



# Analyse nieuwbouw 4e kwartaal 2024



## Nieuwbouwmarkt herstelt in 2024

In 2024 houdt de nieuwbouwmarkt de lijn omhoog vast, met meer aanbod en hogere verkoopcijfers. Het aantal verkopen stijgt naar gemiddeld 7.000 per kwartaal. Maar de snelle verkoop en beperkte diversiteit houden het aanbod krap. Vooral appartementen domineren de markt door de focus op betaalbare en binnenstedelijke bouw. Terwijl nieuwbouw aantrekkelijker wordt door een kleiner prijsverschil met bestaande woningen, blijven grote tekorten en een mismatch in vraag en aanbod uitdagingen voor de toekomst.

# 2024 is omslagpunt in aanwas van nieuwbouw

Al jaren wordt er gesproken over het bouwen van meer woningen. Alleen in plaats van meer aanbod, daalde het aantal aanmeldingen sinds 2021. Met als dieptepunt 2023, toen gemiddeld slechts 7.000 nieuwe woningen per kwartaal te koop kwamen. In 2024 is er gelukkig een omslag gekomen. De aanwas is opgelopen naar gemiddeld 8.000 woningen per kwartaal, met uitschieters van 9.700 en 9.200 woningen in het 2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal.

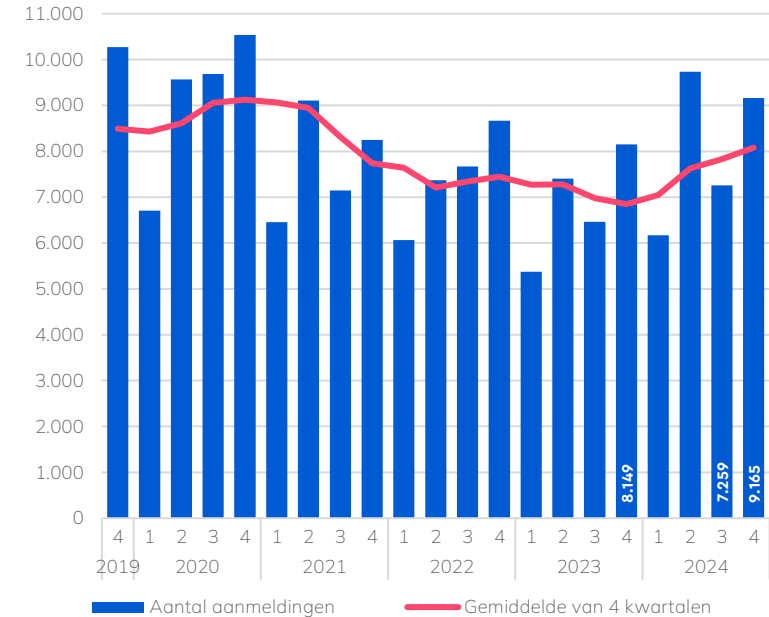
## Toename is nog niet genoeg

Hoewel de stijging positief is, is het nog lang niet genoeg om het woningtekort op te lossen. In 2020 kwamen gemiddeld duizend meer woningen te koop per kwartaal, en was er alsnog sprake van een tekort. Om echt een verschil te maken, moeten de huidige aantallen nog flink omhoog. Een grote toename is echter niet te verwachten. Uit een enquête onder 100 NVM-makelaars geeft 63% aan dat er in hun regio te weinig nieuwbouwprojecten in de pijplijn zitten.

Daarnaast geven de makelaars aan dat het huidige aanbod niet goed aansluit bij de vraag. De makelaars beoordelen de samenstelling van de nieuwbouw met een magere 5,6. Met name het grote aandeel appartementen, en dus te weinig eengezinswoningen, wordt als probleem genoemd. Ze verwachten dat in de nabije toekomst ook vooral nieuwbouwprojecten met appartementen de markt op blijven komen. Het gebrek aan grondgebonden woningen baart hen zorgen, omdat nog veel woningzoekers op zoek zijn naar woningen met een tuin.

## Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

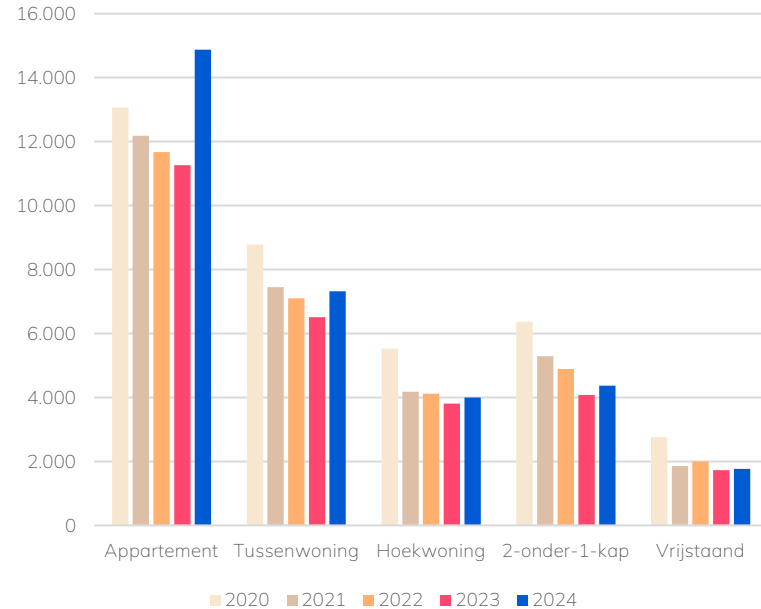
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

## Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet naar woningtype

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

# Niet eerder zo veel appartementen aangemeld

Het hoge aandeel appartementen valt niet alleen NVM-makelaars op, maar blijkt ook uit de cijfers. In 2024 zijn van alle woningtypes meer woningen te koop gezet dan in 2023, maar de groei is vooral groot bij appartementen: een toename van 32%. Ter vergelijking, het aantal aanmeldingen van de verschillende typen grondgebonden woningen steeg met slechts 2% tot 12%.

Door deze verschillen is de verhouding tussen woningtypes flink veranderd. De aanwas van grondgebonden woningen is historisch gezien nog laag en vergelijkbaar met de mindere jaren 2022 en 2023. Bij appartementen is het tegenovergestelde zichtbaar: niet eerder werden in een jaar zoveel appartementen aangemeld. In 2024 kwamen 14.900 appartementen op de markt, ruim meer dan het vorige hoogtepunt van 13.100 aanmeldingen in 2020.

### Meer appartementen door betaalbaar en binnenstedelijk bouwen

Deze ontwikkeling heeft meerdere oorzaken. Zoals eerdere analyses<sup>1</sup> van NVM en brainbay lieten zien, leidt de focus op betaalbare en binnenstedelijke nieuwbouw tot meer appartementen. Daarnaast worden steeds vaker complexen die oorspronkelijk voor verhuur bedoeld waren op de koopmarkt aangeboden, omdat er geen investeerder voor gevonden kan worden.

<sup>1</sup> Zie de NVM-nieuwbouwanalyse van het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2024 voor de volledige onderbouwing



# Aanbod loopt nauwelijks op ondanks extra aanwas

Hoewel het aantal aanmeldingen stijgt, neemt het nieuwbouwaanbod nauwelijks toe. Eind 2024 stonden bij NVM-makelaars 15.100 nieuwbouwwoningen te koop, een vergelijkbaar aantal als eerdere kwartalen dit jaar.

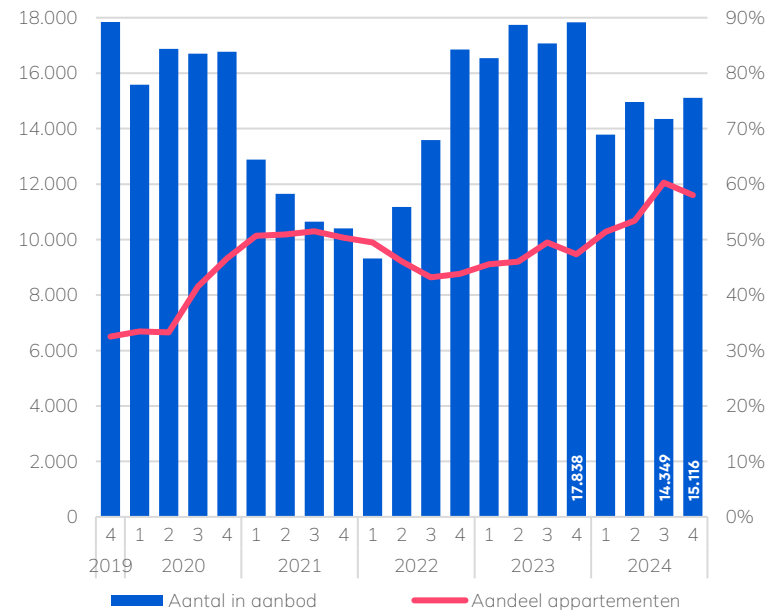
De reden dat het aanbod niet groeit, is dat het nieuwe aanbod snel wordt verkocht. Ongeveer 55% van de woningen is binnen drie maanden verkocht. Twee jaar geleden was dit nog maar 26%. Door deze snelle verkoop groeit het aanbod nauwelijks, ondanks het grotere aantal nieuwe woningen dat op de markt komt.

## Bijna 3 op de 5 woningen is een appartement

Wat opvalt, is de grote toename van het aandeel appartementen in het aanbod. In 2024 bestaat 58% van de beschikbare woningen uit appartementen, vergeleken met 47% een jaar geleden en slechts 33% begin 2020. Dit komt onder andere door de nadruk op betaalbare en binnenstedelijke nieuwbouw.

## Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

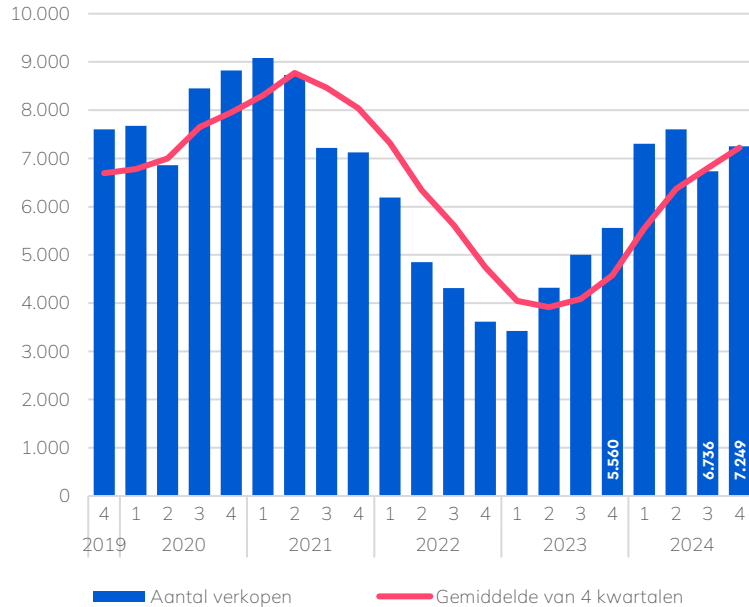
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

## Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

# Nieuwbouwverkoop stijgt flink in 2024

De stijgende lijn in de verkopen zet door. Na een stijging in 2023 zijn de verkoopcijfers in 2024 verder verbeterd. In het vierde kwartaal werden ongeveer 7.250 nieuwbouwwoningen verkocht, 1.700 meer dan in hetzelfde kwartaal van 2023. Ook beoordelen makelaars de verkoopbaarheid veel positiever dan een jaar geleden. Appartementen scoren nu een 7,7 en grondgebonden woningen zelfs een 8,5.

In totaal verkochten NVM-makelaars in 2024 maar liefst 28.900 nieuwe woningen. Dit is veel meer dan in 2022 en 2023, toen het aantal verkopen rond de 18.000 à 19.000 lag.

### Ruimte voor verbetering blijft

Toch was de verkoopdynamiek in de tweede helft van 2024 minder hoog dan in de eerste helft, vooral door het sindsdien afgenomen aanbod. Bovendien liggen de huidige verkoopcijfers nog steeds lager dan in de jaren 2020 en 2021, toen per kwartaal gemiddeld 1.600 meer woningen werden verkocht. De vraag naar meer nieuwbouwaanbod blijft daarom groot.

# Verkoop verschuift naar hogere prijsklassen

De verkooptynamiek is in bijna alle prijsklassen verbeterd, behalve onder de 300.000 euro. Door de stijgende woningprijzen is er in dit segment nauwelijks aanbod beschikbaar.

## Grondgebonden woningen duurder

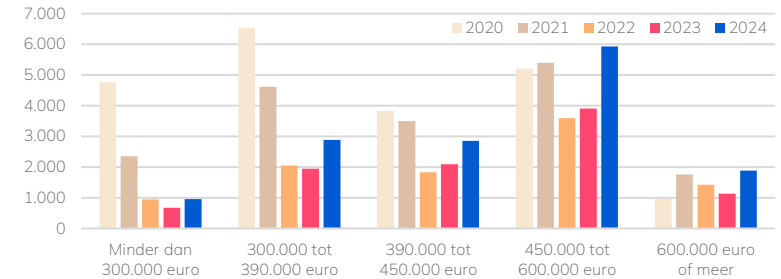
Bij grondgebonden woningen is een duidelijke verschuiving zichtbaar. In 2020 en 2021 werden deze woningen vooral verkocht tussen de 300.000 en 450.000 euro. In 2024 is de verkoop in deze prijsklasse wel gestegen, maar de aantallen halen de niveaus van eerdere jaren niet. In duurdere prijsklassen zijn de verkopen wel historisch hoog. Veel grondgebonden woningen vallen door de gestegen prijzen boven de 450.000 euro.

## Veel appartementen net onder de betaalbaarheidsgrens

Appartementen vullen het gat tussen 300.000 en 450.000 euro op. Vooral net onder de betaalbaarheidsgrens (390.000 euro) is de verkoop sterk gestegen, van 1.820 woningen in 2023 naar 3.480 in 2024. Maar ook boven de betaalbaarheidsgrens is de verkoop van appartementen flink toegenomen.

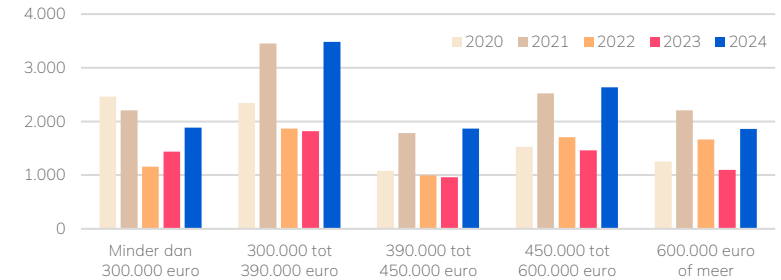
## Aantal verkopen van grondgebonden woningen naar prijsklassen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



## Aantal verkopen van appartementen naar prijsklassen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM & brainbay

# Prijzen stabiel maar woningen zijn kleiner

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is al meer dan twee jaar stabiel en ligt rond de 470.000 euro. Deze stabiliteit komt doordat er veel aandacht is voor betaalbare nieuwbouw. De toegenomen verkoop van duurdere grondgebonden woningen wordt gecompenseerd door de grote aanwas van kleinere woningen.

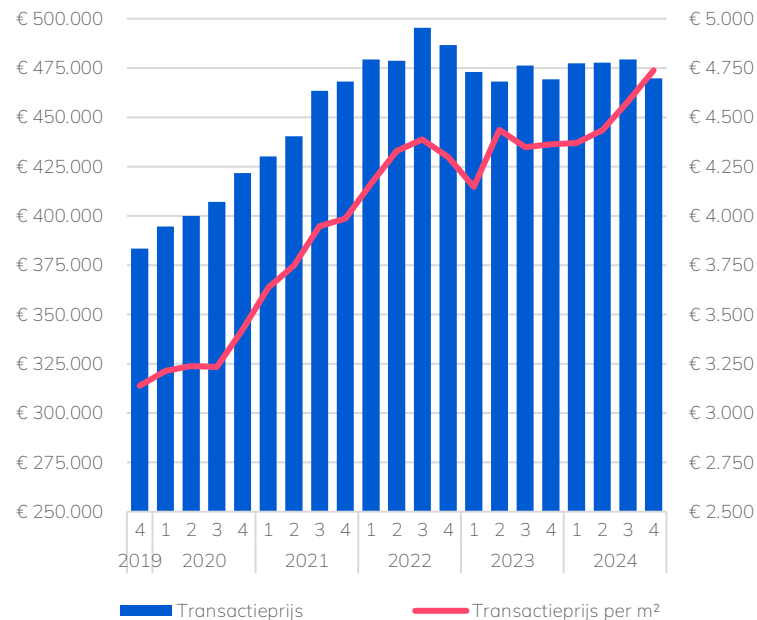
Dit blijkt ook uit de flinke daling van het gemiddelde oppervlakte van de verkochte woningen. Twee jaar geleden was dit nog 119 m<sup>2</sup>, maar inmiddels is dit afgenomen naar 103 m<sup>2</sup>. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste worden veel meer appartementen gebouwd, die een kleiner woonoppervlakte hebben. Als we dit effect corrigeren, is er nog steeds sprake van een daling, van 113 m<sup>2</sup> naar 108 m<sup>2</sup>. Dit komt door de tweede oorzaak: de woningen worden zelf ook kleiner. Dit is vooral zichtbaar bij kleinere woningtypes, zoals appartementen, die in twee jaar gemiddeld van 85 naar 76 m<sup>2</sup> zijn gegaan, en tussenwoningen, die zijn teruggelopen van 121 naar 117 m<sup>2</sup>.

## Hogere prijs per vierkante meter

Hoewel de totale verkoopprijs stabiel blijft, betalen kopers meer per vierkante meter. In 2024 steeg de gemiddelde prijs per vierkante meter van 4.360 naar 4.740 euro. Dit komt doordat kleinere woningen over het algemeen een hogere prijs per vierkante meter hebben. Op deze wijze blijven nieuwbouwwoningen betaalbaar, maar krijgen kopers dus minder ruimte voor hetzelfde geld.

## Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay



# Nieuwbouw niet goedkoper dan bestaande bouw

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen blijft al twee jaar stabiel, terwijl de prijzen in de bestaande bouw blijven stijgen. Voor het eerst ligt de gemiddelde prijs van nieuwbouw lager dan die van bestaande woningen. Dit kwartaal kost een nieuwbouwwoning gemiddeld 470.000 euro, terwijl de gemiddelde prijs in de bestaande bouw is gestegen naar 483.000 euro.

## Geen goede vergelijking

Dit betekent niet dat nieuwbouwwoningen daadwerkelijk goedkoper zijn dan bestaande woningen. De groepen waarop de gemiddelde prijzen zijn gebaseerd, verschillen sterk. En deze verschillen beïnvloeden het gemiddelde prijsniveau.

De verkochte nieuwbouw bestaat bijvoorbeeld voor een veel groter deel uit appartementen (51% versus 32%) en zijn gemiddeld kleiner. Dit drukt de gemiddelde prijs naar beneden. Bovendien wordt relatief meer nieuwbouw op goedkopere locaties gebouwd, terwijl de verkopen in de bestaande bouw voor een groter deel in duurdere gemeenten plaatsvindt.

Het simpel vergelijken van gemiddelde prijzen geeft dus geen eerlijk beeld: het is appels met peren vergelijken.



# Het prijsverschil neemt wel af

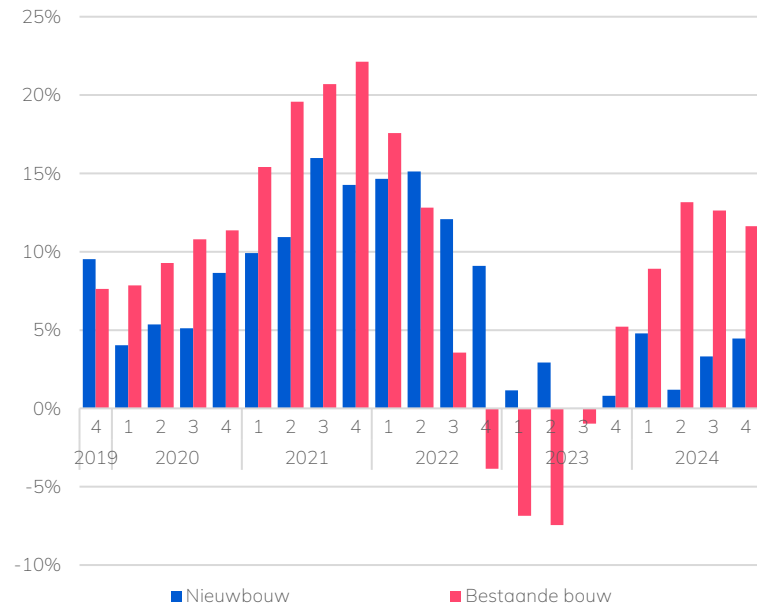
Wel valt te concluderen dat het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw afneemt. Hoewel de twee groepen niet volledig vergelijkbaar zijn, laat het verschil in stijging zien dat de prijzen van bestaande bouw en nieuwbouw dichter bij elkaar komen. In 2024 steeg de prijs per vierkante meter in de nieuwbouw met 4,5%, terwijl in de bestaande bouw een stijging van 11,6% werd genoteerd. Ook in 2023 was de stijging in de bestaande bouw (5,2%) veel sterker dan in de nieuwbouw (0,8%).

