

WONINGMARKTRAPPORTAGE

Aalsmeer - Kudelstaart

Rijsenhout - Oude Meer - Aalsmeerderbrug

3 e e n 4 e k w a r t a a l 2 0 2 3

EVELEENS
makelaars o.z.

EVELEENS CONSULTANCY

C.A. (Karin) Eveleens
NVM woningmarktconsultant

info@eveleens.nl

0297-344 444



Via de halfjaarrapportage van Eveleens Makelaars informeren we professionele partijen en belangstellenden structureel over de actuele ontwikkelingen van de woningmarkt in de regio Aalsmeer. Deze rapportage beperkt zich tot de dorpen Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout, Aalsmeerderbrug en Oude Meer. Wij lichten in elke editie naast de reguliere marktontwikkelingen een actueel thema uit. In deze rapportage over het 3^e en 4^e kwartaal van 2023 worden ook de veranderingen vanuit de overheid voor 2024 toegelicht.

Landelijke ontwikkelingen

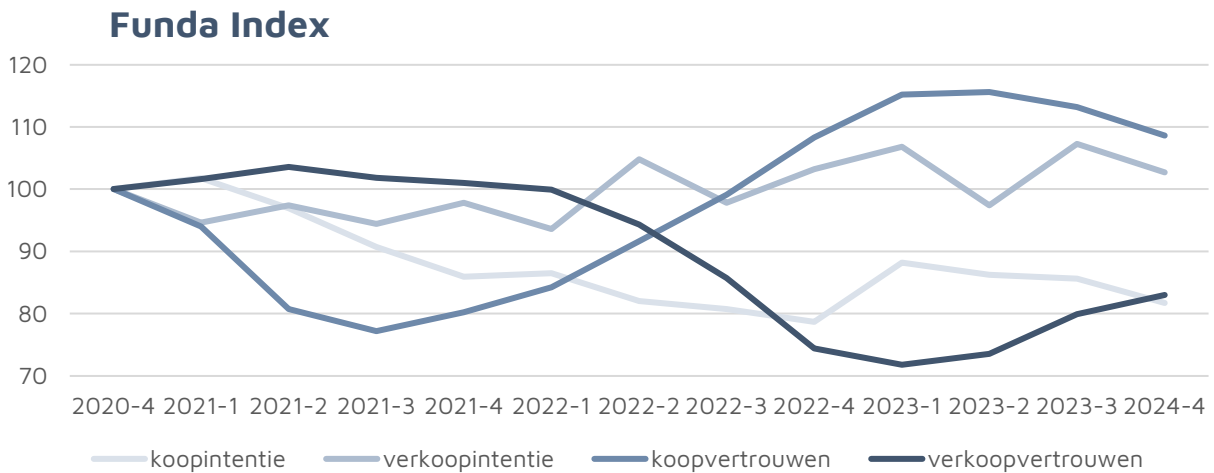
De NVM kwalificeert de landelijke marktomstandigheden in het 4e kwartaal van 2023 als veerkrachtig, er zijn meer woningen verkocht en het prijsniveau steeg licht. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning bedroeg in het 4e kwartaal van 2023 € 434.000, voor het derde aaneengesloten kwartaal op rij betekende dit een lichte stijging. Het prijsniveau ligt op dit moment 5,5% hoger dan in het 4e kwartaal 2022. Er stonden minder woningen te koop ten opzichte van zowel het voorgaande kwartaal (-11%) als het 4e kwartaal 2022 (-26%).

De markt voor nieuwbouwwoningen herstelt zich enigszins in het 4e kwartaal 2023, maar blijft nog altijd ver onder een normaal niveau. Er werden in het 4e kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen verkocht, een toename van +8% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt in het 4e kwartaal 2023 op € 468.000 euro. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.500 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

"De resultaten van het vierde kwartaal 2023 laten de dynamiek en veerkracht van de Nederlandse woningmarkt zien. De dalende hypotheekrente en stijgende inkomens dragen daar zeker aan bij. Daardoor zien we het beschikbare aanbod woningen weer kleiner worden. Dat wakkert de concurrentie tussen kopers aan. De cijfers zijn er duidelijk over: het aantal kopers dat overbiedt op de vraagprijs neemt dan ook weer toe. Van evenwicht is absoluut geen sprake. Beter passend aanbod van nieuwbouw, toegespitst op de kenmerken van projectomgeving zal de bestaande woningmarkt ontlasten." Aldus de NVM, met hierbij de kanttekening niet alleen voor starters te bouwen maar juist ook woningen voor senioren en doorstromers. Aandacht voor diversiteit en kwaliteit.

Bezoekers van Funda

De Funda Index is gebaseerd op gedragsanalyse en maandelijks onderzoek onder de bezoekers van Funda. De index toont verschuivingen in het vertrouwen, de actuele koop- en verkoopintentie en het gedrag van consumenten. Het brengt daarnaast de invloed van maatschappelijk, politiek en economisch sentiment en persoonsgebonden situaties in kaart. In onderstaande grafiek is het deze index in kaart gebracht met als vertrekpunt het 4^e kwartaal 2020 = 100%



Het vertrouwen dat de markt gunstiger wordt voor kopers neemt verder af, het koopvertrouwen daalt in het 4^e kwartaal met 4,6 procentpunt naar 108,6. In het afgelopen kwartaal vindt slechts 17% van de consumenten de markt gunstig voor koop. Het verkoopvertrouwen stijgt in het 4^e kwartaal met 3,1 procentpunt. Dit kwartaal vindt 63% van de consumenten wel een goed moment om de woning te verkopen.

In het 4^e kwartaal daalt de koopintentie naar 102,7. Ook de intentie om binnen nu en drie maanden een huis te kopen zakt verder weg met 3,9 punt ten opzichte van vorig kwartaal.

Gemiddeld zijn er 12 contactaanvragen richting de makelaar per beschikbare woning geweest in het 4^e kwartaal van 2023. Dit is een lichte daling ten opzichte de voorgaande periode en passend bij het afnemende vertrouwen van kopers. Het aantal beschikbare woningen laat eveneens een flinke daling liet zien in het 4^e kwartaal, de krapte op de woningmarkt blijft hierdoor vooralsnog overeind.

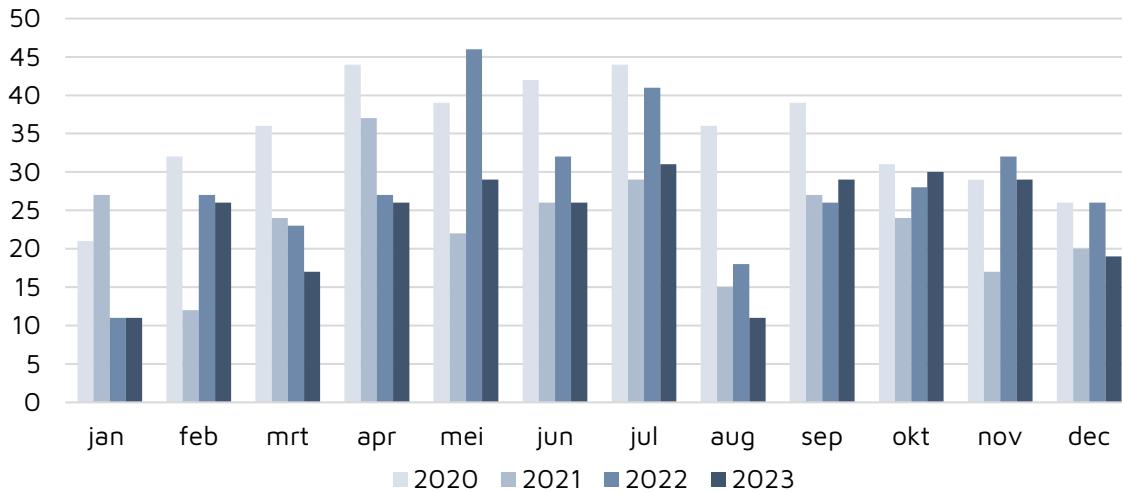
Dynamiek in de regio Aalsmeer

Net als landelijk stonden er aan het begin van het 4^e kwartaal 2023 minder woningen te koop ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Bij kwartaalcijfers kijken we vaak naar het actuele aanbod, dit is een momentopname aan het begin van de betreffende periode. Op 1 juli 2023, bij aanvang van het 3^e kwartaal 2023, werden er in de regio Aalsmeer totaal 95 woningen te koop aangeboden. Dit aanbod is in aanloop naar het 4^e kwartaal licht afgenomen naar 92 woningen op 1 oktober 2023. Het aanbod bestaat overwegend uit eengezinswoningen, er staan op 1 oktober 2023 7 appartementen en 85 eengezinswoningen in de regio Aalsmeer te koop. Een vooruitblik naar de aanvang van het 1^e kwartaal 2024 laat zien dat deze dalende beweging versterkt, op 1 januari 2024 staan slechts 63 woningen te koop, 10 appartementen en 53 eengezinswoningen.

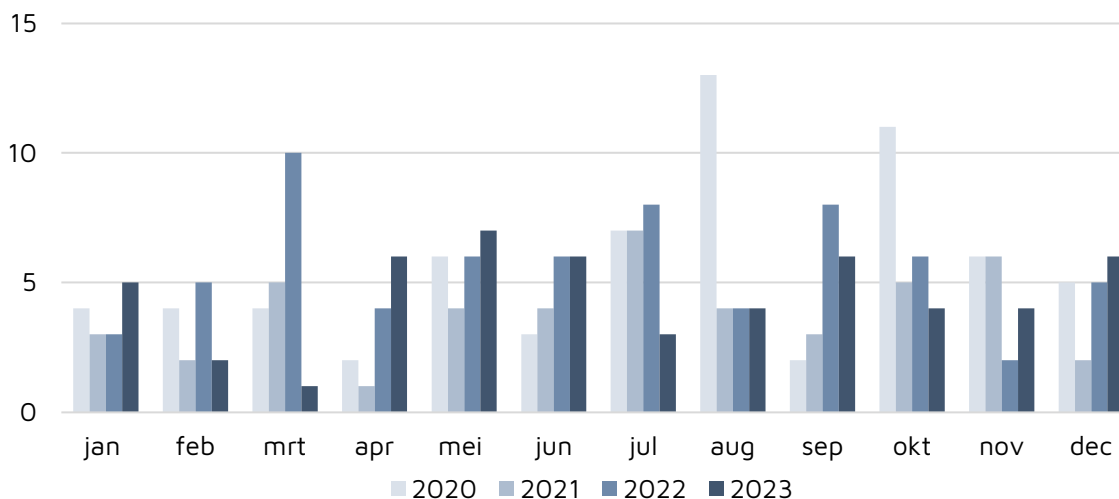


Voor een analyse van de instroom van woningen gedurende een kwartaal gebruiken we onderstaande tabellen. Hierbij is het aantal aanmeldingen per maand zichtbaar gemaakt. Het is daardoor mogelijk zowel met de voorgaande maand te vergelijken als met dezelfde periode een jaar (of meerdere jaren) eerder. Zichtbaar is dat er in november en december ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder in de regio Aalsmeer minder eengezinswoningen zijn aangemeld, in september en oktober was dit nog iets meer dan in dezelfde maand van het voorgaande jaar. Voor appartementen is het aantal feitelijk te klein voor het afleiden van trends.

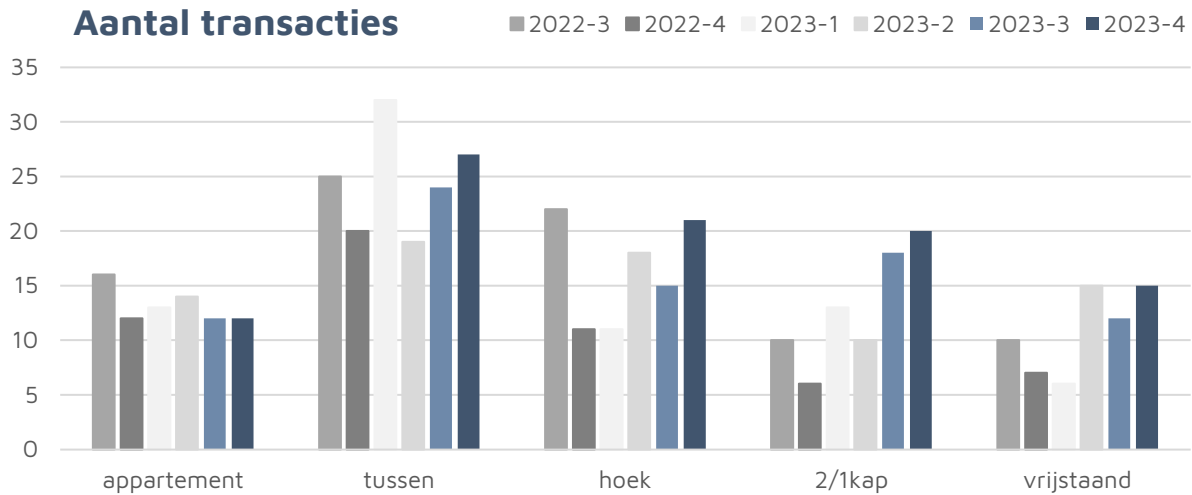
Aanmeldingen eengezinswoningen



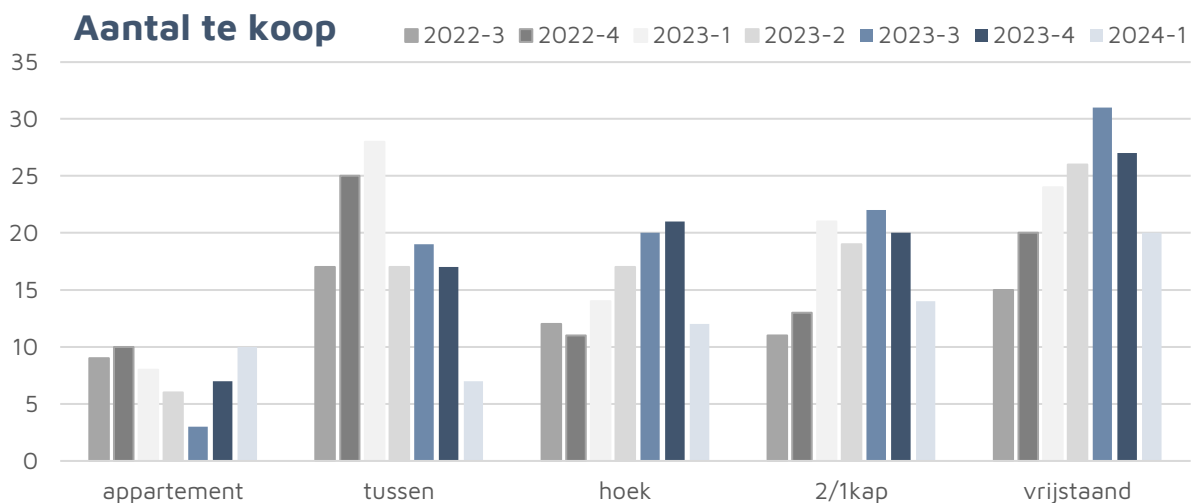
Aanmeldingen appartementen



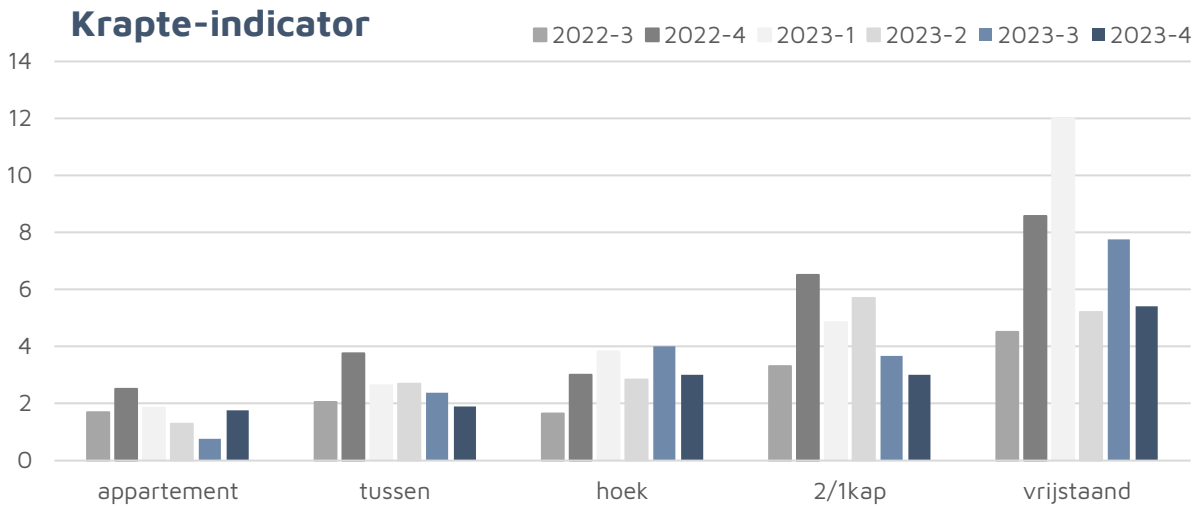
In de hierna volgende tabel wordt het aantal transacties per woningtype weergegeven. De kwartalen van de 2^e helft van 2023 zijn blauw gekleurd en de kwartalen in de 2^e helft van 2022 en de 1^e helft van 2023 zijn grijs weergegeven. Zichtbaar is een stabiel laag transactievolume voor appartementen. Voor grondgebonden woningen neemt het transactievolume met 14 woningen toe naar 83 verkochte woningen in het 4^e kwartaal. Dit aantal ligt fors hoger dan de 56 transacties in het 4^e kwartaal van 2022. Ook uitgesplitst naar tussen-, hoek-, 2/1kap en vrijstaande woningen afzonderlijk is deze toename waarneembaar.



