

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen dalen het hardst in Utrecht: met een jaarlijkse prijsontwikkeling van -11,1% staat Utrecht op de eerste plek in de top 10 laagste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland. Van alle provincies daalde de gemiddelde woningprijs het hardst in de provincie Utrecht met 9,0% op jaarbasis. In Amsterdam daalden de woningprijzen met 8,4%. In Rotterdam en Den Haag was de jaarlijkse prijsontwikkeling respectievelijk -5,4% en -8,4%.

Aantal verkopen blijft dalen: het jaarlijkse aantal verkopen is gedaald naar 225.000 woningen. Het aanbod is gedaald naar 37.000 woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

Betaalbaarheid neemt af: 24,0% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. Een jaar geleden was dit 15,2%.

Prijsstijgingen kenmerken drie decennia Nederlandse huizenmarkt

Halverwege 2023 bedraagt de gemiddelde prijs van een Nederlandse koopwoning €434.000. De waarde ligt daarmee 1,1% lager ten opzichte van een kwartaal eerder en 5,6% lager vergeleken met een jaar eerder. Calcasa heeft de ontwikkelingen onderzocht die de markt heeft ondergaan in de afgelopen 30 jaar. Een periode waarin de Nederlandse huizenmarkt een aantal opmerkelijke ontwikkelingen heeft doorgemaakt, maar die voornamelijk bestond uit prijsstijgingen (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2023 K2

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	443
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	506

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	-5,6%
K-O-K prijsverandering WOX	-1,1%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	-11,2%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2023 K3	-5,1%
Voorspelling K-O-K 2023 K3	1,4%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	24,0%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-37,7%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-3,7%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	225
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-7,3%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-2,4%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	8
Betaalbaarheid	10
Woningverkopen	11
Marktliquiditeit	13
Hypotheekmarkt	16
Executieverkopen	16
Overzicht Nederlandse woningmarkt	18

Tabel 1

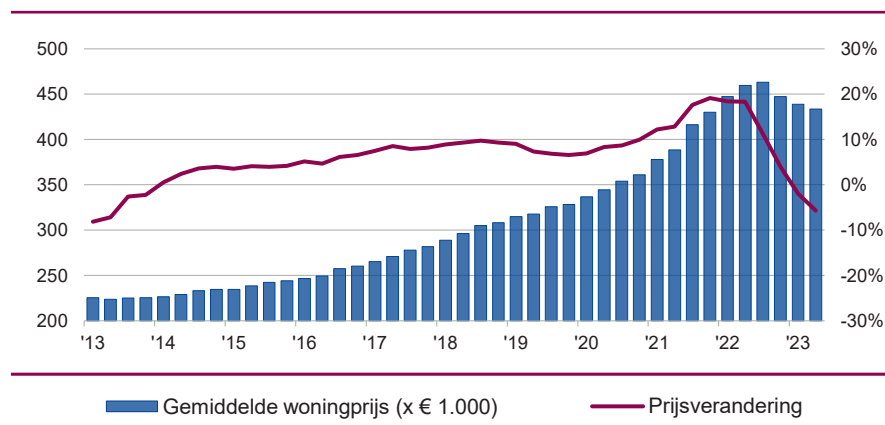
Calcasa kengetallen 2023 K2
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2023, gemeentelijke indeling 2022

Gemiddelde woningwaarde daalt

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 443 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: € 434.000.
 - K-O-K prijsverandering: -1,1%.
 - J-O-J prijsverandering: -5,6%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: € 459.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: -1,3%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: -5,0%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: € 368.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: -0,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: -7,6%.

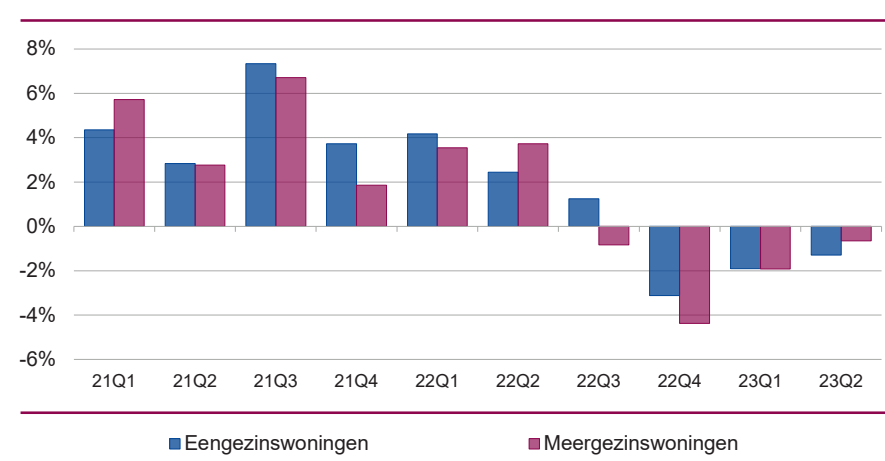
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

Gemiddelde woningprijs (x € 1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsklasse meer dan € 500.000 daalt het hardst

- Het afgelopen jaar is de waarde het meest gedaald in de prijsklasse meer dan € 500.000; de waarde daalde voor deze woningen met 6,3%, gevolgd door de prijsklasse minder dan € 150.000 met 6,2%.
- In de prijsklassen € 150.000 tot € 250.000 en € 250.000 tot € 350.000 nam de prijs van koopwoningen het afgelopen jaar met -5,0% af.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	-6,2%
150.000 tot 250.000	-5,0%
250.000 tot 350.000	-5,0%
350.000 tot 500.000	-5,8%
Meer dan 500.000	-6,3%
Alle woningen	-5,6%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardedaling appartementen

- De gemiddelde waarde van appartementen is met -7,6% afgenomen het afgelopen jaar. Appartementen met een bouwjaar tot 1944 zijn met een prijsontwikkeling van -9,8% het meest in waarde afgenomen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar na 2000 daalde het minst in waarde met -2,9% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	-5,0%	-5,7%	-3,2%	-2,9%	-4,5%
Hoek/rijwoning	-8,3%	-4,5%	-5,0%	-3,8%	-5,3%
Appartement	-9,8%	-8,3%	-6,3%	-4,5%	-7,6%
Totaal	-8,2%	-6,1%	-4,9%	-3,9%	-5,6%

Tabel 3

J-O-J prijsontwikkelingen naar bouwjaar en woningtype in Nederland
Bron: Calcasa

Voorspellingen voor het derde kwartaal 2023

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2023K3 t.o.v. 2023K2) WOX:

- alle woningen: +1,4%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2023K3 t.o.v. 2022K3) WOX:

- alle woningen: -5,1%
- alle eengezinswoningen: -5,0%
- alle meergezinswoningen: -5,3%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

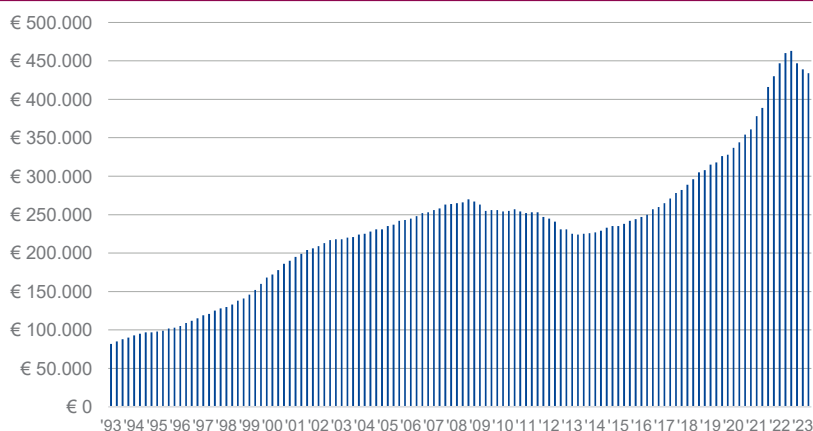
- West-Nederland: -6,5%
- Noord-Nederland: -4,0%
- Oost-Nederland: -3,7%
- Zuid-Nederland: -2,4%

Prijsstijgingen kenmerken drie decennia Nederlandse huizenmarkt

Halverwege 2023 bedraagt de gemiddelde prijs van een Nederlandse koopwoning € 434.000. De waarde ligt daarmee 1,1% lager ten opzichte van een kwartaal eerder en 5,6% lager vergeleken met een jaar eerder. Calcasa heeft de ontwikkelingen onderzocht die de markt heeft ondergaan in de afgelopen 30 jaar. Een periode waarin de Nederlandse huizenmarkt een aantal opmerkelijke ontwikkelingen heeft doorgemaakt, maar die voornamelijk bestond uit prijsstijgingen.

