

# Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

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

## Woningmarkt op kookpunt

- Prijsramingen opnieuw naar boven bijgesteld in verband met hogere realisaties
- Gebrek aan woningen te koop hindert het aantal transacties, maar minder dan eerder voorzien
- Einde aan daling hypotheekrente zal oververhitte markt laten afkoelen
- Druk op volgende regering om structurele hervormingen door te voeren groeit.

Wij passen onze woningmarktramingen opnieuw aan. De aanhoudende prijsstijging zorgt ervoor dat het gemiddelde van dit jaar hoger zal uitkomen dan eerder gedacht. Voor dit jaar houden wij daarom rekening met een prijsstijging van 15%. Eerder gingen wij nog uit van een prijsstijging van 12,5%. De naar boven bijgestelde prijsstijging dit jaar werkt door in de gemiddelde prijsstijging van volgend jaar, zodat ook de raming voor 2022 omhoog gaat van 5% naar 10%.

Het aantal transacties neemt af, maar ligt hoger dan gedacht. Daarom passen wij ook de ramingen voor de woningaankopen aan. Dit jaar dalen de transacties met 5%, volgend jaar met 10%. Vorige keer was dat precies andersom. Het netto resultaat is dat het aantal aankopen dit jaar iets hoger ligt dan gedacht, maar volgend jaar min of meer overeenkomt met het cijfer van de vorige keer: rond 200.000.

De transacties staan onder druk doordat er nog maar zeer weinig woningen te koop staan. Dit maakt het voor kopers erg lastig om een geschikte, betaalbare woning te vinden. Het gebrek aan aanbod draagt bij aan de forse stijging van de woningprijzen. Veel kopers bieden boven de vraagprijs, vaak met een ruime marge. Inmiddels ligt de gemiddelde koopsom met vier ton ruim anderhalve ton boven het niveau van vijf jaar geleden.

Ondanks deze toename zijn de netto woonlasten als percentage van het netto inkomen relatief laag gebleven. Dit komt vooral door de daling van de hypotheekrente. Maar aan de daling daarvan komt mogelijk een eind. Door de toegenomen inflatie is de rente op financiële markten opgelopen. Hierdoor stijgen de kosten van hypotheekverstrekkers. Tot dusver heeft dit zich nog nauwelijks vertaald in de hypotheekrentetarieven. Maar daar is deze week verandering in gekomen.

De lichte stijging van de hypotheekrente zou zomaar kunnen samenvallen met nieuwe maatregelen vanuit Den Haag. Afgelopen Prinsjesdag heeft het kabinet wel wat geld vrijgemaakt voor de versnelling van de bouw, maar tot verstrekkende maatregelen kwam het niet. Dat zou ook niet passen bij de demissionaire status van de regering. Maar een volgende regering kan de problemen op de woningmarkt niet negeren. De kans bestaat dat er opnieuw heilige huisjes vallen, bijvoorbeeld ten aanzien van de fiscale behandeling van de eigen woning. Bij de eerdere kabinetten Rutte was het net zo.

## Eerst kopen dan verkopen

Het aantal woningen dat te koop staat, blijft dalen. Volgens makelaarsvereniging NVM waren dat in het derde kwartaal nog geen 17.000. Bij gebrek aan aanbod hebben kopers nauwelijks keus en moeten zij direct toeslaan als zij iets geschikt vinden. De woningen die door bij de NVM aangesloten makelaars zijn verkocht, stonden gemiddeld slechts 23 dagen te koop. De moeite die het vergt om een nieuwe woning te vinden, nodigt niet uit om de eigen woning te koop te zetten. Bovendien loont het bij de huidige prijsstijging om dat moment uit te stellen. Dit drukt het aanbod verder omlaag.

Met zoveel kopers op de kust zien veel kopers zich gedwongen om boven de vraagprijs te bieden. Volgens de NVM gebeurt dit liefst bij acht van de tien woningaankopen, vaak met een royale marge. Tegen deze achtergrond is het logisch dat de huizenprijzen stijgen, maar zo hard als nu wekt toch wel verbazing. Volgens de CBS/kadastercijfers lagen de huizenprijzen in augustus 17,8% hoger dan een jaar terug, terwijl de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging sinds 1995 slechts 5,1% bedraagt. De recent gepubliceerde prijscijfers van makelaarsvereniging NVM, die wat voorlopen op de cijfers van het Kadaster, wijzen vooruit op een verdere stijging in de komende maanden.

### Het aantal woningen te koop daalt sterk

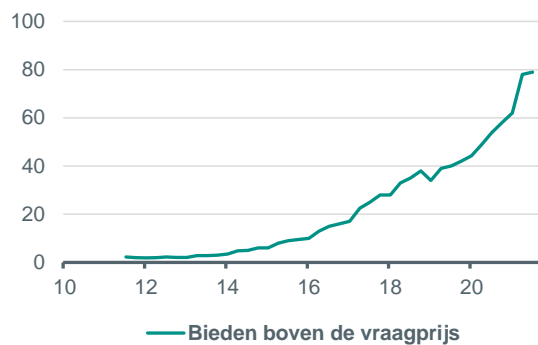
Aantal in duizenden



Bron: NVM

### Steeds meer kopers bieden boven de vraagprijs

Als percentage van het aantal transacties



Bron: NVM

## Prijsstijging is nog sterker dan in andere landen

In vergelijking met andere landen, waar de prijzen eveneens fors oplopen, ligt de prijsstijging in Nederland hoog. Het prijsverloop is hier bovendien veel volatieler dan in andere landen, met hogere uitslagen zowel naar boven als naar onderen. Dat is een nadeel, want dit draagt bij aan het ontstaan van zogenaamde pech- en gelukgeneraties met forse, niet aan individuele verdienste gerelateerde verschillen in de vermogensopbouw. Daarnaast hindert het de mobiliteit op de huizenmarkt, wat de individuele ontplooiingsmogelijkheden belemmert en het economisch groeipotentieel verlaagt. Dat voedt politieke onvrede, zoals onlangs geuit bij de woonprotesten.

De huizenprijzen stijgen ook sterk in vergelijking tot het gemiddelde inkomen en de huurontwikkeling. Deze maatstaven geven echter geen goed beeld van de betaalbaarheid van koopwoningen. Daarvoor dienen ook fiscale aspecten en de rente te worden meegenomen. Calcasa heeft een maatstaf die de netto woonlasten afzet tegen het netto inkomen. Op basis van daarvan is de woningmarkt in historisch perspectief relatief betaalbaar voor degenen met een annuïtaire lening (33,4% tegen historisch gemiddelde van 33,9%) en betrekkelijk goedkoop voor degenen met een aflossingsvrije lening (13,8% tegen een historisch gemiddelde van 20,3%). Door de vanaf 2013 ingestelde aflossingsverplichting zijn de lasten voor starters met een annuïtaire lening beduidend hoger dan voor doorstromers met een aflossingsvrije hypotheek.

Veel variatie in prijsstijging tussen de diverse woningtypes, prijsklassen en bouwjaren is er overigens niet. Meer verschil is er tussen de uiteenlopende Nederlandse provincies. In de provincies met een gemiddeld lager prijsniveau, zoals Groningen, stijgen de prijzen momenteel het hardst. Maar met EUR 276.000 ligt de gemiddelde koopsom er nog altijd EUR 183.000 lager dan in Noord-Holland en EUR 90.000 onder het nationale gemiddelde. Het prijsverschil tussen de Randstad en de provincies daarbuiten blijft omvangrijk.

### Het verschil in regionale koopsommen is afgenomen

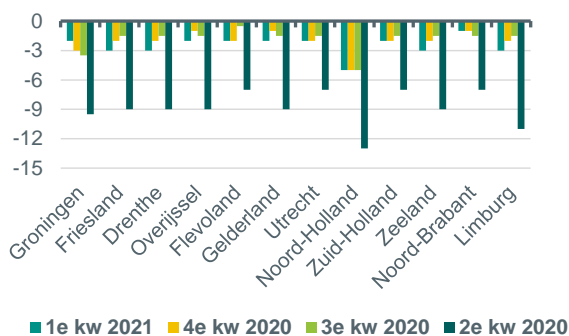
De inhaalslag van de provincies buiten de Randstad heeft niet zozeer te maken met de door corona versterkte trend van vaker thuiswerken en de verschuiving van woningvoorkeuren die daarmee zou samenhangen. Uit onderzoek van het [Planbureau voor de leefomgeving](#) (PBL) komt namelijk naar voren dat het aandeel mensen dat thuiswerkt weliswaar is gestegen van 37% in 2013 naar 41% in 2019 en 46% eind 2020, maar dat dit niet heeft geleid tot grootschalige verhuizingen. Als mogelijke reden daarvoor voert PBL aan dat mensen het thuiswerken als tijdelijk beschouwen.

