

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Friesland: van alle provincies stijgt de gemiddelde woningprijs op jaarbasis het hardst in Friesland met 3,4%. Van alle gemeenten stijgt de gemiddelde woningprijs op jaarbasis het hardst in Leeuwarden met 4,7%. Amsterdam staat op de zevende plek met een prijsstijging van 2,9%. In Utrecht, Den Haag en Rotterdam was de jaarlijkse prijsontwikkeling respectievelijk -0,2, -1,0% en 0,3%.

Aantal verkopen blijft dalen: het jaarlijkse aantal verkopen is gedaald naar 215.000 woningen. Het aanbod is gedaald naar 43.000 woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

Betaalbaarheid neemt af: 25,6% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. Begin 2020 stond de betaalbaarheid met 12,8% op het laagste niveau en is sindsdien met 100% toegenomen.

Bijna €100.000 inkomen vereist om gemiddeld huis in Nederland te kopen

De gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland lag aan het einde van 2023 op 452.000 euro. Dit betekent een stijging van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, waarmee de prijzen voor het tweede opeenvolgende kwartaal zijn gestegen. De gemiddelde huizenprijs nadert daarmee het recordniveau van 463.000 euro uit het derde kwartaal van 2022. Vanaf 1 januari 2024 zijn er veranderingen doorgevoerd in de leennormen voor hypotheeklen, waaronder meer hypotheekruimte voor verduurzaming. Ondanks deze nieuwe normen is een aanzienlijk jaarincome van 95.000 euro nodig om een gemiddelde woning in Nederland te kunnen kopen. De verschillen tussen gemeenten zijn daarbij groot (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2023 K4

Calcasa Woningprijsindex (WOX) (1995=100)*	461
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	530

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	1,0%
K-O-K prijsverandering WOX	2,0%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	0,2%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2024 K1	5,5%
Voorspelling K-O-K 2024 K1	2,4%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	25,6%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-16,7%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-4,5%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	215
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-9,0%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-1,8%

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

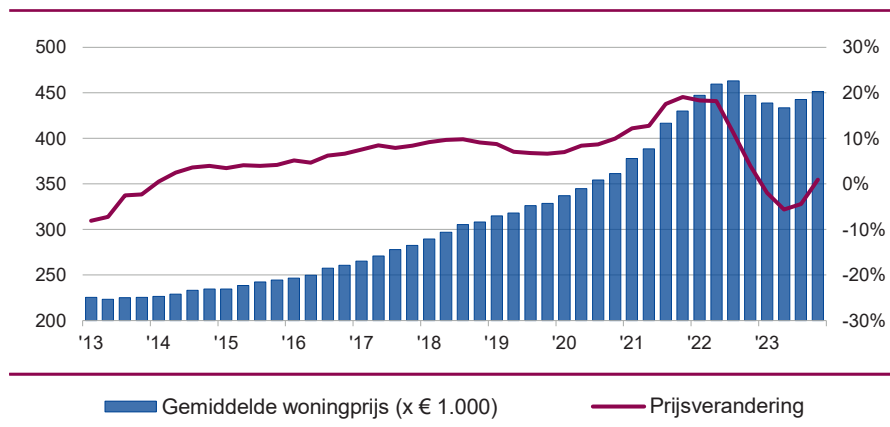
Calcasa kengetallen 2023 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2023, gemeentelijke indeling 2022

Gemiddelde woningwaarde stijgt naar €452.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 461 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €452.000.
 - K-O-K prijsverandering: 2,0%.
 - J-O-J prijsverandering: 1,0%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €477.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 1,8%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 0,6%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €387.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 2,4%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 2,3%.

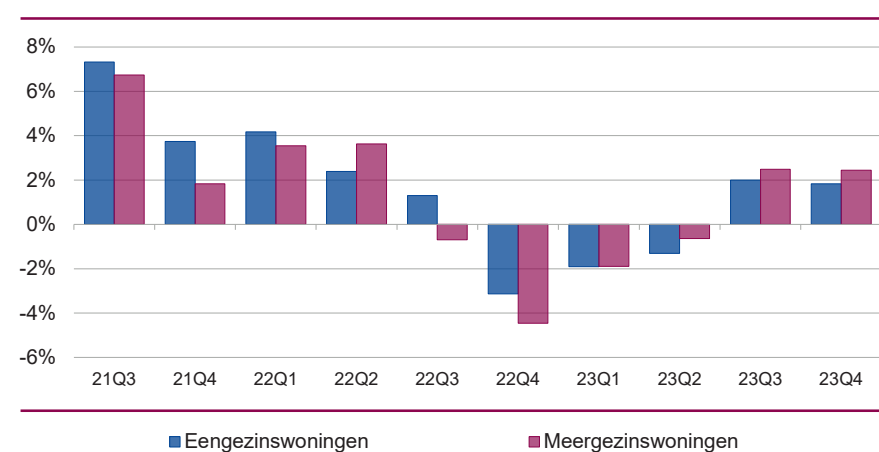
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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

Waardedaling voor prijsklasse meer dan €500.000

- Het afgelopen jaar is de waarde gedaald in de prijsklasse meer dan €500.000; de waarde daalde voor deze woningen met 1,3%.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 0,7% in het afgelopen jaar.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	6,1%
150.000 tot 250.000	2,6%
250.000 tot 350.000	2,8%
350.000 tot 500.000	0,7%
Meer dan 500.000	-1,3%
Alle woningen	1,0%

Grootste waardestijging voor appartementen

- De gemiddelde waarde van appartementen is op jaarbasis met 2,3% toegenomen. Appartementen met een bouwjaar tot 1944 zijn met een prijsontwikkeling van 2,7% het meest in waarde gestegen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar na 2000 daalde met -1,1% het afgelopen jaar het meest in waarde.

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

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2024

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2024K1 t.o.v. 2023K4) WOX:

- alle woningen: +2,4%
- alle eengezinswoningen: +2,6%
- alle meergezinswoningen: +3,4%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2024K1 t.o.v. 2023K1) WOX:

- alle woningen: +5,5%
- alle eengezinswoningen: +5,1%
- alle meergezinswoningen: +7,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: +5,9%
- Noord-Nederland: +4,6%
- Oost-Nederland: +5,0%
- Zuid-Nederland: +4,9%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Tabel 3

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

Bijna €100.000 inkomen vereist om gemiddeld huis in Nederland te kopen

De gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland lag aan het einde van 2023 op 452.000 euro. Dit betekent een stijging van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, waarmee de prijzen voor het tweede opeenvolgende kwartaal zijn gestegen. De gemiddelde huizenprijs nadert daarmee het recordniveau van 463.000 euro uit het derde kwartaal van 2022. Vanaf 1 januari 2024 zijn er veranderingen doorgevoerd in de leennormen voor hypotheek, waaronder meer hypotheekruimte voor verduurzaming. Ondanks deze nieuwe normen is een aanzienlijk jaarinkomen van 95.000 euro nodig om een gemiddelde woning in Nederland te kunnen kopen. De verschillen tussen gemeenten zijn daarbij groot.

Aangepaste leennormen in 2024

Per 1 januari 2024 zijn de NIBUD normen op diverse punten aangepast. Deze wijzigingen zijn met name voordelig voor huizenkopers en huiseigenaren die investeren in de energiezuinigheid van de woning. Kopers en eigenaren kunnen nu meer lenen voor de aanschaf of het bezit van een energiezuinige woning, met extra hypotheekmogelijkheden tot 50.000 euro, afhankelijk van het energielabel. Dit stimuleert de verduurzaming van woningen. De NHG-grens is eveneens verhoogd, waardoor kopers een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie kunnen afsluiten voor woningen tot 461.000 euro, mits het extra bedrag volledig wordt besteed aan energiebesparende maatregelen. Jonge kopers tussen 18 en 35 jaar genieten een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor woningen tot een koopsom van 510.000 euro. Ook zijn er positieve wijzigingen voor alleenstaanden en 57-plussers: alleenstaanden kunnen meer lenen en bij 57-plussers wordt het vermogen meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. Naast deze wijzigingen zijn er nog een aantal aanpassingen doorgevoerd die geen effect of een minder positieve uitwerking op de betaalbaarheid hebben*.

Meer dan twee keer modaal

De nieuwe leennormen hebben onder andere als doel meer gelijkheid te brengen op de hypotheekmarkt. Zo moeten bijvoorbeeld starters makkelijker aan een woning kunnen komen. Calcasa heeft berekend hoeveel bruto jaarinkomen nodig is om een gemiddelde woning in Nederland te kopen. Hierbij is uitgegaan van de op dit moment geldende gemiddelde hypotheekrente van 3,75%** zonder NHG en 3,25% met NHG. De berekening maakt gebruik van een 2-verdieners gezin, zonder studieschuld, een woning met energielabel E, F, of G en zonder inleg van eigen geld. Met de gestegen huizenprijzen en de hogere rente is het kopen van een huis voor veel mensen verder weg dan ooit. Om in aanmerking te komen voor een gemiddeld huis in Nederland is een gezinsinkomen van 95.000 euro nodig. Ter vergelijking, het modaal inkomen ligt in Nederland op 44.000 euro. Een appartement of tussenwoning is te financieren met iets meer dan 80.000 euro aan inkomen. Een hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning vereist respectievelijk 86.000 euro en 95.000 euro aan inkomen, terwijl voor een vrijstaande woning 124.000 euro aan inkomen nodig is.

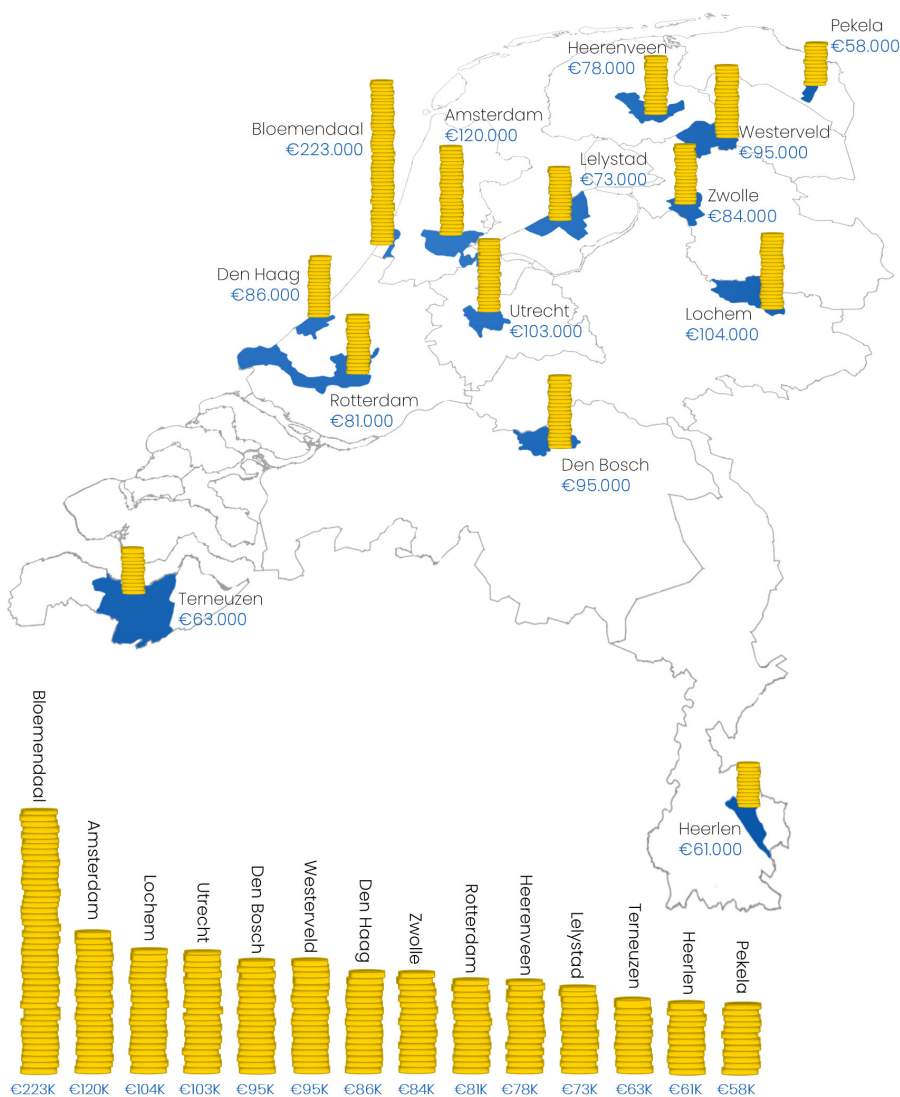
* Deze wijzigingen bestaan uit de veranderende regels rond de berekening van de invloed van studieschulden op de hypotheekaanvraag en de afschaffing van de jubelton, met behoud van schenkmogelijkheden. Tenslotte zijn er wijzigingen doorgevoerd in de belastingaangifte, waaronder een aanpassing van het voordeel van de 'Wet Hillen', waardoor het belastingvoordeel bij een hoger eigenwoningforfait dan de hypotheekrenteaftrek daalt.

** Minimale rentevaste periode van 10 jaar

Groot verschil tussen best en minst betaalbare gemeente

Bovenaan de lijst van minst betaalbare gemeenten staan Bloemendaal, Laren en Blaricum. Om een gemiddelde woning in één van deze gemeenten te kopen is een inkomen van meer dan 200.000 euro nodig. De gemiddelde woningwaarde in deze gemeenten ligt boven de 1 miljoen euro. Om hier aan een gemiddelde woning te komen moet dus meer dan 4,5 maal modaal verdiend worden.

Voor een betaalbaardere woning kan beter gezocht worden in Pekela, Heerlen of Kerkrade. Een inkomen van 60.000 euro is hier voldoende om aan een gemiddelde woning te komen. Toch is dit nog altijd 34% meer dan een modaal inkomen.



