

Delft, 6 mei 2021

Krapte op koopwoningmarkt drijft koopprijzen flink op

Het aantal opgeleverde koopwoningen op de nieuwbouwmarkt daalt al enkele jaren. De gevolgen hiervan voor de markt van bestaande koopwoningen worden de laatste twee kwartalen steeds duidelijker. Het dalend aantal nieuwbouw koopwoningen bemoeilijkt ook de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen en daardoor neemt het te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen drastisch af. Een deel van de eigenaar-bewoners stelt eventuele verhuisplannen uit of zetten die om in plannen voor verbouwing van de huidige woning. Het resultaat is een ongekend krappe woningmarkt van zowel nieuwe, als bestaande koopwoningen, met fors stijgende woningprijzen en een licht dalend aantal verkopen in het eerste kwartaal van 2021.

De drieëndertigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2021 is donderdag 6 mei gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Aanbod van te koop staande woningen historisch klein

Door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis zijn tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt. Hierdoor blijft de vraag naar koopwoningen onverminderd groot. Daar staat tegenover dat het aanbod van koopwoningen op de markt van nieuwbouwwoningen en inmiddels ook in de bestaande woningvoorraad steeds kleiner is geworden. De waarde op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) is op beide markten historisch laag te noemen met respectievelijk 2,9 en 1,7.

Koopprijzen schieten omhoog in eerste kwartaal van 2021

Onder bovengenoemde omstandigheden is de enorme koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2021 niet onverwachts; ook omdat deze prijsontwikkeling nog steeds gefaciliteerd wordt door de inkomensontwikkeling, een toenemend eigen vermogen van huishoudens, de historisch lage hypotheekrente, de verruimde criteria voor hypotheekverstrekking en door een in de laatste twee jaar weer oplopend aandeel aflossingsvrije hypotheeklen. De mediane koopprijs van de NVM is in het eerste kwartaal van 2021 met 14,7% gestegen ten opzichte van een jaar geleden en komt nu uit op € 385.000. Ruim 60% van de woningen is boven de vraagprijs verkocht, waarbij gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland in het eerste kwartaal van 2021 circa 3,5% meer is betaald dan de vraagprijs. Ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS blijkt verder te zijn geaccelereerd: met +10,3% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020. In reële termen zit de PBK op dit moment nog maar 6% boven het prijsniveau aan het begin van de Kredietcrisis eind 2008.

Verkoop van koopwoningen komt in de knel

De enorme krapte op de koopwoningmarkt en zeer forse prijsstijgingen hebben als keerzijde dat het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 30.700) in het eerste kwartaal van 2021 enigszins onder druk komt te staan. Dit aantal verkopen betekent namelijk een daling van 6,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020, waarmee dit aantal ook iets achterblijft bij de eerdere verwachtingen. Mogelijk leidt ook het anticiperend gedrag van particuliere beleggers op

de koopwoningmarkt in het laatste kwartaal van 2020, tot een terugval in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast blijven de slechts 9.000 verkochte woningen op de nieuwbouwmarkt in het vierde kwartaal van 2020 ook moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren.

Hypotheekmarkt normaliseert enigszins

De ontwikkeling op de hypotheekmarkt wordt eind 2020 en begin 2021 vertekend door de beleidswijzigingen per 1 januari 2021 met betrekking tot het vervallen van de overdrachtsbelasting voor starters en de verhoging van die overdrachtsbelasting voor beleggers. Daar doorheen kijkend lijkt de hypotheekmarkt zich sinds de tweede helft van 2020 wat te normaliseren; wel met een behoorlijk aandeel van hypotheeklen voor woningverbouwing en woningverbetering. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het eerste kwartaal van 2021 uit op 139.600. Het Kadaster heeft in hetzelfde kwartaal 128.600 nieuwe hypotheeklen ingeschreven; wederom een nieuw kwartaalrecord sinds 2006. Eventuele effecten van de verminderde verkopen zullen pas later zichtbaar worden in de ontwikkeling van deze inschrijvingen. Uit de HDN-cijfers valt nog wel af te lezen dat het aandeel van de aflossingsvrije hypotheeklen in de laatste twee jaar toch weer oploopt van 30% naar 38%. Woonconsumenten combineren op deze manier de hoge koopprijs met toch wat beperktere netto maanlasten.

Eerste lichtpuntjes in het woningbouwproces?

De ontwikkelingen in het aantal verleende bouwvergunningen en afgegeven afbouwgaranties in het afgelopen half jaar zouden als voorzichtige lichtpuntjes benoemd kunnen worden. Deze aantallen liggen in het vierde kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021 beduidend hoger dan in de periode daarvoor. Dit wijst op een eerste mogelijk herstel aan het begin van het bouwproces, dat echter pas over 1 à 2 jaar weer wat meer ruimte zal geven op de koopwoningmarkt.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2021](#) hier downloaden. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website van het [Expertisecentrum Woningwaarde](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is 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 gepubliceerd door 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 4262 7914, communicatie-bk@tudelft.nl.

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