Verder geeft het woon-werkverkeer een incompleet beeld van hoe vaak en hoe ver mensen reizen. Uit Japanse [mobieletelefoondata](#) blijkt dat de meeste vervoersbewegingen niet zozeer werkgerelateerd zijn, maar eerder verbonden zijn aan allerlei diensten die mensen consumeren. De afstand tot die diensten vormt dan net zo goed een belangrijke variabele bij de beslissing van woonplek als de reistijd naar werk. Dit strookt ook met de PBL-bevinding dat mensen de sociale en fysieke kwaliteit van hun woonomgeving belangrijker zijn gaan vinden sinds corona.

De belangrijkste drijver van regionale verhuishbewegingen, zo komt uit [OESO-onderzoek](#) naar voren, is het bbp per hoofd van de bevolking. Als dat stijgt, groeit de aantrekkingskracht van een regio. Goede tweede is het prijsniveau. Een hogere prijs maakt de regio juist minder aantrekkelijk voor nieuwkomers. Verder speelt de ontwikkeling van de werkloosheid een rol. Als die toeneemt, zwakt de belangstelling om naar een regio te verhuizen af. Kijkend naar de Randstad kunnen wij vaststellen dat de economie er in vergelijking tot de andere provincies een relatief sterke veer heeft gelaten tijdens de coronacrisis, dat de werkloosheid er harder is opgelopen en dat de huizenprijzen er na jaren van prijsstijgingen fors hoger lagen voorafgaand aan crisis. De bevindingen van de OESO lijken dus ook op te gaan voor Nederland.

### Effect corona op bbp verschil per regio

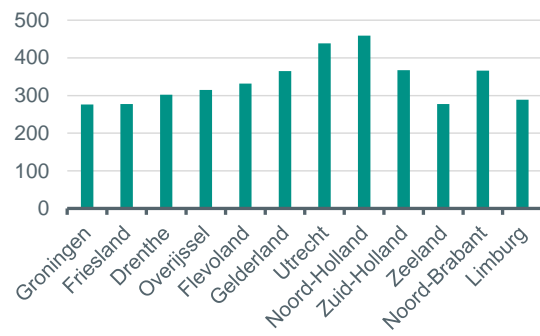
Procentuele bbp-groei



Bron: CBS

### Provinciale prijsniveaus lopen sterk uiteen

Gemiddelde koopsom in duizenden euro



Bron: CBS

Dit gezegd hebbende dienen kopers gedurende perioden dat de prijzen hard stijgen vaker water bij de wijn te doen qua woonwensen en hun zoekscope te vergroten om een passende woning te vinden. Dit geldt met name voor starters, die over minder spaargeld beschikken dan doorstromers en dus sneller tegen de grenzen van hun financiële capaciteit aanlopen bij de aanschaf van een woning. Uit onderzoek van het [Kadaster](#) blijkt dat de gemiddelde verhuisafstand sinds 2013 voor starters met 27% is toegenomen, terwijl de verhuisafstand voor doorstromers slechts met 3% is gestegen.

### Minder woningaankopen na goed jaarbegin

Terwijl de huizenprijzen steeds harder stijgen, gaat het met de woningaankopen juist bergafwaarts. De eerste maanden van het jaar lag dat aantal transacties nog recordhoog, omdat starters woningaanschaf over het jaar heen hadden getild om te kunnen profiteren van de verlaging van de transactiebelaasting. Maar inmiddels zit er de klad in. Het aantal woningaankopen neemt af. In de twaalf maanden tot en met augustus zijn 243.000 bestaande woningen van de hand gegaan tegen 251.000 in de twaalf maanden tot en met april.

Bij nieuwbouwwoningen is het niet veel beter gesteld. Ook daar is het aanbod beperkt en dalen de aankopen. Aan het begin van de coronacrisis haalden projectontwikkelaars de verkoop van nieuwe woningen naar voren om het bedrijfsrisico te verminderen. Dit leidde destijds tot een toename van het aantal transacties nieuwbouwwoningen. Nu, bij gebrek aan voorraad, zorgen de naar voren gehaalde verkopen juist voor een afname van het aantal aangekochte nieuwe woningen.

De kans is klein dat de voorraad nieuwe koopwoningen snel zal toenemen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stijgt weliswaar, maar nog onvoldoende om in de groeiende toekomstige woningbehoefte te voorzien. Bovendien hebben veel bouwprojecten vertraging opgelopen door de stikstof- en PFAS-crisis, die nog altijd boven als een donkere wolk boven de bouwsector hangt. Verder kampt de bouwsector met productiebelemmeringen als gevolg van het gebrek aan personeel en de gestegen materiaalkosten.

#### Stijging transacties nieuwbouwwoningen stopt

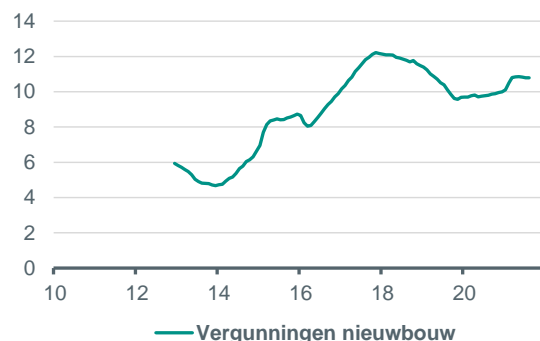
Aantal afgelopen twaalf maanden in duizenden



Bron: CBS

#### Verbetering bij afgifte bouwvergunningen

Aantal afgelopen twaalf maanden in duizenden



Bron: CBS

### Overheid trekt geld uit voor versnelling woningbouw

Gelukkig zijn er ook lichtpuntjes bij de woningbouw. Met oog op het huidige woningtekort en de doorzettende bevolkingsgroei zullen er tot 2030 liefst 900.000 woningen moeten worden gebouwd. De ervaring leert dat niet alle plannen gerealiseerd worden en dat er 30% meer plannen nodig zijn dan de doelstelling. Met plannen voor 960.000 woningen ligt de plancapaciteit inmiddels niet meer heel ver af van het vereiste aantal van 1.170.000. Deze horde is dus bijna genomen.

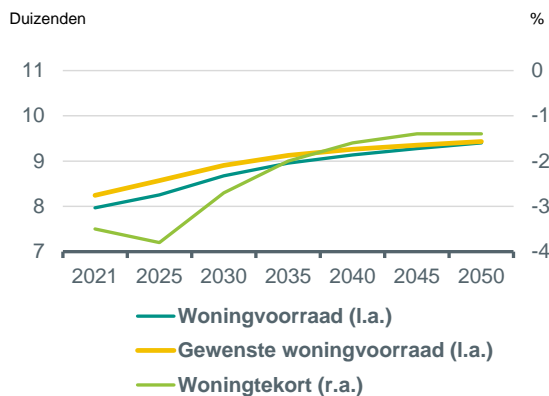
Nu is het zaak het bouwtempo op te voeren tot boven de eerdere, te lage doelstelling van 75.000 woningen per jaar. Afgelopen Prinsjesdag trok het kabinet bovendien opnieuw geld voor uit voor de versnelling van de bouw. Het maakte bekend de komende tien jaar jaarlijks EUR 100 mln daarin te investeren. Verder verlengde het de regeling voor de bouw van woningen voor kwetsbare groepen (dak- en thuislozen, statushouders, studenten) tot 2025. Jaarlijks komt er EUR 10 mln voor beschikbaar.

Woningbouw draait echter niet alleen om geld. Zo leiden bezwaren van omwonenden regelmatig tot bouwvertragingen. Een gebrekkige communicatie is een van de oorzaken van uitstel en afstel van woningbouwprojecten. De participatie van omwonenden behoeft daarom meer aandacht. De flexpools van het Rijk, die gemeenten en provincies ondersteunen bij het voortraject van de bouw, zouden hierbij kunnen helpen.

### Woningtekort is niet de enige verklaring voor harde prijsstijging

Volgens de meest recente cijfers komt Nederland 279.000 woningen tekort. Voor de coronacrisis lag dat aantal nog op 331.000. Ondanks deze daling is de prijsstijging verder opgelopen. Zonder dat wij het probleem van het woningtekort willen bagatelliseren, plaatst deze schaarbeweging vraagtekens bij de vaak geopperde suggestie dat de prijsstijging door het woningtekort komt. Op zijn minst zijn er andere factoren die een rol spelen.

#### Woningbouw blijft achter bij de vraag



Bron: Primos

#### Hypotheekrentes zijn verder gedaald



Bron: DNB

Eén zo'n factor is dat veel mensen bij woningen de recente prijsontwikkeling als leidraad beschouwen voor de toekomstige prijsontwikkeling. Anders dan bij consumptiegoederen, waar kopers verwachten dat periodes van hoge prijzen worden afgewisseld door periodes van lage prijzen, extrapoleren veel woningkopers recente prijsinformatie naar de toekomst. Als de koopsommen oplopen, rekenen zij op een verdere stijging. Een prijsstijging vormt juist een reden om snel toe te slaan om het ritje van verdere prijsstijgingen niet te hoeven missen.

### Kopers kunnen meer lenen dankzij lagere hypotheekrente

Dan blijft het wel de vraag wat de eerste prijsimpuls veroorzaakte. Volgens ons is dat het toegenomen besef van de problemen in de bouw in combinatie met de ontwikkeling van de hypotheekrente. Sinds het begin van de coronacrisis in maart 2020 is de 10-jaars hypotheekrente met 37 basispunten gedaald naar 1,75% in augustus. Hierdoor kunnen kopers op basis van hun inkomen tegen dezelfde maandlasten meer hypotheek opnemen. Aangezien de hypotheekruimte voor veel kopers leidend is bij woningaanschaf, vertaalt deze extra kredietruimte zich deels in de woningprijzen.

Dat de hypotheekrente zo sterk daalde, heeft te maken met de relatief gunstige financieringscondities op kapitaalmarkten. Op basis van de CDS-spreads valt te zien dat de risicopremies te overzien zijn voor banken. Wat het vertrouwen van beleggers sterkt, is dat er weinig bedrijven failliet zijn gegaan en dat de werkgelegenheid op peil gebleven tijdens corona; iets wat mede te danken is aan de steun van overheden. Het aantal problematische leningen en de afschrijvingen daarop zijn gedurende de coronacrisis beperkt gebleven. Hierdoor zijn de kapitaalbuffers die banken in de aanloop naar de coronacrisis hebben verhoogd, intact gebleven.

Wat ook bijdraagt aan die gunstige financieringscondities, is de lage rente op staatsobligaties. Dat is een belangrijke benchmark voor de lasten van banken en daarmee voor de hypotheekrente. In de periode maart 2020 augustus 2021 daalde de 10-jaars rente op Nederlandse staatleningen met 10 basispunten naar -0,3%. De lage inflatie en het beleid van centrale banken, die op grote schaal schuldtitels opkochten, droegen bij aan deze daling.

### Oplopende inflatie leidt tot stijging kapitaalmarktrente

Maar de afgelopen maanden is de rente op overheidsleningen juist opgelopen. Beleggers verlangen een hogere rentevergoeding in verband met de recent gestegen inflatie. Met oog daarop houden zij rekening met een krasser monetair beleid. Diverse centrale banken hebben hun beleid inderdaad al aangepast (Noorwegen), of zinspelen daarop (de Verenigde Staten). De Europese Centrale Bank (ECB) daarentegen is nog terughoudend.

#### Inflatie stijgt sterk, vooral door energieprijzen



Bron: Refinitiv

#### Hogere inflatie heeft weerslag op overheidsrente



Bron: Refinitiv

De ECB twijfelt eraan of de inflatie op langere termijn hoog blijft. De belangrijkste factoren achter de inflatiestijging (hogere energieprijzen, tekorten aan halfgeleiders en gebrek aan transportcapaciteit op zee) beschouwt zij als tijdelijke naweeën van de coronacrisis. Zodra deze voorbij zijn, zal de inflatie afzakken. Ook het voornemen om vanaf 2026 de kosten van het woningbezit mee te nemen in de [inflatiemaatstaf](#) zal hier weinig invloed op hebben. Voor Nederland mag dit uitmaken (de inflatie zou volgens deze maatstaf 0,5 procentpunt hoger uitvallen), maar voor de eurozone als geheel maakt de beslissing met een 0,2 procentpunt hogere uitkomst minder verschil.

Afgezien van de twijfels ten aanzien van de inflatievooruitzichten op langere termijn heeft de ECB nog een reden om voorzichtig te zijn met het monetair beleid verkrappen. De ECB wil voorkomen dat zij dezelfde vergissing maakt als tijdens de financiële crisis. Toen voerde zij te vroeg een renteverhoging door en moest zij deze al snel weer terugdraaien na de uitbraak van de eurocrisis.

### Felle concurrentie weerhoudt hypotheekverstrekkers ervan de rente te verhogen

Ondanks de signalen dat de ECB wacht met het monetair beleid verkrappen, loopt ook in de eurozone de kapitaalmarktrente op. De Nederlandse 10-jaarsrente staat inmiddels op 0,0%. Hypotheekverstrekkers hebben gewacht met de hogere kosten die daaruit voortvloeien, door te belasten. Felle concurrentie en dreigend verlies van marktaandeel weerhoudt hen ervan de hypotheekrente te verhogen, temeer omdat kopers bij hun hypotheekkeuze erg gevoelig zijn voor het geboden rentetarief. Meer nog dan voor andere aan hypotheek gerelateerde kosten, zo blijkt uit [onderzoek](#) in het Verenigd Koninkrijk.

Maar het is de vraag of hypotheekverstrekkers dit nog lang volhouden. Wij gaan ervan uit dat de hypotheekrente de komende tijd licht kan stijgen. Dit ook omdat De Nederlandsche Bank (DNB) onlangs heeft besloten dat banken vanaf 2022 meer kapitaal moeten aanhouden als zij hypotheek verstrekken. DNB wilde deze maatregel al eerder doorvoeren, maar zag daar in verband met de coronacrisis vanaf. Nu het beter gaat met de economie en de huizenprijzen zo hard stijgen, komt zij er alsnog mee. De maatregel leidt tot een verdere kostenstijging voor hypotheekverstrekkers.

### Overheid werpt belemmeringen op voor beleggers

De recente stijging van de rente op kapitaalmarkten zal waarschijnlijk ook invloed hebben op de animo bij beleggers voor de huurwoningen. Een hogere rente tast immers het rendement op met krediet gefinancierde woningbeleggingen aan. Hun animo wordt verder aangetast door de reeks van overheidsmaatregelen, zoals de beperking van de huurstijging, de maximering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel. Verder mogen gemeenten vanaf volgend jaar in populaire gebieden een opkoopbescherming invoeren en liggen er plannen voor een verhuurdersvergunning. Die moet gemeenten in staat stellen malafide verhuurders te weren. Recente cijfers van [DNB](#) bevestigen dat het enthousiasme voor vastgoed taant. De omvang van de investeringen in commercieel vastgoed in Nederland vallen dit jaar tegen: geen EUR 21 mld zoals verwacht, maar EUR 5 mld.

Een eind aan de rentedaling zou de nu ernstig verhitte woningmarkt tot rust kunnen brengen. Wat de markt ook zal afkoelen, zijn ingrepen in de fiscale behandeling van de eigen woning. DNB en het Internationaal Monetair Fonds riepen daar onlangs maar weer eens toe op. Op Prinsjesdag kwam het kabinet niet met grote hervormingen op dit vlak. Het voerde slechts enkele [wettelijk veranderingen](#) door om onbedoelde beperkingen op hypotheekrenteaftrek te voorkomen. Ingrijpendere maatregelen zouden ook niet passen bij de demissionaire status. Een volgend kabinet daarentegen, zou wel daartoe kunnen besluiten.

### Aanpassing prognose woningprijzen en -transacties

Tegen deze achtergrond houden wij rekening met een op termijn minder verhitte markt. De daling van het aantal transacties zal volgens ons doorzetten. Ook de prijsstijging zal geleidelijk afzakken tot een normaler niveau, iets wat ook past bij het licht afgenomen vertrouwen in de woningmarkt, zoals af te lezen aan de marktindicator van Vereniging Eigen Huis. Wederom moeten wij constateren dat het moment van afzakken later is dan wij eerder voorspelden. Dit betekent dat wij onze ramingen opnieuw moeten verhogen ten opzichte van de vorige keer. De huizenprijzen stijgen dit jaar niet met 12,5% maar met 15% en volgend jaar niet met 5% maar met 10%. Het aantal transacties neemt dit jaar niet af met 10%, maar met 5% en volgend jaar niet met 5%, maar met 10%.

## 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*