



Sterke daling aanbod, prijzen stijgen met 19%

NVM: hectiek op koopwoningmarkt houdt aan

Nieuwegein, 7 oktober 2021. Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers van het derde kwartaal 2021 van de NVM. Met ruim 32.000 verkochte woningen in het derde kwartaal is dat een daling van circa 29% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is het laagste aantal verkochte woningen sinds 2015. Met een te koop staand aanbod van slechts 16.500 woningen, 44% minder dan een jaar geleden, loopt de ontevredenheid bij woningzoekenden verder op. De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen en een verder oplopend percentage overbiedingen op de vraagprijs voor woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het derde kwartaal van 2021 naar 419.000 euro en van een nieuwbouwwoning naar 455.000 euro. Dit is een stijging ten opzichte van het derde kwartaal 2020 van ruim 19% voor een bestaande woning en 14% voor een nieuwbouwwoning.

NVM-voorzitter Onno Hoes: "De cijfers die we vandaag presenteren geven wederom geen fleurig beeld. Het is weliswaar fijn voor een verkoper die zijn overwaarde te gelde kan maken maar de verwachting dat geen nieuwe geschikte woning kan worden bemachtigd, weerhoudt veel mensen ervan hun huidige woning te koop te zetten. Daarmee stokt de doorstroming niet alleen binnen de koopmarkt maar ook tussen huur en koop. De bereikbaarheid van de woningmarkt wordt zo voor grotere groepen steeds lastiger. Daarmee neemt de tweedeling in de samenleving tussen woningbezitters en woningzoekers toe. In de Miljoenennota werd de woningnood eindelijk erkend. De woorden zijn er, nu de daden. De NVM sprak op Prinsjesdag al uit dat er weer perspectief geboden moet worden voor woningzoekenden. We hebben daarom de belangrijkste punten voor het regeerakkoord alvast op een rij gezet. Deze tekst kan naadloos worden ingevoegd. Daaruit vloeien dan zowel regionale prestatieafspraken voort met andere overheden en een pakket van deregulering, lokale kennisontwikkeling, verlichtende stikstofmaatregelen en een uniformere fiscale inrichting."

Lana Gerssen, NVM-voorzitter van de vakgroep Wonen en praktiserend makelaar: "Het derde kwartaal van 2021 laat opnieuw grensverleggende cijfers zien. De gemiddelde verkoopprijs is opnieuw gestegen met iets meer dan 19%. Inmiddels wordt 80% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Het is daarmee duidelijk dat de hectiek op de woningmarkt nog aanhoudt. Het is nu wel zo dat de omstandigheden hiervoor aanwezig zijn: de hypotheekrente is extreem laag, de spaartegoeden groter dan ooit en de economie ontwikkelt zich sterk. Voor de huizenkoper is dat gunstig en het schept vertrouwen. We zien kopers in deze krappe markt dan ook bewust de hoofdprijs bieden om andere kopers af te troeven. Daardoor worden prijzen geboden die ook ons soms de wenkbrauwen doen fronsen. Dat is geen situatie waar ik echt blij mee ben. Als makelaars moeten we steeds meer mensen teleurstellen dan we blij



kunnen maken. Elk kwartaal vragen we aandacht voor de woningnood en dringen we aan op snel, slim en op maat van de marktvraag bouwen. Ook nu hamer ik hier weer op: balans in aanbod en vraag haalt de markt van het slot, brengt beweging en nieuw evenwicht. Dat betekent meer grondgebonden woningen dan appartementen bouwen. En het betekent ook kleinere kernen de kans geven een passend woonaanbod te creëren."

Te koop

Het aanbod van koopwoningen is in vergelijking met een jaar geleden maar liefst 44% lager. De daling is bij vrijstaande woningen het hoogst; in een jaar tijd is dat met 55% afgenomen. "We zien nu overal in de woningmarkt de doorstroming stagneren waardoor consumenten nog verder beperkt worden in hun keuzemogelijkheden," aldus Lana Gerssen. Voor tussenwoningen en appartementen is de daling met circa 36% in een jaar tijd minder sterk. De regio's Midden-, Oost- en Zuid-Nederland noteren de grootste daling van het aanbod in een jaar tijd. Op de Veluwe, in Zuidwest-Overijssel, Het Gooi en de Vechtstreek is het aanbod in een jaar tijd gehalveerd.

Bestaande woningbouw in cijfers

- Er werden ruim 32.000 woningen verkocht in het derde kwartaal van 2021, bijna 29% minder dan in het derde kwartaal 2020 en daarmee het laagste aantal sinds zes jaar. Op jaarbasis verkochten NVM-makelaars ruim 149.000 woningen;
- De transactieprijs komt in het derde kwartaal van 2021 uit op 419.000 euro, een stijging op jaarbasis van ruim 19%. Dat is iets lager ten opzichte van de stijging in het vorige kwartaal;
- De prijs van tussenwoningen is het sterkst gestegen: 20,5% in een jaar tijd naar 366.000 euro; appartementen zijn het goedkoopste woningtype; de prijs steeg in een jaar tijd met ruim 18% naar 351.000 euro. Vrijstaande woningen noteren gemiddeld 633.000 euro, ook een stijging van ruim 18%;
- Van de woningen werd circa 80% boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld werden alle verkochte woningen 8,6% boven de vraagprijs verkocht. Voor tussenwoningen is dat gemiddeld 10,7% meer en vrijstaande woningen gaan gemiddeld 4,1% boven de vraagprijs weg;
- Het duurt nu gemiddeld 23 dagen voor een woning is verkocht. Dat is 1 dag korter dan het vorige kwartaal en daarmee de kortste periode ooit.

Huidige aanbod

- De Nederlandse koopwoningmarkt blijft aanhoudend ongekend krap met een indicator van 1,5;
- In 1995 startte de meting van te koop staande woningen. Aan het eind van het derde kwartaal 2021 stonden ruim 16.500 woningen te koop, een jaar geleden nog 29.500. Dit is het laagste aantal ooit sinds 1995 en 44% minder dan een jaar terug;
- Het aanbod vrijstaande woningen daalde het snelst met 55% ten opzichte van een jaar eerder. Van tussenwoningen en appartementen daalde het aanbod met circa 36% in een jaar iets minder snel;



Persbericht

- De vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning komt uit op 480.000 euro, een stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 met 6,4%. Deze stijging vlakt iets af, het percentage lag lang boven 10%;
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, is nu 45 dagen. Dat is ruim één maand korter dan in het derde kwartaal 2020 toen de looptijd 87 dagen was. Bijna 75% van alle te koop staande woningen staat korter dan een kwartaal in aanbod; een jaar geleden was dat nog 60%.

Nieuwbouwwoningen

- In het derde kwartaal 2021 verkochten NVM-makelaars bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkevels. Dit is een daling van 15% vergeleken met een jaar eerder en daarmee is de opwaartse trend gestopt;
- Het aantal nieuwbouwwoningen dat nieuw op de markt kwam, is met 7.400 woningen liefst 28% lager dan een jaar eerder;
- De helft van het te koop staande aanbod bestaat uit appartementen. De grootste vraag is echter naar grondgebonden woningen. Dat blijkt ook uit de verkoopsnelheid: 75% van de woonhuizen is binnen drie maanden na start verkoop verkocht. Voor appartementen is dat slechts 50%;
- De prijs van de gemiddelde verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 13,6% toegenomen tot gemiddeld 455.000 euro in het derde kwartaal 2021.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met NVM-woordvoerder Marc van der Lee, 06 – 21 47 76 27 of via de email: m.vanderlee@nvm.nl

Op donderdag 13 januari 2022 worden de cijfers gepresenteerd over Q4-2021

Voor nadere informatie over de lokale woningmarkt(cijfers) zie www.nvm.nl.