In onderstaande tabel wordt het actuele aanbod op de 1^e dag van het kwartaal weergegeven. Hierbij is de eerder genoemde doorkijk gegeven naar de start van het nieuwe jaar 2024, de laatste kolom betreft het aanbod op 1 januari 2024. Trendmatig is de toename over 2023 en de flinke omslag aan het einde van het jaar naar een afnemend aanbod zeer goed waarneembaar.



De verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties in een periode wordt door de NVM "krapte-indicator" genoemd. Deze geeft het aantal keuzemogelijkheden voor een huishouden weer. Onderstaand de grafiek met de krapte-indicator voor de verschillende woningtypen. In deze grafiek is waarneembaar dat de krapte op de woningmarkt, net als landelijk, weer toeneemt. Er is in de regio Aalsmeer voor consumenten keuze uit 3 grondgebonden woningen of 2 appartementen. Bij een evenwichtige woningmarkt zou deze keuze tussen de 5 en 10 woningen moeten zijn.



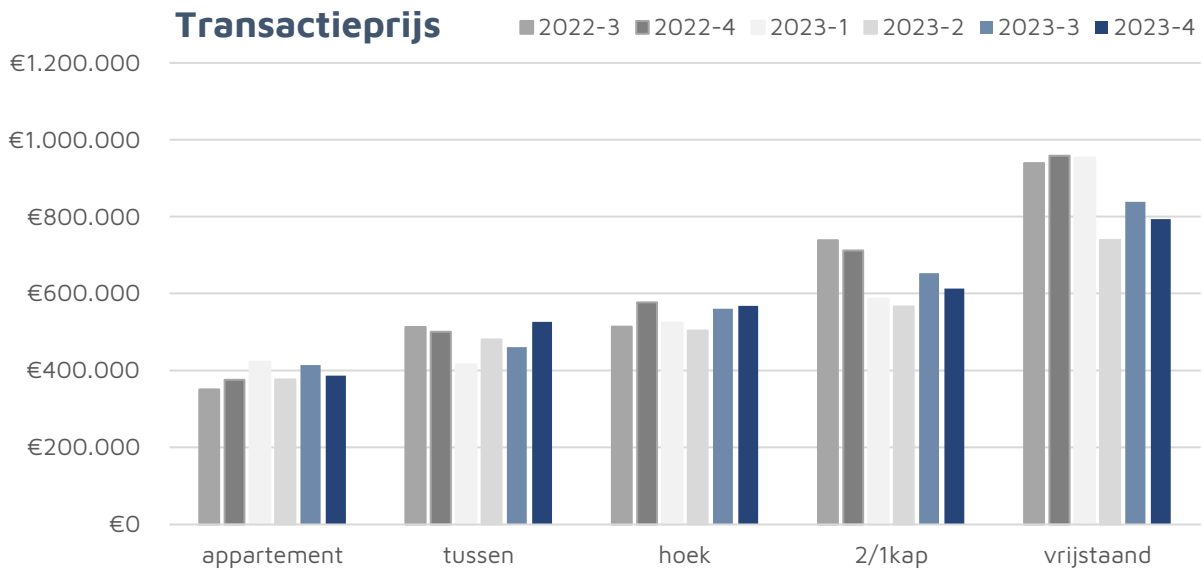
Prijsontwikkeling

De mediane¹ transactieprijs in de regio Aalsmeer is in het 4^e kwartaal van 2023 licht gestegen. Voor alle grondgebonden woningen samen steeg het prijsniveau met 2,7%. Zoals ook in de vorige editie benoemd, geeft het samenvoegen naar 'alle grondgebonden woningen' geen correct beeld van de marktontwikkelingen. De tussenwoning nam in prijs toe met 12,1% in het 4^e kwartaal maar daalde daarentegen fors in het 3^e kwartaal van 2023. De hoekwoning steeg licht met 1,5% in het 4^e kwartaal na een flinke stijging in het 3^e kwartaal. De 2/1-kapwoning en de vrijstaande woning daalden in het 4^e kwartaal van 2023 met -3,6% en -3,5% maar stegen net als bij de hoekwoning in het 3^e van 2023 kwartaal aanzienlijk.

Ook hier geldt dat een betrouwbare statistische benadering door het geringe aantal transacties bij uitsplitsing naar woningtypen lastig blijft. Voor een goede en betrouwbare analyse van de ontwikkeling van transactiepreisen zijn er volgens de statistische spelregels minimaal 20-25 transacties per woningtype noodzakelijk. In de zuivere kwartaalcijfers zoals opgenomen op de laatste 2 pagina's van deze rapportage is zichtbaar dat dit aantal voor de woningtypes afzonderlijk eigenlijk alleen bij optellingen of voor het type tussenwoning gehaald wordt.

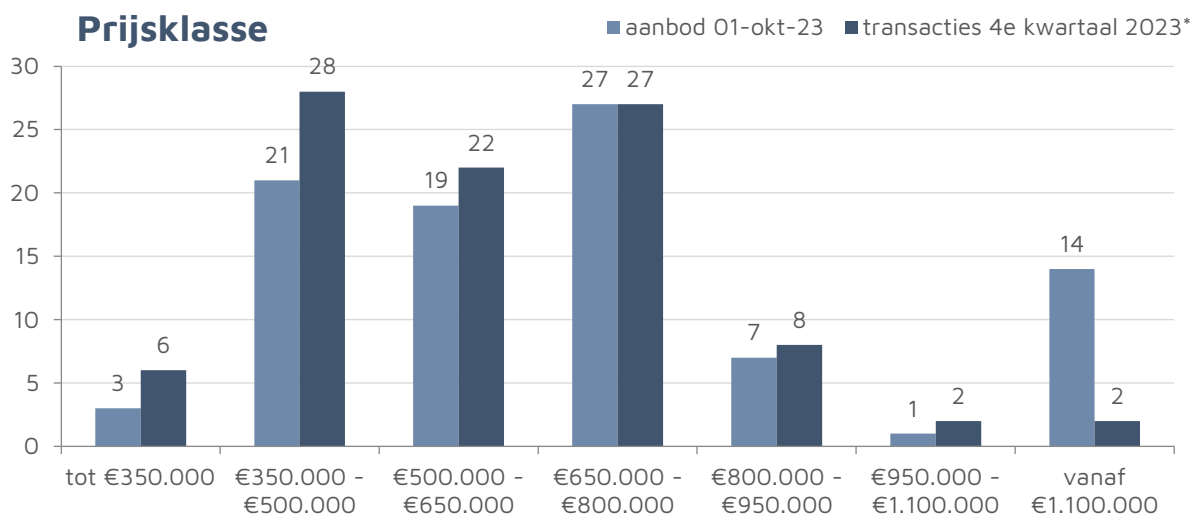
In het 3^e en 4^e kwartaal van 2023 werd in Aalsmeer circa 48% van de tussenwoningen boven de vraagprijs verkocht, dat is een toenemend percentage ten opzichte van het 1^e half jaar van 2023, wat aansluit bij de krappere wordende woningmarkt met minder aanbod en meer transacties waardoor er per saldo meer concurrentie onder kopers is. Voor hoekwoningen, 2/1kapwoningen en vrijstaande woningen ligt dit percentage tussen de 20-25%. Ook voor appartementen ligt dit aantal hoog met circa 50% van de transacties waar overboden wordt. In de rand van de Haarlemmermeer is het aandeel overbiedingen nog een fractie hoger met 60% (let op, dit betreft een fors kleiner aantal transacties).

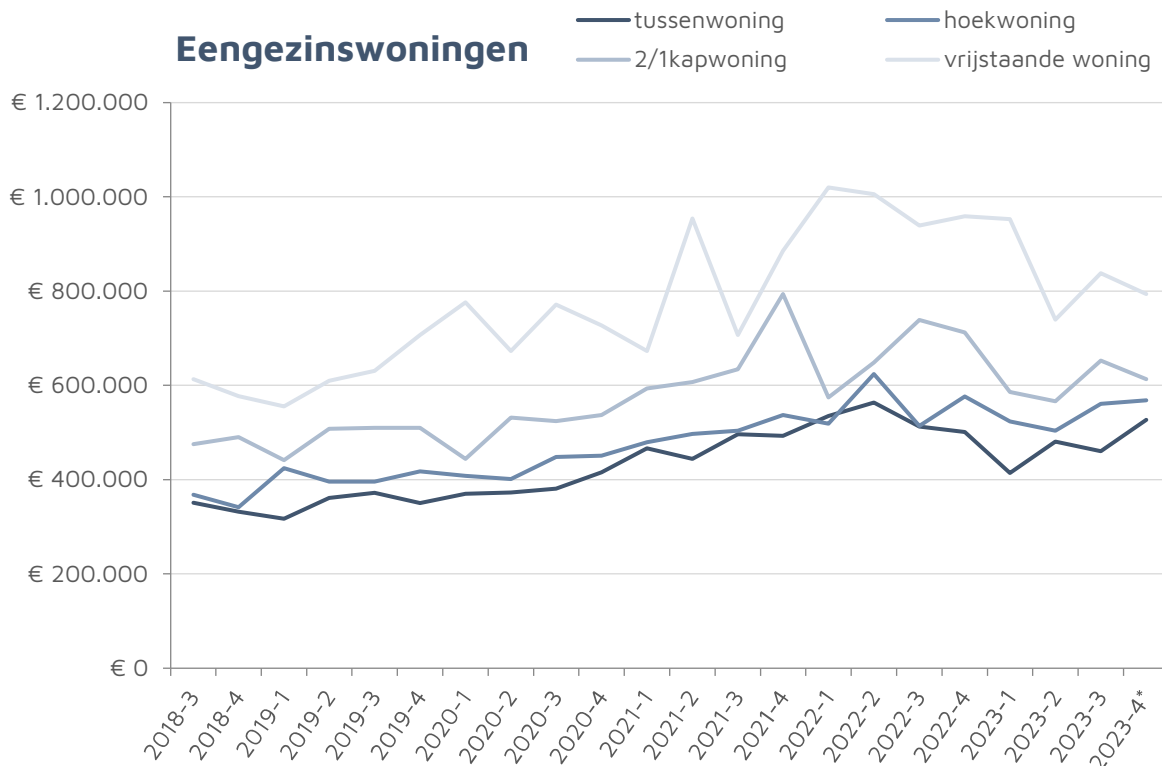
¹ Voor uitleg van betekenis 'mediane' transactieprijs zie technische toelichting op de laatste pagina van de rapportage.



Wanneer de prijsontwikkeling per m² gebruiksoppervlakte voor appartementen bekeken wordt, ook zichtbaar in de volledige kwartaalcijfers op de laatste 2 pagina's van deze rapportage, dan is er in het 3^e kwartaal sprake van een forse toename van het absolute prijsniveau en in het 4^e kwartaal daalt het absolute prijsniveau. Per m² gebruiksoppervlakte bleef het prijsniveau in de laatste 3 kwartalen van 2023 echter stabiel. Voor appartementen is het zuiverder de prijs per m² gebruiksoppervlakte wonen te vergelijken in plaats van het absolute prijs. Bij een prijsvergelijking van grondgebonden woningen moet altijd in ogenschouw genomen worden dat ook het perceel in de transactieprijs is opgenomen, een prijs per m² gbo is daardoor meer complex in het gebruik voor een waardering.

Wel kunnen we het aantal woningen in verkoop en verkocht zichtbaar maken naar prijsklasse, zoals in onderstaande tabel. Zichtbaar is dat de markt tot circa €650.000 nog altijd krap te noemen is en dat daarboven de markt verruimt. Het hoogste marktsegment geeft met 14 woningen in aanbod en 2 transacties een relatief zeer ruime keuze voor de consument in het 4^e kwartaal van 2023.





In bovenstaande grafiek is de prijsontwikkeling voor grondgebonden woningen per woningtype over een langere periode opgenomen. Door een relatief klein aantal transacties van het type appartement is dit woningtype niet in beeld gebracht.

Verhuisbewegingen

Uit recent onderzoek van de NVM blijkt dat sinds de start van de registratie van verhuisbewegingen in 2015 het aantal huishoudens dat de Randstad verliet gestaag toenam. Dit werd overwegend veroorzaakt door stijgende woningprijzen en een beperkt aanbod. Tijdens de coronaperiode bereikte de trek uit de Randstad het hoogtepunt, mede door thuiswerkmogelijkheden, de zoektocht naar meer buitenruimte en het stilvallen van sociale activiteiten.

Halverwege 2022 draaide deze trend, deels door de algemene afname van dynamiek op de woningmarkt, aldus de NVM. De woningprijzen daalden en het aanbod nam weer toe, waardoor weer meer consumenten de kans kregen om binnen de Randstad een woning te kopen. Ondanks het herstel van de woningmarkt in 2023, waarbij opnieuw sprake is van overbieden neemt de trek uit de Randstad in de laatste maanden van 2023 nog niet toe. Vooral meer zoekers kopen een woning in hun eigen gemeente.

Onderzoek in Aalsmeer, Kudelstaart en de rand van Haarlemmermeer, welke tot het woningmarktgebied gerekend worden dat in deze rapportage in beeld is gebracht, blijkt redelijk op aan te sluiten.



In 2021 kochten 44,2% van de kopers in het eigen woningmarktgebied, na een afname in 2022 is dit percentage in 2023 toegenomen tot 47,7%. Uit overig Haarlemmermeer neemt het aantal kopers af, uit Amstelveen blijft het aandeel kopers stabiel, 20% van de kopers in Aalsmeer, Kudelstaart en de rand van Haarlemmermeer komt uit Amstelveen. In onderstaande tabel is de herkomst van de koper, die verhuisd is naar het gebied zoals beschreven, in deze rapportage weergegeven.

Herkomst koper, verhuisd naar onderzoeksgebied

	2023	2022	2021
Aalsmeer, Kudelstaart, rand Haarlemmermeer	47,7%	37,7%	44,2%
Amstelveen	19,9%	21,9%	20,0%
Overig regio	10,8%	14,6%	6,3%
Overig Haarlemmermeer	9,7%	9,9%	13,7%
Amsterdam	8,0%	9,3%	7,4%
overig NL	4,0%	6,6%	8,4%

Bron: NVM Brainbay Verhuisbewegingen

De uit het onderzoeksgebied vertrekkende koper verhuist voornamelijk naar de plaatsen Amstelveen, Alphen aan den Rijn, Mijdrecht, Hoofddorp en Amsterdam. Ze blijven in de nabijheid van de voormalige woonomgeving wonen.

>In 2023 zijn in de onderzochte woningmarktregio Aalsmeer en rand Haarlemmermeer 48% van de woningen verkocht aan koopstarters en 52% aan doorstromer.

Financierbaarheid

Na een correctie op de woningmarkt in de 2^e helft van 2022 en een redelijk stabiele markt in de 1^e helft van 2023 kwartaal trok de woningmarkt in de 2^e helft van 2023 met name in het relatief 'betaalbare' marktsegment voorzichtig weer aan. Hierbij ligt het prijsniveau voor tussenwoningen, hoekwoningen en 2/1-kapwoningen op een vergelijkbaar niveau als het forse niveau van mei 2022 maar dan met een flink hogere rente.

In 2022 is de hypotheekrente spectaculair gestegen, van rond de 1% naar 4% wat samen met de energiecrisis geleid heeft tot grote veranderingen op de woningmarkt. Terwijl de ECB haar rente in 2023 met 2,5% verhoogde, bleef de verhoging van de gemiddelde 10 jaar vaste hypotheekrente beperkt tot maximaal zo'n 0,5%. Het hoogste punt werd in oktober 2023 bereikt: 4,53%. Daarna zette de hypotheekrente in twee maanden tijd een forse daling in. Uiteindelijk is de 10 jaar vaste rente op het laagste punt, op 3,98% het jaar 2023 uitgegaan. Voor 2024 wordt verwacht dat de dalende trend zich voortzet, het meest realistische scenario in de hypotheekrente-verwachting voor 2024 is een daling van de gemiddelde 10 jaar vaste hypotheekrente naar 3,5% tot 4%, en in een optimistisch scenario zelfs richting de 3%. Maar het blijft een voorspelling, onderhevig aan veranderende omstandigheden.



Een rekenvoorbeeld. Voor een bestaande woning met een koopsom van het niveau van de gemiddelde tussenwoning in de regio Aalsmeer van € 526.000 k.k. heeft een (startende) consument met een eigen vermogen van € 50.000 een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 103.500 nodig. De bruto maandlast die een bijbehorende hypotheek voor bestaande woningbouw bij volledige aflossing op basis van annuïteit op dit moment geeft is bruto € 2.476,- per maand, bij een financiering van 93% van de koopsom (€ 526.000), een rente van 4,31% 20 jaar vast zonder NHG. Netto is dit een maandlast die van € 1.788,- oploopt naar € 2.476,- per maand gedurende de looptijd van 30 jaar. Dit bedrag is zonder de overlijdensrisicoverzekering, deze is per consument te verschillend om op te nemen (leeftijd, gezondheid –roken geeft een verhoging van de premie– en de verzekerde kapitalen). De overlijdensrisico-verzekering varieert van € 10 tot € 50 per maand.

2024: Veranderingen vanuit de overheid

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking. Er heeft een ingrijpende herziening plaatsgevonden, waarbij 26 wetten en daarbij behorende besluiten en regelingen opgegaan zijn in één wet, de Omgevingswet (Ow), vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en één ministeriële regeling. Het gaat dan om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsbesluit (Ob). Er geldt vervolgens één Omgevingsregeling.

De bovengrens voor het afsluiten van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bedraagt voor 2024 € 435.000. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd, komt de NHG-grens 6% hoger te liggen: op € 461.100. De premie voor het afsluiten van een NHG-hypotheek blijft gelijk op 0,6% van het hypotheekbedrag.

Het energielabel heeft in 2024 meer invloed op de maximale hoogte van de hypotheek. Huizenkopers mogen voor een woning met energielabel C of D € 5.000 meer lenen en voor een woning met label A of B € 10.000. Voor een woning met energielabel A+++ is het extra leenbedrag € 30.000 en voor A++++ is het extra leenbedrag zelfs € 50.000. Voor huiseigenaren die hun hypotheek willen verhogen om hun woning te verduurzamen, gaat het energielabel ook meespelen. Eigenaren van huizen met energielabel E, F of G kunnen € 20.000 extra lenen, terwijl dat voor eigenaren met een woning met label A of B dat maximaal € 10.000 is.

Vanaf 1 januari 2024 wordt de maximale leencapaciteit voor oud-studenten met een studielening vastgesteld op basis van de actuele lasten van deze studielening. Er wordt dus niet meer gekeken wordt naar de oorspronkelijke omvang van de studielening, waardoor er bij aflossing meer ruimte om te lenen voor de aankoop van een woning is. Daarnaast neemt de leencapaciteit voor studenten die bij DUO lenen onder de nieuwe voorwaarden (met een aflossingstermijn van 35 jaar voor de studieschuld) gemiddeld iets toe.

Alleenstaanden met een inkomen van ten minste 28.000 euro hebben vanaf 1 januari 2024 de mogelijkheid om aanvullend € 16.000 euro te lenen.



Voor kopers onder de 35 jaar is de drempel voor de vrijstelling overdrachtsbelasting per 1 januari 2024 gewijzigd van € 435.000 in 2023 naar € 510.000 in 2024, tenzij je al vaker gebruik hebt gemaakt van de startersvrijstelling.

De regeling voor een belastingvrije schenking van ouders aan kinderen voor de aankoop van een woning (de 'jubelton'), werd in 2023 al fors verlaagd naar € 28.947 en is vanaf 1 januari 2024 volledig geschrapt.

Tot slot

De woningmarkt is continu in beweging, zoals eerder aangegeven geldt hiervoor de wet van de communicerende vaten. Elke verandering heeft invloed op het gedrag van consumenten. De combinatie van factoren bepaalt de mate waarin.

In november 2023 hebben we onze stem uitgebracht, verschillende onderwerpen zoals migratie, klimaatverandering, natuur en de woningmarkt zijn onderdeel van de huidige formatieonderhandelingen voor een mogelijk nieuwe coalitie. Wij zijn benieuwd naar de uitkomst hiervan en de hiermee samengaannde ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt in onze regio.

Ondertussen zijn er grote nieuwbouwontwikkelingen die zullen zorgen voor doorstroming in ons woon- en werkgebied. Ook zijn er initiatieven voor kleinschaliger projecten, zowel vanuit professioneel als particulier initiatief. Ik zie 2024 dan ook weer met vertrouwen tegemoet.

