwaarden & Normen aan. Bekendste voorbeelden van deze voorwaarden & normen zijn de borgtochtprovisie en de NHG-kostengrens. Vanaf 1 januari 2022 betalen woningkopers 0,6% over de hoogte van hun hypotheek voor het afsluiten van NHG. De kostengrens bedraagt 355.000 euro (met meegefinancierde energiebesparende maatregelen 376.300 euro). Andere in het oog springende wijzigingen zijn het zwaarder toetsen van private auto lease, het niet meer opvragen van het vonnis en het convenant als een echtscheiding langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden, en het toestaan om een desktoptaxatie toe te passen (tot maximaal 90% van de woningwaarde) bij afkoop erfpacht, verbouwing, energiebesparende voorzieningen en/of energiebespaarbudget.

De Voorwaarden & Normen van 2022 gelden als het bindend aanbod (de definitieve offerte) van de geldverstrekker is uitgebracht op of na 1 januari. Een aantal aanbieders kon al vanaf begin december offereën (renteaanbod of voorlopige offerte) op basis van de nieuwe NHG-regels. Wel geldt dus de voorwaarde dat het bindend aanbod in 2022 wordt uitgebracht. Dit is de reden dat het percentage hypotheekaanvragen met NHG elk jaar in december stijgt, terwijl het in de rest van het jaar vanaf januari door de stijgende huizenprijzen juist een daling vertoont. Sommige geldverstrekkers die nog niet in december met de nieuwe leennormen werkten, kunnen aanvragen zonder NHG in 2022 alsnog omzetten naar NHG.

Steeds minder opties voor starters en middeninkomens op de koopwoningmarkt

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. Uit de gegevens van HDN wordt ook duidelijk dat starters zowel relatief als absoluut minder hypotheekaanvragen indienen in het laatste jaar. In 2020 waren er nog 141.700 aanvragen (26,5% van

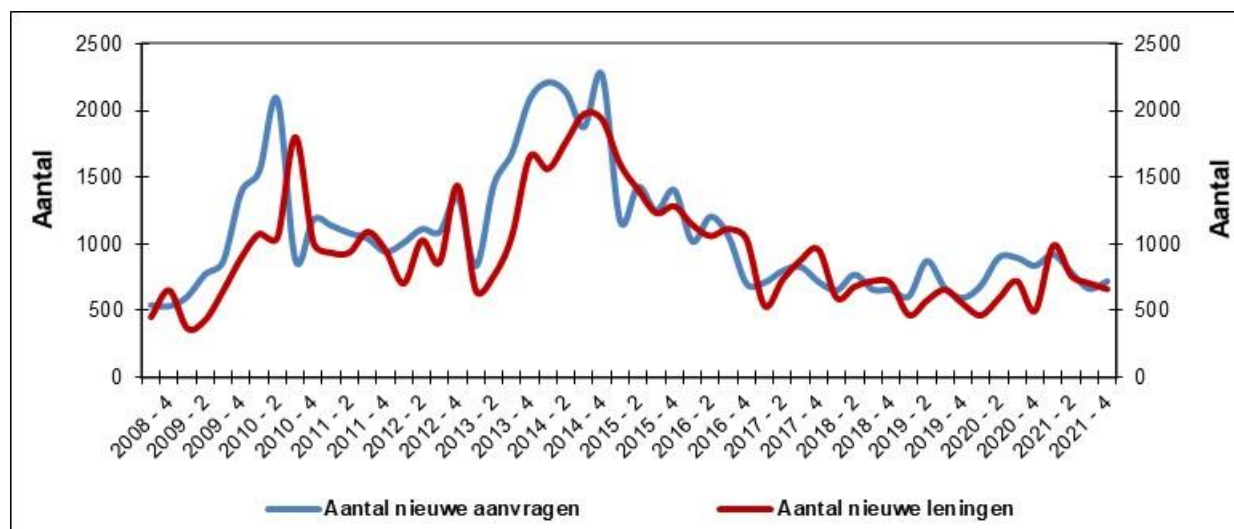
het totaal) afkomstig van starters, terwijl dit in 2021 is gedaald naar 131.300 aanvragen (een aandeel van 23,3%). Kijkend naar het aantal afgesloten hypotheekleningen (geregistreerd door het Kadaster) blijkt echter nog steeds tussen de 45% en 50% van het kwartaaltotaal, of wel circa 26.000 hypotheekleningen, afkomstig te zijn van jongeren tot 35 jaar. Meer potentiële starters blijken pas een offerte aan te vragen, wanneer de koop van een woning meer zeker is. En meer jongere huishoudens zien op dit moment helemaal af van een 'koop-avontuur' op de woningmarkt.

