



Den Haag, 10 januari 2019

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag, donderdag 10 januari, worden na 10.00 uur de cijfers bekend gemaakt van het 4^e kwartaal 2018 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Meer consumenten zetten nu hun huis te koop!

Prijzen stijgen nog steeds, maar minder hard

De gekte op de Nederlandse woningmarkt begint iets af te nemen. In sommige regio's en met name Amsterdam zien we dat het plafond van voortdurende prijsstijgingen langzaam bereikt wordt. De NVM merkt dat de daling van het aantal transacties wat afvlakt, het aanbod sinds lange tijd weer iets stijgt en dat de prijsstijgingen niet meer zo groot zijn.

We zien dat steeds meer consumenten niet meer willen of kunnen meedoen aan de voortdurende prijsstijgingen. Dat uit zich onder andere in een zekere afkoeling op de meest verhitte delen van de woningmarkt, hoewel de woningmarkt als geheel nog steeds als oververhit typeert. Dit is een nieuwe ontwikkeling voor de woningmarkt. Afgelopen kwartaal heeft de NVM aangegeven dat het Code Rood is voor de woningmarkt -met name voor de nieuwbouw- en het is nog steeds Code Rood, maar wel met enkele lichtpuntjes. De NVM constateert dat in 2019, net als in 2018 en daarvoor, wederom niet de benodigde nieuwbouwaantallen worden gehaald. Waar we zeker 80.000 nieuwbouwwoningen per jaar nodig hebben, blijft ook dit jaar de teller steken op minder dan 70.000 woningen.

Prijsafvlakking wordt in stedelijke regio's zichtbaar. De hardste prijsstijging lijkt voorbij te zijn. Vooral in de grootstedelijke, krappe regio's zijn de prijzen inmiddels op een dusdanig hoog niveau uitgekomen, dat stijgingen boven de 10% niet langer vanzelfsprekend zijn. Door het hoge niveau van de prijzen is de betaalbaarheid van woningen, zeker voor huishoudens met een minder gevulde beurs, gedaald en haken consumenten af. Dat consumenten afhaken blijkt uit het aantal woningen dat in Nederland te koop staat. Voor het eerst in 18 kwartalen is het aanbod in Nederland in vergelijking met een kwartaal eerder met 5% toegenomen. Het toenemende aanbod in Nederland komt vooral doordat er meer woningen te koop worden gezet. Ook de hoge prijzen zorgen voor meer aanbod. Dat niet aanhoudend een hogere prijs voor een woning gevraagd kan worden, is een besef dat volgens de NVM langzamerhand doordringt tot de markt. In met name de stedelijke regio's zien we de prijsstijgingen afvlakken. Het hoge prijsniveau zorgt er ook voor dat de snelheid waarmee woningen in Nederland verkocht worden, begint af te nemen. De verkoopkans van woningen die te koop komen in Nederland, is voor het eerst sinds lange tijd gedaald.

De Nederlandse woningmarkt is al anderhalf jaar overspannen. Makelaars van de NVM hebben in het 4^e kwartaal van 2018 ruim 8% minder woningen in Nederland verkocht dan een jaar geleden. Het is het zesde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties in Nederland lager uitkomt in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars het afgelopen kwartaal bijna 39.300 woningen, 3.500 minder dan een jaar eerder. De laatste vier kwartalen registreerde de NVM bijna 148.000 transacties van bestaande koopwoningen in Nederland bij haar makelaars. Voor de totale markt betekent dit 214.000 transacties. Dat is 10,7% minder dan een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs is in het 4^e kwartaal 2018 gestegen tot een recordniveau van € 298.000,=. Vergeleken met een jaar eerder zijn woningen daarmee 10,3% duurder geworden. Maar liefst 38% van de verkochte woningen in Nederland ging boven de vraagprijs weg. De looptijd van verkochte woningen in Nederland bedraagt nu 39 dagen, 11 dagen minder dan een jaar geleden. Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest.

Het woningaanbod in Nederland is echter voor het eerst in 4,5 jaar toegenomen (met 5%) in vergelijking met een kwartaal ervoor. De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen in Nederland is opnieuw afgenomen, namelijk tot 136 dagen. Nog slechts 23% van de woningen staat een jaar of langer te koop. Een potentiële koper kon in het 4^e kwartaal 2018 uit 3,6 woningen kiezen. In sommige regio's aan de randen van ons land hebben kopers nog ruime keuze, al neemt het ook daar af. In de NVM Afdeling Haaglanden is alleen in de Gemeente Delft en Rijswijk meer aanbod t.o.v. het 4^e kwartaal 2017. Maar in de grote steden kunnen mensen nog maar kiezen uit iets meer dan 2 woningen. Ruim 70% van de nieuw in aanbod gekomen woningen in Nederland (in het 3^e kwartaal 2018) is binnen 90 dagen verkocht.

Te weinig aanbod en hoog prijsniveau speelt ook nieuwbouw-koopmarkt parten. Het afgelopen kwartaal daalde ook de verkoop van nieuwbouwwoningen; met 7%. Er werden in heel 2018 door NVM-makelaars, inclusief vrije kavels, 30.900 nieuwbouwwoningen verkocht. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met bijna 14% toegenomen tot gemiddeld € 361.000,= in het 4^e kwartaal 2018. Er is enorme interesse voor nieuwbouwwoningen, maar dit resulteert niet in meer transacties. Volgens de NVM is dit voor een deel te verklaren door een gebrek aan aanbod en het hoge prijsniveau, maar er is volgens de NVM meer aan de hand. In een jaar waar de Rijksoverheid stuurt op het aanjagen van de nieuwbouw, zijn er in de eerste drie kwartalen van 2018 juist aanzienlijk minder nieuwbouw-koopwoningen te koop gezet dan een jaar eerder. Het 4^e kwartaal van 2018 maakt een hoop goed: door een uitstekend kwartaal is het nieuwe aanbod in heel 2018 beperkt gebleven tot -2% ten opzichte van 2017. Net als in de bestaande bouw stijgen de prijzen in nieuwbouw sterk door de enorme vraag naar woningen. De nieuwbouwprijzen worden verder opgestuwd door hoge bouwkosten, gasloos bouwen en de focus op binnenstedelijk bouwen. De NVM-makelaars in en rond de grotere steden schetsen een negatief beeld van onbetaalbare nieuwbouw voor een steeds grotere groep geïnteresseerden. Voor het eerst worden volgens de NVM nieuwbouwwoningen in de vier grote steden trager verkocht dan daarbuiten. De kwaliteit van de nieuwbouw stijgt niet met de prijs, waardoor de prijs-kwaliteitverhouding onder druk staat. De koper, die steeds dieper in zijn buidel moet tasten, wordt terecht steeds kritischer.

Trend van prijsstijgingen en minder transacties zet door. De NVM verwacht voor 2019 een stabilisering tot lichte daling van het aantal transacties, tot -5%. Daarnaast voorziet de NVM dat de huizenprijzen in 2019 met gemiddeld 4% tot 7% zullen toenemen. De komende periode zal de woningmarkt een wisselend landelijk beeld laten zien. Regionaal bestaan er nog steeds grote verschillen op de koopwoningmarkt. Oververhitte gebieden zullen naar alle waarschijnlijkheid afkoelen, met een afvlakkende prijsstijging. Ruime gebieden aan de randen van Nederland worden juist krapper

De cijfers

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 4^e kwartaal 2018 9,5% minder woningen (1.152 woningen) verkocht t.o.v. het 4^e kwartaal 2017. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 0,4% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2018 € 317.900,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 12,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,1%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag is in het 4^e kwartaal 2018 33 dagen versus 30 t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 een stijging in transacties (231 woningen) van 12,4%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 12,4% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2018 € 283.300,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 3,8%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 4^e kwartaal 2018 37 dagen versus 35 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 18,8% minder woningen verkocht (184 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 10,4% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 13,4% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 3,6%. De gemiddelde transactieprijs is € 315.700,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 33 dagen versus 45 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gestegen met 2,9% (152 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 19% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 261.200,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 39 dagen versus 46 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 14,8% (79 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 13,2% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 9,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 615.900,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 79 dagen versus 92 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 10,8% (300 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 1,2% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 271.400,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 41 dagen versus 33 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 11,2% (234 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,9%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 14,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 365.400,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 31 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 4,1% (98 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 9,9% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 5,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 366.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 33 dagen versus 43 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 4^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 3,1% (131 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 15,8% meer woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 8,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 375.200,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 58 dagen versus 43 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Met vriendelijke groet,



Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden