

Delft, 4 november 2021

Koopprijzen op Nederlandse woningmarkt stijgen naar historische hoogte

Een onverminderd grote latente vraag naar koopwoningen, onvoldoende aanbod van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen en een toegenomen financieringsruimte vormen in combinatie de onderliggende oorzaak van de enorme koopprijsstijgingen op de koopwoningenmarkt in het derde kwartaal van 2021. Het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad is nog niet eerder zo laag geweest als in het derde kwartaal van 2021. Een teruglopend aantal verkopen van woningen en huishoudens die steeds meer risico's nemen bij het afsluiten van hun hypotheek, vormen de andere kant van de medaille.

De vijfendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2021 is donderdag 4 november gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Koopprijsstijging op de woningmarkt houdt ook in derde kwartaal 2021 aan

Ook in het derde kwartaal van 2021 blijkt er geen einde aan de enorme koopprijsstijging te komen. De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS bevestigt de enorme prijsdruk op de koopwoningmarkt. De PBK ligt 17,5% hoger dan in het derde kwartaal van 2020, waarmee de prijsstijging nog sterker is dan in de vorige twee kwartalen van dit jaar (10,3% en 13%). De mediane koopprijs volgens de NVM is in het derde kwartaal van 2021 met 19,2% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Dat is weliswaar iets geringer dan in het vorige kwartaal (+21,1%), maar nog steeds erg hoog. Maar liefst 80% van de woningen is boven de vraagprijs verkocht, waarbij gemiddeld genomen 8,6% meer is betaald dan de vraagprijs. Dit heeft geresulteerd in een mediane koopprijs van € 419.000; ruim € 60.000 meer dan een jaar geleden.

Toegenomen leencapaciteit heeft koopprijsstijging steeds mogelijk gemaakt

Deze fors opwaartse prijsontwikkeling wordt evenwel nog steeds gefaciliteerd door de inkomensontwikkeling, een toenemend eigen vermogen van huishoudens, de historisch lage hypotheekrente en de verruimde criteria voor hypotheekverstrekking. Wel moeten nu ook de middeninkomens meer risico's nemen, door vaker te kiezen voor een maximale hypotheeksom binnen de voor hen geldende normen en voor een gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek. Sinds de tweede helft van 2020 neemt gemiddeld genomen de gemiddelde koopprijsstijging echter iets sterker toe dan de gemiddelde leencapaciteit.

Bijzonder gering aanbod te koop staande woningen is mede oorzaak voor koopprijsstijging

Het aanbod van te koop staande koopwoningen in de bestaande woningvoorraad neemt al enige tijd fors af en bedraagt in het derde kwartaal van 2021 nog maar 40% van het aanbod wat we gewend waren voor de kredietcrisis in 2008. Door een gebrek aan goede alternatieven zetten eigenaar-bewoners hun eventuele verhuisplannen in de ijskast en komt hun woning niet te koop te staan. Omdat de vraag naar koopwoningen onverminderd hoog blijft, heerst er een historisch ongekende krapte op de huidige woningmarkt waardoor de koopprijzen verder worden opgestuwd.

Weer geringe daling verkoop van koopwoningen

Wat er niet is, kan ook niet verkocht worden! Door het sterk verminderd aanbod van te koop staande koopwoningen komt inmiddels ook het aantal verkopen onder druk te staan. Het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 32.400) in het derde kwartaal van 2021 komt dan ook 28,7% lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020. Daarmee is er voor het derde opeenvolgende kwartaal sprake van een dalende trend in het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad.

Echte probleem ligt bij aanbod van nieuwbouw-koopwoningen

De doorstroming in de bestaande woningvoorraad stokt mede door onvoldoende aanbod op de markt van nieuwbouw-koopwoningen. Stagnerend tot licht dalend aanbod in de afgelopen kwartalen leidde ook tot een beperkt aantal verkochte woningen: rond de 8.800 woningen per kwartaal. Ook het aantal verleende bouwvergunningen en het aantal afbouwgaranties nemen, na een licht stijgende tendens in 2020, de laatste kwartalen weer enigszins af. Daarom zullen vraag en aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt én op de markt van bestaande woningen de komende kwartalen nog flink uit balans blijven.

Financierbaarheid koopwoningen ook voor middeninkomen meer onder druk

De ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van huishoudens met een inkomen tot twee maal modaal kan de kooprijksstijgingen in het afgelopen jaar niet meer 'bijhouden'. Ook deze woonconsumenten moeten of steeds meer eigen vermogen inbrengen, of risicovollere hypotheek afsluiten om een 'gemiddelde woning' financieel en betaalbaar te houden. Door een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek te nemen, kunnen de netto woonlasten daarbij nog enigszins beperkt worden.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde kwartaal in 2021](#) 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 deelvijfers.

*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 4262 7914, communicatie-bk@tudelft.nl.
Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.*