



Colliers
INTERNATIONAL

EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

WONINGMARKTBAROMETER

12 APRIL - 2 MEI

MEI 2020

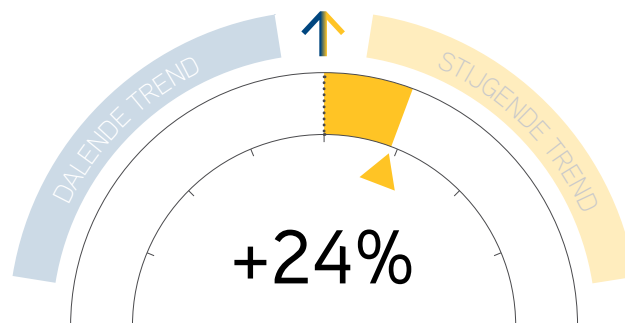
WONINGMARKTBAROMETER

WEEK 16 – 18 | 12 APRIL - 2 MEI

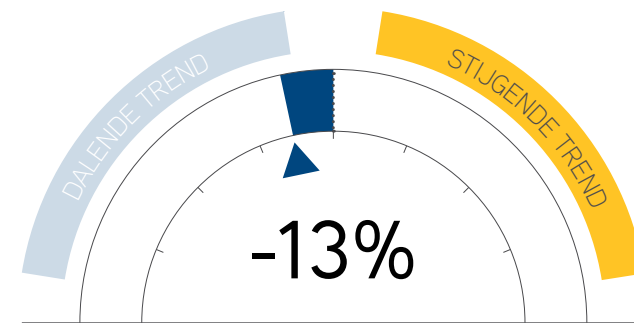
Omdat er nog veel onzekerheid is over de ontwikkelingen op de woningmarkt, is het belangrijk om continu en nauwkeurig de veranderingen in kaart te brengen. Daarom lanceren wij de woningmarktbarometer die maandelijks inzicht biedt in:

- het nieuwe woningaanbod
- het aantal verkochte woningen
- bieding boven de vraagprijs
- de gemiddelde huizenprijs

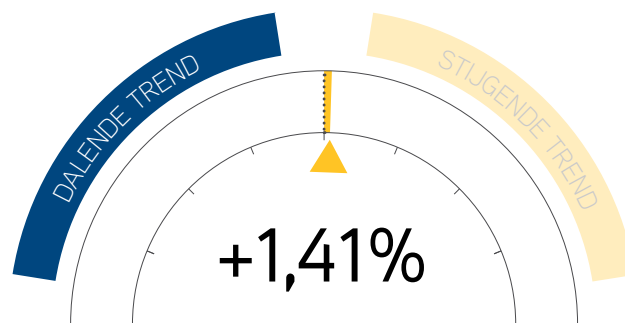
De data is gebaseerd op een uitwisseling tussen alle NVM, VBO en Vastgoedpro makelaars waardoor het meest complete en actuele beeld ontstaat van de marktontwikkeling. Zo zijn deze cijfers alleen al gebaseerd op ruim 20.000 woningtransacties en 35.000 nieuw aangeboden woningen.



