



Monitor koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2021

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

Harry Boumeester

Mei 2021

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheek 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



Krapte op koopwoningmarkt drijft koopprijzen flink op

In eerdere kwartaalrapportages hebben we al gewezen op de problemen met het geringe woningaanbod en het dalend aantal opgeleverde koopwoningen op de nieuwbouwmarkt, maar de gevolgen hiervan voor de markt van bestaande koopwoningen worden de laatste maanden ook steeds duidelijker. De daling van het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen bemoeilijkt in toenemende mate de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen. Daardoor neemt ook het te koop staand aanbod op de markt van bestaande koopwoningen drastisch af. Door de gespannen markt en hoge koopprijzen zullen eigenaarsbewoners met eventuele verhuisplannen in toenemende mate deze plannen uit stellen of omzetten in plannen voor woningverbouwing. Het resultaat is een ongekende krappe koopwoningmarkt, met fors stijgende woningprijzen en een mogelijk dalend aantal verkochte woningen.

Door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland, zijn tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt. Hierdoor blijft de vraag naar koopwoningen onverminderd groot. Daar staat dus tegenover dat het aanbod van koopwoningen op de markt van nieuwbouwwoningen en inmiddels ook in de bestaande woningvoorraad steeds kleiner is geworden. De waarde op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) is op beide markten historisch laag te noemen met respectievelijk 2,9 en 1,7.

Onder bovengenoemde omstandigheden is de enorme koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2021 nog te volgen ook. De mediane koopprijs van de NVM stijgt met maar liefst 14,7% ten opzichte van een jaar geleden en komt nu uit op € 385.000. Ook de De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS (waarbij de koopprijsontwikkeling wordt gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen) blijkt verder te zijn geaccelereerd met 10,3% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020. In reële prijzen is de PBK nu 6% hoger dan net voor de Kredietcrisis in 2008. Deze prijsstijging wordt tot op heden nog gefaciliteerd door de inkomensontwikkeling, het toenemend eigen vermogen van huishoudens, de historisch lage hypotheekrente, de verruimde criteria voor hypotheekverstrekking en door een in de laatste twee jaar weer oplopend aandeel aflossingsvrije hypotheekleningen. De enorme krapte op de koopwoningmarkt en zeer forse prijsstijgingen hebben als keerzijde dat het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 30.700) in het eerste kwartaal van 2021 enigszins onder druk komt te staan. De betekenis is namelijk een daling van 6,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020.

De ontwikkelingen in het aantal verleende bouwvergunningen en afgegeven afbouwgaranties in het afgelopen half jaar zouden daar als voorzichtige lichtpuntjes tegenovergesteld kunnen worden. Deze aantallen liggen in het vierde kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021 enigszins hoger dan in de periode daarvoor. Dit wijst op een eerste mogelijk herstel aan het begin van het bouwproces, dat op termijn weer wat meer ruimte kan geven op de koopwoningmarkt.

De ontwikkeling op de hypotheekmarkt lijkt zich sinds de tweede helft van 2020 wat te normaliseren; wel met een behoorlijk aandeel van hypotheekleningen voor woningverbouwing en woningverbetering. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het eerste kwartaal van 2021 uit op 139.600 aanvragen. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheekleningen bereikt (met name door het uitstelgedrag van starters) in hetzelfde kwartaal met 128.600 wederom een nieuw kwartaalrecord sinds 2006.

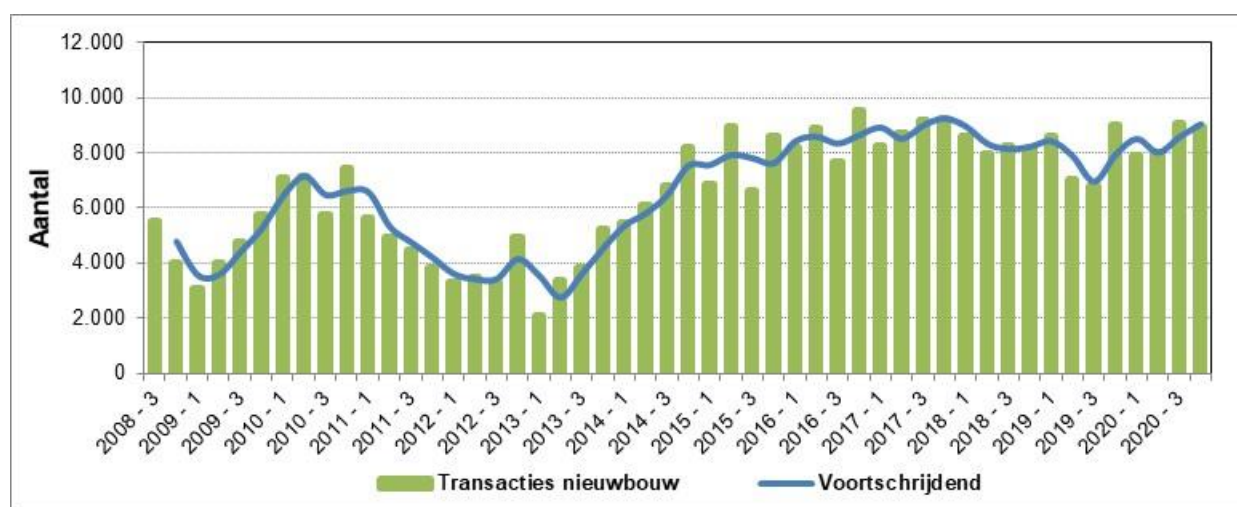
Dit blijkt uit de gegevens in de drieëndertigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2021).

Aanbod van nieuwe (koop)woningen blijft achter bij behoefte

In eerdere kwartaalrapportages hebben we al op de problemen met het woningaanbod op de nieuwbouwmarkt gewezen. Het aantal opgeleverde koopwoningen (twee kwartalen voortschrijdend) neemt in het vierde kwartaal van 2020 voor het zesde opeenvolgende kwartaal af. De gevolgen hiervan voor de markt van bestaande koopwoningen worden de laatste maanden ook steeds duidelijker. Doordat er minder nieuwbouwwoningen worden 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 wordt. 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. Het resultaat is een ongekend krappe koopwoningmarkt, met fors stijgende woningprijzen en een dalend aantal verkopen.

Uit figuur 1 wordt duidelijk dat het aantal transacties in de afgelopen jaren een dalende en vervolgens stagnerende trend heeft ingezet, terwijl zoals gezegd een flinke toename nodig was om aan de grote woningvraag te voldoen. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2019 (ruim 9.000 verkopen), is er in de eerste helft van 2020 sprake van een stagnatie rond de 8.000 transacties per kwartaal. In de tweede helft van 2020 trekt het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen wel weer aan naar circa 9.000 woningen op kwartaalbasis.

Figuur 1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



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

De circa 9.000 verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2020 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 (hierop komen we later terug).

De markt voor nieuwbouw koopwoningen toch weer krapper in het afgelopen jaar

De ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) op de markt van nieuwbouw woningen bevestigt het vermoeden van een gering woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 2). Sinds het derde kwartaal van 2019 laat de krapte-indicator namelijk een verdere afname zien tot een waarde van 2,9 in het vierde kwartaal van 2020. Een afname van het aanbod van nieuwe koopwoningen ligt hieraan ten grondslag.

Figuur 2 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



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

Historisch gezien is er al sinds 2015 sprake van een zeer krappe markt. De combinatie van hoge verkoopprijzen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod (relatief veel appartementen in binnenstedelijk gebied) kan bijgedragen hebben aan de tijdelijke en zeer beperkte verruiming op de markt van nieuwbouw koopwoningen in de periode medio 2017 – medio 2019. De druk op de koopwoningmarkt als gevolg van het grote woningtekort, in combinatie met een afname van het aanbod van nieuwe projecten, heeft echter in de afgelopen kwartalen weer geleid tot een verdere verkrapping van de markt.

Ook markt bestaande koopwoningen steeds krappere

In eerdere kwartaalrapportages hebben we er al op gewezen dat de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen sterk zijn gewijzigd in de periode tot 2018. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor deze markt daalde fors sinds het einde van de kredietcrisis in 2013. Het herstel van de koopwoningmarkt vertaalde zich in een steeds krappere markt (zie figuur 3).

Deze indicator stabiliseerde min of meer in het jaar 2018 en leek zijn laagste stand zo ongeveer bereikt te hebben. Het ontoereikend aanbod van nieuwe woningen draagt vanaf het begin van 2019 echter bij aan een eveneens teruglopend aanbod in de bestaande voorraad. Daardoor daalt de score op deze krapte-indicator sinds het tweede kwartaal van 2019 toch nog verder tot een uiterst laag niveau van 1,7 in het eerste kwartaal van 2021; een niet eerder vertoonde score. Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 3). Deze bijzonder lage stand is vooral het resultaat van een fors lager aanbod van bij de NVM te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad (17.500 woningen) dan een jaar geleden (-42%), terwijl de vraag naar koopwoningen nog onverminderd groot blijft.

De grootste krapte komt niet voor in de provincies Noord- en Zuid-Holland, die rond het landelijk gemiddelde uitkomen, maar in het midden gebied van Nederland in de provincies Utrecht (1,4), Flevoland (1,5) en Overijssel (1,5). 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.

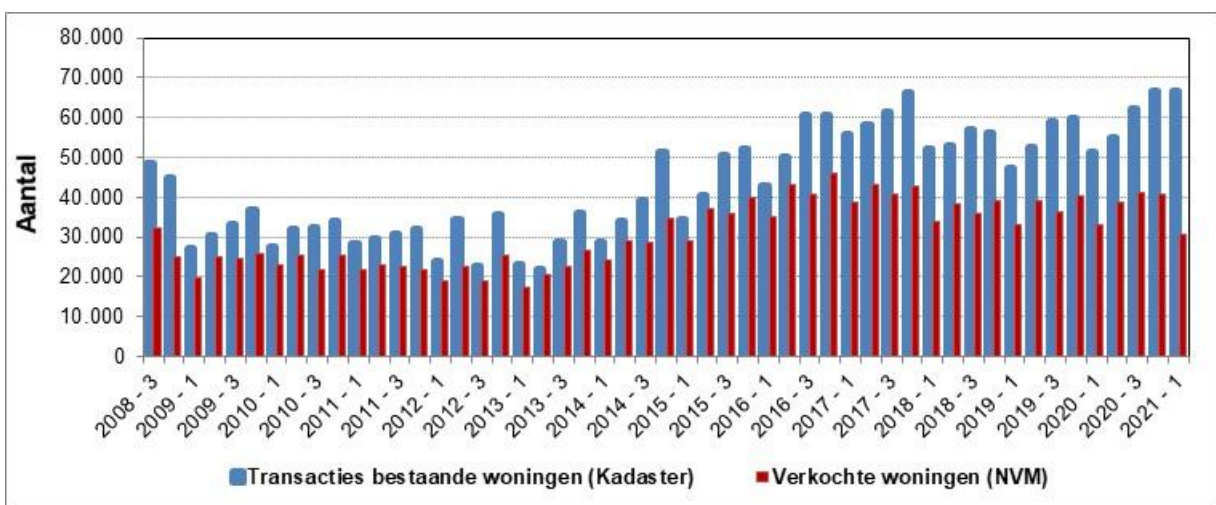
Figuur 3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

De markt van bestaande koopwoningen lijkt in het geheel niet te zijn geraakt door (de maatregelen in het kader van) de coronacrisis, wanneer we kijken naar het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties (zie figuur 4). In het eerste kwartaal van 2021 zijn er 66.600 transacties geregistreerd, wat een forse stijging betekent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 (+29,2%). Het geregistreerde aantal transacties in het eerste kwartaal van 2021 komt daarmee bijna even hoog uit als in het voorliggende kwartaal. Dit past niet in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomen en dan per kwartaal oplopen. Hierbij speelt dan ook een rol, dat veel starters op de koopwoningmarkt eind 2020 het feitelijke transport van de koop van de woning hebben uitgesteld tot na 1 januari 2021. Daardoor viel men binnen de nieuwe beleidsregel, waarbij men geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gegevens van het Kadaster, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning, geven daarmee een relatief gunstig beeld van het eerste kwartaal van 2021 weer.

