

Meer vraag en meer bezichtigingen bij minder aanbod

NVM: Woningaanbod droogt op

Utrecht, 11 april 2024 – De koopwoningmarkt is in het eerste kwartaal 2024 duidelijk in trek. In het normaal gesproken wat rustigere eerste kwartaal zijn de transacties dit keer juist toegenomen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het eerste kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal 2024 ongeveer 29.500 bestaande koopwoningen. Dit is 4% meer vergeleken met het eerste kwartaal 2023 maar 18% minder ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het eerste kwartaal 2024 432.000 euro. Vergeleken met het eerste kwartaal 2023 stijgt de mediane verkoopprijs met ruim 9%. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 is het een daling van 0,1%. Dit kwartaal zijn 15% minder woningen te koop gezet dan in het vierde kwartaal 2023 en 4% meer woningen ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. De nieuwbouwmarkt herstelde zich in het eerste kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten bijna 7.000 nieuwbouwwoningen, een toename van 16% ten opzichte van een kwartaal eerder en 104% meer dan in het eerste kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het eerste kwartaal 2024 479.000 euro, 1,4% hoger dan in het vierde kwartaal 2023. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 13.900 woningen, 15% minder dan vorig kwartaal. Het woningaanbod droogt dus op, zowel in de bestaande markt als in de nieuwbouwmarkt.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: “Het eerste kwartaal van het jaar is traditioneel altijd wat rustiger qua verkopen en interesse. Toch zien we de druk op de woningmarkt weer verder oplopen. Onze leden merken dat meer kijkers op te koop staande woningen afkomen. Ook het aantal biedingen op een woning neemt toe. Dat bevestigt het gestegen vertrouwen onder woningkopers. De licht dalende rente in combinatie met flink gestegen lonen helpen daarbij, want dat vergroot de leencapaciteit. Tegelijk is het een zorgpunt voor ons. Door de grote én toenemende vraag in de markt droogt het woningaanbod namelijk op. We zien nu dat kopers weer vaker en meer overbieden en dat daarmee de prijzen gaan stijgen. Het aantal verkopen blijft achter, omdat er te weinig woningen te koop worden gezet. Zo stopt de doorstroming terwijl we die keihard nodig hebben om ook kansen voor starters te creëren. De enige wijze om dat op gang te houden, en daar hameren we opnieuw op, is bouwen en ook slim gebruik maken van de bestaande voorraad, door transformatie of bijvoorbeeld woningsplitsing. We weten uit ervaring dat alleen dan de noodzakelijke doorstroming op gang komt.”

Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: “De nieuwbouwmarkt staat er beter voor dan een jaar geleden. Meer kopers vinden een “nieuwbouwthuis” door de verbeterde financierbaarheid en het toegenomen

Persbericht

vertrouwen. Dat klinkt positief, maar reden tot juichen hebben we allerminst. Hoewel de resultaten van de politieke focus op betaalbare nieuwbouw zichtbaar worden, is dat volstrekt onvoldoende om de krapte op de bestaande woningmarkt op te vangen. Het broodnodige extra woningaanbod moet uit meer beweging en doorstroming op de woningmarkt komen. Alleen een passend aanbod nieuwbouw brengt dat op gang. Door alle voorwaarden en eisen zien we dat de ontwikkeling van nieuwbouw verstrikt raakt in een woud van regelgeving. We roepen de overheid en financiële instellingen daarom op om de barrières weg te halen. De dichtgemetselde regelgeving op het niveau van rijk, provincie en gemeente veroorzaakt namelijk vertraging en terughoudendheid bij investeerders. Terwijl die investeerders juist hard nodig zijn om de nieuwbouw te ontwikkelen. Een langjarig en consistent vergunnings- en financieel beleid helpt om meer en vlot te bouwen. De vraag is er. Nu het aanbod nog.”

Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkopen in het eerste kwartaal 2024 ruim 29.500 woningen. Dit is met 18% minder een forse afname vergeleken met het vierde kwartaal 2023. Ten opzichte van een jaar geleden is het 4% meer.
- De transactieprijs ligt in het eerste kwartaal 2024 0,1% lager vergeleken met het vierde kwartaal 2023. Dit is een normaal beeld in het traditioneel altijd rustigere eerste kwartaal.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het eerste kwartaal 2024 uit op 432.000 euro. Ten opzichte van een jaar eerder is dat een stijging van 9,1%.

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder
(bestaande bouw)



Bron: NVM / brainbay

- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis 0,4% naar 399.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het eerste kwartaal 2024 een prijs van 423.000 euro, een stijging van 1,5% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 467.000 euro, een min van 1,3% ten opzichte van het vierde kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen dalen met 0,2% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 628.000 euro.
- De prijs van appartementen daalt in een kwartaal tijd met 0,6% naar 357.000 euro.

Persbericht

- Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreisen van alle typen woningen een duidelijke stijging zien. Tussenwoningen met +10,7%, hoekwoningen +10,2%, 2-onder-1-kap woningen +9,9%, vrijstaande woningen met +8% en appartementen stijgen met +7,4%.
- In het eerste kwartaal 2024 wordt 55% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 53% en een jaar geleden 31%.
- In het eerste kwartaal 2024 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 1,8% boven de vraagprijs. In het vierde kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 1,4% hoger uit dan de vraagprijs. Een jaar geleden lag de verkoopprijs nog 1,2% onder de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is in het eerste kwartaal 2024 +4% bij tussenwoningen, hoekwoningen +2%, 2-onder-1-kap woningen +0,7%, vrijstaande woningen -2% en appartementen noteren +2,2% boven de vraagprijs.
- In het eerste kwartaal 2024 is een woning na gemiddeld 34 dagen verkocht. Dat is 4 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2023 en 8 dagen sneller dan een jaar eerder.
- Tussenwoningen verkopen in het eerste kwartaal 2024 het snelst met 25 dagen. Hoekwoningen hebben een verkooptijd van 28 dagen. De verkooptijd van 2-onder-1-kap-woningen is 32 dagen. Vrijstaande woningen krijgen na gemiddeld 66 dagen een nieuwe eigenaar. Appartementen noteren een gemiddelde verkooptijd van 29 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,4 in het eerste kwartaal 2024 iets ruimer geworden. In het vierde kwartaal 2023 was deze 2,1. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden van een koper op de woningmarkt. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen 5 en 10 liggen.
- Het aantal te koop gezette woningen is in het eerste kwartaal 2024 op kwartaalbasis met 7% afgenomen. Aan het eind van het eerste kwartaal stonden ongeveer 23.300 woningen te koop. Vergeleken met een jaar geleden ligt het woningaanbod 24% lager.
- Het aantal woningen in aanbod daalt ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 met gemiddeld 7% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met 3%. Hoekwoningen noteren een daling van 1% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen daalt met 11%. Van vrijstaande woningen daalt het aanbod met 10%. Het aanbod appartementen daalt met 6%.
- De mediane vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 553.000 euro. Dat is 0,5% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met 7,9%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 70 dagen. Dat is 4 dagen korter dan in het vierde kwartaal 2023 en 14 dagen korter dan in het eerste kwartaal 2023.

Waardering duurzame woningen

NVM-dochter brainbay deed dit kwartaal onderzoek naar energielabels. Woningen met energielabel B of hoger zijn tot wel 2,5% meer waard dan op het toppunt van de woningmarkt in april 2022. Woningen met een label D of lager blijven daar nog flink bij achter. Zo zijn woningen met label G nog 6% minder waard. Het prijsverschil tussen energielabels is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De gemiddelde woning van 113 m² is met energielabel A+ of hoger maar liefst 84.000 euro meer waard dan wanneer deze woning label G zou hebben. Uit dit onderzoek blijkt verder dat energiezuinigere woningen sneller en vaker boven de vraagprijs worden verkocht.

Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal 2024 bijna 7.000 nieuwbouwwoningen. Hier herstelt de markt zich duidelijk met een plus van 16% ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar eerder stijgt het aantal transacties zelfs met 104%.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 22.650 nieuwbouwwoningen.
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een kwartaal tijd met 1,4% toegenomen tot gemiddeld 479.000 euro in het eerste kwartaal 2024. Vergeleken met een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs 1,2% hoger.
- De dynamiek is vooral zichtbaar in de prijsklasse tussen 250.000 en 400.000 euro. In het eerste kwartaal 2024 zijn in deze categorie 15,5% meer woningen verkocht. Alle prijsklassen noteren in het eerste kwartaal 2024 een hoger aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder.
- In het eerste kwartaal 2024 stonden 13.900 nieuwbouwwoningen in aanbod; een daling van 15% op kwartaalbasis en 16% lager dan in het eerste kwartaal 2023.
- In het eerste kwartaal 2024 kwamen 6.160 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 24% minder dan in het vierde kwartaal 2023.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het eerste kwartaal 2024 komt uit op 508.000 euro. Dat is 1,4% lager ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 en 5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 51% in het eerste kwartaal 2024 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 10% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 9%. Tussenwoningen zijn goed voor 16% 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 juli 2024 presenteert de NVM de woningmarktcijfers over Q2 2024.