



Gunstiger koopklimaat dankzij groeiend woningaanbod

Meer keuze voor kopers op woningmarkt

Utrecht, 12 januari 2023 – Het groeiende woningaanbod biedt woningkopers meer keuze en kansen tegen licht gedaalde prijzen. Daarmee komt de koopwoningmarkt in wat rustiger vaarwater. Dit blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het vierde kwartaal van 2022. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2022 32.500 bestaande koopwoningen. Dit is vergelijkbaar met het derde kwartaal 2022 en 8% minder dan een jaar eerder. Het aantal woningen dat in aanbod staat, stijgt omdat er minder wordt verkocht en meer te koop wordt gezet. Het woningaanbod is in het vierde kwartaal 2022 meer dan verdubbeld ten opzichte van het vierde kwartaal 2021. Bij NVM-makelaars staan bijna 35.000 woningen te koop. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in het vierde kwartaal van 2022 407.000 euro, een daling met 3,7% ten opzichte van het derde kwartaal 2022. Ondanks deze daling is 45% van alle verkochte woningen in het vierde kwartaal 2022 boven de vraagprijs verkocht. Voor het eerst sinds negen jaar daalt de gemiddelde verkoopprijs op jaarbasis met 6,4%. Dit markeert een omslagpunt ten opzichte van het afgelopen jaar toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg.

Lana Gerssen, makelaar en NVM-vakgroepvoorzitter Wonen: *“Het vierde kwartaal 2022 was vriendelijker voor de woningkoper. In het derde kwartaal 2022 zagen we voor het eerst een prijsdaling van kwartaal op kwartaal. Dat is ook in het vierde kwartaal van 2022 het geval maar met 3,7% is die relatief beperkt, als ik dit afzet tegen de enorme prijsstijgingen die we in de afgelopen jaren hebben gezien. De extreem verhitte markt lijkt daarmee achter ons te liggen al maak ik me wel zorgen over de betaalbaarheid gezien de gestegen hypotheekrente. We zien regelmatig voorspellingen voorbijkomen over de prijsontwikkeling; de een nog stilliger dan de ander. Achteraf blijkt dan wat het écht is geworden. De woningmarkt heeft nu eenmaal haar eigen dynamiek. Voorspellen vereist een glazen bol en die is niet altijd helder. Als makelaar ben ik hoe dan ook blij dat het woningaanbod verruimt en daarmee ook de keuzes voor de woningkoper. We zijn er echter nog niet. De bevolking groeit door en daarmee ook de vraag naar woningen. De ontwikkeling van het aanbod kan dat niet bijbenen en schiet nog steeds tekort. Mijn zorg blijft dat we de woningvraag niet aankunnen als het aanbod niet serieus toeneemt.”*

Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM vakgroep Wonen: *“Nieuwbouw wordt meer en meer een zorgenkind. Het is triest om te zien dat de ontwikkeling van de nieuwbouwwopgave wegdrijft van de doelstellingen. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is 498.000 euro, ruim meer dan het gemiddelde van 407.000 euro voor een bestaande woning. Dat heeft impact op de verkoopcijfers. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal nieuwbouwtransacties 20% lager en vergeleken met een jaar geleden zelfs 46%. Dit vergroot de financiële druk op nieuwbouw. Deze neemt verder toe door sterk gestegen grond- en bouwkosten en de hypotheekrente.*

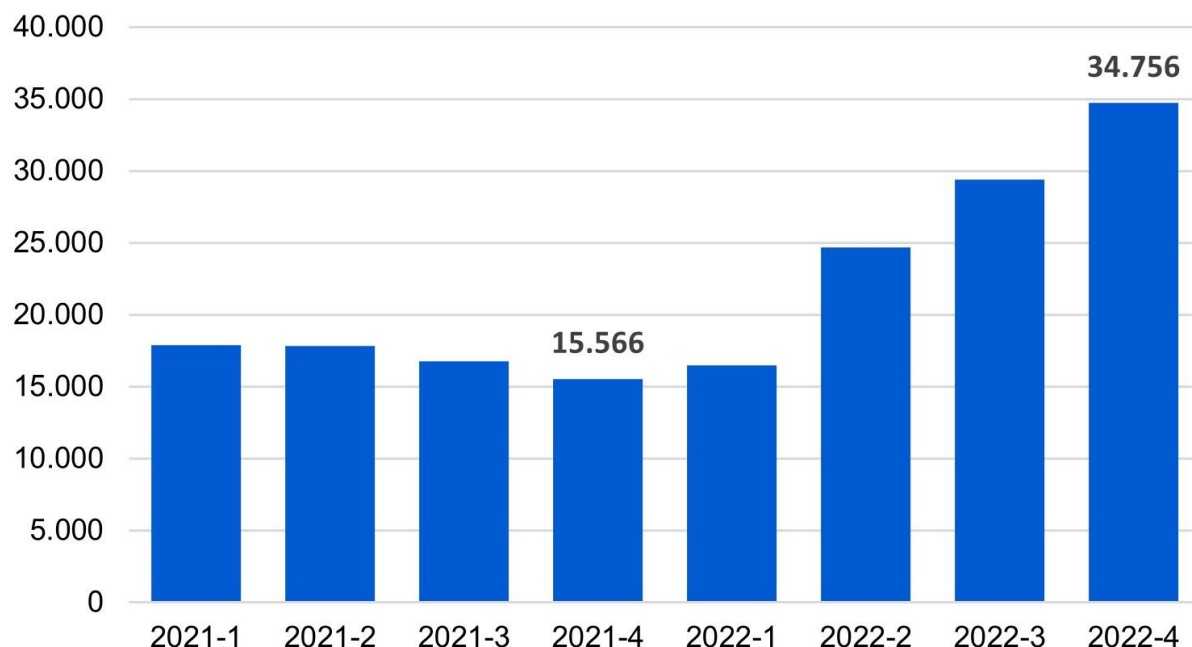


Het is voor ons zeer de vraag of nieuwbouw wel haalbaar, schaalbaar en betaalbaar blijft. Kopers trappen op de rem en ontwikkelaars en bouwers maken ook pas op de plaats. Nieuwbouw is een essentiële pijler onder de woningbouwopgave van Minister de Jonge. Zijn ambities en opgave zijn duidelijk en daar ondersteunen we de minister graag met raad én daad. Het is nu ook aan de provincies en gemeenten om de handdoek mee op te pakken en letterlijk ruimte te bieden aan de woningbouw. Het is daarbij zaak goed te weten wat kopers zoeken. Zo zijn eengezinswoningen populair maar nu voor een groeiende groep onbetaalbaar.”

Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal van 2022 32.500 woningen wat vergelijkbaar is met het derde kwartaal 2022 en bijna 8% minder dan een jaar geleden.
- Het aantal te koop gezette woningen is in het vierde kwartaal 2022 op kwartaalbasis met 1% afgenomen naar 41.700 woningen. Vergeleken met een jaar geleden is het 14% gestegen.
- De transactieprijs ligt in het vierde kwartaal van 2022 3,7% lager vergeleken met het derde kwartaal 2022.
- De transactieprijs komt in het vierde kwartaal van 2022 daarmee uit op 407.000 euro. Voor het eerst in ruim negen jaar daalt de prijs op jaarbasis met 6,4%.
- De prijs van tussenwoningen daalde op kwartaalbasis 2,8% en komt daarmee uit op 367.000 euro.
- Een hoekwoning noteert op kwartaalbasis een daling van 3,2% met een prijs van 396.000 euro in het vierde kwartaal 2022.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een min van 4,8% ten opzichte van het derde kwartaal een prijs van 438.000 euro.
- De prijs van appartementen ging in een kwartaal tijd met een min van 3,4% naar 345.000 euro.
- Vrijstaande woningen daalden met 5,5% op kwartaalbasis naar gemiddeld 605.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden daalden de transactiepreisen van tussenwoningen met -5,8%, hoekwoningen -4,9%, 2-onder-1-kap woningen -7%, appartementen -7,2% en vrijstaande woningen -6,6%.
- Van de woningen werd in het vierde kwartaal 2022 45% boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 66% en jaar geleden 82%.
- Het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs is verder afgenomen. De afgelopen jaren werd gemiddeld steeds meer betaald dan de vraagprijs. In het vierde kwartaal 2022 is een plusje van 0,1% boven de vraagprijs betaald. In het derde kwartaal 2022 was dit een plus van 3,2%.
- In het vierde kwartaal 2022 is een woning na gemiddeld 30 dagen verkocht, 3 dagen langer dan in het derde kwartaal 2022.

Aantal woningen in aanbod



Bron: NVM / brainbay

Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 3,2 in het vierde kwartaal van 2022 weer iets ruimer geworden. In het derde kwartaal 2022 was deze 2,7. De krapte-indicator was 1,3 in het vierde kwartaal 2021. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator boven 5 liggen.
- Aan het eind van het vierde kwartaal 2022 stonden bijna 35.000 woningen te koop. Dat is ruim 18% meer vergeleken met het derde kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het meer dan verdubbeld; toen stonden ongeveer 16.000 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van het derde kwartaal 2022 voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen stijgt met +16%. Hoekwoningen noteren een stijging van +21% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met 19%. Het aanbod appartementen neemt toe met 15%. Van vrijstaande woningen stijgt het aanbod met 22%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 507.000 euro. Dat is 8,2% hoger dan een jaar eerder en 1% hoger op kwartaalbasis.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 64 dagen. Dat is 19 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2021 en 16 dagen langer dan in het derde kwartaal 2022.
- Ongeveer 66% van alle te koop staande woningen staat per eind vierde kwartaal 2022 korter dan een kwartaal te koop.



Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2022 bijna 4.100 nieuwbouwwoningen en bouw kavels. Dit is een forse daling van 46% vergeleken met een jaar eerder en 20% minder dan in het derde kwartaal 2022.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 21.500 nieuwbouwwoningen en bouw kavels.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 6% toegenomen tot gemiddeld 498.000 euro in het vierde kwartaal 2022. Vergeleken met het derde kwartaal 2022 is de gemiddelde verkoopprijs 1,4% lager.
- Van de nieuwbouw is in het vierde kwartaal 2022 64% 400.000 euro of duurder.
- In het vierde kwartaal 2022 staan bijna 19.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 80% op jaarbasis en 36% hoger dan in het derde kwartaal 2022.
- In het vierde kwartaal 2022 kwamen ruim 8.600 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 5% hoger dan een jaar eerder en 13% hoger dan het derde kwartaal 2022.
- De gemiddelde vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen komt uit op 534.000 euro. Dat is 9,3% hoger dan een jaar eerder en 2,8% lager ten opzichte van het derde kwartaal 2022.
- Het aandeel appartementen maakt met 42% in het vierde kwartaal 2022 een steeds groter deel uit van het nieuwbouwaanbod en dat gaat ten koste van hoekwoningen (13%), 2-onder-1-kap-woningen (16%) en vrijstaande woningen (7%). Tussenwoningen zijn goed voor 22% van het aanbod nieuwbouw.

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 email: m.vanderlee@nvm.nl

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

Op donderdag 6 april 2023 presenteert de NVM de cijfers over Q1-2023.