Figuur 4 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



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

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, waarvan 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 (ruim 30.700 woningen) in het eerste kwartaal van 2021 past dan ook binnen dat normale seizoenspatroon. Wel is de afname ten opzichte van het vorige kwartaal (-24,9%) en ten opzichte van het eerste kwartaal in 2020 (-6,8%) sterker dan verwacht (zie figuur 4). Dit zou het gevolg kunnen zijn van het op volle kracht draaien van de makelaarskantoren in het derde en vierde kwartaal van 2020, waarbij volgens de NVM de beste kwartalen uit de afgelopen jaren zijn behaald. De NVM wijst daarnaast zelf ook op het zeer geringe aanbod van te koop staande woningen in het eerste kwartaal van 2021, waardoor de potentiële vraag van woonconsumenten steeds moeilijker of niet geëffectueerd kan worden. Het meer actuele beeld over de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2021 op basis van de NVM gegevens over verkochte woningen, is dus minder gunstig dan op basis van de Kadastercijfers. Daarin zijn vooralsnog geen negatieve effecten van de COVID-19 crisis op de vraagkant van de woningmarkt te herkennen.

De sterke terugval in het aantal door de NVM verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2021 is in zowel absolute als relatieve zin het sterkst terug te zien in de marktsegmenten appartementen en tussenwoningen. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 zijn in beide segmenten ruim 26% minder woningen verkocht. Voor de tussenwoningen geldt dat daarbij ook de afname ten opzichte van het eerste kwartaal in 2020 (-12,8%) fors te noemen is. Het zijn juist deze marktsegmenten waarin veel woningen zijn gekocht door jongere (startende) huishoudens en door beleggers in de tweede helft van 2020. Het tekort aan woningaanbod in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw drukt inmiddels het zwaarst op de goedkopere marktsegmenten van de koopsector.

GERING WONINGAANBOD DRIJFT KOOPPRIJZEN TOT ONGEKENDE HOOGTE

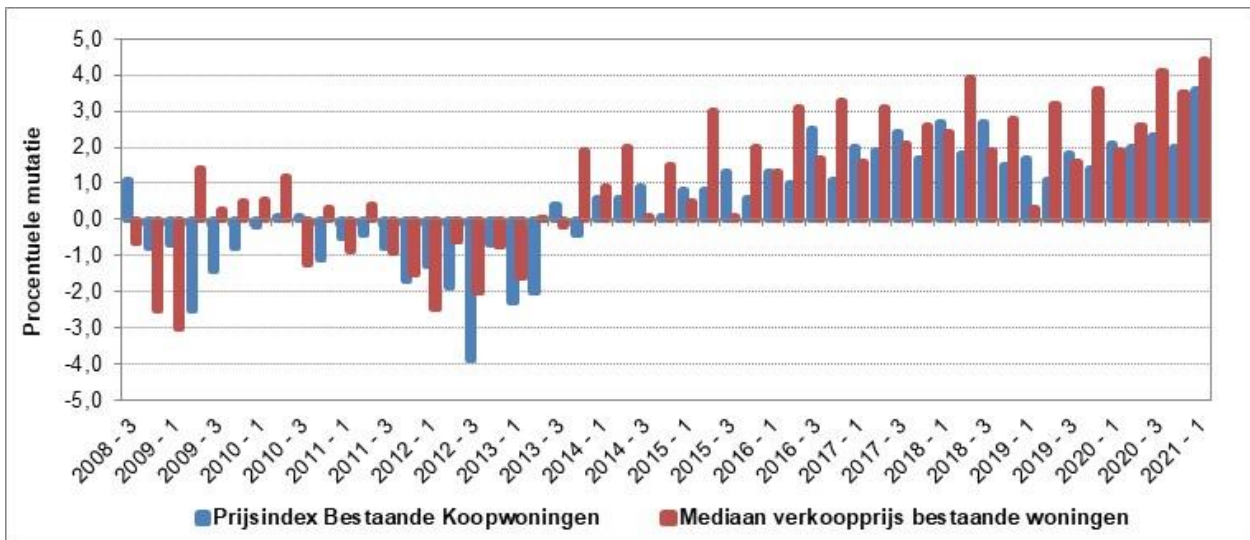
Hiervoor is geconstateerd dat het aanbod van koopwoningen in zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad de vraagontwikkeling absoluut niet bij kan houden. Volgens de economische theorie leidt meer vraag dan aanbod tot een hogere prijs, mits de fundamentele voorwaarden voor een prijsstijging aanwezig zijn.

Op die 'fundamentals' (leencapaciteit en vertrouwen) komen we hierna nog terug.

Zolang er geen sprake is van vraaguitval, is het dan ook niet verwonderlijk dat de kooprijzen van bestaande koopwoningen zijn geaccelereerd in de afgelopen drie kwartalen. De prijsstijging in het eerste kwartaal van 2021 is daarbij zeer opmerkelijk te noemen, wanneer we het normale seizoenspatroon in de kooprijzmutaties in ogenschouw nemen. De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), kent in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Omdat 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).

Tegen bovenstaande achtergrond is het opmerkelijk dat de mediane verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2021 fors hoger uitkomt dan in het vorige kwartaal (+4,4%). In vergelijking met het eerste kwartaal in 2020 is er zelfs sprake van maar liefst 14,7% prijsstijging (zie figuur 5). Het hiervoor genoemde patroon wordt hiermee net als in het derde kwartaal van 2020 wederom doorbroken. De NVM geeft als verklaring voor deze sterke prijsstijging het feit dat er steeds minder te koop staande woningen beschikbaar zijn en potentiële kopers steeds meer risico nemen om de onderlinge concurrentie aan te gaan en tot een koop van een huis over te kunnen gaan.

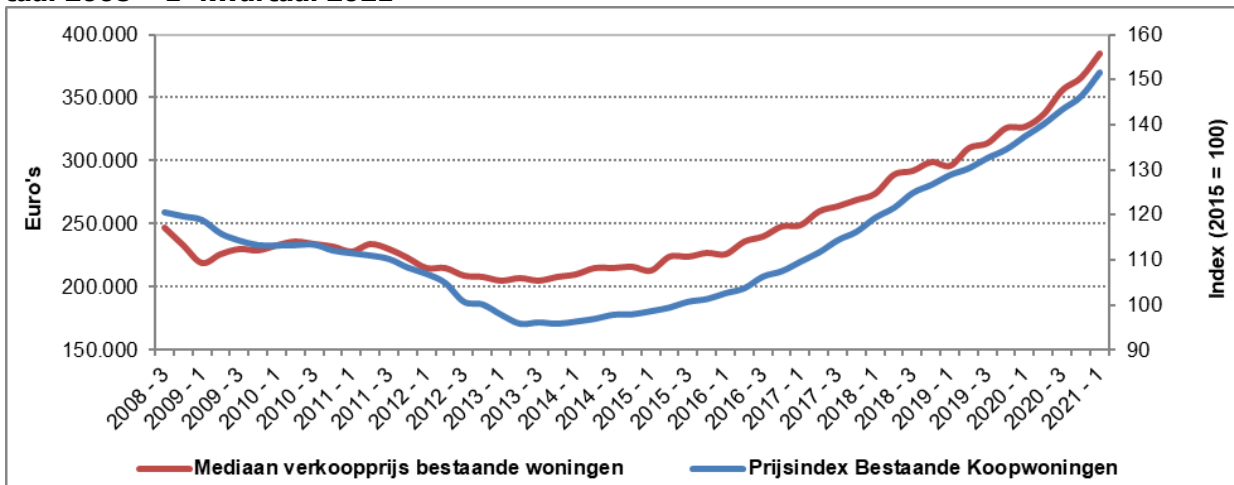
Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



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

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad, waarbij de verkoopprijsontwikkeling 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 eerste kwartaal van 2021 brengt hierin zeker geen verandering. In het eerste kwartaal van 2021 stijgt de PBK namelijk met 3,6% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 10,3% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020; de grootste jaar-op-jaar stijging in de door ons beschouwde periode vanaf 2005 (zie figuur 5). De PBK komt in het eerste kwartaal van 2021 uit op 151,7 waarmee opnieuw een hoogterecord is bereikt. In reële prijzen is de PBK nu 6% hoger in vergelijking met de waarde voor de Kredietcrisis in 2008.

Figuur 6 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 – 1^e kwartaal 2021



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

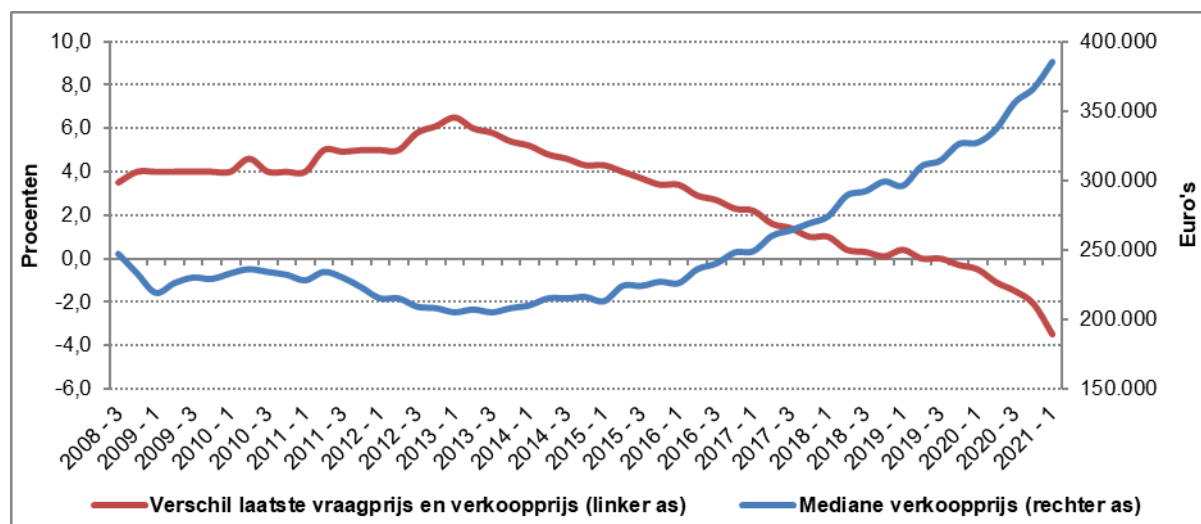
Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al 65% boven het niveau van voor de krediet- en woningmarktcrisis die in 2008 begon en bijna 88% hoger dan tijdens het dieptepunt van die

crisis eind 2013. In het eerste kwartaal van 2021 komt de mediane verkoopprijs al uit op 385.000 euro (zie figuur 6). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels circa 75.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben; dus ongeveer 2x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Steeds grotere concurrentie tussen potentiële kopers in met name goedkopere marktsegmenten

