

Den Haag, 5 oktober 2022

Geachte mevrouw/heer,

Donderdag 6 oktober a.s. na 10.00 uur worden de cijfers bekend gemaakt van het 3^e kwartaal 2022 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Meer ruimte en kansen op woningmarkt!

De woningmarkt wordt wat rustiger en ruimer. Dit blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter Brainbay over het 3^e kwartaal van 2022. Het groeiende woningaanbod in Nederland zet met een plus van 80% in het 3^e kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het 3^e kwartaal 2021. Aan het eind van het 3^e kwartaal 2022 stonden bij Nederlandse NVM-makelaars ruim 30.000 woningen in aanbod. Het flink toegenomen aanbod en de gematigde ontwikkeling van de verkoopprijs, zorgen voor wat meer ruimte en keuze in de markt. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging in Nederland 2%. Dit is aanmerkelijk minder dan de afgelopen jaren toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. De woningmarkt blijft goed op niveau en staat op een stabiel fundament met de verkoop van 133.000 woningen op jaarbasis. De gemiddelde verkoopprijs in Nederland van een bestaande woning is in het 3^e kwartaal van 2022 € 425.000,=. Hier is sprake van een daling met 5,8% ten opzichte van het 2^e kwartaal 2022. Ondanks deze daling is nog steeds 64% van alle verkochte woningen in Nederland in het 3^e kwartaal boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland lag daarbij 3% boven de vraagprijs. Een nieuwbouwwoning in Nederland noteerde een gemiddelde transactieprijs van € 496.000,= in het 3^e kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 8% vergeleken met het 3^e kwartaal van 2021. In het 3^e kwartaal 2022 verkochten NVM-makelaars bijna 32.500 bestaande koopwoningen wat vergelijkbaar is met het 3^e kwartaal 2021.

De cijfers van het 3^e kwartaal 2022 wijzen erop dat de extreem verhitte markt van de afgelopen 1,5 jaar een keerpunt heeft bereikt. Daarbij is de prijsdaling die de NVM nu van kwartaal op kwartaal heeft gemeten relatief bescheiden, afgezet tegen de extreme prijsstijgingen van de afgelopen kwartalen. Toch zijn we nog ver verwijderd van een normale markt. Daarvoor is het aanbod, zowel in aantal als soorten woningen, nog zeker niet toereikend. De invloed van de gestegen hypotheekrente, de torenhoge energiekosten en inflatie halen wel de gekte uit de markt. De NVM ziet, gegeven de grote regionale verschillen, dat het groeiende woningaanbod en een daling van de gemiddelde verkoopprijs de koopwoningmarkt wat vriendelijker maakt. De keuzemogelijkheden voor kopers nemen toe met meer aanbod op de markt. Dat kan ook de starter op de woningmarkt helpen. De markt komt nu duidelijk in beweging en in deze veranderende markt, is een professionele ondersteuning bij verkoop of aankoop juist van belang. Een NVM-aankoopmakelaar én NVM-verkoopmakelaar kan hier haar toegevoegde waarde voor kopers en verkopers bewijzen.

Het aanbod op de woningmarkt groeit weliswaar maar dat doet het aantal huishoudens en daarmee de woningvraag ook. Met een actueel tekort van meer dan 300.000 woningen, moeten de NVM-makelaars nog te veel nee verkopen.

Bestaande woningbouw transacties in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal van 2022 bijna 32.500 woningen. Ten opzichte van het 2^e kwartaal 2022 is dit een min van 10%. Dit is een bekend seizoenseffect van de zomervakantie waarin minder huizen worden verkocht.
- De transactieprijs komt in het 3^e kwartaal van 2022 uit op € 425.000,=, een stijging op jaarbasis van 2%. In het 2^e kwartaal 2022 was deze 11% op jaarbasis.

- Vergeleken met het 2^e kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 5,8% lager in het 3^e kwartaal van 2022.
- Het aantal woningen in aanbod is in het 3^e kwartaal op kwartaalbasis flink toegenomen met 22% naar ruim 30.000 woningen.
- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen daalde op kwartaalbasis 6,4%. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op € 376.000,= en voor een hoekwoning is dat € 405.000,=.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een min van 5,7% ten opzichte van het 2^e kwartaal een prijs van € 458.000,=. De prijs van appartementen ging in een kwartaal tijd met een min van 5,9% naar € 356.000,=. Vrijstaande woningen daalden met 3,9% op kwartaalbasis naar gemiddeld € 637.000,=. Vergeleken met een jaar geleden stegen de transactiepreisen van tussenwoningen met 2,4%, hoekwoningen +3,5%, 2-onder-1-kap woningen +2%, appartementen +1,4% en vrijstaande woningen +1,1%.
- Van de woningen werd 64% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit 81%.
- Het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs is afgenomen. De afgelopen jaren werd gemiddeld steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook in het 3^e kwartaal 2022 met een plus van 3%. In het 2^e kwartaal was dit 7,8%.
- Het duurt in het 3^e kwartaal 2022 gemiddeld niet meer dan 27 dagen voor een woning is verkocht, 4 dagen langer dan in het 2^e kwartaal 2022.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,8 in het 3^e kwartaal van 2022 weer iets ruimer geworden. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator boven 5 liggen.
- Aan het eind van het 3^e kwartaal 2022 stonden ruim 30.000 woningen te koop. Dat is ruim 22% meer vergeleken met het 2^e kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 80% meer; toen stonden bijna 17.000 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen noteren met +98% de hoogste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 93% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met +94%. Het aanbod appartementen neemt toe met 75%. Van vrijstaande woningen stijgt het aanbod met 61%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 503.000,=. Dat is 8,3% hoger dan een jaar eerder en 1,2% hoger op kwartaalbasis.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 48 dagen. Dat is 5 dagen langer dan in het 3^e kwartaal 2021 en 16 dagen langer dan in het 2^e kwartaal 2022.
- Ongeveer 73% van alle te koop staande woningen per eind 3^e kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

Nieuwbouw in Nederland

Ook de ontwikkeling van de nieuwbouwpoging wordt niet gehaald terwijl de vraag duidelijk bestaat. Op nieuwbouw komt steeds meer financiële druk te staan door de oplopende hypotheekrente, sterk gestegen grond- en bouwkosten en de gevolgen van de regulering van het middensegment huur. Daarmee zijn de aantallen, de soorten woningen en de prijzen niet in lijn met wat kopers zoeken en zich kunnen en willen veroorloven. Het is wrang te constateren dat nieuwbouw een duidelijke bijdrage aan verduurzaming kan leveren maar de hoge prijs van nieuwbouwwoningen dat in de weg staat. De NVM neemt waar dat in de steden met name nog appartementen gebouwd worden. Echter; deze appartementen worden kleiner om ze nog betaalbaar te houden. De vraag van de nieuwbouwkoper gaat echter vooral uit naar eengezinswoningen, maar die zijn voor een groeiende groep onbetaalbaar. De NVM maakt zich hier zorgen over. Alleen met méér ontwikkelvrijheid komen we eruit en zorgen we met elkaar voor een betere doorstroming.

Gegeven de inflatie, de energieprijzen en de focus op verduurzaming, kunnen we met nieuwbouw een wereld winnen. Dat krijgen we alleen op gang met een marktbrede en overheidsbrede aanpak. Door regionale en lokale marktkennis van alle betrokken partijen te bundelen en te vertalen naar nieuwbouw op maat voorzien we in een duurzaam aanbod.

Nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 3^e kwartaal 2022 5.200 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een forse daling van 33% vergeleken met een jaar eerder.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 25.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.
- In het 3^e kwartaal 2022 kwamen ruim 8.200 nieuwbouwwoningen en kvavels op de markt. Dit is 8% hoger dan een jaar eerder.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 8% toegenomen tot gemiddeld € 496.000,= in het 3^e kwartaal 2022. Bijna 50% van de nieuwbouw is € 500.000,= of duurder.

De cijfers in onze regio

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3^e kwartaal 2022 6,3% minder woningen (879 woningen) verkocht t.o.v. het 3^e kwartaal 2021. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 7,5% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2022 € 435.301,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 0,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 8,5%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 3^e kwartaal 2022 31 dagen versus 24 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 57%.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 een daling in transacties (192 woningen) van 7,4%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 16,7% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2022 € 384.363,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 3,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 9%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 3^e kwartaal 2022 30 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 66%.

In het Westland zijn t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 23,4% meer woningen verkocht (209 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 0,8% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 2,6% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 1,7%. De gemiddelde transactieprijs is € 483.612,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 33 dagen versus 27 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 55%.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 0,6% (114 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 24,2% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 1,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 5,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 394.526,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 30 dagen versus 26 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 67%.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen daling met 31,4% (62 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 21,9% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gedaald met 6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 7,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 946.926,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 50 dagen versus 63 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 21%.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 2,1% (239 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 11,5% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 2,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 5,1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 394.609,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 26 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 72%.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 6,7% (187 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 27,7%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 1,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 478.273,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 30 dagen versus 20 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 60%.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 16,5% (113 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 6,6% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 3,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 490.523,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 29 dagen versus 25 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 65%.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 3^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 1,5% (86 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 24,8% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 9,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 566.118,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 34 dagen versus 20 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2022 is 61%.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Kokje', is positioned above the typed name.

Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden