

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Utrecht: van alle provincies stijgt de gemiddelde woningprijs op jaarbasis het hardst in Utrecht met 17,4%. Met een jaarlijkse prijsontwikkeling van 20,4% staat de gemeente Utrecht op de eerste plek in de top 10 hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland. Amsterdam staat met een jaarlijkse prijsontwikkeling van 8,4% op de vierde plek in de top 10 laagste ontwikkeling van alle gemeenten in Nederland. In Rotterdam en Den Haag was de jaarlijkse prijsontwikkeling respectievelijk 12,5% en 13,0%.

Aantal verkopen stijgt: het jaarlijkse aantal verkopen is gestegen naar 234.000 woningen. Het aanbod is ook gestegen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,4 in Nederland.

Betaalbaarheid neemt af: 23,6% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. Begin 2020 stond de betaalbaarheid met 12,8% op het laagste niveau en is sindsdien flink toegenomen.

Nederlandse koopwoning heeft gemiddeld 220.000 euro aan overwaarde

De Nederlandse woningmarkt blijft in de lift zitten. De gemiddelde koopwoning heeft momenteel een waarde van €499.000, en lijkt daarmee binnenkort door de grens van €500.000 te breken. Onderzoek van Calcasa toont aan dat de gemiddelde overwaarde per woning momenteel €220.000 bedraagt. Dit is een forse stijging vergeleken met twee jaar geleden, toen dit bedrag nog op €175.000 lag. Dit zorgt ervoor dat een groot deel van de woningmarkt nog beter bestand is tegen potentiële prijsdalingen in de toekomst (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2024 K3

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	510
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	589
Prijsverandering	
J-O-J prijsverandering WOX	12,6%
K-O-K prijsverandering WOX	4,5%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	9,0%
Woningprijsvoorspelling	
Voorspelling J-O-J 2024 K4	12,8%
Voorspelling K-O-K 2024 K4	2,1%
Betaalbaarheid wonen	
Betaalbaarheidsindex	23,6%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-3,6%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-5,2%
Woningverkopen	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	234
J-O-J verandering aantal woningverkopen	6,8%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	3,9%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema	4
Prijsontwikkeling naar regio	10
Betaalbaarheid	12
Woningverkopen	13
Marktliquiditeit	15
Hypotheekmarkt	17
Executieverkopen	17
Overzicht Nederlandse woningmarkt	19

Tabel 1

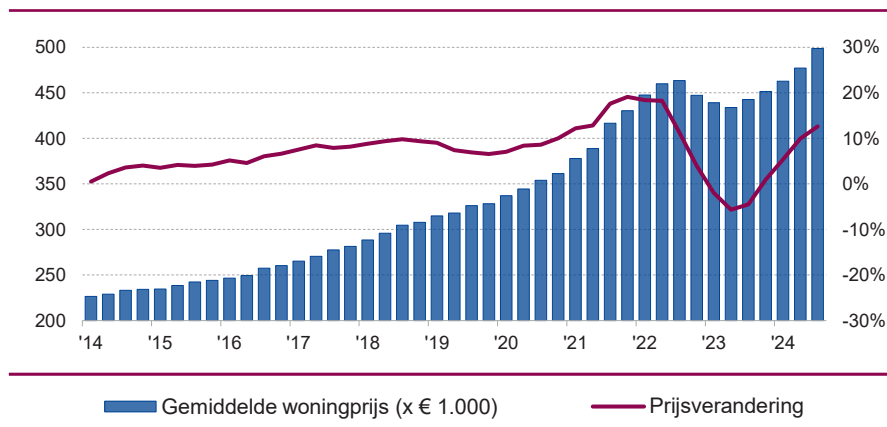
Calcasa kengetallen 2024 K3
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2024, gemeentelijke indeling 2023

Gemiddelde woningwaarde stijgt naar €499.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 510 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €499.000.
 - K-O-K prijsverandering: 4,5%.
 - J-O-J prijsverandering: 12,6%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €527.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 4,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 12,7%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €426.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 4,0%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 12,5%.

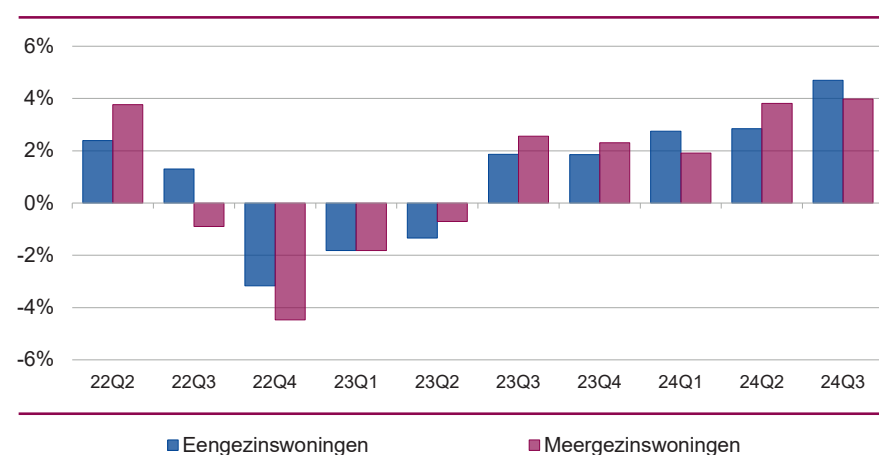
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

Gemiddelde woningprijs (x €1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Hoogste waardestijging prijsklasse minder dan €150.000

- Het afgelopen jaar is de waarde het hardst gestegen in de prijsklasse minder dan €150.000; de waarde steeg voor deze woningen met 15,4%.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 13,1% in het afgelopen jaar.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	15,4%
150.000 tot 250.000	14,2%
250.000 tot 350.000	14,1%
350.000 tot 500.000	13,1%
Meer dan 500.000	10,7%
Alle woningen	12,6%

Grootste waardestijging voor hoek/rijwoningen

- De gemiddelde waarde van hoek/rijwoningen is op jaarbasis met 14,1% toegenomen. Hoek/rijwoningen met een bouwjaar tot 1944 zijn met een prijsontwikkeling van 15,4% het meest in waarde gestegen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar na 2000 steeg met 8,6% het afgelopen jaar het minst in waarde.

Woningtype	J-O-J prijsontwikkeling				Totaal
	Bouwjaar tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	10,8%	11,5%	9,6%	8,6%	10,4%
Hoek/rijwoning	15,4%	14,2%	13,5%	13,0%	14,1%
Appartement	12,1%	14,0%	11,9%	11,7%	12,5%
Totaal	12,8%	13,5%	12,0%	11,6%	12,6%

Voorspellingen voor het vierde kwartaal 2024

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2024K4 t.o.v. 2024K3) WOX:

- alle woningen: +2,1%
- alle eengezinswoningen: +2,2%
- alle meergezinswoningen: +1,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2024K4 t.o.v. 2023K4) WOX:

- alle woningen: +12,8%
- alle eengezinswoningen: +13,1%
- alle meergezinswoningen: +12,0%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: +12,9%
- Noord-Nederland: +13,2%
- Oost-Nederland: +13,1%
- Zuid-Nederland: +12,0%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Tabel 3

J-O-J prijsontwikkelingen naar bouwjaar en woningtype in Nederland
Bron: Calcasa

Nederlandse koopwoning heeft gemiddeld 220.000 euro aan overwaarde

De Nederlandse woningmarkt blijft in de lift zitten. De gemiddelde koopwoning heeft momenteel een waarde van €499.000, en lijkt daarmee binnenkort door de grens van €500.000 te breken. Onderzoek van Calcasa toont aan dat de gemiddelde overwaarde per woning momenteel €220.000 bedraagt. Dit is een forse stijging vergeleken met twee jaar geleden, toen dit bedrag nog op €175.000 lag. Dit zorgt ervoor dat een groot deel van de woningmarkt nog beter bestand is tegen potentiële prijsdalingen in de toekomst.

