



# Monitor koopwoningmarkt

1<sup>e</sup> kwartaal 2015  
(samenvatting)

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

*Harry Boumeester*

April 2015

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*

*Hypotheek 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	
		<b>Economie (4<sup>e</sup> kwartaal 2014)</b> De economische groei is groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Vertrouwen</b> Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is iets kleiner dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Leencapaciteit</b> De gemiddelde hypotheekrente is voor de achtste opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de elfde opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Hypotheken</b> Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Verkochte bestaande koopwoningen</b> Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</b> De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vierde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		<b>Transacties nieuwbouw koopwoningen (4e kwartaal 2014)</b> Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zevende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.



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")



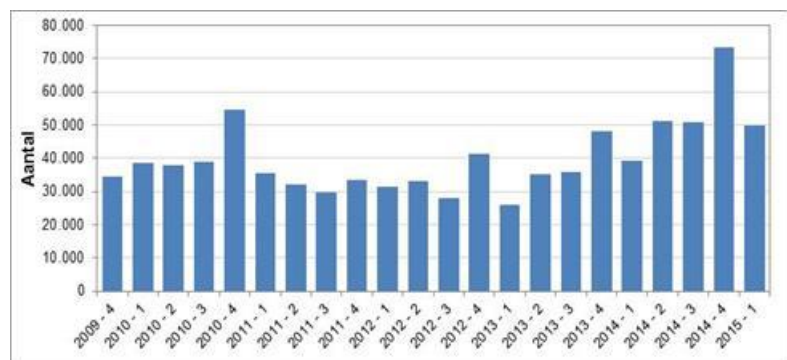
## Goed eerste kwartaal geeft vertrouwen in woningmarkt voor de rest van 2015

Het aantal hypotheekaanvragen en feitelijk afgesloten hypotheeklen zijn in het eerste kwartaal van 2015 teruggelopen tot rond de 50.000. Ook het aantal transacties van koopwoningen (ruim 34.500) betekent een flinke daling ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal past echter in het normale seizoenpatroon. In vergelijking met de eerste maanden in de voorgaande jaren is er echter sprake van een goed begin van dit nieuwe jaar. Daarnaast blijkt de markt van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2014 (de meest actuele beschikbare periode) toch echt aan te trekken. Met 7.700 verkochte nieuwe woningen en een prijsstijging van 3,3% ten opzichte van het derde kwartaal in 2014 lijkt het licht ook op deze markt nu op groen te staan. Dit zijn de meest opvallende gegevens uit de negende Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2015).

De verkoopprijzen reageren tot nu toe over het algemeen nog wat voorzichtig op de toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt in de afgelopen twee jaar. De kleine prijsstijgingen laten zien dat een sterker herstel van de koopprijzen op de kortere termijn wat afgeremd lijkt te worden. Hierin speelt waarschijnlijk de verdere aanscherping van de financieringsvoorwaarden een rol, zoals die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd. Bovendien is het vertrouwen in de koopwoningmarkt voor het eerst sinds twee jaar niet verder opgelopen. Beide ontwikkelingen zorgen ervoor dat het nog onduidelijk is in welke mate het herstel van de koopwoningmarkt zich zal voortzetten in de komende maanden.

### Hypotheekmarkt maakt pas op de plaats

Omdat in Nederland de aankoop van een woning over het algemeen met vreemd vermogen wordt gefinancierd, zeggen de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt veel over de situatie op de koopwoningmarkt. Het aantal aanvragen voor hypotheeklen, zoals geregistreerd wordt door HDN, zakt in het eerste kwartaal van 2015 terug naar 49.800 hypotheekoffertes. Dit betekent een daling van 32% ten opzichte van het vorige kwartaal, wat ook wel te verwachten was als gevolg van het normale seizoenpatroon op de koopwoningmarkt en de enorme piek in het vorige kwartaal. Het eerste kwartaal van 2015 is wel het beste eerste kwartaal sinds 2009.

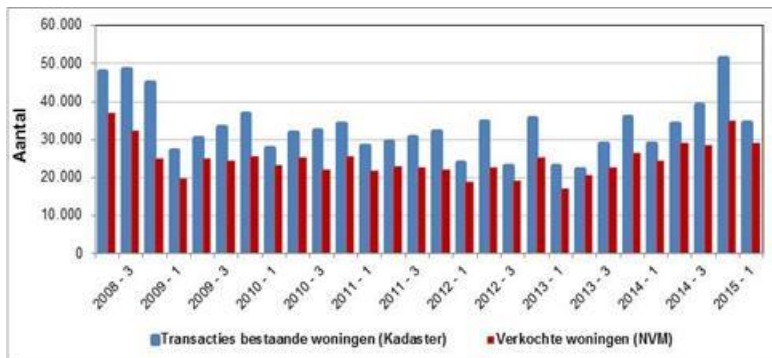


Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een annuïtair of lineair aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek. Gevolg is een sterke toename van het aandeel van de annuïteiten-hypotheeklen. Het aandeel van de annuïteiten hypotheeklen in de aangevraagde hypotheekoffertes stabiliseert vanaf medio 2013 op ongeveer 70% (tegenover 16% in het laatste kwartaal van 2012). In het eerste kwartaal van 2015 neemt echter het aandeel aflossingsvrije hypotheeklen weer licht toe van 22% naar 25%. Dit kan het gevolg zijn van iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning of van meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheeklen in verband met de lage rentestand.

Het Kadaster registreerde in het eerste kwartaal van 2015 bijna 50.900 feitelijk nieuw afgesloten hypotheeklen; een verwachte daling van 30% ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is dit echter een stijging van 18%. Onder de nieuw afgesloten hypotheeklen vallen ook oversluitingen van hypotheeklen en tweede hypotheeklen.

### Eerste kwartaal herkenbaar in aantallen verkopen en transacties

Gezien de hiervoor vastgestelde ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, is het niet verwonderlijk dat het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2015 eveneens is afgenomen tot ruim 28.900 verkochte woningen. Deze daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014 (-17%) is minder sterk dan bij op de hypotheekmarkt en past ook binnen het normale seizoenpatroon op de

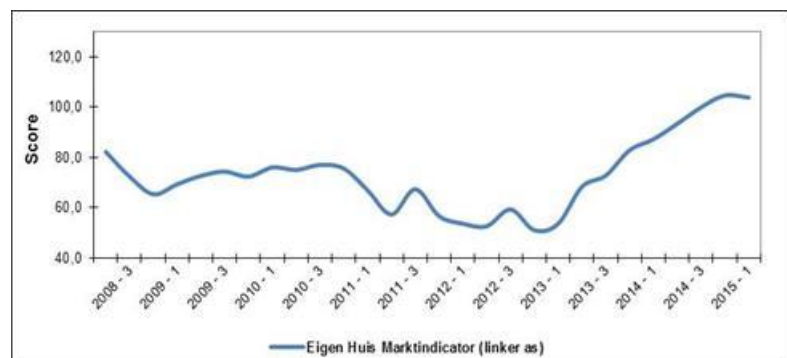


koopwoningmarkt. Eigenlijk valt de daling erg mee, gezien de enorme piek in het laatste kwartaal van 2014 door het anticiperend gedrag van potentiële kopers op de beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 is het aantal verkochte woningen met 19% toegenomen en zet het herstel van de koopwoningmarkt zich dus voort.

Het aantal transacties van woningen, geregistreerd door het Kadaster, blijkt in het eerste kwartaal van 2015 niet onverwachts eveneens te zijn teruglopen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. De daling (-33%) is zelfs sterker dan bij het aantal verkopen van de NVM, maar de piek in het vierde kwartaal van 2014 was dan ook groter. Met de ruim 34.500 transacties is het eerste kwartaal van 2013 echter wel het beste eerste kwartaal sinds 2008.

### Vertrouwen in de koopwoningmarkt stabiliseert

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 het eerste kwartaal van 2013 naar 105 in het vierde kwartaal van 2014 (bij een neutrale waarde van 100). In het meest recente kwartaal stabiliseert de Marktindicator echter voor het eerst sinds twee jaar met een score van 104. Het vertrouwen, zoals gemeten met de Marktindicator, is dus in korte tijd omgeslagen van sterk negatief naar licht positief. Het blijft vooralsnog echter onduidelijk of dit vertrouwen in de koopwoningmarkt verder zal toenemen, wat wel een belangrijke voorwaarde is voor 'actie' op die markt en daarmee voor een verder herstel van het aantal transacties en verkoopprijzen op de markt van bestaande woningen en op de nieuwbouwmkt.



### NHG garanties nemen toe; Startersleningen nemen af

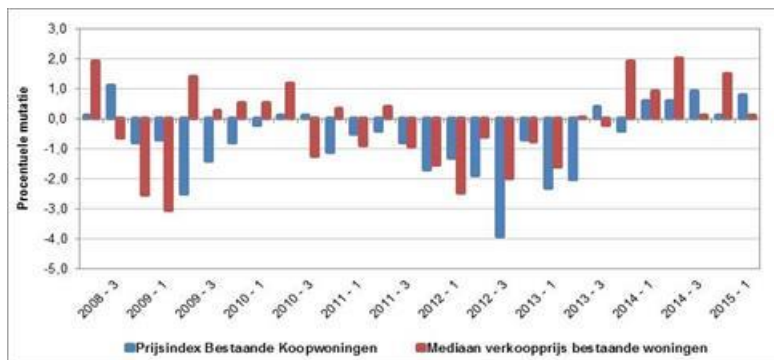
Het aandeel hypotheeklen met NHG in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (60%) is in het eerste kwartaal van 2015 iets groter dan in het vorige kwartaal (52%), nadat dit aandeel in het afgelopen jaar steeds was afgenomen. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel in het eerste kwartaal

van 2015 zelfs op 81%. Deze recente omslag kan wijzen op een vraagverschuiving naar relatief meer goedkope en mideldure koopwoningen. Het aandeel transacties met een NHG garantie binnen alle verkochte nieuwbouw koopwoningen (36% in het vierde kwartaal 2014) is ten opzichte van het vorige kwartaal ook licht gestegen.

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 (en een kleine uitloop naar 2015). In het eerste kwartaal van 2015 hebben echter nog maar 1.180 starters op de koopwoningmarkt een dergelijke lening aangevraagd en zijn er 1.600 leningen daadwerkelijk verstrekt. In het vorige kwartaal ging het nog om 2.270 aanvragen en 1.940 verstrekte leningen. Het is voorsnog niet duidelijk of dit het gevolg is van anticiperend gedrag van gemeenten op het stoppen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk of van wijzigingen in het eigen beleid van gemeenten.

### Koopprijsstijgingen blijven aan de voorzichtige kant

De NVM registreert de mediane verkoopprijs van alle verkochte woningen. Na vijf opeenvolgende kwartalen waarin de mediane verkoopprijs licht is gestegen, stabiliseert deze in het eerste kwartaal van 2015 (+0,1% ten opzichte van het vorige kwartaal). In vergelijking met het eerste kwartaal van 2014 is er in het laatste kwartaal sprake van een stijging met 2,9%. Daarom houden we vast aan de constatering uit de vorige rapportages, dat de koopprijsontwikkeling zich in een nieuwe fase bevindt. Voorsnog zijn de kwartaal-op-kwartaal stijgingspercentages nog wel bescheiden (tussen de 0,1% en 1,9%), hoewel de stijging regionaal of lokaal nogal kan verschillen.



De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties ondersteunt deze nieuwe fase eveneens. De PBK index stijgt namelijk voor het vijfde opeenvolgende kwartaal ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zij het weer in geringe mate (+0,8%). Ook

ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging (+2,4%). Het herstel van de PBK gaat voorlopig ook nog maar in kleine stapjes.

De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (Kadaster), komt in het eerste kwartaal van 2014 uit op € 222.000. Dit betekent een daling van 2,1% in vergelijking met het voorgaande kwartaal. In tegenstelling tot de mediane verkoopprijs en de PBK, wordt de gemiddelde verkoopprijs van het Kadaster niet gecorrigeerd voor eventuele veranderingen in het pakket verkochte woningen. De vastgestelde prijsdaling zal zeer waarschijnlijk vooral het gevolg zijn van een verschuiving naar meer goedkopere of middeldure woningen, die zijn verkocht. De gemiddelde verkoopprijs ligt met € 222.000 nog 14% lager dan het record in 2008, maar al weer ruim 5% boven het dieptepunt in 2013.

De hierboven geschetste prijsontwikkeling in het afgelopen kwartalen zal er toe bijdragen dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt verder kan oplopen. Maar het geeft ook aan dat een echt herstel van de koopprijzen op de kortere termijn, en daarmee een verdere stijging van het vertrouwen, wat afgeremd lijkt te worden. Hier spelen waarschijnlijk de verder aangescherpte financieringsvoorwaarden, waar we hierna nader op ingaan, een rol. De betalingsachterstand- en restschuldproblematiek worden door deze prijsstijging nog maar in zeer geringe mate verminderd.

## Nieuwbouwmarkt

Zeker op de markt van nieuwbouw koopwoningen zet het herstel zich duidelijk voort. In het vierde kwartaal van 2014 (de meest recente beschikbare gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen) komt het aantal verkochte nieuwe koopwoningen uit op ruim 7.700 woningen. Het aantal transacties is duidelijk toegenomen (+15%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2014. In vergelijking met het vierde kwartaal in 2013 is er sprake van een enorme stijging (+48%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld dat de nieuwbouwmarkt definitief uit het dal is.



Na drie kwartalen van dalende verkoopprijzen, stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2014 weer (+3,3%). Ook in het laatste kwartaal van 2012 en 2013 bleken de prijzen kortstondig te stijgen. Het is nog te vroeg om te bepalen of de prijsstijging in dit laatste kwartaal wederom een tijdelijke situatie is, of wellicht toch het begin markeert van een nieuwe fase. Ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2013 komt het prijsniveau nog 0,5% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 249.600 zo'n 12% onder het niveau van eind 2008.

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 (zie figuur 5.6). In het vierde kwartaal van 2014 is voor bijna 8.300 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit zijn ruim 17% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal en bijna 50% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen loopt de laatste twee kwartalen weer duidelijk op, maar be-draagt nog steeds slechts 65% van de aanvragen voordat de crisis zijn intrede deed. De nieuwbouwmarkt als geheel herstelt zich langzaam maar zeker.

## 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 3,4% in het vierde kwartaal van 2014, is de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland sterk verbeterd. Daartegenover staat wel dat de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening in de afgelopen jaren zijn aangescherpt (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Dit lijkt tot nu toe toch een zekere remmende werking te hebben op de koopprijsstijging, die te verwachten is als gevolg van het aantrekken van de koopwoningmarkt.

Door het stopzetten van de extra overheidsbijdrage aan de Starterslening in het voorjaar van 2015 en van de mogelijkheid om belastingvrije schenkingen (tot € 100.000) te doen voor de koop van een woning per 1 januari 2015 en door een versterkte aanpassing van de Loan-To-Income ratio (LTV) per 1 januari 2015, zal ook het komend jaar de koopprijsstijging wel eens bescheiden kunnen blijven.

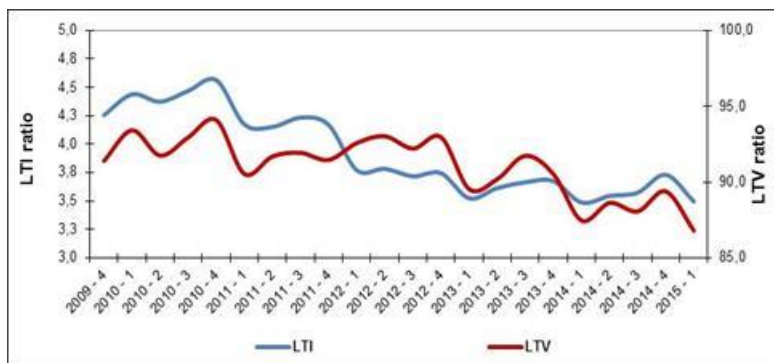
Met name potentiële starters kunnen hierbij tegen financieringsproblemen aanlopen. Dat geldt zeker als op termijn de koopprijzen weer zouden oplopen. Er is steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenden' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. Mogelijke koopprijsstijgingen kunnen voor potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt juist de eventuele restschuldproblematiek verminderen.



In het eerste kwartaal van 2015 stabiliseert de mediane verkoopprijs en neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs enigszins toe naar 4,4%. Door de vooralsnog onduidelijke prijsontwikkeling lijken zowel de aanbieders van bestaande koopwoningen, als de potentiële kopers minder bereid om 'te bewegen in de onderhandeling'.

### 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. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio na jaren van daling en een lichte stijging gedurende 2014, in het eerste kwartaal van 2015 weer duidelijk lager uit te komen (van 3,7 naar 3,5). Dit lijkt een direct gevolg van de extra verscherpte normering per 1 januari 2015. De gemiddelde LTV bij de hypotheekoffertes blijkt, na het aanscherpen van de norm per 1 januari in de opeenvolgende jaren 2013, 2014 en 2015 eveneens in een dalende trend terecht te zijn gekomen. In het eerste kwartaal van 2015 is de gemiddelde LTV 86,8, terwijl deze eind 2012 nog 93,0 bedroeg.



Het aandeel hypotheekaanvragers met een LTV boven de 100 is daarbij gedaald van 55% in 2012 naar 48% in het meest recente kwartaal. 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.

### Betalingsproblemen kennen een na-ijleffect

Hoewel alle signalen wijzen op een blijvend herstel van de koopwoningmarkt neemt het aantal huishoudens met een betalingsachterstand volgens de gegevens van de BKR in het eerste kwartaal van 2015 toch weer toe tot circa 112.800 kredietnemers. De BKR wijst op het na-ijleffect van betalingsproblemen. Het aantal huishoudens per kwartaal dat de betalingsachterstand inloopt, neemt de laatste zes kwartalen echter toe tot bijna 19.700 consumenten. Per saldo zijn er ruim 1.500 nieuwe betalingsachterstanden bijgekomen in het eerste kwartaal van 2015 en dat betekent een flinke afvlakking ten opzichte van de voorgaande kwartalen.

Het aantal executieverkopen van woningen (geregistreerd door het Kadaster) een dalende trend zien in de afgelopen jaren tot 385 executieverkopen in het derde kwartaal van 2014. In het vierde kwartaal 2014 stijgt het aantal executieverkopen toch weer naar 770 woningen. Dit blijkt echter van tijdelijke aard te zijn geweest, parallel lopend met het totaal aantal verkochte woningen, want in het eerste kwartaal van 2015 is dit aantal weer gezakt naar 480 executieverkopen.

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG vanaf 2010, blijkt in 2014 om te zijn geslagen in een stabilisatie. In het eerste kwartaal van 2015 zijn 1.340 verliesdeclaraties ingediend; zo'n zes maal de omvang van voor het uitbreken van de crisis. Toch is dit nog steeds rond de 1 promille van alle hypotheek met NHG-garantie. 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. Eventuele koopprijsstijgingen in de nabije toekomst kan de hoogte van deze verliesdeclaraties wel weer beperken.

## **Toekomst**

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes (geregistreerd door HDN) neemt in het eerste kwartaal van 2015 duidelijk af (-32%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Naast het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is deze daling ook te verklaren door de enorme piek in het vierde kwartaal van 2014, toen woonconsumenten anticipeerden op de beperkingen van de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren, springt dit eerste kwartaal van 2015 er gunstig uit. Op basis van het gunstig aantal hypotheekofferteaanvragen in de periode januari-maart 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen (geregistreerd door het Kadaster) in het tweede kwartaal van 2015 weer zal oplopen. Dit aantal zal in de buurt van de 60.000 hypotheeklen kunnen komen.

Traditiegetrouw is het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd, in het eerste kwartaal van 2015 lager dan in het vierde kwartaal van het vorige jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt het eerste kwartaal van 2015 (bijna 29.000 verkochte woningen) er gunstig uit. We verwachten dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het tweede kwartaal van 2015 weer verder aantrekt. Het kwartaaltotaal zal daarbij kunnen oplopen tot circa 34.000 verkopen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in de jaren 2013 en 2014 versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad (geregistreerd door het Kadaster) in het komend half jaar. De grens van 45.000 transacties zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het derde kwartaal. Daarna kan er een zekere stabilisatie optreden, parallel aan het stabiliserende vertrouwen in de koopwoningmarkt dat in het eerste kwartaal van 2015 is weergenomen.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben eveneens een hoge correlatie. De sterke toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk. Daarbij zal de grens van 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens geslecht kunnen worden in het eerste kwartaal van 2015. Daarna kan er een zekere stabilisatie tot stand komen rond de 8.000 tot 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen in het tweede en derde kwartaal van 2015.

De signalen van een aanhoudend herstel op de hypotheek- en koopwoningmarkt vertaalden zich in 2014 ook in een zeer voorzichtige opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2014, de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente, het inkomen en de gerealiseerde prijsontwikkeling tot en met het eerste kwartaal van 2015, verwachten we dat het prijsniveau in het vervolg van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2017 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan worden.



**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](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**