

Woningmarktmonitor

Lage rente steunt huizenmarkt

Economisch Bureau

Philip Bokeloh
Tel 020 383 26 57

31 maart 2016

- Ramingen woningmarkt verhoogd
- Woningverkoop en -prijzen stijgen sterk begin 2016
- Rentebestuur centrale banken stimuleren voor internationale woningmarkten

Ramingen verhoogd

De Nederlandse woningmarkt is het nieuwe jaar goed gestart. Het aantal transacties is in de eerste twee maanden van 2016 verder gestegen. Hetzelfde geldt voor de huizenprijzen. De aanhoudende verbetering is grotendeels te danken aan de lage rente. Die draagt bij aan de betaalbaarheid van huizen op de woningmarkt. De kans dat de rente voorlopig laag blijft, is verder toegenomen met het recente rentebesluit van de Europese Centrale Bank (ECB).

Een andere pijler onder het woningmarktherstel vormt de inhaalvraag. Na 2009 zijn er 400.000 woningen minder verkocht dan op basis van de transacties in de periode 1995-2008 mocht worden verwacht. Na eerder aanschaf te hebben uitgesteld, durven kopers de stap alsnog aan. Het feit dat de huizenprijzen al langere tijd stijgen, geeft kopers vertrouwen. Het prijsherstel leidt er verder toe dat sommige huizenbezitters niet langer 'onder water' staan en weer in beweging komen.

De positieve berichten over de woningmarkt vormen voor ons aanleiding om de ramingen te verhogen. Dit ondanks de iets minder positieve inschatting van de conjunctuur. Dit jaar groeit de economie niet met 2,3% zoals wij eind vorig jaar nog dachten, maar met 1,7%. De minder hoge groei heeft zijn weerslag op de huizenmarkt. Maar dit effect wordt tenietgedaan door de lage rente. Wij verhogen daarom onze prijsramingen voor dit jaar van 3% naar 4% en voor volgend jaar van 2% naar 3%. Het aantal transacties zal in 2016 toenemen met 10% en in 2017 met 5%. Daarmee komt het aantal transacties in de buurt van het recordniveau van 2006 te liggen. Eerder gingen wij nog uit van stijgingen van respectievelijk 5% en 2½%.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2015	16,1	2,8
2016	10	4
2017	5	3

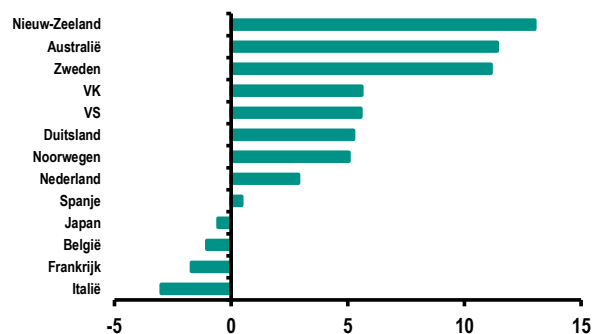
Bron: Economisch Bureau

Hoe verhoudt het herstel zich tot het buitenland?

De huizenmarkt trekt internationaal aan. In het derde kwartaal van 2015 stegen de prijzen in de geïndustrialiseerde landen gemiddeld met meer dan 4% jaar op jaar. De Angelsaksische en de Scandinavische landen trokken het gemiddelde omhoog. Minder gunstig waren de ontwikkelingen in Japan en in enkele Europese landen zoals Italië, Frankrijk en België, waar de prijzen daalden. Met een prijsstijging van 3% was Nederland internationaal een goede middenmoter.

In de meeste landen stijgen de huizenprijzen

Procentuele verandering in derde kwartaal 2015 (j-o-j)



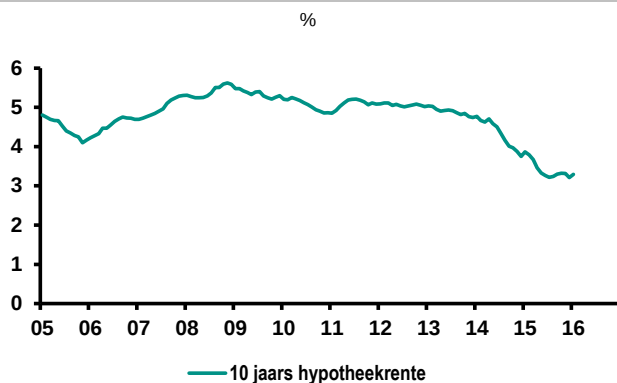
Bron: Dallas Fed

Het monetaire beleid vormt een belangrijke stimulator voor de internationale huizenmarkten. Centrale banken willen de inflatie aanjagen. De inflatie in de eurozone ligt momenteel ver onder het nagestreefde niveau van 2%. Hoe langer dit duurt, hoe groter het gevaar van deflatie. Reden genoeg voor de ECB om onorthodoxe maatregelen toe te passen. Zo kondigde de ECB onlangs aan de rentetarieven verder te verlagen en het bedrag dat zij maandelijks aan schuldtitels opkoopt te verhogen. Verder beloofde de ECB banken geld toe te geven als zij krediet verstrekken aan bedrijven. Het palet aan maatregelen van de ECB duwt de rente voor alle looptijden omlaag.

Onder invloed van het monetaire beleid daalt ook de hypotheekrente. Dat is gunstig voor de betaalbaarheid van koopwoningen. De lage rentelasten maken de aanschaf van

een eigen woning steeds aantrekkelijker. Dit vertaalt zich in een stijging van de huizenprijzen. De prijsstijging wordt in Nederland enigszins aan banden gelegd, doordat de overheid de hypotheeknormen heeft aangescherpt. De strengere inkomens- en onderpandseisen begrenzen het hypotheekbedrag dat kopers maximaal kunnen lenen. Dit zet een rem op de prijsstijging.

Hypotheekrente is sterk gedaald



Bron: DNB

Kopen wint aan populariteit ten opzichte van huren. Een meerderheid van de huishoudens verkiest inmiddels een koopwoning boven een huurwoning. De afgelopen drie jaar ging de voorkeur van de meerderheid nog uit naar huren. Behalve met de verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen en een eind aan de prijsdalingen heeft de verschuiving te maken met de reeks huurverhogingen. Die maken huren minder aantrekkelijk.

De hernieuwde voorkeur voor kopen weerspiegelt zich in de indicator van Vereniging Eigen Huis. Deze staat historisch hoog. Wij zijn wel benieuwd of de indicator dit hoge niveau kan handhaven. De indicator van het consumentenvertrouwen laat de laatste maanden namelijk juist een daling zien. De recente onrust op internationale financiële markten als gevolg van de onzekerheid over de mondiale economische vooruitzichten tempert het optimisme over de economische en financiële vooruitzichten. Het is de vraag hoe lang de twee vertrouwens-indicatoren, die doorgaans met elkaar in de pas lopen, een tegengestelde beweging blijven vertonen.

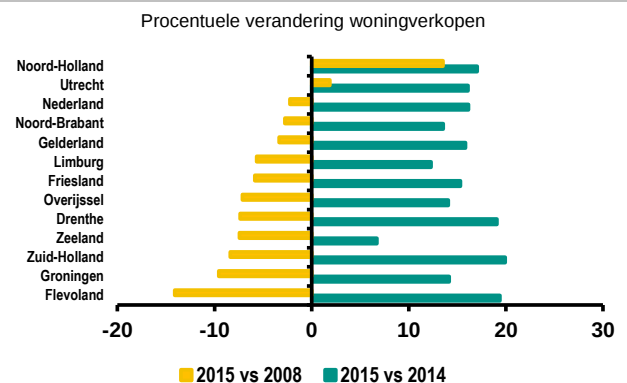
Wie profiteren er van de opleving van de woningmarkt?

De woningverkopten blijven toenemen. In januari en februari vonden er in totaal 26.800 transacties plaats. Dat is 27% meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Met 184.000 transacties in de afgelopen twaalf maanden liggen de woningverkopten weer op het niveau van vóór de crisis.

Het herstel is opmerkelijk, zeker tegen de achtergrond van het nog altijd omvangrijke restschuldprobleem. Onderzoek wijst uit dat bij restschuld de kans van verhuizen sterk vermindert. Uit onderzoek van het CPB komt naar voren dat huishoudens met een potentiële restschuld een kwart tot een derde lagere kans hebben om in een jaar te verhuizen dan huishoudens zonder restschuld.

Wel is er een groot verschil tussen de provincies. Terwijl er in Noord-Holland en Utrecht meer woningen worden verkocht dan in 2008 ligt het aantal transacties in de overige provincies lager dan toen. Ook als het gaat om de prijsontwikkeling, onderscheiden Noord-Holland en Utrecht zich in positieve zin van de overige provincies. De verbetering van de woningmarkt is in beide provincies het sterkst zichtbaar in de grotere steden, in het bijzonder in Amsterdam.

Noord-Holland en Utrecht trekken woningmarktherstel



Bron: CBS/Kadaster

Daarnaast valt op dat de verkopen in het prijssegment boven twee ton sterker aantrekken dan in het segment er onder. Dit heeft deels te maken met een verbeterde doorstroming op de woningmarkt. In vergelijking tot starters zijn doorstromers eerder actief in de hogere prijssegmenten. Een andere oorzaak is het prijsherstel. Door de stijging van de gemiddelde waardering vallen meer woningen in het hogere prijssegment. Tot slot spelen de nieuwe inkomensnormen een rol. Deze zijn het scherpst bijgesteld voor de lagere inkomensgroepen, zodat het lagere prijssegment meer last van de scherpere eisen ondervindt dan het hogere prijssegment.

Een opmerkelijke verschuiving is tevens dat jongeren een steeds kleiner aandeel in de woningverkopten hebben. De scherpere inkomensnormen treffen jongeren extra zwaar. Zij behoren in de regel tot de lagere inkomensgroepen. Ook hebben zij vaker een flexibel arbeidscontract. Dat brengt onzekerheid met zich mee, waardoor zij minder makkelijk aan een hypotheek komen. Tot slot hebben jongeren meer hinder

van de maatregel dat kopers eigen geld moeten inbrengen bij woningaanschaf. Jongeren beschikken over relatief weinig spaargeld. En vermogen opbouwen gaat traag, zeker bij een moeizame arbeidsmarkt zoals in de afgelopen jaren.

Tegelijkertijd neemt het aandeel van ouderen in de woningaankopen juist toe. Ouderen bezitten steeds vaker een eigen woning. Dit hangt samen met het feit dat de huidige ouderen in vergelijking tot eerdere lichtingen een hogere opleiding hebben gevolgd, een hoger inkomen genieten en een volledig pensioen hebben kunnen opbouwen. Ouderen zijn welvarender geworden. Daar komt bij dat veel ouderen hun huis op een gunstig moment hebben gekocht, zodat zij minder last hebben van restschuldproblemen en makkelijker kunnen verhuizen dan jongeren. Tegen de achtergrond van de voortgaande vergrijzing zal het aandeel van ouderen in de woningverkoop waarschijnlijk verder toenemen.

De groeiende belangstelling voor kopen leidt ertoe dat woningen sneller worden verkocht. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden de woningen die in het vierde kwartaal zijn verkocht gemiddeld 102 dagen te koop. Dit is beduidend korter dan tijdens de crisis toen de verkoopduur piekte op 176 dagen. Wel kan de verkoopduur sterk variëren. Volgens Calcasa is een kwart van de woningen al verkocht binnen een kwartaal nadat ze op de markt komen. Bij de helft van de nieuw aangeboden woningen vergt dit drie maanden tot een jaar.

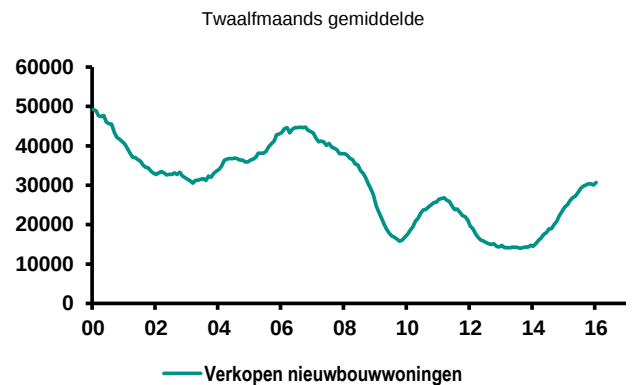
Het aantal transacties stijgt momenteel sterker dan het aantal woningen dat nieuw wordt aangeboden. Hierdoor daalt het aantal woningen dat te koop staat. Volgens huizenzoeker.nl stonden er in februari 2015 nog 189.500 woningen te koop. In februari 2016 waren dit er nog slechts 148.600. Kopers hebben in feite minder keus dan dit cijfer suggereert. Volgens Calcasa staat ongeveer een kwart van het woningaanbod al langer dan drie jaar te koop. De woningen die langdurig te koop staan, zijn ofwel te hoog geprijsd, dan wel om andere redenen minder geschikt voor de verkoop.

Doordat het woningaanbod slinkt, krijgen verkopers langzaam meer invloed op de prijsonderhandeling. Dit vertaalt zich onder andere in de vraagprijs. Die stijgt weer. In februari lag de gemiddelde vraagprijs 2,3% hoger dan een jaar ervoor. De vraagprijs stijgt daarmee minder hard dan de gemiddelde transactieprijs, die in februari 3,9% hoger lag dan vorig jaar. Doordat het verschil tussen de gemiddelde vraag- en verkoopprijs blijft afnemen, hoeven verkopers minder vaak hun prijs bij te stellen. Dit draagt bij aan een soepeler verloop van de transactie.

Komen er voldoende nieuwbouwwoningen bij?

De verbetering van de woningmarkt is ook zichtbaar op de markt voor nieuwbouwwoningen. Het aantal transacties neemt sterk toe. In totaal zijn er in 2015 ruim 30.000 nieuwbouwwoningen verkocht, 9.000 meer dan het jaar ervoor. De verkopen bereikten in het tweede kwartaal van het jaar een piek door de naderende verlaging van de NHG-grens van EUR 265.000 naar EUR 245.000 en de verscherping van de kredietvoorwaarden. Begin 2016 zette de toename van het aantal verkopen door. De verkopen lagen in januari met ruim 3.000 bijna 30% hoger dan in dezelfde maand vorig jaar.

Nieuwbouwwoningen komen meer in trek



Bron: NVB

In reactie op de verkoopstijging neemt ook de activiteit in de bouw toe. Het vertrouwen in de sector groeit allengs. Architecten krijgen meer opdrachten voor nieuwbouwwoningen. Bouwbedrijven zien hun orderportefeuilles voor nieuwbouwwoningen groeien. Het herstel van vertrouwen blijkt ook uit het aantal verleende bouwvergunningen. Vooral voor koopwoningen stijgt dat. Het aantal vergunningen voor huurwoningen blijft daarentegen achter. Hoewel de belangstelling van beleggers voor particuliere huurwoningen groeit, maken woningbouwcorporaties pas op de plaats.

Projectontwikkelaars durven tegenwoordig ook duurdere woningen te bouwen. Hoewel bij huurwoningen de trend naar kleiner nog doorzet, is deze trend bij koopwoningen juist gekeerd. Omdat doorstromers in beweging komen, groeit de vraag naar ruimere nieuwbouwwoningen. Het aandeel van nieuwbouwwoningen in het prijssegment boven twee ton groeit ten opzichte van het starterssegment onder twee ton.

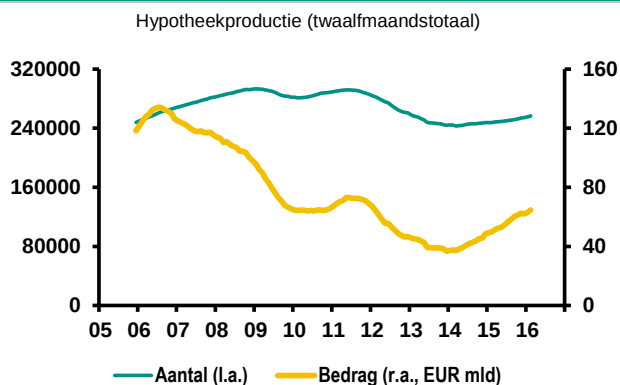
Ondanks de hernieuwde bouwwoede blijft het aanbod van nieuwbouwwoningen beperkt in vergelijking tot het aantal transacties. Volgens de NVM moeten verkoopmakelaars al regelmatig hun toevlucht nemen tot lotingen. Gedurende de crisis hebben gemeenten, bouwers en toeleveranciers moeten

bezuinigen. Bij gebrek aan capaciteit loopt de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties en -projecten vertraging op. Dit euvel wordt nog eens verergerd doordat veel bouwlocaties binnen stedelijke gebieden liggen en de grondprijzen in de ogen van bouwondernemers te hoog zijn. De krapte op de woningmarkt houdt dus waarschijnlijk aan, zeker als de bevolkingsgroei door immigratie verder toeneemt en het aantal huishoudens hoger uitvalt dan eerder geschat.

Neemt de concurrentie op hypotheekmarkt toe?

De opleving van de woningmarkt gaat gepaard met een toename van de hypotheekverstrekking. In de twaalf maanden tot februari zijn er 261.000 hypotheekleningen verstrekt voor een gemiddelde hypotheeksom van EUR 256.000. De totale hypotheekproductie komt daarmee uit op EUR 65 mld. Dat is EUR 15 mld meer dan in de twaalf maanden tot en met februari 2015.

Woningmarktherstel zichtbaar in hypotheekproductie



Bron: Kadaster

De hypotheekproductie stijgt extra stevig doordat steeds meer huiseigenaren hun hypotheek oversluiten. De lage rente, de mogelijkheid om de boeterente af te trekken en de ruimere mogelijkheden voor rentemiddeling maken deze optie aantrekkelijk. Eind 2015 bestond bijna een kwart van de hypotheekproductie uit oversluiters. Een jaar eerder was hun aandeel in de productie minder dan een vijfde.

De interesse bij aanbieders om hypotheekleningen te verstrekken groeit. De annuïtaire aflossingsverplichting en de strengere kredietnormen maken nieuwe hypotheekleningen minder riskant. Ook op de bestaande portefeuilles nemen de kredietrisico's af. Dankzij het prijsherstel komen huizenbezitters weer 'boven water'. De hogere economische groei en de gunstiger situatie op de arbeidsmarkt stellen huiseigenaren in staat om betalingsachterstanden in te lopen.

Zowel op basis van cijfers van Bureau Krediet Registratie als van kredietbeoordelaar Moody's is te zien dat het aantal hypotheekgevers met een betalingsachterstand daalt. Wel blijkt uit de Moody's cijfers dat beleggers grotere verliezen op hun securitisaties moeten verwerken. Nu de woningmarkt aantrekt, achten steeds meer verstrekkers de tijd rijp om verlieslatende hypotheekleningen af te wikkelen. Vergeleken met andere landen zijn de verliezen echter zeer beperkt.

Het woningmarktherstel in combinatie met de afnemende risico's trekt nieuwe toetreders naar de hypotheekmarkt. Vooral verzekeraars en pensioenfondsen roeren zich en winnen marktaandeel. Hun marktaandeel is verdriedubbeld naar meer dan een derde van de hypotheekproductie. De drie grootbanken, die eerder nog driekwart van de productie leverden, zijn nu verantwoordelijk voor minder dan de helft. De toename van de concurrentie drukt de hypotheekrente verder omlaag.

De concurrentie op de hypotheekmarkt moet verder toenemen met de introductie van het *Mortgage Credit Directive*. Deze nieuwe Europese Hypotheekrichtlijn stelt regels voor het kredietverleningsproces en de informatievoorziening daarover aan klanten en heeft als doel de transparantie te vergroten. Standaardisatie moet het voor consumenten eenvoudiger maken om de voorwaarden en de kosten van hypotheekcontracten van verschillende, ook buitenlandse aanbieders met elkaar te vergelijken. De implementatie van de richtlijn is verschoven naar de zomer. Voor diverse aanbieders was maart te kort dag. Diverse aanbieders, waaronder ABN AMRO bank, werken niettemin al volgens de nieuwe richtlijnen.

De regering wil de Europese Hypotheekrichtlijn over twee jaar evalueren. Een thema bij de evaluatie zal zijn of de richtlijn voldoende ruimte laat voor een zelfstandig woningmarktbeleid zonder bemoeienis van Europa. Sommige leden van de Tweede Kamer zijn bezorgd dat de nieuwe richtlijn de opmaat vormt voor verdere harmonisatie met de andere lidstaten, bijvoorbeeld ten aanzien van de fiscale behandeling van de eigen woning en de maximale verhouding tussen het hypotheekbedrag en de waarde van het onderpand. De Europese Commissie hamert geregeld op dit soort onderwerpen.

De Europese Commissie staat niet alleen in haar kritiek op het woningmarktbeleid. Het IMF en de OESO nemen de fiscale behandeling van de eigen woning eveneens regelmatig op de korrel. Ook in eigen land laait de discussie over het onderwerp soms op. Recent nog stelde het CPB dat de lasten voor gezinnen te sterk geconcentreerd zijn in de vroege levensfase. Een van de oplossingen waar het mee kwam, was aanpassing

van de fiscale behandeling van de eigen woning. En andere opiniemakers stelden voor de hypotheekrenteaftrek versneld te verlagen. De gevolgen voor de woonlasten zouden bij de huidige lage rente beperkt zijn.

Vooralsnog is er in Den Haag weinig draagvlak om de adviezen over te nemen. Zo lang de markt niet oververhit raakt, vertrouwen de regering en de meerderheid van de oppositie erop dat de doorgevoerde hervormingen volstaan. Na jaren van crisis koesteren de politici de rust op de woningmarkt.

Economisch Bureau | Nederland

Philip Bokeloh
tel: 020 38 32 657
philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.

Teksten zijn afgesloten op 31 maart 2016

© ABN AMRO, maart 2016

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO.