

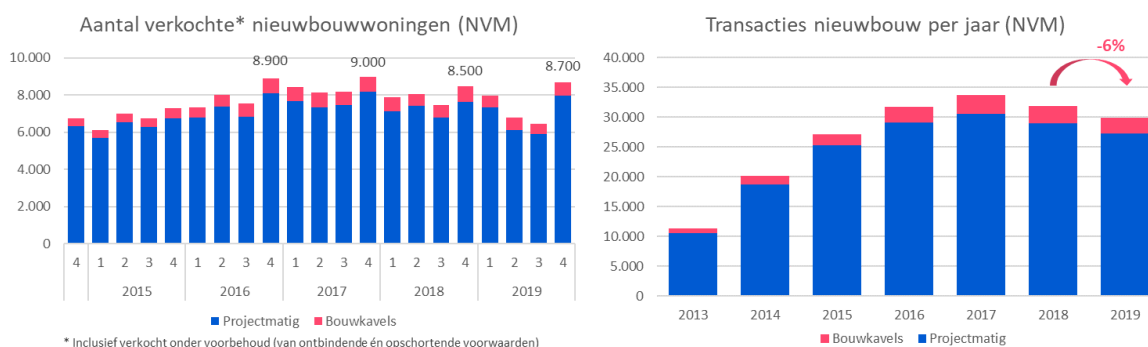
Eindejaarsprint nieuwbouwverkoop in tegenvallend 2019

In het laatste kwartaal van 2019 zijn 8.700 nieuwbouwwoningen verkocht. Ondanks deze eindejaarsprint van de nieuwbouwmakelaars zijn er in 2019 6 procent minder nieuwbouwwoningen verkocht dan het jaar ervoor. Er is ook minder nieuwbouw te koop gezet dan een jaar geleden, namelijk 5 procent. Hoewel de stikstof- en PFAS-problematiek nog nauwelijks tot uiting komt in de aantallen, dreigt door deze milieumaatregelen wel een voorzichtige verschuiving naar meer binnenstedelijke nieuwbouw. Mede door een grotere focus op (kleinere) binnenstedelijke appartementen bleef de prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning steken op 388 duizend euro, 10 procent meer dan in dezelfde periode in 2018.

Opmerkelijke (tijdelijke?) opleving laatste kwartaal van 2019

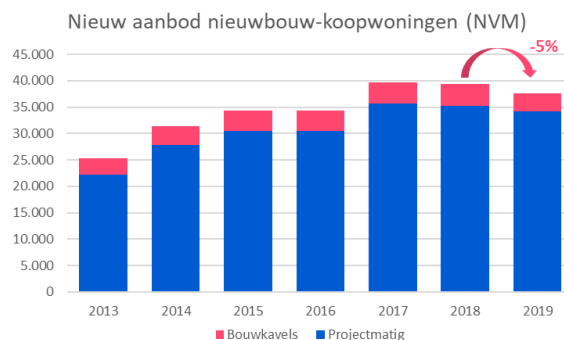
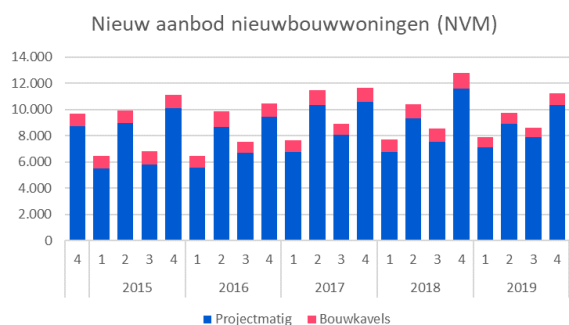
In het vierde kwartaal van 2019 zijn 8.700 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van bijna 3% met dezelfde periode vorig jaar. Het aantal is goed vergelijkbaar met de transactieaantallen van het vierde kwartaal van 2016, 2017 en 2018, toen ook 8,5 duizend nieuwbouwwoningen of meer werden verkocht. Desondanks is het hoge aantal transacties opmerkelijk, omdat de verkoop van nieuwbouw in 2019 tot dan toe juist erg tegenviel.

De opleving van de verkopen kan niet verhullen dat 2019 een tegenvallend jaar was voor de nieuwbouw. In totaal zijn 29.900 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, 6% minder dan in 2018 en zelfs 11% minder dan in 2017.



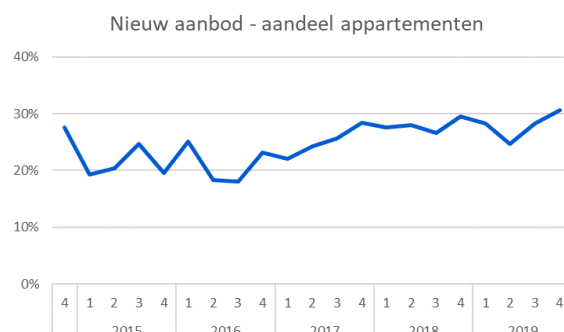
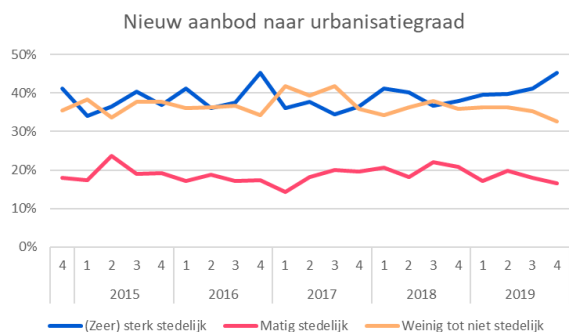
Minder nieuwbouwwoningen te koop gezet

Traditioneel is het vierde kwartaal de periode waarin de meeste nieuwbouwprojecten te koop worden gezet. Dat was in 2019 niet anders, maar het nieuwe aanbod nieuwbouwwoningen en -kavels was met 11.300 woningen wel 12% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Het aantal nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen en -kavels voor heel 2019 kwam op 37.600, een daling van 5% met 2018. Makelaars signaleren dat nieuwbouwprojecten worden opgeschoven naar 2020 vanwege stikstofproblematiek en PFAS.



Stikstofproblematiek dreigt samenstelling nieuwbouwaanbod te veranderen

De impact van de stikstofmaatregelen verschilt per gemeente. Bij nieuwbouw aan de rand van steden en dorpen ondervinden Natura2000-gebieden meer stikstofhinder dan bij binnenstedelijke inbreiding. Het gevolg is dat nieuwbouw in de kleine dorpen meer vertraging oploopt dan in de grote steden. In de cijfers is de stikstofproblematiek nog nauwelijks zichtbaar, maar een trend dreigt dat het aanbod steeds eenzijdiger gericht is op de binnenstad. Hierdoor zal ook het aanbod appartementen stijgen.



Prijsontwikkeling

De prijs van de gemiddelde nieuwbouwwoningen kwam in het laatste kwartaal van 2019 op € 388.000. Een kwartaal eerder werd er voor de gemiddelde nieuwbouwwoning nog meer dan 390 duizend euro betaald. Woningen zijn niet minder waard geworden, maar er zijn meer goedkopere woningen verkocht. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is er wel sprake van een duidelijke prijsstijging, namelijk 9,8% (de prijsstijging per m2 komt uit op 9,0%). Wel is daarmee de prijsstijging voor het eerst sinds 2016 lager dan 10% op jaarbasis.

