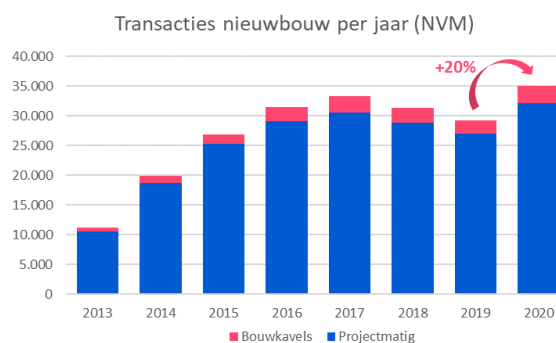
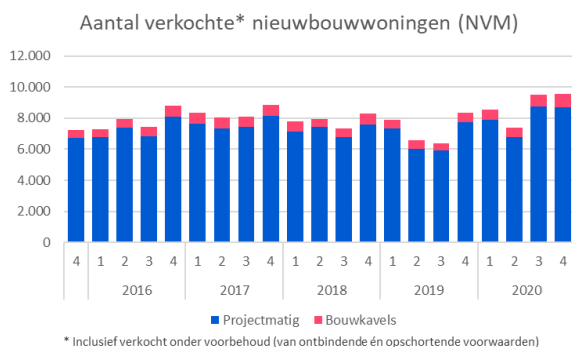


Succesvolle afsluiting nieuwbouwjaar 2020

In het vierde kwartaal van 2020 zijn 9.600 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, 15% meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Het aanbod bleef nagenoeg gelijk, waardoor de nieuwbouwmarkt krappere werd. De samenstelling van het aanbod verandert wel: er ligt veel meer focus op appartementen in de (middel)grote steden. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 9% in een jaar.

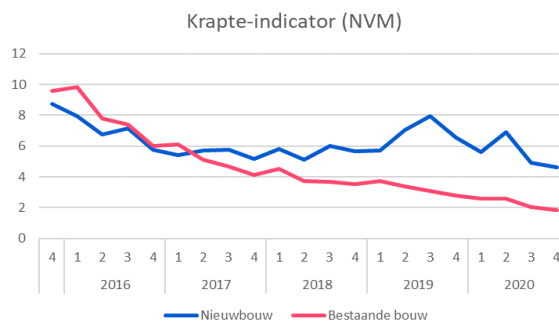
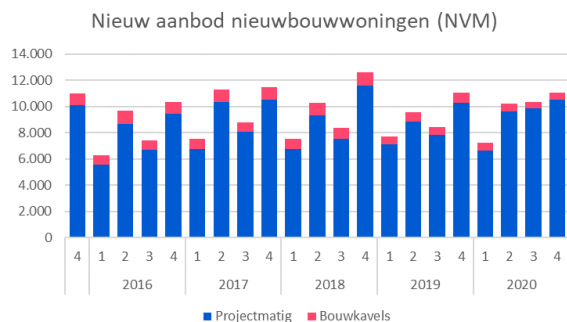
Transacties

In het vierde kwartaal van 2020 zijn 9.600 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 15% met het vierde kwartaal van vorig jaar. Zo is het laatste kwartaal van het jaar een passend sluitstuk van een succesvol nieuwbouwjaar. Een deel van de verklaring kan gevonden worden in dat 2020 een correctie was van een tegenvallend 2019. Remde in 2019 de stikstof- en PFAS-problematiek de nieuwbouwproductie aanzienlijk, in 2020 was daar nauwelijks sprake meer van. Het resultaat is 20% meer nieuwbouwtransacties dan in 2019. Ruim 35.000 nieuwbouwwoningen en bouwkevels zijn in 2020 via een NVM-makelaar verkocht.



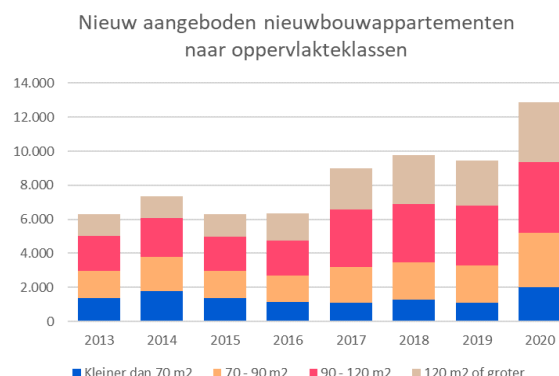
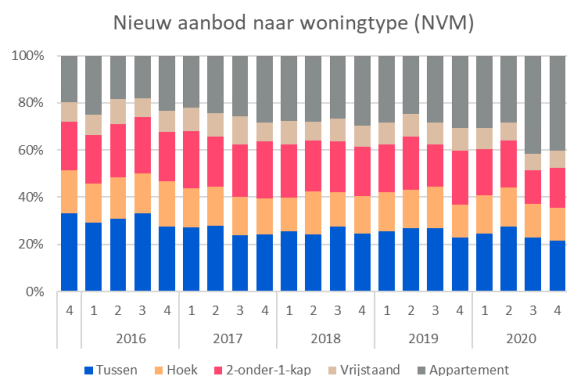
Aanbod

Met 11.100 nieuwbouw-koopwoningen en bouwkevels is het aantal nieuw aangeboden woningen in het laatste kwartaal van 2020 identiek aan het aantal in dezelfde periode vorig jaar. Het resultaat van een gelijk blijvend nieuw aanbod en een toename van de transacties is een krappere wordende markt. Ook hier is duidelijk de correctie van 2019 te zien. Zo krap als de markt voor bestaande bouw-koopwoningen is de nieuwbouwmarkt echter niet.



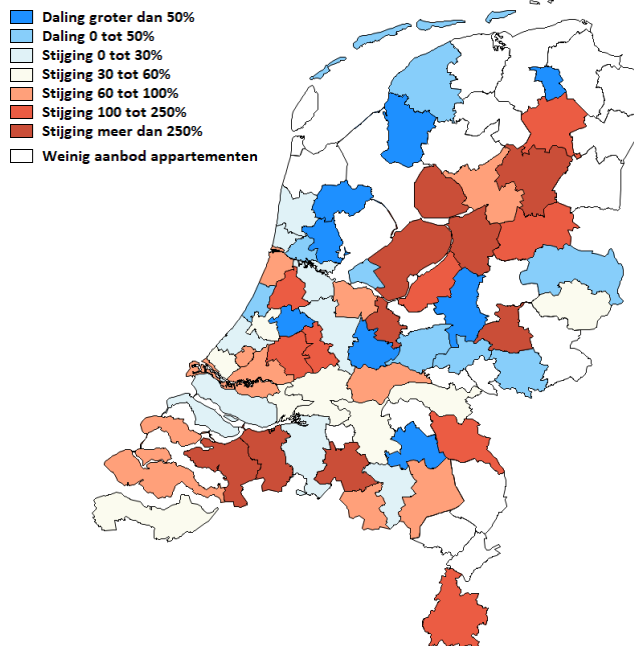
Samenstelling aanbod

Precies een jaar geleden benadrukte de NVM dat de stikstofproblematiek van 2019 mogelijk zou zorgen voor een meer eenzijdige focus op nieuwbouwapartementen in de steden. Natura2000-gebieden ondervinden immers relatief weinig stikstofhinder van binnenstedelijke inbreiding. Deze voorspelling lijkt uit te komen: in 2020 zijn veel meer appartementen te koop gezet dan de jaren ervoor. Ruim 40% van het nieuwe aanbod bestond in de laatste twee kwartalen uit appartementen. Wel is het aanbod appartementen divers in oppervlakte- en prijsklassen.



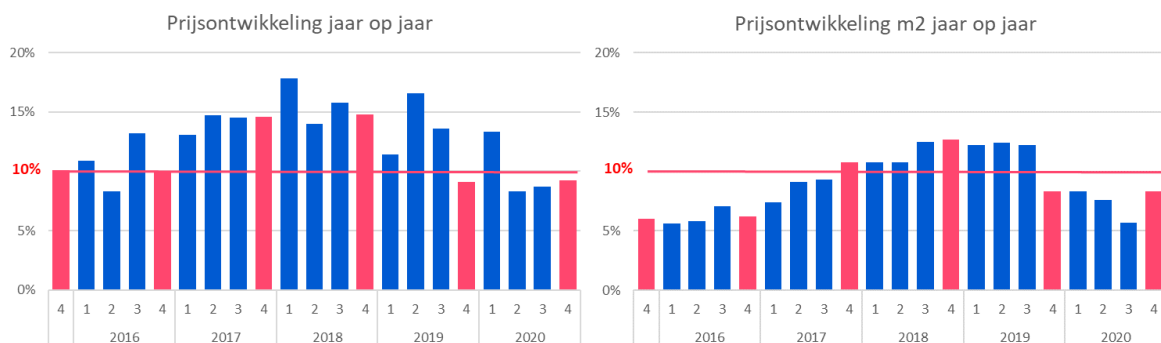
In absolute aantallen spande Rotterdam de kroon: in 2020 kwamen ruim 800 nieuwbouwapartementen méér te koop dan een jaar eerder. Procentueel gezien was de influx van nieuwbouwapartementen juist het grootst in middelgrote steden als Lelystad, Zwolle, Amersfoort en Bergen op Zoom.

Nieuw aanbod nieuwbouwappartementen 2020 (ontwikkeling tov 2019)



Prijzontwikkeling

De prijzen stegen 9,2% in een jaar (de vierkantemeterprijs met 8,3%) en gemiddeld werd 421.000 euro voor een nieuwbouwhuis betaald. De prijsstijging is weliswaar nog wel fors, maar niet meer zo extreem als in de periode 2017-2019 toen de prijzen gemiddeld 14% in een jaar stegen.



Prognose 2021

Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Tweederde hiervan (50.000) zou koop moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het grote woningtekort alleen maar verder is gestegen.



Kwartaalcijfers nieuwbouw

Vierde kwartaal 2020

Analyse van het nieuwbouwaanbod van NVM-makelaars is een vroege indicator van de toekomstige bouwproductie. Als we de ambitie van 50.000 nieuwbouw-koopwoningen per jaar vertalen naar NVM-cijfers (rekening houdend met ons marktaandeel), dan komt dit neer op 35.000 nieuwbouw-koopwoningen via NVM-makelaars per jaar. Voor het eerst sinds lange tijd is deze ambitie in 2020 gehaald. Willen we echter het grote woningtekort terugdringen, dan zal deze trend zich moeten doorzetten.

De vooruitzichten voor 2021 zijn echter niet zo optimistisch. NVM-nieuwbouw-specialisten zijn negatief over het nieuwbouwaanbod op de korte termijn. De bouwsector is laat-cyclisch, naar verwachting zullen de negatieve effecten van de coronacrisis pas later voelbaar zijn. Tijdens de coronacrisis zijn veel projecten die pré-corona ontwikkeld zijn in verkoop gegaan of zelfs versneld op de markt gebracht. De ontwikkelsnelheid en de snelheid van besluitvorming is echter sindsdien achteruit gegaan nu projectontwikkelaars en gemeentelijke ambtenaren (deels) vanuit huis werken. Dit komt de bouwproductie niet ten goede. Naar verwachting zullen dan ook minder nieuwbouwwoningen te koop worden gezet in 2021 dan in 2020.