Dit komt doordat prijzen van bestaande woningen sneller reageren op de krappe markt, onder andere door de korte verkoopprocessen en het overbieden. Nieuwbouwprijzen blijven stabiel vanwege langere ontwikkeltrajecten en afspraken tussen ontwikkelaars en gemeenten over betaalbaarheid.

## Afnemend prijsverschil maakt nieuwbouw aantrekkelijker

Uit eerdere enquêtes onder NVM-makelaars blijkt dat het relatief hoge prijsniveau van nieuwbouw medio 2023 nog het grootste obstakel bij de verkoop was. Een jaar later is dit obstakel minder belangrijk geworden. Inmiddels is het gezakt naar de derde plek op de ranglijst, na de hoge overbruggingskosten en de lange doorlooptijd tussen aankoop en oplevering. Het kleiner worden van het prijsverschil maakt nieuwbouwwoningen aantrekkelijker voor woningzoekers.

Prijsverschil t.o.v. jaar eerder van gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>  
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

# Positieve ontwikkelingen in de nieuwbouw

Al met al heeft de nieuwbouwmarkt gedurende 2024 de lijn omhoog vastgehouden. Er is meer aanbod op de markt gekomen, wat heeft geleid tot meer verkopen. De verkoopcijfers liggen ruim hoger dan in de voorgaande jaren. Toch zijn deze aantallen nog steeds niet genoeg. De niveaus blijven lager dan in 2020 en 2021, terwijl er toen ook al werd gesproken over een tekort aan nieuwbouw. Een verdere groei is noodzakelijk, maar de signalen wijzen er nog niet op dat dit in 2025 zal gebeuren.

Daarbij is er een verschuiving zichtbaar in de nieuwbouw ten opzichte van eerdere jaren. Er is meer focus op kleinere woningen om de betaalbaarheid te verbeteren. Hierdoor betalen kopers wel dezelfde prijs, maar krijgen ze minder woonruimte. Tegelijkertijd is het de vraag of dit het juiste aanbod is. Veel NVM-makelaars geven aan dat er in hun regio een te groot aandeel van de nieuwbouw appartementen betreft en te weinig andere woningtypen.

Wel profiteert de nieuwbouwmarkt zichtbaar van de sterke prijsstijgingen in de bestaande bouw. Doordat het prijsverschil kleiner wordt, wordt nieuwbouw aantrekkelijker voor kopers.



# Bijlagen



# FAQ woningmarktcijfers

Elk kwartaal biedt de NVM gedetailleerd inzicht in de woningmarktontwikkelingen. Dit overzicht geeft antwoord op de meest gestelde vragen over de toegepaste rekenmethoden.

## Aantallen

### Dekken de cijfers de totale koopwoningmarkt?

Nee, de kwartaalcijfers zijn gebaseerd op woningen die door NVM-makelaars worden aangeboden, wat ongeveer 70% van het totale aantal woningverkopten vertegenwoordigt.

### Hanteert de NVM kalenderkwartalen?

Nee, voor de kwartaalcijfers worden verschoven kwartalen gebruikt. Een kwartaal begint op de 16e van de maand vóór het kwartaal en eindigt op de 15e van de laatste maand van het kwartaal. Bijvoorbeeld, het 1e kwartaal loopt van 16 december tot en met 15 maart.

### Kunnen de gepresenteerde aantallen later nog wijzigingen?

Ja, de recentste cijfers zijn voorlopig. Voor de bestaande bouw zijn de cijfers van het laatste kwartaal voorlopig, terwijl alle voorgaande kwartalen definitief zijn. Voor nieuwbouw zijn de vier meest recente kwartalen voorlopig, terwijl de kwartalen daarvoor definitief zijn. Om de volgende redenen worden voorlopige cijfers gebruikt:

- Na afloop van het kwartaal worden nog transacties met vertraging gemeld.
- Woningen verkocht onder voorbehoud worden ook meegeteld. Voorlopige cijfers worden later gecorrigeerd voor verkopen die niet doorgaan.

### Wanneer registreert de NVM woningverkopten?

De NVM registreert verkopen op het moment van ondertekening van de koopakte bij de makelaar. Dit verschilt van het Kadaster en CBS, die het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris registreren. Hierdoor lopen de NVM-cijfers ongeveer 3 à 4 maanden voor.

### Tellen woningen die onder bod of onder optie zijn mee als aanbod?

Ja, zolang er nog geen koopovereenkomst is ondertekend beschouwen we de woning als aanbod.

### Tellen verkopen ook al mee als ze nog onder voorbehoud zijn?

Ja, in kwartalen met voorlopige cijfers worden verkopen onder voorbehoud als verkocht beschouwd. Dit komt doordat we de ondertekening van de verkoopakte - oftewel het startmoment van het voorbehoud - aanhouden als de peildatum. In de definitieve cijfers tellen alleen de verkopen mee die niet meer onder voorbehoud zijn.

### Waarom staan op Funda meer woningen te koop dan in het door NVM getoonde aanbod?

- Wanneer een woning onder voorbehoud is verkocht, is deze woning op Funda nog steeds zichtbaar als aanbod. De NVM beschouwt dit als een verkochte woning.
- Funda toont naast woonhuizen en appartementen ook overig onroerend goed. Denk aan parkeerplaatsen, parkeergarages en bouwkelevs.
- Funda toont ook aanbod van makelaars die geen NVM-lid zijn.
- Funda toont ook nieuwbouwwoningen.

Het overige verschil zit in filtering door NVM en het meetmoment

## Definities

### Wat is de NVM krapte-indicator?

De NVM krapte-indicator biedt een benadering van de druk op de woningmarkt voor potentiële kopers. Het wordt berekend door het aanbod aan het einde van het kwartaal te vermenigvuldigd met 3 (om te compenseren voor het gebruik van kwartaalcijfers in plaats van maandelijkse aantallen) en vervolgens te delen door het aantal transacties in het kwartaal.

- Bij een krapte-indicator onder de 5 is sprake van een verkopers-/krappe markt.
- Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is sprake van een evenwichtige markt.
- Bij een krapte-indicator boven de 10 is sprake van een kopers-/ruime markt.

## Verkooprijzen

### Gemiddelde of mediaan?

Voor de leesbaarheid wordt gesproken over het gemiddelde, maar in werkelijkheid gaat het om een gewogen gemiddelde van de mediaan. De NVM berekent initieel per woningtype en regio een mediane transactieprijs. Vervolgens wordt voor het landelijke cijfer een gewogen gemiddelde van deze medianen bepaald, waarbij het aantal transacties als wegingsfactor geldt.

### Het percentage waarmee de prijzen landelijk zijn gestegen/gedaald is anders dan wanneer ik zelf de prijzen van beide perioden met elkaar vergelijk, hoe kan dit?

Het verschil in samenstelling van verkochte woningen tussen beide kwartalen heeft invloed op het waargenomen beeld van de prijsontwikkeling. Als bijvoorbeeld in het ene kwartaal voornamelijk vrijstaande woningen worden verkocht en in het andere kwartaal juist meer appartementen, ontstaat er een vertekend beeld.

Dit doet geen recht aan de werkelijke prijsontwikkeling. Daarom deelt de NVM de verkochte woningen in in mandjes, op basis van woningtype en regio. Per mandje wordt vervolgens bepaald met welk percentage de prijs is veranderd. De prijsontwikkeling voor Nederland wordt berekend door een gewogen gemiddelde te nemen van deze percentages, rekening houdend met het aantal transacties per categorie.

Ter verduidelijking staat in de tabel een versimpeld rekenvoorbeeld. Boven de streep staan de mandjes met transacties voor twee verschillende perioden. Ondanks de verschillende samenstelling van deze mandjes, is de prijsontwikkeling voor beide mandjes 0%. Onder de streep worden de gewogen gemiddelde mediane transactieprijsen weergegeven, berekend zoals in de NVM-cijfers. Wanneer het prijsverschil wordt berekend als het verschil tussen deze twee bedragen, zien we een prijsdaling van 6,7%. Echter, dit weerspiegelt niet de werkelijkheid. Door het prijsverschil te berekenen als het gewogen gemiddelde van het percentage per mandje wordt dit gecorrigeerd. Hierdoor komt de totale prijsontwikkeling tussen de twee perioden uit op 0%. Dit is de methodologie die wordt toegepast in de kwartaalcijfers van de NVM.

### Versimpeld rekenvoorbeeld prijsontwikkeling

Periode 1		Periode 2		Prijsontwikkeling
<b>Woningtype 1</b>		<b>Woningtype 1</b>		
Transactie 1	€ 200.000	Transactie 1	€ 200.000	0,0%
		Transactie 2	€ 200.000	
<b>Woningtype 2</b>		<b>Woningtype 2</b>		
Transactie 1	€ 300.000	Transactie 1	€ 300.000	0,0%
<b>Gewogen gemiddelde mediane prijs</b>		<b>€ 250.000</b>	<b>€ 233.333</b>	<b>-6,7%</b>
<b>Gewogen gemiddelde prijsontwikkeling (zoals gepresenteerd door NVM)</b>				<b>0,0%</b>

### Waarom is de prijsstijging/-daling anders voor de verkoopprijzen dan bij de prijs per vierkante meter?

Wanneer in een kwartaal verhoudingsgewijs meer grote woningen worden verkocht dan in het voorgaande kwartaal, resulteert dit in een hogere gemiddelde transactieprijs. Grote woningen zijn over het algemeen nu eenmaal duurder dan kleinere woningen. De prijs per vierkante meter houdt beter rekening met een verschil in samenstelling van de verkochte woningen, doordat deze is gecorrigeerd voor de grootte van de verkochte woningen.

De NVM gebruikt de verandering van de prijs per vierkante meter regelmatig in haar persberichten en publicaties, omdat door de correctie op de grootte van de woningen een zorgvuldiger beeld geschetst kan worden.



### Wat is het verschil tussen woningprijzen van het Kadaster/CBS en NVM?

Het CBS presenteert de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), waarvan de ontwikkelingspercentages redelijk vergelijkbaar zijn met de prijsontwikkeling van de gemiddeld verkochte woning volgens de NVM.

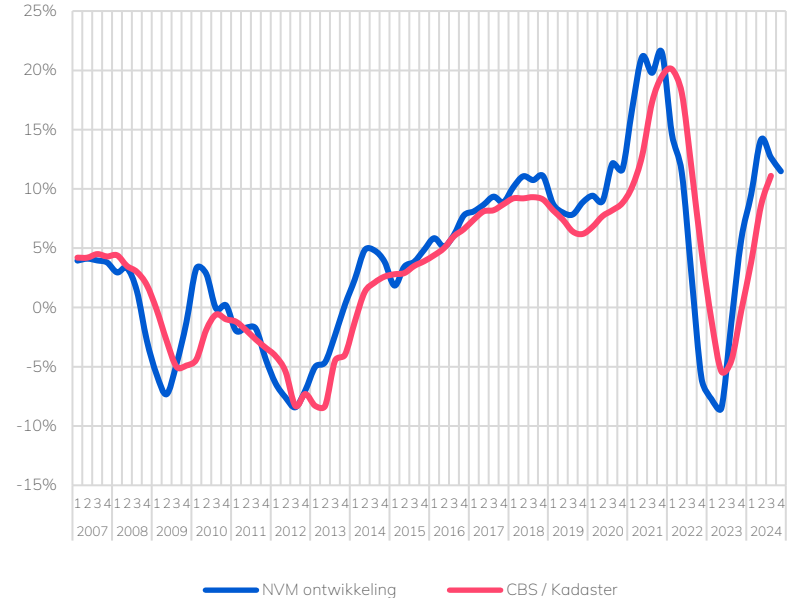
Belangrijk verschil ontstaat door het verschil in registratiemoment van de woningverkoop. De NVM registreert de transactie op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, het Kadaster en het CBS registreren de transactie op het moment van passeren bij de notaris. Hierdoor registreert de NVM een transactie gemiddeld 3 á 4 maanden eerder.

Naast het verschil in registratiemoment zijn er nog twee belangrijke verschillen:

- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (huidig marktaandeel is ongeveer 70% van de totale markt).
- Het CBS/Kadaster weegt op basis van de verhouding in de koopwoningvoorraad, de NVM weegt op basis van de verhouding in het aantal verkopen. Het woningtype appartementen en stedelijke regio's kennen een groter aandeel verkopen t.o.v. voorraad, waardoor deze typen en regio's bij NVM een grotere invloed hebben op de prijsontwikkeling dan bij het CBS/Kadaster.

### Prijsontwikkeling bestaande bouw in procenten NVM versus CBS

Verskil ten opzichte van een jaar eerder



Bron: NVM / CBS

NVM in coproductie  
met brainbay

(030) 608 51 85  
info@nvm.nl

