



Transacties op peil terwijl aanbod afneemt

Prijsstijging woningmarkt zet door

Utrecht, 5 oktober 2023 – In het derde kwartaal 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het altijd wat rustiger derde kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal van 2023 bijna 33.500 bestaande koopwoningen, 2,4% meer ten opzichte van het derde kwartaal 2022. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het derde kwartaal van 2023 422.000 euro. Dat betekent voor het tweede kwartaal op rij een stijging, met +1,7% ten opzichte van het tweede 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 tweede kwartaal en zelfs 18% minder ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt laat in het derde 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 derde kwartaal 474.000 euro 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.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: *“Het derde 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 tweede kwartaal. Daar maken we ons zorgen over want het wakkert de concurrentie tussen kopers weer aan. Zo horen we van onze 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.”*

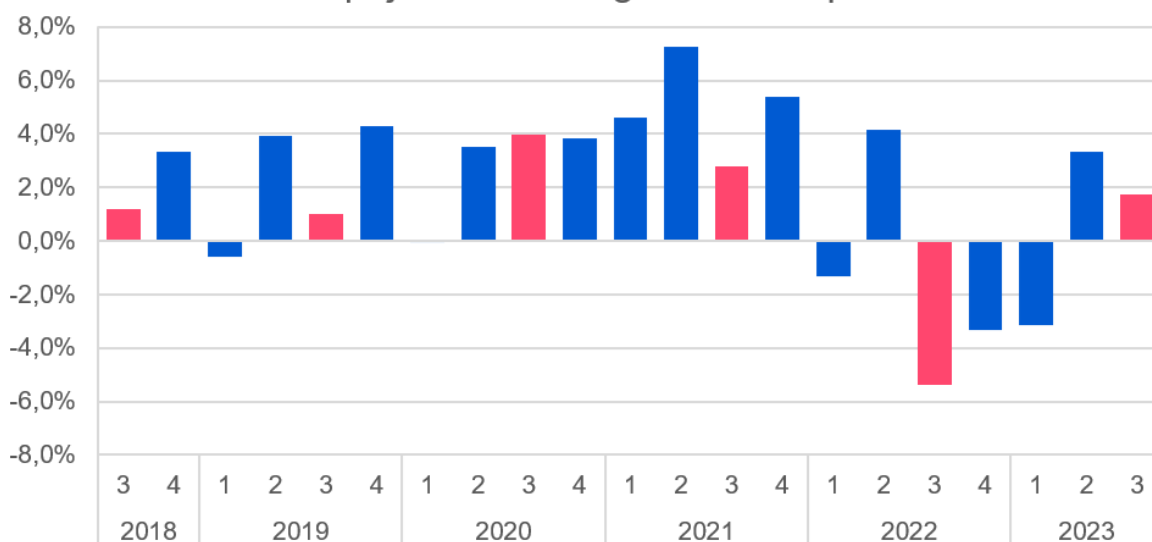


Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: *“Na een kleine opleving in het vorige kwartaal is in het derde kwartaal over de hele breedte van de nieuwbouwmarkt een verkooptoeename zichtbaar. Het aantrekken van de bestaande bouw lijkt een positief effect te hebben, waardoor er weer 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

- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 2023 bijna 33.500 woningen. Dit is een kleine plus van 2,4% vergeleken met het derde 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 derde kwartaal 2023 +1,7% hoger vergeleken met het tweede kwartaal 2023.
- De gemiddelde transactieprijs komt daarmee in het derde kwartaal 2023 uit op 422.000 euro.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis +0,7% naar 378.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het derde kwartaal 2023 een prijs van 403.000 euro, een stijging van +1,1% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 458.000 euro, een plus van 3,7% ten opzichte van het tweede kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met 3,7% op kwartaalbasis naar een gemiddelde verkoopprijs van 614.000 euro.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd +0,9% naar 346.000 euro.
- 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 derde 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 derde kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld +0,2% boven de vraagprijs. In het tweede 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 derde kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 33 dagen verkocht. Dat is 1 dag korter dan in het tweede kwartaal 2023.

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal



Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,6 in het derde kwartaal van 2023 weer wat kleiner geworden. In het tweede 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 derde kwartaal 2023 op kwartaalbasis met 9% afgenomen. Aan het eind van het derde 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 tweede 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 euro. 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 tweede kwartaal 2023 en 23 dagen langer dan in het derde kwartaal 2022.
- Van alle woningen die in het tweede 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

- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 2023 ruim 5400 nieuwbouwwoningen. De markt herstelt zich verder met een plus van 14% ten opzichte van het tweede 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 derde kwartaal 2023 vrijwel gelijk gebleven aan het vorige kwartaal en noteert gemiddeld 474.000 euro. 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 euro, 400.000 – 500.000 euro en 500.000 – 750.000 euro. Deze nemen ieder circa 30% van de transacties voor hun rekening.
- In het derde kwartaal 2023 staan ruim 19.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 41% op jaarbasis en 3% hoger dan in het tweede kwartaal 2023. Dit is het hoogste punt sinds begin 2016.
- In het derde kwartaal 2023 kwamen 6.435 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 13% minder dan het tweede kwartaal 2023 en 16% minder dan een jaar eerder.
- De gemiddelde vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het derde kwartaal 2023 komt uit op 515.000 euro. Dat is -2,4% lager ten opzichte van het tweede kwartaal 2023 en -5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 48% in het derde 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.