

Meer transacties, minder te koop

## Prijsstijging woningmarkt houdt aan

*Utrecht, 11 januari 2024* – In het vierde kwartaal 2023 verkochten NVM-makelaars meer woningen en tegen licht gestegen prijzen. Dat blijkt uit de analyse van de NVM-woningmarkt cijfers over het vierde kwartaal van 2023 door NVM-dochter brainbay. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal van 2023 bijna 36.500 bestaande koopwoningen, 12% meer ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het vierde kwartaal van 2023 434.000 euro. Dat betekent voor het derde kwartaal op rij een prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs ligt nu +5,3% hoger dan in het vierde kwartaal 2022. Aan het einde van het afgelopen kwartaal stonden 11% minder woningen te koop dan in het derde kwartaal 2023 en zelfs 26% minder ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee verder toe. De nieuwbouwmarkt herstelt zich enigszins in het vierde kwartaal 2023, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen, een toename van +8% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt in het vierde kwartaal 2023 op 468.000 euro. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.500 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

**Lana Gerssen**, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: "De resultaten van het vierde kwartaal 2023 laten de dynamiek en veerkracht van de Nederlandse woningmarkt zien. Kopers en verkopers tonen vertrouwen in de markt. De dalende hypotheekrente en stijgende inkomens dragen daar zeker aan bij. Daardoor zien we het beschikbare aanbod woningen weer kleiner worden. Dat wakkert de concurrentie tussen kopers aan. De cijfers zijn er duidelijk over: het aantal kopers dat overbiedt op de vraagprijs neemt dan ook weer toe."

Lana Gerssen vervolgt: "Wij blijven ons onverminderd inspannen voor een gezonde woningmarkt. Daarvoor is evenwicht tussen vraag en aanbod een vereiste en daar is nu absoluut geen sprake van. De markt van bestaande koopwoningen en nieuwbouw zijn communicerende vaten. Méér nieuwbouw ontlast de markt van bestaande woningen waar het aanbod nu krimpt en de prijzen stijgen. Een divers en daarmee passend aanbod nieuwbouw brengt de noodzakelijke doorstroming en verduurzaming op gang."

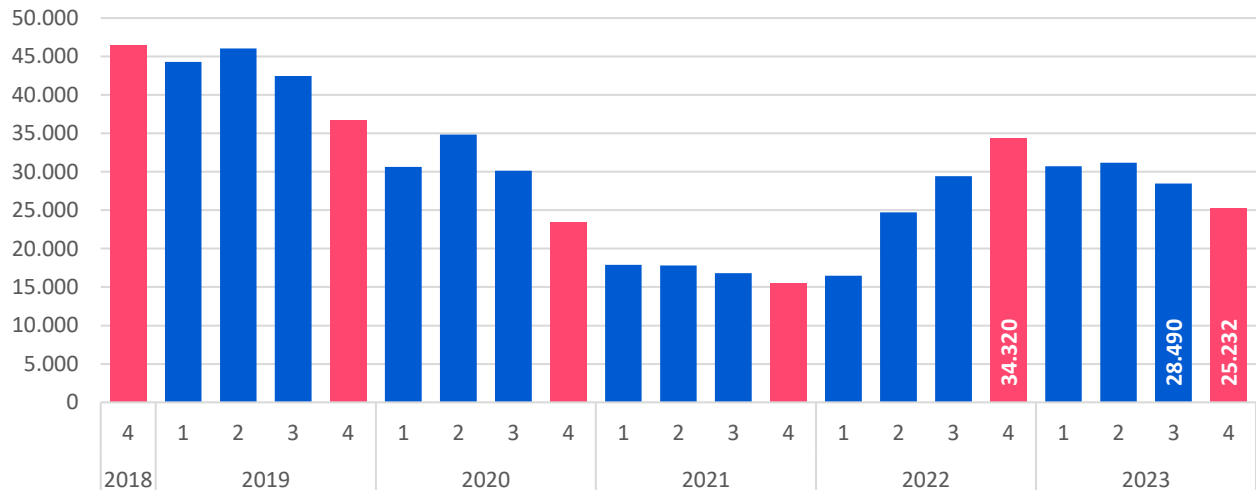
**Chris van Zantwijk**, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: "Het groeiende aanbod van nieuwbouwwoningen dat dit kwartaal is gerealiseerd, juichen we toe. Zo vermindert de druk op de bestaande koopwoningmarkt. Dat is keihard nodig om te kunnen voldoen aan de grote vraag. Laten we ons daarbij niet blindstaren op alleen starterswoningen, maar juist ook woningen voor doorstromers en senioren realiseren. We maken ons wel zorgen over het toekomstige aanbod van nieuwbouw."

Chris van Zantwijk licht dat toe: "Door een breed scala van woningen aan te kunnen bieden die zijn afgestemd op de lokale vraag, stimuleren we een gezonde doorstroming op de woningmarkt. Dat is een win-win situatie waarbij zowel verkopers als nieuwe kopers profiteren van een divers en duurzaam woningaanbod. De hoge overbruggingskosten tijdens de bouw vormen een financieel obstakel voor kopers. Wij zien kansen in het verkorten van de bouwtijd, het naar achter schuiven van betaaltermijnen en roepen op om te onderzoeken of de hypothecaire aflossingsverplichting kan worden opgeschort tijdens de bouw. Dat geeft nieuwbouwkopers meer financiële ruimte en vertrouwen."

## Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 bijna 36.500 woningen. Dit is een plus van 12% vergeleken met het vierde kwartaal 2022. Ten opzichte van het derde kwartaal 2023 is het +9%.
- De transactieprijs ligt in het vierde kwartaal 2023 +3,1% hoger vergeleken met het derde kwartaal 2023. Op jaarbasis is de transactieprijs +5,3% hoger dan in het vierde kwartaal 2022. Dit in tegenstelling tot de afgelopen vier kwartalen toen de jaar op jaar prijsontwikkeling steeds negatief was.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het vierde kwartaal 2023 uit op 434.000 euro.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis met +4,3% naar 396.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het vierde kwartaal 2023 een prijs van 414.000 euro, een stijging van +2,6% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 472.000 euro, een stijging van +2,6% ten opzichte van het derde kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met +1,8% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 627.000 euro.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd met +3,4% naar 363.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden stijgen de prijzen van alle categorieën woningen met gemiddeld +5,3%. Tussenwoningen noteren +7,4%, hoekwoningen +4,5%, 2-onder-1-kap woningen +7,5%, vrijstaande woningen +3,3% en appartementen +3,8%.
- In het vierde kwartaal 2023 wordt 53% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 46% en een jaar geleden 45%.
- In het vierde kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld +1,3% boven de vraagprijs. In het derde kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog +0,3% hoger uit dan de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is bij tussenwoningen +2,9%, hoekwoningen +1,5%, 2-onder-1-kap woningen +0,5%, vrijstaande woningen -1,6% en appartementen +1,7%.
- In het vierde kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 30 dagen verkocht. Dat is 2 dagen korter dan in het derde kwartaal 2023.

Aantal woningen in aanbod (bestaande bouw)



## Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,1 in het vierde kwartaal van 2023 weer wat kleiner geworden. In het derde kwartaal 2023 was deze 2,6. 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 tussen 5 en 10 liggen.
- Het aantal te koop gezette woningen is in het vierde kwartaal 2023 op kwartaalbasis met +4% toegenomen. In het vierde kwartaal van 2023 zijn 36.000 woningen te koop gezet. Vergeleken met een jaar geleden is dat -14% lager.
- Het aantal woningen in aanbod aan het einde van het vierde kwartaal 2023 daalt ten opzichte van het derde kwartaal 2023 met gemiddeld -11% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met -17%, hoekwoningen met -11% en 2-onder-1-kap-woningen noteren een daling van -16%. Ook het aanbod vrijstaande woningen (-9%) en appartementen (-9%) laat een daling zien.
- Op jaarbasis is de daling van het aanbod nog forser. Het aanbod tussenwoningen daalt -45%, hoekwoningen -34% en 2-onder-1-kap-woningen dalen -32%. Het aanbod vrijstaande woningen daalt -12% en appartementen -19%.
- De mediane vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 555.000 euro. Dat is 1,8% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met 6,3%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 74 dagen. Dat is 4 dagen langer dan in het derde kwartaal 2023 en 10 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2022.
- Van alle woningen die in het derde kwartaal zijn aangemeld, is bijna de helft binnen één maand verkocht. Nog eens 19% is binnen twee maanden verkocht en 8% binnen drie maanden. De overige aanmeldingen staan nog te koop of zijn van de markt gehaald.

## Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen. De markt herstelt zich verder met een plus van 8% ten opzichte van het derde kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar geleden stijgt het aantal transacties zelfs met +57%. Niettemin blijft het aantal verkopen op een historisch laag niveau.
- Over een periode van vier kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 19.150 nieuwbouwwoningen.
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning komt in het vierde kwartaal 2023 uit op 468.000 euro, -0,9% lager dan het vorige kwartaal. Vergeleken met een jaar geleden is de gemiddelde verkoopprijs -2,3% lager.
- De verdeling van het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal 2023 is 4% tot 250.000 euro, 32% van 250.000 - 400.000 euro, 26% van 400.000 - 500.000 euro, 30% van 500.000 - 750.000 euro en 8% vanaf 750.000 euro.
- In het vierde kwartaal 2023 staan ruim 19.500 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van +11% op kwartaalbasis en +17% hoger ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. Dit is het hoogste punt sinds begin 2016.
- In het vierde kwartaal 2023 kwamen 8.150 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is +26% hoger dan het derde kwartaal 2023 en -6% minder dan een jaar eerder.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het vierde kwartaal 2023 komt uit op 506.000 euro. Dat is -3% lager ten opzichte van het derde kwartaal 2023 en -5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt in het vierde kwartaal 2023 met 46% het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 12% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 8%. 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 op 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 11 april 2024 presenteert de NVM de woningmarktcijfers over Q1 2024.