



Woningmarktontwikkelingen landelijk en regionaal

*Bouw en woonweken in Drenthe
Platform Wonen Assen*

Paul de Vries
Senior Woningmarkteconoom
Rabobank Kennis en Economisch onderzoek
11 juni 2015



Rabobank

Agenda



Rabobank

Actuele ontwikkelingen

- Economie
- Woningmarkt
- Regionale ontwikkelingen

Thema's

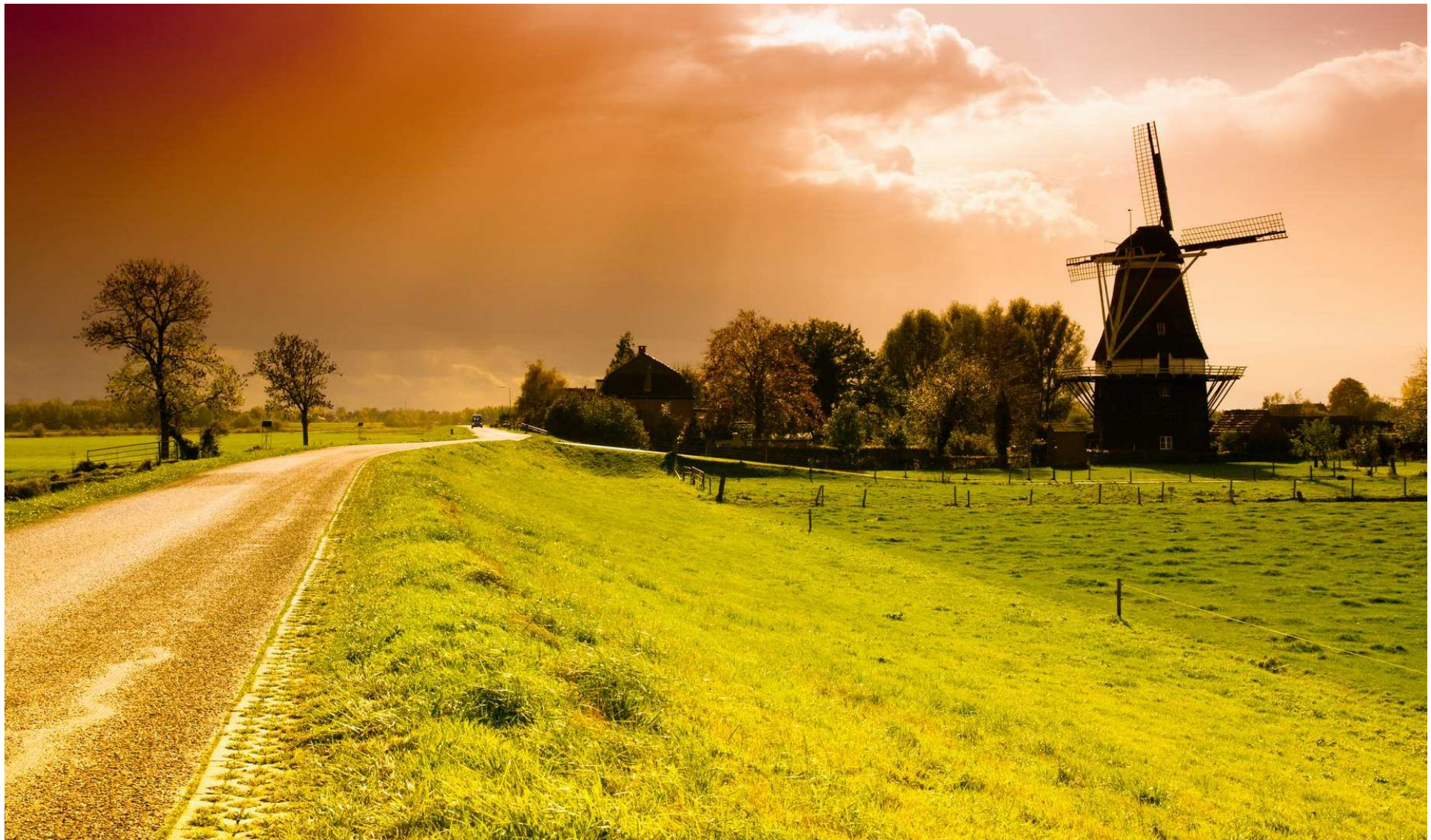
- Hypotheken die onder water staan
- Financieringsvoorwaarden en impact op de prijs
- Koopstarters

Conclusies

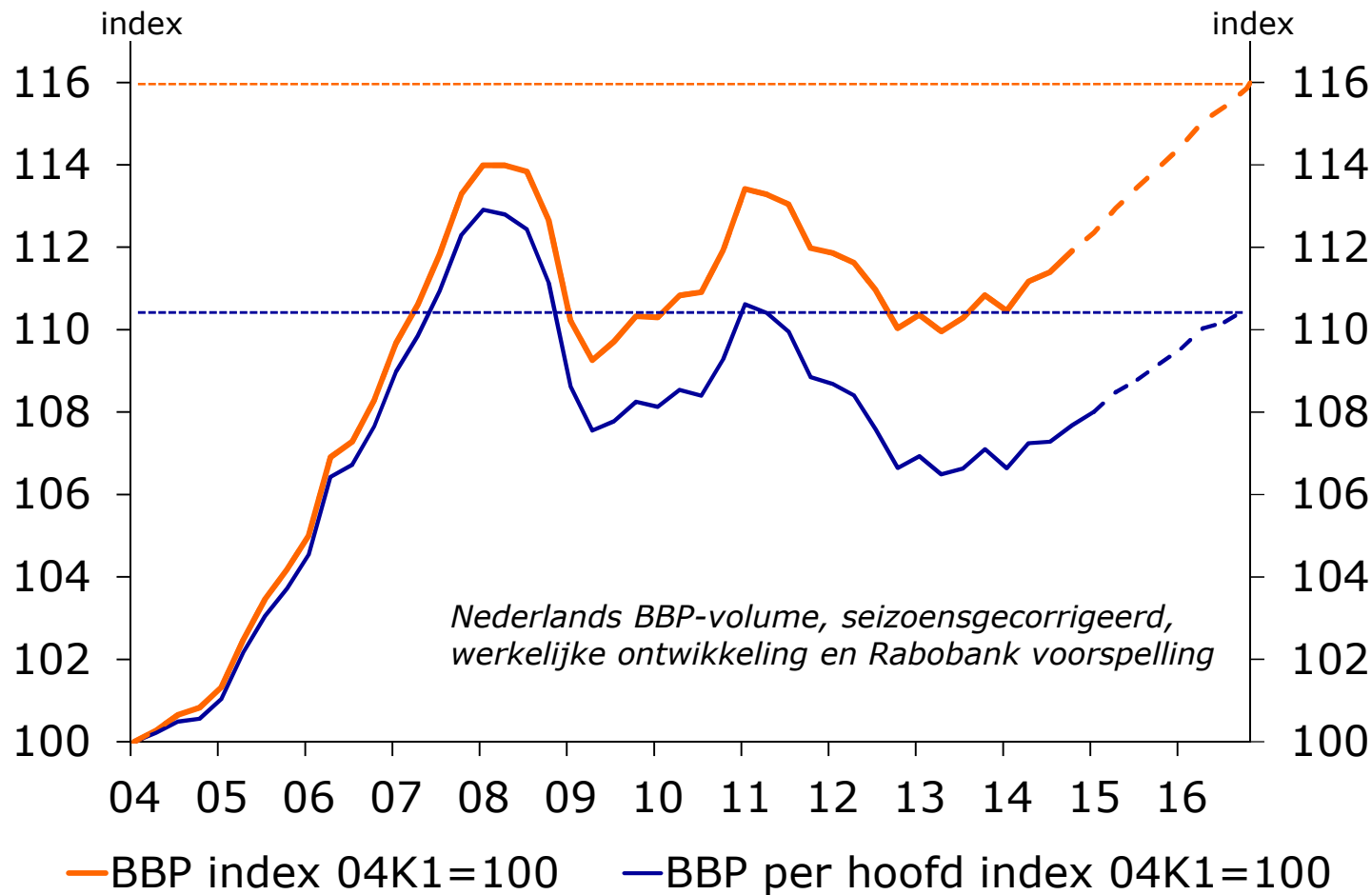
Nederlandse economie: beter maar niet goed genoeg



Rabobank

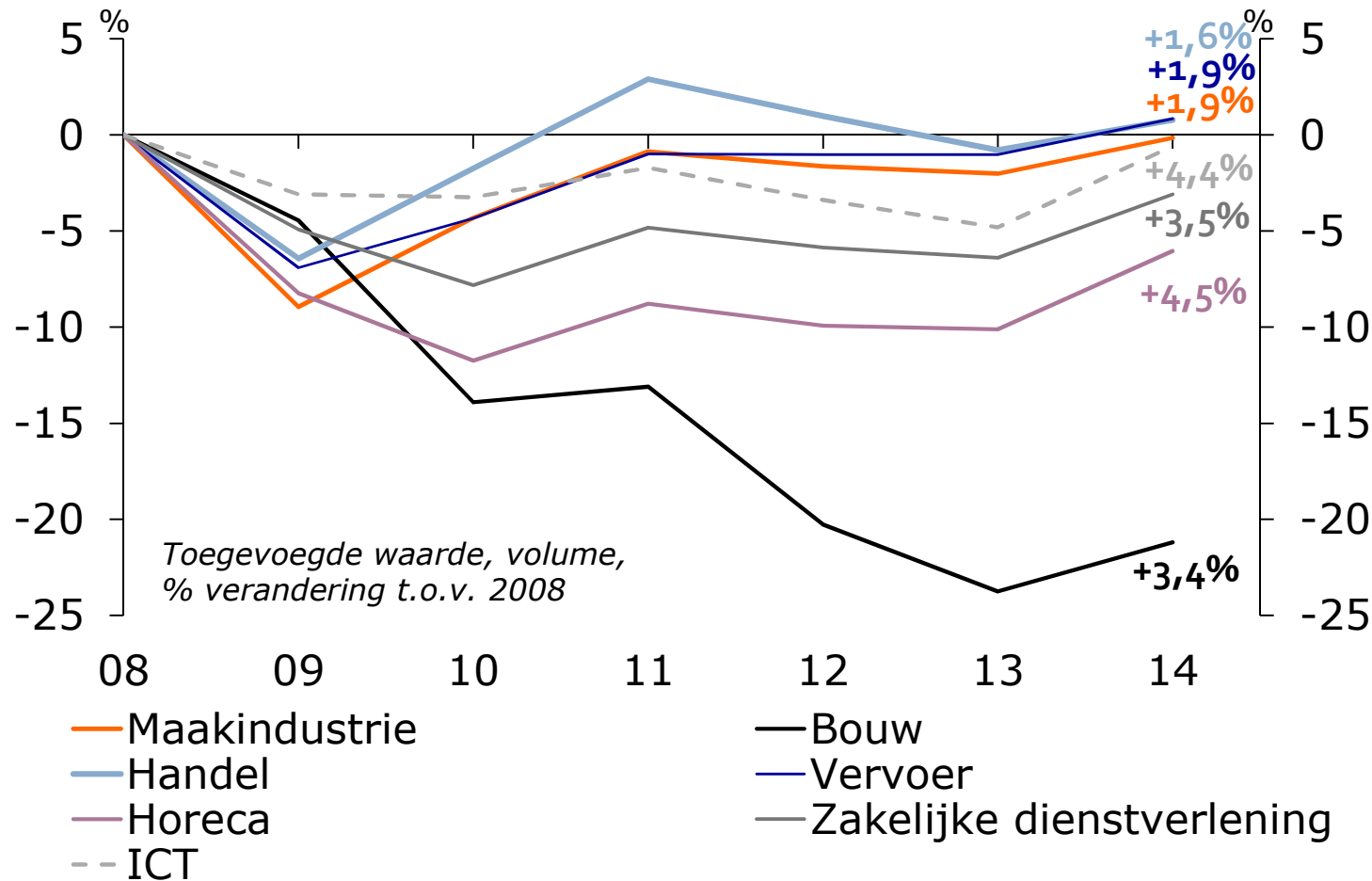


Visie op 2015/16 Nederland Beter maar niet goed genoeg



Terugblik 2014

Veel sectoren nog aan het inhalen



Visie op 2015 en 2016

Snellere en breder gedragen groei



- Hogere exportgroei door snellere groei handelspartners en depreciatie euro
- Private investeringen groeien door hogere exportgroei en **herstel van de woningmarkt**
- Particuliere consumptie groeit door **toename beschikbaar huishoudinkomen** voor tweede jaar op rij
- Overheidsbestedingen remmen groei van de binnenlandse vraag
- Mogelijk positievere vooruitzichten
 - Afnemen risico's
 - **Wisselwerking economie-woningmarkt**
 - Lager begrotingstekort maakt lastenverlichting in 2016 mogelijk

Jaar op jaar volumemutatie in %	14	15	16
Bruto binnenlands product	0,9	2	2
Particuliere consumptie	0,1	1½	1½
Overheidsbestedingen	0,0	0	0
Private investeringen	3,8	7½	3¾
Uitvoer goederen en diensten	4,0	4¼	5¼
Invoer goederen en diensten	4,0	3½	5
Consumentenprijzen (%)	0,3	0	1
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	7,4	7	6½
Begrotingssaldo (% BBP)	-2,3	-1¾	-1
Staatsschuld (% BBP)	68,8	68½	68
Saldo lopende rekening (% BBP)	10,3	10½	10

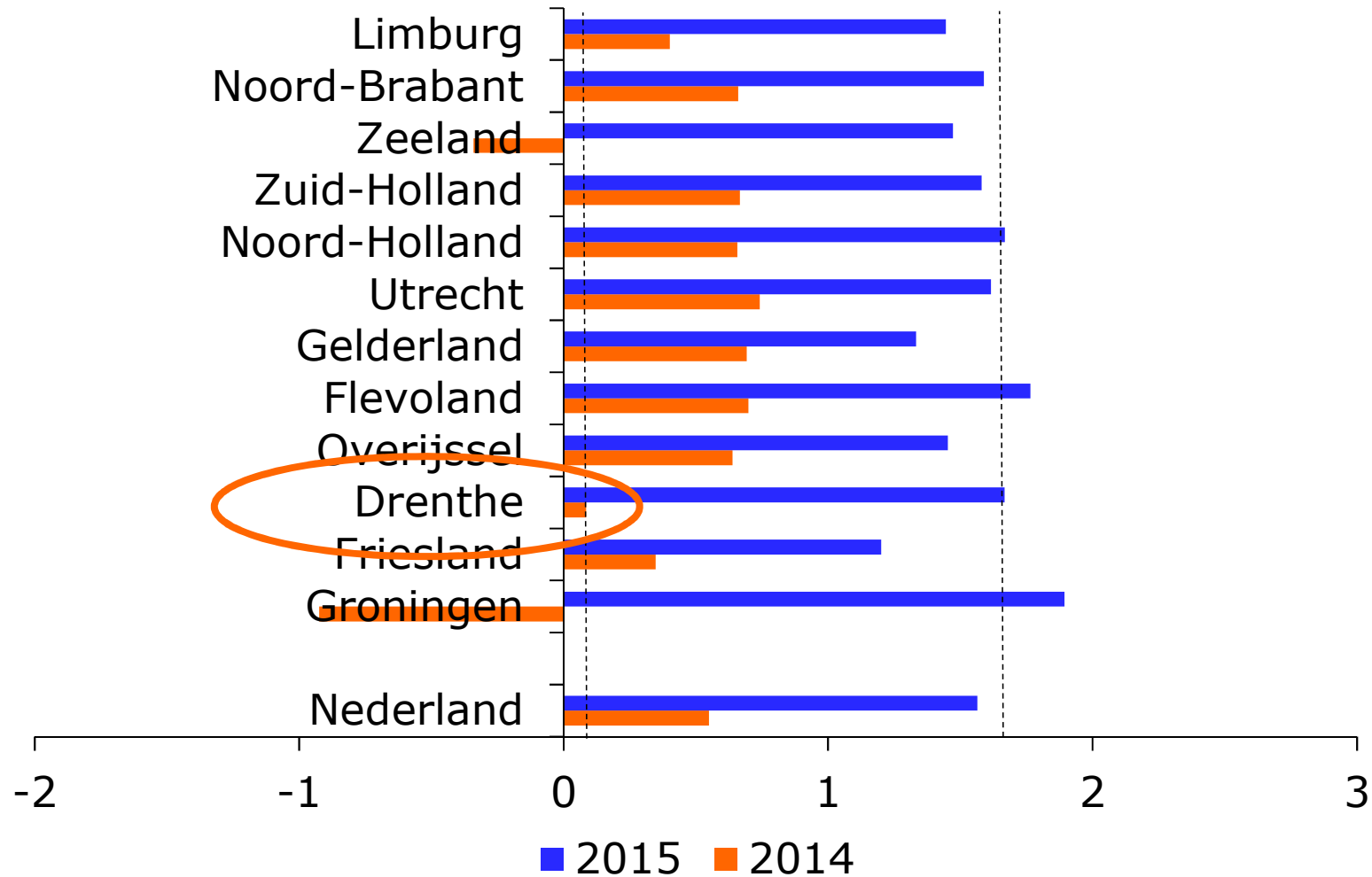
Bron: CBS, Rabobank



Groei in Drenthe boven gemiddeld



Rabobank



De woningmarkt is gekanteld



Rabobank



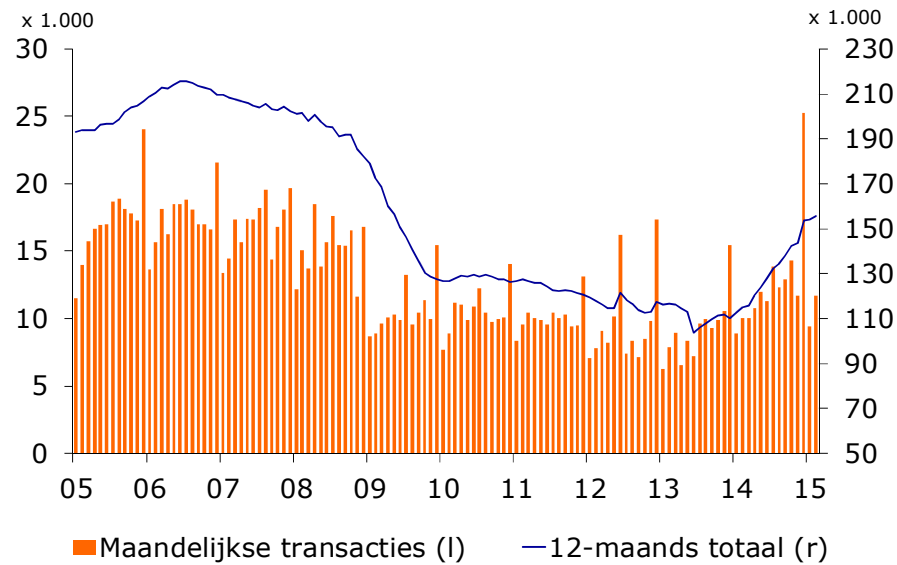
Markt voor bestaande koopwoningen

Eindejaarsprint in 2014K4, begin 2015 is sterk



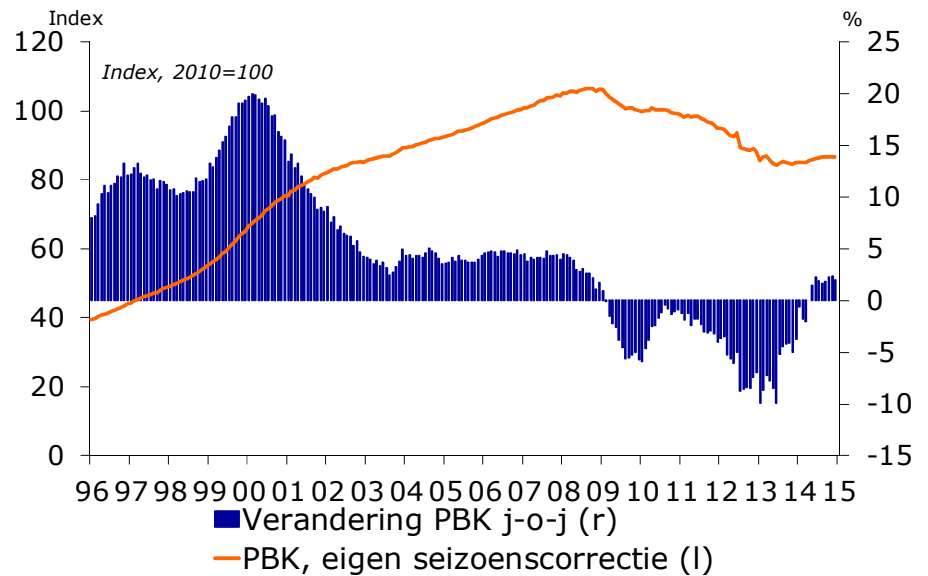
Rabobank

Aantal verkopen



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Prijzontwikkeling

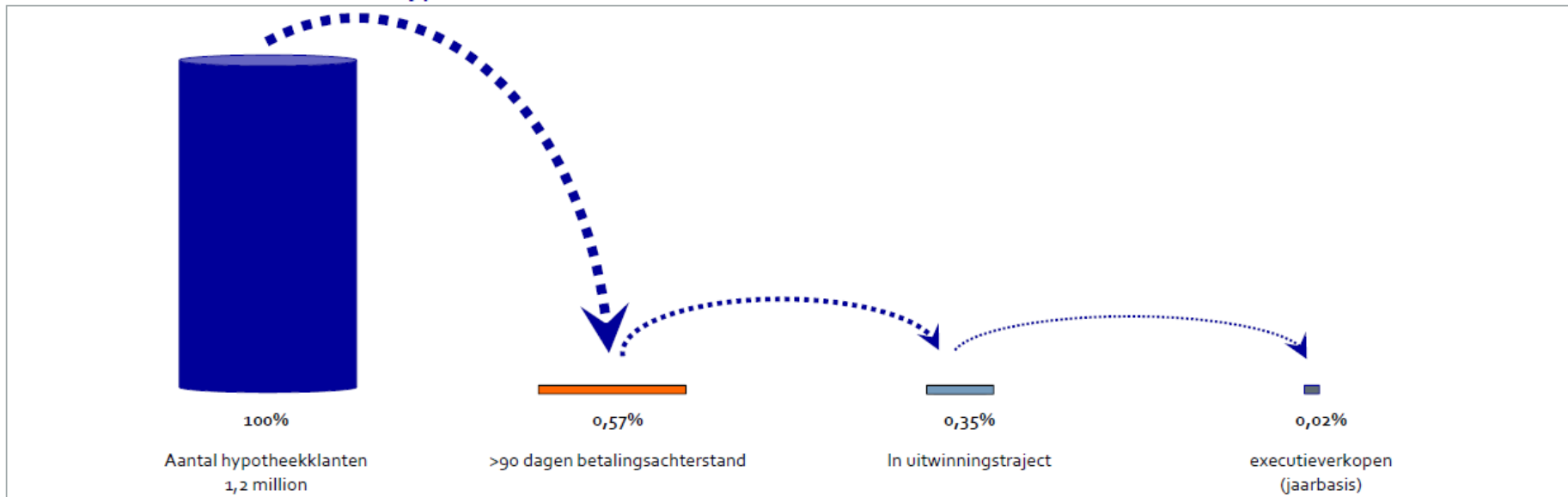


Bron: CBS, bewerking Rabobank

Betalingsachterstanden zeer laag



Rabobank



Algemeen beeld: meer verkopen, hogere prijs



Rabobank

Aantal verkopen

- 2015: 160 tot 180 duizend
- 2016: 165 tot 185 duizend

Prijzontwikkeling

- 2015: 1½ tot 3½%
- 2016: 2 tot 4%

Regionale ontwikkelingen



Rabobank



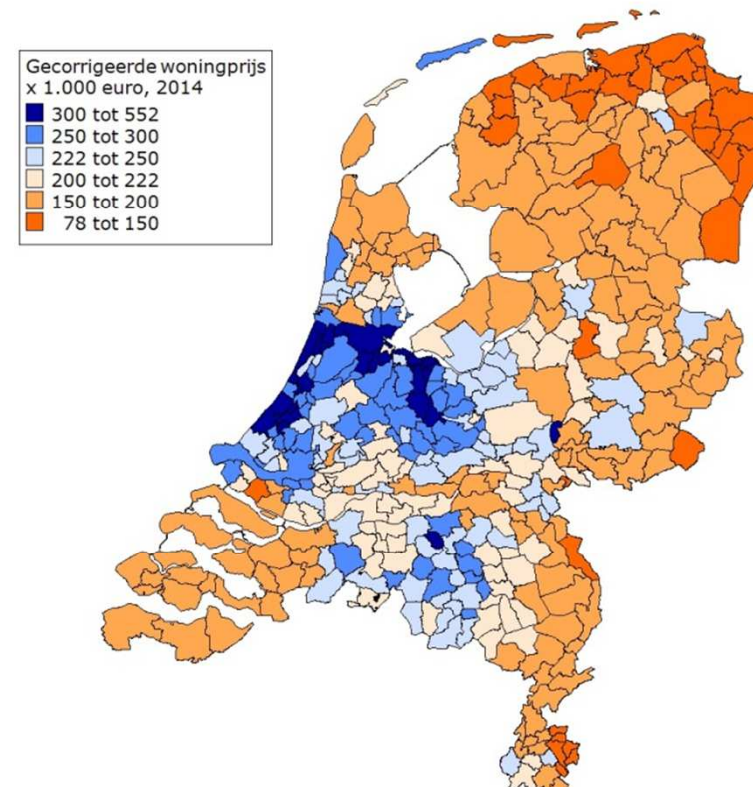
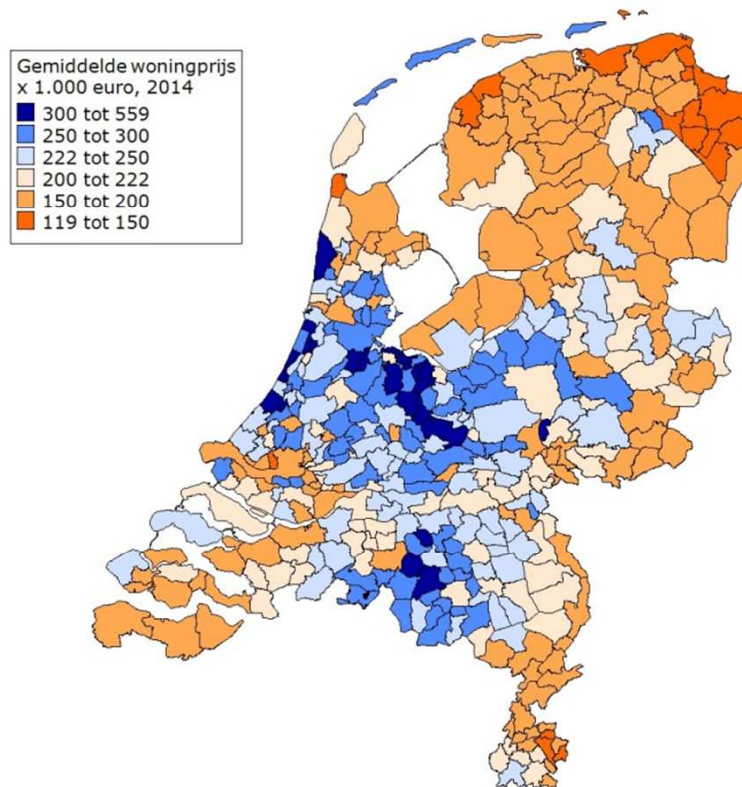
Prijsniveau: grote regionale prijsverschillen



Rabobank

Gemiddelde verkoopprijs loopt sterk uiteen

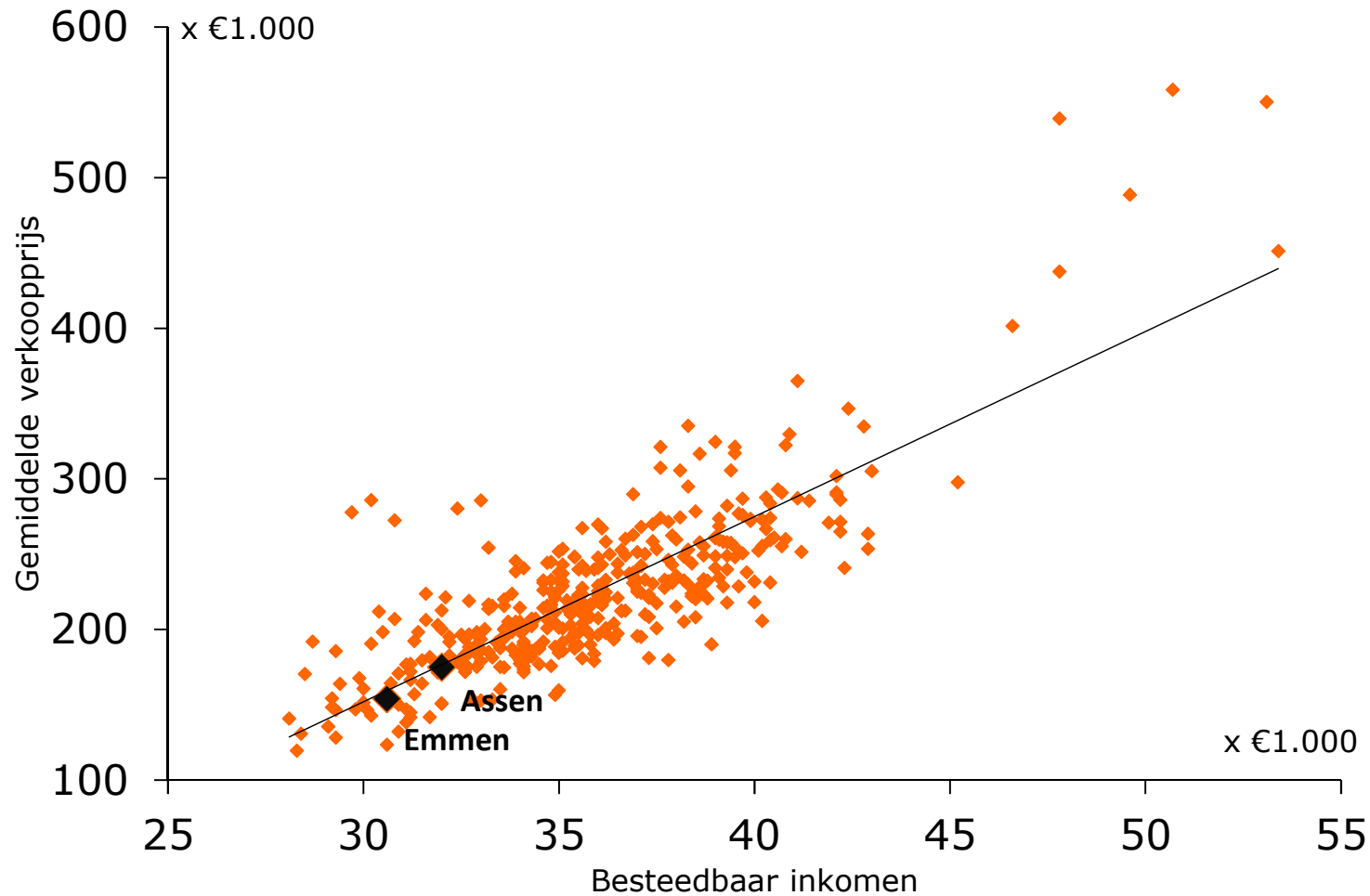
Gemiddelde verkoopprijs gecorrigeerd voor samenstelling van de transacties



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

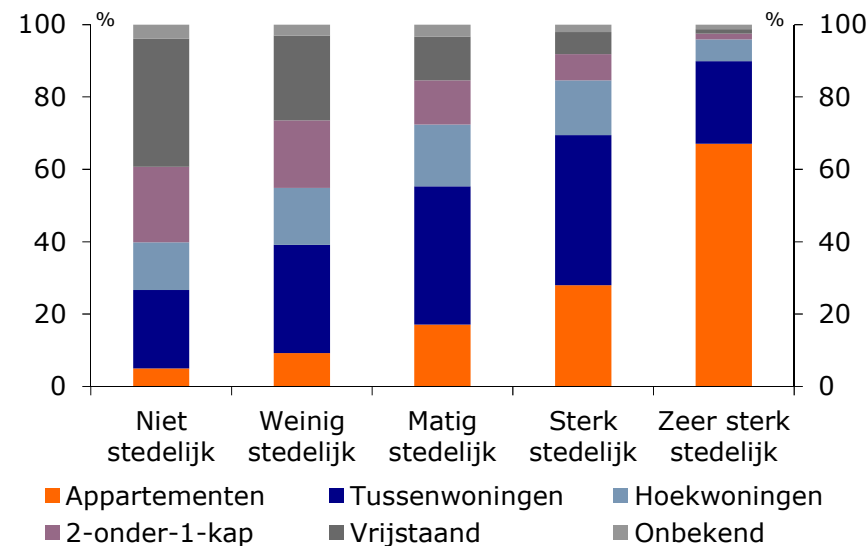
Prijsniveau: relatie tussen besteedbaar inkomen en gemiddelde woningprijs



Prijsniveau: stedelijkheid maakt het verschil

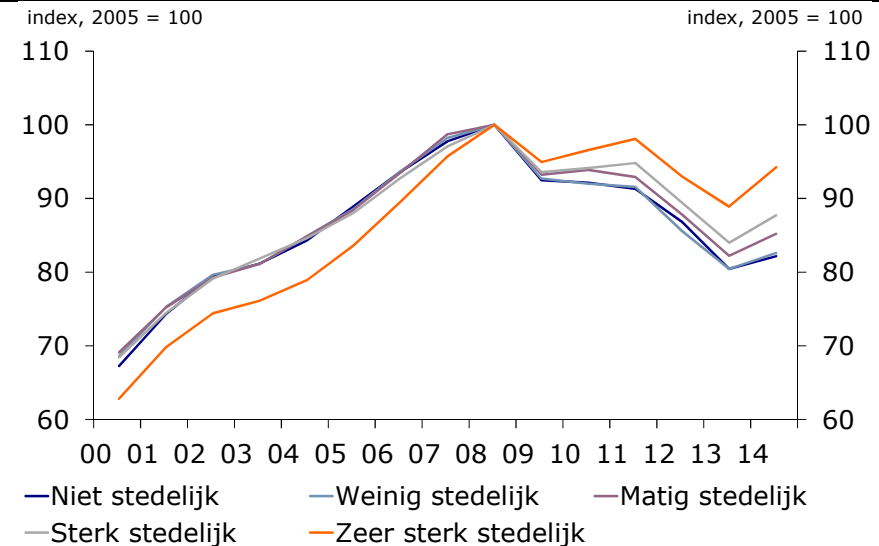


Grote verschillen in segmentsamenstelling van de verkopen 2014



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Sterkere groei gemiddelde verkoopprijzen in zeer sterk stedelijke gemeenten

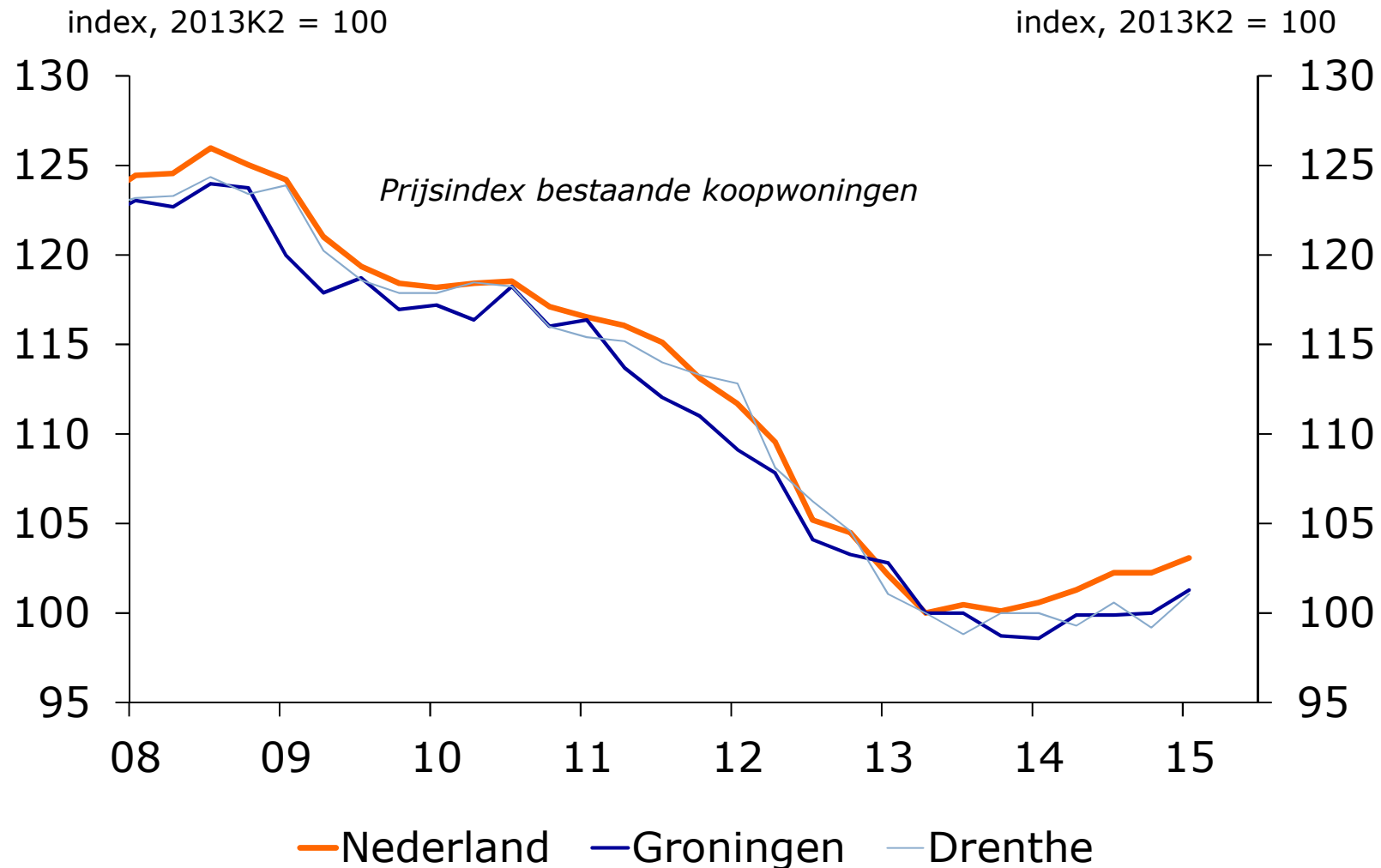


Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Prijzontwikkeling: geen grote provinciale verschillen in prijsherstel



Rabobank



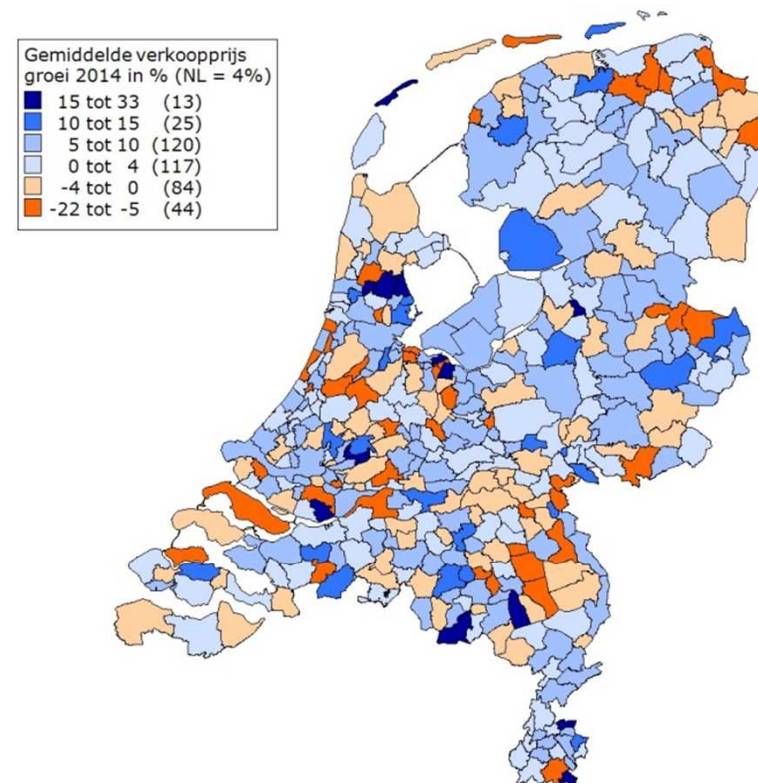
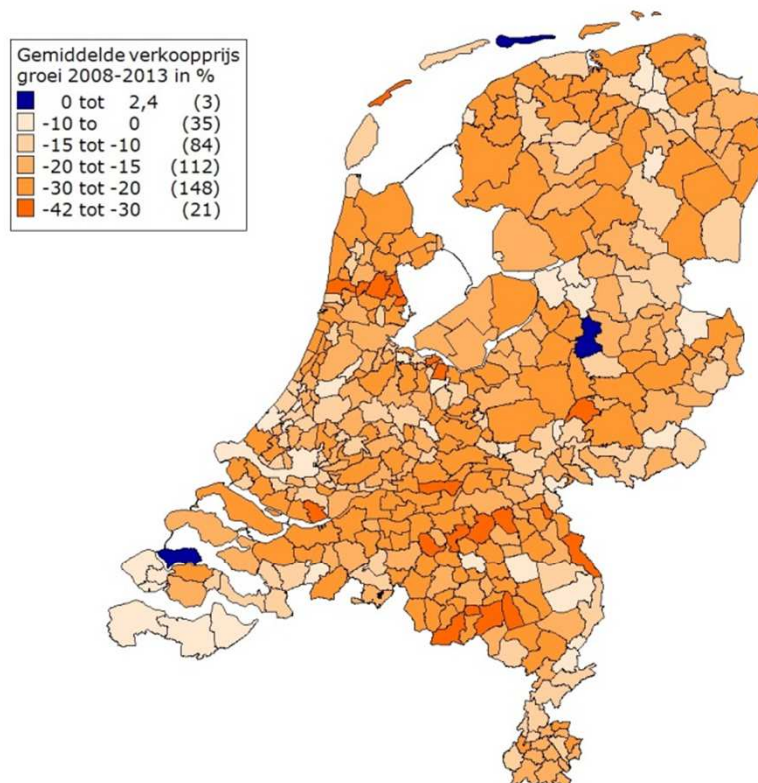
Prijzontwikkeling: geen ruimtelijk patroon



Rabobank

Gemiddelde woningprijsontwikkeling 2008-2013

Gemiddelde woningprijsontwikkeling 2013-2014



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Transacties: overal krimp en overal groei

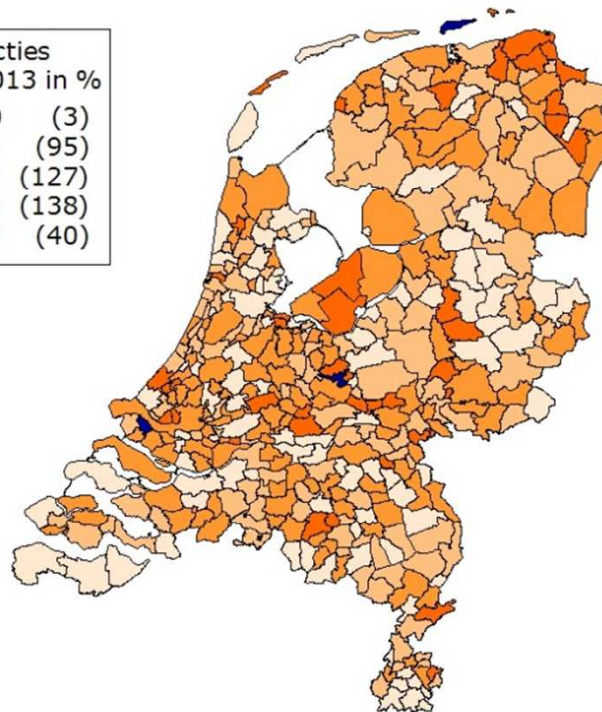


Rabobank

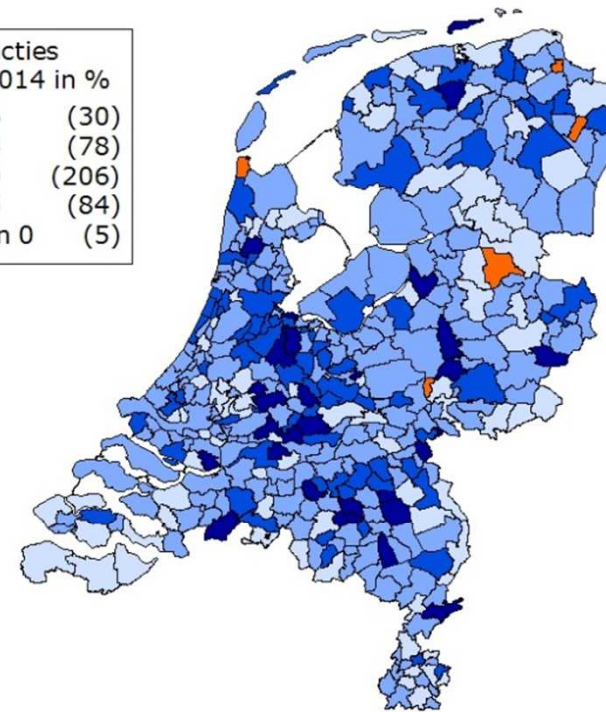
**Vrijwel overal krimp aantal transacties tussen
2008 en 2013**

**Vrijwel overal groei aantal transacties tussen
2013 en 2014**

Aantal transacties groei 2008-2013 in %	
Meer dan 0	(3)
-30 tot 0	(95)
-40 tot -30	(127)
-50 tot -40	(138)
-66 tot -50	(40)



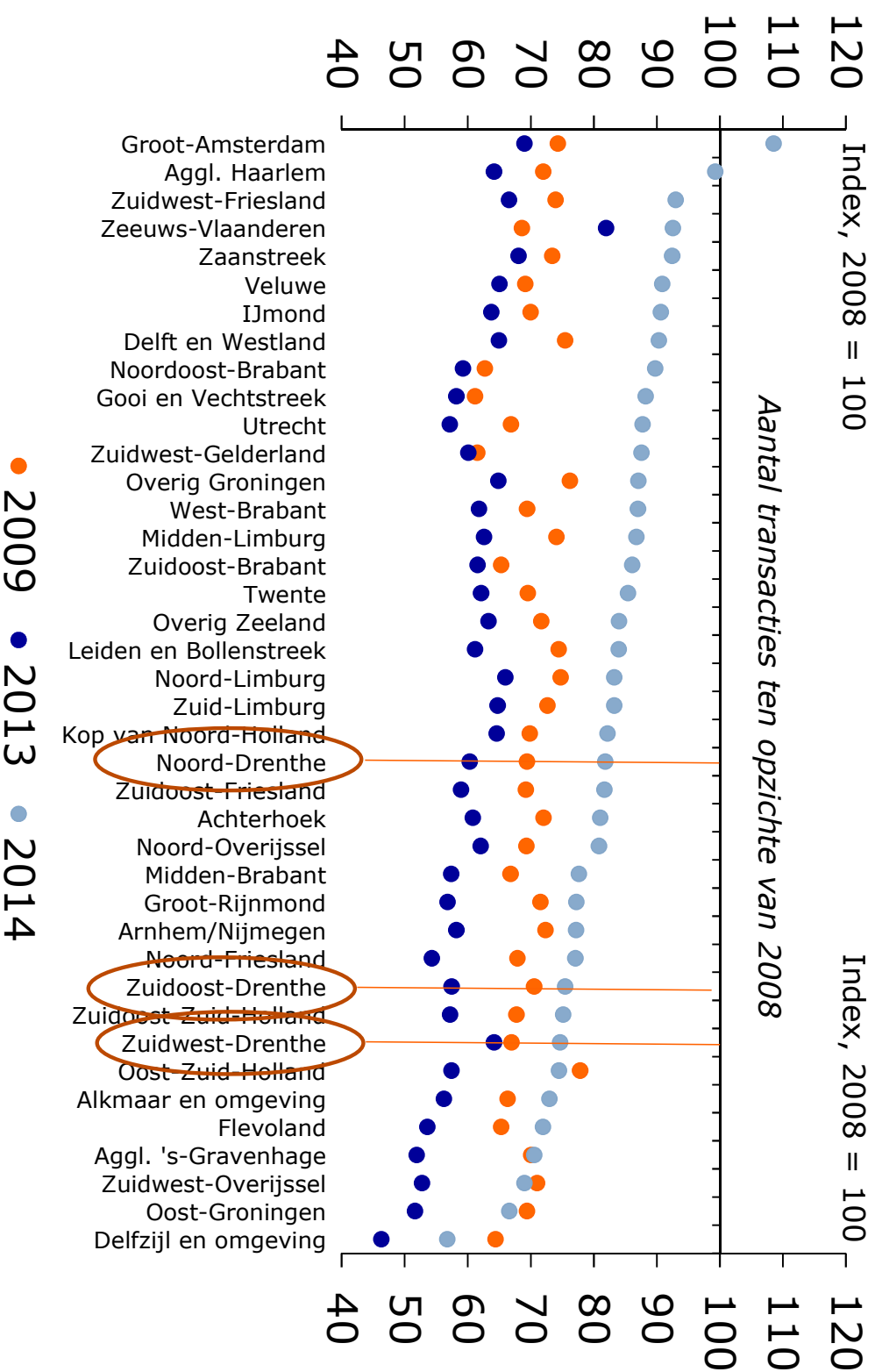
Aantal transacties groei 2013-2014 in %	
75 tot 116	(30)
50 tot 75	(78)
25 tot 50	(206)
0 tot 25	(84)
Minder dan 0	(5)



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

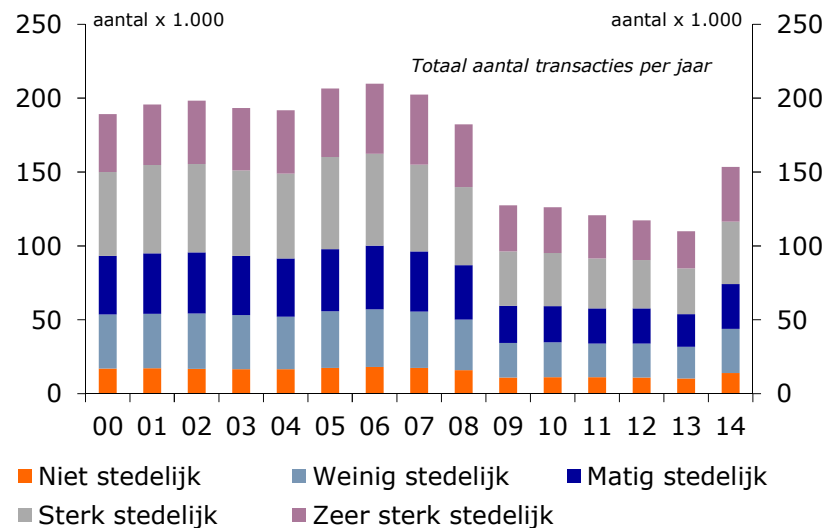
Transacties: regio's volgen landelijke trend, maar wel met verschillen



Transacties: stedelijk gebied trekt de woningmarkt

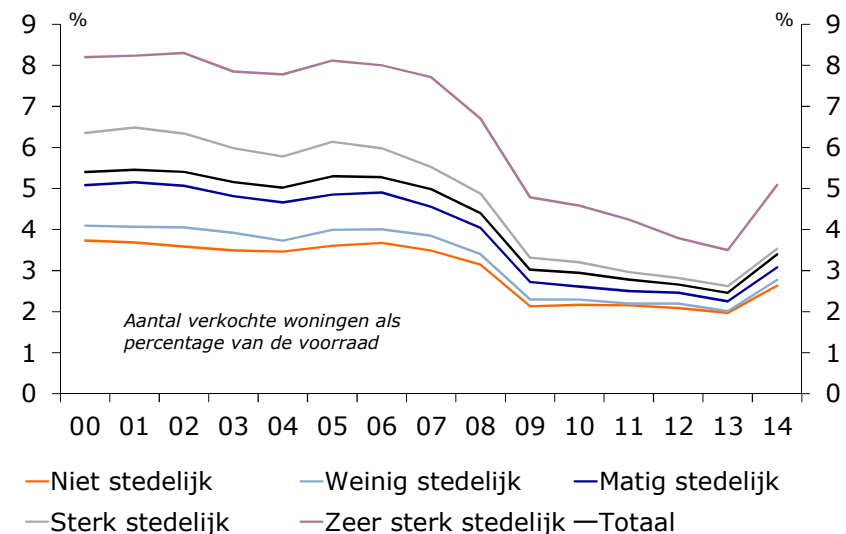


De helft van de transacties in (zeer) sterk stedelijke gemeenten



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

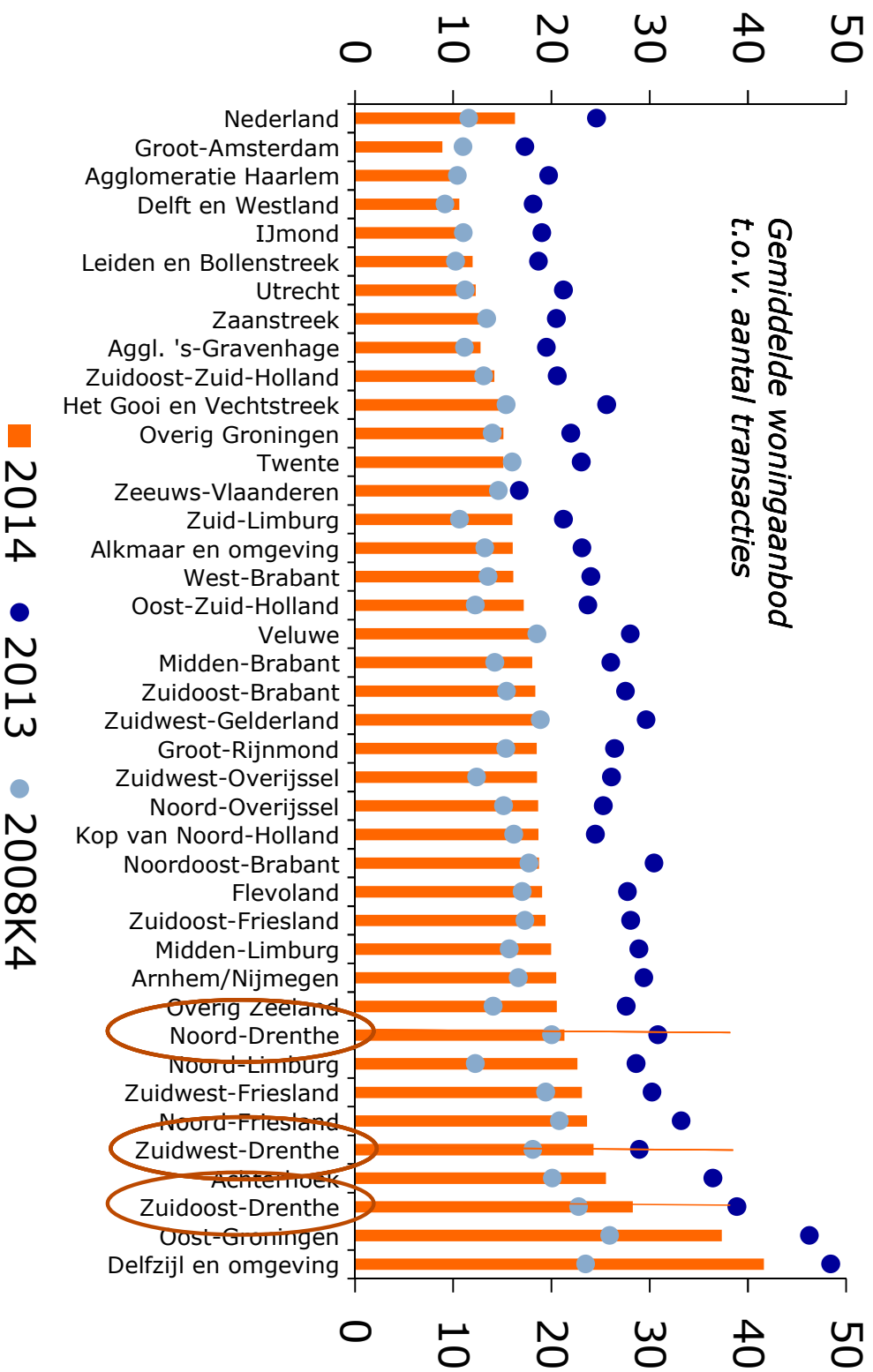
Hogere omloopsnelheid in de (zeer) sterk stedelijke gemeenten



Bron: Kadaster, ABF, CBS, bewerking Rabobank

PS:
Assen en Emmen zijn volgens de definitie *Matig Stedelijk*

Woningaanbod: minder ruime markt in elke regio, maar grote verschillen



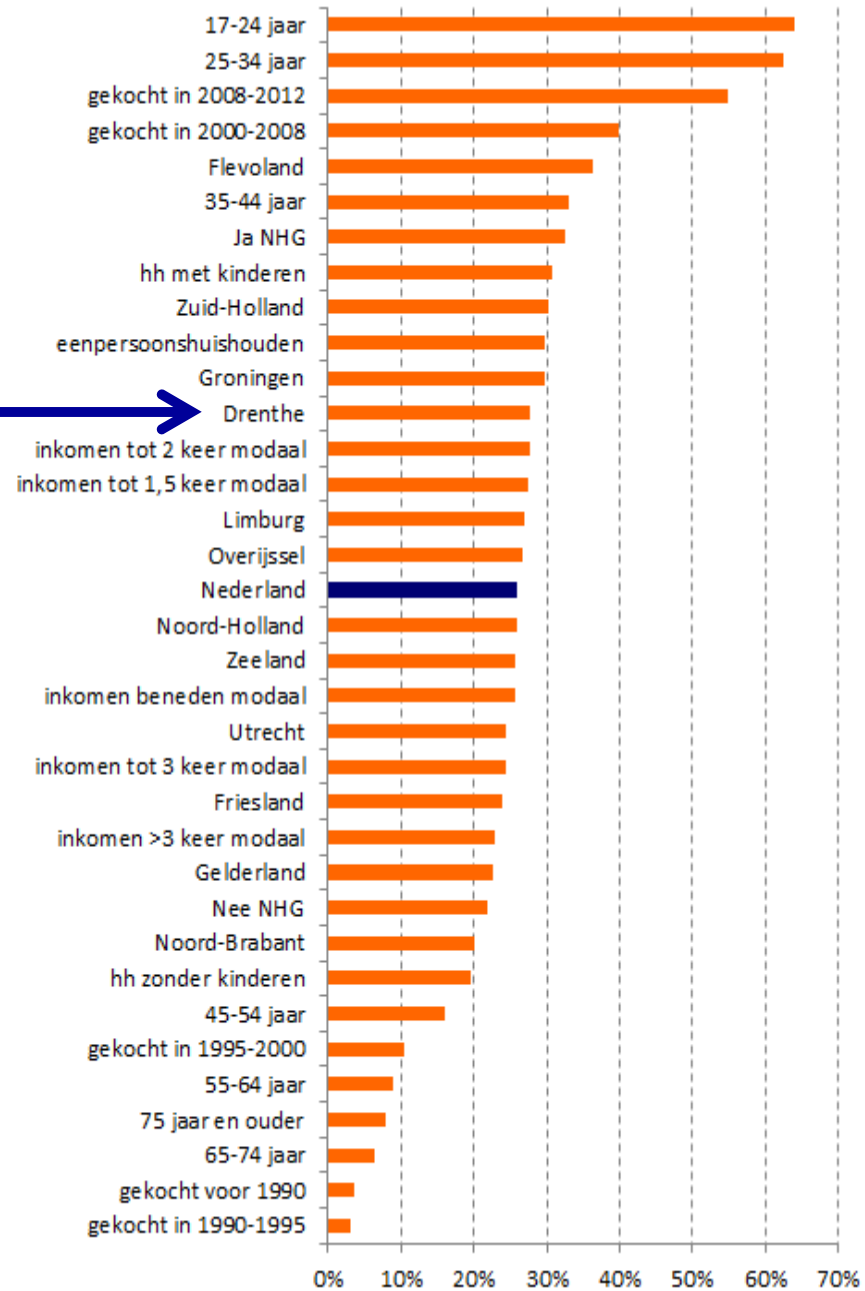
Onderwater hypotheek



Rabobank



Wie staat er hoeveel onder water?



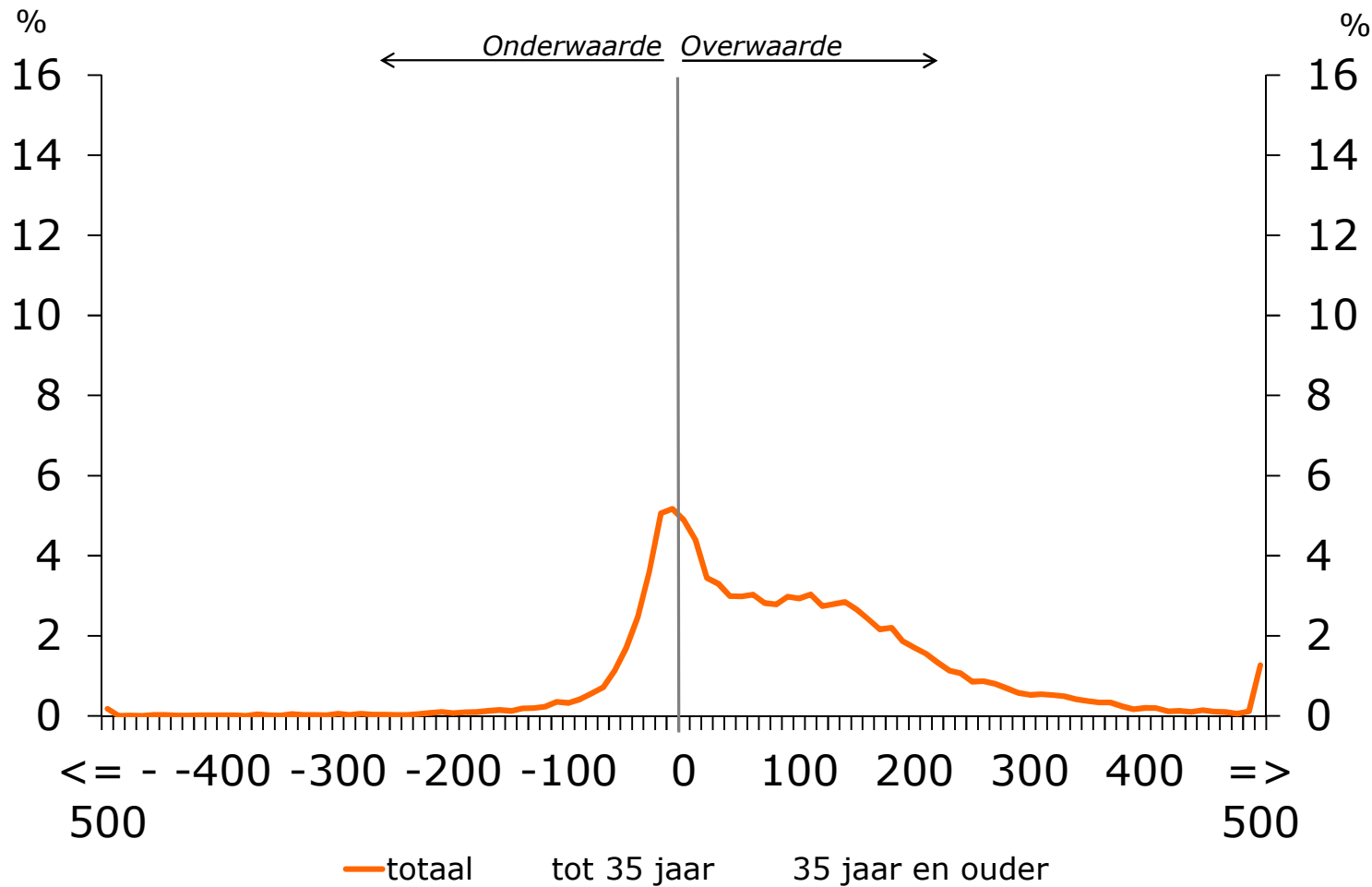
Rabobank

Onder- en overwaarde

1^{ste} kwartaal 2014



Rabobank

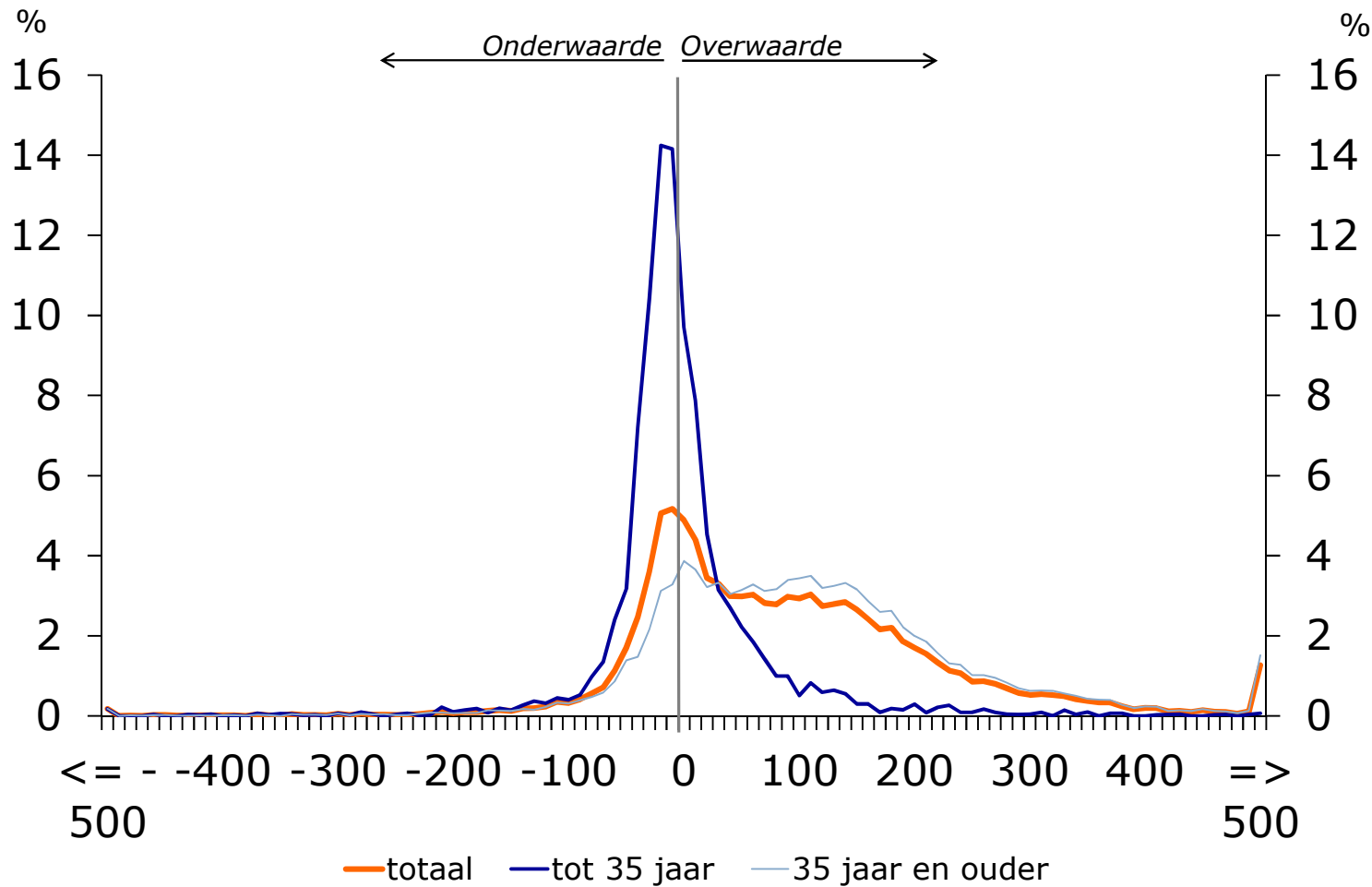


Onder- en overwaarde

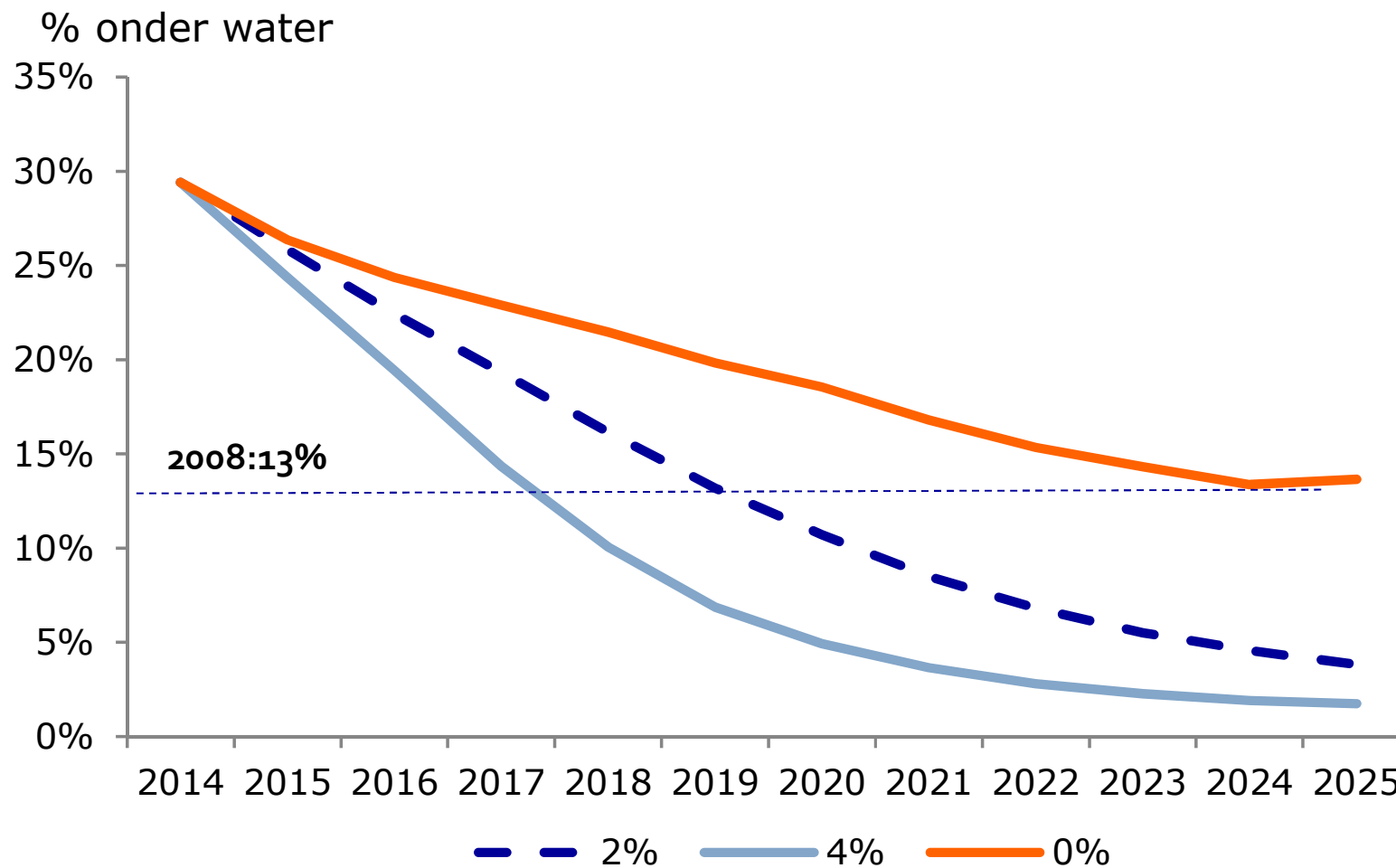
1^{ste} kwartaal 2014



Rabobank



Afbouw restschuld kost tijd



Impact van de veranderende financieringsvoorwaarden



Rabobank

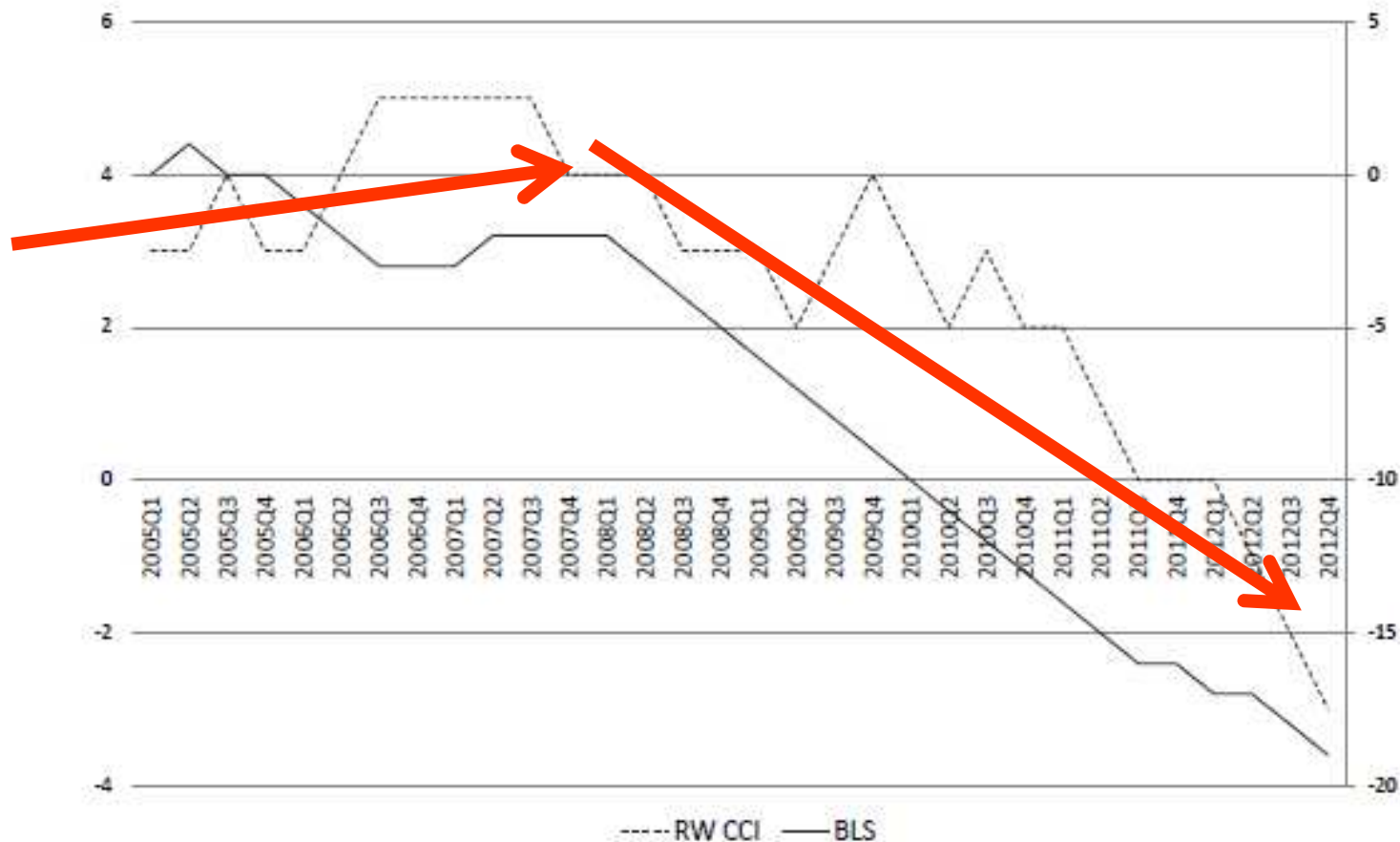


Ontwikkeling kredietvoorwaarden volgens banken



Rabobank

Figure 4: Credit conditions (left axis) versus the BLS level index (right axis), between 2005.Q1 and 2012.Q4.

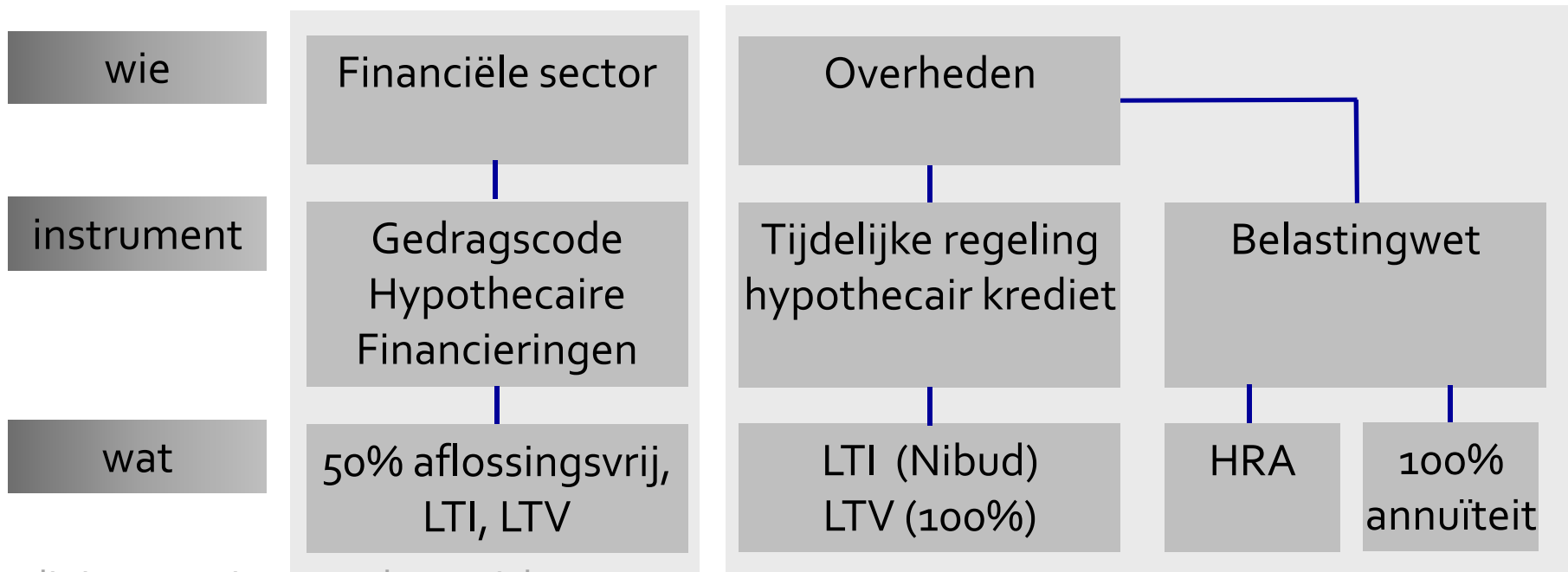


Financieringsvoorwaarden is een containerbegrip



Financierings-voorwaarden

TLAC & MREL
Capital floors



ps: dit is geen uitputtend overzicht

Invloed internationale maatstaven op banken



Rabobank

TLAC en MREL komen van de Financial Stability Board (FSB) en Europese Commissie en zijn bedoeld voor extra buffers tegen onverwachte verliezen.

TLAC & MREL

Capital floors

Capital floors komen vanuit het Bazelse Comité. Dit zijn voorstellen om de risicowegingen op verschillende typen krediet te standaardiseren.

- Hogere buffers bevorderen financiële stabiliteit.

Mogelijk:

- Op korte termijn een negatief effect op economische groei.
- Hogere kapitaal- en fundingkosten betekent hogere prijs van krediet.
- Samen met kapitaal- en liquiditeitschaarste heeft dit een drukkend effect op de kredietverlening, en dus de economische groei.

LTV en Nibud-normen



Rabobank

Visie Rabobank LTV

Geen verdere verlaging van de wettelijke LTV-limiet omdat:

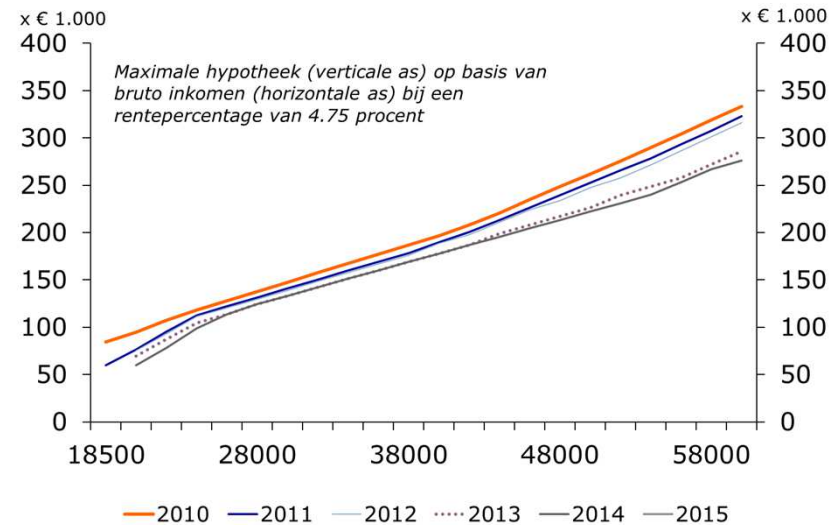
- Negatief effect op woningverkoop en woningprijs
- Verslechterde toegankelijkheid van de koopwoningmarkt
- gedurende transitiepad ontstaat een onstabiele situatie met vermogens- en welwaartsverlies
- Het huidige beleid leidt al tot verlaging van de gemiddelde LTV
- Wel zorgt, op de lange termijn een lagere limiet voor meer stabiliteit aan het financiële stelsel en huishoudens

Visie Rabobank Nibud-normen

Strengere Nibud-normen beperken in 2015 het prijsherstel op de Nederlandse koopwoningmarkt

Er zijn te weinig mogelijkheden om aan maatwerk te doen bij hypotheekverstrekking, hierdoor is de koopwoningmarkt onvoldoende toegankelijk voor flexwerkers.

Strengere normen leiden tot minder financieringscapaciteit



Impact op woningprijsontwikkeling



Rabobank



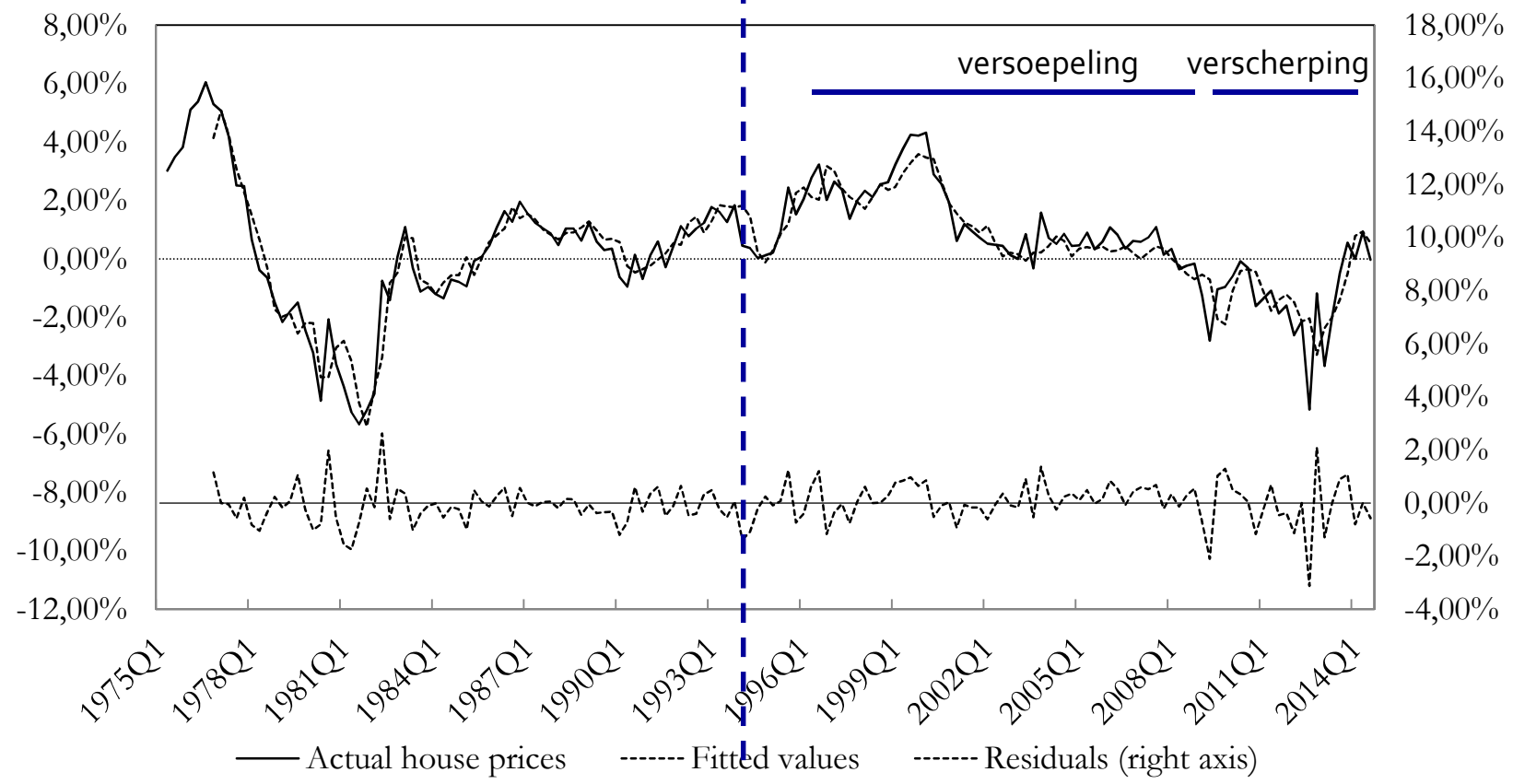
Vooral inkomen en rente verklaren de prijsontwikkeling



Rabobank

modelschatting tm 2014Q3

Model DNB
1995 – 2012



Bron: Rabobank Woningprijsmodel

Financieringsvoorwaarden verklaart helft prijsontwikkeling



- **Periode 1995 - 2009** (versoepeling voorwaarden)
 - Reële prijsstijging 75%,
 - waarvan 39% door financieringsvoorwaarden
- **Periode 2009 – 2012** (verscherping voorwaarden)
 - Reële prijsdaling 25%,
 - waarvan 11% door financieringsvoorwaarden
- **Conclusie DNB:** de helft van de prijsverandering is veroorzaakt door veranderende financieringsvoorwaarden

Impact op koopstarters



Rabobank

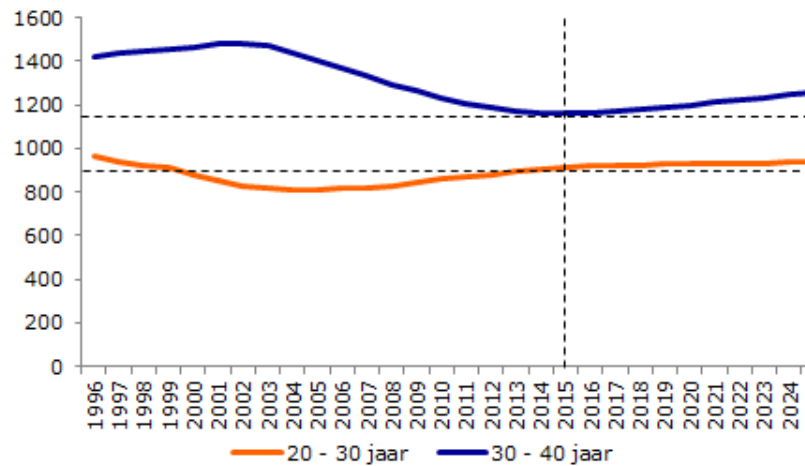


In potentie stijgt het aantal potentiële koopstarters

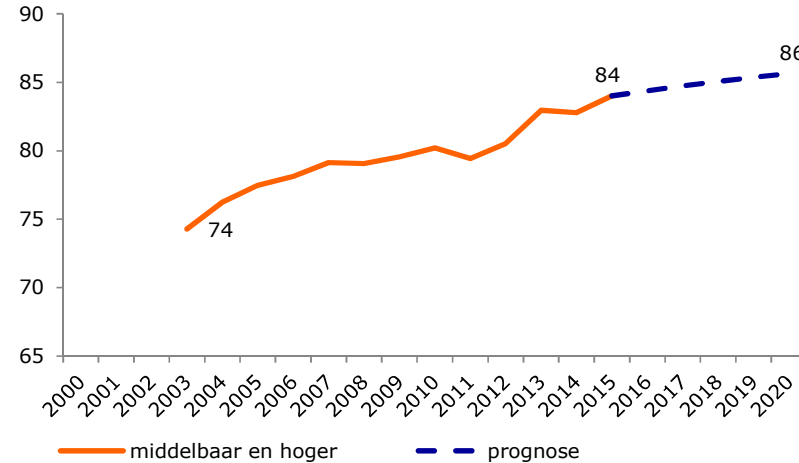


Meer jonge huishoudens met een gemiddeld hogere opleiding

Aantal huishoudens X 1.000



Aandeel middelbaar en hoger opgeleiden



Starters kunnen meer lenen door nieuwe studiefinancieringstelsel



Begonnen met de studie	Gemiddelde schuld	Annuïtaire Maand last	Negatief effect of maximale hypotheek	Maximaal aantal jaar dat de studieschuld moet zijn afbetaald	Maximaal studievoorschot
Voor 1 juli 2015	€ 15.000	€ 112,50	€ 21.000	15	€77.000
Na 1 juli 2015	€ 21.000	€ 90,--	€ 17.000	35	€92.000

Conclusies



Rabobank

- Economie en de woningmarkt herstellen
- Drenthe heeft een sterkere economische groei dan Nederland
- Er zijn nieuwe financieringsvoorwaarden op de woningmarkt
- Deze beperken de groei van de woningprijs en wellicht het aantal verkopen



Bedankt voor uw aandacht

- Vragen?
- Paul de Vries, woningmarkteconoom, paul.de.vries@rabobank.com
- <https://economie.rabobank.com/>



Rabobank