

**Delft, 9 februari 2023**

## **Koopprijzen dalen voorlopig verder op de Nederlandse koopwoningmarkt**

**Terwijl het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad redelijk stabiel blijft, zet de daling van de koopprijzen in het vierde kwartaal van 2022 gestaag door. De fors gestegen hypotheekrente in de afgelopen maanden heeft direct gevolgen voor de leencapaciteit van huishoudens. In combinatie met de recente koopprijzdaling, maakt deze rentestijging potentiële kopers bovendien weer meer risicomijdend. De woonconsument kan niet alleen minder betalen, maar wil ook minder betalen voor een te koop staande woning. Toch zijn er ook voldoende redenen om aan te nemen dat een prijsherstel op middellange termijn mogelijk is.**

Dit blijkt uit de veertigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2022, op donderdag 7 februari gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

### **Koopprijzdaling zet zich voort in laatste kwartaal van 2022**

De forse daling van de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2022 zet ook in het vierde kwartaal door (-3,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal), zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Tegelijkertijd laat ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), die 2 tot 3 maanden achter loopt op de NVM cijfers, in het vierde kwartaal van 2022 voor het eerst sinds 9 jaar een daling zien (-2,4%). Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2022 ook negatief (-6,4%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voorgedaan.

### **Geen neerwaartse trend in aantal transacties van koopwoningen**

De huidige koopprijzdaling is eigenlijk niet conform eerdere perioden met marktcorrecties, omdat in de verkoopgegevens nog geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 32.500 woningen) komt in het vierde kwartaal van 2022 namelijk uit op hetzelfde niveau als in het voorliggende kwartaal en betekent slechts een daling met 1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. Een vergelijkbaar beeld is te zien bij de door het Kadaster geregistreerde transacties: de 51.300 transacties in het vierde kwartaal van 2022 liggen eveneens in de buurt van het niveau van een jaar geleden.

### **Potentiële woningkopers nemen wel minder risico's dan in voorgaande jaren**

De oorzaak voor de recente koopprijzdaling ligt voornamelijk in de vrij plotseling fors opgelopen hypotheekrente (van 1,5% tot 4,5%) en de enorme inflatie (tot ver boven de 10% op jaarbasis) in de laatste drie kwartalen van 2022. Enerzijds is de maximale hypotheeksom die kopers kunnen krijgen, hierdoor met 10% tot 15% teruggelopen. Anderzijds zijn woonconsumenten daardoor meer risicomijdend gedrag gaan vertonen in hun keuze om al dan niet te gaan kopen en in hun keuze voor de bijbehorende hypotheek. Potentiële doorstromers willen nu veelal eerst hun huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt uitgekozen. Potentiële kopers blijken daarnaast minder bereid (en minder genooddaakt) om andere kopers af te troeven door boven de vraagprijs te bieden. En bij het afsluiten van een hypotheek kiezen woonconsumenten weer minder vaak voor een aflossingsvrije hypotheek.

### **Huidige situatie op koopwoningmarkt niet te vergelijken met begin kredietcrisis**

Door de huidige situatie met hoge inflatie, flink gestegen (maar historisch nog steeds lage) hypotheekrente, tot dusver beperkte inkomensstijgingen en een dalend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, zal de kooprijdsdaling gedurende 2023 naar verwachting doorzetten met circa 10% op jaarbasis. Het doembeeld van een langere periode van aanhoudende kooprijdsdaling zoals tijdens de kredietcrisis tussen 2008 en 2013 ligt echter niet in het verschiet. Daarvoor wijken de huidige omstandigheden te veel af van de situatie destijds.

De financiële markt, destijds de veroorzaker van de kredietcrisis, lijkt nu veel meer solide. Daarbij zijn de huidige kapitaal- en hypotheekrentes, ook na de recente verhogingen, nog steeds lager dan aan het begin van 2008. De financiële huishouding van de Nederlandse overheid is momenteel veel gunstiger dan tijdens de kredietcrisis en ook de financiële situatie van veel huishoudens blijkt begin 2023 beter op orde dan in 2008 (meer spaargeld en te verwachten loonsverhogingen in 2023).

Door de versobering van de financieringsnormen in 2011 hebben eigenaar-bewoners in het afgelopen decennium meer buffer aan eigen vermogen in de woning opgebouwd. Bovendien hebben de enorme kooprijdsstijgingen in 2021 en 2022 die buffer voor hen fors vergroot. Woningen zullen daardoor minder snel 'onder water komen te staan' dan in de eerste jaren van de kredietcrisis in 2008.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie en het vertrouwen specifiek in de koopwoningmarkt liggen ondanks de daling 2022, momenteel nog steeds op een vergelijkbaar niveau als begin 2008.

### **Daling bouwproductie koopwoningen vormt bedreiging voor dynamiek in bestaande woningvoorraad**

Een wellicht groter gevaar voor de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt schuilt echter in de verdere terugval van de woningbouwproductie in de koopsector. Het aanbod en de verkoop van nieuwboukoopwoningen zit nu al ruim twee jaar in een neerwaartse spiraal en bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 nog maar 4.000 tot 5.000 woningen; meer dan een halvering in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, laat ook al ruim een jaar een negatieve trend zien, waardoor een verdere vertraging van de nieuwbouwproductie van koopwoningen onafwendbaar is. Nieuwboukoopwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad: minder transacties op de nieuwbouwmarkt resulteert met enige vertraging ook in minder dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen.

#### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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.*