

Analyse Woningmarkt

Verkooptijd en overbiedingen – een detailanalyse

Ortec Finance oktober – 2023





Introductie

Afgelopen jaren heeft de Nederlandse woningmarkt verschillende gedaantes aangenomen. Mede door macro economische ontwikkelingen en toenemende schaarste is de woningmarkt oververhit geraakt. Door recente ontwikkelingen op met name de hypotheekrentestand is de woningmarkt na een correctie weer gestabiliseerd en licht aan het stijgen.

In deze semi-jaaralert woningmarkt doen we een detailanalyse op de verkooptijd en overbiedingen op woningen in de afgelopen jaren. Voor de overbiedingen hebben we de cijfers sinds 2009 inzichtelijk gemaakt. Voor de verkooptijd hebben we data vanaf 2015 geanalyseerd. En zoals elke maand zie je op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.

[Kijk hier het webinar "Verkooptijd en overbiedingen – een detailanalyse" terug](#)

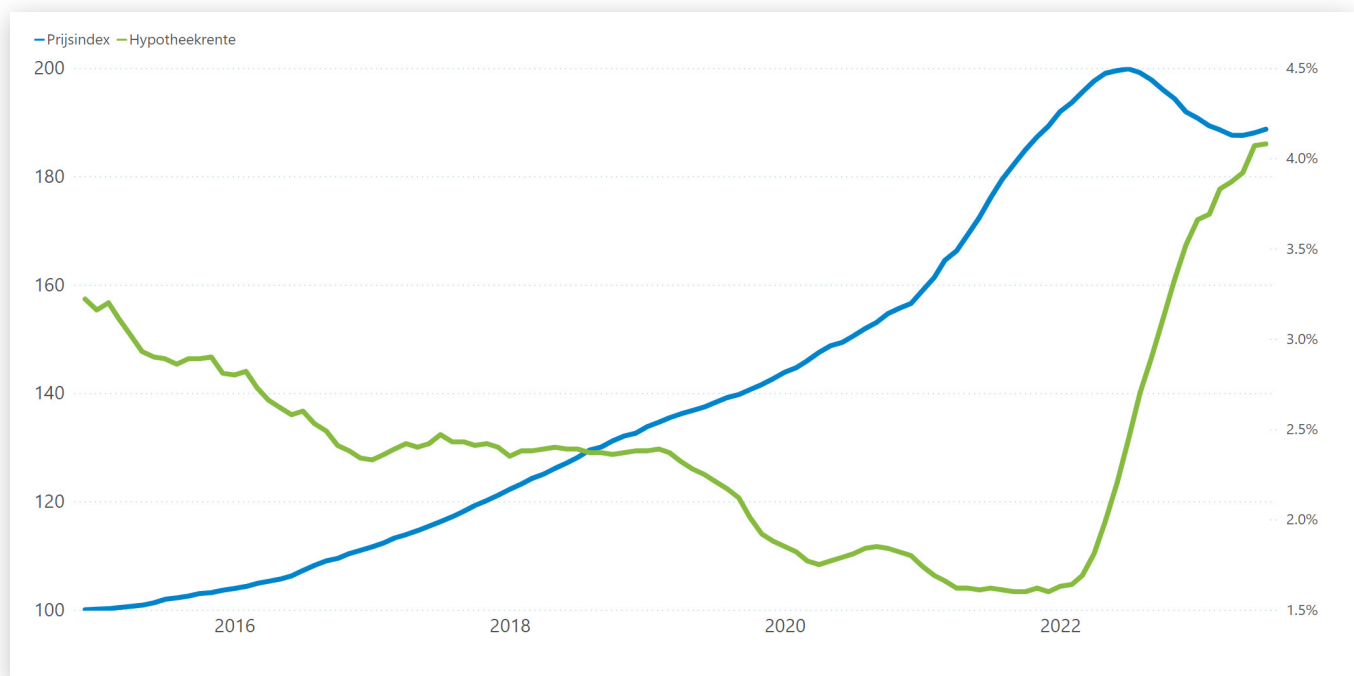


Huizenprijzen en de hypotheekrente

In onderstaande grafiek zien we de prijsontwikkeling van de huizenprijzen en de hypotheekrente over de tijd. Het hoogtepunt voor de prijsontwikkeling wordt in de zomer van 2022 bereikt met bijna een waarde van 200. Vanaf december 2014 zijn de huizenprijzen dus bijna verdubbeld. Eind 2022 zien we een correctie voor de huizenprijzen, deze dalende trend lijkt de afgelopen maanden weer te stagneren. Over de afgelopen paar maanden zien we weer een lichte stijging in huizenprijzen. De hypotheekrente heeft een enorme sprong gemaakt sinds begin 2022 en laat de afgelopen maanden wat kleinere stapjes naar boven zien.

Prijsontwikkeling

Indexcijfer van Nederland



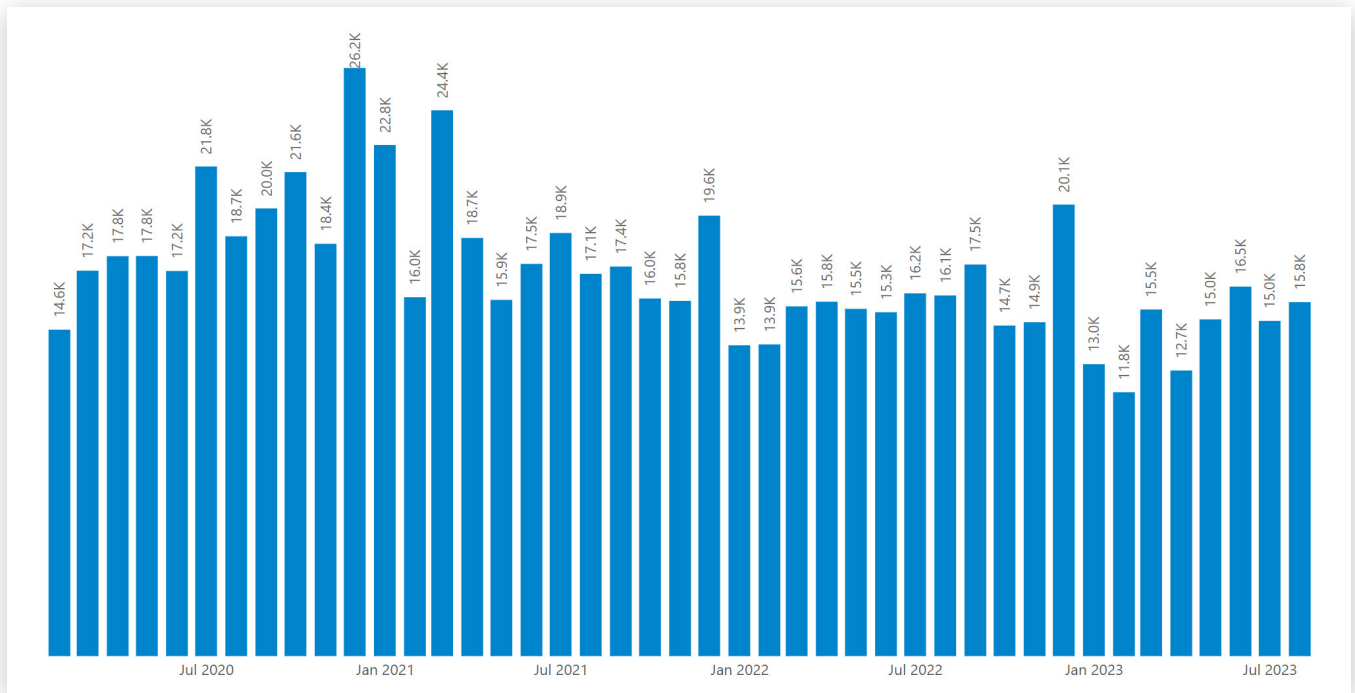


Aantal transacties

Het aantal transacties lijkt niet heel erg te fluctueren in de loop van de tijd. De afgelopen maand zijn het aantal transacties weer licht gestegen en ligt het daarmee bijna op het niveau van vorig jaar, augustus 2022.

