

IMMO UNITED

Ihre Grundbuchexperten

www.IMMOUnited.com

Geen prijsverlaging voor particulier gefinancierde nieuwbouwflats

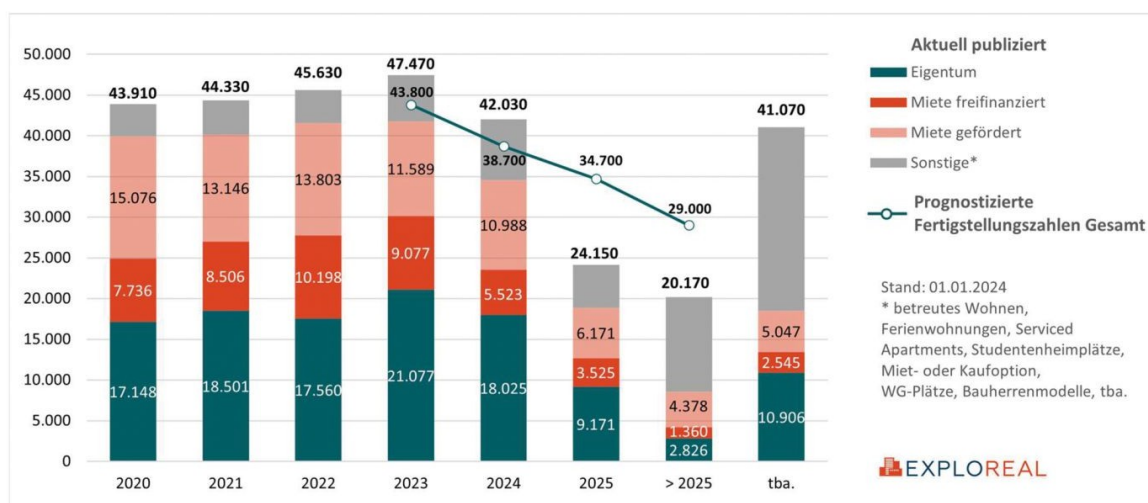
Verwacht wordt dat het aantal opleveringen in 2025 sterk zal dalen: "De prijzen zullen niet dalen, ze zullen blijven stijgen", zegt Gerald Gollenz, voorzitter van de Vereniging van Vastgoed- en Vermogensbeheerders van de Oostenrijkse Kamer van Koophandel.



door Michael Neubauer - 4 minuten gelezen
woensdag een dag geleden op 31/01/2024



Fertigstellungen und Pipeline Österreich inkl Prognose



De Oostenrijkse Bundeswirtschaftskammer ziet geen versoepeling van de prijzen voor particulier gefinancierde nieuwbouwflats. "De prijzen zullen niet dalen, ze zullen blijven stijgen of zijwaarts blijven stijgen omdat de bouwkosten hoog zijn, de basiskosten hoog zijn en de tijd van het nulrentebekleid ook voorbij is," zei Gerald Gollenz, voorzitter van de Vereniging voor Vastgoed- en Vermogensbeheer van de Oostenrijkse Kamer van Koophandel. In 2025 zal er een dip zijn in het aantal opleveringen en daardoor een prijsstijging.

"Ik verwacht dit jaar een zijwaartse beweging, maar volgend jaar een aanzienlijke prijsstijging voor nieuwe woningen," bevestigde Hans Jörg Ulreich, woordvoerder van de beroepsgroep van projectontwikkelaars in de branchevereniging, op een persconferentie op woensdag. "Het is business 101: als er minder aanbod is, stijgen de prijzen. We hebben de afgelopen anderhalf jaar genoeg opleveringen gehad en omdat er niets bijkomt, zullen de prijzen stijgen - aanzienlijk in één tot twee jaar." "De coöperaties bouwen te weinig in hun sector," merkte Gollenz op met betrekking tot het meer betaalbare woningbouwsegment.

Volgens de cijfers zal er echter ook een knelpunt zijn in de privaat gefinancierde nieuwbouw - het aantal opleveringen zal in 2025 naar

verwachting kelderen. Na een daling van 12 procent of ongeveer 5.000 flats tot 2025 zullen de opleveringen in 2025 sterk dalen.

Terwijl voor dit jaar 38.700 eenheden worden voorspeld ten opzichte van 2023 (voorlopig: 43.800), wordt voor 2025 een terugval tot 34.700 voltooide eenheden verwacht - een derde minder dan in 2023, volgens het "1st Austrian New Construction Report", dat werd samengesteld door Exploreal in opdracht van de Oostenrijkse Federale Economische Kamer op basis van bestaande gegevens van projectontwikkelaars en prognoses. Volgens de twee directeuren van Exploreal, Alexander Bosak en Matthias Grosse, was 2022 het laatste recordjaar voor opleveringen.

"Er is voorlopig genoeg aanbod in Wenen, maar dat zal er niet meer zijn - volgend jaar zal het aanzienlijk minder zijn," zegt Ulreich. Er zijn niet genoeg tweekamerappartementen in de hoofdstad voor de 70 tot 80 procent een- tot tweepersoonshuishoudens.

Volgens de Exploreal-gegevens stegen de aankooprijzen voor particulier gefinancierde nieuwbouwapartementen in 2023 in heel Oostenrijk met gemiddeld 9,5 procent tot EUR 6.101 per vierkante meter in vergelijking met 2022 (gegevensbasis: 23.554 verkochte appartementen).

De duurste appartementen werden gevonden in Tirol met een gemiddelde van EUR 7.421 (een stijging van 10,7 procent), Wenen met EUR 7.069 (een stijging van 4 procent) en Salzburg met EUR 6.364 (een stijging van 12,7 procent). Zij werden gevolgd door Karinthië met EUR 5.563 per vierkante meter (een stijging van 12,8 procent), Neder-Oostenrijk met EUR 4.951 (een stijging van 7,7 procent), Burgenland met EUR 4.700 (een stijging van 4,8 procent), Opper-Oostenrijk met EUR 4.579 (een stijging van 6 procent) en Stiermarken met EUR 4.445 (een stijging van 11,7 procent). Voor Vorarlberg zijn momenteel geen gegevens beschikbaar.

De prijsontwikkeling in de loop van 2023 laat een iets ander beeld zien - er was een scherpe prijsdaling van 7,9 procent in Tirol, een daling van 2,7 procent in Wenen en een daling van 1,2 procent in Burgenland. In de andere



deelstaten stegen de prijzen ongeveer evenveel.



Volgens het WKÖ-marktrapport zijn de particulier gefinancierde huren in 2023 ook gestegen ten opzichte van 2022 - met gemiddeld 6,5 procent tot 12,80 euro per vierkante meter in het hele land. Dit zijn nettouren exclusief exploitatiekosten. In Wenen stegen ze met 8,7 procent tot 13,7 euro per vierkante meter (gegevensbasis: 5.298 appartementen), in Graz met 3,5 procent tot 11,20 euro (1.517 appartementen) en in Neder-Oostenrijk met 3 procent tot 10 euro (1.292 appartementen).

"We zitten in een moeilijke tijd", zei Gollenz over de markt als geheel, verwijzend naar het coronavirus, de (hoge) inflatie, de oorlog in Oekraïne en de KIM-regelgeving. De markt is niet ziek, maar loopt wel een beetje achter. "2023 was een moeilijk jaar voor klanten," zei Ulreich, verwijzend naar de onzekerheid onder klanten over de verdere opwaartse trend van de rentevoeten. Er is echter al sprake van een trendbreuk. "De vaste rente is alleen al sinds oktober met 1 procent gedaald." En met het oog op de dreigende terugval in opleveringen in 2025 kiezen mensen die genoeg geld hebben voor het motto 'kadaster in plaats van spaarboekje'. "Dit motto slaat aan, klanten kopen nu weer," zegt Ulreich. De banken merken ook "een duidelijke opleving van de markt" in de vraag naar particulier onroerend goed, "in ieder geval in het hogere, hoogwaardige segment - in de woningbouw met grote volumes ziet het er weer anders uit".

Grootschalige, particulier gefinancierde nieuwbouw is niet levensvatbaar zolang de rente zo hoog is. "Ik zei anderhalf jaar geleden al dat we afglijden naar een enorme bouwcrisis. En we lopen tegen de muur," benadrukt Ulreich. Er is een hoger renovatietempo nodig. "Er zou ruimte zijn voor de duizenden bouwvakkers die waarschijnlijk vanaf de zomer op straat komen te staan omdat er geen nieuwe gebouwen komen."



ImmoFokus rapporteert en biedt duurzame informatie uit de eerste hand over wat er gebeurt in de vastgoed- en bouwsector, met achtergrondinformatie, marktgegevens en bedrijfsnieuws.

LINKS

Advertentie

Uitgeverij

Tijdschrift

SUPPORT

Contact Opdruk

Privacybeleid



FOLGEN SIE UNS



© 2024 Real Estate Media Group GmbH. Alle rechten voorbehouden.

