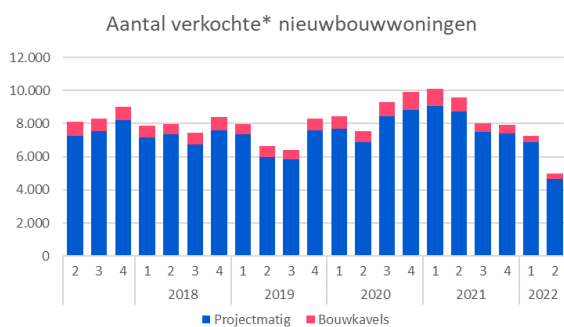


Aanzienlijk minder nieuwbouw

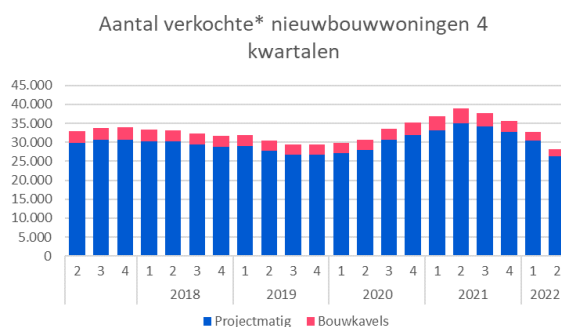
In het tweede kwartaal van 2022 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen gehalveerd ten opzichte van vorig jaar tot net geen 5.000 woningen, het laagste aantal sinds het einde van de kredietcrisis. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in verkopen. De oorzaak hiervoor ligt bij terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. De prijs van nieuwbouw steeg 12% in een jaar. Nieuwbouwwoningen worden steeds kleiner door de focus op appartementen en de slechte betaalbaarheid.

Transacties

In het tweede kwartaal van 2022 zijn net geen 5.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht. Dit is 48% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014. Over een periode van 4 kwartalen zijn iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht.



* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)



* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)

Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt heel weinig verkocht. Dit opvallende fenomeen heeft een aantal oorzaken.

Ten eerste sluit het aanbod niet aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen echt in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een minder extreme prijsstijging, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop.

Een zeer actueel thema is de terughoudendheid van consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat. De bouw van nieuwbouw is een complex proces, een bouwtijd van 2,5 tot 3 jaar is zeker bij grote binnenstedelijke opgaven meer regel dan uitzondering. Dat betekent dat kopers van nieuwbouwwoningen na het ondertekenen van het koopcontract veelal langer dan 2 jaar moeten wachten op de

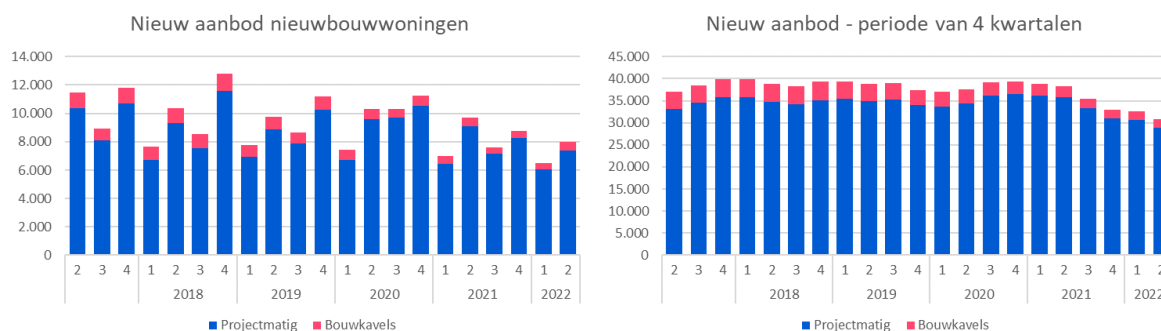
sleutel. In een tijd van inflatie, rente en oorlog zijn kopers terughoudend een grote investering te doen voor over 2 of 3 jaar, niet wetende hoe de wereld er dan uitziet. Zowel starters als doorstromers kopen op dit moment minder nieuwbouw. Makelaars signaleren dat steeds meer doorstromers eerst hun eigen huis willen verkopen, alvorens een nieuwbouwhuis te kopen. Starters hebben geen huis te verkopen, maar voor hen is de hoge woningprijs in combinatie met de gestegen hypotheekrente het grootste knelpunt.

Tot slot zijn ook marktpartijen terughoudend. Bouwkosten stijgen hard en aannemers willen of kunnen steeds vaker geen vaste prijzen afgeven voor projecten. Dit zorgt voor onzekerheid over de haalbaarheid van het project. Projectontwikkelaars die geen aannemer kunnen vastleggen op de bouw prijs, zetten daardoor steeds vaker een project in de ijskast. Ondanks de hoge huizenprijzen kunnen de woningen niet rendabel gebouwd worden.

Nieuw aanbod

In het tweede kwartaal van 2022 zijn circa 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop gezet. Dat is 17 procent minder dan vorig jaar. Over een periode van 4 kwartalen zijn 31.000 woningen en kvavels te koop gezet, eveneens een daling.

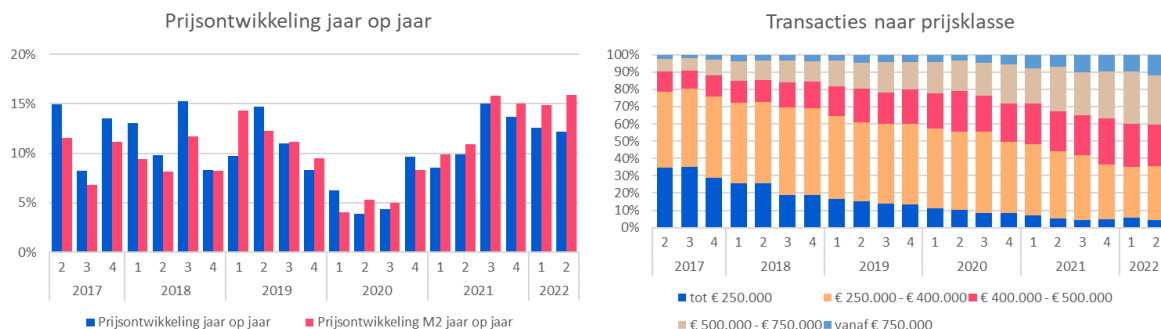
De daling van het nieuwe aanbod is deels het gevolg van dat projectontwikkelaars aan de handrem trekken door de stijgende bouwkosten.



Prijzen

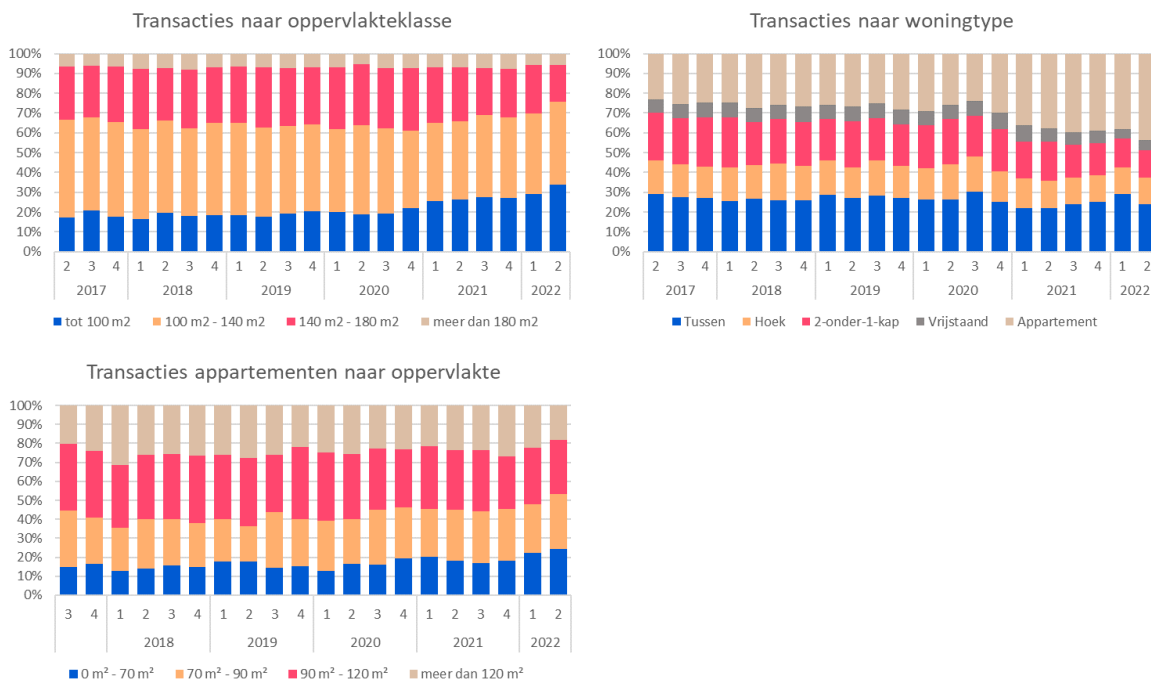
De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 12% in de periode van een jaar naar gemiddeld 483 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Circa 40 procent van de nieuwbouw is 5 ton of duurder.

De prijs per vierkante meter woonoppervlak steeg 16% naar gemiddeld € 4.400 euro. Een snellere stijging van de vierkantemeterprijs ten opzichte van de absolute prijs impliceert dat woningen steeds kleiner worden.



Nieuwbouw wordt steeds kleiner

Ruim een derde van de verkochte nieuwbouwwoningen is kleiner dan 100 m². Een jaar geleden was dit nog slechts een kwart. De focus op appartementen is hier de belangrijkste oorzaak van. Bijna de helft van de verkochte nieuwbouwwoningen betreft een appartement. En de appartementen die verkocht worden, zijn ook steeds kleiner; was in het tweede kwartaal van 2021 nog 40 procent van de appartementen kleiner dan 90 vierkante meter, een jaar later is dit al meer dan de helft.



De ontwikkeling van kleine appartementen wordt natuurlijk met name ingegeven door betaalbaarheid. In de grote steden sluit het aanbieden van kleine appartementen weldegelijk aan bij (een deel van) de vraag, maar in kleinere kernen worden kleine appartementen minder snel geaccepteerd. De verkoop van nieuwbouw blijft in dat geval achter bij die van de bestaande bouw, waar betere alternatieven voorhanden zijn.