

2023 vs. 2022: hoe ontwikkelden de huizenprijzen zich het afgelopen jaar?

Maandalert Nederlandse woningmarkt - juni 2023





Introductie

Het afgelopen decennium stegen de huizenprijzen in Nederland fors, met een ononderbroken opwaartse lijn sinds juli 2013. De ommekeer kwam in mei 2022, toen de transactiecijfers op landelijk niveau voor het eerst een daling lieten zien. Inmiddels zijn we een jaar verder. Hoe ziet de woningmarkt er nu uit in vergelijking met een jaar geleden? Dat onderzoeken we in deze maandalert aan de hand van de woningmarktdata van april 2022 en 2023. Zoals elke maand zie je verder op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.





Prijswontwikkeling op jaarbasis en maandniveau

We kijken eerst naar de ontwikkeling van de huizenprijzen op jaarbasis en op maandniveau. In april lag de gemiddelde huizenprijs 5,03% lager dan een jaar eerder. Een groot verschil met onze maandalert van vorig jaar, toen we voor april 2022 nog een stijging op jaarbasis van 18,5% rapporteerden.

De stijging op maandniveau was destijds 0,8%, dus de gemiddelde huizenprijs in april 2022 lag 0,8% hoger dan in maart 2022. Dit jaar was er in april een kleine prijsdaling van 0,5% ten opzichte van maart. Toch is er een plek in Nederland waar ook nu nog een prijsstijging op jaarbasis werd gemeten.

‘Een wereld van verschil: in een jaar tijd van +18,5% naar -5,03%.’

Waar steeg de huizenprijs nog wel?

Zeeland is de provincie waar de huizenprijzen op jaarbasis het minst daalden: de gemiddelde prijs was daar in april slechts 1,88% lager dan een jaar eerder. In geen enkele Zeeuwse gemeente stegen de prijzen op jaarbasis, maar de hardste klappen vielen zonder meer in de provincie Utrecht. Hier waren de huizenprijzen in april gemiddeld 8,15% lager dan een jaar eerder.

De daling was het grootst in de provinciale hoofdstad. In de gemeente Utrecht lag de gemiddelde huizenprijs in april 10,86% lager dan een jaar eerder. Dat is ruim 2,5 procentpunt meer dan het gemiddelde van de provincie. Voor een gemeente waar in april nog wel sprake was van een prijsstijging op jaarbasis moeten we helemaal naar het noorden: in Eemsdelta (Delfzijl en omgeving) stegen de huizenprijzen met 1,21%.

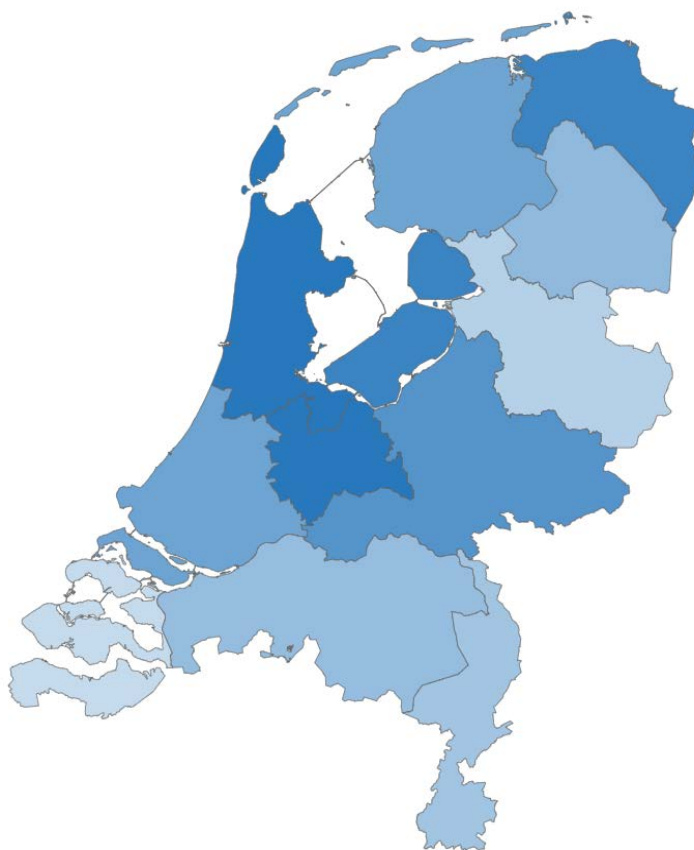


Prijsontwikkeling per provincie op jaarbasis

Deze kaart toont per provincie de prijsstijging of -daling ten opzichte van vorig jaar op basis van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer de kleur, hoe groter de daling.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorig jaar

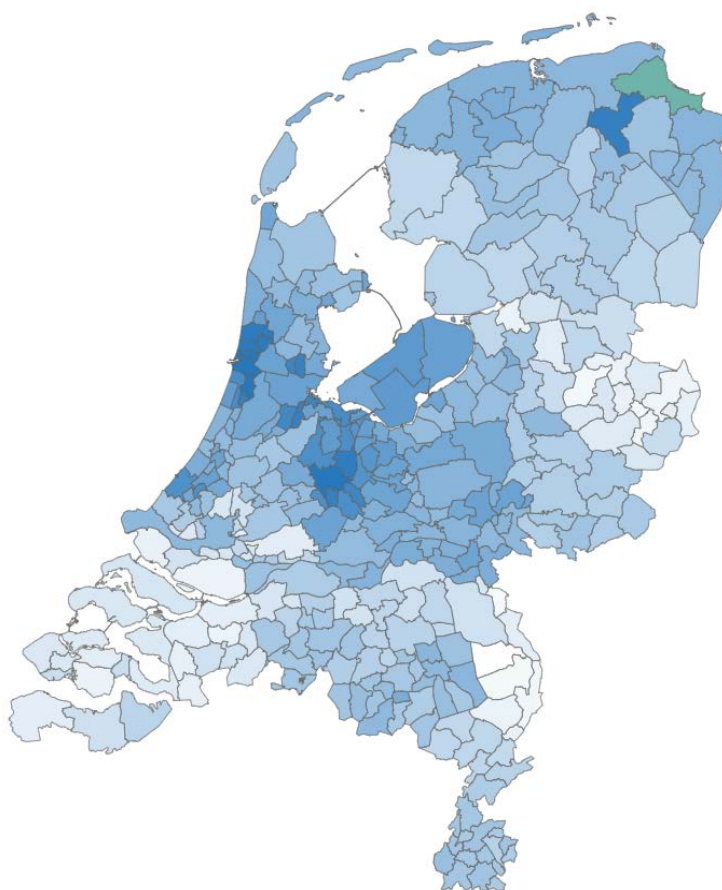


Prijsontwikkeling per gemeente op jaarbasis

Deze kaart toont per gemeente de prijsstijging of -daling ten opzichte van vorig jaar op basis van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer de kleur, hoe groter de daling.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per gemeente t.o.v. vorig jaar

