

# Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

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

## Zwakke economie krijgt nog even geen vat op woningmarkt

- De huizenprijzen en woningaankopen hebben tot dusver weinig te lijden van de zwakke economie
- De lage hypotheekrente vormt de belangrijkste aanjager van de woningmarkt
- Maar het rente-effect dooft uit en de verslechtering van de arbeidsmarkt zal haar tol eisen
- De woningmarkt zwakt minder hard af dan eerder voorzien: ramingen verhoogd

Wij hebben onze ramingen voor de woningmarkt fors naar boven bijgesteld. Eerder voorzagen wij een stabilisatie van de prijzen in 2021. Inmiddels houden wij rekening met een prijsstijging van 5%. Deze forse aanpassing heeft ten eerste te maken met het zogenaamde overloopeffect. De sterke prijsstijging in de tweede helft van 2020 werkt door in de gemiddelde prijsstijging van 2021. Als de prijzen stabiliseren op het huidige niveau, dan komt de gemiddelde prijsstijging al uit op 3,5%. In het jaar erna zal het overloopeffect uit de cijfers vallen, zodat de prijsstijging verder afzwakt. Wij houden vooralsnog rekening met een prijsstijging van 1% in 2022.

De tweede reden voor de opwaartse bijstelling van de prijsraming is dat wij meer zekerheid hebben over de toekomst. Nu er vaccins beschikbaar komen en een groeiend aantal landen begint met vaccineren, komt er weer zicht op een herstel van de economische activiteit. Dat is belangrijk, want dat helpt de economische schade, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijven die omvallen en een structureel hogere werkloosheid, te beperken. Voor de huizenmarkt is het cruciaal dat de vooruitzichten voor de arbeidsmarkt intact blijven, want het inkomen is bepalend voor de hoogte van de hypotheek, welke op haar beurt weer veel invloed heeft op de waardering van woningen.

Hoewel de komst van vaccins comfort geeft, is het niet te vermijden dat het aantal werklozen in 2021 zal toenemen. Wanneer de overheid de subsidieregelingen terugdraait, komen werknemers op straat te staan. Dat zal ook gebeuren als bedrijven hun reeds aangekondigde plannen om te reorganiseren daadwerkelijk doorzetten. De verwachte toename van de werkloosheid zal zijn weerslag hebben op de woningmarkt. Eerst via minder woningtransacties, daarna via een lagere huizenprijsstijging. Na een stijging van de transacties met 7,5% in 2020 zullen de woningaankopen volgens onze prognose in 2021 dalen met 10% en in 2022 met 5%.

De belangrijkste pijler onder de woningmarkt vormt de hypotheekrente. Forse ingrepen van de centrale banken zorgen ervoor dat de rente op overheidsleningen (een belangrijke graadmeter voor de hypotheekrente) laag is. Naar verwachting zullen centrale banken doorgaan met hun steunaankopen. De vooruitzichten voor de hypotheekrente en in het verlengde daarvan de woonlasten, blijven daarom positief. Echter, als de hypotheekrente stabiliseert, groeit het bedrag dat kopers kunnen lenen niet meer. Dit betekent dat het gunstige effect van de lage hypotheekrente op de woningmarkt geleidelijk aan kracht zal inboeten.

### Huizenmarkt trekt zich weinig aan van de economische situatie

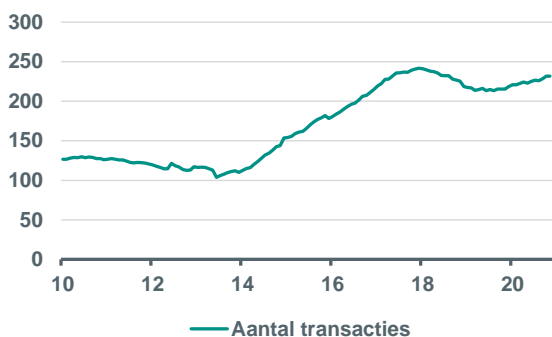
Hoewel Nederland opnieuw in een lockdown zit, de economische activiteit sterk onder druk staat en de situatie op de arbeidsmarkt verder dreigt te verslechteren, blijft de huizenmarkt prima presteren. In de elf maanden tot en met november zijn er in totaal 209.000 bestaande woningen aangekocht, 13.000 meer dan in dezelfde periode van 2019. Inclusief de transacties van december (traditioneel een maand met veel woningaankopen) gaat het totaal aantal in 2020 aardig in de richting van het recordjaar 2017, toen er 242.000 bestaande woningen van de hand gingen.

De kans dat het transactierecord van 2017 wordt geëvenaard, is echter klein. Starters van 18 tot 35 jaar zullen hun aankoop namelijk over het jaar heen proberen te tillen, omdat het overdrachtsbelastingtarief voor hen vanaf 1 januari omlaag gaat van 2% naar nihil. Deze verlaging geldt vanaf 1 april alleen voor woningen tot EUR 400.000, een prijsgrens die in jaren daarna geïndexeerd wordt. In de aanloop naar 1 april zal waarschijnlijk een kortstondige hausse zijn in de aankopen door starters van woningen boven EUR 400.000.

Starters zullen zich dus in de maand december gedeisd hebben gehouden. Hier staat echter tegenover dat beleggers hun aankopen juist naar voren zullen hebben gehaald. Het overdrachtsbelastingtarief dat zij verschuldigd zijn, stijgt immers vanaf 1 januari van 2% naar 8%. De invloed van deze verandering op de transactiestatistiek zal echter beperkt zijn. Dit komt omdat het Kadaster alleen de aankopen van particulieren telt. In die zin vormt de transactiereeks hooguit een indicatie van het totaal aantal woningaankopen.

#### Aantal transacties nabij record van 2017

Aantal woningaankopen in de afgelopen 12 maanden (duizenden)



Bron: CBS/Kadaster

#### Woningaanbod verder verschaald

Aantal woningen te koop (duizenden)



Bron: huizenzoeker.nl

Dat de transacties op grote schaal doorgaan, is niet alleen opmerkelijk vanwege de zwakke economische situatie, maar ook vanwege het beperkte woningaanbod. Volgens *huizenzoeker.nl* staan er nog slechts 45.000 woningen te koop, 11.000 minder dan een jaar terug. Normaal gesproken zet een beperkt aanbod een rem op het aantal transacties. Maar door de grote belangstelling om te kopen is de doorlooptijd van woningen in aanbod kort en zijn er toch veel transacties. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden de in het derde kwartaal verkochte woningen gemiddeld 30 dagen te koop.

Wat betreft de verkooptijd is er inmiddels weinig verschil meer tussen de uiteenlopende woningtypen. Eerder waren vooral appartementen populair. Nu gaan rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en appartementen praktisch even vlot van de hand. Alleen bij de vrijstaande woningen duurt het iets langer voordat ze zijn verkocht. Dat is logisch, want het betreft veelal specifieke woningen met een eigen, uniek karakter. Hierdoor kan het wat langer duren voordat een potentiële koper zich aandient en deze met de verkoper overeenstemming bereikt over de prijs.

De transactieprijs komt bij vrijstaande woningen soms ook anders tot stand. Sommige verkoopmakelaars zetten dit soort, vaak duurdere woningen voor een [hoge vraagprijs](#) in de markt, zodat zij kunnen polsen wat belangstellenden bereid zijn te betalen. Dat is nuttige informatie om uiteindelijk een zo hoog mogelijke verkoopprijs te bedingen. In de prijssegmenten eronder loont het juist om de woning tegen een lage vraagprijs aan te bieden. Dat trekt namelijk potentiële kopers. En hoe groter de interesse, hoe meer kans dat een van de kopers een hoog bod uitbrengt om concurrenten voor te zijn.

Mede door het verschil in verkooptactiek is het gat tussen de vraagprijs en de uiteindelijke transactieprijs bij vrijstaande woningen hoger dan bij andere woningtypes. Volgens NVM-cijfers komt overbieden bij vrijstaande woningen minder vaak voor, terwijl op de woningmarkt als geheel de vraagprijs of erboven bieden nu min of meer standaard is. Meer dan de helft van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. In doorsnee ligt verkoopprijs inmiddels bijna 2% boven de vraagprijs. Het is duidelijk dat in deze krappe woningmarkt de macht bij de verkoper ligt, niet bij de koper.

### Prijsstijging houdt aan

De korte doorlooptijd van de woningen in aanbod en het regelmatig overbieden zijn een veeg teken dat de woningmarkt verhit is. Dit valt ook af te lezen aan de prijsontwikkeling. In november lag de prijsindex bestaande woningen zowat 9% hoger dan een jaar eerder. De gemiddelde koopsom is sinds november 2019 met EUR 32.000 gestegen naar EUR 344.000. Zittende eigenaren die willen doorstromen, profiteren van de prijsstijging. Door de hogere overwaarde hebben zij meer financiële ruimte als zij een bod willen uitbrengen. In die zin kan de prijsstijging een zelfversterkend effect sorteren.

#### Prijsstijging toegenomen sinds begin 2020

Procentuele mutatie jaar-op-jaar



Bron: CBS/Kadaster

#### Randstad niet langer drijver achter prijsstijging

Procentuele mutatie jaar-op-jaar



Bron: CBS/Kadaster

Het hogere prijspeil van bestaande woningen werkt door in de koopsom van nieuwbouwwoningen. In het tweede kwartaal bedroeg de gemiddelde koopsom van een nieuwe woning EUR 410.000. Dat is EUR 10.000 hoger dan in het tweede kwartaal van het jaar ervoor. De woningbouw gaat ondanks corona door, maar blijft door allerlei problemen, waaronder een gebrek aan in het verleden afgegeven vergunningen, achter bij de behoefte. Volgens *WoningBouwersNL* zijn tot en met oktober 28.500 woningen verkocht, 3.500 meer dan in de eerste tien maanden van 2019.

Onderliggend is er wel een regionale verschuiving zichtbaar. Waar de prijzen eerder nog vooral hard stegen in de grote steden, zijn het nu de randgemeenten daarvan en de steden buiten de Randstad die een inhaalslag maken. Hier zijn economische oorzaken voor aan te wijzen. De gevolgen van corona laten zich mogelijk harder voelen in een op expats, toeristen en Schiphol gerichte stad als Amsterdam. Verder kan het zijn dat de huizenprijzen in de grote steden dusdanig hard zijn gestegen dat de rek er uit is en nieuwe kopers niet nog meer willen betalen.

Daarnaast kunnen ook veranderende woonvoorkeuren de regionale verschuiving verklaren. Als mensen vaker thuis werken zullen zij de afstand naar het werk minder belangrijk vinden en zullen zij meer behoefte hebben aan extra binnen- en buitenruimte. Dit laatste is terug te zien in de zoekopdrachten op Funda. Analyse daarvan leert echter dat potentiële kopers hun wensen [bijstellen](#) als blijkt dat die moeilijk in te lossen zijn. Verbouwen is eveneens een optie. Hier komt bij dat veel mensen uiteindelijk ook gehecht zijn aan hun sociale netwerk en dat met de komst van vaccins het eind van de pandemie in zicht komt. Daarom achten wij een massale uittocht uit de Randstad niet erg waarschijnlijk.

### Lage hypotheekrente zorgt voor goede betaalbaarheid

De aanhoudende prijsstijging draagt bij aan het vertrouwen onder potentiële kopers. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis is na een korte dip vanaf juli weer gestegen. Inmiddels staat deze met 102 in november weer boven de neutraalwaarde van 100. Een meerderheid van de respondenten is optimistisch en voorziet dat de huizenprijzen blijven stijgen. De respondenten hebben bovendien hun verwachtingen ten aanzien van de hypotheekrente naar beneden bijgesteld. Slechts een kwart van hen houdt nog rekening met een rentestijging.

De lage hypotheekrente vormt een belangrijke steun voor de woningmarkt. Het beperkt de hypotheeklasten en draagt zo bij aan een goede betaalbaarheid. Volgens Calcasa bedroegen de netto woonlasten in het derde kwartaal 14% van de netto inkomen bij een aflossingsvrije hypotheek, nipt boven het laagste niveau ooit. Op annuïtaire hypotheek is de invloed van de rentedaling verhoudingsgewijs minder groot en zijn de netto woonlasten gestegen naar 33%. Dat is boven het laagtepunt van 29% in 2016, maar ook duidelijk onder het hoogtepunt van 42% in 2008.

#### Vertrouwen veert op na kortstondige dip

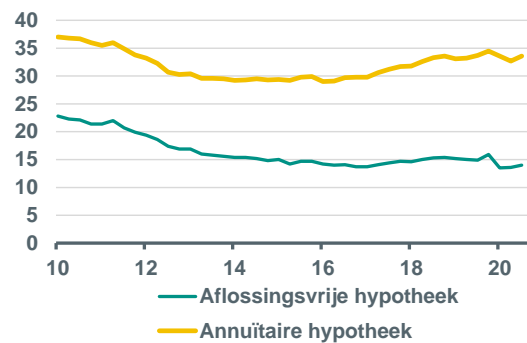
Index (neutraal = 100)



Bron: Vereniging Eigen Huis

#### Woonlasten laag in verhouding tot inkomen

Netto woonlasten als percentage van het netto inkomen



Bron: Calcasa

In april dachten wij nog dat de hypotheekrente zou stijgen vanwege de hogere risicopremies op financiële markten. Maar dankzij massief overheidsingrijpen bleven bedrijven overeind en liep de werkloosheid slechts beperkt op, waardoor de risicopremies weer daalden. Overheden kunnen de door de steun opgelopen begrotingstekorten makkelijk financieren. Centrale banken creëren daarvoor de juiste voorwaarden door op grote schaal schuld papier op te kopen. Zodoende blijft de rente op overheidsleningen, een belangrijke graadmeter voor de hypotheekrente, laag.

De huizenprijzen neigen internationaal meer naar elkaar, omdat centrale banken een vergelijkbaar beleid voeren. De conjunctuercyclus van landen komt namelijk steeds meer overeen. Economieën raken immers hechter met elkaar vervlochten door de intensievere handel en door de integratie van de financiële sector. Banken verstrekken kredieten over de grens en halen geld op in het buitenland. Vooral de VS is een populaire bron van financiering. Daarom drukt de in- en uitstroom van [Amerikaanse dollars](#) naar de VS een steeds steviger stempel op de mondiale huizenprijzen.

Wij gaan ervan uit dat de centrale banken doorgaan met hun opkoopbeleid. Zij zijn er op gebrand om samen met overheden de economie uit het slop te trekken. Als gevolg hiervan zijn de hypotheekrentevooruitzichten gunstig. Dat de huizenprijzen niet alleen in Nederland zijn gestegen sinds de uitbraak van corona, maar ook in veel andere landen, suggereert dat een gemeenschappelijke gedeelde factor, zoals de lage hypotheekrente, eerder verantwoordelijk is voor de recente opleving van de huizenprijzen dan lokale factoren, zoals het aanhoudende woningtekort in Nederland.

### Tegenvallers voor beleggers

Ook beleggers profiteren van de lage hypotheekrente. Hoewel harde cijfers ontbreken, zijn er diverse signalen dat beleggers nog altijd geïnteresseerd zijn in huurwoningen. Afgezien van de lage financieringslasten als gevolg van de lage hypotheekrente heeft hun interesse ook te maken met de lage rente op spaartegoeden. Die zet hen aan om naar beter renderende, veilige beleggingsalternatieven te zoeken. In tegenstelling tot winkel- en bedrijfspanden zijn de opbrengsten van huurwoningen redelijk stabiel gebleven en hebben huurwoningen hun waarde vastgehouden.

Hier staat tegenover dat [beleggers ontmoedigd](#) raken door maatregelen ter bescherming van huurders. Beleggers ageren tegen de maximale huurverhoging van de inflatie plus 1% (was inflatie plus 2,4%). Een maatregel die niet alleen voor het sociale, maar ook voor het vrije segment geldt en volgens de beleggers indruist tegen in huurcontracten gemaakte afspraken. Ook verzetten zij zich tegen het plan het aandeel van de WOZ-waarde bij de huurpunten te maximaliseren op 33%. Hierdoor kunnen geliberaliseerde woningen terugvallen naar het sociale segment, waar de huuropbrengsten lager zijn en verhuurders met veel woningen te maken krijgen met de Verhuurderheffing.

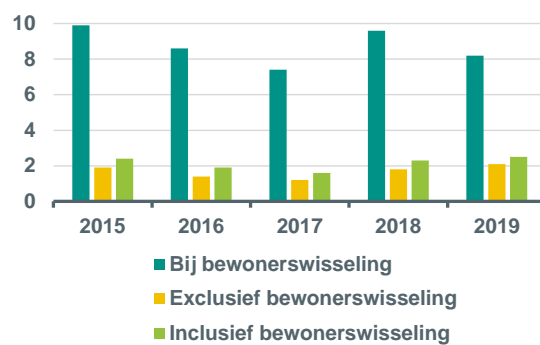
### Steun centrale bank tempert hypotheekrente



Bron: DNB

### Kabinet wil huurstijging aan banden leggen

Procentuele mutatie jaar-op-jaar



Bron: CBS

Dan zijn er nog andere tegenvallers voor beleggers, zoals het hogere overdrachtsbelastingtarief. Dat beperkt de verhandelbaarheid van huurwoningen en tast de waarde ervan aan. Daarnaast krijgen gemeenten ruimere mogelijkheden om opkoopbescherming in te voeren en huurvergunningen uit te geven, wat de kansen om woningen te verwerven en te verhuren beknot. Verder wil de overheid tijdelijke huurcontracten aan banden leggen. Dit zal het voor beleggers minder makkelijk maken om de huur te verhogen of een woning door te verkopen.

Volgens beleggers leiden de maatregelen er hooguit toe dat zij in de toekomst minder geld in huurwoningen zullen steken. Zij voorzien dat er hierdoor minder huurwoningen bij zullen komen en dat het voor woningzoekenden in het karig bedeed middensegment nog lastiger wordt om een geschikte huurwoning te vinden. Verder verwachten zij dat het wooncomfort van zittende verhuurders er niet op vooruitgaat als er geen geld beschikbaar is voor de verduurzaming van de bestaande voorraad huurwoningen. Als deze voorspellingen uitkomen, zal de opwaartse druk die de vraag van beleggers op de huizenprijzen uitoefenen, de komende jaren afnemen.

### Prijsoprijvende factoren nemen in kracht af

Naast de verminderde belangstelling van beleggers zijn er nog andere redenen om uit te gaan van een minder sterke huizenprijsstijging. Zoals gezegd zullen centrale banken overheden blijven steunen om de economie uit het slop te trekken. Door op grote schaal schuldtitels op te kopen houden zij de rente laag. Als gevolg daarvan is ook de hypotheekrente gedaald, wat meer ruimte verschaft om een hogere hypotheek te nemen en zo bijdraagt aan hogere huizenprijzen. Maar als de hypotheekrente niet nog verder daalt, dooft dit gunstige effect geleidelijk uit.

Dan de inkomensontwikkeling. Tot dusver is de arbeidsmarkt redelijk overeind gebleven dankzij de loonkostensubsidies van de overheid. Maar die komen geleidelijk te vervallen, zodat de nu nog lage werkloosheid dreigt op te lopen. Diverse bedrijven hebben al reorganisaties aangekondigd. Dit betekent dat nu ook de banen van degenen met een vast contract op de tocht komen te staan, een groep die vaker een woning bezit dan de groep flexwerkers die tot dusver last had van inkomensverlies door de crisis. Verder wijzen de cao-afspraken, of juist het gebrek daaraan, op een matige stijging van de contractlonen. Ook is er onzekerheid over de pensioenen. De kans is groot dat de inkomensgroei achterblijft, zodat de toename van de hypotheekruimte beperkt is en huizenprijzen minder hard kunnen stijgen.

Verder zijn er in maart verkiezingen. De inrichting van de woningmarkt zal daarbij een belangrijk thema vormen, want er spelen veel problemen rondom huisvesting. De afgelopen twee kabinetperiodes zijn er al forse ingrepen gedaan in de fiscale begunstiging van de eigen woning. Dit drukte de prijsontwikkeling omlaag. Als het aan DNB en een groot aantal internationale beleidsorganisaties ligt, blijft het hier echter niet bij. Deze instanties vinden een gewillig oor bij D66, GroenLinks, PvdA en SP, die in hun verkiezingsprogramma's voorstellen hebben opgenomen om de hypotheekrenteaf trek verder aan te passen.

### Oploop werkloosheid blijft tot dusver beperkt

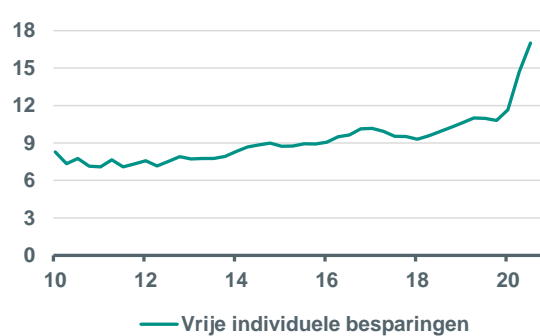
Aantal (duizenden)



Bron: CBS

### Uitval consumptie leidt tot hoge spaartegoeden

EUR mld



Bron: CBS

Hier staat tegenover dat er ook enkele factoren zijn die de waardering verder kunnen opdrijven. Door de crisis hebben veel mensen hun bestedingen noodgedwongen teruggeschroefd, bijvoorbeeld omdat zij niet op vakantie konden. Vanwege de terugval in consumptie zijn de spaaroverschotten toegenomen. Het merendeel daarvan is op de spaarrekening gezet als appeltje voor de dorst. Maar als de economie straks weer opengaat en mensen weer zicht krijgen op hun toekomst, komen de besparingen vrij en worden deze mogelijk ingezet voor woningaanschaf.

De huizenprijzen krijgen verder support van de lagere overdrachtsbelasting voor starters. Die zal de waardering in het prijssegment tot EUR 400.000 een extra impuls geven. Daarnaast zal ook de verhoging van de NHG-kostengrens met EUR 15.000 naar EUR 325.000 kopers extra lucht geven, evenals de stijging van het maximale hypotheekbedrag voor

kopers met een studieschuld en voor tweeverdieners. Wat betreft tweeverdieners: een Amerikaanse studie bevestigt dat een tweede inkomen het risico van inkomensterugval beperkt en zo betalingsachterstanden helpt voorkomen.

Wat het prijspeil tot slot stut, is het woningtekort. Hoewel het Rijk meer regie neemt bij de woningbouw, er meer geld voor beschikbaar stelt en provincies helpt de plancapaciteit uit te breiden, blijft de woningbouw achter. Dat er meer kantoor- en winkelpanden in aanmerking komen voor transformatie door de verschuiving naar online biedt weinig soelaas. Door alle strubbelingen in de bouw, en omdat ook de zwakke plekken van de woningvoorraad aandacht behoeven, blijft de uitbreiding van de woningvoorraad achter bij de bevolkingsgroei.

Per saldo nemen de prijsopdrijvende factoren in kracht af. Als de nadelige gevolgen van de coronacrisis beginnen door te werken op de arbeidsmarkt en het gunstige effect van de lage rente uitgewerkt raakt, zal de prijsstijging geleidelijk afzwakken. Wij houden rekening met een prijsstijging van 5% in 2021 en van 1% in 2022. Voorafgaand aan de zwakkere prijsstijging zal het aantal transacties terugvallen. Na een toename van 7,5% in 2020 zal het aantal transacties in 2020 naar verwachting afnemen met 10% in 2021 en met 5% in 2022.

Dit impliceert een flinke bijstelling naar boven. In onze vorige Woningmarktmonitor gingen wij nog uit van een stabilisatie van de prijzen in 2020. Hier zijn twee redenen voor aan te voeren. Om te beginnen het zogenaamde overloopeffect. De hoge prijsstijging in het tweede deel van 2020 werkt door op de gemiddelde prijsstijging van 2021. Als de prijzen op het huidige niveau zouden stabiliseren resulteert al een stijging van 3,5%. Verder is er met de komst van het vaccin weer zicht op herstel van de activiteit, wat de economische schade van de pandemie beperkt.

## 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 relatiemanager 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*