

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse
COROP-regio Veluwe





Transacties



Aantal
verkopen
1e kwartaal
2024

1.461

29.524



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

4,9%

3,7%



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2024

€ 473.000

€ 432.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

11,5%

9,1%



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2024

35

34



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

0,8%

1,8%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

50,0%

55,1%

Veluwe

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2024

1.020

23.283



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-31,0%

-24,2%



Vraagprijzen
1e kwartaal
2024

€ 603.000

€ 553.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

7,4%

7,9%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

79

70



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

58,0%

60,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,1

2,4

Veluwe

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 Veluwe dit kwartaal uit op 1461. Dat is een stijging van 4,9 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	370	312	-16%
Hoekwoning	229	232	1%
2-onder-1-kap	226	257	14%
Vrijstaand	278	320	15%
Appartement	290	341	18%
Totaal	1.393	1.461	5%

Totaal aantal verkochte woningen



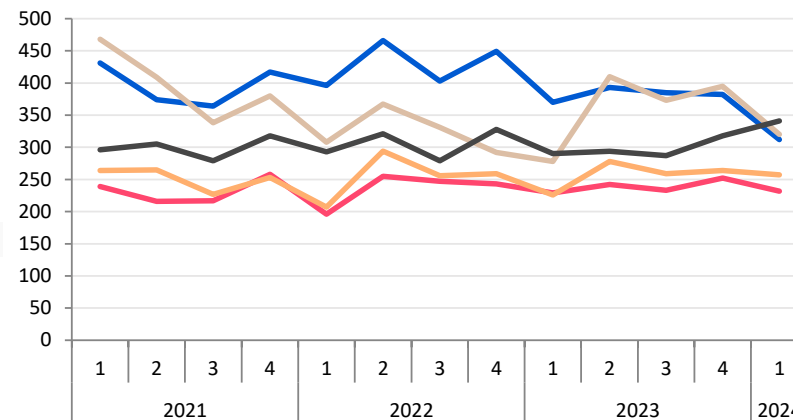
1.461

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



4,9%

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 Veluwe komt dit kwartaal uit op € 473.000. Dat is een stijging van 11,5 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 344	€ 390	14%
Hoekwoning	€ 390	€ 434	11%
2-onder-1-kap	€ 452	€ 517	14%
Vrijstaand	€ 651	€ 710	9%
Appartement	€ 288	€ 318	9%
Totaal	€ 418	€ 473	11%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 473.000

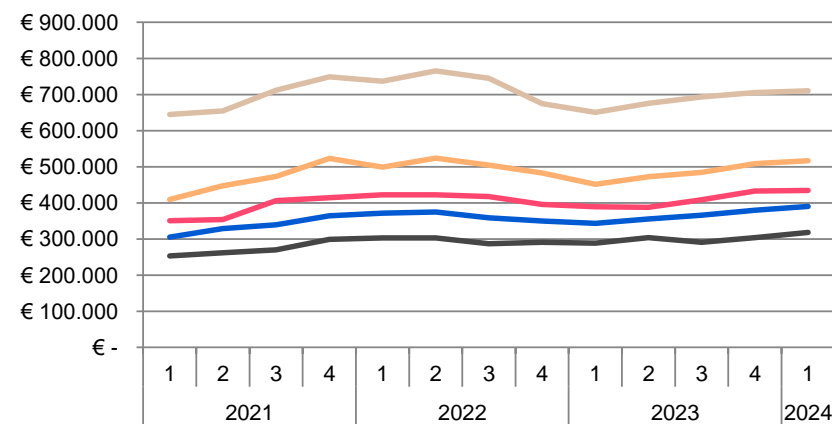
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,5%

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 € 3994. Dat is een stijging van 9,1 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	€ 3.097	€ 3.560	15%
Hoekwoning	€ 3.442	€ 3.818	11%
2-onder-1-kap	€ 3.664	€ 3.987	9%
Vrijstaand	€ 4.437	€ 4.531	2%
Appartement	€ 3.678	€ 4.012	9%
Totaal	€ 3.634	€ 3.994	9%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



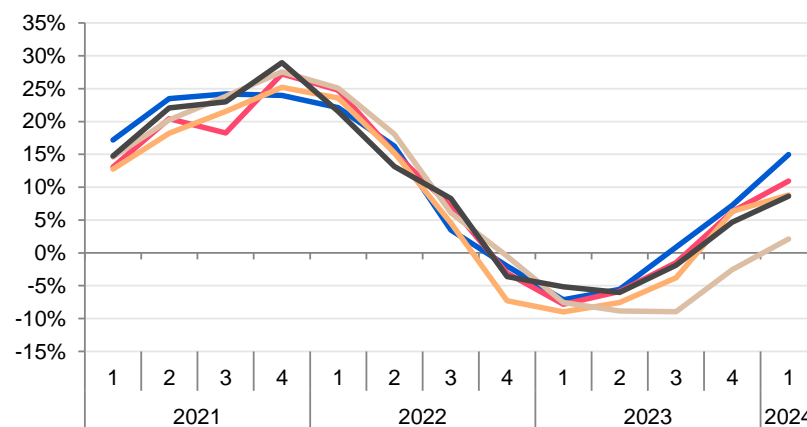
€ 3.994

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,1%

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 Veluwe voor een woning gemiddeld 0,8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-1,0%	4,5%
Hoekwoning	-1,5%	1,5%
2-onder-1-kap	-1,9%	0,0%
Vrijstaand	-3,5%	-2,2%
Appartement	-1,4%	0,3%
Totaal	-1,8%	0,8%

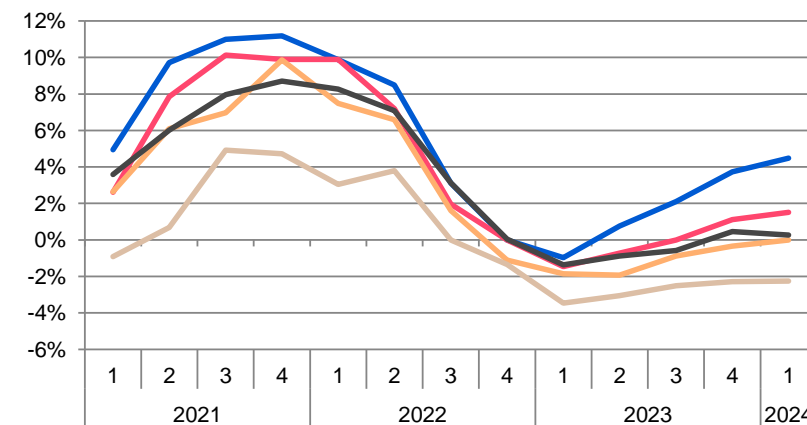
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,8%

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 Veluwe werd dit kwartaal verkocht in 35 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	26	21
Hoekwoning	33	22
2-onder-1-kap	39	32
Vrijstaand	50	65
Appartement	34	29
Totaal	36	35

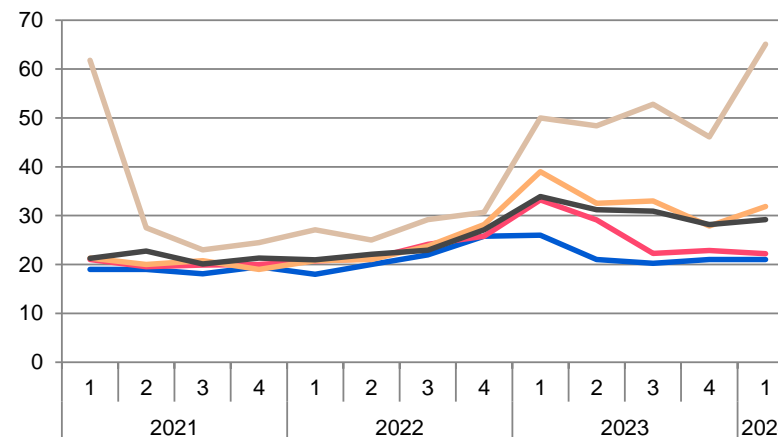
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 Veluwe 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	-1,0%	1,8%
1 - 2 kwartalen	-7,6%	-5,5%
2 - 3 kwartalen	-10,1%	-9,0%
3 - 4 kwartalen	-16,6%	-9,7%
1 - 2 jaar	-21,2%	-11,3%
2 - 3 jaar		-7,4%
meer dan 3 jaar		-5,8%

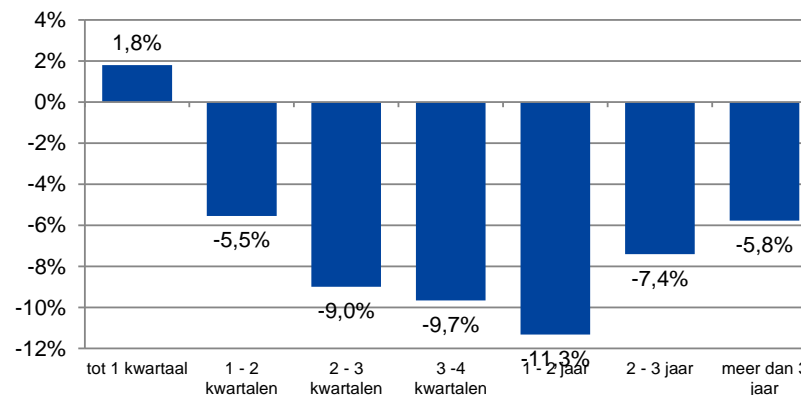
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



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.

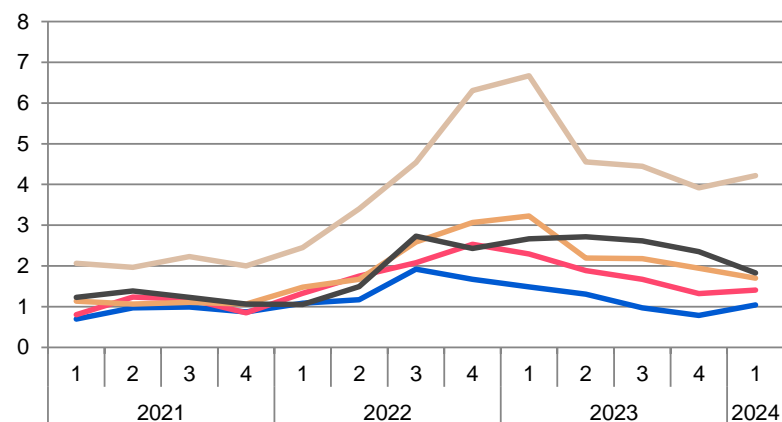
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,5	1,0
Hoekwoning	2,3	1,4
2-onder-1-kap	3,2	1,7
Vrijstaand	6,7	4,2
Appartement	2,7	1,8
Totaal	3,2	2,1

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 50 procent van de woningen in de regio Veluwe verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

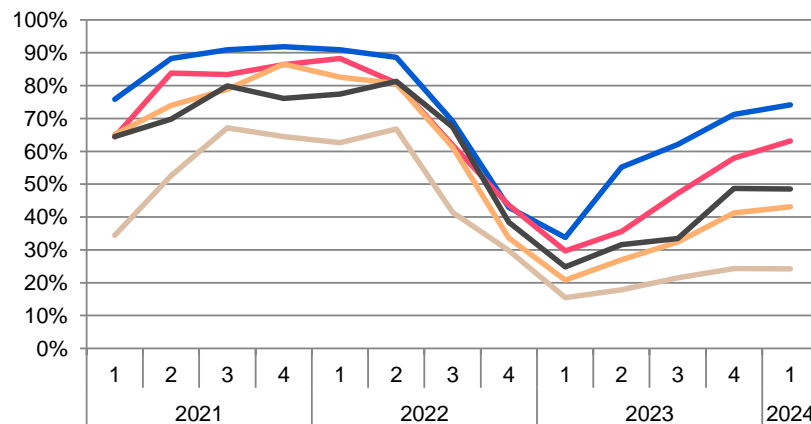
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	34%	74%
Hoekwoning	30%	63%
2-onder-1-kap	21%	43%
Vrijstaand	15%	24%
Appartement	25%	49%
Totaal	25%	50%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



50,0%

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 Veluwe staan in het 1e kwartaal van 2024 1020 woningen te koop. Dat is een daling van 31 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	183	108	-41%
Hoekwoning	175	109	-38%
2-onder-1-kap	243	145	-40%
Vrijstaand	618	449	-27%
Appartement	258	207	-20%
Totaal	1477	1020	-31%

Totaal aantal woningen in aanbod



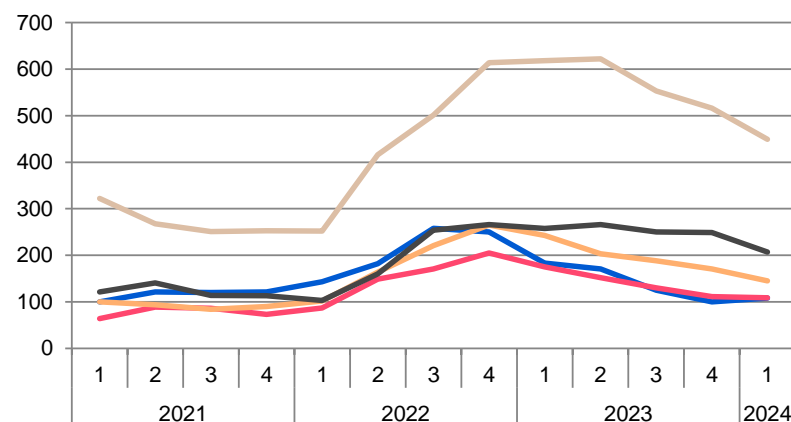
1.020

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-31,0%

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 € 603.000. Dat is een stijging van 7,4 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	€ 360	€ 371	3%
Hoekwoning	€ 400	€ 416	4%
2-onder-1-kap	€ 498	€ 498	0%
Vrijstaand	€ 754	€ 854	13%
Appartement	€ 336	€ 353	5%
Totaal	€ 548	€ 603	7%

Vraagprijs van woningen in aanbod



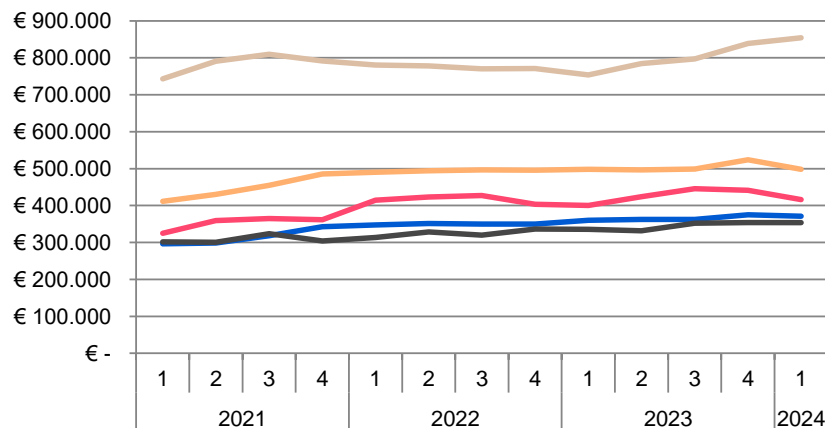
€ 603.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,4%

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 Veluwe bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4272. Dat is 6,8 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	€ 3.168	€ 3.301	4%
Hoekwoning	€ 3.497	€ 3.628	4%
2-onder-1-kap	€ 3.747	€ 3.994	7%
Vrijstaand	€ 4.558	€ 4.823	6%
Appartement	€ 3.642	€ 4.120	13%
Totaal	€ 3.966	€ 4.272	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



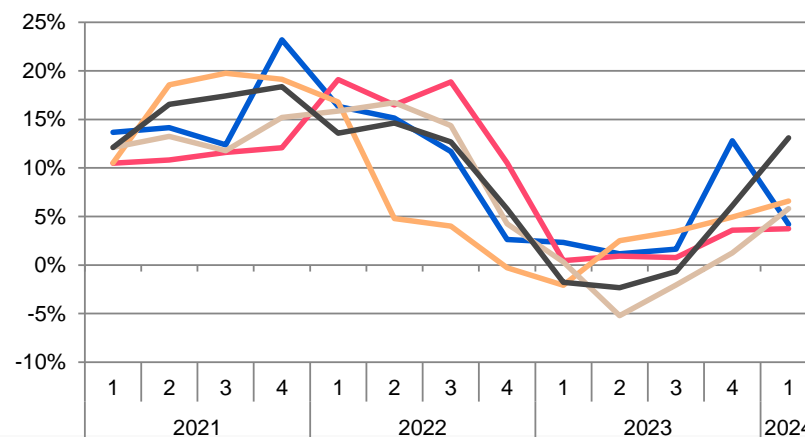
€ 4.272

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,8%

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 Veluwe werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 1406 woningen te koop gezet. Dat zijn er 1,1 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	327	321	-2%
Hoekwoning	208	219	5%
2-onder-1-kap	233	243	4%
Vrijstaand	345	305	-12%
Appartement	308	318	3%
Totaal	1421	1406	-1%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



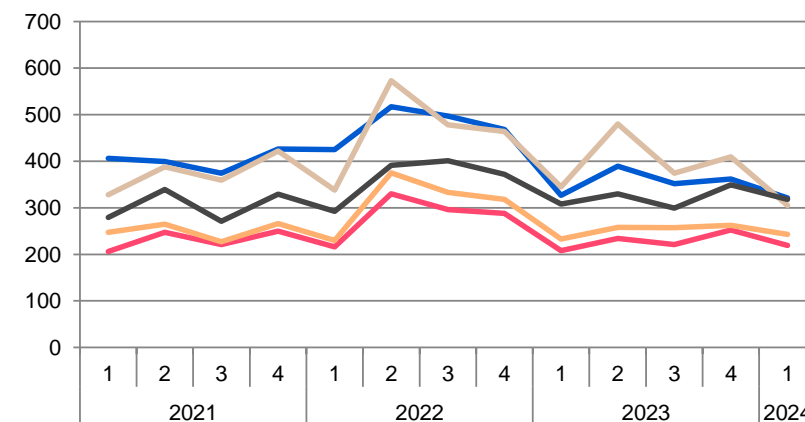
1.406

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-1,1%

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 Veluwe staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 79 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	44	15
Hoekwoning	58	24
2-onder-1-kap	104	37
Vrijstaand	126	131
Appartement	69	60
Totaal	94	79

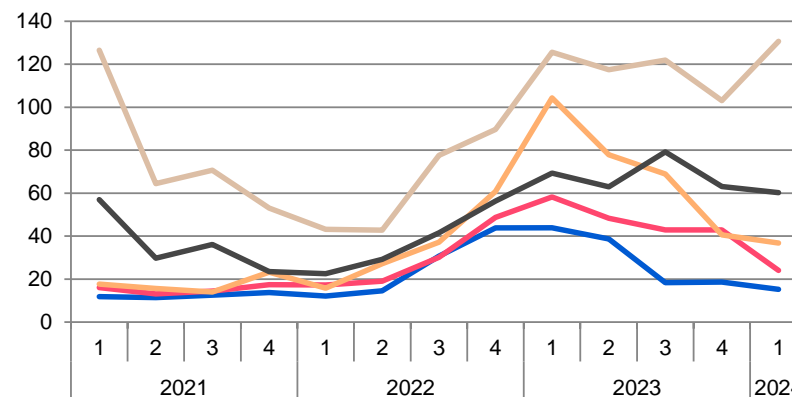
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



79

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 Veluwe staat 58 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

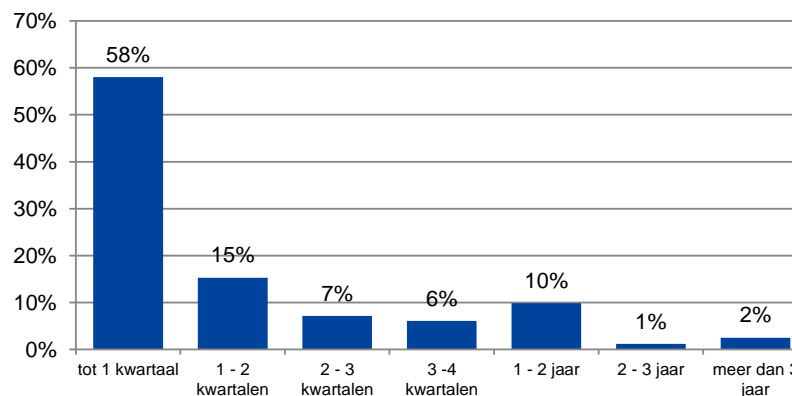
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	49%	58%
1 - 2 kwartalen	27%	15%
2 - 3 kwartalen	13%	7%
3 - 4 kwartalen	6%	6%
1 - 2 jaar	3%	10%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	2%	2%

