

Woningmarktmonitor

2016: herstel houdt aan

Economisch Bureau

Philip Bokeloh
Tel 020 383 26 57

8 januari 2016

- Aanhoudend lage rente stimuleert herstel op woningmarkt
- Groei hypotheekproductie trekt nieuwe aanbieders aan op hypotheekmarkt
- Woningverkoppen nemen in 2016 toe. Ook huizenprijzen zetten stijging voort

Huizenkopers hebben alle vertrouwen in de huizenmarkt. De vertrouwensindicator van Vereniging Eigen Huis bereikte in november met een waarde van 111 zelfs het hoogste niveau ooit. De combinatie van een lage hypotheekrente, een relatief ruim woningaanbod en een in verhouding tot 2008 laag prijspeil spoort zowel starters als doorstromers aan om een huis te kopen. Wel is er enig verschil tussen hogere en lagere inkomensgroepen. De eerste groep is nog positiever gestemd over de woningmarkt dan de tweede groep.

Hoe hard stijgen de verkopen?

Het hernieuwde optimisme straalt gunstig af op de verkopen. In november lagen de transacties bestaande woningen met 14.500 bijna een kwart hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder. In de eerste elf maanden van 2015 zijn 157.000 huizen van eigenaar gewisseld. Indien er in december 40% meer transacties waren dan in november (de gemiddelde maand-op-maand stijging van de afgelopen twintig jaar), dan komt het jaartotaal uit op 177.000. Dat komt in de buurt van 2008, het jaar dat de crisis toesloeg.

Het herstel van de verkopen wordt breed gedragen. Om te beginnen nemen de verkopen in alle provincies fors toe. Eerder concentreerde het herstel zich vooral in de Randstad, maar in het derde kwartaal van 2015 was de verkoopstijging het hoogst in Flevoland, Friesland en Overijssel. Daarnaast valt op dat ook de woningen in het hogere prijssegment weer in trek zijn. Terwijl de verkopen in de categorie tot EUR 200.000 met een vijfde zijn toegenomen ten opzichte van een jaar terug, liggen de verkopen in de categorie boven EUR 400.000 bijna de helft hoger dan vorig jaar. Dit wijst op een betere doorstroming. Maatregelen zoals de verruiming van de mogelijkheid om de rente op restschuld fiscaal af te trekken, helpen huiseigenaren om naar een volgende koopwoning te verhuizen.

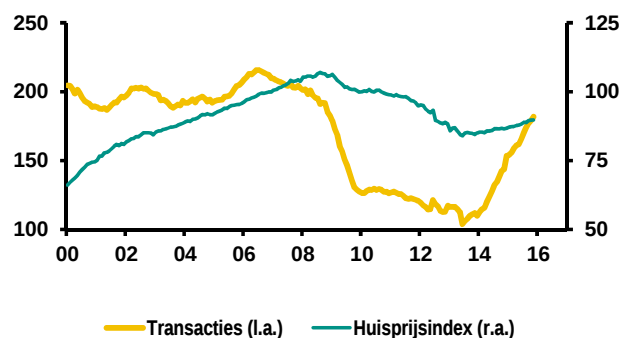
Omdat er meer woningen worden verkocht dan er nieuw op de markt komen, daalt de voorraad te koop staande woningen. In december bedroeg het aanbod 156.000 woningen. Dat is een afname van 43.000 ten opzichte van dezelfde maand een jaar geleden. Kopers hebben dus minder keus dan voorheen. Deze verschuiving is vooral zichtbaar in de Randstad. Daar is de

verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal transacties het sterkst gedaald.

Woningverkoppen en -prijzen blijven stijgen

Duizenden (totaal twaalf maanden)

2010=100



Bron: CBS

Woningen gaan ook sneller van de hand. Huizen verkocht door bij de NVM aangesloten makelaars stonden in het derde kwartaal gemiddeld drie maanden te koop. Dat is een flinke verbetering ten opzichte van een jaar terug. Toen duurde het gemiddeld nog vier maanden om een huis te verkopen. Een groot deel van het woningaanbod blijkt niettemin lastig te slijten. Een derde van de voorraad staat al langer dan drie jaar te koop. Dit trekt de gemiddelde looptijd van het woningaanbod omhoog. In het derde kwartaal bedroeg de gemiddelde looptijd elf maanden, twee keer langer dan het historisch gemiddelde, maar twee maanden korter dan in het derde kwartaal van vorig jaar.

Welke woningen stijgen het hardst in prijs?

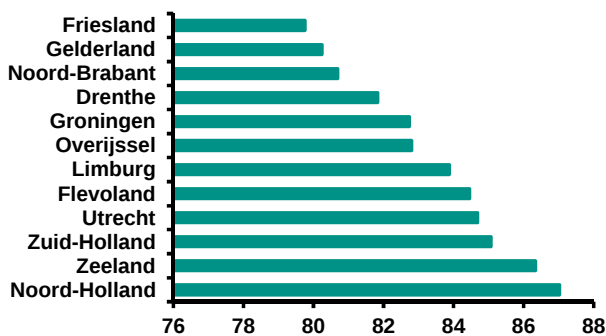
Verkopers krijgen langzaam meer grip op de onderhandeling met kopers. Volgens de NVM bedroeg het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in het derde kwartaal minder dan 4%. Medio 2013 was dit nog bijna 7%. Nu de verschillen lager zijn voelen verkopers zich vrijer om een hogere prijs te verlangen. Sinds begin dit jaar is de vraagprijs met 1,5% gestegen. Dat is echter minder fors dan de gemiddelde waardestijging op de woningmarkt. Daardoor blijft het verschil tussen de gemiddelde

vraagprijs en de gemiddelde koopsom slinken en kunnen kopers en verkopers sneller tot overeenstemming komen.

De huizenprijzen stijgen steeds krachtiger. De prijsindex van CBS/Kadaster lag in november 3,8% hoger dan in dezelfde maand van 2014. Daarmee was de prijsstijging bijna twee zo groot als in januari. Sinds het dieptepunt medio 2013 zijn huizen met 7% in waarde gestegen. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 zijn de prijzen echter nog altijd 16% lager. Maar er zijn forse verschillen tussen de diverse regio's. Terwijl in delen van de Randstad de prijzen weer op het niveau van 2008 liggen, blijft het prijspeil in veel andere regio's achter.

Regionale verschillen in woningprijsherstel

Prijsindex derde kwartaal 2015 als % index derde kwartaal 2008



Bron: CBS

De prijzen van de duurdere woningen stijgen momenteel het hardst. Dit is conform de sterkere verkoopstijging in het hogere prijssegment. Verder zijn woningen die voor de oorlog zijn gebouwd, meer in trek dan de naoorlogse. Van de naoorlogse woningen zijn de huizen van ná 2000 weer populairder dan die van vóór de millenniumwisseling. Deze huizen bieden verhoudingsgewijs meer wooncomfort en hebben in de regel lagere energielasten.

Voorafoorlogse appartementen zijn in trek. Dit type woningen is vooral te vinden in populaire steden met een omvangrijke historische woningvoorraad zoals Amsterdam. Hoewel de prijzen in de hoofdstad naar verhouding tot soortgelijke steden in het buitenland niet buitensporig zijn, begint de woningmarkt daar tekenen van overspanning te vertonen. Volgens Calcasa bieden kopers bij de helft van de transacties de vraagprijs of hoger. Oorzaak van deze hausse is enerzijds het economisch succes en anderzijds de kleine omvang van het koopsegment van de stad. Drie kwart van de Amsterdamse woningvoorraad bestaat uit huurwoningen.

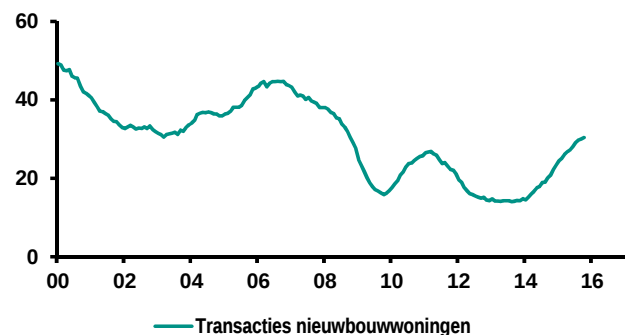
Profiteert de bouw van de verbetering?

De bouw profiteert van het woningmarktherstel: er worden meer nieuwbouwwoningen verkocht. In de twaalf maanden tot en met oktober 2015 zijn ruim 30.000 nieuwbouwwoningen verkocht, anderhalf keer zoveel als een jaar terug. Omdat vooral de verkoop van woningen in het prijssegment boven EUR 300.000 aantrekt, stijgt de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen. De belangstelling voor nieuwbouw zal dit jaar verder groeien. Vanaf 1 januari telt het Waarborgfonds Eigen Woningen de rente die kopers betalen voordat zij hun nieuwbouwwoning betrekken, mee bij de waardering van de woning voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Hierdoor kunnen kopers deze rentelasten makkelijker in hun hypotheek meefinancieren.

Het aanbod van nieuwbouwwoningen is vooralsnog beperkt. De groeiende omvang van de opdrachtportefeuilles van architecten en de toename van het aantal verleende vergunningen wijst erop dat dit geleidelijk verandert. Ook bouwbedrijven melden steeds meer maanden onderhanden werk te hebben. Het vertrouwen in de sector is zo groot dat er weer volop wordt gebouwd en gerenoveerd. Met een groei van ruim 30% in de eerste drie kwartalen van 2015 dragen de woninginvesteringen duidelijk bij aan het economisch herstel.

Verkopen nieuwbouwwoningen trekken ook aan

Duizenden (totaal twaalf maanden)



Bron: NVB

Gezien de toenemende activiteit in de bouw wekt het geen verbazing dat de kavelprijzen stijgen. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedroeg in november EUR 460, EUR 50 meer dan een jaar terug. De gronduitgifte is gelimiteerd. De strenge regels voor de ruimtelijke ordening hebben een prijsopdrijvend effect. De grondprijzen beslaan inmiddels een derde van de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen, het dubbele van de voorgaande decennia.

De hoge grondkosten nodigen uit om naar alternatieven voor nieuwbouw te kijken, zoals de transformatie van kantoren,

winkels, scholen en industriepanden naar woningen. Op die manier zijn er sinds 2012 naar schatting 40.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. In 40% van de gevallen gaat het om kleinschalige projecten van één tot tien woningen. Verhoudingsgewijs een groot aantal transformaties vindt plaats in Amsterdam, Den Haag en Groningen, waar projectontwikkelaars kantoorpanden verbouwen tot studentenwoning. Recent richt de aandacht van projectontwikkelaars zich ook op de transformatie van panden tot asielzoekerscentra. In verband met de toegenomen migratie uit het buitenland zijn voor vrijwel alle provincies de bevolkingsprognoses verhoogd. De toekomstige woningbehoefte is dus groter dan eerder werd voorzien.

Het belang van nieuwbouw zal afnemen als de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en woningen voorzien in de toekomstige behoeften van bewoners. In dit kader is de vergrijzing een belangrijk thema. In 2040 zal een kwart van de bevolking ouder zijn dan 65. De overheid sorteert hierop voor door ouderen te stimuleren om hun woning levensbestendig te maken. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten kunnen ouderen een zogenaamde 'Blijverslening' afsluiten om aanpassingen aan hun woning te financieren. Het kan daarbij gaan om een consumptief krediet tot EUR 10.000 of een hypothecair krediet tot EUR 50.000. Voor consumptieve leningen geldt de voorwaarde dat de kredietnemer jonger is dan 75 en dat de lening binnen tien jaar wordt terugbetaald. Voor hypothecaire leningen geldt geen leeftijdslimiet en bedraagt de maximale looptijd twintig jaar.

Stijgt de hypotheekmarkt evenredig mee?

De opleving van de woningmarkt leidt tot een toename van de vraag naar hypotheekleningen. In de twaalf maanden tot en met november zijn ruim 259.000 hypotheekleningen afgesloten voor een gemiddeld bedrag van EUR 254.000. Het bedrag dat met de totale hypotheekproductie was gemoeid bedroeg EUR 62 mld. Een jaar eerder ging het nog om 211.000 hypotheekleningen voor een gemiddeld bedrag van EUR 247.000 en een totale productie van EUR 46 mld. De hypotheekproductie stijgt dus iets harder dan het aantal woningverkoppen.

De hogere hypotheekproductie hangt deels samen met de toegenomen belangstelling voor oversluiten. Het aandeel van oversluitingen is gestegen van minder dan 16% in 2014 tot ruim 21% in 2015. Het is voor veel woningbezitters interessant de hypotheek over te sluiten in verband met de lage rente. Van veel hypotheekleningen loopt momenteel de rentevaste periode af. De woningmarkt beleefde van 2005 tot en met 2007 een ware verkoopspurt en bij veel hypotheekgevers is tien jaar de favoriete rentelooptijd. Oversluiten kan overigens ook interessant zijn als de rentevaste periode nog niet voorbij is.

Onlangs heeft de overheid aangegeven dat de boeterente die banken hiervoor in rekening brengen fiscaal aftrekbaar is.

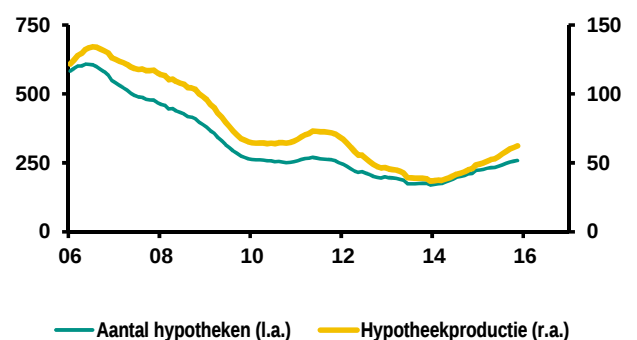
Steeds meer hypotheekafsluiters kiezen momenteel voor een rentevaste periode van tien jaar of langer. De lange rente is sterk gedaald. Hierdoor is het verschil tussen de lange en de korte rente gering. De prijs van een lange looptijd en meer zekerheid over de toekomstige rentelasten is dus beperkt. De aantrekkingskracht van lange rentevaste periodes wordt nog eens vergroot doordat kopers een hoger bedrag mogen lenen dan wanneer zij voor een rentevaste periode korter dan tien jaar kiezen.

Volgens CBS-cijfers bedroeg het uitstaande bedrag aan hypotheekleningen in het derde kwartaal EUR 654 mld. Dat is EUR 3 mld meer dan in hetzelfde kwartaal van 2014. Daarmee stijgt het uitstaande bedrag voor het tweede kwartaal op rij. In de tweeëneenhalf jaar ervoor kromp het bedrag nog in verband met de hoge aflossingen. Hoewel de hypotheekproductie inmiddels hoger is dan de aflossingen op hypotheekleningen, blijft het uitstaande hypotheekbedrag als percentage van het BBP dalen. In het derde kwartaal lag het percentage op 96, ruim 3 procentpunt lager dan een jaar terug. Het percentage daalt, omdat het BBP harder groeit dan het uitstaande bedrag aan hypotheekleningen.

Hypotheekproductie weer aanmerkelijk hoger

Duizenden (totaal 12 maanden)

EUR mld (totaal 12 maanden)



Bron: Kadaster

De hypotheekaflossingen blijven naar verwachting aanzienlijk. Dit komt vooral doordat er weer meer wordt verhuurd. Daarnaast is het aandeel van annuïtaire leningen gestaag toegenomen door de nieuwe voorwaarden voor de hypotheekrenteaftrek. Bovendien is de rente op spaartegoeden erg laag en geniet de schenkingsregeling een steeds grotere bekendheid. Het gebruik van de schenkingsregeling kan vanaf 2017 verder toenemen. Dan gaat het belastingvrij te schenken bedrag omhoog naar EUR 100.000, mits de ontvanger tussen 18 en 40 jaar oud is. Bovendien moeten

mensen met een omvangrijk vermogen vanaf 2017 verhoudingsgewijs meer belasting afdragen. Dit zal belastingvrij schenken voor deze groep interessanter maken.

Hier staat tegenover dat het voorstel is gestrand om het uitstaande hypotheekbedrag met behulp van pensioengeld terug te dringen. Praktisch is het voorstel wel uitvoerbaar, zo wijst onderzoek uit. Er kleven echter ook nadelen aan. Zo brengt het uitvoeringskosten met zich mee. Verder stelt het de belangrijkste doelgroep (jongeren met een mogelijke restschuld) slechts beperkt in staat om de hypotheek substantieel te verlagen. Zij hebben namelijk nog weinig pensioenvermogen opgebouwd. Daarnaast verkleint het de bestedingsruimte na pensionering. Maar het grootste probleem vormen de juridische bezwaren. De voorstellen zijn waarschijnlijk in strijd met het Europees recht met betrekking tot gelijke behandeling op grond van leeftijd.

Blijft de concurrentie op de hypotheekmarkt groeien?

De concurrentie op de hypotheekmarkt neemt toe. Het marktaandeel van de drie grootbanken bij de nieuwe productie is in het derde kwartaal van 2015 gedaald tot onder 50%. Steeds meer nieuwe, deels buitenlandse partijen komen op de markt. Pensioenfondsen en verzekeraars zijn geïnteresseerd in verstrekking van hypotheek. De lage kapitaalmarktrente dwingt hen om minder in staatsobligaties te beleggen en andere weinig risicovolle beleggingscategorieën te verkennen. Sinds 2008 hebben verzekeraars hun aandeel in het uitstaande hypotheekvolume verdubbeld naar meer dan 7%. Zij richten zich bij voorkeur op NHG-leningen voor starters, waarvan het kredietbedrag laag is in verhouding tot de waarde van het onderpand. Het gaat om relatief eenvoudige hypotheek van kleine omvang met een beperkt kredietrisico.

Verzekeraars krijgen gelegenheid om de hypotheekmarkt te betreden doordat veranderingen in de regelgeving de hypotheekmarkt minder aantrekkelijk maken voor banken. Hypotheken staan traditioneel bekend als weinig risicovol. Vandaar dat banken op basis van het standaardmodel slechts 35% van de voorgeschreven kapitaalbuffer hoeven aan te houden voor hypotheek. Maar sinds de kredietcrisis vinden de Europese regelgevers dat banken meer kapitaal moeten reserveren voor hypotheek. De discussie is niet zozeer óf, maar eerder hoeveel de buffer omhoog moet.

Er ligt een nieuw voorstel om de kapitaaleisen bij te stellen. Volgens eerdere plannen zou de combinatie 'hypotheekbedrag versus onderpandwaarde' en 'hypotheeklasten versus inkomsten' de hoogte van de kapitaalbuffer bepalen. Omdat het lastig blijkt om een internationaal vergelijkbare maatstaf te construeren voor 'hypotheeklasten versus inkomsten', wil de

regelgever zich nu beperken tot de eerste component, oftewel de *Loan to Value* ratio (LTV). Afhankelijk van deze ratio zal de eis oplopen van 25% tot 75% van de op basis van het standaardmodel voorgeschreven kapitaalbuffer.

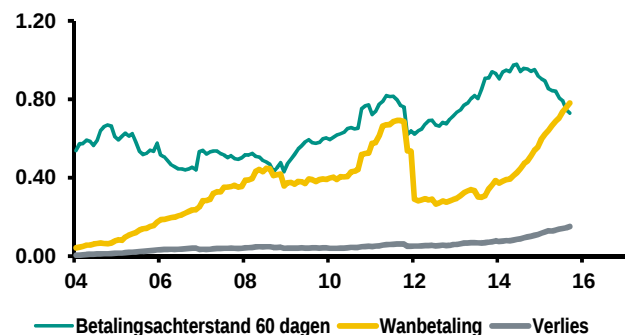
Het huidige voorstel is ongunstig voor Nederlandse banken. De LTV-ratio's zijn hier hoger dan in andere landen, omdat huizenkopers relatief weinig eigen geld inbrengen bij de aanschaf van hun woning. Dit heeft onder andere te maken met de hypotheekrenteafrek, een belastingvoordeel dat kopers niet graag mislopen. Daarnaast is er de verplichting om pensioenpremie af te dragen. Hierdoor houden potentiële kopers weinig geld over om te sparen. Indien de nieuwe voorstellen doorgaan, zullen Nederlandse banken hogere kapitaalbuffers moeten aanhouden. Dit betekent dat zij hogere kosten hebben wanneer zij een hypotheek verstrekken.

Hoe groot zijn de kredietrisico's op hypotheek?

Nederlandse banken wijzen er tevergeefs op dat de verliezen op hypotheek gedurende de crisis beperkt zijn gebleven, ondanks de stijging van de werkloosheid en de waardedaling, en dat het aantal betalingsachterstanden inmiddels weer daalt. Volgens Bureau Kredietregistratie waren er in oktober 112.700 huishoudens met een betalingsachterstand van meer dan 120 dagen, 100 huishoudens minder dan een half jaar ervoor. Deze daling is weliswaar zeer bescheiden, maar vormt wel degelijk een breuk met het verleden. Het aantal huishoudens dat in problemen raakt, groeit niet meer. Daarnaast weten meer huishoudens hun betalingsachterstand te overwinnen. Mede dankzij de opleving van de economie en de aantrekkende werkgelegenheid lukt het hun weer om aan hun verplichtingen te voldoen.

Eerste tekenen van verbetering bij securitisaties

% totale portefeuille hypotheeksecuritisaties



Bron: Moody's

Onderzoek van DNB bevestigt dat de risico's van Nederlandse hypotheek minder ernstig zijn dan vaak wordt gedacht. Natuurlijk kan de combinatie van hypotheek die aflossingsvrij

zijn, een hoge initiële LTV-ratio hebben én een variabel rentetarief verkeerd uitpakken. Dat geldt zeker als waardedalingen leiden tot restschuldproblemen. Maar het onderzoek wijst uit dat deze combinatie bij individuele leningen weinig voorkomt. Aflossingsvrije hypotheeken zijn geconcentreerd bij oudere huishoudens met overwaarde en aan de hypotheek gekoppelde spaartegoeden. Jongeren met hoge LTV-hypotheeken lossen meestal af. En er zijn huishoudens met een variabel rentetarief op hun hypotheek. Maar het gaat in de regel slechts om een deel van de lening dat rentegevoelig is. Het merendeel van de hypotheeken heeft een lange rentelooptijd.

Hoewel het probleem van potentiële restschuld hardnekkig is, blijkt uit het DNB-onderzoek dat ook hier sprake is van verbetering. Medio 2015 stond met inbegrip van de aan de hypotheek gekoppelde spaartegoeden 27% van huishoudens met een hypotheek 'onder water'. Dat is 8 procentpunt minder dan in 2013. De verbetering is te danken aan de combinatie van extra aflossingen en de hernieuwde stijging van de huizenprijzen. In het positieve scenario van aanhoudend hoge extra aflossingen en prijsstijgingen van 3% kampt in 2020 ongeveer 5% van de huishoudens met een potentiële restschuld. In een minder optimistisch scenario waarin de prijzen stabiliseren en woningbezitters niet extra aflossen, blijft het percentage steken op 22.

Tot slot kent Nederland de NHG. Inmiddels staan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen 1.250.000 garanties uit en is voor EUR 186 mld aan hypotheeken gedekt. Het aandeel NHG-gedekte woningtransacties nam de afgelopen jaren toe van gemiddeld een kwart vóór de crisis tot drie kwart in 2013. Sindsdien is het aandeel door de stapsgewijze verlaging van de NHG-grens gedaald tot ruim de helft van de transacties in 2015. Het aandeel zal na juli 2016 waarschijnlijk verder slinken. Dan staat opnieuw een verlaging van de NHG-grens gepland met EUR 20.000 naar EUR 225.000. Marktpartijen hebben de overheid verzocht deze verlaging niet door te voeren. Vanaf 2017 is de NHG-grens namelijk gekoppeld aan de gemiddelde koopsom, die momenteel EUR 236.000 bedraagt. Dit betekent dat de NHG-grens in 2017 weer moet worden verhoogd. Voor rust op de woningmarkt zou het volgens de marktpartijen beter zijn als aanpassing in juli niet doorgaat.

Wat verandert er fiscaal en qua hypotheeknormen?

Het maximale tarief waartegen huizenbezitters rente mogen aftrekken daalt jaarlijks met een half procentpunt naar uiteindelijk 38% in 2042. Lenen voor woningaanschaf wordt dus minder aantrekkelijk. In 2014 kregen 840.000 huishoudens te maken met de eerste aanpassing van 52% naar 51,5%.

Hierdoor betaalden zij EUR 38 miljoen meer belasting, wat neerkomt op gemiddeld EUR 4 per maand. In dat jaar genoten 4,2 miljoen huishoudens van de mogelijkheid tot renteaftrek. Hun belastingvoordeel bedroeg gemiddeld EUR 280 per maand. Het waren vooral de hogere inkomensgroepen en degenen in de leeftijd tussen 35 en 55 die profiteerden van de regeling.

Daarnaast moeten woningbezitters in de toekomst rekening houden met hogere gemeentelijke belastingen. Om steun te krijgen voor de lastenverlichtingen heeft de regering de oppositie toegezegd met een voorstel te komen om de gemeenten EUR 4 mld meer belasting te laten heffen. De gemeentelijke heffingen komen volgens het CBS dit jaar uit op EUR 9 mld. Dat is 2,3% meer dan vorig jaar. De belangrijkste heffingsbron voor gemeenten vormt de onroerendezaakbelasting. Deze heffingsbron moet in 2016 EUR 3,8 mld opleveren, 2,9% meer dan in 2015. Woningeigenaren nemen het grootste gedeelte van deze heffing voor hun rekening. Verdere decentralisering betekent daarom hogere lasten voor woningbezitters in de toekomst.

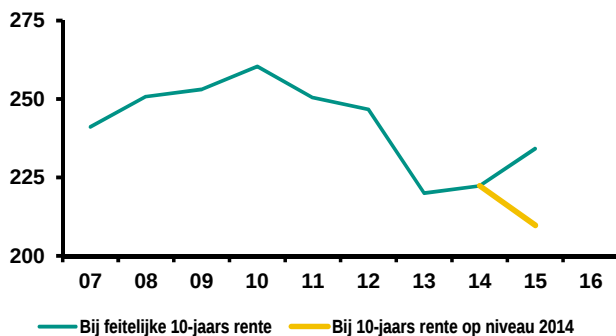
Behalve de fiscaliteit rondom woningbezit veranderen ook de leenvoorwaarden. Die worden krappere. Vanaf 1 januari mogen huizenkopers minder lenen op basis van de waarde van het onderpand. De maximaal toegestane LTV is verlaagd naar 102%. In 2017 en 2018 zullen volgens afspraak nog twee verlagingen volgen van elk één procentpunt naar 100%. Kopers dienen de zogenaamde kostenkoperlasten dus steeds meer zelf op te hoesten. Zij moeten dus geld sparen voordat zij een eigen woning kunnen aanschaffen. Deze verandering vormt een belangrijke verklaring waarom het aandeel van jongeren in de woningaankopen daalt.

Bovendien mogen huishoudens minder lenen in verhouding tot hun inkomen. Het Nibud heeft de zogenaamde financieringslastpercentages dit jaar opnieuw naar beneden aangepast, waardoor huishoudens minder kunnen lenen bij een gelijkblijvend inkomen. Verder beperkt het de ruimte voor banken om het financieringslastpercentage voor huishoudens zonder kinderen (die lagere lasten hebben) te verhogen. Voortaan is dit slechts toegestaan bij alleenstaanden. Voorheen mochten zij dit ook bij tweeverdieners. In de praktijk zal de neerwaartse aanpassing minder fors uitvallen, omdat het tweede inkomen niet meer voor slechts een derde, maar voor de helft meetelt bij de berekening van de maximum hypotheek. Hier komt bij dat huizenkopers voor een hoger bedrag aan energiebesparende voorzieningen mogen meefinancieren.

Hoe de wijzigingen van de inkomensnormen uitpakken voor de maximale hypotheek zal sterk per huishouden variëren. Eenverdieners kunnen waarschijnlijk minder lenen, tweeverdieners mogelijk meer. Belangrijke kwalificatie is bovendien dat de hoogte van de maximum hypotheek is gekoppeld aan de rente. De daling van de hypotheekrente zorgde er in 2015 voor dat de weerslag van de Nibud-wijzigingen op de maximum hypotheek uiteindelijk reuze meeviel. De kans op een dergelijke meevaller is dit jaar gering. Als het economisch herstel doorzet en de inflatie oploopt, is de kans zelfs groot dat de kapitaalmarktrente zal stijgen. Indien de hypotheekrente meestijgt, zal het maximum hypotheekbedrag juist dalen.

Lage rente dempt afname maximum hypotheekbedrag

Bedrag in duizenden EUR van eenverdiener met inkomen van EUR 50.000



Bron: Nibud

Blijft de rente duurzaam laag?

Wij verwachten dat de Nederlandse kapitaalmarktrente dit jaar licht zal stijgen van 0,8% eind 2015 naar 1,1% eind 2016 en 1,6% eind 2017. De economie veert op. Zowel de consumptie als de investeringen nemen weer toe. De verbetering op de arbeidsmarkt en de overeengekomen lastenverlichtingen verhogen het besteedbaar inkomen van gezinnen. Meer vraag en een hogere winstgevendheid stimuleren ondernemers om te investeren. De economie maakt dus een inhaalslag. Dit gaat gepaard met een iets hogere inflatie. De inflatie wordt extra aangejaagd door de verzwakking van de euro, die leidt tot hogere prijzen van ingevoerde goederen en diensten. Met de inflatie gaat ook de kapitaalmarktrente omhoog. De stijging wordt evenwel beperkt door de Europese Centrale Bank (ECB). Die koopt ten minste tot maart 2017 op grote schaal schuldtitels op en duwt zo de kapitaalmarktrente naar beneden. Nog voordat de ECB met dit beleid stopt, zal de rente verder oplopen.

Hoewel het koffiedik kijken is, zou de kapitaalmarktrente ook op langere termijn laag kunnen blijven. De mondiale reële rente, dus de nominale rente gecorrigeerd voor de verwachte inflatie, is in de afgelopen dertig jaar gedaald met 450 basispunten. Volgens onderzoekers van de Britse centrale bank komt dit omdat de BBP-groei vertraagt vanwege de geringere toename van de beroepsbevolking en de minder krachtige verbetering van het opleidingsniveau. Daarnaast stellen zij, spelen veranderingen in de voorkeuren voor sparen en investeren een rol. Demografische verschuivingen en een grotere inkomensongelijkheid versterken de spaarneiging. Technologische veranderingen en minder ruimte voor overheidsimpulsen dempen de investeringsdrang. Sommige van deze tendensen dreigen in de toekomst sterker te worden. Daarom is de daling van de kapitaalmarktrente vermoedelijk duurzaam, aldus de onderzoekers.

Wat zijn de prognoses?

De gedaalde rente draagt bij aan een hogere waardering van de woningmarkt. In 2015 zijn de huizenprijzen naar schatting met 3% gestegen. Dit jaar zal de prijsstijging waarschijnlijk even sterk zijn. De opleving van de economie, de betaalbaarheid van woningen en het grote vertrouwen in de woningmarkt ondersteunen deze verwachting. In 2017 zal de prijsstijging iets lager uitvallen. Wij houden rekening met een prijsstijging van 2%. Dit is in verband met de rente die volgens onze raming licht oploopt, wat via de inkomensnormen de maximale hypotheek zal beperken.

Voorafgaand aan de minder krachtige prijsstijging zal de toename van de woningverkoop al in een eerdere fase afzwakken. Dit gebeurde al in 2015, toen de toename van de verkopen minder dan de helft was van die in 2014. Voor 2016 houden wij rekening met een toename van de verkopen van 5%, en voor 2017 met een stijging van 2½%. Inhaalvraag blijft de verkopen stimuleren. Indien vanaf 2009 gemiddeld evenveel bestaande woningen zouden zijn verkocht als in de periode ervoor, zouden er 400.000 meer transacties hebben plaatsgevonden. Lang niet al deze transacties worden alsnog gerealiseerd, maar als het economisch gesternte gunstig blijft op zijn minst een deel ervan.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2015	15	3
2016	5	3
2017	2½	2

Bron: Economisch Bureau

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 5 januari 2016

© ABN AMRO, januari 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.