

Aanbod nieuwe koopwoningen sterk gestegen in de eerste helft van 2006

Zowel het aanbod als de afzet van nieuwe koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen, maar hebben nog niet het niveau bereikt van de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw. In het tweede kwartaal van 2006 zijn er meer dan 13.000 nieuwbouw koopwoningen op de markt gekomen. Dit is een stijging van 6,4% ten opzichte van het vergelijkbare tweede kwartaal van 2005. De afzet van nieuwe koopwoningen heeft deze sterke toename van het aanbod nog niet kunnen volgen. Er zijn in het tweede kwartaal van 2006 ruim 10.000 nieuwe woningen verkocht. Ten opzichte van het vergelijkbare tweede kwartaal van 2005 is dit een afname van ruim 900 woningen.

De gemiddelde prijs van de in het tweede kwartaal verkochte nieuwe woningen bedraagt € 279.000. Ten opzichte van het eerste kwartaal betekent dit een toename met 3,4%.

De toename van het aanbod en de afzet van nieuwe koopwoningen zien we nog niet terug in een vergelijkbare stijging van het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen. Wel is de 'werkvoorraad' (verkochte maar nog niet opgeleverde woningen) in de afgelopen jaren veel groter geworden. Op termijn zal dit leiden tot een toename van het aantal opleveringen.

Dit zijn enkele conclusies uit de meest recente cijfers van de Monitor Nieuwe Woningen, waarin ontwikkelingen op de markt van nieuwe koopwoningen tot en met het tweede kwartaal van 2006 zijn bijgehouden (zie ook www.monitornieuwewoningen.nl).

Aanbod van nieuwe koopwoningen

Na een dieptepunt in het eerste kwartaal van 2000, toen er slechts 7.000 nieuwe koopwoningen op de markt kwamen, heeft het aanbod van nieuwe koopwoningen lange tijd geschommeld rond de 10.000 woningen per kwartaal (zie figuur 1). Vanaf 2005 is het aanbod fors toegenomen. In de eerste helft van 2006 is deze stijgende lijn voortgezet. Het aanbod in het eerste kwartaal bereikte 12.452 woningen, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal verder toenam tot 13.313 woningen. Dit is het hoogste kwartaalaanbod sinds het derde kwartaal van 1999.

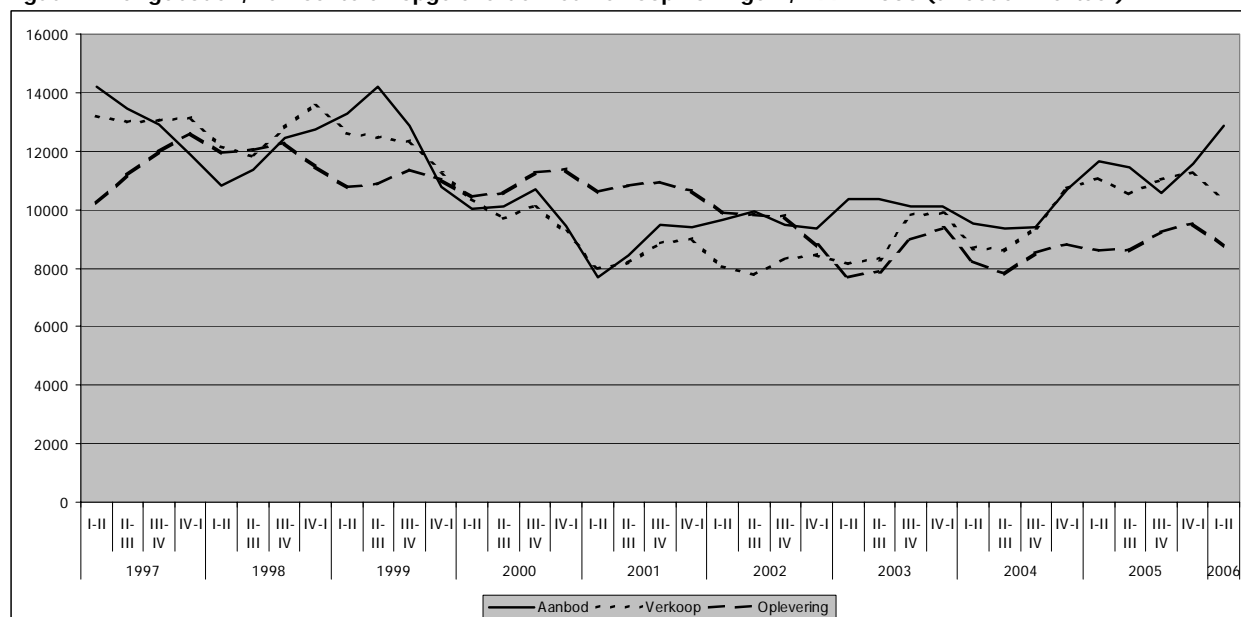
Een andere duidelijke trend is de geleidelijke toename van het aandeel appartementen in het aanbod. In het tweede kwartaal van 2006 is het aandeel nieuwe eengezinswoningen binnen het aanbod uitgekomen op ongeveer 62%. Dit aanmerkelijk lager dan tijdens de eerste metingen van de monitor nieuwe woningen in 1997, toen het aandeel eengezinswoningen binnen het aanbod rond de 75% lag.

