

NOTITIE

Datum 6 juli 2020

Inlichtingen bij Jeffrey Kok
(020) 205 16 00
eib@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Hoe hoog zijn de woningprijzen nu feitelijk?

NU.nl berichtte recent¹ dat de prijzen van bestaande koopwoningen het hoogste niveau ooit hebben bereikt. In het verlengde meldde hetzelfde platform eerder dat hierbij de prijzen van verkochte nieuwbouwwoningen sterker zijn gestegen dan die van bestaande koopwoningen.

Reëel prijsniveau fors gestegen, maar nog onder de piek van voor de crisis in 2008

Het nominaal prijsniveau lag in mei 2020 circa 15% hoger ten opzichte van de piek van voor de crisis in 2008 (gele lijn in figuur). Echter, is dit beeld anders indien de reële ontwikkeling van woningprijzen – gecorrigeerd voor inflatie – wordt bekeken (blauwe lijn). Hieruit blijkt dat het reële prijsniveau in 2020 nog onder de piek van voor de crisis in 2008 lag. Hoewel woningprijzen vanaf 2013 zeer krachtig zijn gestegen, kan dus nog niet gesproken worden van een historisch hoogtepunt.

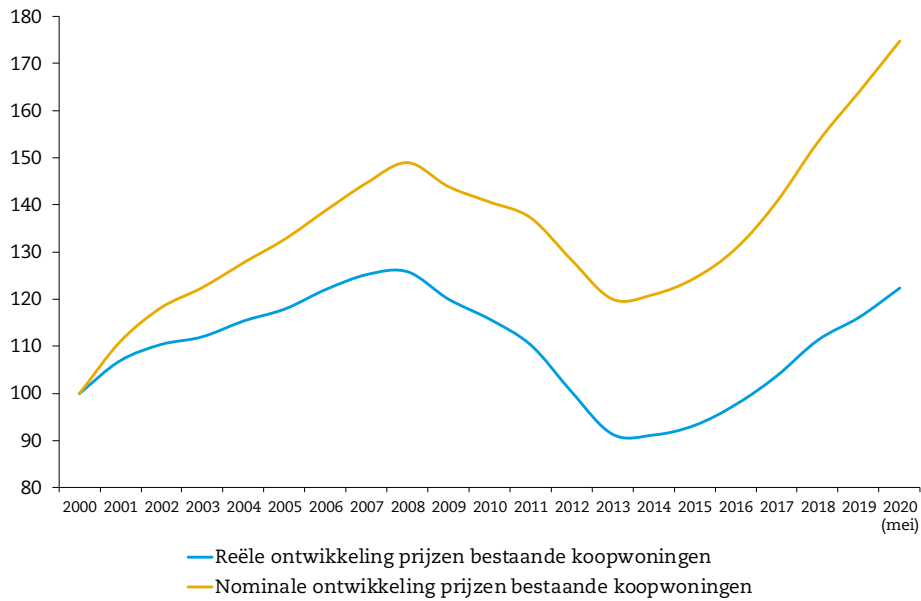
Nieuwe en bestaande woningen tonen vergelijkbare prijsstijging

Recent onderzoek door het EIB² geeft weer dat de prijzen van nieuwbouwwoningen gemiddeld met 14% harder zijn gestegen dan de prijzen van bestaande woningen in de periode 2016-2019. Deze uiteenlopende ontwikkeling laat zich goed verklaren door verschillen in de aanbodsamenstelling van verkochte nieuwe en bestaande woningen in deze periode. Zo blijkt dat de prijzen van nieuwe en bestaande woningen met dezelfde kenmerken (vergelijkbare woningtypen, regio's, energetische kwaliteit, mate van stedelijkheid of woonoppervlakten) ook een vergelijkbare ontwikkeling tonen.

¹ <https://www.nu.nl/economie/6059550/prijzen-koopwoningen-in-mei-op-het-hoogste-niveau-ooit.html>

² EIB (2020), 'De ontwikkeling van woningprijzen – verdiepende analyse naar de uiteenlopende prijsontwikkeling van nieuwbouw en bestaande bouw'.

Figuur 1



Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2

Bron: EIB