

Gaan overbiedingen toch weer omhoog?

Maandalert Nederlandse woningmarkt – september 2023





Introductie

De afgelopen periode daalden de huizenprijzen zowel op jaarbasis als op maandniveau. Die daling lijkt nu af te remmen. In juli steeg de gemiddelde huizenprijs ten opzichte van juni en er zijn steeds meer plekken in Nederland met een lichte prijsstijging. Ook lijkt het erop dat er weer meer overboden wordt. Je leest er alles over in deze Maandalert woningmarkt. Zoals elke maand zie je op onze interactieve kaarten in een oogopslag hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in jouw regio.

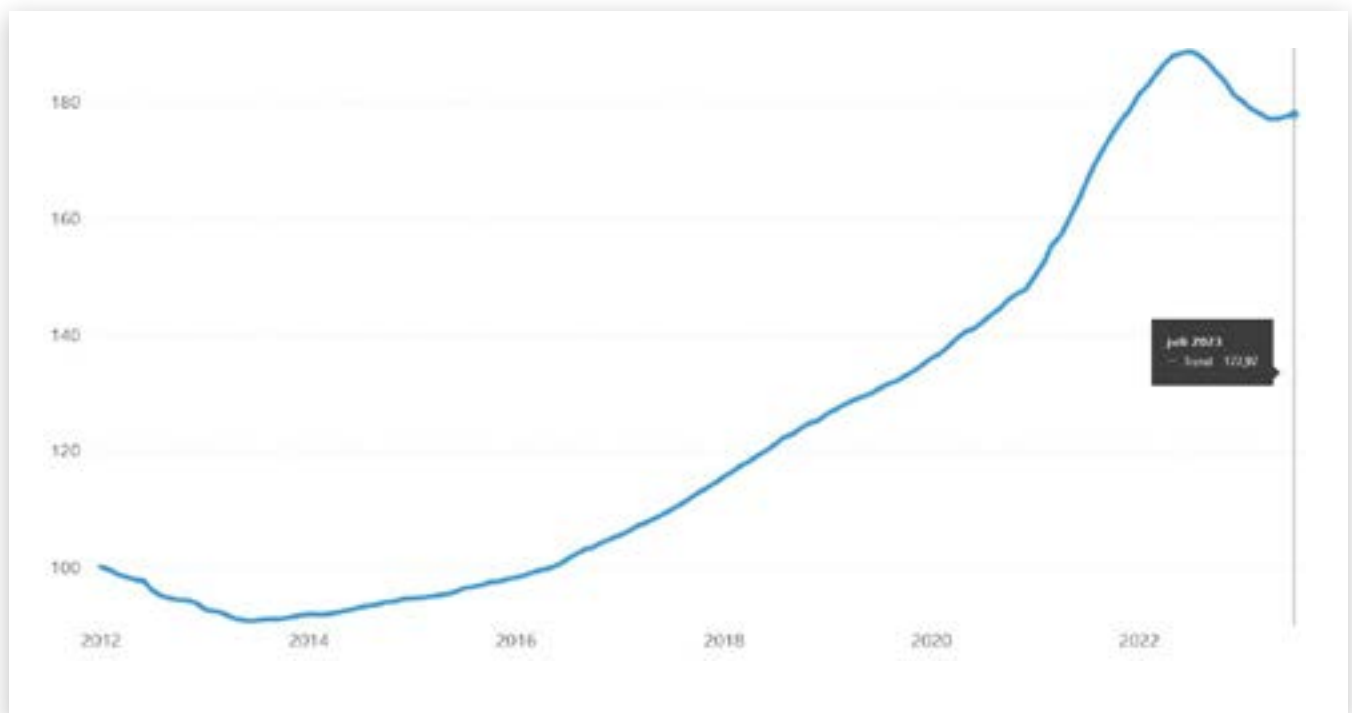


Voorzichtige prijsstijging in juni en juli

De daling van de gemiddelde huizenprijs op de Nederlandse woningmarkt vlakke de afgelopen maanden steeds wat af. In mei bereikten we het laagste punt, waarna het indexcijfer in juni en juli licht steeg. Deze prijsontwikkeling is goed zichtbaar in de grafiek van het indexcijfer hieronder. Daaraan zie je ook dat de gemiddelde huizenprijs in juli iets uitkomt boven het niveau van november 2021 (indexcijfer: 176,93).

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand



“Top 3 gemeenten met grootste prijsstijging allemaal in Zuid-Holland”



Prijzdaling op jaarbasis kleiner

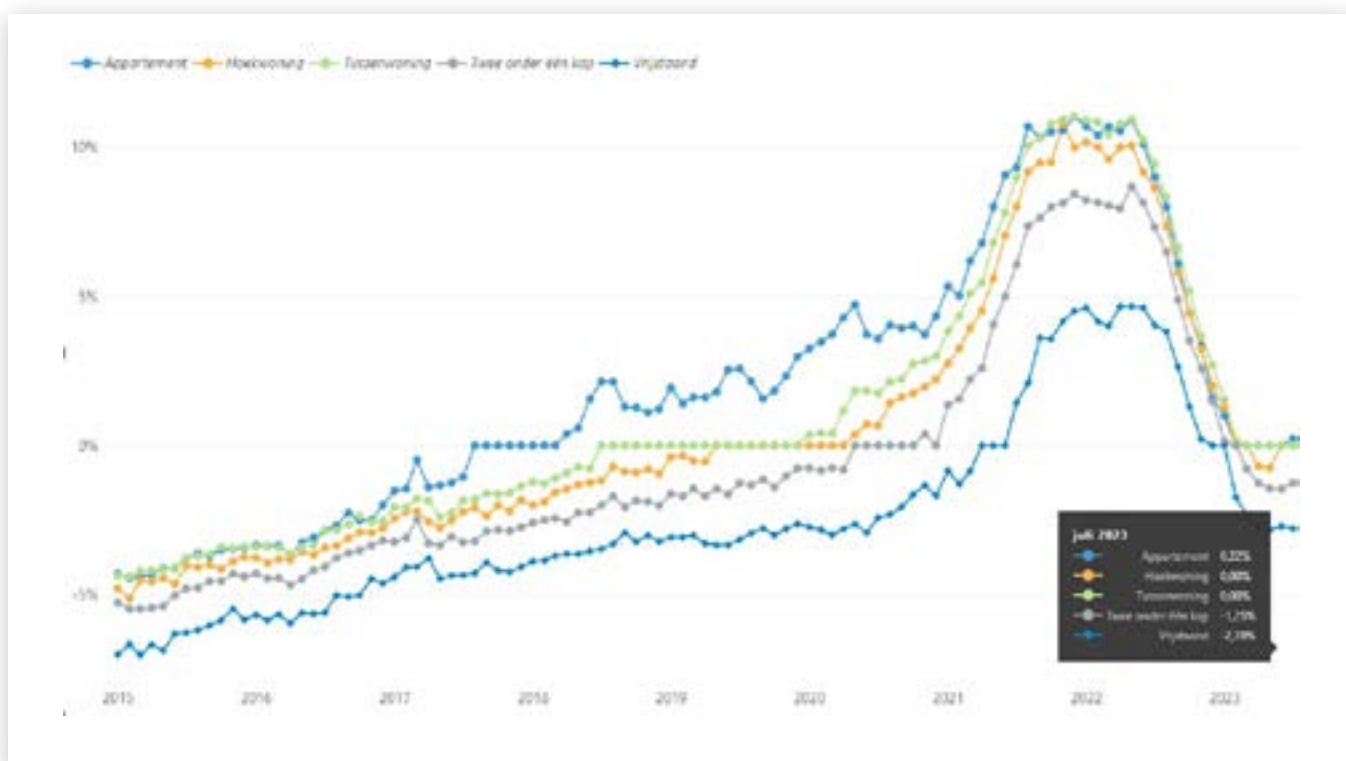
In de vorige Maandalert woningmarkt constateerden we dat de gemiddelde huizenprijs in mei 5,87% lager was dan in mei 2022. In juli kwam de prijsdaling op jaarbasis uit op 5,7%. Daarmee lijkt de prijsdaling op jaarbasis wat af te vlakken. Dit hangt uiteraard samen met de lichte prijsstijging op maandniveau in de maanden juni en juli.

Einde aan bieden onder de vraagprijs?

Als je kijkt naar de mediaan van de biedingen in vergelijking met de vraagprijs, dan werd er sinds februari op geen enkel woningtype meer overboden. Dat is goed zichtbaar in de grafiek met het mediane percentage overbiedingen hieronder. Je ziet een duidelijke knik, gevolgd door een steile lijn naar beneden. Voor verschillende woningtypen werd zelfs onder de vraagprijs geboden, maar die trend lijkt nu om te buigen. (Lees verder onder de grafiek.)

Onderhandeling

Mediane transactieprijs t.o.v. vraagprijs



Onderhandelingsruimte appartementen neemt af, vrijstaand neemt toe

In mei lag de mediaan van de biedingen bij hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen én vrijstaande huizen onder de vraagprijs. Kopers boden hier dus minder dan de verkopers vroegen. In juli werden de meeste hoekwoningen en rijtjeshuizen weer voor de vraagprijs verkocht. Bij appartementen werd in de meeste gevallen zelfs boven de vraagprijs geboden. De onderhandelingsruimte verschilt daarmee duidelijk per type woning, en neemt weer toe in het voordeel van de verkoper.

Prijsontwikkeling per provincie

Deze kaart toont per provincie de prijsstijging of -daling in juli op basis 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 provincie en per woningtype.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorige maand

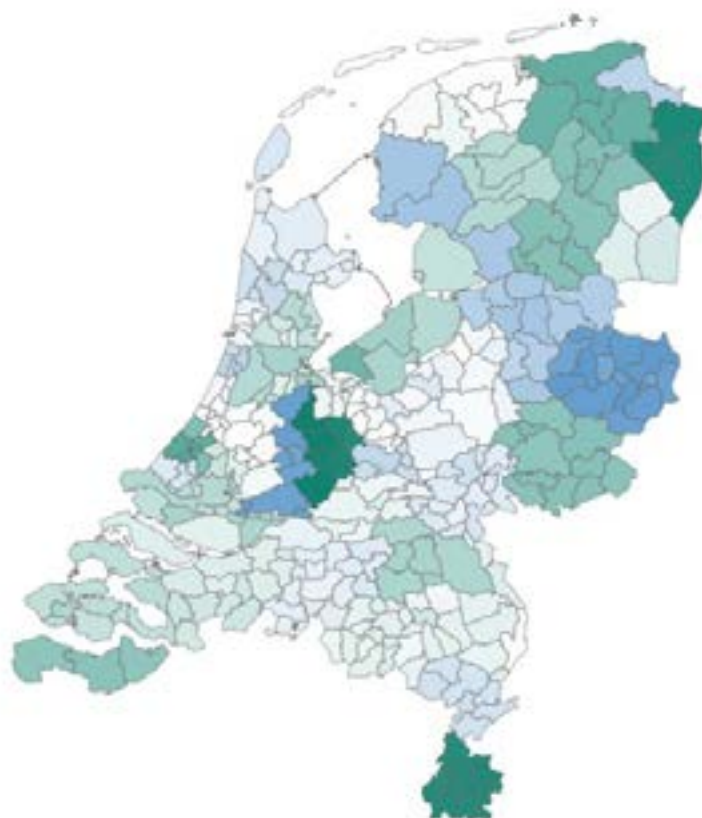


Prijzontwikkeling per gemeente

Deze kaart toont per gemeente de prijsstijging of -daling in juli op basis 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, uitgesplitst naar woningtype.

Prijzontwikkeling

Prijzontwikkeling per gemeente t.o.v. vorige maand



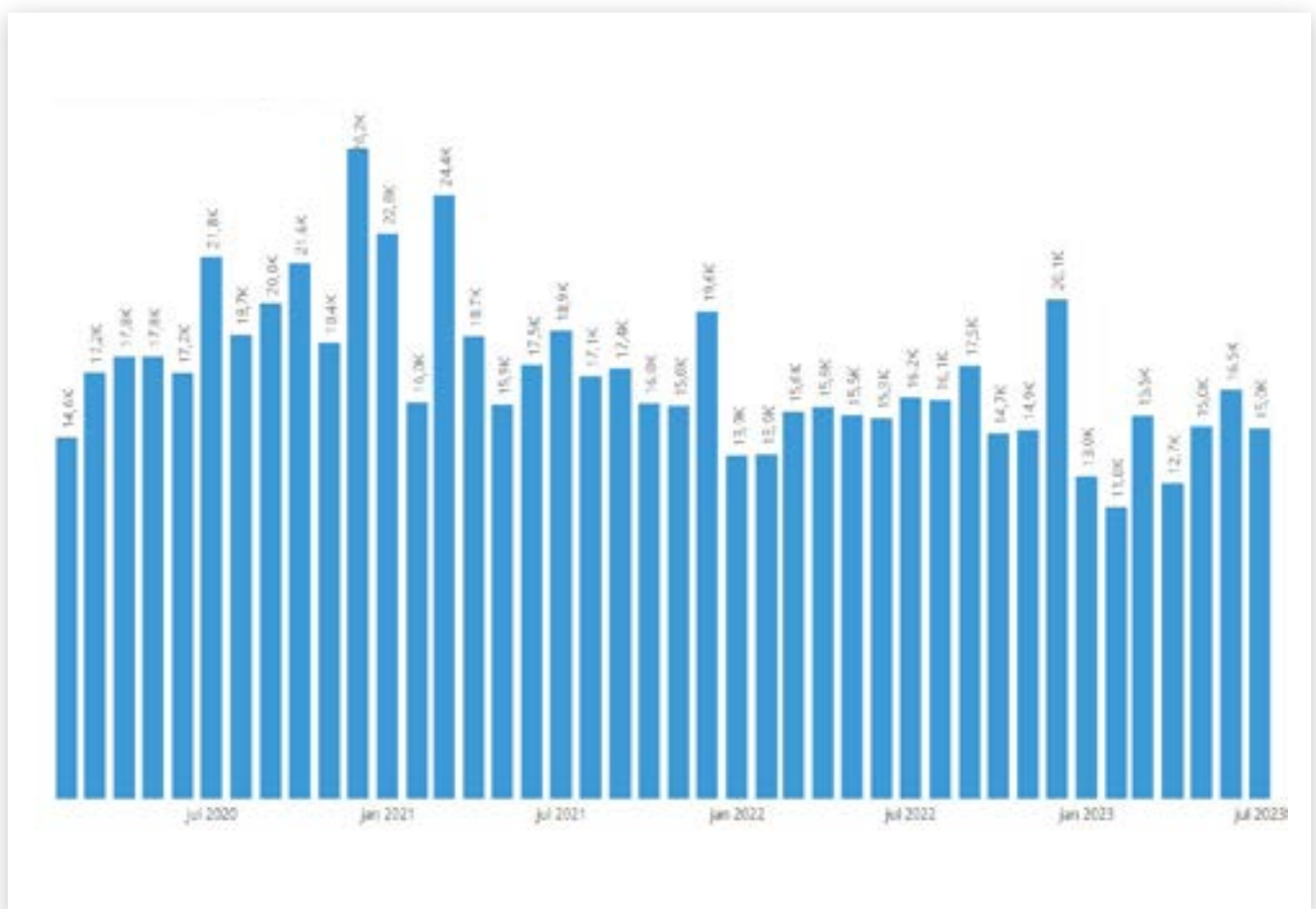
Aantal transacties is gestegen

In juli werden minder woningen verkocht dan in juni, maar bijna evenveel als in mei. Dit is een typisch seizoenseffect, mogelijk vanwege de vakantieperiode: in juni worden altijd meer huizen verkocht dan de maand ervoor en erna. Dat is goed zichtbaar in de onderstaande grafiek met het aantal woningtransacties per maand in Nederland van de afgelopen drie jaar.

Met 16.500 in juni en 15.000 geregistreerde woningtransacties in juli is het aantal woningtransacties weer wat opgekrabbeld na de dip van januari en februari.

Transactieaantal

Aantal transacties in Nederland per maand



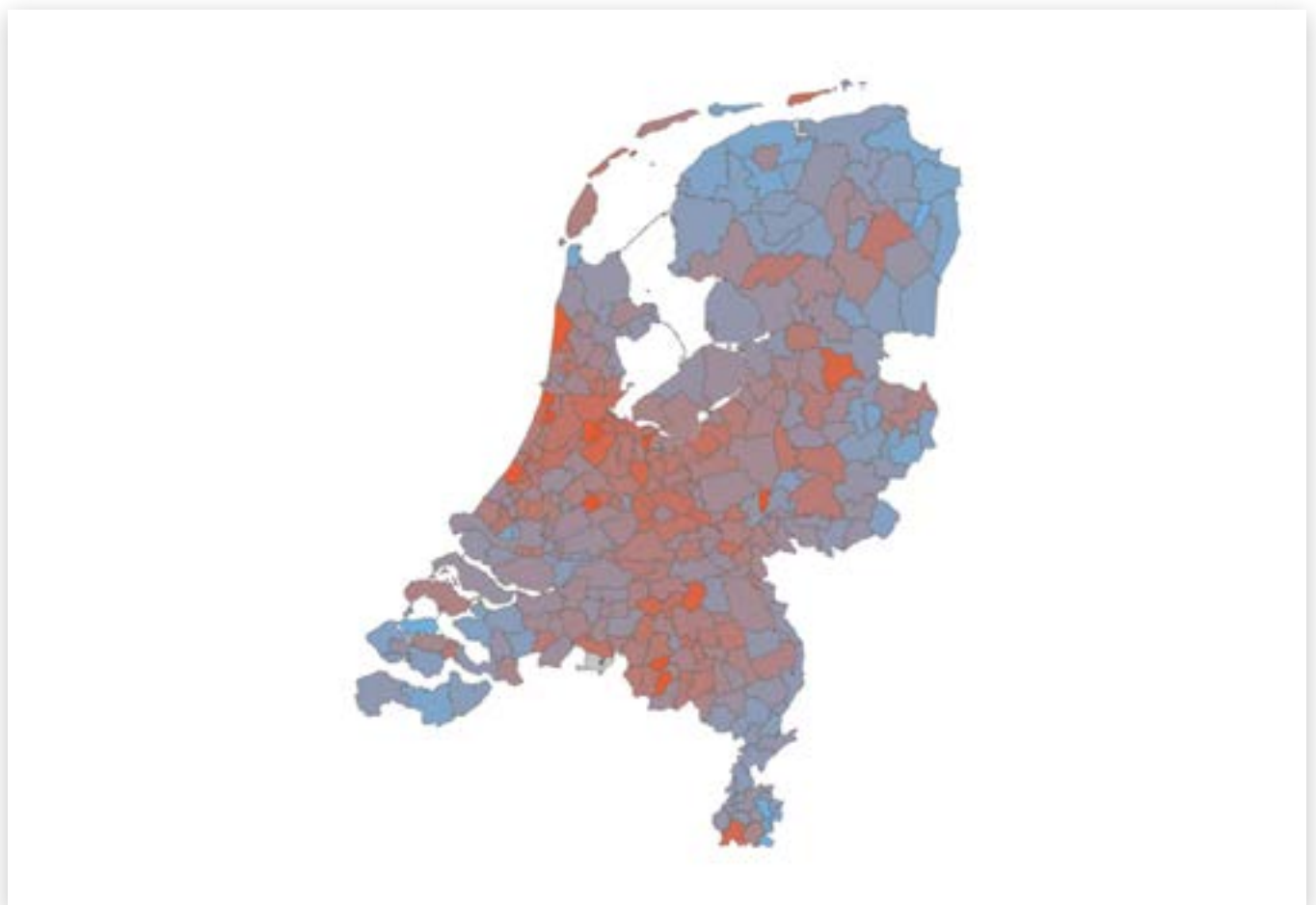
Aantal transacties en mediane koopsom per gemeente

In juli werden minder woningen verkocht dan in juni, maar bijna evenveel als in mei. Dit is een typisch seizoenseffect, mogelijk vanwege de vakantieperiode: in juni worden altijd meer huizen verkocht dan de maand ervoor en erna. Dat is goed zichtbaar in de onderstaande grafiek met het aantal woningtransacties per maand in Nederland van de afgelopen drie jaar.

Met 16.500 in juni en 15.000 geregistreerde woningtransacties in juli is het aantal woningtransacties weer wat opgekrabbeld na de dip van januari en februari.

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.tenholtter@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

