

Delft, 7 november 2022

Stijgende hypotheekrente zet kooprijzen zwaar onder druk

Als gevolg van de torenhoge inflatie heeft de Europese Centrale Bank (ECB) enkele keren de herfinancieringsrente verhoogd, mede waardoor de hypotheekrente in Nederland in de afgelopen drie kwartalen is verdriedubbeld. Deze fors stijgende hypotheekrente heeft direct gevolgen voor de leencapaciteit van huishoudens en zet indirect ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder druk. Een daling van de kooprijzen zoals in het derde kwartaal van 2022 is logisch in zo'n situatie, zelfs wanneer het aantal verkochte woningen nog redelijk constant blijft. De woonconsument kan niet alleen minder betalen, maar wil ook minder betalen voor een te koop staande woning.

Dit blijkt uit de negenendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2022, op maandag 7 november gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Hypotheekrente is aan flinke opmars bezig

Nadat de hypotheekrente in de jaren 2019-2021 alleen maar is gedaald tot een historisch laagterecord (gemiddeld gehanteerde rente van 1,4% volgens De Hypotheekshop), blijken de huidige ongunstige omstandigheden in de wereldeconomie deze ontwikkeling 180 graden te hebben gekeerd. In drie kwartalen is de hypotheekrente opgelopen naar ruim 4%. Nog los van andere factoren is daardoor de maximaal te verkrijgen hypotheeksom met gemiddeld ruim 10% afgenomen. De ECB heeft in het derde kwartaal van 2022 en eind oktober nogmaals de herfinancieringsrente (de rente die banken moeten betalen aan de ECB) fors verhoogd, dat via een oplopende kapitaalrente ook effect zal hebben op de hypotheekrente in de komende maanden. Ook liggen er in deze periode nog enkele renteverhogingen in het verschiet.

Einde aan opwaartse kooprijzontwikkeling

Het minder snel oplopen van de kooprijzen in de eerste helft van 2022 lijkt vanaf het derde kwartaal van 2022 te zullen omslaan in een neerwaartse kooprijzontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. De mediane koopprijs (geregistreerd door de NVM) komt in het derde kwartaal van 2022 gemiddeld 5,8% lager uit dan in het vorige kwartaal, waarmee ook de jaar-op-jaar mutatie (2%) nog maar net positief uitkomt. De Prijsindex bestaande koopwoningen (van het Kadaster/CBS) komt op kwartaalbasis nog wel net boven het niveau van het tweede kwartaal 2022 uit, maar blijkt in de maanden augustus en september al wel licht te dalen. Het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt bestaat nog steeds, maar is inmiddels fors minder extreem geworden. In het derde kwartaal van 2022 blijken kopers van een woning gemiddeld 3% meer dan de vraagprijs te hebben betaald; tegenover 9,1% in het vierde kwartaal van 2021.

Vertrouwen in algemene economie en koopwoningmarkt zakt verder weg

In Nederland is een situatie ontstaan met hoge inflatie (vooral als gevolg van de effecten van de aanhoudende oorlog in Oekraïne), tot dusver beperkte inkomensstijging en een flink stijgende hypotheekrente. Dit heeft geleid tot een fors dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie en, in mindere mate, ook specifiek in de koopwoningmarkt. Het algemene consumentenvertrouwen (gemeten door het CBS) komt in het derde kwartaal van 2022 al op een

historisch dieptepunt (een score van -55, met '0' als neutrale waarde). De Eigen Huis Marktindicator, die het vertrouwen in de koopwoningmarkt weergeeft, is inmiddels ook teruggezakkt naar een score van 83 (met '100' als neutrale waarde); een niveau dat vergelijkbaar is met eind 2013.

Na de jarenlange ervaring met een dalende hypotheekrente en stijgende verkoopprijzen, hebben de recente ontwikkelingen zeker ook een psychologisch effect op de woonconsumenten. Zij gaan meer risicomijdend gedrag vertonen. De stijgende rente en het dalende vertrouwen zorgen er voor dat de woonconsument niet alleen minder kan betalen, maar ook minder wil betalen voor een te koop staande woning. Een verdere kooprijzdaling is in met name het luxe segment op de korte termijn daarom wel te verwachten.

Grote vraagdruk vormt een basis voor herstel

Er zijn echter ook enkele ontwikkelingen te noemen die het verder wegzakken van de verkoopprijzen op de woningmarkt op de middellange termijn kunnen temporiseren of tegengaan: het steunpakket energiekosten van de overheid voor huishoudens en bedrijven, de vanuit de CAO-onderhandelingen te verwachten loonsverhogingen voor huishoudens, de zwaar onder druk staande woningbouwproductie en de flink toegenomen bevolkingsgroei in de eerste drie kwartalen van dit jaar. Het woningtekort zal op de kortere termijn alleen maar verder oplopen, waardoor de druk op de (koop)woningmarkt groot blijft. Hoge inflatie en loonstijgingen kunnen er op termijn ook voor zorgen dat de nominale verkoopprijzen opnieuw gaan stijgen, waarbij vastgoed evenals in het verleden als een bescherming tegen inflatie kan worden beschouwd.

Woningbouwproductie blijft een groot probleem dossier

Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen zit al sinds het derde kwartaal van 2021 in een neerwaartse trend. Met circa 5.100 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2022 is er sprake van een halvering ten opzichte van een jaar geleden en is het niveau vergelijkbaar met dat van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). De verwachtingen voor de nabije toekomst stemmen ook verre van positief. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend ligt in de eerste helft van 2022 bijna 20% lager dan in het jaar ervoor. Binnen de koopsector is dat zelfs ruim 33%. Verdere vertraging van de nieuwbouwproductie is onafwendbaar (zeker nu de Raad van State een streep heeft gezet door de stikstofvrijstelling voor nieuwbouw); de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge en de ondertekende prestatieafspraken ten spijt.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde 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 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 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.