Vraagondersteuning door Startersleningen trekt iets aan

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.

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 22). In 2020 verstrekken inmiddels 246 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 22 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



Bron: SVn, 2022

In 2020 is het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021. Daarna treedt er in het vervolg van 2021 toch weer een lichte daling in (zie figuur 22). Dat de stijging uit 2020 zich niet verder doorzet, komt vooral door een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middel dure 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 eveneens een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 22). 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. Door de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden, kon men profiteren van de afschaffing van de overdrachtsbelasting

voor starters per 2021. In de laatste drie kwartalen van 2021 volgt dan toch weer een licht dalende trend in het aantal verstrekte Startersleningen, waardoor er in het vierde kwartaal van 2021 circa 665 leningen genoteerd staan.

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 zes kwartalen achtereen op. Circa 46% van alle nieuw verstrekte leningen in het vierde kwartaal van 2021 komt boven de €30.000 uit, tegenover 29% in het begin van 2020.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheken blijven redelijk stabiel

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende kooprijsstijgingen, 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-hypothek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020) en € 325.000 (in 2021) naar € 355.000 in 2022. 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 23 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 – 4^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2022; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2021; NHG, 2022

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 23). Vanaf de tweede helft van 2019 neemt dit aandeel weer gestaag iets af, waarbij het aandeel in de laatste drie kwartalen snel terug zakt tot nog maar 26% in het vierde kwartaal van 2021. Deze dalende trend in de laatste jaren is natuurlijk mede het gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheken. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers een deel van de financiering met een aflossingsvrije hypotheek vormgeeft (waardoor het recht op NHG komt te vervallen), kan hierbij zeker een rol spelen.

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

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-administratie met de geldverstrekkers.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypothek sinds begin 2019 te stabiliseren tussen de 10% en 12% (zie figuur 23). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten. Het krijgen van een NHG-garantie is daardoor veelal niet mogelijk op de nieuwbouwwaamarkt, wat het kopen van een nieuwbouwwoning meer risicovoller maakt voor met name jongere huishoudens.

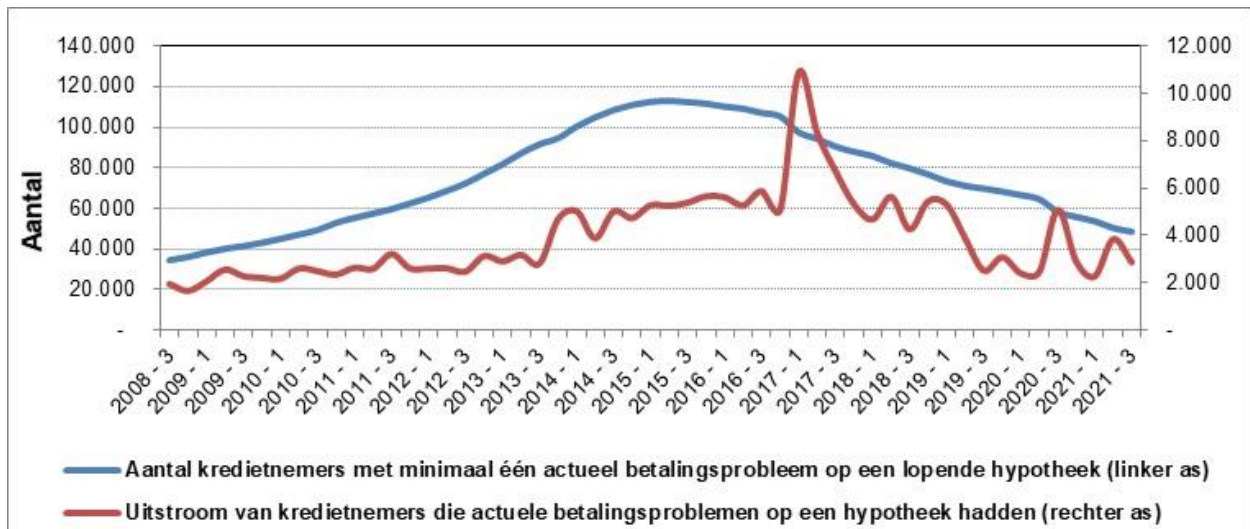
De afgelopen twaalf jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypothekeken gegroeid van ruim 760.000 hypothekeken begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypothekeken in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypothekgegevens, 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-hypothekeken. Gedurende 2021 blijkt dit aantal nog iets verder af te nemen en uit te komen op 1,31 miljoen hypothekeken in het vierde kwartaal van 2021. Dit wijst op een geringere instroom van nieuwe NHG-hypothekeken, dan de omvang van de uitstroom door het opheffen van de hypothek.

