

Den Haag, 4 oktober 2023

Geachte mevrouw/heer,

Donderdag 5 oktober a.s. na 10.00 uur worden de cijfers bekend gemaakt van het 3^e kwartaal 2023 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Prijsstijging woningmarkt zet door!

In het 3^e kwartaal 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het altijd wat rustiger 3^e kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal van 2023 bijna 33.500 bestaande koopwoningen, 2,4% meer ten opzichte van het 3^e kwartaal 2022. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het 3^e kwartaal van 2023 € 422.000,=. Dat betekent voor het 2^e kwartaal op rij een stijging, met 1,7% ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023. De gemiddelde verkoopprijs ligt nog wel 1,7% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Dit kwartaal zijn 9% minder woningen te koop gezet dan in het 2^e kwartaal en zelfs 18% minder ten opzichte van het 3^e kwartaal vorig jaar. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmakelaar laat in het 3^e kwartaal 2023 een licht herstel zien van het aantal verkopen, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. NVM-makelaars verkochten ruim 5.400 nieuwbouwwoningen, een toename van 14% ten opzichte van een kwartaal eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het 3^e kwartaal € 474.000,= en blijft daarmee al een halfjaar redelijk stabiel. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.000 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

Het 3^e kwartaal met daarin de zomerperiode is traditioneel altijd wat rustiger qua verkopen en interesse. Toch laten de resultaten dit kwartaal zien dat er dynamiek in de markt zit en kopers vertrouwen hebben. Tegelijk moeten we constateren dat het actuele woningtekort is opgelopen van 315.000 woningen een jaar geleden naar 390.000 in 2023. Dat zijn 826.800 woningzoekenden waar geen woning voor beschikbaar is. Dit kwartaal kan een koper gemiddeld uit 2,6 woningen kiezen, waarmee de krapte-indicator weer wat is gedaald ten opzichte van 2,7 in het 2^e kwartaal. Daar maakt de NVM zich zorgen over want het wakkert de concurrentie tussen kopers weer aan. Zo hoort de NVM van haar leden dat kopers weer gaan overbieden op de vraagprijs. Het evenwicht in de markt is daarmee nog ver te zoeken. Op zaterdag 30 september organiseerden we onze bekende NVM Open Huizen Dag. Met 9.000 deelnemende woningen en ruim 55.000 bezoekers hebben we weer de nodige kopers en verkopers bij elkaar gebracht. Maar het is niet genoeg. De enige manier om dat op te vangen is bouwen: in de stad, op het platteland én voor alle groepen woningzoekenden. Alleen dan komt de noodzakelijke doorstroming op gang.

Na een kleine opleving in het vorige kwartaal is in het 3^e kwartaal over de hele breedte van de nieuwbouwmakelaar een verkooptoe name zichtbaar. Het aantrekken van de bestaande bouw lijkt een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat. De verkoopcijfers bevinden zich historisch gezien echter nog steeds op een laag niveau. Het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen en projectuitstel. Het tekort groeit zo door, wat leidt tot extra druk op de bestaande koopwoningmarkt. De markt heeft behoefte aan flexibiliteit om aantallen te realiseren. Met elkaar moet we nieuwbouwplannen omzetten in woningen waar lokaal vraag naar is. Wij zullen ons daar als NVM voor blijven inzetten en roepen de (nieuwe) minister op hierover het gesprek met de markt te blijven voeren.

Transacties bestaande woningbouw in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal 2023 bijna 33.500 woningen. Dit is een kleine plus van 2,4% vergeleken met het 3^e kwartaal 2022. Ten opzichte van vorig kwartaal is het 1,8% minder, maar daarmee minder laag dan de gemiddelde daling in een 3^e kwartaal van gemiddeld 5,7% in de afgelopen 5 jaar.
- De transactieprijs ligt in het 3^e kwartaal 2023 1,7% hoger vergeleken met het 2^e kwartaal 2023.
- De gemiddelde transactieprijs komt daarmee in het 3^e kwartaal 2023 uit op € 422.000,=.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis 0,7% naar € 378.000,=.
- Een hoekwoning noteert in het 3^e kwartaal 2023 een prijs van € 403.000,=, een stijging van 1,1% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op € 458.000,=, een plus van 3,7% ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met 3,7% op kwartaalbasis naar een gemiddelde verkoopprijs van € 614.000,=.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd 0,9% naar € 346.000,=.
- Vergeleken met een jaar geleden laten tussenwoningen met 0,2% alweer een lichte stijging zien, terwijl de andere categorieën nog een (lichte) daling laten zien. Hoekwoningen -1,3%, 2-onder-1-kap woningen -0,4%, vrijstaande woningen -4,0% en appartementen -3,0%.
- In het 3^e kwartaal 2023 wordt 45% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 39% en een jaar geleden 66%.
- In het 3^e kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 0,2% boven de vraagprijs. In het 2^e kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 0,5% lager uit dan de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is bij tussenwoningen +1,4%, hoekwoningen +0,3%, 2-onder-1-kap woningen -0,3%, vrijstaande woningen -2,1% en appartementen +0,7%.
- In het 3^e kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 33 dagen verkocht. Dat is 1 dag korter dan in het 2^e kwartaal 2023.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,6 in het 3^e kwartaal van 2023 weer wat kleiner geworden. In het 2^e kwartaal 2023 was deze 2,7. 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 3^e kwartaal 2023 op kwartaalbasis met 9% afgenomen. Aan het eind van het 3^e kwartaal stonden bijna 29.000 woningen te koop. Vergeleken met een jaar geleden ligt het woningaanbod 1,9% lager.
- Het aantal woningen in aanbod daalt ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023 met gemiddeld -7,5% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met 12,5%, hoekwoningen met 9,5% en 2-onder-1-kap-woningen noteren een daling van 7,5%. Ook het aanbod vrijstaande woningen (5,0%) en appartementen (5,7%) laat een daling zien.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 544.000,=. Dat is 2,4% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met 5,3%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 71 dagen. Dat is 4 dagen langer dan in het 2^e kwartaal 2023 en 23 dagen langer dan in het 3^e kwartaal 2022.
- Van alle woningen die in het 2^e kwartaal zijn aangemeld, is 46% binnen één maand verkocht. Nog eens 19% is binnen twee maanden verkocht en 9% binnen drie maanden. De kans van te koop gezette woningen op een verkoop binnen drie maanden is nu 74%. De overige 26% van de aanmeldingen staat nog te koop of is van de markt gehaald.

Transacties nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal 2023 ruim 5400 nieuwbouwwoningen. De markt herstelt zich verder met een plus van 14% ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar geleden stijgt het aantal transacties zelfs met 18%. Desalniettemin blijft het aantal verkopen op een in historisch perspectief laag niveau.
- Over een periode van vier kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 16.800 nieuwbouwwoningen.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in het 3^e kwartaal 2023 vrijwel gelijk gebleven aan het vorige kwartaal en noteert gemiddeld € 474.000,=. Vergeleken met een jaar geleden is de gemiddelde verkoopprijs 5,3% lager.
- De dynamiek in de markt is evenredig verdeeld tussen de prijsklassen € 250.000,= – € 400.000,=, € 400.000,= – € 500.000,= en € 500.000,= – € 750.000,=. Deze nemen ieder circa 30% van de transacties voor hun rekening.
- In het 3^e kwartaal 2023 staan ruim 19.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 41% op jaarbasis en 3% hoger dan in het 2^e kwartaal 2023. Dit is het hoogste punt sinds begin 2016.
- In het 3^e kwartaal 2023 kwamen 6.435 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 13% minder dan het 2^e kwartaal 2023 en 16% minder dan een jaar eerder.
- De gemiddelde vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het 3^e kwartaal 2023 komt uit op € 515.000,=. Dat is 2,4% lager ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023 en 5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 48% in het 3^e kwartaal 2023 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 12% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 7%. Tussenwoningen zijn goed voor 19% van het aanbod nieuwbouw.

De cijfers in onze regio

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3^e kwartaal 2023 7% meer woningen (982 woningen) verkocht t.o.v. het 3^e kwartaal 2022. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,7% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2023 € 415.267,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gedaald met 7,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,1%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 3^e kwartaal 2023 41 dagen versus 31 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 36,3%.

In de Gemeente Delft is het aantal woningtransacties t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 gestegen met 5% (199 woningen). In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 2,6% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2023 € 399.857,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 2,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 4,8%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 3^e kwartaal 2023 32 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 45,6%.

In het Westland zijn t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 evenveel woningen verkocht (211 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 2% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsdaling zien van 0,8% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 6,5%. De gemiddelde transactieprijs is € 473.344,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 34 dagen versus 33 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 36,9%.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gestegen met 7% (124 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 11,7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gedaald met 4,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 392.645,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 39 dagen versus 28 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 42%.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gestegen met 20% (71 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 3,8% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gedaald met 6,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 801.755,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 82 dagen versus 49 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 19,1%.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gedaald met 2% (239 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 3,7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 0,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 376.428,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 35 dagen versus 35 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 44,8%.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gestegen met 2% (187 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 17,9%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gedaald met 7,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 456.765,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 41 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 37,8%.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gedaald met 36% (73 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 8,2% minder woningen verkocht. T.o.v. een jaar geleden zijn de prijzen gelijk en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 540.640,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 39 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 45,5%.

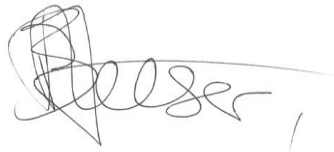
In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 3^e kwartaal 2022 het aantal verkopen gedaald met 13% (86 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 29,2% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 2,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 7,3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 585.243,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 43 dagen versus 36 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2023 is 42,2%.

Transacties en huidig aanbod in Haaglanden als geheel

- NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal 2023 bijna 2.155 woningen. Dit is een kleine plus van circa 3% vergeleken met het 3^e kwartaal 2022. Ten opzichte van vorig kwartaal is het circa 5% minder.
- De transactieprijs ligt in het 3^e kwartaal 2023 2,1% hoger vergeleken met het 2^e kwartaal 2023. T.o.v. een jaar geleden liggen de transactiepreizen 3,6% lager.
- De gemiddelde transactieprijs van zowel appartementen als woningen, komt daarmee in het 3^e kwartaal 2023 uit op € 428.000,=.
- In het 3^e kwartaal 2023 wordt circa 39% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 33% en een jaar geleden 61%.

- In het 3^e kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 0,3% onder de vraagprijs. In het 2^e kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 0,9% lager uit dan de vraagprijs.
- In het 3^e kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 63 dagen verkocht. Dat is 4 dagen langer dan in het 2^e kwartaal 2023.
- Het aanbod in de Haagse regio is met een krapte-indicator van 2,9 in het 3^e kwartaal van 2023 kleiner geworden. In het 2^e kwartaal 2023 was deze 3,1. 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.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Bart Reeser', is positioned below the text 'Met vriendelijke groet,'.

Bart Reeser
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden