

Delft, 4 februari 2016

Prima vierde kwartaal maakt van 2015 een topjaar voor woningmarkt

Het aantal hypotheekregistraties door het Kadaster (bijna 71.800) en het aantal transacties van koopwoningen (ruim 52.400) in het vierde kwartaal van 2015 overtreffen de cijfers in hetzelfde kwartaal van voorgaande jaren ruimschoots. Tegelijkertijd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten sinds de start van de meting in 2004 niet eerder zo groot geweest als in dit vierde kwartaal. Dit maakt dat de woningmarkt haar beste jaar beleeft sinds 2008, terwijl de rek er zeker nog niet uit lijkt te zijn.

De twaalfde Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal 2015 wordt donderdag 4 februari 2016 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.

Vertrouwen in koopwoningmarkt wederom naar record hoogte

Sinds de start van de Eigen Huis Marktindicator in 2004 is het vertrouwen onder de woonconsumenten nog niet zo hoog geweest. De marktindicator laat in het vierde kwartaal van 2015 een recordwaarde van 112 zien (bij een neutrale waarde van 100). Het herstel van de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren laat dit vertrouwen snel groeien, waarmee ook weer een goede basis is gelegd voor een toenemende dynamiek op deze markt.

Aantal transacties blijft sterk oplopen

Het Kadaster registreerde in het jaar 2015 bijna 178.300 woningtransacties en 253.200 inschrijvingen van nieuwe hypotheekleningen. Dit is een toename van respectievelijk 16% en 14% ten opzichte van de jaartotalen in 2014. Het aantal transacties (ruim 52.400) in het vierde kwartaal van 2015 benadert al weer het niveau van hetzelfde kwartaal in 2007; voor het uitbreken van de crisis op de koopwoningmarkt.

Vooruitzichten blijven gunstig

De registratie van de hypotheekaanvragen door HDN en van de woningverkoop door de NVM gaan enkele weken tot enkele maanden vooraf aan de daadwerkelijke transacties van woningen. Het aantal hypotheekaanvragen (bijna 80.400) komt in het vierde kwartaal van 2015 ongeveer 34% hoger uit dan in het derde kwartaal en bijna 10% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2014. Voor de door de NVM geregistreerde woningverkoop in het vierde kwartaal van 2015 (bijna 40.200 woningen) komen deze stijgingspercentages uit op respectievelijk ruim 12% en 15%. Dit zijn duidelijke signalen voor een verder aantrekken van de koopwoningmarkt, waardoor de normale seizoensdip in het eerste kwartaal van 2016 dit keer wel eens beperkt kan blijven. Zeker nu er ook sprake is van een 'zachte winter', zullen potentiële kopers actief blijven op de koopwoningmarkt.

Koopprijzen stijgen al weer twee jaar lang

De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen en de Prijnsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) vertonen nu al acht kwartalen op rij een gestage stijging. In dit laatste kwartaal van 2015 is de

mediane verkoopprijs met 1,8% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal en voor de PBK komt deze stijging uit op 0,6%. De prijsindex van verkochte woningen blijft daarbij nog zo'n 15% verwijderd van het recordniveau in het derde kwartaal van 2008.

Grote steden en Randstedelijke provincies scoren bovengemiddeld

De krapte-indicator van de NVM geeft de verhouding weer tussen het te koop staand woningaanbod en het aantal verkopen. Medio 2013 kon een koper gemiddeld kiezen uit 30 woningen; in het laatste kwartaal van 2015 nog maar uit 10 woningen. Deze verhouding blijkt in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland sterker te zijn gedaald dan in Nederland als geheel. Binnen deze provincies herstelt de koopwoningmarkt van met name de vier grote steden zich relatief sterk. De PBK neemt hier sneller toe in de laatste vier kwartalen, met Amsterdam als absolute koploper waar het niveau van voor de crisis inmiddels is bereikt.

Groei markt van nieuwbouwwoningen vlakt af

De markt van nieuwbouwoopwoningen was in 2015 grillig. Een uitstekend eerste half jaar werd in het derde kwartaal gevolgd door een daling van het aantal verkochte woningen met 30%. Met ruim 21.600 verkochte woningen in de eerste driekwart jaar van 2015, ligt het niveau nog wel hoger dan een jaar geleden. Maar deze terugval in het derde kwartaal van 2015 valt wel samen met een scherpe daling van het aantal nieuwbouw koopwoningen, waarvoor een bouwvergunning is verleend, en van het nieuwe aanbod van koopwoningen. In de komende kwartalen zal duidelijk worden of hier sprake is van een tijdelijke dip.

Meer informatie

U kunt de kwartaalrapportage van het vierde 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.

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