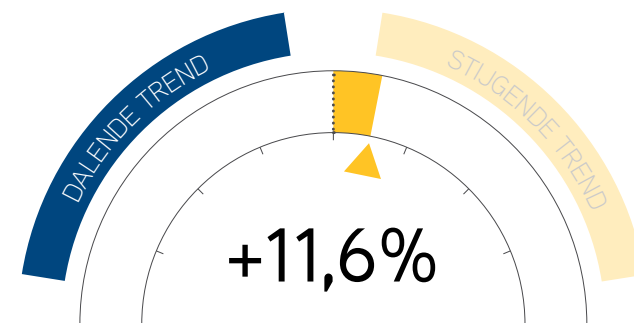
NIEUW WONINGAANBOD



VERKOCHTE WONINGEN



OVERBIEDING



VERKOOPPRIJS

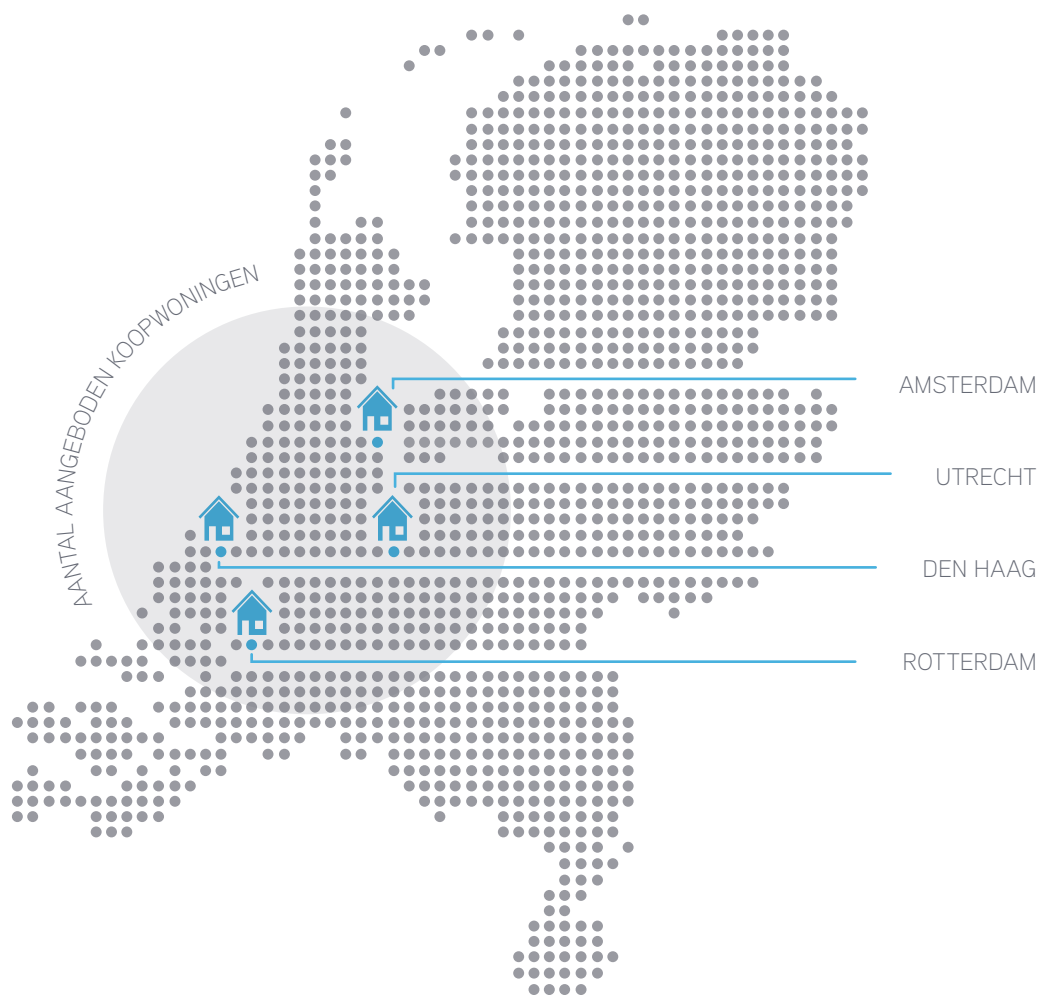
MINDER HUIZEN VERKOCHT

Tussen 12 april en 2 mei werden 13% minder huizen verkocht dan in dezelfde weken in 2019. Dit is wel meer dan in de vorige periode toen er bijna de helft minder huizen van eigenaar wisselde. De consument blijft dus actief op de woningmarkt, alleen in minder groten getale dan voor de start van de lockdown half maart.

STEEDS MEER HUIZEN IN DE VERKOOP

Er staan steeds meer huizen te koop. Ook in de laatste drie weken waren er 24% meer Te Koop-borden te zien in het straatbeeld. Dit betekent dat woningzoekers, na een historisch laagtepunt in het eerste kwartaal, steeds meer keuzemogelijkheid krijgen. In de laatste drie weken nam het aanbod toe met 5.000 woningen tot ongeveer 65.000. Vooral in Den Haag

is het woningaanbod exponentieel gestegen, met bijna 70%. Ook in Amsterdam groeit het aanbod harder dan het landelijk gemiddelde en staan er nu ruim 2.500 huizen te koop. In Rotterdam valt het nog mee en worden er "slechts" 16% meer te koop aangeboden dan eind maart.



	EIND Q1/2020	HUIDIG AANBOD	VERSCHIL
AMSTERDAM	1.694	2.528	+29%
UTRECHT	1.233	1.493	+21%
DEN HAAG	1.318	2.210	+68%
ROTTERDAM	757	875	+16%

WONINGPRIJZEN HOGER, STIJGING NEEMT AF

Huizen zijn flink duurder in vergelijking met vorig jaar. Zo kost een woning nu gemiddeld 3.137 euro per vierkante meter en dat is 11,6% meer dan in 2019. Dit is iets minder dan de 11,9% van de vorige periode, waardoor de trend dalend is. Een duidelijke afvlakking van de huizenprijzen is te zien in Den Haag waar woningen bijna even duur zijn als vorig jaar rond deze tijd. Dit kan te maken hebben met de sterke groei van het woningaanbod en huizenkopers daarom minder druk ervaren om toe te slaan. Ook in Amsterdam is de stijging minder groot. In de periode tussen 23 maart en 12 april lagen de prijzen nog 10% hoger dan vorig jaar, inmiddels is dat gezakt naar 6,6%.

GEMIDDELDE OVERBIEDING NEEMT AF

Consumenten bieden nog steeds in veel gevallen meer dan de vraagprijs. In de laatste drie weken overboden ruim vier op de tien huishoudens. Dat is wel een lichte daling ten opzichte van de vorige periode. Toen was dit in bijna de helft van de gevallen zo. Ook de gemiddelde overbieding is afgenomen in afgelopen drie weken: van 3.680 euro naar 2.744 euro, een daling van bijna duizend euro.

De mate van overbieden verschilt sterk per stad per week. Zo lag de gemiddelde overbieding in Amsterdam drie weken geleden nog op 8.000 euro, nu is dat gestegen naar 23.694 euro.

Het lijkt erop dat woningkopers op dit moment hun woning voorzichtig weer eerst te koop zetten, voordat ze zelf een huis gaan kopen. Vooralsnog leidt dit niet tot een grote verandering in de huizenprijzen. Wel is in Den Haag een duidelijke kentering te zien. Het is natuurlijk een momentopname, zeker omdat hier nog steeds ruim zes op de tien verkochte woningen boven de vraagprijs weggaan.



	VIERKANTEMETERPRIJS (€)				PERCENTAGE HUIZEN VERKOCHT BOVEN VRAAGPRIJS		GEMIDDELDE OVERBIEDING EN ONDERBIEDING (€)	
	2019 (WEEK 16-18)	2020 (WEEK 16-18)	Prijzverschil	Prijzverschil 23 maart - 12 april	2019 (WEEK 16-18)	2020 (WEEK 16-18)	2019 (WEEK 16-18)	2020 (WEEK 16-18)
NEDERLAND	2.812	3.137	+11,6%	+11,9%	34,3%	43,1%	- 1.176	+ 2.744
AMSTERDAM	6.173	6.584	+6,6%	+10%	69,4%	72,9%	+ 18.538	+ 23.694
ROTTERDAM	2.999	3.499	+16,7%	+16,6%	56,2%	41,7%	- 3.735	+ 7.455
UTRECHT	3.962	4.374	+10,4%	+10,6%	64,7%	66,9%	+ 14.301	+ 24.301
DEN HAAG	3.091	3.116	+0,8%	+9,4%	44,0%	61,0%	- 3.096	+ 16.667



FRANK VERWOERD

Head of Research

frank.verwoerd@colliers.com

+31 6 12 63 87 15



OVER COLLIERS

Colliers International is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerdere en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



RETAIL



FOOD & BEVERAGE



RESIDENTIAL



HOTELS



OFFICES



LOGISTICS & INDUSTRIAL



HEALTHCARE



RELIGIEUS VASTGOED

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | Tel: +31 (0)20 540 55 55 .
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl

