

Belangrijkste ontwikkelingen afgelopen kwartaal

- In zowel de stad, regio en provincie Utrecht stijgen de woningprijzen het hardst van heel Nederland.
- De betaalbaarheidsindex blijft nagenoeg stabiel, met een K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -0,5%.
- Stijging van aantal woningverkopten zet voort. J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen op 14%.
- Verkoop van appartementen stijgt met 29,9% op jaarbasis.
- Meer dan 10% van woningvoorraad gemeente Vlieland en gemeente Schiermonnikoog verkocht in afgelopen jaar.

20 jaar woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft zich in de afgelopen twintig jaar gekenmerkt door enorme prijsontwikkelingen. Sinds de oprichting van Calcasa, precies twintig jaar geleden, is de woningwaarde in Nederland fors toegenomen. Gedurende deze periode zijn er verschillende trends en economische invloeden geweest die de huizenprijzen hebben beïnvloed. Calcasa analyseerde de belangrijkste ontwikkelingen en factoren die hieraan hebben bijgedragen. Daarnaast wordt een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt ten opzichte van die in andere Europese landen. Lees meer in het themabericht op pagina 4.

CALCASA WOX 2024 K4

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	521
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	598

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	12,6%
K-O-K prijsverandering WOX	2,0%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	9,0%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2025 K1	12,4%
Voorspelling K-O-K 2025 K1	5,4%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	23,7%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	1,4%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	0,5%

Woningverkoppen

Aantal woningverkoppen op jaarbasis (x 1.000)	245
J-O-J verandering aantal woningverkoppen	12,2%
K-O-K verandering aantal woningverkoppen	4,6%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema	4
Prijsontwikkeling naar regio	10
Betaalbaarheid	12
Woningverkoppen	13
Marktliquiditeit	15
Hypotheekmarkt	17
Executieverkoppen	17
Nieuwbouwwoningen	18
Bijlagen	19

Tabel 1

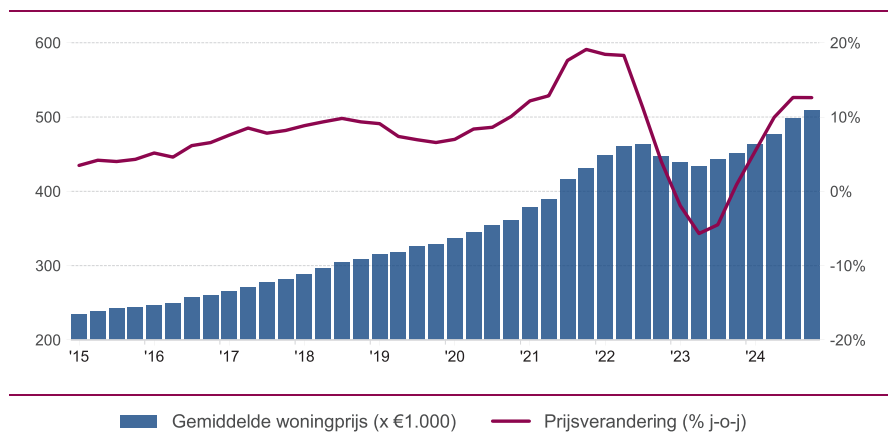
Calcasa kengetallen 2024 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2024, gemeentelijke indeling 2023

Gemiddelde woningwaarde stijgt naar €509.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 521 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €509.000.
 - K-O-K prijsverandering: 2,0%.
 - J-O-J prijsverandering: 12,6%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €538.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 2,0%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 12,9%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €433.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 1,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 11,8%.

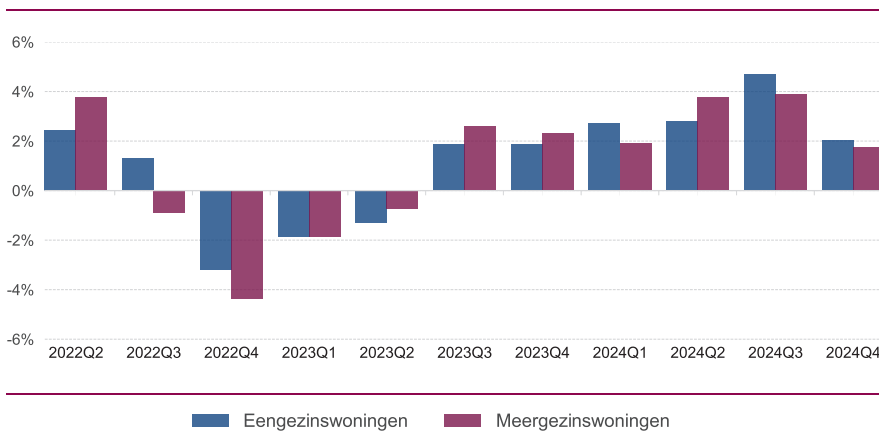
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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 €150.000 tot €250.000

- Het afgelopen jaar is de waarde het hardst gestegen in de prijsklasse €150.000 tot €250.000; de waarde steeg voor deze woningen met 14,3%.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 13,4% in het afgelopen jaar.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	11,7%
150.000 tot 250.000	14,3%
250.000 tot 350.000	13,7%
350.000 tot 500.000	13,4%
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 tussen 1945 en 1979 zijn met een prijsontwikkeling van 14,5% het meest in waarde gestegen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar tot 1944 stegen met 10,1% het afgelopen jaar het minst in waarde.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				
Woningtype	tot 1944	1945-1979	1980-2000	na 2000	Totaal
(Half-)Vrijstaand	10,1%	11,6%	10,5%	11,2%	10,9%
Hoek/Rijwoning	13,8%	14,5%	14,1%	13,5%	14,1%
Appartement	10,4%	13,6%	11,6%	11,8%	11,8%
Totaal	11,3%	13,5%	12,3%	12,2%	12,6%

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2025

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2025K1 t.o.v. 2024K4) WOX:

- alle woningen: +1,4%
- alle eengezinswoningen: +0,3%
- alle meergezinswoningen: +1,8%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2025K1 t.o.v. 2024K1) WOX:

- alle woningen: +11,5%
- alle eengezinswoningen: +10,5%
- alle meergezinswoningen: +11,8%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Tabel 3

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

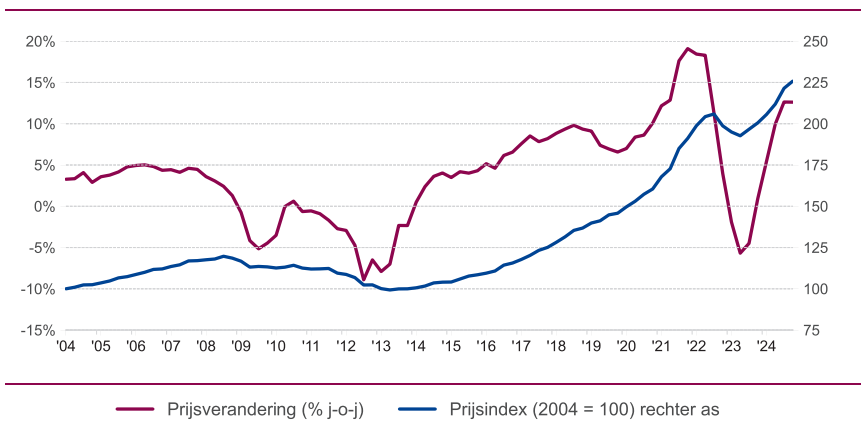
20 jaar woningmarkt: Woningprijs in Amsterdam bijna verdrievoudigd

Delft, 25 februari - De Nederlandse woningmarkt heeft zich in de afgelopen twintig jaar gekenmerkt door enorme prijsontwikkelingen. Sinds de oprichting van Calcasa, precies twintig jaar geleden, is de woningwaarde in Nederland fors toegenomen. Gedurende deze periode zijn er verschillende trends en economische invloeden geweest die de huizenprijzen hebben beïnvloed. Calcasa analyseerde de belangrijkste ontwikkelingen en factoren die hieraan hebben bijgedragen. Daarnaast wordt een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt ten opzichte van die in andere Europese landen.

Historische prijsontwikkeling

Begin 2005 bedroeg de gemiddelde woningwaarde in Nederland ongeveer 231.000 euro. Twintig jaar later is de woningwaarde opgelopen naar 509.000 euro, meer dan een verdubbeling. Deze waardeontwikkeling is niet lineair verlopen en werd beïnvloed door zowel economische pieken als verschillende crises. De kredietcrisis van 2008-2013 zorgde voor een daling van de woningprijzen met gemiddeld 20%, waarna een periode van bijna 10 jaar met prijsstijgingen volgde waarin de woningprijzen zijn verdubbeld.

Prijsontwikkeling over de laatste 20 jaar



Figuur 3

Prijsontwikkeling van de gemiddelde woningprijs over de laatste 20 jaar en op de rechteras de woningprijsindex (2004 = 100).
Bron: WOX Monitor Calcasa

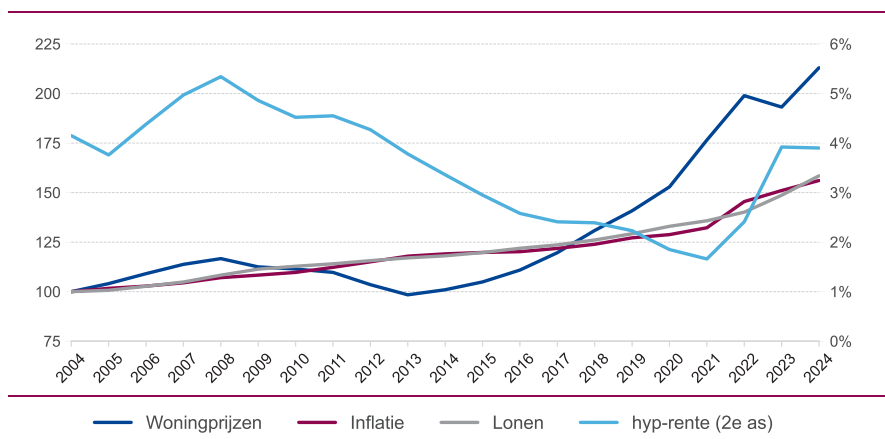
De periode na de kredietcrisis werd gekenmerkt door historisch lage hypotheekrentes, een toenemende vraag naar koopwoningen en een beperkt woningaanbod. Dit heeft geresulteerd in flinke prijsstijgingen die ook nu nog steeds gaande zijn. De coronapandemie zorgde niet voor een kentering in de woningmarkt. Waar aanvankelijk een terugval werd verwacht, stegen de huizenprijzen juist explosief door een toegenomen vraag en een lage renteomgeving. Dit beeld veranderde in 2022 toen door de energiecrisis de inflatie en vervolgens hypotheekrentes snel opliepen. Toch was ook deze daling van korte duur en hebben we op dit moment weer te maken met forse prijsstijgingen.

Invloed van rente, inflatie en lonen

Een belangrijke drijfveer achter de prijsontwikkeling op de woningmarkt is de hypotheekrente. In de jaren 2004-2008 lag de gemiddelde hypotheekrente rond de 5%, terwijl deze in de periode 2015-2021 daalde naar een historisch laag niveau van onder de 2%. De renteverhogingen vanaf 2022 leidden tot een tijdelijke afkoeling van de woningmarkt, maar veroorzaakte geen structurele prijsdalingen.

Naast de renteontwikkeling spelen inflatie en loonstijgingen een belangrijke rol. De inflatie bleef lange tijd relatief laag, maar kende een piek in 2022-2023 door stijgende energieprijzen en wereldwijde economische onzekerheden. Tegelijkertijd stegen de lonen, waardoor huishoudens meer konden lenen en hogere huizenprijzen konden betalen. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de woningprijzen en de invloed van de macro-economische factoren, waarbij vooral het effect van de hypotheekrente goed zichtbaar is.

Woningprijzen, Inflatie, Loon en Rente



Figuur 4

De woningprijs-, inflatie- en loonindexen en op de rechter as de hypotheekrente over de afgelopen 20 jaar.

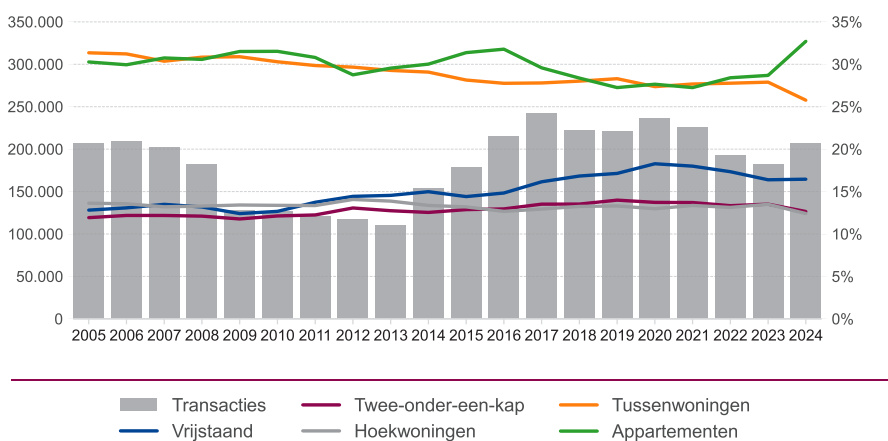
Bron: CBS, Calcasa, DNB

Minder tussenwoningen, meer vrijstaande woningen verkocht

Kijkend naar de woningtransacties, dan zien we dat er relatief meer vrijstaande woningen worden verkocht dan twintig jaar geleden. In 2024 zorgden vrijstaande woningen voor ruim 16% van de transacties, terwijl dit twintig jaar eerder nog geen 13% was. Tussenwoningen worden juist minder verkocht. Zorgden zij in 2004 nog voor bijna 32% van de transacties, tegenwoordig vertegenwoordigen zij nog maar een kwart van de transacties. Appartementen schommelden in deze periode tussen de 28% en 30% maar piekten in 2024 naar bijna 33%. De belangrijkste reden hiervoor is de verhoogde interesse van jonge kopers en het feit dat appartementen beter betaalbaar zijn dan andere type woningen. Een andere verklaring is het 'uitponden' van huurwoningen door investeerders en toename van binnenstedelijke nieuwbouw, wat heeft geleid tot meer beschikbare appartementen op de markt.

Onderstaande grafiek toont deze ontwikkeling waarbij het totaal aantal transacties opvalt. In de jaren van de kredietcrisis daalde het aantal woningtransacties naar 110.000 per jaar, terwijl in 2020 ruim het dubbele aantal werd gehaald.

Verdeling transacties per woningtype



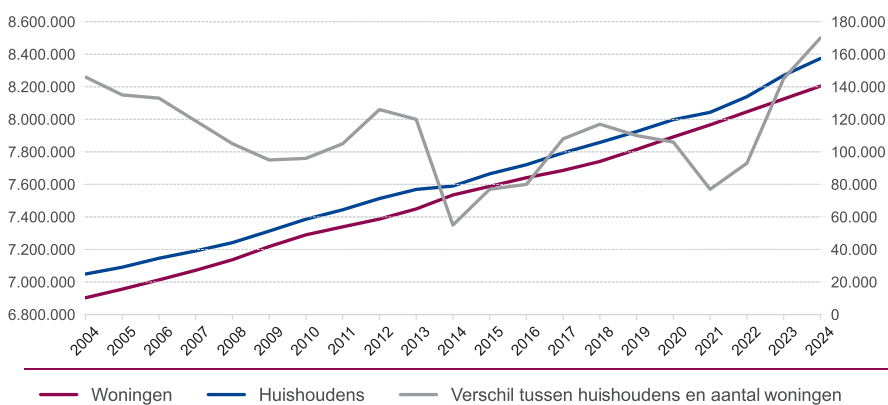
Figuur 5

De verdeling van transacties en het totaal aantal transacties in een jaar.
Bron: Calcasa

Historisch verschil tussen aantal huishoudens en woningen

Niet alleen het aantal woningtransacties, maar ook de verhouding tussen het aantal woningen en huishoudens vertoont de afgelopen twintig jaar een wisselende trend. In 2004 telde Nederland nog 6,9 miljoen woningen, terwijl dat aantal inmiddels is gestegen naar ruim 8,2 miljoen. Tegelijkertijd is het aantal huishoudens echter ook fors toegenomen, van ruim 7 miljoen naar bijna 8,4 miljoen. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens het woningaanbod overtreft. Dit verschil was in 2014 op zijn kleinst, met toen slechts 55.000 minder woningen dan huishoudens. De afgelopen jaren is dit verschil echter snel opgelopen. Inmiddels bedraagt het gat tussen huishoudens en woningaanbod 170.000 woningen, het grootste in twintig jaar. Dit verschil is niet gelijk aan het woningtekort. Het daadwerkelijke woningtekort bedraagt door verschillende reden als kortdurende leegstand, tweede woningen en dergelijke 401.000 woningen. Onderstaande grafiek laat de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de uitdaging om voldoende woningen te realiseren zien.

Vershil tussen huishoudens en aantal woningen



Figuur 6

De totale woningvoorraad, het totaal aantal huishoudens en op de rechter as het woning tekort.
Bron: CBS

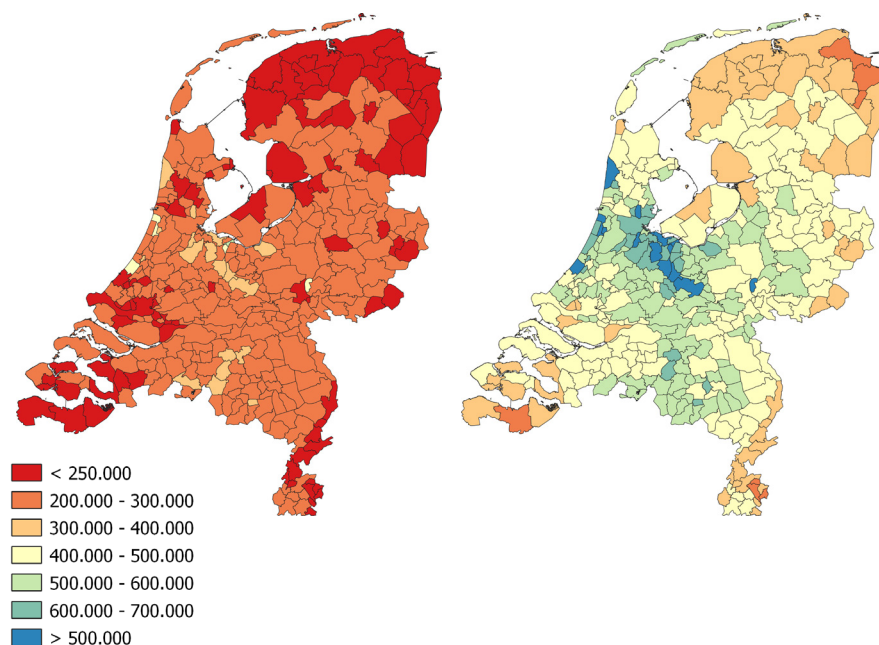
Starters

Starters ondervinden de grootste uitdagingen op de woningmarkt. Calcasa rapporteerde in 2023 al dat slechts 3% van de woningvoorraad mogelijk geschikt zou zijn voor een starter. Tegelijkertijd worden koopwoningen steeds minder bereikbaar. Zo moet een gemiddelde koper tegenwoordig bijna een ton per jaar verdienen om een gemiddelde woning te kunnen financieren. De stijgende huizenprijzen hebben ertoe geleid dat de huidige groep woningbezitters gemiddeld 220.000 euro aan overwaarde heeft, wat de kansen voor starters verkleint. Om toch kans te maken moet de starter veel eigen geld meebrengen.

Regionale verschillen

Niet alle regio's in Nederland hebben dezelfde prijsontwikkeling doorgemaakt. Stedelijke gebieden, met name Amsterdam, Utrecht en Rotterdam, zagen de sterkste prijsstijgingen. De gemiddelde woningprijs in Amsterdam verdrievoudigde zelfs bijna in de afgelopen twee decennia. Waar twintig jaar geleden een gemiddelde woning in Amsterdam 225.000 euro kostte, is dat tegenwoordig gemiddeld 647.000 euro. In Utrecht steeg een gemiddelde woning van 208.000 euro naar 583.000 euro, een stijging van 180%. In Bloemendaal is de gemiddelde waarde van een woning inmiddels ruim boven een miljoen opgelopen. Twintig jaar geleden kon in Bloemendaal nog voor gemiddeld 492.000 euro een woning worden gevonden, tegenwoordig is daar echter al ruim 1,2 miljoen euro voor nodig.

In vergelijking met de Randstad bleef de prijsontwikkeling in andere regio's, zoals delen van Limburg en Groningen, achter. In Kerkrade steeg de waarde van een gemiddelde woning van 153.000 euro naar 289.000 euro, net geen verdubbeling. De gemeenten Voerendaal en Eijsden-Margraten hadden met 86% de laagste prijsontwikkeling in de afgelopen twintig jaar.



Figuur 7

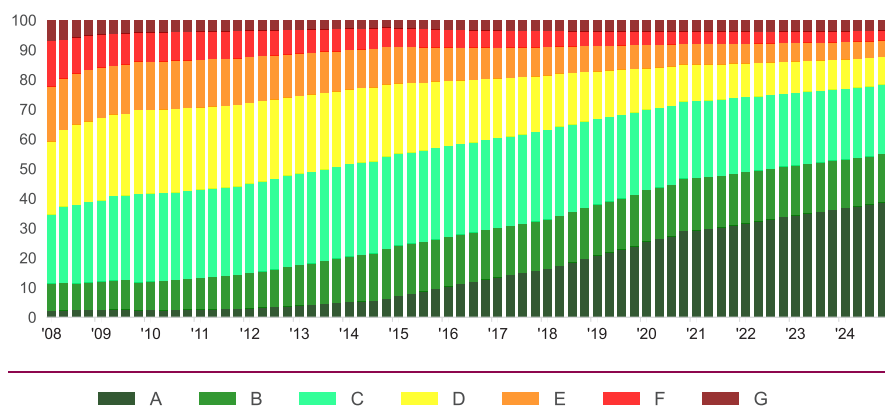
De gemiddelde woning waarde tussen 2004 en 2024.

Bron: Calcasa

Steeds meer groene woningen

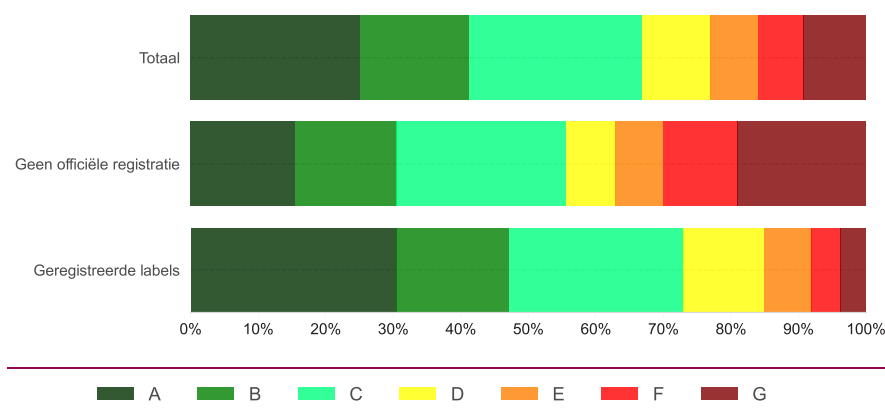
De woningvoorraad is steeds groener aan het worden. Het meten van de duurzaamheid van de woningmarkt gebeurt voornamelijk door het energielabel. Het energielabel voor woningen werd ingevoerd in 2008 als onderdeel van Europese regelgeving om energiezuinigheid te bevorderen. Sinds 1 januari 2015 is het energielabel verplicht bij de verkoop, verhuur of oplevering van een woning en op 1 januari 2021 is de huidige bepaling van een energielabel (NTA8800) in werking getreden. Onderstaande grafiek laat de vergroening van de woningen zien.

Verdeling energielabels



Een belangrijke kanttekening die bij bovenstaande grafiek moet worden gemaakt, is dat dit de geregistreerde energielabels zijn. Ook belangrijk is dat een flink deel van de toename in A-label woningen het gevolg is van nieuwbouw. Doordat een energielabel alleen verplicht is bij een transactie, beschikken op dit moment nog altijd bijna 3 miljoen woningen in Nederland niet over een energielabel. Calcasa heeft door middel van zijn inhouse ontwikkelde Automated Energy Demand Model uitgerekend dat de situatie voor de gehele woningvoorraad in Nederland iets minder groen is dan de geregistreerde labels doen impliceren. Onderstaande figuur laat dit zien.

Energielabels



Figuur 8

De verdeling van energielabels binnen de woningvoorraad per kwartaal.
Bron: Calcasa

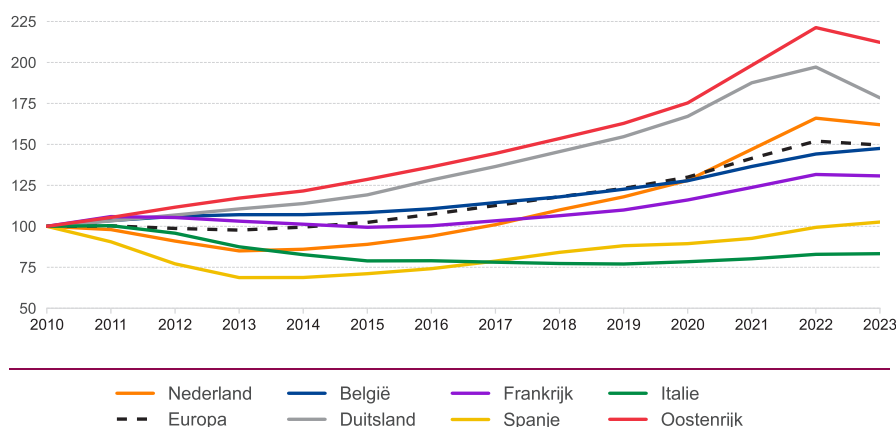
Figuur 9

De verdeling van energielabels tussen de officiële en geschatte energielabels.
Bron: Calcasa

Nederlandse huizenprijzen iets harder gestegen dan Europees gemiddelde

Sinds 2010 rapporteren bijna alle Europese landen hun huizenprijzen aan Eurostat. De gemiddelde woningprijs is in Europa sinds 2010 met ongeveer 50% gestegen. Nederland heeft met 62% een grotere prijsverandering ondergaan in deze periode. In landen als Oostenrijk, Tsjechië, Estland, Hongarije, Litouwen en Letland is de gemiddelde woning meer dan in prijs verdubbeld. Toch is er ook een aantal landen waar de woningwaarde op dit moment lager is dan in 2010. Italië is hiervan het grootste land. Spanje is recentelijk net boven de gemiddelde prijs uit 2010 uitgekomen. Zo zit Nederland dus boven het Europese gemiddelde, maar is het opvallend hoe groot de onderlinge verschillen tussen de Europese landen zijn.

Woningprijzen in Europa



Figuur 10

Woningprijs ontwikkeling in Europa
Bron: Eurostat

Conclusie

De afgelopen twintig jaar hebben laten zien hoe dynamisch de Nederlandse woningmarkt is. Van diepe dalen tijdens de kredietcrisis tot ongekende prijsstijgingen in de jaren daarna. Factoren zoals aanbod, rente, inflatie en economische groei bleken bepalend en spelen ook een rol voor toekomstige prijsontwikkelingen. De woningvoorraad is in de afgelopen twintig jaar een stuk groener geworden, al is er nog een grote slag te slaan. Met de huidige economische onzekerheden en de voortdurende krapte op de woningmarkt blijft de vraag naar koopwoningen voorlopig onverminderd groot in Nederland. Dit heeft er mede toe geleid dat de woningprijzen in Nederland sterker zijn gestegen dan het gemiddelde in Europa.

Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Utrecht

- De woningprijzen van alle woningen stijgen het hardst in de provincie Utrecht met 16,3% op jaarbasis.
- De kleinste waardestijging vond plaats in de provincies Zeeland (9,6%) en Noord-Holland (9,8%).

