

PERSBERICHT

Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
In onroerende goederen NVM

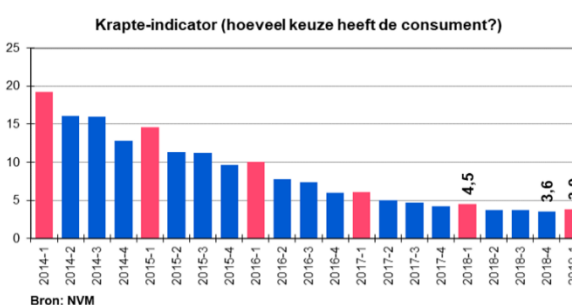
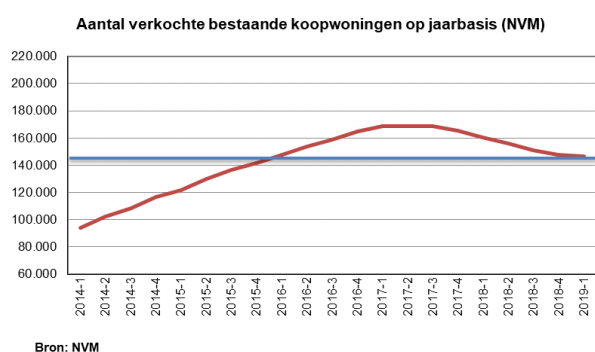
Betreft : NVM woningmarkt cijfers 1^e kwartaal 2019

Datum : Nieuwegein, 11 april 2019

Woningmarkt gaat richting evenwicht, echter krapte blijft

“De krapte op de woningmarkt houdt aan. Toch neemt de gekte verder af” concludeert NVM-voorzitter Ger Jaarsma op basis van de woningmarkt cijfers van het eerste kwartaal van 2019. “In het eerste kwartaal van 2019 zijn er 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.

“Prijzen van woningen 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” stelt Jaarsma. “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 de laagste prijsklasse tot 150.000 euro 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” stelt Jaarsma. In de prijsklassen tussen 300 en 750 duizend euro is het aantal transacties juist toegenomen, met 15%.

De afvlakking van de stijging van de transactiepreizen 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 euro. Alleen de prijs van verkochte appartementen steeg meer, met gemiddeld 10%.

De verkooptijd van woningen is in het eerste kwartaal van 2019 45 dagen. Dat is 9 dagen minder dan een jaar geleden. “De krapte in het aanbod maakt dat de woningen die op de markt komen, gemiddeld snel verkocht raken” aldus Jaarsma. “Wel moet gezegd worden dat de regionale verschillen soms groot zijn: in de stad Groningen staat een woning 28 dagen te koop, terwijl in de daar omliggende gemeenten woningen soms langer dan 100 dagen te koop staan.”

Aantal te koop staande woningen neemt af

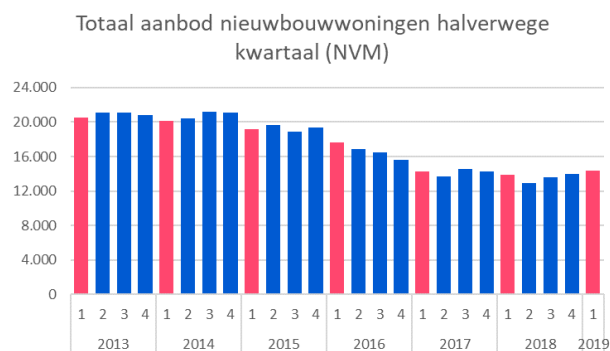
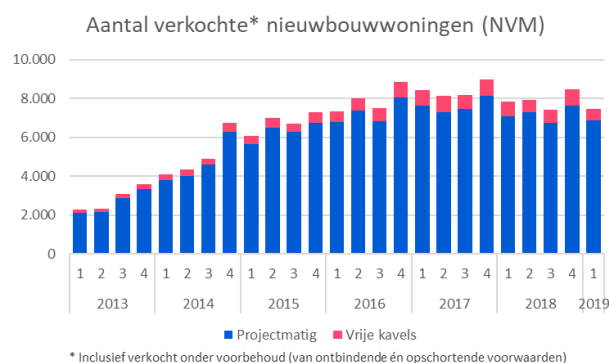
Waar eind 2018 nog een kleine plus in het woningaanbod zichtbaar was, is dit kwartaal een daling van het aantal te koop staande woningen zichtbaar. In vergelijking met een jaar eerder is de daling zelfs 17%. Deze daling is flink, maar minder dan de markt eerder liet zien. Ook hier zien we tekenen van een markt die meer in balans komt.

Het aantal woningen 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. De NVM krapte-indicator komt uit op 3,9. Dat houdt in dat de woningzoekende kan kiezen uit 3,9 woningen: iets meer dan vorig kwartaal toen de krapte-indicator op 3,6 stond. “Er is daarmee 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 voor veel mensen te duur” concludeert NVM-voorzitter Ger Jaarsma. 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 euro, 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

Jaarsma: “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 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.”