

# Update Nederlandse woningmarkt

Maandalert Nederlandse woningmarkt – augustus 2024





# Introductie

Vorig jaar vond het eerste Webinar Woningmarkt, gekoppeld aan Analyse Woningmarkt plaats. Tijdens het Webinar Woningmarkt, die we jaarlijks een aantal keer organiseren, behandelen we een groter onderwerp en worden de bevindingen vervolgens via een webinar gepresenteerd.

Op donderdag 10 oktober 2024 vindt het volgende Webinar Woningmarkt plaats. Deze verzorgen we in samenwerking met ABF Research. We zoomen in op de (mogelijke) samenhang tussen woningwaarde en demografische ontwikkelingen.

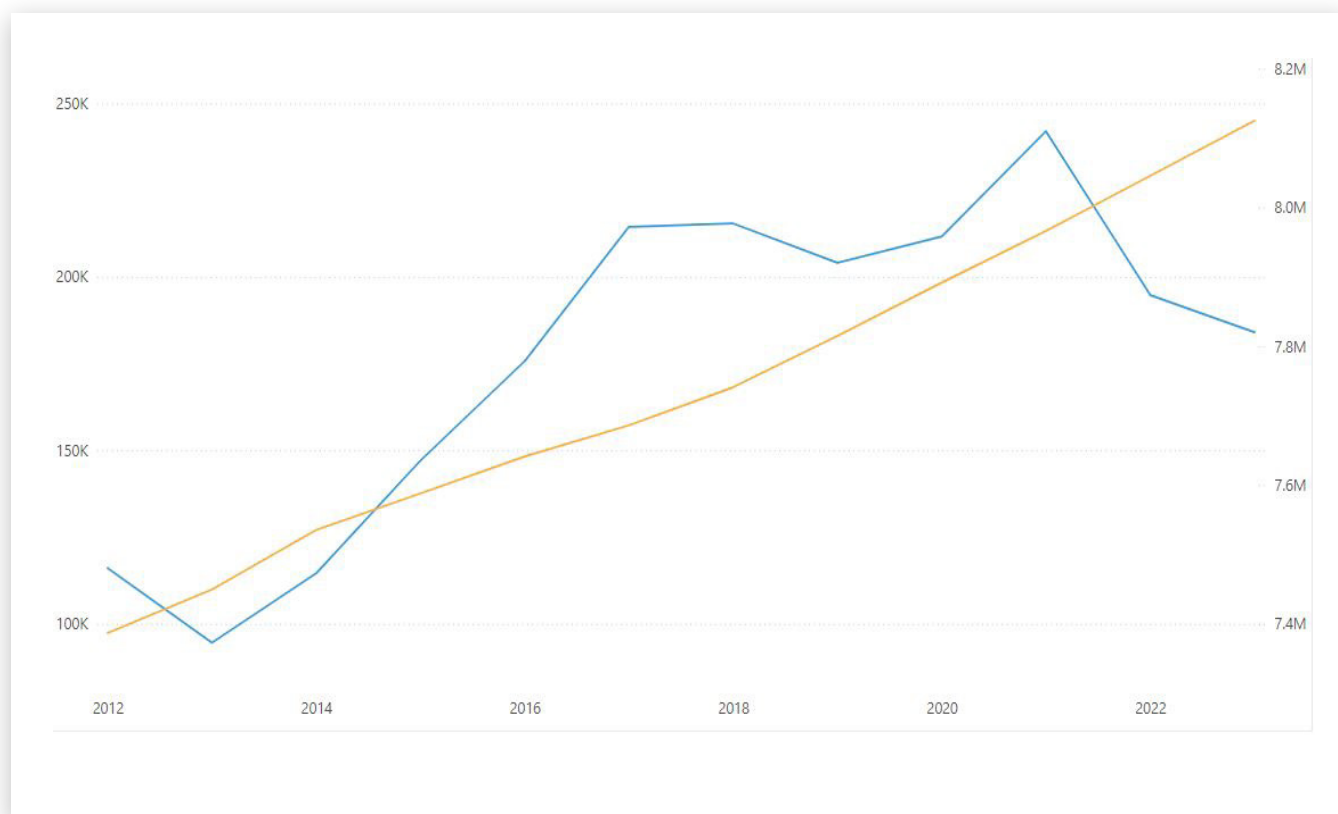
In deze Maandalert doen we een verkennend onderzoek voorafgaand aan het Webinar Woningmarkt, waarbij wordt gekeken naar de woningvoorraad en transactie aantallen in Nederland.


# Ontwikkeling woningvoorraad en transacties in Nederland

Al jarenlang, met korte tussenpozen van afkoeling, is de woningmarkt verhit te noemen. Het aanbod van woningen op de Nederlandse woningmarkt stijgt maar ook de vraag blijft hoog. Huizen worden steeds duurder ondanks stijgingen in financieringskosten door de oplopende rente. Interessant om eens te kijken naar de aantallen woningvoorraad en transacties in Nederland als geheel.

## Ontwikkeling woningvoorraad en -transacties

Aantal woningen en transacties per jaar in Nederland





In bovenstaande grafiek met daarin de totale woningvoorraad en -transacties in Nederland van 2012 tot 2023 is te zien dat de woningvoorraad bijna lineair stijgt. Jaarlijks stijgt de woningvoorraad in Nederland met ongeveer een procent. Het aantal jaarlijkse woningtransacties laat echter een veel grilliger verloop zien. Te zien is dat in 2013 er een stuk minder woningen werden verkocht ten opzichte van een jaar eerder maar vanaf dat moment ook de stijging in is gezet tot 2018. De stijging in relatieve aantallen transacties ging van 1,27% in 2013 naar 2,78% in 2018 ten opzichte van het jaar ervoor. Hierna lijkt de woningmarkt wat af te koelen, wat te zien is in de transactieaantallen die in het jaar erop volgen. Hierna zette de stijging weer fors door tot 2021. Sindsdien daalde de transactieaantallen op jaarbasis, wellicht door verschillende economische ontwikkelingen zoals de rentestijgingen.

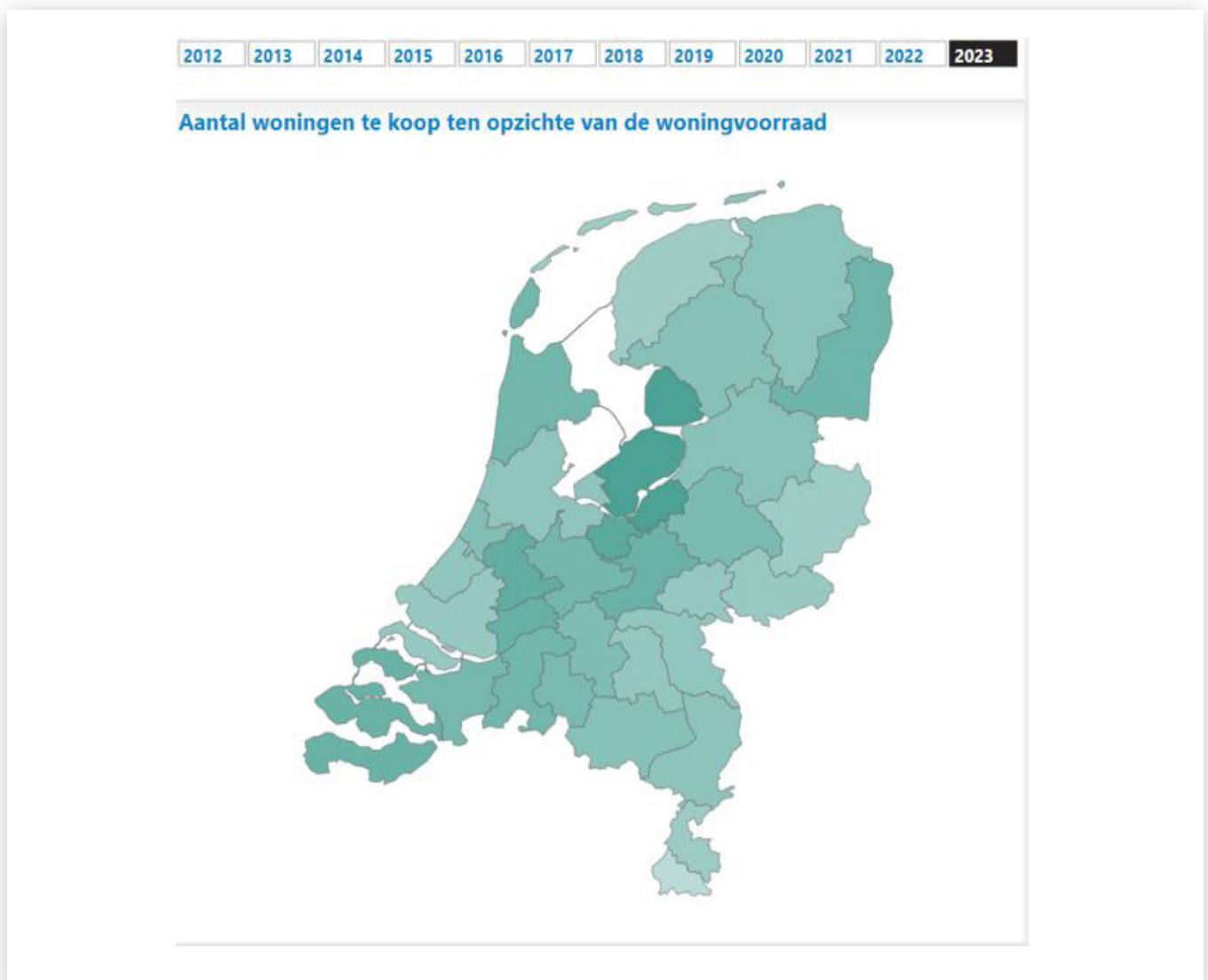
### ***'Stabiele stijging woningvoorraad, grillig verloop woningtransacties'***




