



Derde kwartaal 2022: groter woningaanbod en gematigde prijsontwikkeling

### Meer ruimte en kansen op woningmarkt

Utrecht, 6 oktober 2022 – De woningmarkt wordt wat rustiger en ruimer. Dit blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het derde kwartaal van 2022. Het groeiende woningaanbod zet met een plus van 80% in het derde kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het derde kwartaal 2021. Aan het eind van het derde kwartaal 2022 stonden bij NVM-makelaars ruim 30.000 woningen in aanbod. Het flink toegenomen aanbod en de gematigde ontwikkeling van de verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte en keuze in de markt. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging 2%. Dit is aanmerkelijk minder dan de afgelopen jaren toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. De woningmarkt blijft goed op niveau en staat op een stabiel fundament met de verkoop van 133.000 woningen op jaarbasis. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in het derde kwartaal van 2022 425.000 euro. Hier is sprake van een daling met 5,8% ten opzichte van het tweede kwartaal 2022. Ondanks deze daling is nog steeds 64% van alle verkochte woningen in het derde kwartaal boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde verkoopprijs van woningen lag daarbij 3% boven de vraagprijs. Een nieuwbouwwoning noteerde een gemiddelde transactieprijs van 496.000 euro in het derde kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 8% vergeleken met het derde kwartaal van 2021. In het derde kwartaal 2022 verkochten NVM-makelaars bijna 32.500 bestaande koopwoningen wat vergelijkbaar is met het derde kwartaal 2021.

**Lana Gerssen**, waarnemend NVM-voorzitter, vakgroepvoorzitter Wonen en makelaar: "De cijfers van het derde kwartaal 2022 wijzen erop dat de extreem verhitte markt van de afgelopen 1,5 jaar een keerpunt heeft bereikt. Daarbij is de prijsdaling die we nu van kwartaal op kwartaal hebben gemeten relatief bescheiden, afgezet tegen de extreme prijsstijgingen van de afgelopen kwartalen. Toch zijn we nog ver verwijderd van een normale markt. Daarvoor is het aanbod, zowel in aantal als soorten woningen, nog zeker niet toereikend. De invloed van de gestegen hypotheekrente, de torenhoge energiekosten en inflatie halen wel de gekte uit de markt. We zien, gegeven de grote regionale verschillen, dat het groeiende woningaanbod en een daling van de gemiddelde verkoopprijs de koopwoningmarkt wat vriendelijker maakt. De keuzemogelijkheden voor kopers nemen toe met meer aanbod op de markt. Dat kan ook de starter op de woningmarkt helpen. De markt komt nu duidelijk in beweging en in deze veranderende markt is een professionele ondersteuning bij verkoop of aankoop juist van belang. Onze aankoopmakelaars en verkoopmakelaars kunnen hier hun waarde voor kopers en verkopers bewijzen."

**Lana Gerssen vervolgt:** "Het aanbod op de woningmarkt groeit weliswaar maar dat doet het aantal huishoudens en daarmee de woningvraag ook. Met een actueel tekort van meer dan 300.000 woningen, moeten onze makelaars nog te veel nee verkopen. Als we dat kunnen oplossen, komen kopers en verkopers in beweging."

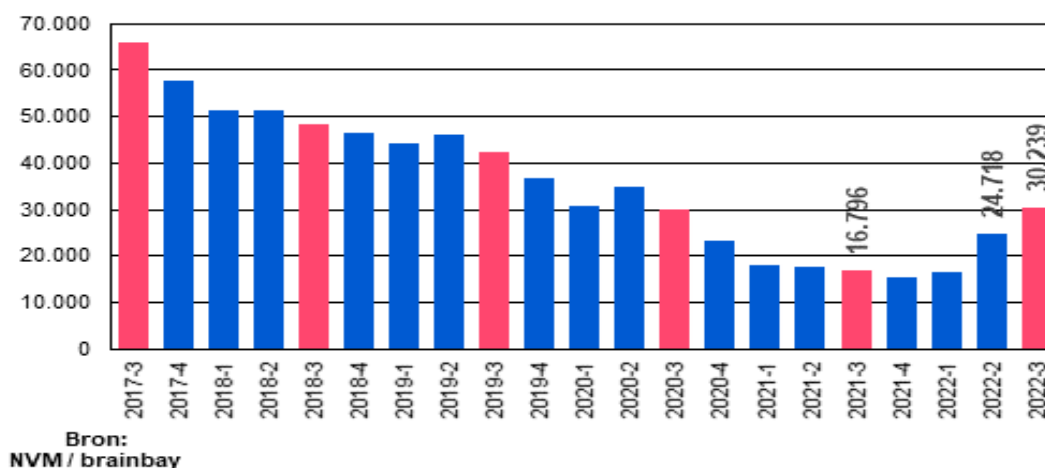
**Chris van Zantwijk**, vicevoorzitter NVM vakgroep Wonen en makelaar: "Ook de ontwikkeling van de nieuwbouwpoging wordt niet gehaald terwijl de vraag duidelijk bestaat. Op nieuwbouw komt steeds meer financiële druk te staan door de oplopende hypotheekrente, sterk gestegen grond- en bouwkosten en de gevolgen van de regulering van het middensegment huur. Daarmee zijn de aantallen, de soorten woningen en de prijzen niet in lijn met wat kopers zoeken en zich kunnen en willen veroorloven. Het is wrang te constateren dat nieuwbouw een duidelijke bijdrage aan verduurzaming kan leveren maar de hoge prijs van nieuwbouwwoningen dat in de weg staat. We zien de bouw van appartementen in steden. Deze appartementen worden kleiner om ze nog betaalbaar te houden. De vraag van de nieuwbouwkoper gaat echter vooral uit naar eengezinswoningen, maar die zijn voor een groeiende groep onbetaalbaar. Ik maak me hier zorgen over. Alleen met méér ontwikkelvrijheid komen we eruit en zorgen we met elkaar voor een betere doorstroming."

**Chris van Zantwijk licht dat toe:** "Gegeven de inflatie, de energieprijzen en de focus op verduurzaming kunnen we met nieuwbouw een wereld winnen. Dat krijgen we alleen op gang met een marktbrede en overheidsbrede aanpak. Door regionale en lokale marktkennis van alle betrokken partijen te bundelen en te vertalen naar nieuwbouw op maat voorzien we in een duurzaam aanbod."

## Bestaande woningbouw transacties

- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal van 2022 bijna 32.500 woningen. Ten opzichte van het tweede kwartaal 2022 is dit een min van 10%. Dit is een bekend seizoenseffect van de zomervakantie waarin minder huizen worden verkocht.
- De transactieprijs komt in het derde kwartaal van 2022 uit op 425.000 euro, een stijging op jaarbasis van 2%. In het tweede kwartaal 2022 was deze 11% op jaarbasis.
- Vergeleken met het tweede kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 5,8% lager in het derde kwartaal van 2022. Dit is op kwartaalbasis de grootste ooit gemeten daling.
- Het aantal woningen in aanbod is in het derde kwartaal op kwartaalbasis flink toegenomen met 22% naar ruim 30.000 woningen.

Ontwikkeling aantal te koop staande woningen (NVM)





## Persbericht

- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen daalde op kwartaalbasis 6,4%. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op 376.000 euro en voor een hoekwoning is dat 405.000 euro.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een min van 5,7% ten opzichte van het tweede kwartaal een prijs van 458.000 euro. De prijs van appartementen ging in een kwartaal tijd met een min van 5,9% naar 356.000 euro. Vrijstaande woningen daalden met 3,9% op kwartaalbasis naar gemiddeld 637.000 euro. Vergeleken met een jaar geleden stegen de transactiepreizen van tussenwoningen met 2,4%, hoekwoningen + 3,5%, 2-onder-1-kap woningen + 2%, appartementen + 1,4% en vrijstaande woningen + 1,1%.
- Van de woningen werd 64% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit 81%.
- Het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs is afgenomen. De afgelopen jaren werd gemiddeld steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook in het derde kwartaal 2022 met een plus van 3%. In het tweede kwartaal was dit 7,8%.
- Het duurt in het derde kwartaal 2022 gemiddeld niet meer dan 27 dagen voor een woning is verkocht, 4 dagen langer dan in het tweede kwartaal 2022.

### Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,8 in het derde kwartaal van 2022 weer iets ruimer geworden. 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 derde kwartaal 2022 stonden ruim 30.000 woningen te koop. Dat is ruim 22% meer vergeleken met het tweede kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 80% meer; toen stonden bijna 17.000 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen noteren met + 98% de hoogste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 93% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met + 94%. Het aanbod appartementen neemt toe met 75%. Van vrijstaande woningen stijgt het aanbod met 61%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 503.000 euro. Dat is 8,3% hoger dan een jaar eerder en 1,2% 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 48 dagen. Dat is 5 dagen langer dan in het derde kwartaal 2021 en 16 dagen langer dan in het tweede kwartaal 2022.
- Ongeveer 73% van alle te koop staande woningen per eind derde kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

### Nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 2022 5.200 nieuwbouwwoningen en bouw kavels. Dit is een forse daling van 33% vergeleken met een jaar eerder.



## Persbericht

- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 25.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels.
- In het derde kwartaal 2022 kwamen ruim 8.200 nieuwbouwwoningen en kavels op de markt. Dit is 8% hoger dan een jaar eerder.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 8% toegenomen tot gemiddeld 496.000 euro in het derde kwartaal 2022. Bijna 50% van de nieuwbouw is 500.000 euro of duurder.

---

### 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](mailto:m.vanderlee@nvm.nl)

Voor nadere informatie over de lokale woningmarkt(cijfers) zie [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).

Op donderdag 12 januari 2023 presenteert de NVM de cijfers over Q4-2022.