

Delft, 17 mei 2024

Nieuwbouwmakkt lijkt dieptepunt voorbij

In 2023 zijn er 18.000 nieuwbouw koopwoningen verkocht. Dit is een halvering van het aantal verkopen in 2021. De woningbouwproductie van koopwoningen blijft een grote zorg, want de productie staat al drie jaar flink onder druk. Toch lijkt het dieptepunt bereikt op de nieuwbouwmakkt. Gedurende 2023 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen namelijk licht gestegen. Ook zijn er in het vierde kwartaal van 2023 meer bouwvergunningen verstrekt voor huurwoningen en vooral voor koopwoningen. Daarnaast zijn er in het eerste kwartaal van 2024 meer garanties afgegeven voor de afbouw van koopwoningen. Over één tot anderhalf jaar zal de bouwproductie aantrekken en dat is hard nodig om aan de vraag naar koopwoningen te voldoen.

Dit blijkt uit de vijfenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2024, op vrijdag 17 mei gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Totaal aanbod te koop staande woningen stabiliseert

Het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad is voor het vierde opeenvolgende kwartaal teruggelopen. De circa 55.000 te koop staande woningen in het eerste kwartaal van 2024 blijven ver verwijderd van de ongeveer 120.000 woningen die onder 'normale marktomstandigheden' te koop staan in de bestaande woningvoorraad. In combinatie met een lichte groei van het aantal te koop staande nieuwbouw koopwoningen is er al enkele kwartalen op rij sprake van een stabiliserend aanbod van koopwoningen van circa 78.000 woningen. En dat terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen in deze periode juist weer aantrekt door de gerealiseerde inkomensstijgingen van huishoudens en verruimde hypotheekvoorwaarden voor duurzame woningen.

Dynamiek op makkt van bestaande koopwoningen stabiliseert eveneens

Zowel het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 29.500 woningen) als het aantal door het Kadaster geregistreerde 44.400 transacties komen in het eerste kwartaal van 2024 lager uit dan in het voorliggende kwartaal. Dat past echter in het normale seizoenspatroon. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 liggen deze aantallen wel net iets hoger (respectievelijk +3,7% en +9,9%). Daarmee lijkt de dynamiek op de makkt van bestaande koopwoningen iets toe te nemen, wat niet verwonderlijk is gezien het conjuncturele herstel van de afgelopen kwartalen. Minder verkopen op de nieuwbouwmakkt leiden ook tot minder verhuizingen vanuit de bestaande woningvoorraad; dit heeft zeker bijgedragen aan de stagnatie van verkopen van bestaande koopwoningen. Doordat in de nieuwbouw steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, worden nieuwbouwwoningen vaker betrokken door koopstarters of huishoudens uit het goedkopere segment van de koopsector. Hierdoor worden de verhuisketens in de woningvoorraad ook korter dan voorheen.

Gematigde kooprijstijging op de koopwoningmarkt

De krapte op de markt van bestaande koopwoningen én op de nieuwbouwmakrt blijft groot. In combinatie met een toegenomen gemiddelde leencapaciteit is deze krapte de aanjager geweest voor de kooprijstijging in de laatste drie kwartalen van 2023 en het eerste van 2024. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) neemt in het eerste kwartaal van 2024 weliswaar minimaal af (-0,1%), maar komt wel 9,1% hoger uit dan in het eerste kwartaal van 2023.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK gepresenteerd door het CBS en het Kadaster) laat in het eerste kwartaal van 2024 een stijging zien ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (+2,4%) als hetzelfde kwartaal in 2023 (+3,8%).

De kooprijsontwikkeling op specifiek de nieuwbouwmakrt lijkt zich ook te herstellen. Na twee kwartalen prijsdaling is de procentuele jaarmutatie in het vierde kwartaal van 2023 weer positief (+2,8%), zo blijkt uit de cijfers van de Monitor Nieuwe Woningen (gepubliceerd door WoningbouwersNL).

Veel aanvragen hypotheekoffertes voor verbouwingen aan het begin van 2024

Op de hypotheekmarkt is gedurende het jaar 2023 een zekere stabilisatie waar te nemen, wat niet los gezien kan worden van de stabilisatie op de koopwoningmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, neemt in het eerste kwartaal van 2024 echter plotseling fors toe naar 115.100 offertes; een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal en ook een stijging van 26% in vergelijking met een jaar geleden. Dit blijkt vooral het gevolg van een grote toename in het aantal verhogingen van bestaande hypotheeken. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Nu het aanbod van koopwoningen zo beperkt is, veranderen eigenaar-bewoners van strategie.

(Ver)koopgedrag beleggers en ontwikkeling hypotheekrente nog ongewis

Meer en passend nieuwbouwaanbod is het antwoord om de koopwoningmarkt beter te laten functioneren. Daarnaast zorgt de invoering van een wijziging in de vermogensbelasting op particuliere huurwoningen, de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en de voorgenomen Wet Betaalbare huren voor gedragsverandering bij beleggers. Zij zijn recent minder geneigd om woningen op te kopen en bieden juist meer huurwoningen te koop aan. Dit kan (tijdelijk) leiden tot iets meer te koop staand woningaanbod en daarmee meer mogelijkheden voor koopstarters.

Gezien een te verwachten daling van de hypotheekrente in de tweede helft van 2024, de beperkte inkomensstijging van huishoudens in 2024, de beteugeling van de inflatie, en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is in de loop van de tweede helft van 2024 een verdere stijging van de kooprijsontwikkeling denkbaar. Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente.

De eerdere verwachting dat de ECB in de loop van 2024 de depositorente zal verlagen, waardoor ook de kapitaalrente en de hypotheekrente neerwaarts kunnen worden bijgesteld, wordt vooralsnog niet bewaarheid. Het mogelijke positieve effect daarvan op de nieuwbouwproductie laat dus nog even op zich wachten, zoals ook de impuls voor extra vraag naar koopwoningen getemporeerd wordt.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2024](#) hier downloaden. Meer nieuwsitems, publicaties en informatie kunt u vinden op de website [Monitor Koopwoningmarkt](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is ook 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, Locatus, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en WoningbouwersNL wordt beheerd vanuit 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 de cijfers.

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 Ellen Vroemen, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 42627914, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.