



Den Haag, 10 april 2019

Geachte mevrouw/heer,

Morgen, donderdag 11 april, worden na 10.00 uur de cijfers bekend gemaakt van het 1^e kwartaal 2019 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Minder gekte, krapte blijft!

Woningmarkt gaat richting evenwicht

De krapte op de woningmarkt houdt aan en toch neemt de gekte verder af. In het eerste kwartaal van 2019 zijn er in Nederland 3,2% minder woningen van eigenaar gewisseld dan in datzelfde kwartaal in 2018. Het aantal verkopen stabiliseert en we bereiken 'het nieuwe normaal'. Wanneer de huidige trends doorzetten, komen de NVM-makelaars dit jaar uit op 145.000 transacties.

De prijzen van woningen in Nederland stijgen nog steeds, maar minder hard dan eerder het geval was. Daarbij vlakt ook de vierkante meterprijs wat af en zien we dat de regionale verschillen in het land kleiner worden. Al deze ontwikkelingen samen duiden op rustiger vaarwater, alhoewel de vraag naar woningen nog steeds groot is. Daarnaast zien we daarbij ook dat voor veel kopers het plafond van wat men kan en wat men wil betalen nu bereikt is. Een nieuwe realiteit breekt aan.

De verkoop van woningen in Nederland in de laagste prijsklasse tot € 150.000,= is sterk gedaald, met 41% in vergelijking tot het vorige jaar. Starters, jonge gezinnen en mensen met een krappere budget, hebben in deze markt minder te kiezen. In de prijsklassen tussen € 300.000,= en € 750.000,= is het aantal transacties in Nederland juist toegenomen met 15%.

De afvlakking van de stijging van de transactiepreisen in Nederland heeft in het eerste kwartaal doorgezet. De gemiddelde verkoopprijs is in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar eerder met 8,1% gestegen naar € 294.000,=. Alleen de prijs van verkochte appartementen steeg meer, met gemiddeld 10%.

Het aantal te koop staande woningen in Nederland neemt af. Waar eind 2018 nog een kleine plus in het woningaanbod zichtbaar was, is dit kwartaal een daling van het aantal te koop staande woningen zichtbaar. In vergelijking met een jaar eerder is de daling zelfs 17%. Deze daling is flink, maar minder dan de markt eerder liet zien. Ook hier zien we tekenen van een markt die meer in balans komt. Het aantal woningen in Nederland dat nieuw in de verkoop gaat, is een belangrijke graadmeter voor de toekomstige transacties. In het eerste kwartaal van 2019 zijn er 2,9% meer woningen aangeboden dan in het eerste kwartaal van 2018.

De keuze voor de consument neemt iets toe, maar er is nog steeds sprake van een krappe markt, met weinig aanbod waarin de verkopers grotendeels de spelregels bepalen.

Nieuwbouw wordt te duur

Door een stapeling van factoren worden nieuwbouwwoningen in Nederland voor veel mensen te duur. Voor het vijfde kwartaal op rij zijn er minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in diezelfde periode vorig jaar. Gemiddeld kost een nieuwbouwwoning in Nederland € 369.000,=, met uitzondering van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, waar deze prijzen bóven vier ton liggen. Ook zien we dat het gemiddeld steeds langer duurt, tot 9 maanden zelfs, om 70% voorverkoop te realiseren. Dit is de kritische grens waarna er vaak pas begonnen wordt met het bouwen.

Trends zetten nu door

De trends die we eind 2018 al zagen, hebben zich nu doorgezet: de afvlakking van de prijsstijging en de sterke daling in het aantal transacties in Nederland is voorbij.

Dat duidt erop dat de markt meer in balans komt, ondanks de krapte die er nog steeds is op de woningmarkt. De regionale verschillen worden wel minder en de oververhitting is er landelijk vanaf. De markt vraagt wel nog steeds om extra aanbod in de vorm van nieuwbouw en daarnaast om minder complexiteit op het gebied van regelgeving.

De cijfers

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 1^e kwartaal 2019 7,6% minder woningen (941 woningen) verkocht t.o.v. het 1^e kwartaal 2018. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 19,1% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2019 € 310.200,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 5,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1,8%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag is in het 1^e kwartaal 2019 35 dagen versus 30 t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 een daling in transacties (149 woningen) van 15,7%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 35,7% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2019 € 291.600,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 11,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 1,0%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 1^e kwartaal 2019 39 dagen versus 36 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 8,3% meer woningen verkocht (200 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 10,1% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 12,4% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 3,0%. De gemiddelde transactieprijs is € 318.200,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 45 dagen versus 66 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gedaald met 0,6% (108 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 24,7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 10,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 282.300,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 50 dagen versus 54 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gestegen met 0,7% (64 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 19,4% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gedaald met 4,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 684.100,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 101 dagen versus 112 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gedaald met 7,3% (243 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 18,5% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 5,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 256.100,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 41 dagen versus 49 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gedaald met 14,0% (186 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 20,6%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 343.700,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 44 dagen versus 31 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gestegen met 17,8% (86 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 11,3% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 384.900,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 33 dagen versus 59 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 1^e kwartaal 2018 het aantal verkopen gedaald met 14,9% (107 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 21,2% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 9,0% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 380.200,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 65 dagen versus 56 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Met vriendelijke groet,



Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden