

troostwijk
by Fccumin



Woningmarkt Nederland
4^e Kwartaal 2024

Woningmarkt Nederland 4e Kwartaal 2024

Ontwikkelingen woningmarkt – landelijke cijfers NVM

Woningmarkt in Vogelvlucht

Bestaande bouw

Het aantal verkochte woningen is dit kwartaal fors gestegen, de dynamiek op de woningmarkt is groot. Dat komt onder andere omdat er veel meer woningen te koop worden gezet, het vertrouwen onder verkopers is groot. De toename van het aanbod is merkbaar op de markt. De prijzen stijgen wel, maar gematigd. Dat komt mede doordat het hoge aandeel verkochte appartementen de prijzen drukt. Het aandeel overbiedingen is hoog, maar neemt nauwelijks nog toe. Dit biedt kansen voor steeds meer woningzoekers. Ondanks dat ze in de huidige markt nog steeds zeer snel moeten handelen om tot een daadwerkelijke aankoop te komen, hebben ze meer te besteden en meer te kiezen door het hoge aantal aanmeldingen.

Nieuwbouw

In 2024 zet de nieuwbouwmarkt de stijgende lijn voort, 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 de grote tekorten uitdagingen voor de toekomst.

Aantal woningverkopen sterk gestegen

Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen is in het vierde kwartaal van 2024 sterk gestegen (aandeel NVM-makelaars in totale markt is ruim 70%). Er werden ruim 43.000 woningen verkocht. Dat is een toename van 7.000 woningen meer dan in het vierde kwartaal van 2023, ofwel een stijging van ruim 19%. Over heel 2024 zijn bijna 145.000 woningen verkocht, waarmee dit een veel beter jaar was dan 2023 waarin het aantal verkopen op 132.000 bleef hangen. Er zijn een aantal redenen te noemen voor deze sterke stijging. Zo zijn er veel woningen te koop gezet. Dat komt onder andere omdat er veel woningen op de markt komen door uitpondingen en doorstroom vanuit (voorheen) nieuwbouw. Maar ook omdat verkopers veel vertrouwen hebben in de markt, het sentiment is positief. Al dit nieuwe aanbod wordt door de krapte op de markt en de hoge vraag snel verkocht. De dalende rente en hogere lonen zorgen daarbij voor een verbeterde leencapaciteit, maar ook tot hogere prijzen.

De grootste toename in aantal transacties ziet de NVM in de hogere prijsklassen. Door de prijsstijgingen van de afgelopen 2 jaar is het logisch dat meer verkopen in de duurdere segmenten vallen, maar dat alleen verklaart de stijging in het hogere segment niet.

In de prijsklasse € 400.000 tot € 500.000 nam het aantal verkopen met een kwart toe, in de prijsklasse € 500.000 tot € 750.000 met meer dan 50% en in de prijsklassen daarboven zelfs met meer dan 60%. Kopers zetten hierbij veel eigen geld en overwaarde in, want de stijging van de leencapaciteit kan deze toename niet bijhouden.

Er werden dit kwartaal meer dan 14.000 appartementen verkocht. Dat is een historisch hoog aantal, alleen in 2016 werden er nog iets meer appartementen verkocht. De toename ten opzichte van het vorige kwartaal is ook erg groot: er werden 28% meer appartementen verkocht dan in het derde kwartaal van 2024, terwijl dat ook al een goed kwartaal was. Van alle woningtypen nam de verkoop overigens toe, maar niet zo hard als bij appartementen. Inmiddels is 1 op de 3 verkochte woningen een appartement. Een aantal jaar geleden was dat nog 1 op de 4.

Gematigde prijsstijging op kwartaalbasis

De gemiddelde verkoopprijs van woningen via NVM-makelaars bedraagt in het vierde kwartaal € 483.000. Dat is € 9.000 meer dan in het derde kwartaal, ofwel een prijsstijging van 2,5%. Dat is een gematigde prijsontwikkeling, de afgelopen jaren was de prijsontwikkeling in een vierde kwartaal meestal hoger. Op jaarbasis stijgen de prijzen 11,5%. Dat is een iets minder groot percentage dan in de afgelopen twee kwartalen. De verkoopprijs van tussenwoningen en hoekwoningen stegen met 13 en 14% het meest, die van appartementen met 9,3% het minst. Omdat het aantal verkochte appartementen dit kwartaal flink is toegenomen, en deze woningen gemiddeld iets minder in prijs gestegen zijn dan de andere woningtypen, dempt dit de totale prijsontwikkeling iets.

De prijzen stijgen het hardst in de kleinere gemeenten. In grote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners is de gemiddelde prijsontwikkeling op jaarbasis 11,4%. In middelgrote gemeenten is dat al ruim een procentpunt hoger en in de kleinste gemeenten stijgen de prijzen met 13,5%.