# Woningmarktgebieden

Voor een gedetailleerdere analyse op regioniveau zijn door ABF Research 31 functionele woningmarktgebieden geconstrueerd. Dit is een aggregatie van gemeenten die de naam van de grootste inliggende gemeente of stad hebben gekregen. De indeling naar functionele woningmarktgebieden is tot stand gekomen op basis van de intensiteit van de verhuizingen tussen gemeenten en een aantal aanvullende criteria. In onderstaande kaart is vanaf 2012 tot 2023 inzichtelijk gemaakt wat de verhouding is tussen woningtransacties en de woningvoorraad in deze gebieden. Dit levert een aantal interessante inzichten op.

## Aantal woningen te koop ten opzichte van de woningvoorraad





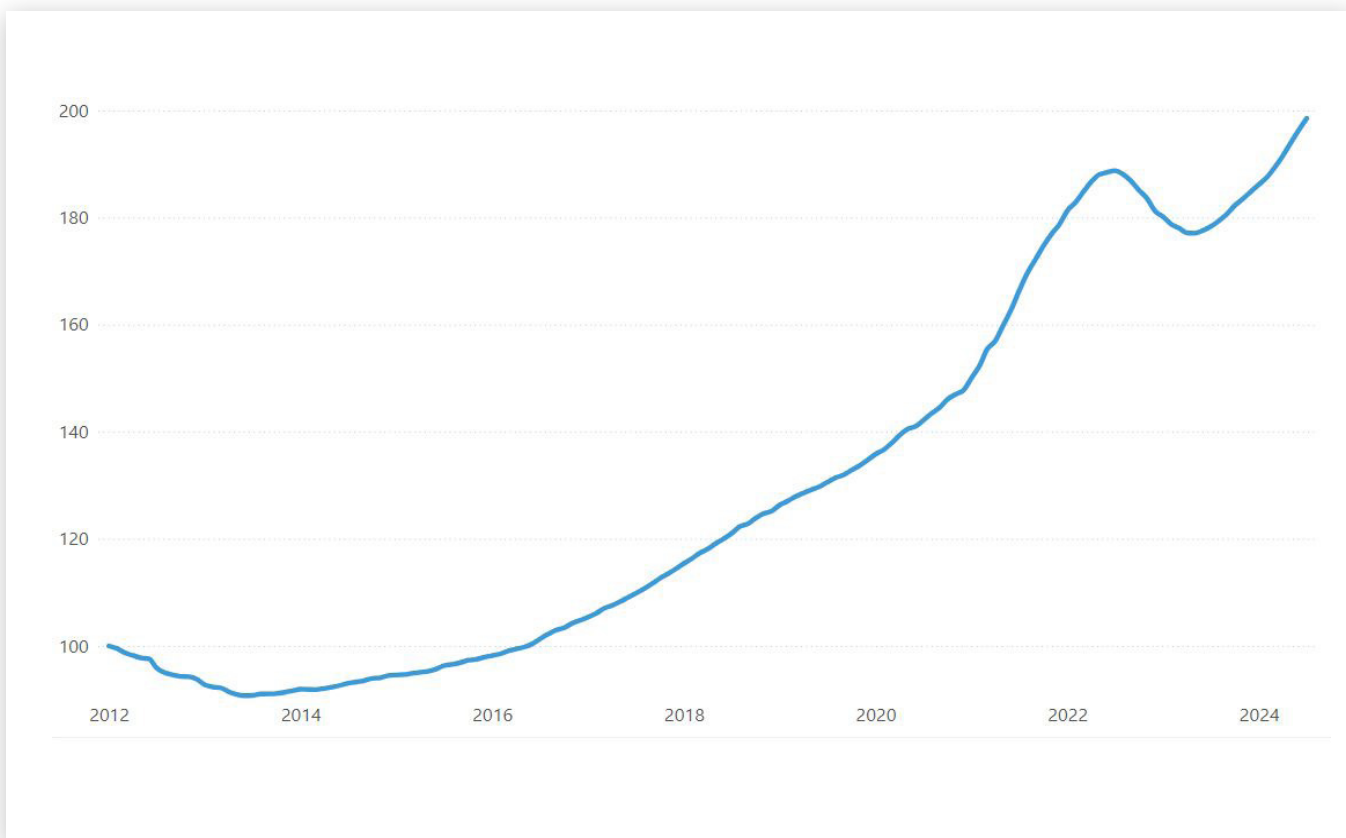
Door de jaren heen veranderen allereerst de percentages van de transacties ten opzichte van de woningvoorraad sterk in heel Nederland maar ook op functioneel woningmarktgebied. In 2012 zijn bijvoorbeeld de percentages gemiddeld rond de 1,6% waar deze een jaar later afnemen tot ongeveer 1,27% van de woningmarkt. Het percentage van de aantallen transacties stijgt tot 2,79% van de woningvoorraad in 2017 en bereikt na een kleine daling de top van 3% in 2021.

Zoomen we in op de verandering in transacties tussen de functionele woningmarktgebieden percentages, dan zien we dat met name in de eerste jaren relatief de meeste transacties worden gedaan in Middelburg en de regio's rondom Utrecht. Vanaf 2015 verschuift dit naar de gemeenten rondom Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. In 2017 maakt Amsterdam niet meer deel uit van deze lijst maar wordt dit gebied verruild voor Almere en zien we ook dat met name in de gemeenten rondom Utrecht en Amersfoort de relatieve transactieaantallen hoog blijven. Dit beeld blijft aanhouden tot en met 2023.

Een interessant beeld met verschuivingen in relatieve transactiecijfers over de woningmarktgebieden. In ons onderzoek naar de impact van demografische ontwikkelingen op woningwaarde, dat we tijdens het Webinar Woningmarkt in oktober 2024 presenteren, gaan we verder in op deze ontwikkelingen en de reden ervan.

## Prijsontwikkeling

Indexcijfer van Nederland





# Prijontwikkeling per provincie

Deze kaart toont per provincie de prijsontwikkeling van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging.

## Prijontwikkeling

Prijontwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand

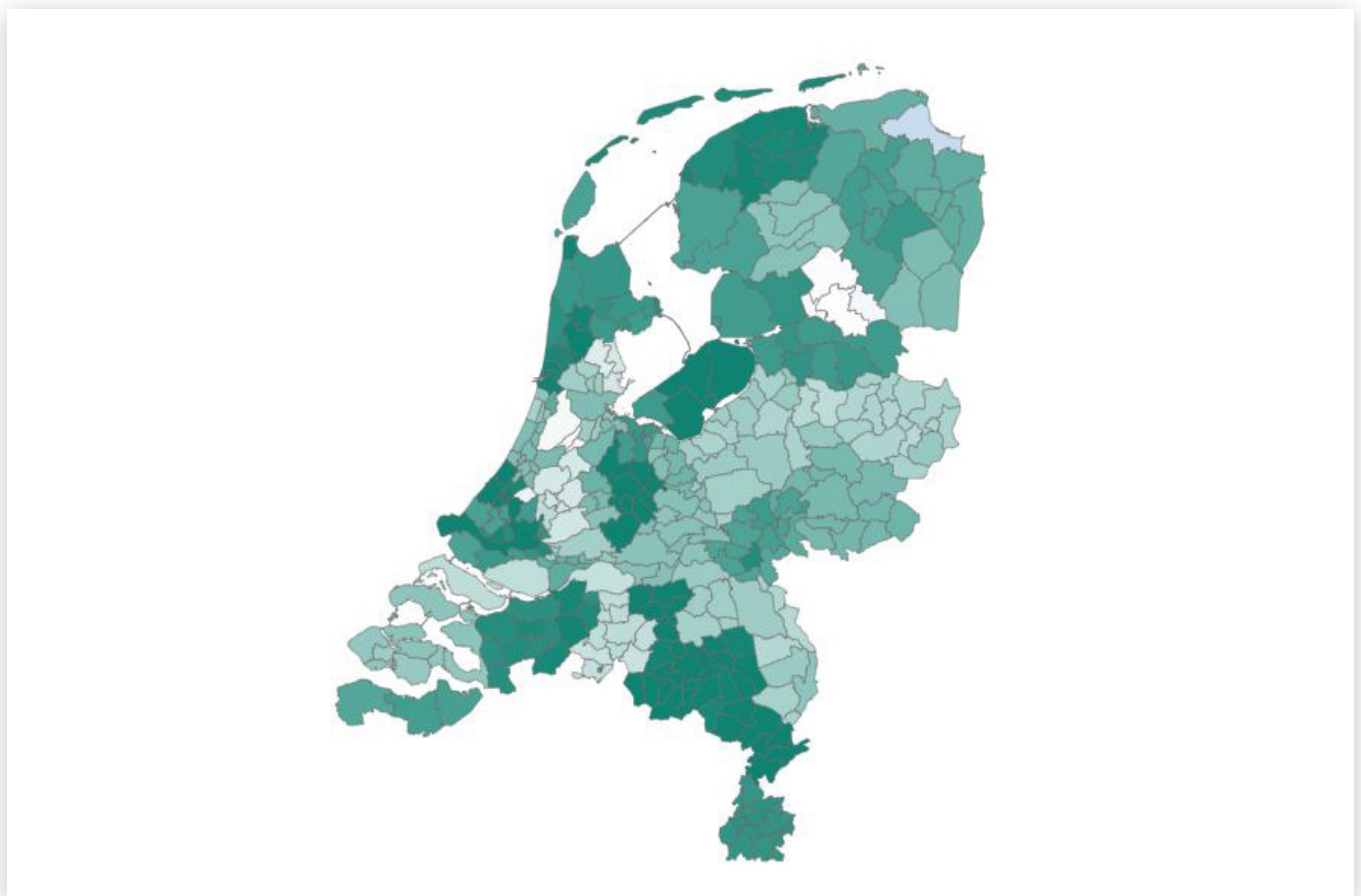


# Prijzontwikkeling per gemeente

Deze kaart toont per gemeente de prijsontwikkeling van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer, hoe groter de daling. Klik op de kaart om te zien hoe de prijzen stegen of daalden per gemeente, provincie en landelijk.

## Prijzontwikkeling per gemeente

Prijzontwikkeling per gemeente t.o.v. vorige maand

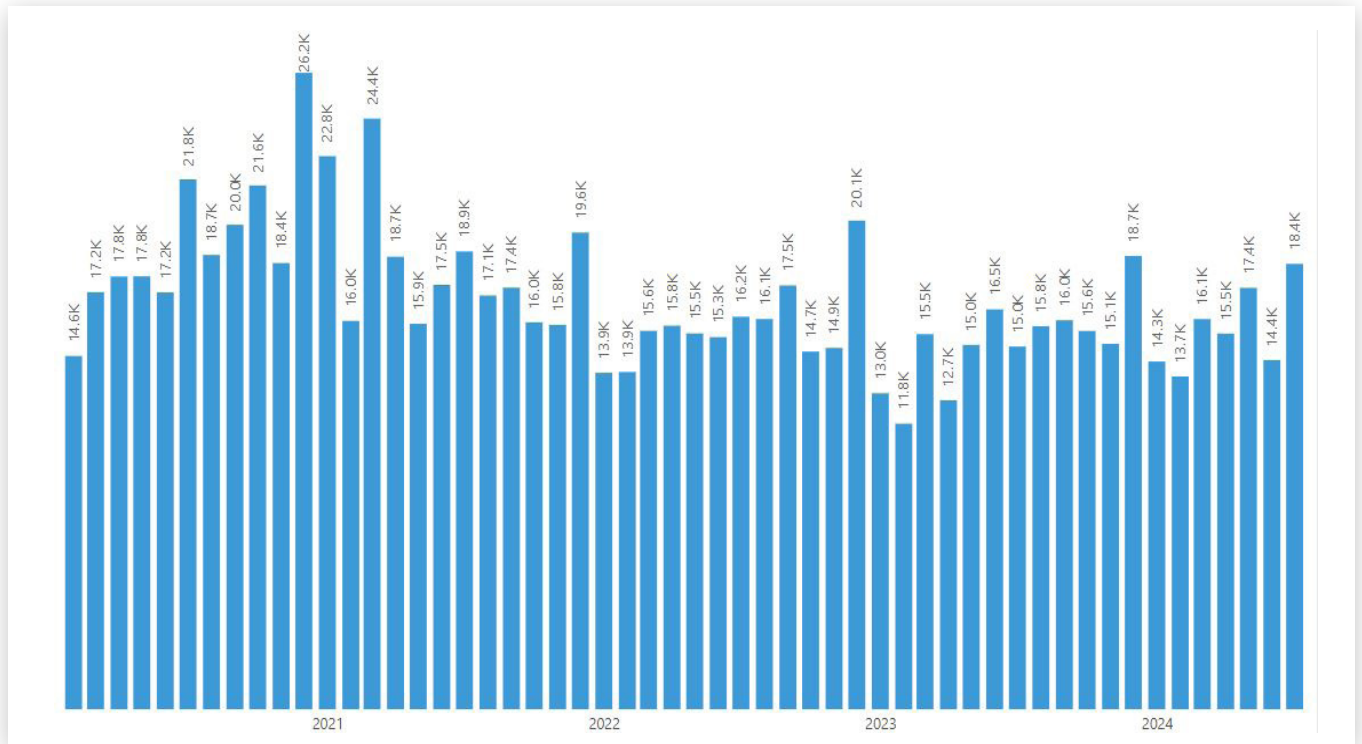






# Transactiesaantal

Aantal transacties in Nederland per maand



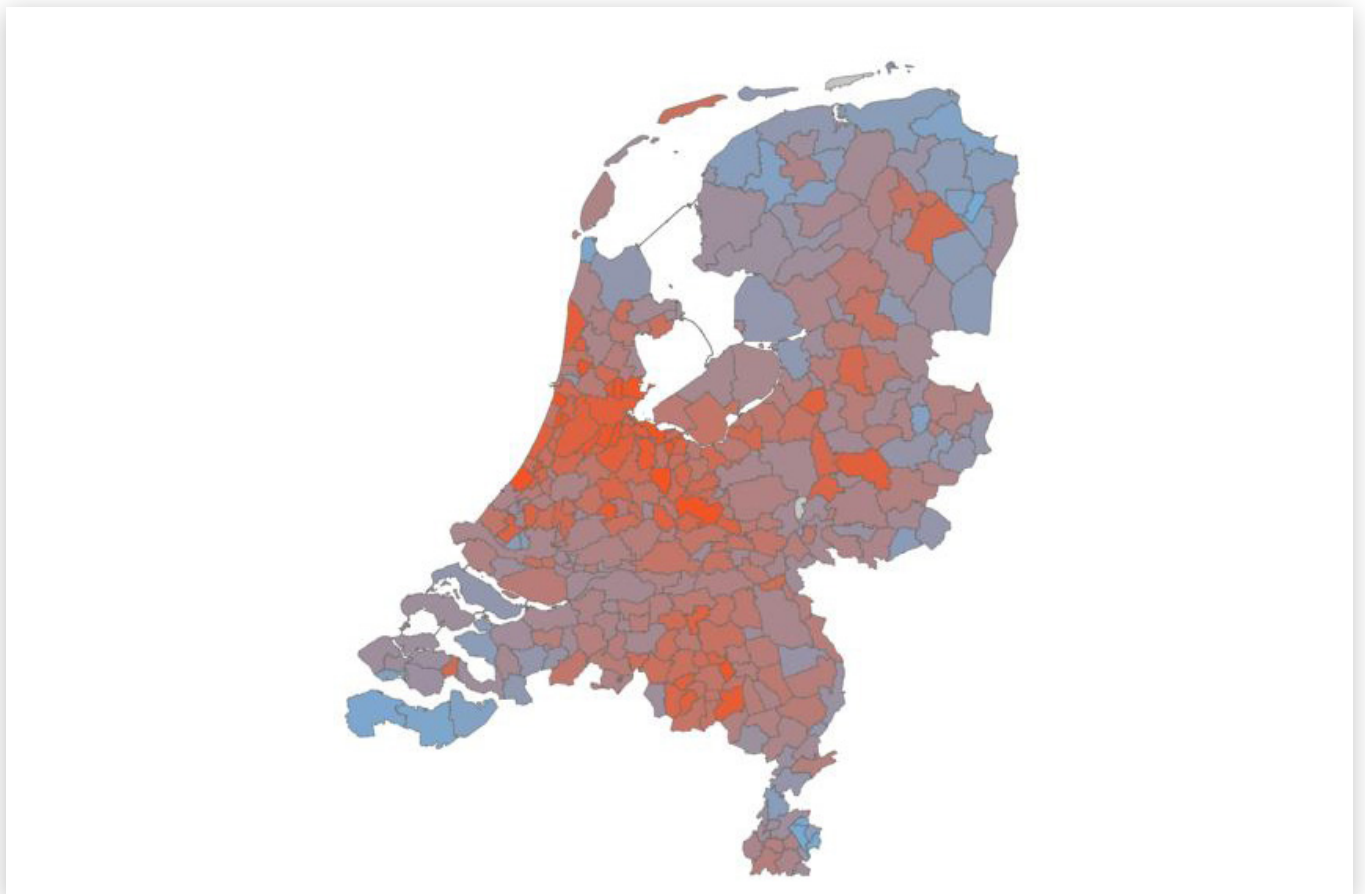


## Aantal transacties per gemeente

Deze kaart toont voor iedere gemeente het aantal transacties van de meest recente cijfers. Hoe hoger de mediaan van de transactieprijs, hoe roder de gemeente is gekleurd. Hoe lager deze is, hoe blauwer de gemeente is gekleurd.

### Transacties aantal

Aantal transacties per gemeente van meest recente maandcijfers





# 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.tenholter@ortec-finance.com](mailto:Pieter.tenholter@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](http://www.ortecfinance.com) geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

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