

# WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4

## Regionale analyse

COROP-regio  
Achterhoek





## Transacties



Aantal  
verkoopen  
1e kwartaal  
2024

**660**

29.524



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**-3,3%**

3,7%



Prijs  
verkochte woning  
1e kwartaal  
2024

**€ 400.000**

€ 432.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**9,3%**

9,1%



Verkooptijd  
(in dagen)  
1e kwartaal  
2024

**39**

34



Verskil  
(laatste)  
vraagprijs en  
transactieprijs

**1,6%**

1,8%



Percentage  
woningen  
boven vraagprijs  
verkocht

**55,2%**

55,1%

Achterhoek

Nederland



## Aanbod



Aantal  
in aanbod  
1e kwartaal  
2024

**538**

23.283



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**-16,1%**

-24,2%



Vraagprijzen  
1e kwartaal  
2024

**€ 486.000**

€ 553.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**3,7%**

7,9%



Aantal dagen  
dat aanbod  
gemiddeld al op  
de markt staat

**91**

70



Percentage  
aanbod korter  
dan kwartaal  
te koop

**55,7%**

60,9%



Krapte-indicator  
(keuzemogelijkheden  
voor consument)

**2,4**

2,4

Achterhoek

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 Achterhoek dit kwartaal uit op 660. Dat is een daling van 3,3 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	130	132	2%
Hoekwoning	111	94	-15%
2-onder-1-kap	171	161	-6%
Vrijstaand	191	184	-4%
Appartement	80	89	11%
<b>Totaal</b>	<b>683</b>	<b>660</b>	<b>-3%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



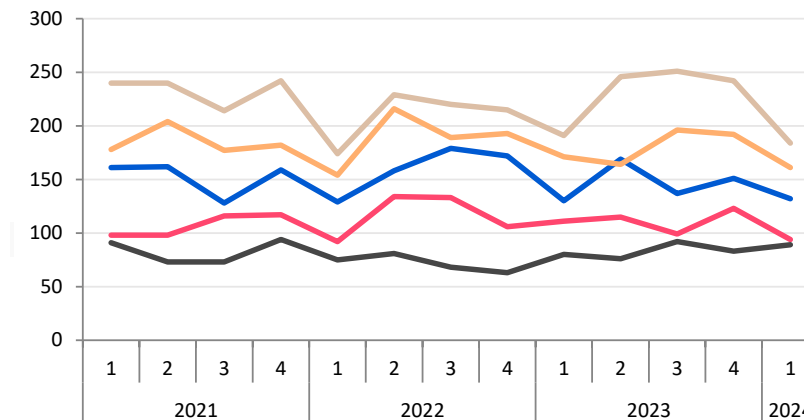
**660**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-3,3%**

### 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 Achterhoek komt dit kwartaal uit op € 400.000. Dat is een stijging van 9,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 265	€ 300	13%
Hoekwoning	€ 294	€ 333	13%
2-onder-1-kap	€ 346	€ 389	12%
Vrijstaand	€ 531	€ 559	5%
Appartement	€ 302	€ 310	2%
<b>Totaal</b>	<b>€ 369</b>	<b>€ 400</b>	<b>9%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 400.000**

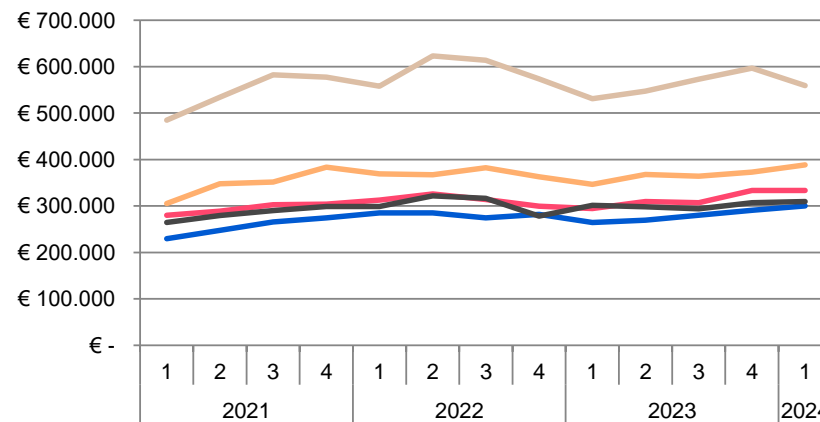
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**9,3%**

### 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 € 3184. Dat is een stijging van 7,7 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	€ 2.538	€ 2.861	13%
Hoekwoning	€ 2.767	€ 3.009	9%
2-onder-1-kap	€ 2.941	€ 3.064	4%
Vrijstaand	€ 3.227	€ 3.504	9%
Appartement	€ 3.311	€ 3.402	4%
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.959</b>	<b>€ 3.184</b>	<b>8%</b>

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



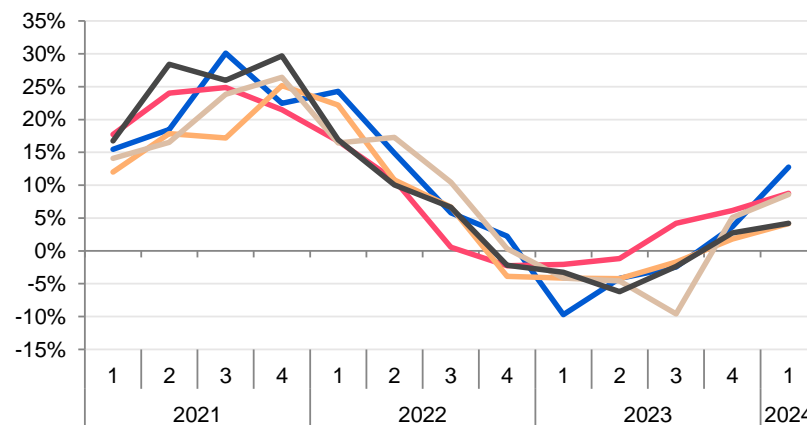
€ 3.184

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,7%

## 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 Achterhoek voor een woning gemiddeld 1,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

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

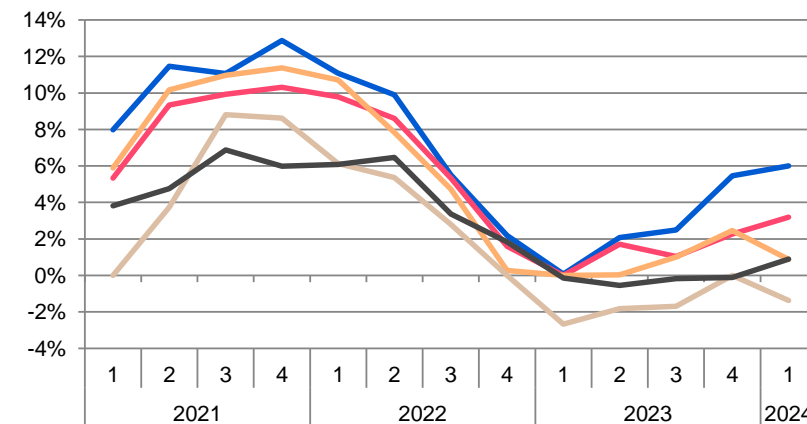
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,6%

## 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 Achterhoek werd dit kwartaal verkocht in 39 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	28	25
Hoekwoning	29	30
2-onder-1-kap	31	31
Vrijstaand	51	59
Appartement	34	38
<b>Totaal</b>	<b>36</b>	<b>39</b>

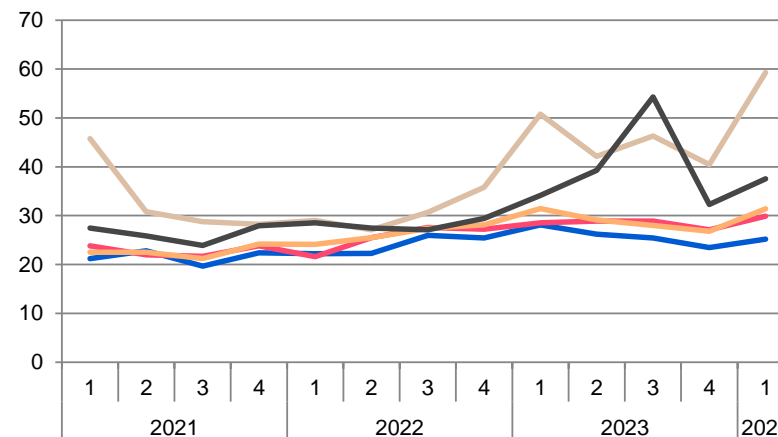
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,2%	3,0%
1 - 2 kwartalen	-6,6%	-3,4%
2 - 3 kwartalen	-12,9%	-6,9%
3 - 4 kwartalen	-13,5%	-9,4%
1 - 2 jaar	-20,0%	-14,3%
2 - 3 jaar	-20,0%	
meer dan 3 jaar		

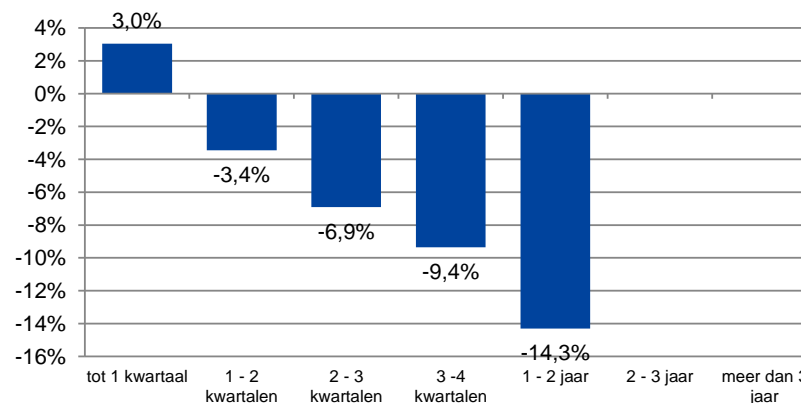
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,0%

## 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 2,4. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

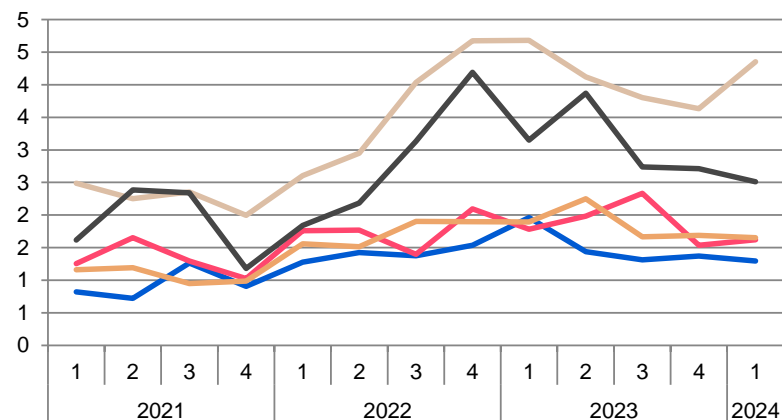
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	2,0	1,3
Hoekwoning	1,8	1,6
2-onder-1-kap	1,9	1,7
Vrijstaand	4,7	4,4
Appartement	3,2	2,5
<b>Totaal</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,4**

### 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 55,2 procent van de woningen in de regio Achterhoek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

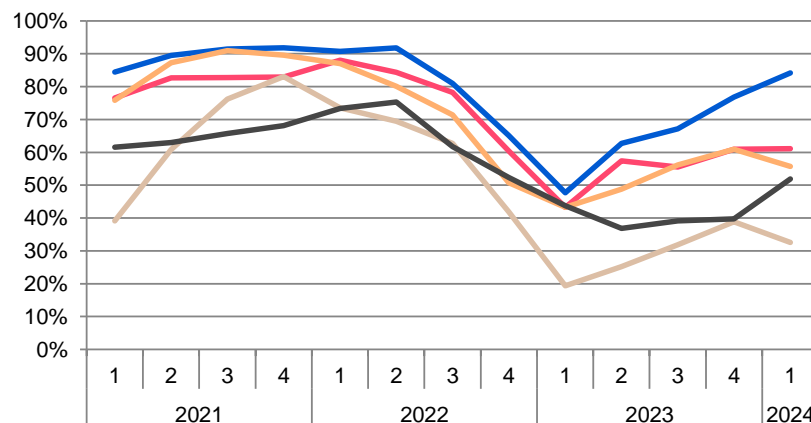
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	48%	84%
Hoekwoning	43%	61%
2-onder-1-kap	43%	56%
Vrijstaand	19%	33%
Appartement	44%	52%
<b>Totaal</b>	<b>37%</b>	<b>55%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**55,2%**

### 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 Achterhoek staan in het 1e kwartaal van 2024 538 woningen te koop. Dat is een daling van 16,1 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	85	57	-33%
Hoekwoning	66	51	-23%
2-onder-1-kap	108	88	-19%
Vrijstaand	298	267	-10%
Appartement	84	75	-11%
<b>Totaal</b>	<b>641</b>	<b>538</b>	<b>-16%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



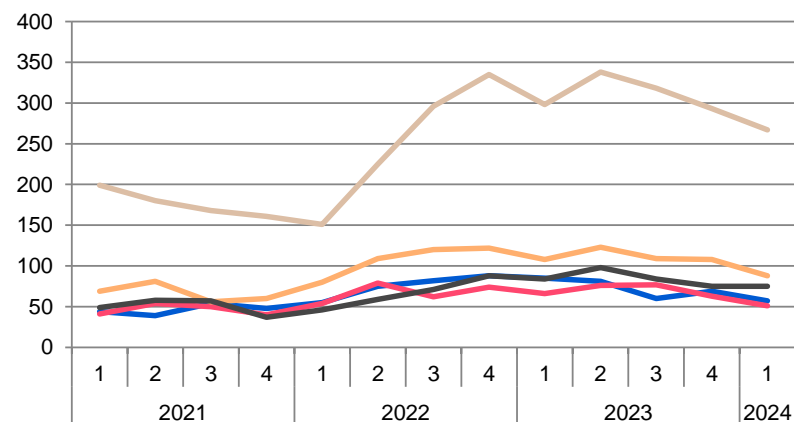
**538**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-16,1%**

## 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 € 486.000. Dat is een stijging van 3,7 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	€ 272	€ 286	5%
Hoekwoning	€ 290	€ 365	26%
2-onder-1-kap	€ 355	€ 355	0%
Vrijstaand	€ 636	€ 635	0%
Appartement	€ 348	€ 349	7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 467</b>	<b>€ 486</b>	<b>4%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



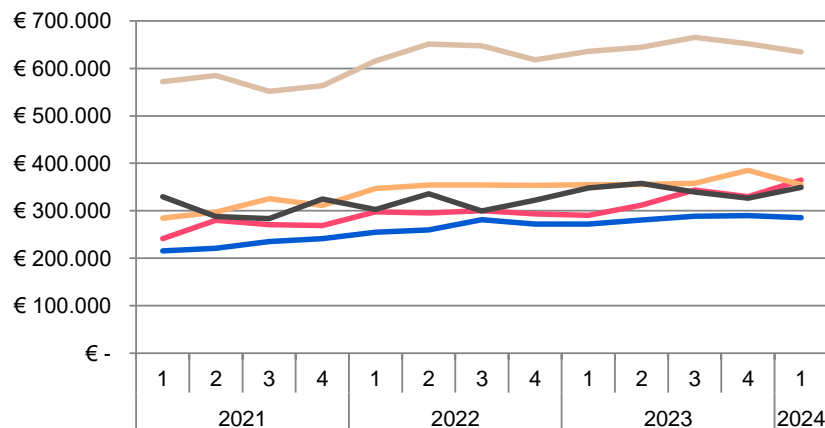
**€ 486.000**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**3,7%**

## 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 Achterhoek bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3225. Dat is 1,9 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	€ 2.557	€ 2.777	9%
Hoekwoning	€ 2.632	€ 2.882	10%
2-onder-1-kap	€ 2.961	€ 2.830	-4%
Vrijstaand	€ 3.493	€ 3.501	0%
Appartement	€ 3.163	€ 3.283	5%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.147</b>	<b>€ 3.225</b>	<b>2%</b>

