

**Delft, 7 februari 2025**

## **Overheidsbeleid leidt onbedoeld tot opleving koopwoningmarkt en hypotheekmarkt in tweede helft van 2024**

**Beleggers zijn in toenemende mate huurwoningen gaan uitponden vanwege het doorvoeren van enkele ingrijpende beleids- en wetswijzigingen op aangrenzende beleidsterreinen van de woningsector. Als onbedoeld neveneffect van deze wetswijzigingen zijn in 2024 circa 45% meer huurwoningen te koop aangeboden dan in 2023. Deze verruiming van het te koop staand woningaanbod zorgde voor meer transacties en meer hypotheekverstrekkingen in de tweede helft van 2024. Dit verbeterde (tijdelijk) de kansen voor koopstarters.**

Dit blijkt uit de achtenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2024, op vrijdag 7 februari gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

### **Uitponden van particuliere huurwoningen geeft koopstarters tijdelijk meer mogelijkheden**

Gedurende het jaar 2024 is het aantal nieuw te koop gezette woningen in de bestaande woningvoorraad behoorlijk opgelopen tot 71.600 woningen in het vierde kwartaal. In totaal zijn er in het afgelopen jaar 38.000 koopwoningen meer te koop aangeboden dan in 2023. Deze toename kan deels gekoppeld worden aan de versterkte verkoop van huurwoningen door investeerders en particuliere verhuurders. Daarbij is het te koop staand woningaanbod ook enigszins veranderd in samenstelling naar woningtype en prijsklasse. De verkochte huurwoningen bestaan namelijk vaker uit (kleinere) appartementen en behoren veelal tot het minder dure prijssegment.

Hierdoor zijn de kansen voor koopstarters in de tweede helft van 2024 duidelijk (tijdelijk) verbeterd. Dit is terug te zien in de stijging van het absolute en relatieve aantal jongere kopers (tot 35 jaar) in de door het Kadaster geregistreerde transacties. Het aantal toegekende hypotheekleningen, zoals geregistreerd door HDN, is gedurende 2024 eveneens veel sterker gestegen onder de jongere huishoudens (+11%) dan voor de totale groep (+6%). Bovendien meldt de SVN een forse toename van het aantal aanvragen voor een Starterslening in de laatste drie kwartalen van 2024.

### **Verkoop van huurwoningen verstoort ook de werking van de woningmarkt**

Het uitponden van huurwoningen heeft echter ook geleid tot een (vooralsnog) geringer aanbod van woningen in de particuliere huursector. Zo meldt de NVM ruim 30% minder verhuringen in deze sector over het vierde kwartaal van 2024. Voor jongeren die niet kunnen of willen kopen, zijn de alternatieven geringer geworden. De verscherpte de verschillen in kansen op de woningmarkt binnen de groep potentiële starters.

Bovendien leidt het kopen van een voormalige huurwoning door een starter niet tot een verhuisketen met nog één à twee verhuizingen in de bestaande voorraad, wat normaal gesproken wel gebeurt. Het aanbod van de beleggerswoningen heeft voor een opleving van het aantal transacties in de laatste twee kwartalen gezorgd, maar zal niet tot meer dynamiek (en een betere woonruimteverdeling) binnen de koopwoningvoorraad leiden.

### **Koopprijsontwikkeling kent een iets afvlakkende opwaartse trend**

Ondanks de extra verkoop van huurwoningen is het totaal te koop staand woningaanbod in de bestaande woningvoorraad nog steeds historisch laag. Door de licht dalende hypotheekrente gedurende 2023 en de stijgende huishoudinkomens blijft de vraag naar koopwoningen echter nog steeds groot. Dit is een voedingsbodem voor aanhoudende prijsstijgingen op de koopwoningmarkt, waarbij de forse stijgingen zoals in het afgelopen jaar wel wat getemperd lijken te worden. In het vierde kwartaal van 2024 neemt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) met 2,5% en 11,5% toe ten opzichte van respectievelijk het vorige kwartaal en het vierde kwartaal van 2023. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is een vergelijkbaar beeld te zien met respectievelijk 2,1% en 11,4% stijging van deze index in vergelijking met het voorliggende kwartaal en het vierde kwartaal in 2023. Inzoomend op de vier grote steden, blijkt de stad Utrecht een veel sterkere koopprijsstijging te kennen in het jaar 2024 (+16,5%) dan de drie andere steden (+9% à +10%).

### **Ontwikkelingen op koopwoningmarkt zorgen ook voor aantrekken hypotheekmarkt**

Op de hypotheekmarkt zijn de recente ontwikkelingen op de koopwoningmarkt ook te herkennen. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, neemt in 2024 duidelijk toe van circa 115.100 offertes in het eerste kwartaal naar 132.500 offertes in het vierde kwartaal van 2024. Dit vertaalt zich ook in een forse stijging van het aantal toegekende hypotheeken gedurende 2024. In het vierde kwartaal van 2024 zijn er bijna 93.200 hypotheeken verstrekt; een stijging van 6% ten opzichte van voorliggende kwartaal en maar liefst 27% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2023.

Voor een deel is deze stijging in het aantal aangevraagde en toegekende hypotheeken natuurlijk terug te herleiden tot de toename in het aantal verkopen van woningen. Maar ruim een derde van zowel de offertes als toegekende hypotheeken betreft over- en bijsluitingen op bestaande hypotheeken. Door gebrek aan voldoende en het juiste aanbod kiezen eigenaar-bewoners vaker voor het verduurzamen en verbouwen van de huidige woning in plaats van doorstromen op de woningmarkt.

### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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 deelvijfers.

---

***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.*