



Rabobank

Woningmarkt stevent af op hoog aantal verkopen en flinke prijsstijgingen

**Kwartaalbericht Woningmarkt
Pieter van Dalen et al.**

- Economische groei zet door in 2016 en 2017
- Stijging werkgelegenheid en huishoudinkomen
- Hypotheekrente blijft naar verwachting laag
- De huizenprijzen stijgen in 2016 met 3½ tot 5½% ten opzichte van 2015. In 2017 zal de prijstoename naar verwachting 5 tot 7% zijn
- Het aantal transacties stijgt naar 190 tot 210 duizend in 2016 (van 178 duizend in 2015) en 200 tot 220 duizend in 2017
- Regionale verschillen blijven fors. In de steden is de markt alweer behoorlijk krap, terwijl er in het landelijk gebied nog relatief veel keuze is

Verbetering arbeidsmarkt en koopkracht gunstig voor huizenmarkt

In 2015 groeide het BBP-volume met 2% ten opzichte van 2014. Wij voorzien voor 2016 en 2017 opnieuw een breed gedragen economische groei van 2%. De stijgende koopkracht en de hogere werkgelegenheid zijn positief voor de binnenlandse bestedingen en de woningmarkt.

Relatief sterke toename verkopen en huizenprijzen

De groei in eerste kwartaal van 2016 was hoger dan wij verwachtten. Zowel de verkopen (+24%) als de huizenprijzen (+4%) stegen relatief sterk ten opzichte het eerste kwartaal in 2015. Onderliggend nam het vertrouwen toe naar een nieuw recordhoogte en bleef de hypotheekrente zeer laag. Voor dit jaar verwachten wij 190 tot 210 duizend verkopen om vervolgens verder toe te nemen naar 200 tot 220 duizend in 2017. Het is dus mogelijk dat het recordaantal van 206 duizend transacties uit 2006 wordt overtroffen.

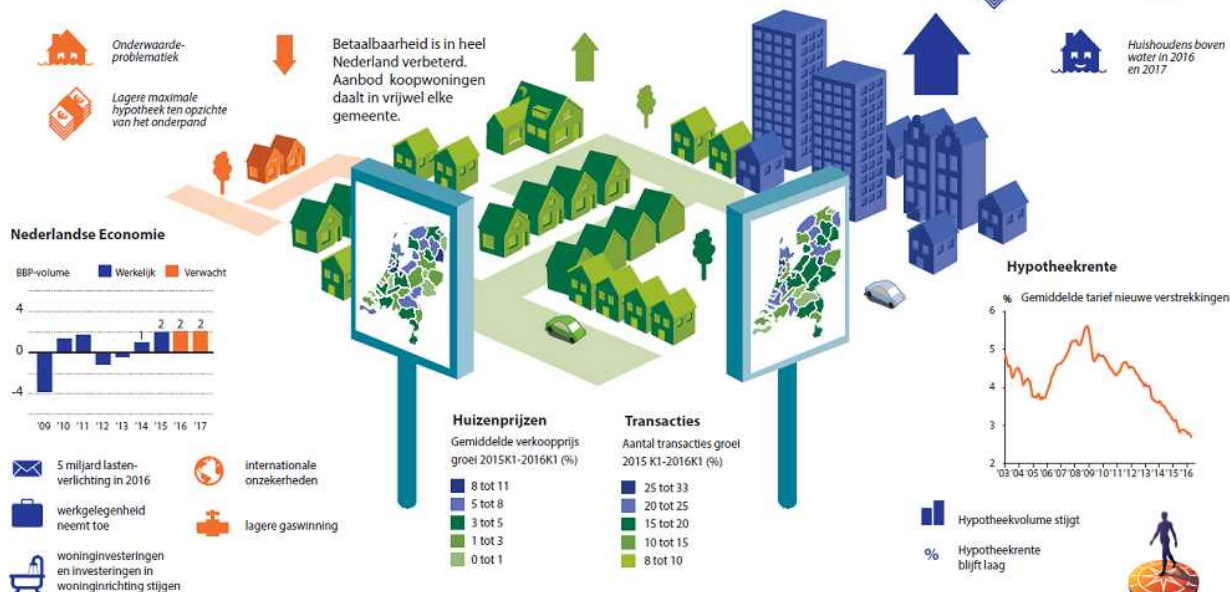
De toename van de verkopen zorgt in combinatie met de afname van het koopaanbod en de relatief lage nieuwbouwwolumes voor een steeds minder ruime markt. Dit leidt -samen met de stijgende inkomens en de lage rente- tot stijgende huizenprijzen. Dit jaar verwachten wij een gemiddelde stijging van de huizenprijsindex van 3½ tot 5½%, om vervolgens in 2017 behoorlijk sterk toe te nemen met gemiddeld 5 tot 7%. Vooral in de Amsterdam en Utrecht kan de betaalbaarheid van koopwoningen door sterke prijsstijgingen onder druk komen te staan.

Hypotheekrente daalt verder en blijft voorlopig laag

De hypotheekverstrekkingen zijn in het eerste kwartaal van 2016 verder gestegen. Deze stijging komt mede door een toename van het aantal transacties. Door het hoge niveau van de extra aflossingen was de groei van de totale hypotheekschuld in 2015 beperkt. Wij verwachten eenzelfde ontwikkeling in 2016 en 2017. Na een jarenlange stijging daalden de betalingsachterstanden op hypotheken licht. De hypotheekrente daalde in het eerste kwartaal verder en zal naar verwachting in 2016 en 2017 laag blijven. Mocht de hypotheekrente in de toekomst stijgen dan verwachten wij dat de meeste huishoudens een stijging van hun hypotheeklasten goed kunnen dragen.

Huizenmarkt stevent af op hoog aantal verkopen en flinke prijsstijgingen

Verdere groei voorzien in 2016 en 2017: 190 tot 210 duizend transacties in 2016 en volgend jaar 200 tot 220 duizend verkopen. Huizenprijzen stijgen gemiddeld 3½ tot 5½% in 2016 en 5 tot 7% in 2017.



Lees de volledige studie op: www.rabobank.com/economie Kennis en Economisch Onderzoek

Rabobank

Hoofdstuk 1: Economische achtergrond

De Nederlandse economie groeide in 2015 met 2%. De groei werd breed gedragen: naast de export en de private investeringen leverde ook het particuliere consumptievolume voor het eerst sinds 2011 weer een positieve bijdrage aan de groei van het reële Bruto Binnenlands Product (BBP).

Tabel 1: Kerngegevens Nederland

Jaar op jaar volumemutatie in %	15	16	17
Bruto binnenlands product	2,0	2	2
Particuliere consumptie	1,5	2	1½
Overheidsbestedingen	0,6	1	1
Private investeringen	12,1	6	3
Uitvoer goederen en diensten	5,3	4½	4½
Invoer goederen en diensten	6,4	5¾	4½
Consumentenprijzen (%)	0,2	½	1¼
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	6,9	6¼	6
Begrotingssaldo (% BBP)	-1,8	-1½	-1¼
Staatsschuld (% BBP)	65,1	64¾	64
Saldo lopende rekening (% BBP)	9,1	9	9

Bron: CBS, Rabobank

Voor dit en volgend jaar voorzien wij opnieuw een breed gedragen BBP-groei van 2% (tabel 1). De binnenlandse bestedingen nemen verder toe en krijgen dit jaar een extra impuls van tijdelijke factoren. In 2017 vallen deze factoren naar verwachting weg en is de groei van de binnenlandse bestedingen waarschijnlijk lager. Dit wordt gecompenseerd door een hogere groei bijdrage van de internationale handel. Internationale onzekerheden vormen wel een belangrijk neerwaarts risico voor de groei.

Valse start particuliere consumptie

De huishoudconsumptie begon de eerste maanden van dit jaar onverwacht zwak. De consumptie groeide in het eerste kwartaal naar verwachting nauwelijks of daalde zelfs. Dit komt waarschijnlijk door een terugval van de autoverkoop, die een eindsprint maakten in het laatste kwartaal van 2015 vanwege fiscale veranderingen per 1 januari 2016. Voor de rest van 2016 voorzien wij groei van de particuliere consumptie. Door verschillende factoren, zoals het lage inflatieniveau, het lastenverlichtingspakket van vijf miljard euro en een verdere toename van de werkgelegenheid, stijgt namelijk het reëel beschikbare huishoudinkomen. De koopkrachtstijging via lastenverlichting komt vooral terecht bij werkenden, de grootste groep woningbezitters. De koopkrachtstijging van deze groep kan daarom een stimulans zijn voor de (woongerelateerde) consumptie.

In 2017 valt een deel van deze bestedingsimpuls weg. Onze verwachting is dat de reële lonen minder hard zullen stijgen door de oplopende inflatie. Ook de extra koopkrachtimpuls van het lastenverlichtingspakket zal in 2017 niet opnieuw plaatsvinden. De groei van de particuliere consumptie is daarom volgend jaar met 1½% wat lager dan de verwachte 2% in 2016.

Figuur 1: Grillig verloop consumentenvertrouwen



Bron: CBS

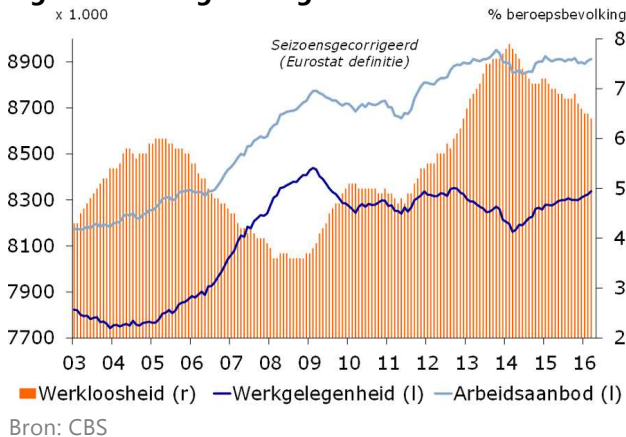
Net als de huishoudconsumptie kende ook het consumentenvertrouwen een zwakke start van het jaar (figuur 1). Deze vertrouwensindex daalde vooral door een afname van de deelinindicator 'economisch klimaat', wat mogelijk samenhangt met de onrust op de financiële markten, de onzekerheid over geopolitieke spanningen en de vluchtelingencrisis in Europa. De sub-indicator koopbereidheid, die meestal een belangrijkere voorspeller van de huishoudconsumptie is, daalde een stuk minder hard. De meeste consumenten vinden het daarnaast nog steeds een 'gunstige tijd voor grote aankopen'. De gedaalde dekkingen van pensioenfondsen

en daardoor de hogere kans op kortingen in 2017 zouden de stemming onder consumenten in de komende maanden wat kunnen blijven drukken.

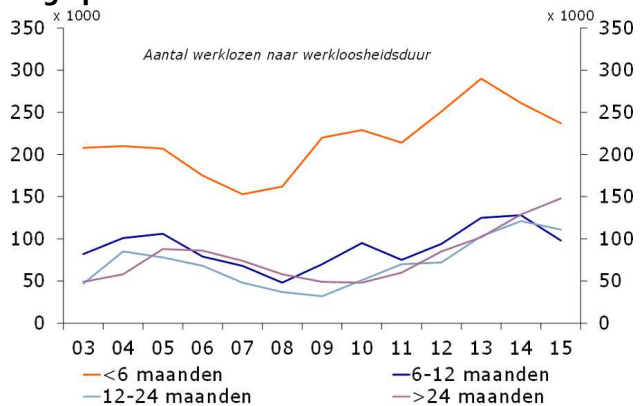
Werkloosheid daalt door aantrekkende werkgelegenheid

De werkloosheid daalde van 7% in maart 2015 naar 6,4% in maart dit jaar (figuur 2). Daarbij valt wel op dat in 2015 de groep werklozen die langer dan 24 maanden is nog toenam (figuur 3). De daling van de werkloosheid is te danken aan een stijging van de werkgelegenheid (figuur 2) die vooral voor rekening kwam van de private sector. Daarnaast valt het op dat de werkgelegenheid in de overheid en de zorg eind 2015 niet verder afnam. De daling van de werkgelegenheid in deze sectoren zal dit jaar waarschijnlijk minder sterk zijn dan in 2015, omdat de zwaarste klappen als gevolg van bezuinigingen en hervormingen al zijn gevallen.

Figuur 2: Gestage daling werkloosheid



Figuur 3: Langdurige werkloosheid liep in 2015 nog op



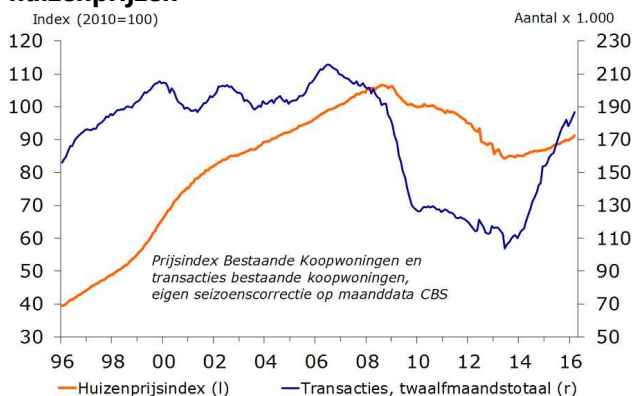
Wij gaan uit van een verder herstel op de arbeidsmarkt. Naast de aantrekkende economische groei wijst een aantal indicatoren zoals de stijging van het aantal vacatures en uitzenduren op een verdere toename van de werkgelegenheid. De afname van de werkloosheid wordt enigszins geremd door de toename van de beroepsbevolking als gevolg van een hogere arbeidsparticipatie. Per saldo verwachten we een verdere daling van de werkloosheid naar gemiddeld 6¼% en 6% in respectievelijk 2016 en 2017.

Verwachte uitvoergroei omgeven met onzekerheden

Voor dit jaar voorzien we een lagere exportgroei dan in 2015, doordat de mondiale groei wat terugvalt en de uitvoer minder ondersteuning krijgt van de waardedaling van de euro. Volgend jaar trekt de groei in de voor Nederland belangrijke handelspartners weer aan. Dit is gunstig voor de Nederlandse uitvoer, al zijn de internationale onzekerheden toegenomen waardoor ons buitenlandbeeld met meer risico's is omgeven (zie ook: [waar is de paniek op de financiële markten?](#)). Mocht een sterke mondiale groeivertraging plaatsvinden, dan zal ook Nederland -met haar open economie- hier last van ondervinden. De uitvoergroei kan dan een stuk lager uitvallen dan onze huidige voorspellingen.

Hoofdstuk 2: De markt van bestaande koopwoningen

Figuur 4: Verdere toename verkopen en huizenprijzen



Bron: CBS, Kadaster, bewerking Rabobank

de koopmarkt wijzen op een aanhoudende stijging van de transactieaantallen en de huizenprijzen.

De woningmarkt ging dit jaar sterk van start. Het aantal verkopen in het eerste kwartaal van 2016 bedroeg 42.897, bijna een kwart meer dan het eerste kwartaal van 2015. Hiermee komen de verkopen weer in de buurt van pre-crisis niveaus (figuur 4). Doordat meer woningen zijn verkocht en minder nieuwe woningen in het aanbod komen, verbetert de onderhandelingspositie van verkopers. Dit zorgt voor hogere huizenprijzen. Deze stijgen sinds medio 2013 langzaam maar zeker (figuur 4) en kenden begin dit jaar een lichte versnelling. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 bedroeg de toename 4%. De aantrekkende economie, de lage rente en het hoge vertrouwen in

2.1 Landelijke ontwikkelingen en verwachtingen

Aanhoudende stijging verkopen

Figuur 5: Beste eerste kwartaal sinds 2007



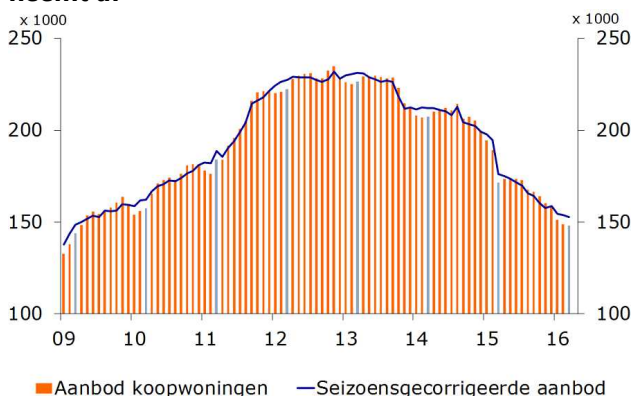
Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

stijging van 24% op jaarbasis fors. In de afgelopen vier kwartalen wisselden in totaal bijna 187 duizend bestaande koopwoningen van eigenaar (figuur 5, blauwe lijn).

Na de inhaalgroei van de verkopen in 2014 (+39%) en de verdere groei in 2015 (+16%) verwachtten wij dat de groei van de transacties dit jaar verder zou afvlakken. De relatief sterke groei begin 2016 ten opzichte van vorig jaar (+24%) is dan ook verrassend. Dit groeicijfer is echter iets geflatteerd: in het eerste kwartaal van 2015 was het aantal verkopen van bestaande woningen wat lager dan normaal. Dit kwam doordat huishoudens tot december 2014 gebruik konden maken van de [verruimde schenkingsvrijstelling van € 100.000](#). Door die maatregel was het aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2014 extra hoog en in het eerste kwartaal van vorig jaar juist wat lager. Toch is een

Aanbod van koopwoningen daalt

Figuur 6: Aantal te koop staande woningen neemt af



Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Rabobank

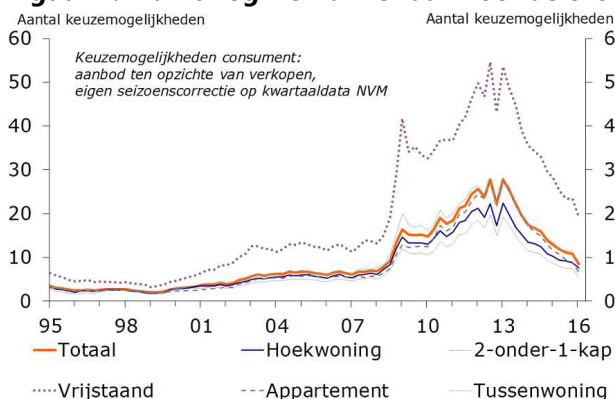
Door de toename van het aantal verkopen en een lagere groei van nieuw aanbod daalt het aantal te koop staande koopwoningen. In maart van dit jaar stonden meer dan twintigduizend woningen minder te koop dan in dezelfde maand vorig jaar. In totaal worden nu nog 148 duizend bestaande koopwoningen aangeboden in Nederland. Dit is nog steeds meer dan in 2009, toen de crisis net was begonnen (figuur 6).

Markt wordt minder ruim, verkooptijd neemt af

Om de verhouding tussen de vraag en het aanbod te meten, gebruiken wij de krapte-indicator. Deze indicator deelt het totale beschikbaar koopaanbod door het aantal verkopen in een kwartaal. Hiermee geeft de indicator een benadering van het aantal keuzemogelijkheden van een woningkoper in een periode. De indicator daalde van 16 in het eerste kwartaal van 2015 naar 10 in het eerste kwartaal van 2016. Dit betekent dat de huidige woningkopers 38% minder keuzemogelijkheden hebben dan vorig jaar.

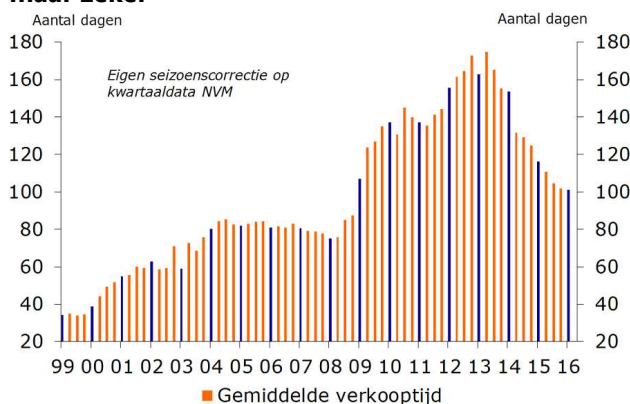
Tegelijkertijd laat de historische datareeks van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zien dat de koopmarkt nog redelijk ruim is in vergelijking met voor de crisis. Bovendien zijn er behoorlijke verschillen per regio (zie paragraaf 2.2) en per segment. Zo is de markt voor vrijstaande woningen nog ruim, maar die van appartementen alweer redelijk krap (figuur 7). Verder is de gemiddelde verkooptijd met ruim honderd dagen nog aanzienlijk langer dan voor de crisis gebruikelijk was. Anderzijds is het wel een aanmerkelijke verbetering van de 180 dagen op het dieptepunt van de markt in 2013 (figuur 8).

Figuur 7: Markt nog wel ruimer dan voor de crisis



Bron: NVM, bewerking Rabobank

Figuur 8: Gemiddelde verkooptijd daalt langzaam maar zeker



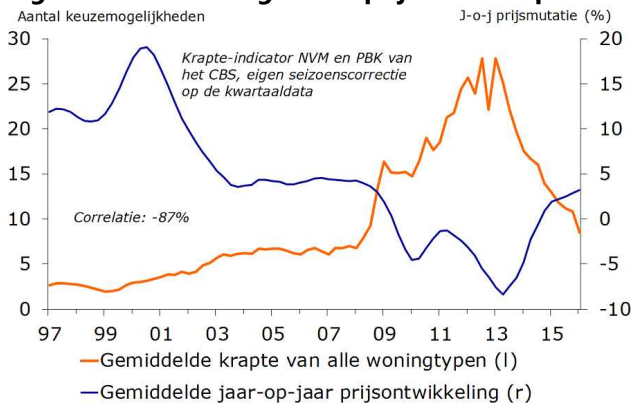
Bron: NVM, bewerking Rabobank

Huizenprijzen lopen behoorlijk op...

Door de minder ruime markt verbetert de onderhandelingspositie van verkopers en lopen de verkoopprijzen

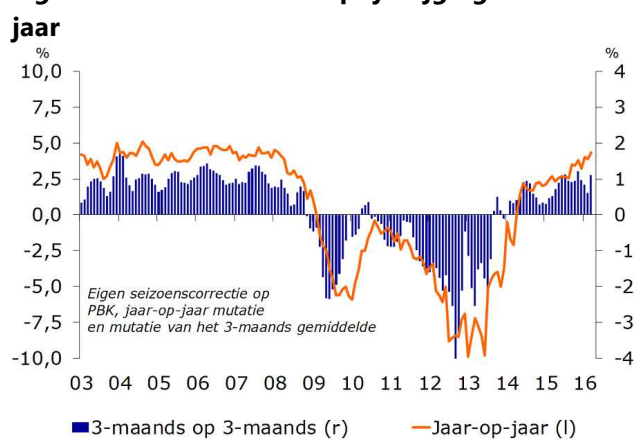
op. Figuur 9 laat de aanzienlijk hoge samenhang hiertussen zien. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster/CBS steeg in het eerste kwartaal van 2016 met 1,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (seizoensgecorrigeerd, figuur 10). In vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 bedroeg de stijging 4%, de hoogste stijging sinds begin 2008.

Figuur 9: Samenhang huizenprijzen en krapte



Bron: NVM, bewerking Rabobank

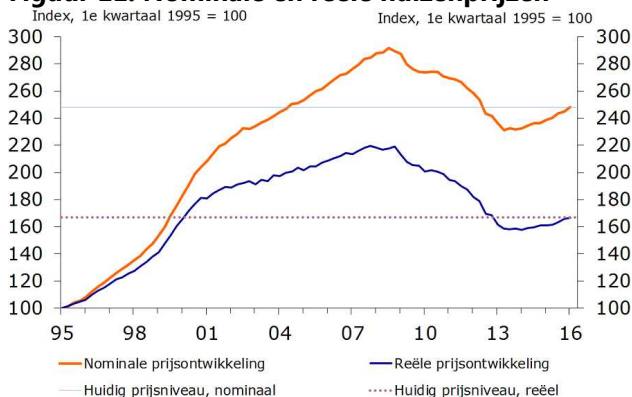
Figuur 10: Sterkste huizenprijsstijging in acht jaar



Bron: CBS

... maar zijn nog wel een stuk lager dan voor de crisis

Figuur 11: Nominale en reële huizenprijzen



Bron: CBS, Macrobond, bewerking Rabobank

Sinds de bodem van juni 2013 zijn de huizenprijzen met bijna 9% gestegen. Desondanks zijn de huizenprijzen nog 15% lager dan het toppunt van augustus 2008 en vergelijkbaar met het niveau van 2004. Als we rekening houden met de stijging van de consumentenprijzen in die periode, dan bedraagt de reële prijsdaling zelfs 24%. De reële vermogensdaling in de koopwoning voor de groep huishoudens die kochten om en nabij 2008 is dus nog steeds behoorlijk groot. Alleen de huishoudens die voor 2000 en na 2013 een woning kochten, zagen hun reële vermogen -aflossingen van de hypotheeklening buiten beschouwing gelaten-

gemiddeld genomen groeien (figuur 11).

Ontwikkeling verkopen en prijs verschilt per segment

De stijging van de verkoopaantallen en de huizenprijzen verschilt per woningtype. Het ingezette herstel sinds medio 2013 kwam vooral vanuit het goedkopere segment. Doordat een grote groep doorstromers is geconfronteerd met een potentiële restschuld, blijven duurdere woningtypen zoals hoekwoningen en twee-onder-een-kappers wat achter bij de aantrekkende markt (tabel 2). De vrijstaande markt kende daarentegen juist een iets sterkere stijging van de verkopen dan gemiddeld. Waarschijnlijk heeft de groep huishoudens die in dat segment heeft kunnen kopen wel het inkomen en/of het financiële vermogen om door te stromen naar een (doorgaans) luxere woning.

Tabel 2: Ontwikkeling marktaandeel, verkopen en prijs per segment

Woningtype	Marktaandeel 2016K1	2015K1	Mutatie verkopen j-o-j	Prijsmutatie j-o-j
Appartement	31,0%	30,1%	27,6%	5,2%
Tussenwoning	34,0%	34,3%	22,7%	4,9%
Hoekwoning	12,9%	14,1%	13,1%	4,6%
Twee-onder-één-kap	9,6%	9,7%	22,0%	4,2%
Vrijstaand	12,5%	11,8%	31,2%	2,5%
Totaal/gemiddeld	100%	100%	24,2%	4,0%

Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Tabel 3: Ontwikkeling marktaandeel, verkopen en prijs per segment

Woningtype	Prijsverschil 2016K1 ten opzichte van 2008K3 (piek)
Appartement	-10%
Tussenwoning	-12%
Hoekwoning	-12%
Twee-onder-één-kap	-16%
Vrijstaand	-21%
Totaal/gemiddeld	-15%

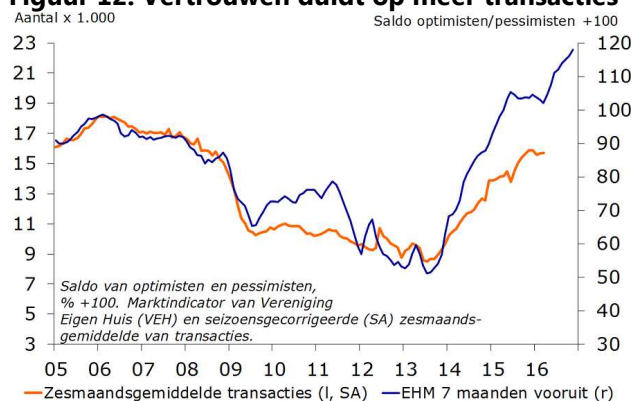
Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Voor wat betreft de prijsstijgingen zien we dat de woningen die starters doorgaans kopen harder in prijs zijn gestegen, maar ook de duurdere woningtypen noteerden in het tweede kwartaal een prijsstijging op jaarbasis (tabel 2). Naast de nog beperkte prijsstijging in het duurdere segment was ook de waardedaling tijdens de crisis in dit segment groter. Daardoor is het prijsverschil met de top van de markt in 2008 in dat woningtype nog relatief groot (tabel 3). Dit komt overeen met de zojuist genoemde ruimere markt in dat segment (figuur 7).

Belangrijke factoren voor de koopwoningmarkt in 2016 en 2017

De woningmarkt kende dit jaar een sterke start. De verkopen en de huizenprijzen vinden de weg omhoog. Maar wat kunnen we met de kennis van nu zeggen over de rest van dit jaar en volgend jaar? Een overzicht van de belangrijkste factoren.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt

Figuur 12: Vertrouwen duidt op meer transacties

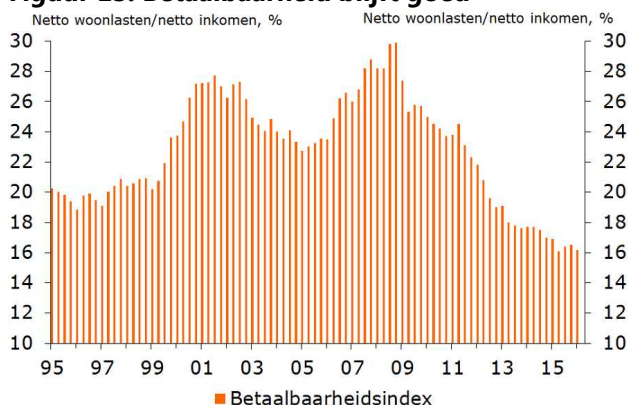
Bron: VEH, Kadaster, bewerking Rabobank

Het vertrouwen van consumenten in de koopwoningmarkt steeg in de afgelopen maanden naar nieuwe recordhoogten. De Eigen Huis Marktindicator van de Vereniging Eigen Huis meet dit vertrouwen en noteerde in april 2016 de waarde van 118. Dit is maar liefst negentien punten hoger dan het hoogste punt van voor de crisis. Na een stagnatie van het vertrouwen medio 2015 is het vertrouwen in het afgelopen half jaar weer verder gestegen. Onderliggend komt dit vooral doordat de meerderheid van de huishoudens verwacht dat de hypotheekrente laag blijft en dat de huizenprijzen in de komende twaalf maanden niet

dalen. Een hoog vertrouwen leidt in de regel tot een toename van het aantal transacties van bestaande woningen, al verwachten wij dat deze stijging niet zo sterk zal zijn als figuur 12 suggereert.

Betaalbaarheid

Figuur 13: Betaalbaarheid blijft goed



Bron: Calcasa

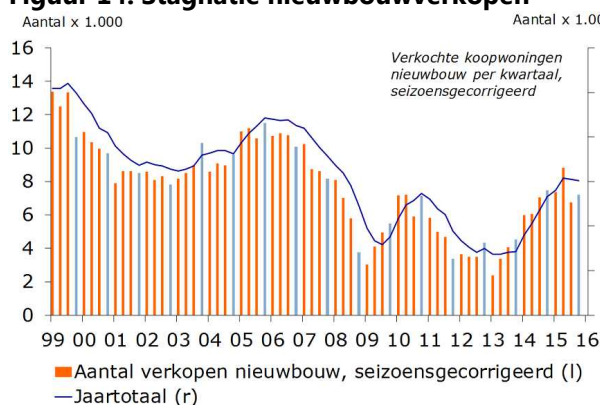
De gemiddelde betaalbaarheid van koopwoningen in Nederland is op dit moment zeer goed. Hoewel de huizenprijzen momenteel harder stijgen dan het huishoudinkomen, zorgt de historisch lage hypotheekrente voor een goede betaalbaarheid. Door de verdere daling van de hypotheekrente (zie hoofdstuk 3) verbeterde de betaalbaarheid in het eerste kwartaal van dit jaar zelfs licht ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (Calcasa, 2016). Op het moment van aankoop geven huishoudens gemiddeld 16,2% van hun inkomen uit aan woonlasten (in het vierde kwartaal 16,5%). De betaalbaarheidsindex varieerde de afgelopen vijftig jaar tussen 14% (1986) en 32% (2008; figuur 13). Wij

verwachten dit jaar een beperkte verslechtering van de betaalbaarheidsindex van Calcasa. Dat komt vooral door de laag blijvende hypotheekrentetarieven (hoofdstuk 3) en een stijgend huishoudinkomen (hoofdstuk 1). In 2017 zal de betaalbaarheid door de verdere stijging van de huizenprijzen verder afnemen, maar waarschijnlijk nog steeds een relatief lage waarde van ongeveer 17 of 18% vertonen.

Nieuwbouw blijft achter

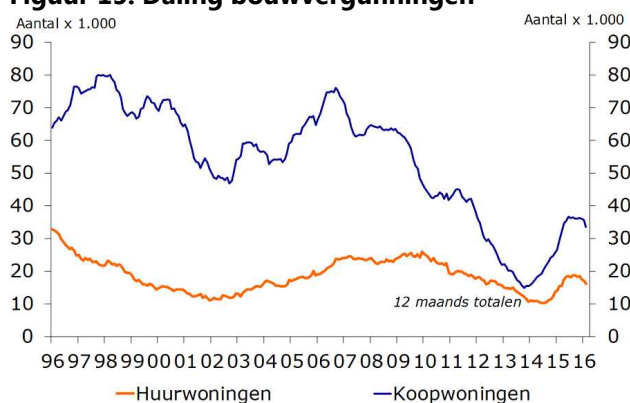
Dat de prijzen van bestaande koopwoningen behoorlijk stijgen, heeft ook te maken met de achterblijvende ontwikkelingen in de nieuwbouw. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen stagneerde in de tweede helft van 2015 en bevindt zich nog ver onder de niveaus van voor de crisis (figuur 14). Vooruitkijkend is er ook nog weinig sprake van een verdere groei: het aantal bouwvergunningen daalde in de laatste 12 maanden tot onder de 50 duizend (figuur 15). Om aan de toenemende en veranderende woningvraag te kunnen voldoen, zouden tot 2020 jaarlijks 70 duizend huur- en koopwoningen moeten worden gebouwd (ABF Research, [Primos prognoses 2016](#)). Het relatief lage aantal nieuwe woningen dat gereedkomt, heeft een prijsopdrijvend effect op de markt van bestaande koopwoningen (Van Dalen en de Vries, 2013).

Figuur 14: Stagnatie nieuwbouwverkoop



Bron: NEPROM, bewerking Rabobank

Figuur 15: Daling bouwvergunningen



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Restschuldproblematiek

Door de hogere huizenprijsstijgingen komen dit en volgend jaar veel huishoudens 'boven water' (zie [Nederlandse woningmarkt: langzaam maar zeker meer huishoudens boven water](#)). Dit zorgt voor meer transacties. Anderzijds zet de overblijvende restschuldproblematiek nog steeds een rem op de stijging van de verkoopaantallen en de huizenprijzen. In de loop van dit jaar verwachten wij onze schattingen van de omvang van de groep huishoudens die onder water staat te actualiseren, gebaseerd het nieuwe WoON2015 van het CBS/BZK.

Beleidsmaatregelen

Een aantal beleidsmaatregelen heeft invloed op de ontwikkeling van de transactie aantallen en de huizenprijzen. Voor de transactie aantallen is vooral de verhoging van de eenmalige schenkingsvrijstelling van € 53.016 per kind naar € 100.000 per 1 januari 2017 van invloed. Deze vrijstelling zal gelden voor personen tussen de 18 en 40 jaar en moet voor de volgende vier doelen worden ingezet: aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning, aflossen eigenwoningschuld, verlagen restschuld of afkopen van de erfpachtcanon. Voorwaarde is dus wel dat dezelfde personen in 2013 of in 2014 geen gebruik hebben gemaakt van de eenmalige schenkingsvrijstelling ([Belastingdienst, 2016](#)). De verruimde schenkingsvrijstelling zorgde eind 2014 voor een piek van de verkopen, maar het effect op het totale aantal verkopen in de afgelopen jaren was beperkt ([Van Dalen en De Vries, 2014](#)). Wij denken dat het effect in 2017 kleiner zal zijn dan in 2014, toen dit voor de eerste keer kon worden toegepast. Toch is het goed mogelijk dat door deze maatregel een paar duizend transacties niet in 2016, maar in 2017 plaatsvinden.

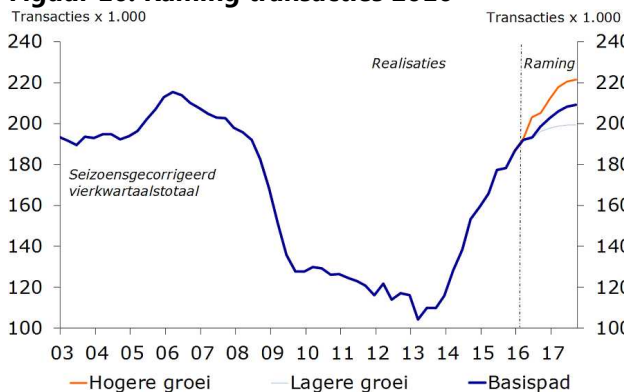
Voor de groei van de huizenprijzen is van belang dat de Nibud-normen in 2016 en 2017 iets ruimer zijn vanwege de zwaardere weging van het tweede inkomen en dat de koopkracht stijgt (zie ook [Van Dalen en de Vries, 2016](#)). Daar staat tegenover dat de maximale hypotheeklening ten opzichte van de woningwaarde (*loan-to-value*) jaarlijks met 1%-punt daalt, van 102% dit jaar naar 100% in 2018. Tevens daalt de maximale hypotheekrenteaf trek met stapjes van 0,5%-punt per jaar, van momenteel 50,5% naar 38% in 2041. Per saldo heeft waarschijnlijk vooral de iets hogere leencapaciteit een (beperkt) opwaarts prijseffect. Dit betekent ook dat starters steeds meer eigen geld moeten meenemen.

In tegenstelling tot eerdere plannen blijft de kostengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) gehandhaafd. Deze bedraagt € 245.000 (inclusief kosten koper, de maximale aankoopssom bedraagt € 231.123) in 2016 en wordt in 2017 gekoppeld aan de gemiddelde woningprijs. Dit heeft naar verwachting geen noemenswaardig effect op de ontwikkeling van de transacties of de huizenprijzen in 2016 en 2017 (zie bijvoorbeeld [Gevolgen veranderingen NHG in kaart](#)).

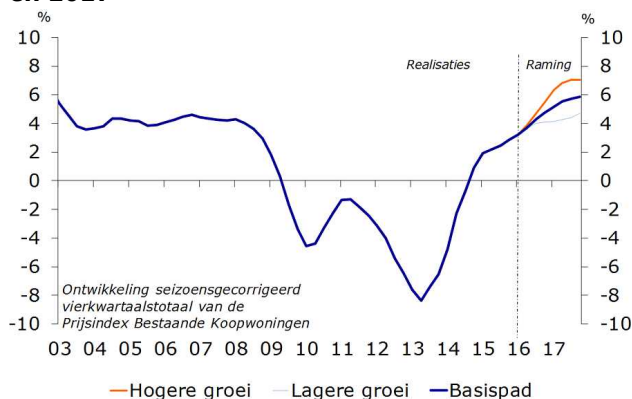
Verwachtingen voor 2016 en 2017

Wij verwachten dat het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in 2016 uitkomt tussen 190 en 210 duizend (+7 tot 18% ten opzichte van 2015) en 200 tot 220 duizend in 2017 (ongeveer 5% ten opzichte van 2016, figuur 16). Na een stijging van 39% in 2014 en 16% in 2015 neemt de groei dus langzaam maar zeker af. De huizenprijsindex stijgt in 2016 naar verwachting met 3½ tot 5½%, om vervolgens te versnellen naar gemiddeld 5 tot 7% in 2017 (figuur 17). In ons basisscenario zijn de huizenprijzen eind 2017 nog steeds 6% lager dan de top van voor de crisis. De door ons voorziene prijsstijging is vooral gunstig voor huishoudens met een potentiële restschuld, maar ongunstig voor starters op de koopwoningmarkt.

Er zijn uiteraard ook onzekerheden. Vooral negatieve ontwikkelingen in het buitenland kunnen de Nederlandse economische groei negatief beïnvloeden (hoofdstuk 1) en daarmee voor een lagere groei van het aantal woningverkopen en de woningprijs kunnen zorgen.

Figuur 16: Raming transacties 2016

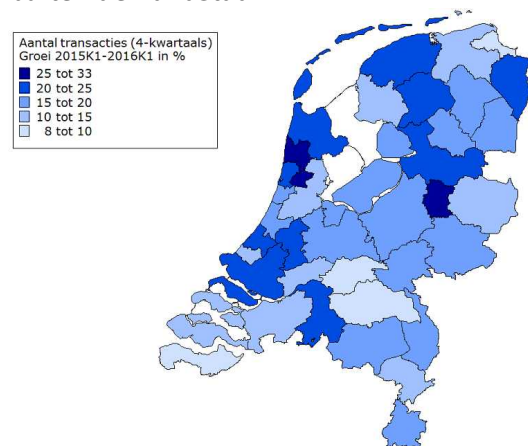
Bron: Rabobank, Kadaster

Figuur 17: Raming huizenprijsontwikkeling 2016 en 2017

Bron: Rabobank, CBS

2.2 Grote regionale verschillen, maar overal groei

Verkoopen stijgen in alle regio's...

Figuur 18: Grote stijging transactie aantallen buiten de Randstad

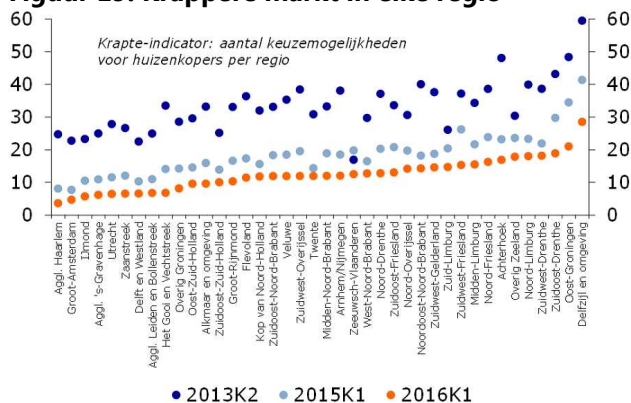
Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Dat de groei van het aantal woningverkoopen sinds 2013 zich niet concentreert in de stedelijke gebieden, is geen nieuws meer. Hierover schreven wij uitgebreid in [Herstel op de regionale woningmarkt](#) en [Toenemende krapte en stijgende prijzen op de regionale woningmarkt](#). Wat wel opviel, is dat vooral de noordvleugel van de Randstad, en daarbinnen met name Amsterdam en Utrecht, het voortouw nam. De transactie aantallen en prijzen stegen in eerste instantie het hardst in die gebieden. Later haakte 'de rest van Nederland' aan. Tussen het eerste kwartaal van 2015 en het eerste kwartaal van 2016 zien we nu zelfs een hogere groei in andere Randstedelijke regio's en zelfs een aantal perifere gebieden (figuur 18). Een duidelijke indicatie dat het herstel in heel Nederland doorzet.

... wat in elke regio leidt tot een minder ruime markt...

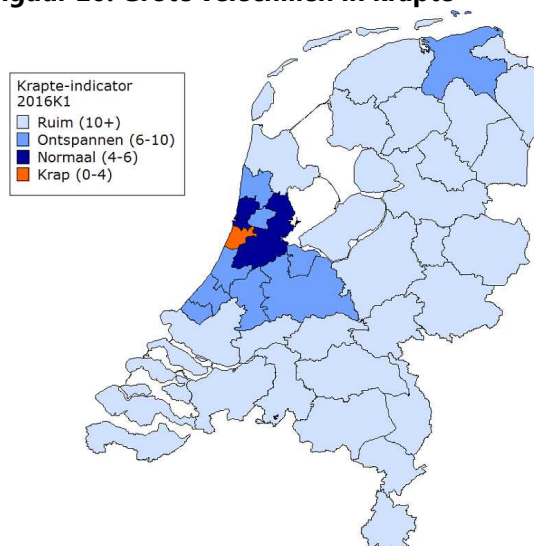
Omdat de transactie aantallen in elke regio toenemen, wordt de markt ook in alle regio's krapper (figuur 19). Maar hoewel alle regio's dezelfde kant opgaan, zijn de verschillen bijzonder groot (figuur 20). In Agglomeratie Haarlem stonden in het eerste kwartaal van 2016 voor elke verkochte woning slechts vier woningen te koop. In Delfzijl en omgeving maar liefst 29. Volgens de maatstaven van de NVM is de markt in 28 van de 40 regio's nog steeds 'ruim' te noemen (een krapte-indicator hoger dan 10), wat inhoudt dat kopers een veel betere onderhandelingspositie hebben dan verkopers. Ondanks het feit dat ook de perifere regio's herstellen van de crisis en een deel van die regio's in het afgelopen jaar een inhaalslag maakte, moeten we concluderen dat ook de onderliggende, meer structurele ontwikkeling van achterblijvende bevolkingsgroei een grote rol speelt.

Figuur 19: Krappere markt in elke regio



Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Rabobank

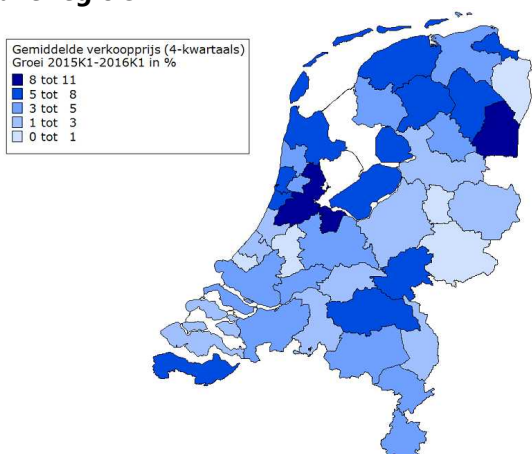
Figuur 20: Grote verschillen in krapte



Bron: Huizenzoeker, Kadaster, Rabobank

...en een stijging van de huizenprijzen

Figuur 21: Stijging gemiddelde verkoopprijs in alle regio's



Bron: Kadaster, Rabobank

De bovenstaande ontwikkelingen van de transactie aantallen en de krapte vertalen zich in groei van de gemiddelde verkoopprijzen in alle regio's (figuur 21). Voor het eerst sinds 2008 blijft wat dat betreft geen enkele regio achter. De inhaalslag in een aantal noordelijke regio's zien we terug in de kaart. De sterke daling van de ruimte in de markt vertaalt zich in een hogere stijging van de gemiddelde verkoopprijzen.

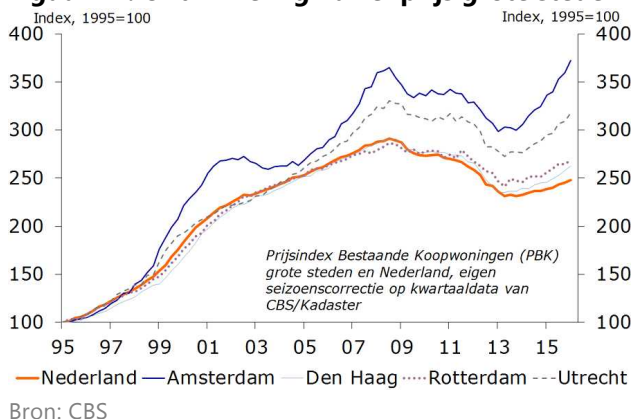
Stevige huizenprijsstijgingen in grote steden...

Hoewel de koopwoningmarkt in alle regio's herstelt, springen Amsterdam en Utrecht er duidelijk uit (figuur 22). In het eerste kwartaal van 2016 noteerde Amsterdam met 10,7% op jaarbasis de hoogste stijging. In Utrecht stegen de prijzen met 7,7% en Den Haag en Rotterdam noteerden een prijsstijging van 7 en 5%. De grote vraag naar koopwoningen in de stad vertaalt zich in een sterke onderhandelingspositie voor verkopers. In Amsterdam is de huizenprijsindex inmiddels weer hoger dan de top voor de crisis (figuur 22).

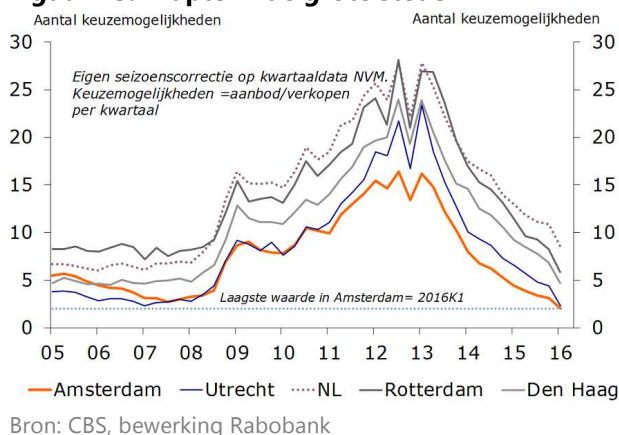
De krapte op de koopmarkt is vooral groot in Amsterdam en Utrecht. In deze steden kon een huizenkoper in het eerste kwartaal van 2016 gemiddeld genomen uit slechts twee koopwoningen kiezen. Dat is nog minder

dan voor de crisis (figuur 23[1]). Bovendien is dit getal een gemiddelde; in bepaalde wijken is de markt nog krappere. In Rotterdam en Den Haag is de markt minder krap; daar hebben huizenkopers ongeveer vijf keuzemogelijkheden in één kwartaal (figuur 23).

Figuur 22: Ontwikkeling huizenprijs grote steden



Figuur 23: Krapte in de grote steden



... leiden tot een afnemende betaalbaarheid en lagere toegankelijkheid

In de media verschijnt de laatste tijd regelmatig het woord ‘oververhitting’ als het gaat om Amsterdam en Utrecht. Dit lijkt vooral te zijn ingegeven door de sterke prijsstijgingen en de mate waarin huizenkopers boven de vraagprijs bieden. Aangezien de krapte-indicator in deze steden alweer lager is dan voor de crisis, kan de betaalbaarheid van koopwoningen ten opzichte van het inkomen en de hypotheekrente onder druk komen te staan. Door de sterke toename van de vraag en de beperkte mogelijkheid om het woningaanbod in die steden snel uit te breiden, worden de betaalbaarheid en de toegankelijkheid daar in hoog tempo minder gunstig. De hypotheekverstrekking is overal gebonden aan de geldende normen voor de maximale lening ten opzichte van de woningwaarde (LTV) en het inkomen (LTI). Huishoudens die voor de aankoop van een woning afhankelijk zijn van hypothecaire financiering kunnen daardoor steeds minder gemakkelijk in de dure steden terecht of moeten hun ambities voor de omvang van de woning en de locatie binnen die steden naar beneden bijstellen.

Dat koopwoningen in populaire woongebieden minder goed betaalbaar zijn voor een gemiddeld huishouden is overigens een normale uiting van schaarste. Het is dan ook te verwachten dat een minder goede betaalbaarheid in steden met hoge prijsstijgingen uiteindelijk zal zorgen voor een verschuiving van de vraag in die steden naar andere gebieden. Uiteindelijk zullen de sterke prijsstijgingen zichzelf dus via een afname van de betaalbaarheid afremmen. De prijsstijgingen in Utrecht en vooral Amsterdam zijn overigens niet alleen recent veel hoger dan gemiddeld. Ook in de periode voor de crisis stegen de huizenprijzen in Amsterdam en Utrecht veel harder dan landelijk. Vooral de Amsterdamse huizenprijs is gevoeliger voor conjuncturele schommelingen. In 2001 haperde de economie (de zogeheten dot-com crisis), wat zich in Amsterdam vertaalde in dalende huizenprijzen. Dit effect was niet zichtbaar in de andere grote steden (figuur 22). Ook in de eerste fase van de crisisjaren was de daling van de huizenprijs in Amsterdam groter dan landelijk.

Hoofdstuk 3: Hypotheekontwikkelingen

De hypotheekverstrekkingen zijn in het eerste kwartaal van 2016 verder gestegen. Deze stijging is in lijn met de toename van het aantal transacties van koopwoningen. Door het hoge niveau van de extra aflossingen was de stijging van de totale hypotheekschuld in 2015 slechts beperkt. Wij verwachten eenzelfde ontwikkeling in 2016 en 2017. De betalingsachterstanden op hypotheekleningen daalden licht, na een jarenlange stijging. De hypotheekrente daalde in het eerste kwartaal verder en blijft naar verwachting laag in 2016 en 2017. Wij verwachten dat de meeste huishoudens een stijging van hun hypotheeklasten als gevolg van een eventuele stijging van de hypotheekrente goed kunnen dragen.

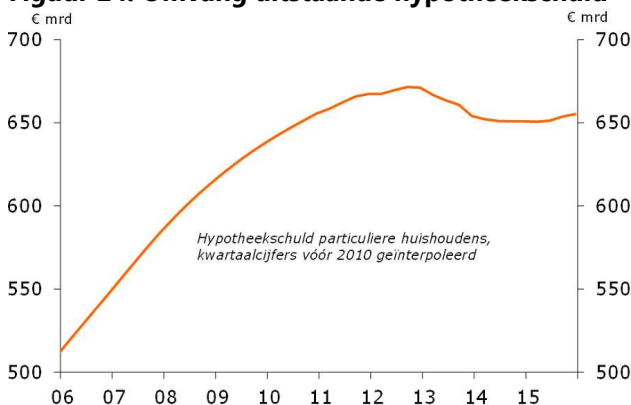
3.1 Omvang hypotheekschuld toegenomen

Het totale uitstaande (bruto) hypotheekbedrag nam in het vierde kwartaal van 2015 met ruim € 1,5 miljard toe en kwam hierdoor uit op € 655 miljard (figuur 24)[2]. Dat is een stijging van € 4,4 miljard over heel 2015, na twee jaren van lichte daling. Het volume van de verstrekkingen was in 2015 dus groter dan de aflossingen. Cijfers over de totale hypotheekschuld in het eerste kwartaal van 2016 (inclusief hypotheekleningen verstrekt door verzekeraars en pensioenfondsen) zijn op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

In het eerste kwartaal van 2016 is voor een bedrag van € 11,2 miljard (€ 12,5 miljard seizoensgecorrigeerd) aan nieuwe woninghypotheekleningen verstrekt (figuur 25). Dat is een stijging van respectievelijk 32% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 en 11,6% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (seizoensgecorrigeerd). Het aantal over- of bijsluiters is in het eerste kwartaal van 2016 nagenoeg gelijk gebleven (figuur 20). Voor 2016 verwachten wij dat de omvang van de nieuwe verstrekkingen verder toeneemt, in lijn met de stijging van het aantal woningtransacties en de huizenprijzen (zie hoofdstuk 2).

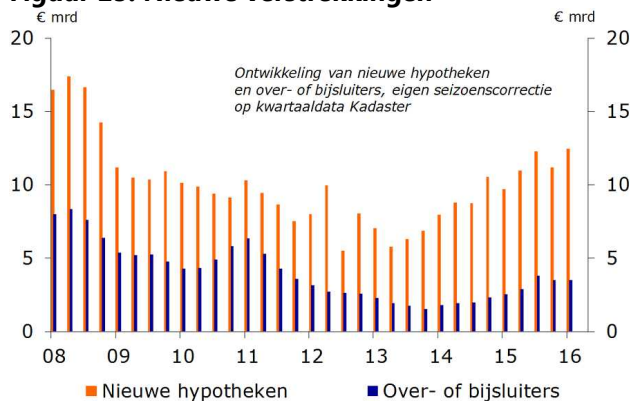
Wij verwachten dat de omvang van de totale hypotheekschuld in 2016 en 2017 gematigd oploopt, net als in 2015. Tegenover de verwachte stijging van nieuwe verstrekkingen staan extra aflossingen op hypotheekleningen. Zolang de spaarrente laag is, zullen veel huishoudens ervoor kiezen om hun hypotheeklening af te lossen of vermogen op te bouwen in een (bank-)spaarhypotheek in plaats van hun reguliere spaartegoeden te laten stijgen. Het opbouwen van extra vermogen in een (bank-)spaarhypotheek heeft geen invloed op de uitstaande bruto hypotheek. Het verlaagt wel de netto hypotheekschuld.

Figuur 24: Omvang uitstaande hypotheekschuld



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 25: Nieuwe verstrekkingen



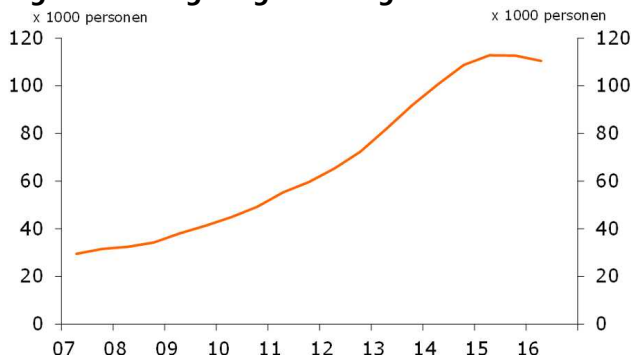
Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

3.2 Afname betalingsachterstanden

De jarenlange stijging van de betalingsachterstanden op hypotheekleningen is ten einde gekomen. Voor het eerst in tien jaar tijd was in het afgelopen jaar zelfs sprake van een lichte daling. In totaal waren er in april van dit jaar nog 110.466 personen[3] met een betalingsachterstand van meer dan 120 dagen, tegenover 112.800 in april

2015, aldus de Hypotheekbarometer van het Bureau Kredietregistratie ([BKR, 2016](#)). De meeste betalingsachterstanden op hypotheeklen zijn van korte duur en worden snel weer ingelopen. Deze kortdurende betalingsproblemen worden niet door het BKR geregistreerd. Langdurige betalingsachterstanden kunnen uiteindelijk leiden tot onderhandse of executoriale verkoop. Voor deze groep mensen is het een schrale troost dat het bij stijgende huizenprijzen waarschijnlijker is dat de woning onderhands zonder verlies wordt verkocht.

Figuur 26: Langdurige betalingsachterstanden



Bron: BKR

Betalingsachterstanden op hypotheeklen zijn doorgaans het gevolg van een grote inkomensdaling, bijvoorbeeld door werkloosheid of scheiding. Bij werkloosheid is er nog een vertragingseffect omdat veel werklozen in de eerste periode recht hebben op een WW-uitkering. Betalingsproblemen ontstaan dan pas wanneer aan het einde van de WW-periode nog geen nieuwe baan of een andere inkomstenbron is gevonden. Na een inkomensterugval gaat er dus nog enige tijd overheen voordat betalingsachterstanden zich voordoen. Omgekeerd kan het bij een verbetering van de persoonlijke situatie ook relatief lang duren

voordat betalingsachterstanden weer volledig zijn ingelopen. Daardoor kan het aantal mensen met een betalingsachterstand nog lang op een hoog niveau blijven, ondanks het aantrekken van de economische groei en de werkgelegenheid.[\[4\]](#)

De lichte daling van de betalingsachterstanden op hypotheeklen past dan ook in het gebruikelijke beeld van een herstel dat in fases verloopt. Sinds medio 2013 trekt de economische groei weer aan en sinds medio 2014 neemt ook de werkgelegenheid weer toe. De werkloosheid daalt echter langzaam en ligt nog altijd ver boven het niveau van voor de crisis. En hoewel het aantal werklozen vorig jaar afnam, werd de groep die langer dan twee jaar werkloos is juist groter (zie hoofdstuk 1).

3.3 Lage niveaus hypotheekrentes

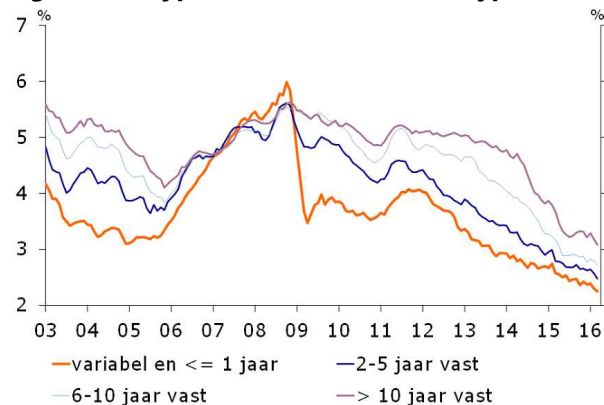
De hypotheektarieven zijn in het eerste kwartaal van 2016 verder gedaald (figuur 27). In maart 2016 bedroeg het gemiddelde tarief voor nieuwe verstrekkingen 2,47% bij een rentevaste periode van twee tot en met vijf jaar, 2,72% voor een rentevaste periode van zes tot en met tien jaar en 3,08% bij een rentevaste periode langer dan tien jaar (DNB). In maart 2015 was dit nog respectievelijk 2,79%, 3,17% en 3,67%. Hiermee hebben de gemiddelde hypotheektarieven nieuwe laagterecords bereikt voor alle rentevaste perioden.

Bij de huidige extreem lage rentes dringt de vraag zich op in welke mate een toekomstige stijging van de hypotheekrente een probleem kan vormen voor sommige woningbezitters. DNB waarschuwde hiervoor in het recente [Overzicht Financiële Stabiliteit](#). Uit onze analyse blijkt dat de betaalbaarheidsrisico's gering zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de Nibud-normen strenger zijn naarmate de rente lager is. Het gros van de nieuwe huizenkopers kiest bovendien voor een rentevaste periode van tien jaar of langer. Voor huizenkopers jonger dan 35 jaar is dat zelfs meer dan 80% ([DNB](#)). Huizenkopers die de rente voor minder dan tien jaar vast zetten, krijgen een hypotheek op basis van een toetsrente van 5%, wat betekent dat zij op basis van hun inkomen een rente van 5% goed kunnen dragen. Jonge huizenkopers lossen verplicht af op hun hypotheek en kunnen doorgaans een stijging van hun inkomen tegemoet zien, zodat hun hypotheeklasten ook bij een stijging betaalbaar blijven. Voor een uitgebreide bespreking, zie ons themabericht [Wie krijgt last van een stijgende hypotheekrente?](#)

Op korte termijn verwachten wij echter geen stijging van de hypotheekrente. Gezien de lage economische

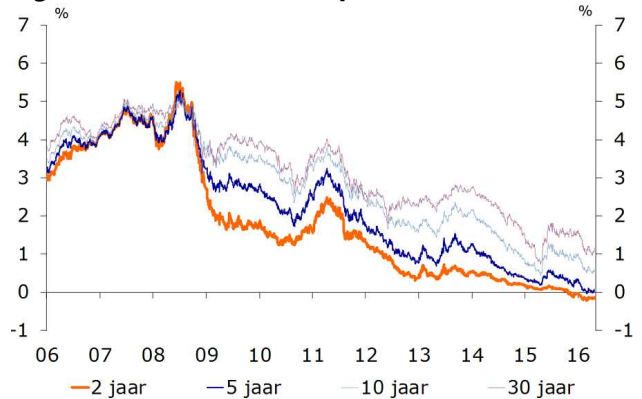
groei en het verruimende monetaire beleid van centrale banken is het niet aannemelijk dat de kapitaalmarktrente dit jaar zal stijgen. Zoals beschreven in ons [Economisch Kwartaalbericht](#) verwachten wij dat de ECB het verruimende monetaire beleid[5] blijft voortzetten en dat de kapitaalmarktrente zelfs nog iets verder kan dalen. De 10-jaars euro swaprente daalde begin mei naar 0,65% (figuur 28). Wij verwachten in de loop van het jaar nog een verdere daling, naar 0,5% op een termijn van drie maanden en 0,3% op een termijn van zes maanden. Onze 12-maands verwachting bedraagt 0,4% en onze 18-maands raming bedraagt 1%.

Figuur 27: Hypotheekrentes nieuwe hypotheek



Bron: DNB

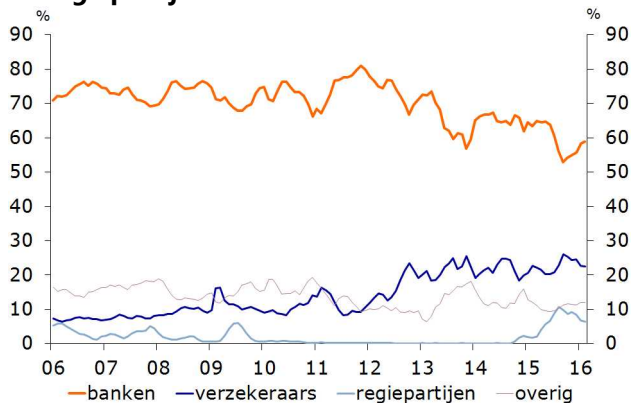
Figuur 28: Stabilisatie swaprentes



Bron: Macrobond

Verder blijkt uit indices voor credit default swaps (CDS) en recente emissies van door hypotheek gedekte obligaties (covered bonds) door banken en verzekeraars dat de bijbehorende spreads in de maanden februari, maart en april weer zijn gedaald, na een stijging in januari. Deze spreads kunnen worden beschouwd als een indicator voor de risicopremie die banken moeten betalen als zij kapitaalmarktfinanciering aantrekken voor hun hypotheekverstrekking. Het securitiseren van hypotheekportefeuilles (residential mortgage-backed securities; RMBS) is in de afgelopen jaren een minder belangrijke financieringsbron geworden ([DNB](#)). Wel heeft Dynamic Credit, dat hypotheek verstrekt onder het Elan label, onlangs uitgifte van de eerste RMBS aangekondigd ([GlobalCapital](#)).

Figuur 29: Marktaandelen banken, verzekeraars en regiepartijen



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

In vergelijking tot banken zijn verzekeraars en pensioenfondsen minder afhankelijk van externe financiering omdat zij hypotheek verstrekken als belegging van de door deelnemers betaalde pensioen- of verzekeringspremies. Deze partijen spelen een steeds grotere rol op de hypotheekmarkt (figuur 29) en oefenen daarmee via toegenomen concurrentie een neerwaartse druk uit op de hypotheektarieven.

Per saldo verwachten wij dat de hypotheektarieven in 2016 en 2017 op een laag niveau zullen blijven.

Voetnoten

[1] Merk op dat deze cijfers van de NVM gemiddeld genomen twee tot drie maanden voorlopen op de eerder besproken krapte indicatoren op basis van huizenzoeker.nl/Kadaster.

[2] Deze € 655 miljard betreft de bruto hypotheekschuld. Dit is niet gecorrigeerd voor opgebouwd kapitaal in spaarhypotheken (SEW) en kapitaalverzekeringen (KEW). Onderzoekers van DNB schatten dit opgebouwde kapitaal op € 31-37 miljard ([DNB, 2015](#)). Doordat het opgebouwde kapitaal in spaarhypotheken in de komende jaren door het cumulatief renderende vermogen voor een relatief grote groep huishoudens steeds sneller toeneemt, zal de netto hypotheekschuld minder snel stijgen dan de bruto hypotheekschuld en zal deze netto schuld zelfs kunnen dalen terwijl de bruto schuld toeneemt.

[3] Een hypotheekcontract staat vaak op twee namen, wat betekent dat het om minder huishoudens gaat.

[4] Voor een uitgebreidere bespreking zie paragraaf 3.3 van ons [Kwartaalbericht Woningmarkt uit mei 2014](#).

[5] Voor een uitgebreide discussie van het Europese monetaire beleid, zie onze Special [Monetary challenges in Europe](#).

Literatuur

BKR (2016). [*Betalingsproblemen hypotheek nemen af*](#), persbericht 14 april

Belastingdienst (2016). [*Aantal regels rondom eigen woning verandert*](#).

CPB (2016). [*Centraal Economisch plan 2016*](#).

De Groot, E. (2016). [*Monetary challenges in Europe*](#), Rabobank Special, Utrecht

De Groot, E. (2016). [*Rente en valuta: China niet langer enige boosdoener*](#), Rabobank Economisch Kwartaalbericht, Utrecht

DNB (2015). [*Dutch mortgages in the DNB loan level data*](#). Occasional Studies, vol. 13-4. De Nederlandsche Bank, Amsterdam.

DNB (2015). [*Dutch mortgages in the DNB loan level data*](#), Occasional Studies Vol. 13-4, De Nederlandsche Bank, Amsterdam.

DNB (2016). [*Overzicht Financiële Stabiliteit*](#), De Nederlandsche Bank, Amsterdam.

DNB (2016). [*Covered bonds nu omvangrijker dan securitisaties*](#), Statistisch Nieuwsbericht 22 maart, De Nederlandsche Bank, Amsterdam.

De Vries, P. en Van Dalen, P (2016). [*Wie krijgt last van een stijgende hypotheekrente?*](#), Rabobank Themabericht, Utrecht

Global Capital (2016). [*Goldman Sachs to arrange Dynamic Credit's first Dutch RMBS deal*](#), 22 april

Heijden, Van der H., Groetelaers D., Dol, K. en Lamain C. (2015) [*Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen*](#), 2015.

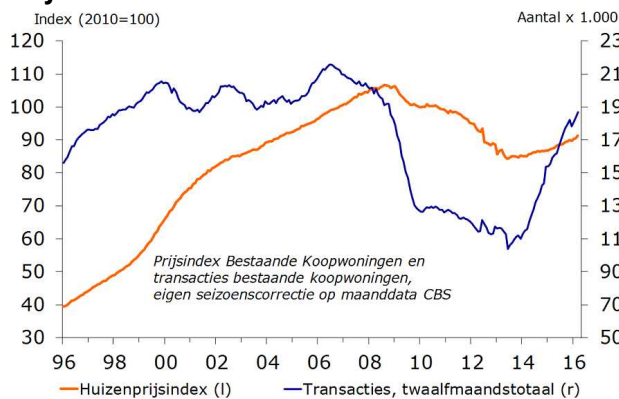
Treur, L. (2014). [*Toename betalingsachterstanden*](#), paragraaf 3.3. uit Kwartaalbericht Woningmarkt, Rabobank, Utrecht.

Van Dalen, P. en P. De Vries (2015). [*Nederlandse woningmarkt: langzaam maar zeker meer huizen boven water*](#). Rabobank, Utrecht.

Van Dalen, P. en P. De Vries (2016). [*Stijgende inkomens en dalende hypotheekrente compenseren voor een aanzienlijk deel de strengere Nibud-normen*](#)

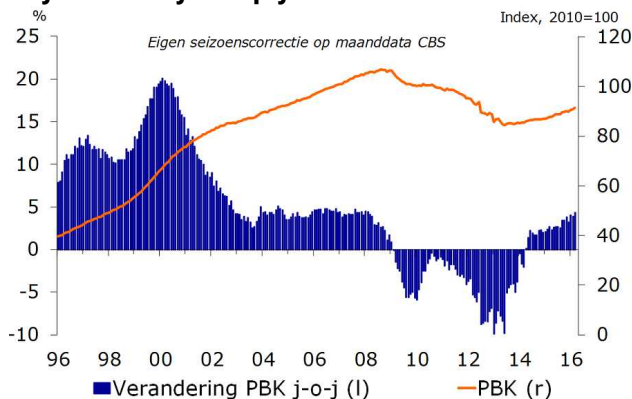
Bijlage grafieken

Prijzen en transacties



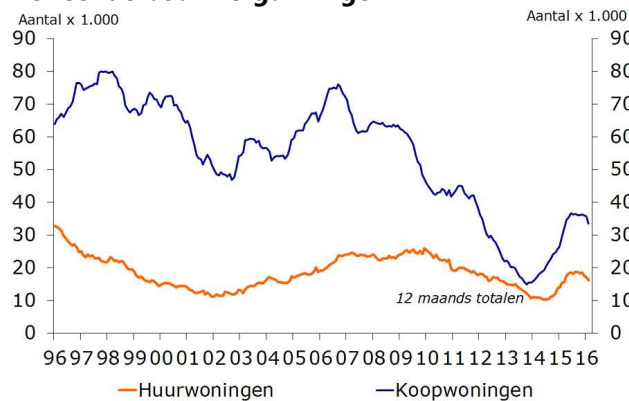
Bron: CBS, bewerking Rabobank

Prijsindex en jaar-op-jaar mutatie



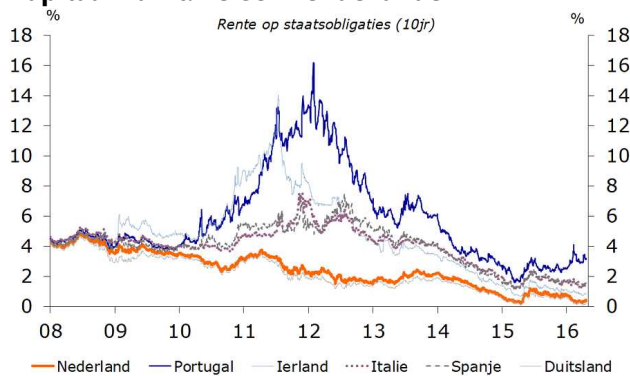
Bron: CBS, Calcasa, NVM, Kadaster

Verleende bouwvergunningen



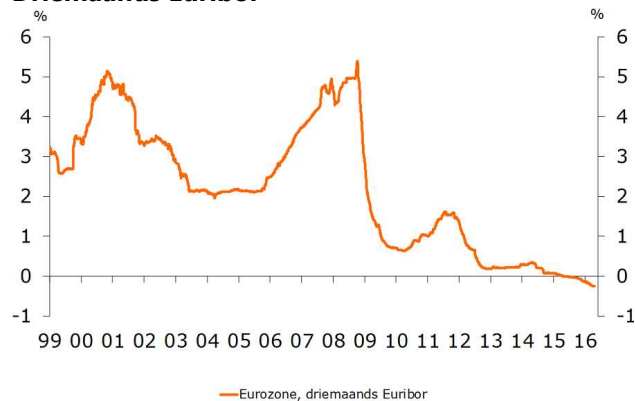
Bron: CBS

Kapitaalmarkt: verschillende landen



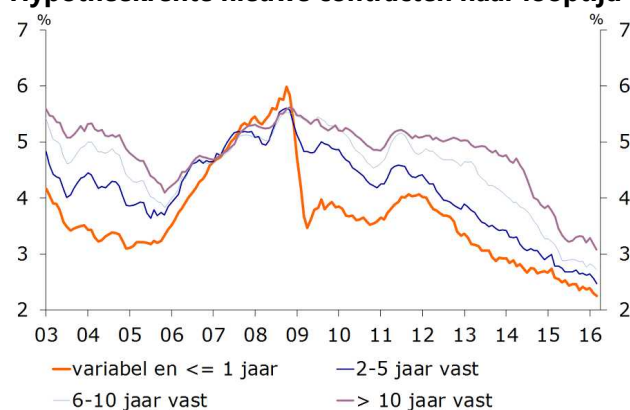
Bron: Macrobond

Driemaands Euribor



Bron: Macrobond

Hypotheekrente nieuwe contracten naar looptijd



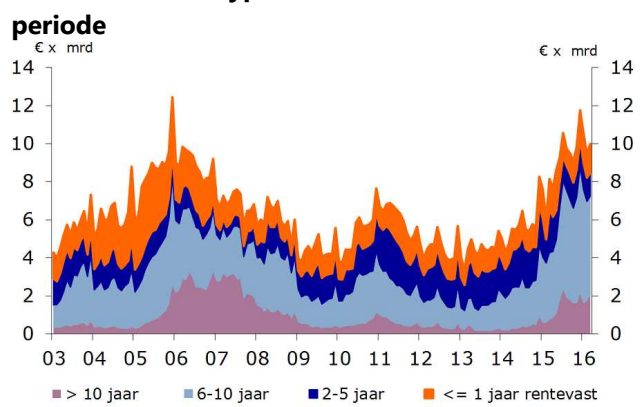
Bron: DNB

Vertrouwen in de koopwoningmarkt



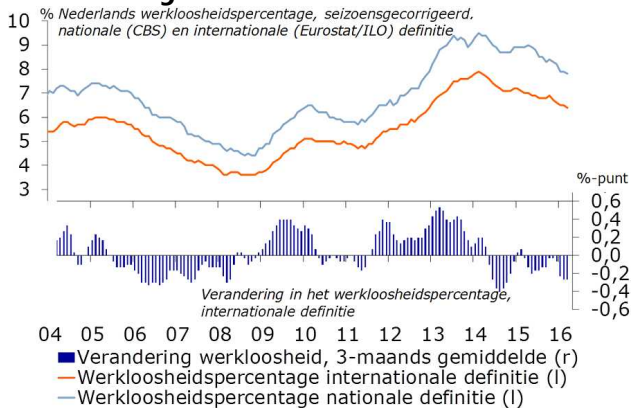
Bron: VEH

Volume nieuwe hypotheeklen naar rentevaste



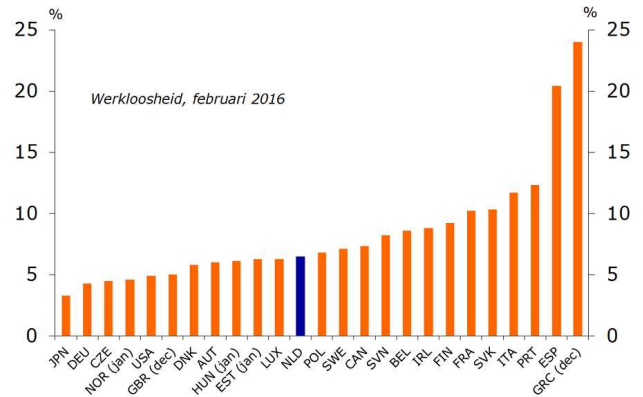
Bron: DNB

Ontwikkeling Nederlandse werkloosheid



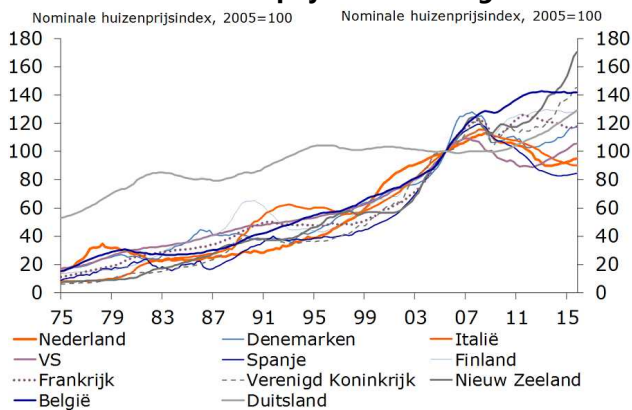
Bron: CBS

Internationale werkloosheid



Bron: Eurostat

Internationale huizenprijsontwikkeling



Bron: Dallas Fed

Economische verwachtingen

Jaar op jaar volumemutatie in %	15	16	17
Bruto binnenlands product	2,0	2	2
Particuliere consumptie	1,5	2	1½
Overheidsbestedingen	0,6	1	1
Private investeringen	12,1	6	3
Uitvoer goederen en diensten	5,3	4½	4½
Invoer goederen en diensten	6,4	5¾	4½
Consumentenprijzen (%)	0,2	½	1¼
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	6,9	6¼	6
Begrotingssaldo (% BBP)	-1,8	-1½	-1¼
Staatsschuld (% BBP)	65,1	64¾	64
Saldo lopende rekening (% BBP)	9,1	9	9

Bron: CBS, Rabobank

Kerngegevens

Huizenprijzen*

Kwartaal-op-kwartaal (%)	2015K2	2015K3	2015K4	2016K1
NVM (mediane woningprijs)	2,6	-0,3	0,8	1
Kadaster (gemiddelde prijs)	2,6	2,6	0,7	0,6
CBS/Kadaster PBK	0,8	1,3	0,7	1,2
Calcasa Wox	0,4	1,5	1,0	0,8

* Eigen vermelding instanties, zonder seizoenscorrecties

Markt van bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)

	2013	2014	2015K1	2016K1
Verkochte woningen	110.094	153.511	34.527	42.789
Onvrijwillige verkopen	1.863 (1,7%)	2.178 (1,4%)	483 (1,4%)	604 (1,4%)

Verleende bouwvergunningen (CBS)

	2013	2014	2015K1	2016K1 ^a
Totaal	26.184	39.365	10.500	9.750
Koopwoningen	15.458	26.608	7.069	7.000
Huurwoningen	10.726	12.757	3.431	2.750

Rente (DNB)

	2015K1	2015K3	2015K4	2016K1
<i>Lopende hypotheke</i>	4,23	4,06	3,99	3,92
looptijd ≤ 1 jaar	3,07	2,70	2,74	2,73
looptijd 2-5 jaar	3,07	2,91	2,84	2,76
looptijd > 6 jaar	4,32	4,06	3,99	3,92
<i>Nieuwe hypotheke</i>	3,09	2,89	2,83	2,76
looptijd ≤ 1 jaar	2,66	2,45	2,38	2,31
looptijd 2-5 jaar	2,91	2,69	2,64	2,56
looptijd 6-10 jaar	3,22	2,90	2,83	2,78
looptijd > 10 jaar	3,78	3,25	3,28	3,18

Economische kerngegevens (april 2016)

	2014	2015	2016 ^c	2017 ^b
BBP (volume-groei, %)	1	2	2	2
Inflatie (%)	0,3	0,2	½	1½
Werkloosheid (%)	7,4	6,9	6¼	6
beroepsbevolking)				

^a Bouwvergunningen van maart geëxtrapoleerd

^b Prognoses Rabobank.

Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Macrobond, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS. De afsluitdatum van deze publicatie is 9 mei 2016.

Deze gegevens van deze bronnen zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank omtrent het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek is ook te vinden op internet: www.rabobank.com/economie.

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'economie@rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Pieter van Dalen, Rogier Aalders, Björn Giesbergen en Leontine Treur

Tekstredactie:

Rogier Aalders en Paul de Vries

Eindredactie:

Tim Legierse, hoofd Nationaal Onderzoek, Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

[Christel Frentz](#)

© 2016 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

Auteur(s)

Pieter van Dalen

Nationaal Onderzoek (NO)

☎ 030 21 67503

✉ Pieter.van.Dalen@rabobank.nl

Rogier Aalders

Nationaal Onderzoek (NO)

☎ 030 21 31393

✉ Rogier.Aalders@rabobank.nl

Björn Giesbergen

Internationaal Onderzoek (IO)

☎ 030 21 62562

✉ Bjorn.Giesbergen@rabobank.nl

Leontine Treur

Nationaal Onderzoek (NO)

☎ 030 21 67084

✉ Leontine.Treur@rabobank.nl