

Delft, 15 augustus 2019

Nieuwbouwmarkt steeds bepalender voor ontwikkeling in bestaande voorraad koopwoningen

De dalende trend in het nieuwbouwaanbod van koopwoningen drukt een steeds grotere stempel op de dynamiek en kooprijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit belemmert de mogelijkheden om door te stromen vanuit een bestaande koopwoning, waardoor ook het aanbod van bestaande koopwoningen stagneert. De dynamiek op de markt van bestaande woningen komt hierdoor onder druk te staan en de kooprijzen van bestaande én nieuwbouw koopwoningen blijven stijgen. Het inmiddels hoge prijsniveau zorgt weer voor vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren zijn. Het adagium van de makelaardij 'locatie, locatie, locatie' lijkt vervangen te kunnen worden door 'bouwen, bouwen, bouwen'.

De zesentwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2019 wordt donderdag 15 augustus 2019 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Nieuwbouwmarkt koopwoningen zakt verder in

De markt van nieuwe koopwoningen blijkt eigenlijk al vanaf het midden van 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. In het eerste kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lager uit dan in het voorliggende kwartaal: een kleine 7.100 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van ruim 7.800 woningen in het vierde kwartaal van 2018 (-9,3%). In vergelijking met het eerste kwartaal in 2018 is er sprake van een forse daling (-17,5%).

Daarnaast neemt het aantal nieuwbouwwoningen, waarvoor een bouwvergunning is verleend, in het eerste kwartaal van 2019 fors af in zowel in de huursector (-40,8%) als de koopsector (-38,3%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De 7.750 nieuwbouw koopwoningen waarvoor bouwvergunningen zijn verleend, betekenen ook een daling van 30,6% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018. De eerder vastgestelde opleving van het aantal bouwvergunningen in de tweede helft van 2018 was dus slechts tijdelijk. Ook in de nabije toekomst zal de nieuwbouwmarkt daarom nog niet echt gaan aantrekken.

Minder aanbod leidt tot aanhoudende prijsstijging koopwoningen

Uit de meest recente gegevens van zowel de NVM als het CBS blijkt dat de kooprijzen voor bestaande koopwoningen nog blijven stijgen in de meeste regionale woningmarkten. Deze prijsstijging is het gevolg van een grotere vraagdruk door het geringere woningaanbod. De relatief gunstige economische ontwikkelingen en de enigszins gedaalde en in historisch perspectief uiterst lage hypotheekrente dragen hier aan bij. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en het Kadaster) is in het tweede kwartaal van 2019 opgelopen naar 130,4; een stijging van 1,1% ten opzichte van het vorige kwartaal en van 7,2% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2018. Gecorrigeerd voor de inflatie, ligt de PBK nog wel circa 7,3% onder het prijsniveau van medio 2008. In combinatie met de lage hypotheekrente lijkt er nog ruimte voor een verdere prijsstijging.

De mediane koop prijs, geregistreerd door de NVM, komt in het tweede kwartaal van 2019 uit op €308.000. Dit betekent een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (3,0%), als het tweede kwartaal in 2018 (7,4%)

Verminderende dynamiek op de markt van koopwoningen

Door het verminderde aanbod van te koop staande woningen en de aanhoudende prijsstijging lijkt de dynamiek op de koopwoningmarkt structureel onder druk te komen staan. Het Kadaster registreert in het tweede kwartaal van 2019 dan ook wederom minder transacties van woningen (52.500) dan in hetzelfde kwartaal van 2018 (een daling van 0,8% op jaarbasis). En het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen (circa 39.200) in het tweede kwartaal van 2019 betekent slechts een minimale stijging ten opzichte van een jaar geleden (+1,8%). Dit ligt in de lijn van de negatieve jaar-op-jaar mutaties in de vorige vijf kwartalen.

Hypotheekmarkt

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De hiervoor geconstateerde stagnatie in de dynamiek op de woningmarkt is in de afgelopen kwartalen dan ook (enigszins) terug te zien op de hypotheekmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, blijkt sinds begin 2017 een stabiliserende trend te vertonen. In het tweede kwartaal van 2019 is het aantal hypotheekaanvragen met 104.300 aanvragen echter weer hoger dan in het vorige kwartaal (+7,5%) en in hetzelfde kwartaal in 2018 (+6,5%). HDN constateert daarbij dat het aantal oversluitingen van bestaande hypotheek hier voor een deel verantwoordelijk voor is.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede kwartaal in 2019](#) hier downloaden. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website van het [Expertisecentrum Woningwaarde](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is te bereiken via de link naar [het dashboard](#).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen BKR, Centraal Bureau voor de Statistiek, De Hypotheekshop, Hypotheken Data Netwerk, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, en Vereniging Eigen Huis en wordt gepubliceerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde, en combineert bestaande statistieken over de woningmarkt en de hypotheekmarkt.

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).