

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Delfzijl en
omgeving



 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
Delfzijl en omgeving	80	27,6%	€ 297.000	17,9%	39	2,9%	57,7%
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)
Delfzijl en omgeving	80	-25,6%	€ 275.000	8,0%	232	50,0%	3,0
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 Delfzijl en omgeving dit kwartaal uit op 80. Dat is een stijging van 27,6 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	9	8	-11%
Hoekwoning	6	6	0%
2-onder-1-kap	19	15	-21%
Vrijstaand	24	36	50%
Appartement	5	15	200%
Totaal	63	80	27%

Totaal aantal verkochte woningen



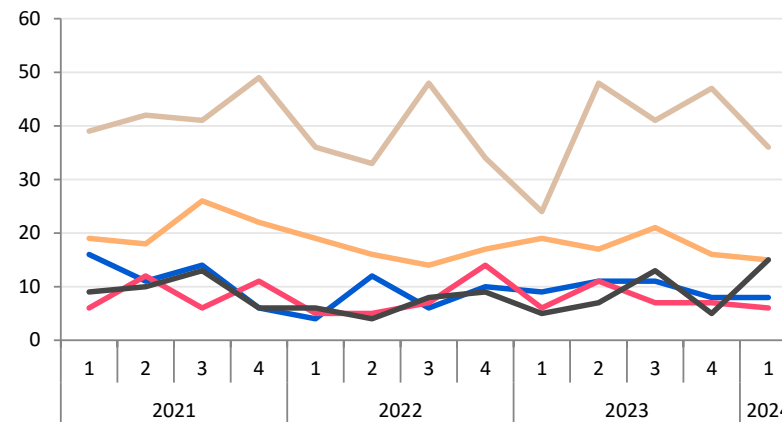
80

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



27,6%

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 Delfzijl en omgeving komt dit kwartaal uit op € 297.000. Dat is een stijging van 17,9 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 204	€ 248	22%
Hoekwoning	€ 241	€ 215	-11%
2-onder-1-kap	€ 253	€ 259	2%
Vrijstaand	€ 285	€ 405	42%
Appartement	€ 135	€ 138	-2%
Totaal	€ 247	€ 297	18%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 297.000

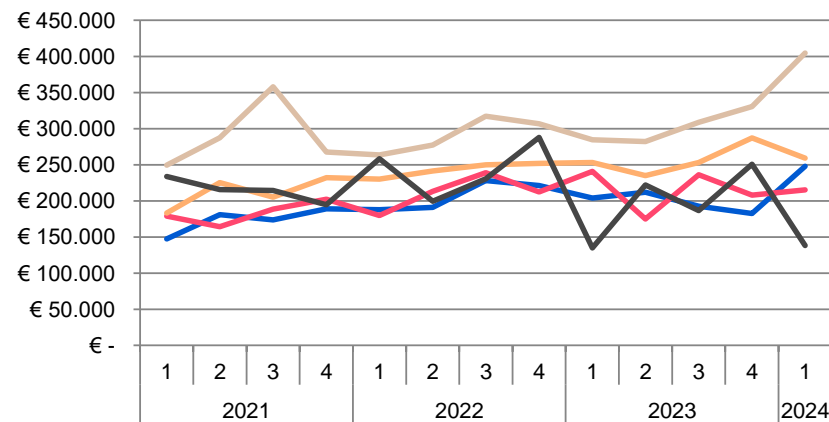
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



17,9%

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 € 2.280. Dat is een stijging van 1,1 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	€ 1.985	€ 2.152	8%
Hoekwoning	€ 1.947	€ 1.911	-2%
2-onder-1-kap	€ 2.337	€ 2.458	5%
Vrijstaand	€ 2.212	€ 2.489	13%
Appartement	€ 2.814	€ 1.830	-35%
Totaal	€ 2.240	€ 2.280	1%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



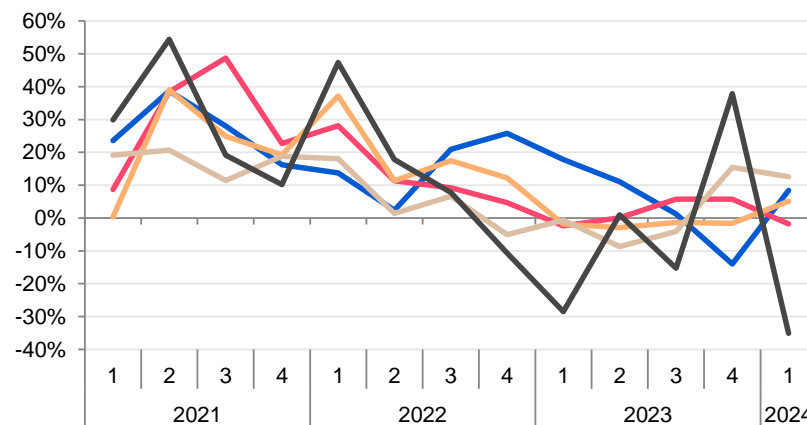
€ 2.280

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,1%

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 Delfzijl en omgeving voor een woning gemiddeld 2,9% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	7,0%	6,5%
Hoekwoning	12,6%	2,6%
2-onder-1-kap	5,2%	8,3%
Vrijstaand	-0,5%	0,7%
Appartement	3,8%	1,3%
Totaal	3,9%	2,9%

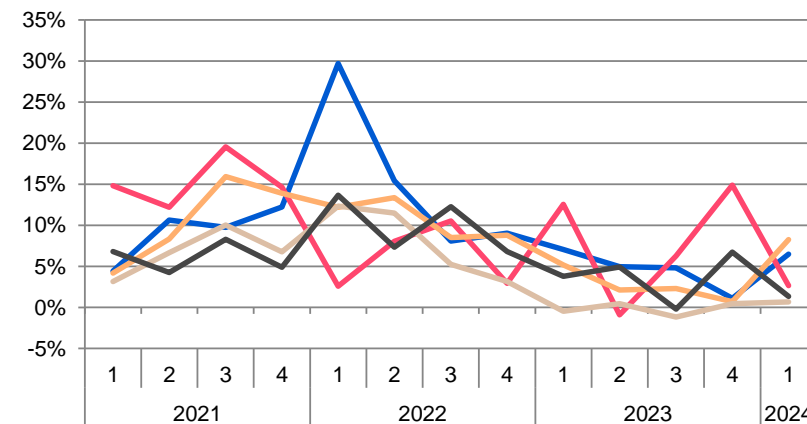
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



2,9%

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 Delfzijl en omgeving werd dit kwartaal verkocht in 39 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	26	38
Hoekwoning	35	44
2-onder-1-kap	37	32
Vrijstaand	42	42
Appartement	33	36
Totaal	37	39

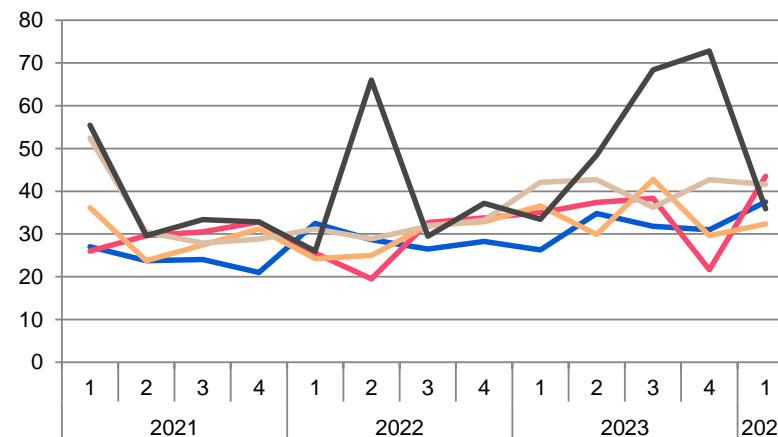
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 Delfzijl en omgeving wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 3,5 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

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

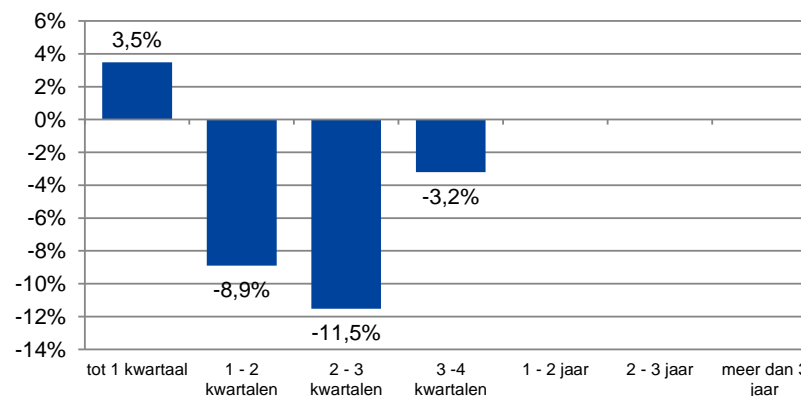
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,5%

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

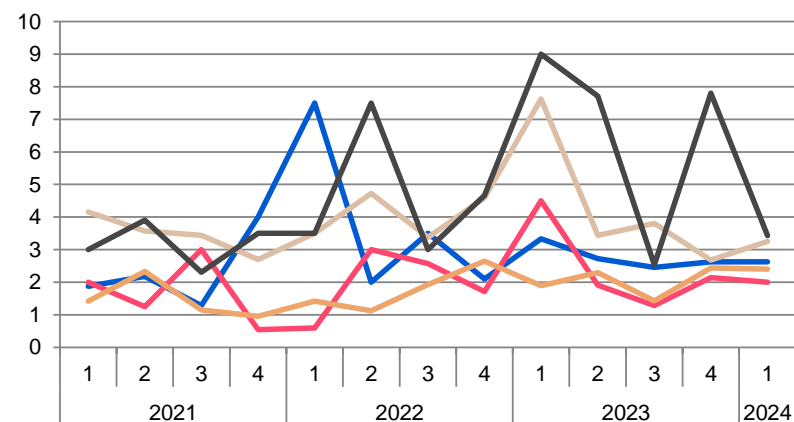
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	3,3	2,6
Hoekwoning	4,5	2,0
2-onder-1-kap	1,9	2,4
Vrijstaand	7,6	3,3
Appartement	9,0	3,4
Totaal	5,1	3,0

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



3,0

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 57,7 procent van de woningen in de regio Delfzijl en omgeving verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

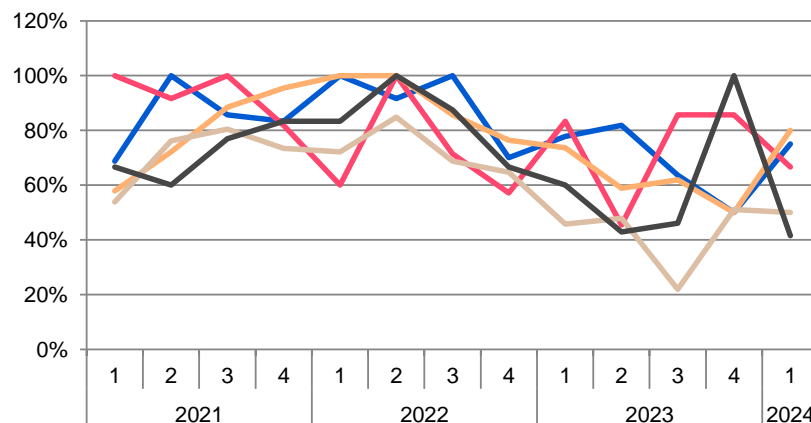
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	78%	75%
Hoekwoning	83%	67%
2-onder-1-kap	74%	80%
Vrijstaand	46%	50%
Appartement	60%	42%
Totaal	63%	58%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



57,7%

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 Delfzijl en omgeving staan in het 1e kwartaal van 2024 80 woningen te koop. Dat is een daling van 25,6 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	10	7	-30%
Hoekwoning	9	4	-56%
2-onder-1-kap	12	12	0%
Vrijstaand	61	39	-36%
Appartement	15	18	20%
Totaal	107	80	-25%

Totaal aantal woningen in aanbod



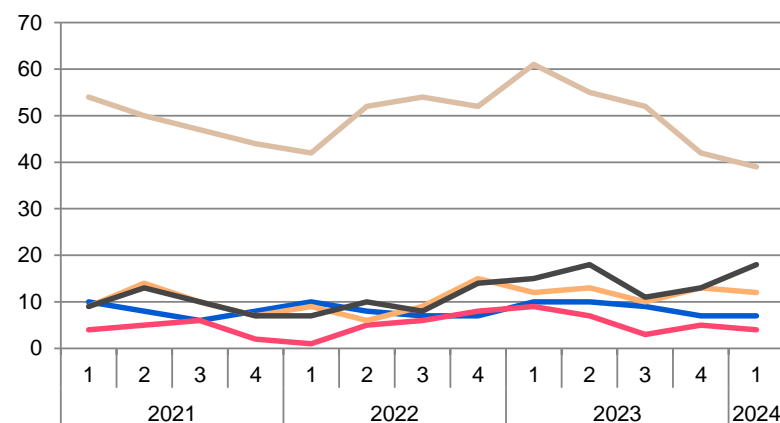
80

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-25,6%

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 € 275.000. Dat is een stijging van 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	€ 187	€ 135	-28%
Hoekwoning	€ 175	€ 282	61%
2-onder-1-kap	€ 234	€ 213	-9%
Vrijstaand	€ 302	€ 336	11%
Appartement	€ 202	€ 236	18%
Totaal	€ 259	€ 275	8%

Vraagprijs van woningen in aanbod



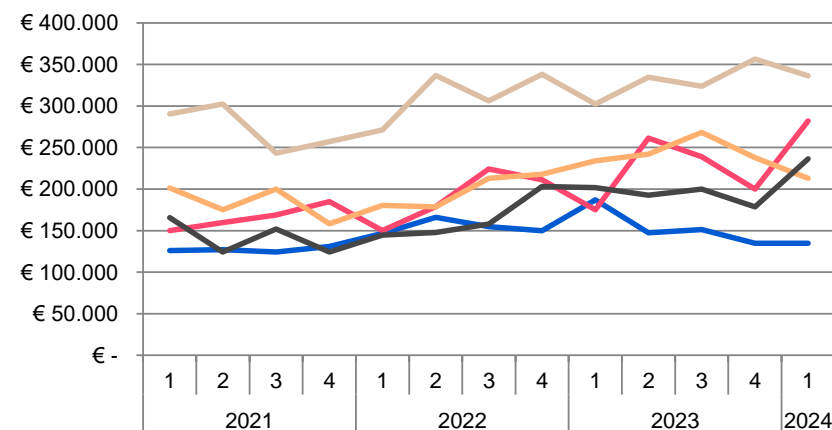
€ 275.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



8,0%

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 Delfzijl en omgeving bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 2219. Dat is 9,9 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	€ 1.634	€ 1.476	-10%
Hoekwoning	€ 1.822	€ 2.308	27%
2-onder-1-kap	€ 2.259	€ 2.075	-8%
Vrijstaand	€ 1.961	€ 2.267	16%
Appartement	€ 2.242	€ 2.485	12%
Totaal	€ 1.992	€ 2.219	10%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



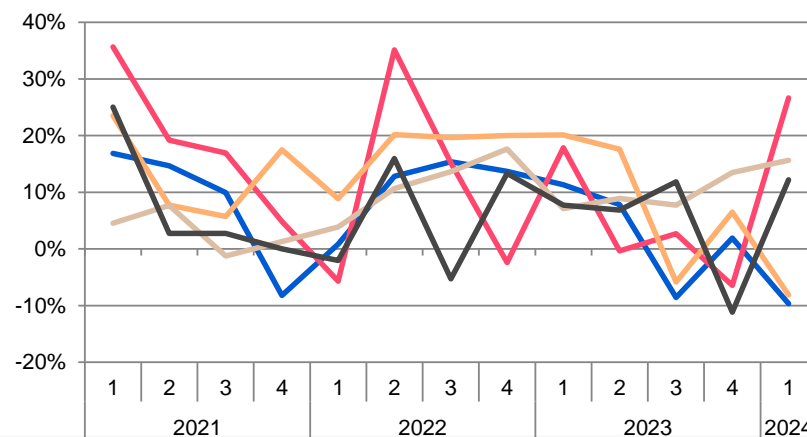
€ 2.219

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,9%

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 Delfzijl en omgeving werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 85 woningen te koop gezet. Dat zijn er 1,2 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	13	8	-38%
Hoekwoning	7	5	-29%
2-onder-1-kap	16	16	0%
Vrijstaand	39	33	-15%
Appartement	9	23	156%
Totaal	84	85	1%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



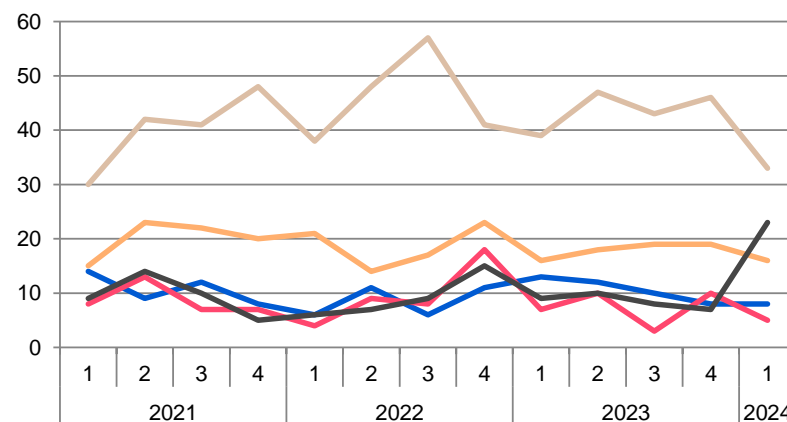
85

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



1,2%

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 Delfzijl en omgeving staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 232 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

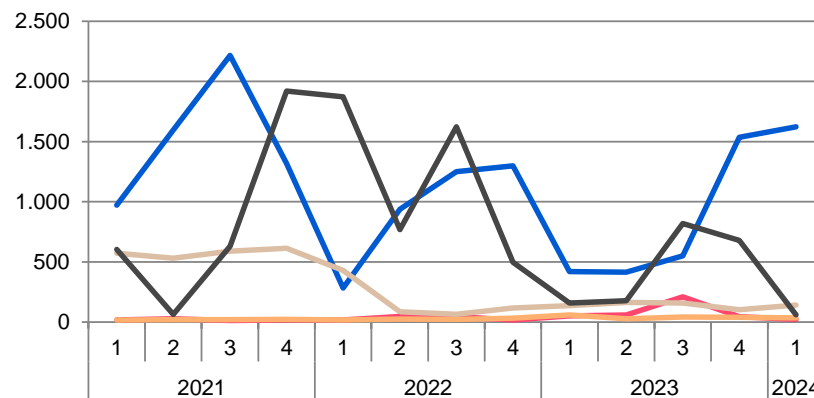
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	421	1624
Hoekwoning	51	23
2-onder-1-kap	59	34
Vrijstaand	136	142
Appartement	158	61
Totaal	150	232

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



232

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 Delfzijl en omgeving staat 50 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

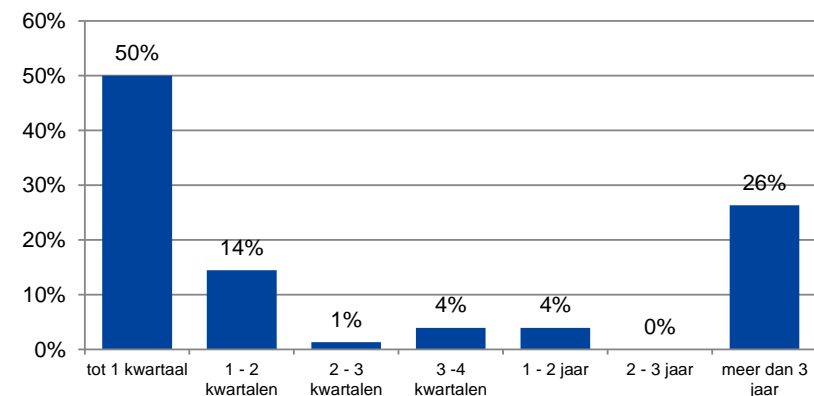
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	48%	50%
1 - 2 kwartalen	21%	14%
2 - 3 kwartalen	5%	1%
3 - 4 kwartalen	1%	4%
1 - 2 jaar	4%	4%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	21%	26%

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



50%

Aanbod naar looptijdklasse

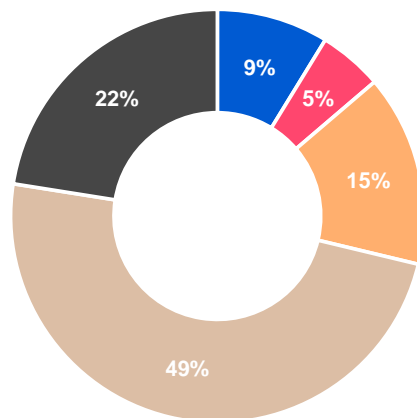


Aanbod vs transacties

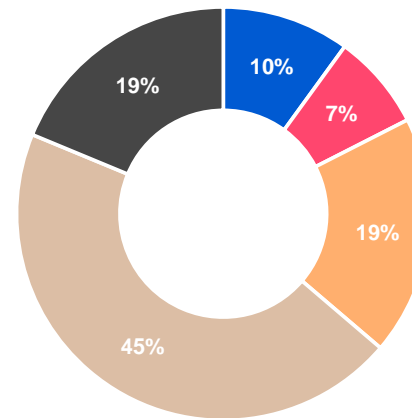
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Delfzijl en omgeving maken vrijstaande woningen 49 procent uit van het aanbod, versus 45 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 9 procent van het aanbod versus 10 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



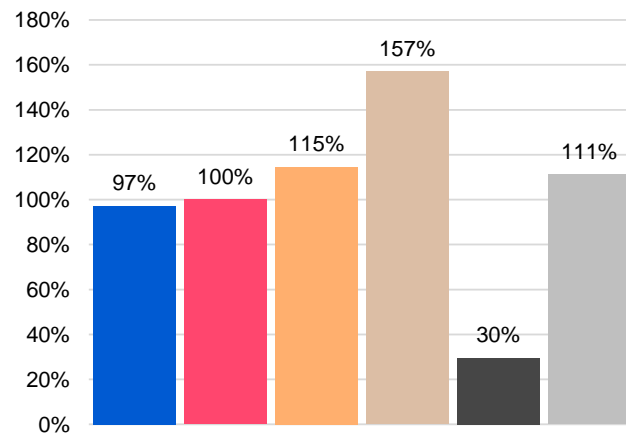
■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Delfzijl en omgeving 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 Delfzijl en omgeving gaat het om een stijging van 183 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Delfzijl en omgeving sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

