

Outlook 2021-2023

De Nederlandse woninghypothekenmarkt



Outlook Nederlandse woninghypothekenmarkt

Aantrekkelijk beleggingsproduct met een laag risico

Beleggingen in woninghypotheken bieden een goede risico-rendementsverhouding. De kredietrating van Nederlandse woninghypotheken ligt tussen die van staatsobligaties en investmentgrade-bedrijfsobligaties in, waardoor het risico relatief laag is. Het rendement daarentegen ligt hoger ten opzichte van de swaprenten met stabiele marges. Het lage risico komt voort uit de goede betaalmoraal van Nederlandse huishoudens. Het verleden heeft aangetoond dat ook in economisch mindere tijden het aantal hypotheekachterstanden beperkt blijft. Door overheidsmaatregelen als verlaging van de loan to value (LTV) en verplichte aflossing heeft de markt aan robuustheid gewonnen.

De verstrekking van nieuwe woninghypotheken zal sterk afhankelijk zijn van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Op de korte termijn is dat een tijdelijke en beperkte prijscorrectie, ingegeven door het verslechterde economische klimaat. De verstrekking zal hierdoor dalen, maar van stagnatie zal geen sprake zijn door herfinancieringen (oversluiters). Door diverse innovaties in het verwerkingsproces is het verstrekken van woninghypotheken efficiënter geworden. Hiertegenover staan meer investeringen in de zorgplicht en klantscreening, doordat steeds meer verantwoordelijkheid bij hypotheekverstrekkers komt te liggen.



Wijnbergen-Buiten, Doetinchem

Hypotheekmarkt nader toegelicht



Woninghypotheken zijn leningen verstrekt aan particulieren met de eigen woning als onderpand. De Nederlandse markt voor woninghypotheken is goed voor € 738 miljard. Op de markt voor woninghypotheken zijn verschillende spelers actief: banken, verzekeraars en regiepartijen die opereren voor institutionele beleggers en buitenlandse partijen. Op basis van de beleggingshorizon van deze partijen worden er verschillende hypotheekproducten aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de rentevaste periode en de LTV. Daarnaast zijn NHG-hypotheken extra aantrekkelijk vanwege het lage risico voor investeerders en de garantstelling van het waarborgfonds.

Er zijn verschillende soorten hypotheken. De twee meest voorkomende zijn de annuïteitenhypothec en de aflossingsvrije hypothec. Laatstgenoemde is vooral populair bij oversluiters die nog hypotheekrenteaftrek hebben, maar wint ook aan populariteit bij starters doordat het gemis van fiscale voordelen er minder toe doet door de lage rente. Lineaire hypotheken worden minder vaak afgesloten om de hogere woonlasten aan het begin van de looptijd.



Record aantal hypotheekaanvragen in Q2 2020, nog nooit werden er zoveel hypotheeken verstrekt in een kwartaal:

146.000

(Bron: HDN)

Minimaal vereist bruto-jaarinkomen om een 'gemiddeld' geprijsde woning te kopen:

€ 65.000

(Bron: Expertisecentrum Woningwaarde)

Totale uitstaande hypotheekschuld in Nederland:



€ 738,4 miljard

(Bron: CBS)

26%



marktaandeel van NHG-hypotheeken in H1 2020 bij koopwoningen

(Bron: HDN)

Slechts **50** executieverkopen in Q2 2020



(Bron: CBS)



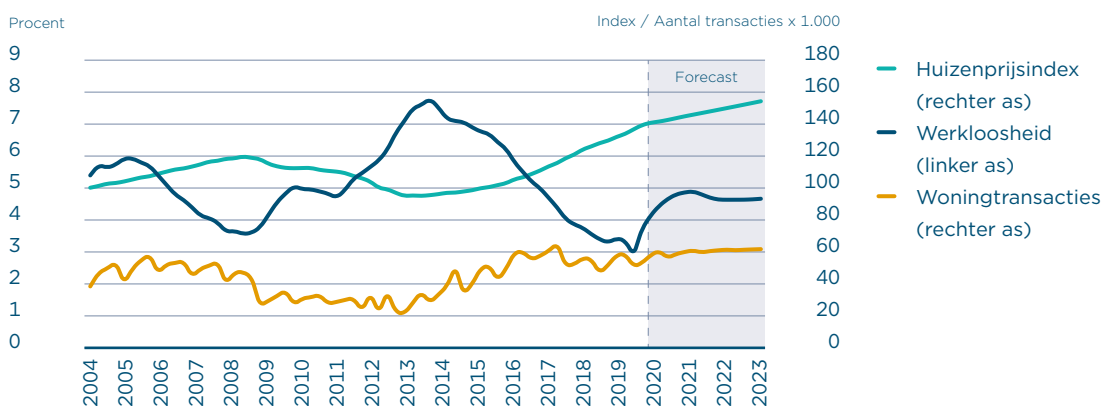
Nederlandse NHG-hypotheeken, waarbij een mogelijke (rest) schuld voor 90% door het waarborgfonds gedekt is, hebben een

AAA-status

Marktontwikkelingen

Werkloosheid

PROGNOSE WONINGMARKT EN MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN



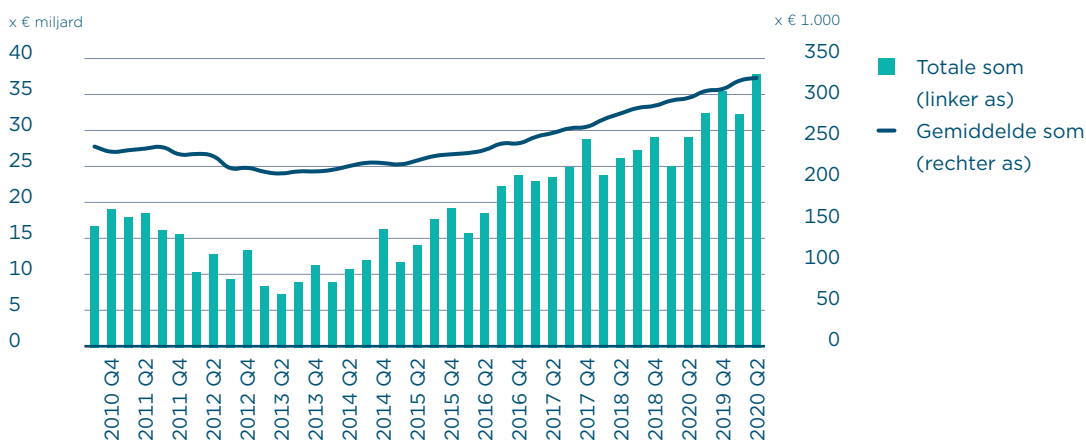
Bron: Oxford Economics (2020) bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

In de afgelopen jaren is de werkloosheid hard gedaald. Samen met een lage rente en het woningtekort heeft dit geleid tot een stijging van de huizenprijzen. De voorspellingen zijn dat de werkloosheid door de economische effecten van Covid-19 weer zal stijgen.

Er is een kans dat de woningwaardeontwikkeling hierdoor wordt geraakt. Op de lange termijn hebben de huizenprijzen, ondanks een korte dip, hier weinig hinder van door het structurele woningtekort.

Hypotheekproductie

VERSTREKKING WONINGHYPOTHEKEN NAAR LOOPTIJD EN HYPOTHEEKRENTE



Bron: Kadaster (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

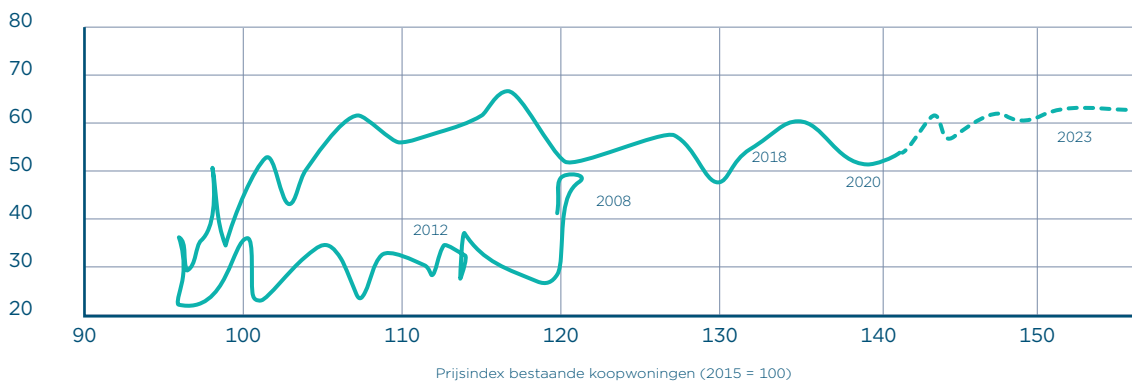
De verstrekking van hypotheekleningen is in de eerste helft van 2020 verder gestegen. In het tweede kwartaal werd er voor €38 miljard aan woninghypotheekleningen verstrekt, vijf keer meer dan op het dieptepunt in tweede kwartaal van 2013. Naast het gunstige economische klimaat heeft ook de stijging van de woningprijzen hier sterk aan bijgedragen.

Het effect van Covid-19 op de hypotheekmarkt is beperkt geweest. De onzekerheid heeft er juist voor gezorgd dat veel woningbezitters hun hypotheek hebben overgesloten uit vrees voor rentestijgingen en/of verlies van inkomen.

Prijsindex bestaande koopwoningen

AANTAL VERKOCHTE WONINGEN VERSUS PRIJSINDEX

Verkooptransacties woningmarkt (x 1.000)



Bron: Oxford Economics (2020) bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

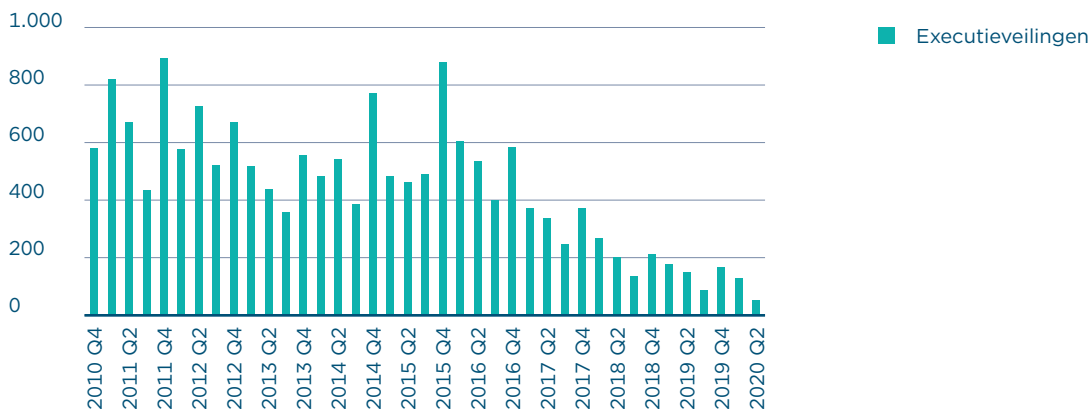
Het aantal verkochte woningen is de afgelopen jaren stabiel gebleven, sinds 2016 schommelt het tussen de 50.000 en 60.000 woningen per jaar. De prijzen zijn echter fors gestegen.

Gemiddeld was een woning halverwege 2020 46 procent duurder dan op het dieptepunt van de financiële crisis in 2013. De verwachting is dat woningprijzen, wellicht na een kleine correctie, op de lange termijn weer stijgen.

Executieveilingen

AANTAL EXECUTIEVEILINGEN PER KWARTAAL

Aantal



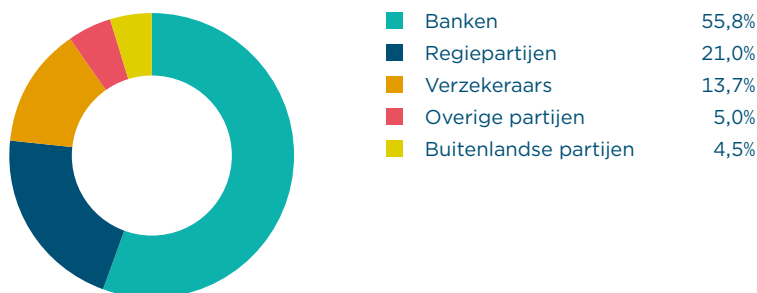
Bron: Kadaster (2020), BKR (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Ondanks Covid-19 was het aantal executieveilingen in Q2 2020 met vijftig het laagst sinds het Kadaster deze data bijhoudt (2010). Huiseigenaren met een hypotheek kregen uitstel van (rente)betalingen waardoor het aantal veilingen fors daalde.

Door de stijgende werkloosheid is de verwachting dat het aantal executieveilingen in de komende kwartalen toeneemt. Het verleden wijst uit dat het aantal executieveilingen absoluut gezien beperkt blijft, ook in crisistijd.

Marktaandeelen

MARKTAANDEEL HYPOTHEEKVERSTREKKERS IN Q1 2020 NAAR TYPE



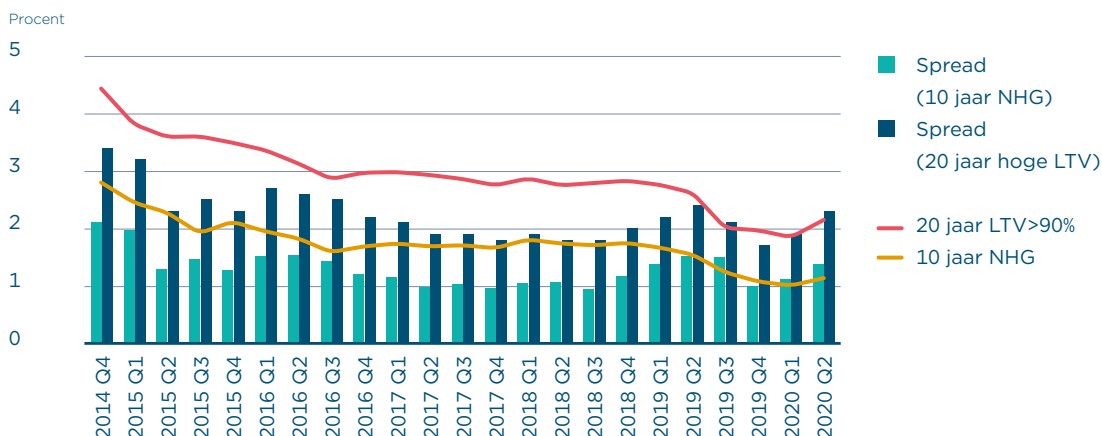
Bron: IG&H & Kadaster (2020), bewerking Syntus Achmea Real Estate & Finance

Banken hebben het grootste aandeel van de verstrekte hypotheeklen in Nederland, wel nam het aandeel iets af ten opzichte van een jaar eerder. Door kapitaaleisen zijn banken minder actief dan voorheen, vooral in de markt voor hypotheeklen met een hoge LTV.

Andere groepen hypotheekverstrekkers hebben deze kapitaaleisen niet en kunnen makkelijker hypotheeklen verstrekken in deze klasse.

Rente en marges

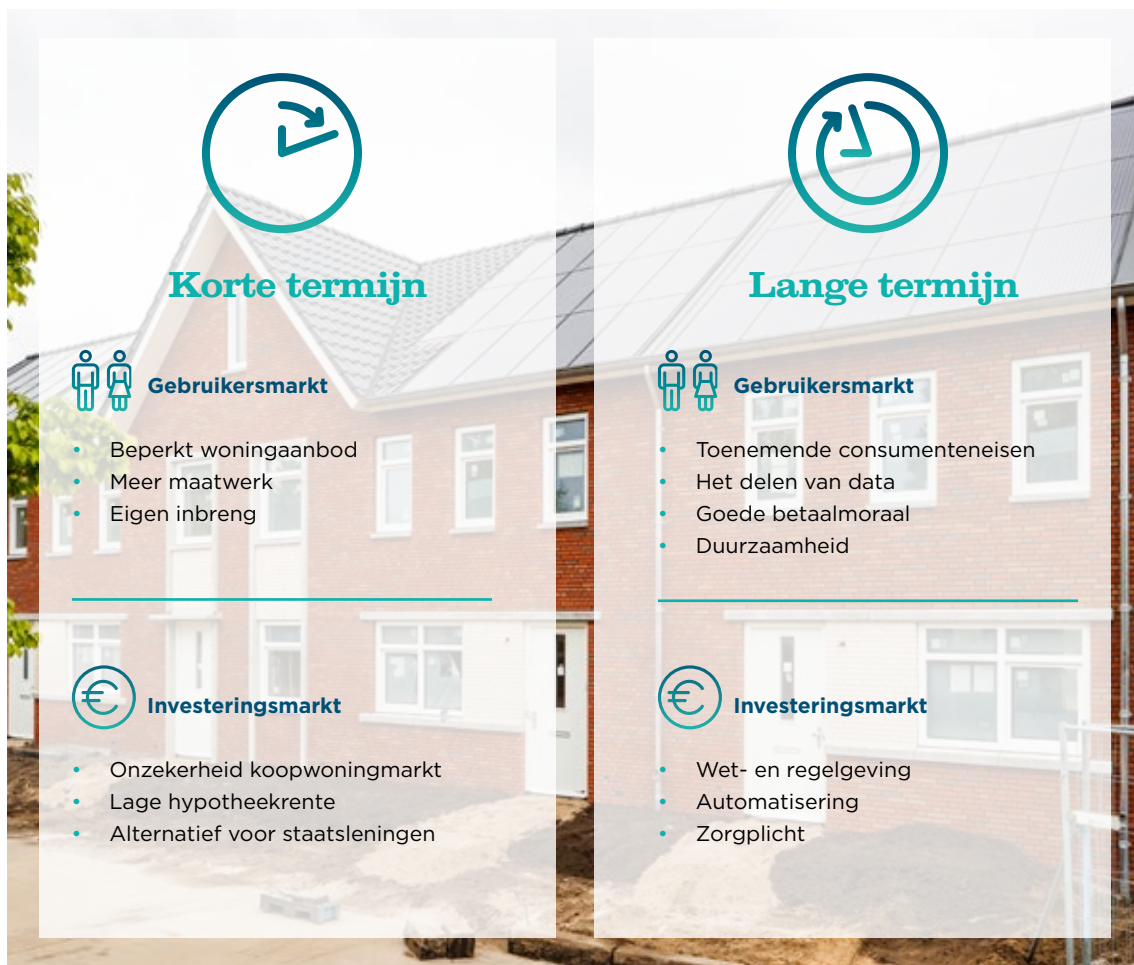
ONTWIKKELING HYPOTHEEKRENTE EN MARGES



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance

De hypotheekrenten zijn de afgelopen tijd geleidelijk gedaald, maar liepen in het tweede kwartaal weer iets op. Toch is de hypotheekrente met NHG op een zeer laag niveau. De rentestijging komt door forse omzet op de hypotheekmarkt. Consumenten, overtuigd dat de bodem in de hypotheekrente was bereikt, besloten massaal hun hypotheek over te sluiten.

Daarnaast werd een eventuele verkoop van de bestaande woning naar voren gehaald. Dit alles zorgde bij hypotheekverstrekkers voor een forse stijging van het aantal hypotheekaanvragen en daardoor tot renteverhogingen om de instroom af te remmen.



Korte termijn | Gebruikersmarkt

Beperkt woningaanbod

Het aanbod van koopwoningen is historisch laag en er wordt te weinig bijgebouwd. Hierdoor zal het absolute aantal woninghypotheken langzamer groeien.

Meer maatwerk

Er komen vaker nieuwe gemengde financieringsvormen op de hypotheekmarkt. Dit kunnen combinaties van traditionele hypotheeken met kredieten zijn, maar ook hypotheeken gericht op een bepaalde doelgroep als ZZP'ers, ouderen of werknemers in de zorg.

Eigen inbreng

We zien dat starters op de koopmarkt steeds meer eigen geld inbrengen. Dit komt door regelgeving die de LTV op maximaal honderd procent stelt en de fiscale schenkingsvrijstelling voor de eigen woning. Kopers moesten in 2020 daardoor meer lenen en meer eigen geld meebrengen.

Korte termijn | Investeringsmarkt

Onzekerheid koopwoningmarkt

Door Covid-19 loopt de werkloosheid op. Een oplopende werkloosheid heeft theoretisch gezien een negatief effect op huizenprijzen. Dit heeft gevolgen voor de waarde van het onderpand en de verstrekking van hypotheeken.

Lage hypotheekrente

Institutionele partijen kunnen scherpe hypotheekrenten aanbieden voor lange perioden. Dit is aantrekkelijk voor consumenten als de rente historisch laag staat. De verwachting is dat de hypotheekrente op korte termijn laag en stabiel blijft.

Alternatief voor staatsleningen

Institutionele beleggers investeren vaker in hypotheeken omdat het risico vrij gering is en alternatieven als staatsobligaties momenteel negatief renderen.

Lange termijn | Gebruikersmarkt

Toenemende consumenteneisen

Klanten stellen steeds hogere eisen aan hun hypotheek. Snelle en efficiënte besluitvorming worden steeds belangrijker bij hypotheekaanvragen. Ook betere voorwaarden zoals boetevrij aflossen en rentemiddeling worden steeds meer de standaard in de markt.

Het delen van data

Door nieuwe initiatieven kunnen inkomens- en bankgegevens sneller worden gedeeld. Voorbeelden zijn het toetsen aan de bron en PSD2. Consumenten worden huiveriger voor het delen van persoonlijke informatie. Betrouwbare platformen waar privacy gewaarborgd blijft worden steeds belangrijker.

Goede betaalmoraal

Historisch gezien hebben Nederlandse huisbezitters een uitstekende betaalmoraal, waarbij de hypotheek een van de laatste zaken is die niet meer wordt betaald. Het aantal huishoudens dat in betalingsproblemen raakt, is in de afgelopen jaren hard gedaald.

Duurzaamheid

Bij de verstrekking van hypotheekleningen is steeds meer aandacht voor duurzaamheid. Zo is alleen voor verduurzamingsinvesteringen een LTV boven honderd procent mogelijk. Daarnaast zijn er voor duurzame woningen specifieke hypotheekproducten met lagere rentetarieven.

Lange termijn | Investeringsmarkt

Wet- en regelgeving

De druk uit Europa neemt toe om de schuldenberg in Nederland te verminderen. Dit kan directe gevolgen hebben voor de maximale hypotheekverstrekking en indirect op de waarde van het onderpand. Een voorbeeld is het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek in de komende jaren.

Automatisering

Steeds grotere delen van het hypotheekproces worden geautomatiseerd, waardoor efficiëntie toeneemt en kosten dalen (digitalisering). Hierdoor stijgt de klanttevredenheid.

Zorgplicht

De verantwoordelijkheid voor het doorlopend informeren van klanten over de risico's van een hypotheek lag voorheen voornamelijk bij de hypotheekadviseur. Nu verplaatst deze naar de aanbieders van hypotheekleningen. Hierdoor verschuift de aandacht van het acceptatieproces naar het beheerproces.

Investment outlook

VERWACHTE ONTWIKKELING INDICATOREN HYPOTHEKENMARKT 2021-2023

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Marge woninghypotheken | ↑ | ↓ | ↔ | ↔ |
| Hypotheekrente | ↔ | ↔ | ↔ | ↔ |
| Huizenprijsindex | ↑ | ↓ | ↑ | ↑ |
| Defaultratio | ↑ | ↑ | ↑ | ↔ |

Hypotheekrente en marges

Door het beleid van de ECB om de economie te stimuleren, blijft de rente op tienjaars-staatsobligaties voorlopig laag. De voorspelling van Oxford Economics is dat de rente in de komende jaren weer (licht) gaat stijgen. Begin 2020 zijn de marges van de hypotheekaanbieders gestegen door de hoge vraag, op lange termijn zullen deze stabiliseren. De hypotheekrente zal zich de komende jaren stabiel ontwikkelen, op een laag niveau.

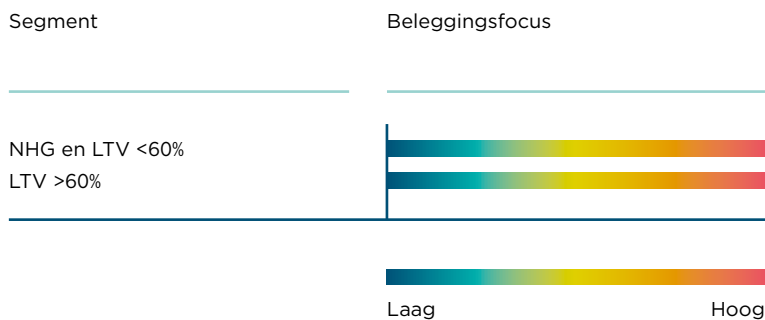
Huizenprijzen maken pas op de plaats

De prijzen van Nederlandse woningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Het grote woningtekort en lage hypotheekrente hebben de woningprijzen opgedreven. Door economische onzekerheid ontstaat mogelijk een prijsdip. Deze dip zal beperkt en van korte duur zijn. Op de lange termijn zullen huizenprijzen verder stijgen wanneer de rente laag blijft en het woningtekort aanhoudt.

Stijgende werkloosheid zorgt voor defaults

De werkloosheid in Nederland zal de komende jaren oplopen door de economische onzekerheid. In de eerste maanden van de crisis in 2020 werd de stijging van de werkloosheid nog geremd door de steunmaatregelen van de overheid, maar dit zal onvoldoende zijn om op lange termijn de werkloosheid laag te houden. Door een stijgende werkloosheid zal ook het aantal betalingsachterstanden stijgen. In het verleden is echter gebleken dat een economische crisis slechts beperkt leidt tot een stijging van het aantal defaults. Door de goede betaalmoraal en de sociale zekerheid in Nederland zullen veel huishoudens hun hypotheek blijven betalen, ondanks een daling in het huishoudinkomen.

Investment focus 2021-2023



Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Toelichting investment focus per segment

Algemeen

De Nederlandse markt voor woninghypotheken kent veel variatie in type hypotheek gebaseerd op loan to value (LTV), rentevastperiodes en verstrekkingen met of zonder NHG-garantie. Op basis van deze variabelen wordt de rente en uiteindelijk ook de risico-rendementverhouding voor een belegger bepaald. Vooral de LTV en NHG-garantie zijn bepalend voor het risicoprofiel. Een mix van hypotheek met verschillende risicocategorieën zorgt voor een stabiele kasstroom. In het algemeen geldt dat woninghypotheken met een looptijd van twintig tot dertig jaar goed aansluiten bij de beleggingshorizon van institutionele beleggers.

NHG en LTV <60%

NHG-hypotheek en hypotheek met een lage LTV hebben een laag risico. NHG-hypotheek hebben, losstaand van de bevoorschotting, een laag risico doordat het waarborgfonds tot negentig procent van de eventuele restschuld dekt. Daardoor hebben NHG-hypotheek een AAA-kredietrating. Niet-NHG-hypotheek met een lage LTV hebben een laag risico doordat de waarde van het onderliggende pand ruim boven de waarde van de lening ligt. Tegenover het lage risico staat ook een lager rendement. De renten voor deze categorieën liggen zo'n vijftig basispunten lager dan niet-NHG-hypotheek met een LTV van honderd procent.

LTV >60%

Hypotheek met een hogere LTV hebben een hoger risico, maar hier staat een hogere rentevergoeding voor deze categorie tegenover. Doordat de meeste hypotheek door de fiscale voordelen een aflossingscomponent bevatten, is het risico in de afgelopen jaren afgenomen. Door mogelijk oplopende werkloosheid en een huizenprijscorrectie is er op korte termijn een verhoogd risico op betalingsachterstanden. Hypotheek met een relatief hoge LTV (van tachtig procent of meer) lopen meer risico op een restschuld. Bij een beperkte dip op de huizenmarkt is bij hypotheek met een LTV lager dan tachtig procent dit risico zeer gering. Uit het verleden blijkt dat de betaalbaarheid van Nederlandse huishoudens goed is waardoor er, ook in economisch slechtere tijden, slechts beperkt sprake is van betalingsachterstanden.

Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

Publicatiedatum

September 2020

Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

Outlook 2021-2023 digitaal

www.syntrusoutlook.nl

Disclaimer Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie in dit document is samengesteld door Syntrus Achmea en is bestemd voor professionele beleggers zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wft. De informatie opgenomen in dit document is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van dit document is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Indien van toepassing, blijft het Nederlandstalige Informatie Memorandum in alle gevallen leidend. Er kan geen beroep worden gedaan op de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden noch kunnen hier rechten aan worden ontleend. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn. Hierin opgenomen opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie in dit document. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.