Figuur 3

Het bruto jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning per gemeente te kopen.
Bron: Calcasa

Van de grote vier steden is Amsterdam het duurst, met een benodigd inkomen van 120.000 euro voor een gemiddelde woning van iets meer dan 600.000 euro. Ook in Utrecht is meer dan een ton aan inkomen nodig, terwijl in Den Haag en Rotterdam het benodigde inkomen respectievelijk 86.000 euro en 81.000 euro is voor de aankoop van een gemiddelde woning.

In onderstaande tabel staan de 20 grootste gemeenten van Nederland en het benodigde inkomen voor een gemiddelde woning in die gemeente.

Gemeente	Benodigd
Amsterdam	120.000
Haarlem	107.000
Haarlemmermeer	105.000
Utrecht	103.000
Amersfoort	100.000
's-Hertogenbosch	95.000
Breda	94.000
Leiden	93.000
Apeldoorn	87.000
's-Gravenhage	86.000
Eindhoven	86.000
Nijmegen	86.000
Almere	84.000
Zaanstad	83.000
Zwolle	84.000
Rotterdam	81.000
Tilburg	81.000
Arnhem	77.000
Groningen	73.000
Enschede	71.000

Verduurzamen

Gezien de hoge huizenprijzen en rentestanden is een aanzienlijk jaarinkomen vereist voor de aankoop van een gemiddelde woning. Eénverdieners hebben een licht voordeel door gunstigere financieringsvoorwaarden, met een benodigd inkomen van 93.000 euro. Het kopen van een energiezuinige woning kan leiden tot een lager benodigd inkomen door rentekortingen bij geldverstrekkers, waardoor tussen de 1.000 en 3.000 euro minder inkomen nodig is. Voor het verder verduurzamen van een woning kan een hogere hypotheek worden afgesloten, met een maximum van 20.000 euro voor woningen met een E, F of G label, 15.000 euro voor C en D labels, en 10.000 euro voor B-label en A-label woningen (uitgezonderd A++++).

Conclusie

Ondanks de nieuwe hypotheekregels is de betaalbaarheid van woningen op de Nederlandse markt voorsnog niet sterk verbeterd. De combinatie van stijgende huizenprijzen en hoge rente maakt dat op dit moment maar liefst 95.000 euro aan inkomen nodig is voor de aankoop van een gemiddelde woning in Nederland. Gezien het hoge inkomen dat benodigd is voor een gemiddelde woning in Nederland is het belang van de inbreng van eigen geld enorm belangrijk.

Tabel 4

Het bruto jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning per gemeente te kopen.
Bron: Calcasa

Woningprijzen stijgen het hardst in Friesland

- De woningprijzen van alle woningen stijgen het hardst in de provincie Friesland met 3,4% op jaarbasis. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar meer waard (3,5%).
- De woningwaarde van alle appartementen stijgen het hardst in de provincie Groningen met 4,5% op jaarbasis.
- De kleinste waardedaling vond plaats in de provincies Utrecht (0,1%) en Zuid-Holland (0,2%).

4e Kwartaal 2023	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	344.000	300.000	1,5%
Friesland	343.000	268.000	3,4%
Drenthe	371.000	323.000	1,1%
Overijssel	410.000	291.000	1,7%
Flevoland	399.000	380.000	1,6%
Gelderland	475.000	330.000	0,3%
Utrecht	643.000	419.000	0,1%
Noord-Holland	603.000	534.000	1,1%
Zuid-Holland	520.000	357.000	0,2%
Zeeland	339.000	326.000	1,0%
Noord-Brabant	481.000	347.000	1,8%
Limburg	351.000	275.000	2,1%
Nederland	477.000	387.000	1,0%

Tabel 5

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

Woningprijzen 5% hoger in regio Noord-Friesland

- Grootste stijger is de COROP-regio Noord-Friesland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 4,5% het afgelopen jaar. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is €308.000.
- Op de tweede plek staat de regio Zuid-Limburg met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 2,8%.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in de regio Oost-Zuid-Holland met 8,0% jaar-op-jaar.
- De COROP regio met de grootste waardedaling is het Gooi en Vechtstreek met 1,3%.
- In 3 van de 40 COROP-regio's daalde de gemiddelde woningwaarde.

Amsterdam grootste stijger in 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 gestegen met 1,1%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 0,9% gestegen.

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

- Amsterdam met 2,9% in het afgelopen jaar
- Almere en Enschede met 30,4% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 54,1% in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met 131,0% in de afgelopen tien jaar

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

- Den Haag met -1,0% in het afgelopen jaar
- Utrecht met 19,0% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 31,0% in de afgelopen vijf jaar
- Enschede met 88,9% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	1,0%	25,0%	46,6%	100,2%
Top 15 Steden Index	1,1%	23,1%	42,9%	111,8%
Nederland zonder Top 15 Steden	0,9%	25,8%	48,1%	95,7%
Amsterdam	2,9%	20,5%	31,0%	126,0%
Rotterdam	0,3%	26,1%	48,8%	131,0%
Haarlem	1,3%	19,1%	42,0%	119,1%
Utrecht	-0,2%	19,0%	40,9%	117,1%
's-Gravenhage	-1,0%	20,1%	41,4%	111,3%
Haarlemmermeer	-0,7%	20,6%	39,8%	114,8%
Amersfoort	0,6%	23,4%	47,3%	102,9%
Tilburg	0,2%	26,3%	50,1%	99,4%
Groningen	2,4%	24,7%	52,9%	89,2%
Almere	1,6%	30,4%	54,1%	101,6%
Eindhoven	2,4%	27,6%	50,4%	99,0%
Breda	2,3%	27,0%	48,2%	91,9%
Apeldoorn	0,3%	27,6%	51,4%	96,7%
Enschede	2,2%	30,4%	51,2%	88,9%
's-Hertogenbosch	2,5%	28,5%	48,1%	92,9%

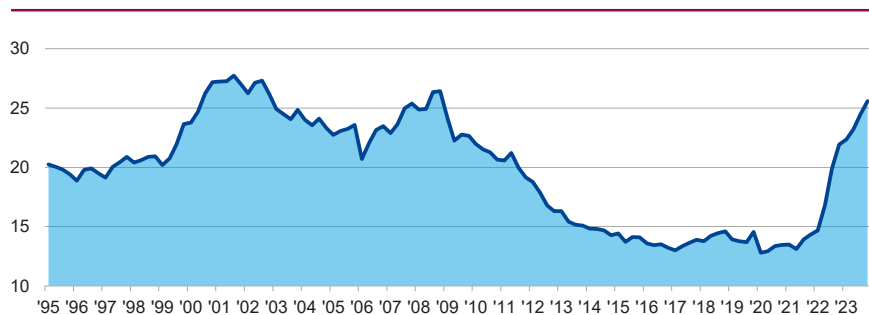
Tabel 6

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

Betaalbaarheid neemt af

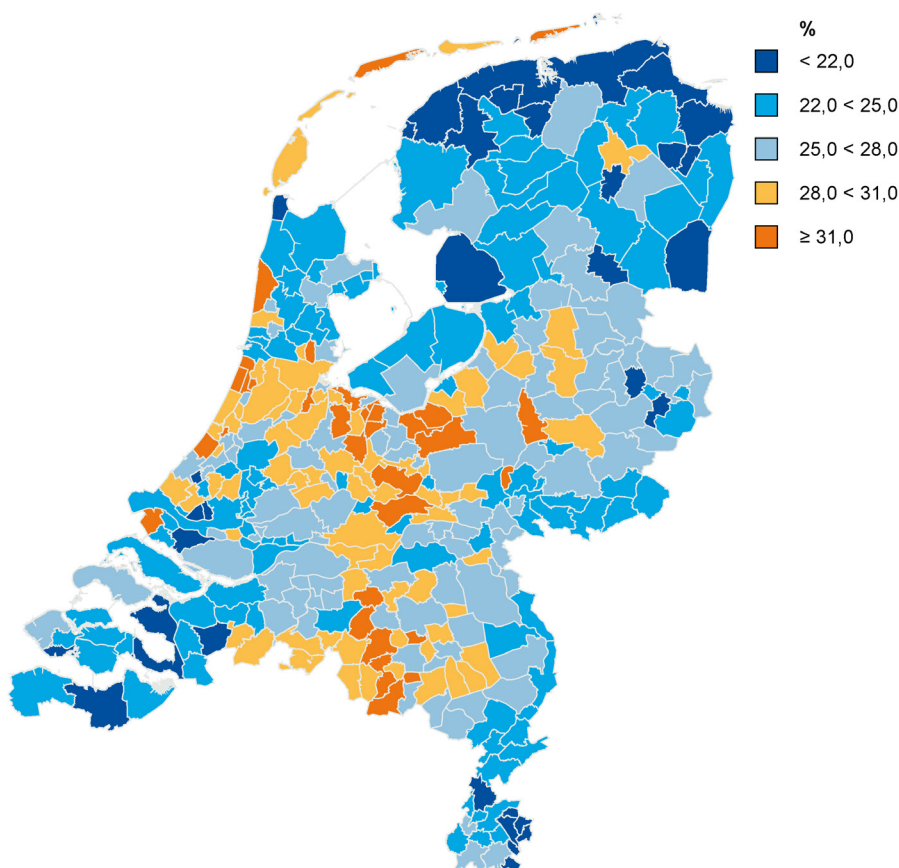
- In het vierde kwartaal werd gemiddeld 25,6% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 16,7%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 4,5%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 4

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



Figuur 5

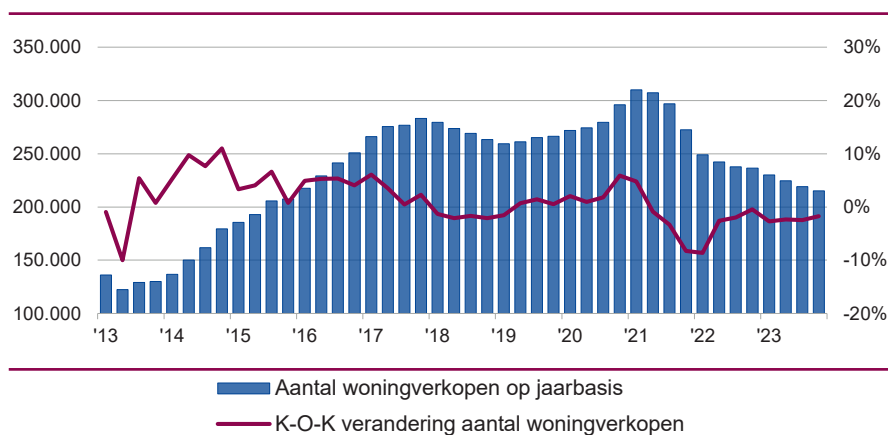
Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente
in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* 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.

Aantal woningverkop daalt

- Het aantal woningverkop op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 215.000. Dit is een verandering van -9,0% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Na een piek van 310.000 woningverkop in het eerste kwartaal van 2021, is dit het elfde kwartaal op rij met een daling van het aantal woningverkop.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -9,0%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -1,8%.

Aantal woningverkop en veranderingen



Figuur 6

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

* Calcasa toont het aantal woningverkop 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 -14,0%.
- De verkoop van appartementen daalt met -7,8%.
- In het afgelopen kwartaal is de verkoop voor alle woningtypes gedaald.

Ontwikkeling (J-O-J)

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

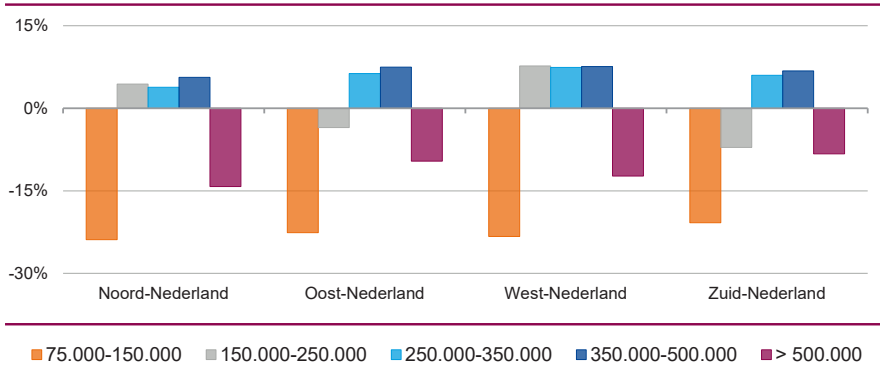
Tabel 7

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

Woningverkoop hoogste prijsklasse daalt

- De verkoop van woningen in de hoogste prijsklasse is gedaald in het afgelopen jaar. De prijsklasse meer dan €500.000 daalde met 10,8%. Dit is de eerste daling in deze prijsklasse sinds het eerste kwartaal van 2014.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer woningen in de prijsklasse €350.000 tot €500.000 verkocht (7,5%). In het noorden en zuiden is het segment €350.000 tot €500.000 gestegen met respectievelijk 5,6% en 6,8%.
- In West-Nederland is de verkoop van dure woningen (prijsklasse meer dan €500.000) gedaald met 12,3%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



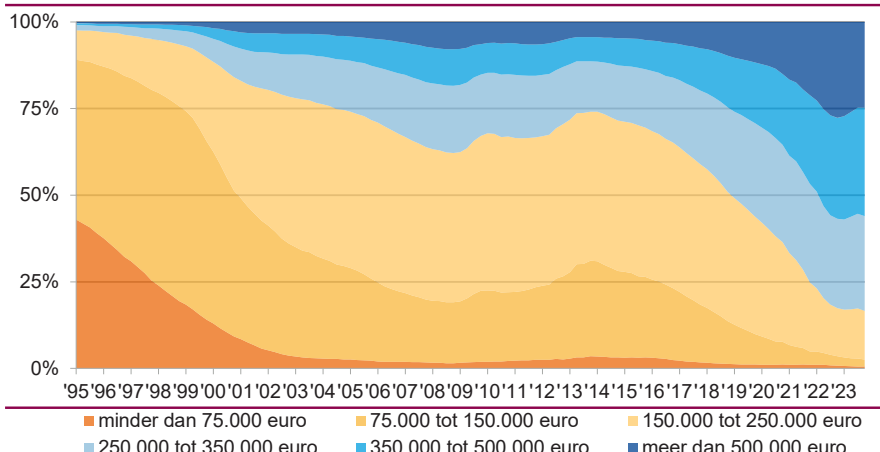
Figuur 7

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K4 2023 ten opzichte van K4 2022
Bron: WOX Monitor Calcasa

31% 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 9% naar 2%.
- Het segment €350.000 tot €500.000 is in vier jaar toegenomen van 18% naar 31%.
- 25% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan €500.000. Vier jaar geleden was dit 12%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 8

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

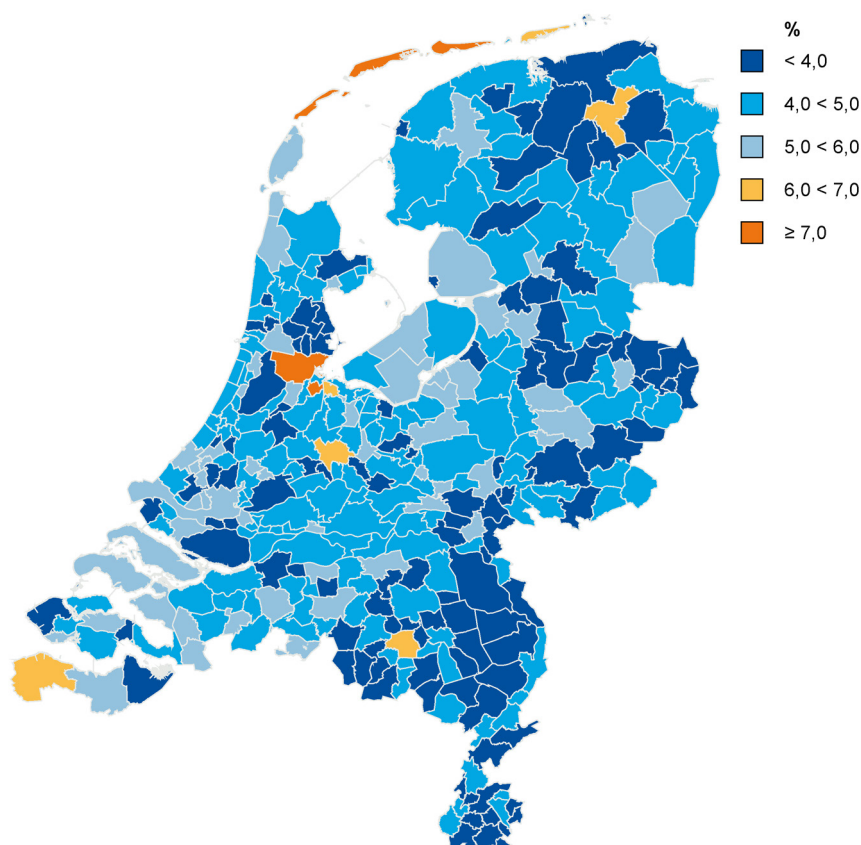
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 5,9% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Haarlem (5,3%) en Den Haag (5,3%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft met 3,8% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	5,9%	Noord-Limburg	3,8%
Haarlem	5,3%	Delfzijl en omgeving	4,0%
's-Gravenhage	5,3%	Twente	4,0%
Zuidoost-Drenthe	5,1%	Midden-Limburg	4,0%
Overig Groningen	5,0%	Zuid-Limburg	4,0%
Groot-Rijnmond	5,0%	IJmond	4,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,0%	Noord-Drenthe	4,2%
Utrecht	4,9%	Achterhoek	4,2%
Het Gooi en Vechtstreek	4,9%	Zuidoost-Friesland	4,3%
Overig Zeeland	4,9%	Leiden en Bollenstreek	4,3%

Tabel 8

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



Figuur 9

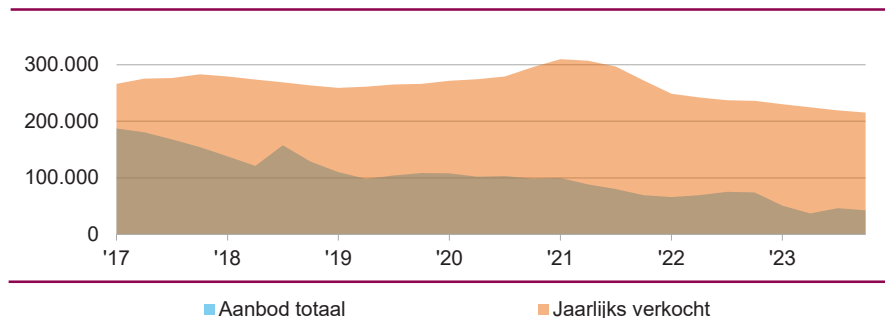
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

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: 215.000 woningen.
 - o J-O-J ontwikkeling: -9,0%
- Aanbod van woningen in K4 2023: 43.000 woningen.
- De marktliquiditeit is het beste in Urk met een factor 0,06, gevolgd door de gemeente IJsselstein met 0,09.

In de gemeente Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,56 gevolgd door de gemeente Sluis met 0,42.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

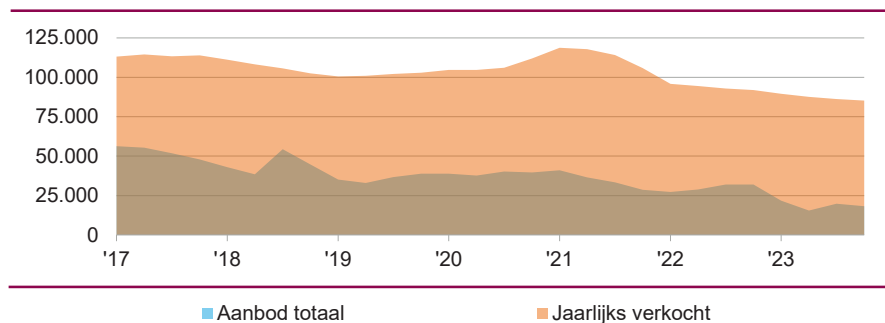


Figuur 10

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

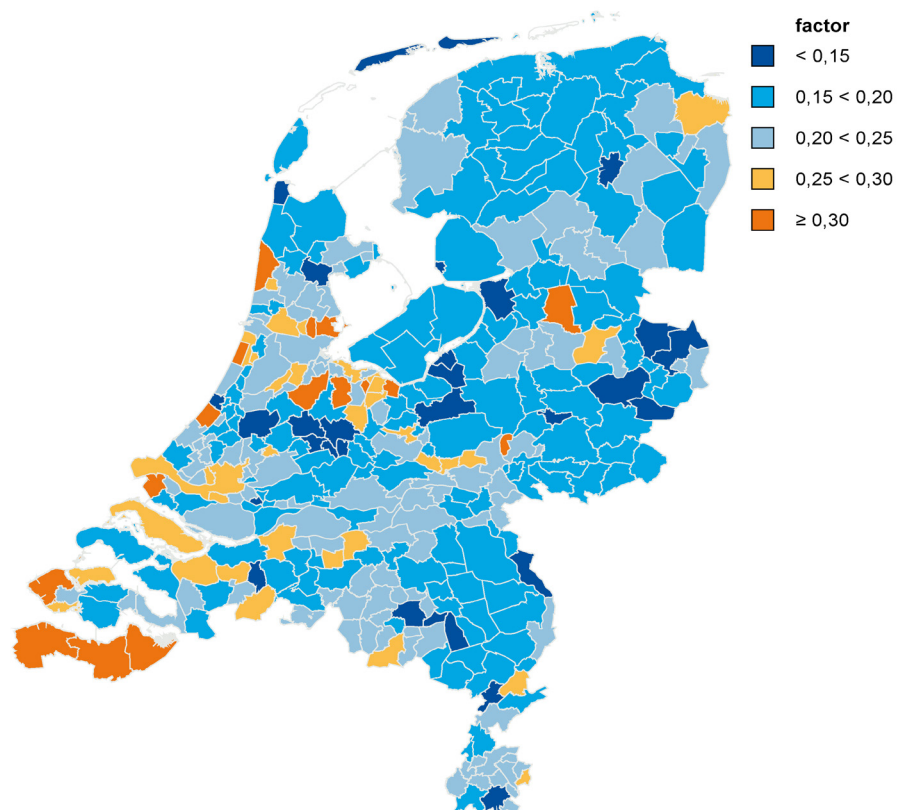


Figuur 11

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

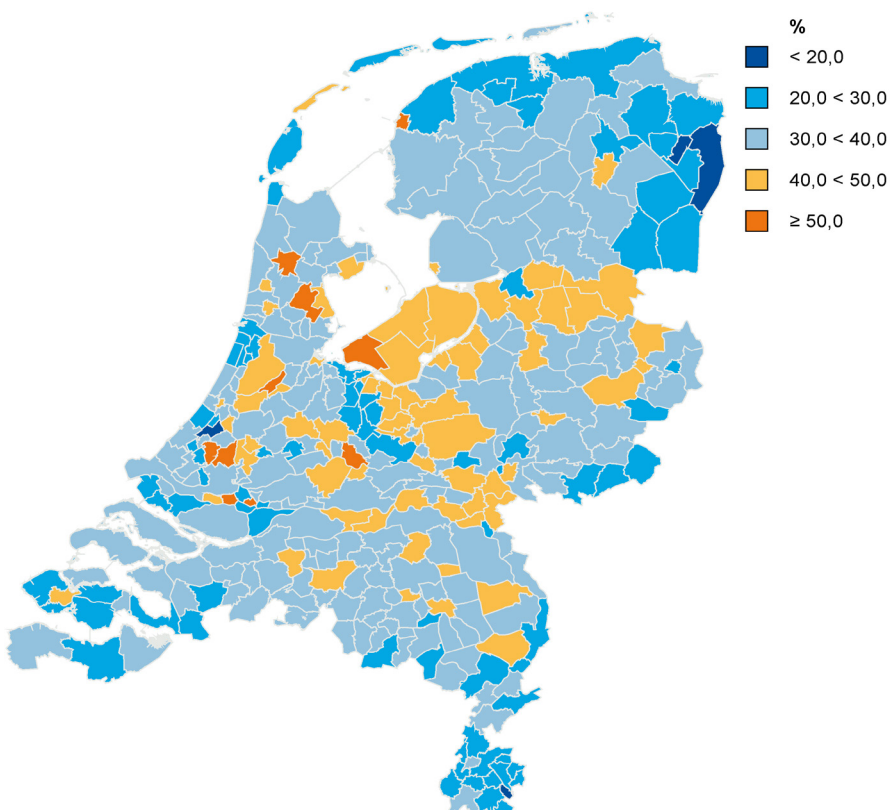
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 4,7% voor heel Nederland.
 - o Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 4,9%.
 - o Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 4,3%
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Amsterdam met 7,9%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Pijnacker-Nootdorp waar 2,7% 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

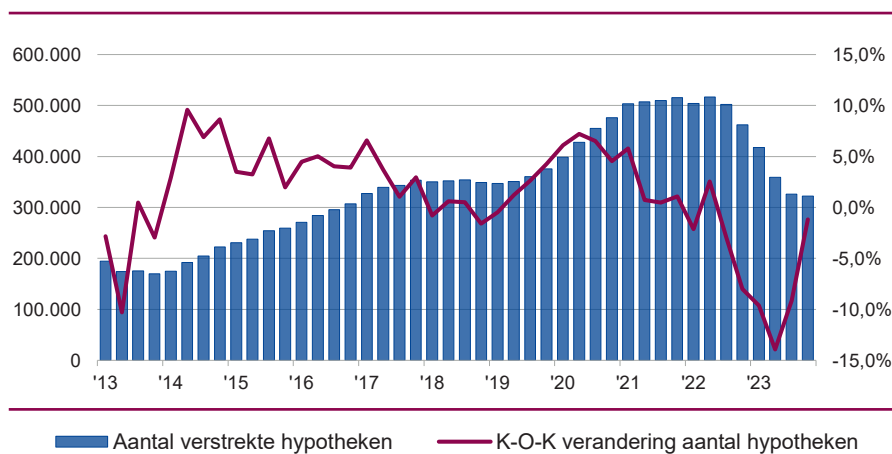
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt af

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 322.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -30,2%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -1,2%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 14

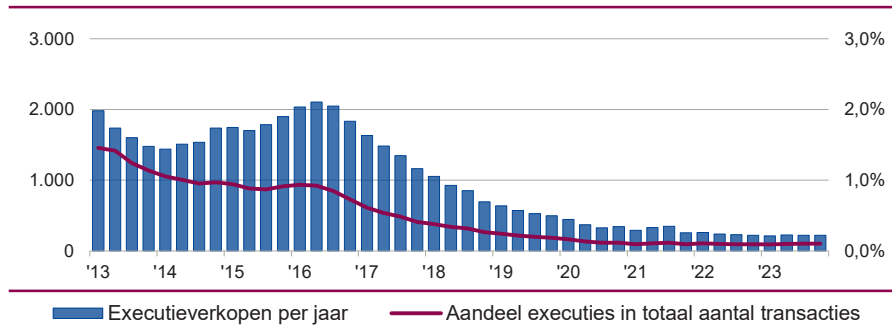
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt toe

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 222.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: 0,9%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 0,0%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,5%) kent de gemeente Brunssum.
- 226 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Nijmegen.

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

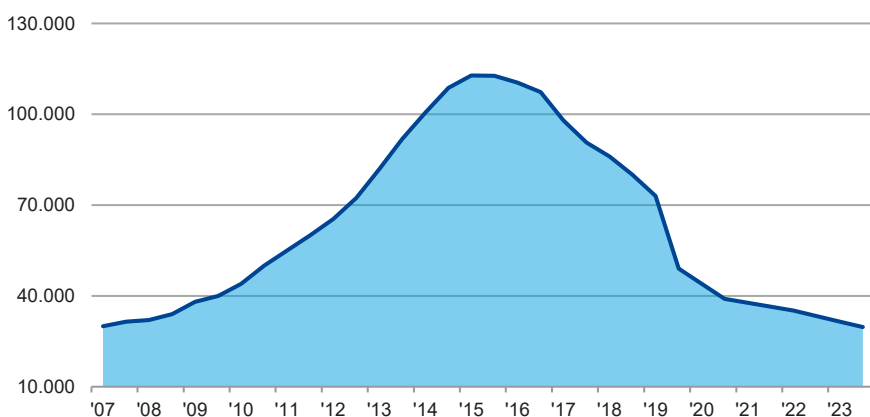
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

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

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds de piek in 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 74% gedaald.
- Eind 2023 hadden 30.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 10,9% ten opzichte van het jaar ervoor.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



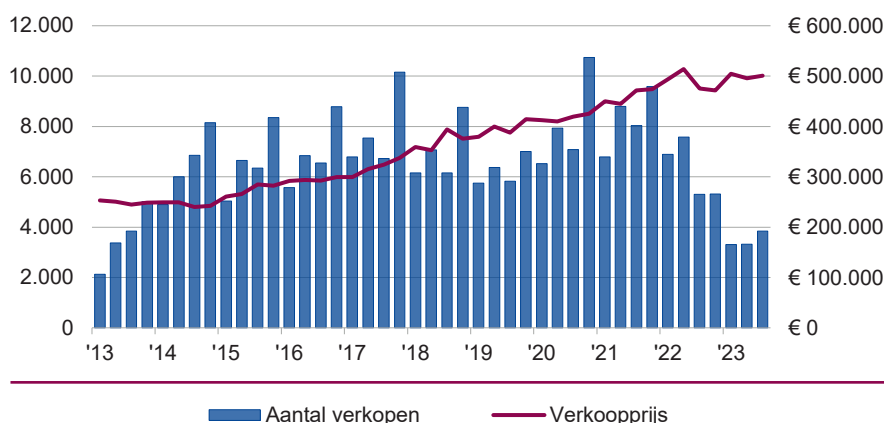
Figuur 16

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

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt licht toe

- In het derde kwartaal van 2023 werden er 3.800 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname van 27,5% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €501.000 voor het derde kwartaal van 2023. Dit is een toename van 5,4% 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

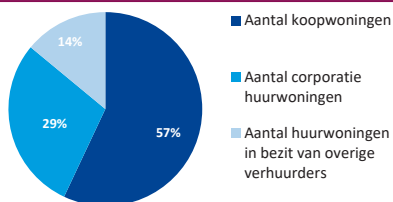
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	458.000	61.000	398.000	29%	71%	882.630	484.570	10.525		
Rotterdam	319.000	87.000	232.000	34%	65%	655.470	333.060	6.331		
Den Haag	268.000	59.000	208.000	41%	58%	553.420	274.660	6.472		
Utrecht	162.000	70.000	93.000	44%	55%	361.700	183.460	4.649		
Groningen	121.000	49.000	72.000	40%	60%	234.950	138.500	3.072		
Eindhoven	116.000	68.000	48.000	44%	56%	238.330	123.760	3.093		
Provincies										
Groningen	288.000	188.000	99.000	54%	46%	590.170	299.200	7.465	1.326	
Friesland	307.000	248.000	59.000	62%	38%	654.020	298.710	8.458	1.459	
Drenthe	226.000	186.000	40.000	66%	34%	497.740	222.160	6.897	1.251	
Overijssel	519.000	396.000	123.000	61%	39%	1.171.910	516.960	13.497	2.402	
Flevoland	178.000	139.000	39.000	65%	35%	434.770	183.150	5.614	917	
Gelderland	932.000	697.000	235.000	61%	39%	2.110.470	948.460	25.749	4.664	
Utrecht	601.000	376.000	225.000	58%	42%	1.369.870	619.990	17.031	2.974	
Noord-Holland	1.377.000	687.000	690.000	50%	50%	2.909.830	1.400.580	35.886	7.765	
Zuid-Holland	1.724.000	842.000	882.000	52%	48%	3.753.940	1.751.090	43.236	9.436	
Zeeland	189.000	153.000	36.000	67%	32%	386.770	178.650	6.202	1.636	
Noord-Brabant	1.164.000	869.000	296.000	61%	39%	2.592.870	1.181.240	32.259	6.089	
Limburg	540.000	393.000	147.000	60%	39%	1.118.300	538.400	12.937	2.580	
Nederland	8.046.000	5.175.000	2.871.000	57%	43%	17.590.670	8.138.590	215.231	42.500	

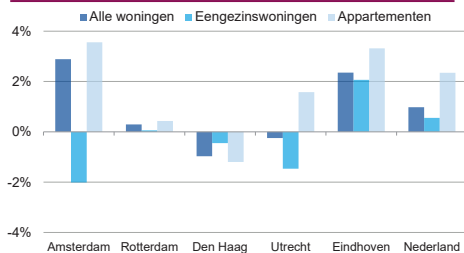
Tabel 9

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



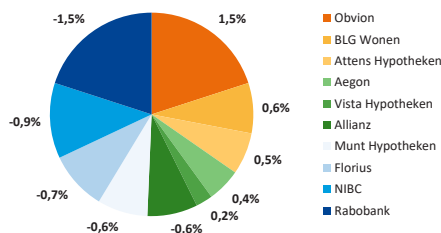
Figuren 18 & 19

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning	22.900	39,6%
NHG verliesdeclaraties	3	50,0%
HH betalingsproblemen	30.000	-10,9%
Hypotheekverkoppen (jaarlijks)	322.000	-30,2%
Hypotheekschuld (mid) 2023K3	823	1,5%

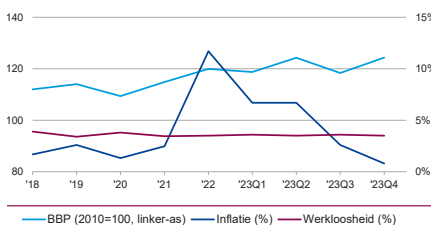
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



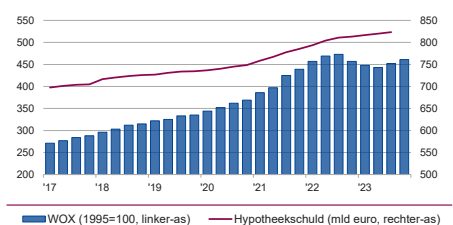
Tabel 10 & Figuur 20

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	1.150	Heerlen	261
Wassenaar	908	Kerkrade	263
Heemstede	850	Brunssum	265
Gooise Meren	728	Oldambt	267
De Bilt	705	Terneuzen	276
Wijdmeren	671	Veendam	277
Bergen (NH.)	667	Leeuwarden	290
Zeist	660	Den Helder	291
Utrechtse Heuvelrug	647	Landgraaf	295
Huizen	625	Waadhoeke	297

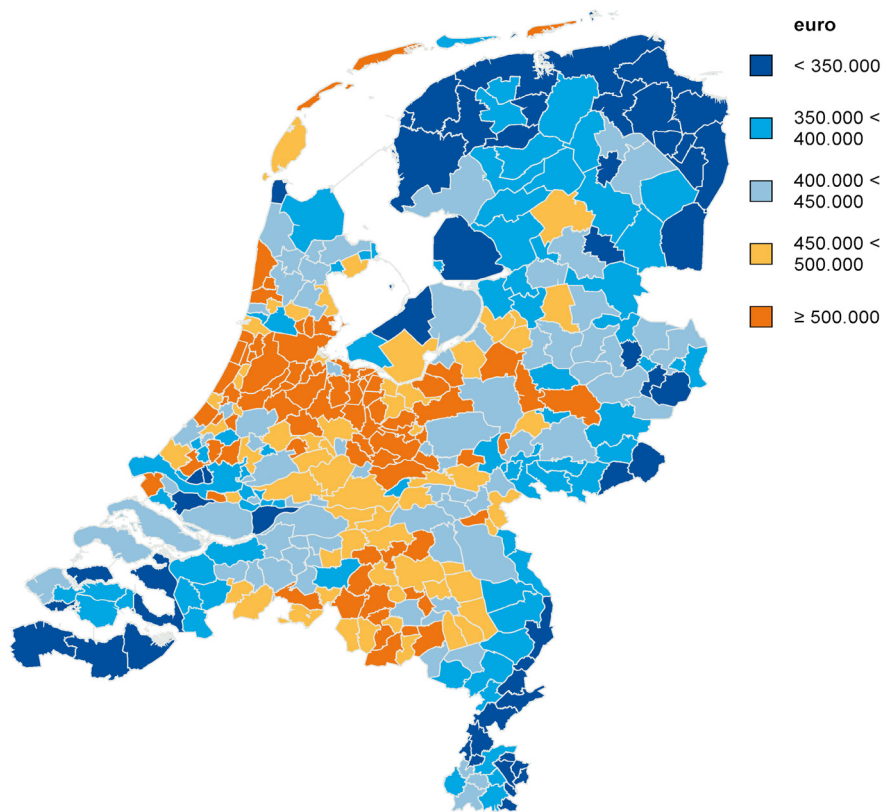
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Leeuwarden	4,7%	Wijdmeren	-2,0%
Waadhoeke	4,6%	Waterland	-1,7%
Tytsjerksteradiel	4,6%	Huizen	-1,6%
Achtkarspelen	4,0%	Edam-Volendam	-1,6%
Dantumadiel	3,4%	Gooise Meren	-1,4%
Maastricht	3,4%	Leidschendam-Voorburg	-1,3%
Amsterdam	2,9%	Heemstede	-1,2%
Brunssum	2,8%	Bloemendaal	-1,1%
Heerlen	2,8%	Aalsmeer	-1,1%
Kerkrade	2,8%	Rijswijk	-1,1%

Tabel 11

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

Tabel 12

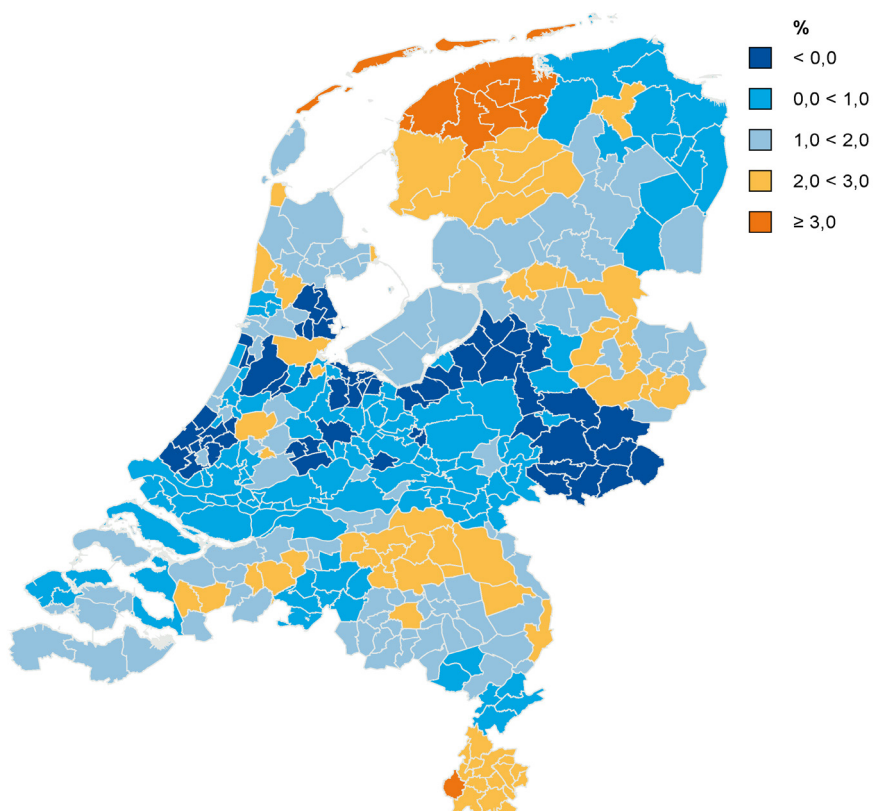
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 23

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2023 (in euro's)

Bron: Calcasa



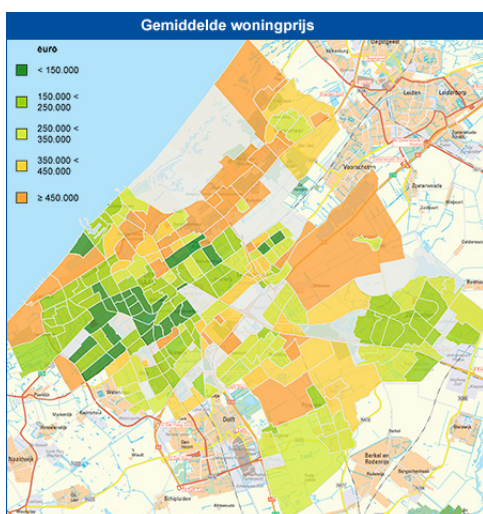
Figuur 24

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2023 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)

Bron: Calcasa

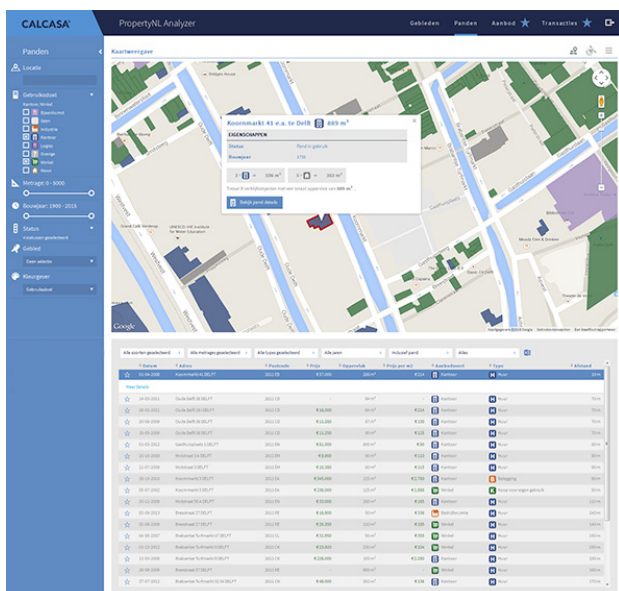
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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 toezichhouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders 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).