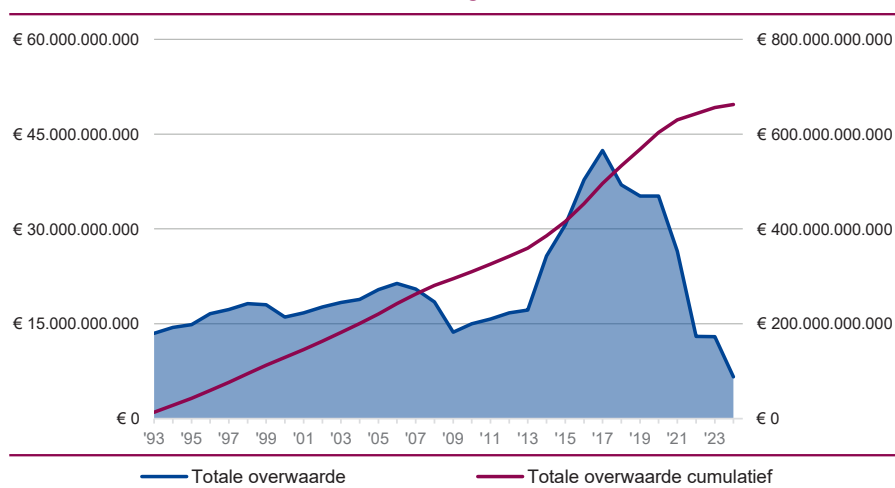
Hoe wordt de overwaarde vastgesteld?

Nederland telt op dit moment ruim acht miljoen woningen met een totale woningwaarde van bijna vier biljoen euro. Voor de berekening van de overwaarde keek Calcasa naar bestaande koopwoningen die minimaal één verkooptransactie hebben gehad sinds 1 januari 1993. Dit zijn in totaal ruim drie miljoen woningen met een totale waarde van ruim 1,5 biljoen euro. Vergeleken met de laatste historische aankoopprijs komt dit neer op gemiddeld €220.000 overwaarde per woning. Als we deze overwaarde vergelijken met de historische aankoopprijs, dan bedraagt de overwaarde 75%. De daadwerkelijke overwaarde ligt waarschijnlijk hoger aangezien de berekening uitgaat van een hypotheek van 100% van de aankoopprijs, zonder rekening te houden met aflossingen. Daarnaast zijn woningen die voor 1993 voor het laatst verkocht zijn ook niet meegenomen in het onderzoek. Hierdoor is de inschatting van de overwaarde conservatief.

Ruim 660 miljard euro aan overwaarde in Nederland

De ruim drie miljoen woningen met een transactie vanaf 1993 hebben een totale waarde van ruim 1,5 biljoen euro. De oranje lijn in de figuur hieronder laat de ontwikkeling van de totale overwaarde zien. Deze bedraagt op dit moment ruim 660 miljard euro. Kijkend naar de ontwikkeling van de overwaarde per transactiejaar, dan springt vooral het jaar 2017 eruit. De verklaring hiervoor is dat in dat jaar relatief veel woningen (bijna 175.000) voor een laatste keer werden verkocht en de periode daarna relatief veel jaren met een hoge prijsontwikkeling heeft gekend.

Overwaarde Nederlandse woningen



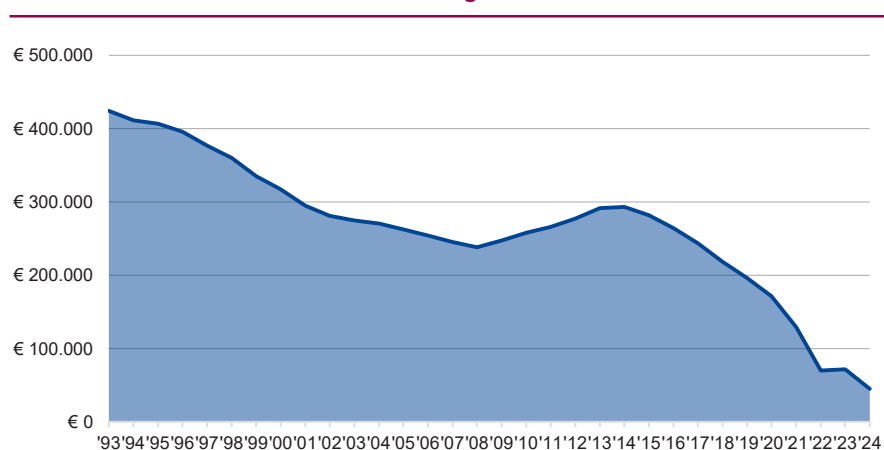
Figuur 3

Figuur 3 toont de overwaarde van de Nederlandse woningmarkt per laatste transactiejaar. Hierbij geeft het blauwe vlak (linker-as) de totale overwaarde naar jaar van de laatste woningtransactie en de paarse lijn (rechter-as) de ontwikkeling van de totale overwaarde in de markt.

Leeswijzer: in 1993 zijn er 31.767 woningen voor het laatst verkocht, die hebben een gezamenlijk overwaarde van 13,5 biljoen
Bron: Calcasa

Woningen die vóór het jaar 2000 zijn verkocht, hebben gemiddeld de meeste overwaarde vanwege de lange periode waarin hun waarde kon stijgen. Daarentegen hebben woningen die rond 2008 zijn verkocht minder overwaarde door de prijsdalingen tijdens de kredietcrisis.

Overwaarde Nederlandse woningen



Figuur 4

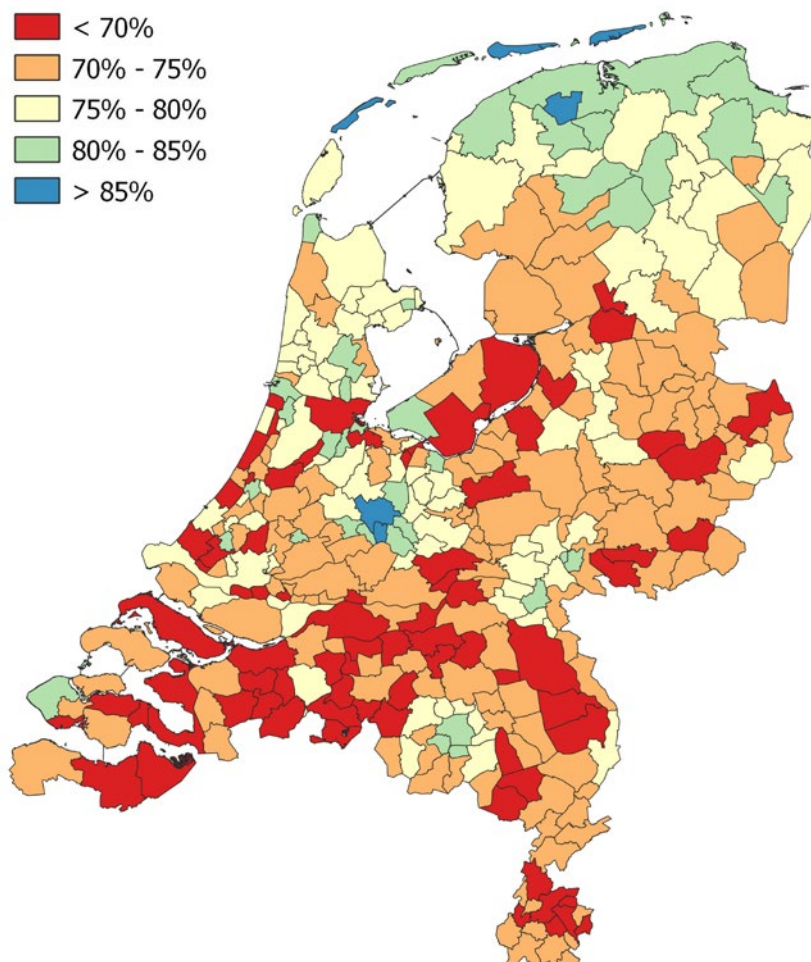
Figuur 4 toont de overwaarde van de Nederlandse woningmarkt per transactiejaar per woning.

Leeswijzer: in 1993 zijn er 31.767 woningen voor het laatst verkocht, die hebben een gezamenlijk overwaarde van 13,5 biljoen, per woning is dat 4,2 ton

Bron: Calcasa

Waddeneilanden hebben relatief veel overwaarde

Schiermonnikoog, Vlieland en Ameland horen bij de gemeenten met relatief de hoogste overwaarde. Op deze eilanden hebben niet veel woningtransacties plaatsgevonden sinds 1993, maar de gemiddelde overwaarde als percentage van de historische koopsom is met gemiddeld 90% wel hoog. Grotere gemeenten zoals Nieuwegein, Haarlem en Utrecht halen vergelijkbare percentages. Onderstaande figuur toont de procentuele overwaardes per gemeente, waarin opvalt dat het noorden hogere overwaarde percentages laat zien dan het zuiden. De verklaring hiervoor is dat woningen in het noorden langer geleden zijn verkocht. Daarnaast hebben er in het noorden iets grotere prijsstijgingen plaatsgevonden dan in het zuiden.

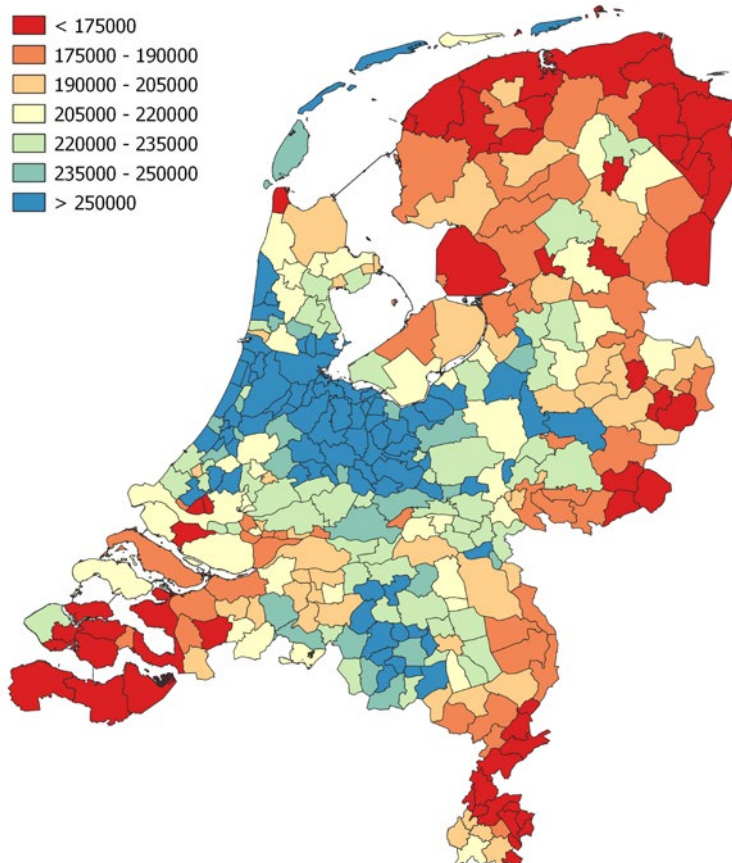


In absolute bedragen voert Bloemendaal de lijst aan met een gemiddelde overwaarde van €495.000, gevolgd door Laren, Blaricum, Heemstede en Wassenaar. In Haarlem is de overwaarde zowel relatief (85%) als absoluut (€306.000) hoog. Onderstaande figuur laat de absolute overwaarde per gemeente zien. Hierin is te zien dat de strook tussen Amsterdam en Utrecht veel gemeenten met een hoge overwaarde bezit.

Figuur 5

De gemiddelde overwaarde als percentage van de historische koopsom.

Bron: Calcasa



Figuur 6

De gemiddelde overwaarde per gemeente.
Bron: Calcasa

Amsterdam is de gemeente waar de meeste woningen sinds 1993 minimaal één keer een woningtransactie hebben ondergaan. Dit geldt voor ruim 117.000 woningen in de hoofdstad. Een woning heeft daar gemiddelde €281.000 aan overwaarde, wat resulteert in een totale overwaarde van bijna 33 miljard. Den Haag, Rotterdam en Utrecht hebben mede door het hoge aantal transacties ook veel overwaarde.

Gemeente	Aantal woningen met transactie	Totale overwaarde in mrd	Procentuele overwaarde tov koopsom
Amsterdam	117.000	32,8	66%
's-Gravenhage	99.000	22,7	79%
Rotterdam	88.000	18,2	79%
Utrecht	59.000	17,8	85%
Haarlem	32.000	9,7	85%
Eindhoven	39.000	9,4	81%
Breda	35.000	8,5	75%
Almere	37.000	8,3	80%
Groningen	42.000	7,7	77%
Amersfoort	29.000	7,7	80%

Tabel 4

Aantal woningen met transactie, totale overwaarde en procentuele overwaarde t.o.v. de koopsom per gemeente
Bron: Calcasa

Meeste overwaarde in Holland

Zuid-Holland en Noord-Holland hebben de hoogste totale overwaarde, elk meer dan 125 miljard euro. Noord-Brabant staat op de punt om de grens van de 100 miljard overwaarde te doorbreken, waarna Gelderland (77 miljard) en Utrecht (68 miljard) volgen. Zeeland heeft met 13 miljard de minste overwaarde. In deze provincie is de gemiddelde overwaarde per woning met €163.000 ook de laagste van alle provincies. Groningen en Limburg zitten daar dicht op. Utrecht heeft met €286.000 juist de hoogste overwaarde per woning, gevolgd door Noord-Holland met €267.000.

Provincie	Totale overwaarde in mrd	Overwaarde per woning	Procentuele overwaarde tov koopsom
Zuid-Holland	138,1	219.000	75%
Noord-Holland	128,0	267.000	74%
Noord-Brabant	98,8	221.000	72%
Gelderland	76,5	219.000	74%
Utrecht	68,2	286.000	80%
Overijssel	35,6	188.000	74%
Limburg	33,1	168.000	71%
Friesland	20,5	177.000	79%
Groningen	17,8	167.000	78%
Drenthe	17,2	183.000	76%
Flevoland	15,5	203.000	76%
Zeeland	13,0	163.000	70%

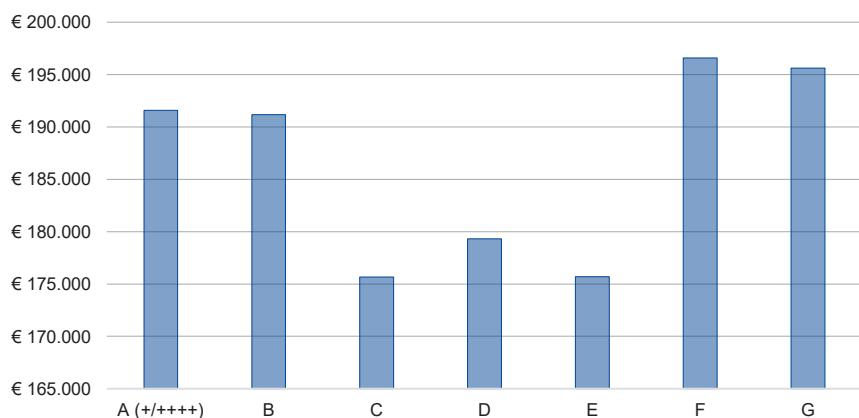
Tabel 5

Totale overwaarde, overwaarde per woning en procentuele overwaarde t.o.v. de koopsom per provincie
Bron: Calcasa

Woningen met een slecht energielabel hebben de meeste overwaarde

Slechts 1,9 miljoen woningen hebben zowel een geregistreerd energielabel als een transactie sinds 1993. Dit komt omdat een energielabel alleen verplicht is bij een woningtransactie. Hierdoor heeft 51% van de koopwoningen in Nederland geen geregistreerd energielabel. Woningen met een A-label (waaronder A+ t/m A++++) hebben gemiddeld €192.000 aan overwaarde. Bij woningen met een B-label is dit met €191.000 bijna gelijk. Woningen met een C t/m E label hebben duidelijk minder overwaarde. Opvallend genoeg hebben F-label woningen met bijna €197.000 gemiddeld de meeste overwaarde. G-label woningen zitten daar met bijna €196.000 euro kort achter. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat in deze groep relatief veel oudere woningen zitten met een ouder transactiemoment. Hierdoor hebben deze woningen een langere periode gehad om overwaarde op te bouwen. Onderstaande figuur laat de overwaarde naar energielabel zien. Hieruit blijkt ook dat woningen met een slecht energielabel én veel overwaarde zeer geschikt zijn voor de verduurzamingslag die Nederland probeert te slaan.

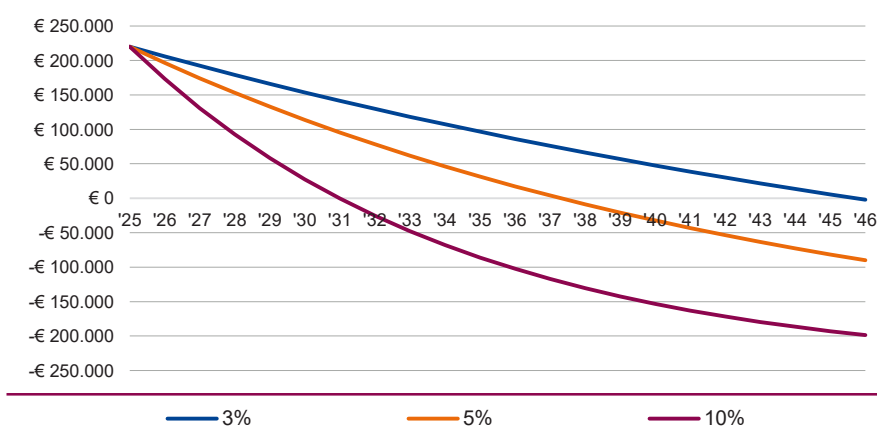
Gemiddelde overwaarde



Overwaarde zou in 2046 verdampt zijn bij 3% prijsdaling per jaar

Hoe bestand is de Nederlandse woningvoorraad tegen een mogelijke prijsdaling? Calcasa onderzocht dit door drie verschillende (stress-)scenario's te toetsen, waarin prijsdalingen van 3%, 5% en 10% per jaar werden bekeken. De gemiddelde overwaarde ligt op dit moment op €220.000. In een scenario met een prijsdaling van 10% per jaar duurt het tot 2031 voordat deze overwaarde is verdampt. In een scenario met 5% daling per jaar duurt dit tot 2037, en bij een prijsdaling van 3% per jaar duurt dit zelfs tot 2046. Onderstaande grafiek toont deze ontwikkeling*.

Overwaarde per prijsdaling



Naast de bovenstaande scenario-analyse bekeek Calcasa ook wat het effect zou zijn van een soortgelijke crisis als de kredietcrisis op de overwaarde. Tussen 2008 en 2013 zijn de woningen met circa 17% gedaald. Als dit opnieuw zou gebeuren, dan neemt de overwaarde met €80.000 af. Dit betekent dat ruim 36% van de overwaarde verdampt, waardoor er nog een significant gedeelte overblijft. Belangrijk om op te merken is dat het om het gemiddelde gaat en dat recent gekochte woningen bij toekomstige prijsstijgingen veelal het hardst geraakt zullen worden.

Figuur 7

Gemiddelde overwaarde per energielabel
Bron: Calcasa

* De scenario's gebruiken de aanname dat er gewoon woningen worden verkocht. Indien er meer woningen worden verkocht, dan zal de overwaarde sneller afnemen.

Figuur 8

Ontwikkeling van de overwaarde bij een prijsdaling van 3%, 5% en 10% per jaar
Bron: Calcasa

Woningprijzen stijgen het hardst in Utrecht

- De woningprijzen van alle woningen stijgen het hardst in de provincie Utrecht met 17,4% op jaarbasis.
- Met een waardestijging van 19,5% stegen appartementen in de Utrecht fors in waarde. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar aanzienlijk meer waard (16,8%).
- De kleinste waardestijging vond plaats in de provincies Zeeland (10,2%) en Limburg (10,6%).

3e Kwartaal 2024	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	384.000	321.000	11,5%
Friesland	384.000	295.000	14,1%
Drenthe	405.000	353.000	13,0%
Overijssel	448.000	319.000	11,3%
Flevoland	442.000	413.000	11,2%
Gelderland	527.000	359.000	12,6%
Utrecht	731.000	487.000	17,4%
Noord-Holland	666.000	573.000	11,3%
Zuid-Holland	573.000	398.000	12,8%
Zeeland	363.000	355.000	10,2%
Noord-Brabant	529.000	384.000	12,7%
Limburg	386.000	299.000	10,6%
Nederland	527.000	426.000	12,6%

Tabel 6

Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningprijzen 17% hoger in regio Utrecht

- Grootste stijger is de COROP-regio Utrecht. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 17,4% het afgelopen jaar. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is €575.000.
- Op de tweede plek staat de regio Delft en Westland met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 14,7%.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in de regio Oost-Zuid-Holland met 21,8% jaar-op-jaar.
- De COROP regio met de minste waardestijging is Zeeuwsch-Vlaanderen en Zuid-Limburg met 7,3% en 10,0% respectievelijk.
- In 39 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met meer dan 10%.

Utrecht grootste stijger in de top 15 steden index

Onderstaande tabel toont de top 15 steden index, geselecteerd naar het aantal koopwoningen. 20% van alle koopwoningen staat in deze 15 steden.

- De top 15 steden index is het afgelopen jaar gestegen met 12,6%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 12,7% gestegen.

De hoogste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Utrecht met 20,4% in het afgelopen jaar
- Breda met 23,6% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 60,3% in de afgelopen vijf jaar
- Utrecht met 148,5% in de afgelopen tien jaar

De laagste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Amsterdam met 8,4% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 11,5% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 35,4% in de afgelopen vijf jaar
- Enschede met 102,4% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	12,6%	19,7%	53,0%	113,9%
Top 15 Steden Index	12,6%	16,9%	49,3%	124,5%
Nederland zonder Top 15 Steden	12,7%	21,0%	54,5%	109,7%
Amsterdam	8,4%	11,5%	35,4%	122,8%
Rotterdam	12,5%	17,2%	52,1%	146,8%
Haarlem	13,8%	13,4%	45,8%	133,2%
Utrecht	20,4%	17,4%	54,6%	148,5%
's-Gravenhage	13,0%	15,2%	49,5%	127,6%
Haarlemmermeer	13,0%	18,0%	48,8%	126,2%
Amersfoort	16,4%	21,9%	56,2%	121,0%
Tilburg	12,7%	21,5%	57,0%	108,4%
Groningen	10,7%	16,7%	55,7%	103,9%
Almere	11,4%	21,8%	60,3%	118,4%
Eindhoven	13,4%	23,4%	57,2%	112,1%
Breda	12,8%	23,6%	55,2%	106,3%
Apeldoorn	12,5%	21,6%	59,1%	112,0%
Enschede	11,6%	23,1%	57,0%	102,4%
's-Hertogenbosch	13,0%	23,4%	57,8%	109,8%

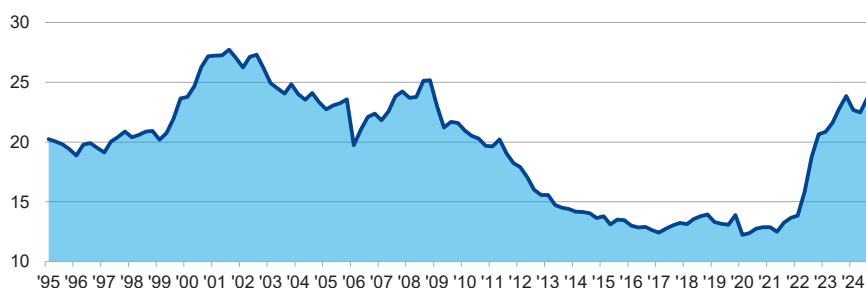
Tabel 7

Prijsontwikkeling Top 15 Steden en Nederland per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

