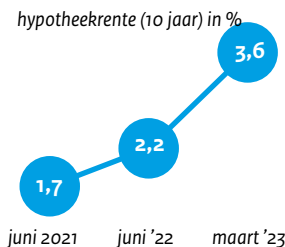


Financiële risico's woningmarkt beperkt

De hypotheekrente is het afgelopen jaar gestegen en de huizenprijzen zijn gedaald. Lopen huishoudens en financiële instellingen meer risico op problemen door de afkoelende woningmarkt?



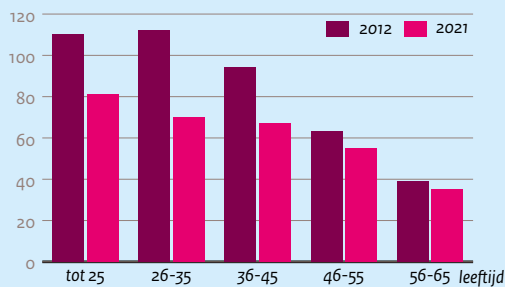
daling gemiddelde huizenprijs april 2023 t.o.v. juli 2022



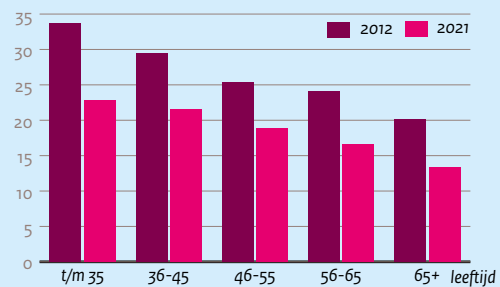
Huishoudens

Het risico dat huiseigenaren hun hypotheek niet kunnen betalen is afgenomen tussen 2012 en 2021. Scherpere normen voorkomen dat eigenaren meer lenen dan hun huis waard is en hun maandlasten niet kunnen dragen

hypotheek t.o.v. waarde van het huis (LTV), in %



hypotheeklasten per leeftijd, in % van besteedbaar inkomen



Er zijn wel kwetsbare groepen, al is ook voor hen het risico afgenomen. Starters, jongeren en mensen met weinig vermogen lopen een groter risico hun hypotheek niet meer te kunnen betalen bij een financiële tegenvaller



Financiële instellingen

Het risico dat financiële instellingen in problemen komen doordat hypotheek niet worden betaald is gering

Wet- en regelgeving is aangepast

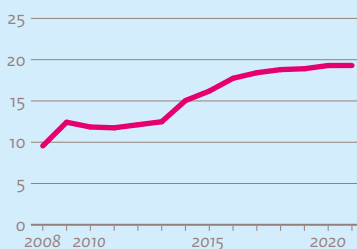
Banken mogen vergeleken met 2012 minder hypotheek verstrekken ten opzichte van de waarde van het huis, waardoor de kans kleiner is dat een bank meer heeft uitgeleend dan het onderpand waard is



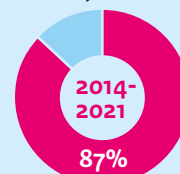
Banken hebben grotere buffers

Mede door de aangepaste wet- en regelgeving

gemiddelde kapitaalratio Nederlandse banken (Tier1)



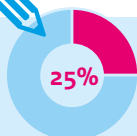
Hypotheeklen zijn meer verspreid



87% van het bedrag aan nieuwe hypotheeklen is verstrekt door niet-banken, zoals verzekeraars en pensioenfondsen. De verplichtingen van deze instellingen hebben langere looptijden waardoor ze minder gevoelig zijn voor schokken



Kanttekeningen



Voor een kwart van hypotheeklen verandert de komende vijf jaar de rente. Dat kan voor huishoudens gunstig uitpakken als de nieuwe rente lager is dan de oude rente, of ongunstig als de nieuwe rente juist hoger is



Er ontstaan hierdoor ook nieuwe risico's: voor niet-banken gelden lagere buffereisen waardoor zij verliezen mogelijk minder goed kunnen opvangen