

## Persbericht woningmarktcijfers 3<sup>e</sup> kwartaal 2018 NVM afdeling 't Gooi

**Huizen, 11 oktober 2018**

*Geachte heer, mevrouw,*

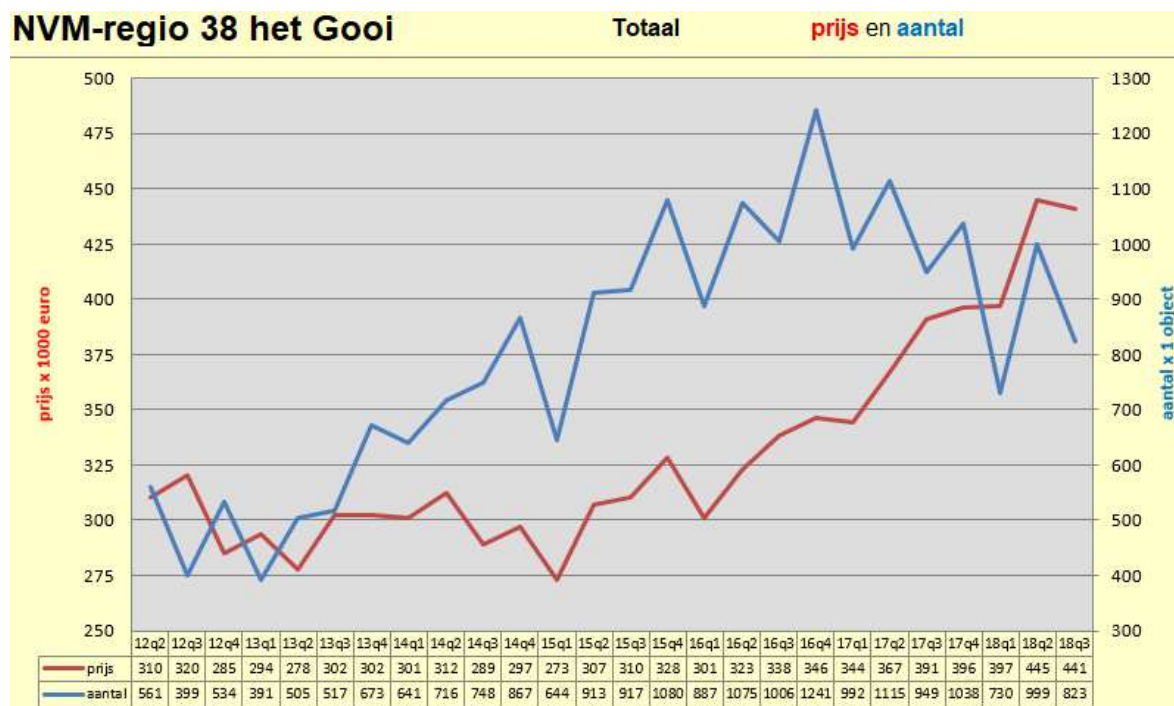
Donderdag 11 oktober 2018, zijn na 10.00 uur de marktcijfers bekend gemaakt van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2018 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en in de woningmarktregio van de NVM afdeling 't Gooi. Tenzij anders aangegeven worden de cijfers vergeleken met die van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2017. De gegevens zijn op basis van transacties via NVM makelaars en genoemde waarden betreffen over het algemeen gemiddelden.

### **Woningmarktregio 't Gooi**

Onder deze regio vallen o.a. de gemeenten Baarn, BEL-gemeenten, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Weesp en Wijdemeren.

