

RESIDENTIAL

OUTLOOK 2021

WHAT'S NEXT - GEBRUIKERSMARKT

In het tweede kwartaal van 2021 zijn er 11,8% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen nog in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er halverwege het tweede kwartaal van 2021 maar 15.500 woningen in heel Nederland te koop, het laagste aantal sinds de meting in 1995 gestart is. Een daling van 64,8% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2020.

Minder te koop staande woningen bij een tot nu toe gelijkblijvende vraag resulteert in hogere vraagprijzen. In het tweede kwartaal van 2021 is de vraagprijs over alle categorieën gemiddeld met 10% toegenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2020. De vraagprijs van een gemiddelde koopwoning ligt nu rond de EUR 483.000,-. Interessant detail is dat een groot deel van deze woningen een vrijstaande woning betreft, wat de gemiddelde vraagprijs omhoog duwt. Ondanks het beschikbare aanbod is ook de vraagprijs van vrijstaande woningen hard gestegen, met 11,6% ten opzichte van vorig jaar. Dit kan te maken hebben met de groeiende interesse in een groter woon- en perceeloppervlak als gevolg van de coronaperiode.

WHAT'S NEXT - BELEGGERSMARKT

De woningmarkt blijft – net als voorgaande jaren – onverminderd populair bij beleggers. Net als in de andere segmenten is het investeringsvolume voor woningen gedaald. In het eerste halfjaar van 2021 is er EUR 933 miljoen in woningen geïnvesteerd, een daling van 53% ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Het aandeel van woningen in het totale investeringsvolume is daarmee gedaald naar 23%. In 2020 was het aandeel woningen nog goed voor 50% van het investeringsvolume, toen er een record van EUR 8,9 miljard geïnvesteerd werd in woningen. Dit komt met name door een groot aantal transacties in het laatste kwartaal van 2020, welke grotendeels werden gemotiveerd door de verhoging van de overdrachtsbelasting. De hoge investeringen in woningen de afgelopen jaren, zorgt voor eenzelfde verwachting in 2021, al zal dit iets afvlakken vanwege een beperkt aanbod en de verhoogde overdrachtsbelasting.

De competitie op de woningmarkt neemt toe door een verschuiving in de focus van beleggers van de winkel- naar de woningmarkt. Ook vanuit het buitenland komt er meer interesse in de Nederlandse woningmarkt. Waar er van oudsher vooral door Nederlandse instituten in woningen geïnvesteerd werd, roeren zich nu ook private equity en buitenlandse partijen op de markt. De vraag naar woningportefeuilles in de bestaande bouw is dan ook groot terwijl het beschikbare aanbod beperkt is. Dit leidt tot een toenemende verdieping van buitenlandse beleggers in het nieuwbouwsegment.

