



Monitor Koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2022

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

Harry Boumeester

Mei 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

Renteontwikkeling hangt als grote onbekende boven de koopwoningmarkt

Alle gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zich ook in het eerste kwartaal van 2022 nog steeds in een redelijk tot goede conjuncturele fase te bevinden; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen jaren, de stijging van de hypotheekrente en de economische onzekerheid die door de oorlog in Oekraïne is ontstaan. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen is wel licht verder gedaald, door vooral een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. Daarnaast komt de forse opwaartse koopprijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad voor het eerst ook iets onder druk te staan in het eerste kwartaal van 2022; een ontwikkeling die zich op de nieuwbouwmarkt al enkele kwartalen manifesteert.

De langere tijd overspannen hypotheekmarkt tikt in het eerste kwartaal van 2022 zelfs nog een nieuw record hypotheekaanvragen aan. Daarbij heeft wel zo'n 60% van de hypotheekaanvragen betrekking op een bij- en oversluiting van hypotheeken (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering, het meefinancieren door ouders bij het kopen van een woning door hun kinderen of een renteherziening). Bovendien daalt het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste kwartaal van 2022 wel iets sterker dan gebruikelijk ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De hypotheekmarkt lijkt een minder gespannen fase in te gaan.

In de vorige kwartaalrapportage werd de voorzichtige stijging van de hypotheekrente nog als een mogelijk extra knelpunt op de koopwoningmarkt omschreven. In de afgelopen maanden is de kapitaalmarktrente echter fors opgelopen als gevolg van de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en de inmiddels sterk toegenomen inflatie. Dit zorgt ook voor een forse stijging van de hypotheekrente van 1,4% aan het begin van dit jaar naar ongeveer 2,9% in de maand mei. Daardoor is ook de leencapaciteit van huishoudens onder druk komen te staan, met een prijsdrukkend effect op de verkoopwaarde van woningen.

De Prijsindex bestaande koopwoningen (PBK), geregistreerd op het moment van de feitelijke transactie, komt in het eerste kwartaal van 2022 nog 20,3% hoger uit dan een jaar geleden en 4,2% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De mediane koopprijs van de NVM is gebaseerd op de koopovereenkomsten in de laatste drie maanden en komt in het eerste kwartaal van 2022 op € 428.000. Dit betekent een daling van 2,1% in vergelijking met het voorliggende kwartaal en een stijging van 13,7% op jaarbasis. Hier is dus een afvlakking van de koopprijsstijging waar te nemen.

We moeten echter wel opmerken dat het voorspellen van de ontwikkelingen op de koopmarkt nog nooit zo lastig is geweest door de mogelijke effecten van de oorlog in Oekraïne op de (wereld)economie en de nauwelijks in te schatten ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. De koopwoningmarkt zal echter ook in de komende kwartalen vermoedelijk niet in zwaar weer terecht komen.

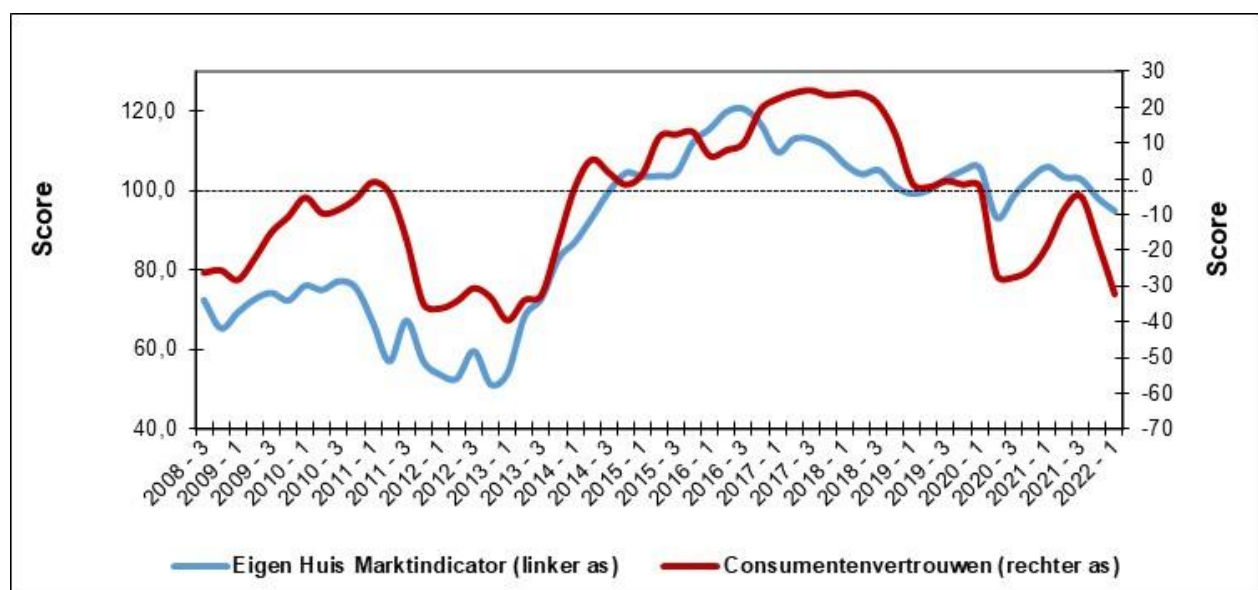
Dit blijkt uit de gegevens in de zevenendertigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2022).

Krijgt de koopwoningmarkt een 'tikkie' door de oorlog in Europa en de oplopende rente?

