

Is overbieden in de huidige woningmarkt verleden tijd?

Maandalert Nederlandse woningmarkt - mei 2023





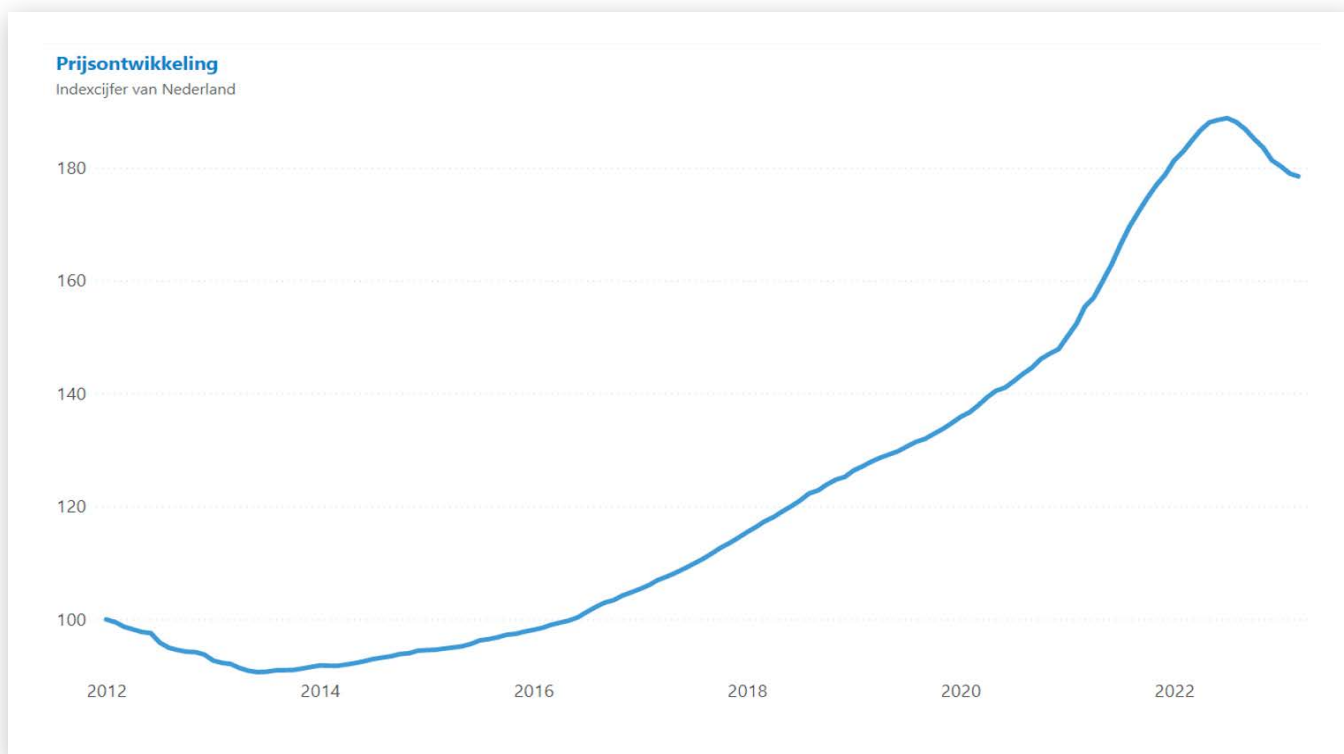
Introductie

Jarenlang stegen de huizenprijzen en op het hoogtepunt werd er gemiddeld 10% of meer overboden op appartementen, tussenwoningen en hoekhuizen. Die trend is gekeerd: de gemiddelde huizenprijs daalt sinds augustus vorig jaar en afgelopen februari werd gemiddeld op geen enkel woningtype nog overboden. Hoe ontwikkelen de overbiedingen zich? Is overbieden in de huidige woningmarkt verleden tijd? Dat onderzoeken we in deze maandalert. En zoals elke maand zie je op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.



Landelijke daling in maart kleiner dan in februari

De daling van de gemiddelde huizenprijs op de Nederlandse woningmarkt vlakke deze maand enigszins af: van -0,62% in februari naar -0,26% in maart. Daarmee is de daling ook kleiner dan in januari, toen de gemiddelde huizenprijs 0,31% daalde. Deze prijsontwikkeling is duidelijk zichtbaar in de grafiek van het indexcijfer hieronder. Daaraan zie je ook dat de gemiddelde huizenprijs in maart alweer lager lag dan een jaar geleden, en zelfs iets onder het niveau van december 2021 uitkwam.



Prijsdaling op jaarbasis neemt verder toe

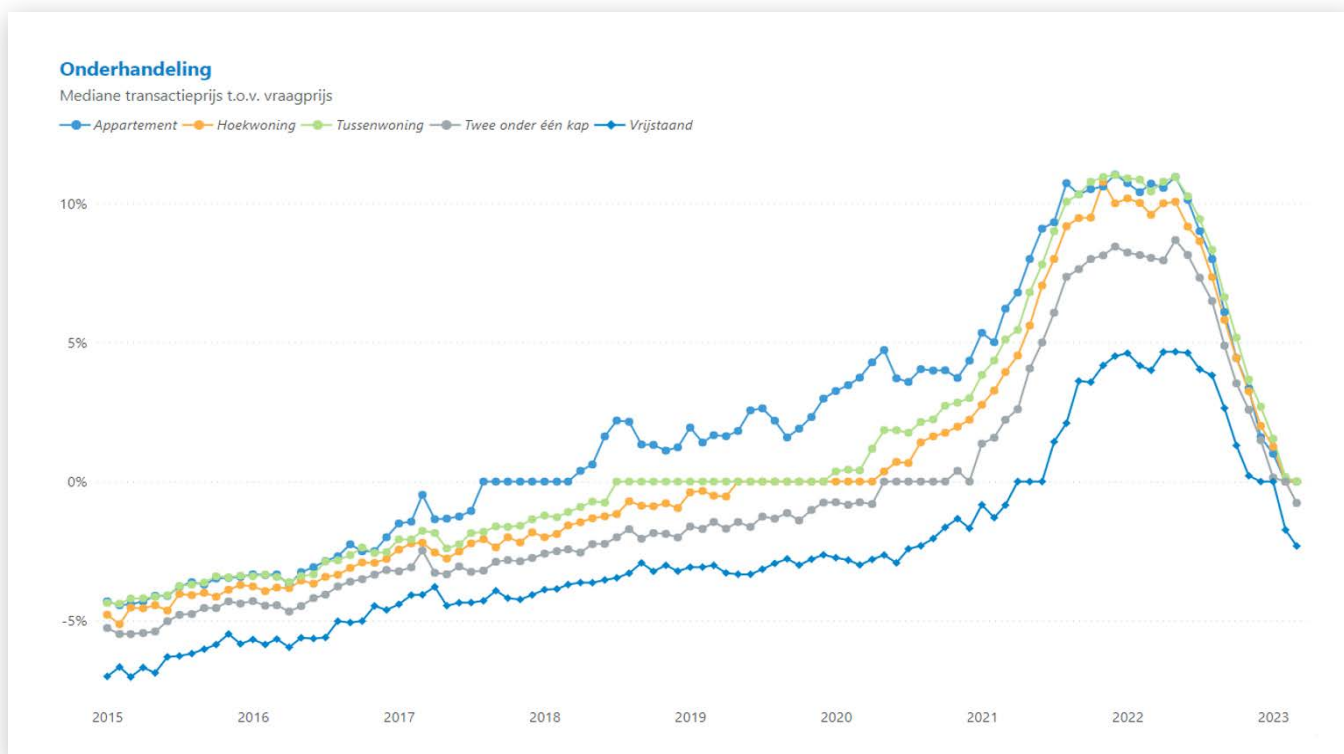
De prijsontwikkeling op jaarbasis is de gemiddelde stijging of daling ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder. In de vorige Maandalert constateerden we dat de prijsontwikkeling op jaarbasis in januari op 0% was uitgekomen. In februari was er zelfs sprake van een daling van 2,03%. De prijsdaling nam in maart alleen maar meer toe en kwam uit op -3,38%.



Omslag in overbiedingen

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.

Die trend is nu volledig gekeerd en afgelopen februari werd gemiddeld gezien op geen enkel woningtype meer overboden. De omslag is goed zichtbaar in de grafiek met het gemiddelde percentage overbiedingen hieronder: een duidelijke knik, gevolgd door een steile lijn naar beneden. Onder de grafiek lees je hoe de overbiedingen zich sindsdien hebben ontwikkeld.



Onderhandelingsruimte neemt toe

De kentering is razendsnel gegaan. In een paar maanden tijd bereikte de gemiddelde overbieding op landelijk niveau bij alle woningtypen het nulpunt. In maart werd bij twee-onder-een-kapwoningen én vrijstaande woningen gemiddeld zelfs onder de vraagprijs geboden. De onderhandelingsruimte voor het aanschaffen van een huis lijkt dus weer aan te trekken. Als deze trend doorzet, is overbieden in de huidige woningmarkt inderdaad verleden tijd.

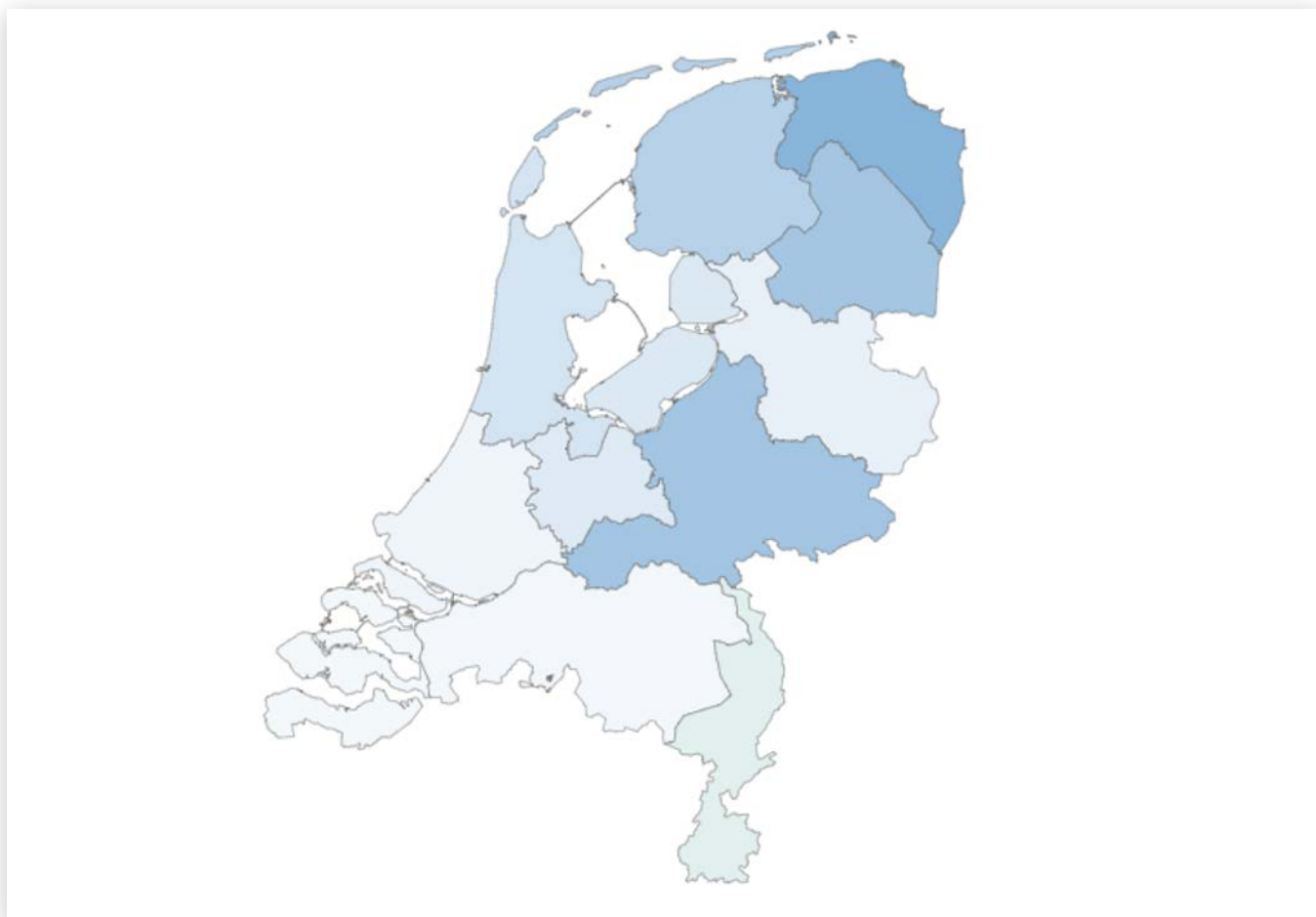
'Nu overbieden niet langer de norm is, wordt zelfs al onder de vraagprijs geboden!'

Prijsonthwikkeling per provincie op jaarbasis

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.

Prijsonthwikkeling

Prijsonthwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand.

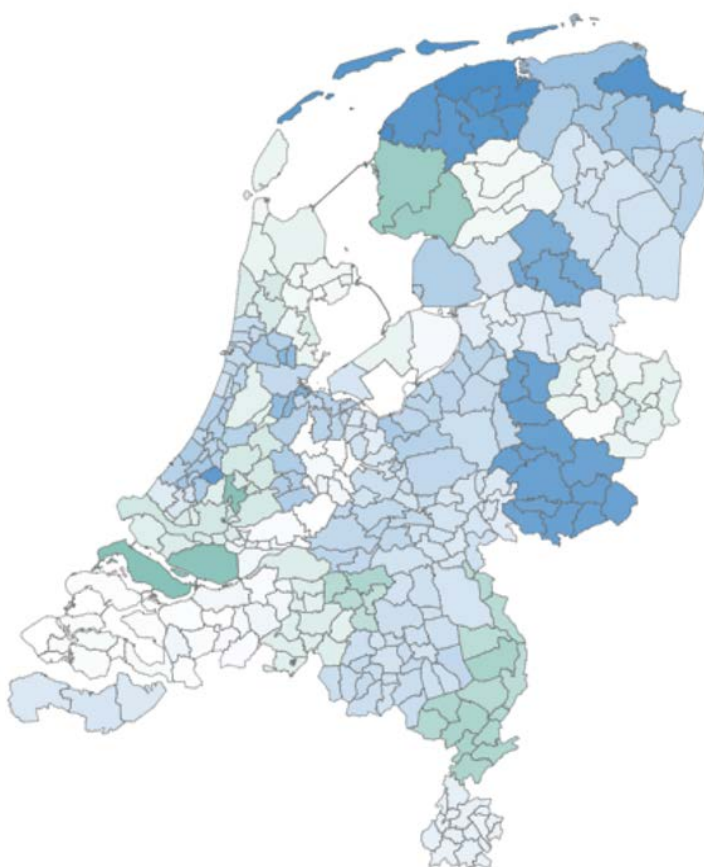


Prijsontwikkeling per gemeente op jaarbasis

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.

Prijsontwikkeling

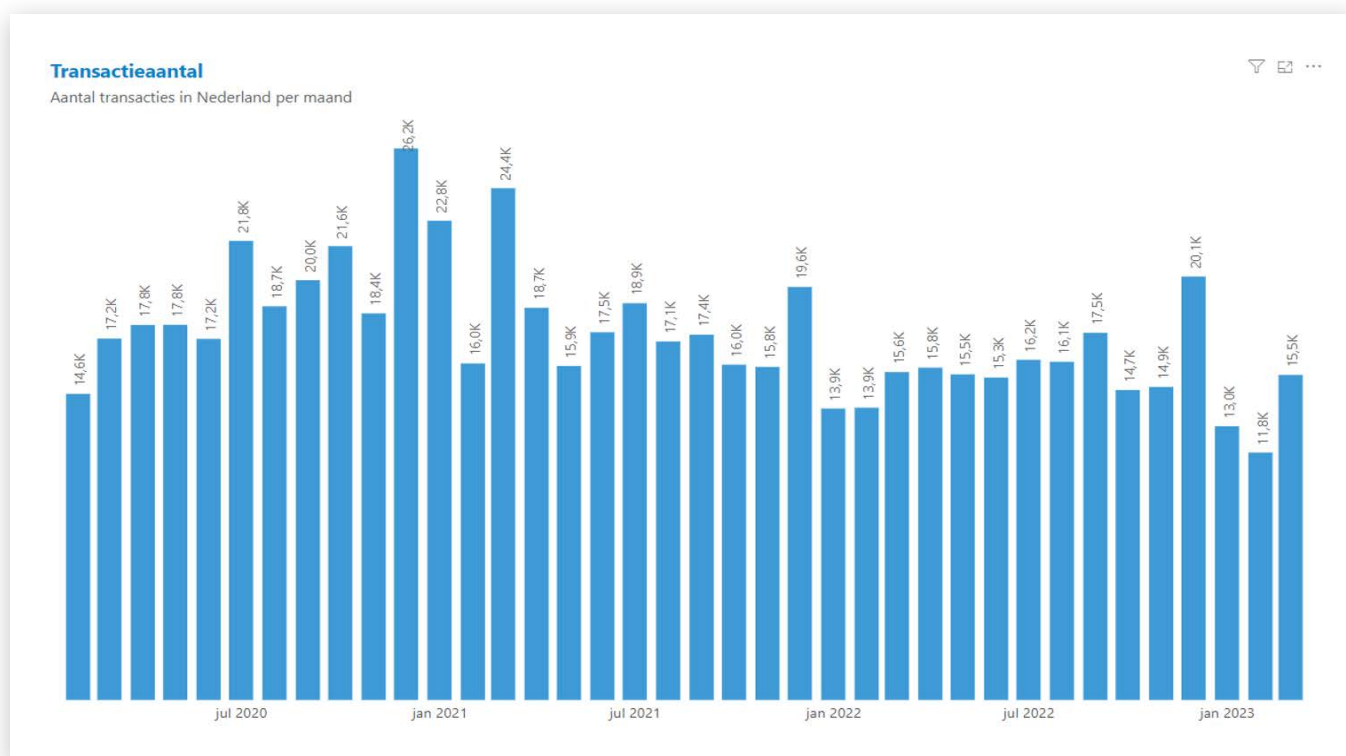
Prijsontwikkeling per gemeente t.o.v. vorige maand.



Aantal transacties is gestegen

In februari werd het laagste aantal woningtransacties in drie jaar tijd geregistreerd: minder dan 12.000. Deels is dit een seizoenseffect: in februari worden altijd minder huizen verkocht. Dat is goed zichtbaar in de onderstaande grafiek met het aantal woningtransacties per maand in Nederland van de afgelopen drie jaar.

Maart compenseerde het historisch lage aantal van februari met meer dan 15.000 geregistreerde woningtransacties. Dat is een forse stijging: ruim 31%! Daarmee is het aantal woningtransacties vergelijkbaar met maart 2022.



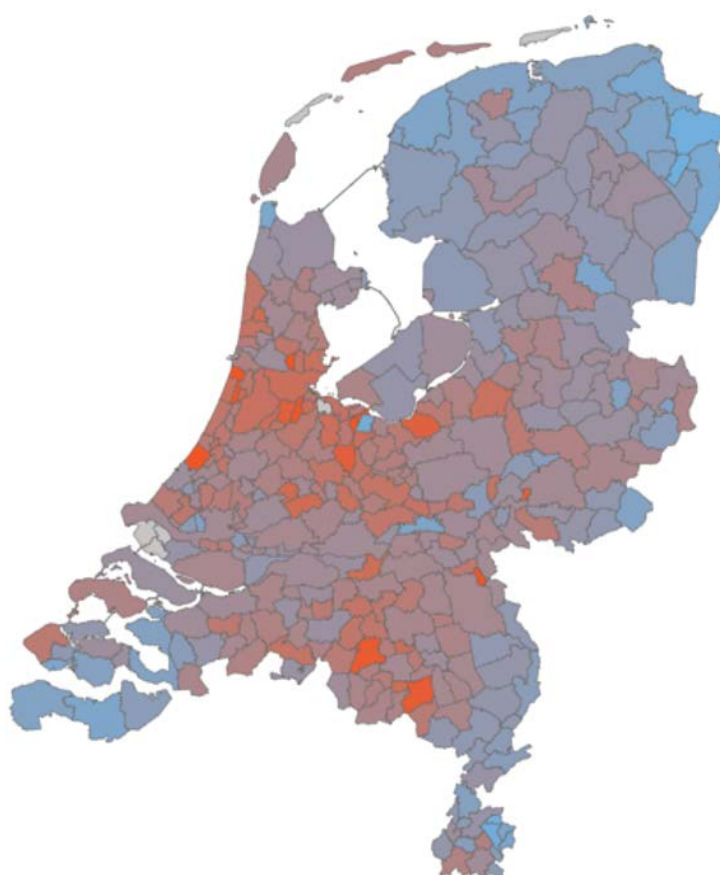


Aantal transacties per gemeente

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.





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