Karin Eveleens



Woningmarktcijfers NVM regio Aalsmeer

postcode 1431AA-1438ZZ (Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout, Aalsmeerderbrug, Oude Meer)

2^e kwartaal 2023

plus verandering ten opzichte van voorafgaand kwartaal

Mediane transactieprijs	2022-4	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 568.747	€ 498.451	€ 529.434	€ 570.779	€ 578.510	0,7%
appartement	€ 375.658	€ 422.100	€ 376.762	€ 414.204	€ 386.417	-10,6%
eengezinswoning	€ 621.407	€ 514.723	€ 563.909	€ 598.009	€ 606.283	2,7%
tussen	€ 500.796	€ 414.394	€ 480.680	€ 460.306	€ 526.692	12,1%
hoek	€ 576.682	€ 523.636	€ 503.984	€ 560.643	€ 568.204	1,5%
2/1 kap	€ 712.083	€ 585.769	€ 566.350	€ 652.646	€ 613.082	-3,6%
vrijstaand	€ 958.571	€ 952.500	€ 739.613	€ 838.167	€ 793.793	-3,5%
Mediane € / m2 gbo	2022-4	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 4.340	€ 4.217	€ 4.436	€ 4.455	€ 4.602	3,5%
appartement	€ 4.697	€ 5.255	€ 5.169	€ 4.973	€ 5.046	0,5%
eengezinswoning	€ 4.243	€ 3.995	€ 4.270	€ 4.365	€ 4.538	4,0%
tussen	€ 4.092	€ 3.867	€ 3.955	€ 3.932	€ 4.335	9,5%
hoek	€ 3.954	€ 4.309	€ 4.015	€ 4.285	€ 4.337	0,6%
2/1 kap	€ 4.619	€ 4.131	€ 4.368	€ 4.235	€ 4.650	9,8%
vrijstaand	€ 4.806	€ 3.778	€ 4.910	€ 5.525	€ 5.035	-8,8%
Aantal NVM transacties	2022-4	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4*	Δ
Totaal alle woningen	56	75	76	81	95 (8)	14
appartement	12	13	14	12	12 (1)	0
eengezinswoning	44	62	62	69	83 (7)	14
tussen	20	32	19	24	27 (3)	3
hoek	11	11	18	15	21 (0)	6
2/1 kap	6	13	10	18	20 (2)	2
vrijstaand	7	6	15	12	15 (2)	3
Looptijd in dagen	2022-4	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4*	Δ
Totaal alle woningen	38	54	66	55	54	-1
appartement	36	36	18	20	23	3
eengezinswoning	39	58	76	61	58	-3
tussen	35	46	96	60	40	-19
hoek	36	40	48	48	67	19
2/1 kap	57	68	68	57	62	5
vrijstaand	41	132	90	86	73	-13



Aantal aanbod	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24*	Δ
Totaal woningen	79	95	85	95	92	63	-29
appartement	10	8	6	3	7	10	3
eengezinswoning	69	87	79	92	85	53	-32
tussen	25	28	17	19	17	7	-10
hoek	11	14	17	20	21	12	-9
2/1 kap	13	21	19	22	20	14	-6
vrijstaand	20	24	26	31	27	20	-7

Looptijd aanbod	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24*	Δ
Totaal woningen	58	85	96	61	69	104	35
appartement	25	44	14	60	43	39	-5
eengezinswoning	63	89	103	61	72	117	45
tussen	47	79	86	49	55	75	20
hoek	34	69	45	63	60	107	47
2/1 kap	90	86	133	73	76	104	28
vrijstaand	80	114	129	59	88	145	58

Vraagprijs aanbod	1-okt-22	1-jan-23	1-apr-23	1-jul-23	1-okt-23	1-jan-24*
Totaal woningen	€ 680.069	€ 659.579	€ 678.890	€ 707.971	€ 691.736	€ 770.310
appartement	€ 477.000	€ 428.250	€ 380.000	€ 380.000	€ 395.000	€ 542.500
eengezinswoning	€ 709.499	€ 680.851	€ 701.590	€ 718.666	€ 716.173	€ 813.293
tussen	€ 470.488	€ 465.377	€ 503.941	€ 486.389	€ 532.765	€ 508.833
hoek	€ 490.364	€ 512.743	€ 522.643	€ 563.750	€ 584.111	€ 513.033
2/1 kap	€ 758.308	€ 698.908	€ 690.985	€ 712.717	€ 624.350	€ 642.643
vrijstaand	€ 1.097.063	€ 1.014.500	€ 955.577	€ 965.197	€ 1.002.383	€ 1.219.464

NVM Krapte indicator	2022-4	2023-1	2023-2	2023-3	2023-4*
Totaal woningen	4,2	3,8	3,4	3,5	2,9
appartement	2,5	1,8	1,3	0,8	1,8
eengezinswoning	4,7	4,2	3,8	4,0	3,1
tussen	3,8	2,6	2,7	2,4	1,9
hoek	3,0	3,8	2,8	4,0	3,0
2/1 kap	6,5	4,8	5,7	3,7	3,0
vrijstaand	8,6	12,0	5,2	7,8	5,4

Technische toelichting:

Bij het berekenen van de prijsontwikkeling, deelt de NVM de woningmarkt in 'mandjes' met hetzelfde woningtype. Zo wordt per woningtype, per regio, de verandering van de prijs berekend en kan het zijn dat er absoluut sprake is van een prijsstijging terwijl het percentage een prijsdaling aangeeft.

In de kwartaalrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediaan waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen, hierdoor wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

De NVM registreert nu ook de woningen die onder voorbehoud verkocht zijn in het aanbod, waardoor de huidige woningmarktcijfers niet met voorgaande edities van de kwartaalrapportages vergelijkbaar zijn. In deze editie zijn alle cijfers gecorrigeerd, ook voor de voorgaande kwartalen, waardoor het aanbod exclusief de onder voorbehoud verkochte woningen wordt weergegeven.

Bronvermelding: NVM applicaties – Brainbay.