

Delft, 8 november 2018

Koopwoningmarkt blijkt ondanks herstel verre van gezond

De nadelige gevolgen van de crisis in de periode 2008-2013 lijken inmiddels volledig weggewerkt te zijn, uitgaande van de meest recente gegevens over betalingsachterstanden op hypotheek (geregistreerd door BKR), de door de NHG uitbetaalde verliesdeclaraties en het aantal executieverkopen van woningen (geregistreerd door het Kadaster). Hetzelfde geldt grotendeels voor de restschuldbroblematiek als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen. Toch blijkt de koopwoningmarkt verre van gezond.

De drieëntwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2018 wordt donderdag 8 november 2018 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van BK Bouwkunde TU Delft. RTL Z presenteert die dag de op de monitor gebaseerde RTL Z Huizenindex.

Dynamiek op de koopwoningmarkt weer onder druk

De krapte op de koopwoningmarkt zal het herstel van deze markt duidelijk negatief gaan beïnvloeden. Het volledig omgeslagen koopproces op de markt van bestaande woningen (eerst kopen en dan pas de eigen woning te koop aanbieden), zorgt voor steeds minder aanbod van koopwoningen. De groei van het aanbod van nieuwbouwwoningen kon het herstel van de woningvraag in de afgelopen jaren al nauwelijks tot niet bijhouden. De laatste kwartalen is er zelfs sprake van een dalende trend in dit aanbod.

De voor de Nederlandse woningmarkt zo kenmerkende dynamiek komt dus weer onder druk te staan. Tijdens de crisis zorgde te weinig instroom van kopers voor minder doorstroming; nu leidt een geringere doorstroming tot minder kansen voor nieuwe instromers. Het Kadaster en de NVM registreren in het derde kwartaal van 2018 dan ook wederom minder transacties van woningen (56.900), respectievelijk verkochte woningen (36.100), dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Dit komt neer op een daling van respectievelijk 7% en 12% ten opzichte van een jaar geleden.

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

Aanbod nieuwbouw koopwoningen daalt nu zelfs

Tot het derde kwartaal van 2017 deed de nieuwbouwmakrt het steeds beter, maar kon ook toen al de enorme vraag naar woningen niet bijbenen. In het tweede kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) zet de daling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die eind 2017 is ingezet, zich voort. Er is sprake van een duidelijke daling ten opzichte van het vorige kwartaal (-17,0%), waar volgens het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmakrt een stijging is te verwachten. En ook in vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 is er een forse daling van -20,6% te zien. Het aantal verkochte woningen blijft daarmee in het tweede kwartaal van 2018 zo'n 2.000 tot 2.500 woningen achter bij de verwachting op basis van het normale seizoenspatroon. Een veelvoud daarvan is nodig voor een gezonde marktwerking. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe woningen in de laatste kwartalen biedt bovendien geen gunstig perspectief voor de nabije toekomst.

Prijzen van bestaande koopwoningen lopen snel op

Niet verwonderlijk dat onder de huidige omstandigheden 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, de hoger dan verwachte bevolkingsgroei en de inkomensgroei. Door de sterke economie zal deze prijsstijging vermoedelijk nog versterkt doorzetten de komende jaren. De mediane koopprijs van de NVM ligt in het derde kwartaal van 2018 weer 10,6% hoger dan een jaar geleden. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt eveneens toe, met 9,2%. Het prijsniveau ligt inmiddels ruim boven het niveau van voor de crisis.

Vertrouwen in koopwoningmarkt onder woonconsumenten blijft stabiel

Naast financiële mogelijkheden is het vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. Het consumentenvertrouwen is tussen september 2016 en eind 2017 duidelijk afgenomen. De laatste zes maanden is dit vertrouwen echter weer behoorlijk stabiel; op een licht positief niveau. De lage rente en de waardevermeerdering van de koopwoningen wegen voor de woonconsumenten voorsnog op tegen het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen en de hoge prijzen van deze beide categorieën.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde 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 BK Bouwkunde TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde 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 redactie

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 Lotte Dijkstra, News Coordinator, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 2824 1542, c.m.dijkstra@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van OTB meer ontvangen? Stuur een mail naar Lotte Dijkstra (c.m.dijkstra@tudelft.nl).