

Delft, 2 februari 2017

Gering woningaanbod en ontwikkeling hypotheekrente vormen bedreiging voor grote dynamiek op de koopwoningmarkt

Het jaar 2016 kan de boeken in als het beste jaar voor de koopwoningmarkt sinds het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008. Met bijna 215.000 transacties en een koopprijsstijging van 6% op jaarbasis zijn we voor de markt van bestaande koopwoningen weer terug op het niveau van 2007. De markt voor nieuwbouwkoopwoningen blijft nog wel achter in het herstel, waarbij een haperende productie van nieuwe koopwoningen als belangrijke oorzaak geldt. Het tekort aan te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmarkt zet het vertrouwen in de koopwoningmarkt bij woonconsumenten onder druk aan het eind van dit recordjaar. Zoals ook de kortstondige geringe verhoging van de hypotheekrente in november en december van 2016 direct effect heeft gehad op dat vertrouwen, zo blijkt uit de woningmarktcijfers over het vierde kwartaal van 2016.

De zestiende Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal 2016 wordt donderdag 2 februari 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 RTL Z Huizenindex.

Aantal transacties bestaande koopwoningen in 2016 ruim door de 200.000-grens

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 60.900) in het vierde kwartaal van 2016 betekent een flinke stijging ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015. Daarmee komt het totaal aantal transacties van woningen in 2016 uit op bijna 215.000 transacties; een totaal dat ruim boven het niveau van 2006 ligt. Op een aantal 'krappe' regionale woningmarkten blijken de grenzen van mogelijke transacties op de markt van bestaande koopwoningen echter enigszins bereikt door een tekort aan te koop aangeboden woningen. Zo is in de gemeente Amsterdam het aantal transacties het afgelopen jaar zelfs licht gedaald.

Koopprijzen stijgen in 2016 ook in recordtempo

De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen is fors opgelopen in het vierde kwartaal van 2016 (+3%) en komt over heel 2016 uit op bijna 9%. Een zelfde beeld is te zien bij de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS). De PBK is in het jaar 2016 met circa 6% gestegen, waarmee herinneringen aan de beginjaren van deze eeuw worden opgeroepen. 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.

Krapte op de koopwoningmarkt vormt bedreiging in nabije toekomst

Het was al langer duidelijk dat de koopwoningmarkt steeds minder ruim werd, maar eind 2016 is er zelfs weer sprake van een zeer krappe woningmarkt. Huizenkopers konden op de markt van bestaande koopwoningen gemiddeld slechts kiezen uit zes te koop staande woningen en op de nieuwbouwmarkt gemiddeld nog maar uit drie woningen. Het geringe aanbod van te koop staande woningen vormt niet alleen een bedreiging voor het aantal transacties in de komende

kwartalen, maar leidt in het laatste kwartaal van 2016 ook mede tot een tempering van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Er is weer sprake van een 'verkopersmarkt'.

In het vierde kwartaal van 2016 is de Marktindicator van VEH voor het eerst sinds anderhalf jaar zelfs licht gedaald. De woonconsumenten hebben met name minder gunstige verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente, veroorzaakt door de lichte stijging van deze rente in de maanden november en december. Nu de hypotheekrente in januari 2017 toch weer licht naar beneden is bijgesteld, is de verwachting dat het vertrouwen vooralsnog niet verder zal wegzakken, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen kan worden vergroot.

Meer informatie

U kunt de kwartaalrapportage van het vierde 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.

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.

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).