

Delft, 6 februari 2020

Dalend aanbod en aanhoudende prijsstijgingen beperken mogelijkheden van starters

Aan het eind van 2019 stabiliseert het aantal transacties op de markt voor bestaande koopwoningen en groeien de kooprijzen voor bestaande koopwoningen iets minder hard. Het aantal verkochte woningen op de nieuwbouwmarkt zit in de afgelopen twee jaar zelfs in een licht dalende trend. Omdat er geen omslag in deze trends is te verwachten, komt de dynamiek van de Nederlandse woningmarkt verder onder druk te staan. Een geringere doorstroming van huishoudens op de koopwoningmarkt zorgt ook direct voor minder kansen voor instromers.

De achtentwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2019 wordt donderdag 6 februari 2020 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Stabilisatie op de markt van bestaande koopwoningen

De dalende trend in het aantal transacties van bestaande koopwoningen gedurende 2018 blijkt in 2019 te zijn omgebogen in een stabilisatie, mede door een goed vierde kwartaal. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt in het vierde kwartaal van 2019 uit op ruim 40.400 verkochte woningen. Dit is een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal (+11,2%) en het vierde kwartaal in 2018 (+3,2%). Het Kadaster registreerde in het vierde kwartaal van 2019 zo'n 1,3% meer transacties (ruim 59.700 transacties) dan in het vorige kwartaal. De dynamiek op de koopwoningmarkt stagneert op een niveau, dat vergelijkbaar is met dat in de jaren kort voor de crisis.

Parallel aan dit deel van de koopwoningmarkt vertoont ook de hypotheekmarkt een zekere stabilisatie. In 2019 zijn er naar schatting net iets minder nieuwe hypotheekafspraken afgesloten dan in 2018 (348.000). Het aantal hypotheekaanvragen via HDN blijft de laatste kwartalen rond de 100.000 aanvragen (inclusief oversluiten van hypotheek) 'hangen'. Alleen het vierde kwartaal van 2019 laat een nog onverklaarbare piek zien.

Nieuwbouwmarkt komt in zwaar weer terecht

De markt van nieuwe koopwoningen zit al vanaf eind 2017 in een neerwaartse ontwikkeling. In het derde kwartaal van 2019 komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (6.500 woningen) circa 7,5% lager uit dan in het voorliggende kwartaal en 21% lager dan in het derde kwartaal van 2018. Op basis van de dalende trend in zowel het aantal aangeboden nieuwe koopwoningen, als het aantal verleende bouwvergunningen gedurende 2019, is een verdere verlaging van de productie en de verkoop van nieuwe koopwoningen een zeer reëel toekomstbeeld.

De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt laat sinds begin 2015 een enorme stijging zien, die vanaf eind 2018 veel gematigder is geworden. Met circa € 392.300 in het derde kwartaal van 2019 ligt deze gemiddelde prijs al wel ruim 50% hoger dan begin 2015 en ruim € 70.000 hoger dan een gemiddelde koopwoning in de bestaande woningvoorraad. Het komende jaar zal de kooprijfstijging op de nieuwbouwmarkt daarom naar verwachting wederom bescheiden zijn.

Koopprijsstijging bestaande woningen zet door

Uit de meest recente gegevens van zowel de NVM als het CBS blijkt dat de koopprijzen voor bestaande koopwoningen blijven stijgen. De mediane koopprijs, geregistreerd door de NVM, komt in het vierde kwartaal van 2019 (€ 326.000) circa 3,3% hoger uit dan in het vorige kwartaal en 8,0% hoger dan een jaar geleden. Voor de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en het Kadaster) liggen deze percentages op respectievelijk 1,4% en 6,2%. De relatief gunstige economische ontwikkelingen, de uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenemend gebruik van arbeidsperspectiefverklaring) faciliteren voorsnog een verdere koopprijsstijging in het komende jaar van naar verwachting 4% tot 6%.

Minder mogelijkheden voor starters in met name de grotere steden

Door het gebrek aan woningaanbod en de sterk gestegen verkoopprijzen in de grote steden in het westen van het land worden de koopwoningen daar voor steeds meer starters en middeninkomensgroepen onbetaalbaar of zijn deze niet beschikbaar. De woningvraag van met name deze huishoudens verschuift daardoor naar woningmarktgebieden buiten de grote steden en naar andere delen van Nederland.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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 deeltcijfers.

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, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar Lotte Dijkstra (communicatie-bk@tudelft.nl).