

# WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse  
COROP-regio Zuidwest-  
Overijssel



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Zuidwest-Overijssel	356	1,4%	€ 400.000	7,7%	32	1,7%	54,6%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Zuidwest-Overijssel	202	-30,7%	€ 488.000	3,5%	67	68,3%	1,7
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Zuidwest-Overijssel dit kwartaal uit op 356. Dat is een stijging van 1,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	104	111	7%
Hoekwoning	63	53	-16%
2-onder-1-kap	62	62	0%
Vrijstaand	64	55	-14%
Appartement	58	75	29%
<b>Totaal</b>	<b>351</b>	<b>356</b>	<b>1%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



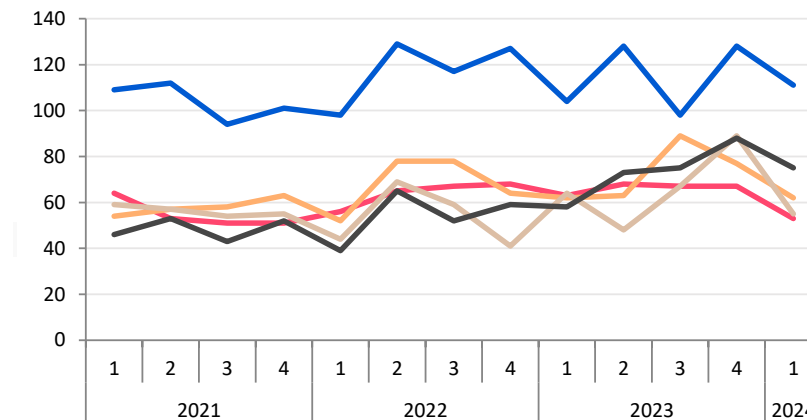
**356**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**1,4%**

### Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Zuidwest-Overijssel komt dit kwartaal uit op € 400.000. Dat is een stijging van 7,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 310	€ 338	9%
Hoekwoning	€ 341	€ 352	3%
2-onder-1-kap	€ 426	€ 441	3%
Vrijstaand	€ 623	€ 667	7%
Appartement	€ 260	€ 297	14%
<b>Totaal</b>	<b>€ 385</b>	<b>€ 400</b>	<b>8%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 400.000**

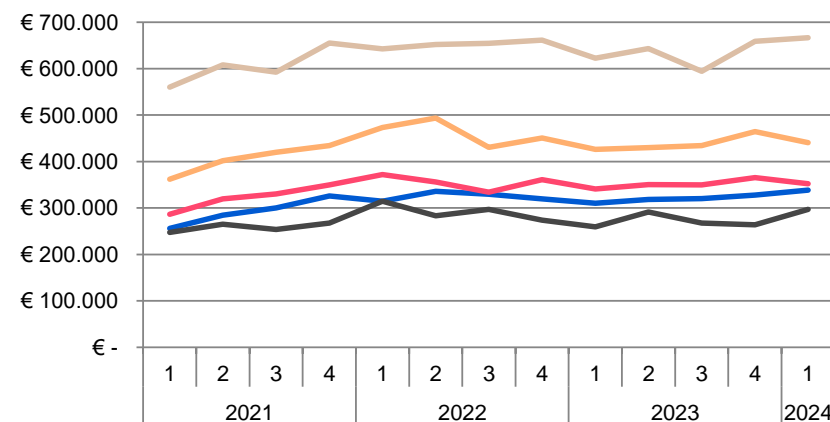
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**7,7%**

### Transactieprijs

in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 3508. Dat is een stijging van 6,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.015	€ 3.377	12%
Hoekwoning	€ 3.139	€ 3.374	7%
2-onder-1-kap	€ 3.294	€ 3.399	3%
Vrijstaand	€ 3.754	€ 3.696	-2%
Appartement	€ 3.486	€ 3.750	8%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.299</b>	<b>€ 3.508</b>	<b>7%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



