

**Delft, 26 oktober 2016**

## **Aanbod van nieuwbouw en van bestaande woningen wordt knelpunt op de koopwoningmarkt**

**In steeds meer regionale woningmarktgebieden dreigt een tekort aan te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad. Omdat de vraag naar koopwoningen onverminderd groot blijft, neemt daardoor de druk op de koopbeslissingen steeds verder toe. Er is in veel regio's sprake van een 'verkopersmarkt', waarbij de verkoopprijzen snel oplopen. Onder dergelijke omstandigheden is een fors aantrekkende nieuwbouwproductie van koopwoningen te verwachten, maar het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen blijft de laatste drie kwartalen hangen op 8.000 à 8.500 woningen. Dit is niet het gevolg van een gebrek aan vraag, maar van een haperende productie van nieuwe koopwoningen. Er is dus ook sprake van een tekort aan nieuwbouwaanbod op de koopwoningmarkt. Gezien het dalend aantal bouwvergunningen zal dit aanbodtekort ook in de komende kwartalen niet zomaar weggewerkt kunnen worden, zo blijkt uit de woningmarkt cijfers over het derde kwartaal van 2016.**

De vijftiende Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal 2016 wordt woensdag 26 oktober 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.

### **Koopwoningmarkt wordt in veel regio's steeds krapper**

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 derde kwartaal van 2016 uit op een score van 7,4. Elke koper kon gemiddeld kiezen uit minder dan acht te koop staande woningen; begin 2013 waren dat nog 30 woningen. In de provincies Utrecht en Noord-Holland, en zeker in de grote steden, is deze keuze met gemiddeld 4 woningen 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; woningen die meestal tot de bovenkant van de woningmarkt behoren. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. Het aanbod in de bestaande woningvoorraad krimpt daardoor snel.

### **Aantal transacties bestaande koopwoningen in 2016 door de 200.000-grens**

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 60.700) in het derde kwartaal van 2016 betekent een flinke stijging ten opzichte van zowel het tweede kwartaal van 2016 als hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in het eerste drie kwartalen van 2016 voorzichtig vertalen naar een jaarcijfer, wordt de dynamiek van 2007 weer geëvenaard met ruim 200.000 transacties. Op een aantal 'krappe' regionale woningmarkten lijken de grenzen van mogelijke transacties op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. Zo is in de gemeente Amsterdam is het aantal transacties het afgelopen jaar licht gedaald. Het aantal verkopen in sommige meer perifere regio's is daarentegen bijna verdubbeld.

## **Hypotheekmarkt weerspiegelt ontwikkelingen op de woningmarkt**

Er bestaat natuurlijk een sterke relatie tussen de geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt en de activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen (ruim 84.200) is overeenkomstig het seizoenpatroon in het derde kwartaal van 2016 iets lager dan in het vorige kwartaal. Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 85.000 in de laatste twee kwartalen.

Het door het Kadaster geregistreerde aantal nieuwe hypotheeklen (bijna 83.700) in het derde kwartaal betekent een stijging met 16% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016. Het aandeel hypotheeklen met een NHG-garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeklen 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 kooprijstijging**

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 drie jaar een gestage stijging. De mediane verkoopprijs is in het derde kwartaal van 2016 met 1,3% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. Bij de PBK is de stijging in het laatste kwartaal opvallend hoog te noemen: 2,5%. Dit is de grootste kwartaalmutatie sinds de eerste helft van 2001. Achter deze landelijk gemiddelden gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De verkoopprijzen stijgen namelijk sneller in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht en sneller in de grotere steden dan in het ommeland.

## **Markt van nieuwboukoopwoningen blijft nog steeds achter**

De conclusie uit de vorige kwartaalrapportage kunnen we ook nu weer trekken ten aanzien van de ontwikkelingen op de markt van nieuwboukoopwoningen: de nieuwbouproductie blijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een aanhoudend herstel op deze markt. Het aantal transacties van nieuwboukoopwoningen stabiliseert in de eerste twee kwartalen van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) op ruim 8.000 woningen, waar een verdere stijging was te verwachten gezien de grote vraagdruk op de koopwoningmarkt. Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen kent vanaf het derde kwartaal van 2015 echter een onverwacht dalende trend. Hierdoor zijn ook de aantallen aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen de laatste twee kwartalen geringer dan eind 2015 en zullen deze in de komende kwartalen naar verwachting ook niet sterk oplopen. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwboumarkt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen, hoge grondprijzen en (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

## **Meer informatie**

U kunt de kwartaalrapportage van het derde 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](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 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 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](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).*

*Dit persbericht is afkomstig van de afdeling Communicatie OTB, Faculteit Bouwkunde, TU Delft, Postbus 5030, 2600 GA Delft, [www.otb.bk.tudelft.nl](http://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](mailto:e.m.vogels@tudelft.nl)).*