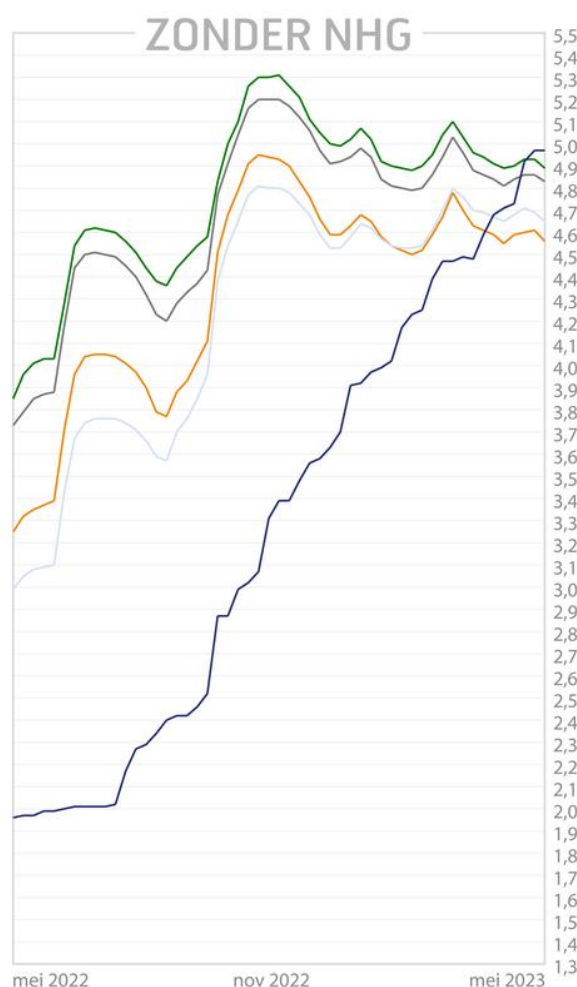
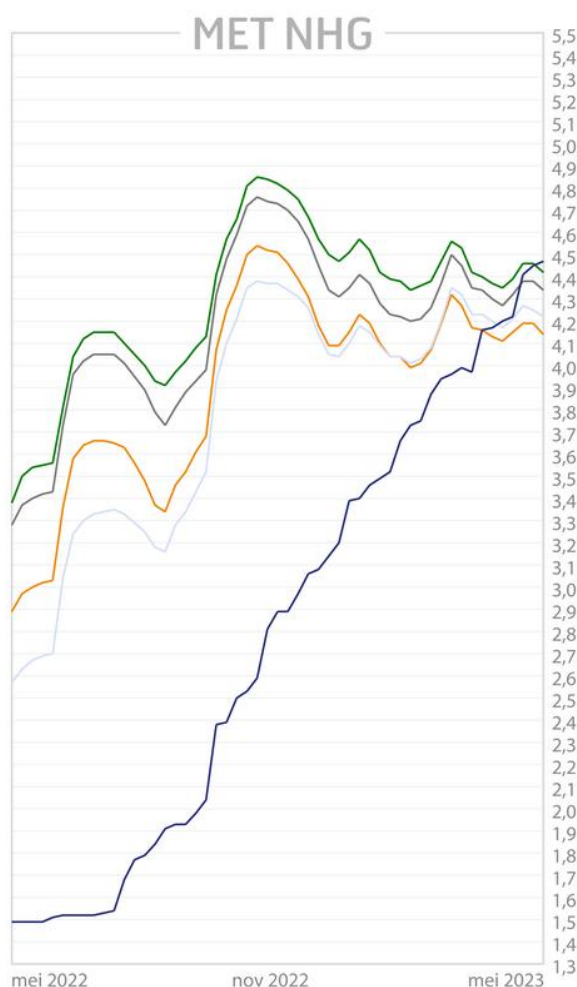


Rustige hypotheekrente ontwikkeling 2023

Afgelopen weken zagen we een lichte daling van de hypotheekrentes. Bijna driekwart van de geldverstrekkers voerde een rentewijziging door; waarbij 1 op de 5 voor een renteverhoging koos en 4 op de 5 de rente juist verlaagden. Het waren vooral verlagingen voor 5 en 10 jaar vast en op enige afstand gevolgd door 20 jaar vast. De wijziging betrof gemiddeld enkele honderdsten. Hoewel de kapitaalmarktrente zeker in het begin van dit jaar nog wel eens grote uitslagen naar boven of beneden liet zien, is de beweging bij de gemiddelde hypotheekrentes al veel minder, en ligt de gemiddelde hypotheekrente voor 5 en 10 jaar vast met NHG sinds december steeds tussen de 4% en 4,25%.

GEMIDDELDE RENTEONTWIKKELING MEI 2022 - MEI 2023

Van Bruggen
ADVIESGROEP



RENTEVERSCHIL DIVERSE GELDVERSTREKKERS MET NHG PER 14 MEI 2023

	↓ LAAGSTE	↑ HOOGSTE	— GEMIDDELD
Variabel	2,10	5,30	4,47
5 jaar vast	4,07	4,65	4,22
10 jaar vast	3,98	4,74	4,14
20 jaar vast	4,07	4,96	4,34
30 jaar vast	4,16	5,04	4,42

RENTEVERSCHIL DIVERSE GELDVERSTREKKERS ZONDER NHG PER 14 MEI 2023 (T/M 100% MARKTWAARDE)

	↓ LAAGSTE	↑ HOOGSTE	— GEMIDDELD
Variabel	2,45	5,83	4,97
5 jaar vast	4,45	5,22	4,65
10 jaar vast	4,41	5,17	4,56
20 jaar vast	4,52	5,52	4,83
30 jaar vast	4,57	5,62	4,89

Hypotheekrenteverwachting

Onze verwachting is dat de hypotheekrentes ook de komende weken beperkt zullen bewegen, waarbij de trend voorlopig dalend is. Pas als er economisch of politiek een belangrijke wijziging plaatsvindt, komt er een substantiële verandering van de rente. Het moeilijke is dat die gebeurtenissen vaak lastig te voorspellen zijn, waarbij we sowieso een aantal sluimerende kwesties hebben. De belangrijkste is wel hoe de inflatie zich de komende tijd gaat ontwikkelen. Elke keer als er een nieuw cijfers komt, en vooral als die een verrassing bevat, kan die een positieve of negatieve invloed hebben op de rentes. Andere sluimerende kwesties zijn kleine banken in de Verenigde Staten die in de financiële problemen komen en de oorlog in Oekraïne.

Psychologisch waardeverlies weegt zwaarder dan lagere koopprijs volgende woning

Het kwartaalbericht van het Kadaster laat enkele interessante ontwikkelingen zien op de woningmarkt. Goed om te weten: de cijfers van het Kadaster laten de overdracht van woningen zien die passeren bij de notaris. De woningen zijn al enkele maanden daarvoor verkocht, bij het tekenen van het koopcontract tussen verkoper en koper.

Het Kadaster constateert dat in het eerste kwartaal van 2023 er 2% meer starters bij de notaris zaten om eigenaar te worden van een koopwoning dan in het eerste kwartaal van 2022. Bij doorstromers, dit zijn woningeigenaren die een andere koopwoning kopen, was juist sprake van een daling van 14%.

Het Kadaster verwacht dat de komende tijd zowel het aantal transacties als de woningprijs licht zullen dalen. Maar ze verwachten ook dat de fase van kentering nog in dit jaar zal liggen, waarbij de eerste stap is dat het aantal transacties zal stijgen ten opzichte van een jaar terug. Dit sluit ook aan bij het [artikel dat wij vorige week schreven](#), waarin we aangaven dat in onze ogen scenario 3 van De Nederlandsche Bank het meest waarschijnlijke scenario is qua ontwikkeling hypotheekrente, inkomens en huizenprijzen. Wat betekent dat de financieringsruimte de komende tijd wel zal stijgen, maar dat de betaalbaarheid van woningen al snel gaat stabiliseren door licht stijgende huizenprijzen.

Starter

Dat er op dit moment meer starters zijn dan een jaar geleden is niet zo raar. De stijging van de hypotheekrente in het eerste deel van 2022 maakte het in eerste instantie voor een nog grotere groep starters lastiger om een woning te kopen. Maar de hypotheekrente is de laatste maanden aan het stabiliseren, terwijl de meeste starters wel een forse inkomensgroei kregen en de huizenprijzen licht gedaald zijn. Starters die voldoende inkomen hebben slaan nu hun slag. Voor veel starters is de urgentie heel groot om een eigen woning te kunnen kopen.

Doorstromer

Die urgentie is veel minder groot voor bestaande woningeigenaren. Ze hebben een dak boven hun hoofd en in veel gevallen een prima betaalbare hypotheek. Bij een deel van hen is de wens om naar een andere woning te verhuizen. Wat zijn bijvoorbeeld die wensen?

- Een grotere woning, zodat bijvoorbeeld het gezin meer ruimte krijgt of zodat er een werkkamer beschikbaar komt.
- Een duurzamere woning, zodat de energiekosten een minder groot deel gaan uitmaken van de totale woonlasten.
- Een meer levensloopbestendige of goedkopere woning; en zo kunnen er nog meer redenen zijn.

Waardedaling huidige woning kleiner dan waardedaling nieuwe duurdere woning

De doorstromer heeft twee psychologische drempels te overwinnen. In de eerste plaats de recente waardedaling van huizenprijzen. Voor de meeste woningeigenaren geldt dat de waarde van hun woning sinds de aankoop met enkele tientallen procenten is gestegen; voor sommige is zelfs sprake van meer dan een verdubbeling van de waarde van de woning. Een mooie winst dus. Helaas hebben we over het algemeen een kortetermijngeheugen en redeneren we vaak vanuit een verwachte verkoopwaarde op het hoogtepunt.

Als je van een vaak al te hoge verwachtingswaarde van rond de zomer 2022 uitgaat, dan levert je woning waarschijnlijk nu bij verkoop enkele procenten minder op. Eigenlijk zou je veel minder moeten kijken naar wat je nu inlevert, maar naar wat je gaat besparen op je volgende, meestal duurdere woning. We laten dat zien aan de hand van een voorbeeld.

Stel je hebt in mei 2014 een woning gekocht voor € 300.000,-, dan had je die woning in de zomer van 2022 waarschijnlijk kunnen verkopen voor ongeveer € 589.000,-; uitgaande van de gemiddelde prijsstijging (CBS prijsindex). Een winst dus van € 289.000,-. Sinds het hoogtepunt en de laatst bekende cijfers van maart is de prijsindex met ruim 5% gedaald. De verwachte verkoopprijs komt dan ergens onder de € 557.000,- uit; dat is dus € 32.000,- minder dan het hoogtepunt, maar nog steeds een winst ten opzichte van de aankoop van € 257.000,-.

Als doorstromer zou je beter kunnen redeneren: ik krijg iets minder voor mijn huidige woning dan een jaar geleden, maar in euro's bespaar ik juist meer. Want stel dat je een duurdere woning op het oog hebt, die vorig jaar nog € 800.000,- kostte. Uitgaande van dezelfde procentuele waardedaling als van je eigen woning, dan kun je die woning waarschijnlijk kopen voor onder de € 760.000,-. Dat is een besparing van ruim € 40.000,- en dus meer dan de € 32.000,- die je minder hebt ontvangen voor je eigen woning. Bovendien is er een grote kans dat de procentuele daling voor duurdere woningen nog iets groter is dan voor iets goedkopere woningen.

Hogere hypotheeklasten door hogere rente

De tweede psychologische drempel om te overwinnen voor de potentiële doorstromer is de gestegen hypotheekrente. Op het dieptepunt in 2021 was de hypotheekrente voor 10 jaar (zonder NHG) vast ongeveer 1,3%, inmiddels ligt die rente rond de 4,3%; kortom de rente is 3% gestegen. Ervan uit gaande dat de doorstromer de rente voor zijn oude hypotheek mee kan nemen, betekent het dat de hypotheeklast een stuk hoger uitvalt. Bijna € 300,- per maand bruto meer dan in de situatie van de lage hypotheekrente. Netto is de hypotheek 'slechts' € 115,- per maand meer, maar na 10 jaar heb je ook een ongeveer € 12.000,- hogere hypotheekschuld. Conclusie is in ieder geval dat ook voor doorstromers de hypotheeklasten door de gestegen rente extra toenemen.

Dit laatste punt kan een reden zijn voor de doorstromer om even te wachten. 'Wat als de rente weer omlaag gaat?' Helaas kan niemand die vraag met zekerheid beantwoorden. Bovendien lijkt de kans erg klein dat we opnieuw teruggaan naar de bizar lage hypotheekrentes van de afgelopen jaren, die voor een belangrijk deel tot stand kwamen door de grote invloed van de centrale banken.

Samenvattend is onze boodschap:

- Een doorstromer die een duurdere woning op het oog heeft, zou eigenlijk blij moeten zijn met de huidige dalende woningprijzen, omdat de waardedaling van een duurdere, volgende woning per saldo groter is dan die van zijn eigen woning. Daarbij is het nog maar de vraag hoe lang die daling blijft duren.
- Niemand kan de ontwikkeling van de hypotheekrente met zekerheid voorspellen. De kans op een grote daling van de hypotheekrente, maar ook een grote stijging, lijkt iets minder waarschijnlijk. Waarbij het wel een gegeven is, dat we ook verrast kunnen worden door de ontwikkeling van de rente, zoals we vorig jaar zagen.
- In vergelijking met ruim een jaar geleden valt er op dit moment wel iets te kiezen, doordat er veel meer woningen in de verkoop staan.