### **Verkopen**

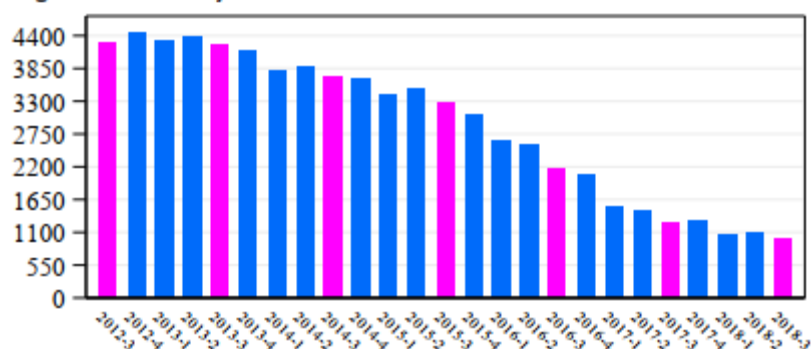
In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2018 zijn in het Gooi 823 verkopen gerealiseerd. Dat is een daling van 17,6% ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2018 en ten opzichte van een jaar eerder een daling van 13,3%. Landelijk gezien is er ook een daling te constateren in het aantal verkopen. De daling in het aantal verkopen is een tendens die we al lange tijd signaleren. De gemiddelde prijs van de verkochte woningen is € 441.000,--. De gemiddelde prijs van een woning in Nederland ligt op € 292.000,--. Zoals ook wel bekend zal zijn wonen we in een dure regio. De woningprijzen zijn in vergelijking met het 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 met 9,8% gestegen. Gemiddeld gezien worden woningen hier in de regio in 37 dagen verkocht, landelijk is dat 40 dagen. Het percentage van woningen die boven de vraagprijs worden verkocht is 31,5%. Landelijk ligt dit op 34,5%. De verkooptijd stijgt iets omhoog terwijl de verkoopprijs versus de vraagprijs iets daalt.



## Aanbod

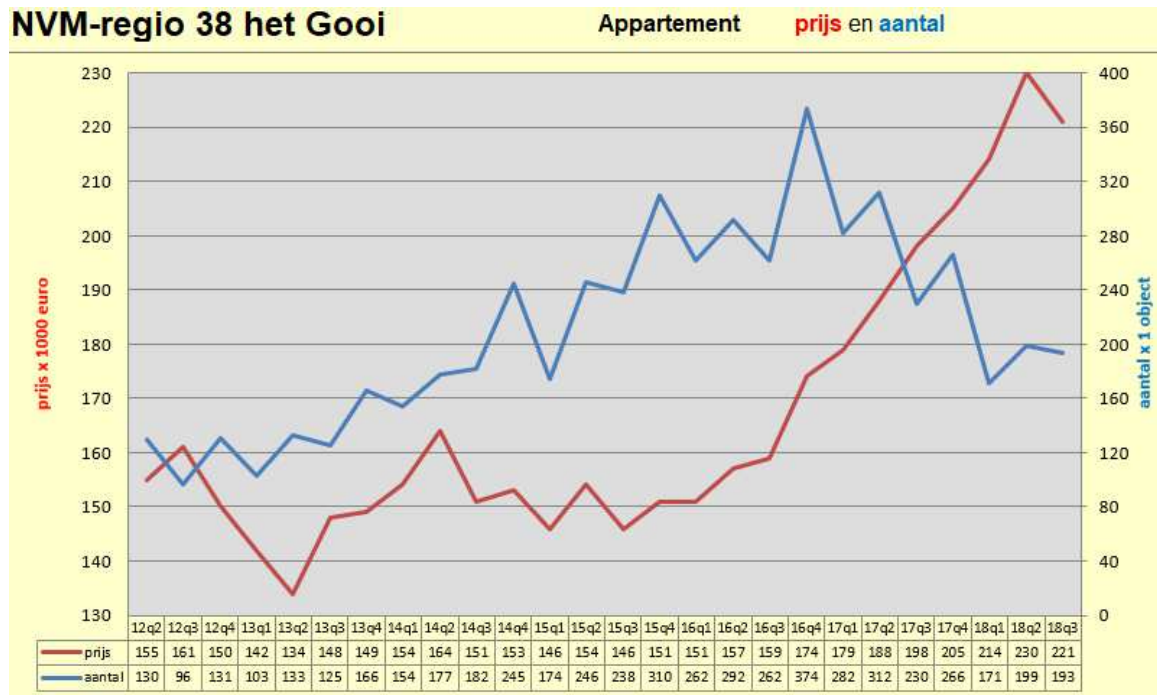
In het 3<sup>e</sup> kwartaal stonden er totaal 982 woningen te koop. Ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2018 is ook hier een daling te constateren. Ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 is het aanbod met 22,7% gedaald. De gemiddelde vraagprijs van het lopende aanbod in het Gooi ligt behoorlijk hoog in het 3<sup>e</sup> kwartaal, te weten € 752.000,-, (landelijk ligt dit op € 394.000,-). Kijken we naar de gemiddelde vraagprijs van de woningen die in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2018 te koop zijn gekomen, dan ligt deze op € 524.000,-. De vraagprijzen stijgen nog steeds. Ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2018 is dit 4,7% en ten opzichte van een jaar geleden is dat 9,3%. De gemiddelde looptijd van het aanbod ligt op 101 en stijgt hiermee.

Figuur: Aantal objecten in aanbod

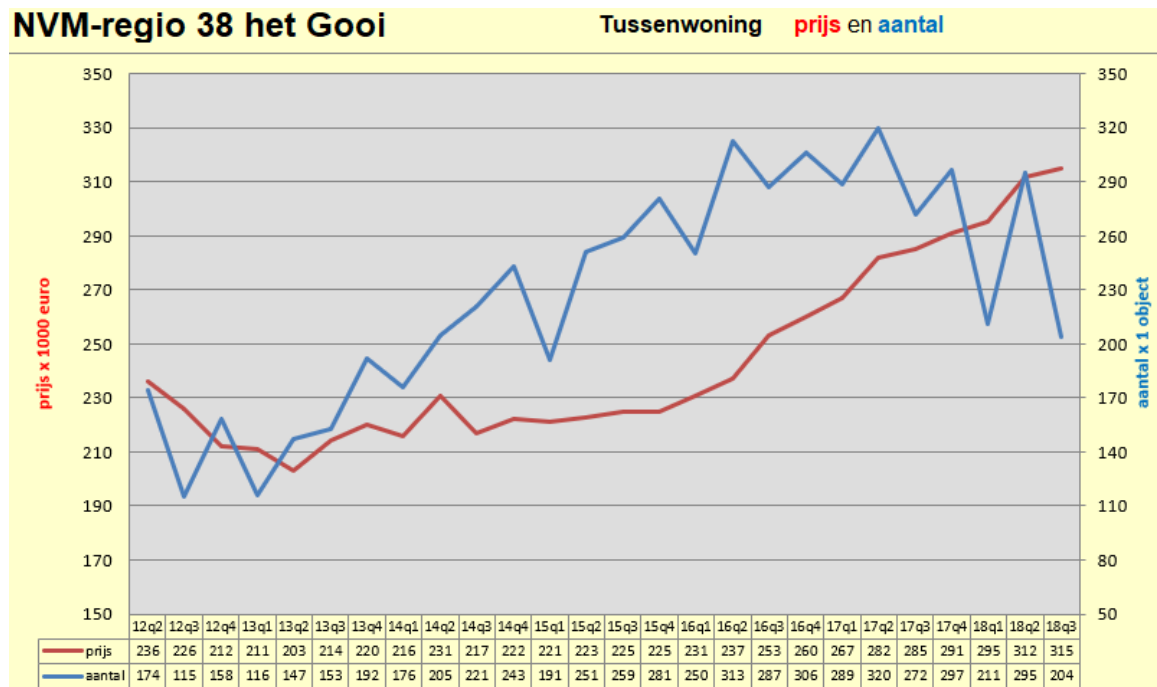


## Transacties woningtypen

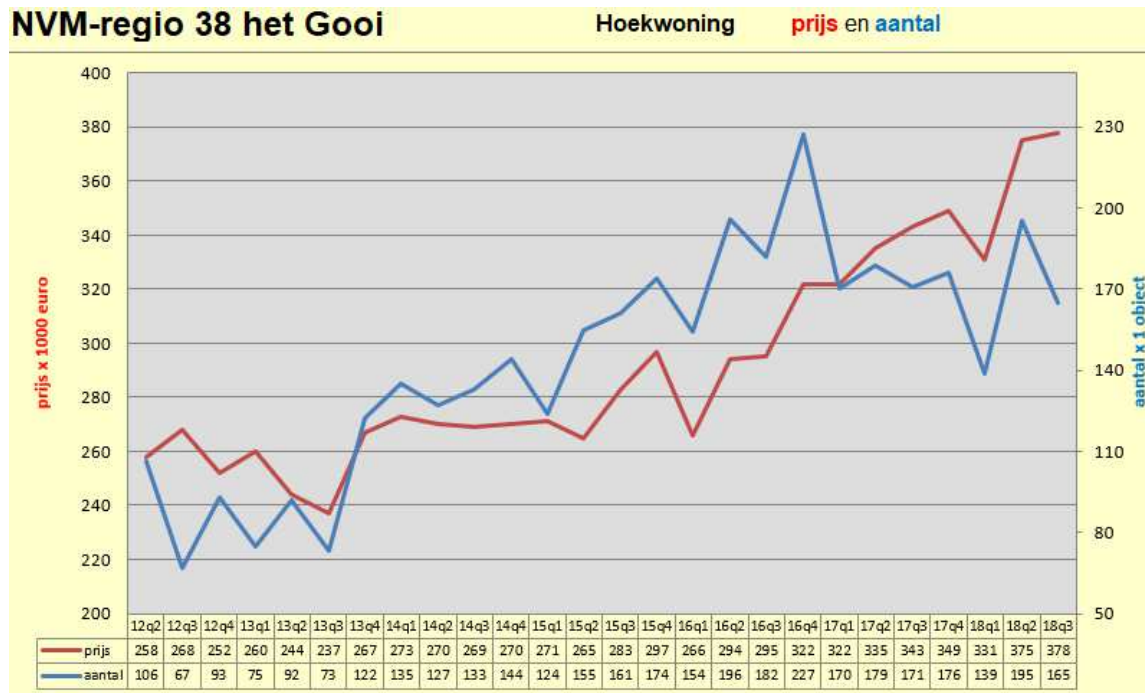
Van de *appartementen* verwisselden er 193 van eigenaar voor een gemiddelde transactieprijs van € 211.000,-, een daling van bijna 2% ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal en een stijging van 12% ten opzichte van 1 jaar terug. De snelheid waarmee de appartementen werden verkocht lag hoog, gemiddeld in 27 dagen wat qua verkooptijd 2 dagen langer is ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal, maar 10 dagen sneller ten opzichte van vorig jaar. De verkoop looptijd van appartementen is nog steeds het meest snelle verkopende woningtype.



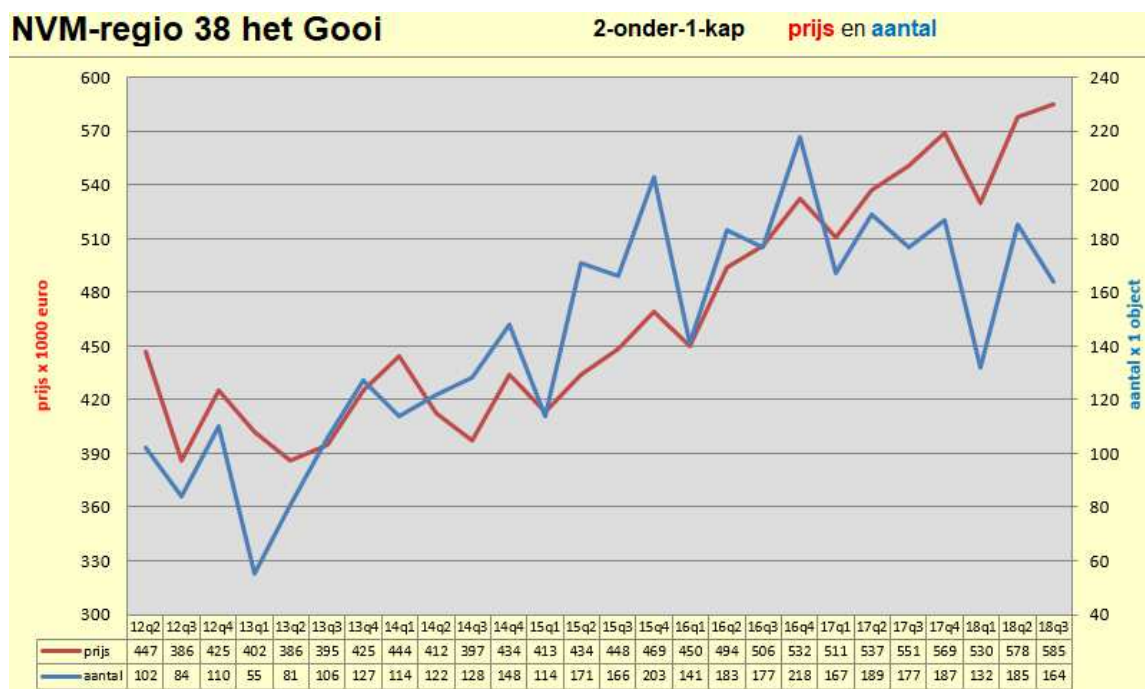
Van de *tussenwoningen* werden er 204 stuks verkocht met een gemiddelde transactieprijs van € 315.000,-; 1% boven het niveau van een kwartaal eerder en 10,3% ten opzichte van vorig jaar. De benodigde verkooptijd was 28 dagen en dat is sneller dan een kwartaal eerder maar langzamer dan het voorgaande jaar.



Het aantal verkochte *hoekwoningen* is 165 en laat een daling van 15,3% zien ten opzichte van het vorige kwartaal. Een daling van 3,4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De transactieprijs steeg tot € 378.000,-. Dat is 0,8% hoger dan het 2<sup>e</sup> kwartaal en ten opzichte van vorig jaar 10%.



Van de 2-onder-1-kap woningen verwisselden er 164 woningen van eigenaar. Een daling van 11,4% ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal maar een daling van 7,4% ten opzichte van vorig jaar. De transactieprijs ligt gemiddeld op € 585.000,-- en hier geldt dat dit hoger ligt.



Het aantal verkopen van *vrijstaande woningen* is ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal gedaald (22,4%). Vorig kwartaal nog de grootste stijger in aantal transacties. Er zijn 97 vrijstaande woningen verkocht. Dat is een daling van 2,0%. De nieuwe eigenaren betaalden gemiddeld € 1.012.000,-, voor hun vrijstaande woning. Dit ligt nagenoeg aan het vorige kwartaal. Een stijging van 9,4% ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde looptijd ligt op 70 dagen.

## NVM-regio 38 het Gooi

Vrijstaand

prijs en aantal



### Conclusie

Vanwege een structureel tekort aan koopwoningen is er een blijvende druk op de woningmarkt; er komen te weinig bestaande en nieuwbouw woningen op de markt om aan de grote vraag te voldoen. Het gevolg hiervan is snel stijgende transactieprijzen. Waar 5 jaar geleden slechts enkele woningen boven de vraagprijs werden verkocht, is dat nu 30% of meer in meerdere regio's. Ter illustratie: In een regio als Amsterdam werden afgelopen kwartaal 70% van verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Ook willen steeds meer huizenbezitters eerst kopen en dan pas verkopen.

Opmerkelijk is dat de transactieprijzen van het 3<sup>e</sup> kwartaal ten opzichte van een jaar eerder in bijna alle gevallen in onze regio gestegen zijn, met uitzondering van de gemeente Baarn terwijl als je de transactieprijzen vergelijkt met die van het 2<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar bij 5 gemeenten (Eemnes, Hilversum, Blaricum, Gooise Meren en Baarn) de gemiddelde transactieprijs juist is gedaald. De gemiddelde verkooptijd is in de meeste gemeenten ook langer geworden. En zoals wel duidelijk is, maar dat is de algehele tendens, is het aantal transacties in bijna alle gemeenten in de regio gedaald. Uitzonderingen zijn de gemeenten Wijdemeren, Huizen en Weesp.

Conclusie is dat het 3<sup>e</sup> kwartaal voor de woningmarkt een minder goed kwartaal was dan het 2<sup>e</sup> kwartaal als het gaat om aantallen verkopen. Verkooprijzen blijven stijgen maar de looptijd wordt iets langer ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal.

In lijn met de landelijke trend, daalt het aantal woningen dat te koop komt nog steeds. De woningvoorraad wordt mondjesmaat met nieuwbouw aangevuld. Gemeenten als Weesp, Blaricum en Eemnes hebben nog wel grotere nieuwbouwprojecten op de planning staan, maar ook daar zal in de nabije toekomst een einde aan komen.

De koopstarter heeft het echt moeilijk op de woningmarkt en verwacht wordt dat dit nog zal blijven. Er zijn nagenoeg geen koopwoningen onder de prijsklasse € 200.000,- beschikbaar en worden ook niet gebouwd.

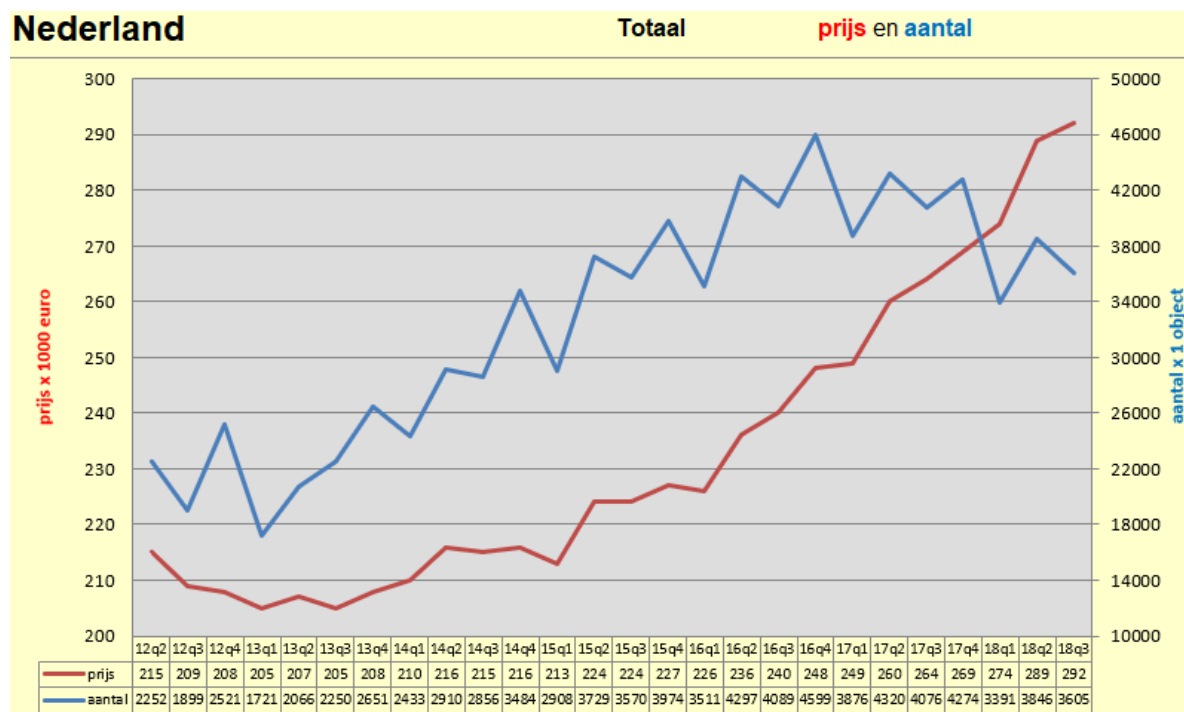
De NVM heeft de woningmarkt code rood gegeven. De woningbouw blijft, ondanks toezeggingen vanuit de overheid, ver achter. Er is een nationaal woningbouwplan noodzakelijk die onder rijks regie moet worden uitgevoerd. Er moet **vraag gestuurd** goed gebouwd worden. Hopelijk gaan gemeenten hiermee aan de slag in samenspraak met de landelijke overheid.

### Ontwikkeling transacties landelijk

Aan de dalende trend in het aantal transacties is geen einde gekomen in het 3e kwartaal 2018. NVM makelaars verkochten ruim 36.000 woningen. Dat zijn er 11,6% minder dan een jaar geleden (totaal 4.700 woningen minder).

De belangrijkste reden voor het dalen van het aantal transacties is het ontbreken van voldoende aanbod. Er zijn te weinig huishoudens die hun woning te koop zetten om aan de vraag te voldoen. In eerdere jaren werd dit tekort opgevangen door het 'oude aanbod', maar dat is inmiddels ook flink geslonken. Op de koopwoningmarkt zijn vele vragers actief. Naast de 'gewone' huishoudens op zoek naar een plek die aan hun woonwensen voldoet, zoeken ook (particuliere) beleggers hun 'rendementsheil' op de woningmarkt. En dan zijn er ook nog expats, die de lagere woonlasten van kopen prefereren boven die van huren.

Van de verschillende woningtypen is het aantal verkochte appartementen met ruim 17% het sterkst gedaald. Vrijstaande woningen deden het relatief het beste met een daling van 'slechts' 5,5%. De tijd dat de daling van het aantal transacties vooral op het conto van de Randstad en andere stedelijke regio's was te schrijven, is voorbij. In 42 van de 76 NVM-regio's is het aantal transacties in vergelijking met een jaar eerder met 10% of meer afgenomen.

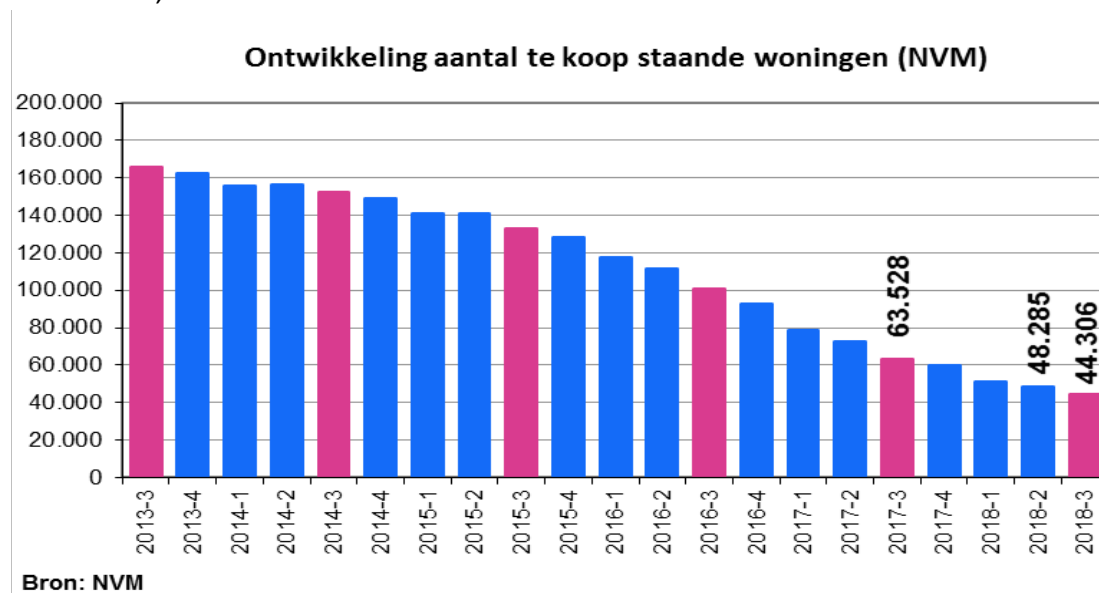


### Ontwikkeling aanbod landelijk

Het aan- en verkoopproces van een woning is de afgelopen 2 jaar volledig omgedraaid. Waar het voorheen normaal was om eerst de eigen woning te verkopen alvorens een nieuwe woning te kopen, is het nu in de meeste gebieden normaal om eerst een nieuwe woning te kopen. De druk

op de markt, en de strijd die de aanschaf van een nieuwe woning is geworden, maakt dat eerst kopen noodzaak is geworden. De verkoop van de oude woning komt wanneer het aankoopproces volledig afgerond is. Het gemak, de zekerheid en de snelheid van het proces maken dat een woning in de gedachte van de consument toch wel verkocht wordt. En dit heeft dramatische gevolgen voor het woningaanbod in Nederland.

Opnieuw is het aantal te koop staande woningen sterk gedaald. Halverwege het 3e kwartaal 2018 stonden bij NVM makelaars 44.300 woningen te koop, wat een daling betekent van ruim 30% in vergelijking met een jaar eerder. Voor tussenwoningen en appartementen was de daling met respectievelijk 35,6% en 36,2% het grootst, het aantal vrijstaande woningen in aanbod daalde met 'slechts' 23,6%.



De instroom van nieuw aanbod ligt op een vergelijkbaar niveau als in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze instroom van nieuw aangeboden bestaande koopwoningen, dus woningen die in het 3e kwartaal van 2018 te koop zijn gezet, bedroeg ruim 41.100 woningen. Vergeleken met de jaren voor de crisis worden er ieder kwartaal bijna 10 duizend minder woningen te koop aangeboden. Deze lagere aantallen, in combinatie met het feit dat het 'oude' woningaanbod (dus de vijver aan woningen die gedurende de afgelopen 10 jaar nog steeds in aanbod stonden) inmiddels ook weer tot normale proporties is geslonken, maakt de tekorten nijpend.

#### **Noot voor de redactie**

Mocht u nadere toelichting wensen op de regionale woningmarktcijfers, dan kunt u terecht bij de Voorzitter van de NVM afdeling 't Gooi, Alfred De Kleermaeker, 06-51384287.