

Delft, 6 november 2020

Koopwoningmarkt schakelt ondanks Corona crisis naar een hogere versnelling

De krapte op de woningmarkt zet onverminderd door. Relatief weinig woonconsumenten zijn in economische zin echt geraakt door de Coronacrisis. Dit komt vooral door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt laat in het derde kwartaal van 2020 weer een herstel zien.

De eenendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2020 wordt vrijdag 6 november gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Markt van bestaande koopwoningen nog zeer stabiel

Dat de markt van bestaande koopwoningen in het geheel niet is geraakt door de maatregelen in het kader van de coronacrisis, blijkt uit het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het derde kwartaal van 2020 zijn er ruim 62.200 transacties geregistreerd, wat een duidelijke stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (+13%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+5,6%). Het geregistreerde aantal betreft het op een na hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen laat in het derde kwartaal van 2020 eveneens een zeer forse toename zien. Met ruim 41.500 verkochte woningen is er sprake van een groei met zo'n 7% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, wat niet past in het normale seizoenspatroon. In tegenstelling tot andere jaren, draaide de makelaarskantoren ook in de zomer nog op volle kracht. In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2019 komt het aantal verkochte woningen eveneens aanmerkelijk hoger uit en is er sprake van een forse stijging met maar liefst 14,4%. De NVM wist hierover te melden dat qua verkopen het derde kwartaal van 2020 het beste kwartaal in drie jaar is en het beste derde kwartaal ooit door de NVM gemeten (sinds 1972).

Koopprijzen stijgen hard door

De koopprijzen (uitgedrukt in de PBK van het CBS) zijn tegen de verwachtingen van de drie grootbanken in verder geaccelereerd (+8,1% ten opzichte van een jaar geleden), waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het derde kwartaal van 2020 uitkomt op € 354.000. De woonconsument voelt zich steeds meer gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Zo is gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland er in het derde kwartaal van 2020 circa 1,9% meer betaald dan de vraagprijs. Naast de gedaalde hypotheekrente vormt dit overbieden een van de verklaringen voor de forse koopprijsstijging.

Hypotheekmarkt normaliseert

Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, laat in het derde kwartaal van 2020 sinds drie kwartalen weer een daling zien. Zo neemt het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2020 af met maar liefst 18,8% en zakt naar een niveau van 118.600 aanvragen. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is er overigens nog wel sprake van een toename met bijna 15,5%.

Het aantal nieuwe hypotheeklen (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt in tegenstelling tot het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal wel hoger uit te komen dan in het vorige kwartaal (een stijging met 5,3%). Deze toename is in overeenstemming met de forse groei van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal.

Consumentenvertrouwen

Mede doordat de koopwoningmarkt in het eerste half jaar van 2020 nauwelijks door de COVID-19 pandemie is geraakt en doordat weinig huishoudens nog werkloos zijn geworden, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) na een daling van 11,9% in het tweede kwartaal in het derde kwartaal weer opgelopen naar een 'neutrale grens' waarbij ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief zijn (98.7).

Aanbod van nieuwe koopwoningen wil maar niet aantrekken...

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt gemiddeld genomen al sinds eind 2017 af en komt in de eerste twee kwartalen van 2020 uit op rond de 6.700 woningen per kwartaal. De opleving in het aanbod in het vierde kwartaal van 2019 blijkt van hele korte duur te zijn geweest. Met 6.700 nieuw aangeboden woningen per kwartaal ligt het aanbod van nieuwbouw koopwoningen in de afgelopen kwartalen onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een afname van de verkoopportefeuille. Hierdoor neemt de krapte op de markt van nieuwe koopwoningen verder toe.

Komt de woningmarkt ongeschonden uit de Coronacrisis?

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, de onzekerheden rond de coronacrisis, de daling van het nieuwbouwaanbod, starters die hun aankoop uitstellen tot januari (en dan geen overdrachtsbelasting meer verschuldigd zijn), de sterke stijging van het aantal transacties en de woningprijzen in het afgelopen kwartaal en de verwachte toename van de werkloosheid, is het aannemelijk dat de woningmarkt het komende kwartaal wat gas terug neemt en het vertrouwen in de woningmarkt omslaat naar een lichte daling. Maar een recessie op de woningmarkt voorspellen wij nog niet. Wel zal het aantal woningverkopen vermoedelijk wat teruglopen en zullen de woningprijzen vermoedelijk wat minder uitbundig stijgen dan in het afgelopen kwartaal. Ondanks deze mogelijke afvlakking blijft een toename van de verkoopprijzen met 8% à 9% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde 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 de cijfers.

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).