

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse
COROP-regio Noordoost-
Noord-Brabant





Transacties



Aantal
verkoopen
1e kwartaal
2024

1.170

29.524



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

13,7%

3,7%



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2024

€ 456.000

€ 432.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

10,0%

9,1%



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2024

39

34



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

0,7%

1,8%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

48,8%

55,1%

Noordoost-Noord-Brabant

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2024

1.029

23.283



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-21,4%

-24,2%



Vraagprijzen
1e kwartaal
2024

€ 565.000

€ 553.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

7,8%

7,9%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

86

70



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

53,1%

60,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,6

2,4

Noordoost-Noord-Brabant

Nederland

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 Noordoost-Noord-Brabant dit kwartaal uit op 1170. Dat is een stijging van 13,7 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	282	279	-1%
Hoekwoning	159	160	1%
2-onder-1-kap	224	270	21%
Vrijstaand	179	214	20%
Appartement	185	246	33%
Totaal	1.029	1.170	14%

Totaal aantal verkochte woningen



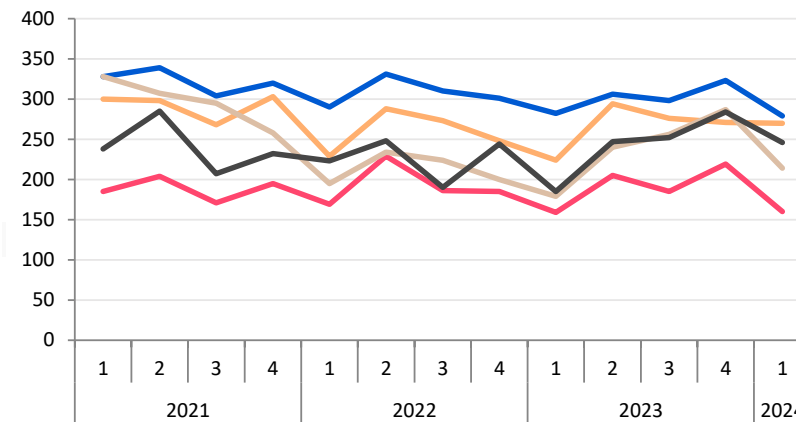
1.170

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



13,7%

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 Noordoost-Noord-Brabant komt dit kwartaal uit op € 456.000. Dat is een stijging van 10 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 346	€ 383	11%
Hoekwoning	€ 390	€ 420	8%
2-onder-1-kap	€ 420	€ 482	15%
Vrijstaand	€ 620	€ 654	5%
Appartement	€ 324	€ 364	10%
Totaal	€ 413	€ 456	10%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 456.000

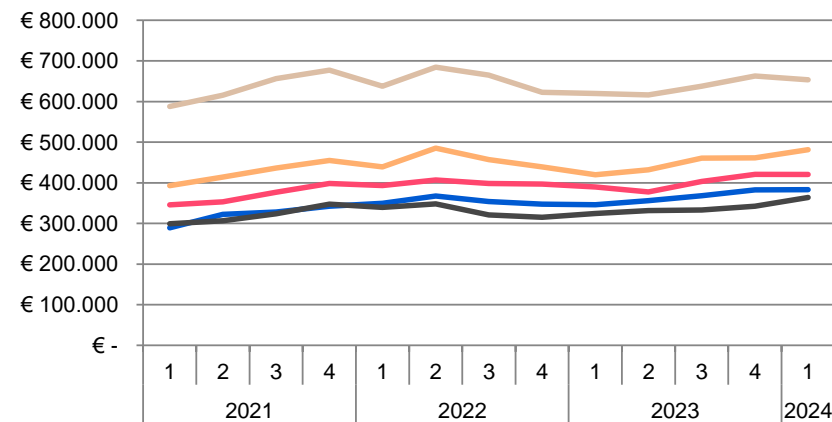
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,0%

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 € 3725. Dat is een stijging van 8,3 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	€ 3.120	€ 3.408	9%
Hoekwoning	€ 3.231	€ 3.493	8%
2-onder-1-kap	€ 3.234	€ 3.491	8%
Vrijstaand	€ 3.530	€ 3.721	5%
Appartement	€ 4.011	€ 4.495	10%
Totaal	€ 3.393	€ 3.725	8%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



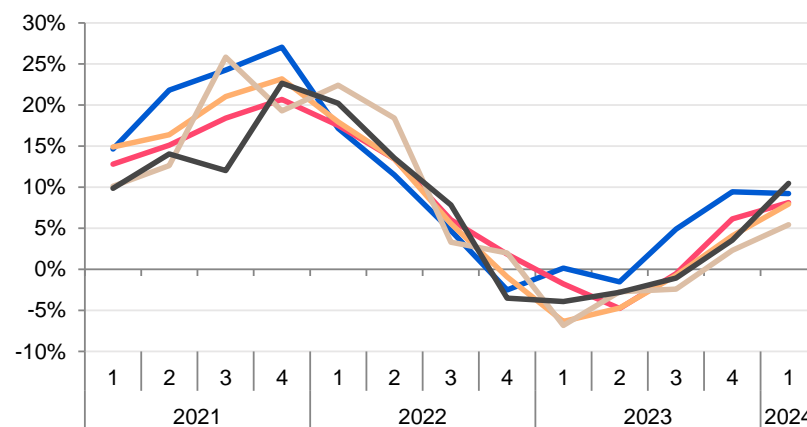
€ 3.725

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,3%

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 Noordoost-Noord-Brabant voor een woning gemiddeld 0,7% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

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

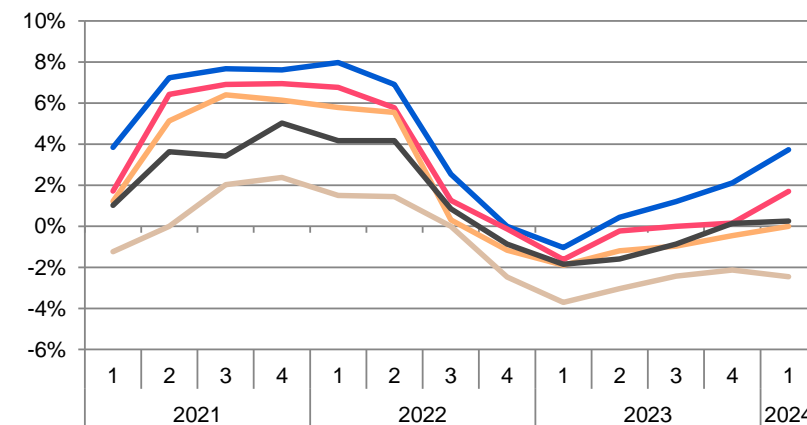
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,7%

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 Noordoost-Noord-Brabant werd dit kwartaal verkocht in 39 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	42	21
Hoekwoning	37	24
2-onder-1-kap	47	30
Vrijstaand	66	93
Appartement	42	31
Totaal	47	39

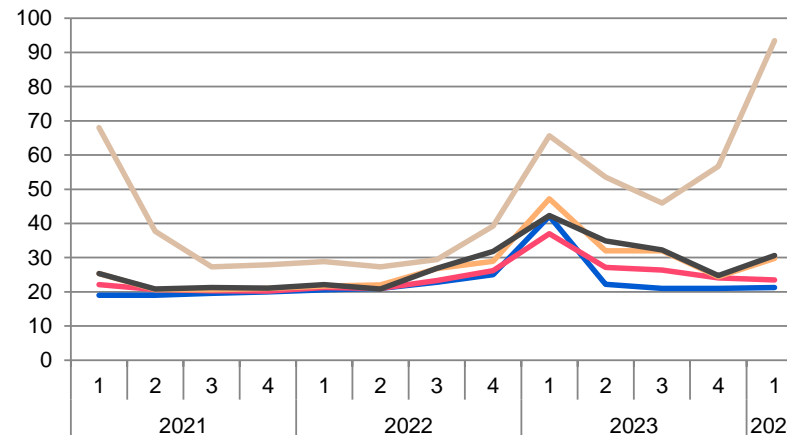
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



39

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 Noordoost-Noord-Brabant wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1,7 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-1,0%	1,7%
1 - 2 kwartalen	-6,8%	-4,4%
2 - 3 kwartalen	-9,8%	-7,0%
3 - 4 kwartalen	-11,3%	-8,8%
1 - 2 jaar	-18,1%	-10,2%
2 - 3 jaar		-15,8%
meer dan 3 jaar		

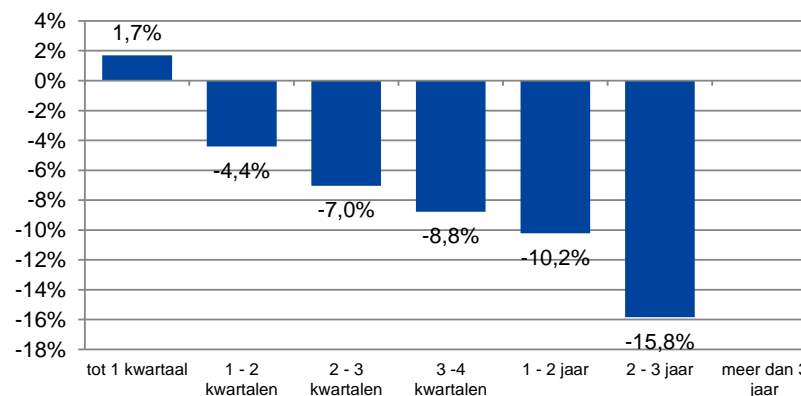
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,7%

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 2,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

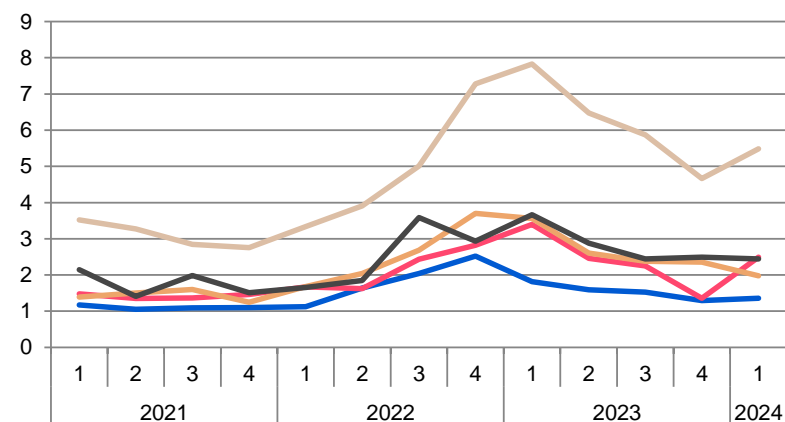
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,8	1,4
Hoekwoning	3,4	2,5
2-onder-1-kap	3,6	2,0
Vrijstaand	7,8	5,5
Appartement	3,7	2,4
Totaal	3,8	2,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,6

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 48,8 procent van de woningen in de regio Noordoost-Noord-Brabant verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

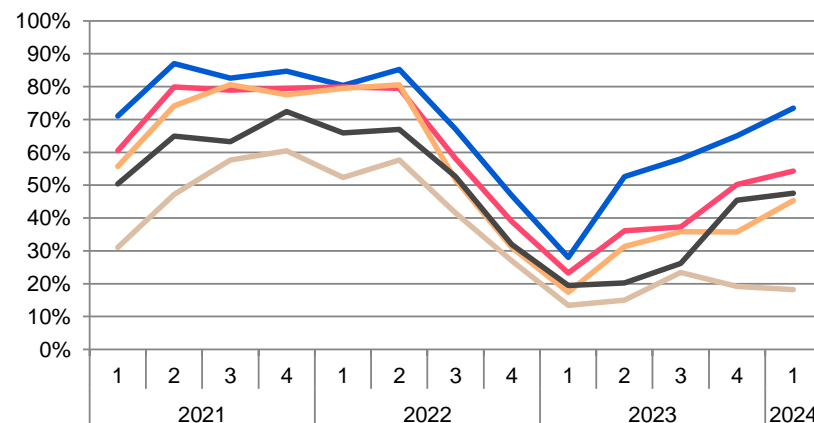
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	28%	73%
Hoekwoning	23%	54%
2-onder-1-kap	17%	45%
Vrijstaand	13%	18%
Appartement	19%	48%
Totaal	21%	49%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



48,8%

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 Noordoost-Noord-Brabant staan in het 1e kwartaal van 2024 1029 woningen te koop. Dat is een daling van 21,4 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	171	127	-26%
Hoekwoning	180	133	-26%
2-onder-1-kap	266	178	-33%
Vrijstaand	467	392	-16%
Appartement	226	200	-12%
Totaal	1310	1029	-21%

Totaal aantal woningen in aanbod



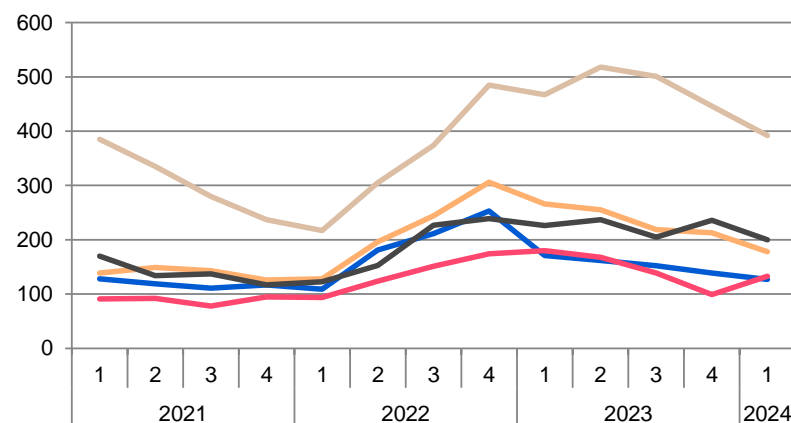
1.029

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-21,4%

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 € 565.000. Dat is een stijging van 7,8 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	€ 369	€ 377	2%
Hoekwoning	€ 405	€ 436	8%
2-onder-1-kap	€ 470	€ 491	4%
Vrijstaand	€ 692	€ 774	12%
Appartement	€ 395	€ 426	8%
Totaal	€ 514	€ 565	8%

Vraagprijs van woningen in aanbod



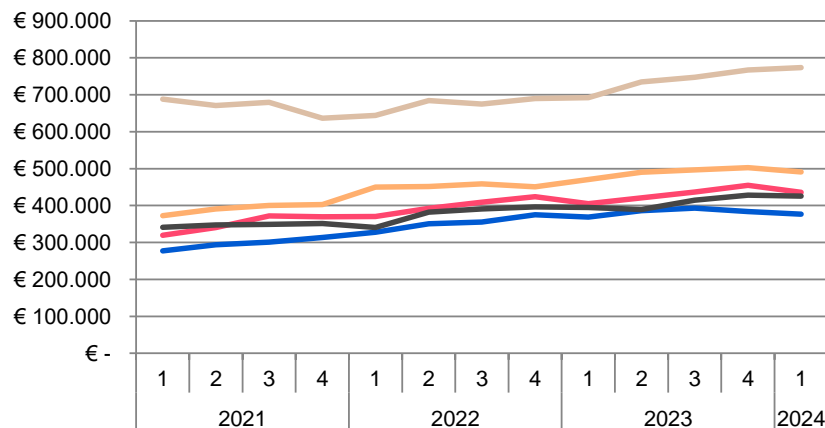
€ 565.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,8%

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 Noordoost-Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3762. Dat is 5,2 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	€ 3.196	€ 3.341	5%
Hoekwoning	€ 3.247	€ 3.451	6%
2-onder-1-kap	€ 3.327	€ 3.539	6%
Vrijstaand	€ 3.678	€ 3.800	3%
Appartement	€ 4.057	€ 4.361	7%
Totaal	€ 3.550	€ 3.762	5%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



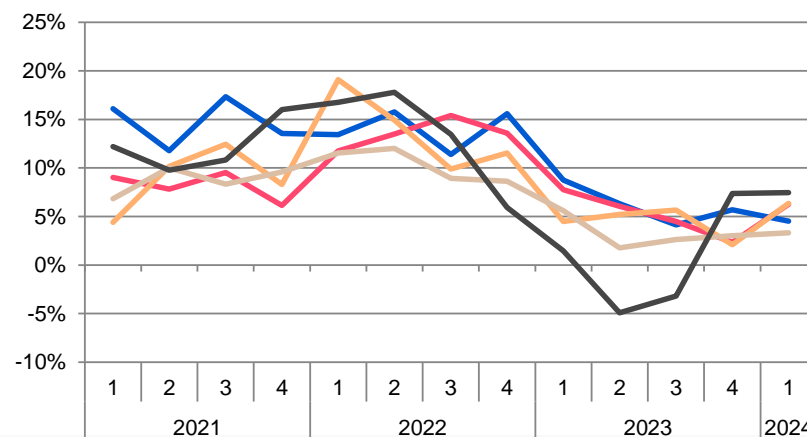
€ 3.762

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,2%

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 Noordoost-Noord-Brabant werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 1166 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,1 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	222	275	24%
Hoekwoning	182	199	9%
2-onder-1-kap	216	249	15%
Vrijstaand	217	206	-5%
Appartement	203	237	17%
Totaal	1040	1166	12%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



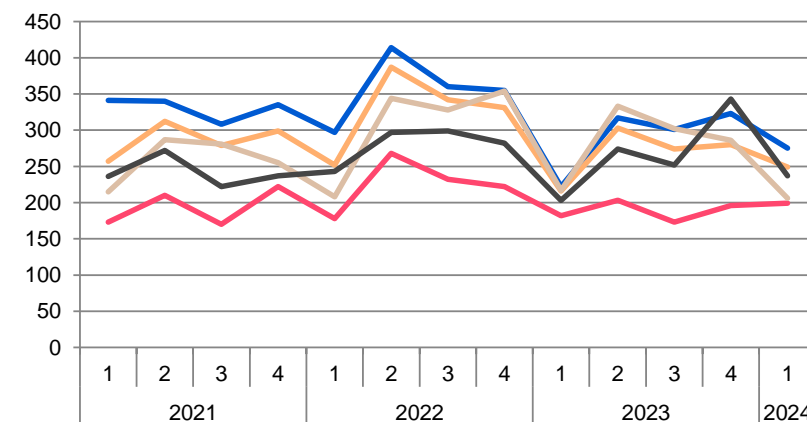
1.166

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



12,1%

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 Noordoost-Noord-Brabant staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 86 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	61	23
Hoekwoning	92	32
2-onder-1-kap	100	48
Vrijstaand	139	149
Appartement	83	70
Totaal	105	86

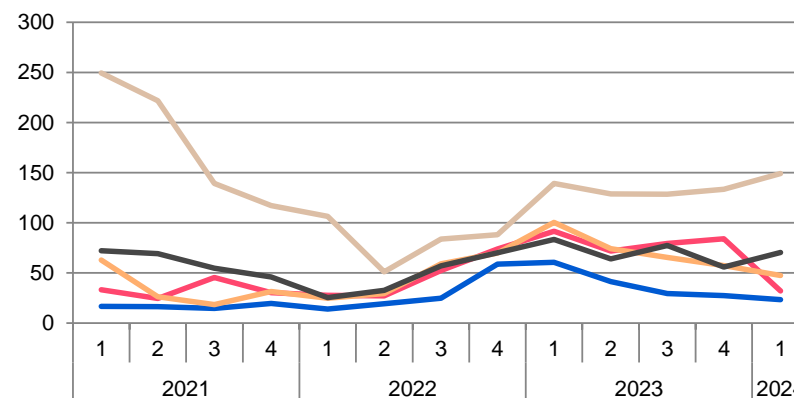
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



86

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 Noordoost-Noord-Brabant staat 53 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

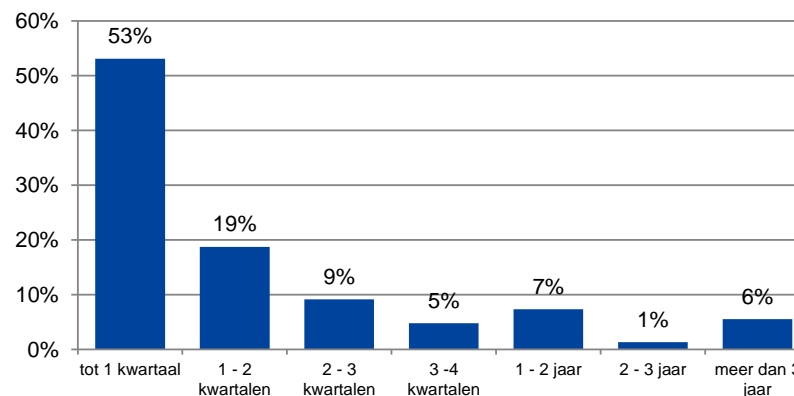
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	45%	53%
1 - 2 kwartalen	28%	19%
2 - 3 kwartalen	12%	9%
3 - 4 kwartalen	6%	5%
1 - 2 jaar	3%	7%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	6%	6%

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



53%

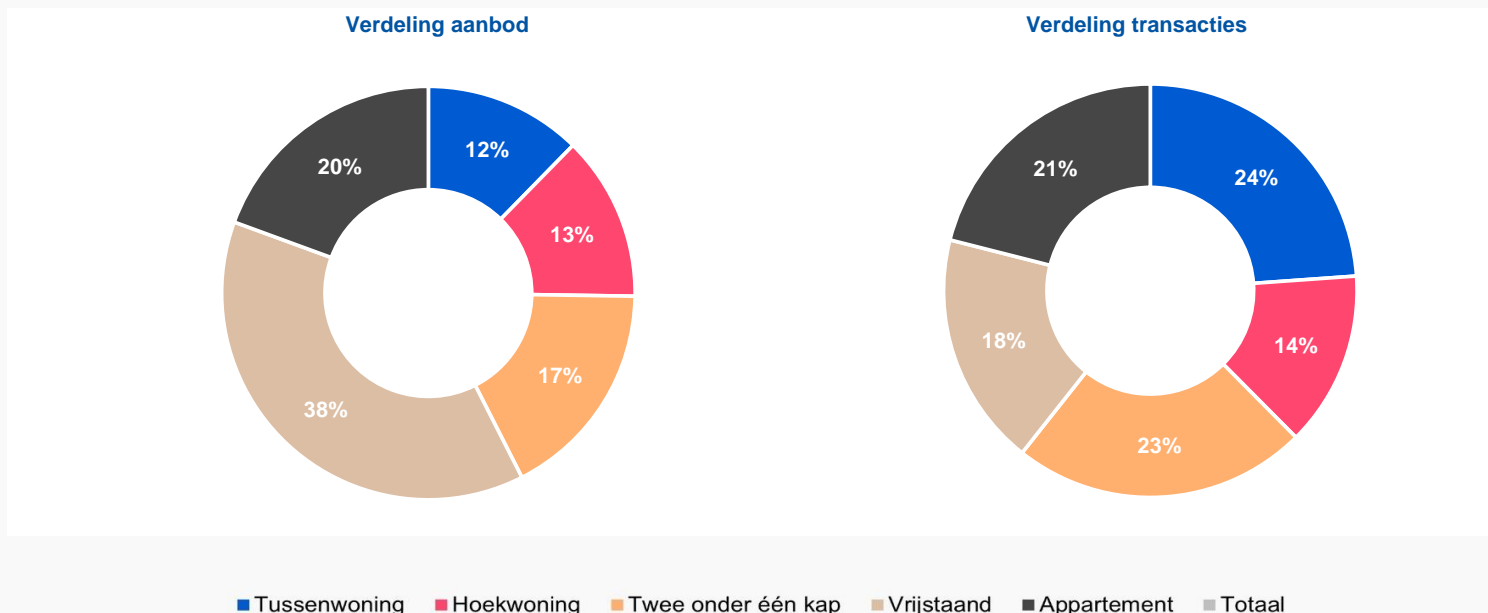
Aanbod naar looptijdklasse



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 Noordoost-Noord-Brabant maken vrijstaande woningen 38 procent uit van het aanbod, versus 18 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 12 procent van het aanbod versus 24 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Noordoost-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 107 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Noordoost-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 147 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Noordoost-Noord-Brabant sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

