

PERSBERICHT



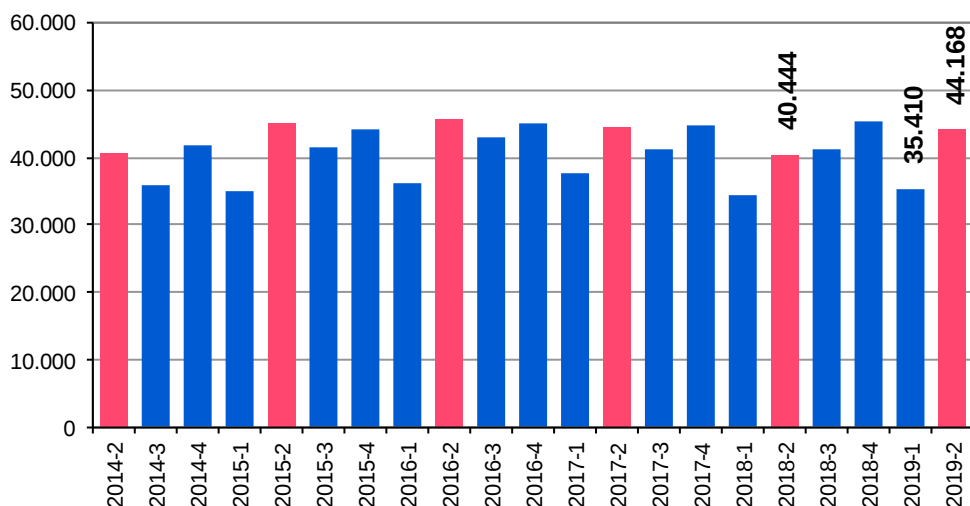
Aan : de financieel-economische redacties en vakpers
Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
In onroerende goederen NVM
Betreft : NVM woningmarktcijfers 2^e kwartaal 2019
Datum : Nieuwegein, 11 juli 2019

Stapeling van regels maakt nieuwbouw onbetaalbaar

Het algemene beeld van de woningmarkt in het tweede kwartaal van 2019 is heel positief. De afkoeling in prijsontwikkeling zet door, dus de prijzen stijgen wat minder hard. We zien dat er meer transacties zijn geweest én dat het aanbod is toegenomen. Kortom: er wordt meer verkocht, er worden méér woningen te koop gezet en de prijzen van bestaande woningen stijgen nog licht. "Dit is een goed moment om te verkopen" aldus Ger Jaarsma namens de NVM. "Wel zien we een probleem bij de nieuwbouw. De prijzen daarvan gaan door diverse oorzaken door het plafond."

Voor het eerst in acht kwartalen is het aantal verkochte bestaande koopwoningen hoger uitgekomen dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Er wisselden in het 2e kwartaal van 2019 bijna 39.200 woningen van eigenaar bij NVM-makelaars, goed voor een stijging van 1,8% in vergelijking met een jaar eerder. "Daar zijn meerdere oorzaken voor" stelt Jaarsma. "In het 2e kwartaal van 2019 zijn er meer woningen te koop gezet dan een jaar eerder. Het is goed nieuws dat er veel nieuw woningaanbod op de markt komt, zeker wanneer dat in regio's gebeurt waar de krapte op de markt erg groot is. Steeds meer verkopers zien dat het nu een goed moment is om hun woning te koop te zetten."

Ontwikkeling aantal woningen nieuw in aanbod (NVM)



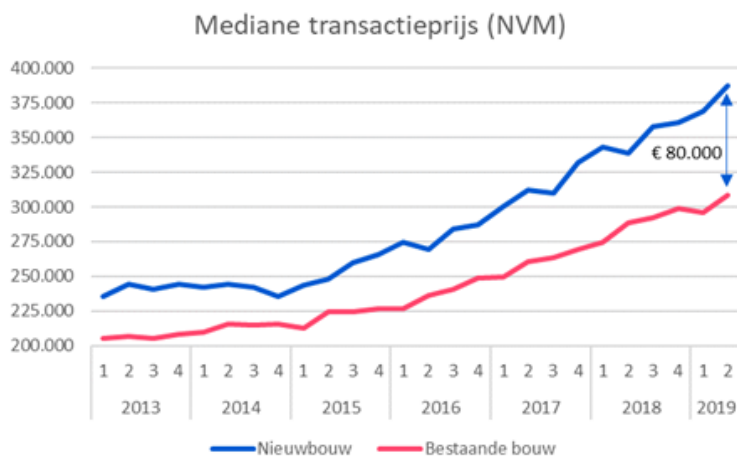
Bron: NVM

De toename in verkopen is vooral in de prijsklasse van drie ton tot 750.000. Daar laten de NVM-cijfers zien dat er bijna 20% meer is verkocht dan het jaar ervoor. "De prijs van de gemiddelde verkochte woning is nu 308.000 euro (+7,4%) en daarmee is opnieuw het record gebroken. Wel zien we de prijsstijging verder afvlakken."

Nieuwbouw blijft duur

De NVM-cijfers laten ook zien dat er minder nieuwbouwwoningen zijn verkocht (13%) dan in dezelfde periode vorig jaar. Jaarsma: "Dit is de grootste daling in een periode van continue daling van de verkopen die nu al zes kwartalen op rij duurt. De daling is het gevolg van de hoge prijs van nieuwbouwwoningen, waardoor kopers afhaken. De prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning steeg namelijk in het tweede kwartaal naar 387 duizend euro; dat is een toename van 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde nieuwbouwwoning is al twee kwartalen op rij 80 duizend euro duurder dan een gemiddelde bestaande woning en dat is echt een probleem."

De prijsstijging komt door de hoge grond-, personeel- en bouwkosten en daarbij ook de stapeling van ambitieuze beleidsmaatregelen zoals gasloos bouwen en lokale regels. "Het stapelen van overheidsbeleid werkt prijsopdrijvend en daarmee averechts voor de woningmarkt."



Jaarsma: "Alle lof voor minister Ollongren voor haar voortvarendheid om het tekort aan woningen met de woonagenda en de vijf woondeals aan te pakken. De oplossing voor het tekort aan woningen vind je namelijk niet in regelgeving, maar in het toevoegen van aanbod. Nog steeds geldt 'bouwen, bouwen, bouwen'. Er moet snel meer betaalbaar aanbod komen, zodat de prijzen van nieuwbouw minder hard stijgen en -veel belangrijker- zodat iedereen een goede en passende woning kan vinden."

Amsterdam

Opvallend is de situatie in Amsterdam. In vergelijking met het 2e kwartaal van 2018 zijn in Amsterdam bijna 22% meer woningen verkocht. De gemiddelde prijs van die verkochte woningen neemt niet langer toe maar is bijna 4% onder het niveau van het 2e kwartaal 2018. Dat komt doordat er naar verhouding meer woningen buiten de Ring zijn verkocht dan een jaar eerder. Woningen buiten de Ring hebben gemiddeld genomen een lagere prijs. Met name in het prijssegment tussen de 250 duizend en 400 duizend euro is het aantal transacties met meer dan een derde toegenomen, en er in het duurdere segment is het aantal verkochte woningen praktisch gelijk gebleven. Binnen de Ring stijgen de prijzen niet of nauwelijks meer. De prijzen in het topsegment van de Amsterdamse woningmarkt lijken daarmee het plafond bereikt te hebben.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met onze perswoordvoerder Theo Scholte via t.scholte@nvm.nl of telefoonnummer 06 – 133 68 381.