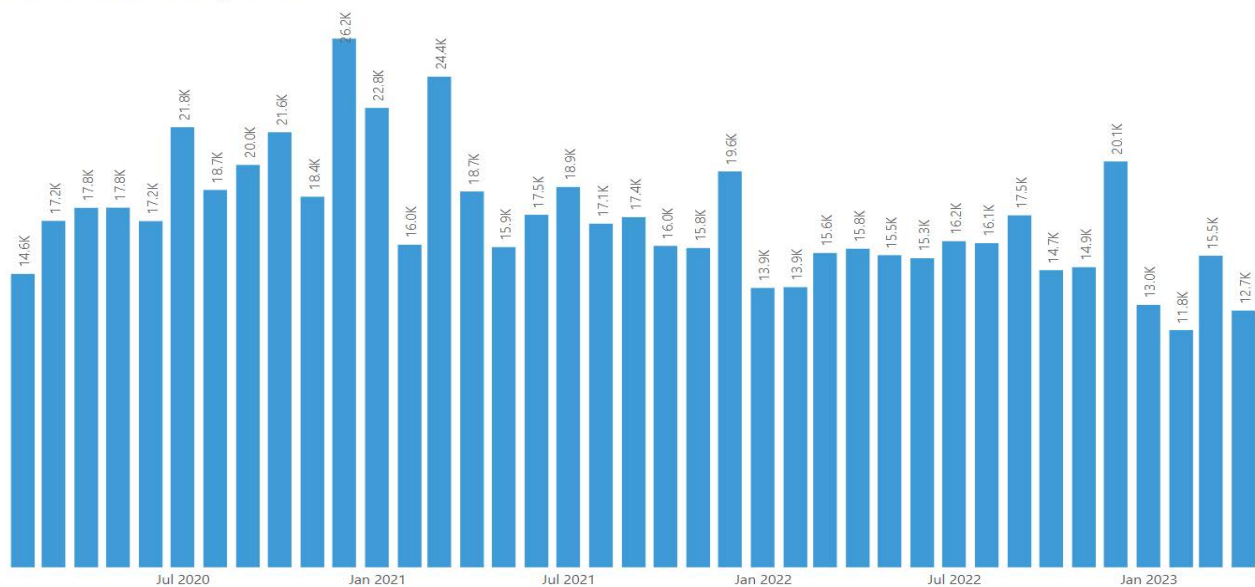


Aantal transacties

Het aantal woningtransacties bleef in april net onder de 13.000 steken. Vergeleken met zowel de voorgaande maand als een jaar eerder is dat 2.000 verkochte huizen minder. Het is niet de eerste keer dit jaar dat er minder transacties waren dan gebruikelijk: ook in februari telden we minder transacties dan normaal voor die maand. We blijven deze ontwikkeling monitoren.

Transactieaantal

Aantal transacties in Nederland per maand



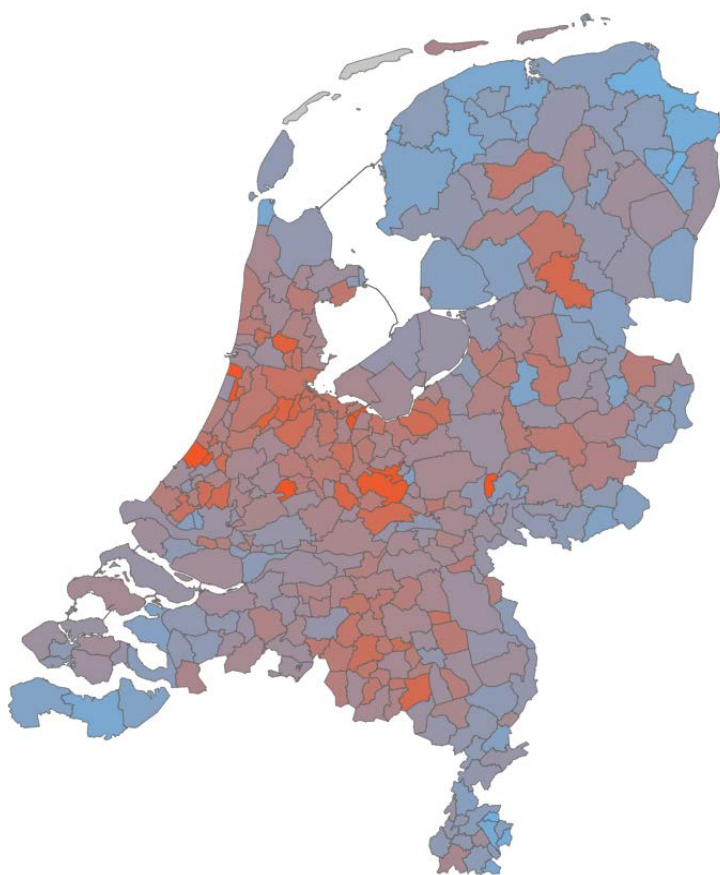


Aantal transacties en mediaan verkoopprijs per gemeente

Deze kaart toont voor iedere gemeente de mediaan van de transactieprijs op basis van de meest recente cijfers. Hoe hoger de mediaan, hoe roder de gemeente is gekleurd. Hoe lager de mediaan, hoe blauwer de gemeente is gekleurd.

Transactieaantal

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

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