

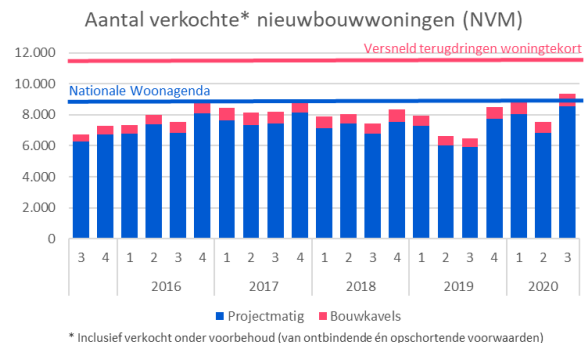
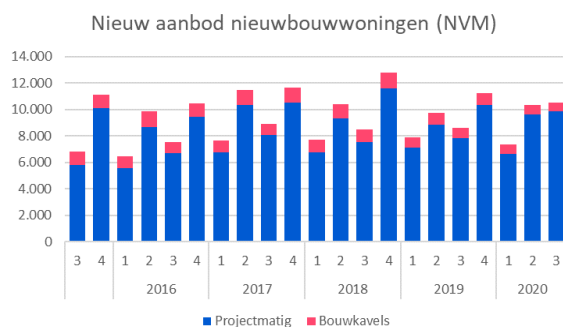
Corona doorbreekt seizoensdynamiek nieuwbouw

In het derde kwartaal van 2020 zijn 9.400 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, 45% meer dan in dezelfde periode vorig jaar en een kwart meer dan vorig kwartaal. Deze forse stijging is het gevolg van veel nieuw aanbod dat kort voor en tijdens de zomervakantie op de markt kwam. Steeds meer van het nieuwe aanbod bestaat uit appartementen. De prijsstijging van nieuwbouw vakt langzaam af. In een jaar steeg de vierkantemeterprijs van nieuwbouw met 'slechts' 6%.

Nieuw aanbod en transacties

Traditioneel is de zomervakantie een betrekkelijk rustige periode voor de nieuwbouw, waarbij weinig nieuwbouwprojecten in de verkoop gaan. Dit jaar is dit anders. In de periode vlak voor de zomervakantie, maar ook tijdens de vakantie zijn meer nieuwbouwprojecten te koop gezet dan gebruikelijk. In het derde kwartaal zijn 10.500 woningen en kavels te koop gezet, 2.000 meer dan normaal in Q3.

Het aanbod heeft het aantal verkopen ook omhoog gestuwd. Met 9.400 nieuwbouwwoningen en -kavels is er 45% meer verkocht dan een jaar geleden en 24% meer dan vorig kwartaal.



Nationale Woonagenda

In 2018 merkte de NVM op dat de nieuwbouwproductie fors omhoog moet om aan de ambities van de Nationale Woonagenda te voldoen. Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het grote woningtekort alleen maar verder is gestegen. Om het woningtekort versneld terug te dringen zijn er niet 75.000, maar misschien wel 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar nodig. Tweederde hiervan zou koop moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag.

Als we deze getallen vertalen naar de NVM kwartaalcijfers (rekening houdend met ons marktaandeel), dan komt dit neer op 11.700 nieuwbouw-koopwoningen per kwartaal



Kwartaalcijfers nieuwbouw

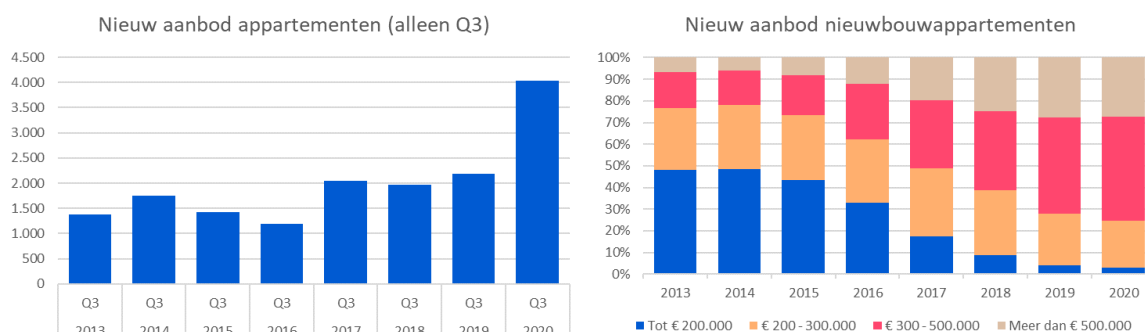
Derde kwartaal 2020

om de ambitie van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar te halen, of 8.800 woningen om aan de Nationale Woonagenda te voldoen. Wanneer dit positieve kwartaal wordt gevolgd door kwartalen met vergelijkbare transactie aantallen, pas dan komen de ambities van het rijk daadwerkelijk in zicht. Willen we echter het grote woningtekort terugdringen, dan zijn de huidige transactie aantallen nog lang niet voldoende.

Een verdere toename van het aantal transacties ligt niet in de lijn der verwachtingen. Het naar voren halen van nieuwbouwprojecten in het derde kwartaal zal volgens verwachting effect hebben op het aanbod in het vierde kwartaal. Er is namelijk niet ineens meer nieuwbouw beschikbaar. De NVM signaleert inderdaad dat er begin Q4 minder nieuwbouw op de markt komt dan gebruikelijk.

Nieuwbouw overspoeld door appartementen

De stijging van het aanbod is vooral zichtbaar in de appartementenmarkt. In het derde kwartaal van 2020 zijn twee keer zoveel appartementen te koop gezet dan wat normaal in deze periode van het jaar gebruikelijk is. Driekwart van deze appartementen heeft een prijs van 3 ton of hoger.



Prijzontwikkeling

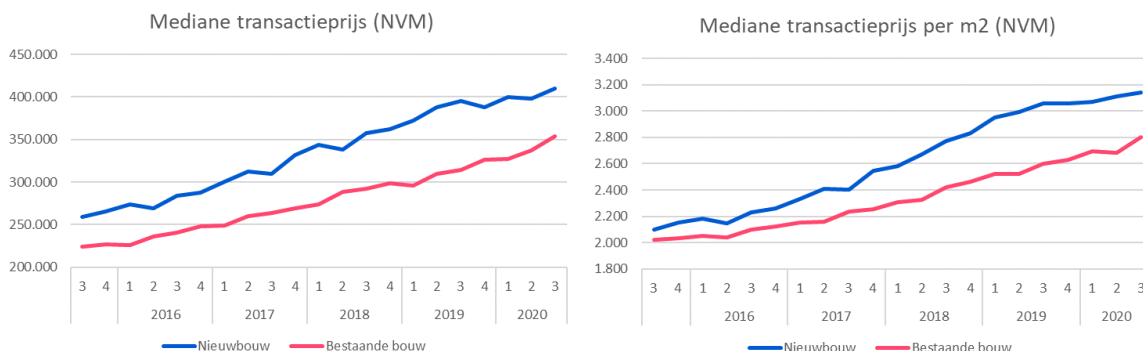
Nieuwbouw is gemiddeld nog wel fors duurder dan bestaande bouw maar het verschil wordt kleiner. In een jaar tijd werd de gemiddelde nieuwbouwwoning 9% duurder (bestaande bouw bijna 12%), maar de prijs per vierkante meter steeg 'slechts' 6% (bestaande bouw 10%).

Zowel makelaars als projectontwikkelaars signaleren een afnemend animo voor nieuwbouw in het hoge prijssegment en juist een verdere toename van de populariteit van het lagere prijssegment. Dit uit zich in een teruglopend aantal inschrijvingen voor dure woningen, maar nog niet in een daadwerkelijke afname van het aantal nieuwbouwtransacties in het hogere segment. De grenzen van het hoge en lage segment verschillen per regio, maar de trend doet zich breed in Nederland voor.



Kwartaalcijfers nieuwbouw

Derde kwartaal 2020



Regionale verschillen

Gemiddeld wordt voor een nieuwbouwwoning 3.150 euro per vierkante meter betaald. De regionale verschillen zijn hierin groot. In de drie Randstadprovincies is het gemiddelde prijsniveau 3.500 euro of meer, daarbuiten ligt dit gemiddeld flink lager, namelijk 2.800 euro of minder.

Door het hoge prijsniveau in de Randstad, maar specifiek in de vier grote steden, verkopen nieuwbouwprojecten hier duidelijk trager dan in de gebieden daarbuiten. Wordt gemiddeld het voorverkooppercentage van 70% behaald na circa driekwart jaar, in de grote steden is dit gemiddeld pas na een jaar of langer.

