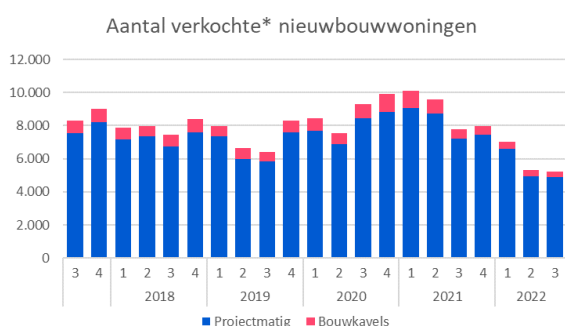


### Nieuwbouwmakrt in het slop

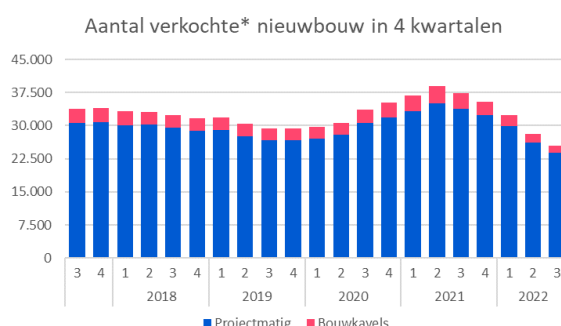
De nieuwbouwmakrt is in een jaar tijd volledig omgeslagen. In het derde kwartaal van 2022 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in veel verkopen. De oorzaak hiervoor ligt bij de hoge nieuwbouwprijzen en de terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. Woningen staan steeds langer te koop. De NVM vreest dat de nieuwbouwproductie verder zal inzakken.

### Transacties zakken weg

In het derde kwartaal van 2022 zijn 5.200 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht. Dit is 33% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014. Over een periode van 4 kwartalen zijn amper meer dan 25.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht.



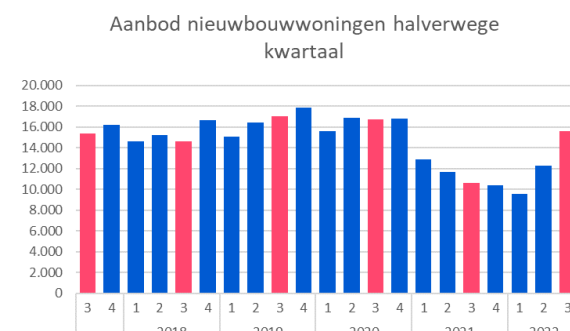
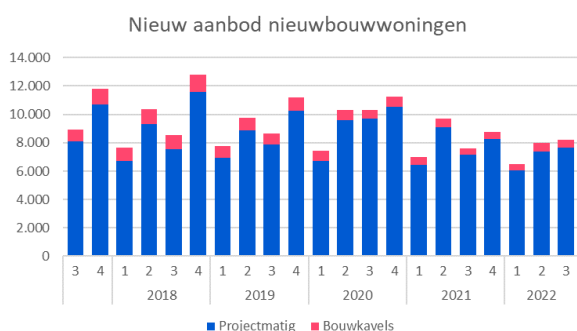
\* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)



\* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)

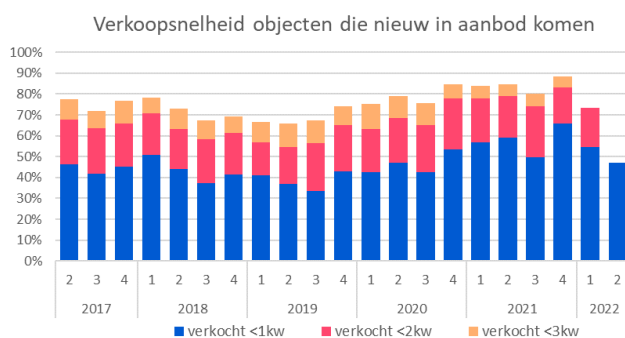
### Aanbod halverwege kwartaal neemt fors toe

In het derde kwartaal van 2022 zijn ruim 8.200 nieuwe nieuwbouwwoningen op de markt gebracht. Dit is 8 procent meer dan dezelfde periode vorig jaar en aanzienlijk meer dan het aantal transacties. Het gevolg is dat het aanbod nieuwbouwwoningen dat halverwege het kwartaal te koop stond fors is gestegen, naar 15.500 woningen.



### Verkoop van nieuwbouwprojecten vertraagt

De nieuwbouwmarkt wordt dus ruimer en de verkoop van nieuwbouwprojecten vertraagt. Eind 2021 verkocht nieuwbouw nog relatief snel; verkooppercentages van 70 tot zelfs 80 procent van een nieuwbouwproject werd vaak al binnen een half jaar behaald. In 2022 is de snelheid fors ingezakt. In de woningen die in het tweede kwartaal te koop zijn gezet, is een kwartaal later nog niet de helft verkocht. Voor appartementen is dit zelfs gezakt tot onder een derde. Er is wel interesse van huizenzoekers voor nieuwbouw, maar de meeste optanten zien uiteindelijk toch af van verkoop. Makelaars geven aan dat er gemiddeld 3 tot 4 optanten nodig zijn voordat een bouwnummer uiteindelijk is verkocht.



### Waarom verkoopt nieuwbouw niet?

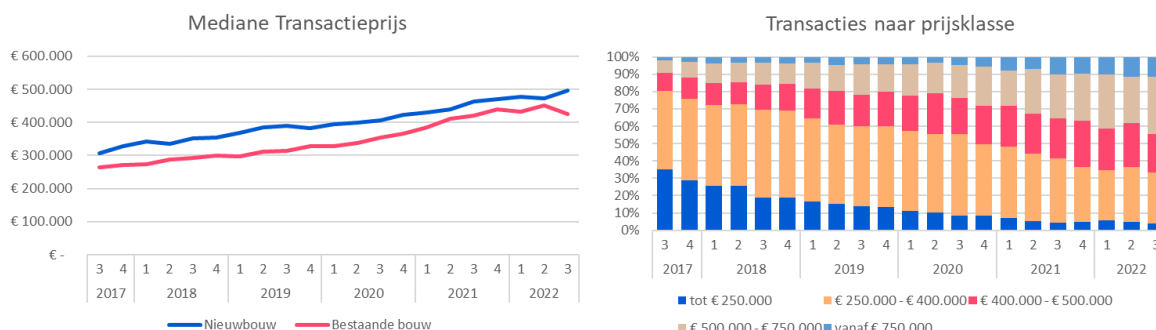
De stagnerende nieuwbouwmarkt is nadrukkelijk niet het resultaat van een gebrek aan behoefte aan nieuwbouw. Deze is zelfs veel hoger dan de huidige nieuwbouwproductie. Bovendien merken makelaars dat nieuwbouw steeds populairder wordt door de gestegen energiekosten. Kortom, er is een enorme vraag naar nieuwbouw, maar er wordt weinig verkocht. Hoe komt dit?

Ten eerste sluit het aanbod onvoldoende aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen en specifiek rijwoningen. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen echt in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop.

Tot slot zijn consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat terughoudend grote investeringen te doen. Deze terughoudendheid geldt nog meer voor nieuwbouw dan voor bestaande bouw, want de nieuwbouwkoper moet na het ondertekenen van het koopcontract 2 tot 3 jaar wachten op de sleutel, niet wetende hoe de wereld er dan uitziet.

### In tegenstelling tot bestaande bouw dalen de nieuwbouwprijzen (nog) niet

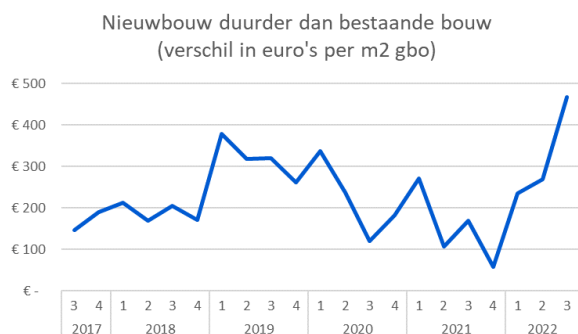
De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 8% in de periode van een jaar naar gemiddeld 496 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Bijna 50 procent van de nieuwbouw is dus 5 ton of duurder.



De prijs per vierkante meter woonoppervlak steeg in een jaar bijna 12% naar gemiddeld € 4.340 euro. Een snellere stijging van de vierkantemeterprijs ten opzichte van de absolute prijs impliceert dat woningen kleiner worden.

De verslechterende woningmarkt resulteert al enkele maanden in dalende woningprijzen in de bestaande bouw, maar de nieuwbouwprijzen dalen niet. De sterk gestegen bouwkosten zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk en projectontwikkelaars berekenen de bouwkosten noodgedwongen door in de woningprijs.

De gemiddelde nieuwbouwwoning is historisch gezien eigenlijk altijd duurder dan de gemiddelde woning in de bestaande bouw. Echter, het verschil in prijs tussen nieuwbouw en bestaande bouw liep in de periode 2020 en 2021 juist terug. Gecorrigeerd voor de hogere kwaliteit van nieuwbouw waren nieuwbouw-woonhuizen zelfs goedkoper dan bestaande bouw, zo berekende brainbay in opdracht van de NVM nog aan het begin van dit jaar. In 2022 is echter een totaal omgekeerde ontwikkeling zichtbaar doordat de prijzen van nieuwbouw nog stijgen, maar die van bestaande bouw dalen. Voor de gemiddelde nieuwbouwwoning wordt nu bijna 500 euro per vierkante meter gebruiksoppervlak méér betaald dan voor een woning in de bestaande bouw.





# Kwartaalcijfers nieuwbouw

Derde kwartaal 2022

NVM-Nieuwbouwspecialisten (NVM-makelaars en -taxateurs met aantoonbare specialisatie in nieuwbouw) ervaren steeds vaker dat nieuwbouwprojecten te koop worden gezet met een hogere prijs dan de door de NVM Nieuwbouwspecialist geadviseerde verkoopprijs. Deze projecten prijzen zich daarmee uit de markt.

## **Vooruitzichten niet rooskleurig**

De nieuwbouwprojecten die nu op de markt komen zijn ontwikkeld in de tijd dat de prijzen stegen en de markt krap was. Nu het tegenovergestelde dreigt, vreest de NVM dat er minder nieuwbouwwoningen op de markt gaan komen in 2023. Projectontwikkelaars trekken projecten nog niet massaal in, maar deze worden wel tot nader orde uitgesteld. Het woningtekort, wat dringend teruggedrongen zou moeten worden, wordt zo alleen maar groter.