

Delft, 31 oktober 2019

Keuzemogelijkheden woningkopers worden steeds beperkter

De minder gunstige ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt van koopwoningen gaan steeds zwaarder doorwerken op de markt van bestaande koopwoningen. Door de forse kooprijfstijging van nieuwbouwwoningen, een geringer aanbod van nieuwe woningen en een sterkere concentratie op de nieuwbouw van appartementen in binnenstedelijk gebied, komt de doorstroming van eigenaarbewoners vanuit de bestaande woningvoorraad nog meer onder druk te staan. Daardoor wordt ook het potentieel aanbod van woningen in de voorraad geringer en lopen als gevolg daarvan de kooprijzen van bestaande koopwoningen verder op. Deze kooprijfstijging wordt nog steeds gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen, de sterk gedaalde en momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking. De regionale verschillen in de woningmarktontwikkelingen nemen daarbij wel toe.

De zeventiende Monitor Koopwoningmarkt over het derde kwartaal van 2019 wordt donderdag 31 oktober 2019 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Aanbod te koop staande woningen neemt af

In het tweede kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) zet de daling in het aanbod van nieuwbouw koopwoningen verder door: circa 5.500 nieuw te koop gezette koopwoningen ten opzichte van een kleine 7.500 woningen in het eerste kwartaal van 2019 (-26%). In vergelijking met het tweede kwartaal in 2018 is er sprake van een nog forsere daling (-36,5%). Daarnaast neemt ook het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend (bijna 8.700 woningen), in het tweede kwartaal van 2019 fors af ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 (-19,8%).

In de bestaande woningvoorraad is het aantal nieuw te koop aangeboden woningen (ruim 39.000) in het derde kwartaal van 2019 eveneens iets gedaald (-5,1%) ten opzichte van een jaar geleden. Het totaal te koop staande woningaanbod in dit derde kwartaal (bijna 42.500 woningen) komt ruim 9% lager uit dan een jaar geleden en maar liefst 60% lager dan het aanbod in hetzelfde kwartaal van 2016.

Ook minder transacties op de markt van koopwoningen

Door het verminderde aanbod van koopwoningen is ook het aantal verkochte woningen gedaald in de afgelopen jaren. In de eerste helft van 2019 zijn er ongeveer 1.500 nieuwbouw woningen minder verkocht dan de 16.600 woningen in de eerste helft van 2018 (-9%). Op de markt van bestaande koopwoningen registreert het Kadaster in de eerste drie kwartalen van 2019 ook circa 2% minder transacties van woningen (bijna 158.900) dan in 2018 (162.000 woningen) en bijna 10% minder dan in 2017. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen (circa 108.500) in de eerste drie kwartalen van 2019 betekent echter een stabilisatie in vergelijking met 2018; opmerkelijk gezien de daling van ongeveer 11% in 2018 ten opzichte van 2017.

Kooprijfstijging woningen zet door

Uit de meest recente gegevens van zowel de NVM als het CBS blijkt dat de kooprijzen voor bestaande koopwoningen blijven stijgen, maar wel in iets mindere mate dan voorheen. De mediane koopprijs, geregistreerd door de NVM, komt in het derde kwartaal van 2019 uit op

€313.000. Dit betekent een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (1,3%), als het derde kwartaal in 2018 (7,2%). De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en het Kadaster) is in het derde kwartaal van 2019 verder opgelopen naar 132,7; een stijging van 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal en van 6,3% in vergelijking met het derde kwartaal van 2018. De relatief gunstige economische ontwikkelingen, de momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenemend gebruik van arbeidsperspectiefverklaring) faciliteren vooralsnog een verdere kooprijstijging.

Regionale verschillen in ontwikkeling koopwoningmarkt

De kooprijstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Zuid-Holland hebben nog steeds de meest krappe koopwoningmarkt. De PBK is in de afgelopen jaren sneller gestegen in deze provincies dan in de andere provincies. Relatief gezien is de prijsstijging in het derde kwartaal van 2019 echter iets groter in de provincies Groningen, Drenthe en Overijssel (+3%), dan in de andere provincies (1% à 2%). De provincies Noord-Holland en Utrecht en de vier grote steden kennen in dit derde kwartaal juist een relatief minder sterkere prijsstijging; in Amsterdam en Den Haag blijft deze toename zelfs onder de 1%. Hierin is het 'rimpel-effect' te herkennen, dat de Nederlandse koopwoningmarkt kenmerkt. Door de sterk gestegen verkoopprijzen in de grote steden in het westen van het land worden de koopwoningen daar voor steeds meer huishoudens onbetaalbaar en is bovendien de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden. De woningvraag verschuift daardoor naar woningmarktgebieden buiten de grote steden en naar andere delen van Nederland.

Meer informatie

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

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, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar Lotte Dijkstra (communicatie-bk@tudelft.nl).