Het aandeel transacties waarbij méér betaald is dan de vraagprijs ligt in het vierde kwartaal op bijna 71%. Dat is een hoog aandeel, maar niet heel veel hoger dan het derde kwartaal. De NVM ziet dat bij een duurder woningtype als 2-onder-1-kap woningen dit aandeel nog stijgt, maar dat bij de overige woningtypen dit aandeel nog nauwelijks toeneemt en bij tussenwoningen zelfs iets is afgenomen.

10% minder aanbod

Het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het vierde kwartaal van 2024 komt uit op bijna 26.000. Dat aanbod is al drie kwartalen redelijk stabiel. In vergelijking met de aantallen te koop staande woningen in 2021 lijkt het woningaanbod nu redelijk hoog, maar historisch gezien staan er juist zeer weinig woningen te koop. Tegenover deze 26.000 te koop staande woningen staan dit kwartaal ruim 43.000 woningverkoppen. Dus ondanks dat het woningaanbod zeer laag is, zijn toch veel kopers geslaagd in hun zoektocht naar een woning. Dat lijkt paradoxaal, maar dat is het niet.

Dat komt omdat er dit kwartaal ook ruim 45.000 woningen te koop zijn gezet. Dus het kwartaal start met weinig aanbod, gedurende het kwartaal worden veel woningen te koop gezet die ook snel worden verkocht, en zo eindigt het kwartaal weer met weinig aanbod.

Woningverkoop verloopt nog altijd snel

De periode tussen het moment dat een woning te koop wordt aangeboden en het moment dat de koper de koopovereenkomst tekent is op dit moment minder dan 4 weken, even lang als vorig kwartaal.

In gebieden waar de woningmarkt krap is en bij gewilde woningtypen kan dit proces nog sneller verlopen. Daartegenover staan uiteraard ook regio's en typen waar voor het hele proces wat langer de tijd genomen kan worden omdat er minder kopers zijn. Voor 90% van alle verkochte woningen geldt dat het verkoopproces binnen een kwartaal is afgerond.

Vraagprijzen

De gemiddelde vraagprijs van alle bij NVM-makelaars te koop staande woningen komt in het vierde kwartaal uit op € 586.000. Dat is 6,9% hoger dan vorig jaar. Ten opzichte van een kwartaal eerder liggen de vraagprijzen slechts 1% hoger. De gemiddelde vraagprijs bij appartementen is € 437.000 (+5% jaar op jaar). De gemiddelde vraagprijs voor tussenwoningen is € 449.000 (+5% jaar op jaar). De meer dan 7.000 vrijstaande woningen die op dit moment te koop staan hebben een gemiddelde vraagprijs van € 892.000 (+10% jaar op jaar)

Nieuwbouwmarkt herstelt

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 bedraagt nu gemiddeld 8.000 woningen per kwartaal, met pieken van 9.700 en 9.200 in het tweede en vierde kwartaal.

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 blijft echter onwaarschijnlijk, aangezien er weinig nieuwbouwprojecten in voorbereiding zijn.

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.

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.

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

Stijgende huurprijzen en krapte

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor geliberaliseerde huurwoningen in Nederland is gestegen van € 16,92 in het derde kwartaal van 2024 naar € 17,40 in het vierde kwartaal van 2024, wat neerkomt op een toename van 2,8%. De gemiddelde vierkante meter prijs voor appartementen steeg met 3,4% tot 18,36, terwijl de gemiddelde vierkante meter prijs voor woonhuizen juist daalde met 3,5% tot € 12,82. Doordat het aandeel van appartementen veel groter is dan dat van woonhuizen, was er toch sprake van een stijging voor alle woningtypen.

De prijsstijging wordt veroorzaakt door de aanhoudende krapte op de huurmarkt. In de grote gemeenten zijn er aanzienlijke verschillen in huurprijzen per vierkante meter. Amsterdam blijft de duurste stad met € 22,72 per m² in het vierde kwartaal van 2024, ten opzichte van het derde kwartaal was sprake van een stijging van 3,1%. Amsterdam wordt gevolgd door Utrecht (€ 18,57, +10,2%), Den Haag (€ 17,82, -3,4%) en Rotterdam (€ 16,63, +0,5%).

Vooruitzichten

In de eerste helft van 2024 leek het net zo'n moeilijk jaar voor de woningmarkt te worden als in 2021. Een jaar met gigantische prijsstijgingen en overbiedingen, veel vraag en weinig aanbod, 'gekte' op de markt en een zeer lastige situatie voor woningzoekers. Inmiddels is de markt iets bijgedraaid. We zien dat er veel aanbod op de markt komt, wat leidt tot meer verkopen en dus tot veel meer kansen voor woningzoekers. De verwachtingen zijn dat in 2025 de hypotheekrente verder gaat dalen, wat de leencapaciteit vergroot en de prijzen verder kan doen toenemen. Tegelijkertijd merken NVM-makelaars dat de vraag iets afneemt. Wanneer het aanbod ook volgend jaar op een hoog niveau blijft, biedt dit opnieuw kansen voor woningzoekers die er tot nu toe niet tussen wisten te komen.

De nieuwbouwmarkt heeft 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.

De krapte op de huurmarkt wordt alleen maar groter. Zeker nu met het inwerking treden van de Wet betaalbare huur (1-7-2024) een deel van de huurwoningen aan de markt wordt onttrokken. Het blijkt dat vooral voor een deel van de (kleinere) beleggers het niet langer rendabel is om woningen te verhuren, nu huurprijzen meer gereguleerd worden. Kleine

particuliere beleggers krijgen naast de Wet betaalbare huur immers ook nog te maken met de box-3 regeling waardoor woningbeleggingen zwaarder worden belast.

Voor 2024 geldt nog een maximale huurverhoging voor vrije sector en middenhuur woningen van 5,5%. Vanaf 2025 mogen de woningen in het middenhuursegment met maximaal de gemiddelde CAO-loonstijging +1% stijgen (woningen vrije sector: lagere van inflatie of CAO +1%). Opvallend in 2024 is dat de maximale huurstijging van sociale huurwoningen met 5,8% boven het niveau van het vrije sector segment ligt.

Troostwijk – Analyse woningbeleggingsmarkt 4e kwartaal 2024

In het vierde kwartaal van 2024 werd circa € 1,3 miljard aan beleggingstransacties in de woningmarkt geregistreerd. Ten opzichte van het derde kwartaal was er sprake van een daling van 7,5%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 lag het beleggingsvolume anderhalf keer zo hoog. Het beleggingsvolume werd opgestuwd door de verkoop van 1.171 woningen in het nieuwbouwproject Waldorp Four in Den Haag. Ontwikkelaar Sustay verkocht de woningen, die naar verwachting in 2028 worden opgeleverd, aan drie partijen: een joint venture van ABP en Greystar (560), woningbouwvereniging Arcade (212) en studentenhuusvester Duwo (399). De totale investering van de drie kopers bedraagt naar schatting ruim € 300 en € 350 miljoen.

In heel 2024 bedroegen de investeringen in de woningmarkt circa € 4,2 miljard. Circa 20% kwam voort uit verkopen van het Canadese vastgoedfonds Eres. Eres is volop bezig met het afstoten van woningen in Nederland en heeft in 2024 ruim 3.800 woningen verkocht voor circa € 877,5 miljoen. Het vastgoedfonds anticipeert hiermee op veranderende regelgeving die de verdien capaciteit van woningen beperkt. Daarnaast wil Eres de opbrengsten gebruiken om een deel van haar uitstaande leningen af te lossen om zo de leverage te verminderen en de impact van hogere rentelasten te verzachten.

Het beleggingsklimaat op de woningmarkt is in de tweede helft van 2024 verbeterd. Lagere rentes zorgen ervoor dat financieringslasten van beleggers dalen, waardoor zij weer meer kunnen investeren. De regulering van het middenhuursegment zet overigens wel een rem op het herstel. Vooral buitenlandse investeerders lijken de Nederlandse markt minder interessant te vinden. Institutionele beleggers richten zich vooral op nieuwbouw.

Bruto aanvangsrendementen

Door meer interesse van beleggers en dalende rentes ontstond er in het vierde kwartaal ruimte voor verdere aanscherping van de bruto aanvangsrendementen. In het vierde kwartaal varieerden de bruto aanvangsrendementen voor bestaande woningen grotendeels van 4,25% tot 7,5% (kosten koper). Voor nieuwbouwwoningen geldt een bandbreedte van 3,75% tot 5% (vrij op naam).

Vooruitzichten

Voor de komende maanden wordt een verdere verbetering van het beleggingsklimaat verwacht. De ECB heeft de beleidsrente in het tweede halfjaar 2024 stapsgewijs verlaagd van 4% naar 3% en ook voor de eerste helft van 2025 worden nieuwe verlagingen verwacht.

De verwachting is dat de beleggingen in de woningmarkt weer zullen toenemen nu de rentes dalen. Ook kunnen bruto aanvangsrendementen nog wat verder aanscherpen. Beperkende factor blijft de huidige regulering van de middenhuren en onzekerheid over toekomstig overheidsbeleid. Vooral de interesse van buitenlandse investeerders in de Nederlandse woningmarkt is afgenomen.