VASTGOED JOURNAAL

TU Delft: Koopwoningmarkt raakt in rustiger vaarwater

02-08-2013 12:31

Het lijkt de goede kant op te gaan met de hypothekenmarkt en de markt van bestaande koopwoningen in Nederland. Hoewel op een laag niveau is er sprake van stabilisatie en normalisering. Dit blijkt uit de tweede editie Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningen van TU Delft en RTL Z die gisteren is gepresenteerd.

De raming over het eerste kwartaal is naar beneden bijgesteld. De licht opgaande trend blijft niettemin gehandhaafd. Over het eerste kwartaal was de stand van de RTL Z Huizenindex 38. Omdat de verkoop van nieuwbouwhuizen veel lager was dan geraamd blijkt het eerste kwartaal slechter te zijn geweest dan gepubliceerd: slechts 30.

De RTL Z Huizenindex is het afgelopen kwartaal gestegen van 30 naar 35 punten. De stijging ten opzichte van het eerste kwartaal hangt samen met de toename van het aantal verkopen in het vierde kwartaal van vorig jaar. Toen wilden veel kopers nog snel een huis kopen voor het strenger worden van de regels. Het eerste kwartaal was daarom beroerd.

"We zitten nog wel laag", zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit Delft. "50 is het gemiddelde, daar zaten we eind 2008, maar nu zijn we daar nog ver van verwijderd."

In de eerste helft van 2013 is er sprake van een afnemende daling van de verkoopprijs, een sterk verbeterde betaalbaarheid van de koopwoningen en een groeiend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten. Dit vertaalt zich in iets meer activiteit op die koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2013.

Hieruit blijkt een voorzichtige verbetering van de economie en een flink toenemend consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. De gemiddelde hypotheekrente is lager dan in het vorige kwartaal, waardoor de leencapaciteit van huishoudens iets is vergroot. In combinatie met de daling van de verkoopprijzen is daarmee de betaalbaarheid van koopwoningen duidelijk verbeterd.

Dit brengt meer consumenten in beweging. In het tweede kwartaal van 2013, en in de afzonderlijke maanden daarbinnen, neemt het aantal verkochte woningen weer toe ten opzichte van de voorliggende periode. Dezelfde ontwikkeling is terug te vinden in het aantal hypotheekofferteaanvragen. Er worden met name in de maand juni wel minder woningen daadwerkelijk aan de nieuwe eigenaar overgedragen, zo blijkt uit het geringer aantal transacties van woningen en nieuw afgesloten hypotheken, maar dat is het gevolg van het geringer aantal verkopen in het eerste kwartaal van dit jaar.

Een broos beginnend herstel?

De onderliggende factoren zoals betaalbaarheid en vertrouwen zitten dus duidelijk in een stijgende lijn in het tweede kwartaal en het seizoenpatroon in de verkoop van woningen heeft zich in de eerste helft van dit jaar hersteld. Dit zijn signalen voor een nieuwe fase in de omstandigheden op de koopwoningmarkt. Mocht het al een begin van herstel zijn, dan is dit herstel nog erg broos en zeer gevoelig voor continuering van de huidige relatieve politieke rust.

De Monitor Koopwoningmarkt is het resultaat van een samenwerking tussen Bureau Kredietregistratie, Centraal Bureau voor de Statistiek, Hypotheken Data Netwerk. Nederlandse Vereniging van Makelaars, Waarborgfonds Eigen Woning en wordt gepubliceerd door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB, TU Delft.