

# WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse  
COROP-regio Noord-  
Drenthe



 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
Noord-Drenthe	397	0,2%	€ 410.000	16,4%	33	2,0%	56,4%
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)
Noord-Drenthe	279	-31,1%	€ 539.000	9,7%	92	56,4%	2,1
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 Noord-Drenthe dit kwartaal uit op 397. Dat is een stijging van 0,2 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	70	74	6%
Hoekwoning	48	46	-4%
2-onder-1-kap	117	116	-1%
Vrijstaand	123	116	-6%
Appartement	38	45	18%
<b>Totaal</b>	<b>396</b>	<b>397</b>	<b>0%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



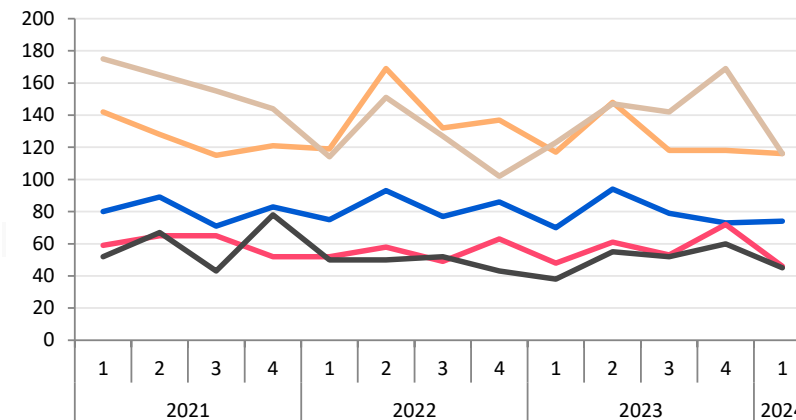
**397**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**0,2%**

## 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 Noord-Drenthe komt dit kwartaal uit op € 410.000. Dat is een stijging van 16,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 252	€ 287	14%
Hoekwoning	€ 275	€ 336	22%
2-onder-1-kap	€ 341	€ 383	12%
Vrijstaand	€ 505	€ 586	16%
Appartement	€ 231	€ 301	28%
<b>Totaal</b>	<b>€ 358</b>	<b>€ 410</b>	<b>16%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 410.000**

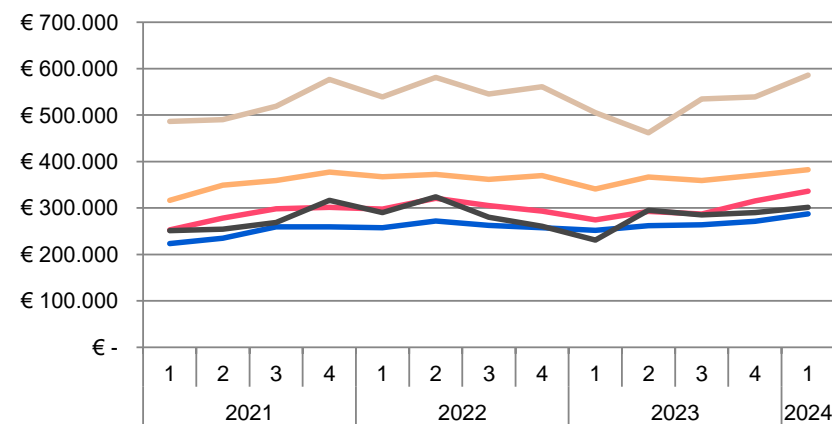
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**16,4%**

## 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 € 3122. Dat is een stijging van 11,6 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	€ 2.428	€ 2.666	10%
Hoekwoning	€ 2.413	€ 2.807	16%
2-onder-1-kap	€ 2.714	€ 3.058	13%
Vrijstaand	€ 3.205	€ 3.546	11%
Appartement	€ 3.000	€ 3.270	9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.807</b>	<b>€ 3.122</b>	<b>12%</b>

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



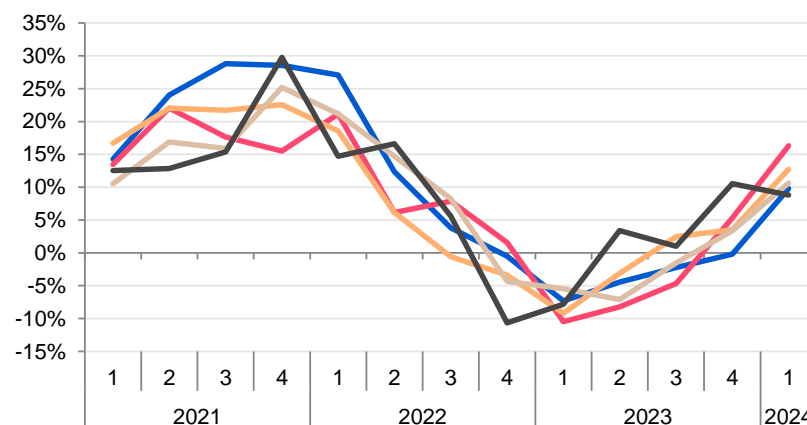
€ 3.122

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,6%

## 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 Noord-Drenthe voor een woning gemiddeld 2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

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

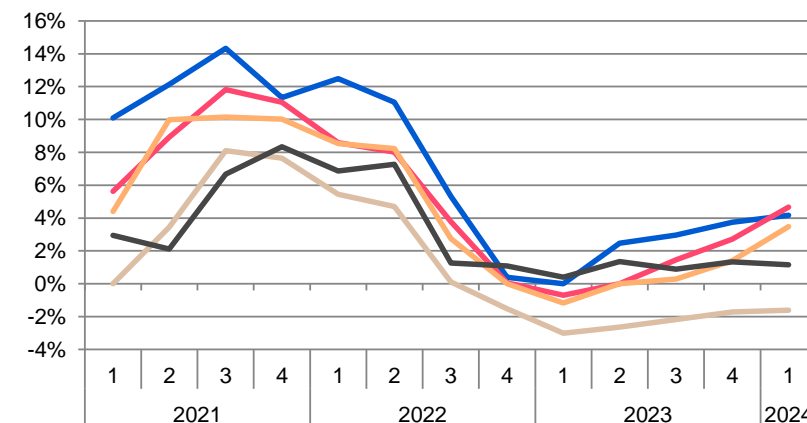
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



2,0%

## 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 Noord-Drenthe werd dit kwartaal verkocht in 33 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	25	21
Hoekwoning	29	21
2-onder-1-kap	30	23
Vrijstaand	54	58
Appartement	24	26
<b>Totaal</b>	<b>36</b>	<b>33</b>

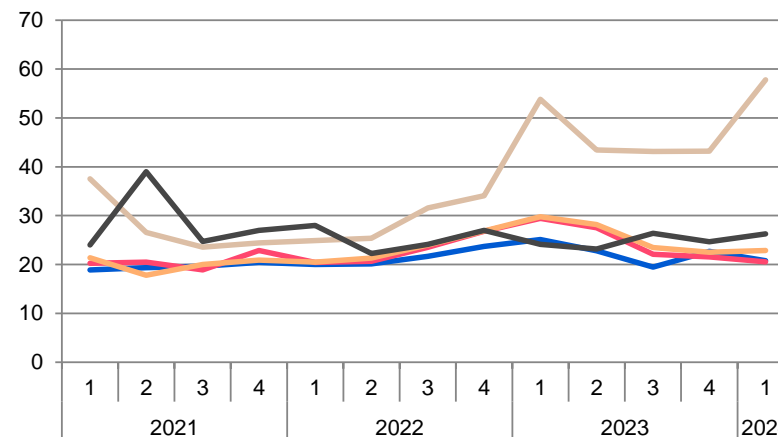
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



**33**

## 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 Noord-Drenthe wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 2,9 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,8%	2,9%
1 - 2 kwartalen	-8,1%	-4,9%
2 - 3 kwartalen	-11,3%	-7,7%
3 - 4 kwartalen	-22,2%	-11,6%
1 - 2 jaar		-13,1%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

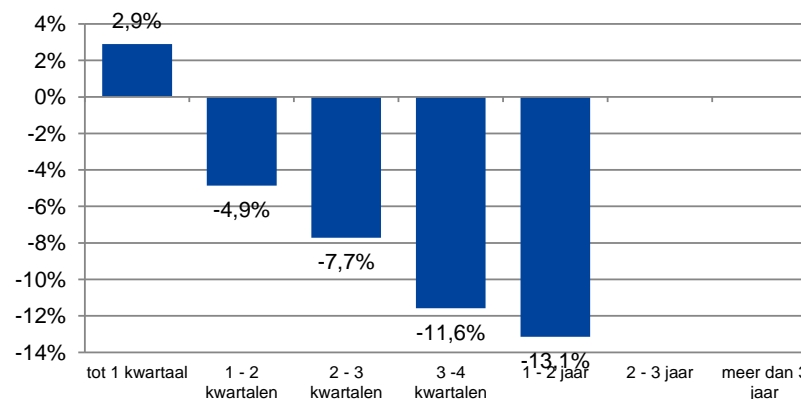
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



**2,9%**

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

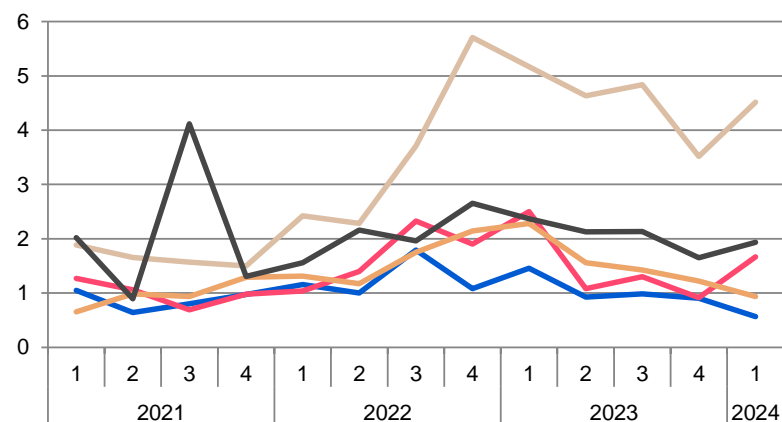
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,5	0,6
Hoekwoning	2,5	1,7
2-onder-1-kap	2,3	0,9
Vrijstaand	5,2	4,5
Appartement	2,4	1,9
<b>Totaal</b>	<b>3,1</b>	<b>2,1</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,1**

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 56,4 procent van de woningen in de regio Noord-Drenthe verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

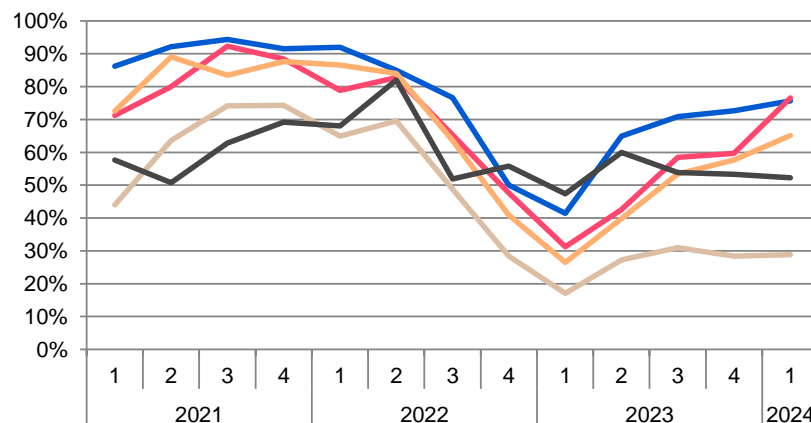
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	41%	76%
Hoekwoning	31%	77%
2-onder-1-kap	26%	65%
Vrijstaand	17%	29%
Appartement	47%	52%
<b>Totaal</b>	<b>29%</b>	<b>56%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**56,4%**

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 Noord-Drenthe staan in het 1e kwartaal van 2024 279 woningen te koop. Dat is een daling van 31,1 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	34	14	-59%
Hoekwoning	40	26	-35%
2-onder-1-kap	89	36	-60%
Vrijstaand	212	174	-18%
Appartement	30	29	-3%
<b>Totaal</b>	<b>405</b>	<b>279</b>	<b>-31%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



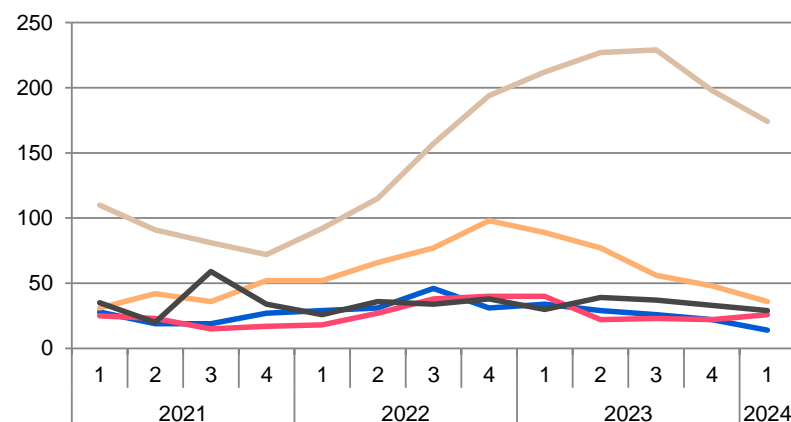
**279**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-31,1%**

## 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 € 539.000. Dat is een stijging van 9,7 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	€ 244	€ 268	10%
Hoekwoning	€ 291	€ 338	16%
2-onder-1-kap	€ 367	€ 382	4%
Vrijstaand	€ 598	€ 658	10%
Appartement	€ 314	€ 327	12%
<b>Totaal</b>	<b>€ 466</b>	<b>€ 539</b>	<b>10%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 539.000**

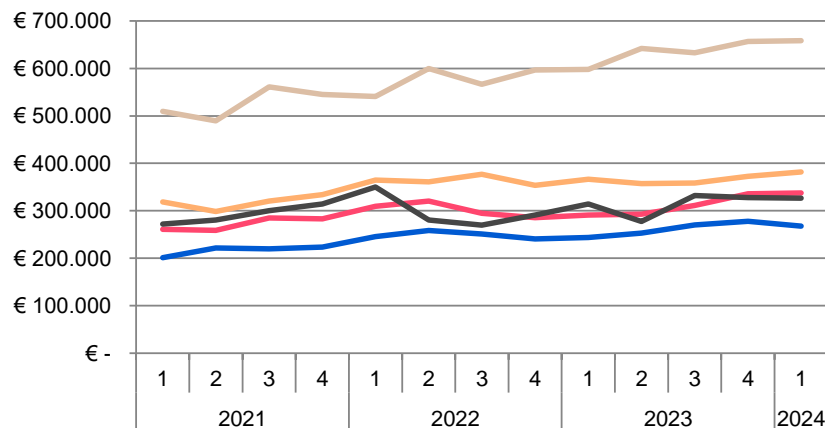
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**9,7%**

## 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 Noord-Drenthe bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3290. Dat is 4,8 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	€ 2.252	€ 2.546	13%
Hoekwoning	€ 2.584	€ 2.852	10%
2-onder-1-kap	€ 2.804	€ 2.876	3%
Vrijstaand	€ 3.408	€ 3.505	3%
Appartement	€ 3.064	€ 3.263	10%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.071</b>	<b>€ 3.290</b>	<b>5%</b>

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



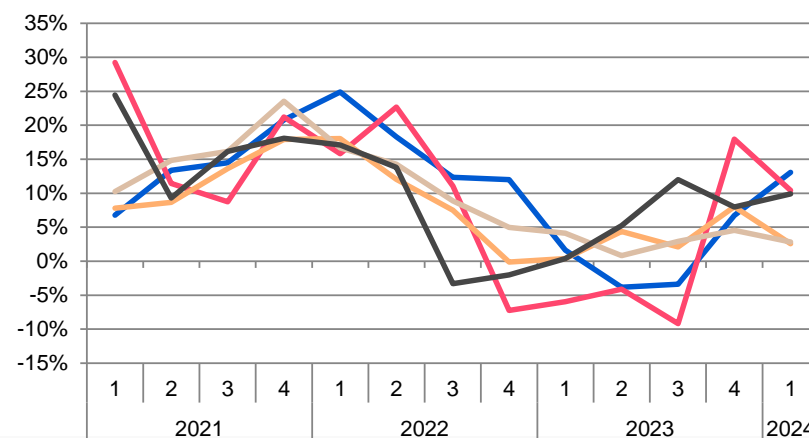
€ 3.290

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



4,8%

## 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 Noord-Drenthe werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 380 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,6 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	75	66	-12%
Hoekwoning	54	53	-2%
2-onder-1-kap	117	107	-9%
Vrijstaand	155	112	-28%
Appartement	34	42	24%
<b>Totaal</b>	<b>435</b>	<b>380</b>	<b>-13%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



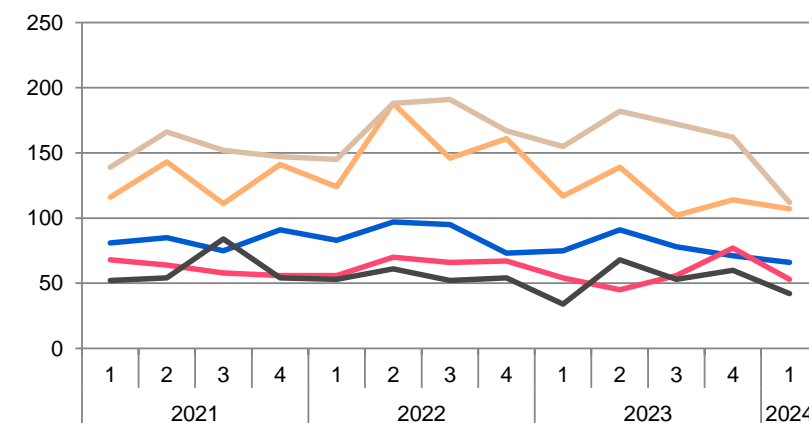
380

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-12,6%

## 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 Noord-Drenthe staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 92 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	29	15
Hoekwoning	38	23
2-onder-1-kap	48	11
Vrijstaand	99	131
Appartement	134	54
<b>Totaal</b>	<b>79</b>	<b>92</b>

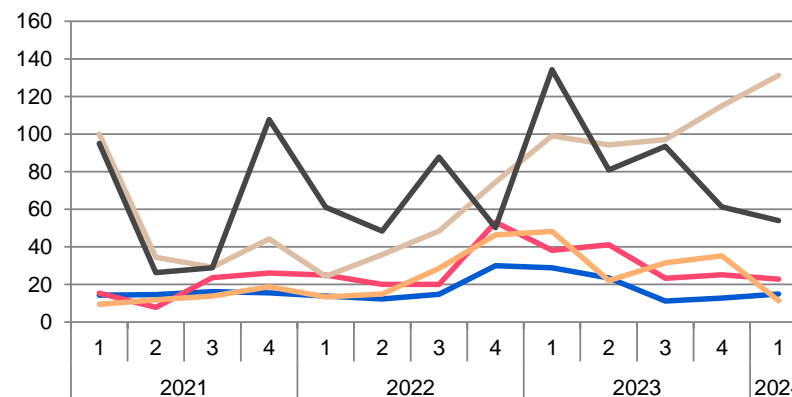
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



92

## 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 Noord-Drenthe staat 56 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

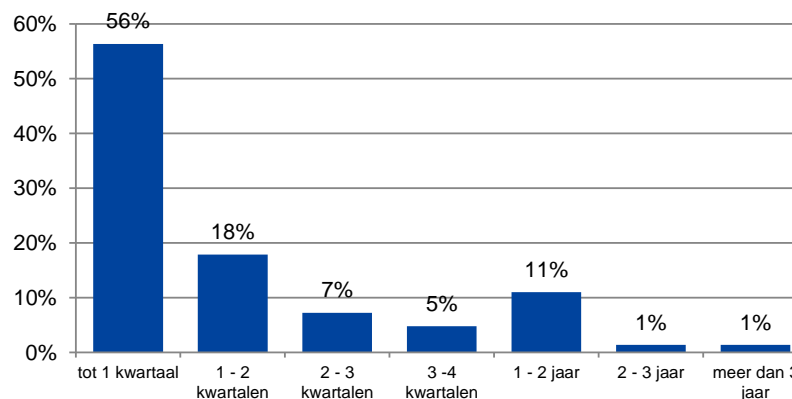
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	57%	56%
1 - 2 kwartalen	25%	18%
2 - 3 kwartalen	11%	7%
3 - 4 kwartalen	3%	5%
1 - 2 jaar	3%	11%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



56%

## Aanbod naar looptijdklasse



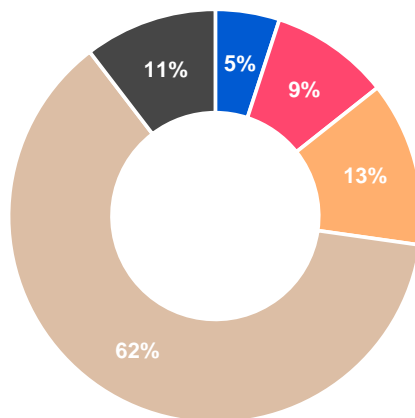


## Aanbod vs transacties

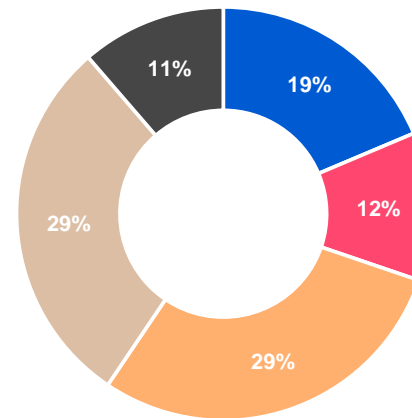
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Noord-Drenthe maken vrijstaande woningen 62 procent uit van het aanbod, versus 29 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 5 procent van het aanbod versus 19 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

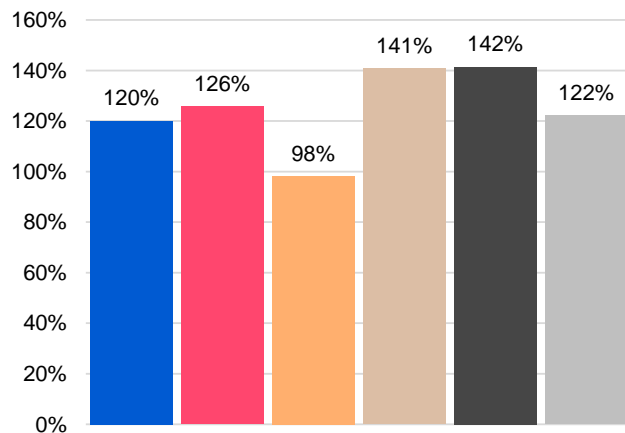


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Noord-Drenthe gaat het om een stijging van 122 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Noord-Drenthe gaat het om een stijging van 174 procent. De prijzen van appartementen zijn in Noord-Drenthe sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

