

Delft, 18 augustus 2021

Grote krapte en forse prijsstijgingen op koopwoningmarkt houden aan

Het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad is nog niet eerder zo laag geweest als in het tweede kwartaal van 2021. Tegelijkertijd trekt het aanbod van nieuwbouw-koopwoningen het laatste anderhalf jaar onvoldoende aan en valt in het eerste kwartaal van 2021 zelfs onverwachts fors terug. De latente vraag naar koopwoningen blijft echter onverminderd groot. Het resultaat is een ongekende krappe koopwoningmarkt en wederom een forse kooprijfstijging.

De vierendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2021 is woensdag 18 augustus gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Aanbod te koop staande woningen naar historisch dieptepunt

Het aanbod van koopwoningen op de markt van nieuwbouwwoningen en in de bestaande woningvoorraad is al enige tijd aan het afnemen. Dit bemoeilijkt ook de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningen. Een deel van de eigenaar-bewoners stelt eventuele verhuisplannen uit of zetten die om in plannen voor verbouwing van de huidige woning. Daardoor slinkt het te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen enorm en bedraagt het aanbod in het tweede kwartaal van 2021 nog maar 40% van het aanbod wat we gewend waren voor de kredietcrisis in 2008. De vraag naar koopwoningen blijft echter onverminderd hoog, wat een historisch lage waarde op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) oplevert op de nieuwbouwmakrt en op de markt van bestaande koopwoningen (respectievelijk 2,6 en 1,4).

Koopprijzen schieten verder omhoog in tweede kwartaal 2021

Ook in het tweede kwartaal van 2021 komt er geen einde aan de enorme kooprijfstijging uit het voorliggende kwartaal. De mediane koopprijs volgens de NVM is in het tweede kwartaal van 2021 met 19,9% gestegen (was een stijging van 14,7% in het vorige kwartaal) ten opzichte van een jaar geleden en komt nu uit op € 410.000. Ruim 60% van de woningen is boven de vraagprijs verkocht, waarbij gemiddeld genomen maar liefst 8,2% meer is betaald dan de vraagprijs. Ook de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS bevestigt de enorme prijsdruk op de koopwoningmarkt. De PBK ligt 13% hoger dan in het tweede kwartaal van 2020, nadat deze in het vorige kwartaal ook al met 10,3% was opgelopen. Deze fors opwaartse prijsontwikkeling wordt evenwel nog steeds gefaciliteerd 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 olopemd aandeel aflossingsvrije hypotheek. Ondanks deze enorme prijsstijgingen is de verhouding tussen inkomen en woonlasten van recente woningkopers gemiddeld genomen nog steeds gunstig.

Lichte daling verkoop van koopwoningen

Het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 34.300) in het tweede kwartaal van 2021 komt 11,8% lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020, waarmee deze jaar-op-jaar mutatie voor het tweede opeenvolgende kwartaal negatief is. Deze dalende trend is dus eerder het gevolg

van een gebrek aan aanbod van te koop staande woningen, dan van een verminderde vraag naar koopwoningen.

Op de markt van nieuwbouw-koopwoningen is in iets mindere mate dezelfde ontwikkeling te zien: onvoldoende aanbod leidt tot een beperkte omvang van het aantal verkochte woningen (8.400 in het eerste kwartaal van 2021) en tot aanhoudende jaar-op-jaar prijsstijgingen van de nieuwbouw-koopwoningen. Deze ontwikkeling is moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. En hoewel het aantal verleende bouwvergunningen en het aantal afbouwgaranties al sinds medio 2019 in een stijgende lijn zitten, zullen de vraag naar en het aanbod van koopwoningen de komende kwartalen nog flink uit balans blijven.

Hypotheekmarkt volgt koopwoningmarkt

De daling van het aantal verkochte woningen blijkt ook effect te hebben op de hypotheekmarkt. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning komt in het tweede kwartaal van 2021 uit op 69.300 aanvragen, wat wederom een daling van 12,5% betekent ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen voor bijsluiting of oversluiting van bestaande hypotheek (onder andere voor woningverbouwing en woningverbetering) wel blijft toenemen. Het Kadaster heeft in hetzelfde kwartaal 123.200 nieuwe hypotheek ingeschreven, waarmee dit kwartaalcijfer voor het eerst sinds lange tijd een daling laat zien (-4,2%).

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het tweede 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.