

Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2024



Positieve verkoopcijfers, maar negatieve beleidseffecten

Traditioneel komt de nieuwbouwmarkt in de zomermaanden in rustiger vaarwater. Ook in 2024 is dat zo. Toch zet de stijgende lijn in de verkoopcijfers door. Wel vooral buiten de grote steden, aangezien de dynamiek daarbinnen te lijden heeft onder een gebrek aan nieuw aanbod. Om in de vraag te kunnen voorzien blijft meer aanbod nodig. De woningen die beschikbaar komen zijn vaak kleiner dan de nieuwbouw uit voorgaande jaren. Dit is een gevolg van de politieke focus op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen. Er bestaat echter consensus dat de woningmarkt gebaat is bij doorstroming, dat enkel kan ontstaan als er voor andere doelgroepen gebouwd gaat worden.

In 2024 al meer verkopen dan in heel 2022 en 2023

In de zomermaanden van het 3^e kwartaal neemt de verkoop vaak af, ook in 2024. Met ruim 6.300 verkochte woningen is er een flinke daling ten opzichte van de 7.800 in het vorige kwartaal. Deze terugval is echter normaal. In de zomer komt er minder nieuw aanbod op de markt en veel woningzoekers pauzeren hun zoektocht vanwege vakanties.

Ondanks de daling blijft de verkoopdynamiek goed. Makelaars geven de verkoopbaarheid dezelfde goede beoordeling als vorig kwartaal: een 7,5 voor appartementen en een 8,3 voor woonhuizen. De goede verkoopbaarheid blijkt ook uit een vergelijking met de aantallen van vorige zomer, dit jaar zijn er 27% meer woningen verkocht.

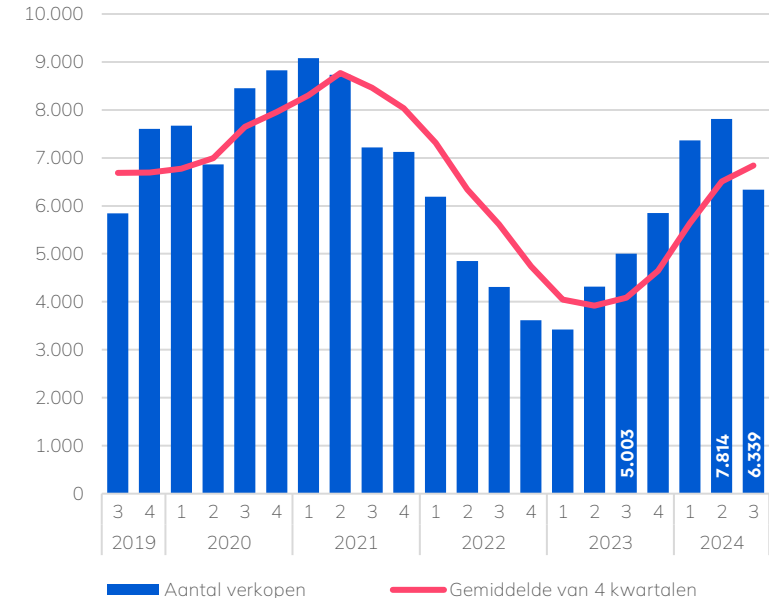
Te weinig nieuw aanbod voor meer dynamiek

In de eerste negen maanden van 2024 zijn al meer woningen verkocht dan in heel 2022 en 2023, met 21.500 verkopen tegenover minder dan 19.000 in beide jaren.

Toch wordt een vergelijkbaar niveau als in topjaren 2020 en 2021, met 32.000 verkopen, niet verwacht. Er zou een uitzonderlijk goed 4^e kwartaal nodig zijn, maar daarvoor is het huidige aanbod te klein. Er komt te weinig nieuwbouw op de markt om de verkoopcijfers flink te doen stijgen. Zo lag de aanwas van nieuw aanbod in de topjaren ruim 1.000 woningen per kwartaal hoger dan nu.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

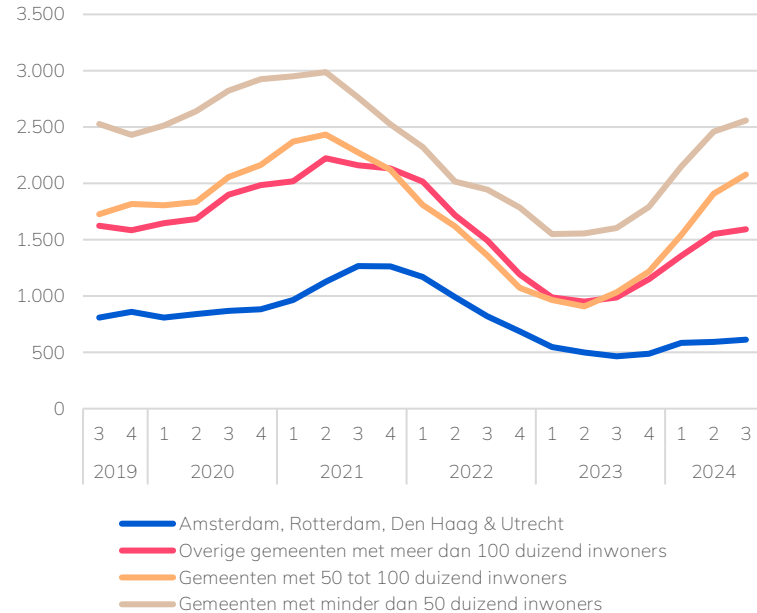
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar gemeentegrootte gecorrigeerd voor seizoenen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud
 Seizoencorrectie = gemiddelde van 4 kwartalen



Bron: NVM / brainbay

Herstel vooral buiten de grote steden

In heel Nederland trekt de verkoop van nieuwbouwwoningen aan. In Flevoland en Overijssel wordt zelfs al meer nieuwbouw verkocht dan tijdens de piek in 2021 en 2022. Er zijn echter grote verschillen tussen gemeenten. Vooral in middelgrote en kleinere gemeenten groeit de nieuwbouwverkoop, terwijl de grote steden achterblijven.

In Amsterdam en Rotterdam ligt de verkoop nog steeds flink lager (-37% en -67%) dan tijdens de piek in 2021. Dit komt doordat de verkoop in die jaren sterk toenam. In 2024 zijn de verkoopcijfers stabiel en vergelijkbaar met het niveau van 2018 en 2019.

In Den Haag en Utrecht was er in 2021 geen grote piek in de nieuwbouw, maar daalde de verkoop wel mee met de landelijke trend. Sindsdien is er een kleine groei, maar beide steden zitten nog niet op hun oude niveau. Ook in grote steden zoals Eindhoven en Groningen blijft de verkoop van nieuwbouw achter. Uitschieter is Almere, waar de nieuwbouwverkoop al ruim hoger ligt dan in 2021.

Consumenten willen een duurzame woning

Duurzaamheid, en dan vooral de bijbehorende lagere energiekosten, blijft de belangrijkste reden waarom woningzoekers voor nieuwbouw kiezen. Dit blijkt uit een enquête onder NVM-nieuwbouwmakelaars. Deze uitkomst is niet verrassend, want dit stond in eerdere enquêtes ook op de eerste plaats.

Opvallend is de toename van het aantal zoekers dat kiest voor nieuwbouw omdat ze in het bestaande aanbod niets kunnen vinden of niet willen verbieden. Toch blijft het een beperkte groep waarvoor dit de voornaamste reden is.

Er is een verschuiving te zien in de redenen waarom mensen geen nieuwbouw kopen. Nieuwbouw werd een jaar geleden nog vaak te duur gevonden, maar deze reden is nu gezakt naar de derde plaats. Dit komt door de aantrekkelijke huizenmarkt en de afgenomen onzekerheid over het verkopen van de eigen woning.

De lange wachttijd tussen aankoop en oplevering en de hoge overbruggingskosten zijn nu de belangrijkste redenen om niet voor nieuwbouw te kiezen. Ook deze obstakels kunnen worden overwonnen. NVM ziet baat in het opschorten van de aflossing tijdens de bouw en het beperken van rente tijdens de overbruggingsperiode.



Te weinig aanbod voor meer verkopen

Consumenten die nieuwbouw willen kopen, worden beperkt door te weinig keuze. De verkoop kan niet veel verder stijgen door het tekort aan aanbod. In 2024 is het aantal beschikbare woningen consequent lager dan in 2023. Dit komt door meer verkopen, minder intrekkingen en te weinig nieuw aanbod.

Op dit moment zijn er ongeveer 14.500 nieuwbouwwoningen beschikbaar, zo'n 2.600 minder dan vorig jaar. Landelijk is het aanbod nog hoger dan het dieptepunt in 2021, maar er zijn grote regionale verschillen.

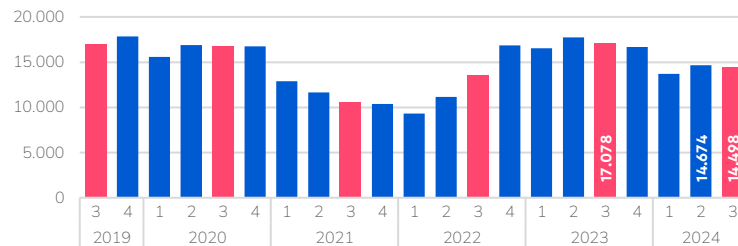
Minder aanbod in grote steden

Vooral in de grote steden remt het tekort aan aanbod de verkoop. De G4 en andere grote steden zagen nog een groei van het aanbod in 2022, maar inmiddels is het aanbod weer net zo laag als in 2021. In middelgrote en kleine gemeenten bleef het aanbod na de stijging in 2022 wel stabiel. Dit verklaart het verschil in verkoopcijfers tussen regio's.

Het verschil heeft alles te maken met hoeveel nieuw aanbod op de markt komt. In de middelgrote en kleinere gemeenten zit een stijgende lijn zit in het aantal aanmeldingen, waardoor de markt wordt gevoed met nieuw aanbod. Terwijl in de grote steden de aanwas sinds de dip op de nieuwbouwmakelaar laag blijft.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

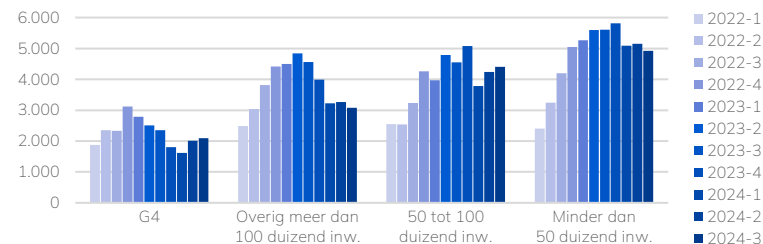
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Nieuwbouwaanbod naar gemeentegrootte per kwartaal

In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

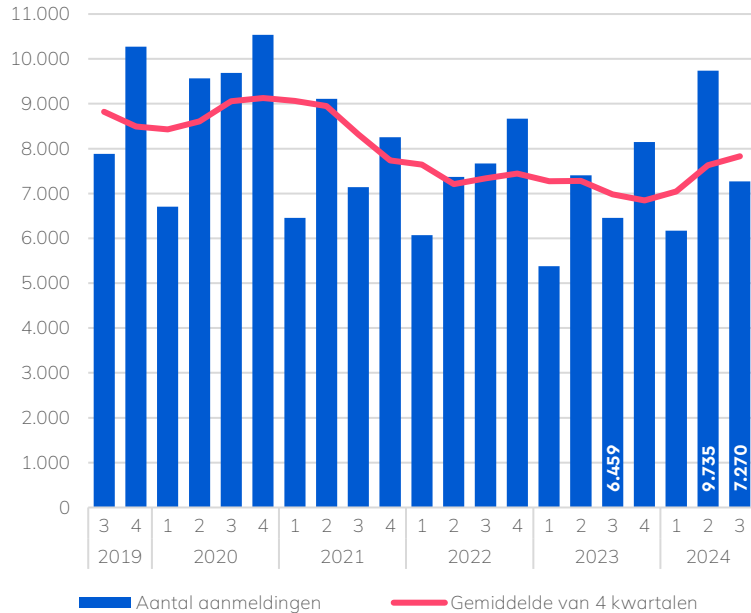


Intrek golf is voorbij door betere verkoopbaarheid

In 2023 werden veel nieuwbouwwoningen van de markt gehaald door de verminderde verkoopbaarheid. Gemiddeld werd per kwartaal de verkoop van zo'n 1.900 woningen gestopt. Inmiddels is de verkoopbaarheid verbeterd en zien ontwikkelaars geen reden meer om woningen in te trekken. Het aantal intrekkingen ligt daardoor voor het tweede kwartaal op rij flink lager dan in 2023. In het 3^e kwartaal van 2024 zijn 1.100 woningen ingetrokken, 900 minder dan vorig jaar. Deze aantallen zijn nu vergelijkbaar met het niveau van 2021.

Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Stijgende lijn in nieuwbouw is nog niet voldoende

Een positief punt is dat sinds begin 2024 de aanwas van nieuwbouwwoningen weer toeneemt. Dit was ook nodig, want eind 2023 werd een dieptepunt bereikt. In heel 2024 zijn bijna 23.200 nieuwbouwwoningen in de verkoop gegaan. Dit is meer dan in de eerste drie kwartalen van 2021, 2022 en 2023. Het is wel belangrijk om te vermelden dat deze toename vooral in middelgrote en kleinere gemeenten plaatsvindt.

Ondanks de stijging blijft het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod te laag. Met een gemiddelde van 7.800 woningen per kwartaal, na correctie voor seizoensinvloeden, blijft dit historisch gezien laag. In de piekjaren 2018 tot 2020 lag dit gemiddelde rond de 9.000 woningen.

Minder nieuw aanbod in de zomer

In de zomermaanden van het 3^e kwartaal komen er traditioneel minder projecten op de markt. Met circa 7.300 aanmeldingen is ook dit kwartaal sprake van een zomerdip. Deze terugval van 25% vergeleken met vorig kwartaal is zelfs de sterkste zomerdip sinds 2015. Dit komt echter meer door het sterke 2^e kwartaal dan door de huidige cijfers. Er is namelijk nog steeds een stijgende lijn zichtbaar: dit kwartaal kwamen er 800 meer woningen op de markt dan in hetzelfde kwartaal van 2023.

Projecten vertraagd door procedures en bezwaren

De nieuwbouw komt maar langzaam op gang. Veel van de projecten die wel al in de voorbereiding zitten lopen om verschillende redenen ook nog eens vertraging op. Uit de enquête onder NVM-nieuwbouwmakelaars blijkt dat dit bij de meerderheid van de projecten het geval is.

Veel vertraging ontstaat doordat er een gebrek aan capaciteit is bij gemeenten. Circa 3 op de 5 projecten loopt hier volgens de makelaars tegenaan, waarbij de vertraging gemiddeld op 16 maanden wordt ingeschat. Ook vergunningstrajecten vormen met 57% van de gevallen een veel voorkomende reden voor lange vertraging. Naar schatting gemiddeld 14 maanden.

Een ander thema dat steeds meer onder de aandacht komt is vertraging door bezwaarprocedures. Maar liefst 2 op de 5 projecten heeft hier volgens makelaars last van. Dit heeft een forse impact op de snelheid van projecten, aangezien de gemiddelde vertraging wordt ingeschat op 14 maanden.

Vertraging door tegenvallende verkoopresultaten komt minder vaak voor, in slechts 13% van de gevallen. Met gemiddeld 4 maanden vertraging is de impact hiervan ook minder heftig.



Meer kleine woningen op de markt

Bij de projecten die op de markt komen, is een duidelijke verschuiving zichtbaar in het soort woningen dat wordt gebouwd. In de afgelopen jaren zijn er steeds meer kleine woningen ontwikkeld.

De aanwas van kleine woonhuizen (minder dan 115 m²) en appartementen (kleiner dan 75 m²) is in de afgelopen anderhalf jaar sterk toegenomen. Dit terwijl het aantal aanmeldingen van middelgrote woningen stabiel blijft en bij grotere woningen en appartementen zelfs ruim is afgenomen. Deze tendens is zowel in grote, middelgrote als kleinere gemeenten zichtbaar.

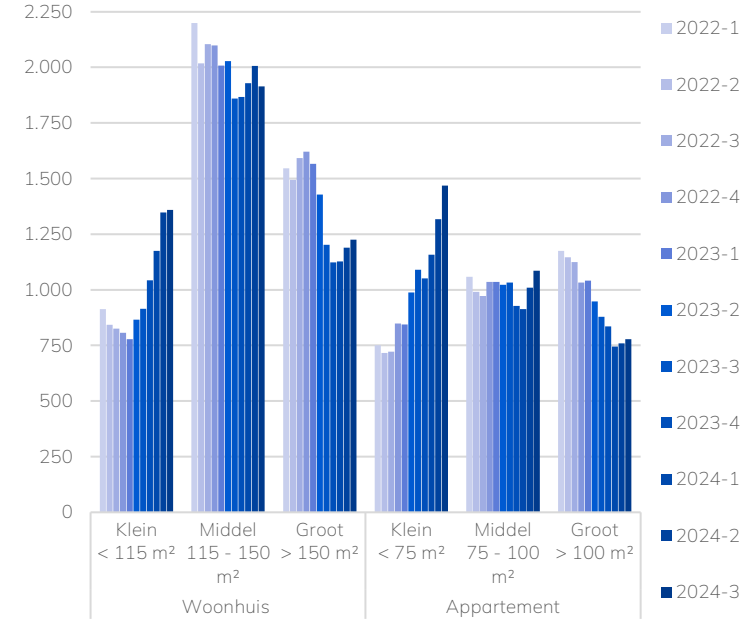
25 m² kleiner in 5 jaar

Door deze verandering is de gemiddelde nieuwbouwwoning een stuk kleiner geworden. De nieuwbouwwoningen die dit kwartaal op de markt kwamen, zijn gemiddeld 107 m², terwijl dit vijf jaar geleden nog 132 m² was. Vooral appartementen en tussenwoningen zijn kleiner geworden. Het gemiddelde woonoppervlakte van appartementen daalde van 106 naar 84 m², en bij tussenwoningen van 132 naar 117 m².

Aanmeldingen naar type en grootte gecorrigeerd voor seizoenen

Te koop gezet door een NVM-makelaar

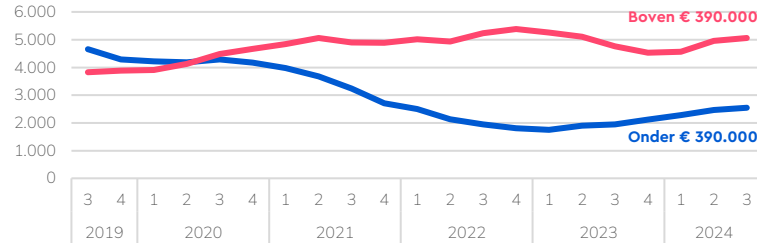
Seizoencorrectie = gemiddelde van 4 kwartalen



Bron: NVM / brainbay

Aanmeldingen naar betaalbaarheid gecorrigeerd voor seizoenen

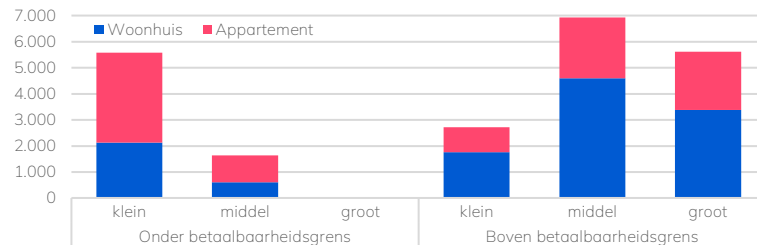
Te koop gezet door een NVM-makelaar. Seizoencorrectie = gem. van 4 kwartalen



Bron: NVM / brainbay

Aanmeldingen in heel 2024 naar grootte en betaalbaarheid

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Woning is betaalbaar, maar wel kleiner

Een reden voor de kleinere nieuwbouwwoningen is de politieke focus op betaalbare nieuwbouw. In de aanmeldingen zijn inmiddels de resultaten terug te zien van de verplichting om betaalbare woningen in de programmering op te nemen. In de afgelopen jaren is de bouw van betaalbare woningen, nu onder de 390.000 euro, gestegen. Momenteel nemen NVM-makelaars elk kwartaal ongeveer 2.600 woningen onder deze prijsgrens in verkoop, terwijl dit anderhalf jaar geleden rond de 1.700 lag.

4 op de 5 betaalbare woningen is klein

De meeste betaalbare woningen zijn kleine appartementen. In 2024 is de helft van de woningen onder de 390.000 euro een appartement van minder dan 75 m². Daarnaast bestaat 29% uit kleine woonhuizen van minder dan 115 m².

Terwijl nieuwbouw boven de 390.000 euro voor 45% uit middelgrote woonhuizen (115 – 150 m²) en appartementen (75 – 100 m²) bestaat, en voor 37% uit nog grotere woningen. De focus op betaalbare nieuwbouw zorgt dus voor kleinere woningen, wat niet helpt om de benodigde doorstroming¹ op de woningmarkt te verbeteren.

¹Lees voor meer informatie over doorstroming het themaonderzoek 'Doorstromers en zittenblijvers' van oktober 2024 op de website van de NVM.

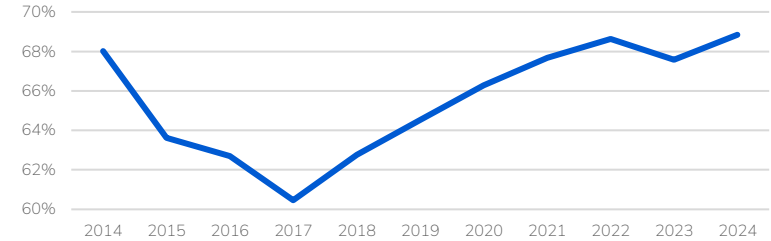
Kleinere woningen door binnenstedelijk bouwen

Naast de focus op betaalbare woningen, heeft ook het beleid om vooral binnen steden te bouwen zichtbaar effect op de nieuwbouw. Dit blijkt uit het aantal projecten dat wordt aangemeld op inbreidingslocaties (binnen bestaande bebouwing) en uitbreidingslocaties (buiten de stad). Inmiddels komt 69% van de nieuwbouwwoningen binnen de oorspronkelijke grenzen van woonkernen, zoals die in 2006 al waren. Op het laagste punt in 2017 was dit nog 60%.

In het binnenstedelijk bouwen is een duidelijk keerpunt zichtbaar. In de jaren na de kredietcrisis steeg het aandeel buitenstedelijke nieuwbouwprojecten, als gevolg van het herstellen van de vraag naar grotere woningen. Maar in 2017 draaide deze trend. Sindsdien zit het aandeel binnenstedelijke projecten in de lift.

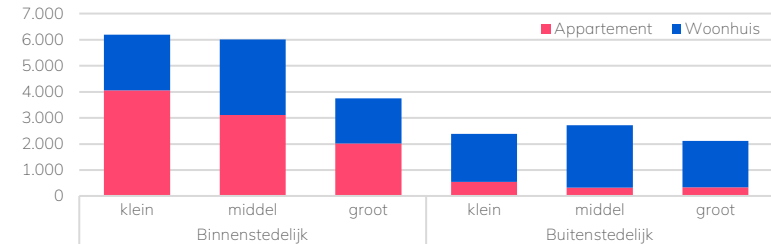
Ook deze politieke focus is debet aan de kleinere woningen. Binnenstedelijke projecten bestaan vaker uit kleinere woningen, omdat op een kleiner oppervlak een hogere opbrengst nodig is om projecten rendabel te maken. Daarom worden er vooral appartementen gebouwd. Van de woningen op binnenstedelijke locaties is 40% een klein appartement (< 75 m²) of een klein woonhuis (< 115 m²), terwijl dit op uitbreidingslocaties maar 32% is. Buiten de stad worden relatief vaker grote woningen gebouwd. Ook als alleen woonhuizen worden bekeken, blijft dit verschil bestaan.

Aandeel aanmeldingen op binnenstedelijke locaties
 Binnenstedelijk: locaties die in 2006 al tot een woonkern behoorden



Bron: NVM / brainbay & CBS (bewerking brainbay)

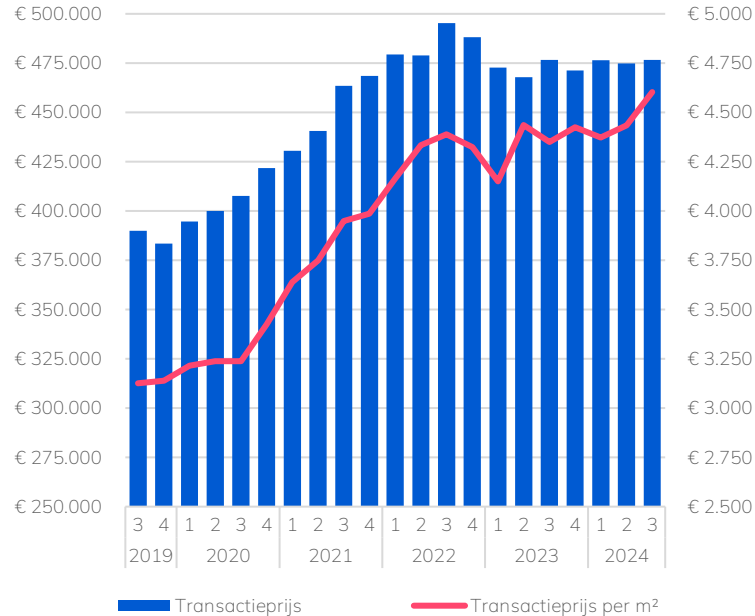
Aanmeldingen in heel 2024 naar locatie, type en grootte
 Binnenstedelijk: locaties die in 2006 al tot een woonkern behoorden



Bron: NVM / brainbay & CBS (bewerking brainbay)

Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Prijsstijging door kleinere woningen

Na een lange tijd van stabiele nieuwbouwprijzen lijkt er nu weer een stijging te zijn. Dit geldt niet voor de gemiddelde verkoopprijs, die door het extra aanwas van betaalbare nieuwbouw nog steeds rond de 475.000 euro schommelt. Maar wel als we kijken naar de prijs per vierkante meter woonruimte.