De huidige gemiddelde huizenprijs ligt met € 434.000 bijna € 30.000 lager dan de piek van € 463.000 in het derde kwartaal van 2022. Deze daling van 6% benadrukt een verschuiving in de dynamiek van de Nederlandse woningmarkt, die in de jaren ervoor werd gekenmerkt door prijsstijgingen. Tussen 2013 en 2022 verdubbelde de waarde van een gemiddelde koopwoning namelijk van € 224.000 naar € 463.000. Dit heeft mede geleid tot de situatie waarin de huidige gemiddelde woningwaarde nog altijd meer dan vijf keer zo hoog is als die van een woning in het begin van de jaren 90, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek.

Gemiddelde woningwaarde in Nederland



Figuur 3

Gemiddelde woningprijs in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

De prijzen van woningen in Nederland zijn de afgelopen 30 jaar (naast inflatie) beïnvloed door een combinatie van factoren. Allereerst heeft de demografische ontwikkeling een grote invloed gehad op de vraag naar woningen. De bevolkingsgroei en de toename van het aantal huishoudens, mede door migratie en een stijgend aantal alleenstaanden, hebben de vraag naar huisvesting aanzienlijk vergroot. Deze groeiende vraag heeft de prijzen opgedreven, vooral in stedelijke gebieden waar de schaarste aan beschikbare woningen nog meer voelbaar is.

Economische omstandigheden hebben ook een aanzienlijke invloed gehad op de woningprijzen. Dalende/lage rentetarieven gedurende een groot deel van deze periode hebben geld goedkoper gemaakt, waardoor mensen meer financiële ruimte hadden om een huis te kopen. Dit heeft de vraag verder aangewakkerd en heeft bijgedragen aan een stijging van de prijzen. Bovendien zijn stijgende inkomens over de jaren heen van invloed geweest op de koopkracht van huishoudens, waardoor ze in staat waren om hogere hypotheeklasten te dragen en duurdere woningen te kopen.

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

De beschikbaarheid van bouwgrond en de uitdagingen in de bouwsector hebben het aanbod van nieuwe woningen beperkt. In een groot aantal regio's zijn strikte bouwvoorschriften, gebrek aan geschikte locaties en langdurige vergunningsprocessen obstakels geweest voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit beperkte aanbod heeft geleid tot een situatie waarin de vraag het aanbod overtreft, wat de prijzen verder heeft doen stijgen.

Fiscale maatregelen hebben ook een belangrijke rol gespeeld. De hypotheekrenteaftrek, hoewel in de loop der jaren aangepast, heeft lange tijd het bezit van een woning fiscaal/financieel aantrekkelijk gemaakt. Dit heeft de vraag naar koopwoningen gestimuleerd en indirect de prijzen opgedreven. Veranderingen in belastingregimes en de introductie van maatregelen om overmatige schuldenlast tegen te gaan, hebben echter ook schommelingen veroorzaakt in de interesse voor en financiering van vastgoed.

Prijzdalingen

Mede door de hierboven beschreven ontwikkelingen bevinden we ons op dit moment pas in de tweede periode van prijsdalingen in de afgelopen dertig jaar. De eerste vond plaats in de periode van 2008 tot 2013 en werd gekenmerkt door de wereldwijde financiële crisis. Dit leidde destijds tot een tijdelijke daling van de huizenprijzen en een afname van de vraag. De gemiddelde waarde van een koopwoning in Nederland daalde in die periode met bijna 20%.

De huidige prijsdalingen zitten voorlopig nog niet op datzelfde niveau. Na een behoorlijk stevige kwartaal-op-kwartaal prijsdaling van 3,5% in het vierde kwartaal van 2022, is deze prijsdaling inmiddels aan het afvlakken. In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg deze daling 1,8% en het afgelopen kwartaal was dit 1,1%. Hiermee ligt de huidige gemiddelde prijs van een koopwoning weer op het niveau van eind 2021 en nog altijd 93% hoger vergeleken met het moment waarop de prijsstijgingen begonnen in het derde kwartaal van 2013.

Significante regionale verschillen in de afgelopen 30 jaar

Als we verder inzoomen, zien we aanzienlijke regionale verschillen. Zo is de waarde van een gemiddelde koopwoning in de provincie Noord-Holland op dit moment meer dan 6 keer zo hoog als in 1993. Het verschil tussen Noord-Holland en de rest van de provincies is aanzienlijk. In Utrecht zijn de woningwaardes op dit moment meer dan 5,6 keer zo hoog als in 1993. Daarna volgen Zuid-Holland en Noord-Brabant en Overijssel. De provincies Drenthe (4,6) en Limburg (4,2) hebben juist de relatief kleinste prijsstijging ondergaan.

Provincie	Waarde 1993Q1	Waarde 2023Q2	Waardeverschil
Noord-Holland	89.000	544.000	6,1
Utrecht	98.000	546.000	5,6
Zuid-Holland	81.000	427.000	5,3
Noord-Brabant	85.000	442.000	5,2
Overijssel	62.000	322.000	5,2
Groningen	63.000	319.000	5,1
Fryslân	76.000	383.000	5,0
Flevoland	71.000	356.000	5,0
Gelderland	87.000	434.000	5,0
Zeeland	67.000	326.000	4,9
Drenthe	85.000	392.000	4,6
Limburg	78.000	331.000	4,2
Nederland	82.000	434.000	5,3

De grote prijsstijging in de provincie Noord-Holland wordt met name gedreven door de prijsontwikkeling in Amsterdam. Naast het feit dat Amsterdam de grootste gemeente van Nederland is (en daarmee een belangrijke invloed heeft op de ontwikkeling in Noord-Holland), heeft het ook de grootste prijsontwikkeling ondergaan. De prijzen in de hoofdstad liggen op dit moment meer dan 7 keer zo hoog als in 1993. De volledige top 4 bestaat overigens uit Noord-Hollandse gemeenten. Naast Amsterdam hebben namelijk ook Haarlem, Bloemendaal en Heemstede een prijsontwikkeling van meer dan 6,5 keer de woningwaarde van 1993 ondergaan. Utrecht en Rotterdam zijn de eerste niet Noord-Hollandse gemeenten. De volledige top 10 is weergegeven in de onderstaande tabel.

