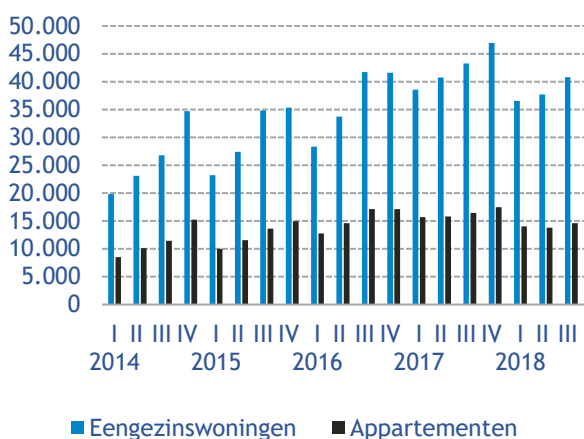


Woningmarkt landelijk 2018 (KW3)

In het derde kwartaal van 2018 werden volgens het CBS/Kadaster 56.921 woningen verkocht. Dat is 7,3% minder dan in het derde kwartaal van 2017 en 7,5% meer dan in het tweede kwartaal van 2018. De verkoop van eengezinswoningen daalde jaar op jaar met 5,7% tot 40.804 (+8,2% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen daalde jaar op jaar met 11,2% tot 14.596 (+5,7% kwartaal op kwartaal). In totaal zijn er in de eerste negen maanden van 2019 161.956 woningen verkocht. Bijna 8% minder dan in dezelfde periode van 2017. Het aantal te koop staande woningen is iets toegenomen in het derde kwartaal van 2018. Gemiddeld werden er 71.832 woningen te koop aangeboden in het derde kwartaal, 1,7% meer dan in het tweede kwartaal (ten opzichte van het derde kwartaal in 2017 werden er 25,6% minder woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



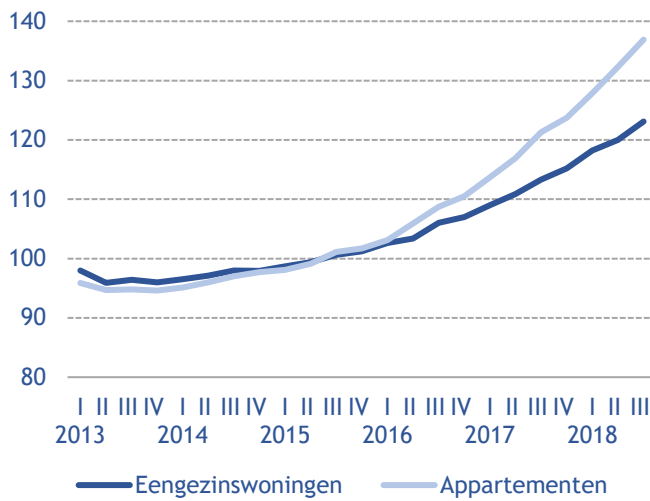
Bron: CBS/Kadaster

Prijzontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het derde kwartaal verder naar een nieuw hoogtepunt. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het derde kwartaal van 2018 met 9,2% ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was er sprake van een stijging van 2,6%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 292.146 tegenover € 267.464 een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het derde kwartaal uit op € 307.016 (+7,8% jaar op jaar). Van alle woningtypen was de prijsstijging van appartementen het grootst. Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 252.091 (+13,3% jaar op jaar). De prijsindex kwam in het derde kwartaal van 2018 uit op 124,9. Dit is een stijging van 2,7% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+9,2% jaar op jaar). In mei 2018 lag de prijsindex bestaande koopwoningen voor het eerst hoger dan het recordniveau in augustus 2008. Daarna zijn de prijzen onafgebroken gestegen

en liggen de prijzen op het hoogste niveau ooit. Vergeleken met het dal in juni 2013 liggen de prijzen ruim 32% hoger.

Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)

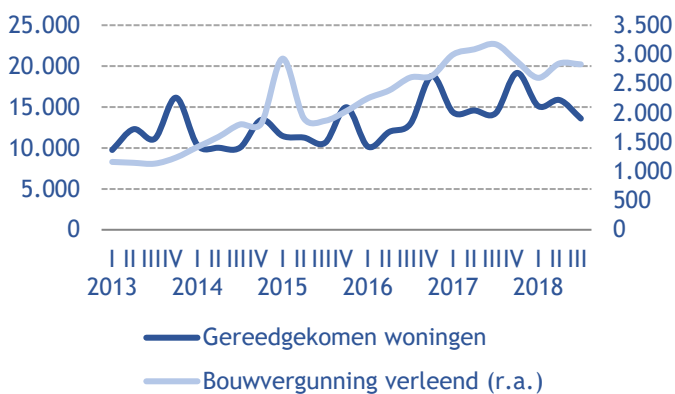


Bron: CBS/Kadaster

Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het derde kwartaal van 2018 13.596 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is circa 4,6% minder dan in dezelfde periode vorig jaar (KW3 2017: 14.248). In het derde kwartaal werden naar schatting circa 2.830 vergunningen verstrekt. Uit een analyse van de oude en nieuwe cijfers blijkt dat het aantal woningen per vergunning gemiddeld tussen de 5 en 6 ligt. Dit betekent voor het derde kwartaal dat er vergunningen voor naar schatting 14.000 nieuwe woningen zijn verleend.

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen zijn in het derde kwartaal beperkt gewijzigd ten opzichte van het tweede kwartaal in 2018. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto

aanvangsrendementen in het derde kwartaal voor eengezinswoningen op 5,8% (KW2: 5,8%) en voor appartementen eveneens op 5,7% (KW2: 5,8%). De aanvangsrendementen voor nieuwbouw-appartementen (v.o.n.) lagen in het tweede kwartaal gelijk aan het afgelopen kwartaal tussen 4,7% en 6,0% (KW2: 4,9% en 6,0%). Voor eengezinswoningen geldt dat de bandbreedte ongewijzigd is gebleven op 4,25% tot 6,0%.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.) – 2018 (2017)

Appartementen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	6,0% (7,1)	4,8 – 7,5 (6,6 – 7,7)
Oost	5,4% (6,2)	4,8 – 7,0 (5,3 – 6,8)
West	5,3% (5,8)	3,8 – 6,8 (4,5 – 7,4)
Zuid*	5,7% (6,0)	4,2 – 6,7 (5,0 – 6,9)

Eengezinswoningen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	5,3% (5,4)	4,6 – 5,9 (5,4 – 5,4)
Oost	5,7% (5,7)	5,1 – 6,2 (4,8 – 6,2)
West	5,5% (5,5)	4,4 – 7,0 (5,0 – 6,0)
Zuid	6,0% (6,0)	4,9 – 6,7 (5,3 – 7,0)

* Beperkt aantal transacties

Bron: Troostwijk Research

Huren

De huurprijzen in de vrije sector zijn het derde kwartaal van 2018 opnieuw hoger dan een jaar eerder, zo meldt Pararius. In vergelijking met een jaar eerder lagen de huurprijzen 5,3% hoger, kwartaal op kwartaal is er sprake van een stijging van 3,5%. De huurprijzen van eengezinswoningen stegen met 6,6% (+4,3% k-o-k) en die van appartementen met 4,6% (+0,6% k-o-k). De stijging wordt veroorzaakt doordat het huuraanbod in Nederland niet toereikend is om aan de vraag te voorzien. Voor het middensegment is er een groot tekort aan huurwoningen. Deze groep huurders verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Door diverse overheidsmaatregelen, zoals het beperken van de leenruimte, worden zij aangewezen op de vrije huursector, huurwoningen tussen de € 700 en € 1.000 per maand. De vraag blijft toenemen en tegelijkertijd neemt het aanbod van deze woningen af. Voor deze groeiende groep wordt het wonen in grote steden onbereikbaar. Dit effect is met name zichtbaar in de grote en middelgrote steden. De stijgende vraag en het onvoldoende meegroeierende woningaanbod leidt tot stijgende huurprijzen.

In Amsterdam stijgen de huurprijzen nog steeds door, hetzij meer gematigd. De gemiddelde huurprijzen stegen het afgelopen kwartaal met 3,5% naar gemiddeld € 22,83 per vierkante meter. Rotterdam kende het afgelopen kwartaal een sterke stijging van 14,3%, hiermee stegen de gemiddelde huurprijzen tot € 16,50 per vierkante meter per maand. Zodoende liggen de huurprijzen in Rotterdam nu dichtbij de gemiddelde huurprijzen in Utrecht. Hier stegen de gemiddelde huurprijzen het afgelopen kwartaal tot € 16,57 per vierkante meter (+4,3%). In het derde kwartaal van 2017 waren huurwoningen in Den Haag nog een stuk

duurder dan in Rotterdam. Dit kwartaal zijn nieuwe huurders in Den Haag echter goedkoper uit dan in Rotterdam: nieuwe huurders betaalden in Den Haag € 15,92 per vierkante (+6,8%). Ook Eindhoven kende het afgelopen kwartaal een sterke huurstijging, de gemiddelde huurprijzen stegen met 12,1% tot € 14,62 per vierkante meter per maand. Echter, de bovengemiddelde prijsstijgingen zijn niet enkel zichtbaar binnen de Randstad, ook in andere grote en middelgrote steden zetten de prijsstijgingen door. In Almere stegen de gemiddelde huurprijzen met 20,5% tot € 12,59 per vierkante meter. In Enschede en Apeldoorn stegen de gemiddelde huurprijzen respectievelijk tot € 11,15 (+15,4%) en € 10,24 (+18,6%) per vierkante meter per maand. De grote aanhoudende vraag zorgt voor een basis voor verdere huurverhogingen in de komende kwartalen.

De bovenstaande stijging geldt voor de verhuur van leegstaande woningen. Voor zittende huurders geldt een veel gematigdere huurstijging die veelal, ook bij commerciële partijen, aan de inflatie is gekoppeld. In 2018 stegen de huurprijzen voor zittende huurders van vrije sector huurwoningen met “slechts” 2,0%. Inclusief huurharmonisatie (hogere huur bij leegkomen woning) was de gemiddelde stijging 3,1%. De gemiddelde huurverhoging in de sociale sector bedroeg 1,4% per 1 juli 2018. Inclusief huurharmonisatie was sprake van een stijging van 1,7%.

Gekeken naar de regionale ontwikkeling dan was de huurprijsstijging voor zittende huurders (vrije sector en sociaal) het hoogst in Noord-Holland en Zuid-Holland. In beide gevallen stegen de huurprijzen gemiddeld met 2%. In de provincie Utrecht was sprake van een stijging van 1,9%. De provincies waar de huurprijzen het minst stegen waren Drenthe (+1,1%) en Zeeland (+1,4%).

Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten voor 2018 zijn nog altijd positief en het ziet er naar uit dat de Nederlandse economie zich gunstig blijft door ontwikkelen met een verwachte groei van 2,8% in 2018 en 2,6% in 2019 (CPB, september 2018). Wel is de verwachting dat de piek in de economische groei achter ons ligt. De meest recente groeicijfers van het CBS laten een lichte vertraging in de groei zien. Op basis van deze cijfers zou het groeicijfer in 2018 iets lager kunnen uitvallen dan de voorspelde 2,8%. De werkloosheid daalt naar verwachting in 2019 verder naar 3,5% en de meeste huishoudens zien hun koopkracht er op vooruitgaan. De koopkracht stijgt gemiddeld met 1,5% en het consumentenvertrouwen blijft op een hoog niveau. Veel consumenten willen een huis kopen nu het renteniveau laag is, maar de woningmarkt is bijna opgedroogd en blijft er weinig aanbod over. Ook op de korte termijn lijkt de druk op de Nederlandse woningmarkt niet af te gaan nemen. Om aan de vraag tegemoet te komen zou er meer nieuw gebouwd moeten worden, echter reageert de woningbouw traag op vraag. Aanvulling van de woningvoorraad vanuit nieuwbouw is er wel, maar schiet nog altijd tekort ten opzichte van de behoefte. De totaal verstrekte bouwvergunningen geven daarnaast geen signalen dat de huidige planvoorraad in staat gaat zijn om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten. Bovendien kampt de bouwsector met een tekort aan

arbeidskrachten en bouwmaterialen. Zodoende is de verwachting dat het niet waarschijnlijk is dat de huidige druk op de Nederlandse woningmarkt op de korte termijn op te lossen is. Door de sterk gestegen huizenprijzen hebben vooral starters het moeilijk in de koopmarkt. De afname van de aankopen is het sterkst onder deze groep huizenkopers. Mede doordat er steeds strengere eisen worden gesteld aan de hypotheekverstrekking. Een groot deel van deze groep starters is aangewezen op de vrije sector huurmarkt, vooral het middensegment. En juist in het middensegment is een schrijnend tekort aan woningen. En hoewel gemeenten bij het verstrekken van vergunningen wel steeds meer inzetten op het middensegment, is de verwachting dat het tekort de komende jaren alleen maar verder zal oplopen. Starters zullen ook de meeste problemen ondervinden bij een eventuele stijging van de hypotheekrente. De consensus is dat de hypotheekrente op termijn gaat stijgen, omdat de Europese Centrale Bank (ECB) het monetair beleid wil normaliseren. Met de nu aanhoudende lage rente kunnen kopers meer hypotheek opnemen in verhouding tot hun inkomen als ze kiezen voor een rentevaste periode van meer dan tien jaar. Al met al kan gesteld worden dat de marktomstandigheden voor kopers en huurders de afgelopen jaren zijn verslechterd, terwijl het voor verkopers en verhuurders juist zeer gunstige tijden zijn. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de schaarste verder zal toenemen, hetgeen resulteert in nog hogere woningprijsontwikkelingen. De algemene verwachting is dat de huizenprijzen in 2018 tussen de 7,5% en 12,5% zullen stijgen en in 2019 tussen de 5% en 10%.

Door de krapte op de woningmarkt is Nederland nog altijd een interessante markt voor beleggers. De verwachting is dat de beleggingsdruk in 2019 zal aanhouden en zodoende zal leiden tot een verdere aanscherping van de aanvangsrendementen. Nog altijd heerst er een sterke focus op de grote steden omdat hier naar verwachting de hoogste langjarige rendementen te realiseren zijn. Echter, de interesse in de middelgrote steden blijft ook groeien en ook hier worden dan ook aanscherpingen van de bruto-aanvangsrendementen verwacht. Voor institutionele beleggers die zich vooral op nieuwbouw richten geldt dat het aanbod van nieuwbouwprojecten steeds beperkter wordt, vooral in West-Nederland. Het gebrek aan nieuwbouwprojecten werkt sterk prijsopdrijvend.

Vooruitzichten 2018/2019

	Aanbod	Vraag	Koopso m	Beleggingsvolu me	BA R
Appartementen (< € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	↘
Eengezinswoningen (< € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	↘
App. en eengezinsw. (> € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	↘