

**Delft, 14 mei 2020**

## **Koopwoningmarkt kent een goed eerste kwartaal van een mogelijk lastig jaar 2020?**

**De koopwoning- en hypothekenmarkt kent een goed begin van 2020. In het eerste kwartaal ligt het aantal verkochte woningen op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar. Op de hypothekenmarkt worden records gevestigd met het aantal aanvragen en nieuwe hypotheke. Tegelijkertijd mag het duidelijk zijn, dat de koopwoningmarkt gedurende het jaar 2020 beïnvloed zal worden door de coronacrisis. Hoe groot het effect zal zijn, moet echter nog blijken.**

In de eerstkomende maanden zullen deze effecten naar verwachting nog beperkt zijn. Het eerste kwartaal van 2020 laat namelijk niet alleen een vergelijkbaar niveau aan door NVM-makelaars verkochte woningen zien, maar ook bijna 9% meer door het Kadaster geregistreerde transacties. De kooprijzen stijgen landelijk gezien verder met 9,6% op jaarbasis, waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het eerste kwartaal van 2020 uitkomt op € 326.000. Dat zijn de belangrijkste conclusies uit de negenentwintigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2020. Dit rapport wordt donderdag 14 mei 2020 gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

### **Markt van bestaande koopwoningen nog zeer stabiel**

In het eerste kwartaal van 2020 registreerde de NVM ruim 32.800 verkochte woningen en door het Kadaster zijn er hetzelfde kwartaal bijna 51.600 transacties geregistreerd. Dit betekent respectievelijk een minimale daling (-0,6%) en een stijging (+8,7%) ten opzichte van het hetzelfde kwartaal in 2019. De krapte-indicator (de verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal transacties) blijft met 2,8 ook op een zeer laag niveau: gemiddeld kon een koper uit minder dan drie aangeboden koopwoningen kiezen.

Zowel de NVM als het CBS laten verder stijgende verkoopprijzen zien voor bestaande koopwoningen. De mediane koopprijs, geregistreerd door de NVM, komt met € 326.000 in het eerste kwartaal van 2020 circa 9,6% hoger uit dan een jaar geleden. Voor de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en het Kadaster) geldt een groeipercentage van 6,6% op jaarbasis. Dit zijn heel behoorlijke rapportcijfers voor het eerste kwartaal van 2020.

### **Hypotheekmarkt schiet omhoog**

De algehele verwachting is dat de coronacrisis negatieve gevolgen zal hebben voor de koopwoningmarkt in het jaar 2020. Woonconsumenten vermoeden dat de economische omstandigheden zullen verslechteren en de hypotheekrente wel eens snel kan gaan oplopen als gevolg van de huidige coronacrisis. Een eerste reactie is reeds te zien op de hypotheekmarkt, in de vorm van een enorme stijging van het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen (veelal oversluitingen van hypotheke) in maart 2020. Het aantal hypotheekaanvragen loopt in het eerste kwartaal van 2020 op tot bijna 138.700 aanvragen; 43% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2019. Daarbij ligt ook het aantal afgesloten nieuwe hypotheke (ruim 95.900) in dit laatste kwartaal zo'n 40% hoger dan een jaar geleden.

### **Consumentenvertrouwen daalt**

Een verminderd vertrouwen onder de consumenten is echter (nog) niet terug te zien in de score op de Marktindicator in het eerste kwartaal van 2020 (een score van '108' bij een neutrale

waarde van 100). Dit betekent een toename met respectievelijk 2,5 en 8 punten ten opzichte van het vorige kwartaal en het eerste kwartaal van 2019.

Daarbij moeten we wel melden dat de maandelijkse meting plaatsvindt in de eerste of tweede week van de maand. Tijdens de meting in maart 2020 was de impact van het COVID-19 virus in Nederland nog niet geheel bekend bij de consumenten. In de meting van de maand april 2020 blijkt wel een duidelijke neerwaartse bijstelling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt te herkennen. Deze daling is echter nog wel kleiner dan de daling van het door het CBS gemeten consumentenvertrouwen.

### **Wordt 2020 een lastig jaar?**

De historie leert ons dat een significante afname van het consumentenvertrouwen gemiddeld na ruim een half jaar voor een daling van het aantal transacties zorgt en daarna pas effect heeft op de koopprijsontwikkeling. Het aantal transacties van koopwoningen zal daarom naar verwachting op een iets lager niveau uitkomen dan in 2019, maar de koopprijzen zullen in 2020 vermoedelijk niet gaan dalen.

Er zijn drie mogelijke ontwikkelingen te noemen, die dit normale marktproces kunnen verstoren: een sterke stijging van de kapitaalmarktrente, een abrupte ombuiging van het verkoopproces door eigenaar-bewoners (eerst verkopen en dan pas kopen) en het massaal te koop aanbieden van woningen door de kleine particuliere beleggers, die de afgelopen jaren in met name de grote steden veel woningen hebben aangekocht voor de verhuur.

### **Geringe nieuwbouwproductie blijft donkere wolk boven woningmarkt**

De grootste dreiging voor de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt komt echter van de nieuwbouwmarkt. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen en verkochte woningen neemt al sinds eind 2017 af. Het aantal nieuwbouwwoningen in zowel de huur- als de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in de laatste kwartalen, maakt het beeld ook niet rooskleuriger voor de nabije toekomst. De enorme stijging in het vierde kwartaal van 2019 naar bijna 17.600 vergunningen lijkt kortstondig te zijn geweest; de eerste twee maanden van 2020 laten weer een daling zien. En wat er niet is, kun je ook niet verkopen!

### **Meer informatie**

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2020](#) 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 deeltijfers.

---

---

***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).*