

Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

Tel.: 020 383 2657 / philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Woningmarkt raakt verder verhit

- Wij hebben onze prijsramingen voor de woningmarkt opnieuw flink verhoogd
- Kopers nemen meer risico om hun kans op woningaanschaf te vergroten
- De lage rente vormt de belangrijkste aanjager van de koopdrift
- Onze ramingen voor het aantal transacties laten wij onveranderd

Wij verhogen onze woningmarktamingen. De recente huizenprijscijfers en de gunstigere verwachtingen ten aanzien van de toekomstige economische ontwikkeling geven aanleiding om onze prognoses naar boven bij te stellen. Wij houden nu rekening met een huizenprijsstijging van 12,5% dit jaar en van 5% volgend jaar. Eerder gingen wij nog uit van respectievelijk 7,5% en 2,5% prijsstijging. De ramingen voor het aantal transacties laten wij ongewijzigd. Voor dit jaar houden wij rekening met een daling van 10%. Volgend jaar zal het aantal woningaankopen volgens ons met nog eens 5% afnemen.

De huizenmarkt is verhit. De prijzen van bestaande woningen stijgen stevig, ook in de vier grote steden waar de markt eerder tijdens de coronacrisis nog even leek af te koelen. In mei lag de prijsindex voor geheel Nederland bijna 13% boven het niveau van vorig jaar. Gecorrigeerd voor inflatie ligt het prijsniveau inmiddels 6,5% boven de vorige prijsspiek in 2008. Daarnaast zijn er andere signalen van verhitting. Zo staan er nog maar zeer weinig huizen te koop. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden er in het tweede kwartaal nog slechts 15.500 woningen in aanbod, het laagste aantal sinds het begin van de reeks. In het verleden was het aantal gemiddeld vijf keer hoger. De woningen die te koop komen, vinden ook bijzonder snel een nieuwe eigenaar. De huizen die in het eerste kwartaal van eigenaar wisselen, stonden gemiddeld slechts drieënhalve week te koop, terwijl het historisch gemiddelde op ruim elf weken ligt.

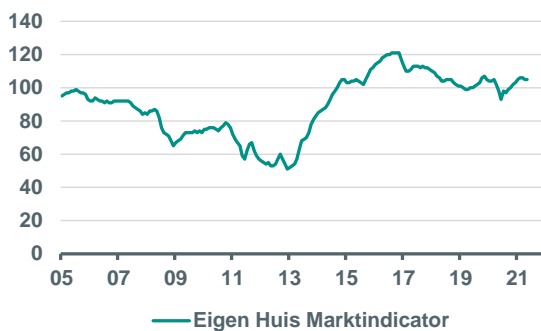
Onder de huidige marktomstandigheden hebben kopers weinig tijd om na te denken over de mogelijk grootste financiële beslissing van hun leven. Kopers vrezen met de aanhoudend stijgende prijzen definitief buiten de boot te vallen op de woningmarkt en hebben haast met de aanschaf van hun woning. Om de kans op een succesvol bod te vergroten, nemen zij meer risico. Zij overbieden de vraagprijs, soms met een ruime marge. Volgens de NVM ligt de uiteindelijke aanschafprijs inmiddels bij acht van de tien transacties op of boven de vraagprijs. Zij proberen andere gegadigden af te troeven door op de verkoopvoorwaarden te concurreren en allerlei voorbehouden van verkoop te laten vallen. Verder proberen zij hun financiële polsstok te verlengen. Dit doen zij door in verhouding tot hun inkomen hogere hypotheekrenten af te sluiten, door voor aflossingsvrije hypotheekrentenafname te kiezen en af te zien van het recht op hypotheekrentenafname, of door opstal en grond van elkaar te scheiden, de grond aan beleggers te verkopen en in erfpacht terug te huren. Bij in vastrentende waarden geïnteresseerde beleggers is er belangstelling voor dit soort financiële constructies.

