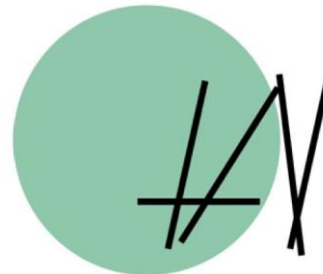


Buy-to-let verandert spelregels woningmarkt

Maartje Martens

HousingAnalysis



Enkele vooronderstellingen koopwoningmarkt.....*die niet meer kloppen*

1

Koopwoningsector

= eigenwoningsector

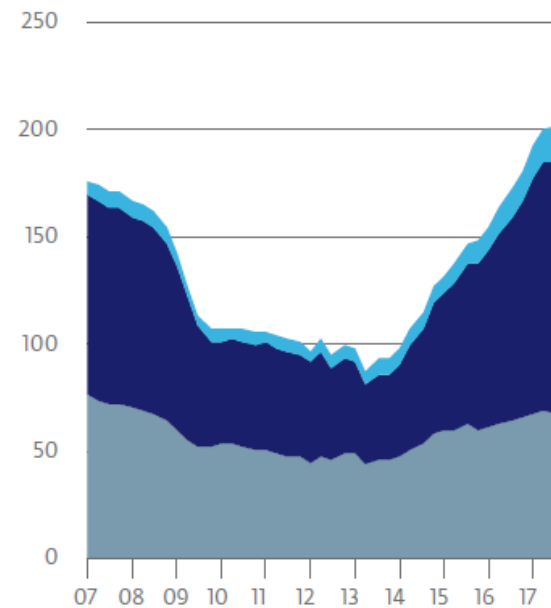
Door aandeel Buy-to-let:

	Q3 2017
NL	8%
G4	21%
A'dam/R'dam:	25%

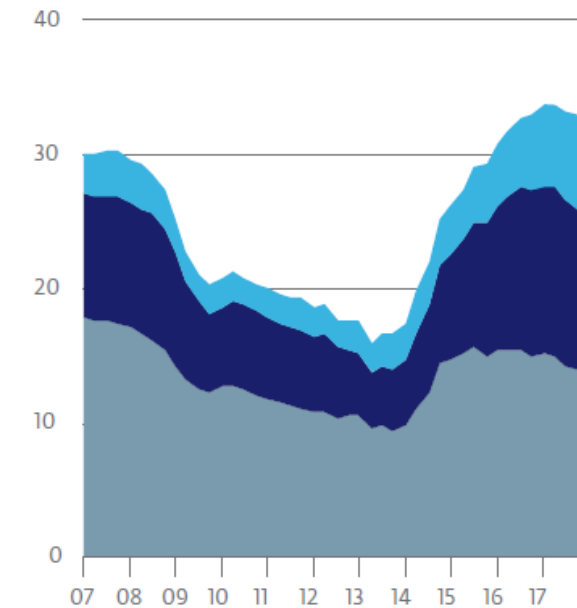
Figuur 17 Aantal woningaankopen door starters, doorstromers en particuliere verhuurders

Aantal transacties in duizenden; vierkwartaalsom

Nederland (exclusief grote steden)



Vier grote steden



■ Particuliere verhuurder
 ■ Doorstromer
 ■ Starter

Bron: Kadaster.

DNB_OFS_Voorjaar 2018

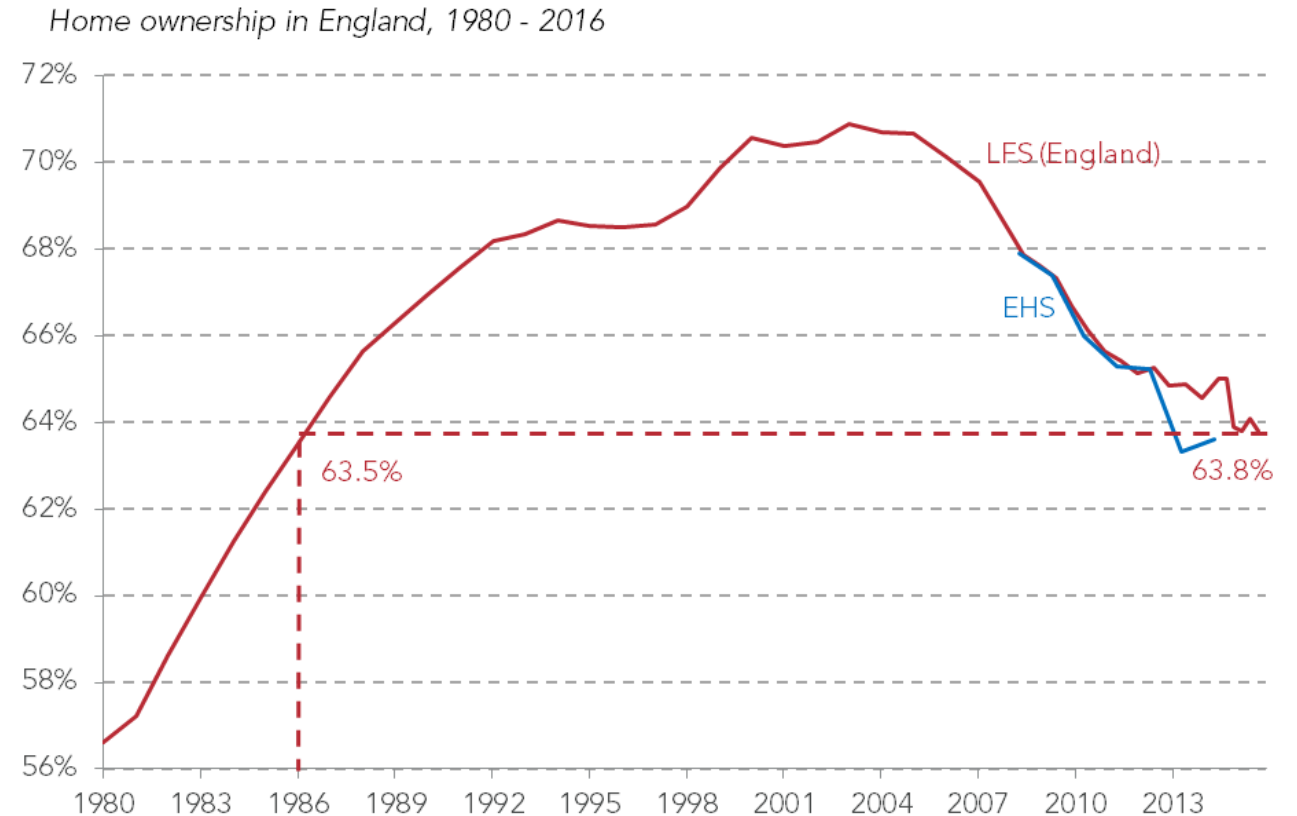
Enkele vooronderstellingen koopwoningmarkt.....*die niet meer kloppen*

2

**Stijgende huisprijzen
= groei eigenwoningsector**

**Daling eigenwoningbezit
in VK en VS sinds 2003/4
van 70% → 63%**

bv Engeland (1980-2015) →



Enkele vooronderstellingen koopwoningmarkt.....*die niet meer kloppen*

3

Stijgende huisprijzen

= **het gaat goed**

Stemmingsmeter koopwoningmarkt 2018 Q1:

**Alle variabelen in de RTL Z Huizenindex
redelijk tot zwaar negatief,
behalve de huizenprijzen**

Peter Boelhauer:

“De verkopen lopen terug,
woningen worden moeilijker betaalbaar en
starters komen helemaal niet meer aan de bak.”

Enkele vooronderstellingen koopwoningmarkt.....*die niet meer kloppen*

4

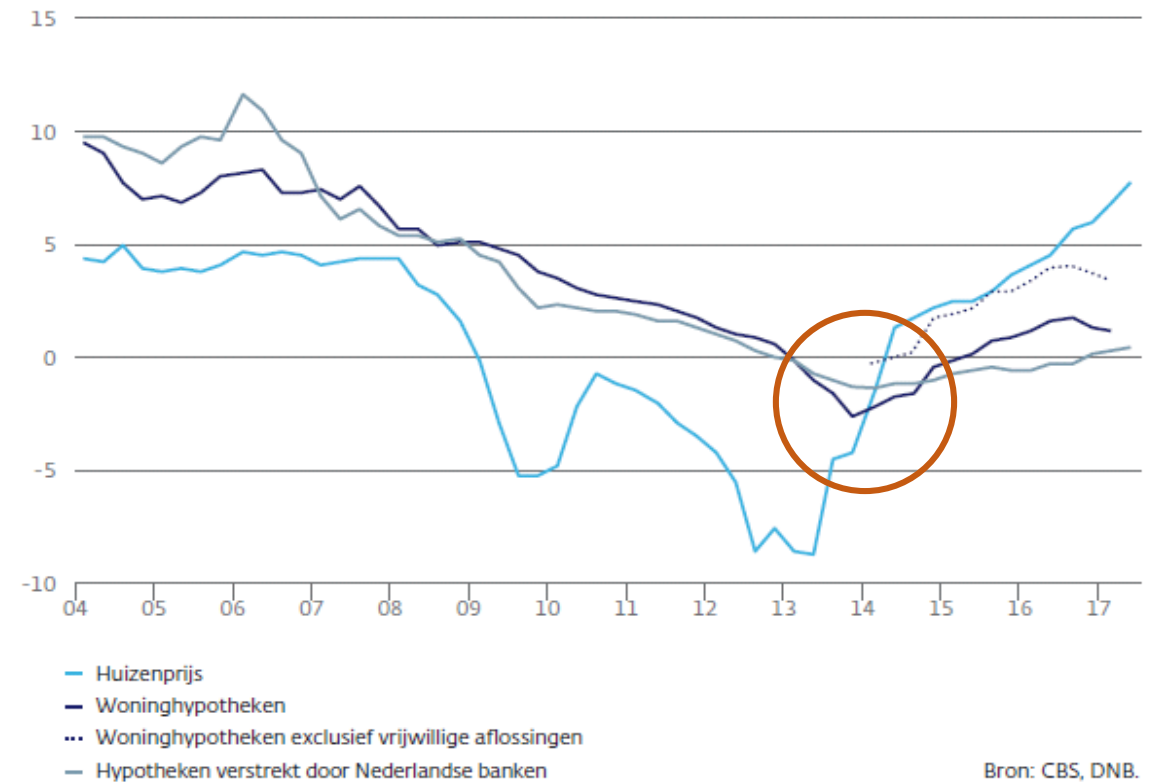
**Geen bubbel want
huisprijsstijgingen niet
krediet gedreven (DNB,CPB)**

Maar... wat als:

- . de rente stijgt
- . er een nieuwe economische terugval is
- . meer aanbod v nieuwbouw →
prijzdalingen (zorg NBA)
- . woningaanbod 'droogkookt' en
doorstroming stagneert

Grafiek 10 (Bancaire) hypotheekverstrekking blijft achter bij huizenprijsstijging

Procentuele mutatie jaar-op-jaar



Toelichting: De reeks woninghypotheken exclusief vrijwillige aflossingen is beschikbaar vanaf het eerste kwartaal van 2014. De vrijwillige aflossingen zijn gebaseerd op *loan level data*.

Woningmarkt Nederland uniek binnen Europa

- 1. Uitzonderlijk hoge hypotheekschuld tov bbp
i.c.m.**
- 2. Dynamiek gebaseerd op doorstroming in de jaren 1990 tot 2008**

Woningmarkt Nederland uniek binnen Europa

1. Uitzonderlijk hoge hypotheekschuld tov bbp

Rapport *Hypotheekschuld van Nederland (2011)* van het CBS:

De fiscale aantrekkelijkheid van hoge schulden icm LTV ratio's van 120% of meer, heeft er in Nederland voor gezorgd dat de stijgende huizenprijzen zich vertaalden naar een extreem hoge hypotheekschuld

Nederlandse hypotheekschuld als % bbp na *Denemarken* de hoogste van Europa

Woningmarkt Nederland uniek binnen Europa

2. Dynamiek gebaseerd op doorstroming in de jaren 1990 tot 2008

- = wooncarrière binnen eigenwoningsector **via verhuisketens / woningmarktladder**
 - = bijzonder binnen Europa (vnl gangbaar in Angelsaksische landen, elders eerst huren dan kopen)
 - = **afhankelijk van inflatie huisprijzen**: van over-de-top hypotheek naar overwaarde
 - faciliteert verhuizingen naar (steeds) grotere woning
- verhuisketen **veronderstelt continue instroom van koopstarters** ←

Tot... 2008

2008-2014

Woningmarktladder valt om

Doorstroming stagneert / Transacties dalen

Woningprijzen dalen met 20%

900.000 – 1,3 mn huishoudens onder water
met hypotheek



2014 – heden:

Woningprijzen gestegen met 25%

Transacties hoger dan ooit

Vervolgens 'droogkoken'

Opkomst *buy-to-let* als
nieuwe marktleider



Op zoek naar uw droomwoning?

Geen wachtlijsten en direct huren?

Geen extra kosten, schrijf u nu in,...

