



Analyse nieuwbouw 2e kwartaal 2024



Positieve signalen op de nieuwbouwmarkt

De nieuwbouw laat weer positieve ontwikkelingen zien. Na een dip in de eerste helft van 2023, tonen consumenten al een aantal kwartalen weer meer vertrouwen en inmiddels stijgt ook het vertrouwen onder marktpartijen. Er worden ruimschoots meer nieuwbouwwoningen in verkoop genomen en de golf van intrekkingen lijkt voorbij. Consumenten profiteren van een ruimer en betaalbaarder aanbod. Makelaars maken zich echter zorgen over het beperkte aantal nieuwbouwprojecten in de pijplijn en de mismatch met de woonwensen van consumenten.

Verkoopdynamiek blijft hoog

De hoge verkoopdynamiek op de nieuwbouwmarkt blijft doorzetten. NVM-makelaars verkochten in het 2^e kwartaal van 2024 opnieuw ruim 7.300 nieuwbouwwoningen, een vergelijkbaar aantal als in het 1^e kwartaal. De vraag naar nieuwbouw stijgt mede door de schaarste en hoge prijzen in de bestaande bouw. Woningzoekers die niet slagen in het bestaande segment, verruimen hun blik naar de nieuwbouwmarkt.

In totaal zijn in de eerste helft van 2024 al 14.700 nieuwbouwwoningen verkocht, een aanzienlijke stijging ten opzichte van de 7.700 in 2023 en 11.000 in 2022.

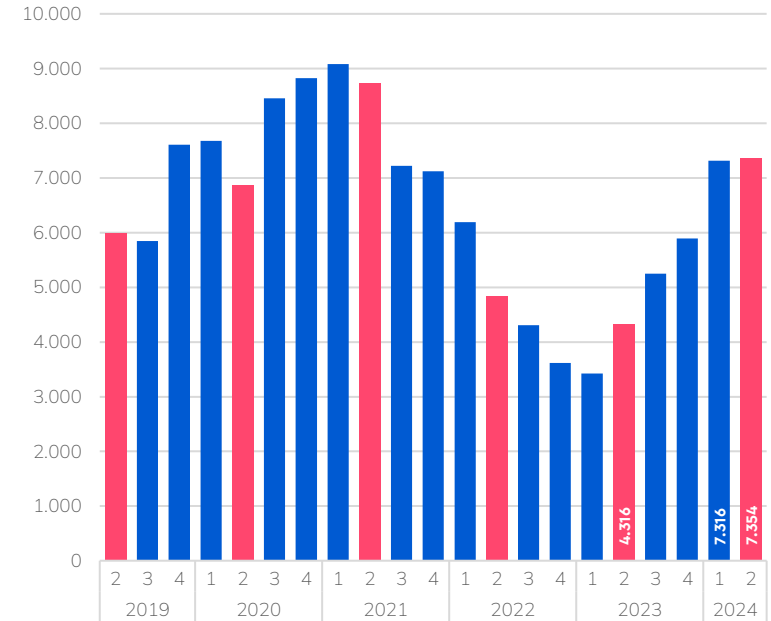
Meeste dynamiek rond de betaalbaarheidsgrens

In alle prijsklassen is de dynamiek aangetrokken, zowel betaalbare als duurdere nieuwbouwwoningen vinden weer ruimschoots afzet. De verkoopdynamiek is het sterkst gestegen in prijsklassen rondom de betaalbaarheidsgrens. De verkoop van woningen net onder (355.000 tot 390.000 euro) en net boven (390.000 tot 450.000 euro) deze grens is bijna verdubbeld ten opzichte van vorig jaar.

Daarbuiten zijn het vooral de duurdere woningen die meer worden verkocht. Duurdere woningen (meer dan 450.000 euro) zien een verkoopstijging van 75%, terwijl goedkopere woningen (minder dan 355.000 euro) een stijging van 40% kennen.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

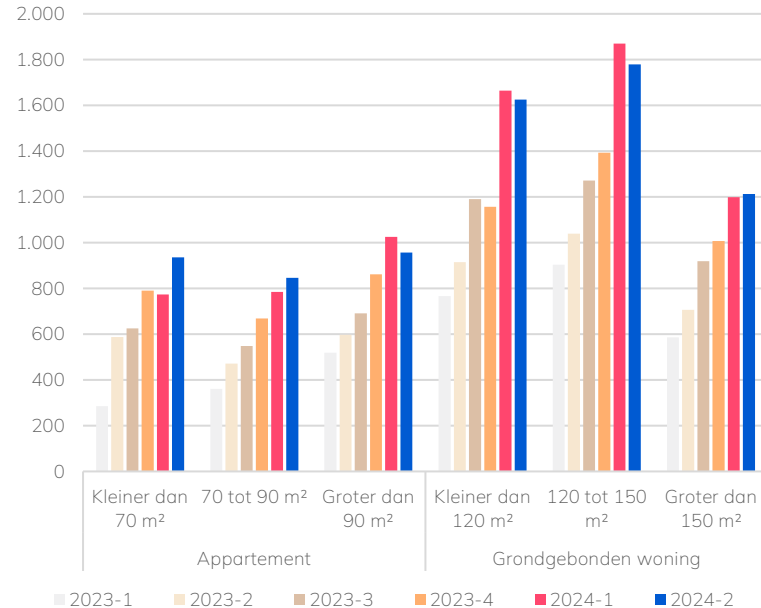
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht naar type en grootte

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Alle nieuwbouwwoningen winnen aan populariteit

Het sentiment rond de nieuwbouwverkoop verbeterd. Zowel grondgebonden woningen als appartementen verkopen beter. Een enquête onder NVM-makelaars toont een duidelijke stijging in beoordeling van de verkoopbaarheid. Het cijfer voor de verkoop van grondgebonden woningen steeg in een jaar van 6,5 naar 8,3 en bij appartementen van 6,2 naar 7,6.

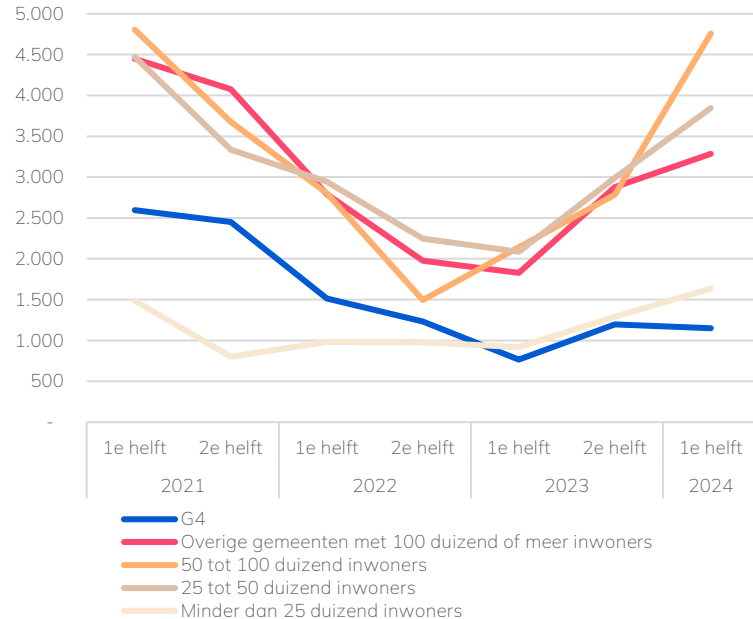
Niet beperkt tot specifiek segment

Dat de vraag naar nieuwbouw zich niet beperkt tot een specifiek segment blijkt ook uit de verkoopcijfers. Van alle typen en groottes is het aantal verkopen ruimschoots hoger dan een jaar geleden.

De grootste stijging in de dynamiek in de eerste helft van 2024 was bij kleinere en middelgrote grondgebonden woningen. Van dit soort woningen zijn in het afgelopen halfjaar ongeveer 40% meer verkocht dan in de tweede helft van 2023. Bij grotere woningen of appartementen steeg de verkoop met ongeveer 25%.

Nieuwbouwverkoplen per half jaar naar gemeentegrootte

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Vier grote steden blijven achter in verkooptoename

De verkooptdynamiek herstelt vooral buiten de vier grote steden. In Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht is na de dip begin 2023 wel sprake van een licht herstel, maar de verkoopcijfers blijven nog ver onder het niveau van de piek in 2021. In de eerste helft van 2024 zijn in de G4 circa 1.150 nieuwbouwwoningen verkocht, terwijl dit aantal in de eerste helft van 2021 nog 2.450 betrof.

Piek in middelgrote gemeenten

In 2024 stijgt de verkooptdynamiek vooral in middelgrote steden. Gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners, zoals Lelystad, Gouda en Hoeksche Waard, zagen een forse toename in verkoopcijfers ten opzichte van 2023. In de eerste twee kwartalen van 2024 werden in dit soort gemeenten bijna 4.800 nieuwbouw-woningen verkocht. Een vergelijkbaar aantal als tijdens de piek in de eerste helft van 2021.

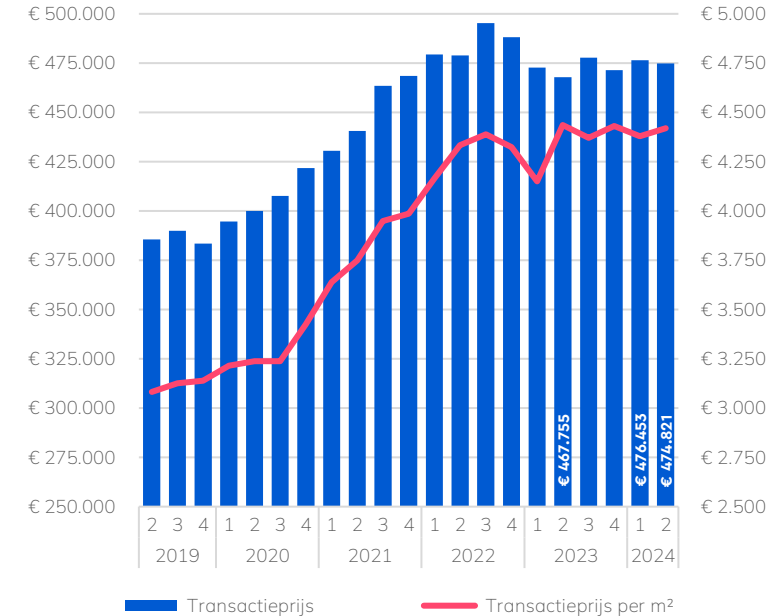
Nieuwbouwprijzen blijven nog stabiel

Ondanks de toenemende dynamiek blijven de prijzen van nieuwbouw al ruim anderhalf jaar stabiel. Kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld 475.000 euro. Een schril contrast met de sterk stijgende prijzen in de bestaande bouw. De huidige stabilisatie is opmerkelijk aangezien de nieuwbouwprijzen wel aanzienlijk stegen tijdens de vorige opleving van de nieuwbouwmarkt tussen 2019 en medio 2021.

De stabiliteit komt door meerdere factoren. De politieke focus op betaalbare nieuwbouw levert meer aanbod in lagere prijsklassen op. Bovendien heeft de recente dip in de nieuwbouwmarkt, waarbij vooral duurdere projecten minder verkochten, waarschijnlijk geleid tot enige terughoudendheid in de prijsstelling.

Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

1 op de 3 woningen onder betaalbaarheidsgrens

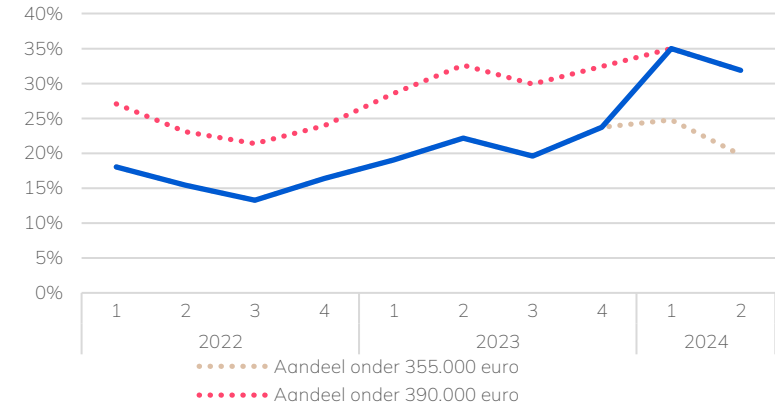
Vanuit de politiek wordt ingezet op betaalbare nieuwbouw. In de koopsector is de definitie van betaalbaar per 1 januari 2024 verhoogd van 355.000 naar 390.000 euro. Inmiddels valt 1 op de 3 nieuwbouwwoningen die te koop wordt gezet onder deze prijsgrens.

Dit aandeel is hoger dan in 2023, voor de verhoging, toen dit aandeel tussen de 20% en 25% lag. De stijging heeft niet zo zeer te maken met extra aanbod, maar alles met het verhogen van de grens. In 2023 lag ook al en derde van het nieuwe aanbod onder de huidige grens van 390.000 euro.

De meeste nieuwbouw die te koop wordt gezet valt boven de betaalbaarheidsgrens. Opvallend is dat de piek in de aanmeldingen vlak boven de prijsgrens ligt, met een koopsom tussen de 390.000 en 450.000 euro. Dit kwartaal viel circa 1 op de 5 aanmeldingen in deze prijsklasse. Er lijkt zo geen kloof te ontstaan tussen betaalbare en duurdere koopwoningen.

Aandeel nieuwbouw te koop gezet onder betaalbaarheidsgrens

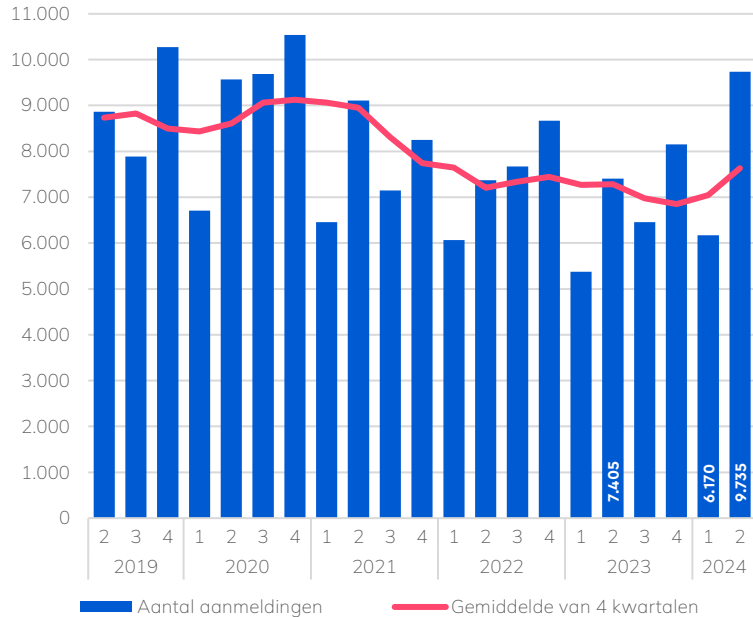
Te koop gezet door een NVM-makelaar, betaalbaarheidsgrens is 355.000 euro in 2022 en 2023 en 390.000 euro in 2024



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Nieuw aanbod op hoogste punt sinds 2020

De hoge verkoopdynamiek van dit kwartaal is gestimuleerd door een forse toename van nieuw aanbod. NVM-makelaars namen ruim 9.700 nieuwbouwwoningen in verkoop, het hoogste aantal sinds het 4^e kwartaal van 2020. De toename is opvallend, aangezien deze niet wordt verklaard door het aantal bouwvergunningen in de afgelopen kwartalen. Dit impliceert dat de projecten die zijn uitgesteld tijdens de mindere periode op de markt, nu dankzij het hernieuwde vertrouwen alsnog in verkoop worden genomen.

Meer appartementen op de markt

Bij alle woningtypen is de aanwas toegenomen, maar de sterkste toename is te zien bij kleinere woonvormen zoals appartementen en tussenwoningen. 42% van de aanmeldingen zijn appartementen, een aandeel dat sinds medio 2020 redelijk stabiel is gebleven. In de jaren daarvoor was dit percentage ruim lager en schommelde tussen de 20% en 30%.

Te veel appartementen in de pijplijn

In een enquête onder ruim honderd NVM-makelaars, die actief zijn in de verkoop van nieuwbouw, is gevraagd naar hun mening over de nieuwbouw in de pijplijn. Makelaars geven massaal aan dat er te weinig wordt gebouwd. Slechts een kwart van de makelaars ziet in hun werkgebied voldoende nieuwbouw in de pijplijn. Geen van de respondenten spreekt van een te hoge bouwproductie.

Mismatch met de vraag

Ook zijn de makelaars kritisch over de aansluiting van de nieuwbouw op de vraag van consumenten. Ze wijzen vooral op een te veel aan appartementen en een tekort aan grondgebonden woningen. Dit vindt 55% van de makelaars. In grote steden is dit aandeel zelf 82%. Slechts een klein deel, 12% van de makelaars, ervaart een tekort aan appartementen. Dit zijn met name makelaars werkzaam in kleinere gemeenten.

Makelaars buiten de Randstad geven aan dat binnen de grondgebonden woningen iets te veel tweekappers en vrijstaand zitten en iets te weinig rij- en hoekwoningen. Daarnaast zouden ze graag wat vaker huurwoningen in de pijplijn willen zien. Binnen de Randstad wordt een goede balans ervaren in deze verdeling van koop- en huurwoningen en soorten grondgebonden woningen.



Einde aan de golf aan intrekkingen

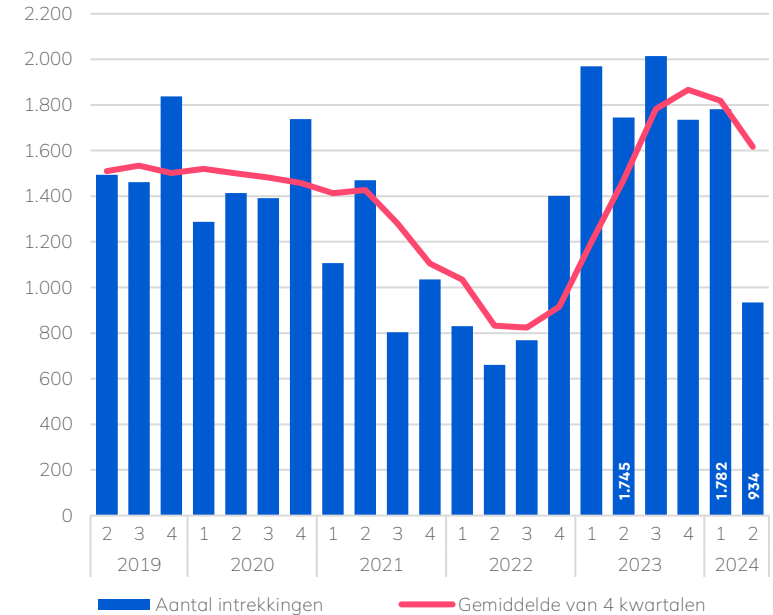
Naast extra nieuw aanbod, resulteert de toegenomen dynamiek ook in een afname van het aantal intrekkingen. Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door projecten die van de markt werden gehaald, met een recordaantal intrekkingen van ruim 2.000 woningen in het 3^e kwartaal van 2023.

Hoewel de markt al langer aantrekt, bleven de intrekkingen in eerdere kwartalen nog hoog. Nu is er een keerpunt bereikt. Voor het eerst in bijna twee jaar zijn minder dan 1.000 woningen ingetrokken.

Landelijke afname

Her keerpunt is zichtbaar in alle soorten en prijzen van nieuwbouwwoningen. Deels komt dit doordat intrekkingen vaak complete projecten betreffen, waardoor zowel de goedkopere als duurdere woningen binnen het project worden ingetrokken. Maar de belangrijkste oorzaak zijn de verbeterde marktomstandigheden. Dit is de reden waarom door het hele land minder projecten worden ingetrokken.