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



58%

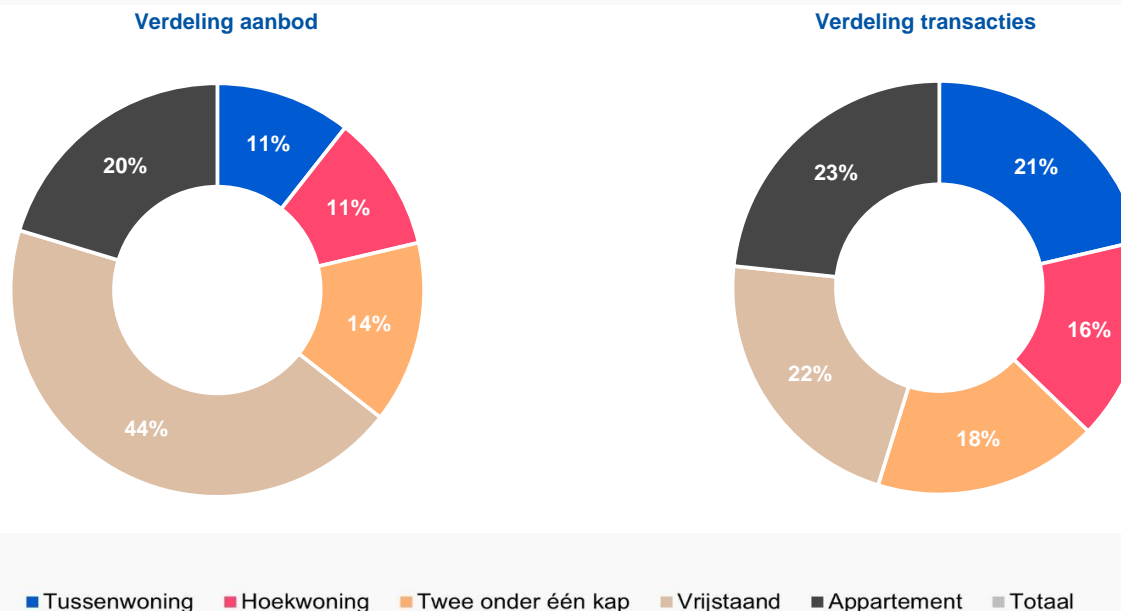
Aanbod naar looptijdklasse



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 Veluwe maken vrijstaande woningen 44 procent uit van het aanbod, versus 22 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 11 procent van het aanbod versus 21 procent van de transacties.

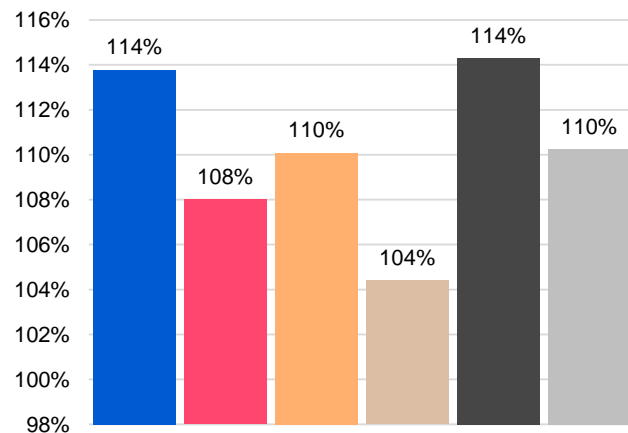


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Veluwe gaat het om een stijging van 110 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Veluwe gaat het om een stijging van 131 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in Veluwe sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