Transactieaantal

Aantal transacties in Nederland per maand



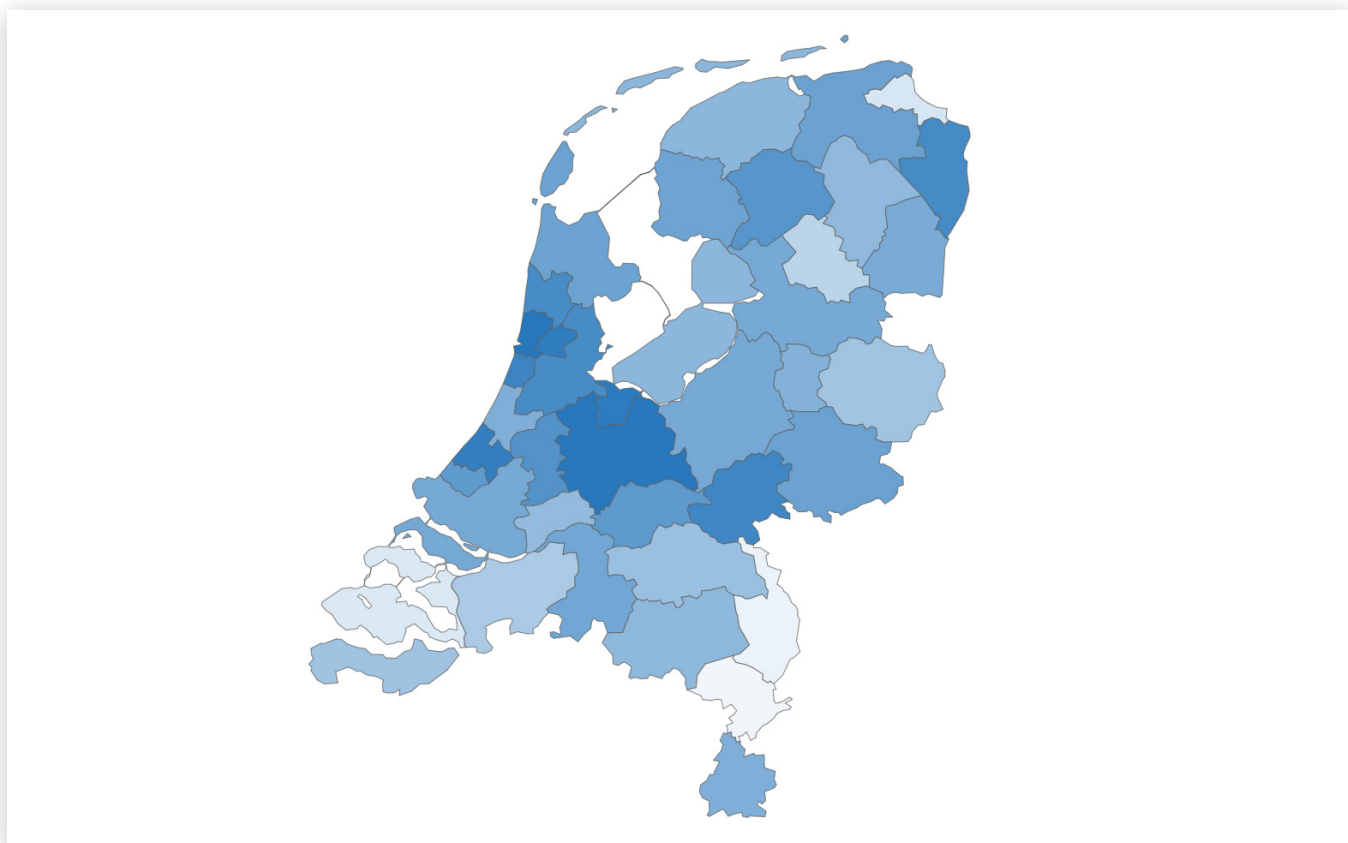


Prijzontwikkeling

Het afgelopen jaar laten alle COROP gebieden een daling in huizenprijzen zien. Utrecht laat de grootste daling zien met een waarde van -7.1%. Gebieden zoals Overig Zeeland, Midden-Limburg, Noord-Limburg en Delfzijl en omgeving laten een daling van minder dan 1.5% zien. Overall zien we dat de huizenmarkt het afgelopen jaar afgekoeld is vergeleken met de voorgaande jaren. Op basis van recente cijfers is het alleen de vraag of deze trend zich doorzet, doordat we in recente maanden weer een lichte prijsstijging zien.

Prijzontwikkeling

Prijzontwikkeling per COROP t.o.v. vorig jaar

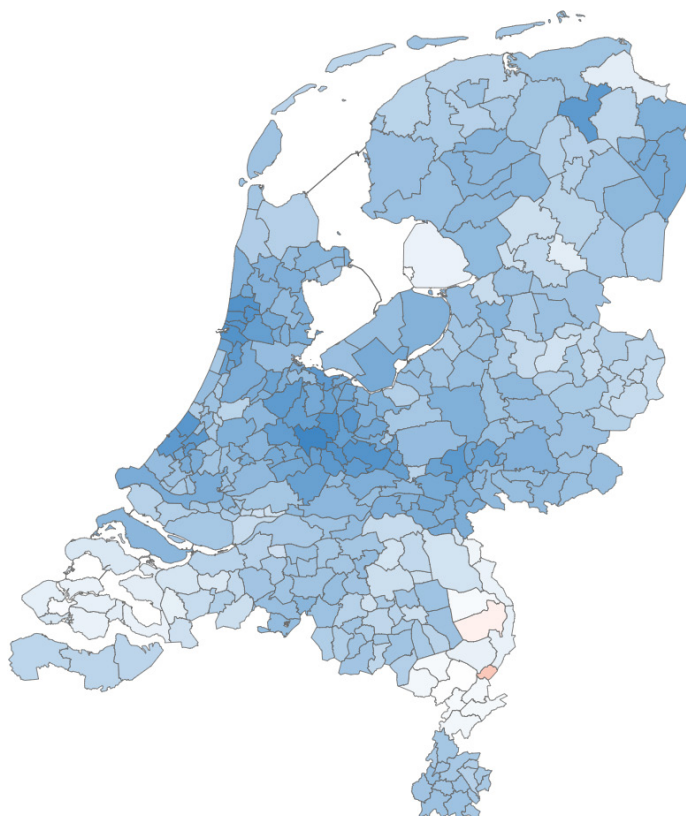


Prijsontwikkeling per gemeente

Op de volgende kaart zien we de prijsontwikkeling op nauwkeuriger niveau. Hier zien we dat er voor enkele gemeentes in Limburg geen daling maar de prijsontwikkeling een stijging heeft doorgemaakt. De grootste daling is voor gemeente Utrecht, daar daalde de huizenprijzen gemiddeld met -8.9% over het afgelopen jaar.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per gemeente t.o.v. vorig jaar

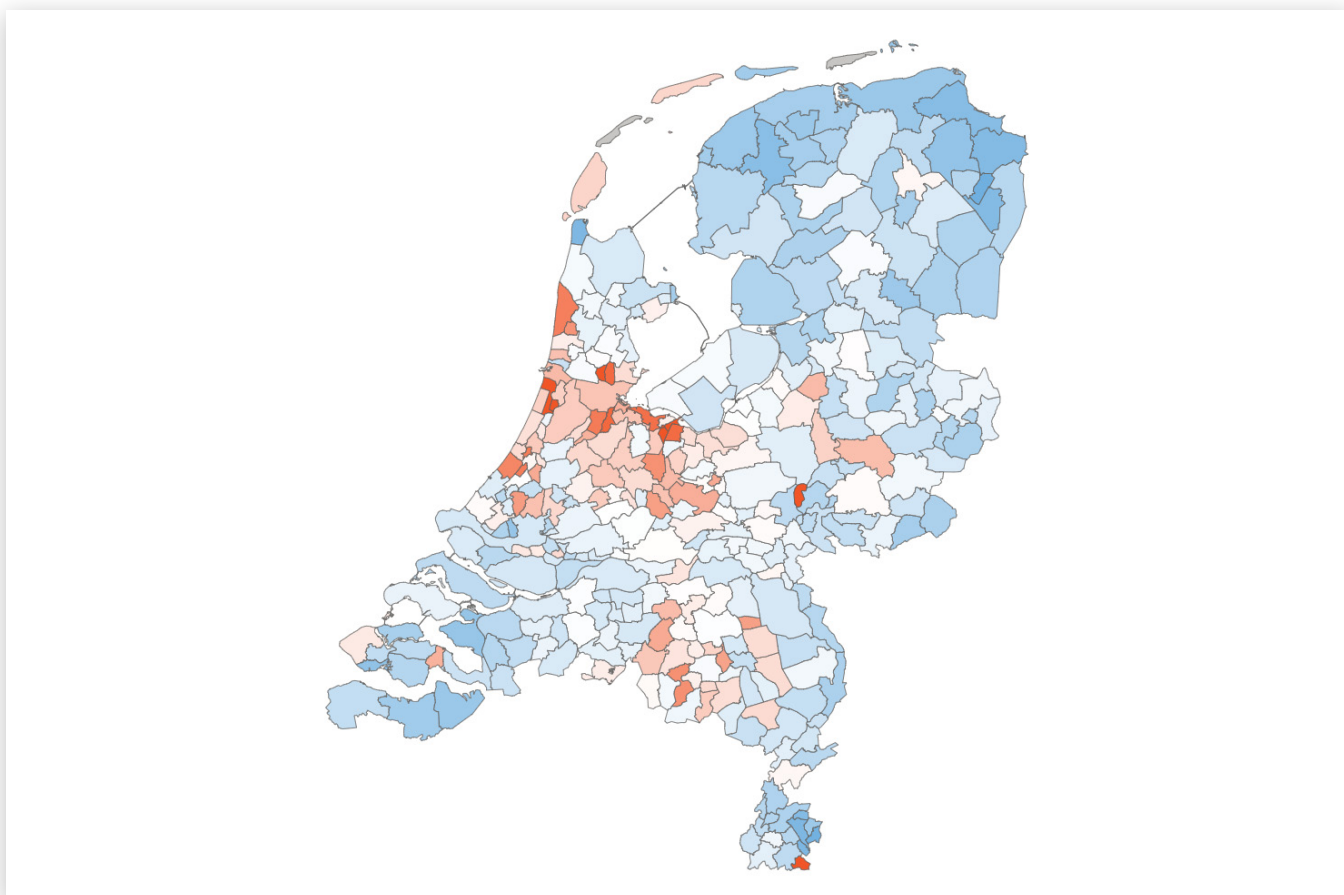


Prijsniveau per gemeente

Vervolgens zien we op onderstaande kaart het resulterende prijsniveau op gemeenteniveau. Dit is op basis van de mediane verkoopprijs van woningen van de afgelopen 12 maanden. Je ziet dat het prijsniveau hoog is aan de kust zoals Bloemendaal en Heemstede, maar ook in het midden van Nederland in de gemeentes Laren en Blaricum is een hoge mediane transactieprijs gerealiseerd. In Groningen, Friesland en Limburg zien we veel gemeentes met een lage mediane verkoopprijs, in de gemeente Pekela was de mediane verkoopprijs zelfs onder de 200.000 euro.

Prijsniveau

Prijsniveau per gemeente op basis van transacties afgelopen jaar

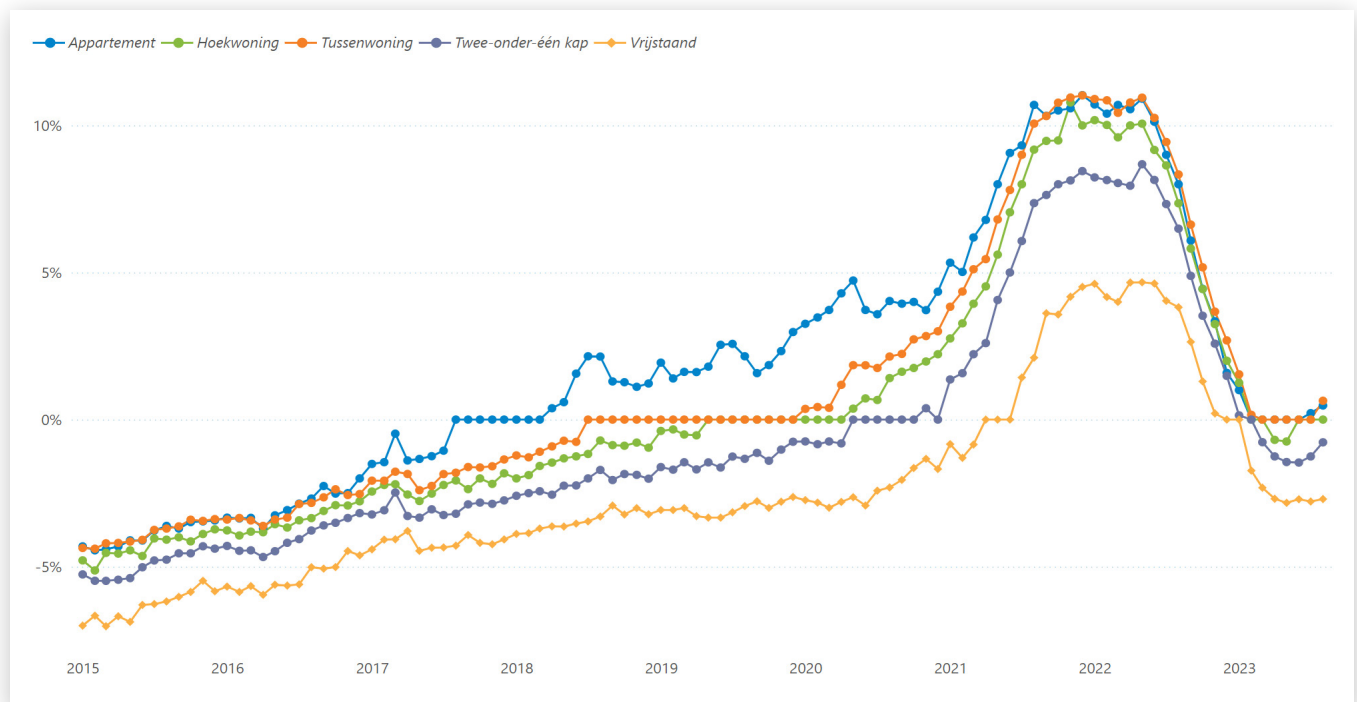


Onder- en overbiedingen in Nederland

In eerdere maandalerts hebben we reeds een korte analyse gedaan op de mediaan van overbiedingen in Nederland. In onderstaande figuur 'Overbiedingen' is de mediane transactieprijs t.o.v. de vraagprijs te zien. Hoe hoger het punt in de grafiek, hoe hoger er wordt overboden. Hierin is te zien dat er in het afgelopen jaar een duikvlucht plaatsvond wat betreft overbiedingen. Waar het jaar ervoor het nog de norm was te overbieden op alle woningtypes, is dit inmiddels veranderd. Waarbij er bij een aantal woningtypes inmiddels wordt onderboden in plaats van overboden. Dit keer focussen we ons in deze semi jaaralert op een aantal andere dwarsdoorsnedes van deze biedingen om hier meer inzicht in te krijgen.

Overbiedingen

Over- of onderbiedingen uitgesplitst naar woningtype

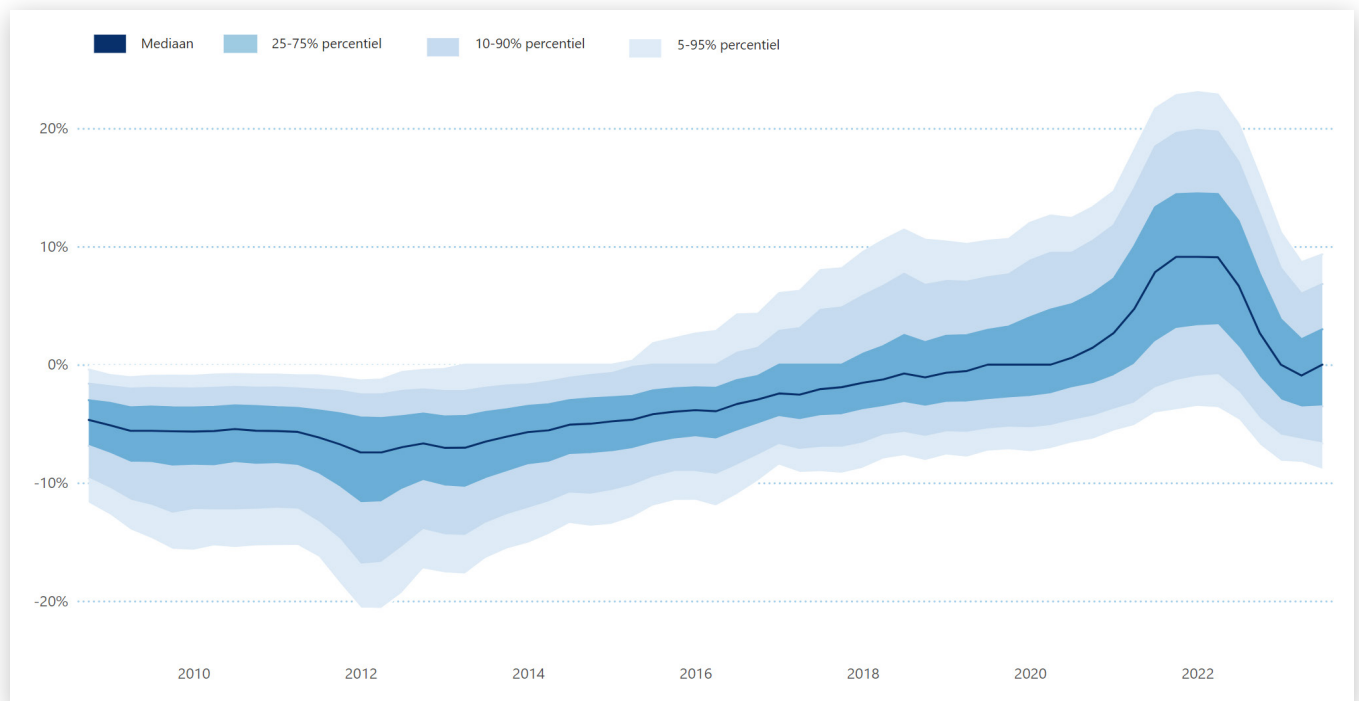




In onderstaande figuur is te zien hoe overbiedingen verdeeld waren in de tijd. Hierbij is te zien dat voor 2018 de meeste biedingen nog onder of net op de vraagprijs waren. Vanaf 2018 wordt er steeds meer overboden in Nederland met als toppunt het jaar 2022. In deze periode waren overbiedingen van 20% boven de vraagprijs geen uitzondering. Dit nam echter ook weer een duikvlucht zoals te zien is in de figuur. Waar in Q2 2023 nog de mediane onderbieding -0,9% was, is dit inmiddels omgebogen tot 0% wat betekent dat de vraagprijs gelijk is aan de transactieprijs.

Distributie van overbiedingen door de tijd

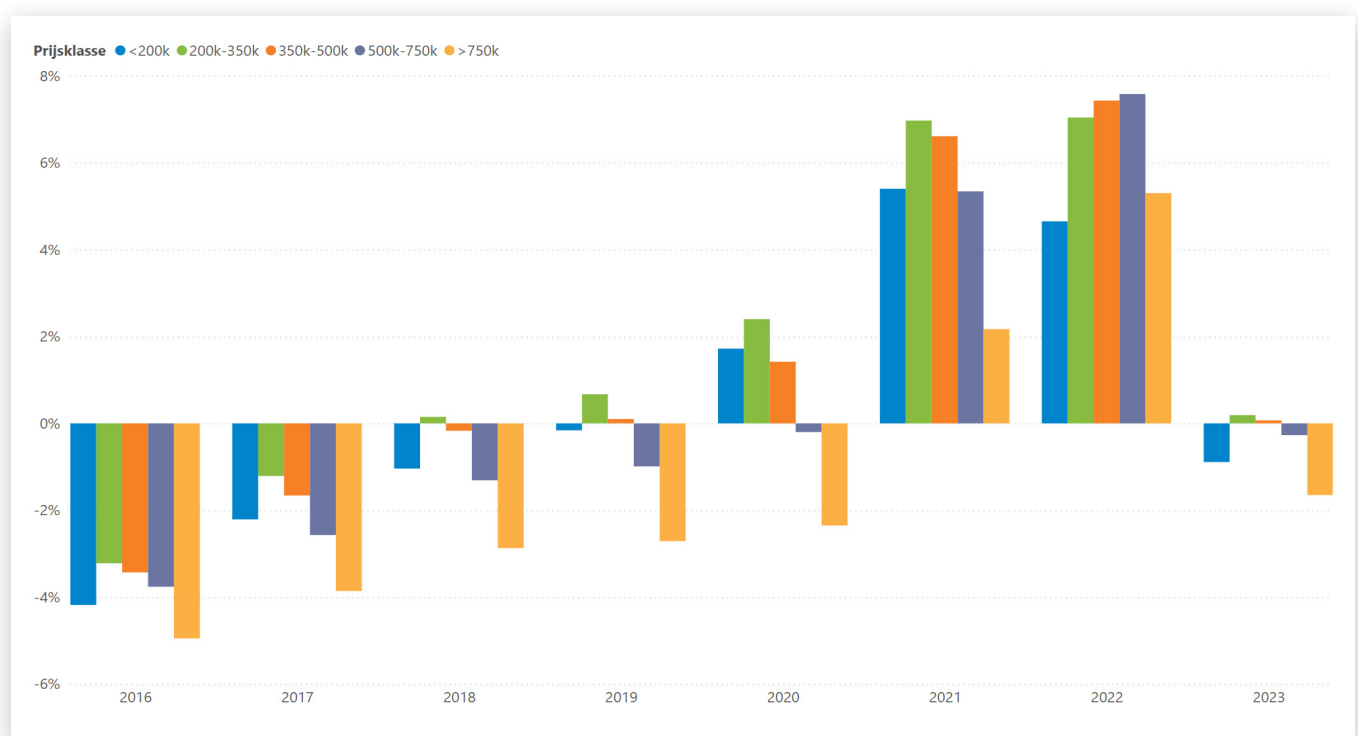
Overbiedingen als percentage t.o.v. de vraagprijs





Voor de verschillende woningtypes zagen we al een verschil in onder- en overbiedingen, nu analyseren we ook verschillende prijsklassen. Wat opvalt is dat er voor alle prijsklassen in 2016 en 2017 gemiddeld minder voor de woning wordt betaald dan de vraagprijs. We zien voor het eerst gemiddeld overbiedingen bij de 200-350k klasse in 2018. Deze prijsklasse heeft over 2018 – 2021 de hoogste gemiddelde overbieding, in 2022 zien we dat 350-500k en 500-750k de 250-350k prijsklasse heeft ingehaald. Over alle jaren zien we dat de >750k prijsklasse het laagste overbiedingspercentage heeft, deze is alleen positief in 2021 en 2022.

Gemiddeld overbiedingspercentage per jaar en prijsklasse



Gemiddelde overbieding per gemeente

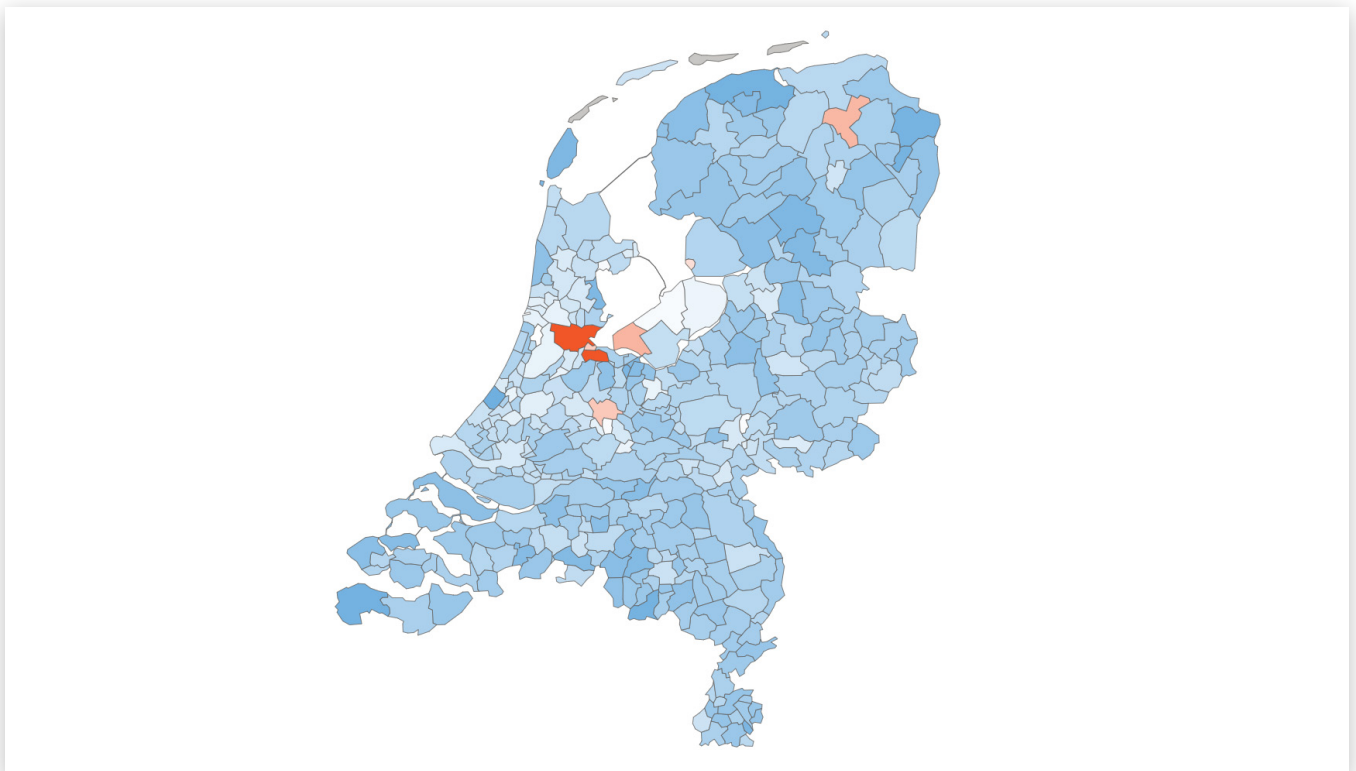
Kijkend naar de analyse per gemeente zijn interessante conclusies te trekken. Vanaf 2013 was er sprake van een opkomende trend in de huizenprijzen. Dit kwam echter nog niet tot uiting in biedingen boven de vraagprijs. Gemiddeld werd er nog fors onderboden met gemiddelden van 5% tot 10% onder de vraagprijs. Pas in 2015 begon voor het eerst in Amsterdam gemiddeld gezien de vraagprijs geboden te worden in plaats van biedingen onder de vraagprijs.

De rest van Nederland bleef hier nog in achter, zo ook in het jaar 2016 waar in Amsterdam gemiddeld gezien met 3% werd overboden. In Amstelveen en Groningen werd toen wel gemiddeld gezien de vraagprijs geboden. In de jaren hierop volgde de randstad en grotere steden verder verspreid in Nederland.

In 2020 werd er in onze dataset bij al meer dan de helft van de gemeenten (143 gemeenten) overboden op de vraagprijs. Dit breidde zich uit tot in het jaar 2021 in het overgrote deel van Nederland werd overboden, slechts in 7 gemeenten werd er gemiddeld nog onder de vraagprijs geboden. Dit beperkte zich tot de rijkere gemeenten zoals Blaricum, Wassenaar, Rozendaal maar ook Sluis is nog een uitzondering.

In 2022 waren er nog maar twee gemeenten over waar niet werd overboden op de vraagprijs; Sluis en Wassenaar. In 2023 kwam er een forse knik hierin zoals we inmiddels weten. Gezien de veranderende marktomstandigheden zoals een sterk oplopende rente, is dit wel goed verklaarbaar. Dit resulteerde erin dat naast dat huizenprijzen daalden er ook steeds vaker weer huizen onder de vraagprijs verkocht werden. De overbiedingen die er gedaan worden, zijn inmiddels gemiddeld gezien niet zo hoog meer als voorheen maar in veel gemeenten wordt gewoon nog overboden. Op Nederland niveau zien we echter dat dit goed is rechtgetrokken maar op gemeenteniveau zijn de verschillen nog goed zichtbaar.

