

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Zuidoost-
Friesland



 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
Zuidoost-Friesland	330	2,9%	€ 357.000	9,0%	39	0,6%	44,9%
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)
Zuidoost-Friesland	235	-21,5%	€ 471.000	15,1%	81	58,5%	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 Zuidoost-Friesland dit kwartaal uit op 330. Dat is een stijging 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	55	56	2%
Hoekwoning	26	36	38%
2-onder-1-kap	64	71	11%
Vrijstaand	148	121	-18%
Appartement	28	47	68%
Totaal	321	330	3%

Totaal aantal verkochte woningen



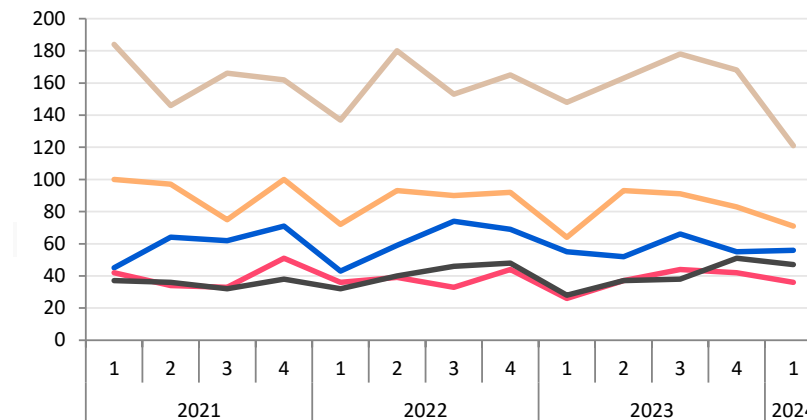
330

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 Zuidoost-Friesland komt dit kwartaal uit op € 357.000. Dat is een stijging van 9 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 227	€ 264	16%
Hoekwoning	€ 247	€ 286	16%
2-onder-1-kap	€ 319	€ 333	4%
Vrijstaand	€ 428	€ 475	11%
Appartement	€ 253	€ 256	-6%
Totaal	€ 342	€ 357	9%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 357.000

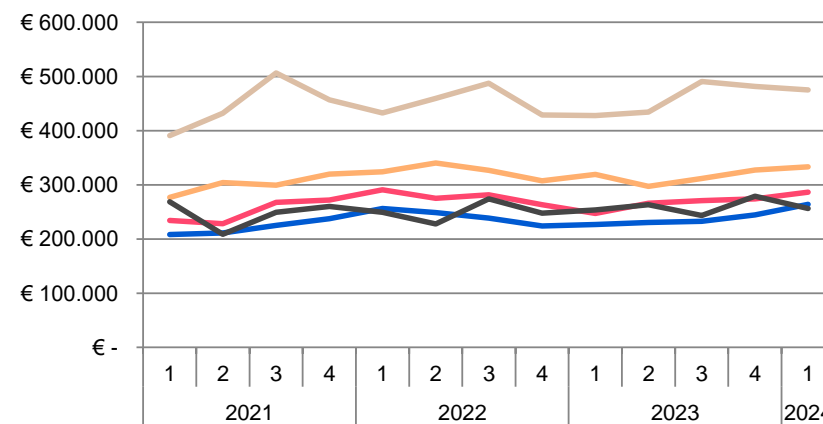
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,0%

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 € 2796. Dat is een stijging van 2,5 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	€ 2.125	€ 2.425	14%
Hoekwoning	€ 2.426	€ 2.624	8%
2-onder-1-kap	€ 2.649	€ 2.721	3%
Vrijstaand	€ 3.044	€ 2.950	-3%
Appartement	€ 2.872	€ 3.090	2%
Totaal	€ 2.743	€ 2.796	3%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