Dynamiek gebaseerd op doorstroming in de jaren 1990 tot 2008 keert onder huidige economische omstandigheden niet terug

Vòòr 2008

Hoge inflatie,

Dalende rente

Inkomensstijging (2 verdieners)

Werkzekerheid

Na 2008

Lage inflatie

Rente kan nauwelijks lager, zal eerder stijgen

Inkomens stagneren al zeker 15 jaar

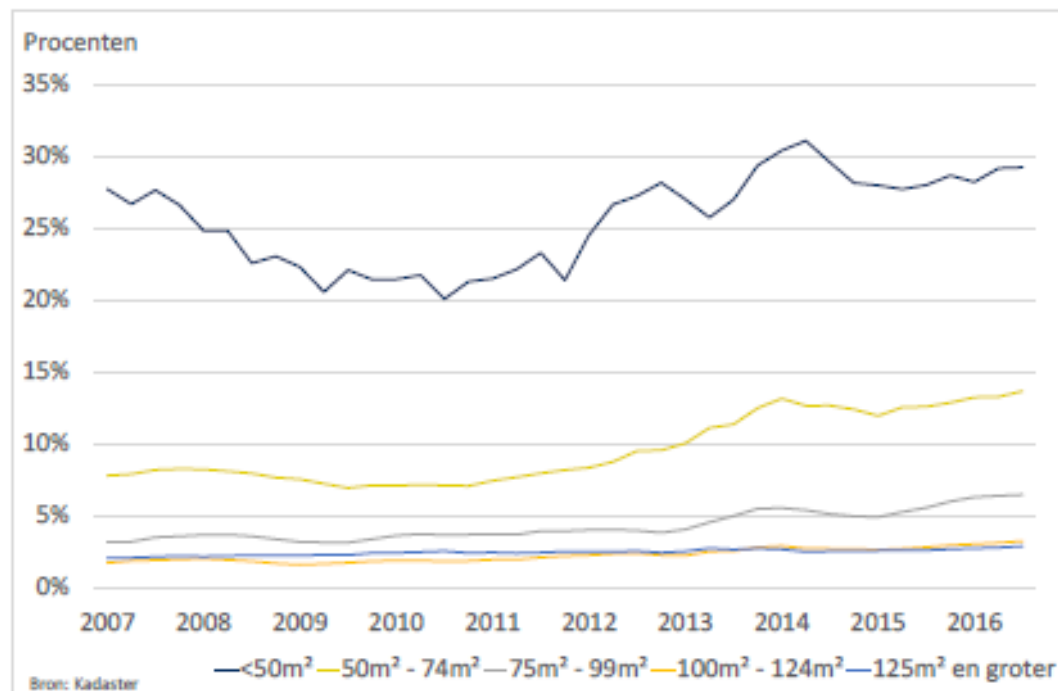
Groei flexbanen

Oorzaken opkomst buy-to-let:

- **Monetair beleid ECB: lage rente:**
 - vermogende particulieren zoeken alternatieve investeringen
- **Demografisch:** geboortegolf millennials en hun trek naar steden
- **Veranderde woningmarkt sinds 2008:**
 - Omvallen verhuisladder → grotere vraag naar huurwoningen
 - **Beleid sinds 2008** beantwoordt grotere vraag naar huurwoningen niet!
 - = stimuleren koop ipv huur (*Spookrijden op de woningmarkt* noemde Hugo Priemus (2011) dit beleid)
 - = fiscale bevoordeling eigen woning benadeelt nog altijd nieuwbouw van huurwoningen
 - = beperking niet DEAB voor corporaties - instit. beleggers kunnen dit gat (nog) niet opvullen
 - → Tekort huurwoningen (200.000) wordt ingelost via de woningvoorraad → meer concurrentie

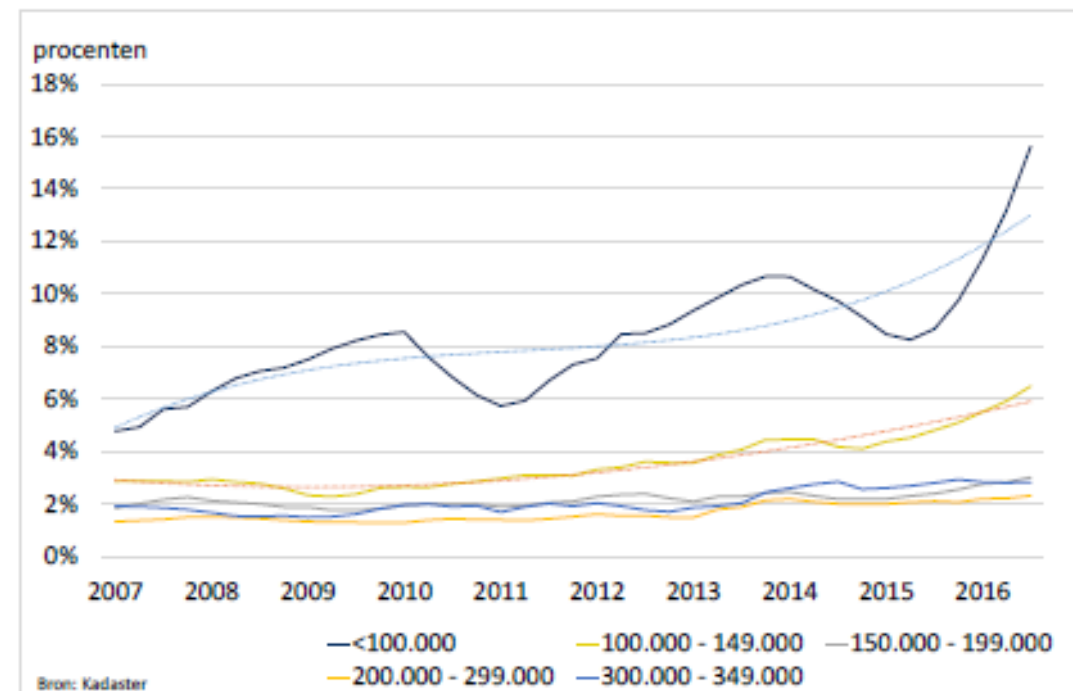
Buy-to-let betreft vooral kleine en goedkope woningen