De prijs per vierkante meter voor nieuwbouw is dit kwartaal gestegen naar 4.600 euro, het hoogste prijsniveau ooit. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen kleiner worden. Zoals blijkt worden kleinere woningen gebouwd, om betaalbaar te blijven of om binnenstedelijke projecten rendabel te maken. De totale koopsom daalt echter niet evenredig met het kleinere woonoppervlak. Omdat de vaste kosten nu over minder vierkante meters worden verdeeld, stijgt de prijs per vierkante meter.

Deze nieuwbouwwoningen vallen zo wel binnen de grenzen van betaalbaarheid, alleen het gevolg is dat kopers steeds minder woonoppervlakte krijgen voor hetzelfde geld.

De bouw van kleine woningen lost de schaarste niet op

Het nieuwbouwbeleid richt zich vooral op starters en daarom ligt de nadruk minder bij doorstroming. Dit is enigszins begrijpelijk, want starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Alleen de huidige aanpak is een vorm van symptoombestrijding en lost het onderliggende probleem niet op.

Starters kunnen namelijk geen woning vinden omdat mensen die al een huis hebben, niet doorstromen naar een volgende woning. Dit komt doordat er ook voor doorstromers te weinig aanbod is. Door nu vooral kleine, binnenstedelijke en betaalbare woningen voor starters te bouwen, worden er automatisch minder woningen voor doorstromers gebouwd. Hierdoor stopt de doorstroming verder en komen er nog minder bestaande woningen voor starters en andere doorstromers beschikbaar. Een vicieuze cirkel.

Daarnaast vertragen de regels de bouw. Regels zijn nodig, maar het focussen op betaalbare, binnenstedelijke huizen maakt projecten complex. Een goede, betaalbare woning bouwen op een lastige plek is moeilijk, en dat vertraagt de bouw, terwijl er juist meer huizen nodig zijn.

Als de focus meer op doorstromers komt te liggen, kan de woningmarkt in beweging blijven.



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 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.

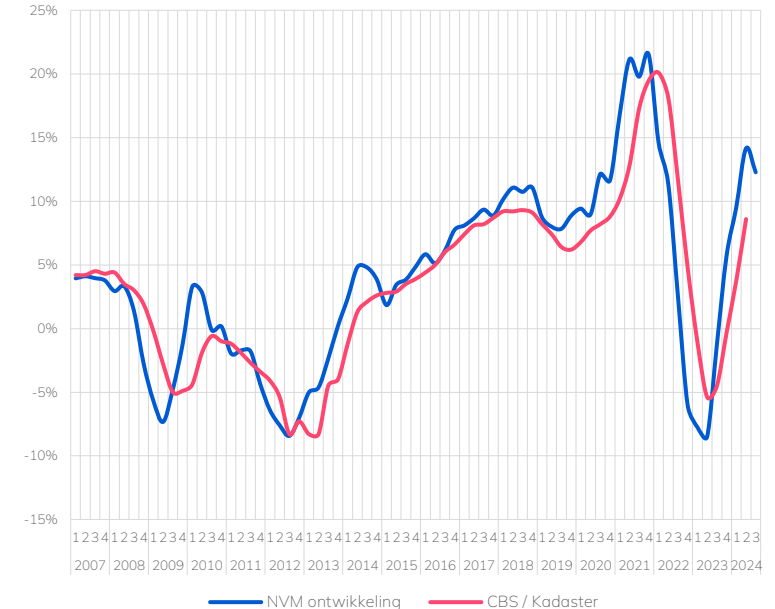
Belangrijk verschil ontstaat door het verschil in registratiemoment van de woningverkoop. De NVM registreert de transactie op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, het Kadaster en het CBS registreren de transactie op het moment van passeren bij de notaris. Hierdoor registreert de NVM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

