

Delft, 7 februari 2018

Koopwoningmarkt opgesloten in eigen succes?

Het is op dit moment nog te vroeg om te concluderen of 2017 een voorlopig hoogtepunt voor de koopwoningmarkt betekent, dan wel een absoluut recordjaar is. De NVM registreerde circa 166.100 verkochte woningen en met een prijsstijging van rond de 9% in 2017 komt de mediane verkoopprijs uit op 269.000 euro. Dit zijn absolute topcijfers over de afgelopen tien jaar gezien, maar het kan ook zo maar een omslagpunt worden. Het aantal transacties laten namelijk een stabiliserende tendens zien.

De twintigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2017 wordt woensdag 7 februari 2018 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, onderdeel van de Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft. RTLZ presenteert die dag de op de monitor gebaseerde RTLZ Huizenindex.

Vertrouwen in koopwoningmarkt al anderhalf jaar stabiel

Het recordaantal transacties en de kooprijfstijging ten spijt, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt toch al anderhalf jaar niet verder toe te nemen. Na de enorme opmars in de jaren 2013-medio 2016 stabiliseert de score op de Eigen Huis Marktindicator ook in het laatste kwartaal van 2017 weer op circa 12 punten boven de neutrale waarde '100'. Vooral het afnemende aanbod van te koop staande woningen lijkt het optimisme van de woonconsument te temperen. Het aanbod van nieuwboukoopwoningen stagneert namelijk op zo'n 8.000 woningen per kwartaal, terwijl ook in de bestaande voorraad steeds minder woningen te koop staan. Dit is mede het gevolg van het inmiddels volledig omgeslagen koopproces: de consument wil eerst een woning kopen, alvorens de huidige woning te koop aan te bieden.

Huidige koopwoningmarkt is een extreme 'verkopersmarkt'

De koopwoningmarkt lijkt opgesloten in haar eigen succes. De markt is in de afgelopen twaalf jaar niet zo krap geweest. In de bestaande voorraad heeft een koper gemiddeld slechts een keuze uit vier woningen; op de nieuwbouwmkt zelfs maar uit twee woningen. Ruimte voor prijsonderhandelingen heeft de koper dan ook nauwelijks, getuige het minimale gemiddelde verschil (minder dan 1%) tussen vraagprijs en koopprijs in het vierde kwartaal van 2017. De woningen die binnen drie maanden verkocht worden, verwisselen gemiddeld zelfs boven de vraagprijs van eigenaar. Er is dus sprake van een 'verkopersmarkt' in een extreme vorm.

Afnemende groei in aantal verkochte woningen houdt aan

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2017 (bijna 43.400 woningen) ligt volgens verwachting boven het niveau van het vorige kwartaal (+6%). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal van vorig jaar is er echter sprake van een daling (-6%) van het aantal verkochte woningen. Het Kadaster registreerde bijna 66.200 transacties van woningen in dit vierde kwartaal van 2017; nog wel een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (+8%) als hetzelfde kwartaal in 2016 (+8%). Deze afnemende groei is ook op de hypotheekmarkt waar te nemen bij vooral het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen.

Financieringsruimte laat verdere kooprijstijging toe

De kooprijstijging houdt duidelijk aan. De mediane verkoopprijs van alle door NVM-makelaars verkochte woningen komt in het vierde kwartaal van 2017 circa 2,3% hoger uit dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is in het laatste kwartaal van 2017 nog 1,7% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. De gunstige inkomensontwikkeling, de nog steeds lage hypotheekrente en de snel minder wordende restschuldbroblematiek zorgen voorsnog voor voldoende financieringsruimte bij de woonconsument. De toename van het aantal verleende bouwvergunningen in de eerste kwartalen van 2017 kan ook als een lichtpuntje gezien worden voor de huidige 'gespannen' koopwoningmarkt.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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 RTLZ 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 Boelhauer, (015) 278 1908, p.j.boelhauer@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).