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypothekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 48.400 kredietnemers in het derde 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 hypothek weer inloopt in de jaren 2014-2018; een uitstroom die in de jaren daarna ook constant maar op een wat lagere volume niveau doorzet. In combinatie met een geringe instroom in de laatste jaren, is het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand met bijna 60% afgenomen ten opzichte van het record aantal medio 2015 (zie figuur 24).

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypothek 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. Het resterend aantal van 53.600 kredietnemers met een betalingsachterstand is, bijna 7 jaar na het eerste herstel vanuit de kredietcrisis, nog wel betrekkelijk hoog in vergelijking met het niveau van voor het uitbreken van deze crisis in 2008 (zie figuur 24).

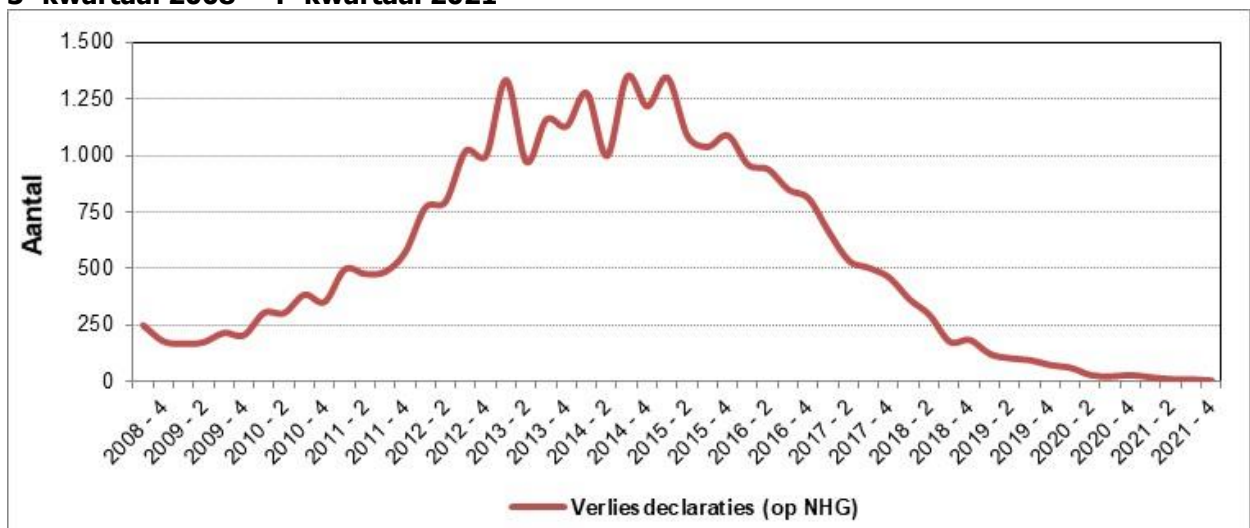
Figuur 24 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2021³



Bron: BKR, 2021.

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer zo'n acht jaar achter ons ligt en de COVID-19 crisis vooralsnog de eigenaarbewoners 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 vierde kwartaal van 2021 wordt een absoluut laagterecord sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 bereikt van slechts 3 verliesdeclaraties (zie figuur 25)! Vooralsnog 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.

Figuur 25 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021



Bron: NHG, 2022

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

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt ook in het vierde kwartaal van 2021 nog steeds 'goed' te presteren; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen bijna twee jaar. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen begint nu toch wel licht te dalen, door vooral een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt blijft ook eind 2021 nog op een hoog niveau presteren. Daarbij heeft wel een belangrijk deel van de hypotheekaanvragen betrekking op een bij- en oversluiting van hypotheek (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering of het meefinancieren door ouders bij het kopen van een woning door hun kinderen). Het aantal afgesloten hypotheeklen voor de aanschaf van een woning is vanaf het eerste kwartaal van 2021 licht aan het afnemen; voor het eerst sinds hele lange tijd.

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. In het vierde kwartaal van 2021 neemt het vertrouwen iets af, maar de vraag naar koopwoningen is 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 1,3; opnieuw de laagste stand sinds het begin van de metingen in 1999. Het aantal verkochte woningen zal in de komende kwartalen dan ook enigszins onder druk komen te staan en verder oplopende koopprijzen zijn reëel in de komende tijd. Dit draagt 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 is dan ook opmerkelijk dat toezichthouders op de financiële markten (zoals DNB en AFM) en diverse economen de forse koopprijsstijging als het meest centrale probleem op de woningmarkt definiëren. En het is ook opmerkelijk dat deze partijen het beperken van de financieringsruimte op de hypotheekmarkt (door het verlagen van de LTV of de LTI) als belangrijkste oplossing aandragen voor deze problematiek. Er lijkt wel sprake van een parallelle werkelijkheid met de bevindingen in deze Monitor Koopwoningmarkt, waaruit blijkt dat de nieuwbouwproductie van woningen sterk onder druk staat en de demografische ontwikkelingen niet bij kan houden. De laatste twee jaar registreert het CBS zelfs een daling van de nieuwbouwproductie van 71.500 woningen in 2019 tot 68.800 woningen in 2021; daar waar een forse groei noodzakelijk is om het huidige woningtekort niet flink te laten oplopen. Een ook het aantal woningen dat door transformatie aan de woningvoorraad in 2021 werd toegevoegd, daalde met 20%.

De huishoudens die (recentelijk) een plek op de koopwoningmarkt hebben bemachtigd, hebben zich een zeer gunstig uitgangspunt voor de komende jaren weten te verwerven. Door de enorme koopprijsstijgingen in de laatste twee jaar, hebben deze huishoudens veel eigen vermogen in de vorm van een overwaarde van de woning opgebouwd; een deel van deze huishoudens heeft die overwaarde gebruikt om voor meer woonkwaliteit te kiezen door verbouwingen aan de woning of door te verhuizen naar een andere woning. Daarnaast hebben veel (nieuwe) eigenaarsbewoners een zeer lange rentevaste periode (veelal minimaal 20 jaar) tegen de historisch lage actuele rente opgenomen in hun afgesloten hypotheek, waardoor de woonlasten ook in komende jaren niet of nauwelijks zullen stijgen.

De potentiële starters op de woningmarkt, en meer specifiek de potentiële starters op de koopwoningmarkt, zijn juist steeds meer in de knel komen te zitten. Door de sterke koopprijsstijgingen zijn woningen op veel plaatsen in Nederland haast onbetaalbaar geworden voor deze huishoudens met veelal een nog beperkt huishoudeninkomen; mede omdat in absolute zin ook steeds meer eigen geld (of vermogen van de ouders) dient te worden meegebracht. Om enigszins te kunnen concurreren in deze gespannen woningmarkt dienen

juist de starters meer risico's te nemen bij het afsluiten van de hypotheek, door vaker te kiezen voor een hogere LTV en/of LTI en door zonder ontbindende voorwaarden te bieden op woningen. Om de maandelijkse woonkosten beheersbaar te houden, wordt daarbij ook weer vaker een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Dat maakt de positie van de starters die wel op de koopwoningmarkt wisten in te stromen, voor de komende jaren juist minder zeker. En veel (betaalbare) alternatieven in de huursector zijn er momenteel ook niet voor de jonge potentiële starters.

Het lijkt ook niet te verwachten dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan. Alleen de stijgende hypotheekrente kan wel van grote invloed zijn op de kooprijsoontwikkeling. Ook nu de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning voorzichtig teruggedraaid worden en de samenleving weer meer en meer kan terugkeren naar normale omstandigheden, blijken de economische cijfers, zoals de economische groei en de werkloosheid, zich niet ongunstig te ontwikkelen. Daardoor is een meerderheid van de mensen in 2021 optimistischer geworden en is ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt nog redelijk stabiel. 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. Wel werpt de stijging van de hypotheekrente zijn schaduw vooruit. Na een voorzichtige stijging sinds het najaar van 2021, stijgt de hypotheekrente in februari naar verhouding fors, waarbij nog onduidelijk is hoe hoog het nieuwe evenwicht zal uitkomen. Met name de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en het zelfs opkopen hiervan door de FED, de oplopende inflatie en de verhoging van de geldmarktrente door de centrale banken zorgen voor meer rentedruk. Het OTB kooprijmodel geeft weliswaar aan dat het lange termijn evenwicht van inkomens en prijzen nog redelijk in balans is, maar een verdere stijging van de hypotheekrente zal hier verandering in brengen. Op basis van de modeluitkomsten kan verwacht worden dat bij een stijging van de hypotheekrente richting de 3% tot 5%, dit de kooprijstijging sterk zal beïnvloeden en zelfs kan leiden tot prijsdalingen.

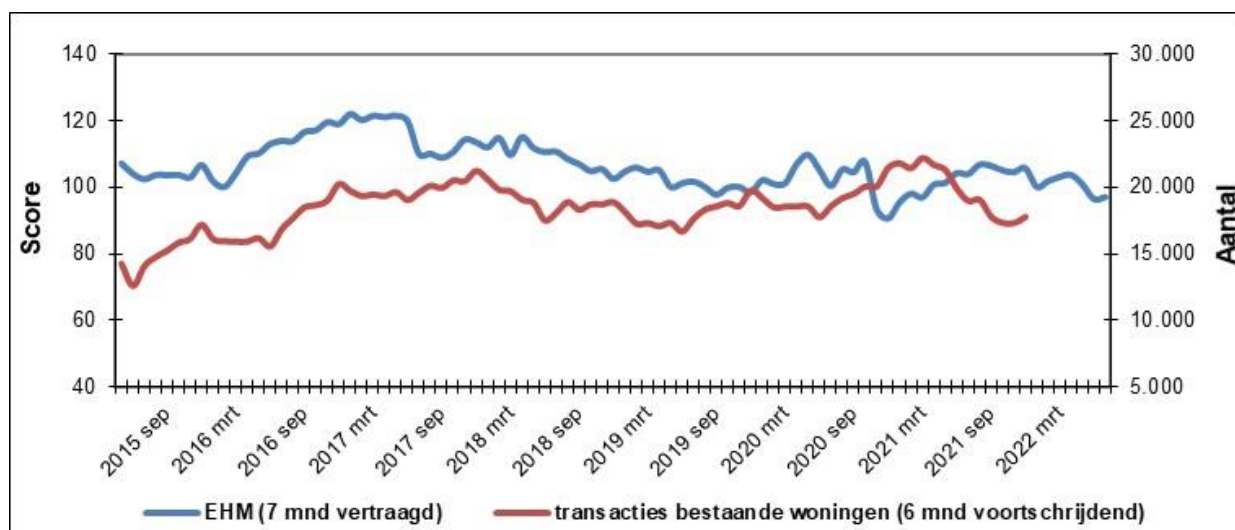
Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2022 iets lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2021. Gezien het extreem hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2021, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2022 naar verwachting maar iets lager uitkomen dan in het afgelopen kwartaal: ongeveer 129.000 tot 130.000 hypotheek. Mits niet nog meer woonconsumenten door de dreigende rentestijging alsnog snel de hypotheek gaan afsluiten of oversluiten.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2022 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2021. Door de daling van het nieuwbouwaanbod en van het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, zal deze daling iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2022 kan daarbij uitkomen op circa 28.000 à 29.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie (zie figuur 26). Vanaf eind 2020 is echter een daling in het aantal transacties te zien, die minder duidelijk correleert met het oplopend en daarna stabiliserend vertrouwen van woonconsumenten. Gezien de licht dalende trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende het laatste kwartaal van 2021, de daling van de nieuwbouwproductie en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een afname van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 44.000 tot 46.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 26 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2015 – juli 2022



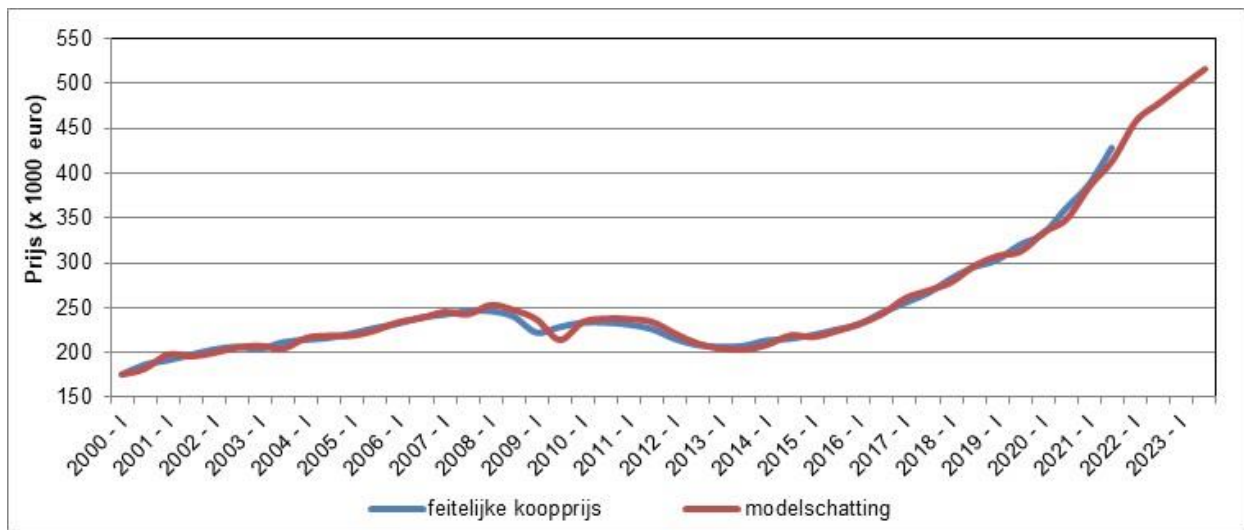
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2022; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2022

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 tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en ook rekening houdend met het licht dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2021 uit kunnen komen op circa 7.900 à 8.000 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 – tweede helft 2021, de (nog) lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2022 substantieel zal blijven, maar (mede gezien het seizoenspatroon) wel iets lager dan in het vierde kwartaal van 2021. 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 2,5% tot 3% in het eerste kwartaal van 2022 kunnen betekenen. Een voorspelling van de koopprijsontwikkeling op jaarbasis is dit keer zeer lastig te geven. Wanneer de hypotheekrentestijging beperkt blijft tot gemiddeld zo'n 2%, is een toename van de verkoopprijzen met 8% tot 10% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld voor het komende jaar (zie figuur 27). Mocht de hypotheekrente echter door accelereren richting de 3% tot 5%, dan liggen veel geringere prijsstijgingen en misschien zelfs wel lichte prijsdalingen in het verschiet.

Figuur 27 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2022



Bron: TU Delft-MBE, 2022

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