



PERSBERICHT

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

Betreft : NVM woningmarktcijfers 2^{de} kwartaal 2018

Datum : Nieuwegein, 12 juli 2018

Woningmarkt snakt naar nieuw aanbod

Energietransitie bestaande bouw gaat mensen met kleine beurs hard raken

NVM-voorzitter Jaarsma: 'Impact Klimaatakkoord wordt groot'

Nieuwegein, 12 juli – Al een jaar lang zet de trend op de Nederlandse woningmarkt door: dalende transactie aantallen door een te laag aanbod, grote prijsstijgingen en te weinig nieuwbouw om aan de groeiende vraag te voldoen. De woningmarkt is in veel regio's krap, in sommige evenwichtig en slechts in één regio ruim (noordoost-Groningen). "De consument is de dupe, de starters voorop", zegt NVM-voorzitter Ger Jaarsma. "Ik blijf daarom pleiten voor een versnelling en verhoging van de nieuwbouwproductie. Die opgave is immens en blijft op dit moment achter. Zeker zo ingrijpend wordt de verduurzaming van bestaande woningen en de operatie om van het aardgas los te komen. Dat gaat veel starters en mensen met een kleine beurs hard raken." Verstandig en consequent (overheids)beleid en een stevige inzet van marktpartijen zoals bouwers, projectontwikkelaars en makelaars zijn nodig om de Nederlandse woningmarkt en de energietransitie in de gebouwde omgeving succesvol in te richten. "Het zojuist gesloten Klimaatakkoord op hoofdlijnen gaat veel impact hebben", stelt Jaarsma. De NVM publiceert vandaag haar kwartaalcijfers over het 2^{de} kwartaal van 2018*.

** De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig (zie bijlage 2 in de bijlage 'NVM Woningmarktcijfers 2^e kwartaal 2018'). De NVM-analyse van de woningmarkt in het 2^{de} kwartaal 2018 is als bijlage aan dit persbericht gevoegd.*

Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal zijn er minder woningen verkocht dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Er zijn in het 2^{de} kwartaal van 2018 bijna 11% minder woningen verkocht. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 38.600 woningen (totale markt circa 55.000), 4.600 minder dan een jaar eerder. De prijs is in het afgelopen kwartaal gestegen tot een recordniveau van 288.000 euro. Vergeleken met een jaar eerder is er sprake van een stijging van 10,4%. De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 45 dagen, 16 dagen minder dan een jaar geleden. "Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest", aldus Jaarsma. Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is gedaald tot 0,1%. Een derde van de woningen is boven de vraagprijs verkocht.

Het woningaanbod is in een jaar tijd met een derde gedaald. Er stonden halverwege het afgelopen kwartaal bij NVM-makelaars 48.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 69.000).

De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 2^e kwartaal uit op 375.000 euro. De vraagprijzen liggen 10,7% hoger dan een jaar geleden. Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal gemiddeld keuze uit minder dan 4 woningen (de NVM krapte-indicator staat nu op 3,8). De verkoopkans van woningen die te koop komen, neemt verder toe. 72% van de nieuw in aanbod gekomen woningen is binnen 90 dagen verkocht.

In het 2^e kwartaal 2018 zijn ruim 7.300 nieuwbouwwoningen door NVM-makelaars verkocht, ongeveer evenveel als hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 14% toegenomen tot 339.000 euro. "Het lage aanbod, de hoge prijzen en het gegeven dat de meeste nieuwbouw voor doorstromers wordt geproduceerd, leidt ertoe dat vooral de starters steeds moeilijker aan een woning komen", aldus Jaarsma.

Consument wil nu eerst kopen, vroeger wilde hij eerst verkopen

Een trend op de Nederlandse woningmarkt is het gegeven dat mensen nu eerst een huis kopen en daarna hun woning verkopen. "In de crisis was dat precies andersom", zegt Jaarsma. "Toen was het vooral zaak eerst een koper te vinden voor de huidige woning. Uit het ruim beschikbare aanbod was het vervolgens niet moeilijk om een nieuwe woning te vinden. In de huidige krappe woningmarkt wordt in ruim 70% van de gevallen eerst een nieuwe woning gekocht, alvorens te verkopen."

Daarmee staat de woningmarkt en de makelaardij volgens de NVM-voorzitter anno 2018 voor een nieuwe uitdaging: voorkomen dat verhuiscandidate huishoudens blijven zitten. "Als zij de door hen gewenste woning niet kunnen vinden, stopt de zo noodzakelijke doorstroming." Jaarsma meent dat in de huidige markt een aankoopmakelaar steeds meer toegevoegde waarde heeft. Sinds 2013, zo blijkt uit de NVM-cijfers, is het aandeel van de woningverkoop waarbij een aankoopmakelaar betrokken is, toegenomen van 11% tot bijna 20% halverwege 2018. "In de huidige krappe woningmarkt is snel schakelen een must. Een aankoopmakelaar kan een klant snelheid, deskundigheid en gemak bieden. Woningen worden zeer snel verkocht, dus is het nodig om als mogelijke koper de aankoopmakelaar vooraf goed de behoeften in kaart te laten brengen en daardoor goed beslagen ten ijs te komen en verantwoord te kunnen bieden."

Groep 60-plussers woont veelal niet-stedelijk, groot en kent minder goed onderhoud en isolatie

De NVM constateert dat de snel groeiende groep mensen van 60 jaar en ouder een steeds grotere rol gaat spelen op de Nederlandse woningmarkt. Tussen nu en 2025 komen er 555.000 65-plussers bij.

“Wij verwachten dat in de toekomst steeds meer woningen van 60-plussers te koop worden gezet”, aldus Jaarsma. Van het te koop staande aanbod halverwege het 2^{de} kwartaal 2018 wordt 40% aangeboden door een 60+huishouden. “De woningen die door 60-plussers te koop worden aangeboden, zijn vaker dan die van niet 60-plussers buiten het stedelijke gebied gelegen”, weet de NVM-voorzitter. “Op zich niet vreemd natuurlijk, want veel van de 60-plussers van nu hebben in het verleden een eengezinswoning betrokken met hun gezin en dat zijn toch vaker woningen die gelegen zijn buiten de stad. In het aanbod is ook zichtbaar dat het relatief vaak gaat om een woning uit de bouwperiode 1971-1980. Dit zijn de babyboomers die in de jaren '70 een nieuwbouwwoning hebben betrokken en daarna niet meer verhuisd zijn.”

Wat de NVM ook opvalt, is dat 60-plussers over het algemeen vooral grote woningen aanbieden. Bijna 60% van de te koop staande woningen bij 60-plussers heeft een woonoppervlakte van 130 vierkante meter. Jaarsma: “Duidelijk zichtbaar is ook dat de vraagprijzen van deze woningen afwijken van die van de niet 60-plussers. Ruim een derde van de woningen die bij 60-plussers te koop staat heeft een prijs van 500.000 euro en meer. Bij niet 60-plussers is dit nog geen 20%. Dit beeld past goed bij het klassieke doorstromingsverhaal: huishoudens die ooit met hun kinderen groter zijn gaan wonen buiten de grote stad.”

Al eerder rekende de NVM af met het stereotype beeld dat de volgende stap in de wooncarrière van oudere huishoudens die van een appartement is. “Of het nu komt dat de appartementen er niet zijn of dat ze niet aansluiten bij de woonwensen, feit is dat twee derde van de 60-plussers die opnieuw iets kopen weer voor een eengezinswoning kiest. Slechts een derde van de kopers kiest voor een appartement.”

De NVM-voorzitter noemt het wel opvallend dat een niet onaanzienlijk deel van de woningen van 60-plussers gekocht wordt door koopstarters. Ruim 20% van de van een 60-plusser aangekochte woningen gaat naar deze groep. Uit een enquête onder NVM-makelaars komt naar voren dat de door 60-plussers aangeboden woningen door een gedateerde inrichting vaker gemoderniseerd moeten worden. Bij woningen van 'oudere' 60-plussers komen ook vaker problemen met onderhoud voor. “Omdat deze gedateerde woningen een wat lager prijsniveau hebben dan een goed onderhouden vergelijkbare woning, worden ze interessant voor bepaalde groepen huishoudens met een kleinere portemonnee”, zegt Jaarsma. “Vaak zijn er dan wel investeringen benodigd om de woning te moderniseren en de vraag is of de koper dat gefinancierd krijgt.”

Klimaatakkoord raakt vooral bewoners met kleine beurs in bestaande bouw

Naast modernisering gaat verduurzaming en energietransitie een belangrijke rol spelen en ook daar moet geïnvesteerd gaan worden. De NVM-voorzitter voorziet dat met name huishoudens met een kleine beurs de rekening hiervoor moeten gaan betalen. “De impact van het Klimaatakkoord moeten we niet onderschatten. Het gasloos maken en verduurzamen kan voor bestaande woningen fors in de papieren lopen. Met de huidige beperkte leenmogelijkheden moet hier echt een passende oplossing voor komen om mensen niet met een hoge schuld op te zadelen.”

Het kabinet heeft met het Klimaatakkoord in wording grote ambities op het gebied van verduurzaming en de energietransitie. Jaarsma: "De NVM ziet hierin een gigantische uitdaging, vooral voor de bestaande bouw. De investeringen die gemoeid zijn om een woning te verduurzamen, samen met de ambitie om 'gasloos' te worden, zullen vooral de mensen met minder financiële draagkracht moeilijk op kunnen brengen."

De huidige ontwikkelingen op de koopwoningmarkt lijken dat toekomstige probleem alleen maar verder te vergroten, meent Jaarsma. "Want wat blijkt: welvarende huishoudens wonen nu al zuiniger, in beter onderhouden woningen en kopen relatief meer nieuwbouw, waarvoor geen verduurzamingsinvesteringen meer gedaan hoeven te worden."

De NVM-voorzitter merkt dat bijna 45% van de minder welvarende huishoudens in een woning zit met een energielabel D of slechter. Welvarende huishoudens daarentegen hebben meer geld tot hun beschikking voor onderhoud van hun woning, of hechten meer waarde aan onderhoud. Volgens de NVM-voorzitter is er ook weinig nieuwbouw-koop voor huishoudens met een kleine beurs. "Zij zijn aangewezen op de bestaande bouw of de huursector en wij zien dat beeld niet snel veranderen."

Verwachting NVM: minder woningtransacties en blijvende prijsstijgingen

De NVM heeft aan het begin van het 2^{de} kwartaal haar verwachtingen bijgesteld. Jaarsma: "Wij houden op dit moment vast aan deze verwachtingen voor 2018. Dat betekent een daling van 7% tot 10% in het aantal transacties. En een prijsontwikkeling van plus 8% tot 10%." De woningmarkt wordt steeds afhankelijker van het nieuwe aanbod dat door huishoudens te koop wordt gezet. Regionaal bestaan er, aldus de NVM-voorzitter nog steeds grote verschillen op de koopwoningmarkt.

Aantal NVM-leden blijft groeien

Het aantal bij de NVM aangesloten makelaars en taxateurs is in het 2^{de} kwartaal van 2018 met 24 leden toegenomen. Op dit moment telt de NVM in totaal 4.235 aangesloten ondernemers. Van hen zijn er 3.722 actief op de woningmarkt. Het aantal vestigingen dat bij de NVM is aangesloten bedraagt ultimo juni 2018 3.111. Dat zijn er 21 meer dan het 1^{ste} kwartaal van 2018 en 59 meer ten opzichte van eind juni 2017. Van deze kantoren zijn er 2.738 actief op de woningmarkt. De andere kantoren zijn actief in bijvoorbeeld zakelijk of agrarisch onroerend goed.