

Delft, 12 februari 2021

Koopwoningmarkt trekt ondanks coronacrisis ook in vierde kwartaal flink aan

De centrale en lokale overheden hebben het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen in het kader van de coronacrisis tot eind 2020 in stand gehouden. Daardoor zijn nog steeds relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt door de coronacrisis. In combinatie met een vooruitzicht op het vaccineren van de bevolking, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde en vierde kwartaal van 2020 weer volledig hersteld. Woonconsumenten durven, tegen forse prijzen, ook in 2020 een (andere) woning te kopen.

De tweeëndertigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2020 wordt vrijdag 12 februari gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Consumentenvertrouwen vrijwel volledig hersteld

Mede doordat de koopwoningmarkt in het eerste half jaar van 2020 nauwelijks door de coronacrisis is geraakt en doordat weinig huishoudens nog werkloos zijn geworden, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) na een daling van 11,9% in het tweede kwartaal in het derde en vierde kwartaal (103,3) weer opgelopen tot boven de 'neutrale grens'; er zijn dus iets meer woonconsumenten positief dan negatief gestemd.

Markt van bestaande koopwoningen draait op volle toeren

Consumenten en makelaars blijken heel creatief te zijn binnen de maatregelen in het kader van de coronacrisis, waardoor de markt van bestaande koopwoningen gewoon door kan draaien. En dat gebeurt op volle toeren, zo blijkt uit het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het vierde kwartaal van 2020 zijn er ruim 66.800 transacties geregistreerd, wat een duidelijke stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (+7,4%) en in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+11,9%). Het geregistreerde aantal betreft het hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008.

Het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 41.200) evenaart in het vierde kwartaal het niveau uit het derde kwartaal van 2020, dat als een uitzonderlijk goed derde kwartaal beoordeeld werd. Daarmee is dit vierde kwartaal qua verkopen het beste kwartaal in de afgelopen drie jaar. De NVM makelaars zagen flink meer particuliere beleggers op de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2020 die nog 'snel hun slag wilden slaan', voordat de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 naar 8% verhoogd werd voor deze groep kopers.

Koopprijzen stijgen in 2020 harder dan in 2019

Er zit vooralsnog geen stop op een verdere stijging van de koopprijzen. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS zijn de koopprijzen in het vierde kwartaal van 2020 met 8,8% toegenomen ten opzichte van een jaar geleden. De mediane koopprijs van de NVM komt in het vierde kwartaal van 2020 uit op € 365.000 (een stijging met 11,6%). De woonconsument voelt zich steeds meer gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Zo is gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland in het vierde kwartaal van 2020 circa 2,5% meer betaald dan de vraagprijs. Naast de gedaalde hypotheekrente vormt dit overbieden een van de verklaringen voor de aanhoudende forse koopprijsstijging.

Nieuwbouwmarkt voor koopwoningen kan bestaande markt niet bijbenen

De nieuwbouwmarkt kan de acceleratie van de markt van bestaande koopwoningen zeker niet volgen en lijkt eerder te stabiliseren of verder weg te zakken. Zo komt het aantal nieuw aangeboden koopwoningen in de eerste drie kwartalen van 2020 nog maar uit op gemiddeld 7.500 woningen per kwartaal. Het aanbod van nieuwbouwoopwoningen ligt in de afgelopen kwartalen onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een verdere afname van de verkoopportefeuille. Dit kan op termijn ook de doorstroming op de markt van bestaande koopwoningen gaan frustreren. Daarnaast blijkt de stijging van de gemiddelde koopprijs van nieuwbouwwoningen (+4,4%) in het vierde kwartaal aanzienlijk beperkter te zijn dan de prijsstijging op de markt van bestaande koopwoningen.

Hypotheekmarkt normaliseert enigszins

De hypotheekmarkt lijkt zich in de tweede helft van 2020 wat te normaliseren, na de enorme hausse eind 2019 en begin 2020. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het vierde kwartaal uit op 132.400 aanvragen; iets lager dan in de eerste twee kwartalen, maar nog wel hoger dan in hetzelfde kwartaal in voorgaande jaren. Deze daling ten opzichte van begin 2020 kan volledig verklaard worden door de forse afname van het aantal oversluitingen. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheek bereikt in dit laatste kwartaal met 124.400 wederom een nieuw kwartaalrecord sinds 2006.

Hoe lang blijft de woningmarkt nog op dit niveau presteren?

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt (iets minder activiteit in het eerste kwartaal van een jaar), de daling van het nieuwbouwaanbod, de sterke stijging van het aantal transacties en de woningprijzen in de afgelopen twee kwartalen, de onzekerheden rond de corona crisis en een mogelijke toename van de werkloosheid, is het aannemelijk dat de woningmarkt de komende kwartalen wat gas terug neemt. Maar zolang het vertrouwen in de woningmarkt overeind blijft, voorspellen wij zeker geen recessie op de woningmarkt. Wel zal het aantal woningverkoop overeenkomstig het normale seizoenspatroon wat teruglopen. Daarnaast zullen de woningprijzen vermoedelijk wat minder hard stijgen dan in het afgelopen half jaar, waarbij een toename van de verkoopprijzen met 6 à 7% op jaarbasis echter een reëel toekomstbeeld is. Wanneer het economisch herstel aan het einde van het jaar inzet, verwachten wij vanwege de huidige krapte, de historisch lage hypotheekrente en de daling van het nieuwbouwaanbod, een verdere ontwrichting van de woningmarkt.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde kwartaal in 2020](#) 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.