

A decorative graphic on the left side of the page. It features several overlapping circles in blue, green, and orange. A network of grey lines connects various grey and colored dots, creating a web-like structure that extends across the page.

Hoeveel wordt er in jouw gemeente overboden? Een detailanalyse op kwartaalniveau.

Maandalert Nederlandse woningmarkt – februari 2024



Introductie

Deze maandalert zoomen we in op overbiedingen op gemeenteniveau. Hiermee geven we een update op de maandalert van december 2023 waarin we een uitgebreide analyse op de overbiedingen op kwartaalniveau vanaf begin 2021 tot en met het derde kwartaal van 2023. Deze maand kunnen we daar het vierde kwartaal van 2023 aan toevoegen.

Op gemeenteniveau is net zoals op landelijk niveau een grote ommekeer te zien in overbiedingen vanaf het laatste kwartaal van 2022. Hierbij zien we dat dit beeld vooral per gemeente erg kan verschillen. Hoe zich dit gedurende het jaar 2023 ontwikkelt, laten we verderop in deze maandalert zien.

Daarnaast zie je op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.

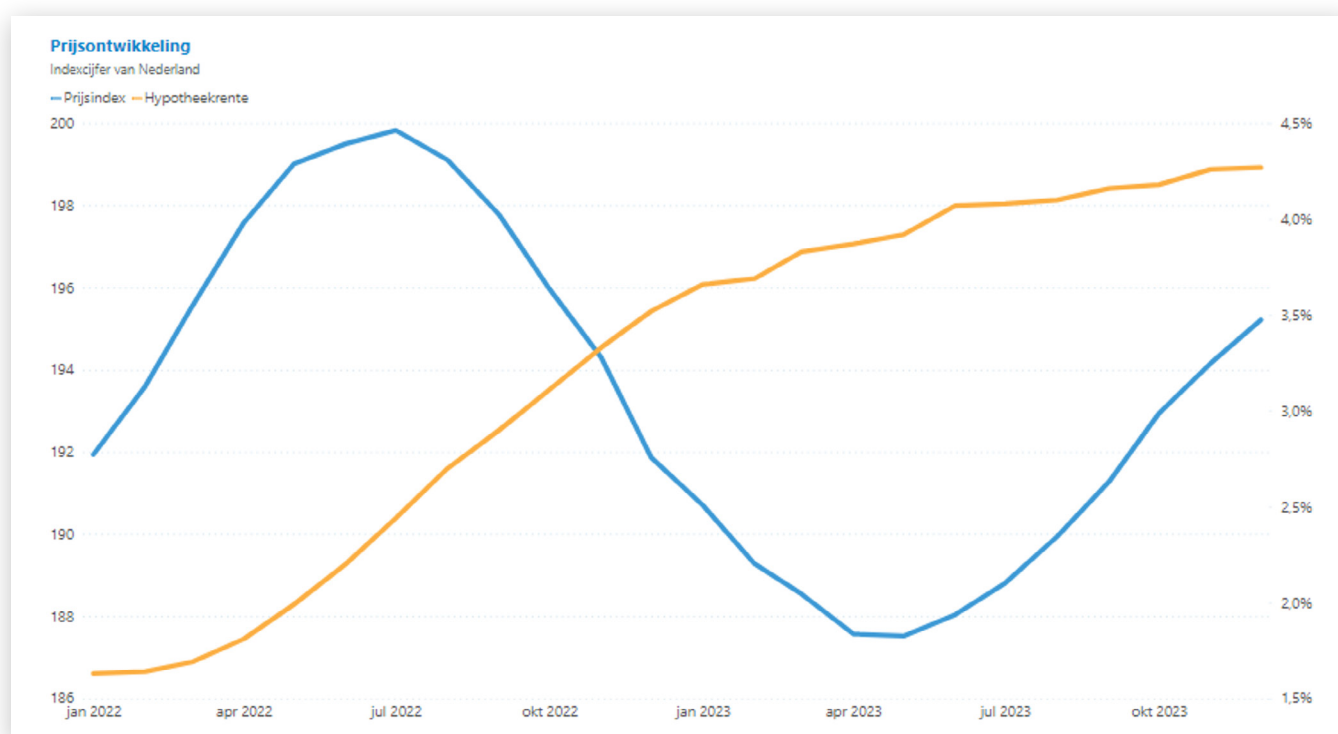


Prijsniveau, na daling inmiddels weer stijgend

Nadat de huizenprijzen op de Nederlandse woningmarkt bijna een jaar lang daalden, is na het dieptepunt van deze daling in mei weer de weg omhoog gevonden. Ten opzichte van december vorig jaar is de stijging zelfs 1,75%. Daarbij geldt dat de gemiddelde hypotheekrente nog steeds aan het stijgen is, wat hogere financieringskosten met zich meebrengt. Hieronder de grafiek van de prijsontwikkeling in Nederland gecombineerd met de hypotheekrente.

Prijzontwikkeling

Indexcijfer van Nederland

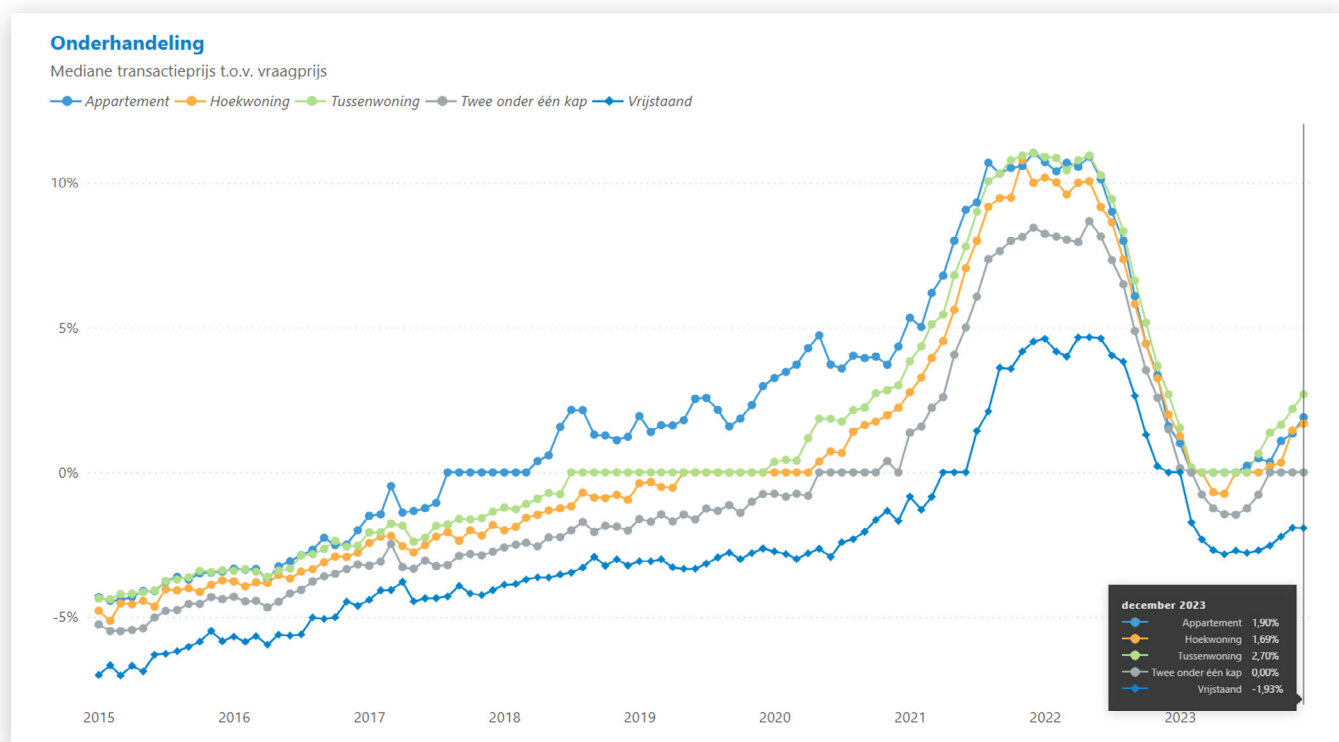


Overbiedingen stijgen licht

Vanaf 2015 werd er voor alle woningtypen steeds minder onder de vraagprijs geboden. De periode van overbieden begon in april 2018, toen voor appartementen gemiddeld meer dan de vraagprijs betaald werd. De andere woningtypen volgden en in december 2021 bereikten de overbiedingen hun top. Vanaf medio 2022 daalden de hoogtes van overbiedingen in sommige gevallen weer lager dan het nulpunt, inmiddels is de weg omhoog weer ingezet. In onderstaande grafiek is te zien hoe dit verloop op Nederland niveau is, we zoomen hierna verder in op gemeenteniveau.

