

Delft, 5 augustus 2022

'Perfect storm' vormt serieuze bedreiging voor de koopwoningmarkt

Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen blijkt in het eerste kwartaal van 2022 te zijn teruggezakt tot het niveau van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). Daarnaast ligt het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in de eerste vijf maanden van 2022 circa 15% lager dan in het jaar ervoor. Binnen de koopsector is dat zelfs ruim 20%. Oplopende kapitaalrente, accentverschuivingen in het bouwbeleid en terugtrekkende bewegingen van beleggers zetten de planexploitaties verder onder druk. Heronderhandelingen, herontwikkeling en dus een verdere vertraging van de nieuwbouwproductie zijn hier gevolg van. Alle bovenstaande ontwikkelingen vormen ons inziens de ingrediënten voor een 'perfect storm' op de nieuwbouwmarkt.

Dit blijkt uit de achtendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2022, op vrijdag 5 augustus gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Markt van bestaande koopwoningen ontspant zich verder in tweede kwartaal van 2022

Alle gegevens overziend, blijkt de markt van bestaande koopwoningen langzamerhand in een meer ontspannen situatie te geraken. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen zit in een licht dalende trend. Daarnaast is het aantal te koop staande woningen voor het eerst sinds lange tijd weer opgelopen, door met name een plotselinge forse toename van nieuw aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad. De krapte op de koopwoningmarkt wordt een klein beetje minder en voor minder courante woningen duurt het weer iets langer om deze te verkopen. Ondanks de sterk gestegen hypotheekrente in de eerste helft van 2022 blijft er sprake van een, zij het minder forse, opwaartse kooprijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad (3,5% voor de mediane kooprijzen van de NVM en 2,8% voor de Prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS). Daarbij wordt de vraagprijs inmiddels iets minder vaak en minder ver overboden. De mediane kooprijzen komt in het tweede kwartaal van 2022 uit op € 448.000.

Hypotheekmarkt is op weg naar meer normale omstandigheden

De langere tijd overspannen hypotheekmarkt lijkt in het tweede kwartaal van 2022 eveneens over het hoogtepunt heen. Door een scherpe daling van het aantal hypotheekaanvragen die betrekking hebben op een bij- en oversluiting van hypotheeken (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering of een renteherziening), neemt ook het totaal aantal aanvragen (142.000 offertes) met ruim 25% af in vergelijking met het vorige kwartaal. Daarnaast blijkt het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het tweede kwartaal van 2022 (136.000 hypotheeken) weliswaar een nieuw record te zijn, maar daarmee lijkt voorlopig ook het uiterste gehaald te zijn. De hypotheekmarkt zal zich weer gaan 'normaliseren' met meer focus op woningaankopen en -verbouwingen en een wat lager niveau van het aantal hypotheekaanvragen en ingeschreven nieuwe hypotheeken.

Woningbouwproductie zakt fors weg ...

Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen zit al sinds het derde kwartaal van 2021 in een neerwaartse trend en blijkt met respectievelijk 4.500 woningen en 5.500 woningen in het

eerste kwartaal van 2022 te zijn teruggezakt tot het niveau van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). De verwachtingen voor de nabije toekomst stemmen ook niet positief. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend ligt in de eerste vijf maanden van 2022 circa 15% lager dan in het jaar ervoor. Binnen de koopsector is dat zelfs ruim 20%.

... en lijkt bodem nog niet te hebben bereikt

Naast de al langer bestaande bedreigingen van de woningbouwproductie (zoals materiaal- en personeelstekorten en stijgende bouwkosten), komen nu ook de negatieve effecten van de stijgende kapitaalmarktrente om de hoek kijken. Bovendien zijn er sterke accentverschuivingen naar meer binnenstedelijk bouwen en meer nadruk op (duurdere) appartementen in de stad, waardoor de woningbouw getemporeerd wordt. Toekomstige bouwplannen moeten ook nog eens voor twee derde deel uit betaalbare woningen bestaan, waardoor de financiering van woningbouwlocaties verder onder druk komt te staan. Terwijl beleggers nu al hun investeringen in nieuwe huurwoningen lijken te heroverwegen, omdat het kabinet overweegt om de vrije-huursector deels te gaan reguleren. Ten slotte vrezen deskundigen dat de introductie van de Omgevingswet in januari tot vertraging van de woningbouw zal leiden en dreigt de stikstofvrijstelling voor woningbouw in oktober door de rechter te worden stopgezet. Verdere vertraging van de nieuwbouwproductie is haast onafwendbaar.

Beperkte nieuwbouw zet ook markt bestaande koopwoningen en algemene economie onder druk

Door het beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen stagneert ook de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Daarmee komt de dynamiek op de (koop)woningmarkt en de bijbehorende diensten en werkgelegenheid onder druk te staan. De woningmarkt zou daardoor in veel mindere mate dan in het verleden kunnen dienen als motor voor een algemene economische groei.

Door de huidige hoge inflatie en beperkte economische groei zit het algemene consumentenvertrouwen (gemeten door het CBS) in het tweede kwartaal van 2022 al op een historisch dieptepunt (een score van -50). De Eigen Huis Marktindicator, die het vertrouwen in de koopwoningmarkt weergeeft, zakt inmiddels ook verder terug, al is de terugval minder sterk dan bij het algemene consumentenvertrouwen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede kwartaal in 2022](#) hier downloaden. Meer nieuwsitems, publicaties en informatie kunt u vinden op de website [Monitor Koopwoningmarkt](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is ook 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 beheerd vanuit 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 Babette de Jonge, Manager Communication, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 23326121, communicatie-bk@tudelft.nl.

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