

Meer keuze voor de woningkoper

Er staan meer dan twee keer zoveel woningen te koop als een jaar geleden. De huizenkoper staat er beter voor met meer keuze en gedaalde prijzen. Het aanbod verruimt omdat er minder wordt verkocht en meer te koop wordt gezet. De kloof tussen de politieke wens voor meer nieuwbouw en de werkelijkheid wordt breder doordat er steeds minder bouwvergunningen worden verleend en de woningbouw verder stagneert ondanks de grote bouwopgave. Nieuwbouw is steeds lastiger haalbaar.

Dalende verkopen in de hogere prijsklassen

Het aantal verkopen is met een vijfde gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Voornamelijk grote, dure en vrijstaande woningen zijn minder verkocht. Kleinere woningen in de lagere prijsklassen zijn daarentegen meer in trek. In de prijsklasse tot € 250.000 is de groei +42% t.o.v. 2022Q3 en +18% t.o.v. 2021Q4. Dat het aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen afneemt, is niet te zien aan het aanbod. Dat is namelijk door het lage aantal verkopen toegenomen.

Huizenverkopers leiden aan verliesaversie

Waar de prijzen nog stegen in de eerste helft van 2022, is de mediane verkoopprijs met 3% verder gedaald naar € 413.000 (€ 3.800 per m²) in het vierde kwartaal. De prijsdaling is te verklaren door het oplopen van de hypotheekrente en andere oplopende woonlasten, zoals energiekosten. Dit heeft zich vertaald in een daling van het gemiddelde hypotheekbedrag. De ECB zal komende maanden doorgaan met het restrictieve monetaire beleid door o.a. het verhogen van de rente in strijd tegen de hoge inflatie.

Een snelle verkoop is niet meer gegarandeerd

Waar de meeste woningen verkocht werden binnen drie maanden in de eerste helft van 2022, werd het merendeel verkocht tussen de 3-6 maanden in Q3. Een kwartaal later is dit verder opgelopen naar 6-12 maanden. In een jaar is de mediane verkooptijd met 10 dagen toegenomen naar 36 dagen.