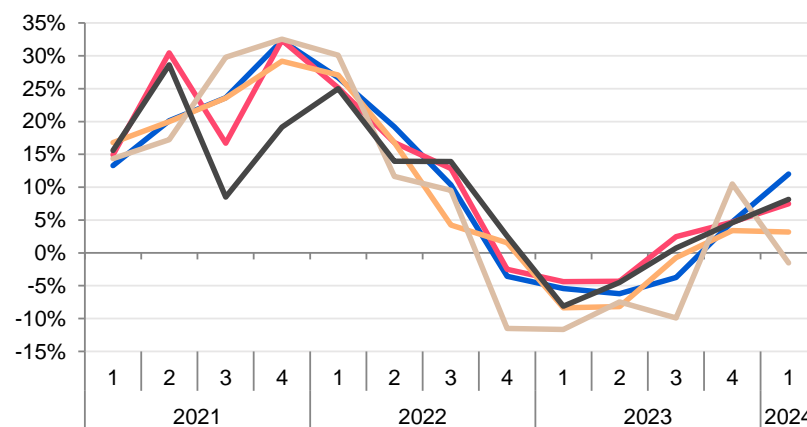
€ 3.508

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



6,6%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Zuidwest-Overijssel voor een woning gemiddeld 1,7% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

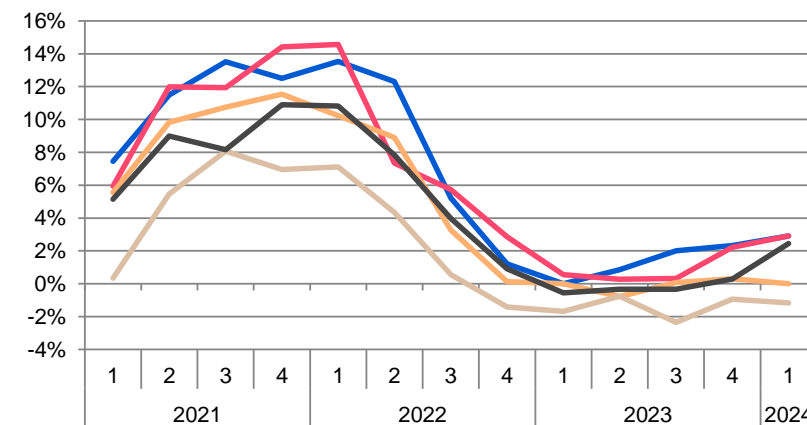
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	0,0%	2,9%
Hoekwoning	0,5%	2,9%
2-onder-1-kap	0,0%	0,0%
Vrijstaand	-1,7%	-1,2%
Appartement	-0,6%	2,5%
<b>Totaal</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,7%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,7%

## Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



## Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Zuidwest-Overijssel werd dit kwartaal verkocht in 32 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	26	23
Hoekwoning	25	24
2-onder-1-kap	27	31
Vrijstaand	52	58
Appartement	46	31
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>32</b>

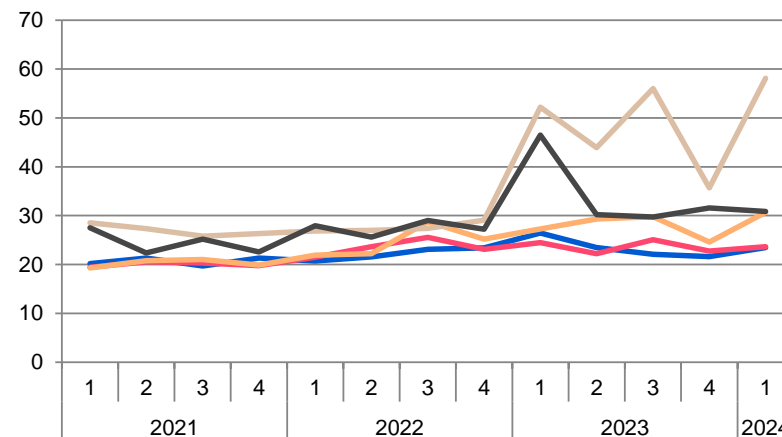
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



32

## Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Zuidwest-Overijssel wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 2,6 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	0,3%	2,6%
1 - 2 kwartalen	-6,0%	-3,5%
2 - 3 kwartalen	-3,9%	-10,8%
3 - 4 kwartalen	-18,7%	-12,2%
1 - 2 jaar	-24,2%	-11,2%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

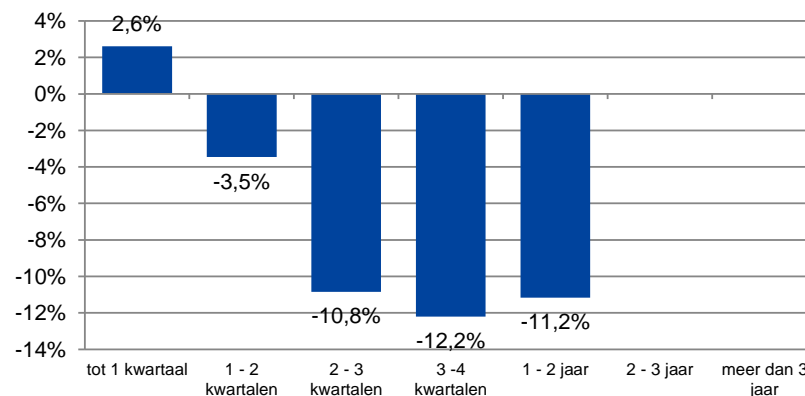
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



2,6%

## Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

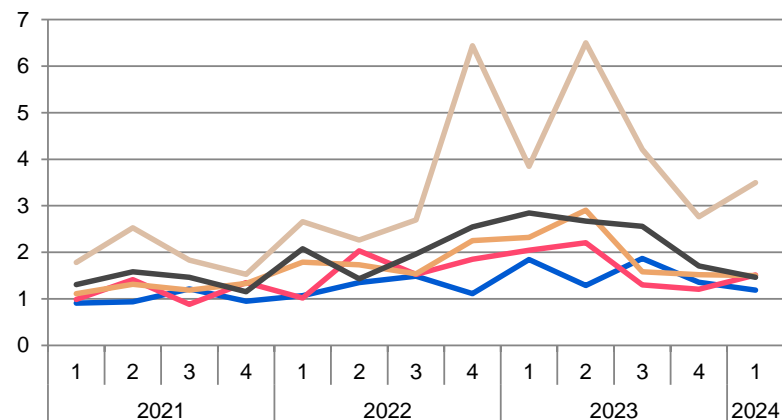
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 1,7. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,8	1,2
Hoekwoning	2,0	1,5
2-onder-1-kap	2,3	1,5
Vrijstaand	3,8	3,5
Appartement	2,8	1,5
<b>Totaal</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



## Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

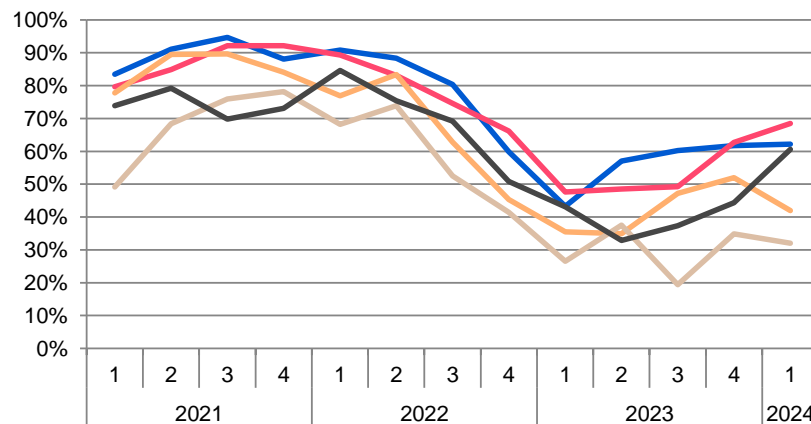
In het 1e kwartaal van 2024 werd 54,6 procent van de woningen in de regio Zuidwest-Overijssel verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	43%	62%
Hoekwoning	48%	69%
2-onder-1-kap	35%	42%
Vrijstaand	27%	32%
Appartement	43%	61%
<b>Totaal</b>	<b>40%</b>	<b>55%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



## Boven de vraagprijs verkocht in procenten



## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Zuidwest-Overijssel staan in het 1e kwartaal van 2024 202 woningen te koop. Dat is een daling van 30,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	64	44	-31%
Hoekwoning	43	27	-37%
2-onder-1-kap	48	31	-35%
Vrijstaand	82	64	-22%
Appartement	55	36	-35%
<b>Totaal</b>	<b>292</b>	<b>202</b>	<b>-31%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



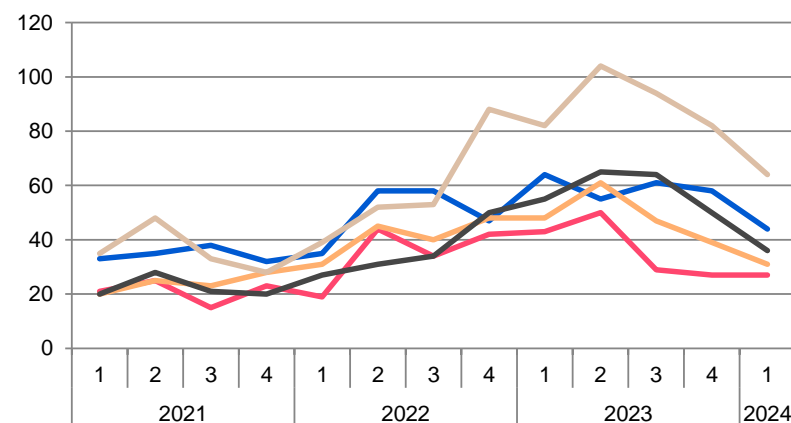
**202**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-30,7%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 488.000. Dat is een stijging van 3,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 338	€ 371	10%
Hoekwoning	€ 386	€ 361	-6%
2-onder-1-kap	€ 452	€ 486	8%
Vrijstaand	€ 672	€ 712	6%
Appartement	€ 320	€ 332	-3%
<b>Totaal</b>	<b>€ 454</b>	<b>€ 488</b>	<b>4%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



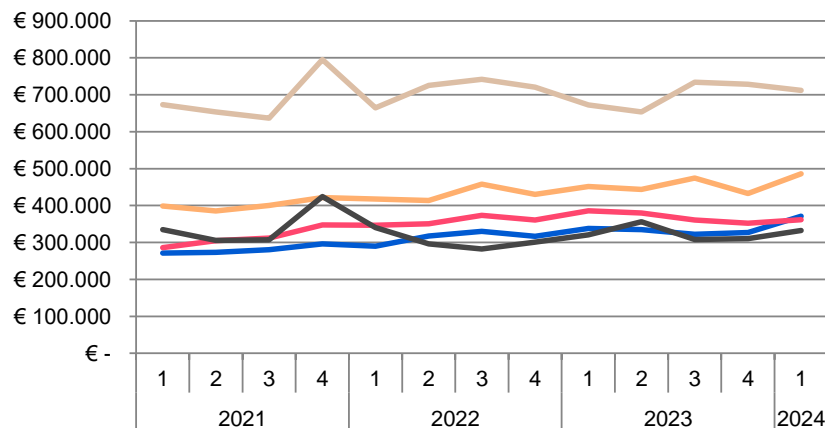
**€ 488.000**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**3,5%**

## Vraagprijzen in euro's



## € m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Zuidwest-Overijssel bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3722. Dat is 7,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.136	€ 3.324	6%
Hoekwoning	€ 3.090	€ 3.429	11%
2-onder-1-kap	€ 3.336	€ 3.420	3%
Vrijstaand	€ 3.715	€ 4.195	13%
Appartement	€ 3.682	€ 3.845	1%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.427</b>	<b>€ 3.722</b>	<b>7%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