Betaalbaarheid neemt af

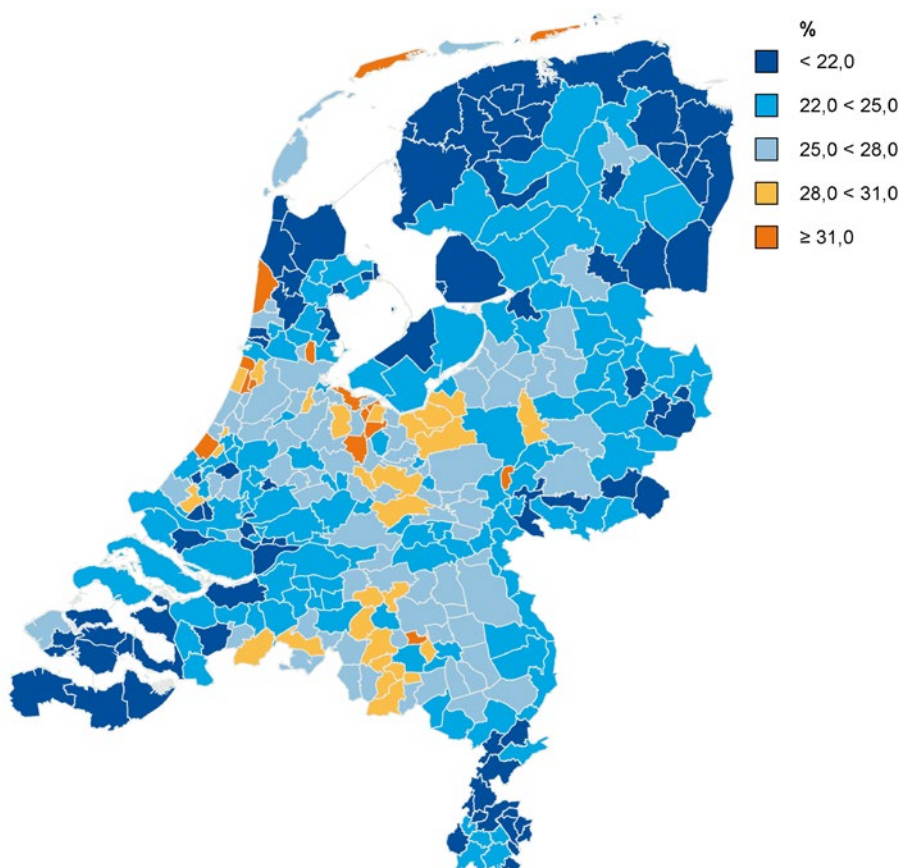
- In het derde kwartaal werd gemiddeld 23,6% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 3,6%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 5,2%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 9

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 10

Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

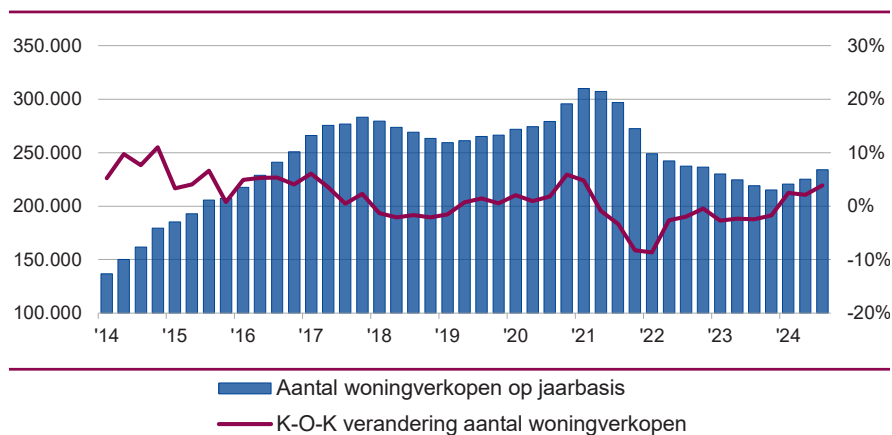
* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

Stijging aantal woningverkop

- Het aantal woningverkop op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 234.000. Dit is een verandering van 6,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Sinds de piek van 310.000 woningverkop in het eerste kwartaal van 2021, is dit het eerste jaar met een stijging van het aantal woningverkop op jaarbasis.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkop: 6,8%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkop: 3,9%.

Aantal woningverkop en veranderingen



Figuur 11

Aantal woningverkop op jaarbasis* en K-O-K verandering aantal woningverkop op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

* Calcasa toont het aantal woningverkop op jaarbasis om de lange termijn trend (gecorrigeerd voor seizoenseffecten) te tonen.

Verkoop tussenwoning dalen

- De verkoop van tussenwoning daalt met -1,3%.
- De verkoop van appartementen stijgt met 18,7%. Dit jaar is de eerste stijging van het aantal woningverkop sinds 2021.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2023K3	2023K4	2024K1	2024K2	2024K3
Vrijstaand	-13,5%	-14,0%	-6,4%	0,2%	8,5%
Semi-vrijstaand	-5,3%	-7,6%	-4,4%	-2,4%	2,4%
Hoekwoning	-4,8%	-6,4%	-5,4%	-5,1%	1,3%
Tussenwoning	-5,7%	-8,6%	-8,1%	-6,8%	-1,3%
Appartement	-8,8%	-8,1%	2,1%	11,5%	18,7%
Totaal	-7,8%	-9,0%	-4,1%	0,3%	6,8%

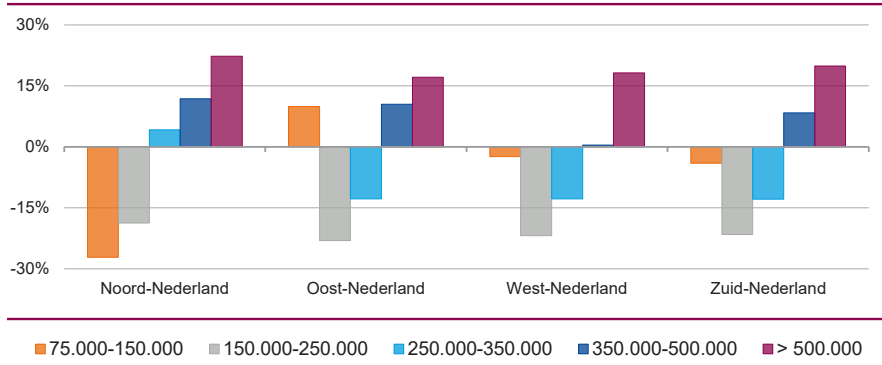
Tabel 8

Jaar-op-jaar transactie-ontwikkelingen naar periode en woningtype in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningverkoop hoogste prijsklasse stijgt

- De verkoop van woningen in de hoogste prijsklasse is gestegen in het afgelopen jaar. De prijsklasse meer dan €500.000 steeg met 18,8%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer woningen in de prijsklasse meer dan €500.000 verkocht (17,1%). In het noorden en zuiden is het segment meer dan €500.000 gestegen met respectievelijk 22,3% en 19,9%.
- In West-Nederland is de verkoop van dure woningen (prijsklasse meer dan €500.000) gestegen met 18,2%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



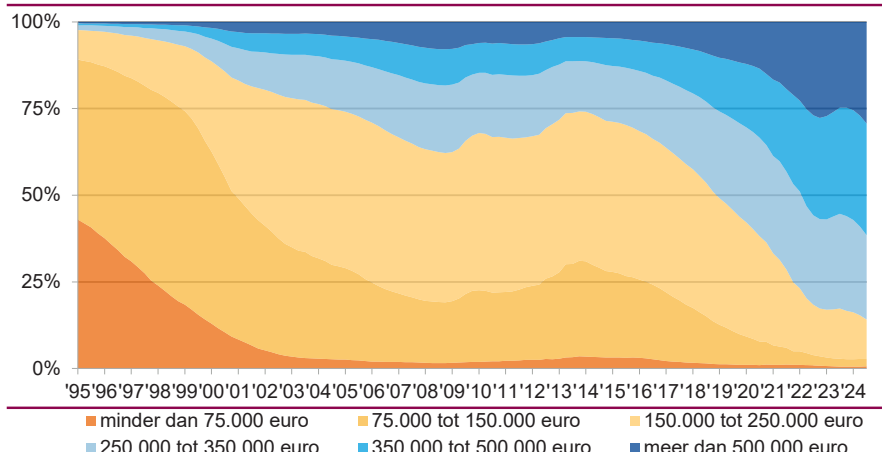
Figuur 12

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K3 2024 ten opzichte van K3 2023
Bron: WOX Monitor Calcasa

32% transacties valt in klasse €350.000 tot €500.000

- 11% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse €150.000 tot €250.000 (zie onderstaande figuur).
- Het percentage transacties in de prijsklasse €75.000 tot €150.000 is in vijf jaar tijd terug gelopen van 10% naar 2%.
- Het segment €350.000 tot €500.000 is in vijf jaar toegenomen van 17% naar 32%.
- 29% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan €500.000. Vijf jaar geleden was dit 11%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 13

Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

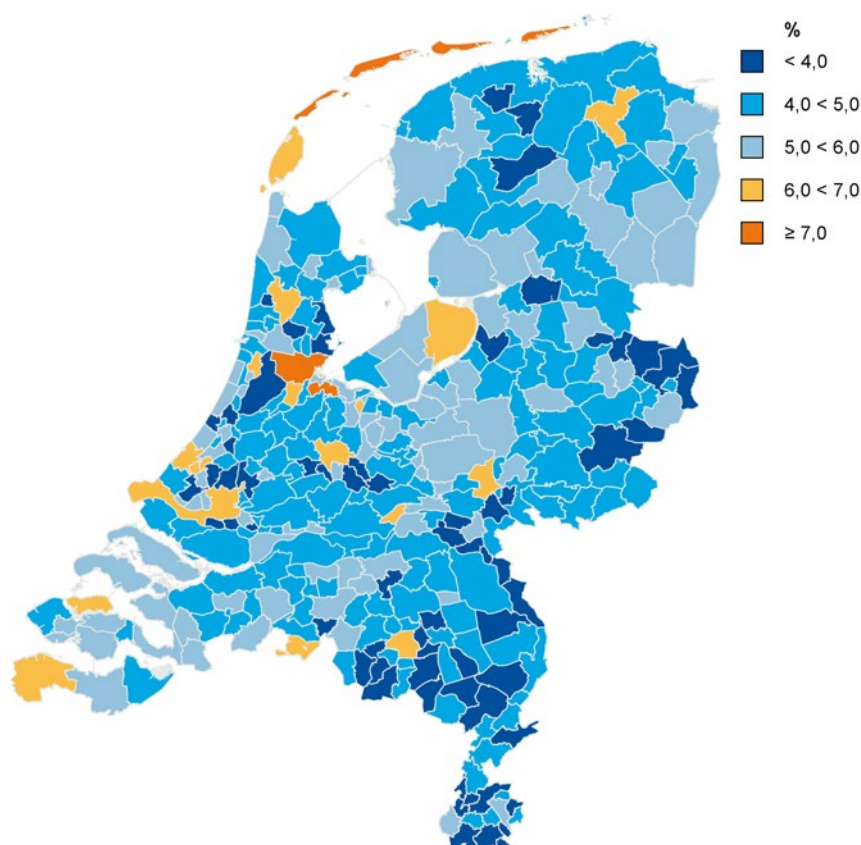
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 6,5% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Haarlem (5,9%) en Den Haag (5,9%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft met 4,0% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	6,5%	Noord-Limburg	4,0%
Agglomeratie Haarlem	5,9%	Midden-Limburg	4,3%
Agglomeratie 's-Gravenhage	5,9%	Delfzijl en omgeving	4,3%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,6%	Achterhoek	4,4%
Overig Groningen	5,4%	Zuid-Limburg	4,5%
Het Gooi en Vechtstreek	5,4%	Twente	4,5%
Groot-Rijnmond	5,3%	Zuidoost-Friesland	4,5%
Overig Zeeland	5,3%	Delft en Westland	4,6%
Zaanstreek	5,2%	Leiden en Bollenstreek	4,6%
Zuidoost-Drenthe	5,2%	Oost-Zuid-Holland	4,7%

Tabel 9

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 14

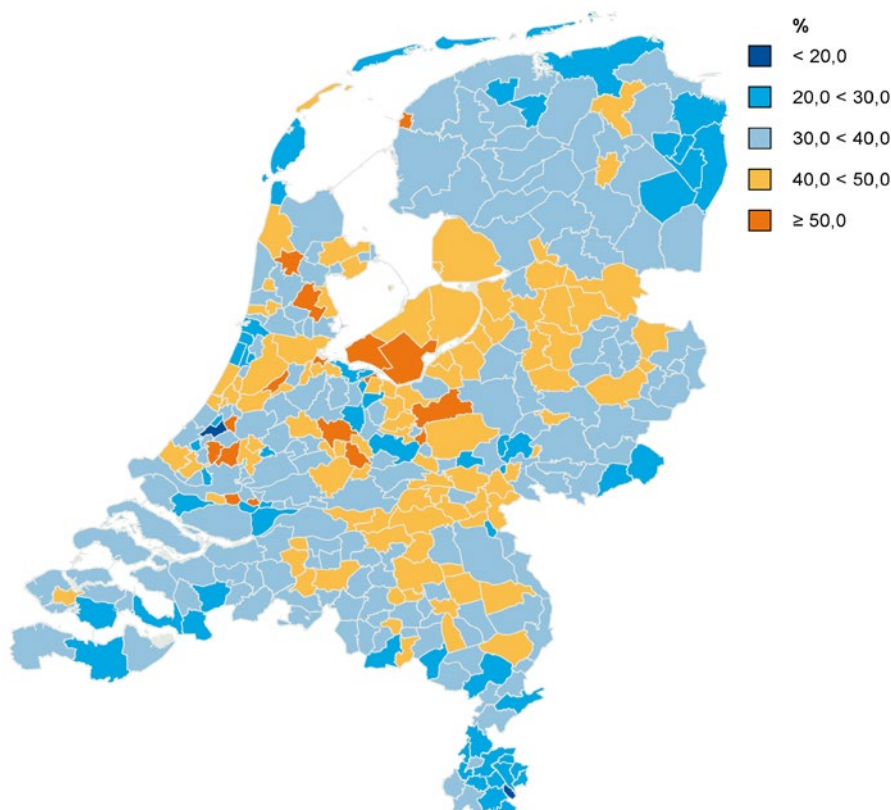
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 5,1% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,0%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,1%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Amsterdam met 8,6%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Dantumadiel waar 3,0% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.

Toename woningen met energielabel A

- Het aantal woningen met een energielabel A is het afgelopen jaar met 7,2% toegenomen in Nederland. 37,9% van de totale woningvoorraad heeft nu een energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 68,5% de meeste woningen met een energielabel A.
- De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de minste woningen met een energielabel A (18,9%).



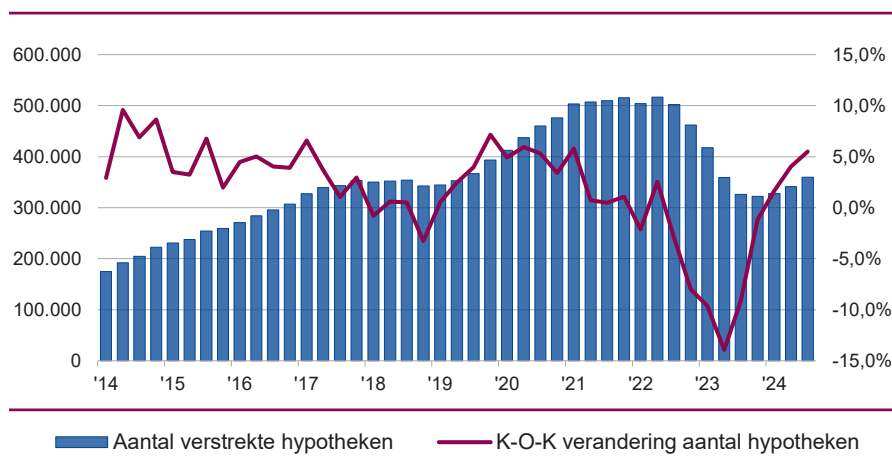
Figuur 15

Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt toe

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 360.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 10,3%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 5,5%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 16

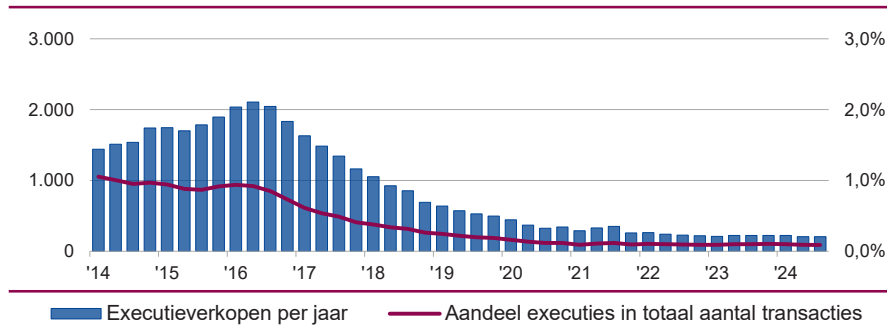
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 208.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -6,3%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 1,5%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (0,7%) kent de gemeente Borne.
- 241 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Westland.

Gedwongen onderhandse verkopen via veiling nemen de laatste jaren af, maar tegelijkertijd nemen de gedwongen verkopen via de makelaar toe. Op een gedwongen veiling levert een huis minder op dan bij een normale verkoop.

Aantal executieverkopen



Figuur 17

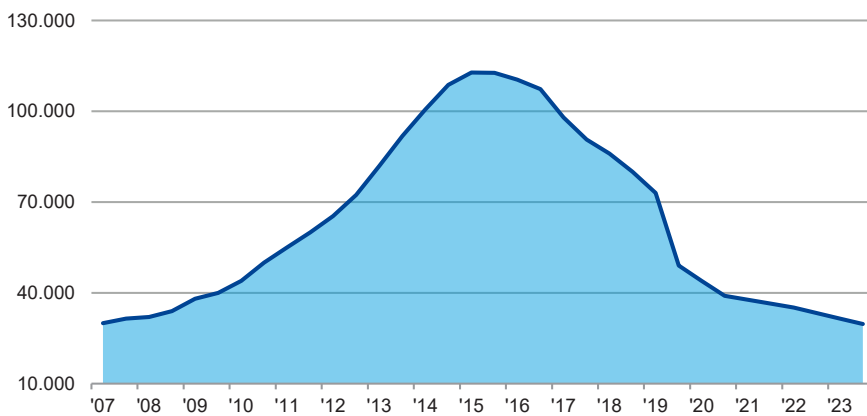
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds de piek in 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 74% gedaald.
- Eind 2023 hadden 30.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 10,9% ten opzichte van het jaar ervoor.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



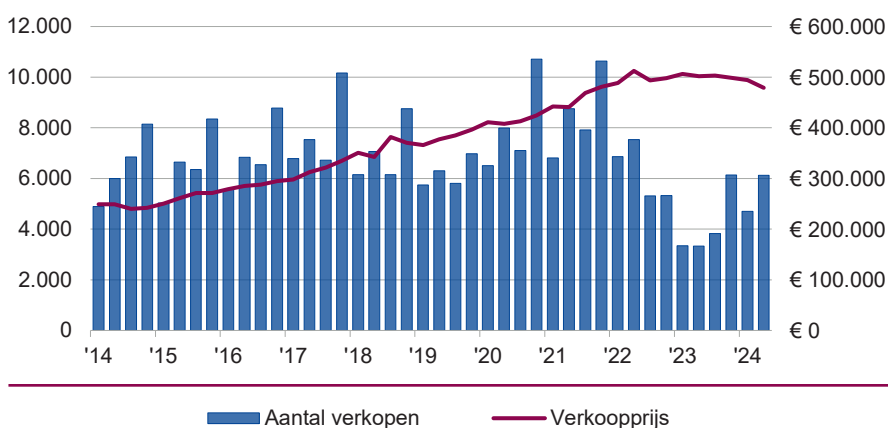
Figuur 18

Aantal consumenten met een lopende betalingsachterstand op de hypotheek
Bron: BKR

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt af

- In het tweede kwartaal van 2024 werden er 6.100 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van 83,8% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €479.000 voor het tweede kwartaal van 2024. Dit is een afname van 4,5% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 19

Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland
Bron: CBS, NEPROM

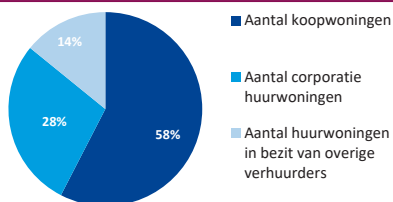
Overzicht Nederlandse woningmarkt

Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen
Amsterdam	475.000	65.000	410.000	30%	70%	918.120	505.700	12.277
Rotterdam	321.000	86.000	236.000	34%	66%	663.900	337.840	7.487
Den Haag	270.000	59.000	211.000	41%	58%	562.840	281.190	7.348
Utrecht	165.000	70.000	96.000	44%	56%	367.950	187.640	5.047
Groningen	123.000	49.000	73.000	40%	60%	238.150	140.360	3.332
Eindhoven	118.000	68.000	50.000	43%	56%	243.730	126.790	3.322
Provincies								
Groningen	291.000	190.000	101.000	54%	46%	596.080	302.670	8.171
Friesland	309.000	249.000	59.000	62%	38%	659.550	301.920	9.168
Drenthe	228.000	187.000	41.000	66%	34%	502.050	224.760	7.380
Overijssel	523.000	398.000	125.000	61%	39%	1.184.330	523.620	14.936
Flevoland	181.000	141.000	40.000	65%	35%	444.700	188.280	5.905
Gelderland	941.000	700.000	240.000	61%	39%	2.133.710	962.100	27.632
Utrecht	608.000	377.000	231.000	58%	42%	1.387.640	630.740	18.039
Noord-Holland	1.392.000	690.000	702.000	50%	50%	2.952.620	1.428.130	40.368
Zuid-Holland	1.739.000	844.000	895.000	52%	48%	3.804.910	1.780.540	46.691
Zeeland	191.000	154.000	37.000	67%	32%	391.120	181.170	6.864
Noord-Brabant	1.178.000	876.000	303.000	61%	39%	2.626.210	1.200.790	34.673
Limburg	545.000	395.000	150.000	60%	40%	1.128.370	545.540	14.101
Nederland	8.125.000	5.203.000	2.923.000	57%	43%	17.811.290	8.270.240	233.928

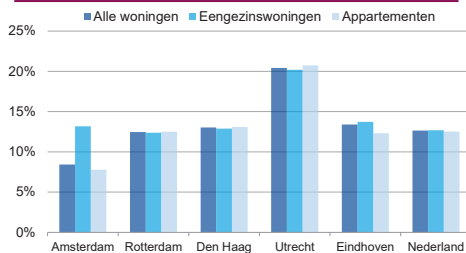
Tabel 10

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



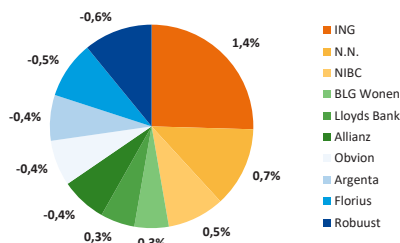
Figuren 20 & 21

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning	26.400	16,8%
NHG verliesdeclaraties	2	-71,4%
HH betalingsproblemen	30.000	-10,9%
Hypotheekverkoop (jaarlijks)	360.000	10,3%
Hypotheekschuld (mld) 2023K4	826	1,6%

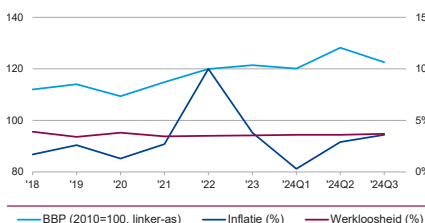
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



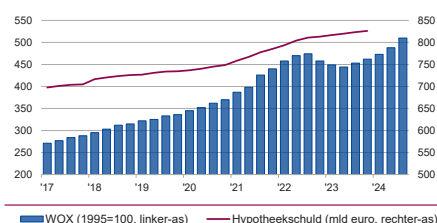
Tabel 11 & Figuur 22

Bron tabel links: CBS, NHG, BKR, Kadaster
Bron figuur rechts: Calcasa, IG&H

Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld



Figuren 23 & 24

Bron figuur links: DNB, CBS
Bron figuur rechts: Calcasa, CBS

Bijlagen

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	1.215	Heerlen	281
Wassenaar	975	Kerkrade	284
Heemstede	910	Brunssum	285
Gooise Meren	789	Eemsdelta	286
De Bilt	774	Terneuzen	289
Wijdmeren	728	Oldambt	290
Zeist	723	Veendam	300
Bergen (NH.)	710	Den Helder	313
Utrechtse Heuvelrug	708	Leeuwarden	313
Huizen	679	Landgraaf	316

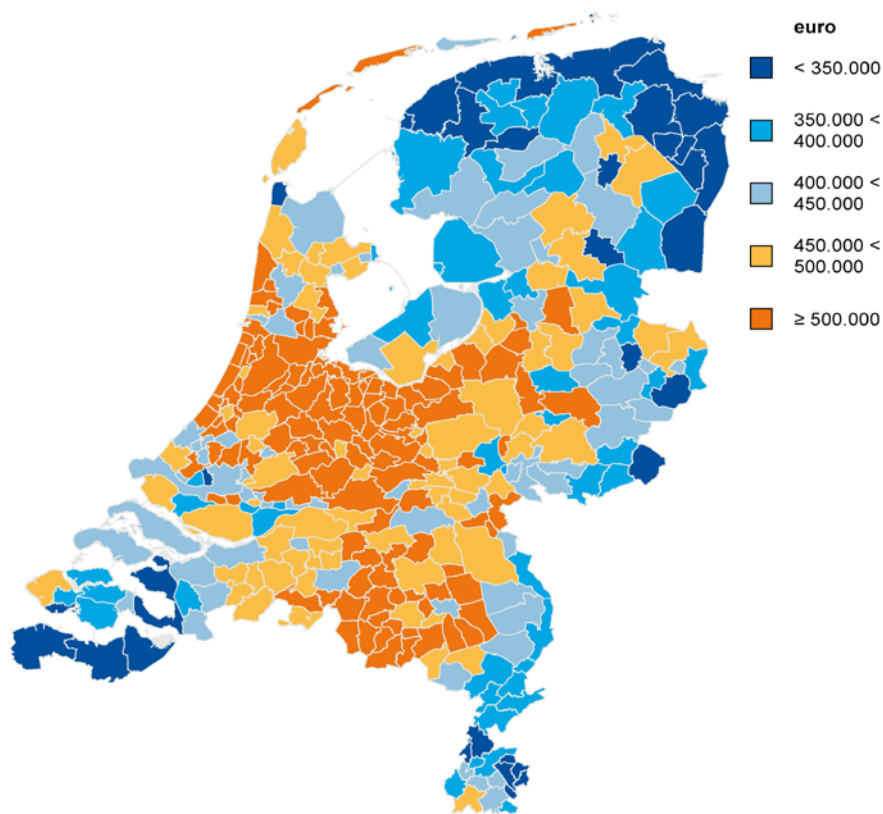
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Utrecht	20,4%	Hulst	7,1%
Nieuwegein	16,5%	Sluis	7,1%
Delft	16,5%	Terneuzen	7,5%
Amersfoort	16,4%	Amsterdam	8,4%
Veenendaal	16,3%	Stein	9,7%
Zeist	16,2%	Nederweert	9,7%
Baarn	16,2%	Beekdaelen	9,7%
Soest	16,1%	Eijsden-Margraten	9,7%
IJsselstein	16,1%	Echt-Susteren	9,8%
Woerden	16,0%	Landgraaf	9,8%

Tabel 12

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (x €1.000)
Bron: Calcasa

Tabel 13

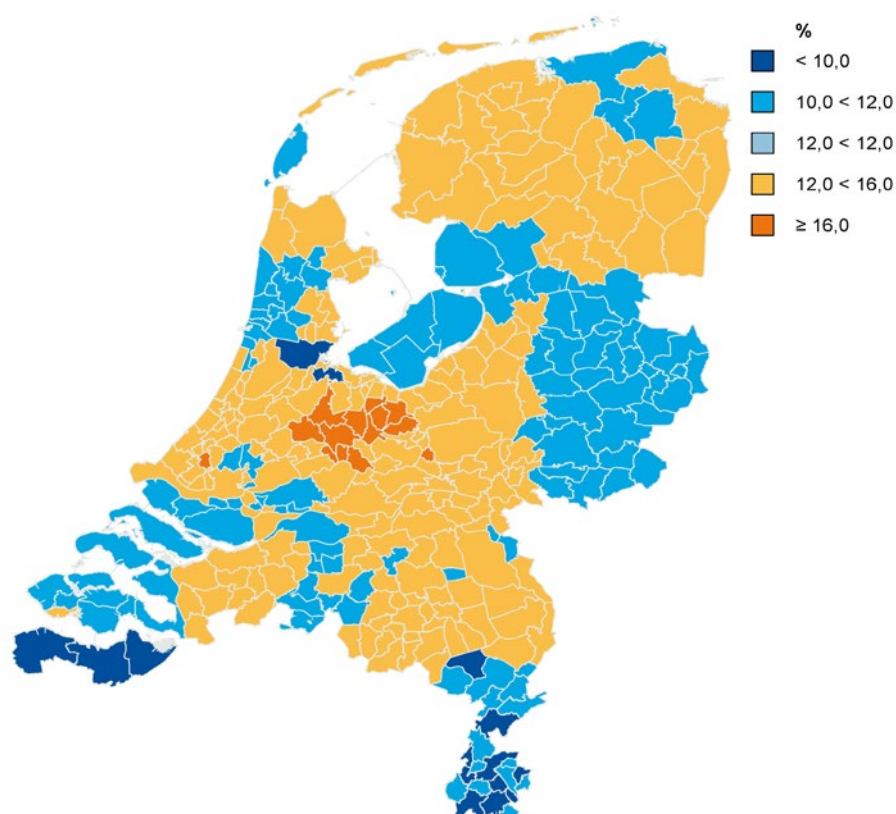
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 25

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2024 (in euro's)

Bron: Calcasa



Figuur 26

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2024 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)

Bron: Calcasa

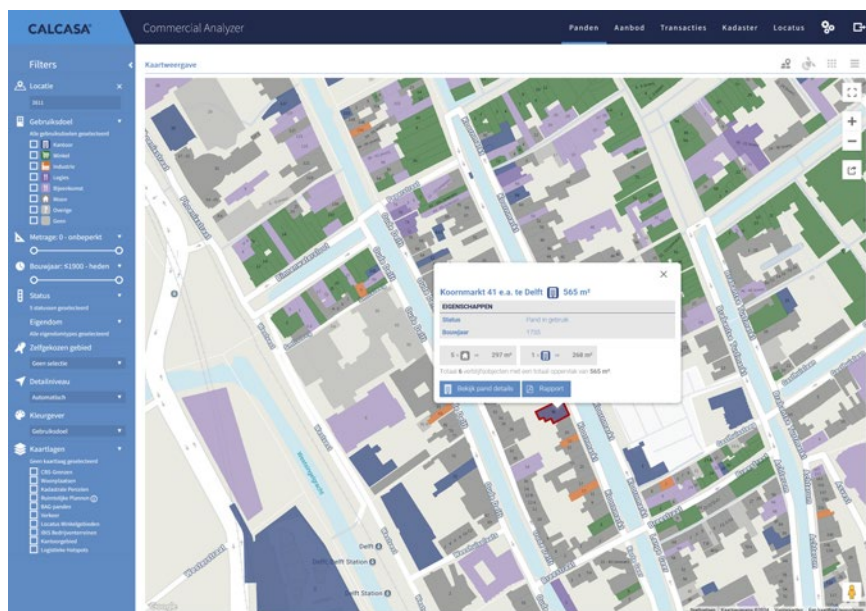
De WOX Monitor: woningmarkt cijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquiditeit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Meer dan 1000 variabelen zijn opgenomen. Vraag een demo aan via: info@calcasa.nl



Calcasa Commercial Analyzer

Het analyseren van de commercieel vastgoedmarkt is mogelijk middels de Calcasa Commercial Analyzer ("CCA"). CCA is een online applicatie waarmee informatie over de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimte markten op eenvoudige wijze toegankelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt de transparantie op de vastgoedmarkt vergroot. Vraag een demo-versie aan via: info@calcasa.nl



Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichhouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: www.calcasa.nl

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebeoordelingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).