



Meer transacties en milde prijsstijgingen op solide woningmarkt

NVM: Woningmarkt veert op

Utrecht, 6 juli 2023 - De koopwoningmarkt veert op. Zowel in de bestaande koopmarkt als de nieuwbouwmarkt zit weer duidelijk beweging. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het tweede kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2023 ruim 34.000 bestaande koopwoningen, een stevige plus van 20% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 410.000 euro. Dit is een milde stijging van +2,8% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. Dit kwartaal zijn 29% meer woningen te koop gezet dan in het eerste kwartaal. Door de vele transacties in het tweede kwartaal 2023 is de keuze voor consumenten echter afgenomen. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt vertoont ook meer dynamiek. In het tweede kwartaal 2023 zijn ruim 4.500 nieuwbouwwoningen en kavels verkocht, een toename met 12% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal 468.000 euro, 1,2% lager dan in het eerste kwartaal van 2023. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op 20.000 woningen, 16% meer dan vorig kwartaal.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: "De dynamiek is weer terug in de woningmarkt. Dat is positief en daar zijn we blij mee, zowel voor kopers als verkopers. Kopers krijgen kansen en hebben meer vertrouwen in de woningmarkt door de loonontwikkeling en sterke economie. Nieuw aangeboden woningen vinden in alle prijsklassen sneller een nieuwe eigenaar. Onze leden zien het aantal bezichtigingen weer toenemen. Ook stijgt het aantal overbiedingen op woningen. Al deze signalen wijzen erop dat het een goed moment is, je woning te koop aan te bieden als je dat overweegt. Want laten we niet denken dat aanbod en vraag nu in balans zijn. Verre van dat zelfs. De krapte-indicator is dit kwartaal weer wat gedaald. De vraag is nog steeds duidelijk groter dan het aanbod."

Ook nieuwbouw in de lift

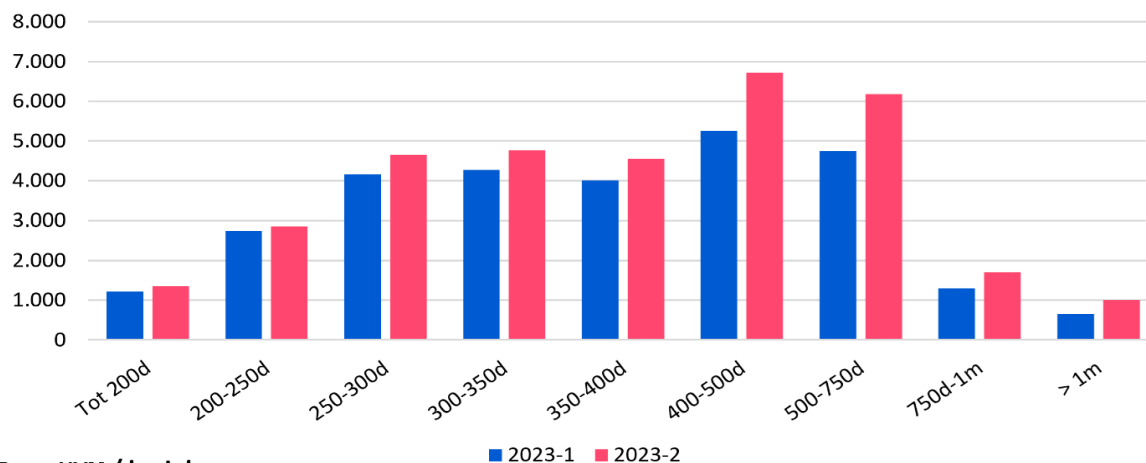
In het tweede kwartaal 2023 stijgen zowel de verkopen in de bestaande woningmarkt alsook bij nieuwbouw. Het vertrouwen in de markt herstelt zich licht. Lana Gerssen hierover: "Het toegenomen aanbod van goedkopere woningen is precies waar kopers op zitten te wachten. Vorig kwartaal maakten we ons grote zorgen over de ontwikkelingen in de nieuwbouwmarkt. Nu trekken de verkopen wat aan en neemt ook het aanbod toe, vooral in de lagere prijsklassen. Nieuwbouwwoningen hebben een lager energieverbruik en scoren goed op duurzaamheid en lagere onderhoudskosten. Daar is vraag naar. Dat hoor ik ook van onze leden. Informatiebijeenkomsten over nieuwbouwprojecten worden druk bezocht. We zien dat terug in de verkoop van nieuwbouwwoningen. Die zitten, met name in de grote steden, duidelijk in de lift in alle prijsklassen. Ik doe een oproep aan alle partijen om de ontwikkeling van nieuwbouw

-goed afgestemd op de lokale vraag- door te zetten. De vraag is er. De beren op de weg moeten we samen aanpakken. Alleen dan hebben we een goed antwoord op de schreeuwende vraag om woningen."

Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkopen in het tweede kwartaal 2023 ruim 34.000 woningen. Dit is met een plus van 20% een sterke toename vergeleken met het eerste kwartaal 2023. Ten opzichte van een jaar geleden is het 5% minder.
- De transactieprijs ligt in het tweede kwartaal 2023 + 2,8% hoger vergeleken met het eerste kwartaal 2023.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het tweede kwartaal 2023 uit op 410.000 euro.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis +3,6% naar 374.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het tweede kwartaal 2023 een prijs van 397.000 euro, een stijging van +3,4% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 438.000 euro, een plus van 3,1% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met 1,4% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 589.000 euro.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd +2,4% naar 342.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreizen nog een daling zien. Tussenwoningen met -7,1%, hoekwoningen -8,4%, 2-onder-1-kap woningen -9,8%, vrijstaande woningen -11,1% en appartementen -9,4%.
- In het tweede kwartaal 2023 wordt 39% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 31% en een jaar geleden 82%.
- In het tweede kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld -0,5% onder de vraagprijs. In het eerste kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog -1,2% lager uit dan de vraagprijs.
- Vergeleken met een jaar geleden is het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs bij tussenwoningen +0,3%, hoekwoningen -0,4%, 2-onder-1-kap woningen -1,2% en vrijstaande woningen -2,4%. Bij appartementen is de vraag- en uiteindelijke verkoopprijs gelijk aan elkaar.
- In het tweede kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 35 dagen verkocht. Dat is 7 dagen korter dan in het eerste kwartaal 2023.

Aantal verkochte woningen naar prijsklasse



Bron: NVM / brainbay

Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,8 in het tweede kwartaal van 2023 weer wat kleiner geworden. In het eerste kwartaal 2023 was deze 3,2. 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 tweede kwartaal 2023 op kwartaalbasis met +29% gestegen. Aan het eind van het tweede kwartaal stonden bijna 32.000 woningen te koop. Vergeleken met een jaar geleden ligt het woningaanbod 28% hoger.
- Het aantal woningen in aanbod stijgt ten opzichte van het eerste kwartaal 2023 met gemiddeld +3% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met -6%. Hoekwoningen noteren een daling van -2% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen daalt met -2%. Van vrijstaande woningen stijgt het aanbod met +9%. Het aanbod appartementen stijgt met +8%.
- De mediane vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 531.000 euro. Dat is 4,6% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met +4,1%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 67 dagen. Dat is 17 dagen korter dan in het eerste kwartaal 2023 en 35 dagen langer dan in het tweede kwartaal 2022.
- Van alle te koop staande woningen is 78% in het tweede kwartaal 2023 binnen een kwartaal verkocht. Tussenwoningen verkopen het snelst met 28 dagen. Hoekwoningen hebben een verkooptijd van 32 dagen. De verkooptijd van 2-onder-1-kap-woningen is 36 dagen. Vrijstaande woningen krijgen na gemiddeld 52 dagen een nieuwe eigenaar. Appartementen noteren een gemiddelde verkooptijd van 33 dagen.

Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2023 ruim 4.500 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Hier herstelt de markt zich licht met een plus van 12% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar eerder daalt het aantal transacties met -13%. Niettemin neemt het aantal nieuwbouwtransacties voor het eerst sinds kwartaal 1 van 2021 weer toe.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 17.350 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een kwartaal tijd met -1,2% afgenomen tot gemiddeld 468.000 euro in het tweede kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar geleden is de mediane verkoopprijs -2,9% lager.
- De dynamiek is vooral zichtbaar in de prijsklasse tussen 250.000 en 400.000 euro. In het tweede kwartaal 2023 zijn in deze categorie 27% meer woningen verkocht. Alle prijsklassen boven 250.000 euro en tot 750.000 euro en meer, noteren in het tweede kwartaal 2023 een hoger aantal verkopen ten opzichte van een kwartaal eerder.



Persbericht

- In het tweede kwartaal 2023 staan bijna 20.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 79% op jaarbasis en 16% hoger dan in het eerste kwartaal 2023. Dit is het hoogste punt sinds 2015.
- In het tweede kwartaal 2023 kwamen 7.400 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is vergelijkbaar met een jaar eerder en 38% meer dan het eerste kwartaal 2023. Dit wijst op een toename in het vertrouwen van de verkoopbaarheid van nieuwbouw.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het tweede kwartaal 2023 komt uit op 525.000 euro. Dat is -1,5% lager ten opzichte van het eerste kwartaal 2023 en -1,1% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 44% in het tweede kwartaal 2023 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 12% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 15% en vrijstaande woningen 7%. Tussenwoningen zijn goed voor 21% 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

Voor nadere informatie over de lokale woningmarkt(cijfers) zie www.nvm.nl.

Op donderdag 5 oktober 2023 presenteert de NVM de woningmarktcijfers over Q3-2023.