



Vriendelijkere verkoopprijzen versus hogere hypotheekrente

# Woningmarkt naar nieuw evenwicht

*Utrecht, 6 april 2023* - De koopmarkt wordt iets vriendelijker bij een nog steeds krap aanbod. Kopers staan voor hogere financieringslasten. Woningverkopers krijgen iets minder betaald voor hun woning dan de vraagprijs. Nieuwbouwproductie en nieuwbouwverkoppen laten een forse afname zien. Dat is de essentie van de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het eerste kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in 2023 in het - altijd rustigere - eerste kwartaal 28.500 bestaande koopwoningen. Dit is 2% minder dan een jaar eerder en 13% minder dan in het vierde kwartaal 2022. Het woningaanbod is op jaarbasis in het eerste kwartaal 2023 bijna verdubbeld ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Vergeleken op kwartaalbasis ligt het woningaanbod in het eerste kwartaal 2023 9% lager dan in het vierde kwartaal 2022. Bij NVM-makelaars staan ruim 31.000 woningen te koop. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in het eerste kwartaal van 2023 394.000 euro, een daling met 3,6% ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. Op jaarbasis daalde de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal 2022 met 6%. In het eerste kwartaal 2023 komt de daling uit op 8,2% op jaarbasis. Dit bevestigt het omslagpunt in de markt vergeleken met 2021 toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg.

*Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: "Voor de woningkoper gaat de markt er wat zonniger uitzien met een prijs die dit kwartaal weer wat is gedaald. Dat is een normale correctie op de enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Iedereen voelde wel aan dat een prijsstijging van 20% per jaar niet houdbaar zou zijn. De woningverkoppen zijn in het eerste kwartaal van een jaar altijd wat lager. Dat is ook in het eerste kwartaal van 2023 het geval. We zien nu dat het woningaanbod verder verruimt maar van een gezond evenwicht tussen aanbod en vraag is nog zeker geen sprake. Kopers krijgen wel wat meer keuze uit een betaalbaarder aanbod. Daar staat alleen een gestegen hypotheekrente tegenover die doorwerkt in een wat hogere netto maandlast. Een te grote groep lukt het nog niet om goed voet aan de grond te krijgen op de koopmarkt. Kijk ik naar de ontwikkeling van het aankomend nieuwbouwaanbod dat gebouwd en opgeleverd wordt, dan maak ik me zorgen. Die aantallen zijn dramatisch laag terwijl we ze keihard nodig hebben. Want zonder beweging en doorstroming gaat de woningmarkt op slot en dat is funest voor kopers en verkopers."*

*Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: "De ontwikkelingen in de nieuwbouw bleven vorig kwartaal al fors achter. Dat heeft zich versterkt doorgezet. We zien nu in het eerste kwartaal van dit jaar de verkoop van nieuwbouwplannen onderuitgaan. Plannen komen regelmatig niet in verkoop of*



worden eruit gehaald door achterblijvende verkoopresultaten. Dat trekken we alleen vlot als alle partijen over hun eigen schaduw heen stappen en mee gaan bouwen aan

de daadwerkelijke realisatie van de vraag. De prijsafstand tussen nieuwbouw en bestaande bouw dreigt nu een kloof te worden, ook door de gestegen hypotheekrente. Als de nieuwbouw nu stilvalt, creëren we het woningtekort van de toekomst. Uitgebalanceerde nieuwbouwplannen die voldoen aan de lokale vraag, betaalbaar en financierbaar door de ontwikkelaar, bouwer en koper. Daar draait het om. Minister Hugo de Jonge zei daarover tijdens een debat over de woningmarktimpasse in de Tweede Kamer op 30 maart 2023: 'We moeten meer ruimte bieden voor de mogelijkheden die er zijn.' Dat is de kern. Zonder ruimte in regelgeving, grondprijzen, locaties en financiering maken we wel veel toeren maar geen meters. Door die ruimte te bieden gaan alle partijen weer licht zien in de nu duistere nieuwbouwtunnel."

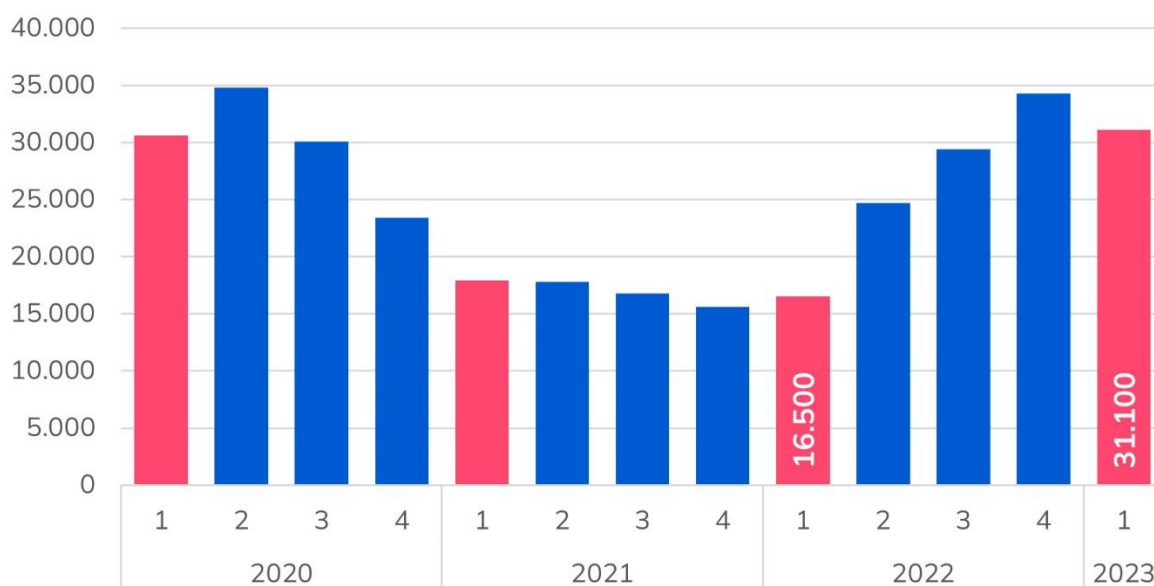
### Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal van 2023 bijna 28.500 woningen Dit is 13% minder dan in het vierde kwartaal 2022 en 2% minder dan een jaar geleden.
- Het aantal te koop gezette woningen is in het eerste kwartaal 2023 op kwartaalbasis met 29% afgenomen naar 29.400 woningen. Vergeleken met een jaar geleden is het 9% gedaald.
- De transactieprijs ligt in het eerste kwartaal van 2023 3,6% lager vergeleken met het vierde kwartaal 2022.
- De transactieprijs komt in het eerste kwartaal van 2023 daarmee uit op 394.000 euro. Voor het eerst in tien jaar daalt de prijs op jaarbasis met 8,2%.
- De prijs van tussenwoningen daalde op kwartaalbasis 2,7% en komt daarmee uit op 359.000 euro.
- Een hoekwoning noteert op kwartaalbasis een daling van 4,1% met een prijs van 381.000 euro in het eerste kwartaal 2023.
- De 2-onder-1-kap woningen komen met een min van 3,6% ten opzichte van het vierde kwartaal 2022 uit op 423.000 euro.
- Vrijstaande woningen daalden met 4,6% op kwartaalbasis naar gemiddeld 579.000 euro.
- De prijs van appartementen ging in een kwartaal tijd met een min van 3,8% naar 331.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden daalden de transactiepreizen van tussenwoningen met -7,2%, hoekwoningen -7,7%, 2-onder-1-kap woningen -7,8%, vrijstaande woningen -9,8% en appartementen -8,8%.
- Van de woningen werd in het eerste kwartaal 2023 31% boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 45% en een jaar geleden 81%.
- Het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs laat dit kwartaal voor het eerst een ander beeld zien. De afgelopen jaren werd gemiddeld meer betaald dan de vraagprijs. In het eerste kwartaal 2023 werd gemiddeld 1,3% minder dan de vraagprijs betaald. In het vierde kwartaal 2022 was dit nog een klein plusje van 0,1%.

- Vergeleken met een jaar geleden was het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs bij tussenwoningen -0,8%, hoekwoningen -1,3%, 2-onder-1-kap woningen -1,5%, vrijstaande woningen -3,0% en appartementen -0,7%.
- In het eerste kwartaal 2023 was een woning na gemiddeld 42 dagen verkocht, 12 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2022.

## Ontwikkeling aantal te koop staande woningen

Woningen in aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

## Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 3,3 in het eerste kwartaal van 2023 weer een fractie ruimer geworden. In het vierde kwartaal 2022 was deze 3,2. Eind 2021 was de markt met een krapte-indicator van 1,3 het krapst. 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 eerste kwartaal 2023 stonden ruim 31.000 woningen te koop. Dat is 9% minder vergeleken met het vierde kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het bijna verdubbeld; toen stonden ongeveer 16.500 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod daalt ten opzichte van het vierde kwartaal 2022 met gemiddeld -9% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt met -16%. Hoekwoningen noteren een daling van -9% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen daalt met -8%. Van vrijstaande woningen daalt het aanbod met -5%. Het aanbod appartementen neemt af met -9%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 506.000 euro. Dat is 6% hoger dan een jaar eerder en op kwartaalbasis blijft het ongewijzigd.



- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 84 dagen. Dat is 20 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2022 en 50 dagen langer dan in het eerste kwartaal 2022.
- Ongeveer 53% van alle te koop staande woningen staat per eind eerste kwartaal 2023 korter dan een kwartaal te koop.

### Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal 2023 bijna 4.200 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een forse daling van 37% vergeleken met een jaar eerder. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2022 is het op hetzelfde niveau gebleven.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 18.500 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 2,9% afgenomen tot gemiddeld 468.000 euro in het eerste kwartaal 2023. Vergeleken met het vierde kwartaal 2022 is de gemiddelde verkoopprijs 2,5% lager.
- De dynamiek stukt vooral in de hogere prijsklassen. 36% van de verkochte nieuwbouwwoningen had een koopsom van 500.000 euro of hoger, een half jaar geleden was dit nog 45% van de verkopen.
- In het eerste kwartaal 2023 staan bijna 18.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 91% op jaarbasis en 2% hoger dan in het vierde kwartaal 2022.
- In het eerste kwartaal 2023 kwamen bijna 5.400 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 11% lager dan een jaar eerder en 38% lager dan het vierde kwartaal 2022.
- De koopsom van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen komt uit op 532.000 euro. Dat is 7,5% hoger dan een jaar eerder en 0,2% lager ten opzichte van het vierde kwartaal 2022.
- Het aandeel appartementen maakt met 44% in het eerste kwartaal 2023 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Dat gaat ten koste van hoekwoningen (12%), 2-onder-1-kap-woningen (16%) en vrijstaande woningen (7%). Tussenwoningen zijn goed voor 20% 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](mailto:m.vanderlee@nvm.nl)

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

Op donderdag 6 juli 2023 presenteert de NVM de cijfers over Q2-2023.