

Delft, 16 februari 2022

Gebrek aan woningaanbod en oplopende hypotheekrente bedreigen de koopwoningmarkt

Naast de lage hypotheekrente vormen het onvoldoende aanbod van nieuwbouw- en bestaande koopwoningen de belangrijkste oorzaken voor de wederom enorme kooprijfstijgingen op de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2021. Een teruglopend aantal verkopen van woningen en steeds meer starters en huishoudens met een middeninkomen die buitenspel komen te staan, waren de eerste signalen voor een omslag in de woningmarkt. Daar komt nu de dreiging van een verdere stijging van de hypotheekrente bij.

De zesendertigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2021 is woensdag 16 februari gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Koopwoningmarkt blijkt zich goed te houden in vierde kwartaal van 2021

Alle gegevens overziend blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt ook in het vierde kwartaal van 2021 nog steeds 'goed' te presteren; wat best bijzonder genoemd kan worden ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen twee jaar. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen begint nu toch wel duidelijk te dalen, vooral door een gebrek aan woningaanbod op beide deelmarkten. De langere tijd overspannen hypotheekmarkt blijft ook eind 2021 nog op een hoog niveau presteren: er worden nog steeds veel hypotheeklen afgesloten. Maar een belangrijk deel van de hypotheekaanvragen heeft wel betrekking op een bij- of oversluiting van hypotheeklen (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering of het meefinancieren door ouders bij het kopen van een woning door hun kinderen). Het aantal afgesloten hypotheeklen voor de aanschaf van een woning is vanaf het eerste kwartaal van 2021 licht aan het afnemen; voor het eerst sinds hele lange tijd, zo blijkt uit gegevens van HDN.

Het probleem ligt bij aanbod van nieuwbouw koopwoningen

Terwijl het Ministerie van VRO en de bouwsector roepen, dat er 100.000 woningen per jaar toegevoegd dienen te worden aan de woningvoorraad, registreert het CBS de laatste twee jaar juist een daling van de nieuwbouwproductie tot maar 68.800 woningen in 2021. Ook het aantal woningen dat door transformatie aan de woningvoorraad is toegevoegd in 2021, daalde met 20%. Door het beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen stagneert ook de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad, waardoor ook het aanbod van bestaande koopwoningen fors terug is gelopen. De vraag naar (koop)woningen blijft echter onverminderd hoog. Het gevolg is dat er 20% tot 25% minder transacties plaatsvinden dan in het vierde kwartaal van vorig jaar, maar dat de wel verkochte woningen tegen een steeds hoger prijs van eigenaar wisselen.

Grote disbalans tussen vraag en aanbod leidt tot grote kooprijfstijgingen

De enorme kooprijfstijging uit het eerste kwartaal van 2021 zet zich namelijk ook in het laatste kwartaal van 2021 voort. Zowel de mediane verkoopprijs als de Prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) komen circa 20% hoger uit dan een jaar geleden. De mediane kooprijfs van de NVM komt inmiddels uit op € 438.000. De gunstige ontwikkelingen van het gemiddelde inkomen, de toegenomen overwaarde op eigen woningen en de steeds dalende hypotheekrente hebben deze

kooprijstijgingen in de afgelopen jaren steeds gefaciliteerd. Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen neemt in het derde kwartaal van 2021 (10.500 vergunningen) ook af ten opzichte van de voorgaande perioden, zodat het aantrekken van de nieuwbouwproductie in de komende twee jaar ook nog niet te verwachten is.

Oplossing voor forse kooprijstijgingen ligt niet per se op de hypotheekmarkt

Gezien de forse krapte op de woningmarkt, is het dan ook opmerkelijk dat toezichthouders op de financiële markten (zoals DNB en AFM) en diverse macro-economen de forse kooprijstijging als het meest centrale probleem op de woningmarkt definiëren. En het is ook opmerkelijk dat deze partijen het beperken van de financieringsruimte op de hypotheekmarkt (door het verlagen van de LTV of de LTI) als belangrijkste oplossing aandragen voor deze problematiek. Er lijkt wel sprake van een parallelle werkelijkheid met de bevindingen in deze Monitor Koopwoningmarkt, waaruit blijkt dat de nieuwbouwproductie van woningen sterk onder druk staat en de demografische ontwikkelingen niet bij kan houden.

Stijging van hypotheekrente hangt als zwaard van Damocles boven de woningmarkt

Ten opzichte van de voorgaande kwartalen lijkt er een extra knelpunt op de koopwoningmarkt bij te komen. Na een voorzichtige stijging van de hypotheekrente sinds het najaar van 2021, stijgt door de eerder oplopen kapitaalmarktrente de hypotheekrente in februari naar verhouding fors, waarbij nog onduidelijk is hoe hoog het nieuwe evenwicht zal uitkomen. Met name de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken, de oplopende inflatie en de verhoging van de geldmarktrente door de centrale banken zorgen voor meer rentedruk. Wanneer de rentestijging aanhoudt en substantieel blijkt te zijn, kan daardoor ook de leencapaciteit van huishoudens onder druk komen te staan met een prijsdrukkend effect op de verkoopwaarde van woningen. Maar aan de andere kant kan een stijging van de kapitaalrente ook de nieuwbouwproductie van woningen (verder) temporiseren. Het wordt dan nog moeilijker om de vaak toch al verlieslijdende grote gebiedsontwikkelingen rond te rekenen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde 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 deeltcijfers.

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.