

**Delft, 9 mei 2018**

## **Koopwoningmarkt staat onder druk**

**Veel vraag en (te) weinig aanbod zorgen voor een verdere koopprijsstijging in alle woningmarktgebieden. Ook de aanhoudende lage hypotheekrente en de inkomensgroei, die door de sterke economie vermoedelijk de komende paar jaar nog versterkt zullen doorzetten, dragen daaraan bij. Minder aanbod en hogere inkomens betekent in dat geval verder oplopende woningprijzen, ook buiten de Randstad. De koopwoningmarkt staat onder druk!**

De eenentwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2018 wordt woensdag 9 mei 2018 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van OTB, afdeling Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft. RTL Z presenteert die dag de op de monitor gebaseerde RTL Z Huizenindex.

### **Financieringsruimte laat verdere koopprijsstijging toe**

De koopprijsstijging houdt duidelijk aan. De mediane koopprijs van de NVM ligt in het eerste kwartaal van 2018 weer 9,7% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt flink toe met 9,0%. Over de koopprijs valt nog maar weinig te onderhandelen onder de huidige omstandigheden. Gemiddeld genomen ligt de betaalde koopprijs nog maar net (0,7%) onder de vraagprijs in dit eerste kwartaal. In grote delen van Nederland met een krappe woningmarkt betalen kopers dus gemiddeld inmiddels meer dan de vraagprijs. De gunstige inkomensontwikkeling, de nog steeds lage hypotheekrente en de snel minder wordende restschuldbroblematiek zorgen voornamelijk voor voldoende financieringsruimte bij de woonconsument.

### **Stagnatie in transacties koopwoningen zet prijzen verder onder druk**

Zowel het Kadaster als de NVM registreren in het eerste kwartaal van 2018 aanmerkelijk minder transacties van bestaande koopwoningen (52.100), respectievelijk verkochte woningen (ruim 33.800) dan in het vorige kwartaal. Een daling van het aantal transacties past weliswaar in het seizoensverloop, maar de huidige daling is wel fors omvangrijker dan gebruikelijk in het eerste kwartaal van een nieuw jaar. Zo is er ten opzichte van een jaar geleden sprake van 6,8% minder transacties en 12,7% minder verkochte woningen. Omdat er minder aanbod van woningen is, hebben consumenten ook minder te kiezen; de markt van koopwoningen wordt steeds 'krapper'. Er is dus sprake van een 'verkopersmarkt' in een extreme vorm. De afnemende groei en in sommige woningmarktgebieden zelfs een daling van het aantal transacties is natuurlijk ook op de hypotheekmarkt waar te nemen; vooral bij het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuw afgesloten hypotheekleningen.

### **Nieuwbouwmakkt van koopwoningen biedt voornamelijk ook geen oplossing**

In het vierde kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) lijkt er sprake van een trendbreuk in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Voor het eerst stijgt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen niet meer, maar is er sprake van een lichte daling met -6,6% ten opzichte van het vorige kwartaal en zelfs -9,3% op jaarbasis. Door de druk op de nieuwbouwmakkt stijgt ook daar de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2017 weer verder (+1,9%), zij het iets minder hard in vergelijking met het kwartaal daarvoor. Voornamelijk is een sterke toename van het nieuwbouwaanbod echter niet te verwachten. Het

aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, valt in het vierde kwartaal van 2017 namelijk weer terug waar normaal gesproken een opwaartse trend gedurende het jaar is waar te nemen.

### **Gebrek aan woningaanbod laat vertrouwen in koopwoningmarkt afnemen**

Het afnemende aanbod van te koop staande woningen lijkt, ondanks de psychologisch positieve kooprijksontwikkeling, het optimisme van de woonconsument te temperen. Na de enorme opmars in de jaren 2013-medio 2016 van de score op de Eigen Huis Marktindicator, is er sinds augustus 2016 sprake van een geleidelijk daling van dit consumentenvertrouwen naar de waarde '105' in maart 2018 (bij een neutrale waarde van '100'). Wanneer deze trend zich doorzet, zullen er voor het einde van dit jaar voor het eerst sinds augustus 2014 weer meer huishoudens zijn die geen vertrouwen in de woningmarkt hebben dan huishoudens die positief zijn gestemd. Het gebrek aan woningaanbod 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. Maar waar vindt men nog de juiste nieuwe woning? Deze wordt steeds vaker buiten de grote steden of buiten de Randstad gevonden.

### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2018](#) 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). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is te bereiken via de link [het dashboard](#).

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 OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door 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). Voor algemene informatie neemt u contact op met Eveline Vogels, afdeling OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft, (015) 278 3560, [e.m.vogels@tudelft.nl](mailto:e.m.vogels@tudelft.nl).

Wilt u geen persberichten van OTB meer ontvangen? Stuur een mail naar [Eveline Vogels \(e.m.vogels@tudelft.nl\)](mailto:Eveline.Vogels@tudelft.nl).