

Den Haag, 4 juli 2024

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag zijn de cijfers bekend gemaakt van het 2^e kwartaal 2024 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Hittegolf op huizenmarkt!

Lange termijnvoorspellingen komen niet uit, prijzen stijgen harder dan verwacht!

De koopwoningmarkt in Nederland komt in het 2^e kwartaal 2024 stevig op stoom. Meer kopers kochten sneller een woning tegen duidelijk hogere prijzen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het 2^e kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het 2^e kwartaal 2024 ruim 35.000 bestaande koopwoningen. Dit is 3% meer vergeleken met het 2^e kwartaal 2023 en 18% meer ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024. In het 2^e kwartaal 2024 bedraagt de mediane verkoopprijs van een bestaande woning € 468.000,=. Ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024 stijgt de prijs daarmee met 7,2%, wat in 29 jaar maar één keer eerder is voorgekomen. De mediane verkoopprijs stijgt met 13,6% vergeleken met het 2^e kwartaal 2023. In het 2^e kwartaal 2024 zijn twee op de drie woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit nog 56% en een jaar eerder 39%. Dit kwartaal zijn 41% meer woningen te koop gezet dan in het 1^e kwartaal 2024 en 13% meer woningen ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023.

Ook het herstel op de nieuwbouwmarkt in Nederland zette door in het 2^e kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten ruim 7.300 nieuwbouwwoningen, een toename van 1% ten opzichte van een kwartaal eerder en 70% meer dan in het 2^e kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het 2^e kwartaal 2024 € 475.000,=, 1,2% lager dan in het 1^e kwartaal 2024. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 15.200 woningen, 11% meer dan vorig kwartaal.

De woningmarkt is in het 2^e kwartaal volop in beweging. Woningen worden sneller verkocht. De prijzen vliegen omhoog door de krappe markt, goede financierbaarheid, inkomensstijgingen en daarmee het vertrouwen van de consument. We maken ons zorgen over de prijsontwikkeling en betaalbaarheid op de langere termijn bij dit krappe aanbod en grote vraag.

Nieuwbouw in Nederland trekt aan

Ook de nieuwbouwmarkt trekt aan. De grotere vraag naar nieuwbouw is een gevolg van de schaarste en sterk stijgende prijzen in de bestaande koopwoningmarkt. Het is een positief teken dat de nieuwbouw groeit. Toch kunnen we daarmee de toenemende woningvraag onvoldoende opvangen. We hebben meer woningen én de juiste woningen nodig. Op de juiste locatie en met de lokale vraag als vertrekpunt zonder ons volledig blind te staren op het starterssegment. Dat verruimt de markt namelijk niet echt en het draagt zeker niet bij aan de noodzakelijke doorstroming. Daarom gaat de NVM nog liever vandaag dan morgen aan tafel met de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Want met een praktische aanpak weten ook investeerders de weg weer te vinden om nieuwbouw te ontwikkelen. Nu alleen nog de stap van praten naar bouwen.

Kwart uitpandwoningen zit in middenhuur

Brainbay onderzocht voor NVM het uitpanden: het verkopen van woningen die eerder werden verhuurd. NVM-makelaars geven in een onderzoek aan, de stijging in de uitpandcijfers van het Kadaster te herkennen en zien deze trend doorzetten in de eerste helft van 2024. Uit het onderzoek en analyse van 9.000 uitgepande woningen blijkt dat 4 op de 5 makelaars een -sterke- toename van uitpandwoningen zien in vergelijking met de tweede helft van 2023. De voornaamste uitkomst is dat 25% van alle uitgepande woningen een markthuur heeft binnen de prijsgrenzen van het middenhuursegment, oftewel onder de € 1.160,=.

Het uitpanden wordt veroorzaakt door een cocktail aan maatregelen. Het hogere fictief rendement in box-3, de Wet Betaalbare Huur (regulering middenhuur) en het verbod op tijdelijke huurcontracten worden genoemd als de veruit belangrijkste oorzaken. De hogere hypotheekrente wordt als minst belangrijk ervaren. Veel particuliere beleggers realiseren niet meer het noodzakelijke rendement en verkopen hun huurwoningen, zelfs als deze al in het middensegment werden verhuurd. Zo verdwijnen er veel huurwoningen naar de koopsector, terwijl die eigenlijk op basis van vraag en aanbod al een relatief betaalbare huur hebben. De woningen die eerder werden verhuurd maar nu worden verkocht, gaan de bestaande koopwoningmarkt niet echt helpen. Dat is een druppel op een gloeiende plaat. De groepen die zijn aangewezen op de huursector profiteren ook niet van de uitpandwoningen. Deze groepen zijn, met een midden- of lager inkomen, namelijk vaak niet in staat, de woningen die ze eerder huurden, in de koopsector te financieren. En voor huurders die zoeken in de middenhuur heeft het wel een desastreus effect want het huuraanbod wordt nog kleiner.

Transacties bestaande woningbouw in Nederland

- NVM-makelaars verkopen in het 2^e kwartaal 2024 ruim 35.000 woningen. Dit is met 18% een duidelijke toename vergeleken met het 1^e kwartaal 2024. Ten opzichte van een jaar geleden is het 3% meer.
- De transactieprijs ligt in het 2^e kwartaal 2024 7,2% hoger vergeleken met het 1^e kwartaal 2024, een uitzonderlijke stijging die sinds 1995 maar 1 keer eerder is voorgekomen.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het 2^e kwartaal 2024 uit op € 468.000,=. Ten opzichte van een jaar eerder is dat een stijging van 13,6%. Dat is de grootste stijging in 2 jaar.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis 7,2% naar € 430.000,=.
- Een hoekwoning noteert in het 2^e kwartaal 2024 een prijs van € 450.000,=, een stijging van 6% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op € 508.000=, een plus van 8,6% ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024.
- Vrijstaande woningen stijgen met 5,2% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van € 660.000,=.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd met 8,1% naar € 393.000,=.
- Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreizen van alle typen woningen een aanzienlijke stijging zien. Tussenwoningen met 14,6%, hoekwoningen 12,7%, 2-onder-1-kap woningen 15,1%, vrijstaande woningen met 11,5% en appartementen stijgen met 13,4%.
- In het 2^e kwartaal 2024 wordt 67% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 56% en een jaar geleden 39%.
- In het 2^e kwartaal 2024 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 4,3% boven de vraagprijs. In het 1^e kwartaal 2024 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 2% hoger uit dan de vraagprijs. Een jaar geleden lag de verkoopprijs nog 0,5% onder de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is in het 2^e kwartaal 2024 +6,8% bij tussenwoningen, hoekwoningen +4,6%, 2-onder-1-kap woningen +2,9%, vrijstaande woningen -0,4% en appartementen noteren +5,2% boven de vraagprijs.
- In het tweede kwartaal 2024 is een woning na gemiddeld 27 dagen verkocht. Dat is 7 dagen korter dan in het 1^e kwartaal 2024 en ook 7 dagen korter dan een jaar eerder.

- Tussenwoningen verkopen in het 2^e kwartaal 2024 het snelst met 24 dagen. Hoekwoningen hebben een verkooptijd van 25 dagen. De verkooptijd van 2-onder-1-kap-woningen is 26 dagen. Vrijstaande woningen krijgen na gemiddeld 38 dagen een nieuwe eigenaar. Appartementen noteren een gemiddelde verkooptijd van 26 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,4 in het 2^e kwartaal 2024 een fractie ruimer geworden. In het 1^e kwartaal 2024 was deze 2,3. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden van een koper op de woningmarkt. 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 2^e kwartaal 2024 op kwartaalbasis met 41% toegenomen. Aan het eind van het 2^e kwartaal stonden ruim 28.000 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod stijgt ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024 met gemiddeld 24% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis met 35%. Hoekwoningen noteren een stijging van 29% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met 22%. Van vrijstaande woningen stijgt het aanbod met 22%. Het aanbod appartementen stijgt met 21%.
- De mediane vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 571.000,=. Dat is 3,4% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met 7,4%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 42 dagen. Dat is 27 dagen korter dan in het 1^e kwartaal 2024 en 25 dagen korter dan in het 2^e kwartaal 2023.

Transacties nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 2^e kwartaal 2024 ongeveer 7.350 nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024 een plus van 1%. Vergeleken met een jaar eerder stijgt het aantal transacties met liefst 70%.
- Over een periode van vier kwartalen verkochten NVM-makelaars 25.806 nieuwbouwwoningen.
- In totaal zijn de eerste helft van 2024 14.700 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2023 (7.700 woningen) en 2022 (11.000 woningen).
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een kwartaal tijd met 1,2% afgenomen tot gemiddeld € 475.000,= in het 2^e kwartaal 2024. Vergeleken met een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs 0,2% hoger.
- De verkoopdynamiek is vooral zichtbaar in de prijsklasse tussen € 350.000,= en € 450.000,=. In deze categorie zijn de verkopen ten opzichte van een jaar eerder bijna verdubbeld.
- In het 2^e kwartaal 2024 stonden ruim 15.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 11% op kwartaalbasis en 15% minder dan in het 2^e kwartaal 2023.
- In het 2^e kwartaal 2024 kwamen 9.700 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 58% meer dan in het 1^e kwartaal 2024 en het hoogste aantal sinds het 4^e kwartaal 2020. Ten opzichte van een jaar eerder is het een plus van 31%.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het 2^e kwartaal 2024 komt uit op € 498.000,=. Dat is 1,6% lager ten opzichte van het 1^e kwartaal 2024 en 6,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 52% in het 2^e kwartaal 2024 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 10% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 13% en vrijstaande woningen 8%. Tussenwoningen zijn goed voor 17% van het aanbod nieuwbouw.

De cijfers per gemeente in de Afdeling Haaglanden

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 2^e kwartaal 2024 6% meer woningen (1.093 woningen) verkocht t.o.v. het 2^e kwartaal 2023. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 20,9% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 2^e kwartaal 2024 € 461.923,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 13% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 12,3%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 2^e kwartaal 2024 29 dagen versus 40 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 64,9%. De krapte-indicator is 2,6, deze was een jaar geleden 3,3.

In de Gemeente Delft is het aantal woningtransacties t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 gestegen met 2% (208 woningen). In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 16,5% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 2^e kwartaal 2024 € 404.024,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 3,6%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 2^e kwartaal 2024 31 dagen versus 44 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 70,8%. De krapte-indicator is 2,3, deze was een jaar geleden 2,4.

In het Westland zijn t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 er 1% meer woningen verkocht (209 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 39,2% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 16,3% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 8,5%. De gemiddelde transactieprijs is € 518.954,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 30 dagen versus 44 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 72,5%. De krapte-indicator is 2,1, deze was een jaar geleden 2,5.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 5% (133 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 35,5% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 11,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 452.182,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 42 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 77,6%. De krapte-indicator is 2, deze was een jaar geleden 2,5.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 19% (81 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 34,7% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 14,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 8,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 810.969,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 52 dagen versus 84 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 29,6%. De krapte-indicator is 7,1, deze was een jaar geleden 8,3.


In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 17% (207 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 0,9% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 15,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 6,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 453.105,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 30 dagen versus 42 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 75,4%. De krapte-indicator is 2, deze was een jaar geleden 2,3.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 16% (191 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 10,7%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 12,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 499.192,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 27 dagen versus 35 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 73,4%. De krapte-indicator is 2,2, deze was een jaar geleden 2,4.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 18% (94 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 65%. T.o.v. een jaar geleden zijn de prijzen gestegen met 12,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 551.818,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 29 dagen versus 54 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 81,7%. De krapte-indicator is 2,3, deze was een jaar geleden 2.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 2^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 14% (105 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 18,3% meer woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 16,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 633.364,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 55 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2024 is 69,3%. De krapte-indicator is 2,2, deze was een jaar geleden 2,1.

Met vriendelijke groet,



Bart Reeser
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden