

Makelaars: huizenprijzen stijgen nog, maar niet in Amsterdam en Eindhoven.

Op een onverminderd gespannen woningmarkt zijn de huizenprijzen in grote steden Amsterdam en Eindhoven in het afgelopen kwartaal iets gedaald.

Makelaars verkochten wel veel meer woningen dan in voorgaande periodes, terwijl de prijzen op landelijk niveau nog altijd een geringe stijging lieten zien.

Dat meldt makelaarsvereniging NVM donderdag op basis van eigen cijfers.

De branchevereniging spreekt in zijn persbericht van een 'enorme dynamiek' op de Nederlandse huizenmarkt met meer verkopen. Landelijk stegen de huizenprijzen nog altijd met 2,5% ten opzichte van het derde kwartaal en 11,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Maar op regionaal niveau is het beeld gemengd. Terwijl de prijzen in grote steden Utrecht en Rotterdam nog altijd flink stegen, gingen ze in Amsterdam (-1,9%), Eindhoven (-0,9%) en andere gemeenten zoals Leiden en 's Hertogenbosch op kwartaalbasis iets omlaag.

'Dan neemt de gekte wat af'.

Dat is een opvallende ontwikkeling op een volgens makelaars nog altijd zeer krappe Nederlandse woningmarkt met een woningtekort van zo'n 400.000 huizen. Ondanks de iets gedaalde hypotheekrente en hogere lonen die de bestedingsruimte van veel huizenzoekers het voorbije jaar iets heeft vergroot, betaalden kopers minder voor woningen in deze steden.

'Het is heel lastig de vinger te leggen op de vraag waarom dit zo is', zegt voorzitter Floris van der Peijl van de Makelaarsvereniging Amsterdam. Hij vindt het nog te vroeg om te oordelen of dit een eenmalige daling is of het begin van een langere afkoeling van de woningmarkt. 'Het is de afgelopen jaren heel hard gegaan qua stijgingen en op een gegeven moment komt er wat meer aanbod, dan neemt de gekte wat af.'

Meer appartementen te koop.

Van der Peijl en de NVM wijzen daarbij vooral op het feit dat er veel meer kleinere appartementen te koop kwamen en zijn verkocht in het voorbije kwartaal. In de gemeente Amsterdam werden er bijna 40% meer appartementen verkocht dan in het derde kwartaal en een kwart meer ten

opzichte van vorig jaar. Landelijk verkochten makelaars in het vierde kwartaal de meeste appartementen sinds 2016.

De NVM noemt het algemene vertrouwen van veel huizenzoekers in de woningmarkt als een van de redenen voor meer verkopen, naast hun hogere leenruimte door de iets gedaalde hypotheekrente en hogere lonen. Ook zien makelaars dat vastgoedbeleggers steeds meer appartementen verkopen omdat zij deze niet meer rendabel kunnen verhuren door de recente huurregulering.

Dit zogeheten uitponden door vastgoedbeleggers leidt er niet meteen toe dat huizenzoekers meer te kiezen hebben. Aan het einde van het jaar stonden er 26.000 huizen te koop in Nederland, dat is zelfs wat minder dan in het derde kwartaal.

Hogere prijzen.

De NVM stelt dat woningen nog altijd snel worden verkocht. De mediane verkoopprijs van een bestaande koopwoning was €483.000 in het vierde kwartaal. In meer dan 140 gemeenten ligt die prijs al boven de vijf ton. Overbieden is nog altijd de norm: zeven op de tien huizen gaat boven de vraagprijs weg.

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwhuizen bleef redelijk stabiel op €470.000. Wel zien makelaars de vierkantemeterprijzen van verkochte nieuwbouwhuizen stijgen, omdat er steeds meer kleinere woningen worden verkocht.