



Monitor koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2014
(samenvatting)

Expertisecentrum Woningwaarde
OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Oktober 2014

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit beschikbaar stellen van de benodigde gegevens betreft. De rapportage en de daarin opgenomen analyses zijn de verantwoordelijkheid van het OTB.

BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Hypotheken Data Netwerk















Nederlandse Vereniging van Makelaars

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Vereniging Eigen Huis

Waarborgfonds Eigen Woning

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (2^e kwartaal 2014)</p> <p>De economische groei is groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de vijfde opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de negende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheeken</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de derde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de tweede opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (2e kwartaal 2014)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")



Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")



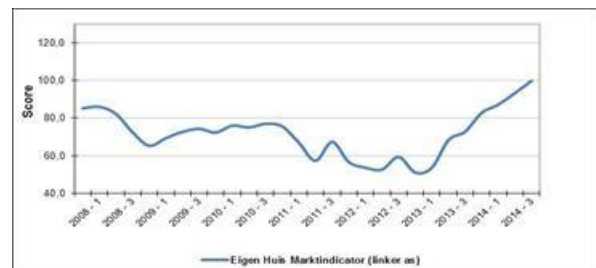
Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Herstel koopwoningmarkt wordt steeds robuuster

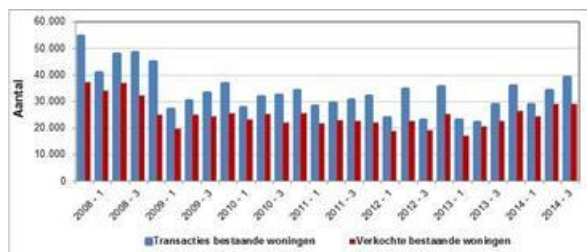
Een belangrijke constatering in de zevende Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2014) is het feit dat vertrouwen onder de consumenten in de koopwoningmarkt is gestegen tot een niveau dat de afgelopen 10 jaar niet is bereikt. De toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt in het afgelopen jaar en de meer recente ombuiging van de kooprijdsdaling geven huishoudens het gevoel, dat de omstandigheden op de koopwoningmarkt snel zullen verbeteren. Dat vertrouwen legt een stevig fundament onder het nu toch wel robuuste herstel van de Nederlandse koopwoningmarkt. Het 'willen kopen' komt minder centraal te staan en het 'kunnen kopen' zou meer (beleidsmatige) aandacht mogen krijgen de komende tijd. Want er zitten nog wel wat hobbels in de ingeslagen weg van herstel, zoals het stopzetten van de extra overheidsbijdrage aan de Starterslening en van de belastingvrije schenkingen voor aankopen van woningen per 1 januari 2015 en de op handen zijnde aanscherping van de financieringsnormen per 1 januari 2015. Bovendien zouden de potentiële doorstromers nu het stokje over moeten nemen van de starters op de koopwoningmarkt, maar is de problematiek van de 'restschulden' voor een deel van hen nog steeds actueel. Toch verwachten we dat het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2014 wel eens de grens van 45.000 kan benaderen; iets wat in het vierde kwartaal van 2008 voor het laatst is gebeurd.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt naar record hoogte

Sinds begin 2013 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten flink toegenomen. De score op de Eigen Huis Marktindicator loopt op van 54 in januari 2013 naar 105 in september van 2014 (bij een neutrale waarde van 100). Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in korte tijd omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. Meer vertrouwen in de koopwoningmarkt is een belangrijke basis voor 'actie' op die markt en een voorbode voor verder stijgende aantallen transacties op de markt van bestaande woningen en op de nieuwbouwmarkt. Daaropvolgend zullen de kooprijzen gaan stijgen. Door stijgende prijzen en teruglopende verkooptijden kan het animo voor nieuwbouwkoopwoningen op kortere termijn weer duidelijk toenemen.



Verkopen en transacties zitten duidelijk in de lift



Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen kent in het derde kwartaal van 2014 (29.000) een minimale daling ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014 (-0,3%). Deze terugval is echter veel kleiner dan op basis van het normale seizoenpatroon, waarbij in de zomermaanden veel minder woningen worden verkocht, te verwachten was. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2013, is het aantal verkochte woningen met 29% toegenomen.

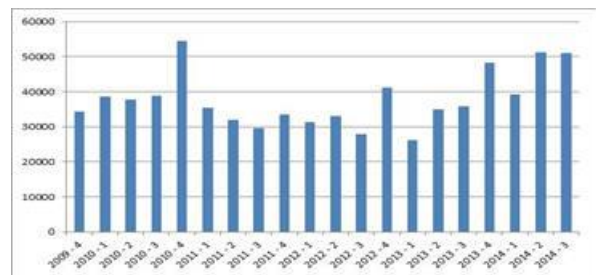
Het derde kwartaal van 2014 kan dus als een gunstige periode beschouwd worden op basis van de NVM-cijfers. We kunnen spreken over het beste driekwart jaar sinds 2008. De stijgende lijn in de dynamiek op de koopwoningmarkt zet zich voort.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen kent een ander seizoenpatroon, waarbij het door het Kadaster gemeten aantal verkochte koopwoningen normaal gesproken binnen een kalenderjaar ieder kwartaal toeneemt. In een herstellende markt is het daarom niet onverwacht, dat de 39.200 transacties in het derde kwartaal van 2014 een flinke stijging (+15%) betekenen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Maar ook in vergelijking met het derde kwartaal van 2013 stijgen de transacties fors (+35%). Na de beste eerste twee kwartalen kunnen we nu ook spreken over het beste derde kwartaal sinds het uitbreken van de crisis in 2008.

Op de markt van bestaande woningen is de score op de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) in het derde kwartaal van 2014 gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande kwartaal: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit 16 te koop staande woningen. Bij een gelijkblijvend aantal verkopen, is dus ook het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad ook min of meer constant is gebleven. Er worden dus minder woningen uit de verkoop teruggetrokken en/of meer nieuwe woningen in de verkoop gezet. Hieruit blijkt het groeiend vertrouwen in de woningmarkt.

Aangevraagde en feitelijke hypotheek nemen ook toe

Omdat in Nederland de aankoop van een woning over het algemeen met vreemd vermogen wordt gefinancierd, is het logisch dat het iets minder verkochte aantal woningen in het derde kwartaal van 2014 samenvalt met een geringe daling van het aantal aanvragen voor hypotheek, zoals geregistreerd wordt door HDN. In het derde kwartaal van 2014 zijn er 51.000 hypotheekoffertes aangevraagd. Dit betekent een daling van 0,6% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het derde kwartaal van 2014 is daarmee eveneens veruit het beste derde kwartaal sinds 2009; met 42% meer hypotheekaanvragen dan een jaar geleden.



Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een annuïtair of lineair aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek. Gevolg is een sterke toename van het aandeel van de annuïteiten hypotheeklen. Het aandeel van de annuïteiten hypotheeklen in de aangevraagde hypotheekoffertes stabiliseert vanaf medio 2013 op ongeveer 70% (tegenover 16% in het laatste kwartaal van 2012).

Het aantal feitelijk nieuw afgesloten hypotheeklen dat door het Kadaster wordt geregistreerd, komt in het tweede kwartaal van 2014 met 56.100 hypotheeklen hoger uit dan in het kwartaal ervoor (+9%). In vergelijking met vorig jaar is hier eveneens sprake van een goed derde kwartaal (+31%). Het verschil met het aantal geregistreerde transacties van koopwoningen wordt veroorzaakt door oversluitingen en tweede hypotheeklen; deze zijn relatief gezien minder sterk in omvang gegroeid.

Garanties en leningen nemen af

Het aandeel hypotheeklen met NHG in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (55%) is in het derde kwartaal van 2014 weer iets lager dan in het vorige kwartaal (61%). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel in het derde kwartaal van 2014 op 77%; tegenover een langjarig gemiddelde van 85%. Dit is vooral een direct gevolg van het weer verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in 2012, 2013 en begin 2014. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen met een NHG garantie (41% in het tweede kwartaal 2014) is ten opzichte van het vorige kwartaal juist opgelopen.

Het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen nemen vanaf het tweede kwartaal in 2013 flink toe, mede als gevolg van de extra bijdrage door de rijksoverheid in 2013 en 2014. In het derde kwartaal van 2014 hebben bijna 1.900 starters op de koopwoningmarkt een dergelijke lening aangevraagd en zijn bijna 2.000 leningen daadwerkelijk verstrekt. Vanaf 2010 is er een verschuiving te zien naar meer starters onder de 28 jaar die een Starterslening aanvragen en afsluiten en ook worden er relatief minder hogere leningen verstrekt.

Betalingsproblemen kennen een na-ijleffect

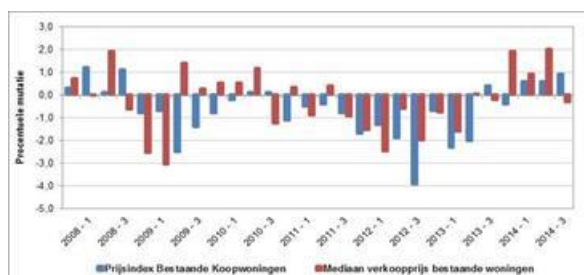
Hoewel alle signalen wijzen op een robuust herstel van de koopwoningmarkt neemt het aantal huishoudens met een betalingsachterstand volgens de gegevens van de BKR in het derde kwartaal van 2014 toch weer toe tot circa 108.000 kredietnemers. De BKR wijst op het na-ijleffect van betalingsproblemen. Het aantal huishoudens per kwartaal dat de betalingsachterstand inloopt, neemt de laatste vier kwartalen echter toe tot ruim 17.500 consumenten. Per saldo zijn er ruim 3.600 nieuwe betalingsachterstanden bijgekomen in het derde kwartaal van 2014 en dat betekent een flinke afvlakking ten opzichte van de voorgaande kwartalen.

Ondanks het groeiend aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, laat het aantal executieverkopen van woningen een dalende trend zien in de afgelopen jaren. In de laatste drie kwartalen stabiliseert het aantal executieverkopen rond de 500 woningen. In het derde kwartaal van 2014 is dit aantal echter gedaald naar 385. In de afgelopen jaren vinden gedwongen verkopen steeds vaker plaats via het normale verkoopcircuit in plaats van via veilingen. Het beleid van NHG en van banken, dat zich onder meer richt op het voorkomen van executieverkopen, speelt hierin een rol.

Aan de sterke toename van het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG sinds begin 2010 is vanaf begin 2013 een halt toe geroepen. Echter, het aantal verliesdeclaraties per kwartaal neemt tot nu toe nog niet af. Ook in het derde kwartaal van 2014 zijn nog bijna 1.350 verliesdeclaraties ingediend; zo'n zes maal de omvang van voor het uitbreken van de crisis. Door het na-ijleffect van de crisis houdt het WEW voorlopig rekening met een aanhoudende toename van het aantal verliezen als gevolg van gedwongen verkopen met verlies.

Prijsontwikkeling lijkt stabilisatiefase zo goed als voorbij

De NVM registreert de mediane verkoopprijs van alle verkochte woningen. Na drie opeenvolgende kwartalen van geringe stijging, is de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2014 minimaal gedaald (-0,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2013 is er in het laatste kwartaal echter sprake van een stijging met 3,9%. De ervaring leert dat de kooprijsonwikkeling in het derde kwartaal altijd iets minder gunstig is. Daarom houden we vast aan de constatering uit de vorige Monitor Koopwoningmarkt, dat de kooprijsonwikkeling zich in een nieuwe fase bevinden: een stijgende tendens.



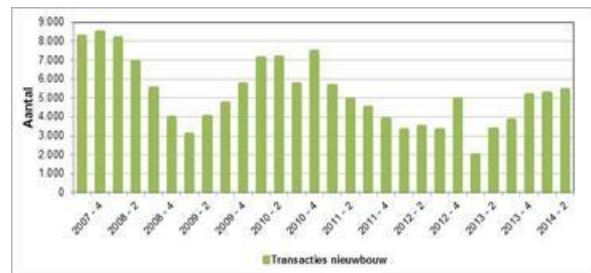
De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderstreept deze nieuwe fase eveneens. De PBK index stijgt namelijk voor het derde opeenvolgende kwartaal in lichte mate (nu met +0,9%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2013 is er sprake van een stijging (+1,8%). Ten opzichte van de piek in het derde kwartaal van 2008 ligt de PBK nog wel flink lager.

De prijsmutaties in de afgelopen jaren hebben er toe geleid, dat de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (Kadaster), na het hoogterecord (€ 259.000) in het derde kwartaal van 2008 en het diepterecord (€ 211.000) in het tweede kwartaal van 2013, nu uitkomt op € 225.000. Daarmee ligt deze prijs al weer ruim 6,5% boven het diepterecord in 2013, maar nog 13% lager dan het hoogterecord in 2008.

De hierboven geschetste prijsontwikkeling in de laatste drie kwartalen zal er vermoedelijk toe bijdragen dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt de komende tijd verder zal oplopen. De betalingsachterstand en restschuldbroblematiek worden door deze prijsstijging nog maar in zeer geringe mate verkleind.