Gemeente	Waarde 1993Q1	Waarde 2023Q2	Waardeverschil
Amsterdam	81.000	588.000	7,3
Haarlem	76.000	521.000	6,9
Bloemendaal	175.000	1.154.000	6,6
Heemstede	130.000	851.000	6,5
Utrecht	76.000	493.000	6,5
Zandvoort	95.000	611.000	6,4
Rotterdam	61.000	385.000	6,3
Diemen	82.000	482.000	5,9
Beverwijk	65.000	382.000	5,9
Weesp	74.000	432.000	5,8

Tabel 4

Gemiddelde woningprijs per provincie in het eerste kwartaal 1993 en het tweede kwartaal 2023 en het waardeverschil tussen de twee kwartalen
Bron: WOX Monitor Calcasa

Tabel 5

Gemiddelde woningprijs per gemeente in het eerste kwartaal 1993 en het tweede kwartaal 2023 en het hoogste waardeverschil tussen de twee kwartalen
Bron: WOX Monitor Calcasa

Dat de prijsstijgingen in de afgelopen dertig jaar aanzienlijk zijn en over het hele land hebben plaatsgevonden, blijkt wel uit het feit dat in de gemeente waar de laagste prijsontwikkeling heeft plaatsgevonden (gemeente Simpelveld), de woningwaarde op dit moment nog altijd 4 keer zo hoog is als in 1993. De verschillen tussen de gemeenten met de kleinste prijsontwikkelingen zijn klein, want de gemeenten Eijsden-Margraten, Voerendaal, Landgraaf, Stein, Beekdaelen en Kerkrade zijn ongeveer gelijk. De tabel hieronder toont de tien gemeenten met de relatief kleinste prijsontwikkelingen.

Gemeente	Waarde 1993Q1	Waarde 2023Q2	Waardeverschil
Simpelveld	79.000	316.000	4,0
Eijsden-Margraten	106.000	425.000	4,0
Voerendaal	94.000	378.000	4,0
Landgraaf	72.000	290.000	4,0
Stein	79.000	319.000	4,0
Beekdaelen	86.000	348.000	4,0
Kerkrade	64.000	259.000	4,0
Gulpen-Wittem	96.000	389.000	4,1
Meerssen	99.000	402.000	4,1
Sittard-Geleen	74.000	301.000	4,1

Kijkend naar de prijsontwikkeling op buurtniveau zien we voornamelijk Amsterdamse buurten in de lijst met de grootste waardeverhogingen. Van de 300 buurten met de grootste prijsstijgingen liggen er 251 in Amsterdam. Bijlmermuseum Noord staat bovenaan deze lijst, met een waarde die op dit moment bijna 8 keer zo hoog is als in 1993. Gaasperdam Zuid en Baanackerspark Noord volgen Bijlmermuseum Noord op de voet. De eerste niet-Amsterdamse buurten in deze lijst zijn Oud Mathenesse, Bergpolder en Carnisse. Al deze buurten liggen in Rotterdam. De buurt met de relatief kleinste prijsontwikkeling is Gracht in Kerkrade. Toch is de prijs ook hier met bijna een factor 4 toegenomen ten opzichte van de woningwaarde in 1993. Terwinselen in Kerkrade en Nieuw-Einde in Heerlen maken de top 3 van laagste prijsontwikkelingen compleet.

Tabel 6

Gemiddelde woningprijs per gemeente in het eerste kwartaal 1993 en het tweede kwartaal 2023 en het laagste waardeverschil tussen de twee kwartalen
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningprijzen dalen het hardst in Utrecht

- De prijzen daalden het hardst in de provincie Utrecht. Daar daalde de gemiddelde woningwaarde met 9,0% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardedaling van 12,1% daalden appartementen in Groningen het hardst van alle provincies. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar minder waard (-6,1%).
- De kleinste waardedaling vond plaats in de provincies Overijssel (-2,4%) en Limburg (-2,3%).

2e Kwartaal 2023	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijzverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	333.000	282.000	-7,7%
Friesland	392.000	277.000	-3,1%
Drenthe	395.000	368.000	-4,8%
Overijssel	331.000	260.000	-2,4%
Flevoland	361.000	313.000	-4,8%
Gelderland	461.000	319.000	-4,2%
Utrecht	612.000	391.000	-9,0%
Noord-Holland	573.000	503.000	-7,9%
Zuid-Holland	501.000	344.000	-6,0%
Zeeland	328.000	310.000	-3,1%
Noord-Brabant	462.000	333.000	-3,4%
Limburg	342.000	265.000	-2,3%
Nederland	459.000	368.000	-5,6%

Woningprijzen 9% lager in regio Haarlem

- Grootste daler op jaarbasis is de COROP-regio Haarlem. Daar daalde de gemiddelde woningwaarde met 9,1%. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is € 624.000.
- Op de tweede plek staat de regio Utrecht met een jaar-op-jaar ontwikkeling van -9,0%. Eengezinswoningen werden -9,0% minder waard en appartementen -9,0%.
- De COROP regio's met de minste waardedaling zijn Noord-Overijssel en Noord-Limburg met -2,1% en -0,8% respectievelijk.
- In 15 van de 40 COROP-regio's daalde de gemiddelde woningwaarde met meer dan 5%.

Tabel 7

Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Haarlem grootste daler van de top 15 steden index

Onderstaande tabel toont de top 15 steden index, geselecteerd naar het aantal koopwoningen. 20% van alle koopwoningen staat in deze 15 steden.

- De top 15 steden index is het afgelopen jaar gedaald met 7,3%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 5,0% gedaald.

De hoogste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Enschede met -2,6% in het afgelopen jaar
- Almere met 31,9% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 54,9% in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met 125,3% in de afgelopen tien jaar

De laagste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Utrecht met -11,1% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 14,9% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 28,5% in de afgelopen vijf jaar
- Groningen met 81,1% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	-5,6%	25,9%	46,4%	93,9%
Top 15 Steden Index	-7,3%	22,0%	42,2%	104,7%
Nederland zonder Top 15 Steden	-5,0%	27,6%	48,2%	89,9%
Amsterdam	-8,4%	14,9%	28,5%	117,9%
Rotterdam	-5,4%	25,7%	51,5%	125,3%
Haarlem	-9,1%	18,4%	39,7%	102,5%
Utrecht	-11,1%	17,0%	39,6%	110,8%
's-Gravenhage	-8,4%	20,5%	43,0%	108,6%
Haarlemmermeer	-8,2%	22,7%	40,2%	110,0%
Amersfoort	-8,1%	24,6%	44,7%	94,6%
Tilburg	-3,1%	29,8%	51,8%	96,8%
Groningen	-9,3%	26,2%	47,6%	81,1%
Almere	-5,1%	31,9%	54,9%	94,5%
Eindhoven	-4,1%	27,9%	49,3%	89,3%
Breda	-3,5%	26,1%	46,7%	84,7%
Apeldoorn	-5,0%	31,1%	51,8%	85,4%
Enschede	-2,6%	31,7%	51,5%	83,6%
's-Hertogenbosch	-4,3%	27,5%	48,8%	84,9%

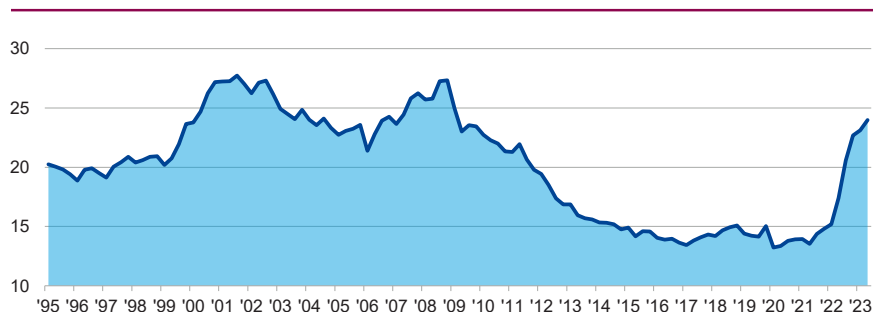
Tabel 8

Prijsontwikkeling Top 15 Steden en Nederland per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

