

PERSBERICHT

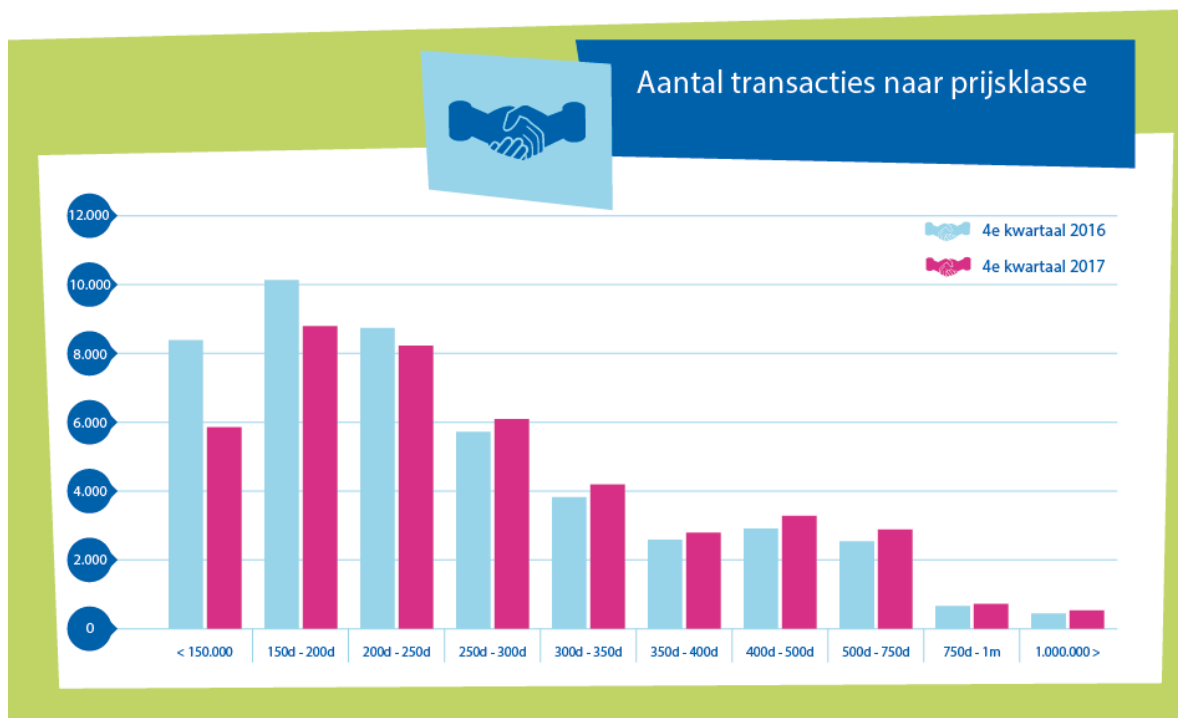
Aan : de financieel-economische redacties en vakpers
Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
In onroerende goederen NVM
Betreft : NVM woningmarkt cijfers 4^{de} kwartaal 2017
Datum : Nieuwegein, 11 januari 2018



NVM-voorzitter Ger Jaarsma: 'Consument stapt meer en meer uit de rij door geringe keuze en hoge prijzen'

Woningmarkt gevangen tussen grote vraag en slinkend aanbod

Aanbod van goedkopere woningen droogt op: starters staan voor een dichte deur



Er is met name sprake van een daling in het aantal verkopen in de lagere prijsklassen. Tot 150.000 euro zijn er 30% minder woningen verkocht dan een jaar eerder, in de prijsklasse tussen 150.000 en 200.000 euro 13% minder. Daartegenover staat dat in de prijsklasse tussen 400.000 en 750.000 euro juist 13% meer woningen zijn verkocht dan een jaar eerder.

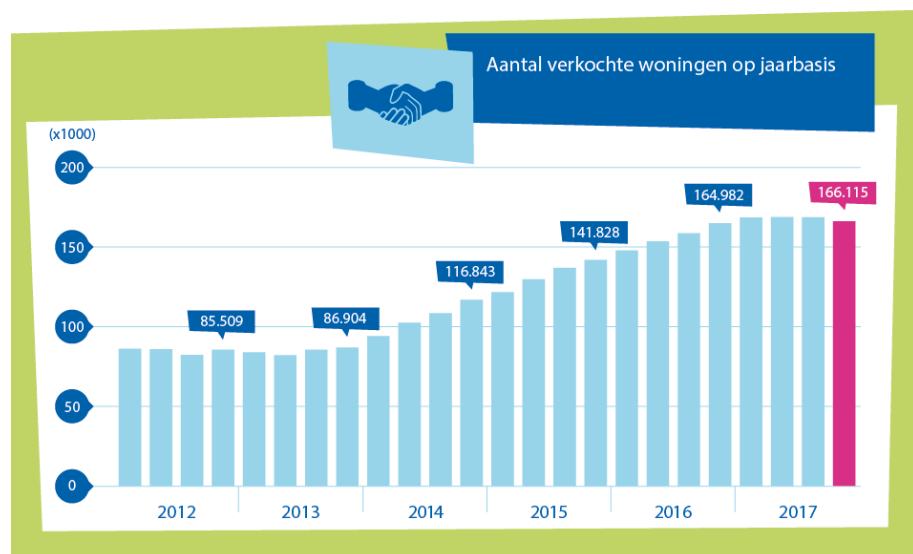
Nieuwegein, 11 januari – De Nederlandse woningmarkt wordt steeds krappere. Voor het eerst sinds het dieptepunt in de crisis daalde in het 4^{de} kwartaal 2017 het aantal woningverkopen (-6%). Vooral in het goedkopere segment droogt

het woningaanbod op. In totaal stonden er in het laatste kwartaal van 2017 36% minder woningen te koop dan een jaar eerder. "Dat vormt, samen met de verder aangescherpte financieringsregels, een extra belemmering voor met name starters op de woningmarkt", zegt NVM-voorzitter Ger Jaarsma bij de presentatie van de woningmarktcijfers over het afgelopen kwartaal*. Ook de prijzen blijven stijgen, het afgelopen jaar met maar liefst 9,1%. Een gemiddelde woning kost op dit moment 269.000 euro. Evengoed gaan ze als warme broodjes over de toonbank, bij ruim een kwart van de woningen zelfs boven de vraagprijs. En ze wisselen steeds sneller van eigenaar; het afgelopen kwartaal werd een gemiddelde woning binnen 52 dagen verkocht. Het krappe aanbod bij een toenemende vraag, de gestegen prijzen en het moeten overbieden in veel grote steden, hebben volgens Jaarsma consumenten ko(o)pschuw gemaakt. "Ze hebben niet langer zin om in de rij te staan voor een woning en vlak voor de drempel te horen dat die al verkocht is aan een ander." Consumenten hadden het afgelopen kwartaal gemiddeld nog maar te kiezen uit 4 woningen. En in oververhitte steden als Utrecht, Amsterdam en Almere was de keuze beperkt tot ongeveer 2 woningen. "Meer nieuwbouw blijft de komende jaren het adagium om de woningmarkt niet verder te laten vastlopen", zegt Jaarsma. "Ja, er wordt gelukkig meer gebouwd, maar door eerdere jaren met een lage productie krijgen we de achterstand de komende jaren niet weggewerkt."

** De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig.*

Daling in aantal woningtransacties

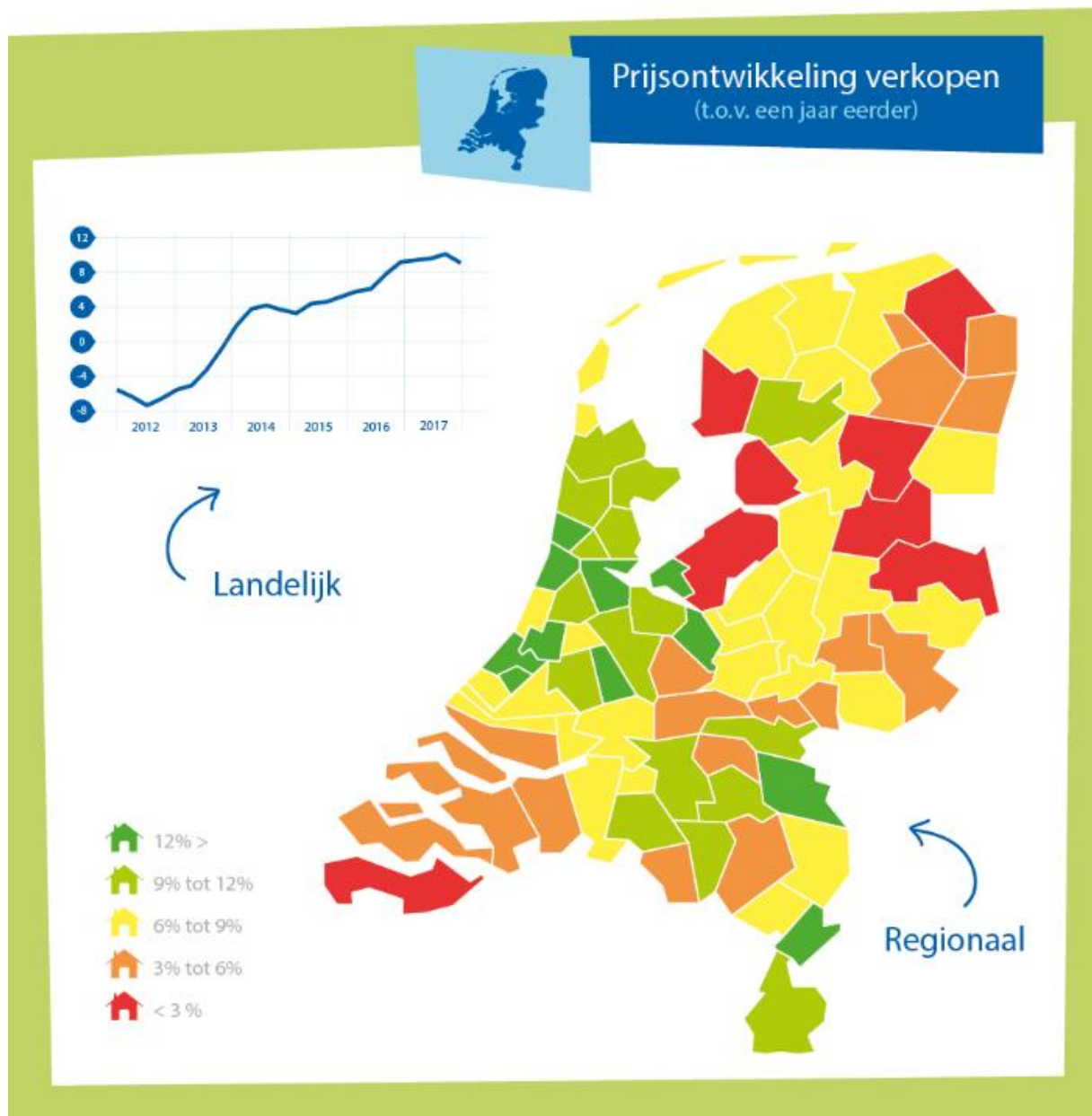
Het 4^{de} kwartaal van 2017 liet voor het eerst in jaren weer een daling in het aantal verkochte woningen door NVM-makelaars zien. Zij verkochten het afgelopen kwartaal in vergelijking met een jaar eerder bijna 6% woningen minder. Het zijn vooral de appartementen (-13,5%) die minder verkocht worden. Van de andere woningtypen zijn er 2 à 3% minder verkocht. In de totale bestaande koopwoningmarkt zijn er naar schatting zo'n 61.000 woningen verkocht in het 4^{de} kwartaal 2017. Daalde in 2016 in het 4^{de} kwartaal slechts in 4 NVM-regio's het aantal transacties in vergelijking met het jaar ervoor, in het afgelopen kwartaal daalden de woningverkoppen door NVM-makelaars in vergelijking met een jaar eerder in liefst 52 van de 76 regio's. Over het totale jaar 2017 verkochten NVM-makelaars ruim 166.000 bestaande koopwoningen. Dat zijn er ruim 1.000 meer dan een jaar eerder. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het dan om 234.000 verkochte bestaande koopwoningen.



Transactiepreizen in jaar tijd met meer dan 9% gestegen

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het 4^{de} kwartaal 2017 uitgekomen op een recordniveau van 269.000 euro. Dat is ruim 9% meer dan een jaar

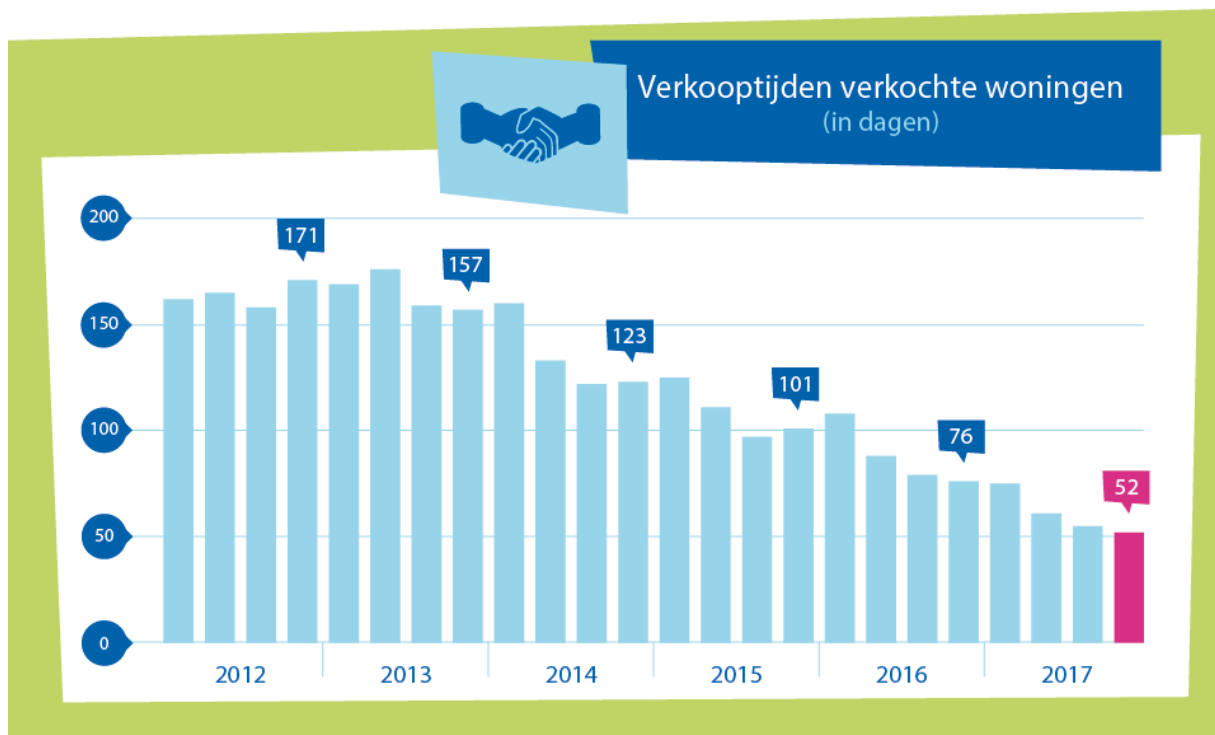
eerder. Vooral de prijs van de verkochte appartementen ging omhoog, met meer dan 13%. Ook bij de andere woningtypen is een sterke stijging zichtbaar, van ongeveer tussen 6% en 8%. Vooral de stijging van de prijzen van de verkochte woningen in de NVM-regio Den Haag (+20%) en Almere (+18%) in een jaar tijd springt eruit. In de NVM-regio Amsterdam stijgen de prijzen inmiddels minder hard dan ervoor (+14%). Dat wordt mede veroorzaakt door het inmiddels hoge prijsniveau in de hoofdstad. In een aantal regio's ten oosten van Zwolle (Zuidwest-Drenthe, Hardenberg en Almelo) zijn de prijzen van verkochte woningen het afgelopen jaar niet toegenomen.





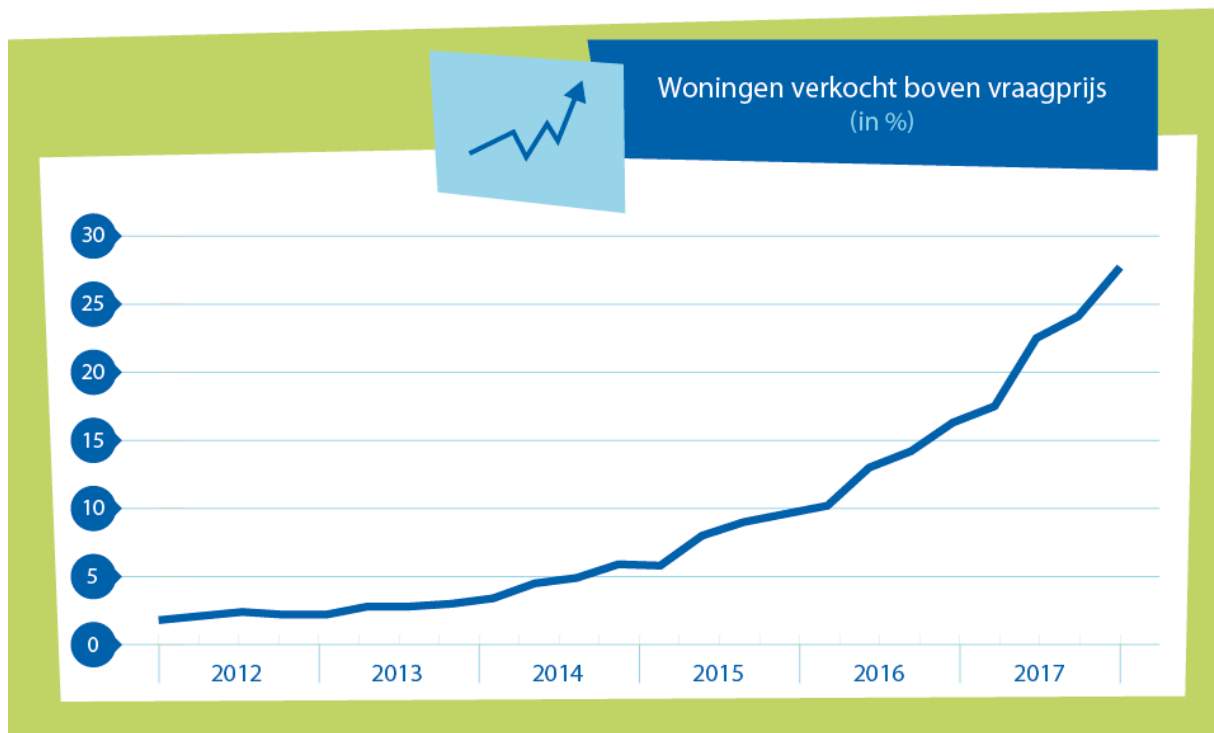
Gemiddelde verkooptijd woning daalt spectaculair naar 52 dagen

In een jaar tijd daalde de verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning van 76 dagen naar 52 dagen. Deze daling is zichtbaar bij alle woningtypen. Vrijstaande woningen werden gemiddeld na zo'n vier maanden verkocht, appartementen en tussenwoningen na ruim een maand. Van alle verkopen in het 4^{de} kwartaal 2017 is meer dan 71% verkocht binnen 90 dagen. Slechts 8% van de verkochte woningen in het afgelopen kwartaal heeft een jaar of langer in de verkoop gestaan.



Ruim een kwart van de woningen boven de vraagprijs verkocht

Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs verkocht wordt, zit al enige tijd in een ongekende opwaartse trend. Inmiddels wordt bijna 28% boven de vraagprijs verkocht. Daarnaast wordt nog 17% voor de vraagprijs verkocht. "Naast de 'reguliere' woningzoekers zijn ook professionele en particuliere beleggers actief op de woningmarkt", zegt de NVM-voorzitter. "In de concurrentiestrijd om het eigendom over de woning te verkrijgen, gaat men voor de maximale prijs. Verkopers spelen hierop in met scherpe vraagprijzen om het aantal gegadigden voor een woning te maximaliseren." Het verschil tussen de laatste vraagprijs en verkoopprijs is in het 4^{de} kwartaal 2017 gedaald tot 0,7%. Voor appartementen wordt gemiddeld zelfs meer betaald dan dat er gevraagd is. Gemiddeld gaat het om 1,1%. Woningen die net op de markt gekomen zijn en verkocht worden (binnen 90 dagen), worden gemiddeld genomen tegen de vraagprijs verkocht. "Het zijn duidelijke signalen van een verhitte woningmarkt", weet Jaarsma.

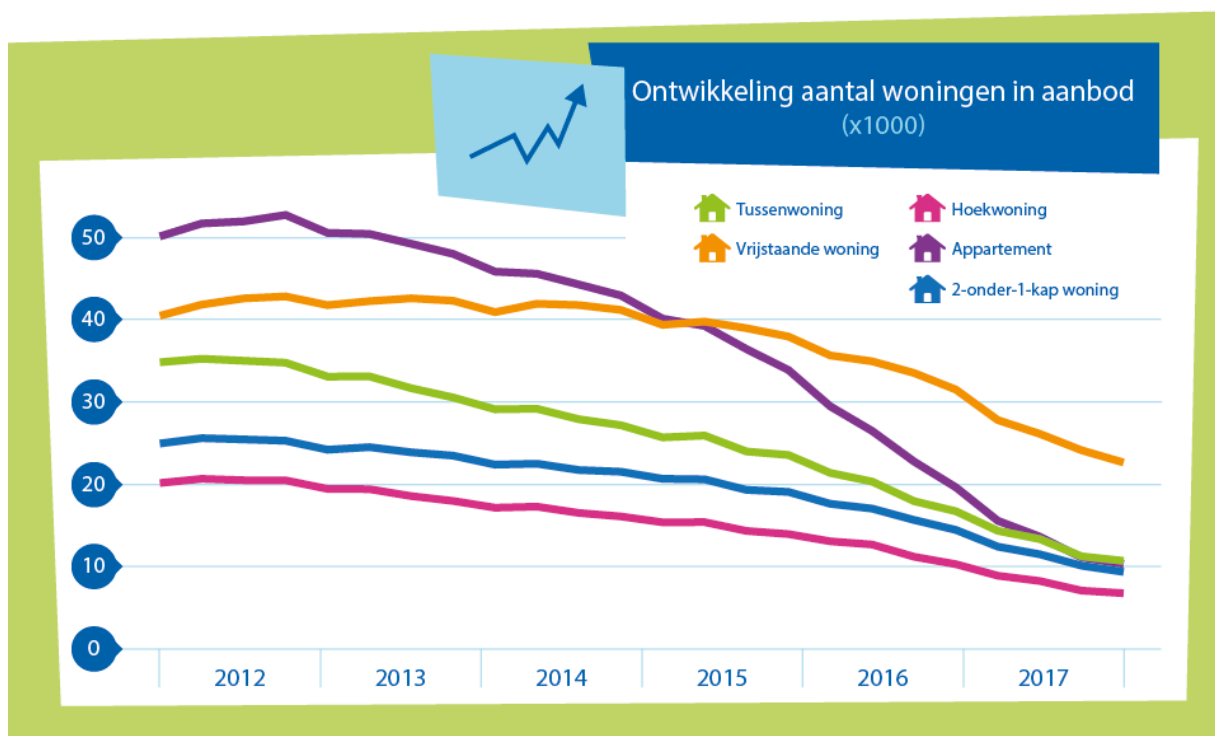


Nijpend tekort aan woningaanbod in grote delen van Nederland

Het nijpende tekort aan woningaanbod doet zich in steeds meer regio's in Nederland gelden. In het 4^{de} kwartaal van 2017 is het totaal aantal woningen dat in Nederland wordt aangeboden verder gedaald. Deze daling is wel iets minder groot dan in de afgelopen kwartalen. Er stonden halverwege het 4^{de} kwartaal 2017 bij NVM-makelaars ruim 59.600 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 84.000). Dat is 6,1% minder dan vorig kwartaal en 35,6% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Jaarsma: "We moeten terug naar 2003 om aanbodaantallen van onder de 60.000 bij de NVM te vinden. De daling gaat nog steeds het snelst bij appartementen: daar staan er maar liefst 47,6% minder van in aanbod dan vorig jaar."

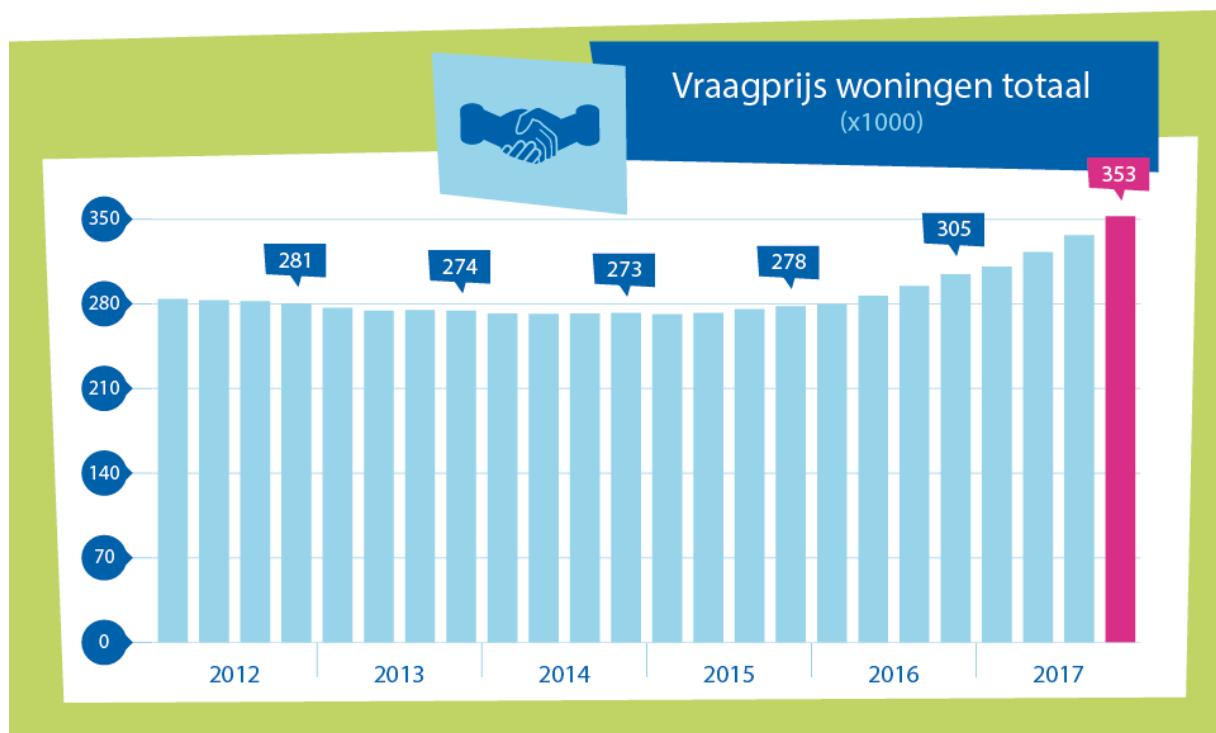
Kijkend naar de *verdeling* van het woningaanbod naar woningtype, valt het de NVM op dat deze flink is gewijzigd ten opzichte van de crisisperiode. Vergeleken met halverwege 2013 (toen het woningaanbod tot recordhoogte was gestegen) is het aandeel appartementen binnen het totale woningaanbod fors gedaald. Halverwege 2013 was 30% van het woningaanbod een appartement, op dit moment is dat nog slechts 17%. Daar staat tegenover dat het aandeel vrijstaande woningen is gestegen van 25% naar 38% van het woningaanbod. "Een van de achterliggende oorzaken is dat in de steden, waar appartementen het grootste deel van de woningvoorraad vormen, de woningmarkt het snelst en krachtigst is hersteld", stelt de NVM-voorzitter. "De grote vraag naar

appartementen zorgt ervoor dat het aanbod van dit woningtype snel afneemt. De vraag naar vrijstaande woningen is minder hard toegenomen, waardoor er meer tijd nodig is om de oude voorraad daarvan weg te werken.”



Gemiddelde vraagprijs stijgt in jaar tijd met bijna 10%

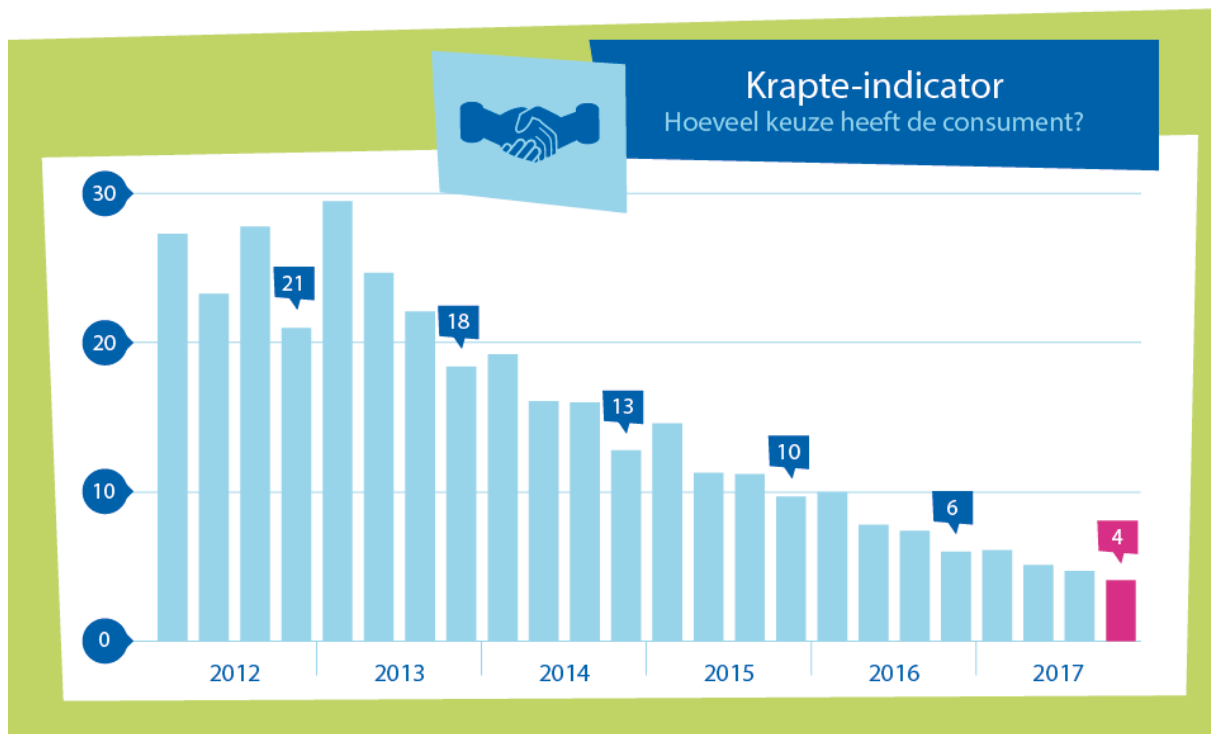
De gemiddelde vraagprijs van de koopwoningen is in het 4^{de} kwartaal 2017 met 9,7% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De vraagprijs is dit kwartaal uitgekomen op 353.000 euro. Voor appartementen zijn de cijfers nog extremer: in een jaar tijd steeg de vraagprijs van te koop staande appartementen met 18,2% tot 231.000 euro. Door de krapte op de markt met als gevolg de heftige prijsstijgingen, staat een appartement nu voor het eerst sinds de start van de metingen in 1995 voor een gemiddeld hogere vraagprijs te koop dan andere woningtypen. Het Gooi is nog steeds de regio waar woningen met de hoogste vraagprijzen te koop staan. De gemiddelde vraagprijs komt daar uit op bijna 711.000 euro. De regio met de laagste gemiddelde vraagprijs is Noordoost-Groningen: 181.000. Tegelijk zijn de vraagprijzen hier vrijwel gelijk gebleven, de jaar-op-jaar ontwikkeling bedraagt slechts 0,3%. Dat staat in schril contrast met de regio met de grootste prijsontwikkeling in een jaar. In Den Haag stegen de vraagprijzen met meer dan 35%.



Consument heeft nog slechts keuze uit 4 woningen

De NVM krapte-indicator is in een jaar tijd gedaald van 6,0 naar 4,1. Een krapte-indicator van 4,1 houdt in dat de consument voor elke aankoop uit 4,1 concurrerende woningen uit het aanbod kan kiezen. "De woningmarkt in Nederland is daarmee van een 'evenwichtige' een 'krappe' woningmarkt geworden", aldus Jaarsma. "Door het tekort aan aanbod en het hoge aantal transacties wordt het voor veel consumenten steeds moeilijker een geschikte woning te vinden. In gebieden in en rond Amsterdam, maar ook in een stad als Groningen, hebben kopers nog slechts te kiezen uit 2 woningen of minder. Daartegenover staan Noordoost-Groningen en Den Helder/Texel waar de krapte-indicator boven de 10 staat, en er nog sprake is van een ruime markt. Maar ook hier trekken de woningverkoppen aan en neemt het woningaanbod snel af."

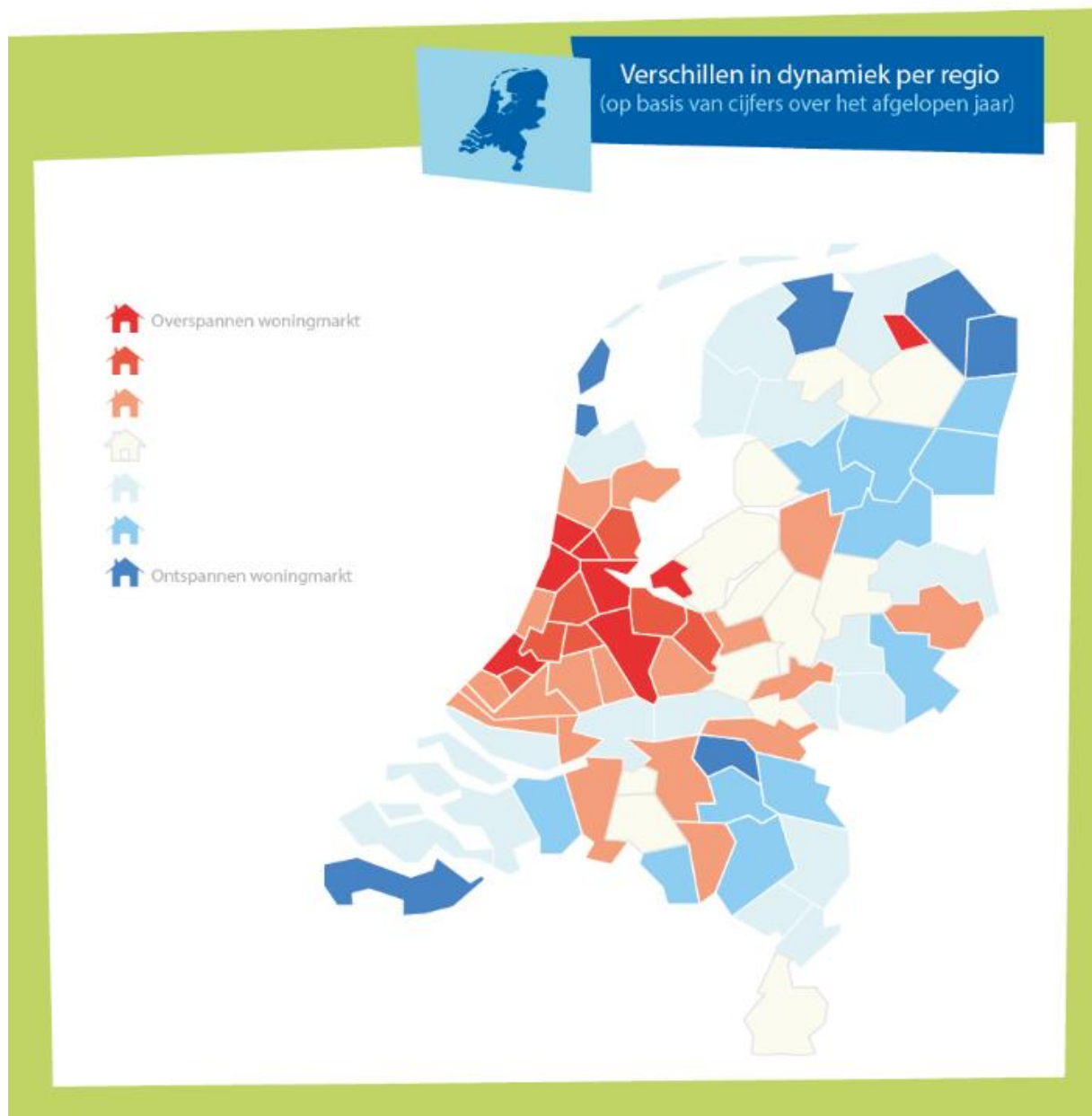
Consumenten die zoeken naar een appartement of tussenwoning hebben de minste keuze (indicator = 2,6). Voor vrijstaande woningen is de keuze nog het ruimst (krapte-indicator = 10,7). Regionaal zijn de verschillen overigens erg groot, zegt de NVM-voorzitter er voor de zekerheid bij.



Steeds meer regio's kennen overspannen markt

Ondanks de verschillen, trekt volgens Jaarsma de woningmarkt in steeds meer regio's in Nederland flink aan. "Soms een beetje te veel", stelt hij, "want waar in het verleden een sterk dynamische regio als Amsterdam of Utrecht nog als positief gezien kon worden, is de situatie inmiddels zo overspannen, dat van een gezonde woningmarkt geen sprake meer is. In steeds meer regio's, die zich in de noordelijke helft van de Randstad bevinden is sprake van deze situatie.

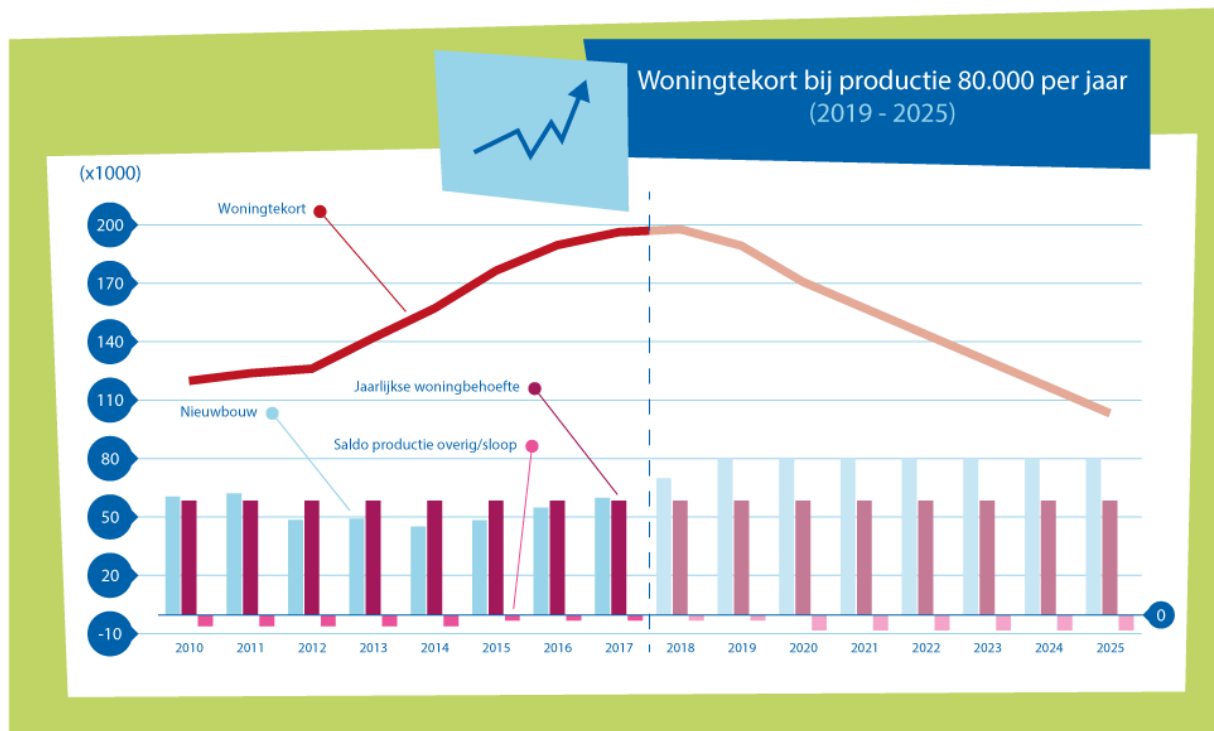
Ook in stedelijke regio's buiten de Randstad is steeds meer sprake van een overspannen markt." In de periferie van Nederland is volgens de NVM-voorzitter nog sprake van een redelijk ontspannen woningmarkt.



Woningtekort piekt in 2018 met 200.000 woningen

Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk woningtekort. De NVM ziet dit als grootste knelpunt op de woningmarkt. Het woningtekort piekt naar verwachting in 2018 met een tekort van 200.000 woningen. Jaarsma: "De productie van nieuwbouw-koopwoningen neemt toe, van circa 50.000 woningen per jaar in de periode 2012-2017 naar een verwachte 70.000 per jaar voor de jaren daarna.

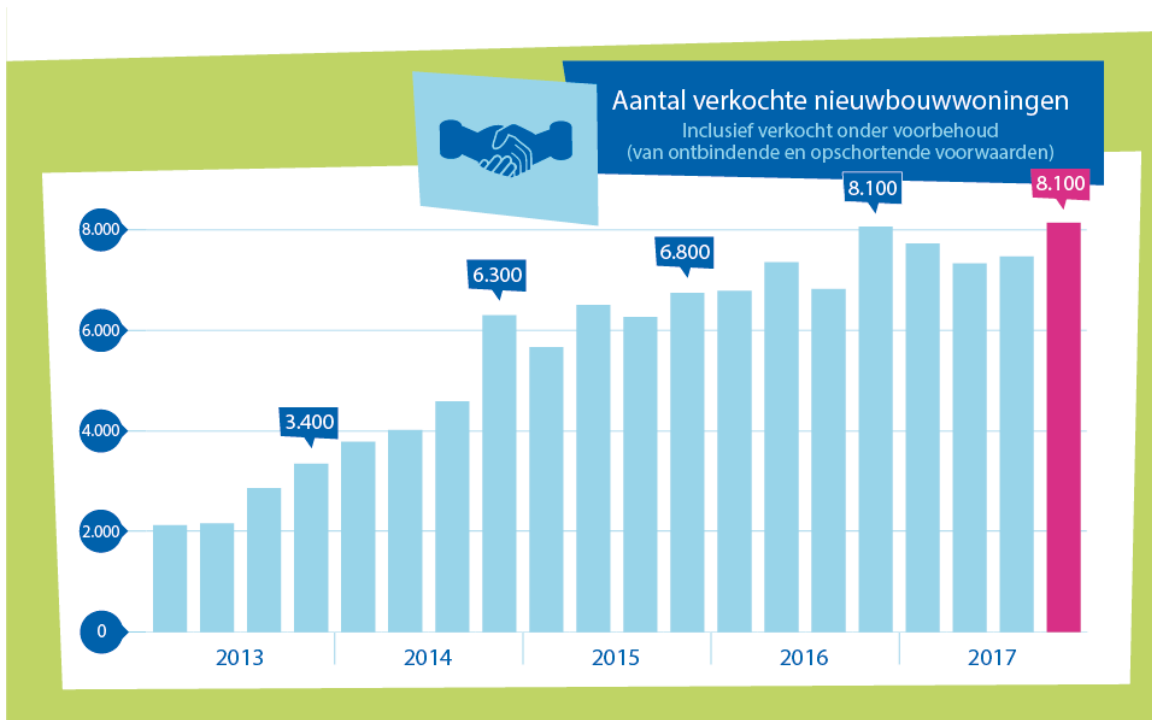
Echter, met deze productie zal het grote woningtekort nauwelijks ingelopen worden." De NVM pleit daarom voor de bouw van circa 80.000 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan circa 60.000 koopwoningen. Met deze productie zal het woningtekort naar verwachting rond 2025 zijn teruggelopen naar een acceptabele 100.000 woningen.



Bronnen: ABF Research, CBS, NVM

Stijgende nieuwbouwproductie goed voor inlopen woningtekort

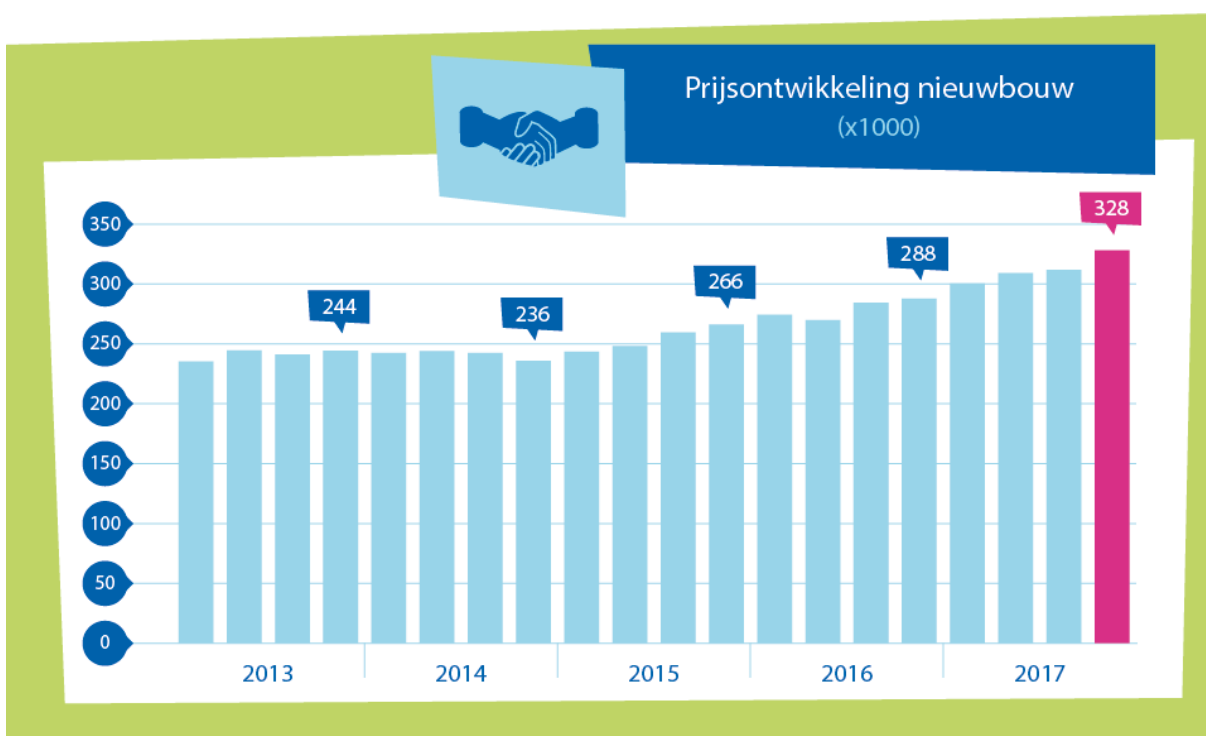
In het laatste kwartaal van 2017 zijn ruim 8.100 nieuwbouwwoningen verkocht via NVM-makelaars. In heel 2017 zijn 31.000 nieuwbouwwoningen verkocht, dit betekent circa 44.000 projectmatig ontwikkelde nieuwbouwwoningen voor de totale markt. Na toevoeging van de verkoop van particuliere kavels valt de realisatie van circa 55.000 nieuwbouw-koopwoningen te verwachten. De stijgende transactieantallen worden aangewakkerd door een opvallend hoog nieuw aanbod in 2017. In totaal zijn circa 35.000 nieuwbouwwoningen via een of meer NVM-makelaars in 2017 in verkoop gegaan.



Bron: NVM

Prijsstijging nieuwbouwwoningen houdt aan

Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is in het afgelopen kwartaal gemiddeld 328.000 euro betaald (2.550 euro per m²), een stijging van 14% ten opzichte van een jaar geleden (de vierkante meterprijs steeg 11%). De autonome prijsontwikkeling wordt versterkt door een toename van nieuwbouw in de dure (stedelijke) regio's van Nederland en een focus op het ontwikkelen van grote woningen.

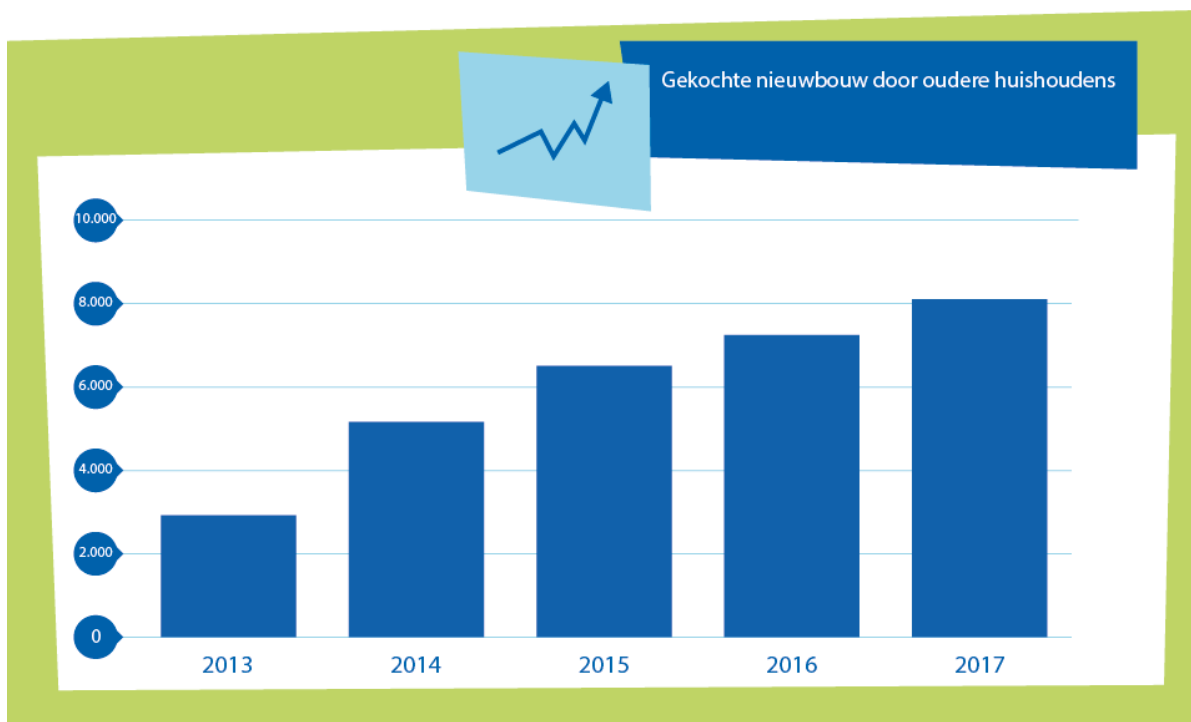


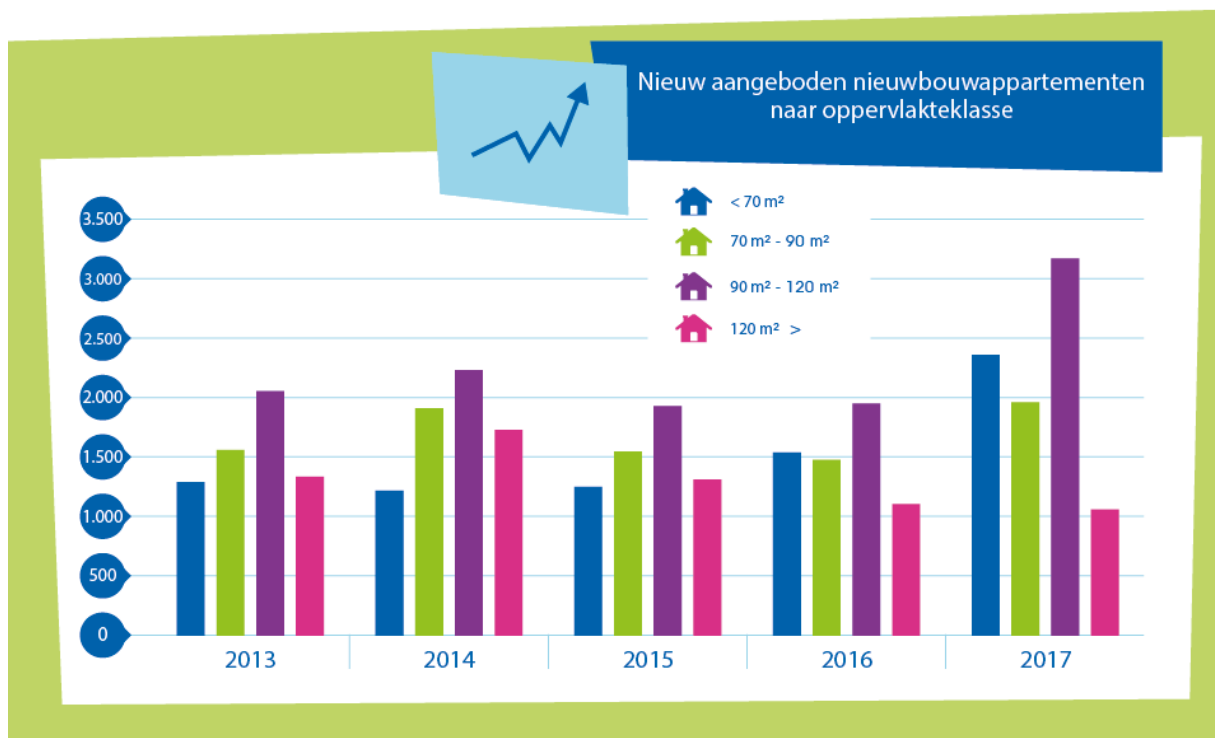
Bron: NVM

Babyboomers kopen meer nieuwbouw

Het huidige woningtekort is vooral kwantitatief. Op langere termijn dreigt echter vooral een kwalitatief woningtekort. Het aandeel gezinnen neemt af en het aandeel jongere, maar vooral oudere stellen en alleenstaanden neemt toe. De afgelopen jaren zijn vooral veel middeldure en dure eengezinswoningen ontwikkeld die vooral door gezinnen zijn gekocht. Jaarsma: "Echter, ook kinderloze babyboomers - geboren tussen 1945 en 1955 - wonen massaal in ruime koop-eengezinswoningen, vaak in de minder overspannen woningmarkten. Op termijn zullen zij gaan nadenken over verhuizen en als de woningmarkt op dat moment weer verruimt, dan dreigt een overschot aan eengezinswoningen in bepaalde delen van Nederland. Babyboomers komen hierdoor op termijn mogelijk in de problemen met de verkoop van hun huis én in het vinden van een passend ander huis."

Om deze problemen voor te zijn zouden babyboomers volgens de NVM-voorzitter nu al verleid moeten worden om te verhuizen. "Voor een deel gebeurt dat ook. De NVM ziet dat steeds meer oudere stellen en alleenstaanden kopen. Vooral in de nieuwbouw zien we dit fenomeen. De toegenomen activiteit van deze doelgroep gaat gepaard met een duidelijke stijging van het aantal verkochte nieuwbouwappartementen in 2017, en met name appartementen met een woonoppervlak van 90 tot 120 m². Deze grotere appartementen worden vaak gekocht door, overwegend welgestelde, oudere huishoudens."





Bronnen: NVM, Experian

Woonwensen babyboomers zijn complex

Het bouwen van (middel)grote koopappartementen is slechts één middel in het aanpakken van het toekomstige kwalitatieve woningtekort. De woonwensen van de babyboomgeneratie zijn te complex en te divers om in één woningsegment te vatten. Jaarsma. "Veel van hen hechten waarde aan een tuin en/of het wonen op de begane grond. Bestaande appartementen sluiten wellicht onvoldoende aan bij de woonwensen van de babyboomgeneratie."

Bouwen van appartementen is duidelijk te eenzijdig voor de diverse woonwensen van senioren. Hoe kunnen de voordelen van een appartement gecombineerd worden met de voordelen van een huis? Kan nieuwbouw dit oplossen of moeten bestaande woningen worden aangepast? Nederland is geen één woningmarkt en de babyboomer is geen één homogene doelgroep. De NVM roept gemeenten en marktpartijen op om in dialoog te gaan met NVM-makelaars en NVM-nieuwbouwspecialisten om dit vraagstuk lokaal te beantwoorden.

Snellere besluitvorming over woningbouw is noodzakelijk

Door het steeds grotere aanbodtekort en navenant stijgende prijzen worden de woonwensen van de consument steeds moeilijker realiseerbaar. "Om dit probleem op te lossen is vooral een forse stijging van de bouwproductie nodig", zegt NVM-voorzitter Jaarsma. "Dit vraagt van bestuurders en politici in de eerste plaats een gedeeld gevoel van urgentie en de bereidheid om knopen door te hakken. Door het gebruik van innovatieve technologie worden de bouw tijden steeds korter. Het is in de praktijk echter vooral het politieke besluitvormingsproces dat de grootste belemmering vormt voor het snel kunnen realiseren van bouwprojecten."

De NVM verwacht dat de Rijksoverheid het komende jaar regie neemt om duidelijke afspraken te maken met provincies en gemeenten over het realiseren van voldoende woningbouw. Daarbij gaat het niet alleen om het opnemen van voldoende plancapaciteit, maar ook de daadwerkelijke goedkeuring van bouwprojecten en het stellen van realistische voorwaarden aan marktpartijen.

Achterblijvende nieuwbouw drukt woningaanbod en zorgt voor prijsstijgingen

Ondanks de op stoom gekomen nieuwbouwproductie, blijft er de komende jaren een groot woningtekort, weet Jaarsma. "De opgelopen achterstand van vele jaren dat er amper is gebouwd wreken zich hier. Gevolg is dat we het komende jaar het woningaanbod ten opzichte van de vraag steeds verder zullen zien verschrompelen en dat de prijzen blijven stijgen.

NVM verwacht minder transacties in 2018

De NVM verwacht dat het aantal transacties in 2018 op de bestaande koopwoningmarkt niet uitkomt boven het recordniveau van 2017. "De NVM verwacht 5% tot 8% minder woningen te verkopen dan in 2017 verkocht zijn, vooral veroorzaakt door het ontbreken van voldoende aanwas van te verkopen woningen. De prijs van verkochte woningen zal naar onze verwachting met landelijk met gemiddeld 6% tot 7% toenemen", aldus Jaarsma.

Aantal NVM-makelaars blijft gelijk

Eind 2017 telt de NVM in totaal 4.200 makelaars en taxateurs, 17 meer dan een jaar geleden en evenveel als een kwartaal eerder. Van hen zijn er 3.690 actief op de woningmarkt. Het aantal bij de NVM aangesloten vestigingen bedraagt ultimo december 2017 3.075. Dat zijn er 11 meer dan het voorgaande kwartaal en 79 meer ten opzichte van een jaar geleden. Van deze kantoren zijn er 2.714 actief op de woningmarkt. De andere kantoren zijn actief in bijvoorbeeld zakelijk of agrarisch onroerend goed.