Tabel 1: Aanbod van nieuwe koopwoningen: enkele kengetallen

	2004	2005	2005 II	2005 III	2005 IV	2006 I	2006 II
Aantal aangeboden woningen	37.862	44.547	12.461	10.421	10.719	12.452	13.313
Aandeel eengezinswoningen	64,9	61,7	64,1	57,1	60,5	64,7	62,3
Aandeel gemeenten in WBA regio	76,9	79,0	79,0	78,7	78,4	76,3	78,1
Gemiddelde prijs per woning (x € 1.000)	259,9	270,2	281,5	275,3	265,1	269,8	282,7

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Figuur 1: Aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwe koopwoningen^a, 1997-2006 (tweede kwartaal)



^a Om de invloed van seizoensfluctuaties te beperken is gekozen voor de weergave van voortschrijdende twee-kwartaalsgemiddelden

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Verkochte nieuwe koopwoningen

Ook het aantal verkopen heeft zich in de afgelopen twee jaar per saldo gunstig ontwikkeld. Hoewel er in het tweede kwartaal van 2006 een behoorlijke afname is van ruim 8% ten opzichte van het vergelijkbare tweede kwartaal van 2005 (zie tabel 2), blijft het aantal verkopen duidelijk hoger dan in de periode vanaf 2000 tot en met medio 2004 (Zie figuur 1).

Van de in het tweede kwartaal van 2006 verkochte nieuwe woningen is ruim 61% een eengezinswoning. Dit is het laagste niveau sinds de start van de Monitor Nieuwe Woningen in 1997, toen nog ongeveer 75% van het aantal verkopen uit eengezinswoningen bestond.

In het tweede kwartaal van 2006 is er voor het eerst sinds lange tijd sprake van een substantiële afname van de gemiddelde verkooptijd van nieuwe woningen. De gemiddelde verkooptijd van eengezinswoningen daalde tot onder de grens van 100 dagen, terwijl de gemiddelde verkooptijd van appartementen ruim onder de 200 dagen uitkomt. Ondanks deze positieve ontwikkeling ligt de gemiddelde verkooptijd van nieuwe woningen nog steeds op een veel hoger niveau dan in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw.

Tabel 2: Verkochte nieuwe koopwoningen: enkele kengetallen

	2004	2005	2005 II	2005 III	2005 IV	2006 I	2006 II ^b
Aantal verkochte woningen	36.189	44.184	11.071	9.969	12.109	10.440	10.142
Aandeel eengezinswoningen	69,4	64,7	64,9	66,5	64,0	62,0	61,2
Aandeel gemeenten in WBA regio	77,3	79,1	78,1	79,7	78,1	77,6	78,3
Gemiddelde prijs (x € 1.000):							
Alle verkochte woningen	261,7	270,7	271,1	275,2	271,4	269,9	279,0
Verkochte eengezinswoningen	269,7	281,4	282,1	284,3	282,0	282,3	296,1
Verkochte appartementen	243,4	251,0	249,8	257,8	253,6	250,7	252,3
Gemiddelde verkooptijd (dagen)							
Alle verkochte woningen	152	152	156	154	144	155	135
Verkochte eengezinswoningen	129	119	127	121	109	114	97
Verkochte appartementen	204	213	210	218	207	222	194
Gemiddeld kaveloppervlak (in m ²):							
Verkochte eengezinswoningen	216,5	221,5	214,6	231,6	217,2	226,3	226,4

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

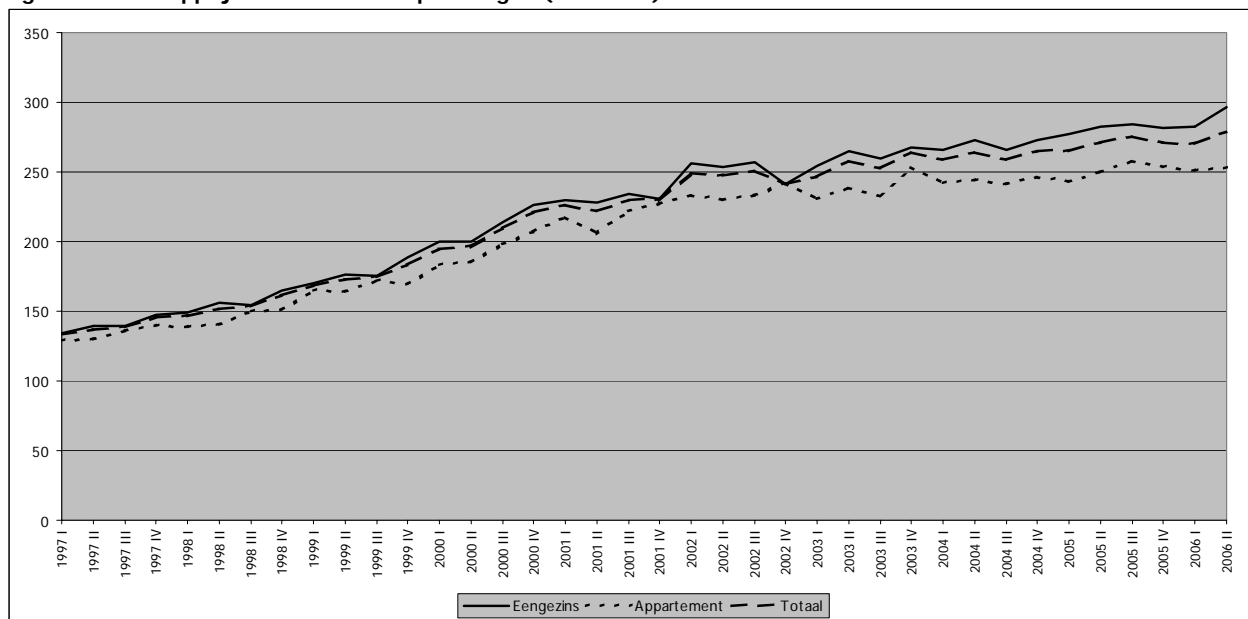
^b Voorlopig cijfer. Hierin is al een raming opgenomen van 500 woningen die verlaat worden aangemeld.

In het tweede kwartaal van 2006 is de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe woningen uitgekomen op € 279.000; een toename van 3,4% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006. De prijsstijging in het tweede kwartaal van 2006 deed zich vooral voor bij eengezinswoningen. Hierdoor bereikte de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe eengezinswoningen bijna de grens van € 300.000, terwijl die van nieuwe appartementen iets boven de € 250.000 uitkwam.

In de afgelopen jaren is de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe koopwoningen min of meer onafgebroken gestegen (zie figuur 2). Daarbij was de prijsstijging in de periode tot en met 2000 aanmerkelijk groter dan in de jaren daarna.

Geïndexeerd vanaf het eerste kwartaal van 1997 (100), bereikt de index van de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2006 bijna 210. De index voor eengezinswoningen is in deze periode sterker toegenomen (220) dan die van appartementen (195).

Figuur 2: Verkoopprijs van nieuwe koopwoningen (x € 1.000)



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

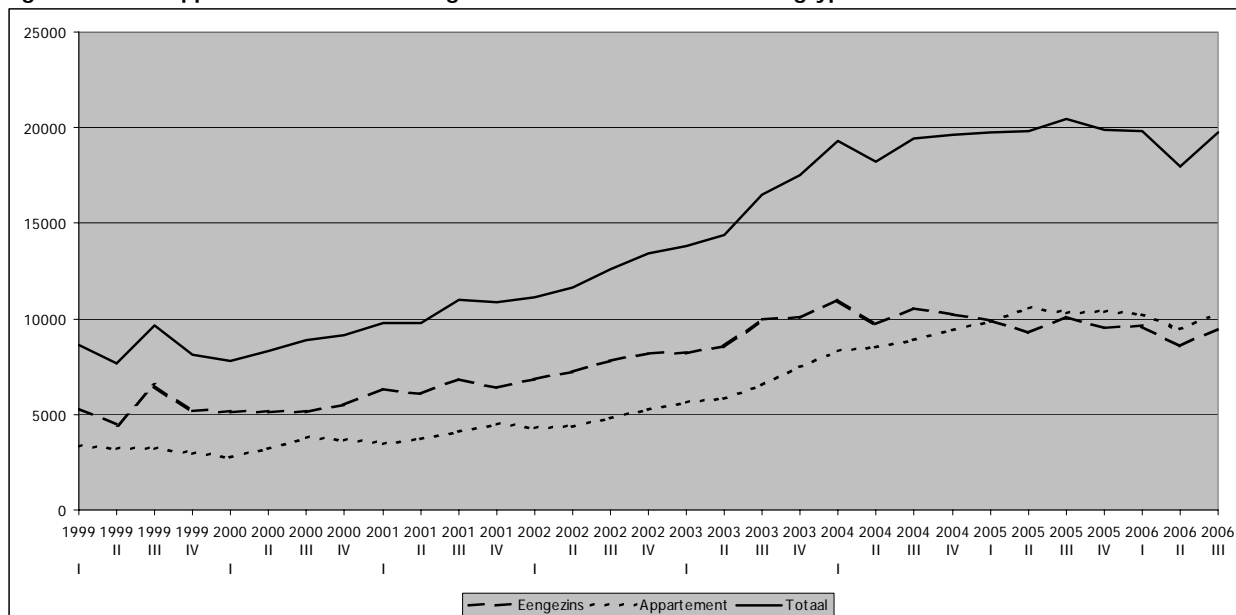
De verkoopportefeuille (aantal te koop staande woningen) is na een afname in het eerste kwartaal van 2006, in het tweede kwartaal weer fors gestegen. Dit is het gevolg van de, in verhouding tot de afzet, grote toename van het aanbod van nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal.

Aan het begin van het derde kwartaal van 2006 zitten er ongeveer 19.700 woningen in de verkoopportefeuille, waarvan 10.250 appartementen en 9.450 eengezinswoningen. Dit komt neer op een aandeel van 52% appartementen in de verkoopportefeuille. Het aandeel appartementen in de verkoopportefeuille is dus aanmerkelijk groter dan het aandeel appartementen in de aangeboden of verkochte woningen. Dit wijst op een relatief slechte marktpositie van appartementen.

Dit beeld komt ook naar voren in de krapte-indicator, die informatie geeft over de verhouding tussen de omvang van de verkoopportefeuille en het aantal gerealiseerde verkopen (figuur 4)¹. Een hoge waarde wijst op een 'ruime' markt; dat wil zeggen een groot aantal te koop staande woningen in verhouding tot het aantal transacties. Figuur 4 laat zien dat de markt voor appartementen zich in de afgelopen periode vrij goed heeft ontwikkeld, maar nog steeds aanmerkelijk ruimer is dan de markt voor eengezinswoningen.

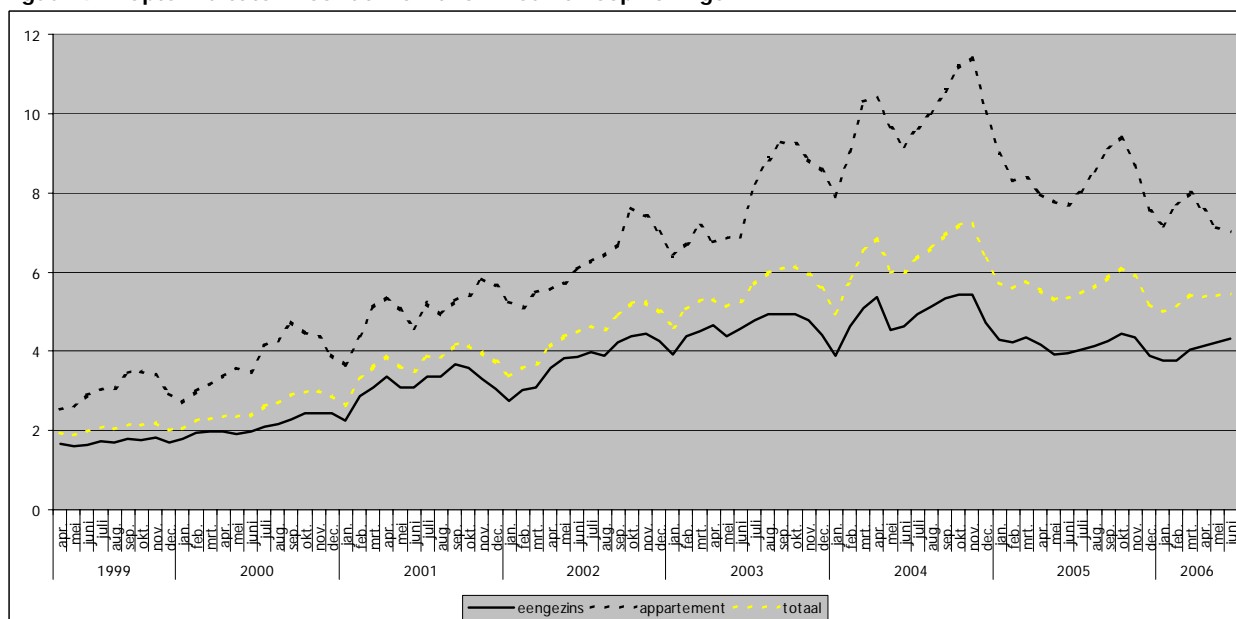
¹ De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) past deze indicator toe op de markt voor bestaande woningen.

Figuur 3: Verkoopportefeuille^b aan het begin van het kwartaal naar woningtype



^b Bij de vaststelling van de verkoopportefeuille is het aanbod gedefinieerd als 'projecten waaruit minimaal één woning is verkocht'. Woningen die meer dan drie jaar te koop staan worden verwijderd uit de portefeuille.
Bron: Monitor Nieuwe Woningen; OTB-bewerking

Figuur 4: Krapte-indicator^c voor de markt van nieuwe koopwoningen



^c De krapte-indicator is gedefinieerd als: verkoopportefeuille aan het begin van de maand gedeeld door aantal transacties in de daaraan voorafgaande maand'. In de figuur is de krapte-indicator weergegeven als driemaands voortschrijdend gemiddelde.
Bron: Monitor Nieuwe Woningen, OTB-bewerking

Opgeleverde nieuwe koopwoningen

Bij de oplevering van nieuwe koopwoningen spelen seizoensinvloeden een belangrijke rol. Zo is het aantal opleveringen in het tweede en vierde kwartaal over het algemeen aanmerkelijk groter dan in het eerste en derde kwartaal. In het tweede kwartaal van 2006 zijn wat minder (-300) nieuwe woningen opgeleverd dan in het vergelijkbare tweede kwartaal van 2005 (tabel 3).

Het aantal opleveringen in het eerste halfjaar van 2006 is vergelijkbaar met het eerste halfjaar van 2005 en hoger dan het aantal opleveringen in het eerste halfjaar van 2004 en 2003.

Tabel 3: Opgeleverde nieuwe koopwoningen: enkele kengetallen

Opgeleverde nieuwe koopwoningen	2004	2005	2005 II	2005 III	2005 IV	2006 I	2006 II ¹
Aantal woningen	33.536	35.651	10.027	7.145	11.296	7.784	9.735
Aandeel eengezinswoningen	72,3	69,3	71,3	65,6	68,9	74,0	67,2
Aandeel gemeenten in WBA regio	78,6	78,1	80,5	76,2	75,1	77,7	76,0
Gemiddelde prijs per woning (x € 1.000)	253,4	260,7	258,5	261,7	263,0	260,8	260,6

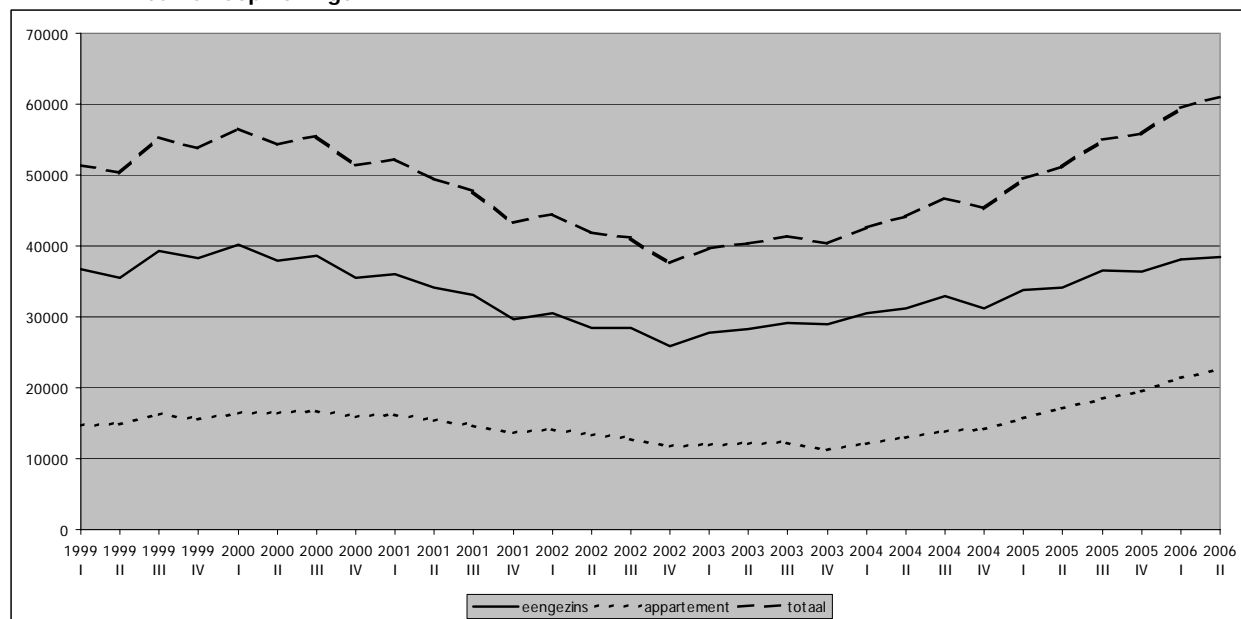
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

¹ Voorlopig cijfer. Hierin is al een raming opgenomen van 500 woningen die verlaat worden aangemeld.

Zoals blijkt uit figuur 1 blijft het aantal opleveringen al geruime tijd achter bij de verkoop van nieuwe koopwoningen. Het gevolg hiervan is een forse toename van het aantal woningen in de pijplijn: het aantal woningen dat is verkocht, maar nog niet is opgeleverd. Vanaf het eerste kwartaal van 2005 tot en met het eerste kwartaal van 2006 nam het aantal woningen in de pijplijn sterk toe. In het tweede kwartaal van 2006 is de stijging iets afgezwakt. De pijplijn bevat ruim 61.000 woningen, waarvan ruim 38.000 eengezinswoningen en ongeveer 23.000 appartementen (figuur 5).

De sterke toename van de pijplijn vanaf begin 2005 wordt veroorzaakt door de aangetrokken verkoop van nieuwe woningen (zie figuur 1). Op termijn zal de toename van de pijplijn leiden tot een groter aantal opleveringen van nieuwe woningen.

Figuur 5: Pijplijn (aantal verkochte woningen waarvan de oplevering nog niet heeft plaatsgevonden) van nieuwe koopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

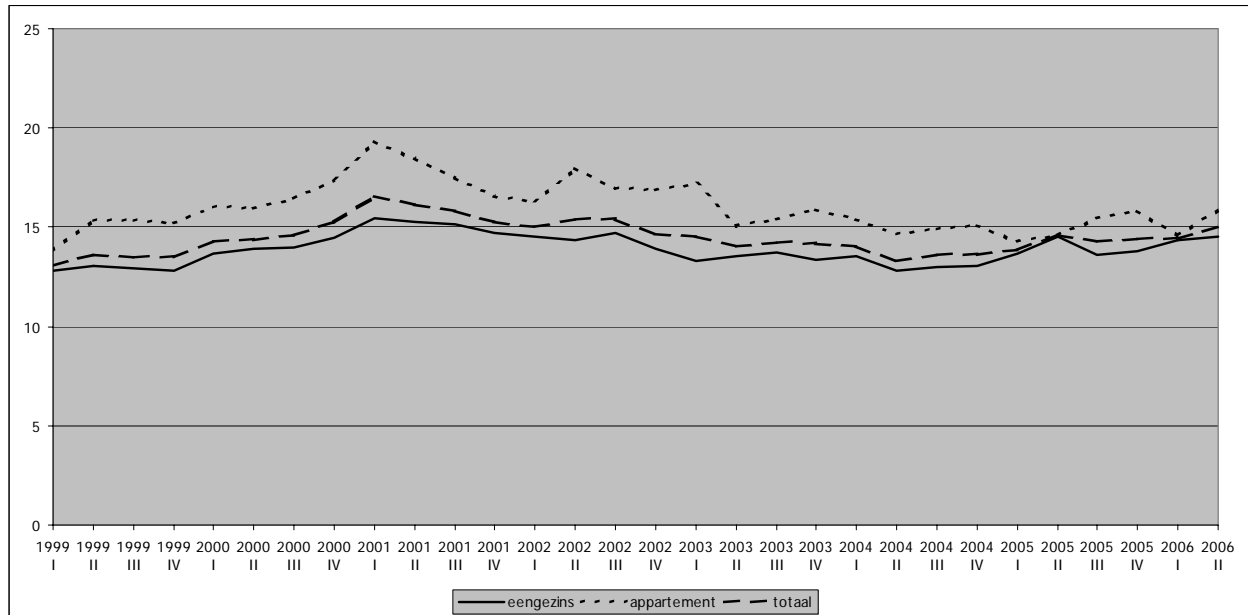
Veranderingen in de periode tussen de verkoop en oplevering van nieuwe woningen (doorlooptijd) hebben hun weerslag op het aantal opleveringen. Zo zal een toename van de gemiddelde doorlooptijd leiden tot een groei van het aantal woningen in de pijplijn en een vertraging in de oplevering van nieuwe woningen.

De gemiddelde tijd tussen de verkoop en oplevering van nieuwe woningen nam in de periode vanaf 1999 tot begin 2001 toe van 13 maanden tot meer dan 16 maanden (figuur 6). In de daaropvolgende periode neemt de gemiddelde doorlooptijd geleidelijke af tot iets meer dan 13 maanden in 2004. In de afgelopen jaren is de gemiddelde doorlooptijd weer toegenomen tot bijna 15 maanden in het tweede kwartaal van 2006.

Onderscheiden naar woningtype, blijkt dat de doorlooptijd van appartementen in de meest recente kwartalen sterk fluctueert. Opvallend is dat door deze fluctuaties de gemiddelde doorlooptijd van eengezinswoningen en appartementen in het tweede kwartaal van 2005 en het eerste kwartaal van

2006 bijna gelijk zijn. In de periode vóór 2005 was er altijd een ruim verschil tussen de doorlooptijd van appartementen en eengezinswoningen.

Figuur 6: Doorlooptijd (gemiddelde tijd tussen verkoop en oplevering in maanden) van nieuwe koopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

MONITOR NIEUWE WONINGEN

De Monitor Nieuwe Woningen is ontwikkeld vanuit een samenwerkingsverband tussen het Ministerie van VROM, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), Aedes vereniging van woningcorporaties en Bouwend Nederland. De Monitor wordt uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.

De Monitor meet, door zijn 3-maandelijkse frequentie, fluctuaties op de nieuwbouw koopwoningenmarkt en geeft daardoor op woningmarktniveau belangrijke voortschrijdende informatie over de korte termijn ontwikkelingen. De Monitor kan daardoor een belangrijke functie vervullen voor marktpartijen op lokaal en regionaal niveau.

Voor de koopwoningenmodule van de Monitor Nieuwe Woningen wordt dankbaar gebruik gemaakt van gegevens van de bij het Garantie Instituut Woningbouw aangesloten organisaties. Deze gegevens hebben betrekking op circa 85% van de door beroepsmatige opdrachtgevers gerealiseerde nieuwe koopwoningen en 60% van de totale woningproductie. Woningen die worden gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap en huurwoningen maken (nog) geen deel uit van de monitor.

Over de ontwikkeling van kosten en kwaliteit van nieuwe woningen en over ontwikkelingen op de markt van nieuwe huurwoningen wordt jaarlijks gerapporteerd in het jaarboek Monitor Nieuwe Woningen.

Achterliggende cijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen zijn beschikbaar via de website www.monitornieuwewoningen.nl.

De registratie van de Monitor Nieuwe Woningen kent drie meetmomenten. Dit heeft te maken met het specifieke Nederlandse systeem van woningontwikkeling, waarbij nieuwbouwwoningen worden aangeboden en doorgaans ook verkocht voordat met de bouw wordt begonnen.

- **Aanbod:** moment waarop de woning te koop wordt aangeboden (via makelaar of verkooporganisatie van projectontwikkelaar). Het aanbod per kwartaal heeft betrekking op de in dat kwartaal nieuw aangeboden koopwoningen.
- **Verkoop:** moment waarop de woning wordt verkocht.
- **Oplevering:** moment waarop de woning volledig is afgebouwd en wordt opgeleverd aan de koper.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot de afdeling Voorlichting en Publiciteit van het Onderzoeksinstituut OTB, tel. (015) 278 35 60.

6 september 2006
C.P. Dol
H.M.H. van der Heijden
C.J.M. Lamain