

Delft, 12 mei 2016

Eerste kwartaal 2016 veelbelovend voor woningmarkt

De woonconsument ervaart de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt als positief. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten heeft in het eerste kwartaal van 2016 namelijk opnieuw een recordhoogte bereikt sinds de start van de meting in 2004. De constatering in de vorige kwartaalrapportage dat ‘de rek er zeker nog niet uit lijkt te zijn’ wordt hiermee bevestigd. Maar ook door de woningmarkt cijfers over het eerste kwartaal van 2016.

De dertiende Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal 2016 wordt donderdag 12 mei 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 opnieuw naar recordhoogte

De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in het eerste kwartaal van 2013 naar 116 in het eerste kwartaal van 2016 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in korte tijd omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. De woonconsumenten baseren dit vertrouwen op zowel het aantal verkopen als de kooprijstijging.

Aantal transacties is hoog voor een eerste kwartaal

Het Kadaster registreerde in het eerste kwartaal van 2016 bijna 42.900 transacties en 62.500 nieuwe hypotheeklen. Dit betekent een beperkte seizoensgebonden daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 met respectievelijk 18% en 13%. Het aantal transacties ligt hiermee echter al boven het niveau van hetzelfde kwartaal in 2008; net voor het uitbreken van de crisis op de koopwoningmarkt.

Beperkte seizoendip in woningmarktdynamiek

Drie maanden geleden voorspelden we dat de normale seizoendip in de woningmarktdynamiek in het eerste kwartaal van 2016 wel eens beperkt kon blijven. De door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen en de door de NVM geregistreerde woningverkopen in het eerste kwartaal bevestigen deze beperkte daling. Het aantal hypotheekaanvragen (bijna 71.500) is slechts met 15% afgenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015, maar met 28% gestegen in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2015. Voor de door de NVM geregistreerde woningverkopen (ruim 34.800 woningen) komen deze stijgingspercentages uit op respectievelijk -12% en +20%.

Kooprijstijging wordt steeds robuuster

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 ruim twee jaar een gestage stijging. In het eerste kwartaal van 2016 is de mediane verkoopprijs met 1,0% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal en voor de PBK komt deze stijging uit op 1,3%. De prijsindex neemt daarbij al twee opeenvolgende kwartalen in

dezelfde mate toe binnen de marktsegmenten appartementen en eengezinswoningen. Maar er bestaan wel duidelijke regionale verschillen in de ontwikkeling van de koopprijzen.

Groei markt van nieuwbouwwoningen vlakt af

De markt van nieuwbouwoopwoningen kent de laatste vijf kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld. Uitgaande van het voortschrijdend gemiddelde is er echter een duidelijk stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. In de tweede helft van 2015 hapert deze opwaartse beweging enigszins, waarbij in het vierde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) er bijna 8.000 woningen zijn verkocht.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

Door de koopprijsdaling in de periode eind 2008 – medio 2013 en een forse daling van de hypotheekrente sinds 2008, is de betaalbaarheid van koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Daartegenover staat wel dat de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening vanaf met name 2013 zijn aangescherpt door een striktere toepassing en aanscherping van LTI-norm, de stapsgewijze verlaging van de maximale LTV-ratio en het verplicht aflossen op nieuwe hypotheekleningen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Bij verder oplopende koopprijzen kunnen met name potentiële starters tegen financieringsproblemen aanlopen. Ook voor hen komt het gedeeltelijk terugdraaien van de strengere financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners per 1 januari 2016 dan ook als geroepen.

Meer informatie

U kunt de kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2016 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 deelvijfers.

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.