

Delft, 8 augustus 2024

Forse kooprijfstijging woningen door krapte op woning- en arbeidsmarkt

In tweede kwartaal van 2024 nam de mediane verkoopprijs toe met maar liefst 7,2%. Hiermee zijn de kooprijzen 13,6% hoger dan in het tweede kwartaal van 2023. Deze forse toename is deels ter compensatie van de zeer bescheiden kooprijfstijging in het eerste kwartaal van 2024. Daarnaast is deze het gevolg van de schaarste op de woningmarkt, zowel van bestaande als nieuwbouwwoningen, krapte op de arbeidsmarkt en het groot aantal vacatures in de bouwnijverheid. Naast het gebrek aan voldoende aanbod van te koop staande woningen, zijn een licht gedaalde hypotheekrente en een grote koopkrachtige vraag naar woningen de aanjagers geweest voor de huidige kooprijfstijging.

Dit blijkt uit de zesenvestigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2024, op donderdag 8 augustus gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Kooprijzen in reële termen nog onder niveau van twee jaar geleden

De uitzonderlijke kooprijzontwikkeling in het tweede kwartaal van 2024 is ook te herkennen in het verloop van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS). De mutatie op kwartaal- en jaarbasis komt met respectievelijk +2,9% en 8,6% eveneens duidelijk hoger uit, dan op basis van het normale seizoenspatroon te verwachten was. De PBK ligt in reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, nog wel ruim 6% lager dan medio 2022. De recente prijzontwikkeling vormt een aanwijzing dat de omstandigheden op de woningmarkt steeds meer onder druk komen te staan.

Krapte op arbeidsmarkt leidt tot stijgende huishoudinkomens

Door gunstige economische omstandigheden en zeker ook door de vergrijzing van de beroepsbevolking, is het aantal openstaande vacatures in Nederland in de afgelopen vier jaar bijna verdubbeld tot 415.000 banen. Deze enorme krapte op de arbeidsmarkt heeft, samen met hoge inflatiecijfers in 2022 en begin 2023, geleid tot forse loonsverhogingen. De huishoudeninkomens zijn daardoor gemiddeld duidelijk gegroeid in het afgelopen 1,5 jaar. In combinatie met licht dalende hypotheekrente en de per 1 januari 2024 verruimde hypotheekvoorwaarden (voor energiezuinige woningen en voor eenverdieners) is hierdoor de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk verruimd. Een grotere leencapaciteit heeft de kooprijfstijging in het tweede kwartaal van 2024 mede gefaciliteerd.

Meer koopstarters en koopkrachtige potentiële doorstromers op de markt van bestaande koopwoningen

De ruim 35.100 door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2024 betekenen een stijging met 18,4% ten opzichte van het vorige kwartaal en een kleine plus (+3,1%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen komt daarmee weer net boven het niveau van 2023. Dit beeld wordt bevestigd door het aantal bij het Kadaster geregistreerde transacties in de laatste twee kwartalen.

Daarbij blijkt het absolute en relatieve aantal koopstarters in de eerste helft van 2024 iets hoger uit te komen dan in de voorliggende periode. Hierdoor wordt het voor potentiële doorstromers ook

weer eerder mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten en inmiddels ook de overwaarde op de woning weer zien oplopen. Daardoor verkeren zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten.

Krapte op de markt van bestaande koopwoningen en op nieuwbouwmakkt houdt aan

In het tweede kwartaal van 2024 neemt het aantal nieuw te koop gezette woningen in de bestaande woningvoorraad dan ook voor het eerst weer licht toe; het totaal aan te koop staande woningen komt daardoor uit op circa 65.600 woningen. Het te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen groeit weliswaar al enige tijd, maar blijft met circa 15.000 per kwartaal zowel historisch laag, als redelijk gering in relatie tot de markt van bestaande koopwoningen. Het totale aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen laat nu enkele kwartalen op rij een zekere stabilisatie zien, terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen juist weer aantrekt. Dat vertaalt zich in een aanhoudende krapte op zowel de nieuwbouwmakkt, als zeker ook op de markt van bestaande koopwoningen; met als gevolg een prijsopdrijvend effect.

Veel vacatures in bouwnijverheid houdt woningbouwproductie onder druk

Volgens de gegevens van het CBS is het aantal vacatures in de bouwnijverheid vanaf 2020 verdubbeld tot ruim 26.000 arbeidsplaatsen aan het begin van 2024. Tegenover dit groeiend tekort aan arbeidskrachten binnen de bouwnijverheid staat wel een zeer grote opgave voor woningverduurzaming en energietransitie bovenop een grote nieuwbouwoogave. Per saldo blijkt het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouw koop- en huurwoningen daardoor sterk achter te blijven bij de behoefte. De gemiddeld slechts 6.700 nieuw opgeleverde koopwoningen per kwartaal in 2023 staan in schril contrast met de grote vraag naar woningen in Nederland.

In de voorbereidingsfase van nieuwbouwplannen lijkt er eveneens een stagnatie op te treden door de krapte op de arbeidsmarkt. Uit de gegevens van Locatus blijkt namelijk dat het totaal aantal bestaande bouwplannen in de eerste helft van 2024 is gedaald naar 3.350 plannen (-10% ten opzichte van de tweede helft van 2023). Daarbij is vooral het aantal 'plannen in uitvoering' fors gedaald van bijna 1.300 naar 965 plannen.

Meer hypothekeken voor koopstarters en meer hypotheekoffertes voor verbouwingen

Op de hypotheekmarkt is het enigszins aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt ook te herkennen. Het aantal toegekende hypothekeken, geregistreerd door HDN, loopt in het tweede kwartaal van 2024 op tot 83.200 hypothekeken; een stijging met 17% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Daarbij neemt het aantal jongere huishoudens relatief iets sterker toe.

Het aantal hypotheekaanvragen neemt in het eerste twee kwartalen van 2024 veel forser toe: van circa 95.000 naar 120.000 offertes. Dit blijkt vooral het gevolg van een grote toename in het aantal onderhandse verhogingen van bestaande hypothekeken en tweede hypothekeken. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om (verduurzamings) verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede kwartaal in 2024](#) 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 Woningmarkt in vogelvlucht](#)

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 WoningbouwersNL 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.