



De woonwensen van nieuwbouwconsumenten

NVM in samenwerking met NieuwWonen Nederland



NieuwWonenNederland

Wat zijn de wensen van nieuwbouwconsumenten

Het bouwen van woningen heeft twee doelen: het oplossen van het huidige woningtekort en het aansluiten van de woningvoorraad op toekomstige behoeften. Voor dit laatste doel moeten we niet alleen naar transacties uit het verleden kijken, maar ook naar consumentenwensen.

NieuwWonen Nederland is een platform dat dit mogelijk maakt. Dit is een aanbodsites voor nieuwbouwprojecten, waar consumenten een zoekprofiel kunnen aanmaken met hun woonwensen, zoals locatie, woningtype, oppervlakte en budget. Beide partijen hebben hier voordeel van: consumenten krijgen updates over nieuwbouwprojecten die aan hun criteria voldoen, en er ontstaat een database met woonwensen, waardoor vraaggestuurd kan worden ontwikkeld.

In samenwerking met NieuwWonen Nederland zijn de voorkeuren van ongeveer 24 duizend actieve zoekprofielen geanalyseerd. Dit zijn consumenten die het afgelopen jaar actief zochten naar een nieuwbouw koopwoning. De analyse van deze gegevens heeft inzicht gegeven in de woonvraag van Nederlandse nieuwbouwconsumenten.



Zoekprofielen representatief voor Nederlandse bevolking

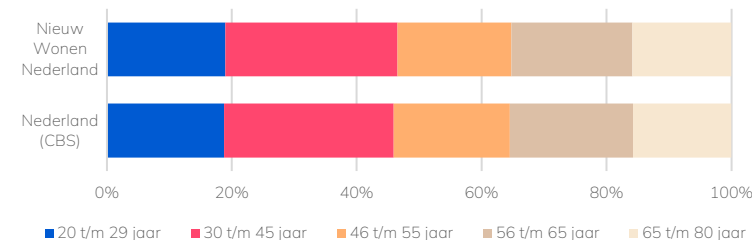
Om de voorkeuren van de Nederlandse nieuwbouwconsument te kunnen duiden, moeten de zoekprofielen in lijn zijn met de demografische gegevens van deze groep. Hiervan bestaat echter geen officiële registratie. Middels een vergelijking met de Nederlandse bevolking tussen 20 en 80 jaar oud is alsnog geverifieerd dat de zoekprofielen representatief zijn. Wel bestaan er kleine verschillen waarmee rekening moet worden gehouden bij uitspraken over de landelijke zoekvraag.

Wat leeftijd betreft, komen de zoekprofielen vrijwel perfect overeen met de Nederlandse bevolking. Maar als we kijken naar huishoudenssamenstelling, zijn er enkele verschillen. Bijvoorbeeld, 41% van de profielen bestaat uit stellen zonder kinderen, terwijl ze slechts 28% van de bevolking vormen. Aan de andere kant zijn er minder eenpersoonshuishoudens (14%) in vergelijking met het landelijke gemiddelde van 37%. Dit zou kunnen worden verklaard doordat stellen vaker op zoek zijn naar nieuwbouw koopwoningen dan alleenstaanden.

Wat betreft de regionale verdeling, stemt deze niet exact overeen met de spreiding van de Nederlandse bevolking. Inwoners van grote steden zijn oververtegenwoordigd in de zoekprofielen, terwijl er minder zoekers zijn uit minder dichtbevolkte regio's. Dit kan verband houden met een grotere groep nieuwbouwzoekers in steden. Daarnaast bestaat er een afwijking in de provinciale verdeling, doordat het platform nog niet volledig landelijk dekkend is. Er zijn bijvoorbeeld meer profielen van inwoners van Drenthe en Groningen, maar minder uit Noord-Brabant, Limburg en Gelderland.