Hoewel het eerste kwartaal van 2022 er al voor een groot deel op zat toen de oorlog in Oekraïne uitbrak op 22 februari, is een eerste reactie te zien in de kwartaalcijfers en zeker in de maandcijfers over de economie, het consumentenvertrouwen en de woningmarkt. De al dalende economische groei komt nog verder onder druk te staan en de inflatie loopt meteen in maart al flink op, waardoor ook de kapitaalrente naar boven wordt bijgesteld. Mede door de oplopende inflatie en de schaarste aan belangrijke grondstoffen zoals olie en gas stijgt deze rente al sinds half december 2021. De oorlog in Oekraïne versterkt deze trend. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het vertrouwen van de consument flink geraakt wordt door het uitbreken van deze oorlog en door de economische gevolgen daarvan (zie figuur 1). Het consumentenvertrouwen zakt tot ongeveer het niveau van medio 2013, toen we ons aan het einde van de kredietcrisis bevonden.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook extra gevolgen voor het vertrouwen in de koopwoningmarkt dat al sinds een jaar wat onder druk was komen te staan. De Eigen Huis Marktindicator zakt verder terug, al is deze terugval veel minder sterk dan de terugval in de algemene economie.

Figuur 1 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2022



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

Vertrouwen in koopwoningmarkt onder druk

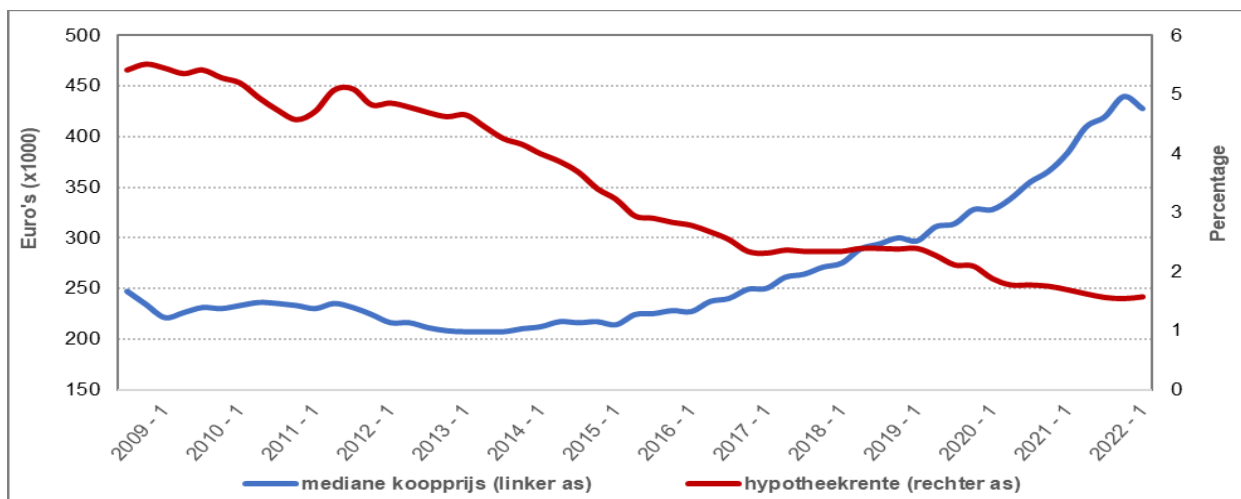
In de voorgaande kwartalen zat het vertrouwen in de koopwoningmarkt al in een neerwaartse trend door een tekort aan woningaanbod, de hoge koopprijzen en de verwachting dat de hypotheekrente zou gaan stijgen. Die verwachting is in de afgelopen maanden ook wel uitgekomen. De gemiddelde hypotheekrente die door banken wordt gehanteerd, bedraagt begin mei ongeveer 2,9%, waar dit percentage begin van dit jaar nog rond de 1,4% uitkwam. Hoewel de hypotheekrente historisch gezien nog steeds erg laag is, heeft dit natuurlijk wel direct gevolgen voor de maximale leencapaciteit van huishoudens. In de gegevens over de recent geregistreerde hypotheeklen zien we deze stijgende rente nog maar nauwelijks terug (zie figuur 2), omdat deze hypotheeklen enkele maanden eerder zijn overeengekomen onder gunstigere voorwaarden. In de komende periode zal de lijn in deze grafiek wel verder oplopen.

Markt van bestaande koopwoningen staat steeds meer onder druk

Temporisering van de kooprijfstijgingen

In figuur 2 is ook te zien dat de koopwoningmarkt direct de gevolgen voelt van de oorlog en de minder gunstige economische omstandigheden. De stijgende rente en het dalende vertrouwen zorgen er namelijk ook voor dat de woonconsument minder kan én minder wil betalen voor de te koop staande woning. De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) laat in het eerste kwartaal van 2022 namelijk voor het eerst sinds lange tijd een duidelijke neerwaartse beweging zien (-2,1% ten opzichte van het voorliggende kwartaal). Uit de praktijk horen we dat er minder woningbezichtigingen zijn en dat potentiële kopers minder overbieden ten opzichte van de vraagprijs. En ook dat er iets meer aanbod is van te koop staande woningen, wat een verdere prijsstijging enigszins drukt. Op jaarbasis is er namelijk nog steeds sprake van een stijging met 13,7%, wat echter minder extreem hoog is dan in de drie laatste kwartalen van 2021.