Sentiment blijft positief, vooral bij degenen die willen verkopen

Het vertrouwen in de woningmarkt heeft zich na een daling bij aanvang van de coronacrisis vlot hersteld. Volgens de indicatoren van Vereniging Eigen Huis en de NVM is het sentiment de laatste maanden stabiel positief. Opmerkelijk is wel de onderliggende dynamiek. Het gunstige sentiment op de woningmarkt stoelt steeds meer op de beoordeling van de mogelijkheden om een woning te verkopen, iets wat gelet het gestegen prijsniveau en de korte verkooptijden weinig verwondering wekt. Over de mogelijkheden van woningen kopen zijn geënquêteerden minder optimistisch. De rente is weliswaar laag, maar de huizenprijzen zijn dusdanig hoog dat de grenzen van de inkomenshypotheeknormen toch beginnen te knellen. Bovendien hebben kopers door het beperkte aanbod weinig keus en komen zij er moeilijk tussen met zoveel kapers op de kust.

Vertrouwen in de woningmarkt stabiliseert

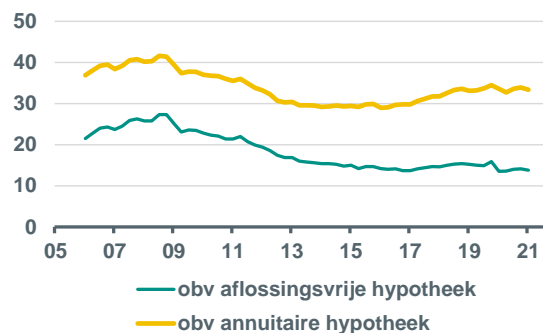
Index (100=neutraal)



Bron: Vereniging Eigen Huis

Lage rente stut betaalbaarheid

Netto woonlasten als percentage van het netto inkomen



Bron: Calcasa

Ondanks het beperkte aantal woningen in aanbod vinden er toch nog veel transacties plaats. In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn er volgens CBS/Kadaster 102.000 bestaande woningen aangekocht. Dat zijn er 10.000 meer dan in dezelfde periode van 2017, het jaar dat een recordaantal woningen werd gekocht. Wat dat betreft werkt de markt zeer efficiënt: kopers en verkopers vinden elkaar bijzonder vlot. De aankoopstijging is onder andere gedreven door de vanaf het begin dit jaar versoepelde leenvoorwaarden. Het tweede inkomen telt voortaan voor 90% mee bij de vaststelling van het hypotheekbedrag dat kopers kunnen lenen. In 2015 was dit nog 33%. Daarnaast zijn er versoepelingen doorgevoerd voor degenen met een studieschuld. Maar soepelere leenvoorwaarden zijn niet de hoofdoorzaak van de sterke stijging van de woningaankopen.

Beleidswijzigingen sturen aankopen extra op

De stijging van de woningaankopen heeft vooral te maken met de wijziging van de overdrachtsbelasting voor starters tot 35 jaar aan het begin van dit jaar. Het belastingtarief ging omlaag van 2% naar 0%. Met oog daarop hebben veel starters hun aankopen over de jaarwisseling heen getild, zoals te zien is aan de sterke toename van het aantal transacties van kopers in leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar begin dit jaar. Tegelijkertijd zorgde de invoering van de limiet bij EUR 400.000 per 1 april ervoor dat veel starters geïnteresseerd in woningen boven EUR 400.000 hun aanschaf naar voren haalden. In maart zijn daardoor veel woningen boven EUR 400.000 gekocht. Dit valt onder meer af te leiden uit de kortstondige sprong van de gemiddelde koopsom van EUR 369.000 in februari naar EUR 407.000 in maart. In april stond de gemiddelde koopsom volgens CBS/Kadaster weer op EUR 363.000.

Dat de woningmarkt tijdens de coronacrisis zo'n vlucht heeft genomen, komt waarschijnlijk ook door de verschuiving van woonvoorkeuren. Het belang van een comfortabele woning is toegenomen doordat mensen meer tijd thuis doorbrengen. Als het goed is, behoort het strenge thuisregime binnenkort tot het verleden. Maar ook als alle restricties duurzaam

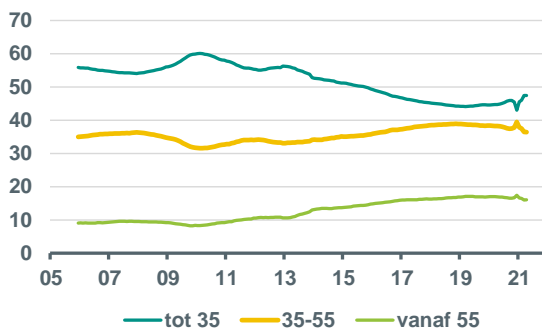
kunnen worden losgelaten, is de kans groot dat velen in de toekomst vanuit huis zullen blijven werken, althans voor een paar dagen van de week. Werkgevers en werknemers hebben het thuiswerken in korte tijd massaal omarmd. De technologische ondersteuning van thuiswerken heeft zich tijdens de crisis immers bewezen.

Economie houdt zich sterker dan gedacht

Wat de woningmarkt ook helpt, is dat de economie zich veel beter houdt dan verwacht. Tijdens de tweede lockdownperiode viel de economie minder sterk terug dan tijdens de eerste lockdownperiode, doordat consumenten en bedrijven zich in zeer korte tijd aan de nieuwe situatie aanpasten. Verder hebben de omvangrijke steunmaatregelen van de overheid hun werk gedaan. Dit vangnet heeft de scherpste randjes van de crisis afgeschaafd en het vertrouwen in de toekomst bestendig. De ongekend snelle ontwikkeling en vlotte verspreiding van vaccins doet nu de rest. Beperkingen worden teruggedraaid en de economie gaat weer open. Per saldo valt de economische schade veel lager uit dan gevreesd. Ook de arbeidsmarkt is beter intact gebleven dan voorzien. Naar verwachting zal de werkloosheid niet zo hard oplopen als eerder voorspeld.

Vooral starters actief begin dit jaar

Procentueel transactieaandeel diverse leeftijdsgroepen



Bron: CBS/Kadaster

Introductie van limiet leidt tot prijsspiek in maart

Gemiddelde koopsom in euro



Bron: CBS/Kadaster

Verder hebben veel huishoudens tijdens de coronacrisis kunnen sparen. Bij gebrek aan mogelijkheden om geld uit te geven, namen hun spaarbuffers toe. Naar schatting hebben huishoudens EUR 44 mld extra opzij gezet. Een deel hiervan zal via inhaaluitgaven zijn weg terug de economie in vinden. Maar het bedrag dat daarmee gemoeid is, zal bescheiden zijn. Veel van de tijdens corona gemiste uitgaven lenen zich namelijk niet voor inhaalvraag. Verder is het merendeel van de besparingen terechtgekomen bij degenen met een hoog inkomen. Deze groep wendt doorgaans slechts een deel van het inkomen aan voor consumptie. Wij houden er daarom rekening mee dat het grootste deel van de extra besparingen naar vermogensopbouw zal vloeien en onder andere in woningen zal worden gestopt. Denk daarbij aan schuldaflossing, woningverbetering en beleggingen in huurwoningen.

Volop belangstelling bij buy-to-let beleggers

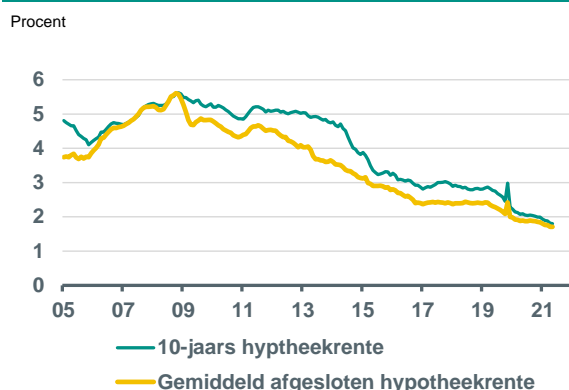
De belangstelling voor huurwoningen bij beleggers is de afgelopen jaren toegenomen. De overheid stimuleerde dit door ruimere mogelijkheden te bieden voor tijdelijke huurcontracten, door de liberalisatie van sociale huurwoningen makkelijker te maken en door de bewegingsvrijheid van woningbouwcorporaties te beknotten, allemaal conform het advies van internationale instanties, zoals de OESO, die haar aanbevelingen voor de woningmarkt onlangs opnieuw onder de aandacht bracht, maar dit keer weinig weerklank vond. Inmiddels waait er een andere wind in Den Haag en staan politici kritischer tegenover beleggers. De kans dat dit verandert, is er met de val van het Zweedse kabinet, dat struikelde op voorstellen om de huurmarkt te liberaliseren, niet groter op geworden.

Voorbeelden van de kritischere houding van het kabinet versus beleggers zijn de introductie van de zogenaamde zelfbewoningsplicht, de aan banden gelegde huurstijgingen en de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Toch is het de vraag of beleggers zich door de recente maatregelen laten afschrikken. Onder invloed van de lage inflatie en het beleid van centrale banken is de spaarrente sterk gedaald. Dit betekent dat beleggers op zoek gaan naar hoger renderende alternatieven voor hun spaargeld. Dan komen al snel woningbeleggingen in beeld.

Invloed monetair beleid wereldwijd zichtbaar

De belangstelling voor woningbeleggingen wordt nog eens extra gevoed door het TLTRO-programma van de Europese Centrale Bank (ECB). Via dit programma leent de ECB tegen een gereduceerd tarief geld uit aan banken op voorwaarde dat die het aanwenden voor kredietverlening aan gezinnen en bedrijven. De termijn van de ECB-lening is wel beperkt tot een looptijd van maximaal vier jaar. Verder mogen banken van de ECB geen hypotheekleningen verstrekken met de TLTRO-middelen. Daarvoor heeft de ECB immers al een *covered bond* programma van inmiddels EUR 292 mld opgetuigd. Vastgoedfinanciering daarentegen, dus ook kredieten voor aankopen van bestaande huurwoningen, is wel toegestaan. Het gaat hier niet om klein bier. Tot dusver hebben Europese banken via het TLTRO-programma een bedrag van in totaal EUR 2.200 mld van de ECB geleend. Zelfs als hiervan slechts een beperkt deel naar huurwoningen gaat, draagt het programma bij aan hogere waarderingen op de Europese woningmarkt.

Hypotheekrente sterk gedaald de afgelopen jaren



Bron: Refinitiv

Overheidsrente kortstondig hoger, daling in zicht



Bron: Refinitiv

De Nederlandsche Bank (DNB) maakt zich zorgen over de situatie op de huizenmarkt. Samen met het IMF en OESO roept zij op de fiscale begunstiging van de eigen woning geleidelijk te verminderen en het woningaanbod te vergroten. Zelf probeert zij de hypotheekverstrekking af te remmen door banken te verplichten hogere kapitaalbuffers aan te houden. In 2019 kondigde DNB een ondergrens aan voor de risicoweging van banken, maar stelde de invoering daarvan uit toen de coronacrisis uitbrak. Nu wil DNB de ondergrens alsnog doorvoeren, zodat banken vanaf volgend jaar meer kapitaal opzij zullen moeten zetten voor hypotheekleningen. Daarnaast heeft DNB de deur op een kier gezet voor de contracyclische kapitaalbuffer, een extra buffer op het moment dat de economische situatie dat vergt. Omvangrijkere kapitaalbuffers verschaffen meer financiële zekerheid, maar verhogen tegelijkertijd de kosten van kredietverlening en maken banken minder happig om hypotheekleningen te verstrekken.

De situatie op de Nederlandse woningmarkt is overigens niet uniek. Ook in andere landen stijgen de huizenprijzen momenteel hard onder invloed van de lage rente, zij het minder hard dan in Nederland waar de waarderingen traditioneel stevigere uitslagen laten zien. Een verklaring voor dit laatste is dat het woningaanbod in Nederland traag reageert op vraagveranderingen. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen blijft achter bij de behoefte, onder andere vanwege de strenge regelgeving rondom ruimtelijke ordening en de gelaagde bestuursstructuur, welke de besluitvorming over

nieuwbouw vertraagt. Als gevolg hiervan kampt Nederland met een omvangrijk tekort aan woningen. Het afgelopen jaar daalde dit tekort licht van 330.000 naar 280.000 woningen door de verminderde migratie, maar zodra het internationale personenverkeer weer op gang komt, zal het tekort waarschijnlijk weer toenemen.

Woningbouw voorlopig nog stroef

De komende tien jaar dienen er naar schatting 900.000 woningen bij te komen. Een lastige opdracht, helemaal als de bouw van nieuwe woningen wordt belemmerd door het voor behoud van biodiversiteit te hoge stikstofuitstoot. Nu is het eerst zaak om de plaats voor al die nieuwbouwwoningen te bepalen. Deze klus lijkt grotendeels geklaard, want volgens de meest recente schattingen is er inmiddels voldoende 'harde' plancapaciteit. Onduidelijk is echter of bij de beoordeling van alle 'harde' plannen voldoende rekening is gehouden met klimaatverandering en de kosten van locaties klimaatbestendig maken. Het is verstandig de plancapaciteit nog eens daarop te controleren, want de schade in bebouwd gebied door wateroverlast, hitte en droogte kan volgens de [klimaatschadeschatter](#) oplopen tot EUR 124 mld in 2050. Aangezien klimaatverandering ook na 2050 zal doorzetten, is dit waarschijnlijk nog een onderschatting van de totale kosten bij ondoordacht bouwen.

Nu er geleidelijk meer duidelijkheid komt over waar woningen kunnen worden gebouwd, kan er meer aandacht uitgaan naar de volgende stap: bouwplannen goedkeuren, vergunningen verlenen en grond bouwrijp maken. Daarvoor hebben de gemeenten wel financiële middelen nodig. Helaas ontbreken die vooralsnog. Het Rijk heeft de laatste jaren allerlei taken uitbesteed aan gemeenten, maar geen financiële compensatie daarvoor geboden. Veel gemeenten zitten nu krap bij kas en moeten op hun uitgaven bekknibbelen. Mede daarom is er onvoldoende capaciteit om de 'harde' plancapaciteit om te zetten in bouwprojecten. Als Nederland de bouwopgave daadwerkelijk wil realiseren, zal er geld moeten komen voor gemeenten en hun afdelingen ruimtelijke ordening. Geld is sowieso een heet hangijzer. Zo blijkt er voor de realisatie van de 14 grootschalige [woningbouwgebieden](#) EUR 20 mld extra nodig te zijn voor investeringen in infrastructuur.

Tot slot

De steunmaatregelen van overheden en centrale banken doen hun werk. De economie staat er beter voor dan gedacht, de werkloosheid is slechts licht gestegen en de rente staat bijzonder laag. In combinatie met stimulerende maatregelen, zoals de lagere overdrachtsbelasting voor starters en de ruimere leenvoorwaarden voor tweeverdieners, leidt dit tot zeer sterke huizenprijsstijgingen. Ook het aantal transacties is hoog. Toch achten wij de kans groot dat het aantal transacties zal terugvallen. Dit omdat het aanbod te koop klein is, omdat er weinig mogelijkheden zijn om door te schuiven vanwege de achterblijvende woningbouw en omdat de koophausse van coronazomer 2020 dit jaar waarschijnlijk uitblijft. Een voorbode hiervan vormen de [HDN-hypotheekaanvragen](#). Die stijgen, maar niet door meer woningaankopen, maar door een toename van de over- en bijsluitingen, bijvoorbeeld voor verbouwingen. Ook voor de prijsontwikkeling houden wij rekening met een geleidelijk zwakkere prijsstijging. Dit omdat het positieve effect van de rentedaling op de huizenprijzen langzaam slinkt en de rente op langere termijn kan stijgen, mede als gevolg van de hogere kapitaaleisen voor banken. Hier komt bij dat het volgende kabinet de fiscale begunstiging van de eigen woning mogelijk beperkt conform de aanbevelingen van instanties als DNB, IMF en OESO.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatie manager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden