

Delft, 13 februari 2024

Vertrouwen woonconsument nam weer toe in tweede helft 2023

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten liep gedurende de afgelopen maanden duidelijk op. De huishoudens blijken minder sceptisch te zijn over de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Het aantal consumenten met een negatieve mening komt weer bijna in evenwicht met het aantal positief gestemde huishoudens. Met name de weer stijgende prijzen van koopwoningen en het stabiliseren van de hypotheekrente dragen bij aan dit toenemende vertrouwen. Het gebrek aan te koop staand woningaanbod en de grote onderlinge concurrentie worden nog wel als een probleem ervaren.

Dit blijkt uit de vierenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2023, op dinsdag 13 februari gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Koopprijsstijging zet door op de koopwoningmarkt

Door de stabiele hypotheekrentes en een forse toename van de huishoudeninkomens is de maximale leencapaciteit van huishoudens - gemiddeld genomen - sterk opgelopen in de eerste helft van 2023. Deze toename van de leencapaciteit is, in combinatie met de grote krapte op de koopwoningmarkt, de aanjager geweest voor de koopprijsstijging in de laatste drie kwartalen van 2023. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) stijgt in het vierde kwartaal van 2023 voor de derde opeenvolgende keer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+3,1%). De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK gepresenteerd door het CBS en het Kadaster) laat in het vierde kwartaal van 2023 eveneens een stijging zien (+1,7%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Maar in nominale prijzen en zeker in reële termen ligt de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2023 nog wel lager (respectievelijk -3,8% en -9,5%) dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2022.

Dynamiek op markt van bestaande koopwoningen iets groter dan in 2022

Het oplopende vertrouwen in de koopwoningmarkt en de toegenomen leencapaciteit zorgen voor een grotere vraag naar koopwoningen. Dit is gedeeltelijk ook terug te zien in de dynamiek op de koopwoningmarkt. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 36.400 woningen) komt in het vierde kwartaal van 2023 hoger uit ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+9,2%) en van hetzelfde kwartaal in 2022 (+11,8%). De door het Kadaster geregistreerde 50.500 transacties betekenen een stijging van 7,5% in vergelijking met het voorliggende kwartaal. Op jaarbasis overstijgt het aantal geregistreerde verkopen in 2023 (132.200 koopwoningen) weer net het resultaat over 2022 (130.300 koopwoningen). Daarmee lijkt de afnemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen uit de twee voorliggende jaren enigszins om te buigen.

Hypotheekmarkt oogt zeer stabiel

Op de hypotheekmarkt is de laatste drie kwartalen van 2023 sprake van een stabilisatie. Zowel het aantal hypotheekaanvragen (92.800) als het aantal toegekende hypotheekleningen (73.600), beide geregistreerd door HDN, blijven in het vierde kwartaal op een vergelijkbaar niveau als in de vorige

kwartalen. Op jaarbasis komen in 2023 zowel de hypotheekaanvragen (368.400) als de toegekende hypotheeken (282.200) nog wel veel lager uit dan in het voorliggende jaar (respectievelijk -29% en -36%). Dit is met name het gevolg van de grote terugval in het aantal oversluitingen van bestaande hypotheeken ten opzichte van de jaren 2021 en 2022.

Woonconsumenten zijn in afwachting van nieuwbouwwoningen

De bouwproductie van koopwoningen én huurwoningen blijft een grote zorg; zeker gezien de enorme woningvraag en de verminderde dynamiek in de bestaande voorraad koopwoningen. Deze productie staat al drie jaar fors onder druk en de vooruitzichten zijn nog steeds niet rooskleurig. Het aantal 'harde' woningbouwplannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) is het laatste half jaar zelfs afgenomen en het aantal verstrekte bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen is in het derde kwartaal van 2023 weer fors gedaald. Het is dan ook niet te verwachten dat het geringe aantal aangeboden nieuwbouw koopwoningen (3.400) en verkochte nieuwbouwwoningen (4.400) uit het derde kwartaal van 2023, op kortere termijn zal aantrekken.

Ontwikkeling kapitaalrente speelt sleutelrol in 2024

Gezien een te verwachten daling van de hypotheekrente in de tweede helft van 2024, de beperkte inkomensstijging van huishoudens in 2024, de beteugeling van de inflatie, en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is in de loop van de tweede helft van 2024 een verdere stijging van de koopprijsontwikkeling mogelijk. Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. De verwachting is dat de ECB in de loop van 2024 de depositorente zal verlagen, waardoor ook de kapitaalrente neerwaarts kan worden bijgesteld. Dat zou weer een positief effect kunnen hebben op het sneller rond krijgen van de planexploitaties van nieuwbouwplannen en de hypotheekrente zou mee omlaag bewegen. Daardoor zou zowel het aanbod van, als de vraag naar koopwoningen weer een impuls kunnen krijgen.

In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog één procent verder zou oplopen, kan dat leiden tot opnieuw een daling van de koopprijzen voor woningen in de tweede helft van 2024.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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, Locatus, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en WoningbouwersNI 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.