

Delft, 7 februari 2019

Wordt 2018 een scharnierpunt op de koopwoningmarkt?

Vanaf medio 2013 heeft de Nederlandse koopwoningmarkt zich in een hoog tempo hersteld van de crisis in de vijf voorafgaande jaren. Het aanbod van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw-koopwoningen, het aantal transacties en het aantal nieuw afgesloten hypotheeknamen namen snel toe. In een betrekkelijk korte periode liepen de koopprijzen fors op. Het jaar 2018 laat echter een afnemende groei of zelfs een daling zien in het volume op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt.

De vierentwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het vierde kwartaal van 2018 wordt donderdag 7 februari 2019 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. RTL Z presenteert die dag de op de monitor gebaseerde RTL Z Huizenindex.

Stagnatie op de koopwoningmarkt ...

De krapte op de koopwoningmarkt, in combinatie met de sterk gestegen koopprijzen, lijkt debet aan de afnemende groei van het aantal transacties. Er is namelijk nog steeds een gering aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad, terwijl de groei van het nieuwbouwaanbod vooralsnog ook lijkt te stagneren. De voor de Nederlandse woningmarkt zo kenmerkende dynamiek komt dus verder onder druk te staan. Een geringere doorstroming zorgt ook voor minder kansen voor potentiële instromers. Het Kadaster en de NVM registreerden in het jaar 2018 voor het eerst sinds 2013 weer minder transacties van woningen (218.400), respectievelijk minder verkochte woningen (147.700) dan in het daaraan voorafgaande jaar. Dit komt neer op een daling van respectievelijk 9,7% en 10,7% op jaarbasis.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2018 (bijna 39.300 woningen) betekent een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal (+9,0%), wat past in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met een jaar geleden scoort dit vierde kwartaal echter duidelijk minder (-14,8%). Het Kadaster registreerde in het vierde kwartaal van 2018 circa 56.400 transacties van woningen, wat een daling betekent ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (-0,9%) als hetzelfde kwartaal in 2017 (-14,8%).

... en stabilisatie op de hypotheekmarkt

De afnemende groei, en in sommige woningmarktgebieden zelfs een daling, van het aantal transacties zorgde in de laatste twee jaar ook voor een stabilisatie op de hypotheekmarkt. Dat blijkt uit zowel het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen als het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuw afgesloten hypotheeknamen. Dat het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2018 weer iets is gestegen, komt vooral door een groeiend aantal aanvragen voor het oversluiten van hypotheeknamen.

Nieuwbouw koopwoningen nog onvoldoende

In het derde kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) is er een einde gekomen aan de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die eind 2017 is ingezet. Met circa 7.700 verkochte nieuwe koopwoningen stabiliseert de nieuwbouwmakkt ten opzichte van het vorige kwartaal, maar is er in vergelijking met het derde kwartaal van 2017 nog wel sprake van een forse daling (-16,7%). Het aanbod van nieuwe koopwoningen in de afgelopen

kwartalen biedt vooralsnog geen uitzicht op een aantrekkende nieuwbouwmakrt. Op de iets langere termijn lijkt er wat licht te gloren aan de horizon. Het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend, is in het derde kwartaal van 2018 namelijk voor het eerst sinds een jaar weer gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

Prijzen van bestaande koopwoningen blijven nog wel stijgen

De koopprijzen van woningen stijgen over het algemeen nog steeds verder door. Zo ligt de mediane koopprijs geregistreerd door de NVM in het vierde kwartaal van 2018 weer 10,3% hoger dan een jaar geleden. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt eveneens toe, met 9,0% op jaarbasis. Het prijsniveau ligt inmiddels ruim boven het niveau van voor de crisis.

In het vierde kwartaal van 2018 is echter voor het eerst sinds 2013 een afnemende groei of stagnatie te zien in de ontwikkeling van de PBK voor de steden Amsterdam en Rotterdam. Sinds medio 2013 is de PBK in deze steden met respectievelijk 74% en 50% opgelopen, wat wijst op zeer sterk stijgende verkoopprijzen. De koopwoningen worden daardoor voor steeds meer huishoudens onbetaalbaar en bovendien is de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden. De prijsontwikkeling in de grote steden lijkt zich in de eigen staart te gaan bijten.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde kwartaal in 2018](#) hier downloaden. De Monitor Koopwoningmarkt is ieder kwartaal te downloaden vanaf de website www.expertisecentrum-woningwaarde.bk.tudelft.nl. Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is te bereiken via de link [het dashboard](#).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen BKR, Centraal Bureau voor de Statistiek, Hypotheken Data Netwerk, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en Vereniging Eigen Huis en wordt gepubliceerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van BK Bouwkunde TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde en gebaseerd op alle bestaande statistieken over de woningmarkt.

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 deellijfers.

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 Lotte Dijkstra, News Coordinator, Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 2824 1542, c.m.dijkstra@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van OTB meer ontvangen? Stuur een mail naar Lotte Dijkstra (c.m.dijkstra@tudelft.nl).