

Delft, 4 mei 2023

Druk op de Nederlandse koopwoningmarkt neemt verder af

In het eerste kwartaal van 2023 zet de daling van de koopprijzen van woningen verder door. Ook blijkt het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad op een lager niveau uit te komen dan we in voorgaande jaren gewend zijn geweest. Toch is er zeker geen sprake van een vrije val op de koopwoningmarkt. De markt raakt wel meer ontspannen, waardoor de consument iets meer keuze krijgt en steeds vaker weer onder de vraagprijs durft te bieden. De geringe nieuwbouwproductie van koopwoningen en de aanhoudende bevolkingsgroei zorgen wel voor een toenemende vraagdruk, waardoor prijsstijgingen op de middellange termijn aannemelijk is.

Dit blijkt uit de eenenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2023, op donderdag 4 mei gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Aantal transacties van koopwoningen zakt naar iets lager niveau

De dynamiek in de bestaande voorraad van koopwoningen blijkt nu toch wel iets te zijn afgenomen; al is het aantal transacties in het eerste kwartaal van een jaar altijd wat lager. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 28.400 woningen) komt in het eerste kwartaal van 2023 echter 2,4% lager uit dan in hetzelfde kwartaal van 2022 en is 20% lager dan in 2021. Een vergelijkbaar beeld is te zien bij de door het Kadaster geregistreerde transacties: de 40.400 transacties in het eerste kwartaal van 2022 liggen eveneens onder het niveau van een jaar geleden (-7,9%).

Koopprijzdaling houdt aan in eerste kwartaal van 2023

De mediane verkoopprijs van alle verkochte woningen daalt in het eerste kwartaal van 2023 voor het derde opeenvolgende kwartaal tot €394.000, zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Dat is een daling van 3,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en van 8,2% in vergelijking met een jaar geleden. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), die 2 tot 3 maanden achterloopt op de NVM-cijfers, laat in het eerste kwartaal van 2023 ook weer een daling zien (-1,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal). Daarmee blijft de procentuele prijsdaling in de bestaande woningvoorraad relatief beperkt.

De dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen, blijken nu ook gedeeltelijk door te werken in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De kwartaal-op-kwartaal koopprijsmutatie pakt in het derde en vierde kwartaal van 2022 namelijk twee keer op rij negatief uit (respectievelijk (-4,7% en -0,6%).

Dalende bouwproductie koopwoningen zet dynamiek op nieuwbouwmarkt en in bestaande woningvoorraad verder onder druk

De terugval van de woningbouwproductie in de koopsector houdt ook in het vierde kwartaal van 2022 (de meest recent informatie) aan. Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwkoopwoningen zit nu al tweeënhalve jaar in een neerwaartse spiraal en bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 nog maar 3.500 tot 4.000 woningen; fors minder dan in eerdere jaren. Nieuwbouwkoopwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad: minder transacties op de

nieuwbouwmkt resulteert met enige vertraging ook in minder dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen.

Hypotheekmarkt lijkt zich verder te normaliseren

Het aantal hypotheekaanvragen stabiliseert in het eerste kwartaal van 2023; de ruim 89.900 aanvragen liggen iets boven het niveau van het vierde kwartaal van 2022 en dat past in het normale seizoenspatroon. De hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning zijn daarbij in absolute aantallen (52.600 aanvragen) en als aandeel op het totaal (61%) stabiel. Deze stabilisatie op de hypotheekmarkt hangt natuurlijk direct samen met de verminderde dynamiek op de markt van (nieuwbouw) koopwoningen.

Het aandeel van de starters onder de hypotheekaanvragers bedraagt inmiddels weer iets meer dan de helft (53%). In combinatie met de fors gestegen hypotheekrente (van 1,5% tot 4,5%) gedurende het jaar 2022 is daardoor ook het aandeel van de aanvragen voor annuïtaire hypotheek weer vergroot en worden er minder aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Ook wordt de lening ten opzichte van het inkomen (LTI) steeds kleiner.

Vertrouwen van de woonconsument herstelt zich weer enigszins

Door het inmiddels weer lagere inflatieniveau, een meer stabiele economische groei en de te verwachten inkomensstijgingen, is het consumentenvertrouwen in de algemene economie in het eerste kwartaal van 2023 weer duidelijk toegenomen (van -56 naar -44). Dat heeft blijkbaar ook bijgedragen aan minder negatieve verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de koopprijzen en de hypotheekrentes, waardoor ook de daling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt voor het eerst sinds twee jaar is omgebogen in een lichte stijging.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2023](#) 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 Ellen Vroemen, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 42627914, communicatie-bk@tudelft.nl.

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