

Delft, 16 mei 2017

Gebrek aan woningaanbod heeft remmende werking op de koopwoningmarkt

Het eerste kwartaal van 2017 laat wederom mooie woningmarktcijfers zien. De door het Kadaster geregistreerde aantallen nieuwe hypotheke (ruim 82.600) en transacties van koopwoningen (bijna 56.000) betekenen een stijging van 30% ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2016. De NVM meet een procentuele mutatie van de mediane koopprijs met +1,1%, en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen neemt met 2% toe ten opzichte van het vorige kwartaal.

Het succes van de koopwoningmarkt blijkt echter ook een keerzijde te hebben. De nieuwbouwproductie van koopwoningen blijft nog steeds haperen en het aantal te koop staande koopwoningen in de bestaande voorraad is de laatste twee kwartalen fors afgenomen. Door het gebrek aan aanbod en de aanhoudende prijsstijgingen neemt het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt voor het tweede opeenvolgende kwartaal af. Het gebrek aan primair aanbod zet de doorstroming onder druk, waarmee ook het secundair aanbod voor potentiële starters uitblijft. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers over het eerste kwartaal van 2017.

De zeventiende Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal 2017 wordt dinsdag 16 mei 2017 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 door NVM geregistreerde verkochte woningen in eerste kwartaal nog nooit zo hoog als in 2017

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2017 ligt 10% hoger dan in het zelfde kwartaal vorig jaar en is met bijna 38.700 woningen nog niet eerder zo hoog geweest in een eerste kwartaal. Het Kadaster registreerde eveneens een recordaantal transacties van woningen (bijna 56.000) in dit eerste kwartaal van 2017; een stijging van maar liefst 30% in vergelijking met een jaar geleden. In de Randstad kunnen woonconsumenten gemiddeld nog maar kiezen uit vier te koop staande woningen en ook in de andere provincies is de score op de 'krapte-indicator' van de NVM al weer ver onder de 10 gezakt. Er is in grote delen van Nederland sprake van een 'verkopersmarkt'.

Grote vraagdruk leidt tot verdere koopprijsstijging

In vrijwel alle regionale woningmarktgebieden is er inmiddels sprake van een aanhoudende koopprijsstijging. De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen komt in het eerste kwartaal van 2017 gemiddeld voor geheel Nederland bijna 9% hoger uit dan een jaar geleden. Een zelfde beeld is te zien bij de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS), die met bijna 7% is gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016. Achter deze landelijke gemiddelden gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De verkoopprijzen stijgen namelijk (veel) sneller in de Randstad en in de grotere steden dan in het ommeland.

Toch neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt af

Ondanks alle records gaat toch het waarschuwendende vingertje omhoog. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, gemeten met de Marktindicator van VEH, is in het eerste kwartaal van 2017 namelijk voor het tweede opeenvolgende kwartaal afgenomen. Hoewel dit vertrouwen gemiddeld nog licht positief is, maken steeds meer potentiële kopers zich druk over het steeds geringer wordend woningaanbod. Het aantal te koop staande woningen in de bestaande voorraad is in een jaar tijd met maar liefst 22% afgenomen, terwijl het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt in 2016 maar net 7.000 woningen gemiddeld per kwartaal aantikt. De nieuwbouwproductie blijft dus nog steeds ver achter bij de uitbreidingsbehoefte.

De vraagdruk blijft daardoor hoog, wat tot verdere koopprijsstijging in met name de overdrukgebieden zal leiden. Hierdoor neemt vooral voor de potentiële instromers de betaalbaarheid van koopwoningen verder af; zeker in combinatie met de in de afgelopen jaren aangescherpte financieringsvoorwaarden. Dit zet het vertrouwen in de koopwoningmarkt voor deze groep woonconsumenten nog eens extra onder druk. De gestage inkomensgroei van huishoudens en de lage hypotheekrente zijn nu nog 'de rots in de branding'.

Meer informatie

U kunt de kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2017 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 Z 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).