

Delft, 8 november 2024

Huizenprijzen en transacties stijgen in derde kwartaal 2024 ondanks beperkte nieuwbouw

In het derde kwartaal van 2024 neemt het aantal te koop gezette bestaande woningen licht toe, waardoor het totale aantal te koop staande woningen nu ongeveer 65.800 woningen bedraagt. Het aanbod nieuwbouw koopwoningen stabiliseert rond de 15.000; een aantal dat nog steeds historisch laag blijft. De vraag naar koopwoningen neemt weer toe, wat per saldo resulteert in een steeds krappere koopwoningmarkt en een aanhoudende koopprijsstijging. De verkoopactiviteit stijgt, met name onder koopstarters die weer meer kansen zien op de markt van bestaande koopwoningen.

Dit blijkt uit de zevenenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2024, op vrijdag 8 november gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Meer verkochte woningen en stijging aantal koopstarters

Het derde kwartaal van 2024 laat een lichte stijging in verkoopcijfers zien: de bijna 37.000 verkopen geregistreerd door de NVM betekenen een groei van 0,6% ten opzichte van het vorige kwartaal en een stijging van 10,9% vergeleken met dezelfde periode in 2023. De aantrekkende vraag wordt mede bepaald door een groeiend aantal koopstarters. Het aandeel van jongere huishoudens (tot 35 jaar) is toegenomen van 54% naar ruim 56% van alle door het Kadaster geregistreerde transacties, goed voor 3.000 tot 3.300 extra starters per kwartaal. Uit de verkoopgegevens van de NVM blijkt dat in de eerste drie kwartalen van 2024 17,7% meer appartementen zijn verkocht dan in dezelfde periode van 2023; een woningtype dat meer dan evenredig door starters gekocht wordt. Deze toename biedt ook mogelijkheden voor doorstromers om een nieuwe stap in hun wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers verkeren in een financieel gunstige uitgangspositie door veelal 'overgesloten' hypotheeklen en een overwaarde op de huidige koopwoning.

Koopprijsontwikkeling blijft in opwaartse trend

De vraag naar koopwoningen stijgt door een lichte daling in de hypotheekrente en hogere inkomens, wat leidt tot een prijsopdrijvend effect. In het derde kwartaal van 2024 stijgt de mediane verkoopprijs met 0,4% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit betekent een stijging van 12,3% ten opzichte van dezelfde periode in 2023. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) toont een vergelijkbaar beeld met een kwartaalstijging van 3,7% en een jaar-op-jaar stijging van 11,1%. De mediane verkoopprijs bedraagt in het derde kwartaal van 2024 circa €473.000. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt deze mediane verkoopprijs echter nog steeds 5,1% lager dan de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Woningbouwproductie blijft achter, ondanks toename bouwvergunningen

De woningbouwproductie blijft achter bij de vraag, ondanks een lichte stijging in het aantal verstrekte bouwvergunningen. In het derde kwartaal van 2024 zijn ruim 18.300 vergunningen afgegeven, waarvan 10.200 voor koopwoningen. Deze aantallen blijven echter ver onder het niveau dat nodig is om de gewenste nieuwbouwproductie van rond de 90.000 woningen per jaar te halen. Wel is er een lichte toename in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen, maar deze komen

vooral uit eerder gelanceerde projecten. Extra aanbod van nieuwe bouwprojecten blijft vooralsnog uit.

Hypotheekmarkt vertoont toenemende activiteit

De aantrekkende koopwoningmarkt weerspiegelt zich ook op de hypotheekmarkt. In het derde kwartaal van 2024 zijn er 87.900 hypotheekleningen verstrekt, een stijging van 6% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Twee derde van deze hypotheekleningen is bedoeld voor de aankoop van een woning, de rest betreft oversluitingen en verhogingen.

De hypotheekaanvragen namen in de eerste drie kwartalen fors toe, van circa 95.000 naar gemiddeld 117.000 offertes per kwartaal. Dit blijkt voor een deel het gevolg van een duidelijke toename in het aantal gewenste onderhandse verhogingen van bestaande hypotheekleningen en het aantal gewenste tweede hypotheekleningen. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop wordt een groot deel van deze verhogingen aangevraagd voor verduurzaming en verbouwingen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het derde 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. De Monitor Koopwoningmarkt 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 deellijfers.

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.