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



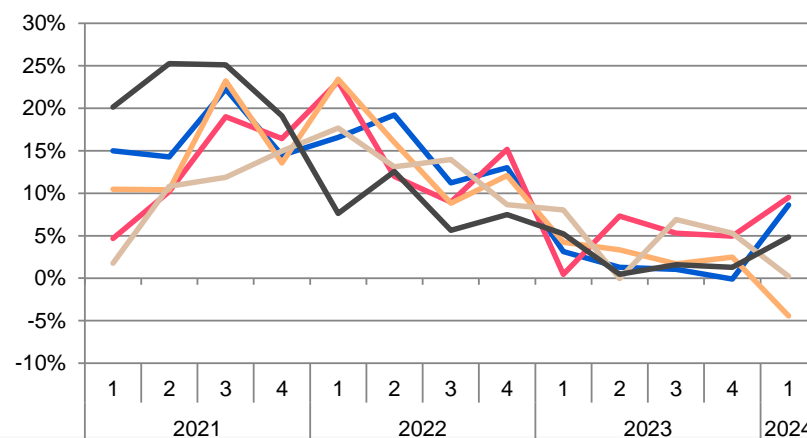
€ 3.225

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



1,9%

## 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 Achterhoek werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 641 woningen te koop gezet. Dat zijn er 8,4 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	136	124	-9%
Hoekwoning	111	91	-18%
2-onder-1-kap	168	149	-11%
Vrijstaand	194	184	-5%
Appartement	91	93	2%
<b>Totaal</b>	<b>700</b>	<b>641</b>	<b>-8%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



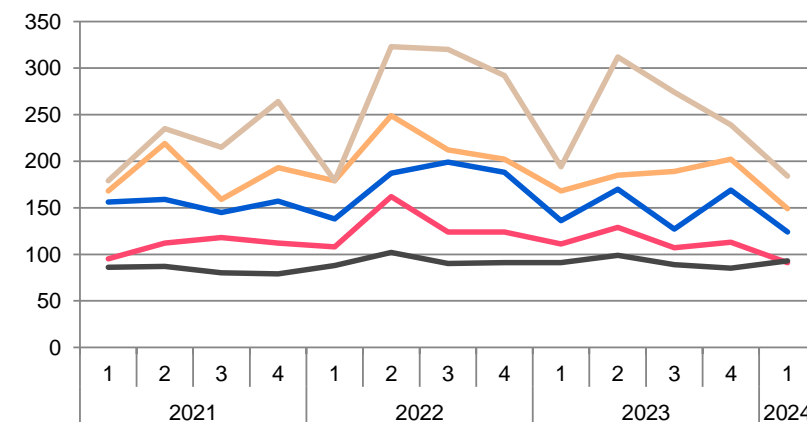
641

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-8,4%

## 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 Achterhoek staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 91 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	34	18
Hoekwoning	42	32
2-onder-1-kap	47	24
Vrijstaand	127	138
Appartement	76	96
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>91</b>

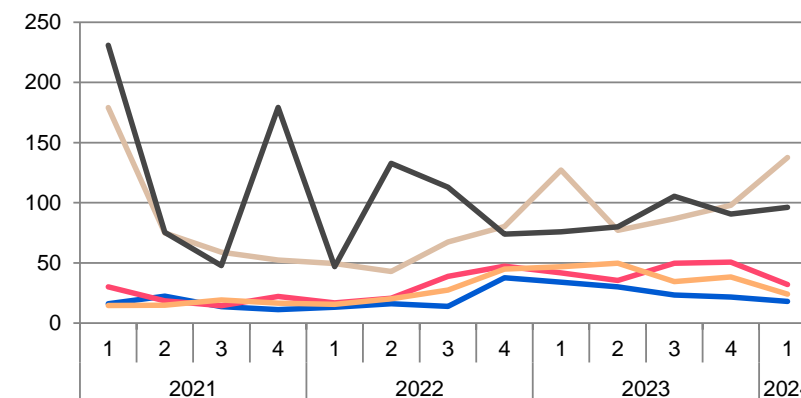
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



91

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

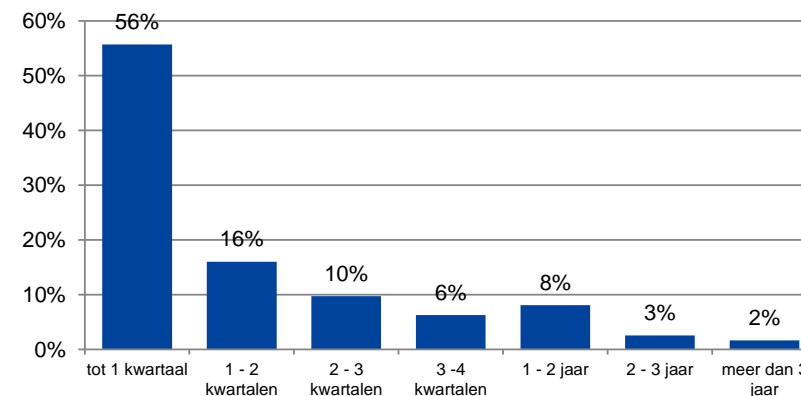
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	54%	56%
1 - 2 kwartalen	24%	16%
2 - 3 kwartalen	10%	10%
3 - 4 kwartalen	4%	6%
1 - 2 jaar	4%	8%
2 - 3 jaar	0%	3%
meer dan 3 jaar	3%	2%

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



56%

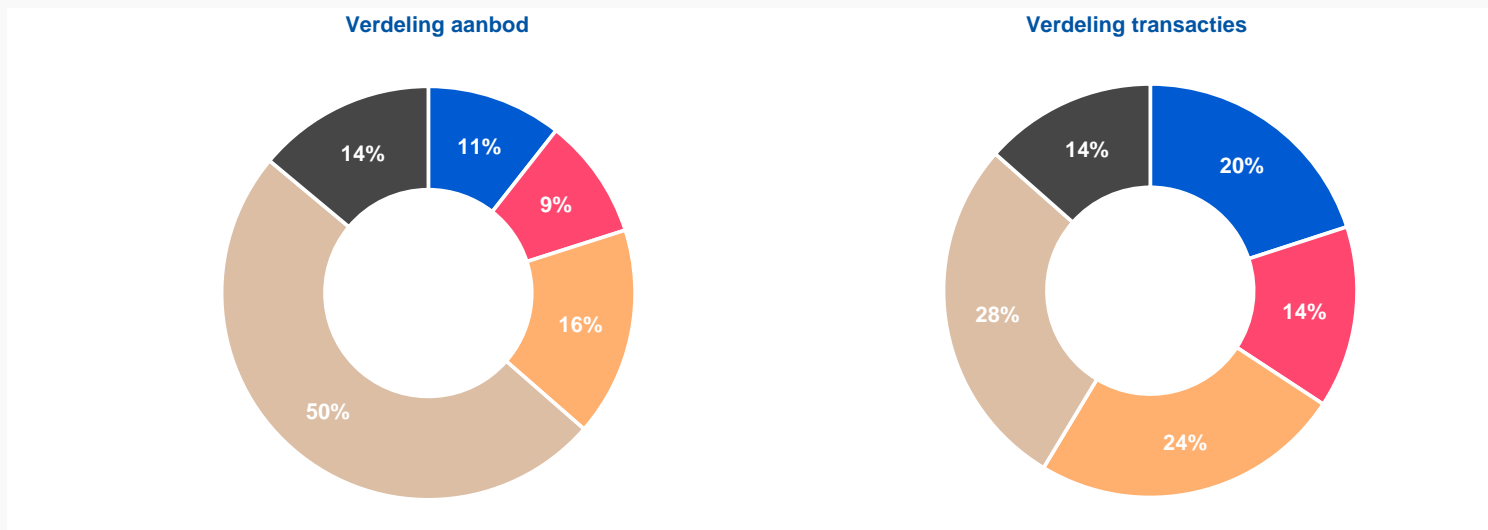
## Aanbod naar looptijdklasse



## 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 Achterhoek maken vrijstaande woningen 50 procent uit van het aanbod, versus 28 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 11 procent van het aanbod versus 20 procent van de 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 Achterhoek gaat het om een stijging van 102 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Achterhoek gaat het om een stijging van 121 procent. De prijzen van appartementen zijn in Achterhoek sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

