

Delft, 9 mei 2019

Koopwoningmarkt in een stagnerende fase

De huidige Nederlandse koopwoningmarkt kan als 'stagnerend' worden getypeerd. Er is sprake van een dalende trend in het aantal transacties en het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen en van een aanhoudende, maar enigszins afvlakkende stijging van de koopprijzen in de afgelopen kwartalen. De gegevens over het eerste kwartaal van 2019 bevestigen dit beeld. Na een periode van fors herstel tussen medio 2013 en eind 2017, is begin 2018 een nieuwe fase aangebroken, die door deskundigen als 'meer normaal' wordt betiteld in vergelijking met de omstandigheden in de afgelopen jaren. De koopwoningmarkt is op zoek is naar een nieuw evenwicht, wat nog wel een aantal kwartalen kan aanhouden.

De vijftiende Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2019 wordt donderdag 9 mei 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 koopwoningmarkt is in een stagnerende fase terecht gekomen; één van de zes onderscheiden fasen in de honingraatcyclus van de woningmarkt. Op basis van de combinatie van de ontwikkeling van het aantal transacties en de koopprijzen kunnen de woningmarkt-omstandigheden naar fasen worden ingedeeld. Deze zogenaamde honingraatcyclus is reeds in 1992 geïntroduceerd door Jos Janssen. Hij onderscheidt zes fasen: teruglopend – inactief – kenterend – herstellend – actief – stagnerend. Hoewel dit een globale benadering is (want de overgang van de ene naar de andere fase is niet altijd even scherp en de overgang kan regionaal nog wel verschillen), helpt de honingraatcyclus wel om de huidige woningmarkt-omstandigheden te duiden. Of en hoe lang deze stagnerende fase aanhoudt of wordt omgebogen hangt sterk samen met externe factoren, zoals de nieuwbouwproductie, het woonconsumentenvertrouwen en het overheidsbeleid.

Prijsstijging bestaande koopwoningen houdt aan

De koopprijzen van woningen stijgen over het algemeen nog steeds. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en het Kadaster) is in het eerste kwartaal van 2019 opgelopen naar 128,9; een stijging van 1,7% ten opzichte van het vorige kwartaal en van 7,9% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2018. Het prijsniveau ligt in nominale termen inmiddels ruim boven het niveau van voor de crisis; gecorrigeerd voor de inflatie in dezelfde periode komt de PBK nog steeds circa 8% lager uit dan medio 2008.

De mediane koopprijs, geregistreerd door de NVM, komt in het eerste kwartaal van 2019 uit op €294.000. Dit betekent voor het eerst sinds eind 2013 dat de mediane prijs (minimaal) lager is dan in het voorliggende kwartaal (-0,1%), maar nog steeds 8,1% hoger dan een jaar geleden. De ervaring leert dat de prijsstijging in het eerste en derde kwartaal over het algemeen iets lager uitkomt dan in de beide andere kwartalen in het jaar. De betekenis van deze zeer geringe daling in het meeste recente kwartaal is daarom vooral nog niet duidelijk.

Dalende trend in het aantal transacties van koopwoningen

De NVM en het Kadaster registreren in het eerste kwartaal van 2019 wederom minder verkochte woningen (32.800), respectievelijk minder transacties van woningen (47.400) dan in hetzelfde

kwartaal van 2018. Dit komt neer op een daling van respectievelijk 3,2% en 9,0% op jaarbasis. Een daling van het aantal transacties in een eerste kwartaal van het jaar past in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt. Maar de negatieve jaar-op-jaar mutaties in de laatste vijf kwartalen geven wel aan dat de dynamiek op de koopwoningmarkt nu structureel onder druk staat.

Nieuwbouwwoningmarkt mede oorzaak van verminderende dynamiek

De markt van nieuwe koopwoningen blijkt eigenlijk al vanaf het midden van 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. In het vierde kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lager uit dan in het voorliggende kwartaal: een kleine 7.600 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van ruim 8.100 woningen in het derde kwartaal van 2018 (-6,9%). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 is er sprake van een forse daling (-18,2%).

Het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt voor het tweede opeenvolgende kwartaal weer licht te zijn gestegen in het vierde kwartaal van 2018 (12.600 bouwvergunningen). Toch geeft dit nog niet direct vertrouwen in het aantrekken van de nieuwbouwproductie in de nabije toekomst. Het anticiperend gedrag van ontwikkelaars op de beleidswijzigingen in het Bouwbesluit per 1 januari 2019 (gasloos bouwen) heeft geleid tot extra aanvragen van vergunningen in de tweede helft van 2018. Het veel geringere aantal verleende bouwvergunningen in de eerste twee maanden van 2019 lijken het effect van dit anticiperend gedrag te bevestigen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2019](#) 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 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 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).