Samenstelling naar leeftijd (tussen 20 en 80 jaar)

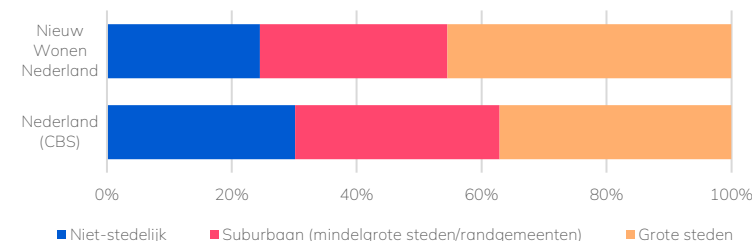
Zoekprofielen ten opzichte van de Nederlandse bevolking



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay) & CBS

Samenstelling naar huishoudenstype (tussen 20 en 80 jaar)

Zoekprofielen ten opzichte van de Nederlandse bevolking

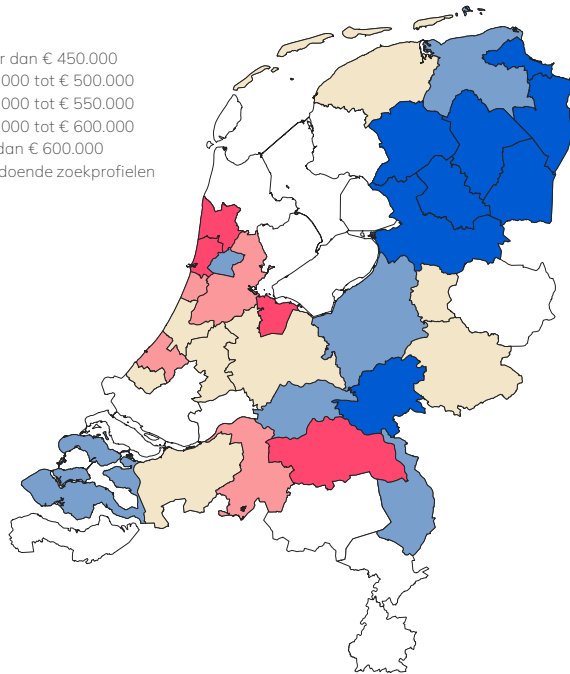


Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay) & CBS

Gemiddeld budget

Gemiddelde maximale koopsom per COROP-regio

- Minder dan € 450.000
- € 450.000 tot € 500.000
- € 500.000 tot € 550.000
- € 550.000 tot € 600.000
- Meer dan € 600.000
- Onvoldoende zoekprofielen



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Gemiddeld 475.000 euro te besteden

Het budget van nieuwbouwconsumenten is een belangrijke basis. Dit bepaalt of woonwensen realiseerbaar zijn. Van alle geregistreerde zoekprofielen is het gemiddelde budget 475.000 euro. De gemiddelde consument wil dus maximaal dit bedrag besteden aan de nieuwbouwwoning. Het budget komt redelijk overeen met de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning in Nederland.

De beschikbare budgetten zijn afhankelijk van de leeftijd van de woningzoekers. Twintigers hebben over het algemeen het laagste budget, namelijk gemiddeld 352.000 euro. Degenen in de leeftijdsgroep van 46 tot en met 55 jaar beschikken daarentegen over het hoogste budget, gemiddeld 530.000 euro. Naarmate de leeftijd verder stijgt, neemt het budget weer af. Tot een gemiddelde van 470.000 euro voor woningzoekers van 65 jaar en ouder.

In Noord-Holland zijn de budgetten het hoogst

Binnen dit budget bestaan sterke regionale verschillen. Het gemiddelde budget ligt bijvoorbeeld hoger in de regio IJmond dan in Amsterdam. Dit hogere budget betekent echter niet dat consumenten meer over hebben voor dezelfde woning. Het hangt sterk samen met de woning die wordt gezocht. Zo wordt in de steden gezocht naar kleinere woningtypen en hier buiten naar grotere.

zoekers in Noord-Nederland hebben over het algemeen het kleinste budget te besteden. In de regio Delfzijl en omgeving is dit het laagst, met een gemiddeld budget van 385.000 euro. Binnen regio's bestaan echter ook verschillen. Zo hebben zoekers in de gemeente Groningen gemiddeld 475.000 euro te besteden.

Hogere budgetten in de grote steden

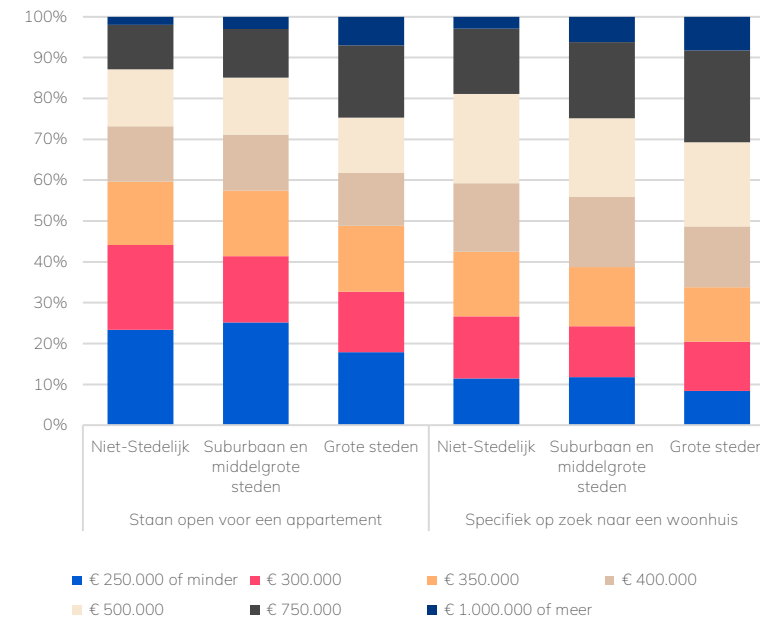
De budgetten hangen sterk samen met de woonwensen. Vanzelfsprekend hebben zoekers van appartementen doorgaans een kleiner budget dan zoekers van woonhuizen. Dit doordat er vanwege het lagere budget wordt gekozen voor een kleinere woonvorm.

De locatie van de woning heeft ook een duidelijke samenhang met het zoekbudget. In grote steden hebben zoekers meestal meer budget voor een vergelijkbaar type woning dan buiten de stad.

Buiten de steden heeft iets minder dan 60% van de zoekers van appartementen een budget van 350.000 euro of lager. In de grote steden is dit minder dan 50%. Ook voor woonhuizen zijn de budgetten in de grote steden gemiddeld hoger. Meer dan de helft van de nieuwbouwconsumenten heeft 500.000 euro of meer te besteden. In de suburbane gebieden en middelgrote steden is dit bij 45% het geval, terwijl in niet-stedelijke regio's zo'n 40% van de zoekers dit budget heeft.

Budget naar woningtype en zoekgebied

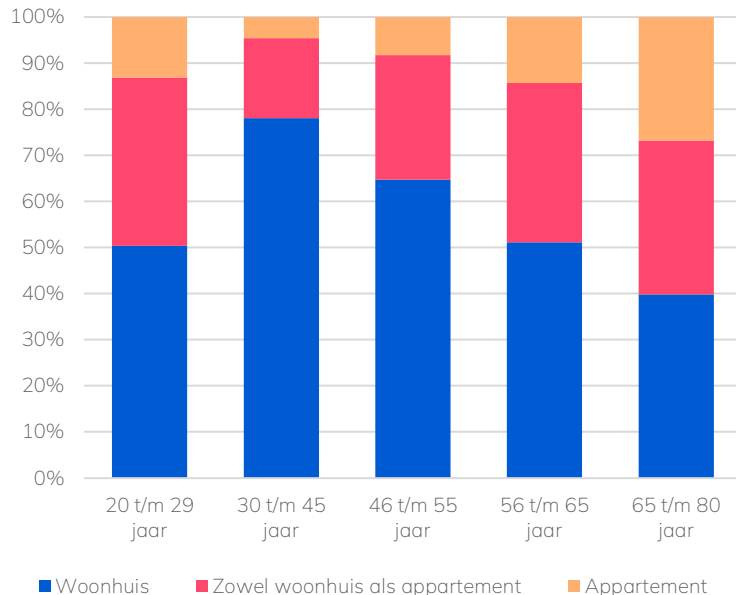
Verdeling aantal zoekprofielen naar maximale koopsom



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Gezocht woningtype

Verdeling aantal zoekprofielen naar leeftijd



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Bijna alle generaties zoeken vooral woonhuizen

Ook de levensfase waarin consumenten zich bevinden heeft een grote invloed op de woonvoorkeuren. Daarnaast bepalen de benodigde woonruimte en de financiële situatie de mogelijkheden.

Zo geven jongere nieuwbouwzoekers vaker de voorkeur aan een appartement dan oudere zoekers. Hoofdzakelijk vanwege beperkte budgetten en locatievoorkeuren. 13% van de twintigers is specifiek op zoek naar een appartement en 36% neemt hiermee genoegen. Ondanks dit, zoekt de meerderheid van de twintigers naar een woonhuis.

Boven de 30 jaar groeit de voorkeur voor woonhuizen sterk. Maar liefst 78% van de 30 tot en met 45 jarigen is hier specifiek naar op zoek. Dit komt door veranderingen in huishoudenssamenstelling, een verbeterde financiële mogelijkheden en een eventuele behoefte aan meer leefruimte.

Vanaf 46 jaar overwegen zoekers weer vaker een appartement. Naarmate de leeftijd vordert groeit de groep woningzoekers die ook kijken naar appartementen of specifiek zoeken naar dit woningtype. Bij 65-plussers betreft dit zelfs de meerderheid. Deze verschuiving heeft te maken met verschillende levensfasen, zoals kinderen die het huis verlaten en de voorkeur voor minder onderhoud en levensloopbestendige woningen.

Ook in de grote steden zijn woonhuizen het populairst

De woonvoorkeuren verschillen ook duidelijk per locatie. In de niet stedelijke regio's zoekt maar liefst 75% van nieuwbouwconsumenten specifiek naar een woonhuis. Slechts 6% wilt perse een appartement kopen.

Naar mate gebieden meer dichtbevolkt worden, en woonhuizen zo duurder, lijken consumenten hun zoekgedrag aan te passen. Zo kijken zoekers hier vaker (ook) naar appartementen. In de grote steden is het aandeel dat specifiek zoekt naar een woonhuis kleiner. Maar alsnog is dit een meerderheid van 55%. Het is vooral de groep die zowel naar appartementen als woonhuizen kijkt die toeneemt in omvang. Dit betreft 31% van het koperspubliek.

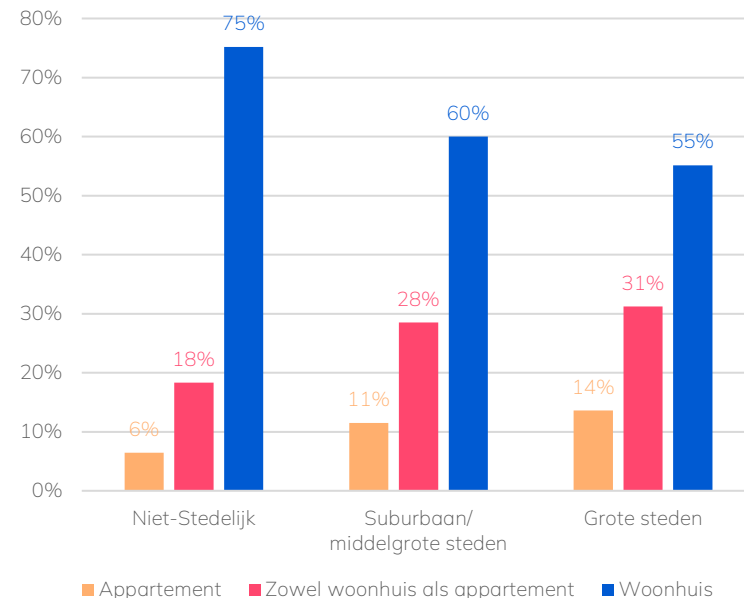
In Noord-Hollandse steden meer interesse in appartementen

De voorkeuren voor woningtype verschillen niet alleen tussen stad en ommeland, maar verschillen ook tussen steden door het land. Zo is in de gemeente Utrecht slecht 29% specifiek op zoek naar een woonhuis, ten opzichte van 65% in gemeente Groningen.

Dit verschil kan vooral worden verklaard door de betaalbaarheid en niet zo zeer door woonvoorkeuren. Door hoge prijzen stellen consumenten hun voorkeuren bij naar meer realistische mogelijkheden binnen het budget. Dit blijkt in Utrecht ook uit het hoge aandeel van 42% van de consumenten dat zowel naar woonhuizen als appartementen kijkt.

Gezocht woningtype

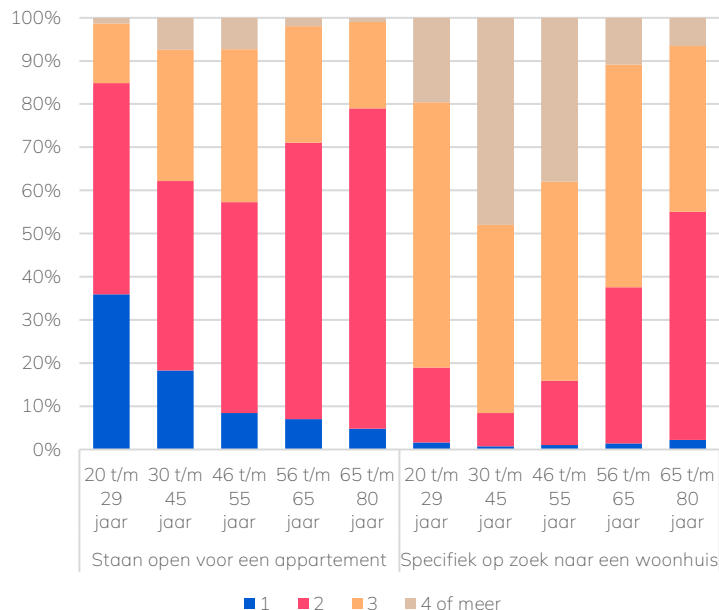
Verdeling aantal zoekprofielen naar soort zoekgebied



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Minimaal aantal slaapkamers

Verdeling aantal zoekprofielen naar leeftijd en gezocht woningtype



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Meerdere slaapkamers bijna altijd gewenst

De indeling van de woning speelt ook een cruciale rol. Bijna alle woningzoekers willen minstens twee slaapkamers in hun woning. Zelfs bij appartementen is slechts 1 op de 5 consumenten tevreden met slechts één slaapkamer. De uitzondering hierop zijn twintigers, waarbij ruim 1 op de 3 aangeeft dat ze op zoek zijn naar een appartement met minstens één slaapkamer.

Voor woonhuizen is de vraag naar meer slaapkamers nog groter. Voor de meeste woningzoekers is drie slaapkamers het minimum. In de leeftijdsgroep van 30 tot en met 45 jaar is zelfs bijna de helft op zoek naar een huis met minstens vier slaapkamers.

Senioren willen woning met 2 slaapkamers

Senioren tonen een duidelijke voorkeur voor twee slaapkamers. Slechts een minimaal percentage van consumenten van 65 jaar en ouder is tevreden met slechts één slaapkamer, zowel bij zoekers van woonhuizen (2%) als appartementen (5%). In beide groepen zoekt een (ruime) meerderheid naar woningen met twee slaapkamers.

Opvallend is dat oudere woningzoekers in vergelijking met jongere woningzoekers in kleinere aantallen op zoek zijn naar woningen met vier slaapkamers. Dit kan gerelateerd zijn aan het anticiperen op eventuele gezinsuitbreiding.

Driekwart van senioren wil beneden slapen

Naast het aantal slaapkamers, is ook de locatie van de slaapkamer van belang. Oudere woningzoekers geven aan dat ze in een woonhuis graag een slaapkamer op de begane grond willen hebben. Dit is noodzakelijk om een woning levensloopbestendig te maken. Van de zoekers van woonhuizen van 65 jaar en ouder geeft 76% aan dat dit een vereiste is en voor 22% is dit optioneel. Bij de groep van 55 tot 65 jaar is dit voor 53% een vereiste en optioneel voor 42%. Oftewel, bij nieuwbouw voor een oudere doelgroep is het van belang dat bewoners op dezelfde verdieping kunnen leven en slapen.

Consument zoekt woning van gemiddeld 104 m²

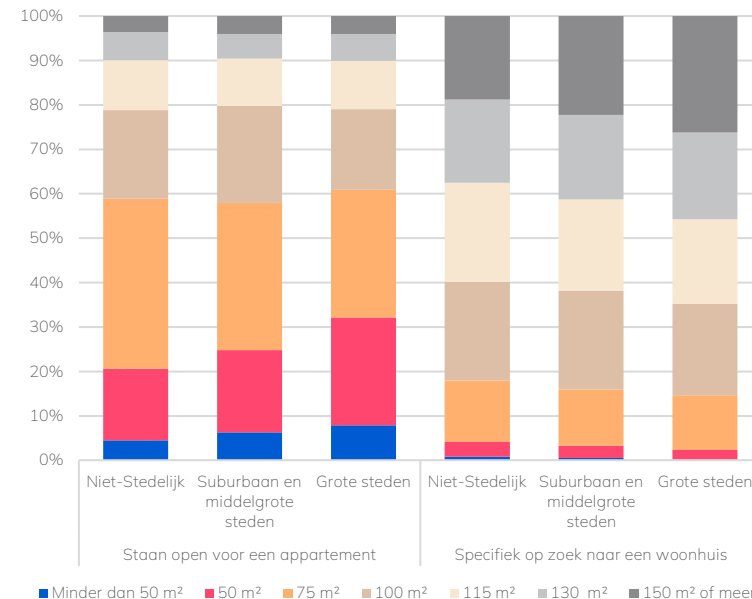
Het gezochte woonoppervlakte varieert sterk tussen zoekers van appartementen en woonhuizen. Voor nieuwbouwappartementen is 75 m² voor de meerderheid voldoende, terwijl bij woonhuizen meestal 115 m² als minimum wordt beschouwd. Het gemiddelde woonoppervlakte voor alle woningtypen is 104 m².

Er zijn nauwelijks verschillen in woonoppervlaktevoorkeuren tussen woningzoekers in grote steden en minder stedelijke gebieden. Alleen in grote steden zijn er iets meer mensen die tevreden zijn met kleinere appartementen. 24% van de zoekers in grote steden hanteert 50 m² als ondergrens voor een appartement, terwijl dit percentage lager is in suburbane gebieden (19%) en niet-stedelijke gebieden (16%).

De vraag naar nieuwbouw koopwoningen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² is minimaal. Zelfs in grote steden heeft slechts 8% van de consumenten aangegeven dat ze een ondergrens van kleiner dan 50 m² accepteren voor appartementen. Dergelijke kleinere woningen vinden meestal een betere match in de huursector.

Minimaal woonoppervlakte

Verdeling aantal zoekprofielen naar soort zoekgebied en gezocht woningtype



Bron: NieuwWonen Nederland (bewerking NVM / brainbay)

Conclusie: data over woonvoorkeuren helpt

De woonwensen van nieuwbouwconsumenten zijn divers en afhankelijk van factoren zoals locatie, leeftijd en budget. Elke doelgroep heeft hierin zijn eigen prioriteiten. Wel kunnen deze voorkeuren in data worden vastgelegd.

Over het algemeen zoekt de gemiddelde Nederlandse nieuwbouwconsument naar een woning van ongeveer 104 m² voor maximaal 475.000 euro, waarbij de meerderheid een voorkeur heeft voor een woonhuis.

Niet alle wensen kunnen echter binnen het beschikbare budget worden vervuld. In de huidige markt moeten kopers vaak compromissen sluiten, maar het is nog de vraag of dit betekent dat ze voor een kleinere woning gaan of een goedkopere locatie kiezen.

Concluderend wijst de analyse enkele belangrijke aspecten aan voor nieuwbouw koopwoningen. Zoals de voorkeur van senioren voor minstens twee slaapkamers en het feit dat de meerderheid van de twintigers specifiek op zoek is naar een woonhuis. Deze data over woonvoorkeuren kan bijdragen aan het ontwikkelen van woonprogramma's die goed aansluiten bij de behoeften van de doelgroep.



NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

