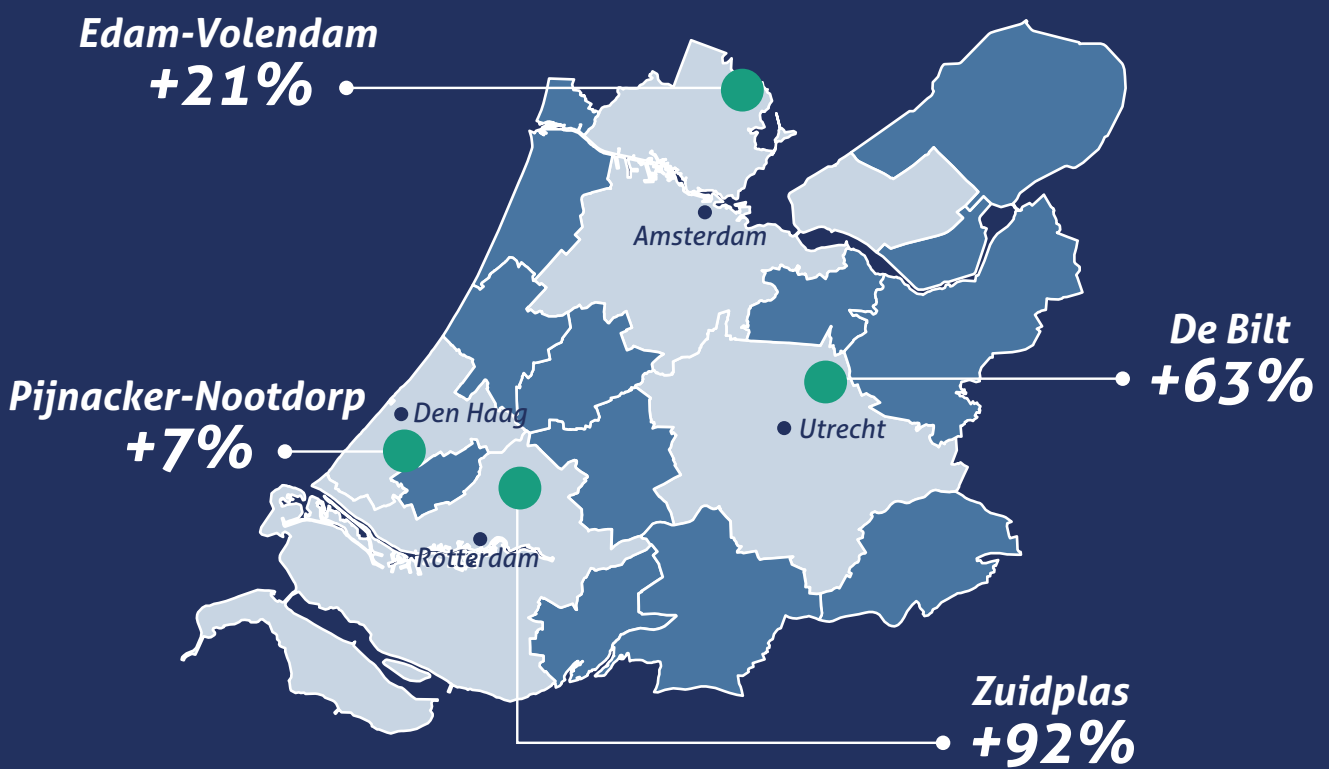


Hypotheek Index Q1 2018

De Hypotheker schetst de situatie op de huizenmarkt.

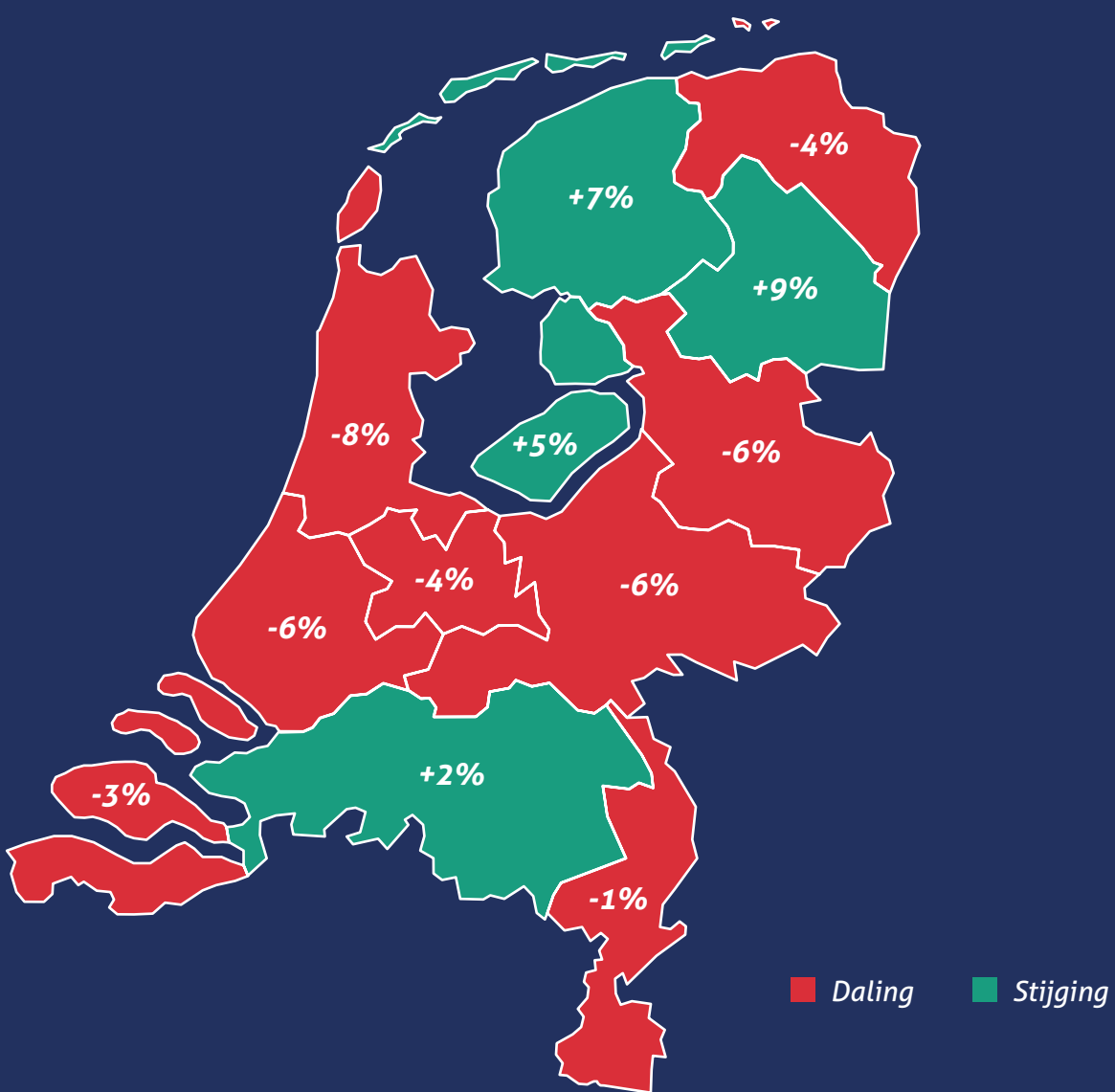
Waterbedeffect goed zichtbaar in Randstad

Huizenkopers wijken uit naar gemeenten rondom de grote steden. Zo steeg het aantal afgesloten hypotheeklen in Edam-Volendam, De Bilt, Pijnacker-Nootdorp en Zuidplas fors.



Ontwikkeling aantal hypotheeklen

Randstad heeft te maken met een opdrogende huizenmarkt en dalende verkopen. Woningmarkt in Drenthe, Flevoland en Friesland is nog kansrijk voor huizenkopers.



Stijging gemiddeld hypotheekbedrag zet door

De stijgende huizenprijzen hebben een sterke invloed op het hypotheekbedrag. Bij zowel starters als doorstromers is het gemiddeld hypotheekbedrag gestegen in vergelijking met het vorige jaar.



* Deze cijfers zijn afkomstig van De Hypotheker die met 175 vestigingen door heel het land de grootste hypotheekbemiddelaar van Nederland is.

Hypotheek Index Q1 2018

De Hypotheek Index geeft ieder kwartaal inzicht in het consumentengedrag op het gebied van hypotheek. De kerncijfers zijn afkomstig van De Hypotheker, de grootste onafhankelijke hypotheekadviesketen van Nederland. De Hypotheker heeft in de afgelopen 30 jaar ruim één miljoen klanten geholpen met hun hypotheek en beschikt hierdoor over een groot aantal feiten en cijfers.

Waterbedeffect rond Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag goed zichtbaar

Door de overspannen woningmarkt in de grote steden wijken steeds meer huizenkopers uit naar de omliggende gemeenten. In veel van deze randgemeenten daalt momenteel het aantal afgesloten hypotheek, maar stijgt het gemiddeld hypotheekbedrag; de huizenmarkt droogt daar op. Bij enkele randgemeenten is er echter sprake van een duidelijk 'waterbedeffect': een forse stijging van zowel het aantal afgesloten hypotheek als het gemiddeld hypotheekbedrag.

Randstad uitgelicht: opdroging en waterbedeffect (2016/2017 j-o-j)

Gemeente	Aantal hypotheek	Gem. Hypotheekbedrag	Opdroging	Waterbed-effect
Amsterdam	-10%	9%	•	
Amstelveen	-18%	24%	•	
Haarlem	-6%	6%	•	
Edam-Volendam	21%	19%		•
Haarlemmermeer	5%	10%		•
Rotterdam	-13%	9%	•	
Lansingerland	-16%	7%	•	
Schiedam	36%	15%		•
Zuidplas	92%	19%		•
Vlaardingen	23%	4%		•
Utrecht	-6%	6%	•	
Stichtse Vecht	3%	1%		•
Nieuwegein	11%	16%		•
De Bilt	63%	19%		•
Woerden	-4%	14%	•	
Den Haag	-2%	12%	•	
Leidschendam-Voorburg	-1%	14%	•	
Pijnacker-Nootdorp	7%	8%		•
Voorschoten	-13%	12%	•	
Zoetermeer	-9%	11%	•	

In alle vier de grote steden dreigt het woningaanbod op te drogen. Zo zoeken huizenkopers in Amsterdam, nu de huizenmarkt in Haarlem en Amstelveen is opgedroogd, hun heil steeds vaker in gemeenten als Edam/Volendam en Haarlemmermeer. In Edam/Volendam zijn er vorig jaar meer hypotheekgesloten dan in het voorgaande jaar (+21 procent) en ook het gemiddeld hypotheekbedrag steeg fors (+19 procent). In de gemeente Haarlemmermeer steeg het aantal huizenverkopen met 5 procent en het gemiddeld hypotheekbedrag met 10 procent. Met als gevolg dat de woningmarkt ook in deze gebieden snel verzadigd raakt.

Ook in Rotterdam wijken huizenkopers uit naar randgemeenten, met name gezinnen met kinderen. Dit leidt soms tot een forse stijging van de huizenprijzen, zoals in de gemeente Zuidplas: in vergelijking met 2016 zijn vorig jaar maar liefst 92 procent meer hypotheekgesloten en steeg het gemiddeld hypotheekbedrag met 19 procent. Ook in Utrecht is sprake van een overspannen huizenmarkt. Ten oosten van Utrecht is vooral in kleinere gemeenten als De Bilt sprake van een sterke groei. Hier zijn maar liefst 63 procent meer hypotheekgesloten dan in 2016 en nam het gemiddeld hypotheekbedrag met 19 procent toe.

De omgeving van Den Haag lijkt een volledige opgedroogde woningmarkt te hebben. In zowel Den Haag als in de omliggende gemeenten is in het eerste kwartaal van 2018 een daling van het aantal afgesloten hypotheekgesloten. Desondanks is het waterbedeffect ook in deze regio zichtbaar: het aantal gesloten hypotheekgesloten (+7 procent) én het gemiddeld hypotheekbedrag (+8 procent) in Pijnacker-Nootdorp zijn fors gestegen.

Grote regionale verschillen op huizenmarkt

Regionale verschillen huizenmarkt (2016/2017 j-o-j)

Gemeente	Aantal Hypotheken	Gem. Hypotheekbedrag
Drenthe	+ 9%	+ 9%
Flevoland	+ 5%	+ 17%
Friesland	+ 7%	+ 11%
Gelderland	- 6%	+ 7%
Groningen	- 4%	+ 9%
Limburg	- 1%	+ 11%
Noord-Brabant	+2%	+ 11%
Noord-Holland	- 8%	+ 7%
Overijssel	- 6%	+ 10%
Utrecht	- 4%	+ 8%
Zeeland	- 3%	+ 10%
Zuid-Holland	- 6%	+ 9%

Hoewel de Randstad te maken heeft met een opgedroogde huizenmarkt en het waterbedeffect, zijn er grote verschillen met de rest van Nederland. Zo is het aantal afgesloten hypotheekgesloten in Noord-Holland (-8 procent), Zuid-Holland (-6 procent), Overijssel (-6 procent) en Gelderland (-6 procent) gedaald. Daarentegen lijken er voldoende kansen te zijn voor huizenkopers in Drenthe en Flevoland. Hier is juist sprake van een stijging van het aantal afgesloten hypotheekgesloten: achtereenvolgens met 9 en 5 procent. Vooral in Flevoland wordt de woningvoorraad sterk uitgebreid

door de bouw van nieuwbouwwoningen. Ook is in alle provincies sprake van een stijging van het gemiddeld hypotheekbedrag, met als grootste uitschieter Flevoland (+17 procent), gevolgd door Friesland (+11 procent), Noord-Brabant (+11 procent) en Limburg (+11 procent).

Stijging gemiddeld hypotheekbedrag zet door

Ontwikkeling gemiddeld hypotheekbedrag

Kwartaal	Starters	Doorstromers
1e kwartaal 2017	100,0	100,0
1e kwartaal 2018	107,0	104,0
Vershil	+7%	+4%

De stijgende huizenprijzen hebben een sterke invloed op het hypotheekbedrag. Bij zowel starters als doorstromers is het gemiddeld hypotheekbedrag gestegen in vergelijking met het vorige jaar.

Gemiddeld hypotheekbedrag naar gemeente

Gemeente	1e kwartaal 2017	1e kwartaal 2018	Vershil
Amsterdam	277.756 euro	315.931 euro	+13,7%
Rotterdam	246.768 euro	245.834 euro	- 0,4%
Utrecht	271.376 euro	317.911 euro	+17,2%
Den Haag	262.500 euro	306.950 euro	+16,9%

De grootste stijging van het gemiddeld hypotheekbedrag is zichtbaar in Utrecht, waar sprake is van een stijging van 17,2 procent in vergelijking met het voorgaande jaar. Ten opzichte van het vorige jaar is de groei in Den Haag 16,9 procent en in Amsterdam 13,7 procent. In Rotterdam zien we een minimale daling van 0,4 procent.

Meer doorstromers dan starters op woningmarkt

Ontwikkeling aantal gesloten hypotheeklen starters en doorstromers

Kwartaal	Starters	Doorstromers
1e kwartaal 2017	47,2%	52,8%
1e kwartaal 2018	42,4%	57,6%
Vershil	- 4,8%	+ 4,8%

Het aandeel doorstromers blijft - net als in het vorige kwartaal - geleidelijk stijgen. Ten opzichte van een jaar geleden is een toename van 4,8 procent zichtbaar. Het aantal starters neemt met 4,8 procent af. Het verschil tussen het aantal doorstromers (58 procent) en starters (42 procent) wordt steeds groter. Deze ontwikkeling zet zich naar verwachting door.

Verhouding aantal gesloten hypotheeklen alleenstaanden en samenwonenden

Kwartaal	Alleenstaanden	Samenwonenden
1e kwartaal 2017	33,1%	66,9%
1e kwartaal 2018	31,2%	68,8%
Vershil	-1,9%	+1,9%

De verhouding tussen de groep alleenstaanden en samenwonenden wordt iets groter. Het is voor samenwonenden makkelijker om een hypotheek te krijgen dan voor alleenstaanden.

Verhouding aantal gesloten hypotheeklen alleenstaande en samenwonende starters

Kwartaal	Starters alleen	Starters samen
1e kwartaal 2017	19,6%	26,8%
1e kwartaal 2018	16,7%	25,1%
Vershil	-2,9%	-1,7%

Net als in het vorige kwartaal daalt het aantal starters opnieuw. Dat geldt zowel voor alleenstaanden als samenwonenden. Vooral voor alleenstaande starters is het lastiger om een woning te kopen vanwege de stijgende huizenprijzen en de krapte op de woningmarkt, vooral in de grote en middelgrote steden. Bovendien hebben starters vaak minder eigen vermogen dan doorstromers. Vanaf 1 januari 2018 kan een huizenkoper nog slechts 100 procent van de marktwaarde van een woning lenen. Hierdoor moet er meer eigen geld ingebracht worden voor de bijkomende kosten, zoals de makelaars- en notaris-kosten.

Verhouding aantal gesloten hypotheeklen alleenstaande en samenwonende doorstromers

Kwartaal	Doorstromers alleen	Doorstromers samen
1e kwartaal 2017	14,8%	38,8%
1e kwartaal 2018	16,0%	42,2%
Vershil	+1,2%	+3,4%

Het aantal doorstromers stijgt opnieuw. Dit is vooral zichtbaar onder samenwonende doorstromers (+3,4 procent). Maar ook de alleenstaande doorstromer laat een lichte stijging zien (+1,2 procent). Als gevolg van de gunstige woningmarkt kunnen doorstromers hun woning gemakkelijk verkopen.

Stijging groep jongvolwassenen

Hypotheek naar leeftijdsgroep

Kwartaal	1e kwartaal 2017	1e kwartaal 2018	Vershil
Tot 25 jaar	2,5%	5,0%	+2,5%
25-35 jaar	40,7%	39,5%	-1,2%
35-45 jaar	27,9%	26,5%	-1,6%
45-55 jaar	16,3%	16,4%	+0,1%
+55	12,5%	12,6%	+0,3%

Het aantal jonge starters (tot 25 jaar) op de woningmarkt laat in het eerste kwartaal van 2018 opnieuw een stijging zien: 2,5 procent in vergelijking met het eerste kwartaal van vorig jaar. Dat is weliswaar een verdubbeling, maar deze leeftijdsgroep is nog steeds de kleinste groep van de huizenkopers. De leeftijdsgroep 25-35 blijft de grootste groep, maar daalt opnieuw met 1,2 procent. In deze leeftijdsgroep bevinden zich veel starters en ook hun aandeel daalt. De groep 35-45 daalt licht (-1,6 procent). Deze groep bestaat voornamelijk uit doorstromers. De groep 45-55 stijgt licht (+0,1 procent). Dit geldt ook voor de 55-plussers (+0,3 procent).

Rentevaste periode van 21 t/m 30 jaar wint flink aan populariteit

Afgesloten rentevaste periode bij aankoop van woning

Looptijd	1e kwartaal 2017	1e kwartaal 2018	Vershil
Variabel	2%	2%	0%
1-5 jaar	1,7%	2,8%	+1,1%
6-10 jaar	23,8%	19,1%	-4,7%
11-20 jaar	60,5%	51,6%	-8,9%
21-30 jaar	12,2%	24,3%	+12,1%

Dit kwartaal zien we net als vorig kwartaal een forse stijging van de rentevaste periode van 21 t/m 30: bijna 1 op de 4 kiest voor deze rentevaste periode. Een langere rentevaste periode is populair vanwege de aanhoudende lage rente. Als je kiest voor een rentevaste periode van 30 jaar ben je als huizenkoper verzekerd van stabiele maandlasten gedurende de gehele looptijd van je hypotheek. Door de lage rente laten de rentevaste periodes van 6 t/m 10 jaar en 11 t/m 20 jaar dit kwartaal een sterke daling van respectievelijk 4,7 procent en 8,9 procent zien. De variabele rente en kortlopende rente van 1 t/m 5 jaar blijft vrijwel stabiel.