

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Oost-Zuid-
Holland



 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	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Oost-Zuid-Holland	594	-2,9%	€ 432.000	14,0%	35	3,3%	63,8%
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)
Oost-Zuid-Holland	372	-31,5%	€ 598.000	14,0%	59	66,2%	1,9
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 Oost-Zuid-Holland dit kwartaal uit op 594. Dat is een daling van 2,9 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	235	201	-14%
Hoekwoning	106	106	0%
2-onder-1-kap	67	56	-16%
Vrijstaand	48	53	10%
Appartement	156	178	14%
Totaal	612	594	-3%

Totaal aantal verkochte woningen



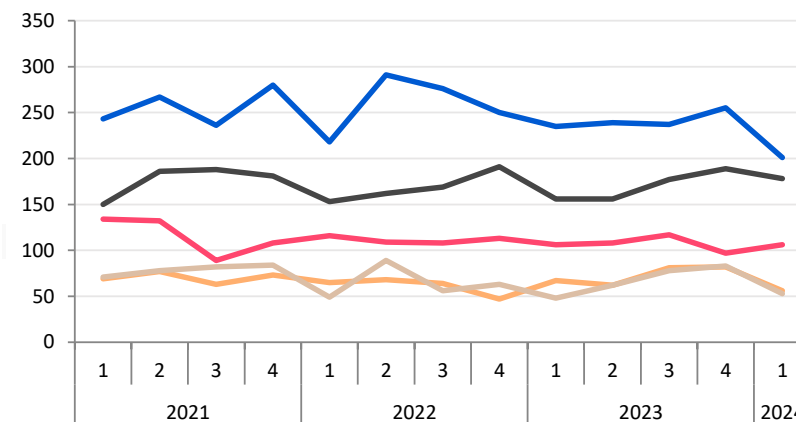
594

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-2,9%

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 Oost-Zuid-Holland komt dit kwartaal uit op € 432.000. Dat is een stijging van 14 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 362	€ 404	11%
Hoekwoning	€ 385	€ 443	15%
2-onder-1-kap	€ 520	€ 534	3%
Vrijstaand	€ 644	€ 784	22%
Appartement	€ 268	€ 321	19%
Totaal	€ 381	€ 432	14%

Transactieprijs verkochte woningen



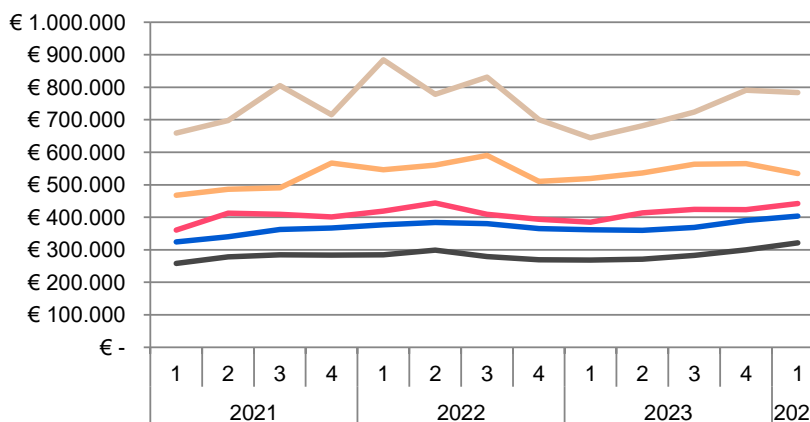
€ 432.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



14,0%

Transactieprijs in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

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 € 3975. Dat is een stijging van 12,4 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	€ 3.314	€ 3.713	12%
Hoekwoning	€ 3.447	€ 3.905	13%
2-onder-1-kap	€ 3.926	€ 4.269	9%
Vrijstaand	€ 4.234	€ 4.849	15%
Appartement	€ 3.490	€ 3.960	13%
Totaal	€ 3.521	€ 3.975	12%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



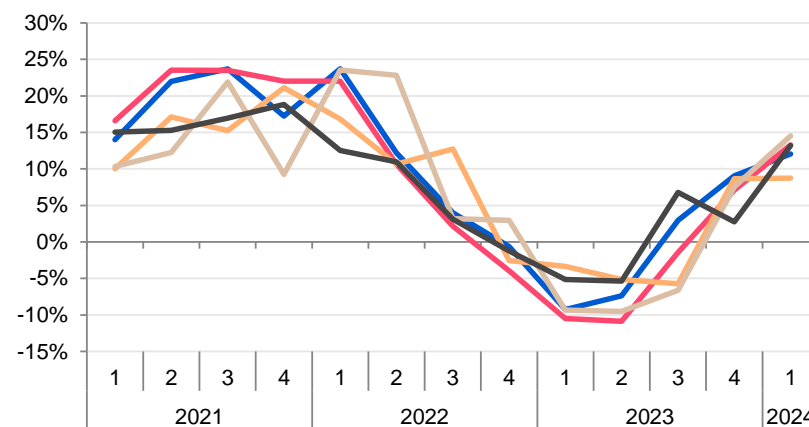
€ 3.975

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



12,4%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— 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 Oost-Zuid-Holland voor een woning gemiddeld 3,3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

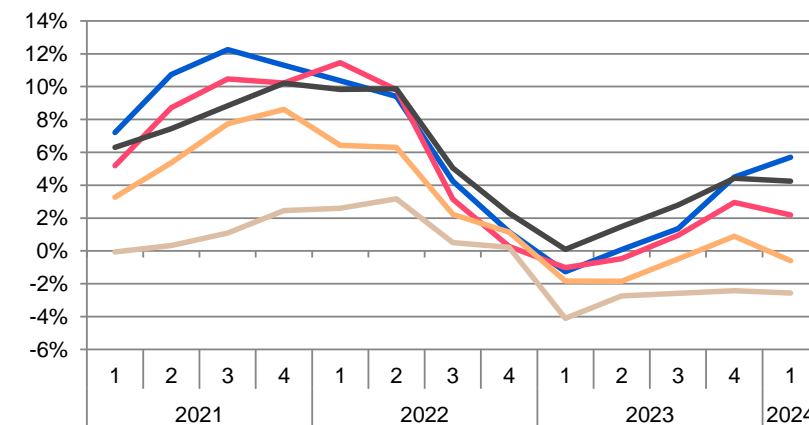
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-1,3%	5,7%
Hoekwoning	-1,0%	2,2%
2-onder-1-kap	-1,8%	-0,6%
Vrijstaand	-4,1%	-2,6%
Appartement	0,1%	4,2%
Totaal	-1,2%	3,3%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



3,3%

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 Oost-Zuid-Holland werd dit kwartaal verkocht in 35 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	38	27
Hoekwoning	40	31
2-onder-1-kap	49	40
Vrijstaand	71	82
Appartement	27	30
Totaal	39	35

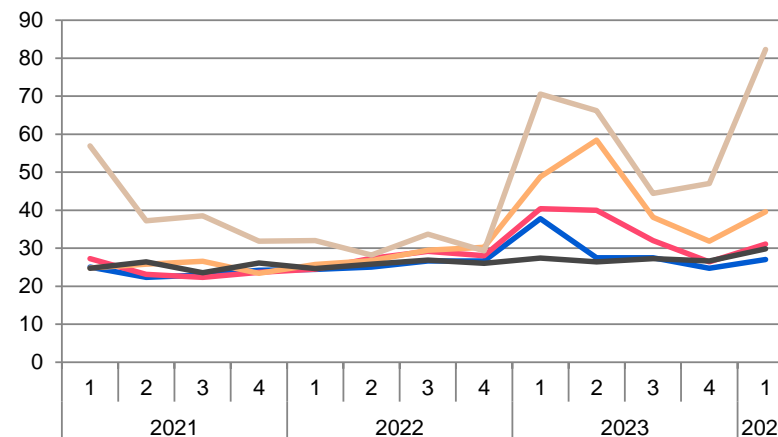
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



35

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 Oost-Zuid-Holland wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 4,5 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

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

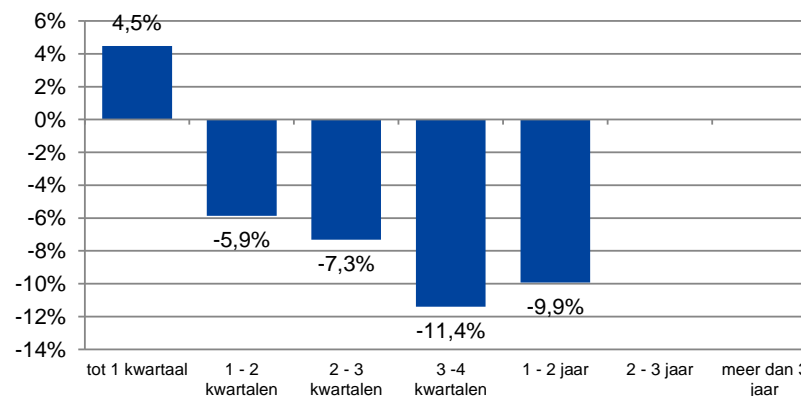
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



4,5%

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 1,9. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

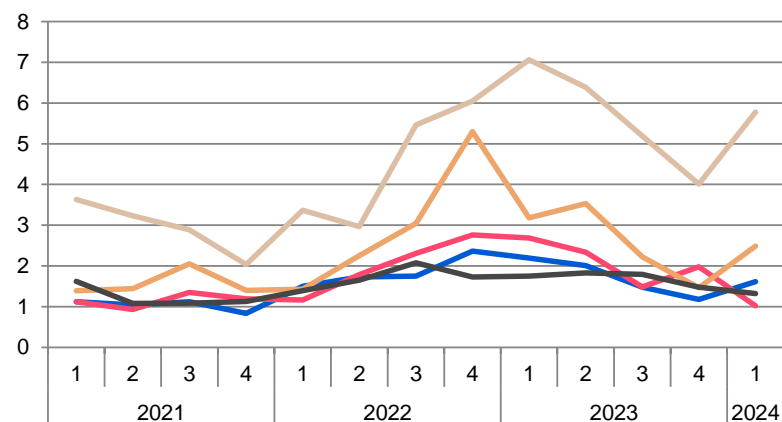
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	2,2	1,6
Hoekwoning	2,7	1,0
2-onder-1-kap	3,2	2,5
Vrijstaand	7,1	5,8
Appartement	1,8	1,3
Totaal	2,7	1,9

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,9

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 63,8 procent van de woningen in de regio Oost-Zuid-Holland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

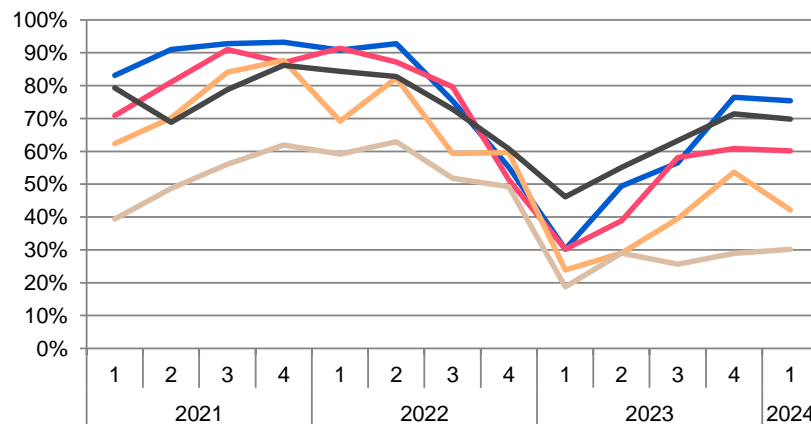
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	30%	75%
Hoekwoning	30%	60%
2-onder-1-kap	24%	42%
Vrijstaand	19%	30%
Appartement	46%	70%
Totaal	33%	64%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



63,8%

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 Oost-Zuid-Holland staan in het 1e kwartaal van 2024 372 woningen te koop. Dat is een daling van 31,5 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	172	109	-37%
Hoekwoning	95	36	-62%
2-onder-1-kap	71	47	-34%
Vrijstaand	113	102	-10%
Appartement	91	78	-14%
Totaal	542	372	-31%

Totaal aantal woningen in aanbod



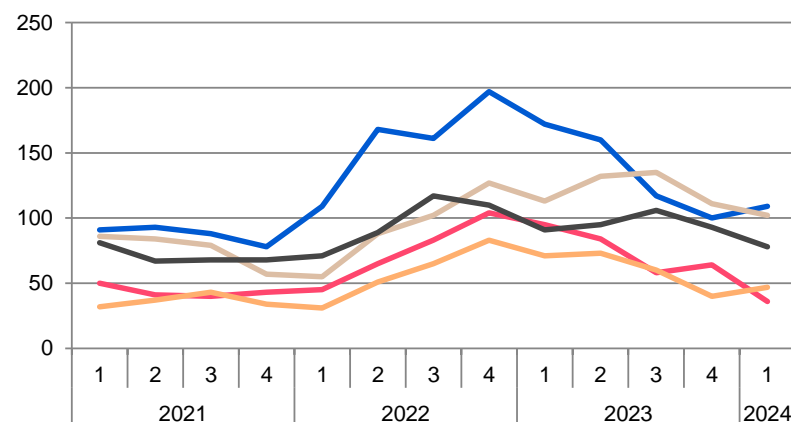
372

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-31,5%

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 transactieprijzen, 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 € 598.000. Dat is een stijging van 14 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	€ 354	€ 399	13%
Hoekwoning	€ 422	€ 446	6%
2-onder-1-kap	€ 576	€ 665	15%
Vrijstaand	€ 837	€ 1.006	20%
Appartement	€ 309	€ 375	14%
Totaal	€ 488	€ 598	14%

Vraagprijs van woningen in aanbod



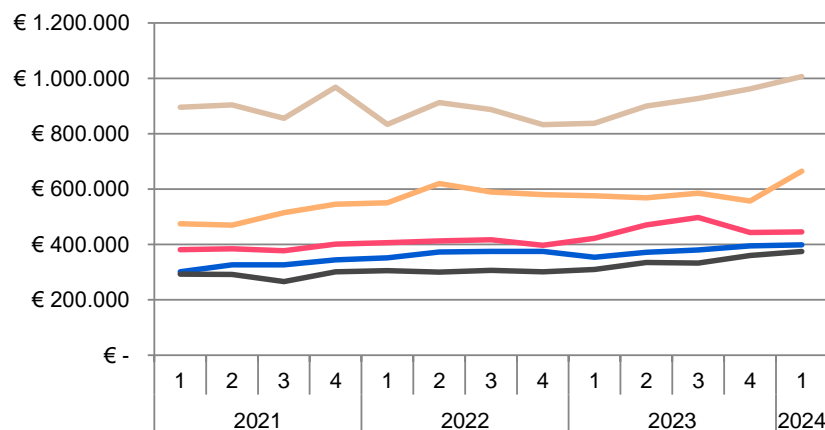
€ 598.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



14,0%

Vraagprijzen in euro's



€ m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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 Oost-Zuid-Holland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4185. Dat is 10,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.358	€ 3.571	6%
Hoekwoning	€ 3.425	€ 3.547	4%
2-onder-1-kap	€ 3.841	€ 4.315	12%
Vrijstaand	€ 4.377	€ 5.061	16%
Appartement	€ 3.527	€ 4.113	13%
Totaal	€ 3.674	€ 4.185	10%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



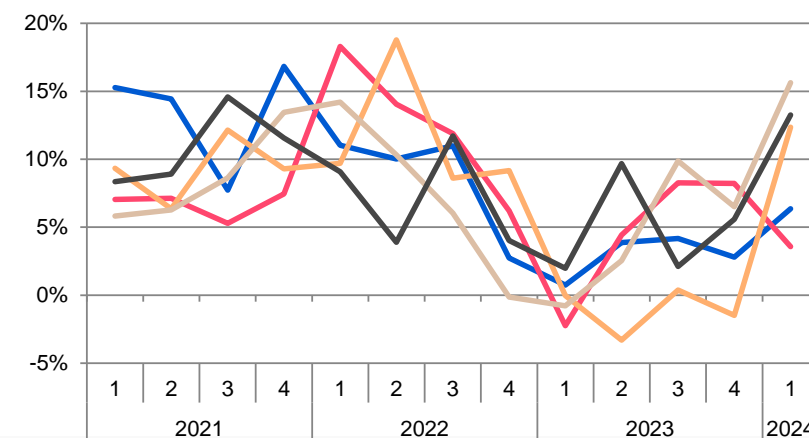
€ 4.185

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



10,1%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— 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 Oost-Zuid-Holland werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 590 woningen te koop gezet. Dat zijn er 0 procent meer 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	220	217	-1%
Hoekwoning	106	78	-26%
2-onder-1-kap	64	64	0%
Vrijstaand	56	58	4%
Appartement	144	173	20%
Totaal	590	590	0%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



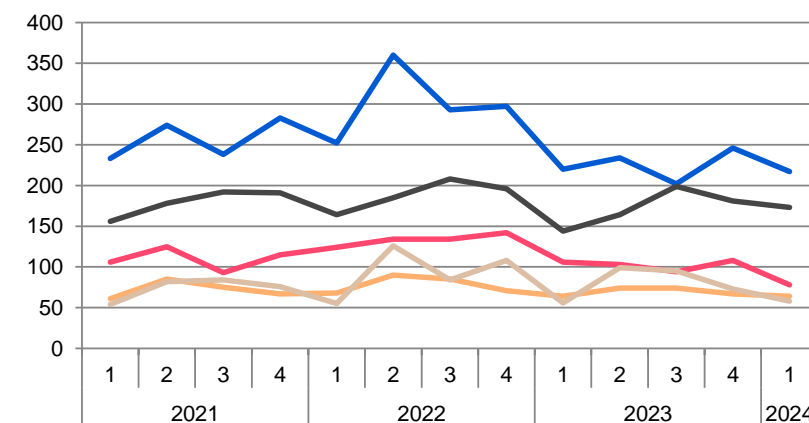
590

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



0,0%

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 toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Oost-Zuid-Holland staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 59 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	43	20
Hoekwoning	50	19
2-onder-1-kap	94	34
Vrijstaand	130	138
Appartement	40	45
Totaal	68	59

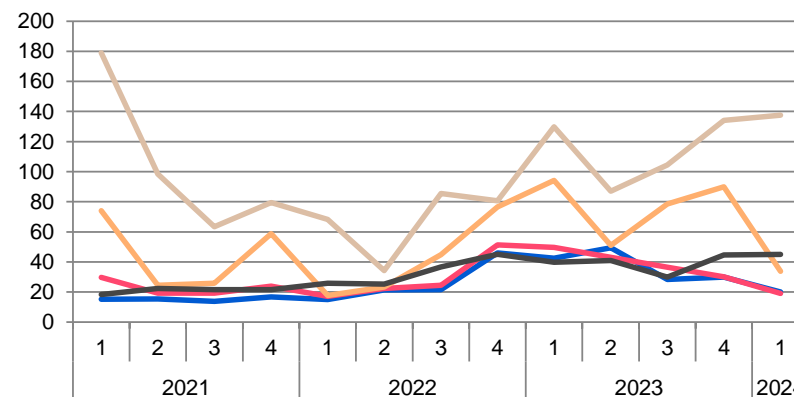
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



59

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 Oost-Zuid-Holland staat 66 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

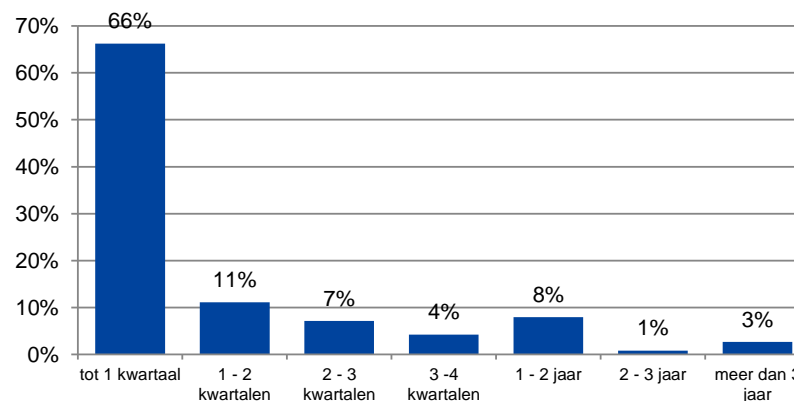
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	58%	66%
1 - 2 kwartalen	24%	11%
2 - 3 kwartalen	9%	7%
3 - 4 kwartalen	6%	4%
1 - 2 jaar	1%	8%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	2%	3%

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



66%

Aanbod naar looptijdklasse



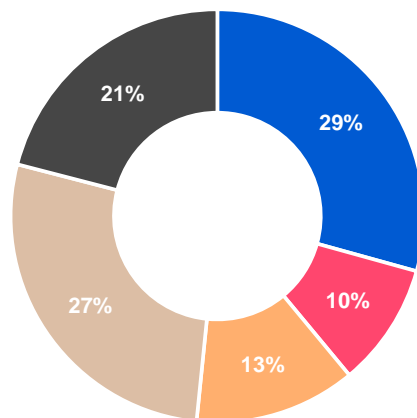


Aanbod vs transacties

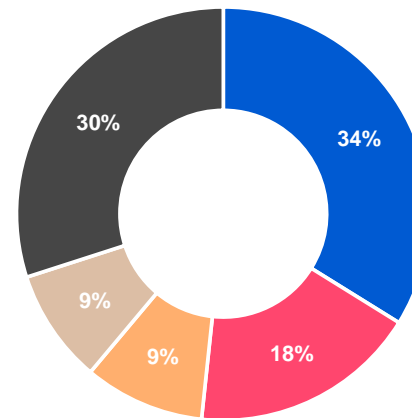
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Oost-Zuid-Holland maken vrijstaande woningen 27 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 29 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

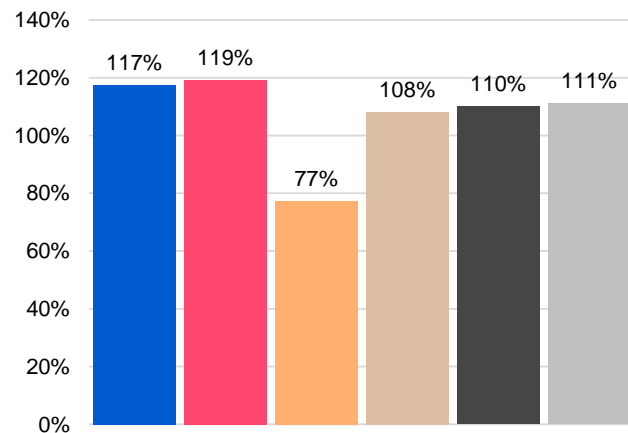


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Oost-Zuid-Holland gaat het om een stijging van 111 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Oost-Zuid-Holland gaat het om een stijging van 149 procent. De prijzen van appartementen zijn in Oost-Zuid-Holland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

