

**Delft, 10 augustus 2023**

## **Ontwikkeling koopwoningmarkt past binnen normaal seizoenspatroon**

**Het tweede kwartaal van 2023 laat een gunstigere kooprijsoontwikkeling zien, evenals een hoger aantal afgesloten hypotheeklen en verkochte woningen. Dit past binnen het gebruikelijke seizoenspatroon van de koopwoningmarkt. Dit kan daarom nog niet gezien worden als de definitieve ommekeer van de huidige neerwaartse correctie op de koopwoningmarkt. Er zijn wel aanwijzingen dat een vrije val van transacties en prijzen niet te verwachten is in de komende maanden.**

Dit blijkt uit de tweeënveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2023, op donderdag 10 augustus gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

### **Een iets positievere kooprijsoontwikkeling in tweede kwartaal van 2023**

De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) ontwikkelt zich normaal gesproken altijd iets gunstiger in het tweede en vierde kwartaal dan in het voorliggende kwartaal. De stijging op kwartaalbasis van de mediane verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2023 (+2,8%), na de daling (-3,1%) in het vorige kwartaal, past dus in dat seizoenspatroon. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) die 2 tot 3 maanden achterloopt op de NVM-cijfers kent een tegengesteld seizoenspatroon. Dezelfde iets gunstigere ontwikkeling geldt ook voor de iets sterkere daling van de PBK in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 (respectievelijk -1,9% en -1,6%).

### **Aantal transacties van koopwoningen en toegekende hypotheeklen neemt toe**

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 34.100 woningen) komt in het tweede kwartaal van 2023 hoger uit dan in het voorliggende kwartaal (+19,8%). Daarnaast betekenen de door het Kadaster geregistreerde 44.500 transacties eveneens een stijging (10% ten opzichte van het voorliggende kwartaal). In beide gevallen is dit echter niet onverwachts, gezien het normale seizoenspatroon in de dynamiek op de koopwoningmarkt. Door de nauwe relatie tussen de woningmarkt en de hypotheekmarkt nemen in het tweede kwartaal van 2023 ook het aantal hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning en de toegekende hypotheeklen (geregistreerd door HDN) toe, met respectievelijk 10,3% en 7,6% .

### **Koopwoningmarkt functioneert nog wel op lager niveau dan een jaar geleden**

In vergelijking met het tweede kwartaal in 2022 liggen zowel het aantal verkochte woningen, als de transacties van woningen op een lager niveau (respectievelijk -5,4% en -6,1%) dan in hetzelfde kwartaal van 2022. De verschillen op jaarbasis zijn op de hypotheekmarkt zelfs nog wat groter; ook wanneer alleen de hypotheeklen voor aankoop van een woning in ogenschouw worden genomen. De 60.100 hypotheekaanvragen en circa 44.900 feitelijk toegekende hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2023 betekenen een afname van respectievelijk -15,4% en -14,4% ten opzichte van een jaar geleden.

### **Zachte landing van de koopwoningmarkt op kortere termijn**

Eén zwaluw maakt nog geen zomer, maar er zijn wel onderliggende signalen die wijzen op een zachte landing van de koopwoningmarkt op kortere termijn. De krapte op de koopwoningmarkt neemt in de eerste helft van 2023 toch weer iets toe. Daarnaast durven eigenaar-bewoners hun woning ook weer vaker te koop te zetten; het nieuw aanbod van te verkopen woningen in de bestaande woningvoorraad neemt in het tweede kwartaal van 2023 voor het eerst sinds een jaar weer toe. Meer algemeen blijkt het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt niet verder meer af te nemen.

Ten slotte blijkt de daling van de maximale leencapaciteit uit 2022, door de fors gestegen huishoudeninkomens weer ruimschoots hersteld te zijn in de eerste helft van 2023; met name voor de hogere inkomens. In combinatie met de nog steeds enorme (latente) woningvraag vormen deze ontwikkelingen een sterke basis voor herstel van de koopwoningmarkt, waarbij de verkoopprijzen eind 2023 al weer kunnen gaan stabiliseren of licht stijgen.

### **Gifbeker op de nieuwbouwmarkt blijkt nog lang niet leeggedronken**

De terugval van de woningbouwproductie in de koopsector lijkt zich te ontwikkelen tot een 'vrije val'. Zowel het aanbod, de verkoop als de oplevering van nieuwe koopwoningen zakken in het eerste kwartaal van 2023 (de meest recent informatie) nog verder terug, wat deels te verklaren is vanuit het seizoenspatroon op de nieuwbouwmarkt. Het zeer geringe aanbod van maar 2.100 nieuwbouwkoopwoningen (maar liefst -57% ten opzichte van het vorige kwartaal en -63% in vergelijking met een jaar geleden) vormt desondanks een zeer somber beeld voor de woningbouwproductie in de komende jaren. De val van kabinet Rutte IV zal, ook wanneer het kabinetsbeleid met betrekking tot de stimulering van de nieuwbouw van woningen niet controversieel wordt verklaard, zeker niet helpen om deze neerwaartse spiraal snel te doorbreken.

### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede 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 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 42627914, communicatie-bk@tudelft.nl.*

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