Door de grote krapte op de (koop)woningmarkt en de gunstige financieringsvoorwaarden (waar we hierna nog op terug komen) speelt ook de eerder genoemde grote concurrentie tussen potentiële kopers een belangrijke rol in de aanhoudende koopprijsstijging. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het eerste kwartaal van 2021 circa 3,5% (!) meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie is nu in het zesde opeenvolgende kwartaal waar te nemen. Het is voor de woonconsument steeds minder duidelijk wat de werkelijke waarde van de vraagprijs 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 koopprijsontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2021

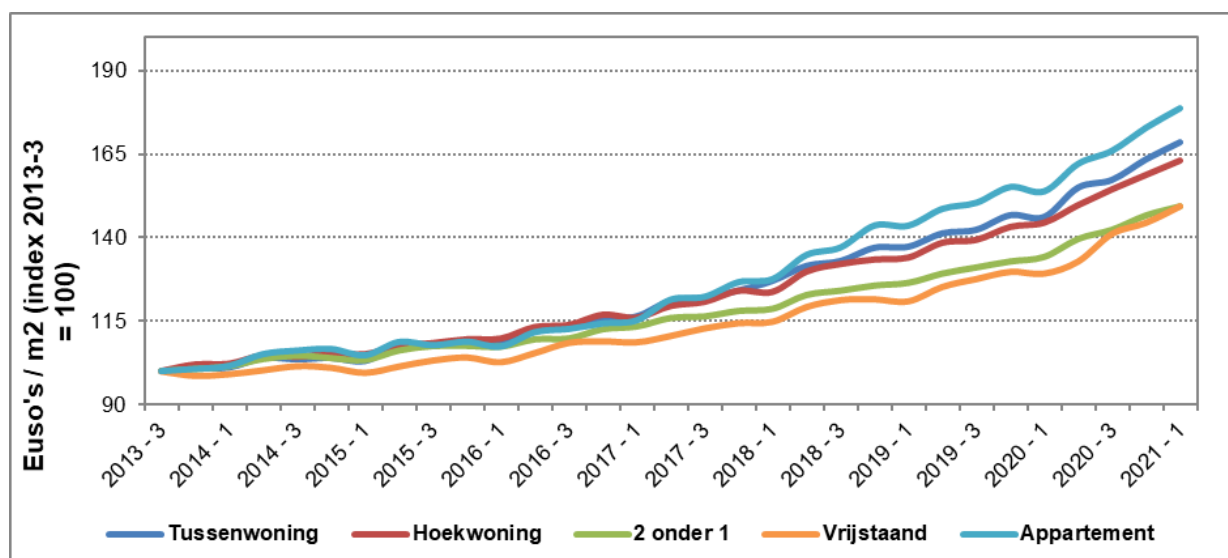


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Prijskwaliteitsverhouding onderkant koopwoningmarkt steeds verder onder druk

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 8, 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 69% gestegen en bij de appartementen zelfs met 79%. In de praktijk betekent dit, dat men voor dezelfde grootte steeds meer moet 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. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen deze marktsegmenten opmerkelijk ongunstig is geworden.

Figuur 8 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, geïndexeerd (2013-Q3 = 100), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2021



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Kooprijstijging van nieuwe koopwoningen veel minder sterk dan in bestaande voorraad

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 enorme stijgingen zien. Met circa € 419.400 in het vierde kwartaal van 2020 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen ruim 60% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen (zie figuur 9). Dat is ruim 10% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakkeetsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 55% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008.

Sinds medio 2019 is er echter sprake van meer gematigde groeipercentages van de transactieprizen van nieuwbouwwoningen dan in de periode daarvoor. Bovendien zijn de prijsmutaties in de laatste kwartalen flink kleiner dan de prijsmutaties op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 9). Dat is een opmerkelijke situatie, omdat normaal gesproken de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad richting geven 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 van zo'n € 80.000 begin 2019 naar circa € 60.000 begin 2021. Ook hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakkeetsamenstelling.

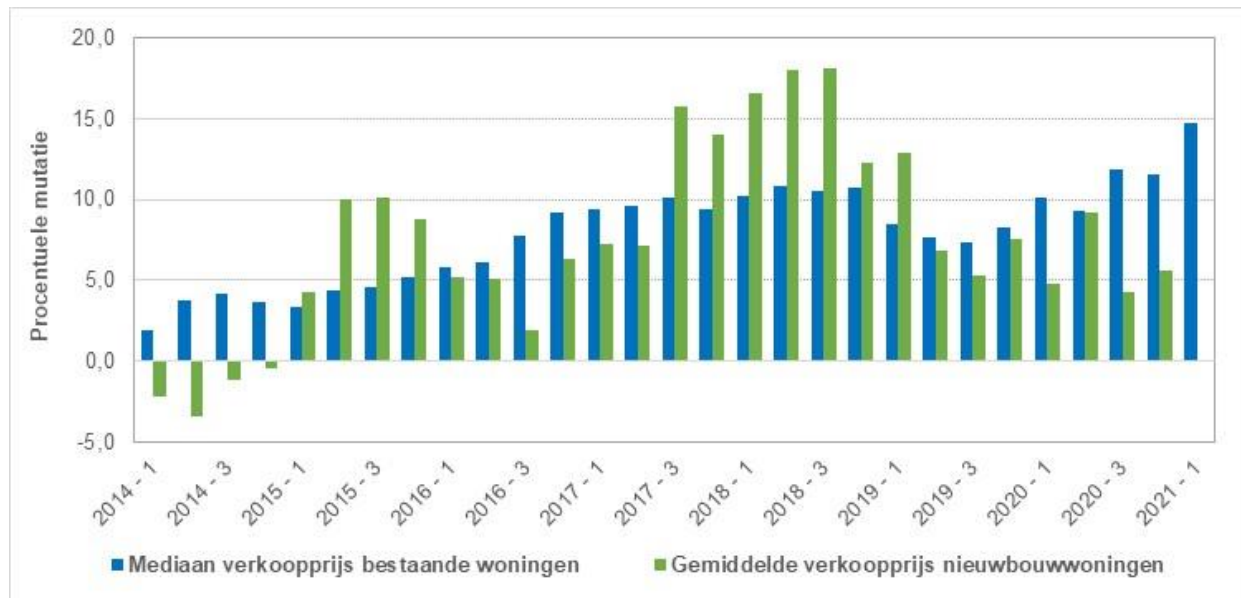
In het vierde kwartaal van 2020 blijkt de jaar-op-jaar kooprijstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +5,6%. Dit is een fractie hoger dan de kooprijstijging in het voorliggende jaar, waarmee het nog duidelijker wordt dat de prijsstijging in tweede kwartaal van 2020 een kortstondige uitschieter is geweest (zie figuur 9).

Het zal uiteraard sterk afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, de door te voeren versoepelingen van de maatregelen, de afbouw van de overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden, hoe de 'fundamentals' voor de kooprijstontwikkeling 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.

Ook met betrekking tot de nieuwbouwmarkt blijft het vooralsnog onduidelijk hoe het prijsverloop zal uitpakken in de komende periode. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit bij het realiseren van nieuwe koopwoningen en het geringe woningaanbod hebben namelijk een prijsopdrijvend effect. Daar staat tegenover dat er vraaguitval kan optreden, wat een prijsdrukkend effect zou hebben. Te hoge kooprijzen,

meer verbouwingen van de huidige woning in plaats van verhuizen naar nieuwbouwwoningen of de gevolgen van de actuele COVID-19 crisis, zouden tot een dergelijk vraaguitval kunnen leiden. Ten slotte is het ook nog niet duidelijk welke effecten de huidige stikstof en PFAS problematiek zal hebben op zowel de woningbouwproductie, als de woningprijzen.

Figuur 9 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen en van verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 1^e kwartaal 2021



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

'Fundamentals' voor kooprijsoontwikkeling vooralsnog niet geraakt door COVID-19 epidemie

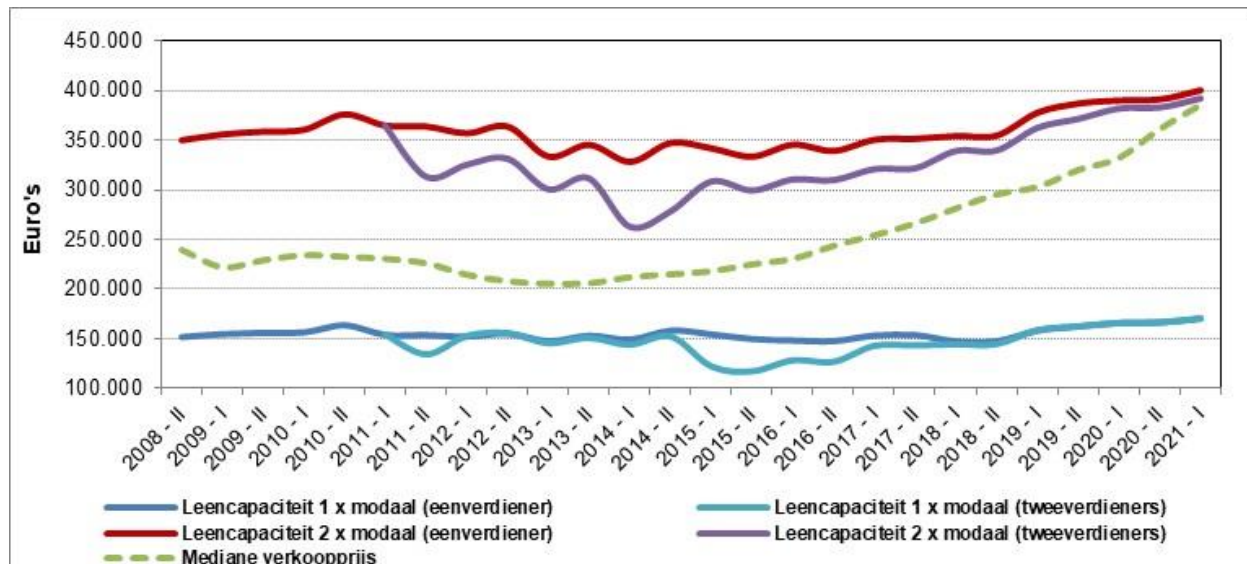
De grote kooprijsstijgingen op de markt van bestaande koopwoningen in de laatste drie kwartalen zijn het gevolg van de zeer scheef gegroeide vraag-aanbod verhouding en worden gefaciliteerd door de gunstige omstandigheden met betrekking van de onderliggende fundamentals (inkomen huishoudens, hypotheekrente, criteria voor hypotheekverstrekking, eigen vermogen en consumentenvertrouwen).

De crisis rond de COVID-19 epidemie heeft namelijk de koopwoningmarkt in het jaar van 2020 en in het eerste kwartaal 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 de stijging in het derde en vierde kwartaal van 2020 eveneens behoorlijk. Daardoor was er over het hele jaar beschouwd sprake van een beperkte daling van de economie. Het effect van deze economische ontwikkeling op de werkloosheid is daarbij tot nu toe enigszins beperkt gebleven: na twee kwartalen van lichte stijging (+0,5%) daalt de werkloosheid in het vierde kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021 weer enigszins tot 3,8%. Dit is in historisch perspectief gezien nog steeds een bescheiden percentage.

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen vooralsnog ongewijzigd en is de koopkracht in 2020 met ruim 2% toegenomen. In combinatie met de steeds lagere hypotheekrente (1,68% in het eerste kwartaal van 2021 voor nieuwe hypotheek met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar) en de in 2019, 2020 en 2021 verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, is de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens duidelijk toegenomen in de afgelopen anderhalf jaar (zie figuur 10). Uit deze figuur 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 kooprijsstijgingen niet meer 'kunnen bijhouden'. Ook deze woonconsumenten

moeten of steeds meer eigen vermogen inbrengen, of meer risicovolle hypotheek afsluiten om een 'gemiddelde woning' te kunnen kopen. Hierna zal blijken dat het aandeel aanvragen voor (grotendeels) aflossingsvrije hypotheek toch weer oploopt sinds medio 2019.

Figuur 10 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 2020



Bron: TU Delft-MBE, 2021.

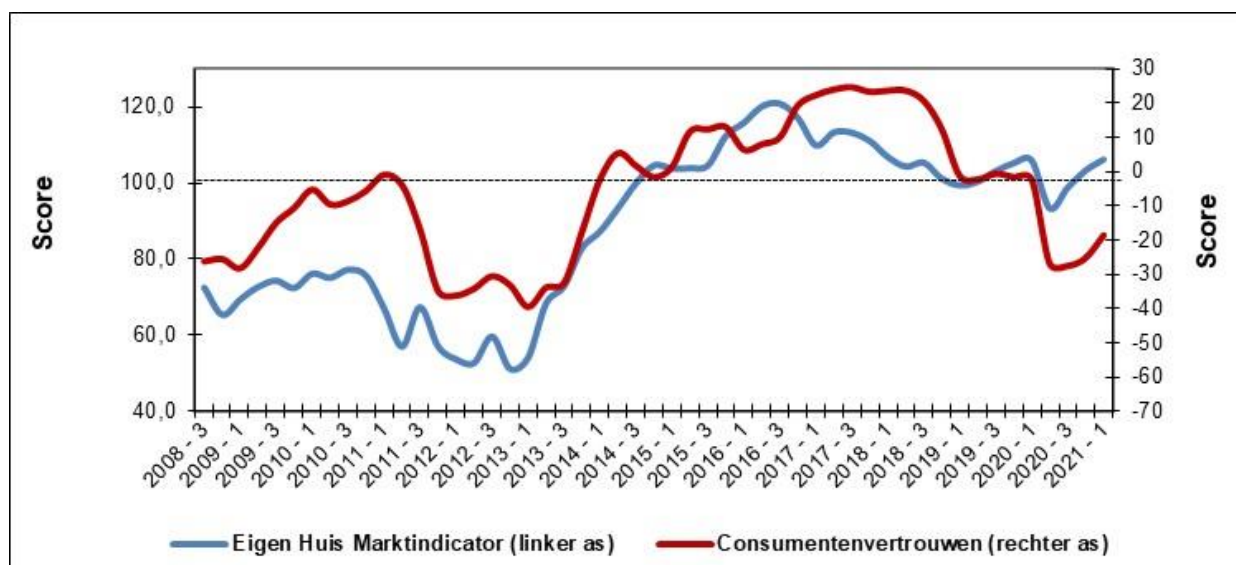
Door de aanhoudende koopprijsstijgingen beschikken steeds meer eigenaarsbewoners over (steeds meer) eigen vermogen in de woning. De langdurige lockdown gedurende de herfst en winter van 2020 en het voorjaar van 2021 in verband met de COVID-19 crisis heeft ertoe bijgedragen, dat veel huishoudens ook extra hebben weten te sparen in het afgelopen jaar. Beide ontwikkelingen kunnen eveneens als een extra fundament worden beschouwd voor een verdere koopprijsstijging.

Vertrouwen in koopwoningmarkt loopt weer iets op

Mede door de bovengenoemde economische ontwikkelingen blijkt het algemene consumentenvertrouwen in de economie van Nederland, zoals dat door het CBS wordt gemeten, na een forse terugval in het tweede kwartaal van 2020 toch weer te stabiliseren in het derde en vierde kwartaal van 2020. In het eerste kwartaal van 2021 is er zelfs weer sprake van een minder negatief consumentenvertrouwen (zie figuur 11). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) blijkt na een kortstondige en minder sterke daling in het tweede kwartaal, in de daarop volgende drie kwartalen steeds licht te herstellen tot een score van '106,2' in het eerste kwartaal van 2021. Met een 'neutrale grens' van 100 betekent dit, dat er dus iets meer woonconsumenten positief dan negatief gestemd over de omstandigheden op de koopwoningmarkt (zie figuur 11). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is in het tweede kwartaal van 2020 dus minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen en herstelt zich daarna ook weer sneller. Wel blijken het gebrek aan aanbod en de hoge koopprijzen steeds meer negatief door te wegen, tegenover de positieve bijdrag van de lage rente en de opwaartse prijsbeweging. De huidige krapte op de koopwoningmarkt kan dus ook het verder aantrekken van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de weg gaan zitten.

Er blijft dus sprake van een extreem krappe koopwoningmarkt. Zolang het aantal besmettingen nog niet echt onder controle lijkt te zijn, ondanks de gevoerde beperkende maatregelen en het vaccineren van de bevolking, is het natuurlijk wel de vraag of de Nederlandse economie zich de komende maanden staande weet te houden en hoe die economische ontwikkelingen de woningmarkt kan beïnvloeden.

Figuur 11 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



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

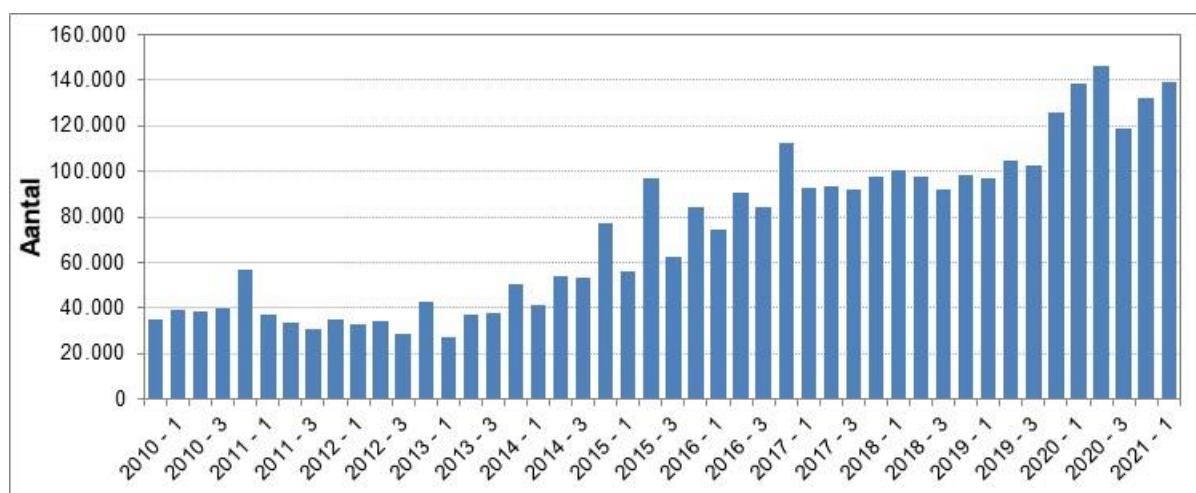
Hypotheekmarkt kent opmerkelijk goed eerste kwartaal in 2021

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt gedurende het jaar 2020 wijzen op een forse acceleratie, lieten de gegevens op de hypotheekmarkt al wel zien dat de woonconsument zich bewust is van de ongewone situatie waarin Nederland en de wereld zich bevindt. Eind 2020 concludeerden we dat op de hypotheekmarkt duidelijk sprake is van een normalisering. Het eerste kwartaal blijkt toch beter dan verwacht.

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 twee daaropvolgende kwartalen. In het eerste kwartaal neemt het aantal hypotheekaanvragen toe (+5,6%) tot bijna 139.600 aanvragen, terwijl normaal gesproken het aantal aanvragen in een eerste kwartaal van een jaar wat lager uitvalt dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 12). De hypotheekmarkt lijkt toch nog niet in zijn normale seizoenspatroon te zitten; het aantal aanvragen is vergelijkbaar met dat in het eerste kwartaal van 2020.

HDN laat weten dat in het eerste kwartaal van 2021 bijna 20.000 hypotheekaanvragen in verband met een verbouwing zijn geregistreerd; in het eerste kwartaal van 2018 waren dat nog maar 8.000 aanvragen. Door de hoge koopprijzen, het steeds krappere aanbod en de ervaring met meer thuiswerken in het afgelopen jaar, besluiten steeds meer eigenaarsbewoners om hun huis te verbouwen. Dit verklaart mogelijk ook mede het hoge totale aantal aanvragen in het eerste kwartaal van 2021.

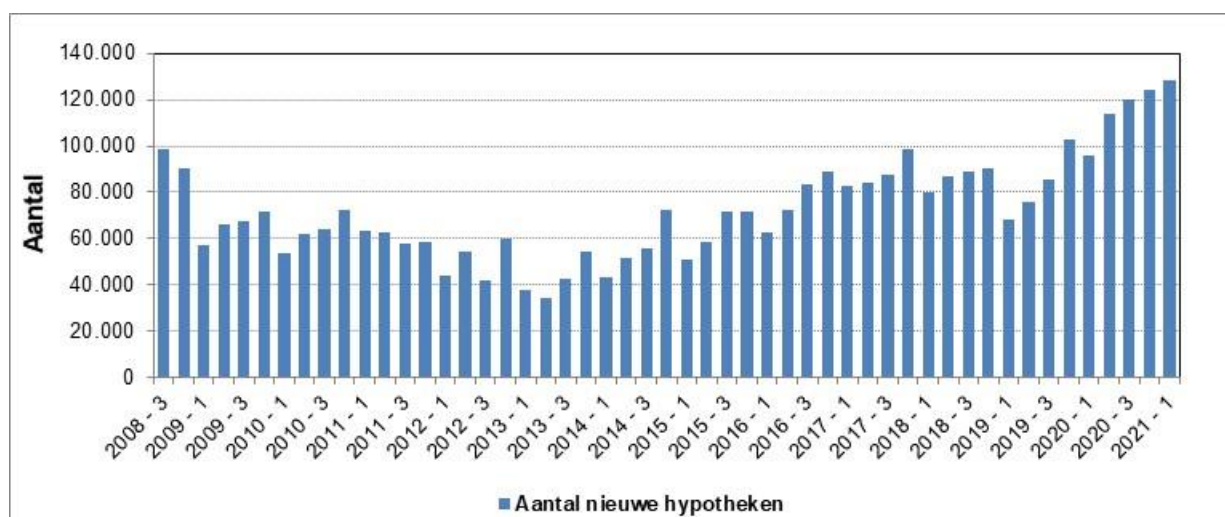
Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2021



Bron: HDN, 2021

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 dus afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen. Of omdat een hypotheekofferte uiteindelijk niet gebruikt wordt, of omdat er bijvoorbeeld meerdere aanvragen zijn ingediend.

Figuur 13 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



Bron: Kadaster, 2021

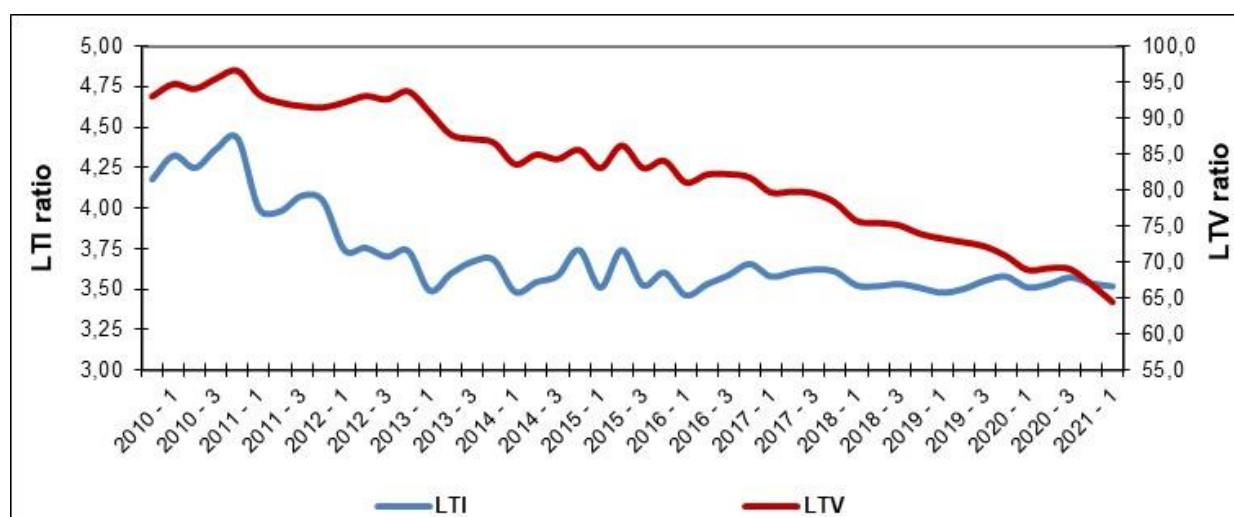
Het aantal nieuwe hypotheek (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt in het eerste kwartaal van 2021 eveneens af te wijken van het normale seizoenspatroon. Er zijn namelijk 128.600 nieuwe hypotheek ingeschreven in het eerste kwartaal van 2021 en dat is iets hoger (+3,4%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 13). Dit onverwachte hoge aantal nieuwe hypotheek is in overeenstemming met de forse stijging

van het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2020 en is ook het gevolg van uitgestelde feitelijke transacties van eerdere koopovereenkomsten door starters op de woningmarkt, die vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer verschuldigd zijn. De 128.600 geregistreerde nieuwe hypotheeklen zijn het hoogste aantal sinds 2008 en betekenen een stijging van maar liefst 34,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020.

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.

Figuur 14 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2021



* Met ingang van het eerste 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

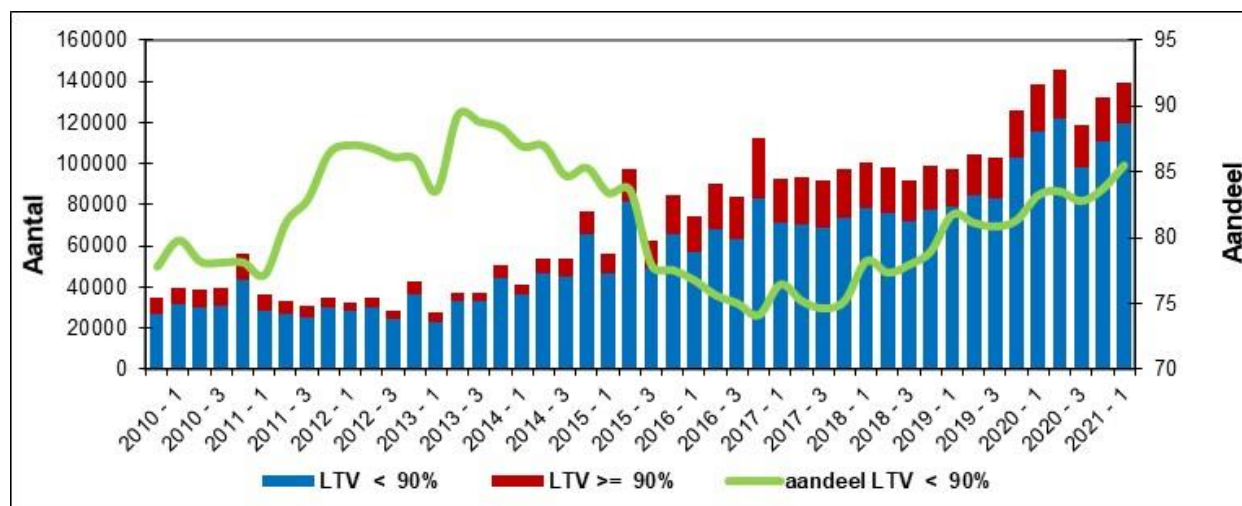
Na de crisis op de woningmarkt en de invoering van het gewijzigde hypotheekverstrekkingbeleid neemt de gemiddelde LTV dan ook af van circa 94% in 2013 naar ongeveer 69% in het derde kwartaal van 2020 (zie figuur 14). In het laatste kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 neemt de LTV ratio plotseling sterker af met zo'n 3% tot 3,5% per kwartaal tot een LTV van 64,5% 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 koopprijsstijgingen 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.

Verder blijkt uit figuur 14 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 door blijven stijgen.

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 15). 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 hypotheeken 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 het eerste kwartaal van 2021 loopt juist het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio tot maximaal 90% weer langzaam op. Daar liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheeken aan ten grondslag. In het eerste kwartaal van 2021 bestaat 85,5% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheeken met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 15 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2021



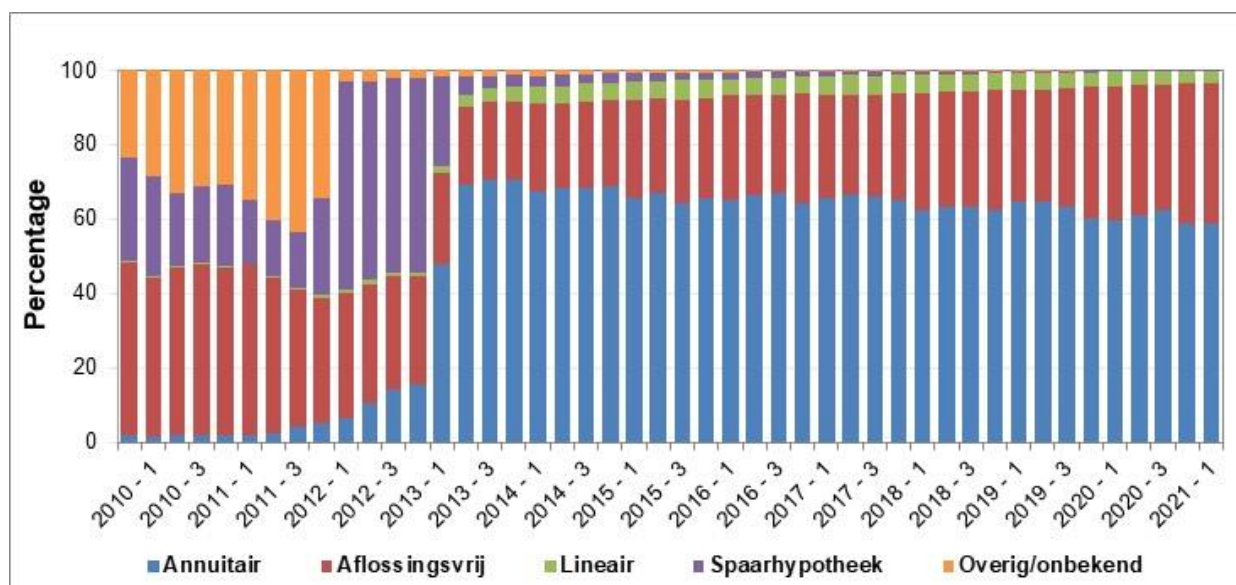
* Met ingang van het eerste kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTV ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door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

Bron: HDN, 2021

Woonconsument wenst weer iets vaker een 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%) aflossingsvrije hypotheek (zie figuur 16). Ondanks het mislopen van de (door de lage rentestand relatief beperkte) hypotheekrenteaf trek over dat deel van de rentekosten, kunnen de huishoudens op deze manier hun netto maandelijkse woonkosten beperken; ook bij een hoge hypotheeksom.

Figuur 16 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm1, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e 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 17 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het eerste kwartaal van 2021 weer.

Figuur 17 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.	Welke regels gelden bij verbouwing / bouwdepot?	+0,80%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,50%
2.	Wat is de maximale duur van een verbouwdepot en wat is de rentevergoeding?	+0,60%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,40%
3.	Werkelijke last / explain (pre)senioren: mogelijk bij AOW-gat? (conform tijdelijk tekortregeling NHG)	+0,50%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-0,30%
4.	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, schenking, tweede woning, camper).	+0,40%	Is financiering van individuele nieuwbouw mogelijk? (zelfbouw of bouw in eigen beheer)	-0,30%
5.	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?	+0,40%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning onvoorwaardelijk is verkocht? (ontbindende voorwaarden verstreken)	-0,30%

Bron: De Hypotheekshop, 2021

'Verzilveren overwaarde' verdringt de 'overbrugging' van de eerste plaats

In maart werden meer hypotheekaanvragen aangevraagd voor een verhoging of oversluiting dan voor het aankopen van een woning (bron: HDN). Het is daarom niet onverwacht dat er na twee jaar een nieuwe nummer één is als belangrijkste hypotheekvoorwaarde: Is het mogelijk om te lenen bij een geldverstrekker voor een consumptief (dus niet bestemd voor aankoop of verbetering van de eigen woning) bestedingsdoel? Deze

¹ 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.

voorwaarde heeft de plaats ingenomen van de maximale overbrugging voor een nog niet verkochte woning. Het illustreert de huidige situatie op de woningmarkt waarin sprake is van een lage hypotheekrente (in maart werd met 1,50% - gemiddeld over alle renteperioden - een nieuw laagterecord bereikt) en ongekende schaarste en prijsstijgingen.

De prijsstijgingen zorgen op hun beurt voor een toename van overwaarde. Veel huiseigenaren kiezen bij opname daarvan in toenemende mate voor andere bestedingen dan de eigen woning: hun startende kinderen op de woningmarkt op weg helpen middels een schenking, het gedeeltelijk financieren van de aankoop van een beleggingspand of het aanvullen van het (pensioen)inkomen. Deze bestedingen vallen fiscaal gezien in box 3, waarover renteaftrek niet mogelijk is. Een deel van de hypotheek kan overigens ook naar box 3 verhuizen als na verkoop van de oude woning niet de hele opbrengst wordt gebruikt om de nieuwe hypotheek te verlagen.

(Pre)senioren maken gebruik van de nieuwe regels

Door de vergrijzing en het stijgen van de levensverwachting, zijn de leeftijden waarop de AOW en het pensioen ingaan de afgelopen jaren verhoogd. Maar doordat deze verhogingen niet tegelijkertijd worden doorgevoerd, is er voor de meeste mensen verschil ontstaan tussen de ingang van de AOW en het pensioen. Als het pensioen later ingaat dan de AOW-uitkering, kan er een tijdelijk inkomenstekort optreden. Een tijdelijk tekort kan ook ontstaan als de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt. Het is mogelijk dat tijdens dit zogeheten AOW-gat de hypotheeklasten niet passen volgens de reguliere annuïtaire inkomenstoetsing. Sinds 1 januari 2021 mag bij dit tijdelijke tekort voor NHG-hypotheken onder voorwaarden een lichtere inkomenstoets (werkelijke lastentoets) worden toegepast. De regeling geldt voor partners die een aanvraag doen en van wie minimaal een partner de AOW-leeftijd heeft of deze leeftijd binnen tien jaar bereikt.

Nieuwe WOZ-waardes zetten huiseigenaren aan tot actie

Als aan het begin van het jaar de nieuwe WOZ-waardes binnenkomen, onderzoeken veel huiseigenaren de mogelijkheid om de risico-opslag in hun hypotheekrente te verlagen. Hoewel sommige geldverstrekkers hierin beperkingen kennen (bijvoorbeeld alleen aan het einde van de rentevaste periode of maximaal één keer per vijf jaar), volstaat bij een lage verstrekking (hoogte hypotheek maximaal 60% tot 80% van de woningwaarde) in veel gevallen een WOZ-beschikking. In de andere situaties dient een modelwaardetaxatie of een recent taxatierapport te worden overlegd. Soms houden geldverstrekkers bij de bepaling van de risicoklasse ook rekening met de waarde van een verpande spaarpolis.

Uitgelicht: Verbouwingen nemen toe door slinkend huizenaanbod en thuiswerken

In het eerste kwartaal van 2018 registreerde HDN 8.000 hypotheekaanvragen in verband met een verbouwing. Afgelopen kwartaal waren dat er bijna 20.000. Het laat de forse toename zien van het aantal verbouwingen in de afgelopen jaren. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het krappere wordende woningaanbod, versterkt doordat er vanwege de corona-uitbraak meer wordt thuisgewerkt. Geldverstrekkers hanteren echter wel enkele voorwaarden bij het accorderen van dergelijke hypotheekaanvragen. Als de totale hypotheek (inclusief de verbouwing) meer bedraagt dan de woningwaarde voor verbouwing, wordt het meerdere in depot gehouden. Dat is een aparte rekening, van waaruit de verbouwingkosten worden betaald. De maximale duur van een depot loopt erg uiteen (tot een maximum van 24 maanden, vaak eenmalig te verlengen zonder rentevergoeding). Door het tekort aan aannemers hebben veel geldverstrekkers de maximale duur van een bouwdepot inmiddels opgerekt.

Bij een verbouwing stelt een aantal geldverstrekkers de voorwaarde dat constructieve of specialistische werkzaamheden uitgevoerd worden door een aannemer of gespecialiseerd bedrijf. Denk hierbij aan volume vergrotende werkzaamheden zoals een aanbouw, opbouw of uitbouw van de woning. Een huizenkoper die energiebesparende voorzieningen in zijn huis aanbrengt, mag de kosten hiervoor opnemen in de hypotheek. Daarvoor gelden bij wet ruimere financieringsmogelijkheden. De regels die gelden voor een combinatie van een reguliere verbouwing met verduurzamingsmaatregelen kunnen afhankelijk van de situatie evenwel erg complex zijn. Een stijgende trend is zichtbaar bij het zogeheten EnergieBespaarBudget, dat

juist uitblinkt in eenvoud. Hiermee wordt als het ware een bouwdepot ten behoeve van verduurzaming gereserveerd voor een later moment. Daardoor kan een huizenkoper eerst de hypotheek regelen en daarna nadenken over welke maatregelen voor zijn huis het meest zinvol zijn.

SIGNALEN VOOR VERANDERENDE OMSTANDIGHEDEN?

Dalende trend in aanbod van nieuwbouw koopwoningen lijkt gekeerd

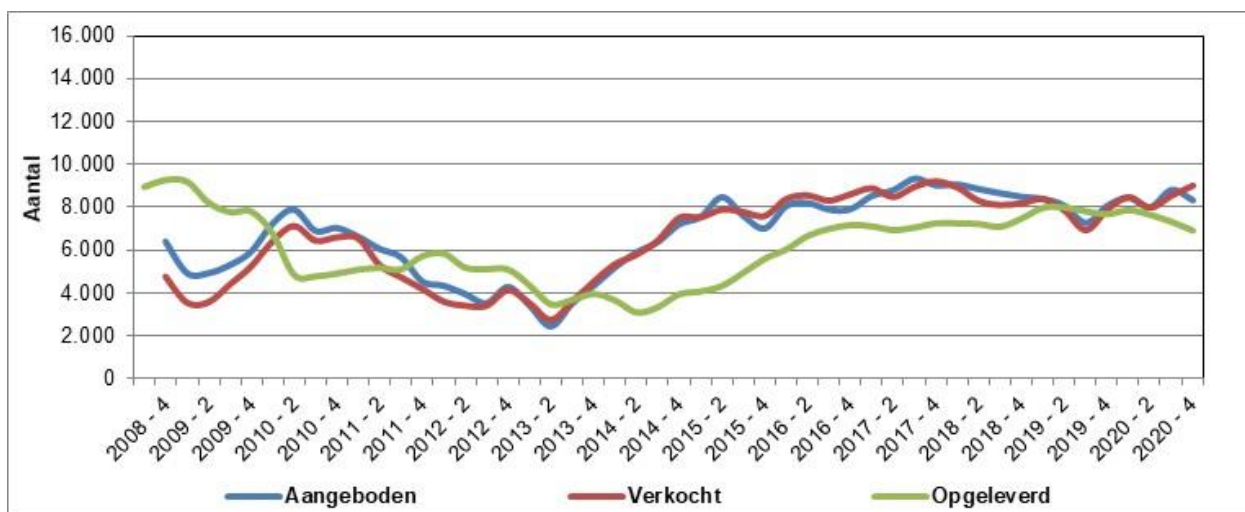
Hiervoor werd al diverse keren gewezen op het te beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen. En wat niet wordt aangeboden, kan je ook niet verkopen! De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen niet aan de vraagkant, maar vooralsnog toch echt aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achter-eenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Er zijn in 2020 eerste voorzichtige lichtpuntjes te zien aan het begin van dat proces, waardoor een mogelijke opleving van deze deelmarkt op termijn is te verwachten; maar hoogstwaarschijnlijk nog niet in 2021.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen zat in de periode eind 2017 – eind 2019 in een licht dalende trend en daalde tot het niveau van eind 2014 (gemiddeld iets meer dan 7.000 woningen per kwartaal). Vanaf eind 2019 lijkt die dalende trend voorzichtig te worden omgebogen (zie figuur 18). In 2020 worden er gemiddeld een kleine 8.400 nieuwe koopwoningen per kwartaal aangeboden.

In het aantal verkochte nieuwe koopwoningen is eveneens een eerste ombuiging van de dalende trend in de periode eind 2017 – eind 2019 te zien in 2020 (zie figuur 18). Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen ligt in 2020 nog wel onder het niveau van het aantal verkopen, zodat er feitelijk nog wel sprake is van een afname van de verkoopportefeuille.

Het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend) neemt in het vierde kwartaal van 2020 voor het zesde opeenvolgende kwartaal af. De circa 7.500 opgeleverde koopwoningen betekenen een daling van 14,2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. Klaarblijkelijk begint de 'pijplijn' nog op te leveren verkochte woningen nu toch echt leeg te lopen, mede als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod (en de verkoop) van nieuwe koopwoningen in de periode tot eind 2019 (zie figuur 18).

Figuur 18 Het aantal (2 maanden voortschrijdend) nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



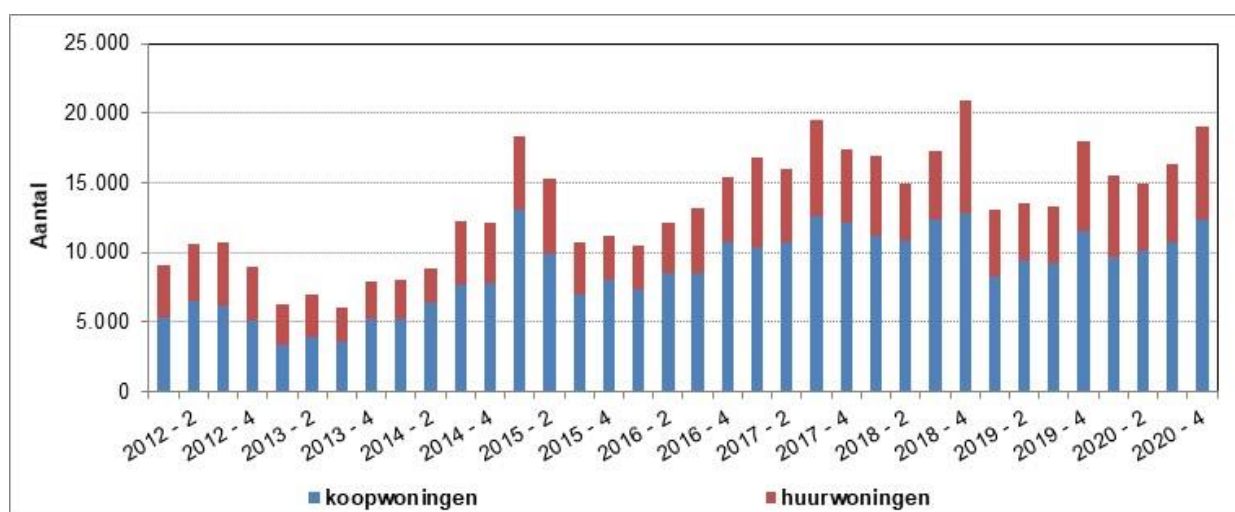
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Meer verleende bouwvergunningen dan in 2019

Het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in het jaar 2020, zou eveneens als een eerste lichtpuntje op de markt van nieuwbouwwoningen beschouwd kunnen worden. Dit aantal lag in het jaar 2019, met uitzondering van de uitschieter in het vierde kwartaal als gevolg van anticiperend gedrag van bouwbedrijven op wijzigingen in het bouwbesluit per 1-1-2020, namelijk beduidend lager dan in de twee voorliggende jaren.

In het jaar 2020 blijkt het aantal aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, in elk kwartaal hoger uit te komen dan in hetzelfde kwartaal van 2019. In het vierde kwartaal van 2020 (de meest actueel beschikbare gegevens) is dit aantal ten opzichte van het voorliggende kwartaal met ruim 16,8% toegenomen tot bijna 19.100 woningen (zie figuur 19). Dit aantal ligt hoger dan in het vierde kwartaal van de voorgaande jaren, met uitzondering van de uitschieter in 2018.

Figuur 19 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 4^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2021

In het vierde kwartaal van 2020 werd voor dus circa 19.100 woningen een bouwvergunning verleend; 12.400 woningen in de koopsector en circa 6.700 woningen in de huursector. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 is dit een duidelijke toename met ruim 2.700 woningen (+16,8%). Deze toename van het totaal aantal vergunde woningen is het resultaat van een groei van zowel het aantal huurwoningen (19,0%) als het aantal koopwoningen (+15,7%) waarvoor een bouwvergunning is verleend (zie figuur 19). Over het hele jaar 2020 bezien komt het jaartotaal van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op bijna 66.000 woningen (waarvan tweederde deel in de koopsector). Dit is weliswaar nog onvoldoende gezien de omvang van het woningtekort, maar kan wel als een eerste herstel gezien worden na het 'magere' jaar 2019.

De door Woningbouwers.nl gepresenteerde aantallen afgegeven afbouwgaranties door Woningborg, SWK en Bouwgarant laten eveneens een gunstiger beeld zien voor 2020 dan voor 2019. Daarbij blijkt dat in het vierde kwartaal van 2020 fors meer afbouwgaranties zijn afgegeven dan in het voorliggende kwartaal. Bovendien blijkt dat zelfde aantal ook in het eerste kwartaal van 2021 weer te zijn behaald. Dat wijst op een verder herstel van de aanbodkant van de nieuwbouwmakrt en daarmee op een op termijn mogelijk iets minder gespannen koopwoningmarkt.

Ondersteuning voor starters en middeninkomens krijgt meer aandacht

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, hypotheekrenteaf trek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in de laatste drie jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) op de koopwoningmarkt.

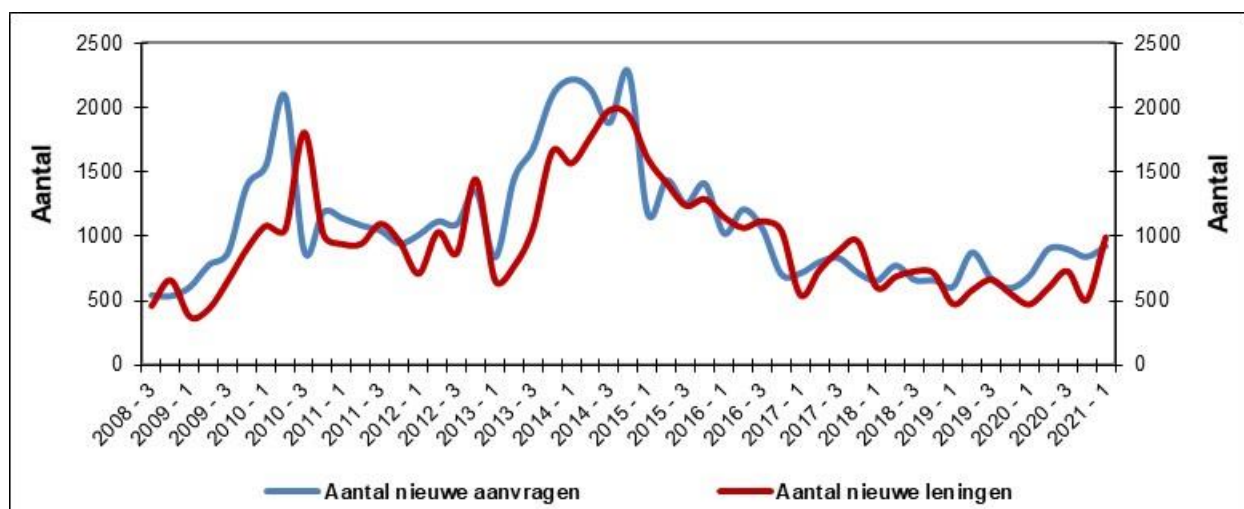
Vraagondersteuning door Startersleningen trekt iets aan

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 20). In 2020 verstreken inmiddels 246 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

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 de afgelopen vijf kwartalen is het aantal aanvragen over het geheel genomen weer gestegen tot rond de 900 (zie figuur 20). Potentiële starters lijken wat meer kansen voor zichzelf te zien op de woningmarkt, of zijn in toenemende mate aangewezen op deze ondersteuning.

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2021



Bron: SVn, 2021

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. 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.

Volgens de SVN houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening ligt in het eerste kwartaal van 2021 (€ 29.900) dan ook ruim 9% hoger dan een jaar daarvoor. Circa 40% van alle nieuw verstrekte leningen in het eerste kwartaal van 2021 komt boven de €30.000 uit, tegenover 29% in hetzelfde kwartaal van 2020.

Het merendeel van de starters die een Starterslening hebben ontvangen, behoort tot de leeftijdsgroep 23-27 jarigen (circa 59%). Dit aandeel blijkt in het eerste kwartaal van 2021 flink toegenomen te zijn, net zoals het aandeel van jongere starters (19%). Dit is ten koste gegaan van het relatieve aantal ontvangers van 28 jaar en ouder (was 37% en is nu 22%). Er is vooralsnog geen duidelijk verklaring voor deze verschuiving.

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-hypothek 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 nog meer vertraging dan in de oude methodiek.

De stijging van de NHG kostengrens heeft bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheken sinds begin 2018: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 21). In de tweede helft van 2019 en in 2020 stabiliseert dit aandeel weer op zo'n 39%, 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 aantal geregistreerde NHG garanties in dat kwartaal, mede het gevolg van een administratieve matching en correcties van de garantie-administratie met de geldverstrekkers. In het eerste kwartaal van 2021 trekt het aandeel NHG-hypotheken (37%) weer aan tot het niveau uit de eerste helft van 2020.

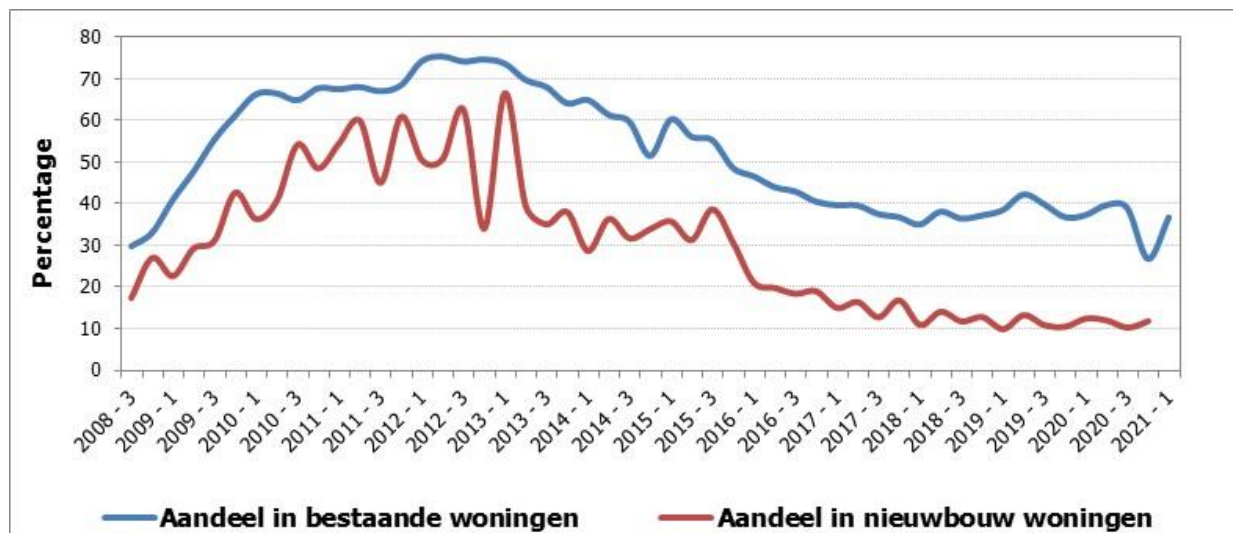
Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypothek sinds begin 2018 te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 21). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten.

De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken gegroeid van ruim 760.000 hypotheken begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheken in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt

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.

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-hypotheken. In het eerste kwartaal van 2021 blijkt dit aantal nog iets lager (-0,8%) uit te komen met 1,38 miljoen hypotheken, wat zou wijzen op iets minder instroom van nieuwe NHG-hypotheken dan de uitstroom door het opheffen van de hypotheek.

Figuur 21 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 – 1^e kwartaal 2021



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

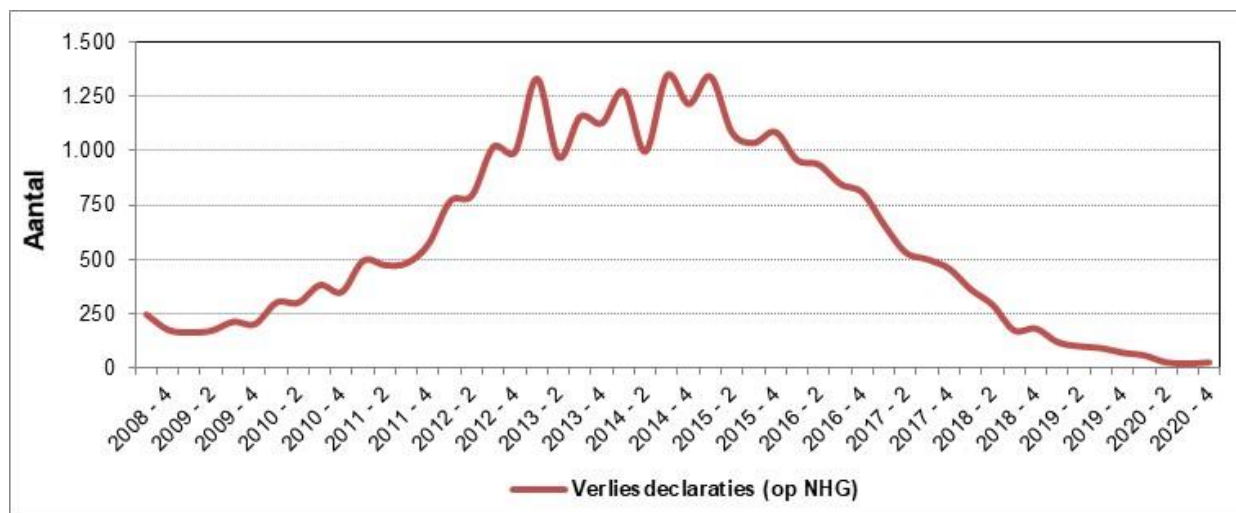
Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner nauwelijks een issue

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 58.200 kredietnemers in het derde kwartaal van 2020 (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 de betalingsachterstand. In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe, waarvoor vooralsnog geen verklaring kan worden gegeven. Toch blijft dit aantal met 58.200 kredietnemers, 12 jaar na het uitbreken van de crisis en bijna 7 jaar na het eerste herstel vanuit de crisis, betrekkelijk hoog in vergelijking met het niveau van voor 2008. En dat terwijl de economische vooruitzichten voor 2021 ook niet zo rooskleurig zijn, als gevolg van de huidige coronacrisis.

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 eigenaar-bewoners op de Nederlandse woningmarkt niet geraakt heeft, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. In de laatste vier kwartalen registreerde de NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 22). Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie in 2020 (134) slechts 0,09% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken. Vooralsnog is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de minder rooskleurige economische vooruitzichten door de huidige COVID-19 crisis.

De woningmarktomstandigheden blijven tot op heden namelijk onveranderd, waardoor gedwongen verkopen met een restschuld niet snel zullen oplopen.

Figuur 22 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: NHG, 2021

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheken) liet in het vierde kwartaal van 2020 (198 woningen) een plotselinge, kortstondige en moeilijk te duiden stijging zien, na de zeer lage aantallen in de eerste kwartalen van 2020. In het eerste kwartaal van 2021 ligt het aantal executieverkopen (59) weer in lijn met de eerste helft van 2020. De conclusie is dan ook dat het aantal executieverkopen nog steeds zeer beperkt blijft in vergelijking met de situatie in en kort na de economische crisis tussen 2008 en 2013. 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.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend, kan er ondanks de COVID-19 problematiek gesproken worden over een koopwoningmarkt en een hypotheekmarkt, die zich ook in het eerste kwartaal van 2021 nog steeds op een hoog prestatieniveau functioneren. Halverwege het jaar werd door ons een lichte afkoeling van de koopwoningmarkt nog als een reële mogelijkheid beschouwd. De overspannen hypotheekmarkt keerde wel enigszins terug tot meer normale omstandigheden in de tweede helft van 2020, mede door de forse daling van het aantal oversluitingen. Nu de rente toch weer naar het historisch dieptepunt is teruggekeerd, zal de wens van veel eigenaar-bewoners om hun hypotheek over te sluiten, wel wat temperen. Daarnaast zien we dat er in het laatste half jaar relatief meer hypotheekleningen zijn afgesloten ten behoeve van een woningverbouwing of woningverbetering.

Ondanks de onzekere 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 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 1,7; de laagste stand sinds 1999. Dit kan op kortere termijn leiden tot een afname van het aantal verkochte woningen en kan de koopprijzen verder opstuwten.

De situatie op de koopwoningmarkt is dan ook volledig anders dan bijvoorbeeld ten tijde van het uitbreken van de bankencrisis in 2008 (waar de woningmarkt uiteindelijk ook maar licht geschonden uitkwam, al raakte de koopwoningmarkt vanaf 2011 alsnog in een diepe recessie mede door het pro-cyclisch woningmarktbeleid van het Rijk). In 2008 was de koopwoningmarkt veel minder krap (9,1 tegen 1,7 nu), de gemiddelde hypotheekrente (bij een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar) aanmerkelijk hoger (5,5 tegen 1,66% in maart 2021) en lag de woningbouwproductie op een hoger niveau dan thans het geval is.

Ook de woonconsument herkent deze situatie. Na een korte daling gedurende de maanden april en mei is het vertrouwen in de koopwoningmarkt inmiddels weer boven de neutrale waarde van honderd uitgekomen. De hiervoor genoemde omstandigheden kunnen dan ook als verklaring dienst doen voor het feit, dat de koopwoningmarkt vooralsnog niet in een recessie terecht is gekomen. Op basis van het feit dat een kleine meerderheid van de woonconsumenten nog enigszins tot zeer positief over de woningmarkt oordelen, kan bovendien verondersteld worden, dat de koopwoningmarkt ook in de komende kwartalen niet in zwaar weer terecht zal komen. De historie leert ons immers dat na een 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.

Wel is het mogelijk dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan. Zo hebben de economische maatregelen van de overheid er sinds maart 2020 aan bij gedragen, dat het aantal faillissementen van bedrijven beperkt is gebleven (en sinds 1995 niet zo laag is geweest, vermoedelijk door het feit dat ook niet rendabele bedrijven gebruik hebben gemaakt van de regelingen) en de werkloosheid eerst licht is opgelopen en vervolgens toch weer licht is gedaald in de afgelopen twee kwartalen (tot 3,8% in het eerste kwartaal van 2021). Daarnaast hebben de algehele lockdown, de avondklok en de overige maatregelen er mede voor gezorgd dat de verspreiding van het COVID-19 virus toch onder controle is gehouden in de maanden november 2020 – april 2021. Daardoor is een meerderheid van de mensen in het eerste kwartaal van 2021 optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt niet verder is weggezakt gedurende die maanden. Nu het vaccineren van de bevolking tegen het COVID-19 virus in een behoorlijk tempo wordt doorgevoerd in het voorjaar van 2021, is het niet waarschijnlijk dat dit vertrouwen in de economie en in de woningmarkt op korte termijn toch 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.

Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

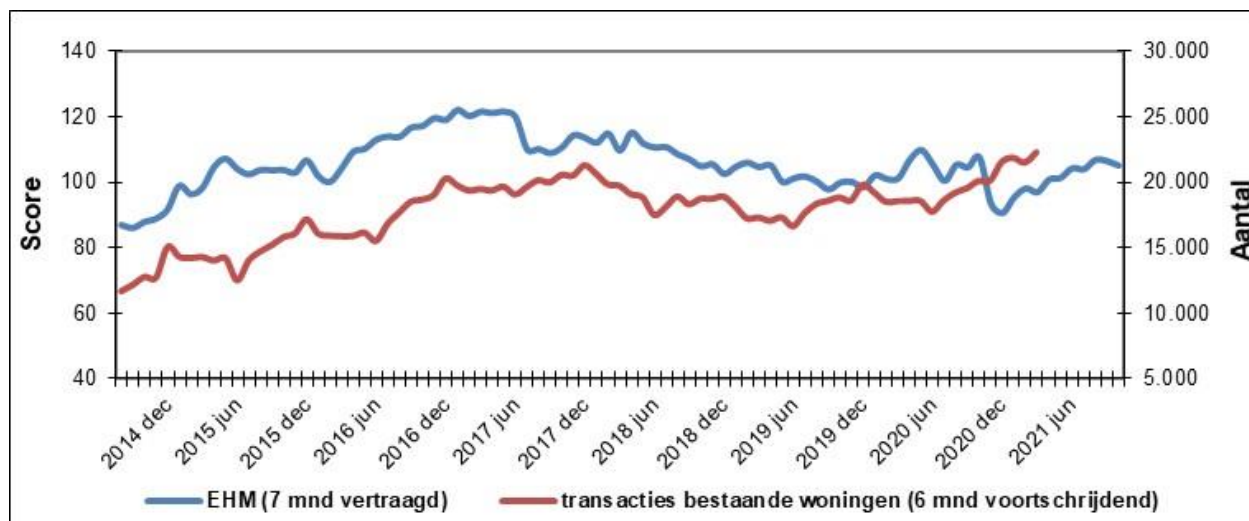
Gegeven het seizoenpatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het tweede kwartaal van 2021 iets hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2021. Gezien het uitzonderlijk aantal nieuwe hypotheek in het eerste kwartaal enerzijds en het relatief hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2021 anderzijds, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2021 echter naar verwachting iets lager uitkomen op ongeveer 120.000 tot 125.000 stuks.

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2021 iets hoger zal uitkomen dan in het eerste 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 echter beperkt blijven. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2021, kan daarbij uitkomen op circa 33.000 à 34.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de toename van het

vertrouwen in de koopwoningmarkt sinds april 2020 en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een lichte toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal in het voorliggende kwartaal. Maar vanwege het uitzonderlijk hoge niveau aan transacties in het eerste kwartaal van 2021 en het geringer aantal verkochte woningen in dat zelfde kwartaal, zal het normale seizoenpatroon deze keer mogelijk niet goed te herkennen zijn. Hier liggen daarom ongeveer 63.000 tot 64.000 transacties in de lijn der verwachting (zie figuur 23).

Figuur 23 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2014 – oktober 2021



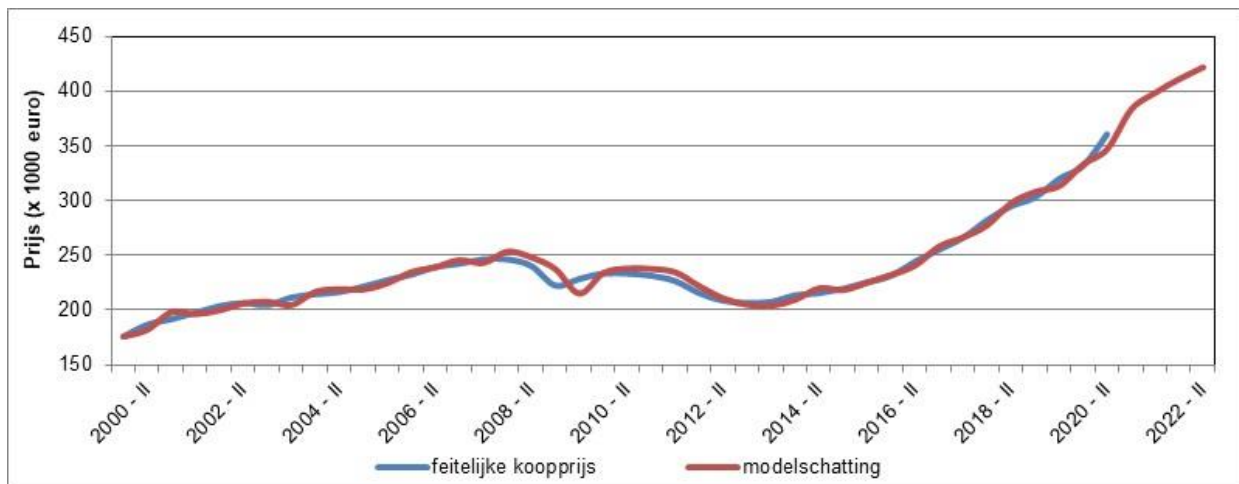
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2021

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 seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en ook rekeninghoudend met het stabiliserend tot minimaal stijgend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2021 onder het niveau van het vierde kwartaal van 2020 uit kunnen komen: zo rond de 8.400 à 8.600 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2020

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2020, de lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het tweede kwartaal van 2021 hoog zal blijven maar wel iets afvlakt. Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 3,5%, of een stijging van de PBK met zo'n 2,5% tot 3% in het tweede kwartaal van 2021, ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 8% à 9% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld (zie figuur 24).

Figuur 24 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