

Delft, 19 augustus 2016

Nieuwbouwmarkt koopwoningen blijft achter bij ontwikkelingen in bestaande voorraad

De druk op de markt van bestaande koopwoningen loopt in steeds meer regionale woningmarktgebieden steeds verder op, getuige het groeiend aantal transacties en oplopende verkoopprijzen. Een stagnatie in het herstel van de markt van nieuwbouwkoopwoningen zorgt ervoor dat deze vraagdruk vooralsnog niet vermindert. De nieuwbouwproductie lijkt hierin het knelpunt te vormen. Gezien het dalend aantal bouwvergunningen zal deze productie ook in de komende kwartalen niet sterk aantrekken, zo blijkt uit de woningmarkt cijfers over het tweede kwartaal van 2016.

De veertiende Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal 2016 wordt vrijdag 19 augustus 2016 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, onderdeel van de Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft. RTL Z presenteert die dag de op de monitor gebaseerde RTLZ Huizenindex.

Druk op de markt van bestaande koopwoningen neemt verder toe

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 50.300) in het tweede kwartaal van 2016 betekent een flinke stijging ten opzichte van zowel het eerste kwartaal van 2016 als hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in het eerste half jaar van 2016 voorzichtig vertalen naar een jaarcijfer, zijn 200.000 transacties niet ondenkbaar. Op een aantal 'krappe' regionale woningmarkten lijken de grenzen van mogelijke transacties op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt.

Krappe woningmarktgebieden en meer doorstromers

De door de NVM gepresenteerde krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen, komt in het tweede kwartaal van 2016 uit op hetzelfde niveau als voor de crisis: elke koper kon gemiddeld kiezen uit minder dan acht te koop staande woningen. In de provincies Utrecht en Noord-Holland, en zeker in de grote steden, is deze keuze nog geringer. Uit de NVM-cijfers blijkt verder dat er in de laatste twee kwartalen relatief meer hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn verkocht. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt.

Hypotheekmarkt weerspiegelt ontwikkelingen op de woningmarkt

Ook het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen (ruim 90.300) en de door het Kadaster geregistreerde nieuwe hypotheeken (bijna 72.300) zijn substantiële stijgingen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016. Het aandeel hypotheeken met een NHG-garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken is daarbij sinds eind 2012 duidelijk teruggelopen, maar binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%.

Grotere vraagdruk leidt tot verdere kooprijfstijging

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 bijna drie jaar een gestage stijging. In het tweede kwartaal van 2016 is de mediane verkoopprijs met 2,7% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal en voor de PBK komt deze stijging uit op 1,0%. Achter deze landelijk gemiddelden gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil.

Markt van nieuwboukoopwoningen blijft achter

De grote vraagdruk en de kooprijfstijging op de markt van bestaande koopwoningen en het grote vertrouwen onder de woonconsumenten in de koopwoningmarkt vormen een prima basis voor een verder herstel van de nieuwbouwmarkt. En toch treedt er vanaf medio 2015 een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwboukoopwoningen. In het eerste kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 7.500 verkocht. De gemiddelde verkoopprijs blijkt zelfs licht te zijn gedaald (-0,2%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

De nieuwbouwproductie lijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een aanhoudend herstel op de markt van nieuwboukoopwoningen. Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift, maar kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte dalende trend. Hierdoor zal het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwe koopwoningen in de komende kwartalen naar verwachting verder dalen. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt zijn hoge grondprijzen, een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen en (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Meer informatie

U kunt de kwartaalrapportage van het tweede 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 het 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.

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.

Dit persbericht is afkomstig van de afdeling Communicatie OTB, Faculteit Bouwkunde, TU Delft, Postbus 5030, 2600 GA Delft, www.otb.bk.tudelft.nl. Wilt u geen persberichten van het OTB meer ontvangen? Stuur een mail naar Eveline Vogels (e.m.vogels@tudelft.nl).