



PERSBERICHT

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

Betreft : NVM woningmarktcijfers 4^{de} kwartaal 2018

Datum : Nieuwegein, 10 januari 2019

Prijzen stijgen nog steeds, maar minder hard

Meer mensen zetten hun woning te koop

NVM-voorzitter Jaarsma: "Consumenten zijn aanhoudende prijsstijgingen beu"

Nieuwegein, 10 januari – 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", zegt NVM-voorzitter Ger Jaarsma. 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 volgens Jaarsma onder andere in een zekere afkoeling op de meest verhitte delen van de woningmarkt, hoewel hij 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."

Jaarsma 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." De NVM-voorzitter zegt dit bij de bekendmaking van de woningmarktcijfers over het 4^{de} kwartaal*, die vandaag worden gepresenteerd.

* De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig. De NVM-analyse van de woningmarkt in het 4^{de} kwartaal 2018 is als bijlage aan dit persbericht gevoegd.

Prijsafvlakking wordt in stedelijke regio's zichtbaar

Dat de woningmarkt 'verzadigd' is, wil de NVM-voorzitter graag toelichten. "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 volgens Jaarsma uit het aantal woningen dat te koop staat. Voor het eerst in 18 kwartalen is het aanbod in vergelijking met een kwartaal eerder met 5% toegenomen. "Het toenemende aanbod komt vooral doordat er meer woningen te koop worden gezet. Ook de hoge prijzen zorgen voor meer aanbod. Het is niet voor niets dat in regio's met een hoog prijsniveau, zoals Amsterdam, Haarlem en 't Gooi het aanbod het afgelopen jaar fors is toegenomen."

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", weet Jaarsma. Het hoge prijsniveau zorgt er ook voor dat de snelheid waarmee woningen verkocht worden, begint af te nemen. De verkoopkans van woningen die te koop komen, is voor het eerst sinds lange tijd gedaald. "Het is ook voor het eerst in jaren dat de prijsstijging in Amsterdam onder het landelijke gemiddelde ligt", aldus Jaarsma.

Nederlandse woningmarkt al anderhalf jaar overspannen

Makelaars van de NVM hebben in het 4^{de} kwartaal van 2018 ruim 8% minder woningen verkocht dan een jaar geleden. Het is het zesde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties 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 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^{de} kwartaal 2018 gestegen tot een recordniveau van 298.000 euro. Vergeleken met een jaar eerder zijn woningen daarmee 10,3% duurder geworden. Maar liefst 38% van de verkochte woningen ging boven de vraagprijs weg.

De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 39 dagen, 11 dagen minder dan een jaar geleden. Jaarsma: "Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest." Het woningaanbod 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 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^{de} kwartaal 2018 uit 3,6 woningen kiezen. "Hier zie je duidelijk de regionale verschillen", zegt Jaarsma. "In sommige regio's aan de randen van ons land hebben kopers nog ruime keuze, al neemt het ook daar af. 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 het 3^{de} 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 euro in het 4^{de} kwartaal 2018. Jaarsma: "Er is enorme interesse voor nieuwbouwwoningen, maar dit resulteert niet in meer transacties." Volgens de NVM-voorzitter is dit voor een deel te verklaren door een gebrek aan aanbod en het hoge prijsniveau, maar er is volgens hem 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^{de} 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. Jaarsma: "De nieuwbouwprijzen worden verder opgestuwd door hoge bouwkosten, gasloos bouwen en de focus op binnenstedelijk bouwen. Onze 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", weet Jaarsma.

Trend van prijsstijgingen en minder transacties zet door

Jaarsma: "Ik verwacht voor 2019 een stabilisering tot lichte daling van het aantal transacties, tot -5%. Daarnaast voorzie ik dat de huizenprijzen in 2019 met gemiddeld 4% tot 7% zullen toenemen." De komende periode zal de woningmarkt een wisselend landelijk beeld laten zien, volgens de NVM-voorzitter. 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 krappere.