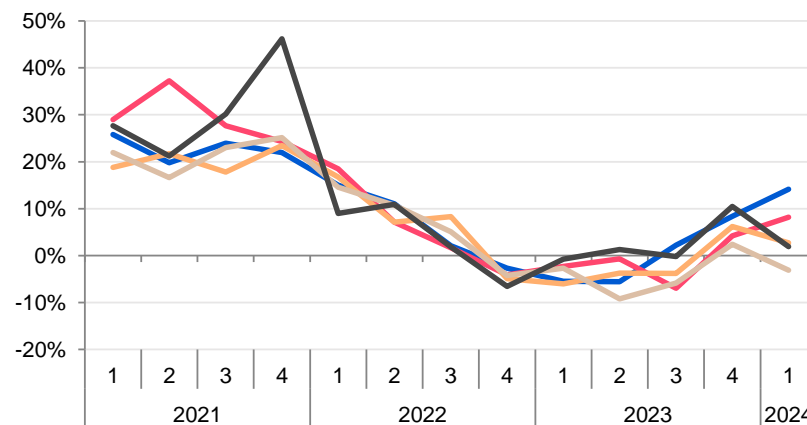
€ 2.796

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



2,5%

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 Zuidoost-Friesland voor een woning gemiddeld 0,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

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

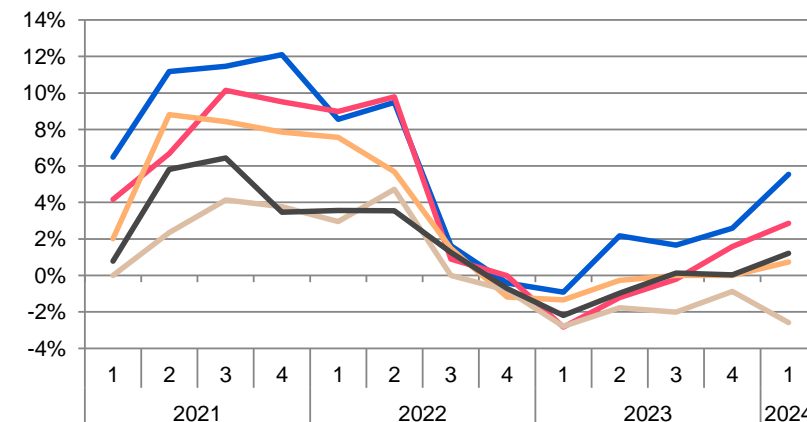
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,6%

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 Zuidoost-Friesland werd dit kwartaal verkocht in 39 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	35	20
Hoekwoning	53	25
2-onder-1-kap	44	24
Vrijstaand	52	67
Appartement	36	22
Totaal	46	39

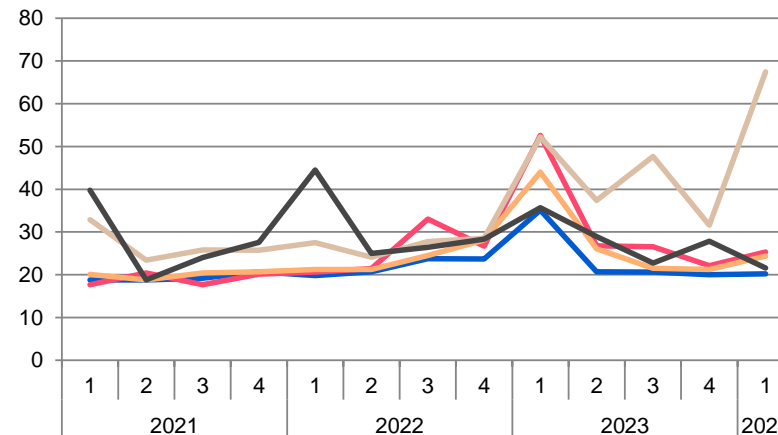
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 Zuidoost-Friesland wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1,8 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-1,2%	1,8%
1 - 2 kwartalen	-6,8%	-6,9%
2 - 3 kwartalen	-12,5%	-7,2%
3 - 4 kwartalen	-11,9%	-7,9%
1 - 2 jaar	-15,2%	-16,1%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

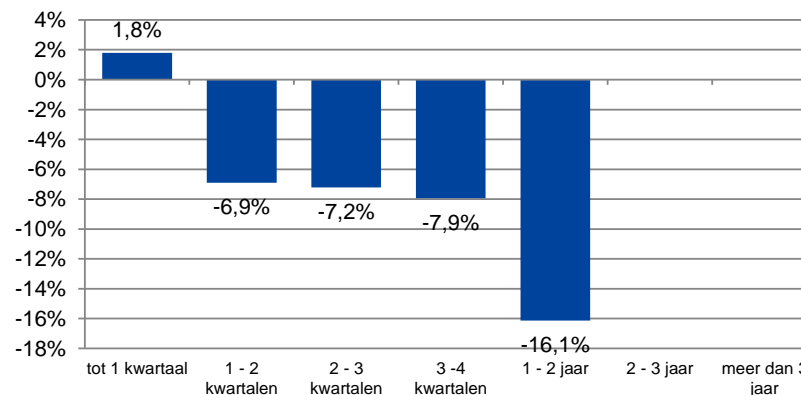
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,8%

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.

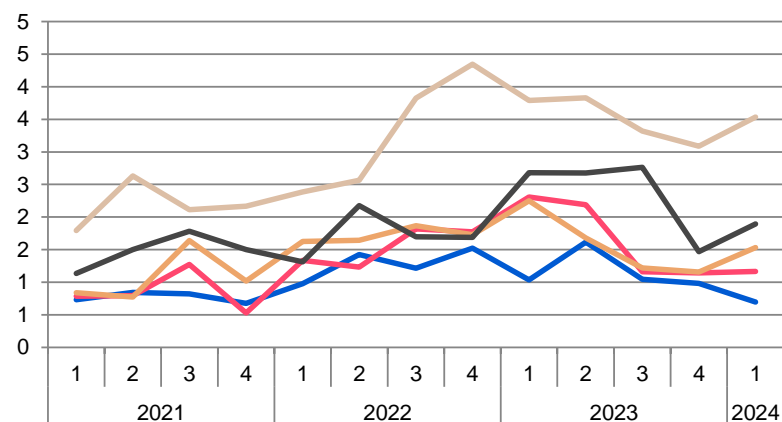
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,0	0,7
Hoekwoning	2,3	1,2
2-onder-1-kap	2,3	1,5
Vrijstaand	3,8	3,5
Appartement	2,7	1,9
Totaal	2,8	2,1

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 44,9 procent van de woningen in de regio Zuidoost-Friesland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

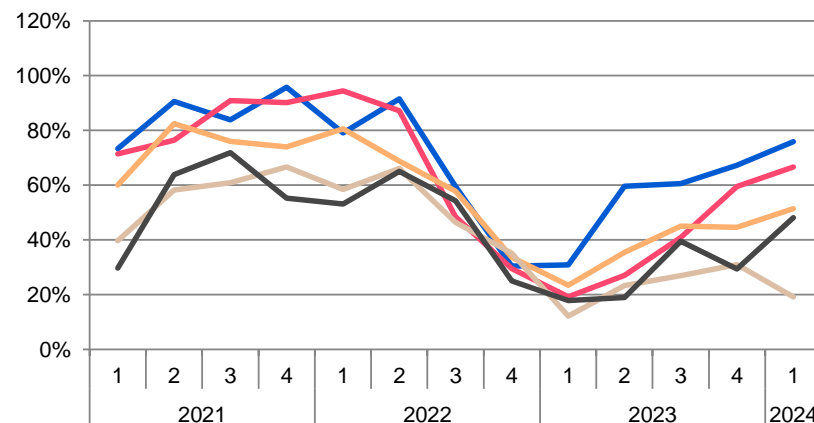
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	31%	76%
Hoekwoning	19%	67%
2-onder-1-kap	23%	51%
Vrijstaand	12%	19%
Appartement	18%	48%
Totaal	19%	45%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



44,9%

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 Zuidoost-Friesland staan in het 1e kwartaal van 2024 235 woningen te koop. Dat is een daling van 21,5 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	19	13	-32%
Hoekwoning	20	14	-30%
2-onder-1-kap	48	36	-25%
Vrijstaand	187	142	-24%
Appartement	25	29	16%
Totaal	299	235	-21%

Totaal aantal
woningen in aanbod



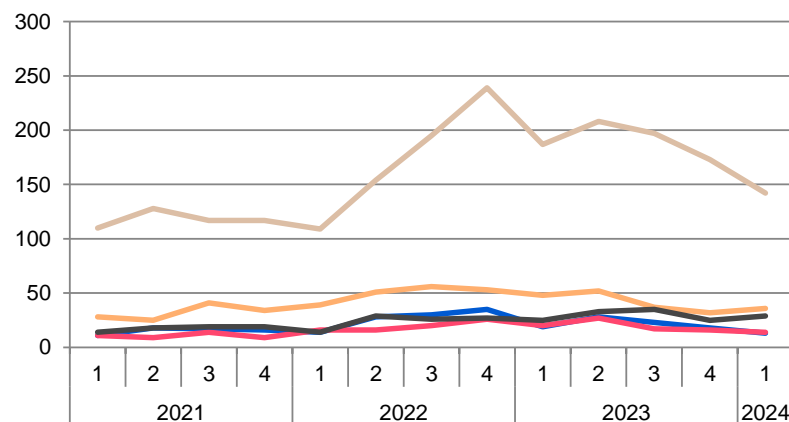
235

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-21,5%

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 transactiepreisen, 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 € 471.000. Dat is een stijging van 15,1 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	€ 231	€ 250	8%
Hoekwoning	€ 292	€ 312	7%
2-onder-1-kap	€ 296	€ 335	13%
Vrijstaand	€ 488	€ 568	16%
Appartement	€ 357	€ 341	20%
Totaal	€ 417	€ 471	15%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 471.000

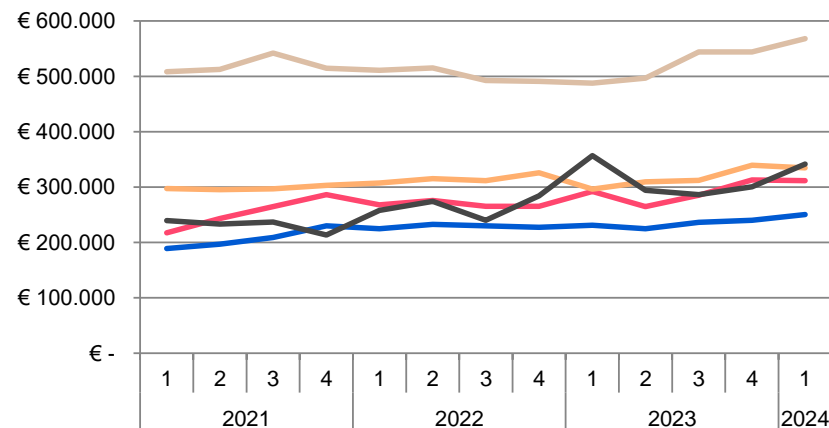
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



15,1%

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 Zuidoost-Friesland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3175. Dat is 9,7 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	€ 2.029	€ 2.394	18%
Hoekwoning	€ 2.342	€ 2.601	11%
2-onder-1-kap	€ 2.654	€ 2.788	5%
Vrijstaand	€ 3.043	€ 3.351	10%
Appartement	€ 3.400	€ 3.418	9%
Totaal	€ 2.899	€ 3.175	10%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



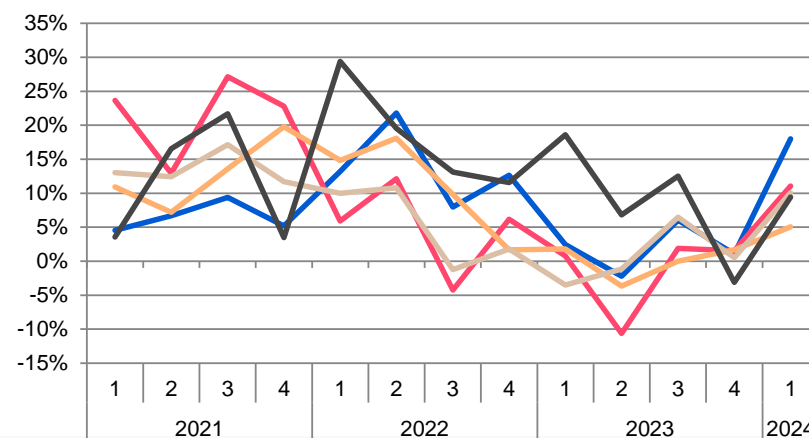
€ 3.175

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,7%

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 Zuidoost-Friesland werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 330 woningen te koop gezet. Dat zijn er 21,3 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	41	51	24%
Hoekwoning	23	35	52%
2-onder-1-kap	61	77	26%
Vrijstaand	121	108	-11%
Appartement	26	59	127%
Totaal	272	330	21%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



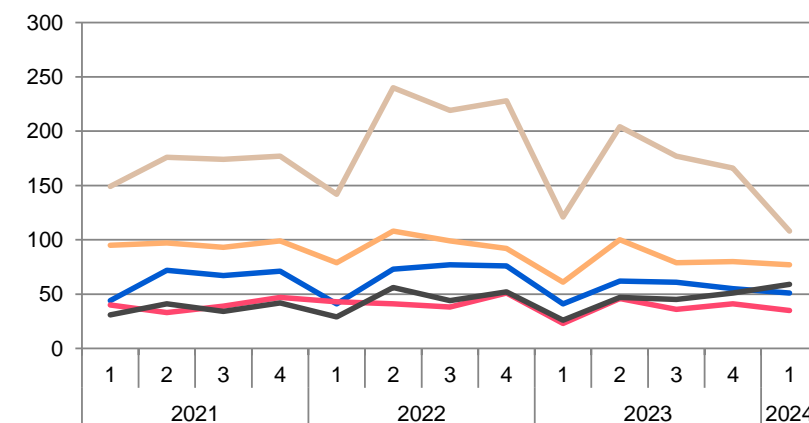
330

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



21,3%

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 Zuidoost-Friesland staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 81 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

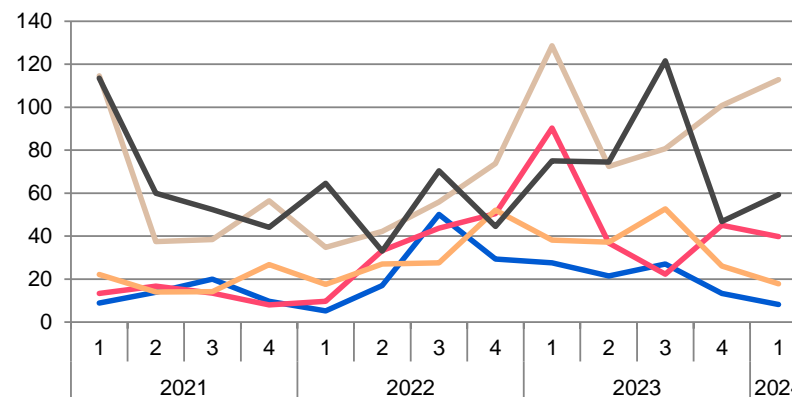
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	28	8
Hoekwoning	90	40
2-onder-1-kap	38	18
Vrijstaand	129	113
Appartement	75	59
Totaal	101	81

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



81

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 Zuidoost-Friesland staat 59 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

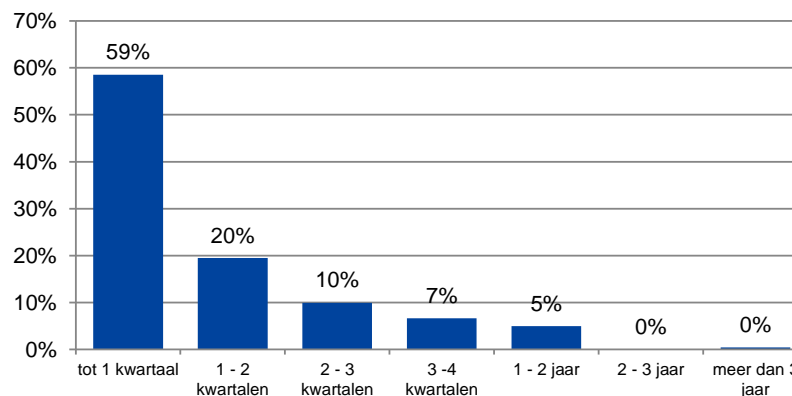
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	45%	59%
1 - 2 kwartalen	33%	20%
2 - 3 kwartalen	12%	10%
3 - 4 kwartalen	5%	7%
1 - 2 jaar	3%	5%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	1%	0%

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



59%

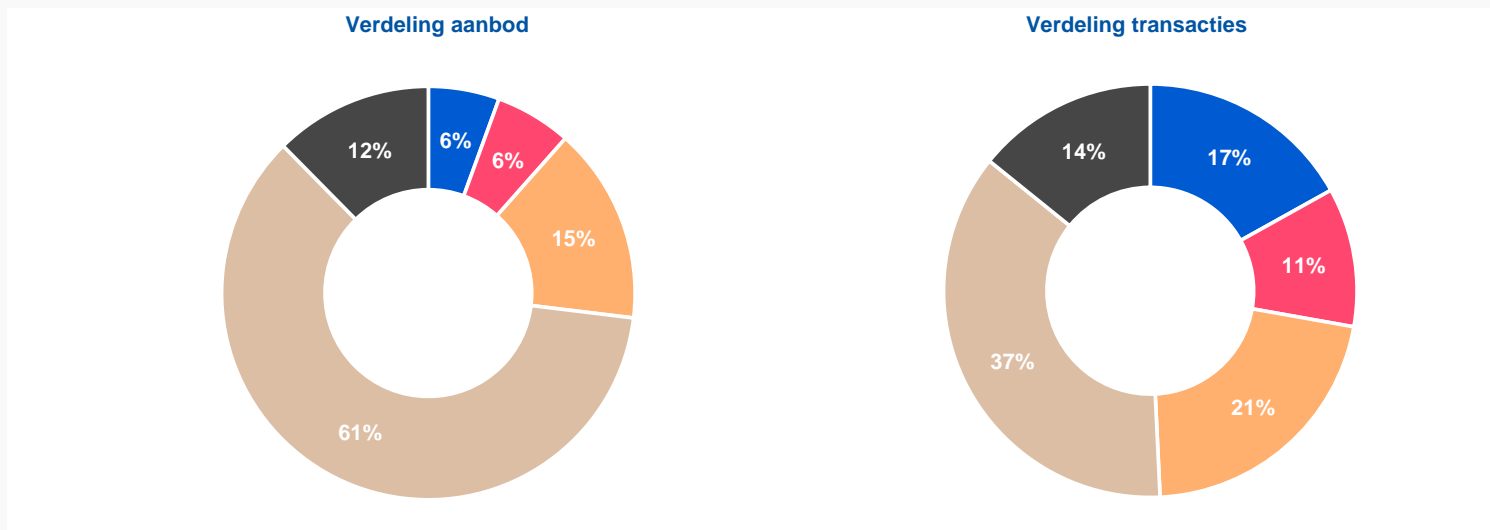
Aanbod naar looptijdklasse



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 Zuidoost-Friesland maken vrijstaande woningen 60 procent uit van het aanbod, versus 37 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 6 procent van het aanbod versus 17 procent van de transacties.



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

Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Zuidoost-Friesland gaat het om een stijging van 114 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Zuidoost-Friesland gaat het om een stijging van 165 procent. De prijzen van appartementen zijn in Zuidoost-Friesland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