Onderhandeling

Mediane transactieprijs t.o.v. vraagprijs





Een detailanalyse: overbiedingen per gemeente

Deze maandalert zijn ook de gemiddelde overbiedingen op gemeenteniveau in kaart gebracht. De volgende kaart toont vanaf begin 2021 per kwartaal per gemeente het gemiddelde overbiedingspercentage, waarbij een negatief percentage een onderbieding betekent. Hoe groener de kleur, hoe hoger de overbieding. Hoe blauwer, hoe hoger de onderbieding. Bij een grijze kleur zijn de minimale vereisten van ten minste 20 gelinkte transactiemet vraagprijzen niet behaald.

Het eerste kwartaal van 2021 laat een beeld zien met voornamelijk overbiedingen op gemeenteniveau; de kaart kleurt vrijwel volledig groen. Dit kwartaal zijn er echter verspreid door Nederland ook veel gemeenten te zien waarbij nog kan worden onderboden, met name in gemeenten met minder inwoners en vermoedelijk grotere (vrijstaande) huizen. Dit correspondeert tevens met de cijfers die we in het voorgaande figuur in Nederland zien waarbij er nog steeds onderhandelingsruimte is op vrijstaande woningen.

In de kwartalen die hierop volgen nemen de overbiedingspercentages toe in zowel hoogte als in verspreiding over verschillende gemeenten. Hierbij zijn met name in de grotere gemeenten (Amsterdam, Utrecht, Groningen) hogere overbiedingspercentages te zien is. Deze ontwikkeling wordt alleen maar sterker tot aan het derde kwartaal van 2022.

‘Overbieden op woningen eind 2023 weer aan de orde van de dag’.

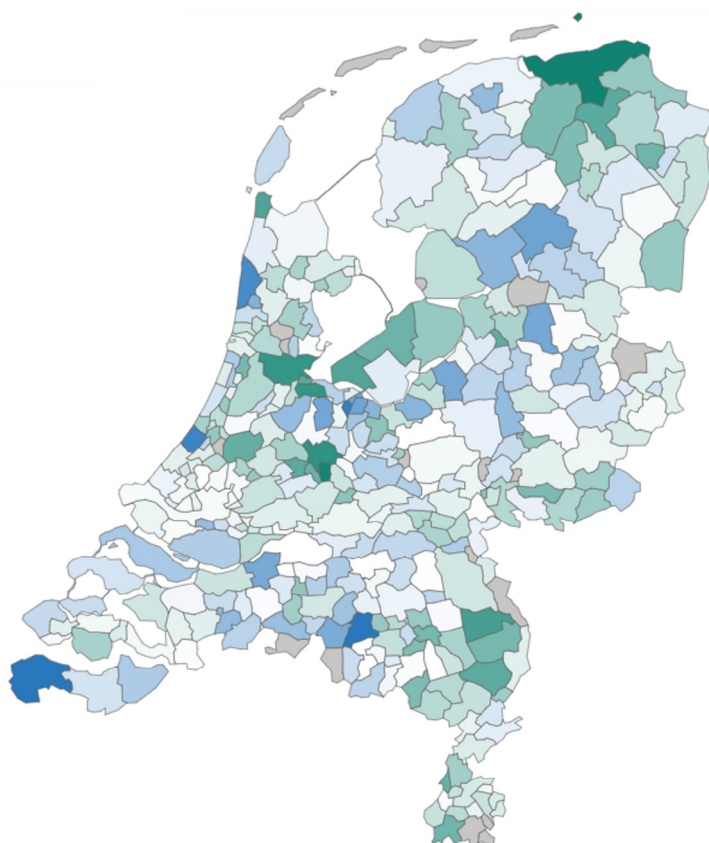


Een ommekeer vanaf het vierde kwartaal van 2022 waarin de woningmarkt fors afkoelt en overbiedingspercentages volledig teruglopen. In het begin wordt bij enkele gemeenten gemiddeld gezien weer onderboden, later volgen steeds meer gemeenten. Deze trend zet door tot er in het derde kwartaal van 2023 gemiddeld gezien in de meeste gemeenten onder de vraagprijs wordt geboden. Deze verandering wordt echter in het laatste kwartaal van 2023 bijna teniet gedaan, waarbij overbieden op een woning weer aan de orde van de dag is.

Deze kaart toont hoe de onder- of overbiedingen zich de afgelopen kwartalen in jouw gemeente ontwikkelden. Hoe deze ontwikkeling zich voortzet houden we in de gaten en zullen we op termijn weer over publiceren.

Overbiedingen

Overbiedingen per gemeente 2023Q4





Prijsontwikkeling per provincie

Deze kaart toont per provincie de prijsstijging of -daling van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer, hoe groter de daling.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand

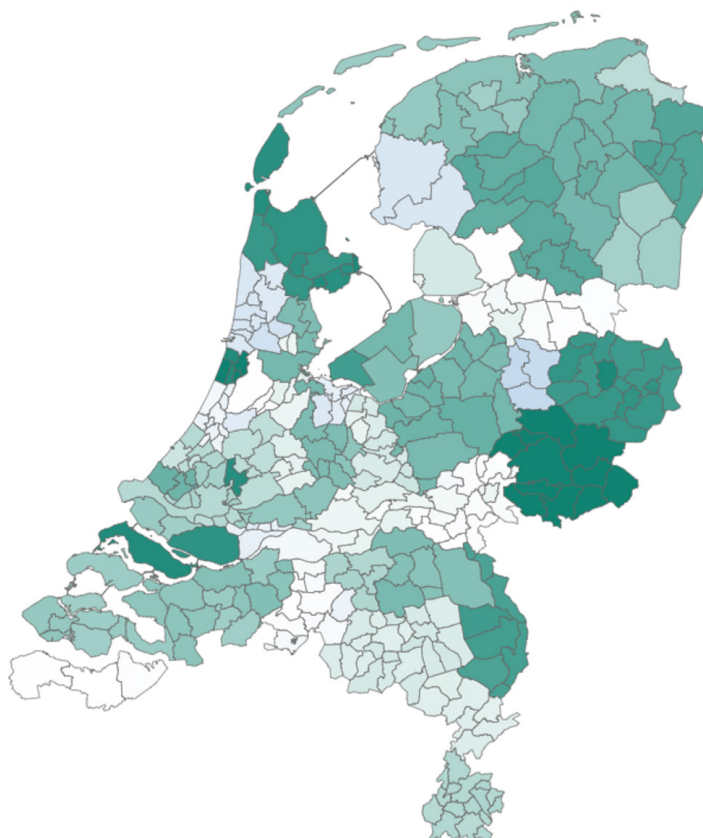


Prijswontwikkeling per gemeente

Deze kaart toont per gemeente de prijsstijging of -daling van de meest recente cijfers. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer, hoe groter de daling.

Prijswontwikkeling

Prijswontwikkeling per gemeente t.o.v. vorige maand

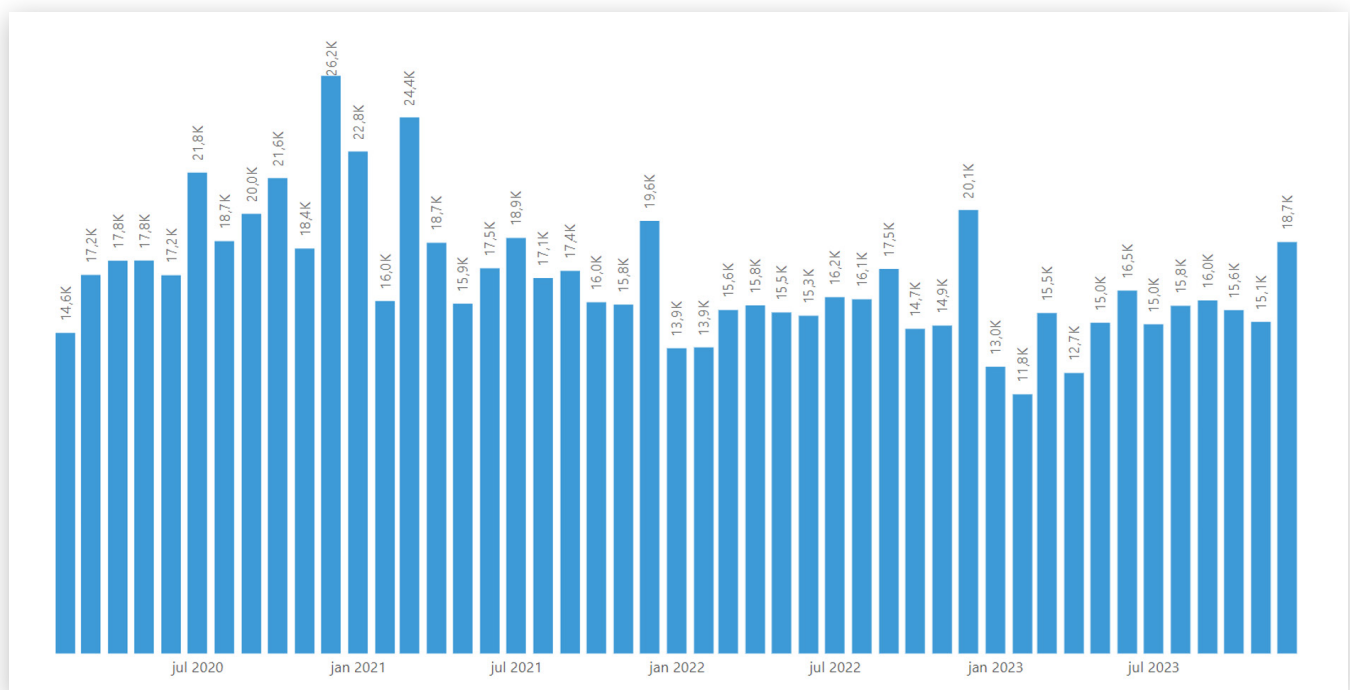


Aantal transacties vergelijkbaar

Het aantal transacties in december is ten opzichte van vorig jaar enigszins vergelijkbaar. Ten opzichte van vorige maand zien we een forse stijging, dit is echter een seizoenseffect. Hieromtrent zijn verder geen noemenswaardige ontwikkelingen te zien.

Transactieaantal

Aantal transacties in Nederland per maand

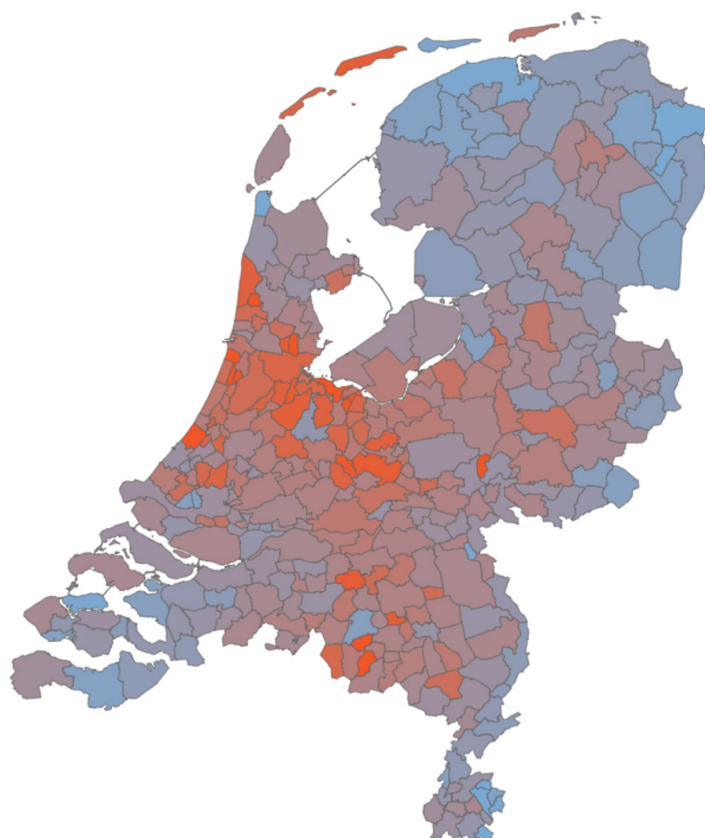


Aantal transacties per gemeente

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.

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