



Flinke groei woningaanbod en minder extreme prijsstijging

Meer lucht op ruimere woningmarkt

Utrecht, 7 juli 2022. Woningkopers krijgen meer keuze. Dit blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers over het tweede kwartaal 2022 die NVM-dochter brainbay heeft geanalyseerd. Het groeiende woningaanbod zet met een plus van 54% in het tweede kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het eerste kwartaal. Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden bij NVM-makelaars ruim 25.300 woningen te koop, 42% meer dan in het tweede kwartaal 2021. Het flink toegenomen aanbod en de minder hard doorstijgende verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte in de markt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal van 2022 naar 448.000 euro. Dit is een stijging met 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging met 10,6% nog altijd stevig, maar duidelijk minder dan de afgelopen kwartalen toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. Een nieuwbouwwoning noteerde 483.000 euro in het tweede kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 12,2% vergeleken met het tweede kwartaal van 2021. In het tweede kwartaal 2022 verkochten NVM-makelaars bijna 36.000 bestaande koopwoningen. Dat is 24% meer dan in het eerste kwartaal 2022 maar nog altijd 1% minder ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar.

NVM-voorzitter Onno Hoes: “De cijfers van het tweede kwartaal 2022 die we vandaag presenteren zijn opnieuw stevig maar minder extreem dan in eerdere kwartalen. Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Dat is goed om te zien. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden. Toch is het te vroeg om van een echt kantelpunt te spreken ook al beïnvloeden de hypotheekrente en de explosief gestegen energiekosten het sentiment in de woningmarkt. Het lukt maar niet om met tempo passend woningaanbod te realiseren in alle segmenten. Plannen en geld zijn geen probleem, maar kennis, capaciteit en doortastendheid wél. Daarbij maken de voorgenomen maatregelen van Minister de Jonge de markt onzeker en remmen zo investeringen. Het is de hoogste tijd voor een bouwversnelling: maak procedures korter, bouw ook industrieel en denk in oplossingen in plaats van problemen. Onze leden hebben lokale kennis en ervaring om ruimtelijke ordeningsvraagstukken en woonbehoefte in balans te brengen. De vraag naar passende woonruimte blijft onverminderd groot en we moeten nu écht meters maken.”

Lana Gerssen, NVM-voorzitter van de vakgroep Wonen en makelaar: “Ik ben positief over het wat ruimere woningaanbod. We hebben te lang ‘nee’ moeten verkopen aan te veel geïnteresseerde kandidaat-kopers en dat frustrleert iedereen enorm. De absolute gekte lijkt dit kwartaal wat af te nemen. Dat zien we aan gemiddeld minder bezichtigingen per woning en minder extreme biedingen ook al zijn er duidelijke verschillen per regio. Toch is een gezonde balans tussen vraag en aanbod nog steeds ver te zoeken. Ook in het tweede kwartaal werden opnieuw 8 van de 10 woningen boven de vraagprijs verkocht. Van een structureel ruim woningaanbod is nog zeker geen sprake. Dat is wél een vereiste om de doorstroming op gang te houden.”

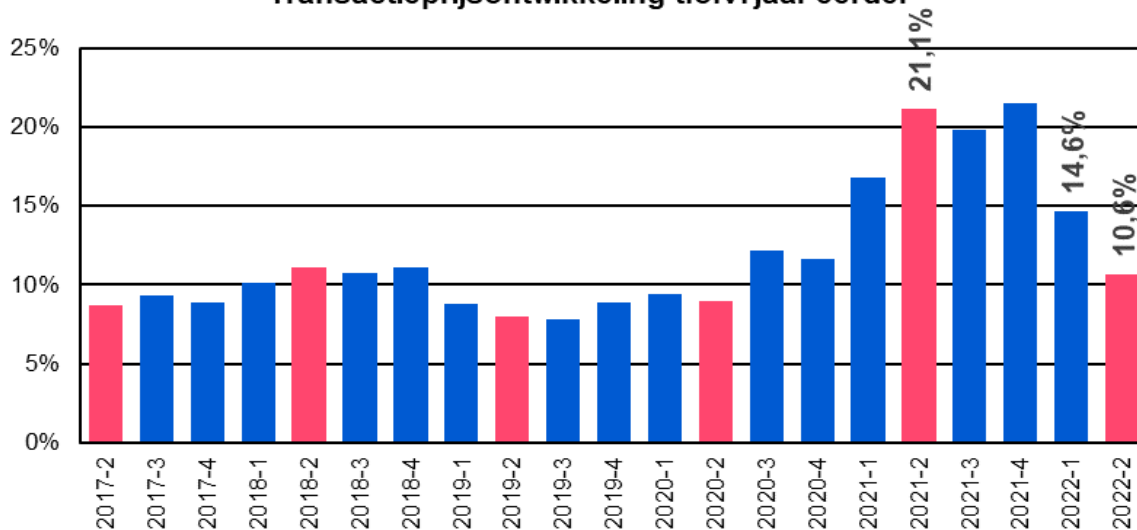
Minder nieuwbouw

Volgens Lana Gerssen komt daar nog bij dat in het tweede kwartaal 2022 minder dan 5.000 nieuwbouwwoningen zijn verkocht. “Dat is bijna de helft minder dan een jaar eerder. Hierbij helpt het niet dat er met name in steden appartementen worden gebouwd omdat die nog betaalbaar zijn. De vraag van de koper gaat vooral uit naar eengezinswoningen maar die zijn door de sterk gestegen bouw- en grondkosten voor een groeiende groep onbetaalbaar. We zijn er dus nog lang niet. Er is nog veel vraag naar betaalbare nieuwbouw. Méér aanbod, op maat en in de juiste mix brengt beweging in de markt. Dat vereist veel, want we zijn nog heel ver verwijderd van een evenwichtige markt.”

Bestaande woningbouw in cijfers

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2022 bijna 36.000 woningen. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2022 is dit een plus van 24%.
- De transactieprijs komt in het tweede kwartaal van 2022 uit op 448.000 euro, een stijging op jaarbasis van 10,6%. Het eerste kwartaal 2022 was deze 14,6% op jaarbasis. De laatste drie kwartalen van 2021 lag de stijging steeds rond de 20% op jaarbasis.
- Vergeleken met het eerste kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 3,5% hoger in het tweede kwartaal van 2022. De lichte daling van vorig kwartaal lijkt daarmee vooralsnog eenmalig.

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Bron: NVM / brainbay

- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen is in een jaar tijd met respectievelijk 12,4% en 12,7% het meest gestegen. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op 399.000 euro en voor een hoekwoning is dat 431.000 euro.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een plus van 11,1% een prijs van 482.000 euro. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met 9,4% naar 377.000 euro. Vrijstaande woningen stegen met 7,1% op jaarbasis naar gemiddeld 663.000 euro.
- Van de woningen werd 80% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit nog 78%.



- Het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is iets afgenomen. De afgelopen jaren werd steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook nu maar het verschil is licht afgenomen van 7,7% naar 7,5%.
- Het duurt gemiddeld niet meer dan 24 dagen voor een woning is verkocht. Voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal ligt dat tussen 22 en 24 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,1 in het tweede kwartaal van 2022 iets ruimer geworden. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft.
- Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden ruim 25.300 woningen te koop. Dat is 54% meer vergeleken met het eerste kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 42% meer; toen stonden ruim 17.800 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen stijgen het meest met +66%. Het aanbod vrijstaande woningen noteert met +20% de laagste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 64% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met +58%. Het aanbod appartementen neemt toe met +31%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 499.000 euro, 9,5% hoger dan een jaar eerder.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 33 dagen. Dat is 18 dagen korter dan in het tweede kwartaal 2021 en 1 dag korter dan in het eerste kwartaal 2022.
- Ongeveer 83% van alle te koop staande woningen per eind tweede kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

Nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2022 een kleine 5.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels. Dit is een forse daling van 48% vergeleken met een jaar eerder en het laagste aantal sinds 2014.
- Over een periode van 12 maanden verkochten NVM-makelaars iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels.
- In het tweede kwartaal 2022 kwamen circa 8.000 nieuwbouwwoningen en kavels nieuw op de markt. Dit is 17% lager dan een jaar eerder.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 12% toegenomen tot gemiddeld 483.000 euro in het tweede kwartaal 2022. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is 500.000 euro of duurder.