Figuur 2: Aandeel voor verhuur naar oppervlakte



Bron: Kadaster

Figuur 3: Aankopen voor verhuur naar woningprijs

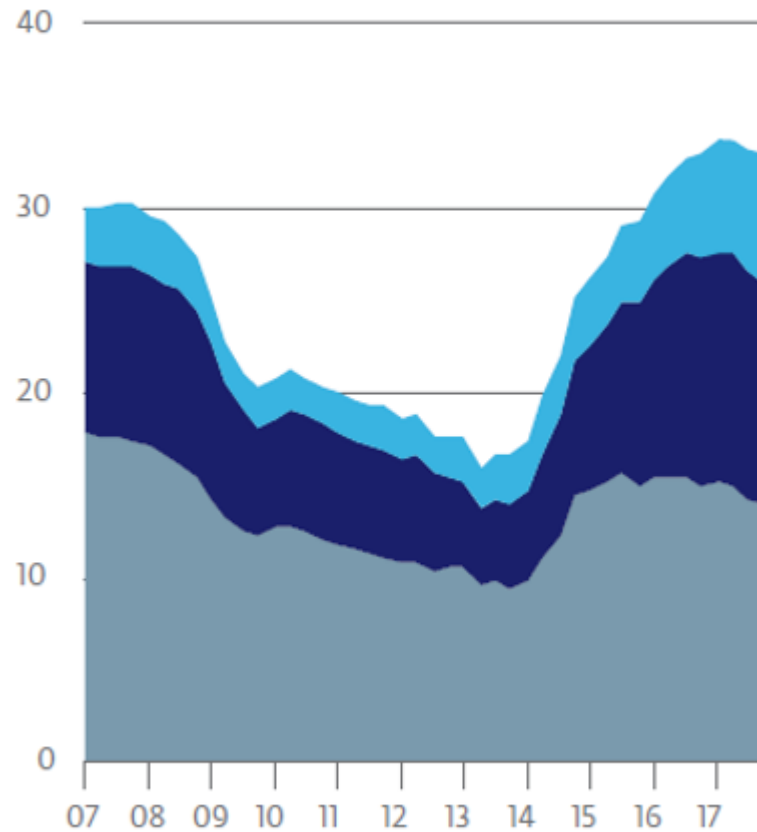


Bron: Kadaster

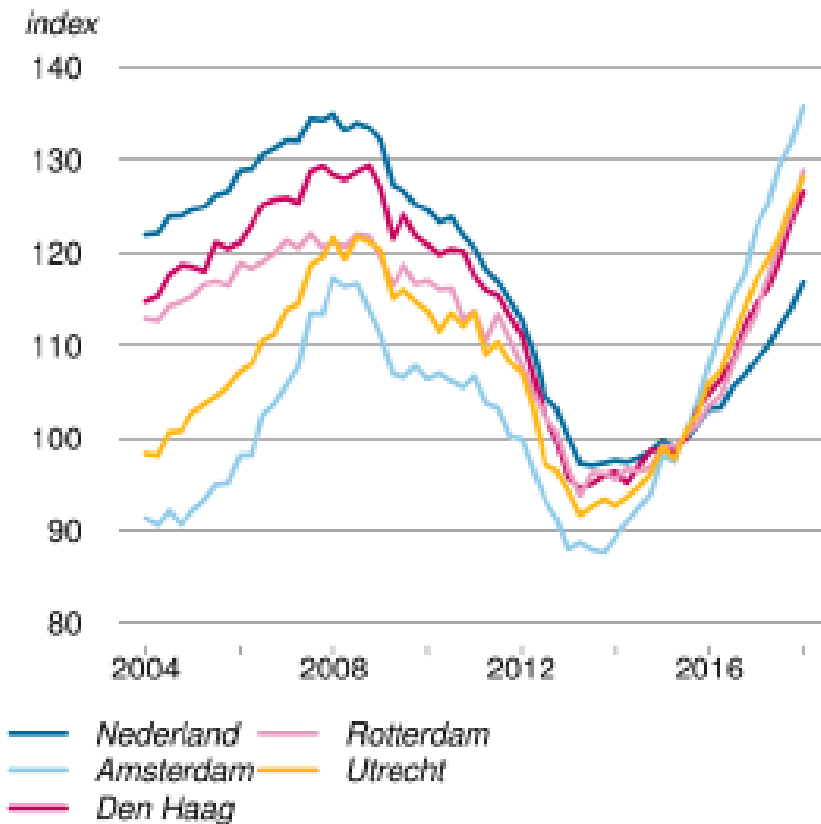
Bron: De Vries et al (2017) Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de koopwoningmarkt?

Toename aandeel buy-to-let en prijsstijgingen

Vier grote steden

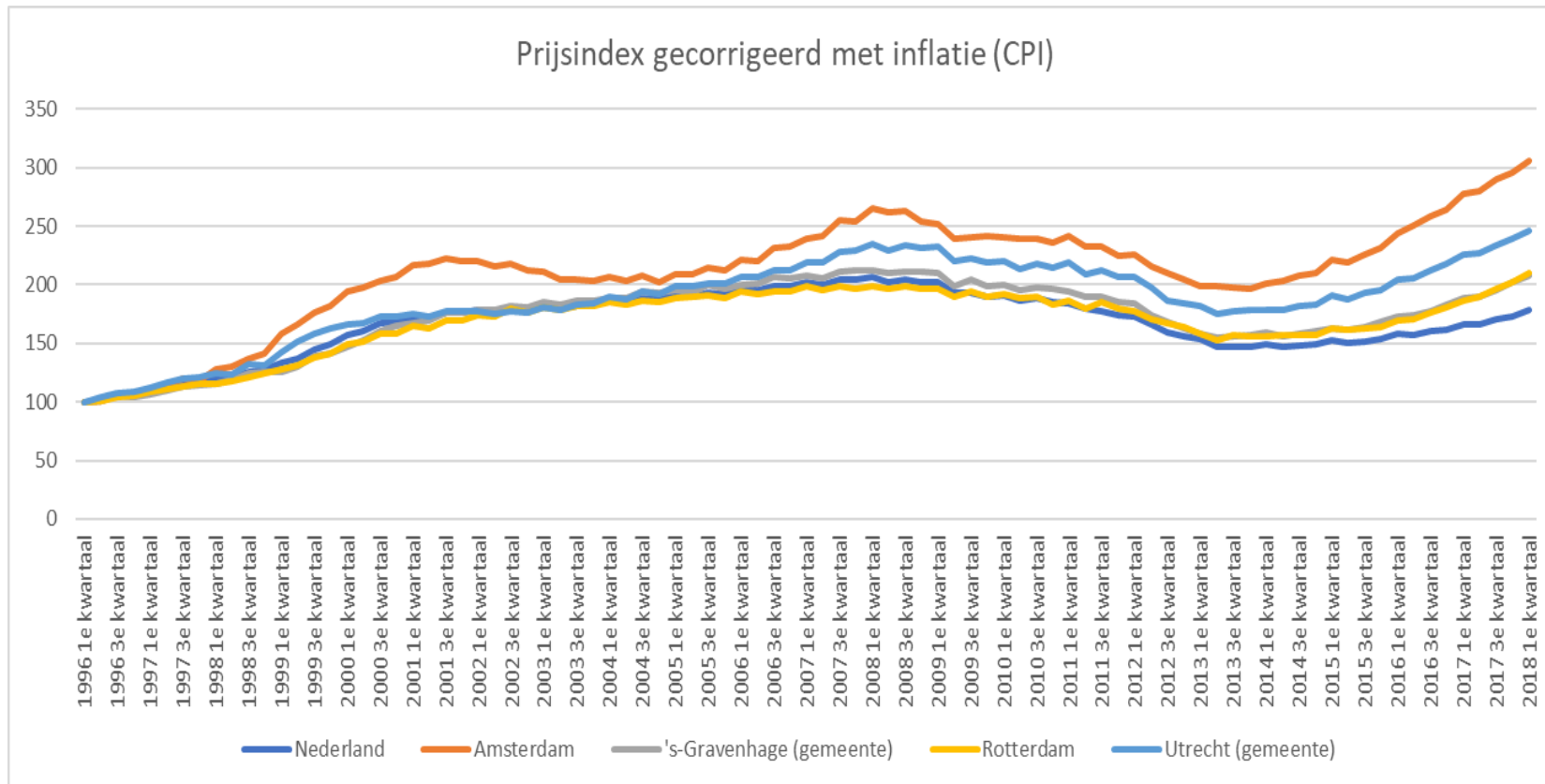


Reële huizenprijsindex



Bron: CBS

Stijging reële woningprijsstijgingen in G4 sinds 1996



Gevolg **1** van de groei van *buy-to-let*:

Verdringing koopstarters door particuliere beleggers – zegt o.a. NVM

Concurrentie-nadeel starters tov particuliere beleggers

- * **vissen in dezelfde vijver** van kleine en goedkope woningen
 - starterwoningen worden duurder
- * **financiering:**
 - geen eigen geld, wel stapelen leningen
 - grotere afhankelijkheid vermogen van familie
 - onderlinge ongelijkheid neemt toe
- * **structureel: onzekerheid inkomen, werkzekerheid en rente**

Ontwikkeling percentage starters dat een gemiddelde starterswoning kan financieren



2014 - 2018

gemiddelde hypotheeksom starters stijgt met 36%
aandeel starters in hypotheekmarkt daalt met 23%

Bron: IGH

Nieuwe verhuisketens?

- toename transacties 2014 – 2017 met bijna 60%
- inhaalvraag of ook structureel?
- staat de verhuisladder weer rechtop?

Zijn de doorstroomtreintjes voor eigenaar-bewoners terug?

Niet echt, want..

Niet koopstarters maar particuliere verhuurders sturen verhuismobiliteit aan de onderkant woningmarkt aan met concurrerende biedprijzen

Gevolg **2** van de groei van *buy-to-let*: *Het woningaanbod 'kookt droog'* in gebieden waar woningmarkten het eerst aantrokken (G4 en universiteitssteden)

onderste trede verhuisladder

= zwakste schakel in verhuisketen

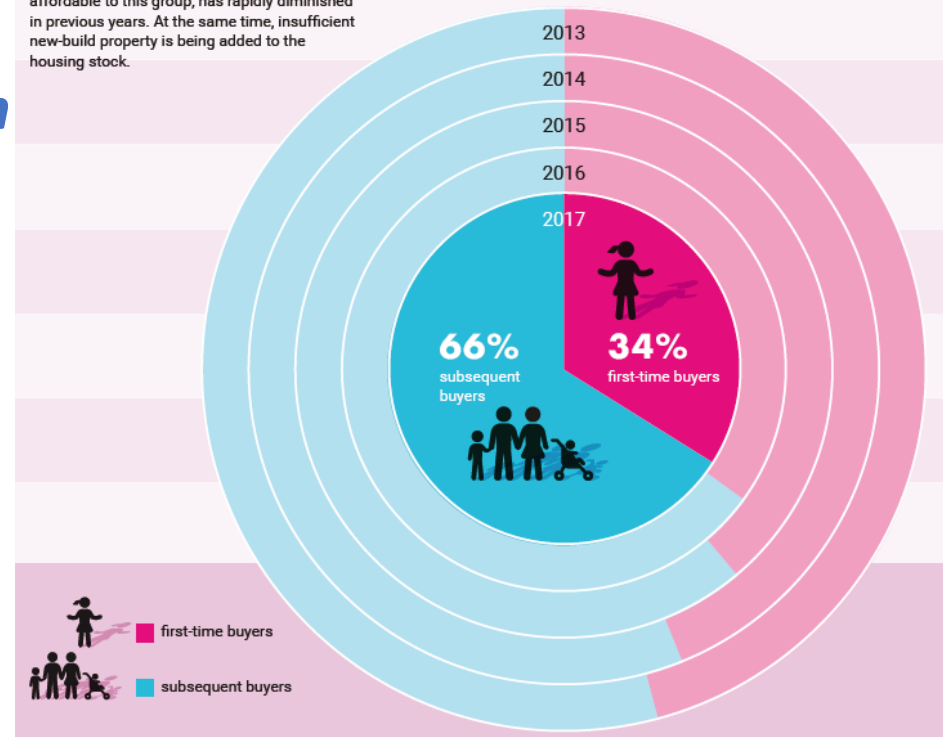
- steeds kleiner aandeel koopstarters in transacties
- vaker aankopen voor verhuur
- verhuurders:
rendement telt, niet wooncarrière

bron: NVM

FIRST-TIME BUYERS ARE MISSING THE BOAT

FIRST-TIME BUYERS VERSUS SUBSEQUENT BUYERS

The tight housing market is disadvantaging first-time buyers the most. Housing supply affordable to this group, has rapidly diminished in previous years. At the same time, insufficient new-build property is being added to the housing stock.



Gevolg **3** van de groei van *buy-to-let*: *Van doorstromers naar steltlopers?*

Aandeel doorstromers aanzienlijk gestegen

Doorstroming lijkt vooral inhaalvraag

(o.a. van koopstarters van vòòr 2008 – vaak appartementen)

Verhuizingen zijn

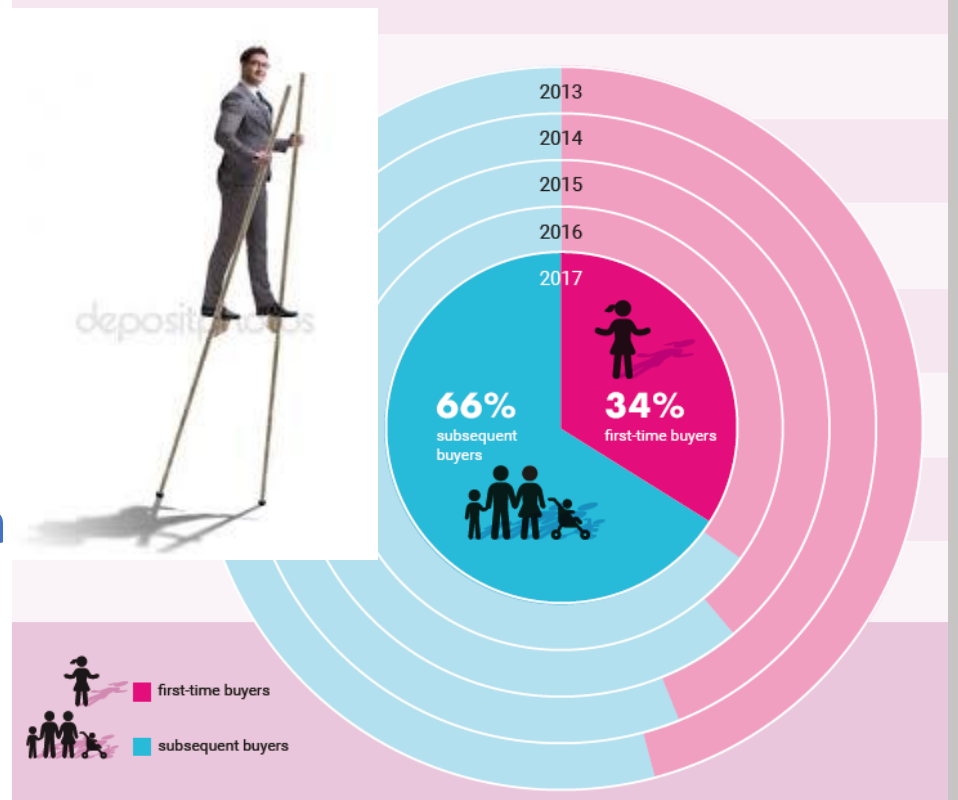
- * *mogelijk door recente prijsstijgingen*
- * *en dankzij verkoopwinsten*
naar duurdere woningen

Wie koopt deze dure woningen als verhuisketen
(weer) stagneert?

Hoe groot is de groep huishoudens die dat straks kan betalen?

FIRST-TIME BUYERS ARE MISSING THE BOAT

FIRST-TIME BUYERS VERSUS SUBSEQUENT BUYERS



Intussen draait de woningmarkt door ...

BTL drijft woningprijzen op en zet verhuisbewegingen in gang van stad naar regio

→ Waterbedeffect:

- woningprijzen stijgen in regio & worden ook daar te duur voor veel koopstarters
- waardoor ook in de regio de vraag naar huurwoningen stijgt en nieuwe

***Buy-to-let* investeerders aantrekt..**

CONCLUSIE

Via *buy-to-let* raken

dynamiek eigenwoning- en huursector met elkaar verweven

Dit is NIEUW en ONBEKEND terrein voor Nederland

Buy-to-let is nog altijd in ontwikkeling;

Het is een proces met onbekende uitkomst

Meer onderzoek is nodig

enkele Q's

- Welke woningmarktsegmenten en -regio's worden alsnog betrokken bij *buy-to-let*?
- Aan welke woningvraag voldoet het? En welke juist niet?
- Wat betekent *buy-to-let* voor de betaalbaarheid en toegankelijkheid van bestaande huur- en koopwoningen
- Wat betekent *buy-to-let* voor de verhuismobiliteit in eigenwoning- en huursector?
- Betreft *buy-to-let* enkel kleine particuliere verhuurders of ook (grotere) professionele?
- Wat gebeurt met *buy-to-let* als de rente stijgt?
- En... behoeft *buy-to-let* niet meer beleid en regelgeving?