Betaalbaarheid neemt af

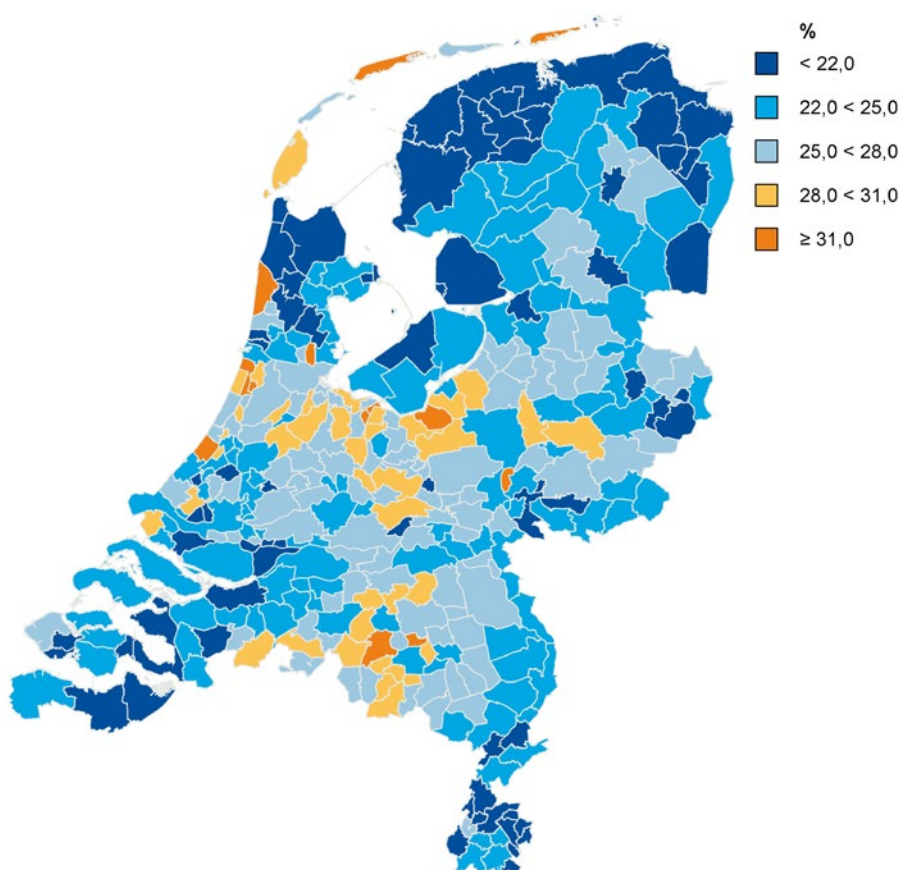
- In het tweede kwartaal werd gemiddeld 24,0% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 37,7%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 3,7%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 4

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 5

Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

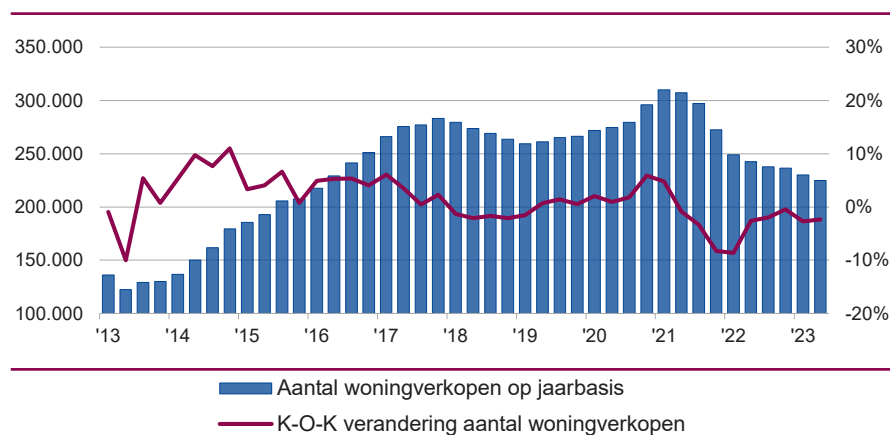
* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

Aantal woningverkopten daalt

- Het aantal woningverkopten op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 225.000. Dit is een verandering van -7,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Na een piek van 310.000 woningverkopten in het eerste kwartaal van 2021, is dit het negende kwartaal op rij met een daling van het aantal woningverkopten.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -7,3%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -2,4%.

Aantal woningverkopten en veranderingen



Figuur 6

Aantal woningverkopten op jaarbasis* en K-O-K verandering aantal woningverkopten op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

* Calcasa toont het aantal woningverkopten op jaarbasis om de lange termijn trend (gecorrigeerd voor seizoenseffecten) te tonen.

Verkoop vrijstaande woningen dalen het hardst

- De verkoop van vrijstaande woningen daalt met -13,6%.
- De verkoop van appartementen daalt met -11,4%.
- In het afgelopen kwartaal is de verkoop voor alle woningtypes gedaald.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2022K2	2022K3	2022K4	2023K1	2023K2
Vrijstaand	-22,9%	-24,1%	-16,2%	-12,4%	-13,6%
Semi-vrijstaand	-23,8%	-20,9%	-15,3%	-5,4%	-4,1%
Hoekwoning	-21,4%	-19,2%	-14,1%	-4,4%	-2,4%
Tussenwoning	-22,3%	-18,7%	-13,2%	-3,6%	-2,6%
Appartement	-17,1%	-18,3%	-9,6%	-10,6%	-11,4%
Totaal	-21,1%	-20,0%	-13,2%	-7,5%	-7,3%

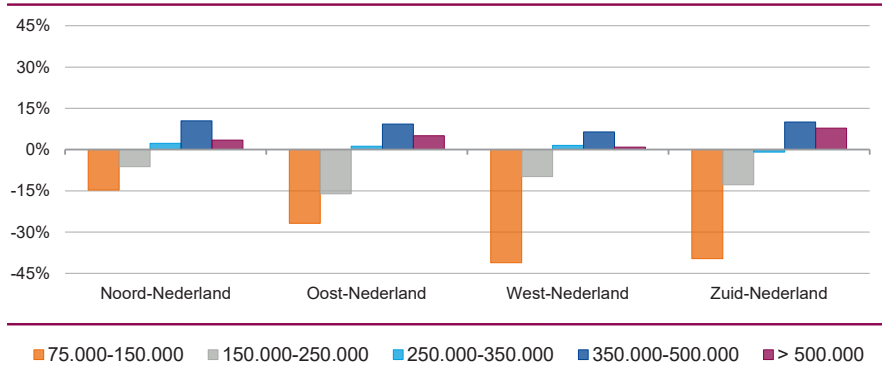
Tabel 9

Jaar-op-jaar transactie-ontwikkelingen naar periode en woningtype in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningverkoop hoogste prijsklassen blijven stijgen

- De verkoop van woningen in de twee hoogste prijsklassen is het sterkst gestegen in het afgelopen jaar. De prijsklasse € 350.000 tot € 500.000 steeg met 8,1% en de klasse boven de € 500.000 met 3,0%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer woningen in de prijsklasse € 350.000 tot € 500.000 verkocht (9,3%). Ook in het noorden en zuiden is dit segment gestegen met respectievelijk 10,3% en 10,0%.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse € 75.000 tot € 150.000) gedaald met 41,1%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



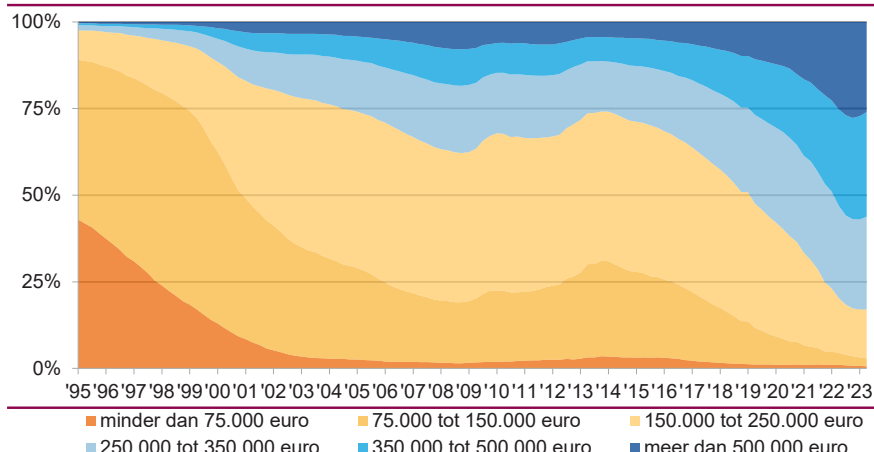
Figuur 7

Ontwikkeling van het aandeel woningverkop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K2 2023 ten opzichte van K2 2022
Bron: WOX Monitor Calcasa

30% transacties valt in klasse € 350.000 tot € 500.000

- 14% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse € 150.000 tot € 250.000 (zie onderstaande figuur).
- Het percentage transacties in de prijsklasse € 75.000 tot € 150.000 is in vier jaar tijd terug gelopen van 11% naar 2%.
- Het segment € 350.000 tot € 500.000 is in vier jaar toegenomen van 16% naar 30%.
- 26% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan € 500.000. Vier jaar geleden was dit 11%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 8

Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

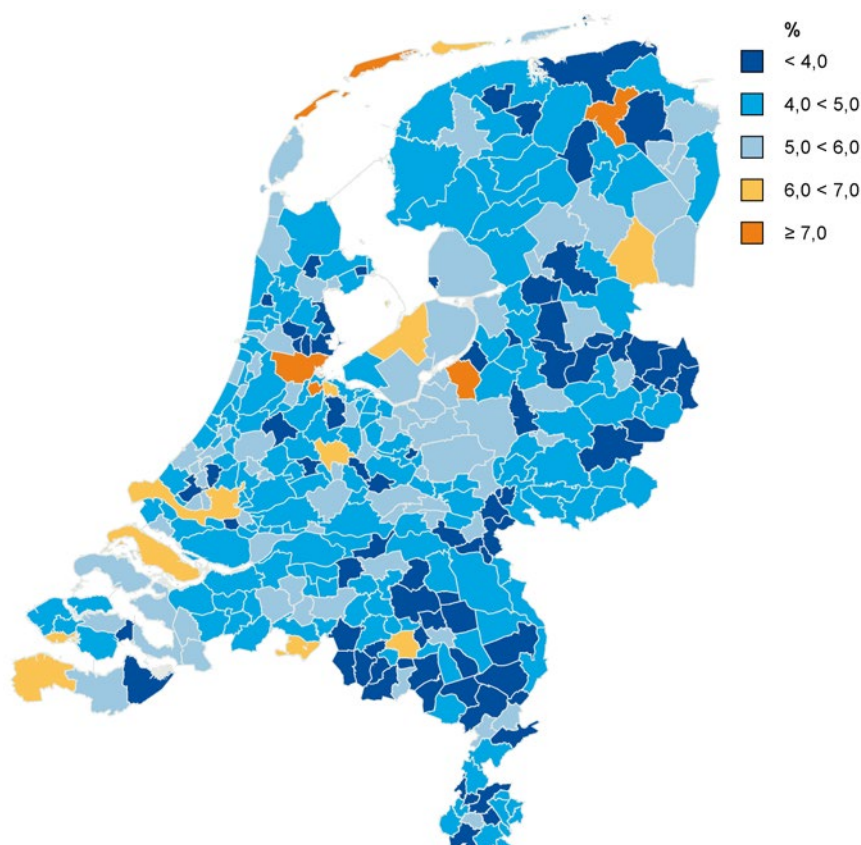
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 6,0% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Overig Groningen (5,4%) en Zuidoost-Drenthe (5,4%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft de laagste marktliquiditeit met 4,2% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	6,0%	Noord-Limburg	4,2%
Overig Groningen	5,4%	Delfzijl en omgeving	4,3%
Zuidoost-Drenthe	5,4%	Twente	4,3%
's-Gravenhage	5,4%	Zuidwest-Friesland	4,4%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,4%	Zuidoost-Friesland	4,4%
Agglomeratie Haarlem	5,3%	Noord-Drenthe	4,4%
Groot-Rijnmond	5,2%	Achterhoek	4,4%
Flevoland	5,2%	IJmond	4,4%
Zaanstreek	5,1%	Noordoost-Noord-Brabant	4,4%
Oost-Groningen	5,0%	Zuid-Limburg	4,4%

Tabel 10

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 9

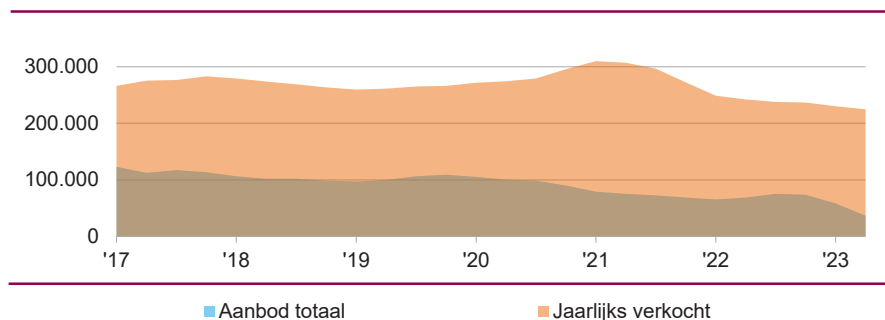
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2. Vorig jaar betrof deze verhouding 0,3.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 225.000 woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -7,3%
- Aanbod van woningen in K2 2023: 37.000 woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -46,6%
- De marktliquiditeit is het beste in Urk met een factor 0,04, gevolgd door de gemeente Someren met 0,07.

In Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,37 gevolgd door de gemeente Wijdereen met 0,27.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

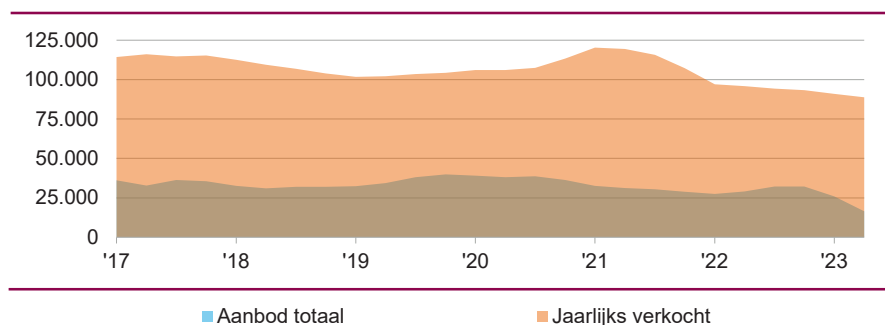


Figuur 10

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2017-2023

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

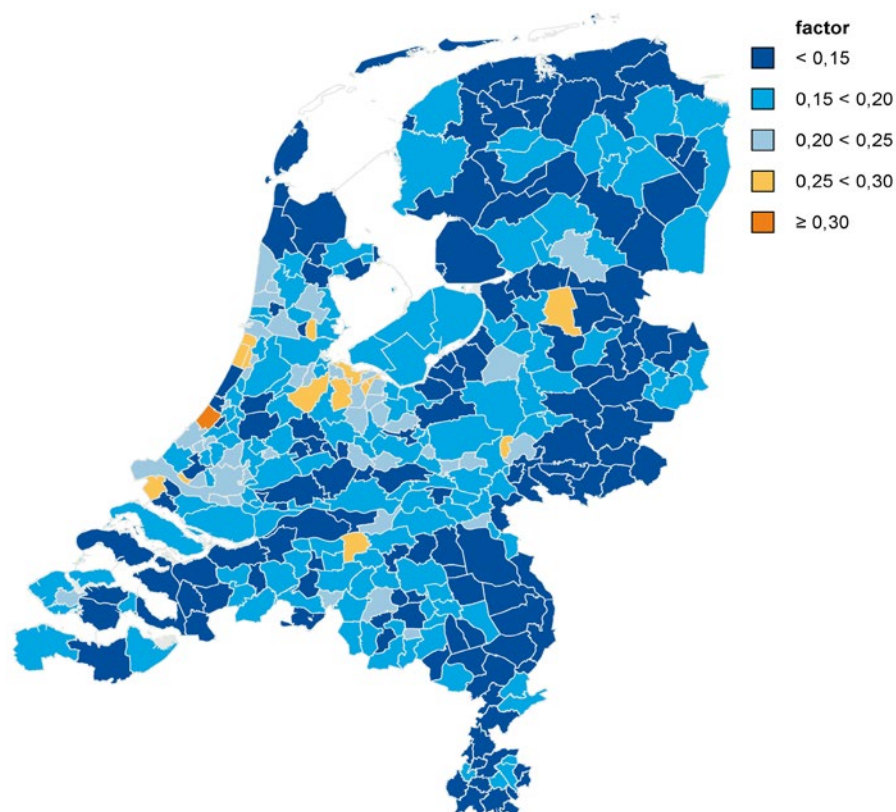


Figuur 11

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2017-2023

Bron: Kadaster, Jumba.nl

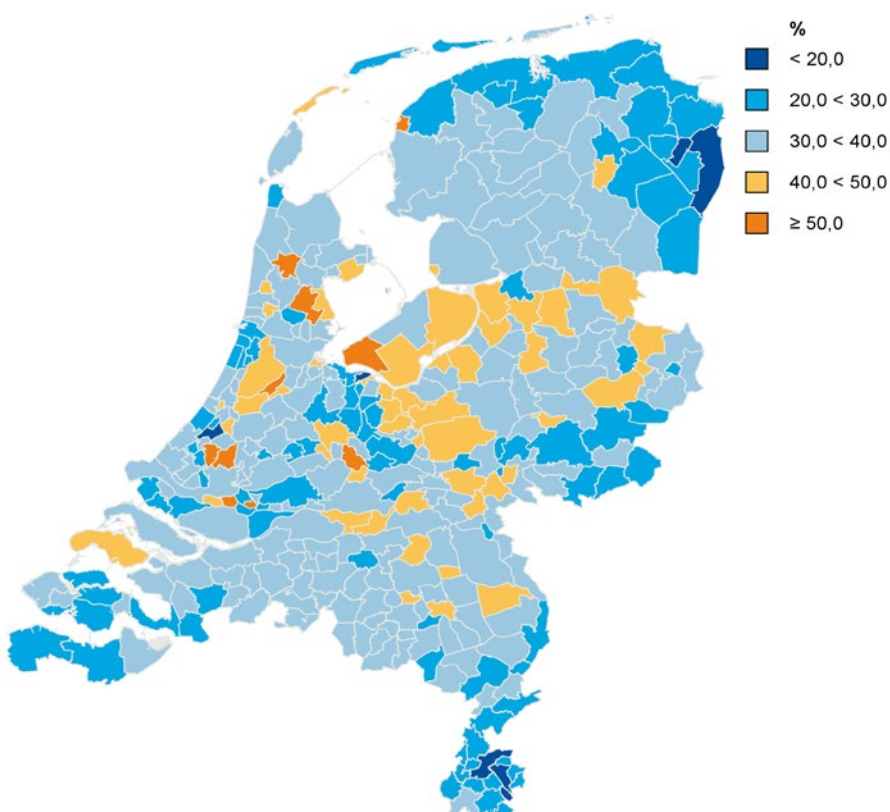
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 4,9% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,1%
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 4,3%
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Amsterdam met 7,9%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Dantumadiel waar 3,0% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 12

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland

Bron: Kadaster, Jumba.nl



Figuur 13

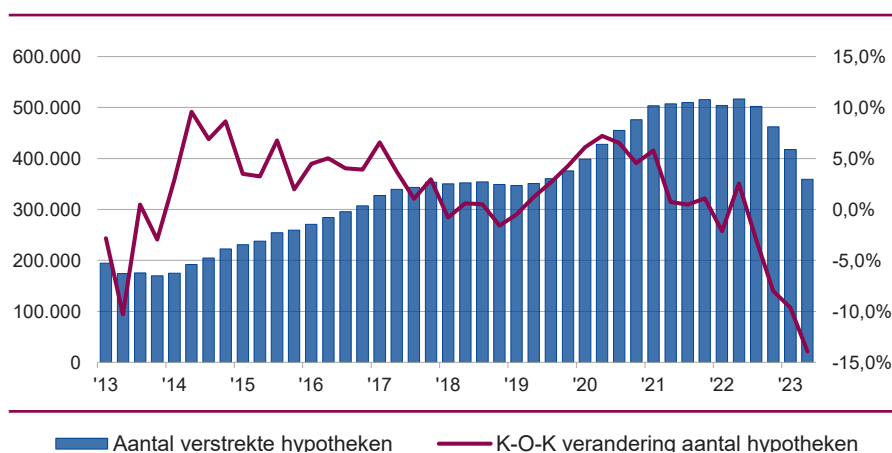
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt af

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 359.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -30,5%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -13,9%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 14

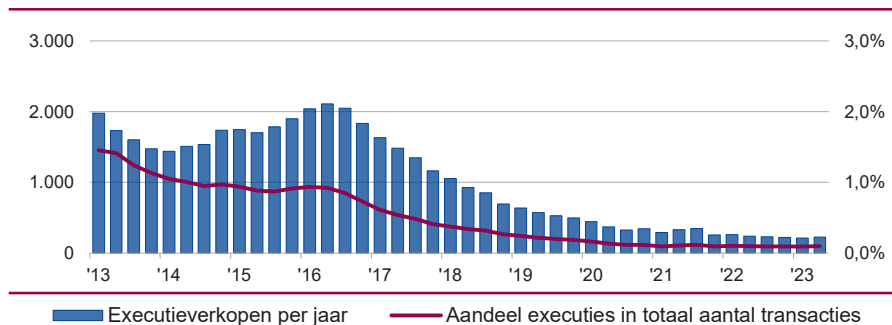
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 225.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -5,9%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 6,1%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,5%) kent de gemeente Brunssum.
- 235 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Groningen.

Gedwongen onderhandse verkopen via veiling nemen de laatste jaren af, maar tegelijkertijd nemen de gedwongen verkopen via de makelaar toe. Op een gedwongen veiling levert een huis minder op dan bij een normale verkoop.

