

Delft, 12 mei 2022

Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt

Het aantal hypotheekaanvragen heeft in het eerste kwartaal van 2022 een nieuw record bereikt door een enorme toename van het aantal oversluitingen van bestaande hypotheeken. Consumenten anticiperen daarmee op de eerste stijgingen van de hypotheekrente. Die stijging heeft echter ook gevolgen gehad voor de maximale leencapaciteit van huishoudens. De maandmutatie van de mediane verkoopprijs valt mede daardoor voor het eerst in drie jaar licht negatief uit. Een verdere stijging van de hypotheekrente dient zich aan, waardoor grote kooprijfstijgingen zoals in 2021 niet reëel meer zijn. Maar door het grote vraagoverschot is een daling van de koopprijzen in Nederland in de komende periode ook niet te verwachten.

De zevenendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2022 is donderdag 12 mei gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Record aantal hypotheekaanvragen in eerste kwartaal van 2022

De al langere tijd overspannen hypotheekmarkt tikt in het eerste kwartaal van 2022 zelfs nog een nieuw record van 191.300 hypotheekaanvragen aan, zo blijkt uit de gegevens van HDN. Circa 60% van deze hypotheekaanvragen hebben betrekking op een bij- of oversluiting van hypotheeken (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering, het meefinancieren door ouders bij aankoop van een woning door de kinderen of een renteherziening). Toch daalt het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste kwartaal van 2022 wel iets sterker dan gebruikelijk ten opzichte van het voorliggende vierde kwartaal van 2021 wat zou kunnen wijzen op een zekere ontspanning van de hypotheekmarkt.

Substantiële stijging hypotheekrente

In de vorige kwartaalrapportage werd de voorzichtige stijging van de hypotheekrente nog als een mogelijk extra knelpunt op de koopwoningmarkt omschreven. In de afgelopen maanden is de kapitaalmarktrente echter fors opgelopen als gevolg van de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en de inmiddels sterk toegenomen inflatie. Dit zorgt ook voor een forse stijging van de hypotheekrente van 1,4% aan het begin van dit jaar naar ongeveer 2,9% in de maand mei. Daardoor is ook de leencapaciteit van huishoudens onder druk komen te staan, met als gevolg een prijsdrukkend effect op de verkoopwaarde van woningen.

Kooprijfstijging minder fors dan in voorgaande kwartalen

De Prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) van het CBS, geregistreerd op het moment van de feitelijke transactie, komt in het eerste kwartaal van 2022 nog 20,3% hoger uit dan een jaar geleden en 4,2% hoger ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De mediane koopprijs van de NVM is gebaseerd op de koopovereenkomsten in de laatste drie maanden en komt in het eerste kwartaal van 2022 op € 428.000. Dit betekent een daling van 2,1% in vergelijking met het voorliggende kwartaal maar nog wel een stijging van 13,7% op jaarbasis. Over de hele linie beschouwd is er dus sprake van een lichte afvlakking van de kooprijfstijgingen.

Verdere daling van vertrouwen consument niet onverwachts onder huidige omstandigheden

Het vertrouwen van de consument lijkt flink geraakt te worden door het uitbreken van de oorlog en door de economische gevolgen (minder groei, hogere inflatie en hogere rente) daarvan. Het algemene consumentenvertrouwen zakt in het eerste kwartaal van 2022 verder terug tot ongeveer het niveau van medio 2013.

De Eigen Huis Marktindicator, die het vertrouwen in de koopwoningmarkt weergeeft, was sinds een jaar wat onder druk komen te staan en zakt eveneens verder terug. Deze terugval blijkt wel minder sterk te zijn dan bij het algemene consumentenvertrouwen.

Minder dynamiek op de markt voor bestaande en nieuwbouw koopwoningen

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 28.900 woningen) daalt in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (-18,0%) als het eerste kwartaal van 2021 (-18,7%). Daarmee is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer terug op het niveau van begin 2014.

Op de nieuwbouwmarkt is gedurende de tweede helft van 2021 ook sprake van een verminderde dynamiek. In het derde en vierde kwartaal worden zo'n 15% tot 20% minder nieuwbouw koopwoningen aangeboden en verkocht dan in de eerste helft van 2021.

Oplossing ligt nog steeds bij aanbod van nieuwbouw koopwoningen

Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen zakt in het derde en vierde kwartaal van 2021 toch weer ver terug (ongeveer 11.000 vergunningen per kwartaal) ten opzichte van de eerste helft van 2021 (-15%). Het aantrekken van de nieuwbouwproductie is daarom ook in de komende twee jaar nog niet te verwachten. Door het beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen stagneert ook de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad, waardoor in 2021 het aanbod van bestaande koopwoningen eveneens fors is teruggelopen, terwijl de vraag naar (koop)woningen vooralsnog onverminderd hoog blijft.

Nabije toekomst koopwoningmarkt blijft zeer ongewis

Het voorspellen van de ontwikkelingen op de koopmarkt is lange tijd niet zo lastig geweest door de mogelijke effecten van de Russische inval in Oekraïne op de (wereld)economie en de nauwelijks in te schatten ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. De koopwoningmarkt zal echter ook in de komende kwartalen vermoedelijk niet in zwaar weer terecht komen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2022](#) 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 de cijfers.

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 4262 7914, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.