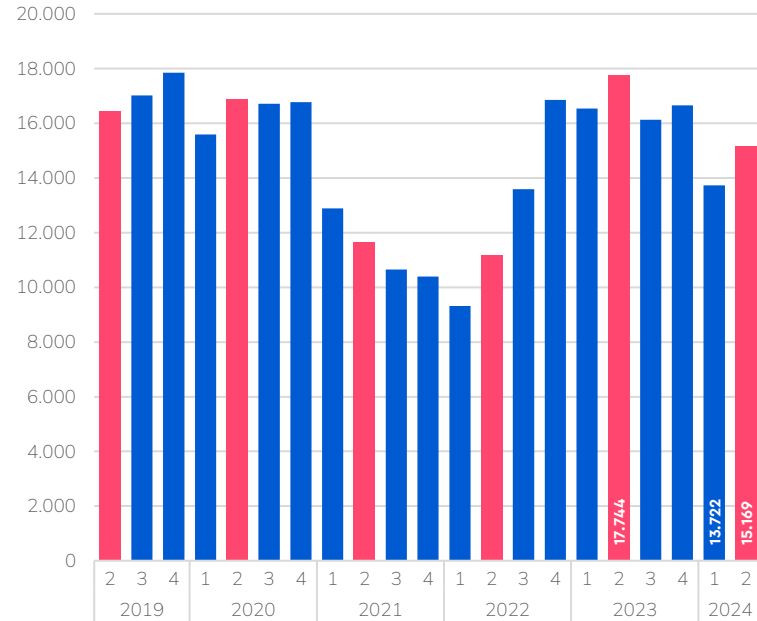
Aantal nieuwbouwwoningen ingetrokken
In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

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



Bron: NVM / brainbay

Aanbod blijft op peil, ondanks hoge dynamiek

In het 2^e kwartaal van 2024 is het nieuwbouwaanbod licht gestegen door extra aanwas en minder intrekkingen. Medio juni stonden er bij NVM-makelaars ongeveer 15.200 nieuwbouwwoningen te koop, 1.400 meer dan drie maanden eerder. Het is een positief teken dat het aanbod niet afneemt, ondanks de aanhoudend hoge vraag.

Jaarlijkse trend

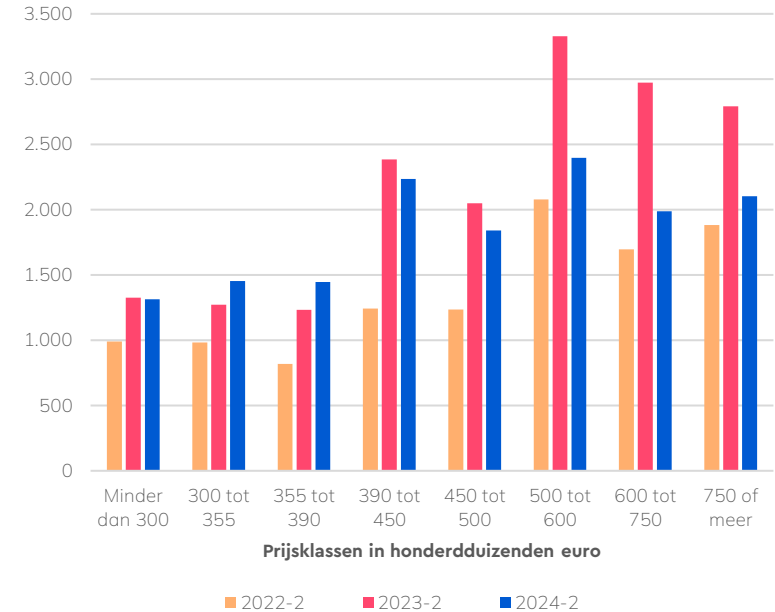
De stijging van het aanbod in het 2^e kwartaal is echter een jaarlijkse trend. In de eerste maanden van het jaar komen er minder nieuwbouwwoningen op de markt, waarna dit in de aanloop naar de zomer wordt ingehaald. Hierdoor daalt het aanbod meestal in het 1^e kwartaal en stijgt het in het 2^e kwartaal. Alleen in 2021 werd deze trend doorbroken door een sterke daling van het aanbod op de nieuwbouwmarkt.

Toename in duurder aanbod herstelt

De aanbodtoename die vanaf medio 2022, met name in het hogere segment, plaatsvond is inmiddels weer ongedaan gemaakt. Het aanbod in de hogere prijsklassen (boven 500.000 euro) is significant gedaald en nu weer vergelijkbaar met het niveau van begin 2022.

Opvallend is dat het aanbod in de prijsklasse net boven de betaalbaarheidsgrens (390.000 tot 500.000 euro) nog steeds hoog is. Dit komt door een piek in aanmeldingen in dit segment en niet door een lagere vraag. In dit prijssegment vindt momenteel juist de meeste dynamiek plaats.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod per prijsklasse
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Vertrouwen is hersteld in de nieuwbouwsector

De nieuwbouwmarkt heeft de mindere periode achter zich gelaten. Door de olopende schaarste en stijgende prijzen in de bestaande bouw, kiezen meer consumenten voor nieuwbouw. Zelfs de duurdere woningen, die zwaar werden getroffen tijdens de mindere periode, worden weer goed verkocht.

Het vertrouwen van consumenten was al zichtbaar in de verkoopcijfers van het vorige kwartaal, maar nu lijken ook marktpartijen het vertrouwen te herwinnen. Het aantal intrekkingen neemt af en bij meer projecten wordt met de verkoop gestart. Consumenten krijgen weer meer mogelijkheden om een nieuwbouwwoning te kopen.

Voor de consument is het positief dat er meer betaalbaar aanbod op de markt komt, ook al lijkt de dynamiek zich niet in dit segment te concentreren. De meeste verkopen vinden juist net boven de betaalbaarheidsgrens plaats. Woningen met een koopsom tussen de 390.000 en 500.000 euro vinden gretig aftrek.



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 bouwkvavels.
- 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 maandelijks 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
Woningtype 1		Woningtype 1		
Transactie 1	€ 200.000	Transactie 1	€ 200.000	0,0%
		Transactie 2	€ 200.000	
Woningtype 2		Woningtype 2		
Transactie 1	€ 300.000	Transactie 1	€ 300.000	0,0%
Gewogen gemiddelde mediane prijs		€ 250.000	€ 233.333	-6,7%
Gewogen gemiddelde prijsontwikkeling (zoals gepresenteerd door NVM)				0,0%

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.

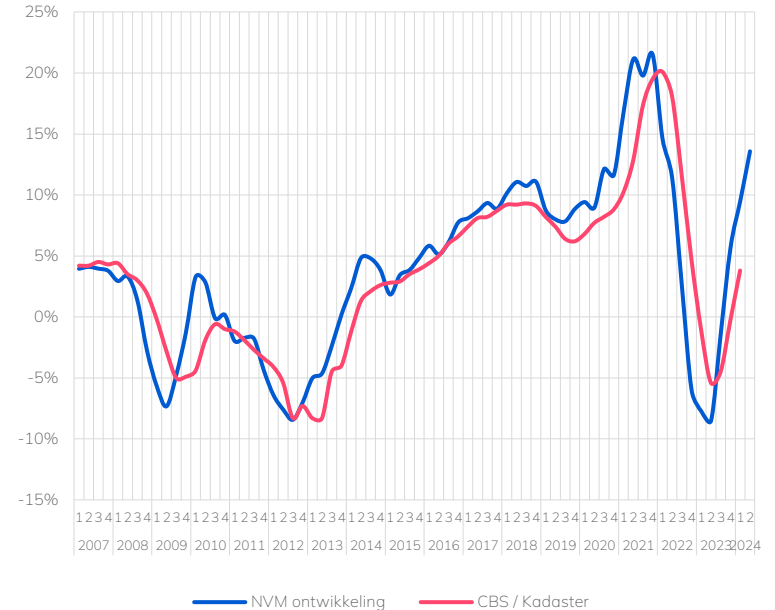
Belangrijk verschil ontstaat door het verschil in registratiemoment van de woningverkoop. De NVM registreert de transactie op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, het Kadaster en het CBS registreren de transactie op het moment van passeren bij de notaris. Hierdoor registreert de NVM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

