

**Delft, 5 februari 2015**

## **Dynamiek koopwoningmarkt weer bijna op niveau van 2008**

**Het aantal hypotheekaanvragen en feitelijk afgesloten hypotheeken zijn in het vierde kwartaal van 2014 opgelopen tot boven de 70.000. Het aantal transacties van koopwoningen (51.300) betekent een flinke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal en ligt al weer dicht tegen het niveau aan van kort voor de crisis. Deze toename in het vierde kwartaal past in het normale seizoenpatroon, maar is zeer waarschijnlijk ook versterkt door het anticiperend gedrag van potentiële kopers op de eerder aangekondigde beperking van het schenkingsrecht, de beperkingen van de maximale woonuitgaven (LTI) en de verlaging van de Loan to Value (LTV) naar 103% per 1 januari 2015.**

De achtste Monitor Koopwoningmarkt van het vierde kwartaal 2014 wordt donderdag 5 februari 2015 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, onderdeel van de Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft en door RTLZ. Deze monitor laat zien dat er veel meer activiteit op de hypotheekmarkt en op de markt van bestaande koopwoningen is geweest dan in het vorige kwartaal. De cijfers zijn echter zo gunstig als gevolg van het normale seizoenpatroon en het anticiperend gedrag van woonconsumenten. Evenals eerdere jaren is dan ook een zekere terugval in het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het eerste kwartaal van 2015. Pas dan kan worden vastgesteld of het forse herstel doorzet.

De verkoopprijzen reageren tot nu toe wat voorzichtig op de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De kleine prijsstijgingen laten zien dat een echt herstel van de verkoopprijzen op de kortere termijn wat afgeremd lijkt te worden. Hierin spelen waarschijnlijk de in de afgelopen jaren doorgevoerde aanscherpingen van de financieringsvoorwaarden en het nog steeds omvangrijke aanbod van koopwoningen een rol. Want door de gedaalde hypotheekrente en de verkoopsdaling in voorgaande jaren is de betaalbaarheid van de koopwoningen juist verbeterd.

### **Potentiële kopers slaan nog snel hun slag**

Het aantal door de NVM geregistreerde woningverkoop kent in het vierde kwartaal van 2014 een forse stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 (+21%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2013 (+31%). Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen laat in het vierde kwartaal van 2014 eveneens een sterke toename (+44%) zien ten opzichte van het vorige kwartaal. De vraag blijft of deze hoge aantallen alleen het gevolg zijn van het normale seizoenpatroon en het anticiperend gedrag van woonconsumenten, of dat hier toch ook een sterk verder herstel van de koopwoningmarkt achter ligt.

### **Niveau van kort voor de crisis al weer bijna in zicht**

Met de door het Kadaster in het vierde kwartaal geregistreerde 51.300 woningtransacties komt het jaartotaal over 2014 uit op 154.000 woningen. Daarmee ligt het aantal transacties op circa 85% van het niveau in 2008 en al ruim boven het niveau van 2009. De 72.200 nieuw afgesloten hypotheeken betekenen een flinke stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (+29%) als hetzelfde kwartaal in 2013 (+33%). Daarmee zit de hypotheekmarkt weer op ongeveer 60% van het niveau van kort voor de crisis.

### **Ook de nieuwbouwmarkt doet het beter**

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen zet het herstel zich voort. In het derde kwartaal van 2014 komt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen (6.100 woningen) voor het vierde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 uit. De vooruitzichten voor het vierde kwartaal zijn nog beter met zo'n 7.500 tot 8.000 verkochte nieuwe woningen, waarmee het niveau van begin 2008 weer wordt benaderd. De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoningen blijft daarbij licht dalen, maar wel in mindere mate dan in voorgaande jaren.

### **Koopprijzen herstellen zich mondjesmaat.**

Zowel de mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen, als de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) laten nu al vier opeenvolgende kwartalen een licht opwaartse ontwikkeling zien. Maar een echt herstel van de koopprijzen op de kortere termijn lijkt wat afgeremd te worden. Hier spelen waarschijnlijk de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden, het nog steeds grote aanbod van koopwoningen en een verminderde overwaarde, of zelfs restschuld, op de huidige eigen woning een rol.

### **Meer informatie**

Download hier de kwartaalrapportage van het vierde kwartaal in 2014. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website [www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl](http://www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl). Er is ook een samenvatting van deze Monitor Koopwoningmarkt beschikbaar (Download hier de samenvatting van het vierde kwartaal 2014).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen BKR, Centraal Bureau voor de Statistiek, Hypotheken Data Netwerk, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en Waarborgfonds Eigen Woning en wordt gepubliceerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft.

De **RTL Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door OTB en gebaseerd op alle bestaande statistieken over de woningmarkt. Deze totaalindicator geeft in één oogopslag de stemming op de huizenmarkt weer. Daarmee proberen de TU Delft en RTL Z helderheid te verschaffen voor consumenten én deskundigen die nu maandelijks te maken hebben met een grote hoeveelheid aan deeltcijfers.

### **Noot voor de reactie**

*Voor meer informatie over de Monitor Koopwoningmarkt kunt u contact opnemen met Peter Boelhouwer, 015 278 1908, [p.j.boelhouwer@tudelft.nl](mailto:p.j.boelhouwer@tudelft.nl) of met Eveline Vogels, afdeling communicatie OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 015 278 3560, [e.m.vogels@tudelft.nl](mailto:e.m.vogels@tudelft.nl).*