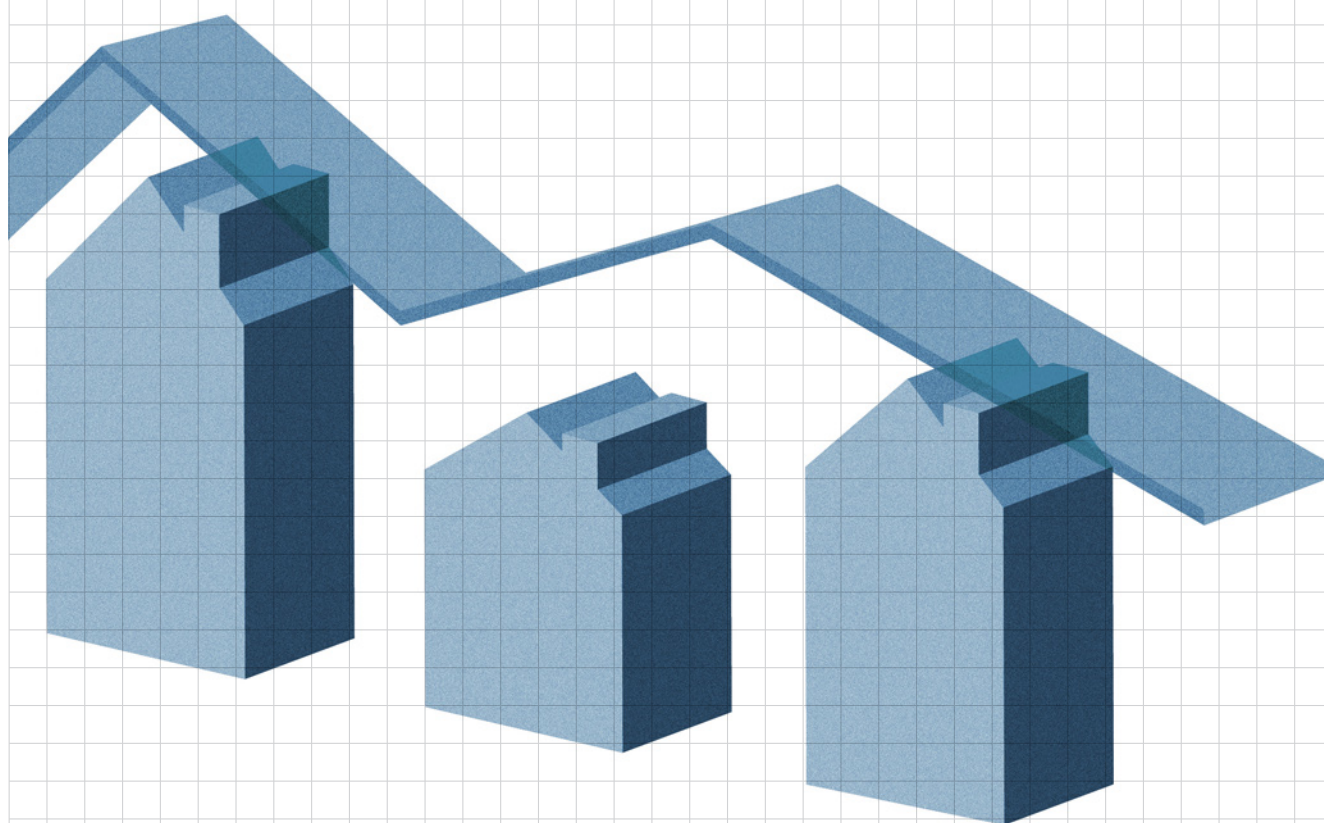


Monitor Nieuwe Woningen cijfers & analyses

Winter 2013-2014



Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen

NEPROM

Pril herstel verkoop niewbouwwoningen

In het derde kwartaal van 2013 zijn 3648 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is ongeveer 300 woningen meer dan in het tweede kwartaal. Ook in vergelijking met het gemiddelde niveau over 2012 en de eerste helft van 2013 is sprake van een lichte stijging. In die anderhalf jaar lag de verkoop van nieuwe woningen – gecorrigeerd voor de aanscherping van de hypotheekregels per 1 januari 2013 – rond de 3400 woningen per kwartaal, met kleine fluctuaties van plus en min 200 woningen. Vanuit historisch perspectief ligt het aantal verkopen ook in het derde kwartaal van 2013 nog steeds extreem laag.

Groeiende belangstelling voor nieuwbouw koopwoningen

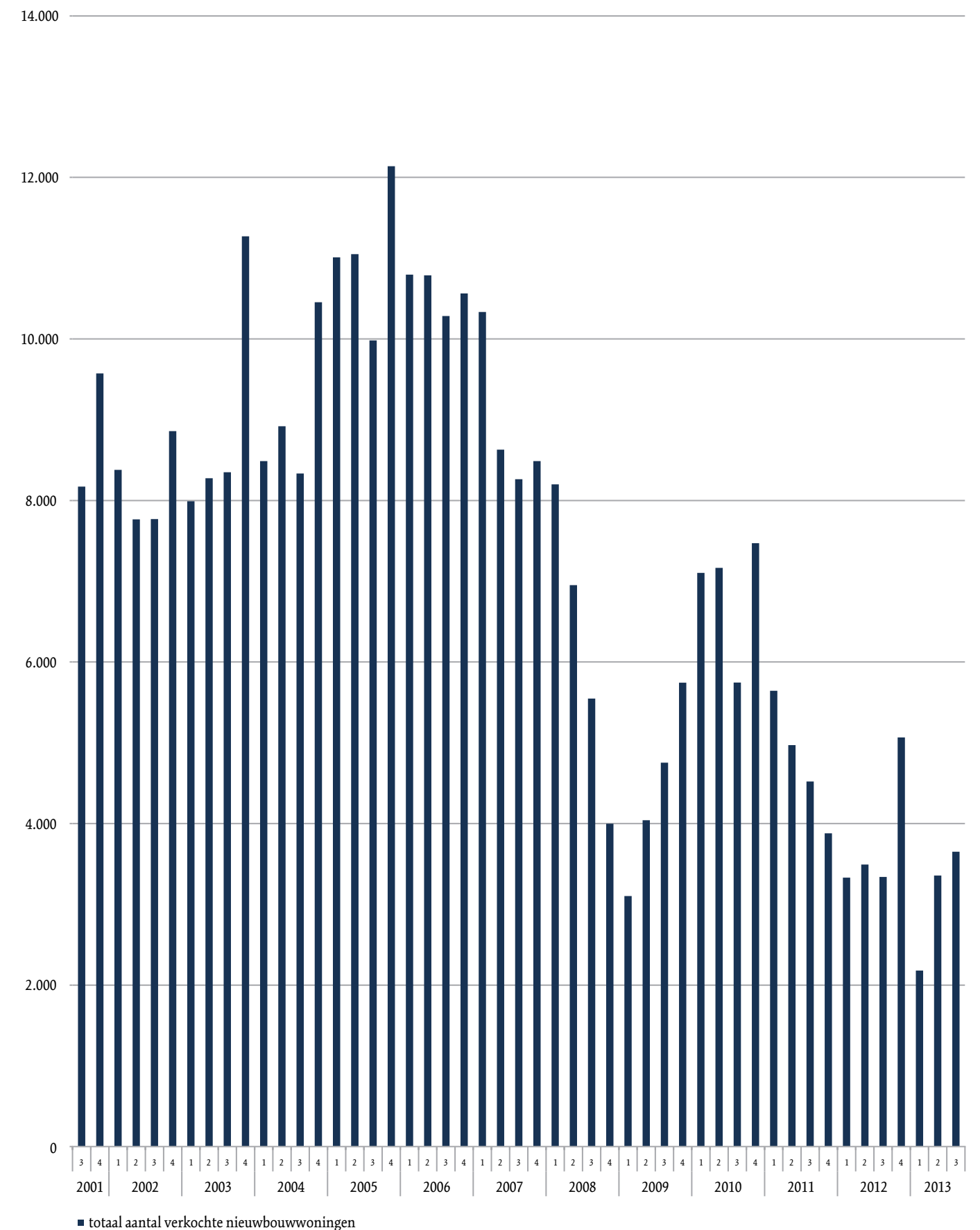
Veel NEPROM-leden signaleren in het derde kwartaal voor het eerst sinds lange tijd een forse toename in het aantal verkopen. Er gaat veel tijd overheen voor dat de uitgesproken intentie om te kopen ook daadwerkelijk vertaald wordt in een registratie bij de garantieverlenende instituten. Ook speelt mee dat verkopen soms vertraagd worden geregistreerd. Vooraf wordt hiervan een inschatting gemaakt. Voor het tweede kwartaal van 2013 bleek bij de meeste recente meting het aantal verkopen fors hoger te liggen dan eerder verwacht.

Afgaande op de signalen van leden kan het aantal woningverkopen in het laatste kwartaal van 2013 stijgen naar maximaal 5.000 woningen. Daarmee zou het totaal voor 2013 op ongeveer 14.000 verkochte woningen kunnen komen. Ook als het aantal verkopen in het derde kwartaal op basis van de vertraagde registratie naar boven wordt bijgesteld, is de kans niet groot dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2013 het aantal van 2012 zal evenaren. Door de eindsput in het vierde kwartaal werden er toen 15.200 woningen verkocht.

Prijzen stijgen nog niet

De financiering van een nieuwe woning blijft problematisch, aldus de NEPROM-leden. Vooral starters beschikken niet over voldoende eigen geld, kampen soms met een studieschuld en hebben veelal geen vaste baan. Maar zelfs voor doorstromers die hun oude woning hebben verkocht, kan financiering lastig zijn. De ontwikkelaars zien in de praktijk dan ook nog geen stijging van de verkoopprijzen. De cijfers van de Monitor Nieuwe Woningen laten evenmin een stijging van de prijzen zien. Desondanks zijn veel NEPROM-leden optimistisch over een aanstaand herstel van de woningmarkt.

Figuur 1. Nieuwbouw: verkoopaantallen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen Ministerie BZK/NEPROM/OTB

Aanbod en verkoop nieuwbouw is sterk conjunctuurgevoelig

Verkoopportefeuille nieuwbouw daalt opnieuw

Ontwikkelaars en andere opdrachtgevers passen het nieuwe aanbod van nieuwe koopwoningen voortdurend aan aan de gerealiseerde verkoop. Dalende verkoop leidt dus tot het minder in verkoop brengen van nieuwe woningen. Sinds eind 2010 dalen de aantallen verkochte en nieuw aangeboden woningen. Toch is in 2011 en 2012 de verkoopportefeuille wat opgelopen.

De ontwikkelaars hebben met hun nieuwe aanbod waarschijnlijk ingespeeld op de nieuwe hypotheekregels per 1 januari 2013. Zij brachten hun nieuwe woningen versneld in 2012 in verkoop. Daardoor lag in het eerste kwartaal van 2013 het nieuwe aanbod op een uitzonderlijk laag niveau. In het tweede en het derde kwartaal was het nieuwe aanbod weer groter, maar het aantal nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen bleef relatief laag. Het aantal verkopen lag in de eerste drie kwartalen van 2013 hoger dan het nieuwe aanbod, waardoor de omvang van de portefeuille in deze periode afnam. Wij verwachten dat in de komende maanden het nieuwe aanbod weer zal toenemen.

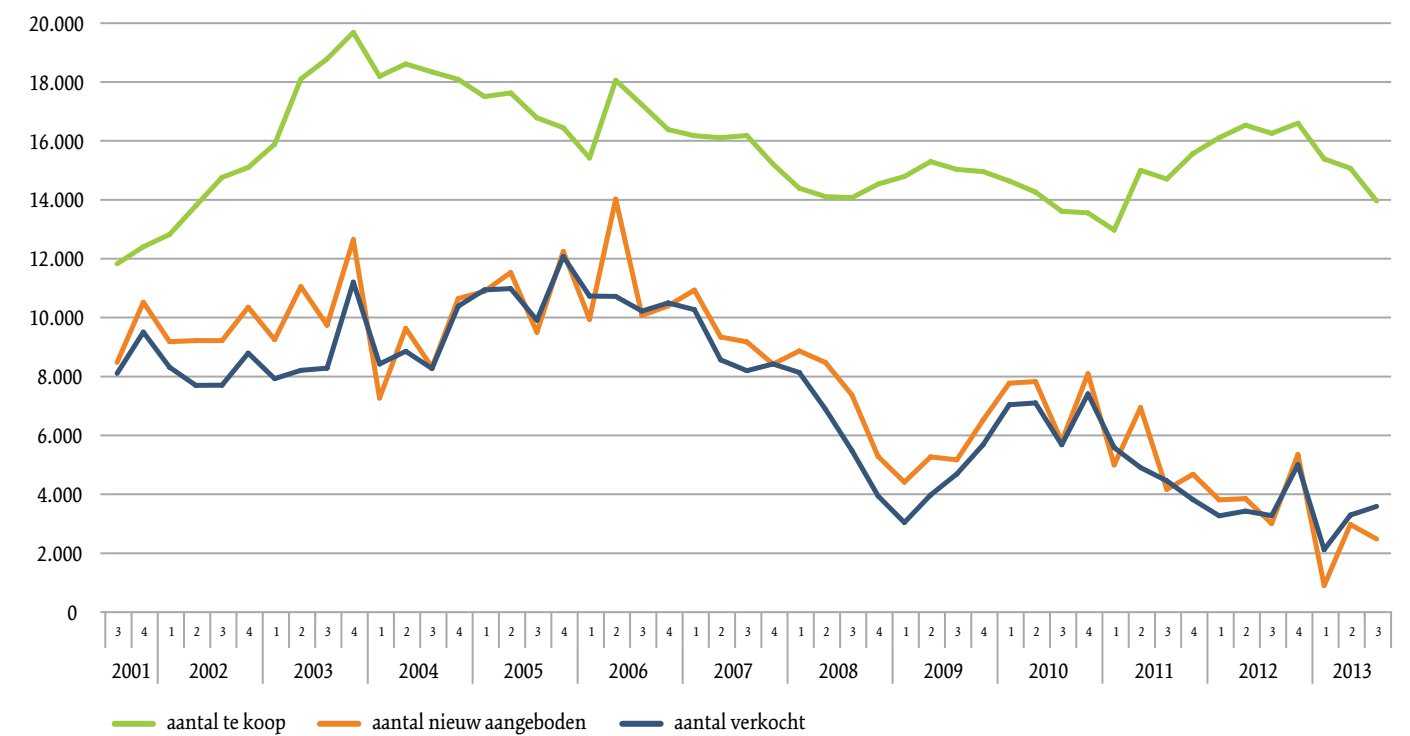
In 2001 omvatte de verkoopportefeuille ongeveer een derde van de jaarlijkse verkoop. Tot eind 2008 fluctueerde de verhouding tussen 35% en 60%. Vanaf begin 2011 liep de verkoopportefeuille op, doordat het aantal verkopen wegzakte. Sinds het eerste kwartaal van 2012 overstijgt de omvang van de verkoopportefeuille de jaarlijkse verkoop. In het derde kwartaal van 2013 is dit weer omgekeerd, zij het dat het verschil nog klein is.

Verkoopportefeuille bestaande voorraad daalt licht

Het aantal verkopen en nieuw aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad fluctueert veel minder dan in de nieuwbouw. De relatie met de economische situatie en het consumentenvertrouwen is beperkter. Sinds begin 2008 ligt het aantal verkopen structureel lager dan daarvoor. Het aantal nieuw aangeboden woningen daalde nauwelijks tot eind 2012. Als gevolg daarvan liep in deze periode het aantal te koop staande bestaande woningen voortdurend op. Dit werd nog enigszins gedempt doordat steeds meer onverkochte te koop staande woningen werden ingetrokken. Sinds het eerste kwartaal van 2013 daalt de omvang van de verkoopportefeuille. In het eerste kwartaal was dat nog vooral door het hoge aantal ingetrokken woningen, daarna steeg het aantal verkopen sterker dan het aantal nieuw aangeboden woningen.

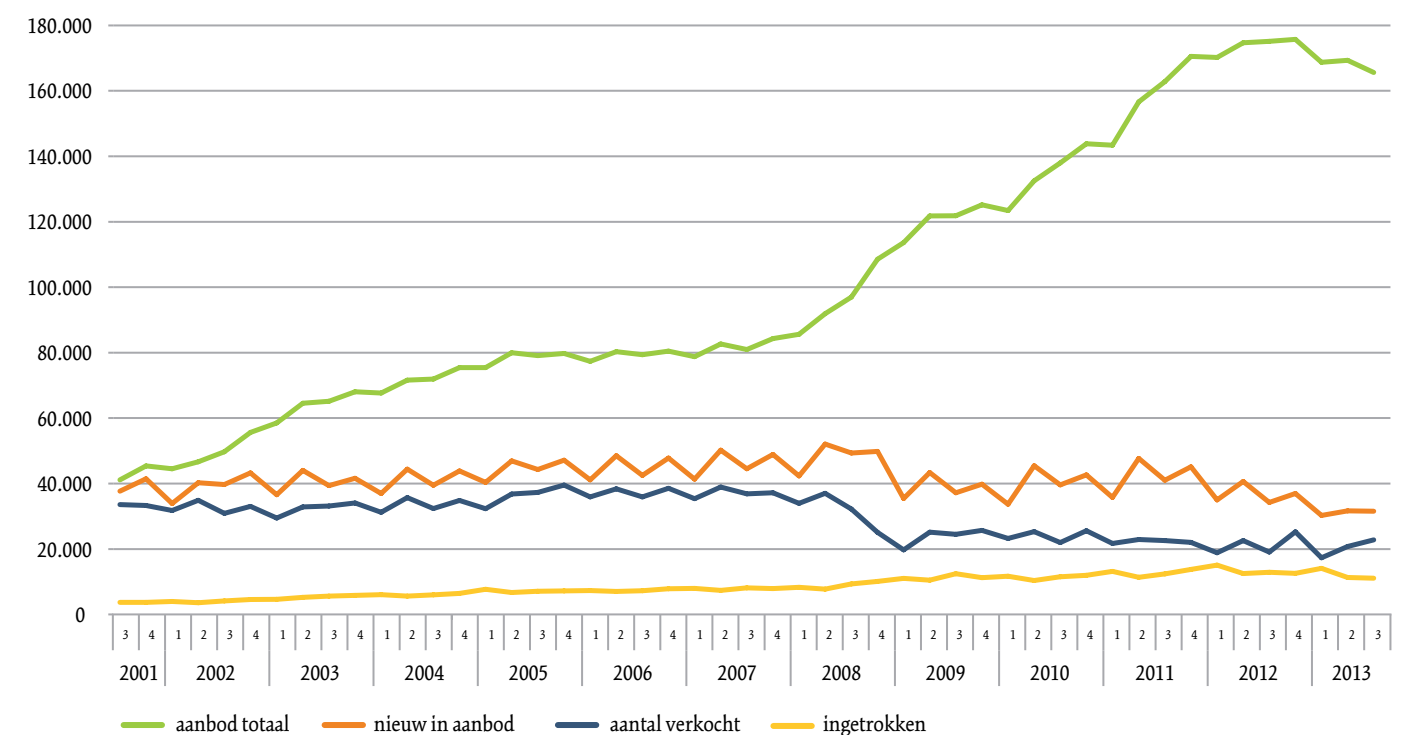
Was de verkoopportefeuille voor nieuwbouw vanaf 2012 iets groter dan het jaarlijkse aantal verkopen, in de bestaande bouw was dit punt begin 2009 al bereikt. Vanaf begin 2012 is het totale aanbod bestaande koopwoningen maar liefst twee keer zo groot als het jaarlijkse aantal verkochte bestaande woningen. Evenals in de nieuwbouw is ook in het bestaande aanbod de verhouding tussen het totale aanbod en de jaarlijkse verkoop licht verbeterd.

Figuur 2. Nieuwbouw: aanbod versus verkoop (in aantallen woningen)



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Figuur 3. Bestaande voorraad: aanbod versus verkoop (in aantallen woningen)



Bron: NVM

Geen prijsstijging nieuwbouw

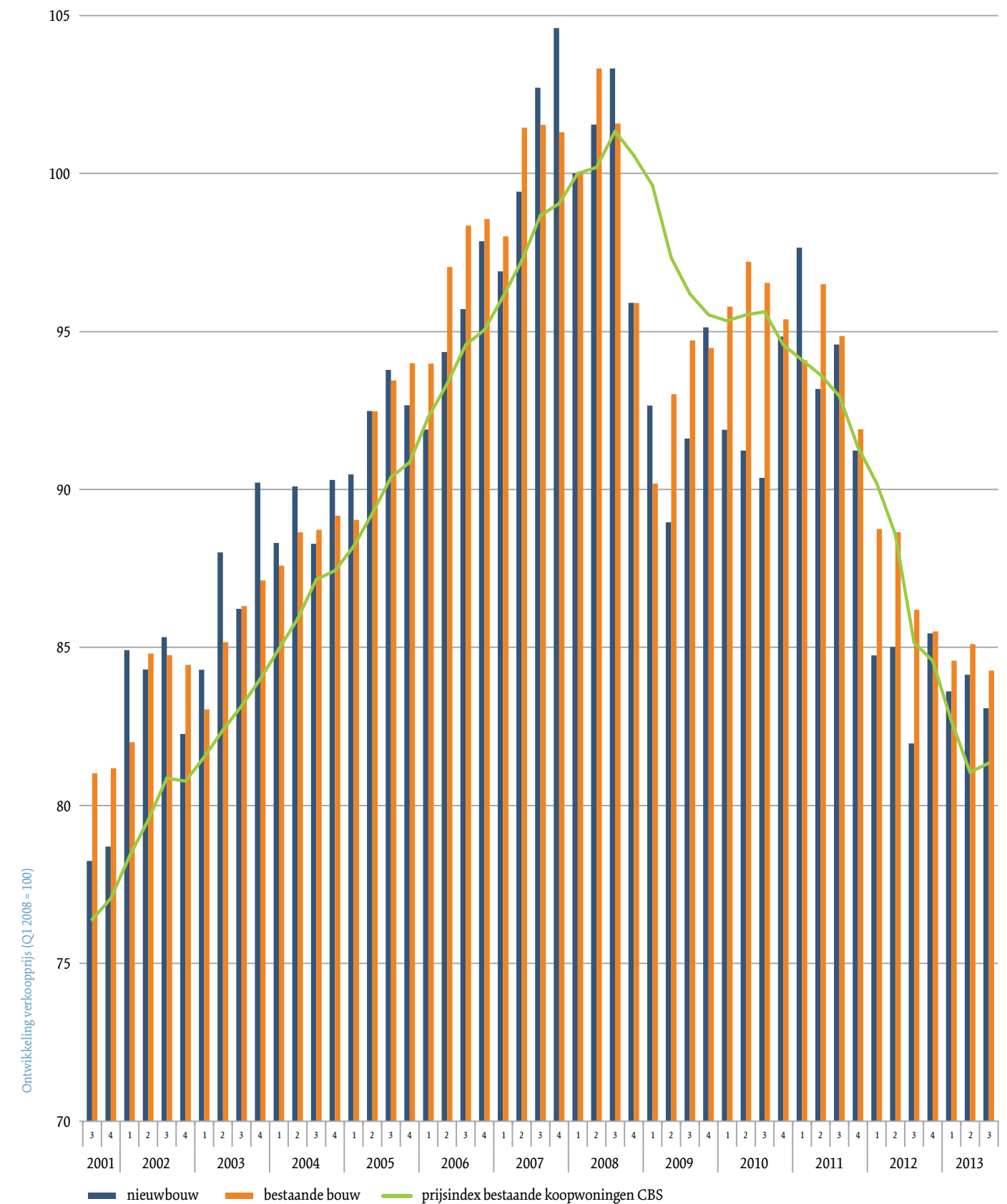
De door het CBS en Kadaster ontwikkelde Prijsindex bestaande koopwoningen corrigeert de gemiddelde verkoopprijs voor de pakkeetsamenstelling. Afwijkingen in de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen ten opzichte van deze index, zijn het gevolg van wijzigingen in het pakket verkochte woningen. Op dit moment is nog geen Prijsindex nieuwbouw koopwoningen beschikbaar, maar daar wordt samen met het CBS aan gewerkt.

Aan het begin van de crisis daalde de gemiddelde verkoopprijs van zowel nieuwe als bestaande koopwoningen veel sterker dan de prijsindex door het instorten van de verkoop van dure woningen. Ontwikkelaars reageerden hierop door relatief veel goedkope woningen aan te bieden. Door een korte opleving van de verkoop van duurdere woningen lieten de transactiepreizen voor nieuwe en bestaande woningen tijdelijk een stijging zien. Dit effect is bij de nieuwbouw iets sterker aanwezig dan bij de bestaande bouw.

In het derde kwartaal liet de prijsindex voor bestaande koopwoningen een kleine stijging zien ten opzichte van het tweede kwartaal. Bij de transactiepreizen zette de stijging in het tweede kwartaal in het derde kwartaal niet door. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw daalden de transactiepreizen.

Het prijsniveau van verkochte nieuwbouwwoningen ligt circa 20% boven het prijsniveau van verkochte bestaande woningen. Het prijsverschil moet vooral in het kwaliteitsverschil gezocht worden. Uit onderzoek van Rigo uit 2012 (Prijs en kwaliteit nieuwbouw versus bestaand) is gebleken dat de verkochte nieuwbouwwoningen gemiddeld gesproken groter zijn dan verkochte bestaande woningen. Ook op andere punten is de kwaliteit in de nieuwbouw hoger, zoals een hoog niveau van isolatie en bij gestapelde bouw de aanwezigheid van een lift en gebouwde parkeervoorzieningen.

Figuur 4. Gemiddelde transactieprijs vs. CBS prijsindex bestaande koopwoningen



Bronnen: Monitor Nieuwe Woningen, CBS en NVM

Aandeel goedkope en dure koopwoningen conjunctuurgevoelig

Aandeel verkopen boven € 300.000 stabiliseert op laag niveau

Sinds medio 2008 loopt in de Monitor Nieuwe Woningen het aantal verkochte woningen met een onbekende verkoopprijs snel op. Dit zijn woningen met een gescheiden koop- aannemovereenkomst. Dit is inmiddels voor ongeveer 60% van de woningen het geval. Wanneer de woningen met een gescheiden koop- aannemingsovereenkomst buiten beschouwing worden gelaten, schommelt het aandeel woningen met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 300.000 op een vrij stabiel niveau tussen 40% en 50% van de verkooptransacties. De verhouding tussen het aandeel dure en goedkope woningen blijkt zeer conjunctuurgevoelig. Van 2001 tot en met 2007 steeg het aandeel dure woningen van 15% tot 40%, terwijl het aandeel goedkope woningen in dezelfde periode daalde van ongeveer 45% tot 15%. Daarna zette de omgekeerde beweging in. In 2010 leek de markt zich te herstellen, waarbij het aandeel verkochte woningen boven € 300.000 weer iets aantrok, maar dat was van korte duur.

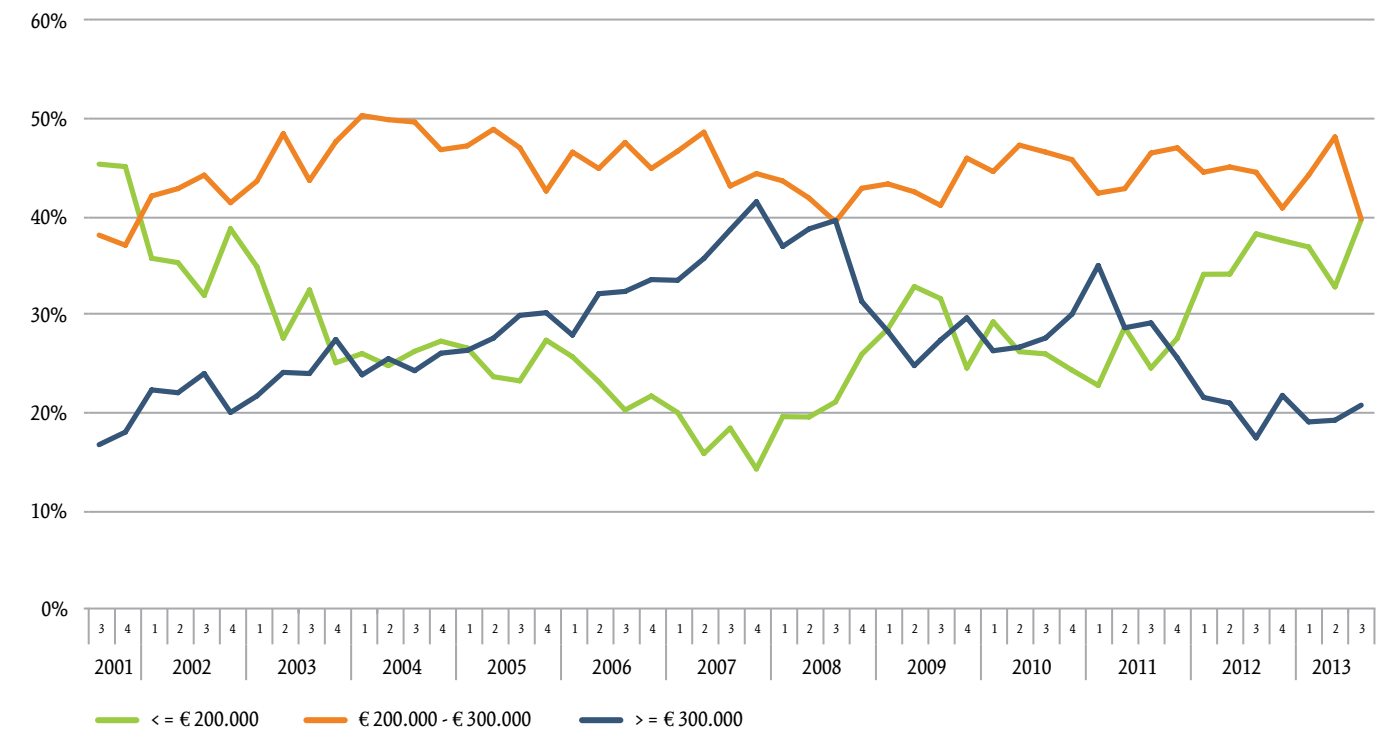
Sinds begin 2012 lijkt het aandeel woningen boven de € 300.000 zich te stabiliseren rond de 20%. Opvallend is de sterke stijging van het aandeel woningen tussen € 200.000 en € 300.000 in de eerste helft van 2013, gevolgd door een scherpe daling in het derde kwartaal. Het aandeel woningen onder de € 200.000 laat een tegenovergestelde beweging zien. Aangezien het gaat om lage aantallen verkooptransacties kan hieraan niet teveel waarde worden toegekend.

Verkoopquote nog altijd laag

De verkoopquote geeft het totale aantal verkochte woningen per kwartaal weer ten opzichte van het gemiddelde van de portefeuille aan het begin en aan het einde van een kwartaal. In grote lijnen laten de verkoopquoten voor de verschillende prijsklassen dezelfde beweging zien. Het eerste kwartaal van 2009 was voor alle prijsklassen een slecht kwartaal. Daarna veerden de verkoopquoten snel op om vanaf het vierde kwartaal van 2010 opnieuw flink te dalen. Los van het effect van de wijziging van de hypotheekregels per 1 januari 2013 liggen de verkoopquoten vanaf begin 2012 constant op een laag niveau.

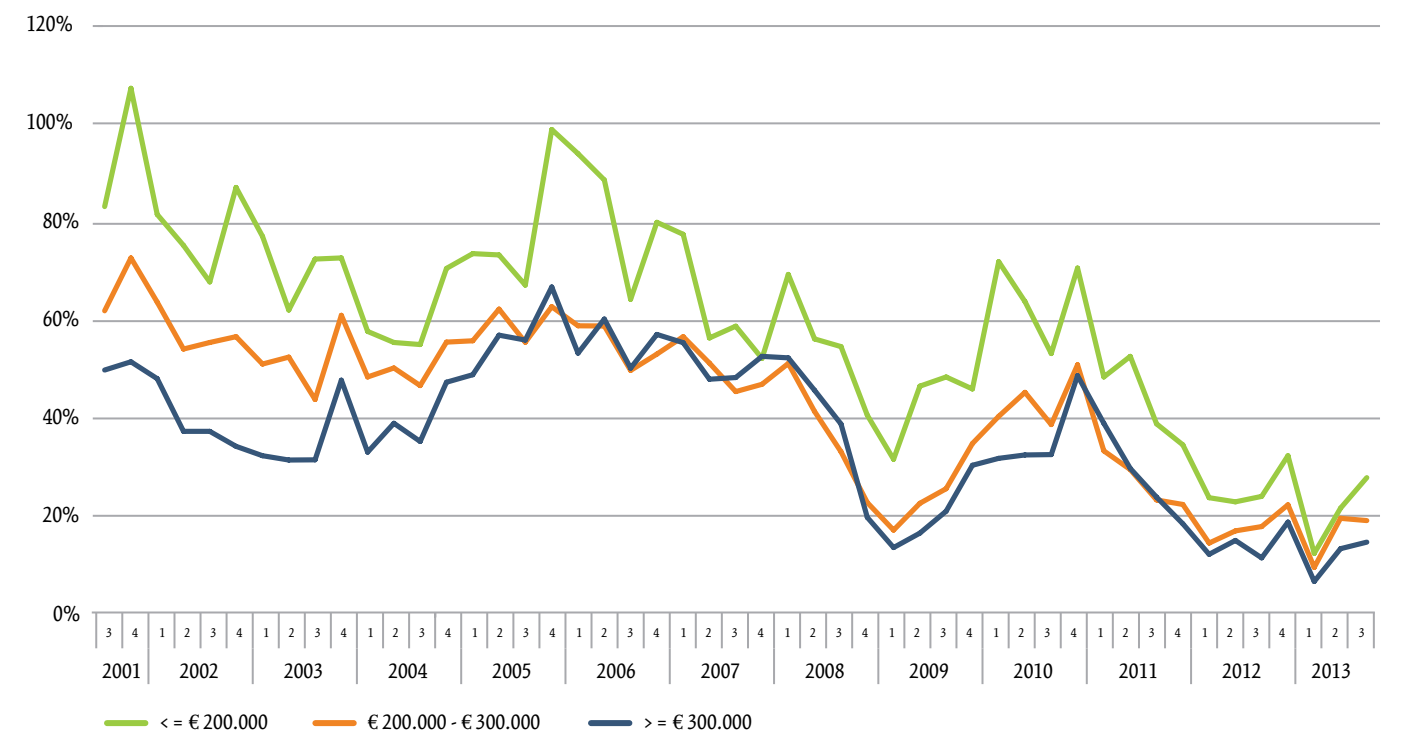
De verkoopquote van woningen onder de € 200.000 is harder teruggelopen dan voor de andere woningen. De verschillen in verkoopquote tussen de prijsklassen zijn daardoor kleiner geworden. De verkoopquote voor de goedkoopste categorie woningen is nog altijd gunstiger dan voor de woningen in hogere prijsklassen. Over het algemeen ligt de verkoopquote van de woningen boven de € 300.000 het laagst. In sommige kwartalen is hij iets hoger dan voor woningen tussen € 200.000 en € 300.000.

Figuur 5. Verkooptransacties nieuwbouw koopwoningen relatief naar prijsklasse *)



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Figuur 6. Verkoopquote nieuwbouw koopwoningen naar prijsklasse *)



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

*) Van woningen met een gescheiden koop- aannemovereenkomst is de verkoopprijs onbekend. Deze zijn buiten beschouwing gelaten. Het aandeel groeide van circa 20% in 2001 tot circa 60% in 2012.

Nieuw aanbod nieuwbouwwoningen verkoopt beter

Vijvermodellen maken het mogelijk dieper in te gaan op de dynamiek op de woningmarkt. Naast aantallen woningen laat het model prijsniveaus zien van oud en nieuw aanbod en van het verkochte oude en nieuwe aanbod. Daarnaast is ook de verkoopquote van het oude en het nieuwe aanbod opgenomen.

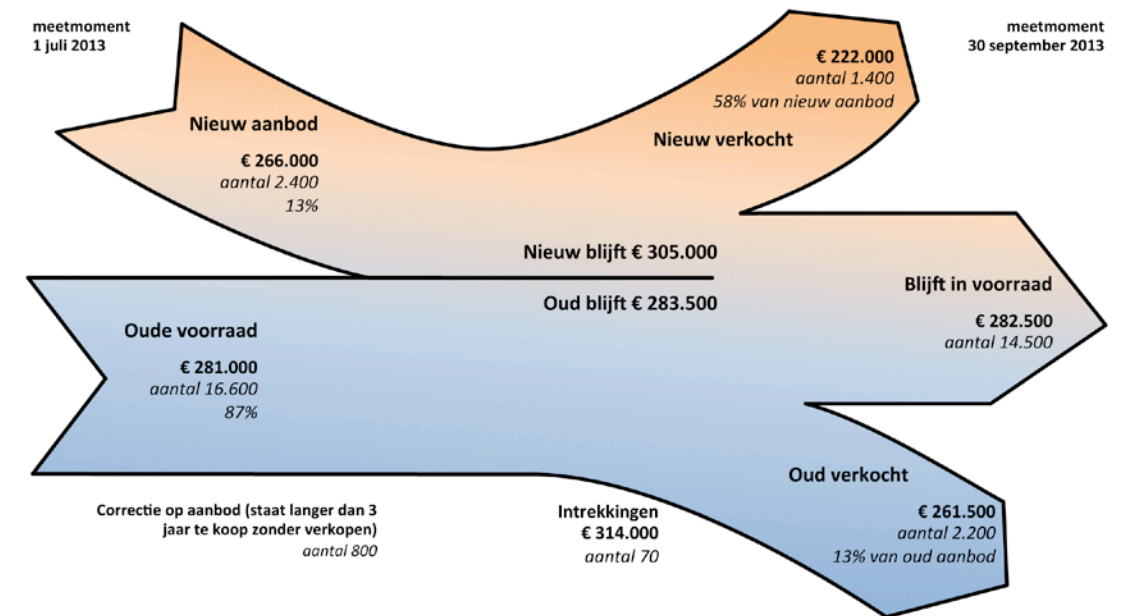
In 2009 bleek duidelijk dat het duurdere segment wegviel op de markt; het nieuw toegevoegde aanbod was lager geprijsd en verkocht beter dan het bestaande aanbod. Het aantrekken van de markt in 2010 kwam tot uiting in hogere verkoopquoten voor het oude en het nieuwe aanbod. Het jaar daarop daalden de verkoopquoten slechts marginaal, maar liet de verslechtering van de markt zich voelen in een veel beperkter nieuw aanbod. 2012 was op alle fronten een slecht jaar, met minder en lager geprijsd nieuw aanbod, dalende verkoopquoten en lagere verkoopprijzen.

De verkoopquote van het oude aanbod ligt met 13% extreem veel lager dan de verkoopquote van het nieuwe aanbod (58%). Daarbij moet wel bedacht worden dat het nieuwe aanbod zeer klein is ten opzichte van het oude aanbod. Zowel voor het nieuwe aanbod als voor de oude voorraad geldt dat de gemiddelde prijs van de verkochte woningen lager ligt dan van de nog niet verkochte woningen. De duurdere woningen verkopen dus minder snel. Voor het nieuwe aanbod was in het derde kwartaal het verschil in prijs tussen direct verkochte en niet verkochte woningen opvallend groot. Dit komt doordat het nieuwe aanbod gemiddeld hoger is geprijsd dan in het tweede kwartaal, terwijl er relatief meer woningen onder de € 200.000 zijn verkocht dan in het tweede kwartaal.

Verkooptijden blijven oplopen

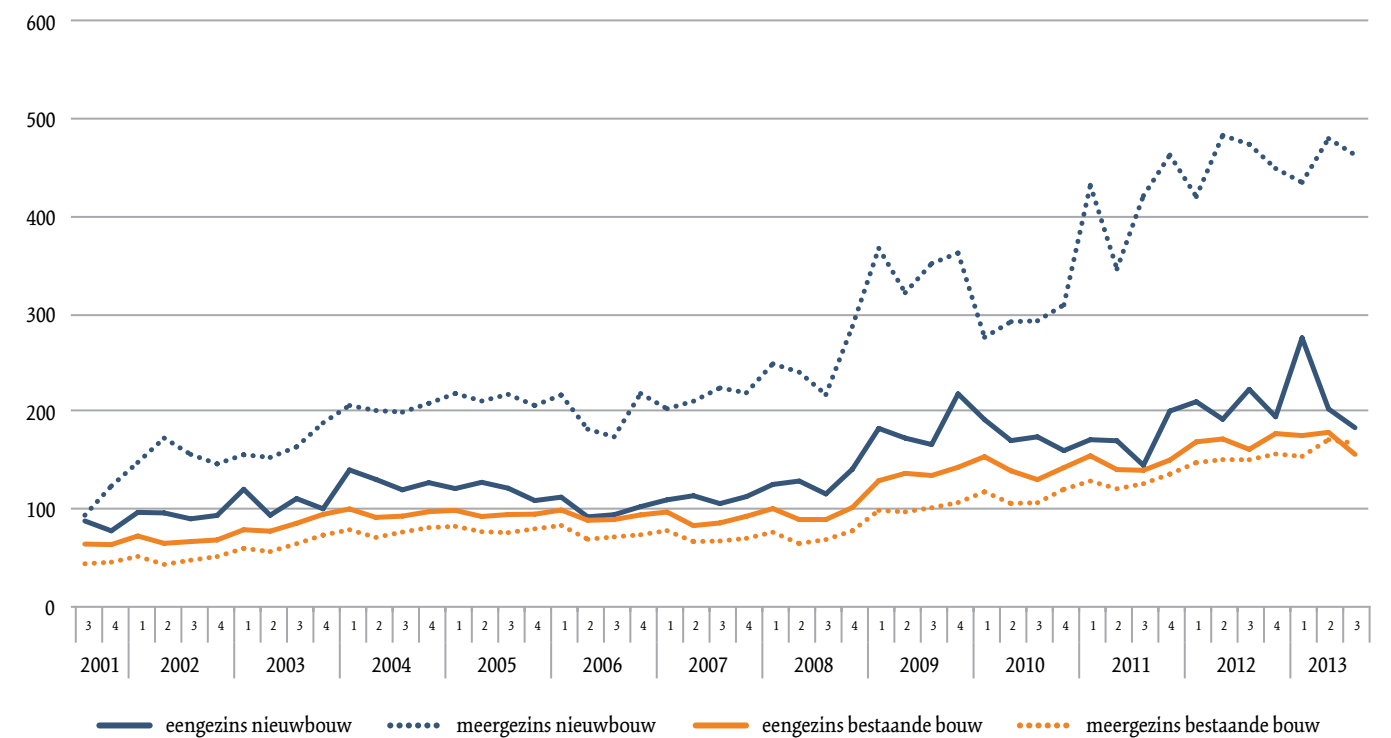
Figuur 8 geeft de verkooptijden van nieuwbouw versus bestaand. Vooral in de nieuwbouw appartementenmarkt is de verkooptijd sinds 2007 zeer sterk toegenomen. Wat we hier zien is dat appartementen voor een belangrijk deel pas verkocht worden als de oplevering nadert. Bij eengezinswoningen is dat minder het geval, omdat steeds meer gefaseerd kleine aantallen in aanbouw worden genomen. Maar ook daar is duidelijk sprake van veel langere verkooptijden, terwijl tegelijkertijd de aantallen verkochte nieuwe woningen steeds verder afnemen. Sinds het eerste kwartaal van 2013 zijn de verkooptijden voor eengezins nieuwbouwwoningen wel substantieel gedaald. Overigens kunnen paradoxaal de verkooptijden ook oplopen als de markt aantrekt, omdat dan in toenemende mate woningen alsnog worden verkocht die al zeer lange tijd te koop werden aangeboden. Dat doet zich op dit moment niet voor.

Figuur 7. Vijverdiagram derde kwartaal 2013



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Figuur 8. Verkooptijd nieuwbouw versus bestaand



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM

Minder vergunningen voor koop- en huurmarkt

Vergunningen als indicator voor vergelijken koop- en huurmarkt

Voor de nieuwbouw huurmarkt zijn veel minder goede cijfers beschikbaar dan voor de nieuwbouw koop. We gebruiken hier de verstrekte omgevingsvergunningen met activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning), omdat daar al langere tijd gegevens bij het CBS van beschikbaar zijn. Kanttekening is wel dat het verlenen van een vergunning niet zegt dat de woning ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Bovendien is het registreren van de verstrekte vergunning door de gemeente een administratief proces, waardoor de datum van registratie bij het CBS niet overeen hoeft te komen met de datum waarop de vergunning is verstrekt.

Aantal vergunningen liep al voor crisis terug

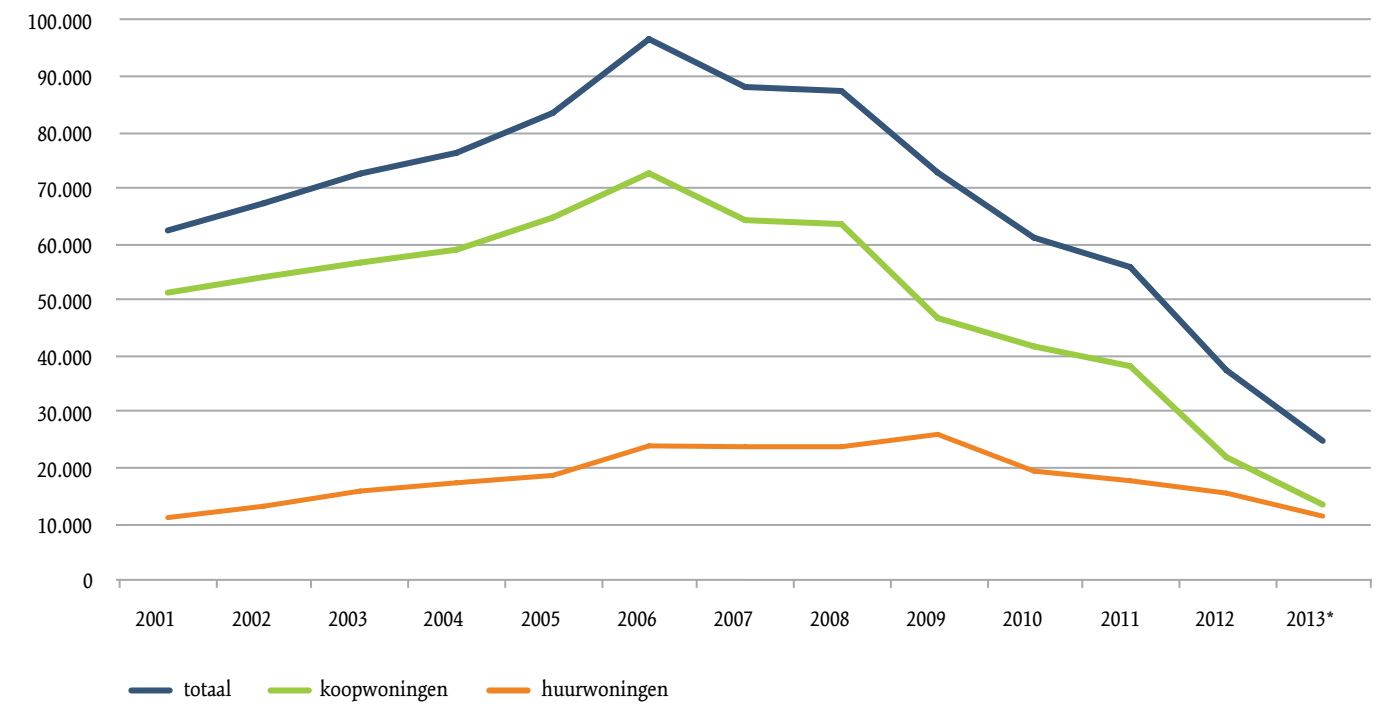
Opvallend is dat de piek in het aantal verleende omgevingsvergunningen reeds in 2006 plaatsvond met een aantal verleende vergunningen van 96.400 (Figuur 9). De daling in het aantal verleende vergunningen voor koopwoningen zette al in ver voor het uitbreken van de crisis. Voor de huurwoningen bleef het aantal vergunningen langer op peil; de piek daar werd pas in 2009 bereikt. Sindsdien is het aantal vergunningen voor huurwoningen gestaag gedaald. Voor 2013 is opnieuw een daling te verwachten (geschat op basis van de resultaten van de eerste drie kwartalen), maar het verwachte aantal ligt nog altijd boven het niveau van 2001. Voor de koopwoningen lag het aantal vergunningen in 2009 al onder het niveau van 2001. Het geschatte niveau voor 2013 ligt onder de 15.000, dat is slechts 20% van het topniveau van 2006

Snelste daling vergunningen bij koopwoningen van bouwers voor de markt

Over de jaren vanaf 2009 is ook een uitsplitsing naar opdrachtgever beschikbaar. Uit Figuur 10 blijkt dat zich bij de bouwers/ontwikkelaars voor de markt de grootste terugval in omgevingsvergunningen voor koopwoningen heeft voorgedaan. In de periode 2009 tot en met 2012 gaat het om meer dan een halvering! Opvallend is dat het aantal vergunningen voor huurwoningen van deze groep opdrachtgevers maar heel beperkt is gedaald. Op basis van de cijfers voor de eerste drie kwartalen van 2013 valt te verwachten dat in 2013 het aantal vergunningen voor huurwoningen van overheid en woningcorporaties zakt tot ongeveer het aantal huurwoningen van bouwers/ontwikkelaars voor de markt.

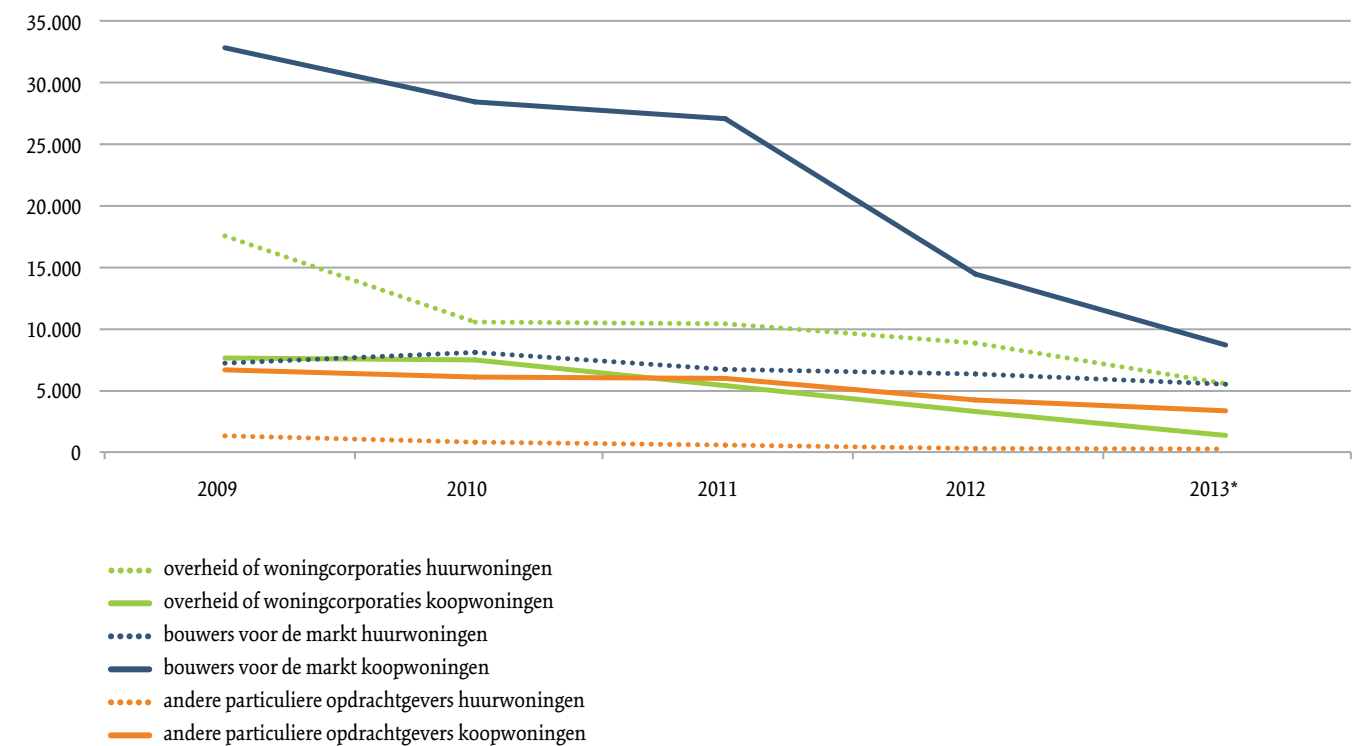
De afgelopen jaren hebben ontwikkelaars, maar ook corporaties, geïnvesteerd om de klant sneller te bedienen. Na aankoop van een woning hoeft de klant minder lang op de oplevering te wachten doordat het bouwproces efficiënter is ingericht, én door de steeds kleinere omvang van de projecten. Dat betekent ook dat de tijd tussen vergunningverlening en oplevering is verkort en dat het aantal woningen dat nog in de pijplijn zit, sterk is teruggelopen. De daling in het aantal afgegeven vergunningen is dan ook sneller terug te zien in het aantal opleveringen dan in het verleden en dat betekent dat de kans groot is dat het aantal opgeleverde woningen in 2014 of 2015 daadwerkelijk onder de 40.000 zal zakken.

Figuur 9. Verstrekte bouwvergunningen naar huur en koop



Bron: CBS Statline

Figuur 10. Verstrekte bouwvergunningen naar huur en koop en opdrachtgever



Bron: CBS Statline

2013* geschat o.b.v. zelfde verhouding tussen eerste drie kwartalen en geheel jaar als in 2012

Bijlage: uitleg cijfers en figuren

De Monitor Nieuwe Woningen

De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) is een samenwerkingsverband van het Ministerie van BZK/WBI en de NEPROM. De MNW levert actuele cijfermatige informatie over de ontwikkeling van het aanbod, de verkoop en de productie van nieuwe markt koopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Andere koopwoningen en huurwoningen blijven buiten beschouwing. Onder markt koopwoningen verstaan we koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is circa 75%-80% van de nieuwe woningen opgenomen in de MNW.

Bijschattingen

De gebruikte cijfers van nieuw aanbod en verkopen van de laatste drie kwartalen van 2012 en de eerste twee kwartalen van 2013 zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief bijgeschatte nameldingen. Elk kwartaal blijkt een klein deel van de geregistreerde verkopen en nieuw aanbod betrekking te hebben op eerdere kwartalen, waarna met terugwerkende kracht eerdere kwartalen worden aangepast. Voor het laatste kwartaal worden de te verwachten nameldingen vooraf al bijgeschat.

Het Vijvermodel

Het vijvermodel toont de invoer van in het betreffende kwartaal nieuw op de markt gekomen projecten (Nieuw aanbod) in de totale te koop staande nieuwbouwoorraad. Het geeft ook weer hoeveel woningen uit het nieuwe aanbod in hetzelfde kwartaal alweer zijn verkocht (Nieuw verkocht) en hoeveel woningen uit de oude voorraad zijn verkocht (Oud verkocht). De woningen die uiteindelijk in de voorraad blijven (midden rechts in de vijver) vormen de oude voorraad van het volgende kwartaal. De kwartalen sluiten niet exact op elkaar aan, doordat er na het sluiten van het kwartaal correcties plaatsvinden.

Start verkoop

Er dient opgemerkt te worden dat projecten pas in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuw aanbod geregistreerd kunnen worden als de eerste woning van het project is verkocht. De tijd tussen start verkoop en verkoop van de eerste woning wordt dus niet in de vijvermodellen meegenomen. Hierdoor zal de verkoopquote van nieuw aanbod iets hoger uitvallen dan realistisch is. Voor vergelijk tussen jaren of kwartalen maakt dit echter niets uit. Bij vooral de jaarvijvers sluit de verkoopportefeuille ultimo een jaar niet aan op de verkoopportefeuille aan het begin van het daarop volgende jaar. Dit is vooral het gevolg van correcties van de verkoopportefeuille door intrekkingen en door het verwijderen van woningen uit projecten die meer dan drie jaar te koop staan. Een woning wordt in de Monitor Nieuwe Woningen geregistreerd als verkocht bij ondertekening van een voorlopig koopcontract.

Prijsklassen

Elk jaar worden de prijsklassen opnieuw geïndexeerd naar aanleiding van prijsontwikkelingen om vergelijkingen tussen jaren mogelijk te maken. Voor 2012 liggen de prijsgrenzen tussen goedkoop en middelduur en tussen middelduur en duur op respectievelijk € 204.000 en € 306.000. In het eerste kwartaal van 2013 zijn die aangepast naar € 192.000 en € 288.000. Een dergelijk grote verschuiving heeft wel invloed op de vergelijkbaarheid over de jaren heen. Met ingang van het tweede kwartaal van 2013 is er daarom voor gekozen vaste prijsgrenzen te hanteren van € 200.000 en € 300.000.

Colofon

De Monitor Nieuwe Woningen - cijfers en analyses is een uitgave van de NEPROM op basis van de Monitor Nieuwe Woningen. De Monitor Nieuwe Woningen wordt samengesteld en beheerd door Onderzoeksinstituut OTB in Delft en is eigendom van het Ministerie van BZK/WBI en de NEPROM. Dit rapport is met grote zorg samengesteld. U kunt er echter geen rechten aan ontleen. Overname van (delen van) dit rapport is met bronvermelding mogelijk na overleg met de NEPROM.

We bedanken Matthijs Hofman die belangrijke bijdragen heeft geleverd aan de (analyse van de) cijfers en de grafieken, en de NVM die hem daartoe in staat heeft gesteld.

Redactie
drs. ing. Jan Fokkema
ir. Margriet Schepman

Onderzoeksinstituut OTB
Harry van der Heijden
Cor Lamain

Voorburg, december 2013

Voor meer informatie kunt u terecht bij Margriet Schepman (070 386 62 64 of m.schepman@neprom.nl). U kunt dit rapport ook downloaden via www.neprom.nl

NEPROM
Postbus 620
2270 AP Voorburg
T 070 386 62 64
F 070 387 40 89
E bureau@neprom.nl
www.neprom.nl

Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen

NEPROM