

Prijs plust 7,2% in één kwartaal; meer transacties en meer overbiedingen

Hittegolf op huizenmarkt

Utrecht, 4 juli 2024 – De koopwoningmarkt komt in het tweede kwartaal 2024 stevig op stoom. Het sentiment en vertrouwen is positief. Meer kopers kochten sneller een woning tegen duidelijk hogere prijzen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het tweede kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2024 ruim 35.000 bestaande koopwoningen. Dit is 3% meer vergeleken met het tweede kwartaal 2023 en 18% meer ten opzichte van het eerste kwartaal 2024. In het tweede kwartaal 2024 bedraagt de mediane verkoopprijs van een bestaande woning 468.000 euro. Ten opzichte van het eerste 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 tweede kwartaal 2023. In het tweede 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 eerste kwartaal 2024 en 13% meer woningen ten opzichte van het tweede kwartaal 2023. Het herstel op de nieuwbouwmarkt zette zich door in het tweede 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 tweede kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal 2024 475.000 euro, 1,2% lager dan in het eerste kwartaal 2024. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 15.200 woningen, 11% meer dan vorig kwartaal.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM Wonen: *“De woningmarkt is in het tweede 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 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. Lana Gerssen: *“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 gaan we 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

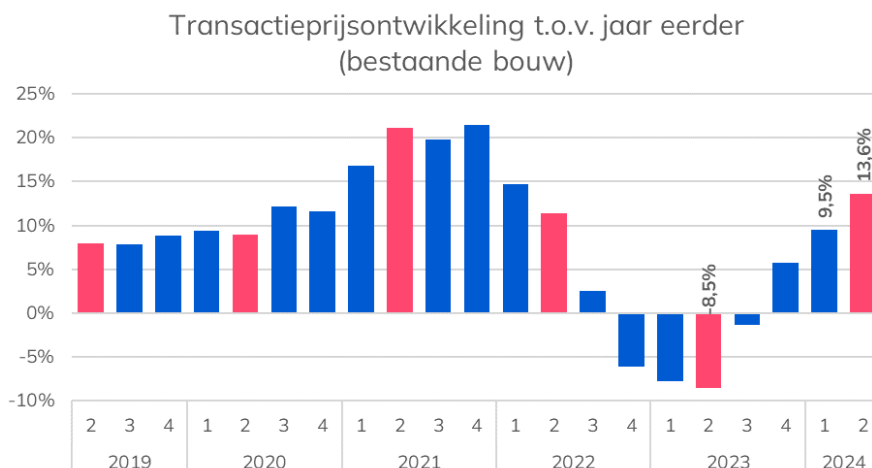
Brainbay onderzocht voor NVM het uitpanden: het verkopen van woningen die eerder werden verhuurd. NVM-makelaars geven in een onderzoek aan, de stijging in de uitpandcijfers van het Kadaster te herkennen en zien deze trend doorzetten in de eerste helft van 2024. Uit het onderzoek en analyse van 9.000 uitgepande woningen blijkt dat 4 op de 5 makelaars een -sterke- toename van uitpandingen 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 euro.

Het is een cocktail van maatregelen die het uitpenden veroorzaakt. 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.

Lana Gerssen over het uitpenden: *“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 uitpindingen. 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

- NVM-makelaars verkopen in het tweede kwartaal 2024 ruim 35.000 woningen. Dit is met 18% een duidelijke toename vergeleken met het eerste kwartaal 2024. Ten opzichte van een jaar geleden is het 3% meer.
- De transactieprijs ligt in het tweede kwartaal 2024 7,2% hoger vergeleken met het eerste kwartaal 2024, een uitzonderlijke stijging die sinds 1995 maar 1 keer eerder is voorgekomen.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het tweede kwartaal 2024 uit op 468.000 euro. 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 euro.
- Een hoekwoning noteert in het tweede kwartaal 2024 een prijs van 450.000 euro, een stijging van +6% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 508.000 euro, een plus van 8,6% ten opzichte van het eerste kwartaal 2024.
- Vrijstaande woningen stijgen met +5,2% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 660.000 euro.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd met +8,1% naar 393.000 euro.
- 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%.



Bron: NVM / brainbay

- In het tweede 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 tweede kwartaal 2024 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 4,3% boven de vraagprijs. In het eerste 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 tweede 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 eerste kwartaal 2024 en ook 7 dagen korter dan een jaar eerder.
- Tussenwoningen verkopen in het tweede 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

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,4 in het tweede kwartaal 2024 een fractie ruimer geworden. In het eerste 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 tweede kwartaal 2024 op kwartaalbasis met 41% toegenomen. Aan het eind van het tweede kwartaal stonden ruim 28.000 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod stijgt ten opzichte van het eerste 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 euro. 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 eerste kwartaal 2024 en 25 dagen korter dan in het tweede kwartaal 2023.

Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2024 ongeveer 7.350 nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van het eerste 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 euro in het tweede 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 euro. In deze categorie zijn de verkopen ten opzichte van een jaar eerder bijna verdubbeld.
- In het tweede kwartaal 2024 stonden ruim 15.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van +11% op kwartaalbasis en -15% lager dan in het tweede kwartaal 2023.

Persbericht

- In het tweede kwartaal 2024 kwamen 9.700 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 58% meer dan in het eerste kwartaal 2024 en het hoogste aantal sinds het vierde 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 tweede kwartaal 2024 komt uit op 498.000 euro. Dat is -1,6% lager ten opzichte van het eerste kwartaal 2024 en -6,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 52% in het tweede 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.