

# Maandalert Woningmarkt: jaaroverzicht 2024

Jaaralert woningmarkt, gemeten over november 2023 – november 2024.



# Introductie

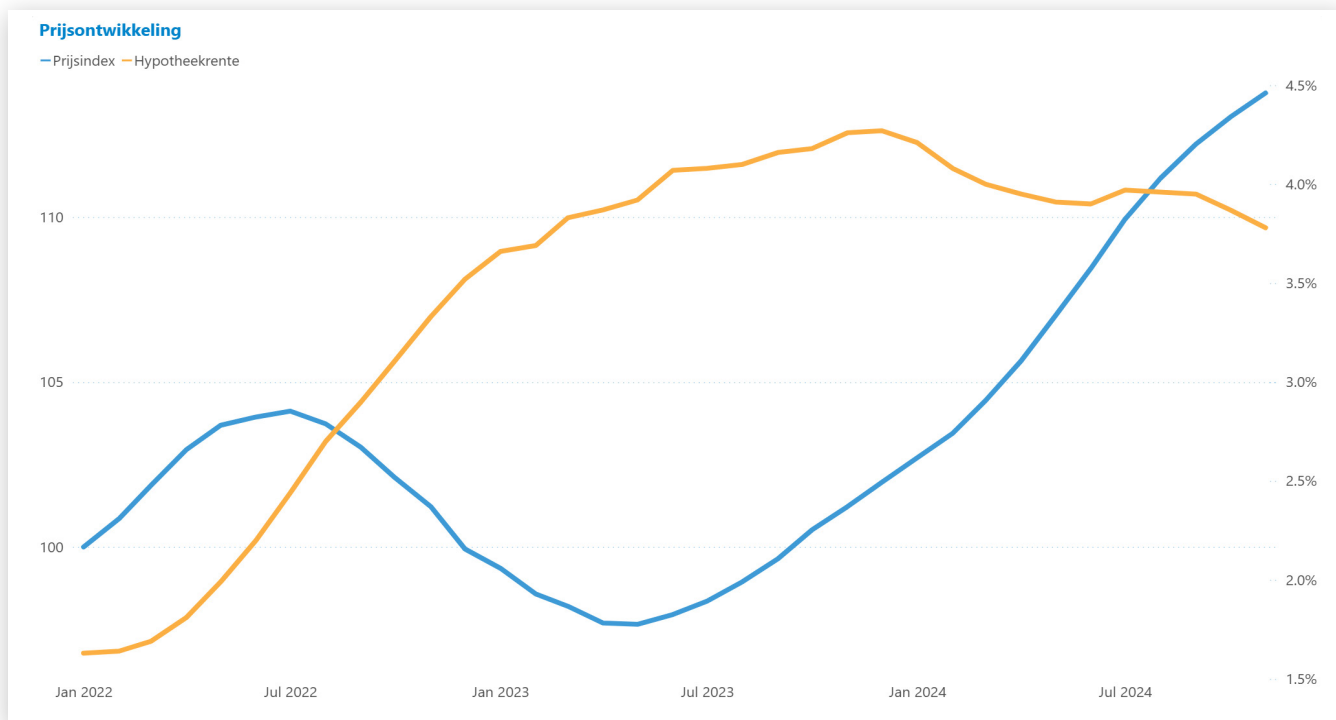
De huizenprijzen stegen in 2024 fors meer dan het jaar daarvoor. Waar de gemiddelde huizenprijs in 2023 in eerste instantie daalde maar hierna een enorme stijging liet zien, bleef einde jaar een stijging van 3,4% over. De gemiddelde huizenprijs steeg in 2024 onverminderd hard door en eindigde einde jaar met een stijging van 12,4% (gemeten over nov. 2023 – nov. 2024).

In deze speciale Maandalert Woningmarkt bieden we, zoals elk jaar, een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt over het afgelopen jaar, onze jaaralert. Ontdek hieronder hoe de woningmarkt zich in 2024 heeft ontwikkeld, of ga direct naar de interactieve kaarten om de huizenprijzen in jouw regio te bekijken.

**'In 2024 bereikten de huizenprijzen een recordhoogte.'**

## Prijzontwikkeling

Indexcijfer van Nederland



Bovenstaande grafiek laat de ontwikkeling van de huizenprijzen zien, afgezet tegen de hypotheekrente. Hierbij nemen in eerste instantie logischerwijs huizenprijzen af bij stijgende hypotheekrentes omdat de kosten om een woning te financieren dan hoger worden. In de periode tot medio 2023 lijkt de verwachte relatie – waarbij een stijgende hypotheekrente leidt tot een daling in de prijsontwikkeling – ook zichtbaar. Daarna lijkt dit verband echter weg te vallen, en groeit het contrast tussen de hypotheekrentestanden en de ontwikkeling van de huizenprijzen aanzienlijk. Een mogelijke verklaring voor deze afwijking zijn de bredere macro-economische factoren, zoals de aanhoudende krapte op de woningmarkt, inflatie en sterke loonontwikkelingen.

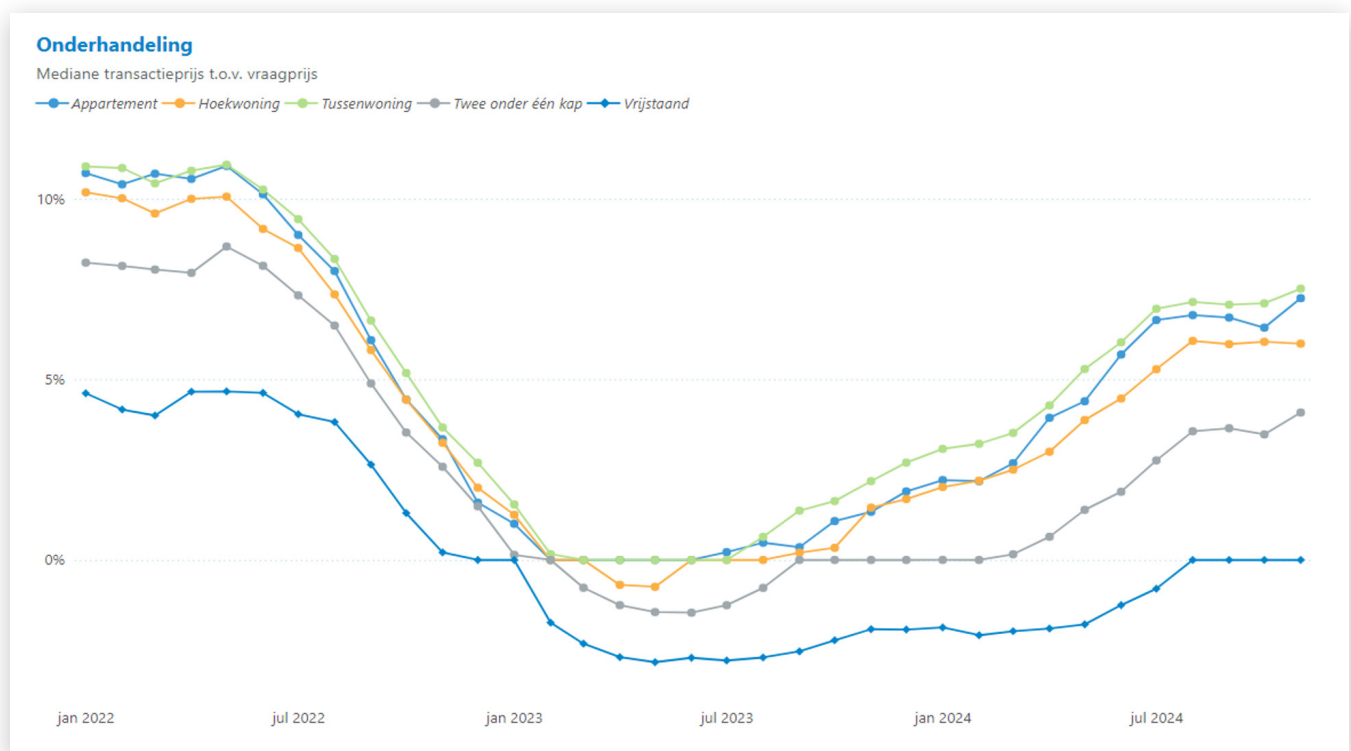
In historisch perspectief is deze dynamiek uitzonderlijk. De Maandalert heeft niet eerder geconstateerd dat huizenprijzen bleven stijgen terwijl de hypotheekrente dat ook deed. In 2024 daalde de hypotheekrente weer licht van 4,18% naar 3,87% (gemeten van oktober 2023 tot oktober 2024), verdere hypotheekrente dalingen zijn op korte termijn niet uitgesloten nu de Europese Centrale Bank (ECB) de beleidsrente in december heeft verlaagd van 3,25% naar 3%. De toekomst zal uitwijzen wat voor effect dit verder zal hebben op de huizenprijzen.

# Onderhandelingen

De onderstaande grafiek toont de onderhandelingsruimte – de mediane transactieprijs ten opzichte van de vraagprijs – per woningtype in de periode van januari 2022 tot eind 2024. Dit laat een beeld zien van de gewilligheid van de koper om een hogere prijs dan de vraagprijs te bieden. Over het algemeen geldt: hoe hoger en structureler de overbiedingen, hoe verhitte de woningmarkt.

## Onderhandeling

Mediane transactieprijs t.o.v. vraagprijs



In 2022 begonnen de overbiedingen op een hoogtepunt, met een overbiedingspercentage van ongeveer 10%, waarbij appartementen en tussenwoningen de toon zetten. Vanaf halverwege 2022 daalden de percentages scherp voor alle woningtypes. Begin 2023 werd het laagste punt van de afgelopen jaren bereikt waarbij transacties ongeveer op de vraagprijs of zelfs daaronder plaatsvonden.

In 2024 keert deze trend echter weer: overbiedingen nemen voor alle woningcategorieën sterk toe. Het percentage ligt nu einde jaar tussen de 6% en 7% voor appartementen, hoekwoningen en tussenwoningen, terwijl vrijstaande woningen achterblijven rond de 3%. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat deze woningen in een hogere prijsklasse liggen, deel uitmaken van een nichemarkt en daardoor een beperktere doelgroep aanspreken.

Omdat deze stijging samenvalt met de eerdergenoemde ontwikkeling van de huizenprijzen, die in 2024 een recordhoogte bereikten, lijkt de markt weer sterk oververhit. De aantrekkende vraag en sterke ontwikkeling van de huizenprijzen resulteert in hogere overbiedingen.



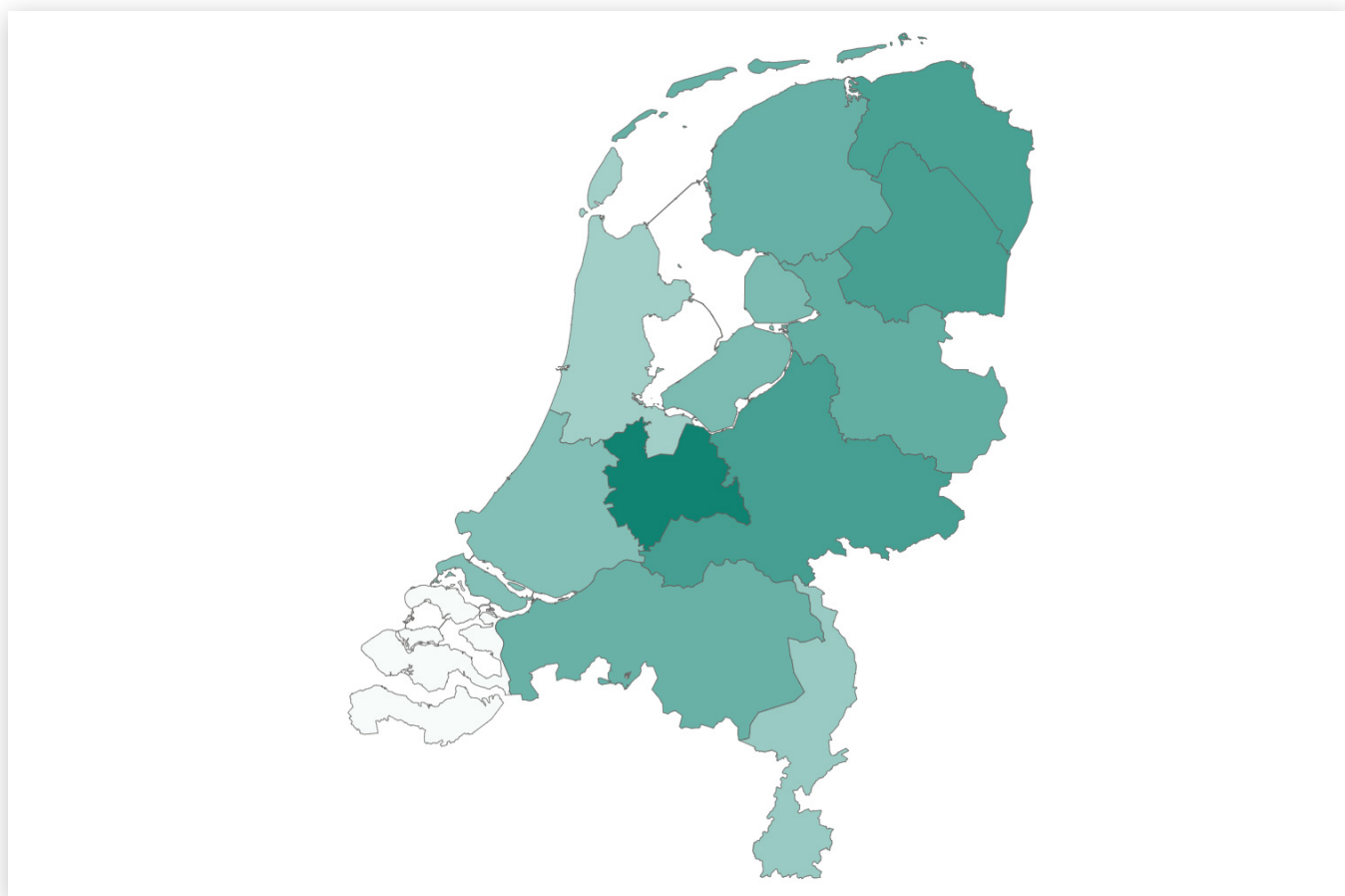
## Regionale verschillen

Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de eerder besproken ontwikkelingen van de huizenprijzen en onderhandelingen. In het vervolg van deze woningmarktanalyse over 2024 worden deze verschillen nader belicht. We starten met een blik op de prijsontwikkeling op provinciaal en gemeentelijk niveau, waarna we de ontwikkeling van de onderhandelingen en de mediane koopsom over 2024 per gemeente zullen behandelen.

### Prijsontwikkeling per provincie

De onderstaande kaart toont per provincie de stijging van de huizenprijzen over 2024, gemeten van november 2023 tot november 2024. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Wat direct opvalt is dat in geen enkele provincie de huizenprijzen in 2024 zijn gedaald.

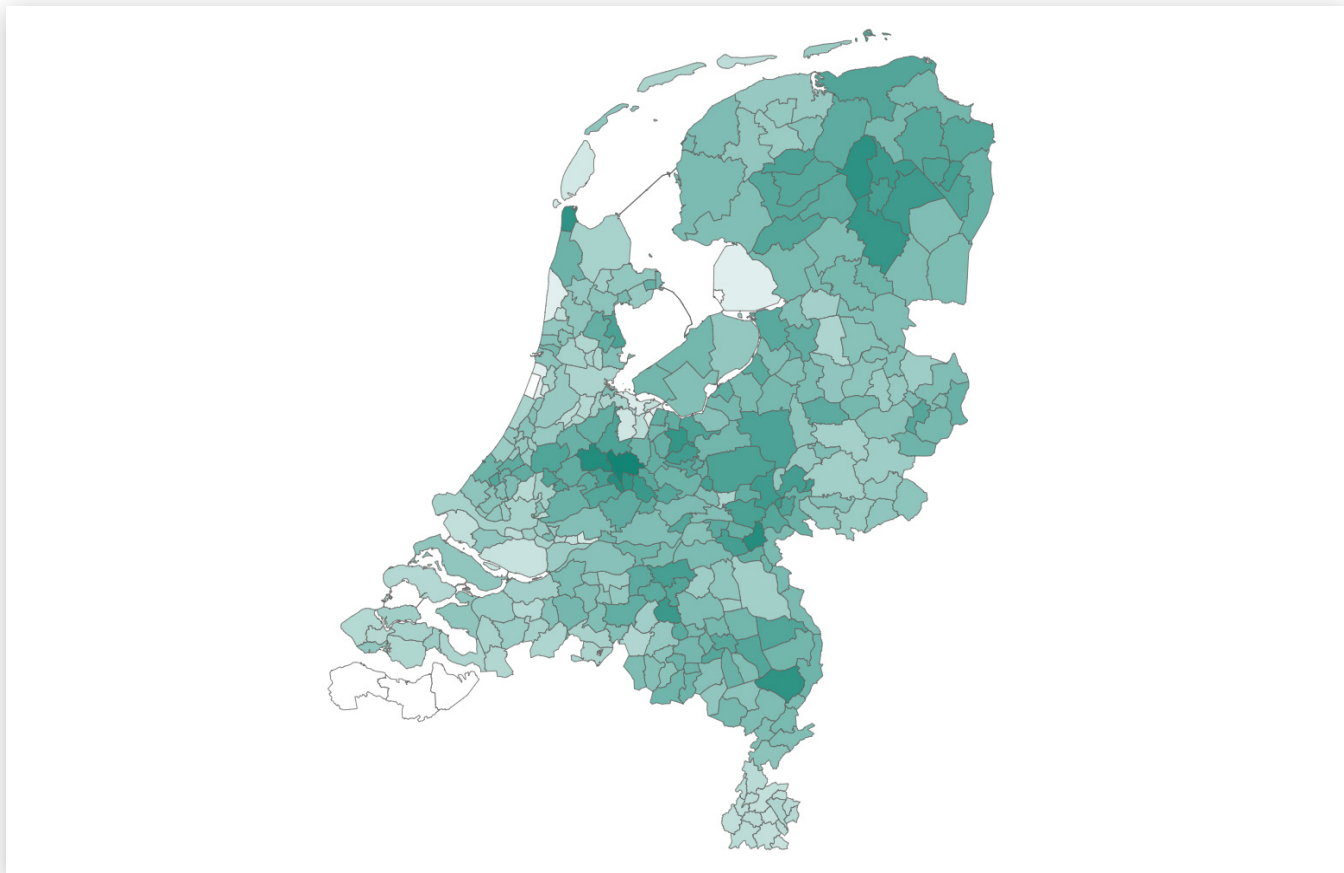
De regionale verschillen zijn echter groot. Waar in Zeeland de gemiddelde woningwaarde met 'slechts' 8,7% steeg, bedroeg deze stijging in Utrecht maar liefst 15,1%. Ook de verhouding tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningcategorieën verschilt sterk per provincie. In Drenthe stegen de vier categorieën vrijwel even hard terwijl in Utrecht de waarde van een tussenwoning met 16,4% waar deze stijging 'maar' 10,9% bedroeg voor een vrijstaande woning. Zie de interactieve kaart voor alle regionale verschillen.





## Prijswontwikkeling per gemeente

Onderstaande kaart toont de ontwikkeling van de huizenprijzen per gemeente over 2024. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer, hoe groter de daling.



Waar de verschillen op provinciaal niveau al groot waren, zijn deze per gemeente nog duidelijker. Ook hier spant gemeente Utrecht de kroon met een prijsontwikkeling van 16,9%. De gemeente met de laagste stijging van de huizenprijzen ligt net als op provinciaal niveau in Zeeland. In Sluis stegen de huizenprijzen met 2,1% over 2024. Er is dus sprake van een grote lokale spreiding van de prijsontwikkeling. Opvallend is dat er, ook op gemeentelijk niveau, geen regio's zijn waar de huizenprijzen in 2024 zijn gedaald.

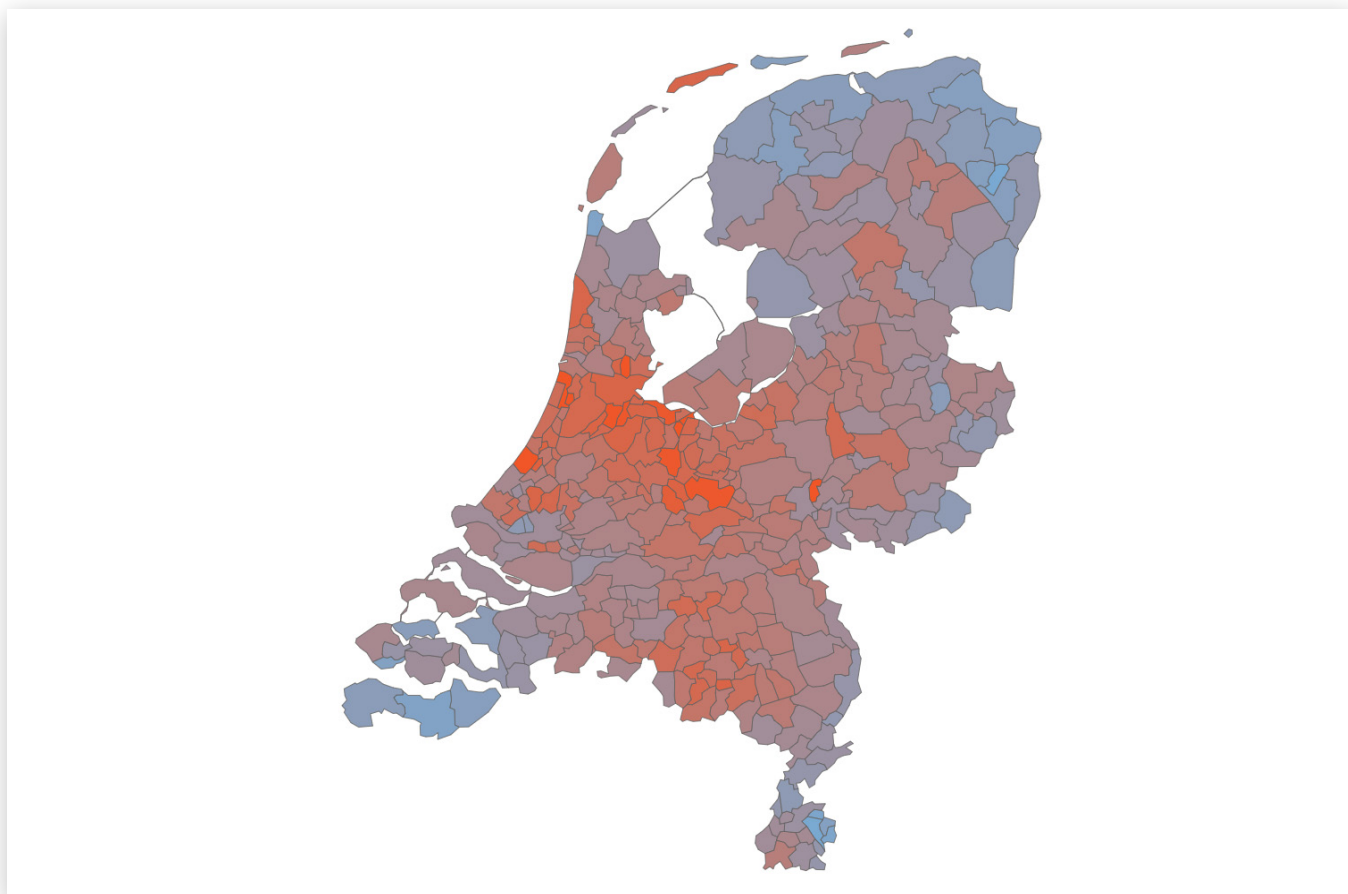
De vier grote steden lieten in 2024 uiteenlopende huizenprijzen ontwikkelingen zien. Zoals eerder vermeld, noteerde Utrecht een sterke stijging van 16,9%. In de andere grote steden lag de stijging iets lager: 10,5% in Amsterdam, 10,7% in Rotterdam en 13,2% in Den Haag. Deze cijfers komen liggen in lijn met de landelijke stijging van 12,4%.



# Mediane koopsom en transactieaantallen per gemeente

## Mediane koopsom

Inclusief het aantal transacties per gemeente afgelopen jaar



Deze Jaaralert maakt ook de gemiddelde mediane verkoopprijs van alle woningtransacties in 2024 inzichtelijk. De bovenstaande kaart toont deze gemiddelde mediane koopsom per gemeente. Deze gemiddelde mediane koopsom is bepaald op basis van het aantal transacties van het afgelopen jaar, tevens weergegeven in de kaart. Hoe hoger de mediaan van de transactieprijs, hoe roder de gemeente is gekleurd; hoe lager deze is, hoe blauwer.

Wat meteen opvalt is dat de mediane verkoopprijs in de Randstad hoger is dan in de rest van Nederland. In Bloemendaal lag de mediane koopsom in 2024 het hoogst, een woning kostte hier gemiddeld € 921.000. Pekela, te vinden in de provincie Groningen, had de laagste mediane koopsom. Hier bedroeg de gemiddelde mediane koopsom € 229.500.



# 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](mailto: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](http://www.ortecfinance.com) geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.





[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore