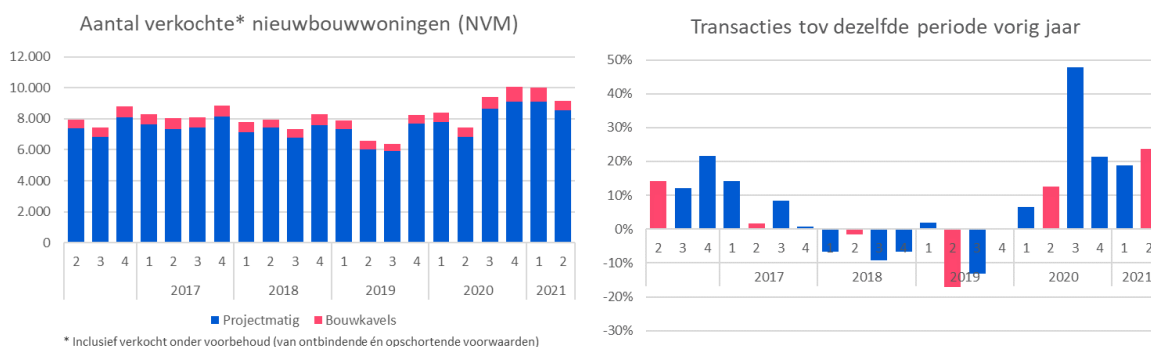


Nieuwbouw snakt naar meer aanbod

In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.200 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, bijna een kwart meer dan vorig jaar. Naar verwachting zal deze trend zich echter niet voortzetten. Nieuwbouw wordt snel verkocht, maar het aanbod blijft achter bij de vraag. De vooruitzichten zijn negatief, naar verwachting zullen zowel het aanbod als de transacties dalen. Het gevolg is een krappe nieuwbouwmarkt met minder dynamiek dan nu.

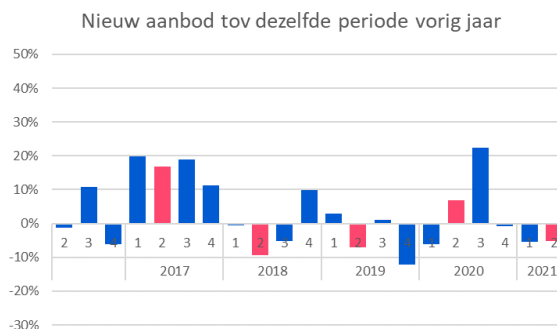
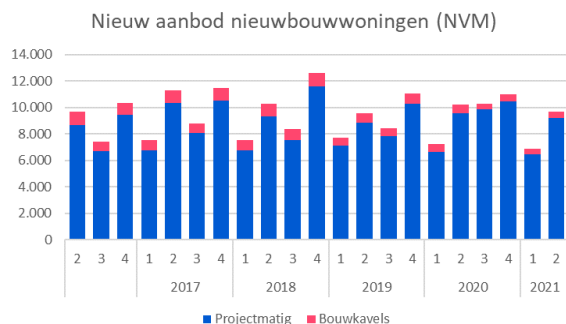
Transacties

In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.200 nieuwbouwwoningen en bouwkevels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van maar liefst 24% met dezelfde periode vorig jaar. Hiermee zet de opwaartse trend van transacties door die al vanaf het begin van 2020 duurt. Voor deze opmerkelijke ontwikkeling zijn meerdere factoren aan te wijzen. Allereerst was er sprake van een relatief ruim aanbod van nieuwbouwwoningen in 2019 en 2020 dat nu wordt verkocht. Daarnaast zorgt de nijpende situatie in de bestaande bouw naar verwachting voor een groeiende populariteit van nieuwbouw.

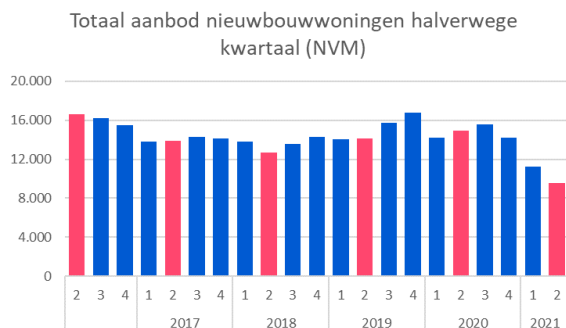


Aanbod

Door het uitbreken van de coronacrisis in het begin van 2020 zijn diverse nieuwbouwprojecten door projectontwikkelaars vervroegd op de markt gebracht. Dit heeft medio 2020 gezorgd voor een relatief ruim aanbod, wat het aantal transacties omhoog gestuwd heeft. Dit betrof een eenmalige boost. In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.700 nieuwbouwwoningen en bouwkevels op de markt gebracht, 5 procent minder dan dezelfde periode vorig jaar.



De meeste woningen die vanaf begin 2020 op de markt zijn gebracht zijn inmiddels alweer verkocht. Als gevolg daarvan stonden er halverwege het tweede kwartaal van 2021 slechts 9.500 nieuwbouwwoningen te koop, het laagste aantal sinds de start van de registratie in 2013. Daar komt bij dat maar liefst de helft van dit aanbod onder optie staat, en dus eigenlijk niet meer vrij beschikbaar is.



Prijzen

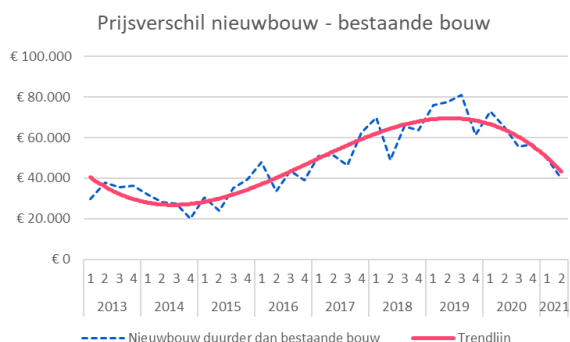
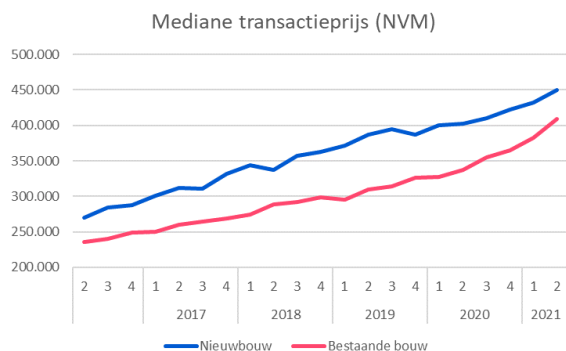
Nieuwbouw is gemiddeld duurder dan bestaande bouw. Voor een belangrijk deel kan dit verklaard worden doordat nieuwbouwwoningen van een hogere kwaliteit zijn dan vergelijkbare woningen in de bestaande bouw. Een andere verklaring is dat de prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaand niet altijd in de pas loopt. In de periode 2017-2019 zijn de nieuwbouwprijzen enorm gestegen. Prijsstijgingen van meer dan 10 procent op jaarbasis waren eerder regel dan uitzondering. Ten opzichte van bestaande bouw prees de nieuwbouw zich steeds meer uit de markt.

In 2021 is juist een omgekeerde trend van toepassing. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de stijging van de woningprijzen in de bestaande bouw juist hoger dan die in de nieuwbouw. De prijsverschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw worden weer kleiner. Dat maakt nieuwbouw echter niet goedkoop, in het tweede kwartaal werd gemiddeld 450.000 euro voor een nieuwbouwwoning betaald.



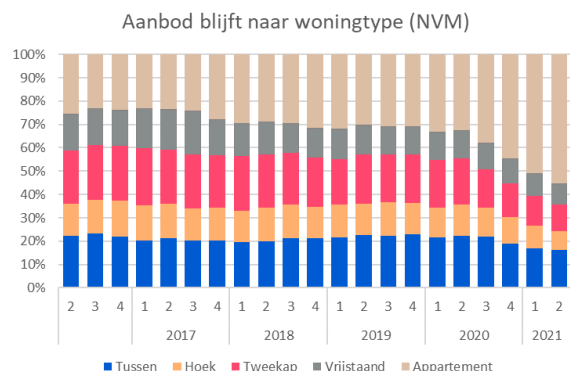
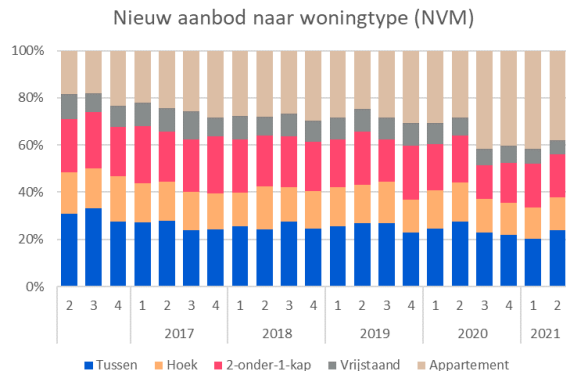
Kwartaalcijfers nieuwbouw

Tweede kwartaal 2021



Woningtypen

Naast corona werd de nieuwbouwmarkt getroffen door een tweede crisis: de stikstofcrisis. Nieuwbouw nabij Natura2000-gebieden werd aan banden gelegd. Het resultaat is een grotere focus op binnenstedelijke nieuwbouw, en daarmee ook een grotere focus op appartementen. Sinds medio 2020 worden aanzienlijk meer appartementen nieuw op de markt gebracht dan voorheen. Vanuit de markt is echter de grootste vraag naar grondgebonden nieuwbouw. Deze spanning zorgt ervoor dat momenteel meer dan de helft van alle nieuwbouw dat te koop staat een appartement is.

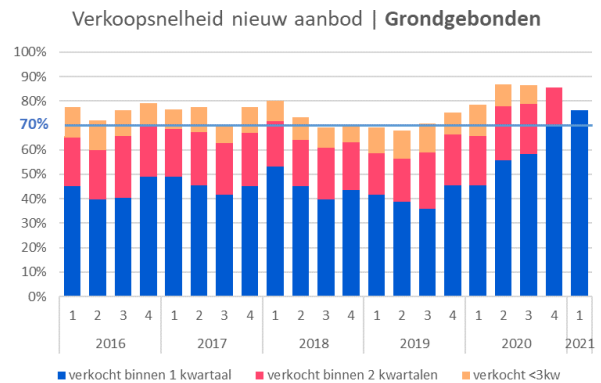
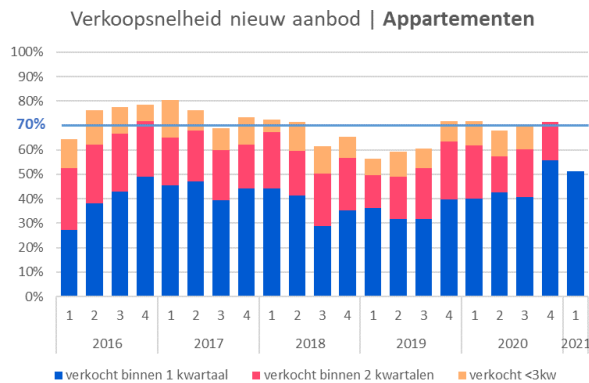


Nieuwbouwapartementen worden wel verkocht, maar langzamer. Van nieuw aanbod grondgebonden nieuwbouw wordt binnen een kwartaal ruim 70% verkocht, appartementen hebben een kwartaal extra nodig voor hetzelfde resultaat.



Kwartaalcijfers nieuwbouw

Tweede kwartaal 2021



Vooruitzichten

Hoewel er veel ambitieuze nieuwbouwplannen in de pijplijn zitten, zijn de vooruitzichten op kortere termijn niet positief. Dit is helaas het resultaat van anderhalf jaar lang coronacrisis en thuiswerken. Ondanks de inzet van overheden en marktpartijen heeft corona de besluitvorming rondom grootschalige nieuwbouwprojecten vertraagd. Als gevolg hiervan zal op korte termijn minder nieuw aanbod op de markt komen en daarmee zullen de transacties ook tegenvallen. De nieuwbouwmarkt zal nog wel even krap blijven, echter naar verwachting met een lagere dynamiek.