Nieuwbouwmarkt

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen zet het herstel zich eveneens voort. In het tweede kwartaal van 2014 (de meest recente beschikbare gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen) komt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen uit op ruim 5.400 woningen. Daarmee wordt voor het derde opeenvolgende kwartaal een omvang boven de 5.000 verkochte woningen gehaald; een situatie die zich in het eerste kwartaal van 2011 voor het laatst heeft voorgedaan. Het aantal transacties is licht toegenomen (+3,4%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014. In vergelijking met het tweede kwartaal in 2013 is er sprake van een enorme stijging (+61%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld, dat de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen definitief uit het dal krabbelt.



De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw woningen is in het tweede kwartaal van 2014 evenwel gelijk gebleven aan het niveau in het eerste kwartaal (+0,02%). Er is nog steeds sprake van een periode met stabiliserende prijzen op de nieuwbouwmarkt, waar op de markt van bestaande koopwoningen de prijsontwikkeling al in een volgende fase is geraakt. Ten opzichte van het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2013 komt het prijsniveau ook nog 1,5% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen is inmiddels gedaald tot € 247.000.

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, laat al enkele jaren een dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt. In het tweede kwartaal van 2014 is voor bijna 5.500 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit zijn 50% meer bouwvergunningen dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder, maar nog altijd 60% minder dan voor het intreden van de crisis op de woningmarkt. Het aantal vergunningen voor huurwoningen blijkt in het laatste kwartaal met 20% te zijn gedaald en is in drie jaar tijd gehalveerd. De nieuwbouwmarkt als geheel beleeft daardoor nog lastige tijden. Zoals eerder gezegd, kan door de stijgende prijzen en de teruglopende verkooptijden het animo voor een nieuwbouw koopwoning op kortere termijn wel duidelijk toenemen.

Betaalbaarheid, financiering en beschikbaarheid

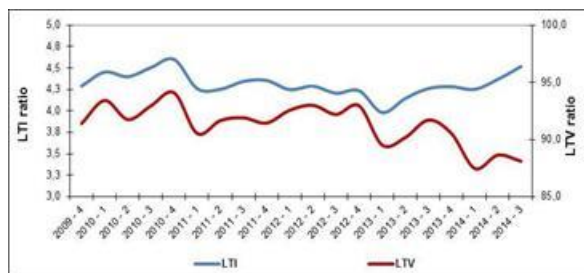
Door de koopprijsdaling in de afgelopen jaren en een forse daling van de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar vaste rente periode) van 5,5% in 2008 naar 3,9% in het derde kwartaal van 2014, is de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Daarbij zijn wel de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening in de afgelopen jaren aangescherpt (striktere toepassing LTI norm, maximale LTV ratio verlaagd naar 104, hypotheekrenteaf trek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Toch zijn de financieringsmogelijkheden voor veel huishoudens toegenomen door met name de lage hypotheekrente, een geringe inkomensgroei én de lagere koopprijzen. Daarbij staan momenteel nog veel woningen te koop, die nu nog scherp geprijsd zijn. Het besef onder de woonconsumenten dat door

het herstel van de koopwoningmarkt deze combinatie van betaalbare en beschikbare koopwoningen onder druk kan komen te staan, kan veel huishoudens met verhuisplannen in beweging brengen de komende kwartalen.

Door het stopzetten van de extra overheidsbijdrage aan de Starterslening en van de mogelijkheid om belastingvrije schenkingen (tot € 100.000) te doen voor de koop van een woning per 1 januari 2015, kunnen potentiële starters tegen financieringsproblemen aanlopen. Dat geldt zeker als op termijn ook de kooprijzen weer gaan oplopen. Dergelijke kooprijfstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist de eventuele restschuldbroedmatiek verminderen. Vooral nog is voor een deel van de doorstromers deze restschuld nog actueel en blijken banken ook wat terughoudender dan in het verleden met het verstrekken van overbruggingskredieten.

Hypothecaire voorwaarden

In de afgelopen twee jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) en de maximale Loan-To-Value ratio (LTV) aangescherpt. De gemiddelde LTI loopt sinds begin 2013 weer langzaam op van 4,0 naar 4,5 in het derde kwartaal van 2014. Zowel consumenten als hypotheekverstrekkers blijken het betalingsrisico weer wat gunstiger in te schatten. De gemiddelde LTV bij de hypotheekoffertes blijkt, na het aanscherpen van de norm per 1 januari 2013 én per 1 januari 2014, juist in een dalende trend terecht gekomen.



In het derde kwartaal van 2014 is de gemiddelde LTV 88,1, terwijl deze eind 2012 nog 93,0 bedroeg. Het aandeel hypotheekaanvragers met een LTV boven de 100 is daarbij gedaald van 55% naar 49%. Dit aandeel zal de komende jaren nog verder dalen, omdat de maximale LTV ratio jaarlijks met één procentpunt naar beneden zal worden bijgesteld tot 100% in 2018.

Economie en overheidsbeleid

Het herstel van de koopwoningmarkt is natuurlijk erg gevoelig voor economische ontwikkelingen en het overheidsbeleid. De economische omstandigheden zijn het laatste anderhalf jaar licht positief te noemen. De werkloosheid stabiliseert sinds een jaar op circa 8,5%, maar daalt de laatste maanden ook iets. Het bruto binnenlands product (BBP) laat al zes kwartalen achtereen geen rode cijfers meer zien, maar de groeicijfers zijn nog wel bescheiden. Het algemene consumentenvertrouwen (zoals gemeten door het CBS) onder de Nederlanders klimt sinds het midden van 2013 uit het dal. Het niveau van het consumentenvertrouwen is in het derde kwartaal van 2014 nog licht negatief (-4). In tegenstelling tot de periode voor 2013 kunnen de economische omstandigheden dus een positieve bijdrage leveren aan een robuust herstel van de koopwoningmarkt.

De effecten van het bezuinigings- en hervormingsbeleid van het huidige kabinet, beginnen steeds duidelijker te worden voor de consument. Die duidelijkheid draagt bij aan een groeiend vertrouwen onder de woonconsumenten. Maar ook het wonen lijkt op de middellange termijn wel duurder te worden voor de consument. Vooral voor de middeninkomens lijkt het huren van een woning financieel minder aantrekkelijk te worden en zal de koopwoningmarkt steeds meer lonken. Het beleid met betrekking tot de (koop)woningmarkt is voor de komende jaren bekend en lijkt meer stabiel; daar zullen woonconsumenten wellicht al op kortere termijn hun woongedrag op afstemmen.

Toekomst

Het aantal aanvragen voor hypotheekleningen (geregistreerd door HDN) is in het derde kwartaal van 2014 gedaald (-0,7%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt voor het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (-0,3%). Dit is volgens verwachting gezien het seizoenpatroon dat de koopwoning-

markt kenmerkt. Ten opzichte van het derde kwartaal in voorgaande jaren springt dit derde kwartaal er positief uit. De ontwikkeling van het aantal aanvragen van hypotheek en de ontwikkeling van het aantal verkopen zijn meer parallel gaan lopen dan in de voorgaande jaren. Een steeds groter aandeel van de hypotheekaanvragen heeft betrekking op het kopen van een (andere) woning en minder op het oversluiten of uitbreiden van bestaande hypotheek. Mede daardoor verwachten we dat het aantal transacties van bestaande woningen en het aantal nieuw afgesloten hypotheek (beide geregistreerd door het Kadaster) in het vierde kwartaal van 2014 hoger zullen uitkomen dan in het voorgaande kwartaal. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek kan in het vierde kwartaal van 2014 oplopen tot dicht bij de 70.000 hypotheek. Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kan in het komende kwartaal de grens van 45.000 transacties wel eens gaan benaderen; iets wat in het vierde kwartaal van 2008 voor het laatst is gebeurd. Voor het eerste kwartaal van 2015 verwachten we op basis van het seizoenpatroon weer een lichte daling.

De sterke toename van het vertrouwen in de koopwoningmarkt maakt een verdere toename van het aantal verkopen in de bestaande woningvoorraad in het komend kwartaal ook zeer aannemelijk. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis zal het kwartaaltotaal door de NVM geregistreerde verkochte woningen daarbij (ruim) boven de 30.000 uitkomen. In het daarop volgende kwartaal volgt dan naar verwachting ook hier een kleine terugval overeenkomstig het seizoenpatroon.

Het aantal transacties van nieuwe koopwoningen zou om dezelfde redenen verder kunnen aantrekken in de tweede helft van 2014. Daarbij zal de grens van 6.000 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens geslecht kunnen worden in het derde kwartaal om in het vierde kwartaal nog verder op te lopen. Het jaarcijfer komt dan waarschijnlijk rond de 23.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen uit; nog maar net onder het niveau van 2008. De nieuwbouw van koopwoningen kan naar verhouding veel profijt hebben van een verder aantrekkende woningmarkt.

Op basis van het kooprijksmodel van het OTB, de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en in het inkomen in de komende periode, is met de huidige inzichten te verwachten, dat het prijsniveau in het tweede half jaar van 2014 licht zal stijgen en vanaf begin 2015 een verder stijgende trend zal gaan vertonen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2016 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt wordt. Voor heel 2014 ligt er een prijsstijging (NVM mediane verkoopprijs) van 3% tot 5% in het verschiet.

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl