

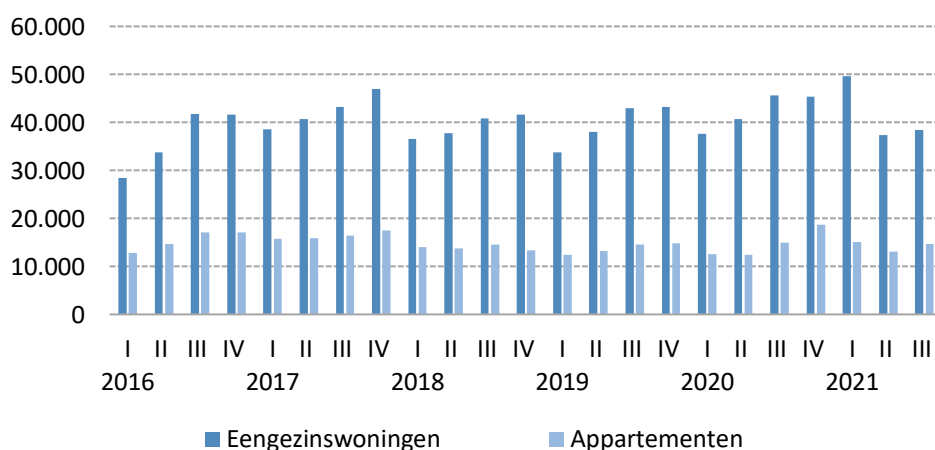
Woningmarkt Nederland – 3^e kwartaal 2021

In het derde kwartaal van 2021 werden volgens het CBS/Kadaster 53.875 bestaande woningen verkocht. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal betekent dit een lichte stijging van 2,1%. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2020 was sprake van een forse daling (-13,4%).

De verkopen van eengezinswoningen daalden met 15,6% jaar op jaar tot 38.443 (+3% kwartaal op kwartaal). De verkopen van appartementen daalde jaar op jaar met 1,5% tot 14.737, kwartaal op kwartaal was er echter sprake van een forse stijging van 13,4%.

Het aantal te koop staande woningen is in het derde kwartaal iets gestegen en bedroeg 20.600 (KW2: 19.725). In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is het aanbod met bijna 35% afgenomen. De sterke daling van het aanbod en het onverminderd hoge aantal verkopen in de voorgaande kwartalen toont aan dat de woningmarkt weinig last had van de Coronapandemie. De krapte op de woningmarkt is hierdoor nog verder toegenomen. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



Bron: CBS/Kadaster

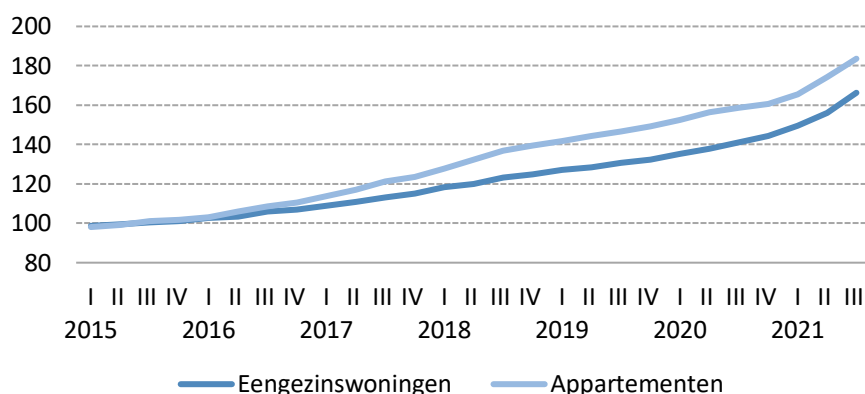
Prijzontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning lag in het derde kwartaal 9,6% boven het niveau van het tweede kwartaal. De gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal bedroeg € 400.935 (KW1: € 365.700).

De gemiddelde verkoopprijs voor een eengezinswoning bedroeg in het derde kwartaal € 423.080, een stijging van 19% jaar op jaar (9,6% k-o-k). De gemiddelde verkoopprijs van een appartement bedroeg € 343.980, een stijging van 14,5% jaar op jaar (4,9% k-o-k).

De samenstelling van de verkochte woningen heeft soms een aanzienlijke invloed op de gemiddelde verkoopprijs. De prijsindex van bestaande woningen is daarom soms een betere indicatie van de prijsontwikkeling. In het derde kwartaal van 2021 kwam de prijsindex uit op 168,6 een stijging van 6,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+17,5% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg met 6,6% (+17,9% j-o-j) en voor appartementen met 5,3% (+15,6% j-o-j).

Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)



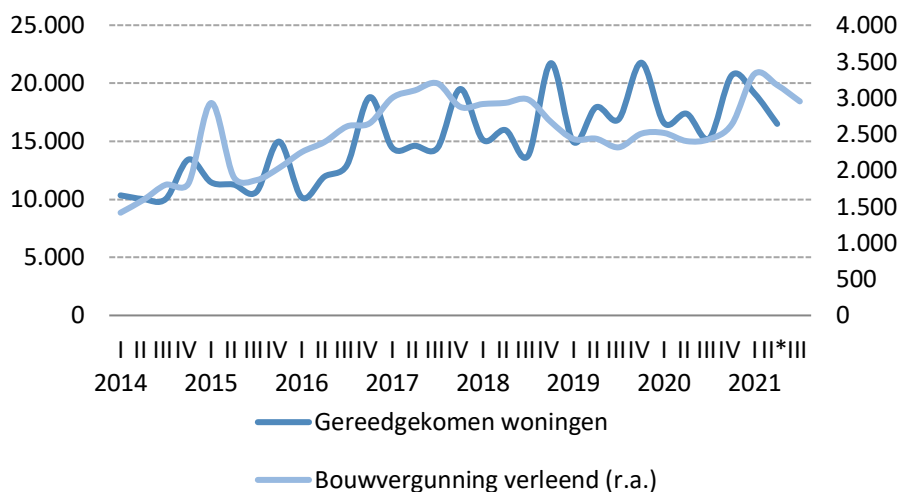
Bron: CBS/Kadaster

Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS (bewerking Troostwijk Research) blijkt dat er in het tweede kwartaal van 2021 circa 16.500 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een stijging van ongeveer 8% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW2 2020: 15.253). Om het woningtekort terug te dringen moeten er jaarlijks fors meer woningen worden gebouwd dan op dit moment het geval is. Het kabinet heeft als doelstelling 75.000 nieuwe woningen per jaar.

Gezien de daling van het aantal verstrekte vergunningen in voorgaande jaren, alsmede een tekort aan gekwalificeerd personeel, stijgende kosten, de stikstofcrisis en nu ook nog de COVID-19 crisis, lijkt de overheidsdoelstelling op korte termijn niet haalbaar. In het eerste en tweede kwartaal werden wel aanzienlijk meer vergunningen verstrekt dan in voorgaande kwartalen. In het eerste kwartaal werden circa 3.300 vergunningen verstrekt en in het tweede kwartaal naar schatting 3.175 (voorlopige cijfers). In het derde kwartaal werden er 2.950 vergunningen verstrekt. Dit betekent dat er in het derde kwartaal vergunningen voor naar schatting ruim 17.000 nieuwe woningen zijn verleend. (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



*schatting

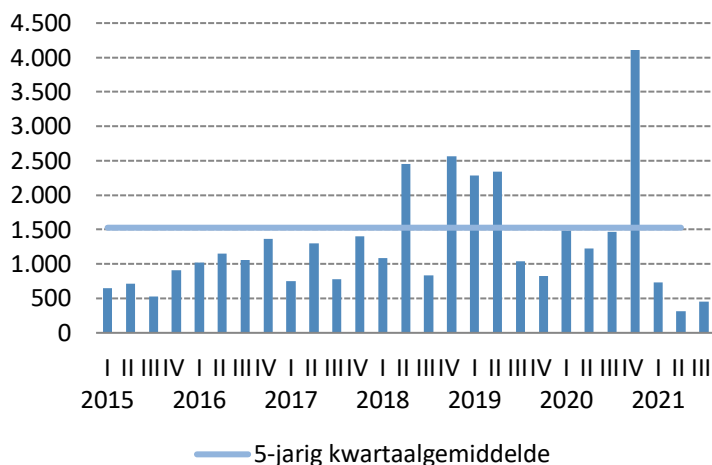
Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

In het derde kwartaal van 2021 werd er voor € 458 miljoen aan woningbeleggingstransacties geregistreerd (voorlopige cijfers). Hoewel iets meer dan de € 310 miljoen van het tweede kwartaal behoort het wel tot de laagste beleggingsvolumes in de afgelopen acht jaar. De “slechte” start van 2021 (ook het eerste kwartaal liet een forse afname van de beleggingen zien) komt in navolging van een uitzonderlijk sterk vierde kwartaal in 2020 (KW4 2020: € 4,1 miljard). Veel beleggers hebben hun aankopen naar voren gehaald en in het vierde kwartaal van 2020 afgerond. Het verhogen van de van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021, speelde een belangrijke rol bij het naar voren halen van transacties en gaf derhalve een extra impuls aan het laatste kwartaal van 2020. Per 1 januari is de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers verhoogd van 2% naar 8%.

De grootste transactie in het derde kwartaal van 2021 betrof de aankoop van 215 appartementen in project Concorde in Utrecht door een institutioneel belegger. Van de 215 appartementen, verdeeld over twee woonblokken, zijn er 40 bestemd voor de sociale huur en 45 voor de middenhuur.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen (k.k.) lieten in het derde kwartaal een stabiel beeld zien. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het derde kwartaal voor eengezinswoningen op 5,1% (2021 KW2: 5,1%) en voor appartementen op 5,3% (2021 KW2: 5,3%).

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen laten sinds medio 2020 een stabiel beeld zien met bruto aanvangsrendementen die voor zowel nieuwbouwapartementen als eengezinswoningen in bandbreedte van 4% - 5% liggen. In grote steden in de Randstad, vooral die waar de druk op de woningmarkt groot is, worden in enkele gevallen nog lagere aanvangsrendementen gerealiseerd.

De Covid-19 crisis zorgt vooralsnog niet voor oplopende aanvangsrendementen. De vraag naar woningen bij beleggers is nog altijd groot, terwijl het aanbod relatief beperkt is. De verhoging van de overdrachtsbelasting zorgt wel voor een licht opwaartse druk. Beleggers kijken op dit moment ook kritischer naar West-Nederland. De prijzen hier zijn de afgelopen jaren sterk opgelopen, waardoor het rendement op de woningen afneemt.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.) – KW3 2021 (2020)

Appartementen

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

Eengezinswoningen

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

*Beperkt aantal transacties

Huren

De afgelopen vier kwartalen daalden de huurprijzen in de vrije sector als gevolg van Covid-19, maar in het derde kwartaal werd weer een prijsstijging gemeten. Vergeleken met een jaar eerder was er in het derde kwartaal van 2021 sprake van een stijging van 2,9%. De stijging wordt mede ingezet door de terugkeer van de expats tezamen met de al bestaande grote schaarste aan vrije sector huurwoningen. Expats die gemiddeld genomen een groter budget hebben dan Nederlanders drijven vooral in de grote steden de huurprijzen op. Appartementen zijn nog altijd het duurste woningtype om te huren (gemeten naar €/m² per maand).

De huurprijzen van appartementen stegen met gemiddeld 1,5% (+3,3% k-o-k). De huurprijzen van eengezinswoningen stegen in het derde kwartaal met 3,4% (+4,6% k-o-k).

De gemiddelde huurprijs voor een kale huurwoning ligt zo'n 21,2% lager ten opzichte van een gestoffeerde woning en 33,6% lager ten opzichte van een gemeubileerde woning.

Ontwikkelingen in de grotere steden lopen vaak voor op de rest van Nederland en kunnen derhalve een indicatie zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de huurprijzen in dit deel van de markt. In de vijf grootste steden van Nederland (Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht) stegen de gemiddelde huurprijs in het derde kwartaal van 2021.

In de hoofdstad stegen de huurprijzen in het derde kwartaal met 1,6% tot € 22,44 per m². In Rotterdam was sprake van een stijging van de gemiddelde huurprijs van 1,9% tot € 16,36 per m². In Den Haag was sprake van een huurstijging van 1,9% tot € 16,30 per m², in Eindhoven stegen de huren met 8,1% tot € 14,85 per m². In Utrecht stegen de huurprijzen met 5,2% tot € 18,38 per m².

De bovenstaande stijgingspercentages gelden voor de verhuur van leegstaande woningen in de vrije sector. Voor zittende huurders en huurders in de sociale sector geldt dat de huurprijzen jaarlijks worden verhoogd, waarbij de huurverhoging over het algemeen (veelal ook bij commerciële partijen) aan de inflatie is gekoppeld. Zo meldde het CBS een gemiddelde huurprijsstijging (exclusief harmonisatie) per september 2021 van -0,1% voor sociale huurwoningen (i.e. woningen binnen de liberalisatiegrens van € 752,33) en 1,3% voor geliberaliseerde woningen. De gemiddelde huurstijging voor alle woningen per juli 2020 bedroeg 0,3%.

Voor 2021 heeft de overheid een bevrozing van de huren voor de sociale sector aangekondigd. Alleen bij het vrijkomen van een huurwoning kan de huur worden verhoogd naar marktniveau volgens het puntenstelsel. De maximale huur (liberalisatiegrens) voor een sociale huurwoning ligt per 1-1-2022 op € 763,47 per maand. Ook bij woningverbetering kan een huurverhoging plaatsvinden, deze staat immers los van de jaarlijkse huurverhoging.

De huurverhoging in de vrijesector wordt in 2021 wettelijk beperkt. De komende drie jaar mogen de huurprijzen met maximaal inflatie plus 1% worden verhoogd.

Toekomstverwachting

De Nederlandse economie werd in 2020 hard geraakt door de Covid-19 crisis. Over heel 2020 gemeten was er sprake van een krimp van 3,8% ten opzichten van 2019. Ook in het eerste kwartaal van 2021 kromp de economie, met 0,8% ten opzichte van het vierde kwartaal. In het tweede kwartaal van 2021 groeide de economie met 9,7% ten opzichte van een jaar eerder. Ook in het derde kwartaal was er sprake van een groei, namelijk 1,9%. Vooral de consumptie door huishoudens en het handelssaldo droegen bij aan de groei (CBS, 2021).

De verwachting is dat het economisch herstel in de komende periode grote vaart krijgt, voorwaarde hiervoor is dat er geen nieuwe lockdown plaatsvindt. In de basisraming van het CPB gaat men ervan uit dat onder deze voorwaarden de economie in 2021 met 3,9% groeit en in 2022 met 3,5%. In een eventueel scenario waarin een nieuwe lockdown noodzakelijk is, vertraagt het herstel. De bbp-groei bedraagt dan naar verwachting 3,3% in 2021 en 2,2% in 2022. De kans op een nieuwe lockdown wordt steeds groter met het snel oplopen van het aantal besmettingen in november.

Er is nog altijd sprake van grote krapte op de woningmarkt en hierin lijkt op korte termijn ook geen verandering te komen. Dit zorgt ervoor dat de prijzen op een hoog niveau blijven. De zeer lage rentestand zorgt er op dit moment in elk geval nog voor dat prijzen niet dalen. De extra druk van beleggers voor bestaande woningen lijkt wel wat te zijn afgenomen als gevolg van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. De woningmarkt lijkt zodoende weinig last te hebben van de coronacrisis. Echter, onzekerheid over de toekomstige financiële positie of baan kan leiden tot uitstelgedrag bij huizenkopers. Mede hierdoor kan de vraag tijdelijk terugvallen.

De verwachting is wel dat de woningmarkt snel zal herstellen van een eventuele dip. In de cijfers van het CBS/Kadaster zit een vertraging, doordat zij het passeren bij de notaris als verkoopmoment nemen. Echter, tussen ondertekening koopakte en passeren van de akte kan wel enkele weken tot in sommige gevallen zelfs maanden zitten. De cijfers van de NVM geven daardoor vaak een actueler beeld. De cijfers van de NVM laten vooralsnog niet zien dat de woningmarkt wordt geraakt door de Covid-19 crisis.

Onlangs is het wetsvoorstel Stikstofreductie en natuurverbetering door zowel de Tweede als de Eerste kamer aangenomen. De wet heeft als doel herstel en versterking van de natuur en beperking van de stikstofuitstoot. Een onderdeel van de wet is dat de bouwsector gemakkelijker een vergunning krijgt voor de bouw van extra woningen. De redenatie is dat de stikstofuitstoot tijdens de bouw- en sloopfase beperkt en tijdelijk is. Daarom krijgt de bouw een vrijstelling.

Het gemakkelijker verkrijgen van een vergunning is belangrijk, omdat de afgelopen anderhalf jaar het aantal afgegeven vergunningen zeer laag was als gevolg van de stikstofproblematiek, terwijl het woningtekort blijft oplopen. Volgens een recente raming van de EIB staat de bouw voor een opgave van 95.000 nieuwe woningen per jaar in de periode 2020-2024. Deze behoefte wordt mede gedreven door een verwachte sterke toename van immigratie volgens nieuwe

ramingen van het CBS. Voor de periode 2020-2035 schat de EIB in dat er jaarlijks gemiddeld 75.000 nieuwe woningen bij moeten komen. (Bron: EIB, 2020) Gezien het lage niveau van verstrekte vergunningen in 2019 en 2020 en de huidige Covid-19 crisis is de korte termijn bouwopgave van 95.000 woningen per jaar waarschijnlijk niet haalbaar, waardoor het woningtekort alleen maar verder zal oplopen de komende jaren.

De woningmarkt heeft in de eerste drie kwartalen van 2021 nog geen tekenen van verzwakking laten zien. Toch verwachten wij in de komende periode een lichte afzwakking als gevolg van de huidige omstandigheden die zwaar drukken op de Nederlandse economie. Naar verwachting zullen de prijzen in 2021 opnieuw oplopen met 5-10%. De lage hypotheekrente, krapte op de woningmarkt en verhoging van de NHG-grens zijn factoren die prijzen blijven opstuwten. Daar tegenover staat dat de economie hard wordt getroffen door de gevolgen van de Covid-19 pandemie, het vertrouwen van consumenten nog altijd negatief is (hoewel aanzienlijk minder negatief ten opzichte van eind 2020) en dat hypotheekversterkers steeds kritischer worden. Na de aankoopgolf in het laatste kwartaal van 2020 door beleggers, is de druk op de markt vanuit deze groep in het de eerste drie kwartalen van 2021 afgenomen.

Door de krapte op de woningmarkt is Nederland nog altijd een interessante markt voor beleggers. Desondanks zal het beleggingsvolume de komende kwartalen lager blijven. Mede door de grote hoeveelheid beleggingen die aan het einde van het vierde kwartaal van 2020 zijn gedaan om nog te kunnen profiteren van het overdrachtsbelastingtarief van 2%. Door de toegenomen onzekerheid in de markt zullen ook beleggers voorzichtiger zijn met het doen van grote investeringen. Nieuwbouw en recent gerealiseerde woningprojecten hebben nog altijd de voorkeur bij (institutionele) beleggers, maar ook buitenlandse beleggers richten zich steeds vaker op dit segment. Buitenlandse beleggers en particuliere beleggers zijn nog altijd de belangrijkste investeerders in (portefeuilles van) bestaande woningen. Tevens lijken steeds meer gemeenten iets te voelen voor de zogeheten 'zelfwoonplicht'. Dat houdt in dat wie in een bepaalde buurt of gemeenten een huis onder een bepaalde woz-waarde koopt, daar zelf in moet gaan wonen of het huis alleen onder strikte voorwaarden mag verhuren. Gemeenten wil op deze manier opkopers tegen gaan en het voor starters makkelijker maken een huis te vinden.

De bruto aanvangsrendementen zullen het komende jaar stabiliseren op het huidige niveau. Door het beperkt aantal transacties van bestaande woningcomplexen in de eerste drie kwartalen was een effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting op de bruto aanvangsrendementen beperkt zichtbaar. Het effect op de bruto aanvangsrendementen kosten koper is hooguit 10 tot 30 basispunten.

Vooruitzichten 2021/2022

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