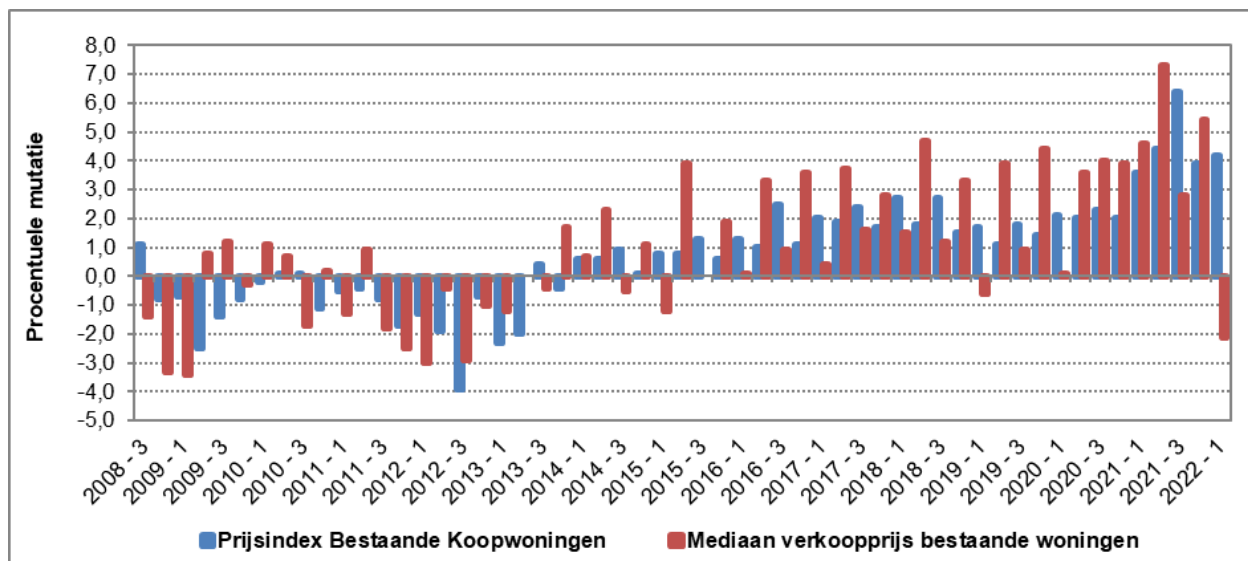
Figuur 2 De gemiddelde hypotheekrente¹ (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2022



¹ gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheeklen met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;
Bron: NVM, 2022; DNB, 2022.

In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de gemiddelde verkoopprijs en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen is nog wel steeds een opwaartse trend waar te nemen (respectievelijk 5,6% en 4,2% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021). Hierbij geldt dat het registratiemoment over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst ligt. Als er inderdaad sprake blijkt te zijn van een omslag in de kooprijsoontwikkeling, zal dat in de komende kwartalen ook zichtbaar worden in de PBK (zie figuur 3).

Figuur 3 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 2022



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

Aantal transacties terug op niveau eind 2013

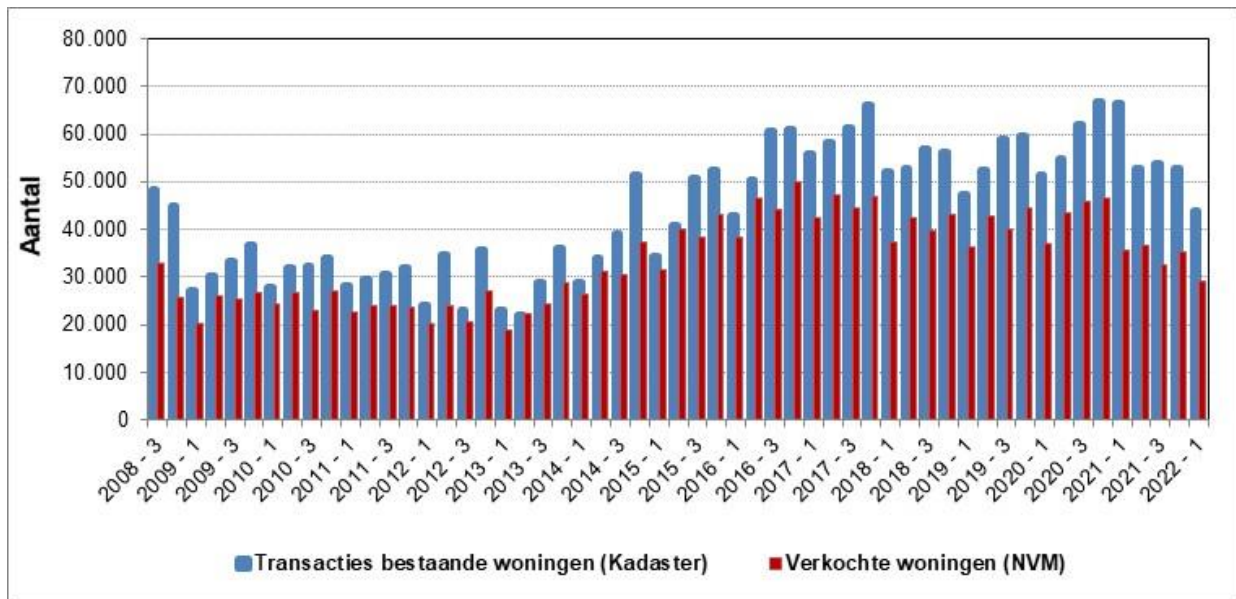
In het eerste kwartaal van 2022 zijn er 43.900 transacties geregistreerd door het Kadaster, wat een forse daling betekent ten opzichte van het voorliggende kwartaal (-16,8%) en het eerste kwartaal van 2021 (-34,1%). Hoewel dit past in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomt, is de daling deze keer wel fors te noemen. De neerwaartse trend zet zich dus door en in absolute aantallen wordt daarbij het niveau van begin 2016 weer bereikt (zie figuur 4).

Bij de geregistreerde transacties blijkt uit de verdeling naar leeftijdsklasse dat de jongeren (circa 9,5%) en jong volwassenen (rond de 35%) al jaren lang een stabiel aandeel hebben. In de laatste vijf kwartalen lopen beide aandelen iets op (respectievelijk 10,5% en 40%).

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, 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 28.900 woningen) daalt in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (-18,0%) als het eerste kwartaal van 2021 (-18,7%). Daarmee is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer terug op het niveau van begin 2014 (zie figuur 4).

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 2022



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

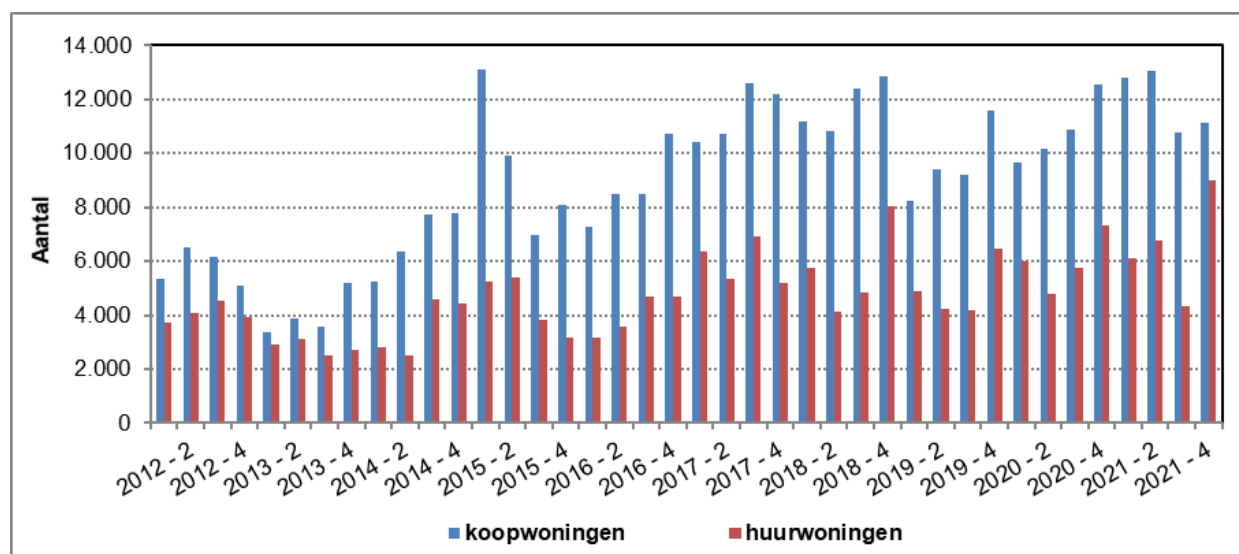
Markt van nieuwbouw koopwoningen vertoont ook geen rooskleurig beeld

Er bestaan nog steeds grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw koopwoningen; het jaar 2021 heeft daarin zeker geen verbetering gebracht. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, komt over het hele jaar 2021 (47.700 woningen) weliswaar zo'n 10% hoger uit dan in 2020, maar dat is vooral het gevolg van een goed eerste half jaar. In het derde en vierde kwartaal van 2021 zakt het aantal vergunde koopwoningen namelijk fors weg (zie figuur 5), wat absoluut niet past in het normale seizoenpatroon. In het vierde kwartaal zijn er wel flink meer vergunningen verleend voor de nieuwbouw van huurwoningen, wat de toekomstige nieuwbouwproductie van koopwoningen verder onder druk zal zetten. Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwboukoopwoningen in de komende twee jaar wel substantieel zal gaan toenemen.

Verkoop nieuwbouw koopwoningen zakt toch weer terug in tweede helft van 2021

De forse daling in het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend gedurende de tweede helft van 2021, is ook te herkennen in het aantal nieuw aangeboden en verkochte nieuwbouw koopwoningen. In het derde en vierde kwartaal worden zo'n 15% tot 20% minder koopwoningen aangeboden en verkocht dan in de eerste helft van 2021. Wat niet wordt aangeboden, kan ook niet verkocht worden. Het (voortschrijdend) aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen zit dan ook al enkele kwartalen in een dalende trend; in het vierde kwartaal worden nog een kleine 8.600 nieuwe koopwoningen verkocht.

Figuur 5 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 4^e kwartaal 2021



Bron: CBS, Statline, 2021

Prijswontwikkeling nieuwbouw koopwoningen blijft onder druk staan

In tegenstelling tot de markt van bestaande koopwoningen is er op de nieuwbouwmarkt al vijf kwartalen sprake van een zeer bescheiden stijging en zelfs daling van de verkoopprijzen. Dat is een opmerkelijke situatie, omdat normaal gesproken de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad namelijk richting geeft aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. Na een forse jaar-op-jaar koopprijsdaling in het tweede kwartaal van 2021, is er een minimale plus en een minimale min waar te nemen in de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen gedurende het derde en vierde kwartaal. (zie figuur 6).

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2021 (de meest recente gegevens) nog circa €390.600 en komt daarmee voor het eerst sinds zeer lange tijd uit onder de gemiddelde verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 402.000). Begin 2019 was een nieuwbouwwoning gemiddeld nog €80.000 duurder dan de gemiddelde verkochte bestaande woning 2021 (hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakkeetsamenstelling, die wel hebben plaatsgevonden). Uit de gegevens blijkt dat vooral de nieuwe appartementen gemiddeld genomen goedkoper zijn geworden.

Figuur 6 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021

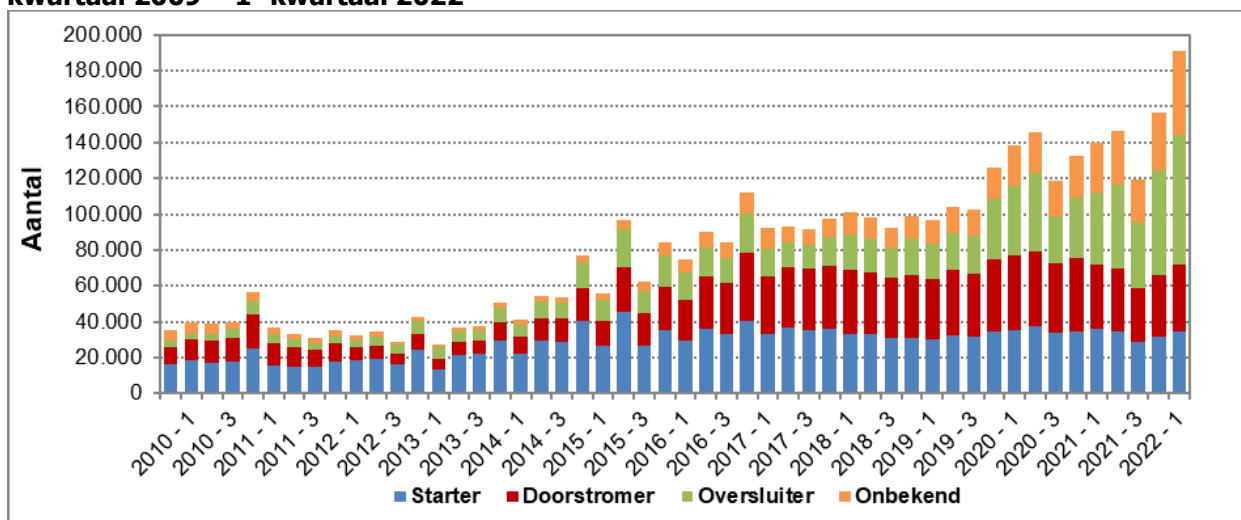


Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2021

Hypotheekmarkt sterk beïnvloed door rentestijgingen

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. Met een ongekend record aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) in het eerste kwartaal van 2022: 191.300 aanvragen. De forse stijging in de laatste twee kwartalen wordt daarbij voornamelijk veroorzaakt door een grote toename van het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek (en aanvragen waarvan het type aanvraag 'onbekend' is) (zie figuur 7). Veel eigenaars verwachten een verdere stijging van de hypotheekrente en kiezen nog snel voor het oversluiten van hun lopende hypotheek.

