

Delft, 18 augustus 2020

Koopwoningmarkt wordt (nog) niet geraakt door de coronacrisis

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt draaiden in de eerste helft van 2020 op volle toeren. Dankzij het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale overheid en lokale overheden in het kader van de coronacrisis in Nederland, lijken tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt te zijn. Het vertrouwen in die koopwoningmarkt en het algemene consumentenvertrouwen blijken alleen in de maand april, kort na het uitbreken van het COVID-19 virus, een tijdelijke en forse dip te hebben gekend. Op macroniveau bleven de nadelige gevolgen van de coronacrisis voor de Nederlandse huishoudens beperkt in de eerste twee kwartalen van 2020 door dat pakket aan ondersteuningsmaatregelen. Daardoor is het op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt afgelopen maand "business as usual". Wanneer de werkloosheid in de tweede helft van dit jaar wel fors zou gaan oplopen, kan dat een negatief effect hebben op de koopbereidheid onder de woonconsumenten.

Op basis van de resultaten in het tweede kwartaal van 2020 is te verwachten, dat de effecten van de coronacrisis op de koopwoningmarkt ook in de eerstkomende maanden beperkt zullen zijn. Het Kadaster registreerde in het tweede kwartaal van 2020 namelijk circa 6,5% meer transacties dan in het eerste kwartaal van 2020, wat ook een stijging van 4,6% ten opzichte van een jaar geleden betekent. Het aantal van 37.600 door NVM-makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2020 ligt maar liefst 14% hoger dan in het voorliggende kwartaal. De vraagdruk blijft dus hoog, waardoor ook de koopprijzen landelijk gezien blijven stijgen. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) komt op jaarbasis circa 7,5% hoger uit in het tweede kwartaal van 2020 en de mediane koopprijs van de NVM met 8,1%. De mediane koopprijs bereikt daarbij in dit laatste kwartaal al de € 335.000. Dat zijn de belangrijkste conclusies uit de dertigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2020. Dit rapport wordt dinsdag 18 augustus 2020 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Consumentenvertrouwen kent slechts een kortstondige dip

Het vertrouwen onder de consumenten in die koopwoningmarkt en het algemene consumentenvertrouwen laten op kwartaalbasis wel een daling zien in het tweede kwartaal van 2020, maar die wordt volledig veroorzaakt door een tijdelijke en forse dip in de maand april, kort na het uitbreken van het COVID-19 virus in Nederland. Daardoor komt de score op de Marktindicator in het tweede kwartaal van 2020 met '93' (bij een neutrale waarde van 100) wel lager uit dan in het voorliggende kwartaal, maar blijkt in de maand juni toch al weer licht te zijn gestegen. Opvallend, maar wel een belangrijke basis voor de huidige ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Markt van bestaande koopwoningen valt zeker niet stil

In het tweede kwartaal van 2020 registreerde de NVM ruim 37.600 verkochte woningen en door het Kadaster zijn er hetzelfde kwartaal ruim 54.900 transacties geregistreerd. Dit betekent een stijging van respectievelijk 14% en 6,5% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2020. De krapte-indicator (de verhouding tussen het aantal te koop staande bestaande woningen en het aantal transacties) blijft met 2,7 op een uitzonderlijk laag niveau: gemiddeld kon een koper uit minder dan drie aangeboden koopwoningen kiezen.

Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen ligt in het tweede kwartaal van 2020 wel in geringe mate onder het niveau van hetzelfde kwartaal in 2018 en 2019. En het te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen is in de eerste helft van 2020 al wel geringer dan daarvoor. Het is echter nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden over mogelijke aanpassingen in het beslissingsgedrag van woonconsumenten.

Hypotheekmarkt draait op volle toeren

Op de hypotheekmarkt worden wederom records gevestigd met bijna 146.000 hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) en met de door het Kadaster ingeschreven 114.000 nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2020. Het aantal hypotheekaanvragen neemt in het tweede kwartaal van 2020 toe met 5,3%. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is de toename met bijna 40% werkelijk ongekend. HDN geeft aan dat 46% van de hypotheekaanvragen betrekking heeft op een oversluiting van de bestaande hypotheek of het afsluiten van een tweede hypotheek (woonconsumenten vermoeden dat de hypotheekrente wel eens zou kunnen gaan oplopen); de overige 54% van de aanvragen wordt geplaatst voor de aankoop van een woning.

Nieuwbouwproductie blijft punt van aandacht

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen en verkochte nieuwbouwwoningen neemt al sinds eind 2017 af, terwijl een flinke toename nodig is om aan de grote woningvraag te voldoen. In de twee laatste kwartalen, het vierde kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 lijkt zich echter een zekere stabilisatie af te tekenen. Het aantal van circa 7.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2020 blijft namelijk (ruim) boven het niveau van het tweede en derde kwartaal van 2019. Ook dit hogere aantal is echter nog verre van voldoende.

Koopwoningmarkt zal 2020 redelijk ongeschonden door komen

In de vorige kwartaalrapportage werden er nog drie mogelijke ontwikkelingen genoemd, die het normale marktproces kunnen verstoren: een sterke stijging van de kapitaalmarktrente, een abrupte ombuiging van het verkoopproces door eigenaar-bewoners (eerst verkopen en dan pas kopen) en het massaal te koop aanbieden van woningen door de kleine particuliere beleggers. Tot op heden hebben deze ontwikkelingen zich nauwelijks tot niet voorgedaan.

Doordat het consumentenvertrouwen toch weer stabiliseert, zal ook het aantal transacties van koopwoningen voornamelijk niet terugvallen ten opzichte van het niveau in 2019. Dat betekent ook dat de woningprijzen in 2020 vermoedelijk niet gaan dalen; ook al omdat de inkomens dit jaar zijn gestegen en de financieringsruimte voor tweeverdieners verruimd is.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede kwartaal in 2020](#) 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 Ellen Vroemen, communicatieadviseur, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 4422 8790, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.