

**Delft, 3 augustus 2017**

## **Gebrek aan nieuwbouw vormt groot knelpunt voor de koopwoningmarkt**

**De nieuwbouwproductie van koopwoningen blijft zover achter bij de potentiële vraag, dat de doorstroming in de bestaande woningvoorraad stagneert. Het aantal te koop staande koopwoningen in de bestaande voorraad daalt hierdoor snel, met als gevolg een afnemende groei van het aantal verkochte woningen is de eerste helft van 2017. Het aantal door de NVM geregistreerde verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2017 (ruim 42.600) komt daardoor zelfs net onder het niveau van een jaar geleden. Ook het door het Kadaster geregistreerde aantal nieuwe hypotheek (ruim 84.400) ligt maar 2% boven het niveau van het eerste kwartaal van 2017, wat eveneens op een afnemende groei wijst. Deze druk op de koopwoningmarkt leidt wel tot verdere koopprijsstijgingen. De NVM meet een procentuele mutatie van de mediane koopprijs met +2,6%, en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen neemt met 1,9% toe ten opzichte van het vorige kwartaal. Maar toch hapert ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten enigszins. Na de stralende zon in het eerste kwartaal van dit jaar, komen er nu toch licht grijze wolken boven de koopwoningmarkt te hangen. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers over het tweede kwartaal van 2017.**

De achttiende Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal 2017 wordt donderdag 3 augustus 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.

### **De nieuwbouwmarkt komt nog steeds niet echt los.**

Na de opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015, is er de laatste twee jaar eerder sprake van een stabilisatie of dalende tendens met gemiddeld 8.500 verkochte woningen in de laatste vijf kwartalen. Het aantal nieuw aangeboden woningen ligt zelfs nog iets onder het niveau van 8.000 woningen per kwartaal en naast het aantal nieuw aangeboden woningen, neemt ook het aantal verkochte en opgeleverde woningen sinds de laatste twee kwartalen af; de pijlpijn wordt langzaam kleiner. De nieuwbouwproductie blijft dus nog steeds ver achter bij de uitbreidingsbehoefte van zo'n 15.000 koopwoningen per kwartaal. Bovendien leidt dit gebrek aan primair woningaanbod tot een stagnatie van de doorstroming op de markt van bestaande koopwoningen. Mede daardoor neemt het aantal te koop staande woningen in de bestaande voorraad al ruim een jaar steeds verder af.

### **Afnemende groei in aantal verkochte woningen**

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2017 (ruim 42.600 woningen) ligt weliswaar 10% hoger dan in het eerste kwartaal, maar deze stijging is veel geringer dan we de laatste jaren gewend waren. Ten opzichte van het zelfde kwartaal van vorig jaar is er zelfs sprake van een minimale daling van het aantal verkochte woningen. Het Kadaster registreerde bijna 58.400 transacties van woningen in dit tweede kwartaal van 2017; een stijging die past in het normale seizoenspatroon, maar waarvan de omvang wel geringer is dan in voorgaande jaren. Het is nog niet duidelijk of deze cijfers een correctie betekenen na het recordaantal verkopen in het eerste kwartaal van 2017, of toch een indicatie vormen voor een stagnatie in het aantal verkopen.

## **Grote vraagdruk leidt tot verdere kooprijfstijging**

Minder woningaanbod leidt tot minder transacties, maar zorgt ook voor aanhoudende kooprijfstijgingen. De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen komt in het tweede kwartaal van 2017 gemiddeld voor geheel Nederland 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 8% is gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016. De verkoopprijzen stijgen daarbij (veel) sneller in de Randstad en in de grotere steden dan in het ommeland.

## **Doorstroming op de koopwoningmarkt onder druk**

Door de aanhoudende sterke kooprijfstijging 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 onder druk. Daardoor wordt de doorstroming op de markt van bestaande koopwoningen niet alleen beperkt door gebrek aan woningaanbod aan de 'bovenkant van de markt', maar mogelijk ook door een gebrek aan instroom aan de 'onderkant'.

## **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede 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](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 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](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)).