

Delft, 9 augustus 2018

Woningaanbod op koopwoningmarkt steeds nijpender

Door onvoldoende aanbod van nieuwbouwwoningen en een volledig omgeslagen koopproces (eerst kopen en dan pas de eigen woning te koop aanbieden) op de markt van bestaande woningen, droogt het aanbod van koopwoningen steeds verder op. Consumenten willen wel kopen, maar hebben steeds minder te kiezen. De meeste woningmarktgebieden kennen inmiddels een krappe tot zeer krappe koopwoningmarkt. De potentiële kopers staan in de rij bij elke woning die te koop wordt aangeboden. Of de woning is al verkocht voordat zich een rij kan vormen!

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

Koopwoningmarkt wordt steeds krappere

Woningeigenaren willen steeds vaker eerst zeker zijn van de koop van een andere woning, voordat zij hun eigen woning te koop aanbieden. Het verkoopproces is dus volledig omgeslagen in vergelijking met de eerste jaren na de crisis. Daardoor is het aanbod van bestaande koopwoningen nog beperkter geworden. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen staat inmiddels op een waarde 3,8. Sinds het begin van deze eeuw konden kopers niet eerder uit zo weinig te koop staande woningen kiezen. Ook op de markt van nieuwbouwoopwoningen is de krapte-indicator inmiddels gedaald tot 2,3 in het eerste kwartaal van 2018. De keuze is op deze markt dus nóg beperkter. De juiste nieuwe woning wordt steeds vaker buiten de grote steden of buiten de Randstad gevonden.

Stagnatie in transacties koopwoningen

Onvoldoende aanbod zet de dynamiek op de koopwoningmarkt steeds verder onder druk. Het Kadaster en de NVM registreren in het tweede kwartaal van 2018 dan ook aanmerkelijk minder transacties van woningen (52.900), respectievelijk verkochte woningen (38.600), dan in het zelfde kwartaal van 2017. Dit komt neer op een daling van circa 10% ten opzichte van een jaar geleden.

Op de nieuwbouwmarkt blijkt de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die in het vorige kwartaal is ingezet, zich in het eerste kwartaal van 2018 voort te zetten. Deze daling (-10,6%) is veel sterker dan op basis van het normale seizoenpatroon van de nieuwbouwmarkt was te verwachten. Daarbij is voor het eerst sinds 2013 ook weer sprake van een daling ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar ervoor.

De afnemende groei en in sommige woningmarktgebieden zelfs een daling van het aantal transacties zorgen natuurlijk ook voor een stabiliserende trend op de hypotheekmarkt. Dat geldt voor zowel het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen als het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuw afgesloten hypotheeken.

Prijsindex Bestaande Koopwoningen stijgt boven het niveau van 2008 uit

Over de koopprijs valt nog maar weinig te onderhandelen onder de huidige omstandigheden. Gemiddeld genomen ligt de betaalde koopprijs nog maar net (0,1%) onder de vraagprijs in het tweede kwartaal van 2018. In grote delen van Nederland met een krappe woningmarkt betalen kopers dus gemiddeld meer dan de vraagprijs. Niet verwonderlijk dat de koopprijzen in alle woningmarktgebieden verder doorstijgen. Deze prijsstijging wordt ook gefaciliteerd door een groeiende overwaarde, de aanhoudende lage hypotheekrente, de aankoop van koopwoningen door beleggers in de grote steden en de inkomensgroei, die door de sterke economie vermoedelijk de komende paar jaar nog versterkt zal doorzetten. De mediane koopprijs van de NVM ligt in het tweede kwartaal van 2018 weer 10,4% hoger dan een jaar geleden. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt eveneens toe met 8,8% en overstijgt in het tweede kwartaal van 2018 voor het eerst weer het niveau van medio 2008.

Ondersteuning van starters neemt weer licht toe

Vooraf voor jongeren met veelal nog een bescheiden inkomen wordt het kopen van een woning niet alleen moeilijker, maar ook risicovoller. In het eerste half jaar van 2018 neemt het aandeel verkochte woningen met een NHG-garantie en het aantal verleende Startersleningen dan ook weer voorzichtig toe. De verhoging van de maximale kostengrens voor een NHG-garantie naar € 265.000 per 1 januari 2018 speelt hierin ook een rol. Net als de Starterslening vormt de NHG-garantie een belangrijk instrument voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen. Al blijft het vinden van een passende woning nog een hele uitdaging.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede kwartaal in 2018](#) hier downloaden. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website 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 deellijfers.

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. Voor algemene informatie neemt u contact op met Eveline Vogels, afdeling OTB, Faculteit Bouwkunde TU Delft, (015) 278 3560, e.m.vogels@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van OTB meer ontvangen? Stuur een mail naar Eveline.Vogels@tudelft.nl.