

PERSBERICHT



Aan : de financieel-economische redacties en vakpers

Van : Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en
Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Betreft : NVM woningmarktcijfers 4^e kwartaal 2019

Datum : Nieuwegein, 9 januari 2020

Krapte op de woningmarkt neemt toe; steeds minder keuze voor 'Jan Modaal'

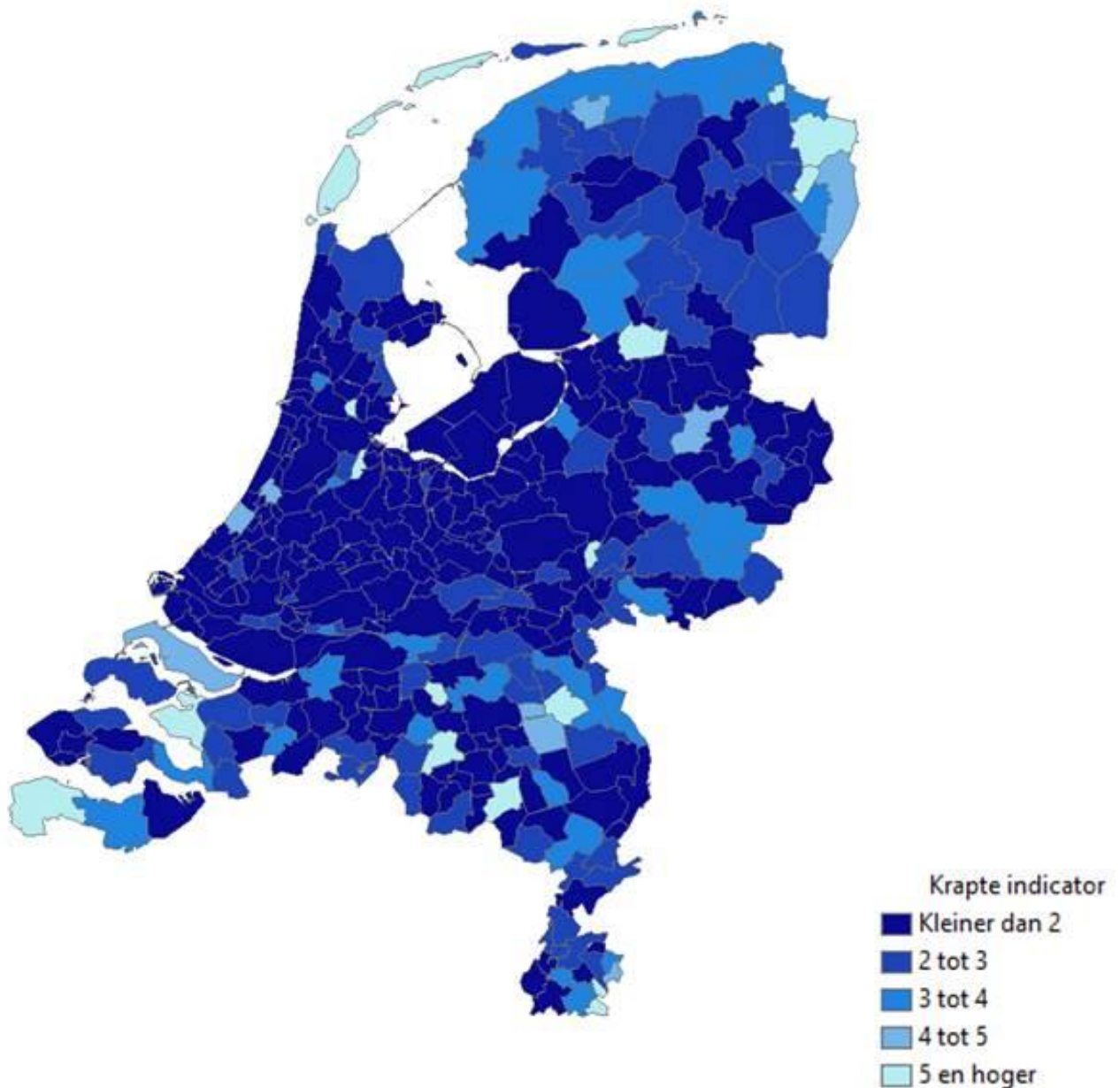
In het vierde kwartaal van 2019 is de woningmarkt verder verkraapt. Er staan minder woningen te koop en minder woningen worden te koop gezet. De prijzen stijgen wel, mede door de grote vraag. De voorraad nieuwbouwwoningen neemt nog wel toe, waarschijnlijk prijzen zij zichzelf uit de markt. NVM-voorzitter Onno Hoes: "Overal lees ik over de wooncrisis, maar ik durf inmiddels wel te spreken over woningnood."

In het vierde kwartaal van 2019 zijn er door NVM-makelaars ruim 40.000 woningen verkocht. "Over heel 2019 zijn er door de leden van NVM 149.000 woningen verkocht, vergelijkbaar met het aantal van 2018." vertelt Lana Gerssen, voorzitter van de NVM-vakgroep Wonen. "Er lijkt daarmee sprake van een evenwicht. Of dat niveau in het aantal transacties in 2020 volgehouden kan worden, betwijfel ik echter sterk. De bestaande koopwoningmarkt is afhankelijk van (doorstromende) huishoudens die hun woning te koop zetten en dat zijn er het 4^e kwartaal 2019 minder dan een jaar geleden. De doorstroming stopt ook als er onvoldoende nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Door alle stikstof- en pfas- problematiek wordt het moeilijk om daar de beoogde doelen te behalen."

Gerssen: "De transactieprijs is met 8% toegenomen in vergelijking met het jaar ervoor, tot 326 duizend euro. Na enkele kwartalen van afvlakkende groei is deze groei boven verwachting. De krapte op de woningmarkt stuwt de prijzen nog steeds verder omhoog en ik verwacht dat dit nog verder doorzet. In het vierde kwartaal zijn er ruim 4% minder woningen te koop gezet dan een jaar eerder en daarmee neemt het totale te koop staande aanbod dus verder af.

Kortom, de krapte neemt toe. Een gemiddelde potentiële koper kon in het laatste kwartaal van 2019 uit 2,8 woningen kiezen. Wie 160 tot 260 duizend euro te besteden heeft, kan in het grootste deel van het land uit zelfs minder dan 2 woningen kiezen".

De krapte op de woningmarkt voor woningen tussen 160 en 260 duizend euro



Nieuwbouw staat langer te koop

In het vierde kwartaal zijn er 12% mínder nieuwbouwwoningen in de verkoop gegaan. De oorzaak kan liggen bij de stikstof- en pfas-problemen. Echter, nog steeds is het aanbod van nieuwbouwwoningen toegenomen, tot 16.000 woningen. "Het is opvallend dat zelfs in de huidige krappe markt de voorraad te koop staande nieuwbouwwoningen toeneemt. Een oorzaak daarvoor kan zijn dat deze nieuwe woningen te duur zijn geworden, zoals NVM eerder ook aangaf.

De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is verder toegenomen, in een jaar tijd met 10% tot gemiddeld 388.000 euro in het 4^e kwartaal 2019." Eerder berichtte NVM al over de enorme groei in de prijs van nieuwbouwwoningen, 'Stapelning van regels maakt nieuwbouw onbetaalbaar' (link: <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2019/07cijfersq22019>) .

Drempel om eerste stappen op de woningmarkt te zetten is te hoog

Ongeveer de helft van de makelaars denkt dat het aantal transacties in 2020 zal dalen, zo blijkt uit een enquête onder de NVM-makelaars. Voorzitter Onno Hoes: "De negatieve ontwikkelingen die makelaars in 2020 verwachten komen eigenlijk overeen met die voor het jaar 2019. Het beperkte aanbod wordt het meest genoemd. Dat lage aanbod werkt hogere prijzen in de hand en dat maakt ook dat steeds meer mensen boven de vraagprijs bieden van woningen die wél beschikbaar zijn.

De koopwoningmarkt zal in het komende jaar door deze vicieuze cirkel voor steeds minder mensen toegankelijk zijn. Nu zien we al dat koopstarters steeds verder in de knel komen. Niet alleen is het aanbod voor de groep kopers met ongeveer anderhalf keer een modaal inkomen heel beperkt, maar voor hen is de drempel voor een financiering ook heel hoog."

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met NVM-perswoordvoerder Theo Scholte via t.scholte@nvm.nl of via telefoonnummer 06 - 133 68 381.