

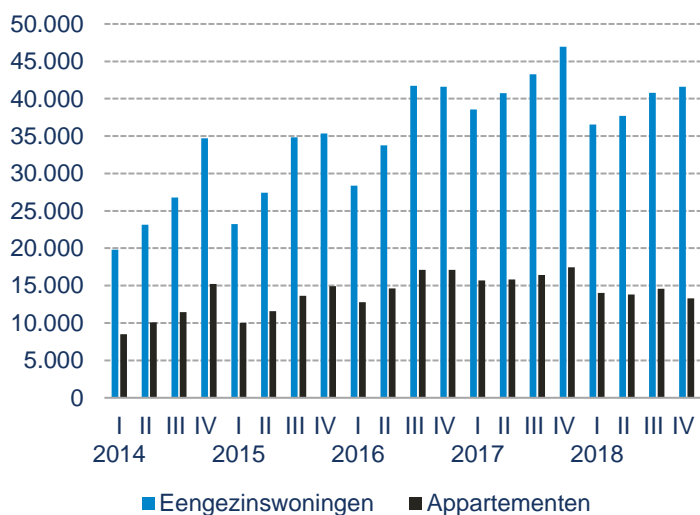
Woningmarkt Nederland – 4e kwartaal 2018

In het vierde kwartaal van 2018 werden volgens het CBS/Kadaster 56.535 woningen verkocht. Dat is 14,6% minder dan in het vierde kwartaal van 2017 en 0,7% minder dan in het derde kwartaal van 2018. De verkoop van eengezinswoningen daalde jaar op jaar met 11,3% tot 41.609 (+2% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen daalde jaar op jaar met 23,8% tot 13.316 (-8,8% kwartaal op kwartaal).

In totaal zijn er in het jaar 2018 218.491 woningen verkocht. Bijna 10% minder dan het jaar 2017. De daling wordt vooral veroorzaakt door het afnemen van het aanbod. Er is nog altijd sprake van een grote koopbereidheid bij de consument.

Het aantal te koop staande woningen is iets afgenomen in het vierde kwartaal van 2018. Gemiddeld werden er 70.929 woningen te koop aangeboden in het vierde kwartaal, 1,25% minder dan in het derde kwartaal (ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017 werden er 25,2% minder woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



Bron: CBS/Kadaster

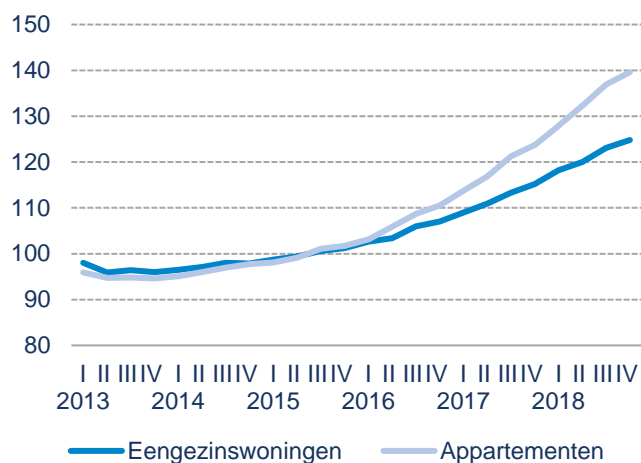
Prijzontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het vierde kwartaal verder naar een nieuw hoogtepunt. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het vierde kwartaal van 2018 met 8,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was er sprake van een stijging van 1,4%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 293.210 tegenover € 267.143 een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het vierde kwartaal uit op € 306.845 (+7,9% jaar op jaar). Van alle woningtypen was de prijsstijging van appartementen het grootst. Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 254.559 (+14,8% jaar op jaar).



De prijsindex kwam in het vierde kwartaal van 2018 uit op 126,7. Dit is een stijging van 1,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+8,9% jaar op jaar). In november 2018 lag de prijsindex met 127,4 voor bestaande koopwoningen op een recordniveau. Daarna was er in december een lichte daling in de prijzen te zien. Vergeleken met het dal in juni 2013 liggen de prijzen ruim 39% hoger.

Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)



Bron: CBS/Kadaster

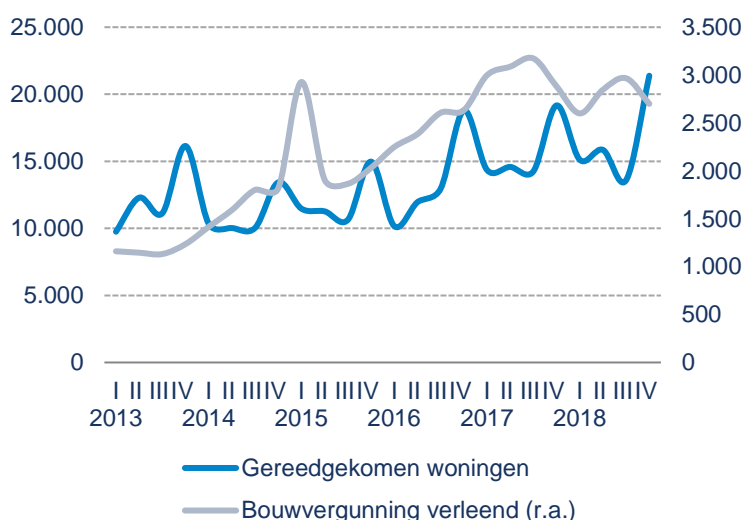
Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het vierde kwartaal van 2018 21.383 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is circa 11,5% meer dan in dezelfde periode vorig jaar (KW4 2017: 19.167). In totaal werden er in heel 2018 bijna 66.000 nieuwe woningen opgeleverd, dit is

een lichte stijging van 5,8% ten opzichte van 2017. Echter om het woningtekort terug te dringen moeten er jaarlijks fors meer woningen worden gebouwd dan op dit moment het geval is. Gezien de stagnatie van het aantal verstrekte vergunningen lijkt dit niet te gaan gebeuren.

In het vierde kwartaal werden naar schatting circa 2.700 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 vierde kwartaal dat er vergunningen voor naar schatting 21.000 nieuwe woningen zijn verleend.

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

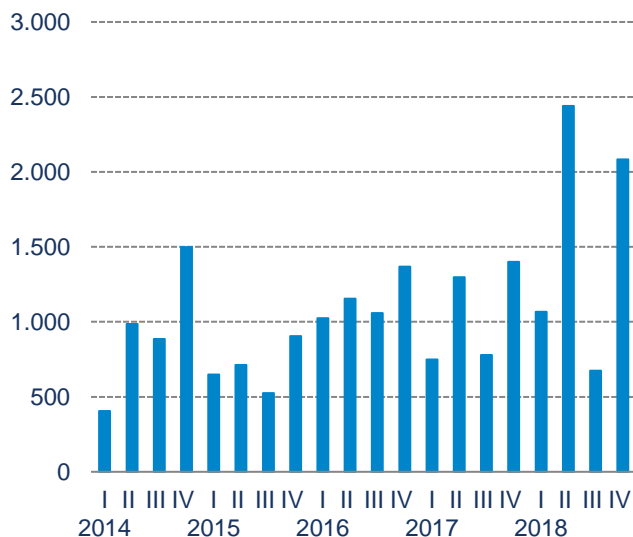
In het vierde kwartaal van 2018 werd naar schatting € 2,1 miljard in woningen geïnvesteerd. Dit is bijna drie keer zoveel als in het derde kwartaal (€ 675 miljoen). Ook ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017 was sprake van een forse stijging (+50%). Gemeten over het hele jaar werd er ruim € 6,2 miljard in woningen belegd. Nog nooit werd er in één jaar zoveel in woningen geïnvesteerd door beleggers.

De Delta Lloyd portefeuille in het tweede kwartaal had een belangrijk aandeel in het beleggingsvolume in 2018. Maar ook in het vierde kwartaal wisselden diverse grote portefeuilles van eigenaar. De grootste was de aankoop van een woningportefeuille met 2.091 woningen voor € 558 miljoen door het Canadese ECREIT. Verkoper was het eveneens Canadese Capreit. Deze twee transacties waren goed voor 45% van het totale beleggingsvolume in het vierde kwartaal.

In totaal werd er bijna € 1,4 miljard aan woningen door middel van een portefeuille-transacties verhandeld in het vierde kwartaal. De grootste single-asset transactie betrof de aankoop van het nieuwbouwproject Leyhoeve in Groningen. Het betreft 282 woningen voor 55-plussers. Het Amerikaanse Heitmann betaalde € 85,3 miljoen voor het project.

Buitenlandse beleggers hadden het grootste aandeel in het beleggingsvolume met een totaal geïnvesteerd bedrag van ruim € 1,4 miljard. Het overgrote deel werd geïnvesteerd door middel van portefeuille aankopen (€ 1 miljard). Particuliere partijen investeerden bijna € 600 miljoen. De investeringen door Nederlandse institutionele partijen en niet-genoteerde fondsen viel met € 100 miljoen tegen in het vierde kwartaal.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen zijn in het vierde kwartaal beperkt gewijzigd ten opzichte van het derde kwartaal in 2018. Voor de bruto aanvangsrendementen voor appartementen lagen lager. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het vierde kwartaal voor eengezinswoningen op 5,7% (KW3: 5,8%) en voor appartementen op 5,2% (KW3: 5,7%).

De aanvangsrendementen voor nieuwbouwapartementen (v.o.n.) lagen in het tweede kwartaal gelijk aan het afgelopen kwartaal tussen 4,1% en 5,0% (KW3: 4,7% tot 6,0%). Voor eengezinswoningen geldt een bandbreedte van 4,8% tot 5,5% (KW3: 4,25% tot 6,0%).

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

Appartementen

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

Eengezinswoningen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	4,9% (5,4)	4,6 – 5,4 (5,4 – 5,4)
Oost*	5,6% (5,7)	5,1 – 6,2 (4,8 – 6,2)
West	5,9% (5,5)	4,4 – 6,4 (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 vierde kwartaal van 2018 opnieuw hoger dan een jaar eerder, zo meldt Pararius. In vergelijking met een jaar eerder lagen de huurprijzen 4,9% hoger, kwartaal op kwartaal is er sprake van een daling van -2,3%. De huurprijzen van eengezinswoningen stegen met 7,5% (-1% k-o-k) en die van appartementen met 3,4% (ongewijzigd 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, zijn zij aangewezen op het middensegment van 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 meegroeïende woningaanbod leidt tot stijgende huurprijzen. In Amsterdam stijgen de huurprijzen nog steeds door, hetzij meer gematigd. De gemiddelde huurprijzen stegen het afgelopen kwartaal met 3,2% naar gemiddeld € 22,98 per vierkante meter per maand. Na Amsterdam komt Utrecht als duurste stad naar voren qua huurprijzen. In het vierde kwartaal was er een stijging te zien van maar liefst 12,9% (+3% k-o-k), hiermee steeg de prijs naar € 17,21 per vierkante meter per maand. Rotterdam kende het afgelopen kwartaal een stijging van 4,1% vergeleken met een jaar eerder. Dit was een lagere stijging dan de eerste drie kwartalen van 2018. Hiermee stegen de gemiddelde huurprijzen tot € 15,76 per vierkante meter per maand. Zodoende liggen de huurprijzen in Rotterdam nu dichtbij de gemiddelde huurprijzen in Den Haag. Een kwartaal eerder waren de huurprijzen in Den Haag nog lager dan in Rotterdam. Dit kwartaal zijn nieuwe huurders in Den Haag echter weer duurder uit dan in Rotterdam: nieuwe huurders betaalden in Den Haag € 15,87 per vierkante (+4%). Ook Eindhoven kende het afgelopen kwartaal een sterke huurstijging, de gemiddelde huurprijzen stegen met 9% tot € 14,43 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 22,2% tot € 12,55 per vierkante meter. In Enschede daalde de gemiddelde huurprijzen naar € 10,06 (-0,6%) en in Apeldoorn stegen de gemiddelde huurprijzen tot € 9,57 (+2,3%) 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 blijven positief, de groeiverwachtingen zijn echter wel naar beneden bijgesteld. Hiermee lijkt de Nederlandse economische groei over zijn top heen. Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2019 met 2,2%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2019 (1,9% - 2,2%).

De werkeloosheid daalt naar verwachting in 2019 verder naar 3,6% en de meeste huishoudens zien hun koopkracht er op vooruitgaan. De koopkracht stijgt gemiddeld met 1,3% 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 er blijft 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. Waar vorig jaar nog verwacht werd dat het tekort in 2021 een recordpunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, wordt het tekort begin 2019 nu voorspeld op 263.000 woningen. (Bron: Capital Value + ABF)

Op basis van de huidige prognoses moet tot 2030 rekening worden gehouden met een hoog woningtekort. Jaarlijks gaat het om 20.000-40.000 woningen meer dan de huidige gecalculerde 75.000 woningen. Aanvulling van de woningvoorraad vanuit nieuwbouw is er wel, maar schiet nog altijd tekort ten opzichte van de behoefte. In totaal zijn er elk jaar dus tussen de 95.000 en 115.000 nieuwe woningen nodig. De druk op de woningmarkt is het meest zichtbaar in de grootstedelijke gebieden. 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.

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij het realiseren van meer huurwoningen. In de praktijk blijkt het lastig omdat ze deze rol niet volledig kunnen vervullen. Doordat zij nu een grote opgave hebben gekregen in de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen komen ze in een split en moeten ze kiezen over de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw. 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 2019 tussen de 5% en 10% zullen stijgen.

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. De verwachting is echter niet dat dit tot veel scherpere aanvangsrendementen zal leiden. De bodem lijkt hier wel enigszins bereikt. Voor 2019 wordt een stabilisering verwacht, en vanaf 2020 indien de renteniveaus oplopen kunnen de aanvangsrendementen mogelijk ook weer wat oplopen. 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 met name hier kunnen aanvangsrendementen dan ook nog wat aanscherpen. 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 2019

	Aanbod	Vraag	Koopsom	Beleggingsvolume	BAR
Appartementen (< € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	→/↘
Eengezinswoningen (< € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	→/↘
App. en eengezinsw. (> € 300.000)	↘	↗	↗	→/↗	→/↘