Gemiddeld overbiedingspercentage per gemeente

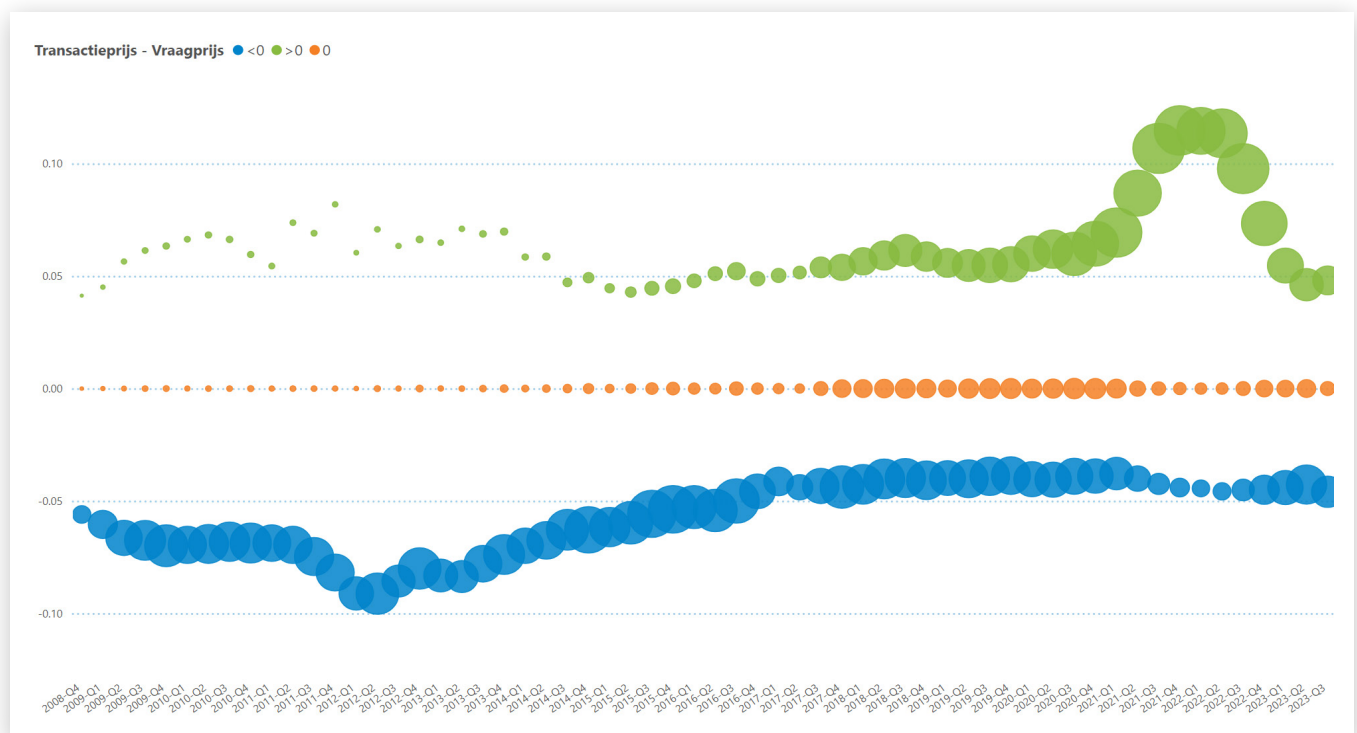




Als we kijken naar de vraagprijs ten opzichte van de transactieprijs zijn er 3 groepen te onderscheiden: degene die boven de vraagprijs zijn verkocht (overbiedingen), degene die voor de vraagprijs zijn verkocht, en degene die onder de vraagprijs zijn verkocht (onderbiedingen). Zoomen we hierop in, dan is er in de bollenfiguur hieronder te zien dat voorheen heel sporadisch werd overboden op een huis maar dit eigenlijk nauwelijks voorkwam. Het gros van de biedingen was onder de vraagprijs en dit bleef zo tot 2017. Toen kwamen er meer biedingen op de vraagprijs en wat erboven. In 2020 steeg het aandeel overbiedingen fors en werd er meer en meer boven de vraagprijs geboden. Tot in 2022 het hoogtepunt kwam: Nauwelijks meer onderbiedingen en het merendeel overbiedingen.

In de figuur hieronder is te zien wat het aandeel is qua biedingen. Hoe groter de bollen, hoe groter het aandeel. Overbiedingen worden later steeds meer de orde van de dag zoals te zien is hieronder. Het afgelopen jaar zien we weer een daling in het aantal overbiedingen en de grootte van de overbieding, in 2023 werd een huis vaak voor 5% meer dan de vraagprijs verkocht wanneer we spreken van een overbieding. Ook zien we het aantal onderbiedingen in 2023 toenemen t.o.v. 2022.

Gemiddelde over- en onderbiedingen uitgesplitst naar groep per kwartaal

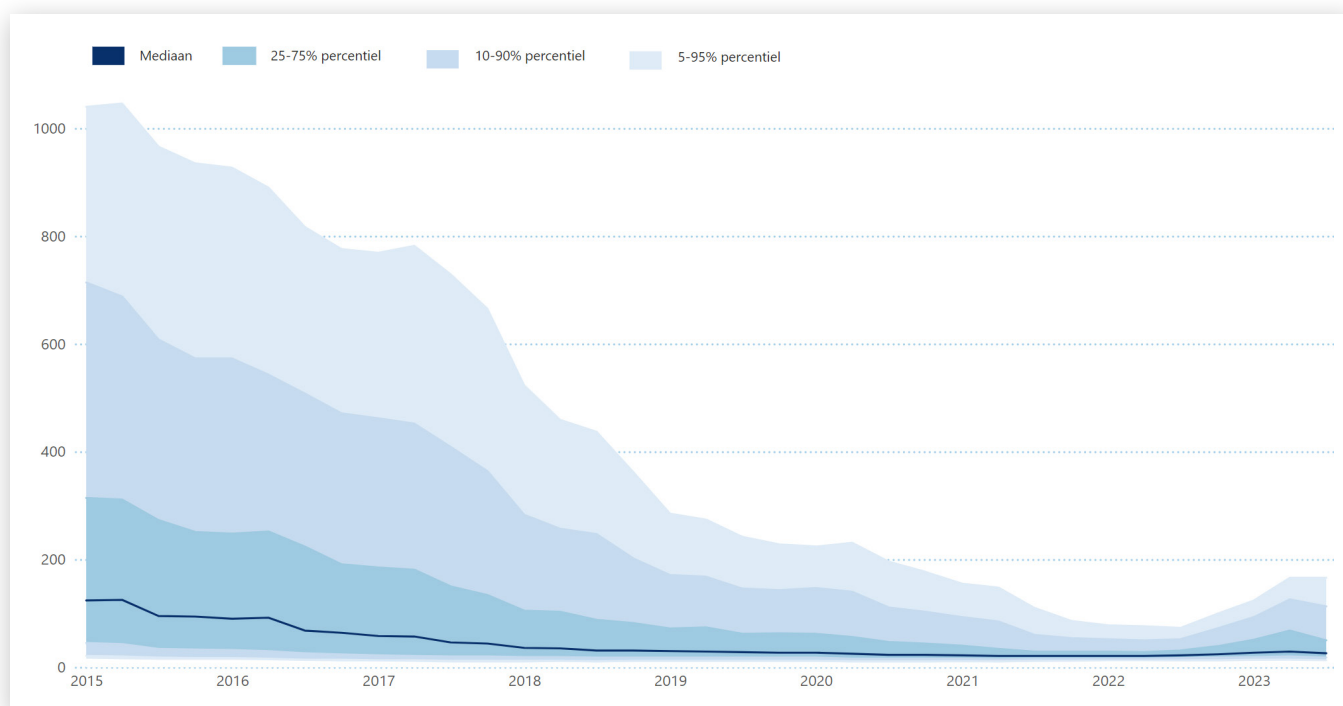


De verkooptijd door de jaren heen

De laatste jaren worden huizen steeds sneller verkocht. Dit is nog duidelijker te zien, wanneer je de onderstaande grafiek bekijkt. In de grafiek zien we dat de mediaan over de jaren heen daalt, maar wat vooral opvalt is de bovenkant van de distributie in de grafiek. Huizen die in de categorie 90-95% langst te koop staan, zijn van +1000 dagen in 2015 gedaald naar onder de 100 dagen in 2022. Dit wil zeggen dat 95% van de huizen die te koop staan binnen 100 dagen wordt verkocht. Dit illustreert nog maar eens de oververhitte woningmarkt in die periode. In 2023 zien we tot nu toe een kleine stijging, dit is een eerste indicatie van een afkoelende woningmarkt, maar huizen worden nog steeds extreem snel verkocht in vergelijking tot 2015. Dus de verkooptijd zie je niet zo snel reageren op de veranderende marktomstandigheden zoals je dat ziet bij de overbiedingen.

Distributie van verkooptijd in de loop van de tijd

Verkooptijd in dagen

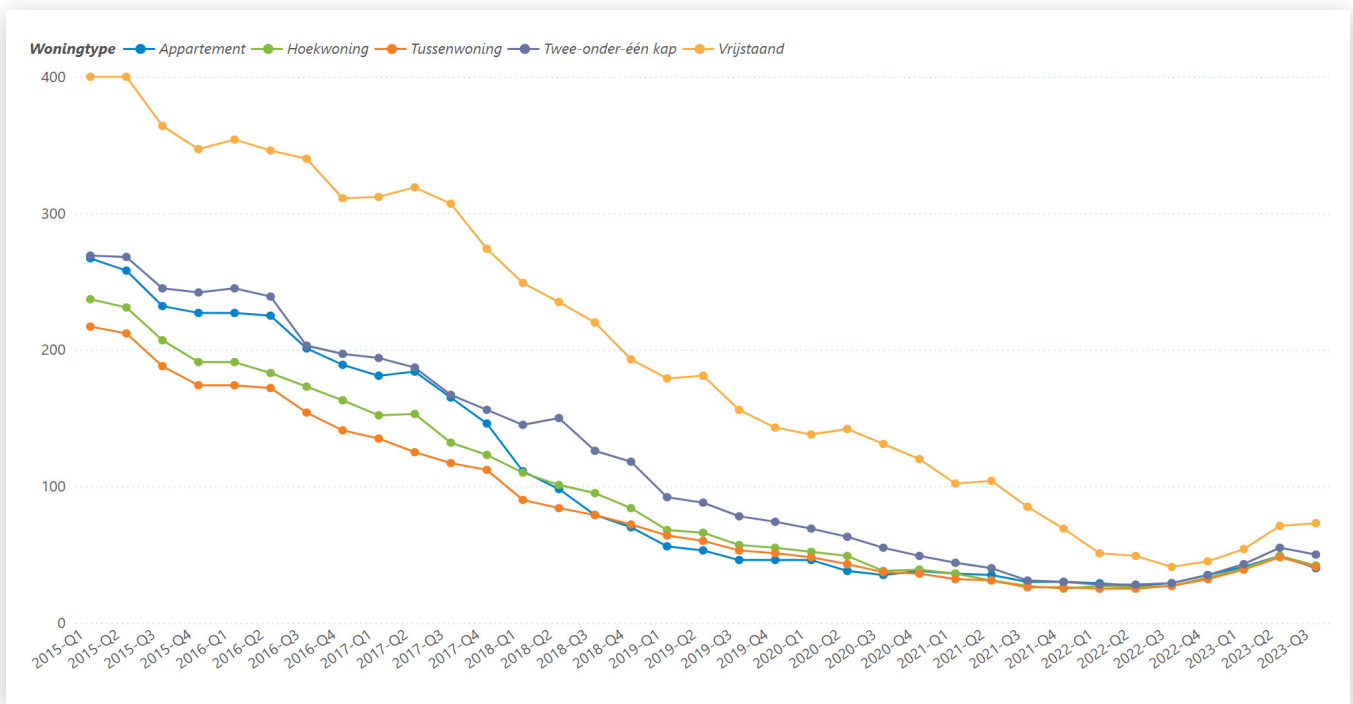


Verschillen in verkooptijd per woningtype

In de onderstaande grafiek zie je voor verschillende woningtype de gemiddelde verkooptijd door de jaren heen. Het is duidelijk te zien dat een vrijstaande woning gemiddeld langer te koop staat dan een appartement, hoekwoning, tussenwoning of twee-onder-een kap. De gemiddelde verkooptijd laat voor alle type woningen een dalende trend zien. In 2019 zien we dat een appartement voor het eerst een kortere verkooptijd heeft dan een hoekwoning of tussenwoning. Vanaf 2020 ligt de gemiddelde verkooptijd voor alle type woningen, vrijstaande woningen uitgezonderd, dicht bij elkaar.

Verkooptijd per woningtype

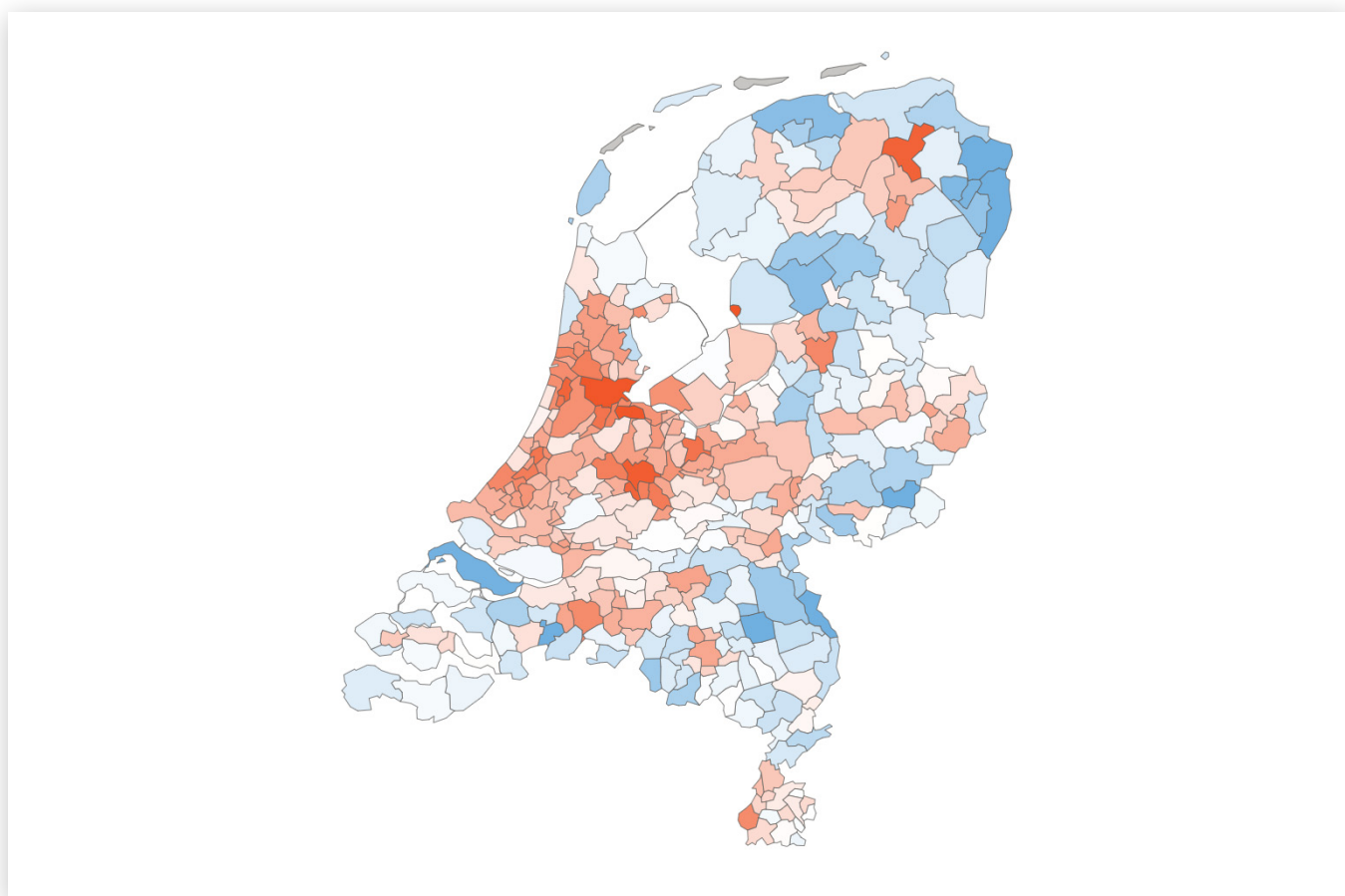
Gemiddelde verkooptijd in dagen



Verkooptijd per gemeente

De afgelopen jaren is de verkooptijd voor een woning sterk afgenomen, in onderstaande video zie je hoe deze verkooptijd zich heeft ontwikkeld door de jaren heen per gemeente. Het filmpje begint in 2015 waar we een grotendeels blauwe kaart zien, dit geeft aan dat de gemiddelde verkooptijd voor veel gemeenten lang was. De 'blauwe' gemeenten hebben in 2015 een verkooptijd van meer dan 6 maanden. Gemeente Amsterdam is een van de weinige gemeenten met een lichtrode kleur, de gemiddelde verkooptijd was dan ook minder dan 4 maanden in 2015. In 2016 waren er daarnaast gemeenten met een gemiddelde verkooptijd van meer dan een jaar, zoals gemeente Gemert-Bakel en Weststellingwerf.

Gemiddelde verkooptijd per gemeente



In 2018 zien we al meer rode gemeenten, deze trend lijkt zich vooral eerst te ontwikkelen in de Randstad en dit spreidt zich verder uit naar de rest van Nederland. Vanaf 2021 is de gemiddelde verkooptijd in bijna alle gemeenten korter dan 3 maanden. Voor 2023 zien we al een kleine toename in verkooptijd ten opzichte van 2022, maar huizen worden over het algemeen nog steeds binnen 3 maanden verkocht.

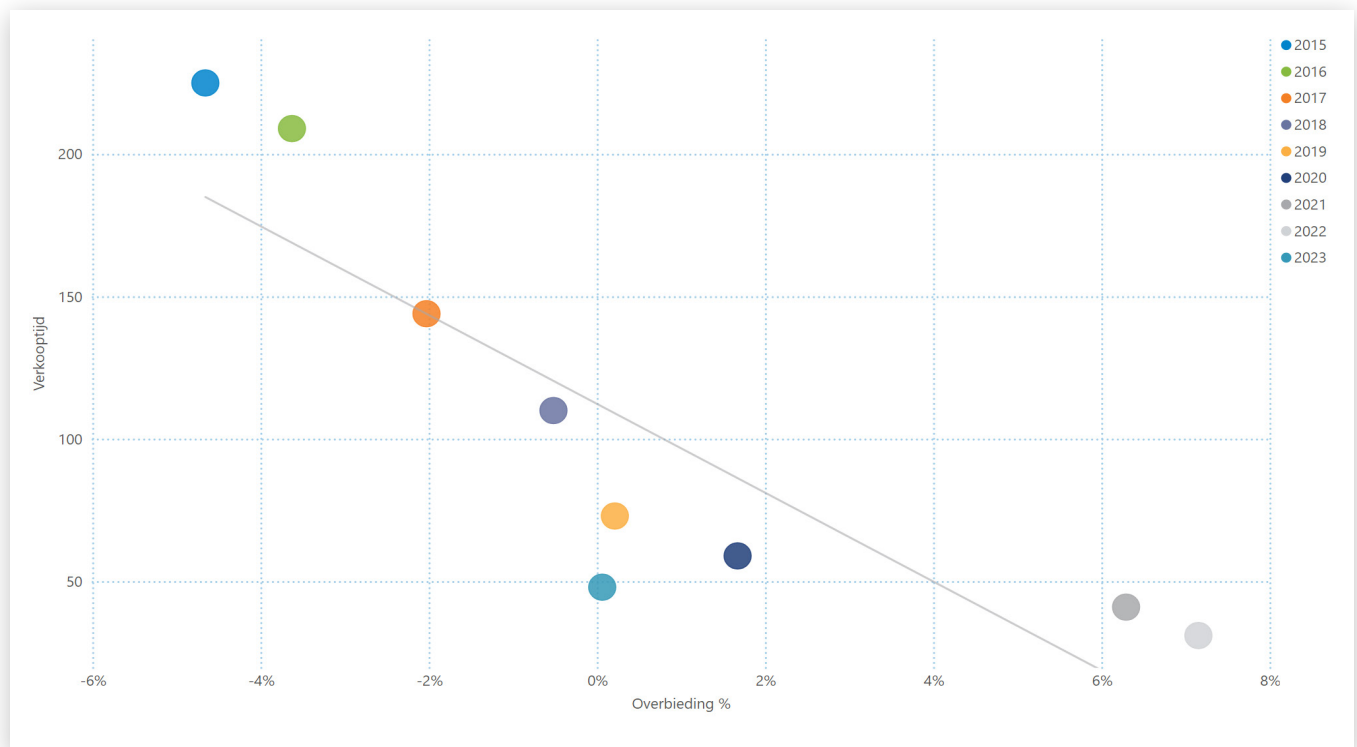
Een verband tussen overbieden en verkooptijd

In de onderstaande grafiek zien we een verband tussen de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde overbieding, deze zijn op jaarbasis berekenend. Over het algemeen gaat een langere verkooptijd samen een transactie die lager is dan de vraagprijs.

De grafiek laat tevens zien dat er in een oververhitte markt wordt overboden. In 2015 stond een huis gemiddeld het langst te koop en werd een huis gemiddeld voor -5% van de vraagprijs verkocht. In 2022 zien we een oververhitte huizenmarkt, waar nu een huis gemiddeld een maand te koop staat. Dit is zeven keer zo snel als in 2015, daarnaast werden huizen gemiddeld voor 7% meer dan de vraagprijs verkocht. Uit de grafiek blijkt dat overbieden en de tijd dat een huis te koop staat vaak samengaan.

Er is ook een lijn geplot met de geschatte lineaire relatie tussen de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde overbieding. Grofweg hangt een 15 dagen kortere looptijd samen met een overbieding van 1%.

Gemiddeld overbiedingspercentage versus gemiddelde verkooptijd per jaar





Vervolg semi-jaaralert woningmarkt

Dit is ons eerste woningmarkt onderzoek gekoppeld aan een webinar. Over ongeveer een half jaar zijn we weer bij je terug want ieder half jaar willen we dit herhalen met steeds een aangepaste analyse naar de huidige omstandigheden. Dus houd onze website in de gaten of [meld je aan voor de mailinglijst voor de Maandalert Woningmarkt](#).

Heb je suggesties, verzoeken of ideeën voor de komende semi-jaaralert woningmarkt? Geef dat zeker door aan Bianca van de Kaa via Bianca.vandekaa@ortec-finance.com of Pieter ten Holter via onderstaande contactgegevens.

Maandalert Nederlandse Woningmarkt

Met de Maandalert Woningmarkt bieden wij elke maand een uitgebreide analyse van de woningmarkt in Nederland op basis van ons [Automated Valuation Model \(AVM\)](#). Dit model berekent de trends op de woningmarkt aan de hand van de verkopen die door het Kadaster geregistreerd en geleverd worden.

Ortec Finance AVM wordt erkend door toezichthouders en gebruikt door woningcorporaties, hypotheekverstrekkers, taxateurs en accountants voor het modelmatig bepalen van de marktwaarde (leegwaarde) en markthuur van woningen.

Wil je een reminder van deze maandelijkse update van de woningmarkt op detailniveau in je inbox ontvangen? [Meld je aan voor de Maandalert Woningmarkt](#).

Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen.
Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Pieter ten Holter

Consultant

+31 20 700 97 59

Pieter.tenholtter@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore