

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 dots of different sizes, creating a web-like structure that extends across the page.

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

Maandalert Nederlandse woningmarkt – december 2023



Introductie

Na een aantal maanden achtereenvolgens inzicht te tonen in de overbindingen per woningtype in Nederland wordt deze Maandalert meer ingezoomd op gemeenteniveau. Een uitgebreide analyse op de overbiedingen op kwartaalniveau vanaf begin 2021 tot en met het derde kwartaal van dit jaar.

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

Zoals elke maand zie je daarnaast op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.

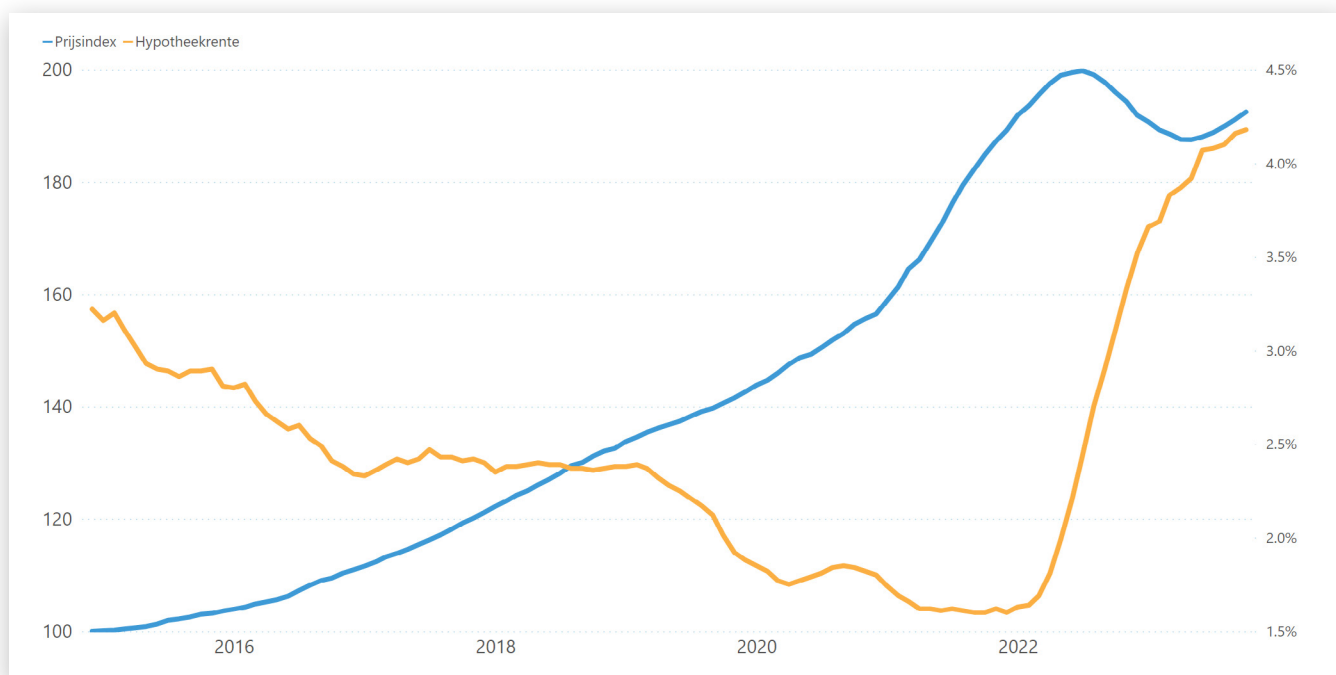


Prijsniveau, na daling inmiddels weer stijgend

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. We zien ten opzichte van vorig jaar nog maar een daling van 1,8%, in november was dit nog -3,6%. Hiermee lijkt een stijging van de huizenprijs op jaarniveau weer dichterbij te komen. Nog steeds is de gemiddelde hypotheekrente fors hoger dan vorig jaar wat hogere financieringskosten met zich meebrengt. Hieronder de grafiek van de prijsontwikkeling in Nederland gecombineerd met de hypotheekrente.

Prijsontwikkeling

Indexcijfer van Nederland

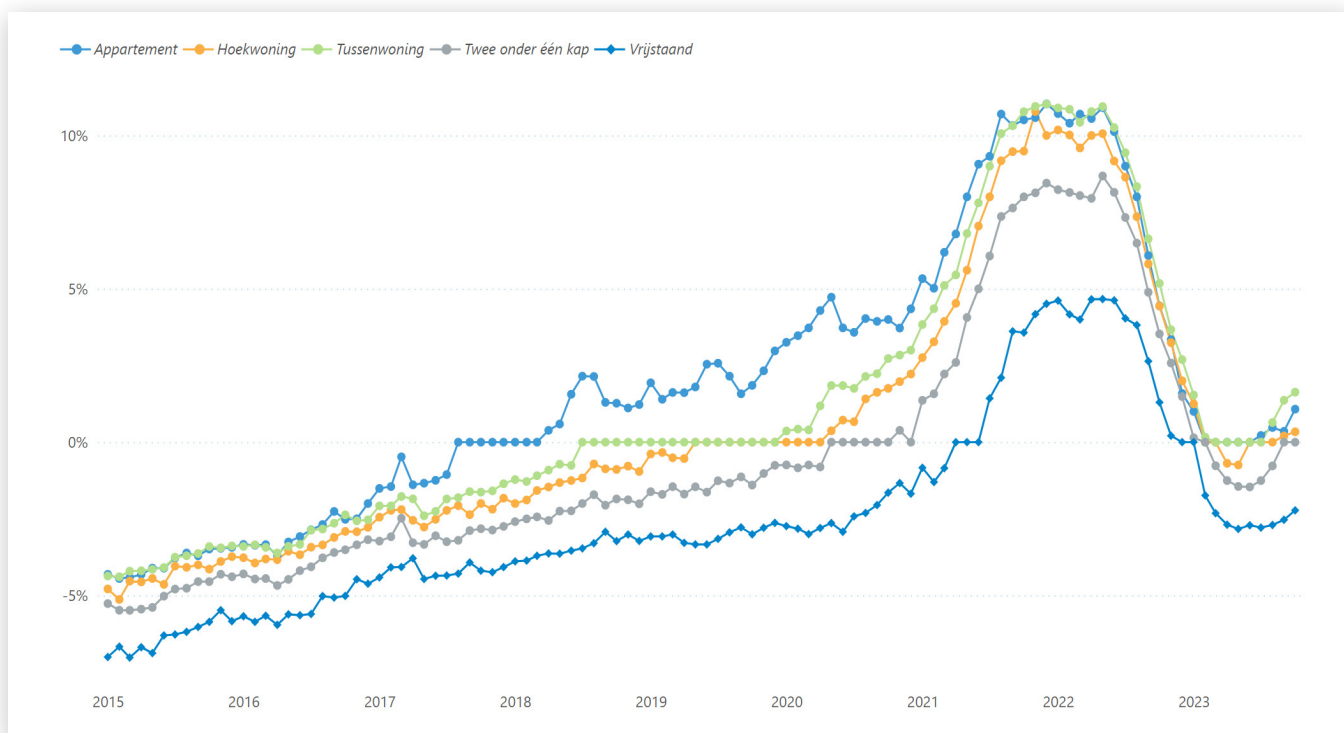


Overbiedingen stijgen licht

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 erna verder in op gemeenteniveau.

Onderhandeling

Mediane transactieprijs t.o.v. vraagprijs



“Vanaf medio 2022 daalden de hoogtes van overbiedingen in sommige gevallen weer lager dan het nulpunt, inmiddels is de weg omhoog weer ingezet.”



Een detailanalyse: overbiedingen per gemeente

Deze maandalert zijn ook de gemiddelde overbiedingen op gemeenteniveau in kaart gebracht. De kaart op de volgende pagina toont het gemiddelde overbiedingspercentage van het eerste kwartaal van 2021 per gemeente, 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 transactie- met vraagprijzen niet behaald.

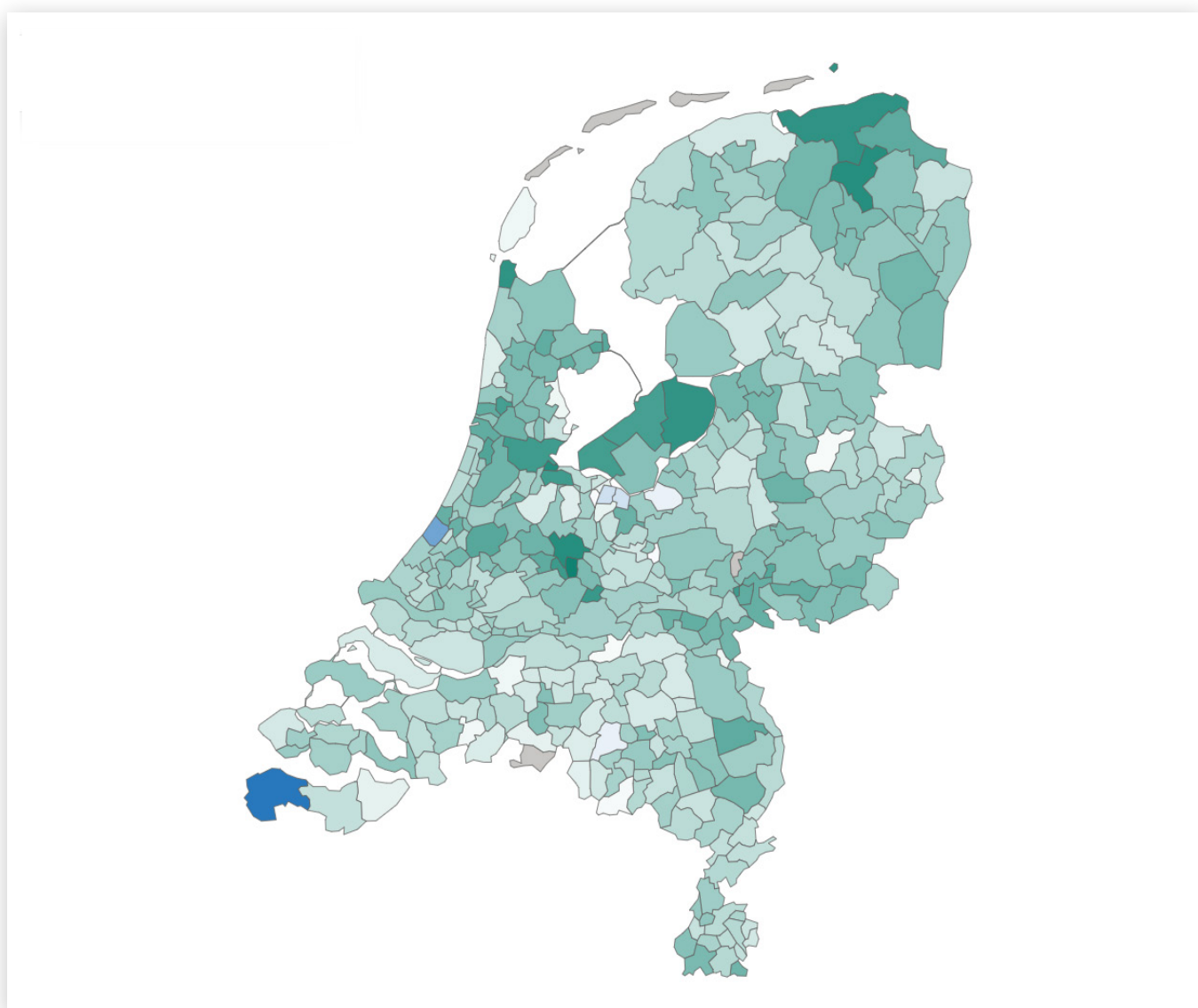
Het eerste kwartaal van 2021 laat een beeld zien met voornamelijk overbiedingen op gemeenteniveau; de kaart kleurt vrijwel volledig groen. Dit kwartaal zijn er echter verspreid door Nederland ook veel gemeenten te zien waarbij nog kan worden onderboden, met name in gemeenten met minder inwoners en vermoedelijk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

In de kwartalen die hierop volgen (alleen te zien in de dynamische webversie) 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. Vanaf dat moment verandert de woningmarkt en lopen overbiedingspercentages in met name de grotere gemeenten fors terug. Verder wordt bij enkele gemeenten gemiddeld gezien weer onderboden. Deze trend zet door tot er in het laatste kwartaal van 2023 gemiddeld meer onderbiedingen in steeds meer gemeenten te zien zijn. De meeste gemeenten in Nederland zijn dit kwartaal inmiddels blauw gekleurd.



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 per gemeente





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. De kaart laat zien hoe de prijzen zich ontwikkelden per provincie.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand

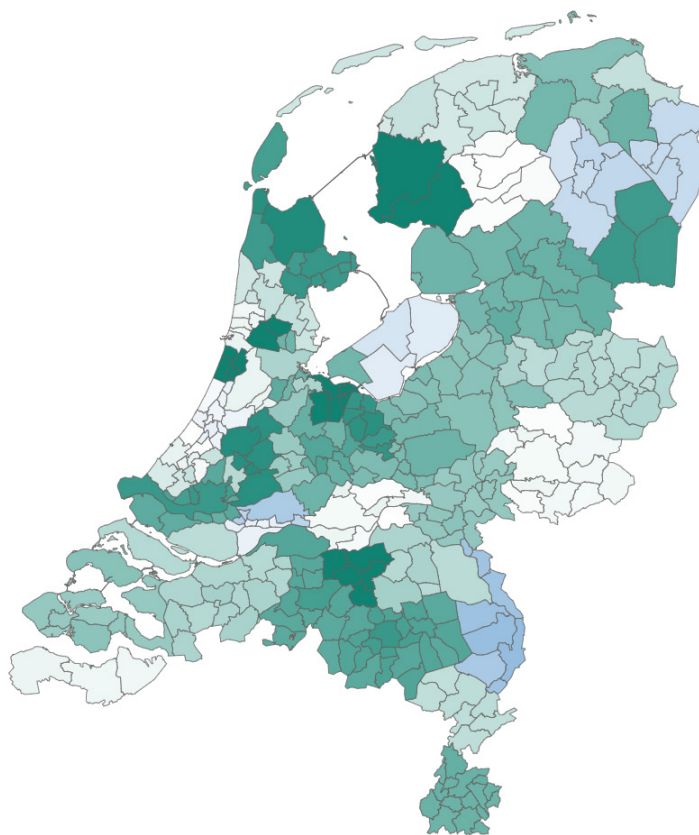


Prijsontwikkeling per gemeente

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. De kaart laat zien hoe de prijzen stegen of daalden per gemeente, provincie en landelijk.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per gemeente t.o.v. vorige maand



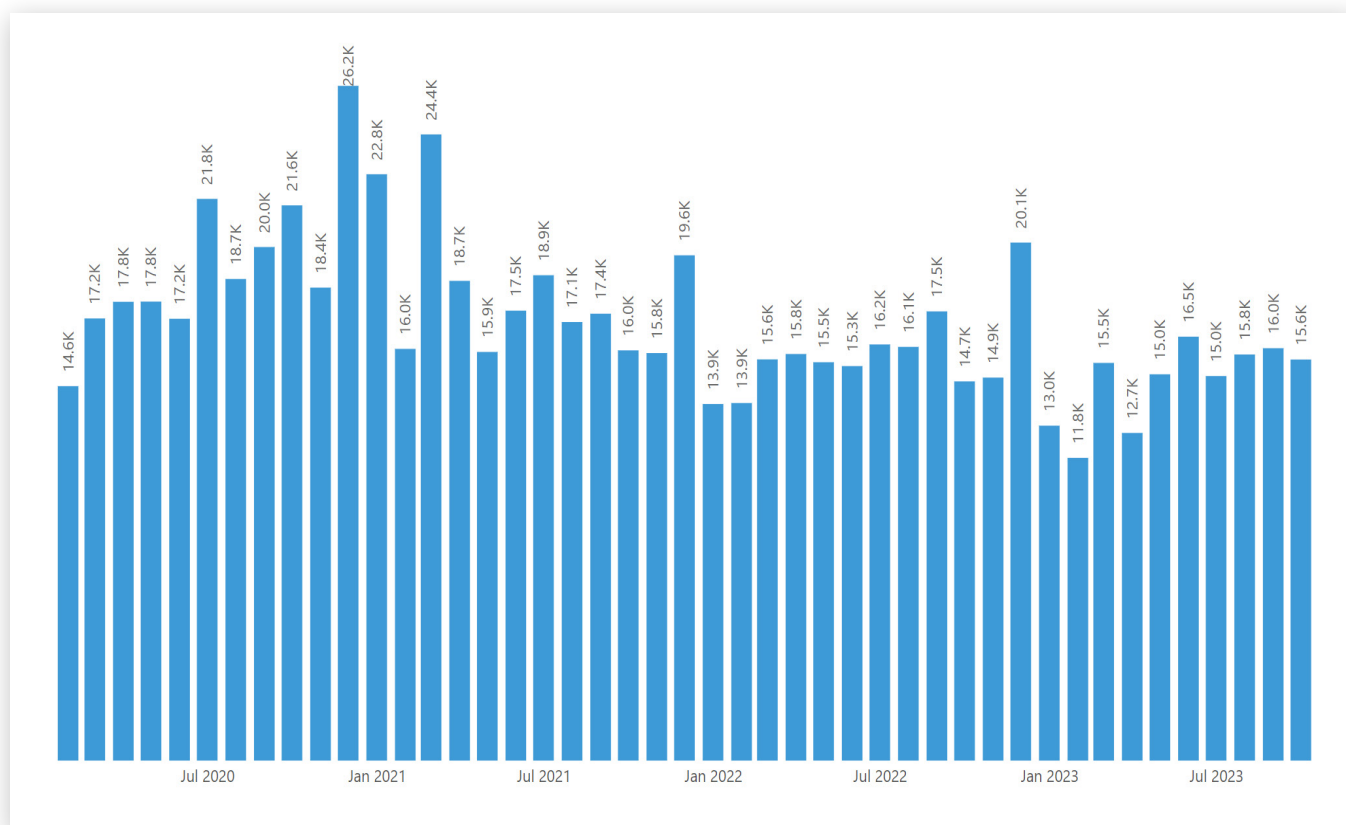


Aantal transacties vergelijkbaar

Het aantal transacties in oktober is ten opzichte van vorig jaar en vorige maand vergelijkbaar. Hieromtrent zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen te zien.

Transactieaantal

Aantal transacties in Nederland per maand

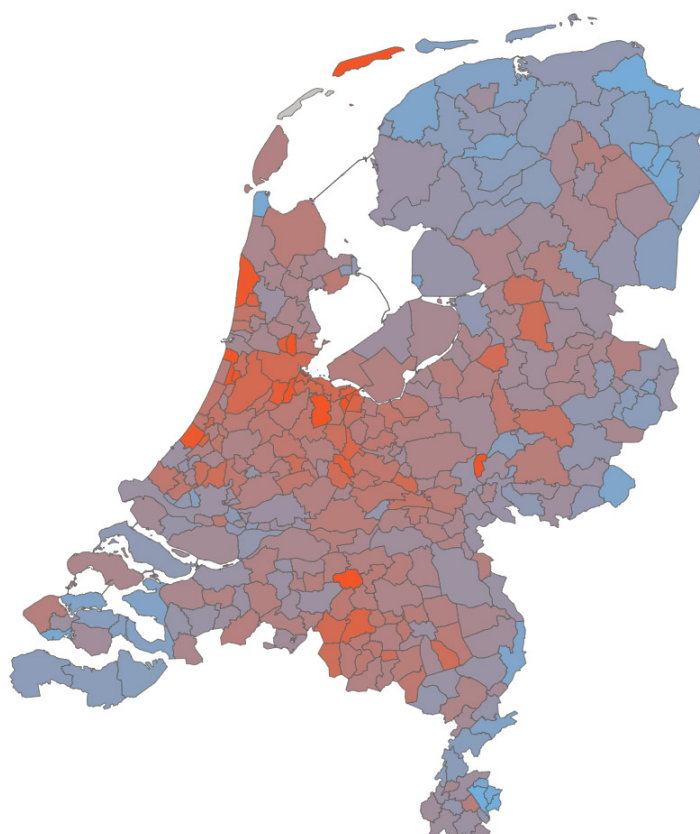


Aantal transacties per gemeente

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