Aantal executieverkopen



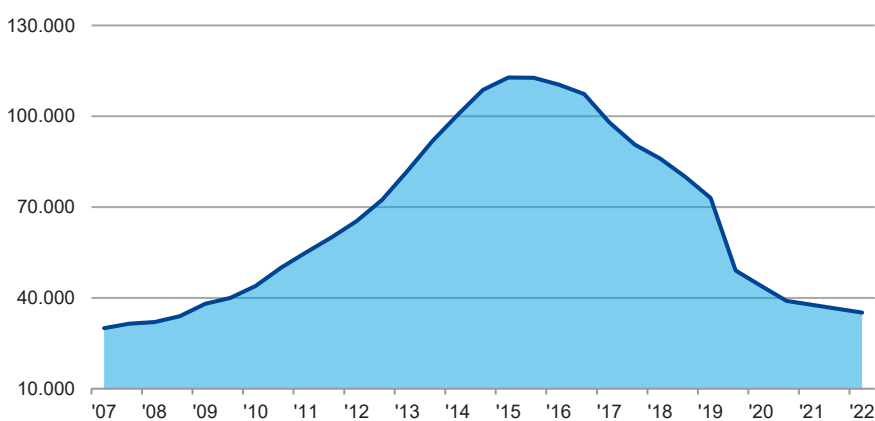
Figuur 15

Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds de piek in 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 69% gedaald.
- Begin 2022 hadden meer dan 35.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 6,8% ten opzichte van het jaar ervoor.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



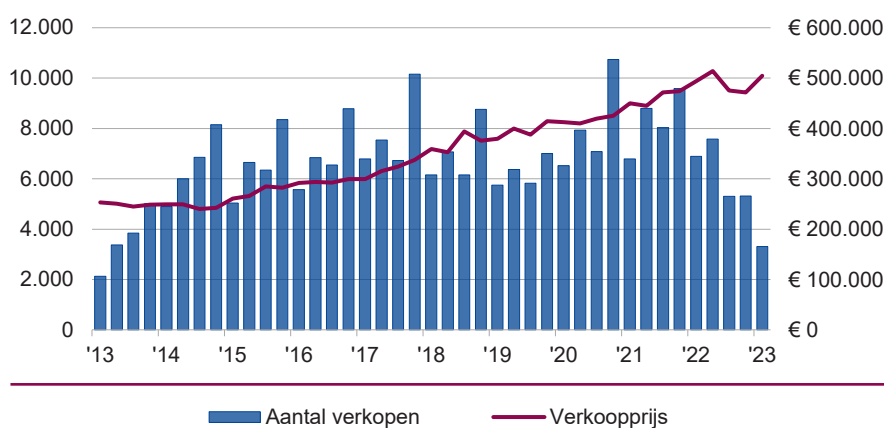
Figuur 16

Aantal consumenten met een lopende betalingsachterstand op de hypotheek
Bron: BKR

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt licht toe

- In het eerste kwartaal van 2023 werden er 3.300 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname van 52,0% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €504.000 voor het eerste kwartaal van 2023. Dit is een toename van 2,1% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 17

Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland
Bron: CBS, NEPROM

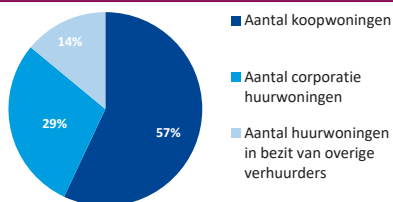
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	458.000	61.000	397.000	29%	71%	882.630	484.570	10.437		
Rotterdam	319.000	87.000	232.000	34%	65%	655.470	333.060	6.651		
Den Haag	268.000	60.000	208.000	41%	58%	553.420	274.660	6.528		
Utrecht	162.000	70.000	93.000	44%	55%	361.700	183.460	4.772		
Groningen	121.000	49.000	72.000	40%	60%	234.950	138.500	3.379		
Eindhoven	116.000	68.000	48.000	44%	56%	238.330	123.760	3.289		
Provincies										
Groningen	288.000	189.000	99.000	54%	46%	590.170	299.200	8.102	1.114	
Friesland	307.000	248.000	59.000	62%	38%	654.020	298.710	8.839	1.178	
Drenthe	226.000	186.000	40.000	66%	34%	497.740	222.160	7.206	1.128	
Overijssel	519.000	396.000	123.000	61%	39%	1.171.910	516.960	14.301	2.034	
Flevoland	178.000	139.000	39.000	65%	35%	434.770	183.150	5.941	975	
Gelderland	932.000	698.000	234.000	61%	39%	2.110.470	948.460	27.053	4.224	
Utrecht	601.000	377.000	224.000	58%	42%	1.369.870	619.990	17.489	2.958	
Noord-Holland	1.377.000	688.000	689.000	50%	50%	2.909.830	1.400.580	36.372	6.854	
Zuid-Holland	1.724.000	843.000	881.000	52%	48%	3.753.940	1.751.090	44.916	8.324	
Zeeland	189.000	153.000	36.000	67%	32%	386.770	178.650	6.462	969	
Noord-Brabant	1.164.000	871.000	293.000	61%	39%	2.592.870	1.181.240	33.841	5.084	
Limburg	540.000	395.000	146.000	60%	39%	1.118.300	538.400	14.238	1.923	
Nederland	8.046.000	5.184.000	2.862.000	57%	43%	17.590.670	8.138.590	224.760	36.766	

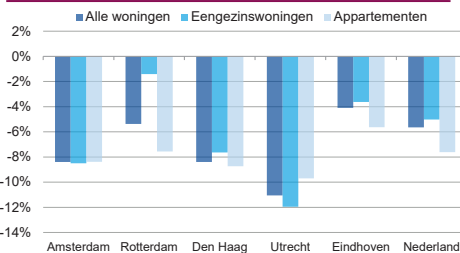
Tabel 11

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



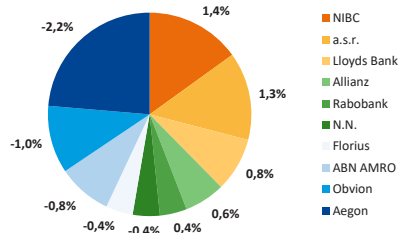
Figuren 18 & 19

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning	21.300	52,1%
NHG verliesdeclaraties	3	200,0%
HH betalingsproblemen	35.000	-6,8%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	359.204	-30,5%
Hypotheekschuld (mid) 2023K1	817	2,9%

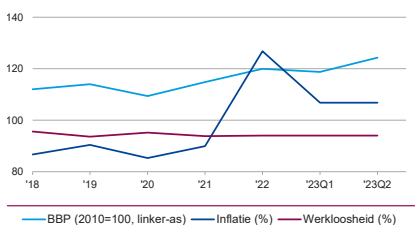
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



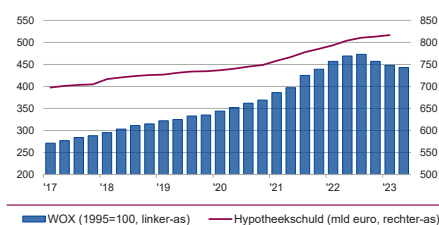
Tabel 12 & Figuur 20

Bron tabel links: CBS, NHG, BKR, Kadaster
Bron figuur rechts: Calcasa, IG&H

Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld



Figuren 21 & 22

Bron figuur links: DNB, CBS
Bron figuur rechts: Calcasa, CBS

Bijlagen

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	1.154	Heerlen	256
Wassenaar	909	Kerkrade	259
Heemstede	851	Brunssum	260
Gooise Meren	725	Eemsdelta	263
De Bilt	705	Oldambt	265
Wijdereen	671	Terneuzen	274
Zeist	659	Veendam	275
Bergen (NH.)	655	Leeuwarden	286
Utrechtse Heuvelrug	646	Den Helder	288
Huizen	624	Landgraaf	290

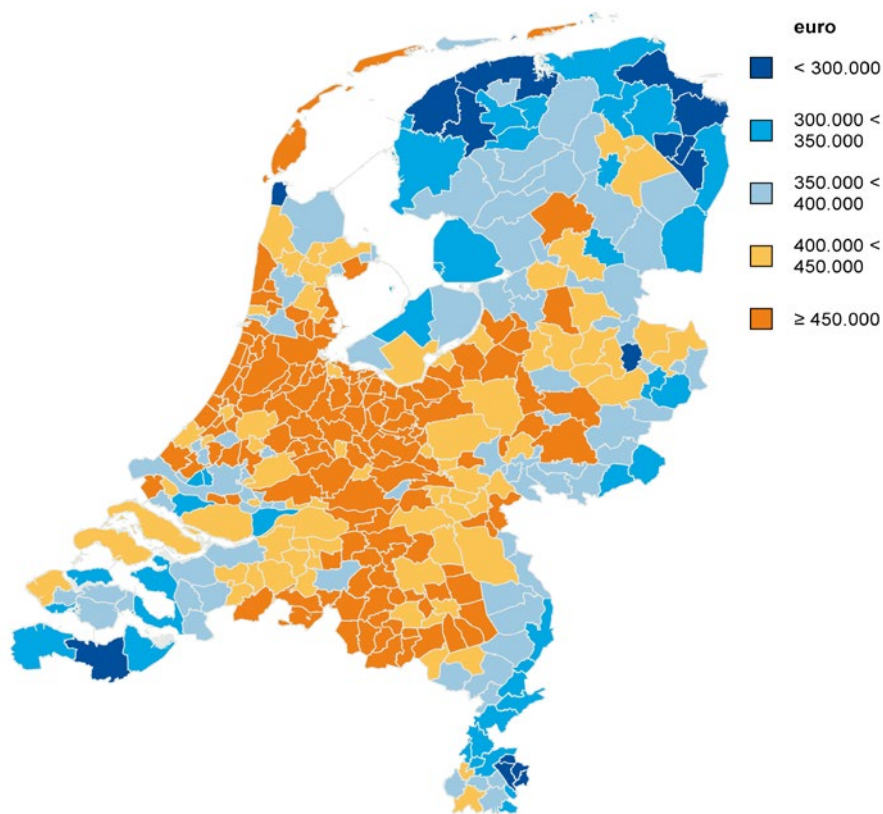
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Horst aan de Maas	0,1%	Utrecht	-11,1%
Peel en Maas	-0,1%	Heemstede	-9,5%
Gennep	-0,3%	Groningen	-9,3%
Venray	-0,4%	Haarlem	-9,1%
Hardenberg	-1,2%	Bloemendaal	-9,0%
Zwartewaterland	-1,4%	Weesp	-8,8%
Dalfsen	-1,7%	Gooise Meren	-8,7%
Ommen	-1,8%	Huizen	-8,7%
Venlo	-1,8%	Zandvoort	-8,5%
Noardeast-Fryslân	-1,9%	Rijswijk	-8,4%

Tabel 13

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (x € 1.000)
Bron: Calcasa

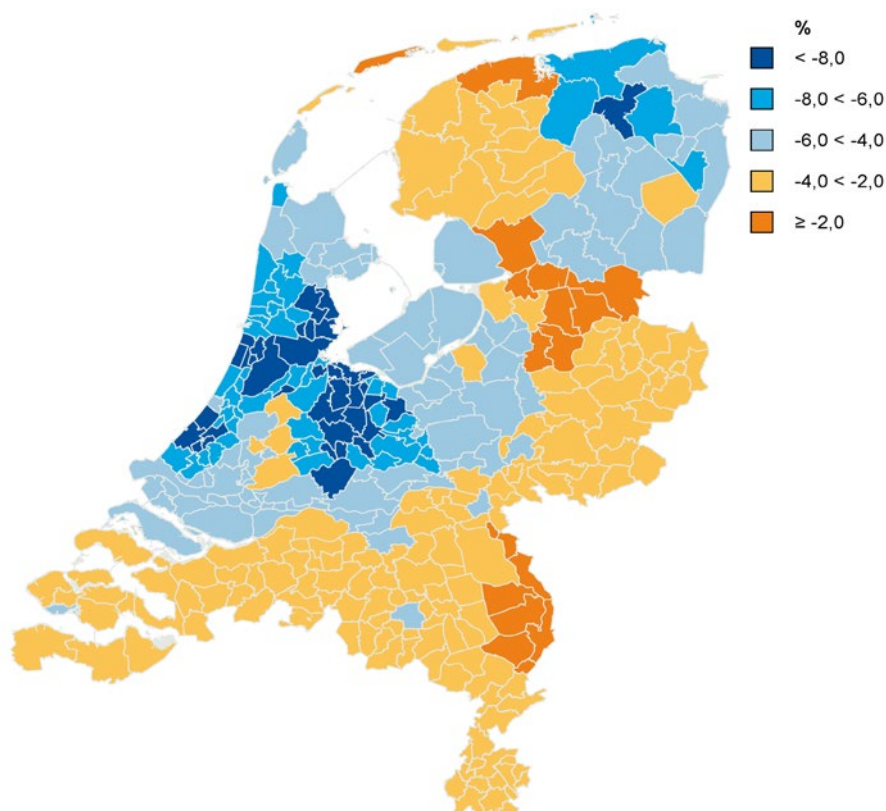
Tabel 14

Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 23

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het tweede kwartaal van 2023 (in euro's)
Bron: Calcasa

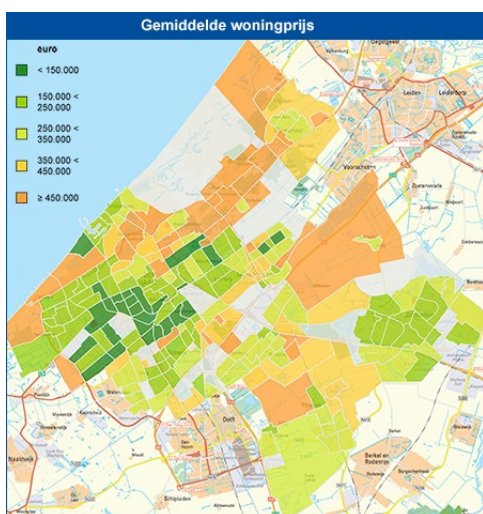


Figuur 24

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het tweede kwartaal van 2023 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

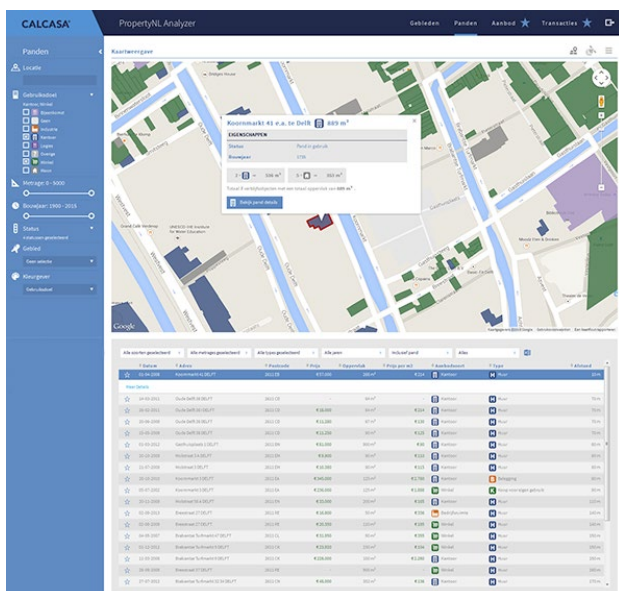
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquiditeit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Meer dan 1000 variabelen zijn opgenomen. Vraag een demo aan via: info@calcasa.nl



Calcasa PropertyNL Analyzer

Het analyseren van de commercieel vastgoedmarkt is mogelijk middels de Calcasa PropertyNL Analyzer ("CPA"). CPA is een online applicatie waarmee informatie over de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimte markten op eenvoudige wijze toegankelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt de transparantie op de vastgoedmarkt vergroot. Vraag een demo-versie aan via: info@calcasa.nl



Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: www.calcasa.nl

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebeoordelingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).