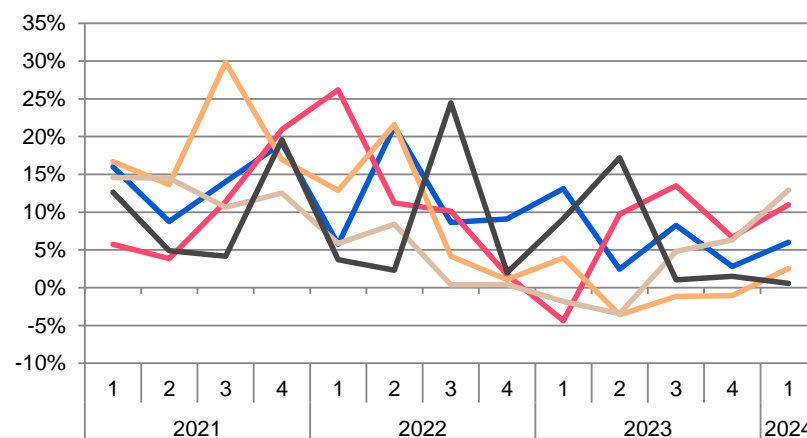
€ 3.722

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,1%

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## 🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Zuidwest-Overijssel werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 324 woningen te koop gezet. Dat zijn er 14,7 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	124	100	-19%
Hoekwoning	65	57	-12%
2-onder-1-kap	63	55	-13%
Vrijstaand	62	45	-27%
Appartement	66	67	2%
<b>Totaal</b>	<b>380</b>	<b>324</b>	<b>-15%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



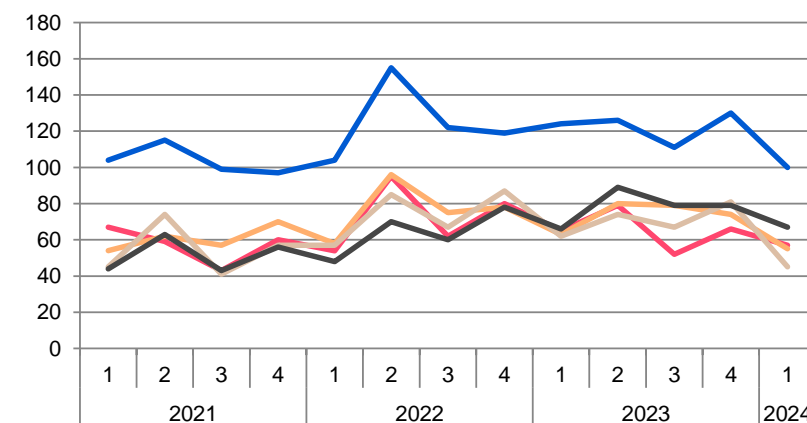
324

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-14,7%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegevoegd op de vraagprijs.

In de regio Zuidwest-Overijssel staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 67 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	28	19
Hoekwoning	61	26
2-onder-1-kap	54	29
Vrijstaand	111	153
Appartement	61	36
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>67</b>

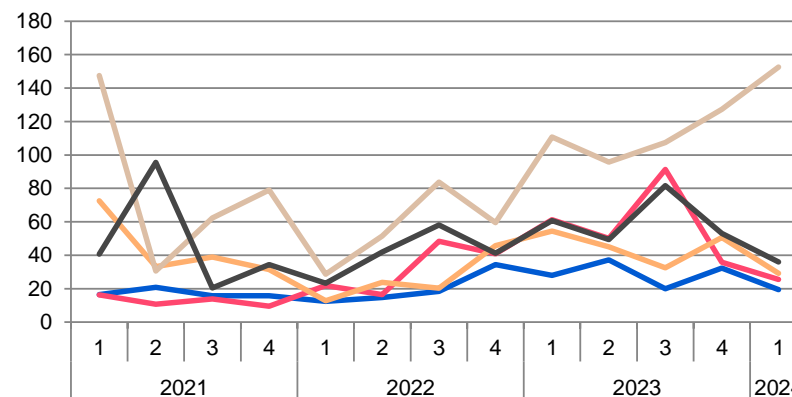
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



67

## Looptijd van het aanbod

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Zuidwest-Overijssel staat 68 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

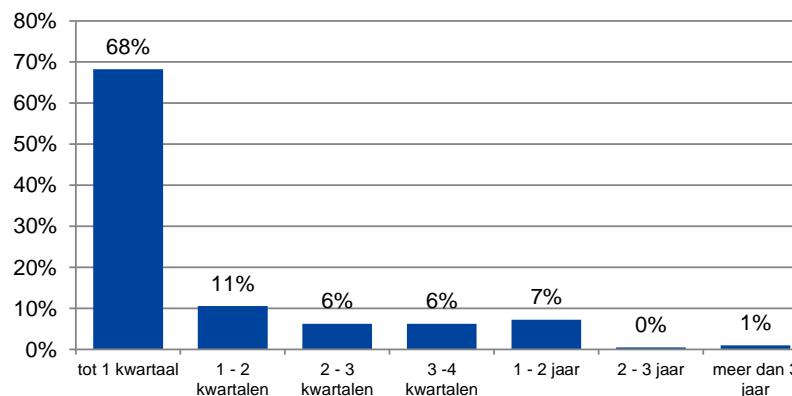
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	64%	68%
1 - 2 kwartalen	23%	11%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 - 4 kwartalen	4%	6%
1 - 2 jaar	1%	7%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	1%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



68%

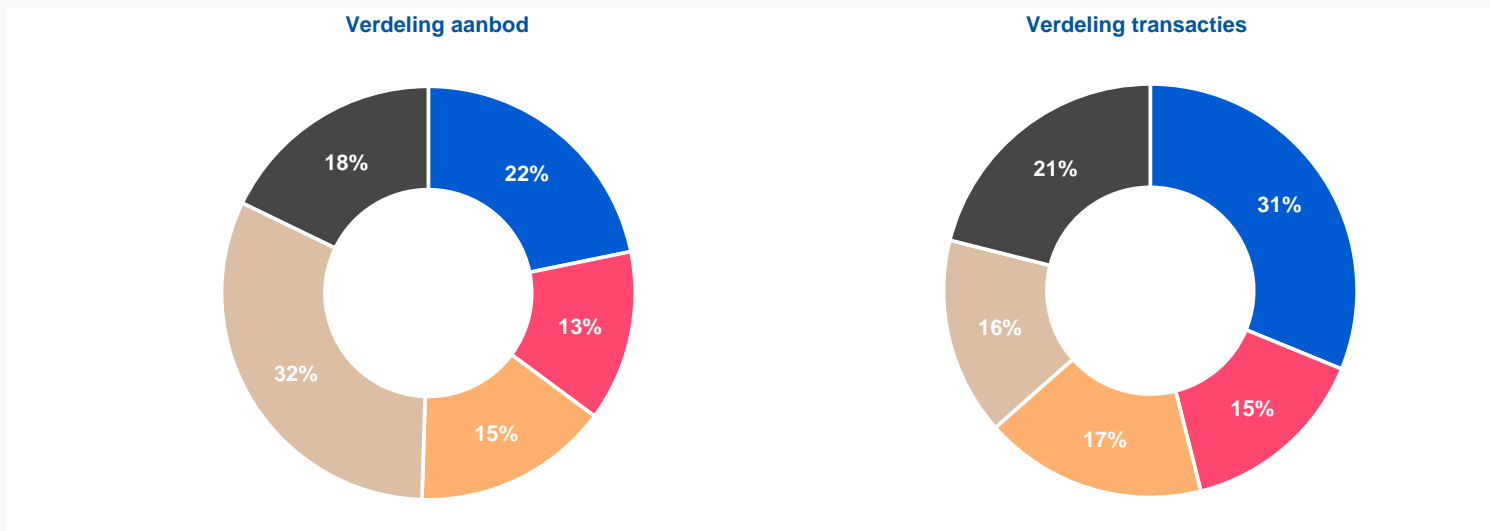
## Aanbod naar looptijdklasse



## Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zuidwest-Overijssel maken vrijstaande woningen 32 procent uit van het aanbod, versus 15 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 22 procent van het aanbod versus 31 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Zuidwest-Overijssel gaat het om een stijging van 109 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Zuidwest-Overijssel gaat het om een stijging van 152 procent. De prijzen van appartementen zijn in Zuidwest-Overijssel sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