Figuur 7 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2022



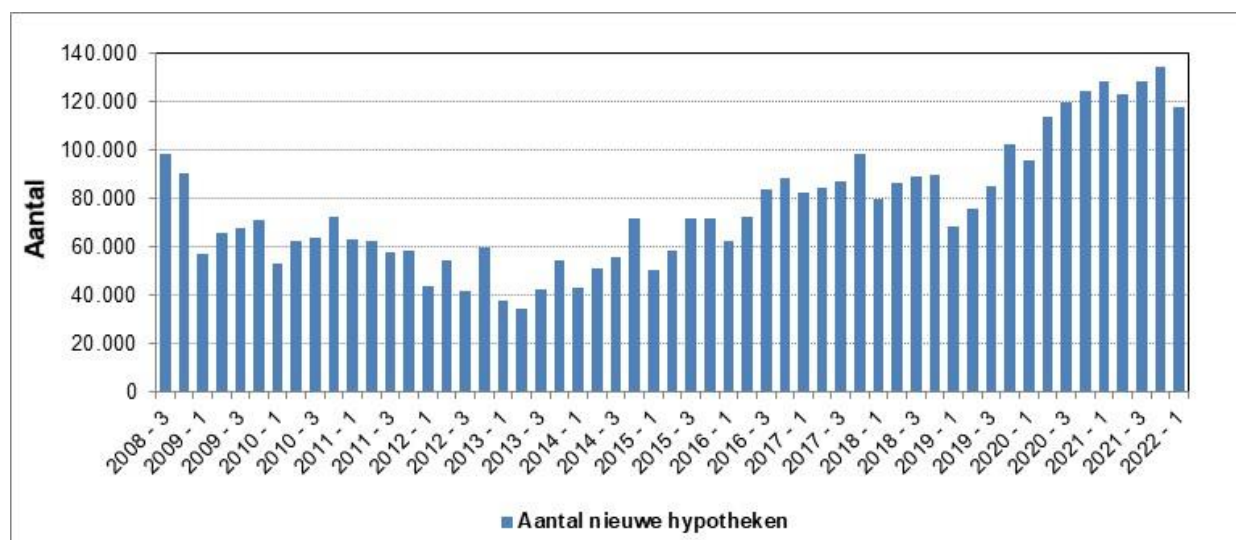
Bron: HDN, 2022

Het aantal hypotheekaanvragen van 'reguliere' starters en doorstromers neemt al twee jaar licht af van een kleine 80.000 aanvragen in het tweede kwartaal van 2020 naar ruim 58.000 in het derde kwartaal van 2021. In deze ontwikkeling is de link naar de omstandigheden op de koopwoningmarkt duidelijk te herkennen. In het eerste kwartaal van 2022 ligt dit aantal op circa 72.000 aanvragen. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen varieert in de laatste vijf jaar tussen de 46% en 52%. Starters en doorstromers zijn dus ongeveer even actief op de woningmarkt. Dit strookt met het beeld van de hiervoor beschreven verdeling van geregistreerde transacties van koopwoningen naar leeftijdsklasse. Aan het eind van de kredietcrisis in 2013 hadden de starters weliswaar een record aandeel van rond de 70% van de hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning, maar destijds was het aantal aanvragen in absolute zin wel duidelijk kleiner.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenpatroon, 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 daling van het aantal nieuwe hypotheek in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van het voorliggende kwartaal, past dus in dit patroon. Er zijn 117.700 nieuwe hypotheek ingeschreven in het eerste kwartaal van 2022, waarmee de daling (-12,6%) wel forser is dan in voorgaande jaren (zie figuur 8). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 is er eveneens sprake van een daling (-8,5%). Dit wijst toch op een zekere stabilisering van de hypotheekmarkt.

Figuur 8 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, 2022

Trends in hypotheekvoorwaarden in eerste kwartaal van 2022

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 9 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het eerste kwartaal van 2022 weer.

Figuur 9 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+0,85%	Is een desktoptaxatie acceptabel voor de nieuw te financieren woning?	-1,04%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?
2.	+0,60%	Wat is de maximale duur van een verbouwdepot en wat is de rentevergoeding?	-0,79%	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?
3.	+0,34%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	-0,65%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
4.	+0,33%	Is een inkomensverklaring (IKV) vereist voor een zelfstandig ondernemer?	-0,41%	Is een 'oude versie' modelwaardetaxatie, (geen desktop), acceptabel?
5.	+0,30%	Welke bijzondere onderpanden worden (mogelijk) gefinancierd?	-0,35%	Wordt de risicoklasse automatisch tussentijds aangepast na standaard lineaire of annuïtaire aflossing?

Bron: De Hypotheekshop, 2022

In het eerste kwartaal kwam een aantal grote ontwikkelingen samen. Allereerst de enorme toename van huiseigenaren die hun hypotheek oversloten en/of verhoogden, dat laatste vaak in verband met een verbouwing. De groei van het aantal verbouwingen is een belangrijk signaal dat de woningmarkt kampt met grote krapte. Een trend die wordt bevestigd door de afname van voorwaarden rond overbruggingen en het bedrag dat boetevrij mag worden afgelost (uit de verkoop van de oude woning). Door het beperkte woningaanbod komen consumenten in hun zoektocht vaker uit bij een bijzonder onderpand, zoals woningen met een deels zakelijke bestemming. Ook maatschappelijke / economische ontwikkelingen zorgen voor een groeiende interesse in zogeheten kangoeroewoningen, te verhuren panden of tweede woningen. Nieuwbouw is dikwijls kleinschaliger dan in het verleden, denk daarbij aan bouw in eigen beheer of kavelbouw. Niet alle geldverstrekkers willen of kunnen dergelijke onderpanden echter financieren (andere ontwikkelingen worden toegelicht in [dit nieuwsitem](#)).

Enorme prijsstijgingen leiden tot verschuiving woningvraag en minder NHG aanvragen

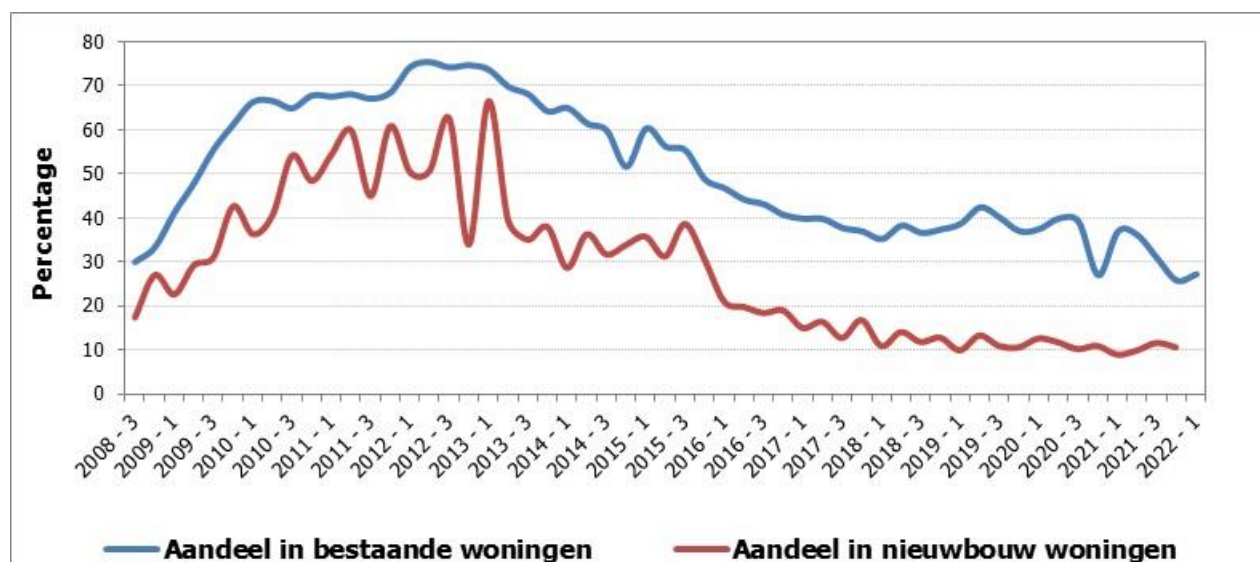
De afgelopen twaalf jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheek. Gedurende 2021 blijkt dit aantal nog iets verder af te nemen en komt in het eerste kwartaal van 2022 uit op 1,31 miljoen hypotheek. Dit wijst op een geringere instroom van nieuwe NHG-hypotheek, dan de omvang van de uitstroom door het opheffen van de hypotheek.

Vanaf de tweede helft van 2019 neemt aandeel van NHG-hypotheek op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheek gestaag iets af van circa 40% naar 30% in het derde kwartaal van 2021. In de laatste twee kwartalen zakt dit aandeel snel terug naar 26% (zie figuur 10). 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-hypotheek. 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.

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

Figuur 10 Aandeel NHG-hypotheek 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 2022



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

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Begin februari schreven we nog in de vorige kwartaalrapportage dat “het niet te verwachten was, dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan”. Twee weken later valt Rusland binnen in Oekraïne en zitten we nu in een nieuwe werkelijkheid met een oorlog in Europa en een groeiend tekort aan essentiële grondstoffen en een record inflatie. De effecten van deze oorlog zijn nog niet duidelijk terug te zien in de cijfers over de Nederlandse koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt in eerste kwartaal 2022, maar werpt al wel zijn schaduw vooruit.

Alle voorgaande gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt ook in het eerste kwartaal van 2022 nog steeds ‘redelijk tot goed’ te presteren; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen jaren en de sinds enkele maanden oplopende hypotheekrente. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen is wel verder licht gedaald, door vooral een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2022 de forse opwaartse kooprijontwikkeling in de bestaande woningvoorraad voor het eerst ook iets onder druk te staan; een ontwikkeling die zich op de nieuwbouwmarkt al enkele kwartalen manifesteert. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt tikt in het eerste kwartaal van 2022 zelfs nog een nieuw record hypotheekaanvragen aan. Daarbij heeft wel zo’n 60% van de hypotheekaanvragen betrekking op een bij- en oversluiting van hypotheeken (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering, het meefinancieren door ouders bij het kopen van een woning door hun kinderen of een renteherziening). Bovendien daalt het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste kwartaal van 2022 wel iets sterker dan gebruikelijk ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

De economische cijfers, zoals de economische groei en de werkloosheid, leken zich eind 2021 niet ongunstig te ontwikkelen, nadat de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning na twee jaar werden teruggedraaid. Maar door het uitbreken en aanhouden van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne verandert de economische werkelijkheid zowel internationaal als nationaal snel. De economische groei komt nog verder onder druk te staan en de inflatie loopt vanaf maart 2022 al flink op (tot 9,7% op jaarbasis), door met name de snelle stijging van de olie-, gas- en energieprijzen. Maar ook andere grondstoffen en goederen worden snel duurder. De centrale banken van Europa en de VS verhogen als reactie hierop de kapitaalmarktrente weer verder. De economische onzekerheid is dus snel toegenomen en het dagelijkse leven flink duurder.

Na een voorzichtige stijging sinds het najaar van 2021, stijgt de hypotheekrente sinds in februari naar verhouding fors door de genoemde verhoging van de kapitaalmarktrente. Naast de al lopende afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en het zelfs opkopen hiervan door de FED, versterkt de economische terugval dus het proces van oplopende hypotheekrente. Het is voornamelijk onduidelijk hoe hoog het nieuwe evenwicht daarbij zal uitkomen. De stijging van de hypotheekrente heeft in de afgelopen maanden al wel een gering effect gehad op de maximale leencapaciteit van huishoudens; de makelaars merken in de praktijk al dat er minder wordt overboden op de vraagprijs door potentiële kopers. We weten inmiddels dat de hypotheekrente ook in de maanden april en mei 2022 steeds naar boven is bijgesteld en inmiddels verdubbeld is ten opzichte van begin dit jaar. Voor de leencapaciteit betekent dit dat potentiële kopers op basis van de maximale financieringsnorm ongeveer 5% minder mogen lenen.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie zat gedurende de tweede helft van 2021 al in een dalende trend en die neerwaartse ontwikkeling is door de recente economische omstandigheden duidelijk versterkt. Dit zal gedeeltelijk ook zijn neerslag hebben op het vertrouwen in de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2021 was al een geringe daling in dat vertrouwen waar te nemen, mede als gevolg het sterk verminderd aanbod van koopwoningen en de verwachte rentestijgingen. In de eerste maanden

van 2022 neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt verder af, maar relatief minder snel dan het algemene consumentenvertrouwen. Daarbij speelt de aanhoudende positieve kooprijksontwikkeling zeker een rol.

De vraag naar (koop)woningen is nog steeds erg groot door het bestaande woningtekort, de grotere immigratie van personen en huishoudens én de te geringe productie van nieuwe huur- en koopwoningen. 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 en daarnaast is ook het aantal woningen dat door transformatie aan de woningvoorraad in 2020 werd toegevoegd, gedaald met 20%. Daar staat tegenover dat beleggers iets minder actief zijn geworden op de koopwoningmarkt als gevolg van de door meerdere gemeenten ingevoerde zelfbewoningsplicht, maar ook als reactie op een lager te verwachten indirect rendement in de koopsector en op de huidige economische ontwikkelingen. Toch zal de krapte op de koopwoningmarkt voorsnog niet sterk afnemen. Het aantal verkochte woningen zal, door een onvoldoende aanbod op de nieuwbouwmarkt, ook in de komende kwartalen verder onder druk komen staan.

Een afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten en een stijgende hypotheekrente vormen veelal wel een duidelijke aanleiding voor veranderingen in de koopwoningmarkt, zoals vraaguitval en een minder positieve kooprijksontwikkeling. Hierbij merken we wel op dat het voorspellen van de ontwikkelingen op de koopmarkt nog nooit zo lastig is geweest. Onduidelijk is wat de impact van de effecten van de oorlog in Oekraïne zal zijn en wanneer de stijging van de kapitaalmarktrente tot een einde komt. Beide essentiële ontwikkelingen zijn ook door deskundigen nauwelijks te voorspellen. De grote krapte op de (koop)woningmarkt draagt er echter toe bij dat, mits de economische schade van de oorlog niet al te groot wordt en de hypotheekrentestijging afvlakt, 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 als gevolg daarvan gaat dalen en daarna effect kan hebben op de kooprijksontwikkeling.

Het OTB kooprijksmodel 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 4% tot 5% (en gelijkblijvende omstandigheden voor de overige fundamentals), dit de kooprijksstijging sterk zal beïnvloeden en zelfs kan leiden tot prijsdalingen.

De potentiële starters op de woningmarkt, en meer specifiek de potentiële starters op de koopwoningmarkt, zijn steeds meer in de knel gekomen. Door de sterke kooprijksstijgingen 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 minder zeker. En veel (betaalbare) alternatieven in de huursector zijn er momenteel ook niet voor de jonge potentiële starters. Een mogelijke kooprijksdaling biedt voor deze groep eveneens weinig soelaas. Een dergelijke daling zal dan immers naar verwachting gepaard gaan met een stijging van de hypotheekrente, waardoor het maximale leenbedrag ook fors afneemt.

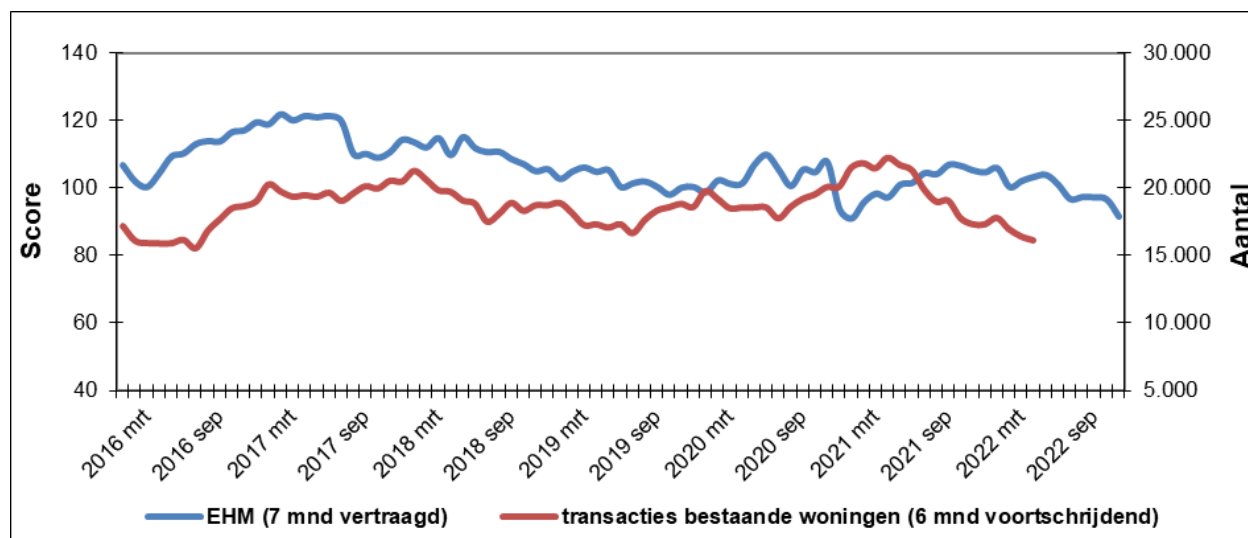
Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het tweede kwartaal van 2022 hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2022. Gezien het extreem hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het tweede kwartaal van 2022 naar verwachting duidelijk hoger uitkomen dan in het afgelopen kwartaal: ongeveer 134.000 tot 136.000 hypotheek.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2022 hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2022. Door de daling van het nieuwbouwaanbod en van het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, zal deze stijging iets minder sterk zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2022 kan daarbij uitkomen op circa 31.000 à 32.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (zie figuur 11). 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 de laatste kwartalen, de daling van de nieuwbouwproductie en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een geringe toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het tweede kwartaal van 2022 ten opzichte van het aantal in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 45.000 tot 46.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 11 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode december 2015 – oktober 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 seizoenpatroon, 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 nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal

verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2022 uit kunnen komen op circa 8.000 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2022

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2021, de stijgende hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat er wederom een koopprijsstijging zal zijn waar te nemen in het tweede kwartaal van 2022. Mede gezien het seizoenspatroon zal de stijging van de gemiddelde koopprijs iets lager kunnen zijn (rond de 1%) dan in het eerste kwartaal van 2022. Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 1,5% tot 2,5% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een stijging met zo'n 2,5% tot 3% in het tweede kwartaal van 2022 kunnen betekenen. Een voorspelling van de koopprijsontwikkeling op jaarbasis blijft ook dit keer zeer lastig te geven. Wanneer de hypotheekrentestijging beperkt blijft tot gemiddeld zo'n 3%, is een toename van de verkoopprijzen met 5% tot 6% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld voor het komende jaar. Mocht de hypotheekrente echter door accelereren richting de 4% tot 5%, dan liggen veel geringere prijsstijgingen en misschien zelfs wel lichte prijsdalingen in het verschiet.

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