

Delft, 30 april 2015

Goed eerste kwartaal geeft vertrouwen in woningmarkt voor de rest van 2015

Het aantal hypotheekaanvragen en feitelijk afgesloten hypotheeken zijn in het eerste kwartaal van 2015 teruggelopen tot rond de 50.000. Ook het aantal transacties van koopwoningen (ruim 34.500) betekent een flinke daling ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal past echter in het normale seizoenpatroon. In vergelijking met de eerste maanden in de voorgaande jaren is er dan ook sprake van een goed begin van dit nieuwe jaar.

De negende Monitor Koopwoningmarkt van het eerste kwartaal 2015 wordt donderdag 30 april 2015 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, onderdeel van de Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft. RTLZ presenteert op die dag de op de monitor gebaseerde RTLZ Huizenindex.

Minder koopbeslissingen

Deze monitor laat evenals de eerste kwartalen in eerdere jaren een terugval zien in het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en in het aantal afgesloten hypotheeken. Rekening houdend met het normale seizoenpatroon, zijn de cijfers echter gunstig te noemen; zeker omdat er een flinke tegenreactie werd verwacht op de forse piek in het vierde kwartaal van 2014. In vergelijking met een jaar geleden ligt de dynamiek op de hypotheeken- en koopwoningmarkt maar liefst 20% hoger. Dit schept veel vertrouwen voor de rest van het jaar en voor een verder herstel van de koopwoningmarkt in het algemeen.

De verkoopprijzen blijven nog steeds voorzichtig positief reageren op de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De in de afgelopen jaren doorgevoerde aanscherpingen van de financieringsvoorwaarden en het nog steeds omvangrijke aanbod van koopwoningen lijken een sterker herstel van de koopprijzen af te remmen. Verkopende huishoudens en potentiële kopers lijken zo in een prijs-impasse terecht te kunnen komen. De eerste groep ziet in de geringe prijsstijging een aanleiding om niet te zakken met hun vraagprijs en voor de tweede groep zijn de kleine plusjes nog geen reden om een hogere prijs te willen bieden.

Seizoenpatroon leidt tot tijdelijke afname van woningverkopten

Het aantal door de NVM geregistreerde woningverkopten kent in het eerste kwartaal van 2015 een daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014 (-17%), maar stijgt daarentegen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2014 (+19%). Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen laat in het eerste kwartaal van 2015 eveneens een sterke daling (-32%) zien ten opzichte van het vorige kwartaal, maar komt daarmee nog steeds 27% hoger uit dan een jaar geleden. Naast dit normale seizoenpatroon constateert de NVM ook een relatief sterke vraagontwikkeling naar appartementen, wat op termijn ook tot meer vraagdruk in de overige marktsegmenten kan leiden.

Aantal transacties komt lager uit

Het normale seizoenpatroon beheerst ook de cijfers over de feitelijke transacties in het eerste kwartaal van 2015. Het Kadaster registreerde 34.500 woningtransacties en 50.900 nieuw afgesloten hypotheeken in het meest recente kwartaal, wat een daling van respectievelijk 33% en 30% ten opzichte van het vorige kwartaal betekent. Toch liggen deze aantallen flink hoger dan in

dezelfde periode in voorgaande jaren, waardoor we kunnen concluderen dat het herstel van de dynamiek op de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt aanhoudt.

Koopprijsstijging blijft aan de voorzichtige kant

De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen stabiliseert in het eerste kwartaal van 2015, terwijl de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) een geringe stijging laat zien ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De vierkante meterprijs per woningtype stabiliseert eveneens in het eerste kwartaal van 2015, nadat deze in de afgelopen anderhalf jaar steeds licht was opgelopen. De toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt leidt nog niet tot een te verwachten sterker herstel van de koopprijzen. De PBK is sinds het dieptepunt medio 2013 met 2,6 punten gestegen, maar de praktijk leert dat er wel sterke regionale verschillen in de koopprijsontwikkeling bestaan.

Nieuwbouwmarkt trekt verder aan

De omstandigheden op de markt van nieuwbouw koopwoningen verbeteren in een snel tempo. In het vierde kwartaal van 2014 (waarop de meest actuele cijfers betrekking hebben) komt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen uit op ruim 7.700 woningen. Daarmee wordt het niveau van begin 2008 weer benaderd. De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoningen is daarbij met 3,3% gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal; een stijgingspercentage dat niet meer is gehaald sinds het uitzonderlijke vierde kwartaal van 2012.

Meer informatie

Download hier de kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2015. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl. Er is ook een samenvatting van deze Monitor Koopwoningmarkt beschikbaar (Download hier de samenvatting van het eerste kwartaal 2015).

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 of met Eveline Vogels, afdeling communicatie OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 015 278 3560, e.m.vogels@tudelft.nl.