

**Delft, 4 november 2015**

## **Inhaalvraag op koopwoningmarkt komt goed los in tweede helft van 2015**

**Het aantal hypotheekaanvragen (bijna 59.900) en het aantal woningverkopen (bijna 36.300) liggen in het derde kwartaal van 2015 flink hoger (zo'n 20% tot 30%) dan in hetzelfde kwartaal van 2014. De dynamiek op de koopwoningmarkt wordt steeds groter, nu na de starters ook de doorstromers in beweging komen. Uitgestelde verhuisplannen worden uit de ijskast gehaald, omdat ook de kooprijzen verder door blijven stijgen. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten herstelt zich wonderbaarlijk snel.**

De elfde Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal 2015 wordt woensdag 4 november 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.

### **Seizoen dip derde kwartaal is gering**

Het aantal door de NVM geregistreerde woningverkopen neemt in het derde kwartaal van 2015 weliswaar met 2,7% af ten opzichte van het vorige kwartaal (wat past in het normale seizoenpatroon), maar het aantal van 36.300 verkochte woningen ligt wel 27% hoger dan in het derde kwartaal van 2014. Vooral het aantal verkochte appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is relatief sterk toegenomen in het afgelopen jaar. Dit betekent dat ook de doorstromers op de koopwoningmarkt actief zijn geworden. Het niveau van het derde kwartaal in 2008 wordt al weer geëvenaard, nu in de afgelopen jaren uitgestelde verhuis- en koopplannen in rap tempo alsnog worden uitgevoerd.

Dit beeld wordt bevestigd door het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen. In het derde kwartaal van 2015 zijn 59.900 hypotheekoffertes aangevraagd. Dat zijn een kleine 9.000 aanvragen meer dan in hetzelfde kwartaal van 2014, of wel een stijging van 17%. Deze positieve ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen doet ook vermoeden dat het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal verder op zal lopen.

### **Aantal transacties blijft sterk oplopen**

Na de verkoop duurt het nog even voordat de woning daadwerkelijk van eigenaar verandert. Deze woningtransacties en bijbehorende inschrijvingen van nieuwe hypotheeken worden door het Kadaster geregistreerd. Uit hun gegevens blijkt dat het aantal woningtransacties in het derde kwartaal is opgelopen naar circa 50.600 woning. Dit zijn respectievelijk 24% en 29% meer transacties dan in het vorige kwartaal en in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Daarmee komt het kwartaaltotaal in het derde kwartaal van 2015 al weer boven het niveau van 2008 uit. De dynamiek op de koopwoningmarkt, en daarmee de activiteit op de hypotheekmarkt, is dus weer volop zichtbaar.

### **Vertrouwen in koopwoningmarkt op record hoogte**

Afgelopen september is de Eigen Huis Marktindicator uitgekomen op de waarde 109 (bij een neutrale waarde van 100). Sinds de start van de Marktindicator in 2004 is het vertrouwen onder de woonconsumenten nog niet zo hoog geweest. Het spreekwoord "Vertrouwen komt te voet en

gaat te paard" lijkt niet van toepassing op de Nederlandse koopwoningmarkt. Want na het dieptepunt van de crisis begin 2013 is dit vertrouwen al weer meer dan verdubbeld.

### **Herstel koopprijzen gaat gestaag door**

Het groeiend aantal transacties, het grote aantal actieve woningzoekenden óp de koopwoningmarkt en het snel toegenomen vertrouwen ín die koopwoningmarkt, zorgen ervoor dat de vraagprijzen en de gerealiseerde verkoopprijzen weer steeds dichterbij elkaar komen te liggen. De aspirant koper krijgt meer concurrentie en daardoor minder onderhandelingsruimte; de verkopende partij zal langer vasthouden aan de vraagprijs. Daardoor is het verschil tussen vraag- en feitelijke koopprijs teruggelopen tot 3,8%. Mede hierdoor kunnen de verkoopprijzen gestaag doorstijgen.

De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) vertonen nu al zeven kwartalen op rij een stijgende tendens. In het derde kwartaal van 2015 is de mediane verkoopprijs ten opzichte van het tweede kwartaal enigszins gestabiliseerd. De PBK is met 1,3% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 2,9% in vergelijking met een jaar geleden. De verkoopprijzen blijven daarbij nog wel zo'n 15% verwijderd van het recordniveau in het derde kwartaal van 2008. Bovendien zien we het prijsherstel tot op heden voornamelijk terug in de (grotere) steden.

### **Korte termijn 'boost' versus structureel niveau op de middellangere termijn**

De in de crisisjaren opgebouwde omvangrijke latente vraag naar koopwoningen en de relatief lage koopprijzen en hypotheekrente vormen een prima basis voor de huidige groei van het aantal transacties en voor een stijging van de koopprijzen. Het blijft echter onduidelijk hoe de koopwoningmarkt zich structureel zal gaan manifesteren, mede door de doorgevoerde aanscherpingen van de normeringen en voorwaarden voor hypothecaire leningen.

### **Meer informatie**

U kunt de kwartaalrapportage van het derde kwartaal in 2015 en de samenvatting van het rapport hier downloaden. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website [www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl](http://www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl).

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, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en Vereniging Eigen Huis 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 deeltijfers.

### **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).*