

**Delft, 8 november 2023**

## **Toegenomen leencapaciteit keert de recente kooprijdsdaling**

**De kooprijzen zijn wederom licht gestegen in het derde kwartaal van 2023, maar het aantal afgesloten hypotheke en het aantal verkochte woningen stabiliseert. Door de enorme krapte op de koopwoningmarkt leidt de verruiming van de maximale leencapaciteit van huishoudens meteen tot stijgende verkoopprijzen. Omdat het aanbod van (nieuwbouw) koopwoningen ook de komende maanden beperkt blijft, zal de kooprijzontwikkeling ook in de komende periode sterk afhangen van de veranderingen in de maximale leencapaciteit.**

Dit blijkt uit de drieënveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2023, op woensdag 8 november gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

### **Leencapaciteit neemt fors toe in eerste helft van 2023**

In de eerste helft van 2023 is de maximale leencapaciteit van huishoudens gemiddeld genomen sterk opgelopen, als gevolg van min of meer stabiele hypotheekrentes en een forse toename van de huishoudeninkomens. Met name voor de hogere inkomensgroepen kan de maximale hypotheeksom medio 2023 gemiddeld wel 40.000 tot 50.000 euro hoger uitkomen, dan eind 2022. Deze toename van de gemiddelde leencapaciteit is mede de aanjager geweest voor de ombuiging van de kooprijzontwikkeling naar boven in het tweede en derde kwartaal van 2023. Met name starters op de koopwoningmarkt worden weer actiever door de mix van deze hogere leencapaciteit, de in 2022 gedaalde kooprijzen en de afgenomen concurrentie van particuliere beleggers op de koopwoningmarkt.

### **Extra woningvraag leidt tot weer toenemende krapte op de koopwoningmarkt**

Terwijl de vraag naar koopwoningen weer toeneemt als gevolg van de grotere leencapaciteit, reageert het aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad daar minder duidelijk op. Tegenover de extra woningvraag van starters én doorstromers staat vooralsnog geen extra woningaanbod van doorstromers, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt in het derde kwartaal van 2023 weer toeneemt. Een koper kan gemiddeld uit nog geen drie aangeboden bestaande koopwoningen kiezen.

### **Van kooprijdsdaling naar kooprijsstijging**

Het is niet verwonderlijk dat de kooprijzen voor koopwoningen onder deze omstandigheden niet verder (kunnen) dalen; zelfs het overbieden van de vraagprijs neemt weer toe. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) stijgt in het derde kwartaal van 2023 voor de tweede opeenvolgende keer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+1,7%). De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) loopt 2 tot 3 maanden achter op de NVM cijfers, maar laat in het derde kwartaal van 2023 eveneens een stijging zien (+1,2%) ten opzichte van vorige kwartaal; voor het eerst na drie kwartalen daling van deze index. Ten opzichte van een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs momenteel nog wel ruim 3,5% lager.

### **Verkoop bestaande koopwoningen stabiliseert**

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 33.400 woningen) komt in het derde kwartaal van 2023 iets lager uit dan in het voorliggende kwartaal (-1,8%). De door het Kadaster geregistreerde 47.000 transacties betekenen een stijging van 5,5% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Beide ontwikkelingen passen echter in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met het derde kwartaal in 2022 liggen het aantal verkochte woningen en de transacties van woningen respectievelijk op een iets hoger (+2,4%) en een iets lager niveau (-6,9%). De dynamiek in de bestaande koopwoningvoorraad lijkt dus te stabiliseren.

### **Hypotheekmarkt maakt pas op de plaats**

Deze stabilisatie is ook terug te zien op de hypotheekmarkt. Zowel het aantal hypotheekaanvragen (92.700) als het aantal toegekende hypotheeken (72.100), beide geregistreerd door HDN, blijven in het derde kwartaal vergelijkbaar met de aantallen in het vorige kwartaal. Daarbij neemt gedurende 2023 het aandeel van de jongere huishoudens steeds iets toe bij zowel de hypotheekaanvragen en de toegekende hypotheeken.

### **Nieuwbouwmarkt kent problemen aan zowel de aanbod- als vraagkant**

Een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de omzet van de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al twee en half jaar fors onder druk staat. Met slechts 2.800 aangeboden nieuwbouw koopwoningen en 3.800 verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2023 is inmiddels het niveau van medio 2013 bereikt. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar zijn ronduit slecht te noemen, gezien de beperkte omvang van 6.400 verleende bouwvergunningen in de afgelopen twee kwartalen. Nieuwbouw koopwoningen worden vaak gekocht door doorstromers vanuit de bestaande woningvoorraad en vormen daarmee een start van een verhuisketen, die nu veel minder vaak op gang komt.

### **Ontwikkeling maximale leencapaciteit blijft ongewis**

De omstandigheden op de koopwoningmarkt blijven daarnaast ook wel fragiel door de ongewisse ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van woonconsumenten op de korte termijn. Na de fors gestegen huishoudeninkomens in het afgelopen jaar, zullen de inkomensstijgingen in 2024 naar verwachting veel bescheidener zijn. Een mogelijke stijging van de hypotheekrente zou daarom direct weer tot een daling van de leencapaciteit kunnen leiden. Daarbij kan de gunstige invloed van een goede energieprestatie van de te kopen woning op de hoogte van de maximale hypotheeksom, vanaf 2024 de vraag naar kwalitatief goede woningen en nieuwbouwwoningen juist vergroten. Maar voor de potentiële koopstarters, die veelal op de onderkant van de koopwoningvoorraad zijn aangewezen, zal dit de maximale leencapaciteit juist onder druk zetten.

### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde 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 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 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.*