4e Kwartaal 2024	Gemiddelde prijs eengezins-woningen	Gemiddelde prijs meergezins-woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Drenthe	466.126	323.466	14,1%
Flevoland	387.356	302.803	12,6%
Fryslân	409.662	355.304	11,6%
Gelderland	543.691	369.136	14,2%
Groningen	387.764	325.512	11,9%
Limburg	395.628	303.218	12,4%
Noord-Brabant	539.816	391.100	12,3%
Noord-Holland	671.496	575.815	9,8%
Overijssel	459.696	429.623	13,5%
Utrecht	744.606	491.720	16,3%
Zeeland	371.425	357.634	9,6%
Zuid-Holland	584.760	409.975	13,2%
Nederland	538.190	433.152	12,6%

Tabel 4

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

Woningwaarde van appartementen stijgt het hardst in regio Utrecht

- Grootste stijger is de COROP-regio Utrecht. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 16,41% het afgelopen jaar. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is €596.000.
- Op de tweede plek staat de regio Den Haag met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 15,9%.
- De COROP regio met de minste waardestijging is Zeeuwsch-Vlaanderen en Groot-Amsterdam met 7,9% en 9,1% respectievelijk.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in de regio Utrecht met 17,2% jaar-op-jaar.
- In 35 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 12,3%.
- 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 18,5% in het afgelopen jaar
- Eindhoven met 22,3% in de afgelopen drie jaar
- Apeldoorn met 62,3% in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met 146% in de afgelopen tien jaar

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

- Amsterdam met 7,4% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 10,8% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 38,4% in de afgelopen vijf jaar
- Groningen met 106,2% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	12,6%	12,6%	54,9%	117,1%
Top 15 Steden Index	12,3%	16,7%	52,6%	125,2%
Nederland zonder Top 15 Steden	12,7%	19,6%	57,0%	112,6%
Amsterdam	7,4%	10,8%	38,4%	118,9%
's-Gravenhage	15,3%	16,1%	51,8%	129,1%
Rotterdam	11,6%	18,1%	52,1%	146,0%
Utrecht	18,5%	15,5%	58,2%	145,7%
Almere	12,7%	20,3%	61,9%	122,4%
Tilburg	12,4%	20,5%	59,2%	118,3%
Eindhoven	12,7%	22,3%	58,5%	118,5%
Groningen	11,1%	15,4%	55,2%	106,2%
Breda	12,3%	21,2%	55,0%	111,2%
Apeldoorn	14,0%	21,5%	62,3%	116,9%
Haarlemmermeer	12,0%	13,2%	49,5%	125,2%
Amersfoort	15,4%	18,1%	59,0%	125,1%
Haarlem	10,6%	12,0%	46,6%	130,7%
's-Hertogenbosch	12,3%	20,4%	56,0%	110,3%
Zaandstad	9,7%	14,3%	50,4%	124,3%

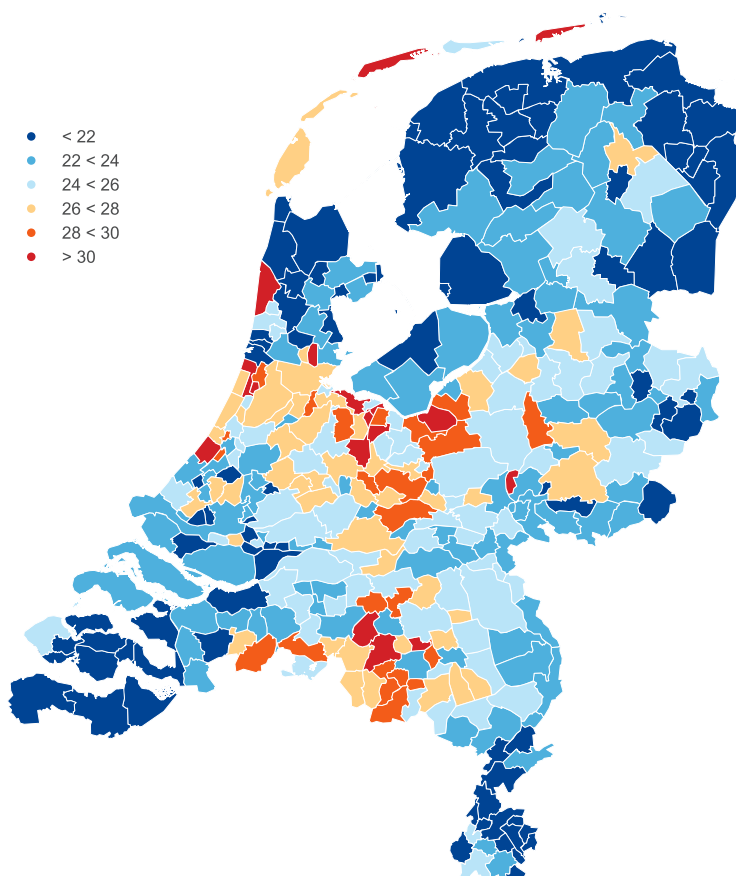
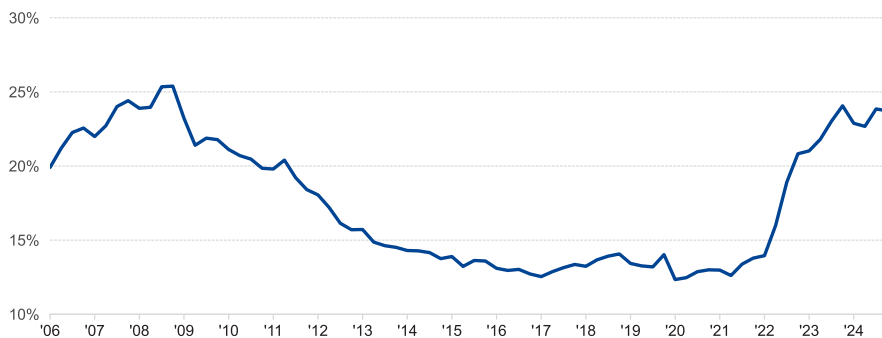
Tabel 5

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

Betaalbaarheid blijft nagenoeg stabiel

- In het vierde kwartaal werd gemiddeld 23,7% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 3,0%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -0,5%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 11

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

Figuur 12

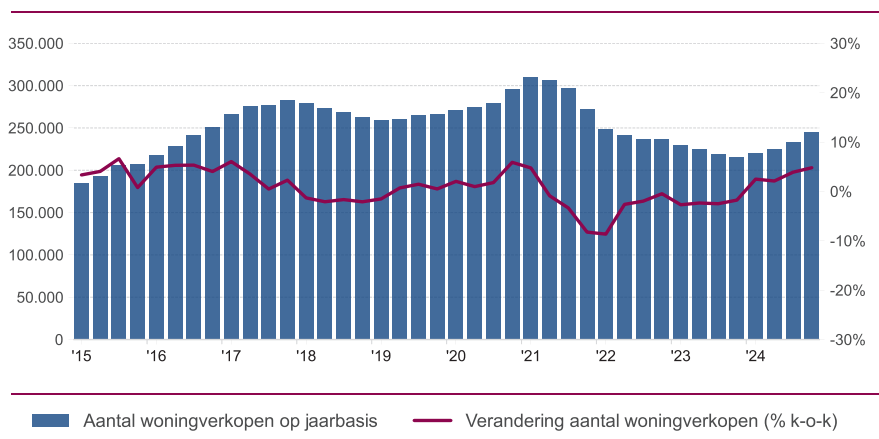
Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente
in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* 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.

Stijging aantal woningverkop zet voort

- Het aantal woningverkop op jaarbasis komt dit kwartaal afgerond uit op 245.000. Dit is een verandering van 14% 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.
 - J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkop: 14%.
 - K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkop: 4,8%.

Aantal woningverkop en veranderingen



Figuur 13

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 van appartementen stijgt met 29,9% op jaarbasis

- De verkoop van tussenwoning stijgt met 5,3%.
- De verkoop van appartementen stijgt met 29,9%. Dit jaar is de eerste stijging van het aantal woningverkop sinds 2021.

Transactie-ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2023K4	2024K1	2024K2	2024K3	2024K4
Vrijstaand	-14,0%	-6,5%	0,1%	8,5%	14,4%
Semi-vrijstaand	-7,8%	-4,5%	-2,4%	2,5%	6,6%
Hoekwoning	-6,4%	-5,4%	-5,1%	1,3%	4,8%
Tussenwoning	-8,6%	-8,1%	-6,8%	-1,3%	5,3%
Appartement	-8,1%	2,1%	11,6%	18,7%	29,9%
Totaal	-9,0%	-4,1%	0,3%	6,8%	14,0%

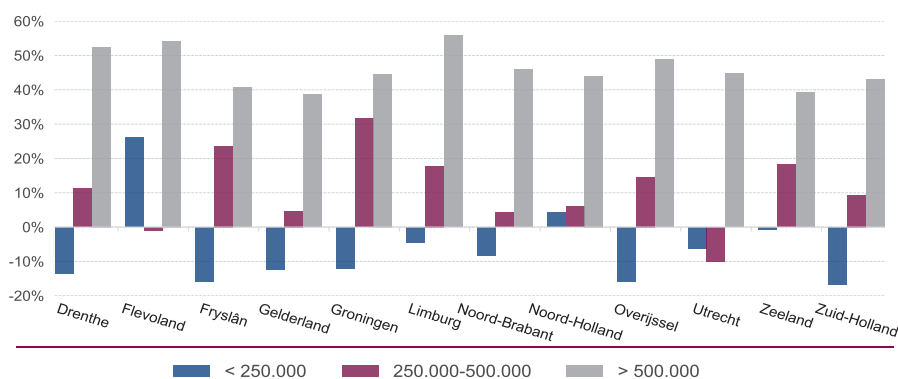
Tabel 6

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 van meer dan €500.000 steeg met 46%.
- In provincie Limburg zijn vooral meer woningen in de prijsklasse meer dan €500.000 verkocht (55,9%). In Gelderland is het segment meer dan €500.000 het minst gestegen met 38,6%.
- Gemiddeld is het aantal transacties in de prijsklasse €250.000-€500.000 gestegen met 10,9%. Enkel in de provincies Flevoland en Utrecht daalde het aantal transacties in dit segment met respectievelijk -1% en -10%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per provincie (%)



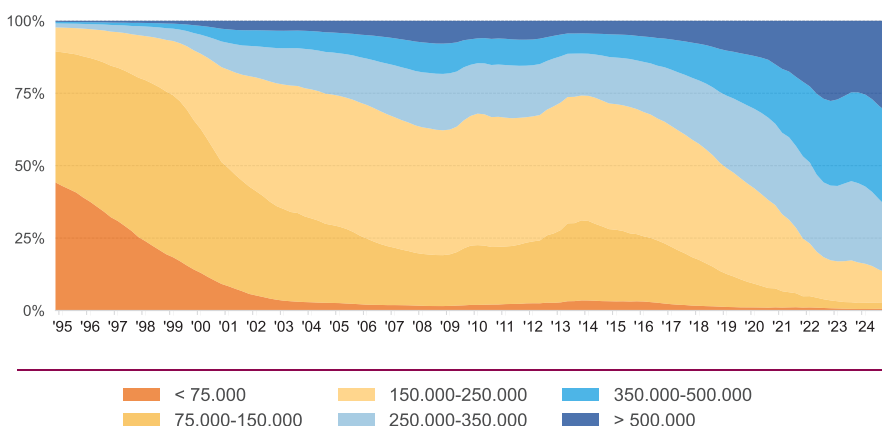
Figuur 14

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per provincie in Nederland in K4 2024 ten opzichte van K4 2023
Bron: WOX Monitor Calcasa

32% van transacties valt in klasse €350.000 tot €500.000

- 10,3% 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 8,8% naar 2,2%.
- Het segment €350.000 tot €500.000 is in vijf jaar toegenomen van 17,6% naar 32,7%.
- 31,3% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan €500.000. Vijf jaar geleden was dit 11,7%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 15

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

Hoogste marktliquiditeit in regio Groot-Amsterdam

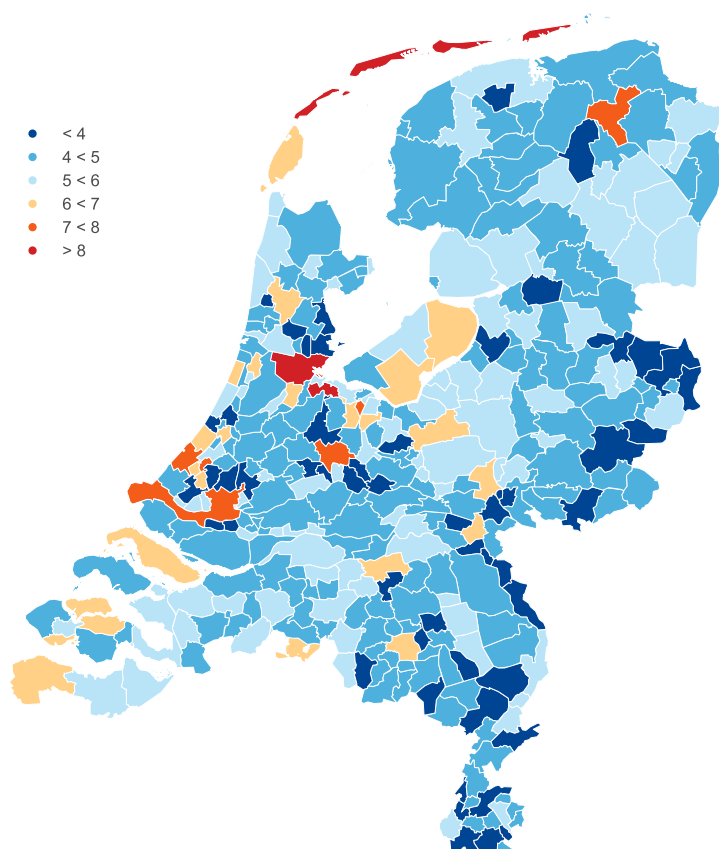
- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,2% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Haarlem (6,4%) en Den Haag (6,2%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft met 4,3% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,2%	Noord-Limburg	4,3%
Agglomeratie Haarlem	6,4%	Achterhoek	4,4%
Agglomeratie 's-Gravenhage	6,2%	Midden-Limburg	4,5%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,8%	Delfzijl en omgeving	4,6%
Overig Groningen	5,8%	Twente	4,7%
Het Gooi en Vechtstreek	5,7%	Zuidoost-Friesland	4,7%
Groot-Rijnmond	5,6%	Oost-Zuid-Holland	4,7%
Overig Zeeland	5,5%	Zuid-Limburg	4,8%
Zaanstreek	5,4%	Delft en Westland	4,8%
Zuidoost-Drenthe	5,3%	IJmond	4,8%

Tabel 7

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar

Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 16

Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland

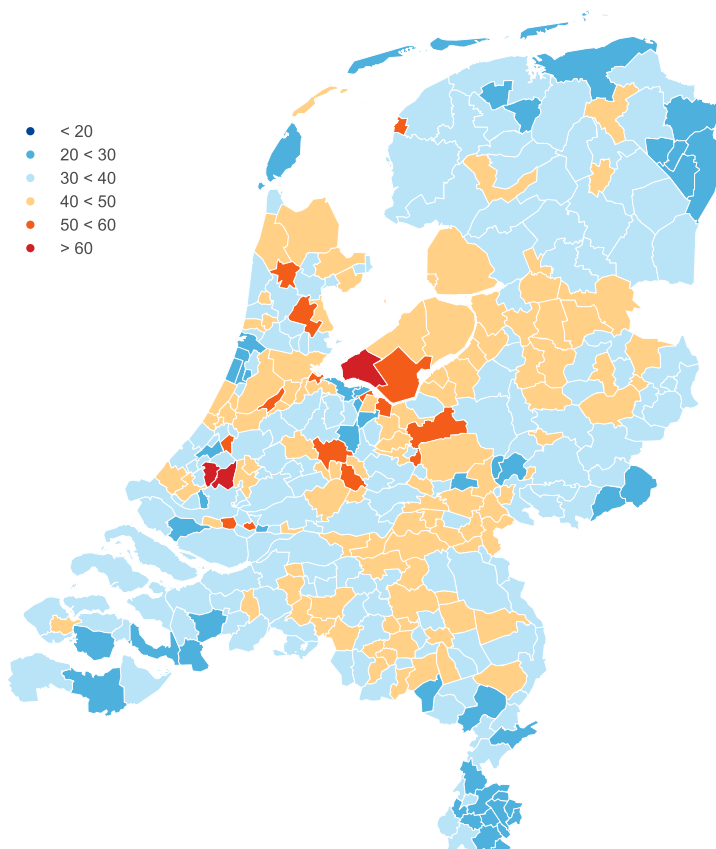
Bron: WOX Monitor Calcasa

Meer dan 10% van woningvoorraad gemeente Vlieland en gemeente Schiermonnikoog verkocht in afgelopen jaar

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 5,3% voor heel Nederland.
 - o Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,2%.
 - o Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,5%.
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeentes Vlieland en Schiermonnikoog met respectievelijk 11,0% en 10,2%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Tubbergen waar 3,2% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.

Gemeente Almere hoogste percentage woningen met energielabel A

- 37,6% van de totale woningvoorraad heeft een energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 69% de meeste woningen met een energielabel A.
- De gemeente Westerwolde heeft de minste woningen met een energielabel A (20,3%).



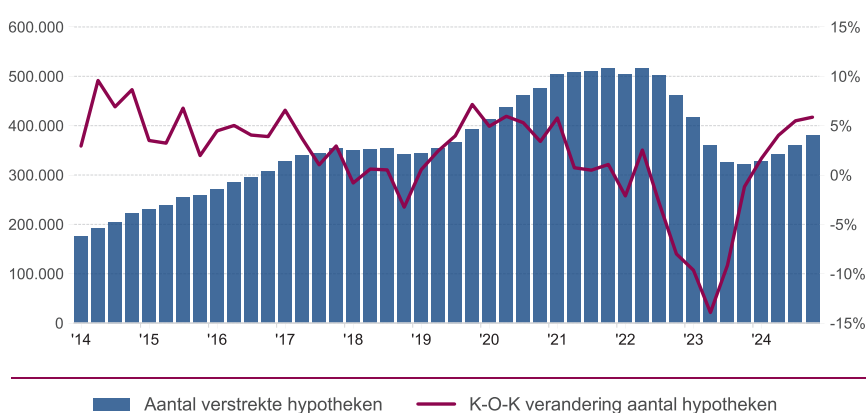
Figuur 17

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

Aantal verstrekte hypotheek blijft stijgen

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 380.919.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 18,1%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 5,9%.

Aantal hypotheek en verandering



Figuur 18

Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland

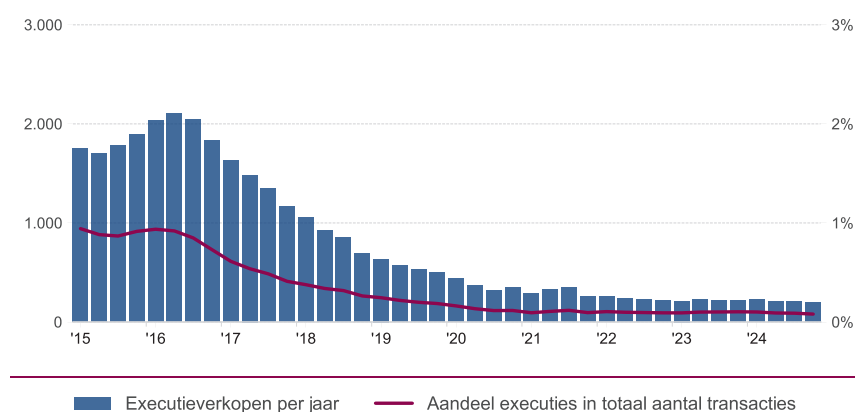
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 196.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -11,7%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -5,8%.
- Het aandeel executieverkopen in het totale aantal verkopen is 0,08%.

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 19

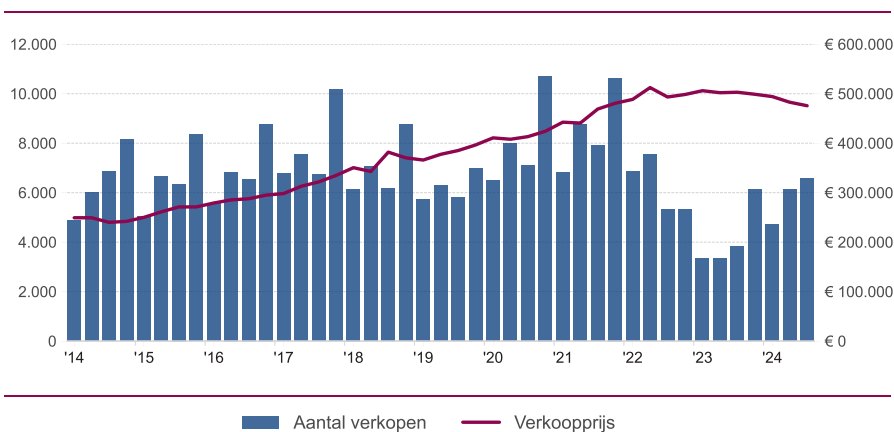
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt af

- In het derde kwartaal van 2024 werden er 6.565 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van 71,3% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €475.700 voor het derde kwartaal van 2024. Dit is een afname van 5,4% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 20

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

Bijlagen

Gemeente	Hoogste woningwaarde (x 1.000)	Gemeente	Laagste woningwaarde (x 1.000)
Bloemendaal	1.241	Pekela	276
Blaricum	1.196	Heerlen	286
Laren	1.147	Kerkrade	288
Wassenaar	1.008	Brunssum	291
Heemstede	930	Eemsdelta	294
Rozendaal	863	Terneuzen	295
Gooise Meren	808	Oldambt	298
De Bilt	800	Veendam	308
Zeist	748	Leeuwarden	319
Wijdemeren	744	Den Helder	320

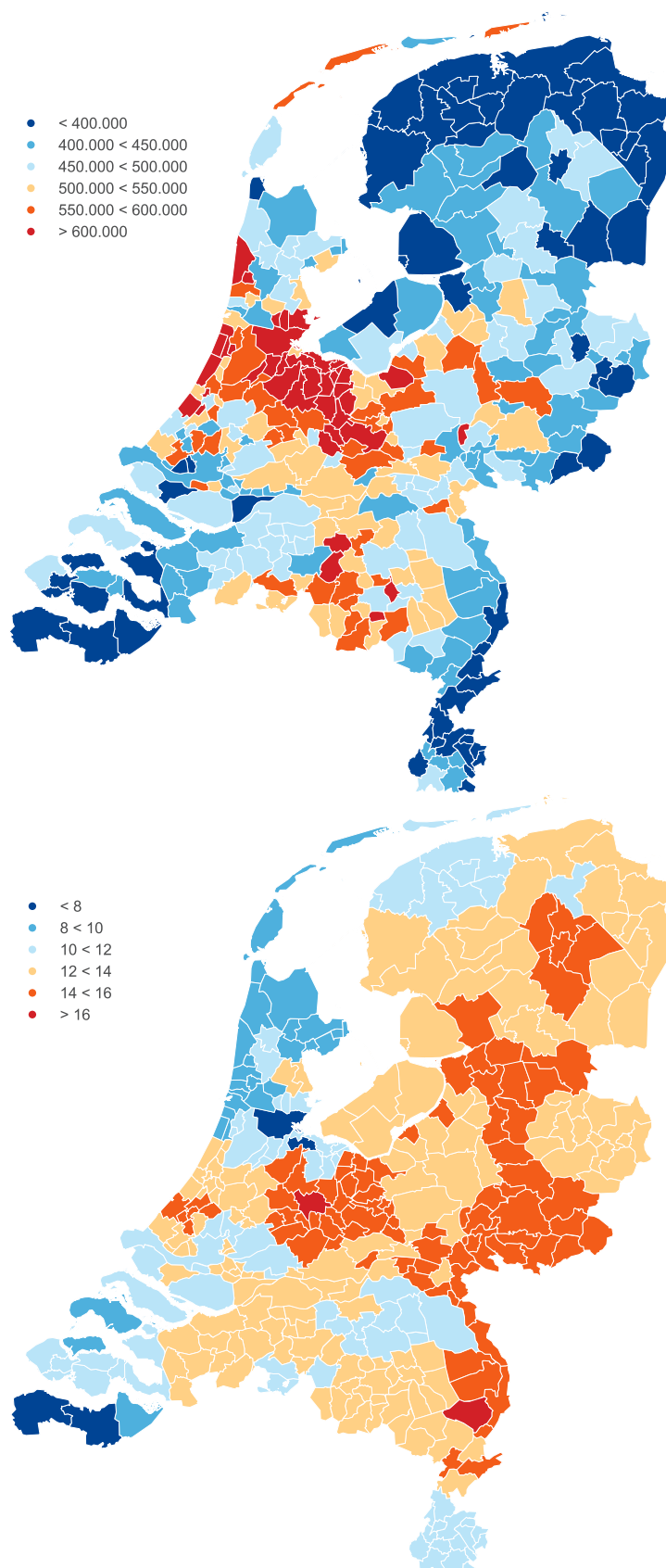
Gemeente	Hoogste ontwikkeling laatste jaar	Gemeente	Laagste ontwikkeling laatste jaar
Utrecht	18,5%	Amsterdam	7,4%
Peel en Maas	16,1%	Terneuzen	7,7%
Mook en Middelaar	15,8%	Sluis	7,7%
Horst aan de Maas	15,7%	Hulst	8,2%
Nieuwegein	15,6%	Vlieland	8,8%
Veenendaal	15,5%	Texel	9,3%
Gennep	15,5%	Hollands Kroon	9,3%
Amersfoort	15,4%	Koggenland	9,4%
Wijk bij Duurstede	15,4%	Medemblik	9,4%
Woerden	15,4%	Opmeer	9,4%

Tabel 8

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

Tabel 9

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



Figuur 21

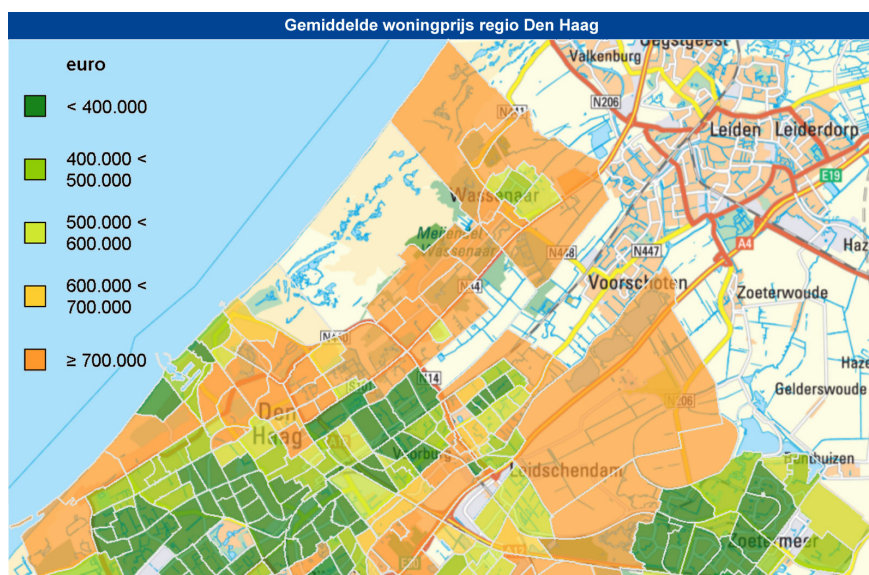
Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2024 (in euro's)
Bron: Calcasa

Figuur 22

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2024 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

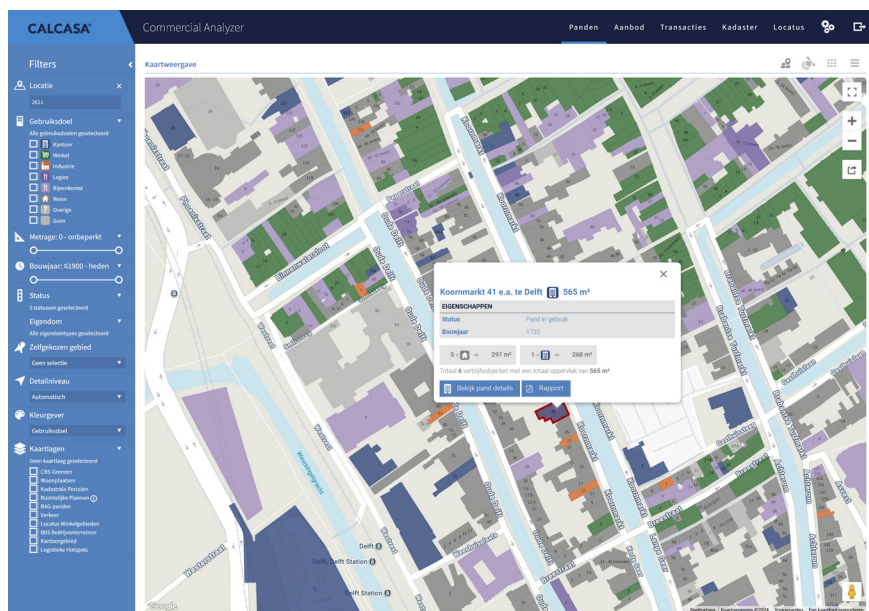
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquideit, 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



Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

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 toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders 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 waardebepalingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).