

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Utrecht: van alle provincies stijgt de gemiddelde woningprijs op jaarbasis het hardst in Utrecht met 7,3%. Met een jaarlijkse prijsontwikkeling van 8,8% staat Utrecht op de tweede plek in de top 10 hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland. In de top 10 laagste prijsontwikkeling staat Rotterdam op de vierde plek met 2,0%. In Amsterdam en Den Haag was de jaarlijkse prijsontwikkeling respectievelijk 6,4, en 6,0%.

Aantal verkopen blijft dalen: het jaarlijkse aantal verkopen is gedaald naar 221.000 woningen. Het aanbod is gedaald naar 70.000 woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,3 in Nederland.

Betaalbaarheid neemt af: 23,6% 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 flink toegenomen.

Woningprijsverdubbeling in tien jaar tijd is niet uniek

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 lag de gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland op 463.000 euro. Dit betekent een stijging van ruim 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In het eerste kwartaal van 2014 lag de prijs van een gemiddelde koopwoning op 227.000 euro. De gemiddelde woningprijs is daarmee in tien jaar tijd meer dan verdubbeld. Vooral in de grote steden hebben grote prijsontwikkelingen plaatsgevonden. Ondanks de verdubbeling was de afgelopen tien jaar echter niet de tienjaarsperiode met de grootste prijsstijgingen (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2024 K1

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	474
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	544

Prijsverandering

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

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2024 K2	8,8%
Voorspelling K-O-K 2024 K2	2,0%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	23,6%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-8,9%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	4,9%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	221
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-4,1%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	2,5%

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	15
Executieverkopen	15
Overzicht Nederlandse woningmarkt	17

Tabel 1

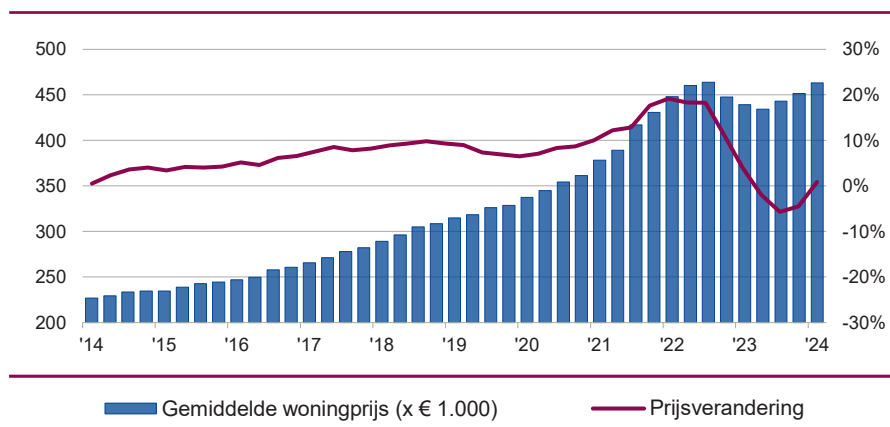
Calcasa kengetallen 2024 K1
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2024, gemeentelijke indeling 2023

Gemiddelde woningwaarde stijgt naar €463.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 474 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €463.000.
 - K-O-K prijsverandering: 2,6%.
 - J-O-J prijsverandering: 5,5%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €490.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 2,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 5,2%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €395.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 2,0%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 6,2%.

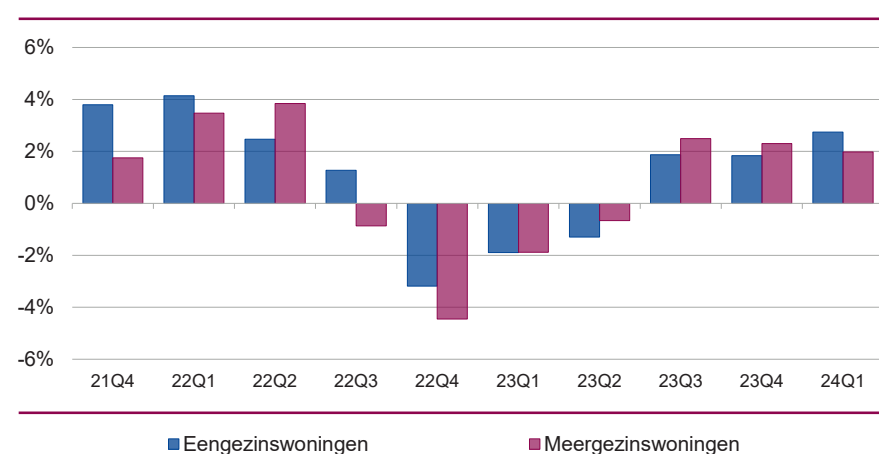
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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

Hoogste waardestijging prijsklasse minder dan €150.000

- Het afgelopen jaar is de waarde het hardst gestegen in de prijsklasse minder dan €150.000; de waarde steeg voor deze woningen met 8,4%.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 6,6% in het afgelopen jaar.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	8,4%
150.000 tot 250.000	6,7%
250.000 tot 350.000	7,1%
350.000 tot 500.000	6,6%
Meer dan 500.000	2,4%
Alle woningen	5,5%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging voor appartementen

- De gemiddelde waarde van appartementen is op jaarbasis met 6,2% toegenomen. Appartementen met een bouwjaar in 1945-1979 zijn met een prijsontwikkeling van 8,2% het meest in waarde gestegen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar na 2000 steeg met 2,3% het afgelopen jaar het minst in waarde.

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

Tabel 3

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

Voorspellingen voor het tweede kwartaal 2024

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2024K2 t.o.v. 2024K1) WOX:

- alle woningen: +2,0%
- alle eengezinswoningen: +2,0%
- alle meergezinswoningen: +1,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2024K2 t.o.v. 2023K2) WOX:

- alle woningen: +8,8%
- alle eengezinswoningen: +8,7%
- alle meergezinswoningen: +9,1%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: +8,9%
- Noord-Nederland: +8,7%
- Oost-Nederland: +7,6%
- Zuid-Nederland: +9,9%

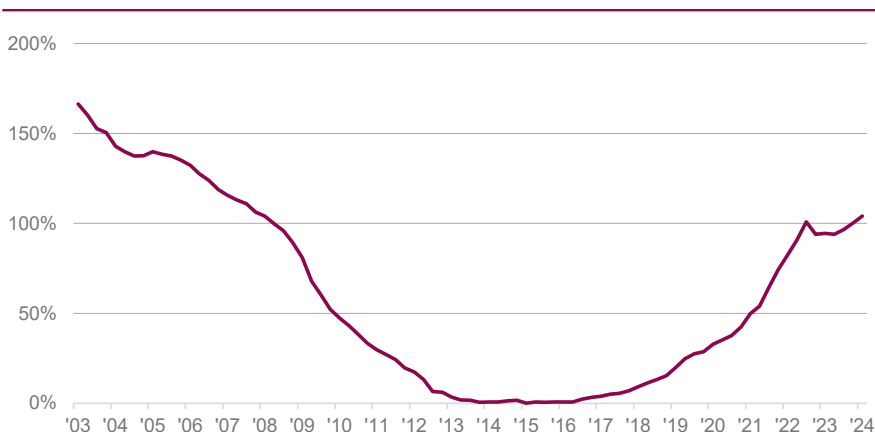
Woningprijsverdubbeling in tien jaar tijd is niet uniek

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 lag de gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland op 463.000 euro. Dit betekent een stijging van ruim 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In het eerste kwartaal van 2014 lag de prijs van een gemiddelde koopwoning op 227.000 euro. De gemiddelde woningprijs is daarmee in tien jaar tijd meer dan verdubbeld. Vooral in de grote steden hebben grote prijsontwikkelingen plaatsgevonden. Ondanks de verdubbeling was de afgelopen tien jaar echter niet de tienjaarsperiode met de grootste prijsstijgingen.

Pre-kredietcrisis grootste procentuele prijsstijgingen

De woningprijzen zijn voor het derde kwartaal op rij gestegen en zitten daarmee weer op een vergelijkbaar niveau als in het derde kwartaal van 2022, toen de hoogste gemiddelde prijs ooit werd bereikt, namelijk 464.000 euro. Calcasa vergeleek de prijsontwikkeling over een tienjaarsperiode vanaf 1993. Hieruit blijkt dat een verdubbeling van de woningprijzen niet uniek is. De laatste keer dat er een verdubbeling in tien jaar tijd plaatsvond, was tussen het derde kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2022. In de periode voor de kredietcrisis maakten de prijzen de grootste procentuele stijging door over een periode van tien jaar. Tussen het eerste kwartaal van 1993 en hetzelfde kwartaal van 2003 steeg de waarde van een gemiddelde koopwoning van 82.000 euro naar 218.000 euro, goed voor een stijging van 166%. De onderstaande grafiek laat zien dat er tot het derde kwartaal van 2008 altijd een prijsverdubbeling was over een periode van tien jaar. De kredietcrisis maakte hier een einde aan.

Prijsverandering in Nederland ten opzichte van 10 jaar geleden



Figuur 3

Prijsverandering in Nederland ten opzichte van 10 jaar geleden per kwartaal (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa

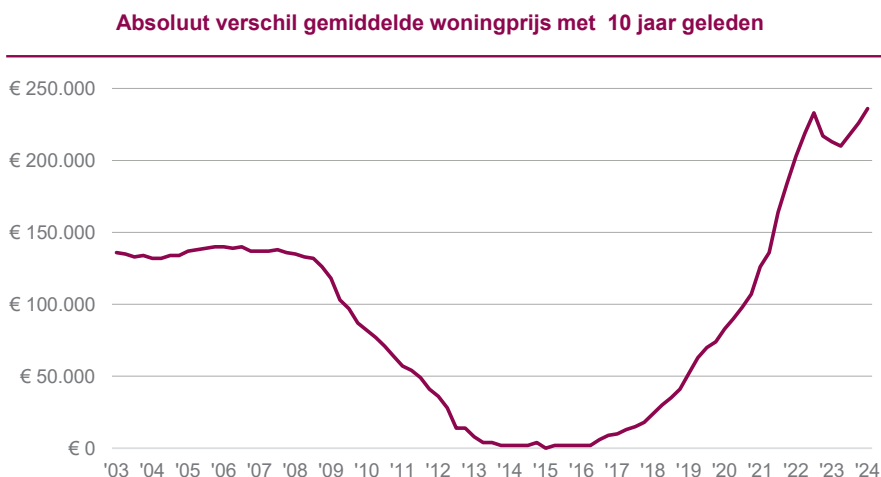
Landelijk nooit een prijsdaling over een tienjaarsperiode

De kredietcrisis zorgde ervoor dat er voor het eerst geen verdubbeling was van de woningprijzen in het derde kwartaal van 2008, maar zorgde er niet voor dat de prijzen daalden over een tienjaarsperiode. Sterker nog, dit is sinds 1993 nog nooit gebeurd op landelijk niveau. Het laagterecord komt toe aan het eerste kwartaal van 2015. De prijs van een gemiddelde koopwoning in Nederland bedroeg toen 235.000 euro. Dit is exact hetzelfde bedrag als de prijs van een gemiddelde koopwoning in het eerste kwartaal van 2005. Deze periode kenmerkte zich door woningprijzen die over een redelijk lange periode vergelijkbaar waren met de waarde tien jaar eerder. Tussen het tweede kwartaal van 2013 en het derde kwartaal van 2016 was het maximale verschil met een woning tien jaar eerder 2%.

Regionaal daalden de woningprijzen wel over tienjaarsperiode. Ongeveer 300 gemeenten (ruim 87%) hebben te maken gehad met prijsdalingen over een periode van tien jaar. Uitzonderingen daarop zijn grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Groningen. De grootste prijsdaling deed zich voor in de gemeente West Maas en Dal. Tussen het derde kwartaal van 2006 en 2016 daalde daar de gemiddelde prijs van een koopwoning met 11%. In 2016 bedroeg de gemiddelde woningprijs daar nog 261.000 euro. Inmiddels is deze prijs weer hersteld tot 472.000 euro, ruim 80% hoger dan het dieptepunt.

Hogere huizenprijzen zorgen voor grotere absolute verschillen

De steeds hoger wordende huizenprijzen zorgen ervoor dat de absolute prijsverschillen wel toenemen. Zo lag de gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland in zowel het eerste kwartaal van 2008 als in het afgelopen kwartaal procentueel gezien 104% hoger dan tien jaar eerder. Tussen 1998 en 2008 stegen de prijzen van 130.000 euro naar 265.000 euro, een absoluut verschil van 135.000 euro. Het afgelopen kwartaal lag de gemiddelde koopwoningprijs met 463.000 euro echter 236.000 euro hoger dan de 227.000 euro in 2014. Hiermee werd het grootste absolute verschil ooit bereikt. Dit verbrak het record van het derde kwartaal van 2022, toen de prijzen 233.000 euro hoger waren dan tien jaar eerder. De onderstaande grafiek laat deze ontwikkeling zien.



** De rol die inflatie speelt is in deze vergelijking buiten beschouwing gelaten*

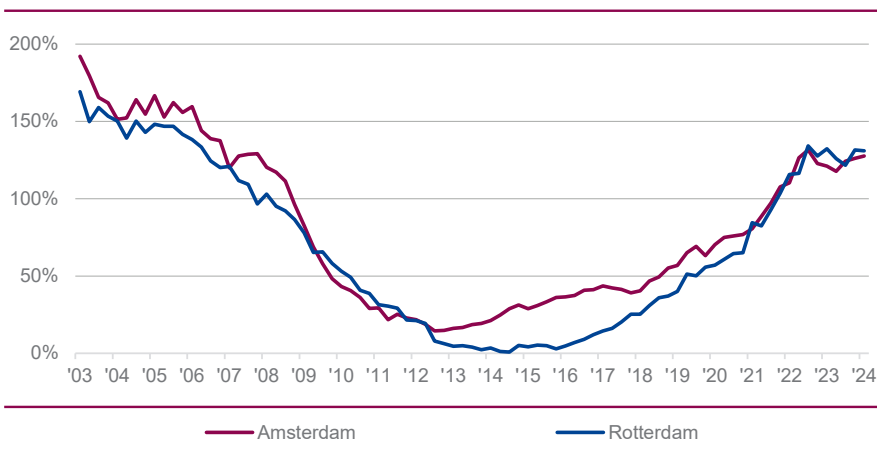
Figuur 4

Absoluut verschil gemiddelde woningprijs ten opzichte van de woningprijs 10 jaar geleden.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Amsterdam is een geval apart

Kijkend naar de gemeenten is het geen grote verrassing dat Amsterdam hierin opvalt. Terwijl in Nederland de prijsontwikkeling over een tienjaarsperiode gelijk bleef op het minimum in 2015, is dit in onze hoofdstad zelfs nooit onder de 15% geweest. In Amsterdam is dus altijd sprake geweest van een prijsstijging over een periode van tien jaar. De onderstaande grafiek laat de prijsontwikkeling zien over een periode van tien jaar van Amsterdam en Rotterdam. Hieruit blijkt dat Amsterdam tot en met 2021 te maken had met grotere prijsstijgingen, maar dat de steden sindsdien een vergelijkbaar patroon vertonen.

Prijsverandering ten opzichte van 10 jaar geleden

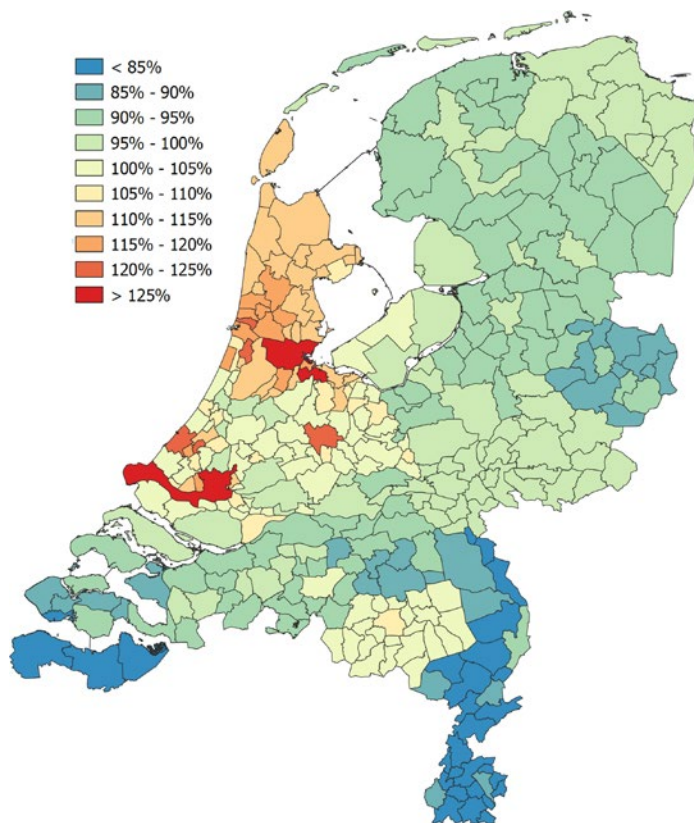


Figuur 5

Prijsverandering ten opzichte van 10 jaar geleden in Amsterdam en Rotterdam.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Rotterdam aan kop

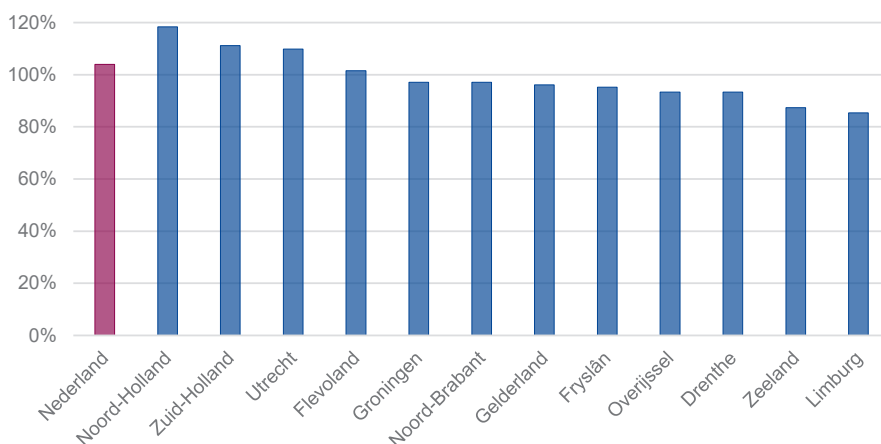
Dat de woningwaardes in de afgelopen tien jaar fors zijn gestegen, is geen nieuws meer. In het afgelopen kwartaal voert Rotterdam de lijst aan met een waardestijging van ruim 130%. Amsterdam volgt met 127% en Utrecht maakt de top drie compleet met een waardestijging van ruim 125%. De gemeente waar de prijs van de gemiddelde koopwoning het minst steeg in de afgelopen tien jaar is Sluis. Toch hebben ook hier de woningen een forse waardestijging ondergaan. De gemiddelde koopwoning steeg in Sluis tussen het eerste kwartaal van 2014 en 2024 van 177.000 euro naar 317.000 euro, goed voor een stijging van ruim 79%. De onderstaande kaart laat de prijsontwikkeling van de afgelopen tien jaar per gemeente zien.



Slechts drie provincies boven het landelijk gemiddelde

De bovenstaande kaart laat zien dat de waardestijgingen redelijk geclusterd zijn. Op provinciaal niveau blijkt dat de landelijke waardestijging vooral wordt gedreven door de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Deze drie provincies liggen met respectievelijk 118%, 111% en 110% ruim boven het landelijk gemiddelde. Flevoland is de enige andere provincie die een verdubbeling heeft ondergaan, met een prijsstijging van 101%, iets onder het landelijk gemiddelde. De gemiddelde woningprijs in Zeeland en Limburg heeft zich het minst ontwikkeld, met respectievelijk 87% en 85%. De onderstaande grafiek toont de ontwikkeling per provincie.

Prijsverandering per provincie ten opzichte van 10 jaar geleden



Figuur 6

Prijsverandering ten opzichte van 10 jaar geleden per gemeente.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Figuur 7

Prijsverandering per provincie ten opzichte van 10 jaar geleden.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningprijzen stijgen het hardst in Utrecht

- De woningprijzen van alle woningen stijgen het hardst in de provincie Utrecht met 7,3% op jaarbasis. Ook appartementen werden daar het afgelopen jaar meer waard (9,0%).
- De woningwaarde van alle eengezinswoningen stijgen het hardst in de provincie Friesland met 7,0% op jaarbasis.
- De kleinste waardestijging vond plaats in de provincies Zeeland (3,5%) en Drenthe (4,2%).

1e Kwartaal 2024	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	359.000	296.000	4,6%
Friesland	412.000	389.000	6,7%
Drenthe	354.000	275.000	4,2%
Overijssel	385.000	323.000	5,4%
Flevoland	421.000	294.000	4,6%
Gelderland	488.000	327.000	4,5%
Utrecht	665.000	432.000	7,3%
Noord-Holland	613.000	540.000	6,0%
Zuid-Holland	531.000	368.000	4,6%
Zeeland	343.000	319.000	3,5%
Noord-Brabant	495.000	360.000	5,5%
Limburg	367.000	282.000	6,8%
Nederland	490.000	395.000	5,5%

Tabel 4

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

Woningprijzen 8% hoger in regio Noord-Friesland

- Grootste stijger is de COROP-regio Noord-Friesland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 8,2% het afgelopen jaar. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is €315.000.
- Op de tweede plek staat de regio Utrecht met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 7,3%.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in de regio Oost-Zuid-Holland met 12,4% jaar-op-jaar.
- De COROP regio met de minste waardestijging is Zeeuwsch-Vlaanderen met 1,7%.
- In 22 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met meer dan 5% en in 1 ervan was de ontwikkeling minder dan 2%.

Utrecht 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 5,7%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 5,3% gestegen.

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

- Utrecht met 8,8% in het afgelopen jaar
- Eindhoven met 25,9% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 54,1% in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met 130,9% in de afgelopen tien jaar

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

- Rotterdam met 2,0% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 15,0% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 33,2% in de afgelopen vijf jaar
- Enschede met 92,7% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	5,5%	22,4%	47,0%	104,1%
Top 15 Steden Index	5,7%	19,3%	43,7%	115,8%
Nederland zonder Top 15 Steden	5,3%	23,7%	48,3%	99,5%
Amsterdam	6,4%	15,0%	33,2%	127,6%
Rotterdam	2,0%	17,9%	49,3%	130,9%
Haarlem	8,1%	18,8%	38,4%	120,3%
Utrecht	8,8%	18,1%	43,6%	124,7%
's-Gravenhage	6,0%	17,6%	44,5%	120,6%
Haarlemmermeer	5,5%	18,1%	40,9%	113,4%
Amersfoort	7,0%	22,5%	47,4%	106,4%
Tilburg	4,1%	22,3%	49,0%	102,5%
Groningen	4,3%	21,5%	48,8%	97,4%
Almere	4,5%	25,7%	54,1%	102,9%
Eindhoven	7,5%	25,9%	51,2%	107,5%
Breda	6,2%	24,4%	48,7%	98,1%
Apeldoorn	4,0%	24,6%	50,6%	95,3%
Enschede	4,5%	25,6%	51,0%	92,7%
's-Hertogenbosch	5,5%	24,1%	49,1%	94,5%

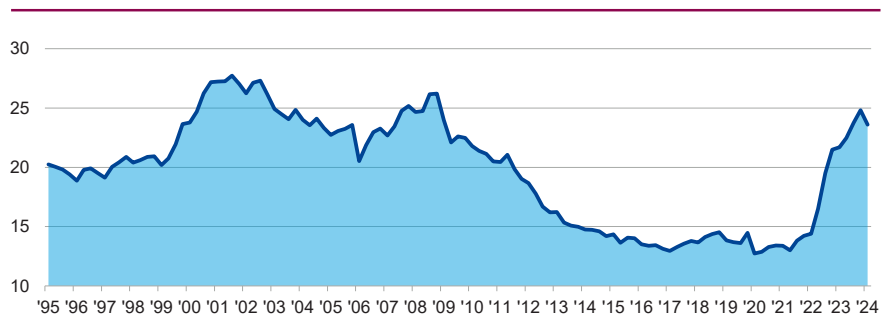
Tabel 5

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

Betaalbaarheid neemt af

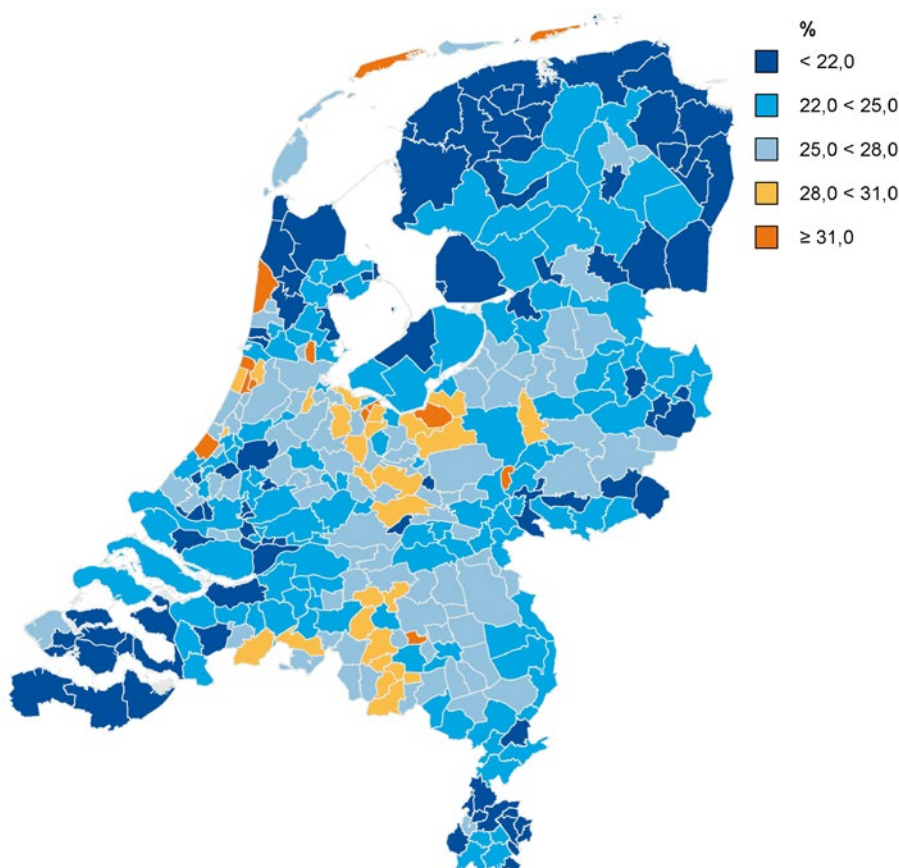
- In het eerste kwartaal werd gemiddeld 23,6% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 8,9%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -4,9%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 8

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



Figuur 9

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

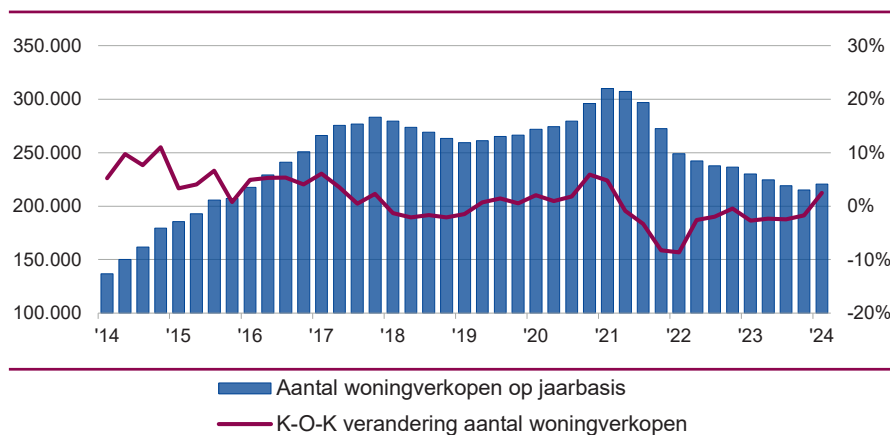
* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen 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 woningverkoppen daalt

- Het aantal woningverkoppen op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 221.000. Dit is een verandering van -4,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Sinds de piek van 310.000 woningverkoppen in het eerste kwartaal van 2021, is dit het eerste kwartaal met een lichte stijging van het aantal woningverkoppen.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -4,1%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: 2,5%.

Aantal woningverkoppen en veranderingen



Figuur 10

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

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

Verkoop tussenwoningen dalen het hardst

- De verkoop van tussenwoningen daalt met -8,1%.
- De verkoop van appartementen stijgt met 2,0%. Dit is de eerste stijging van het aantal woningverkoppen sinds 2021.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2023K1	2023K2	2023K3	2023K4	2024K1
Vrijstaand	-12,6%	-13,7%	-13,4%	-13,8%	-6,4%
Semi-vrijstaand	-5,5%	-4,0%	-5,5%	-7,8%	-4,5%
Hoekwoning	-4,6%	-2,2%	-4,7%	-6,4%	-5,4%
Tussenwoning	-3,3%	-2,5%	-5,8%	-8,6%	-8,1%
Appartement	-10,7%	-11,6%	-8,8%	-8,2%	2,0%
Totaal	-7,6%	-7,3%	-7,8%	-9,0%	-4,1%

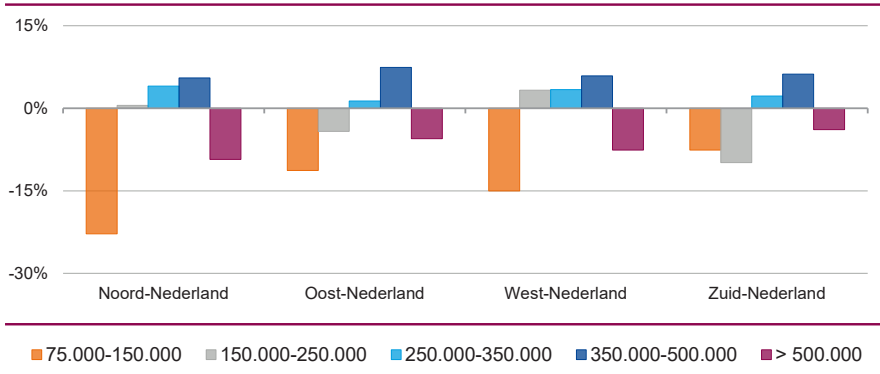
Tabel 6

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 6,3%. De laatste daling in deze prijsklasse was in het eerste kwartaal van 2014.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer woningen in de prijsklasse €350.000 tot €500.000 verkocht (7,4%). In het noorden en zuiden is het segment €350.000 tot €500.000 gestegen met respectievelijk 5,5% en 6,2%.
- In West-Nederland is de verkoop van dure woningen (prijsklasse meer dan €500.000) gedaald met 7,6%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



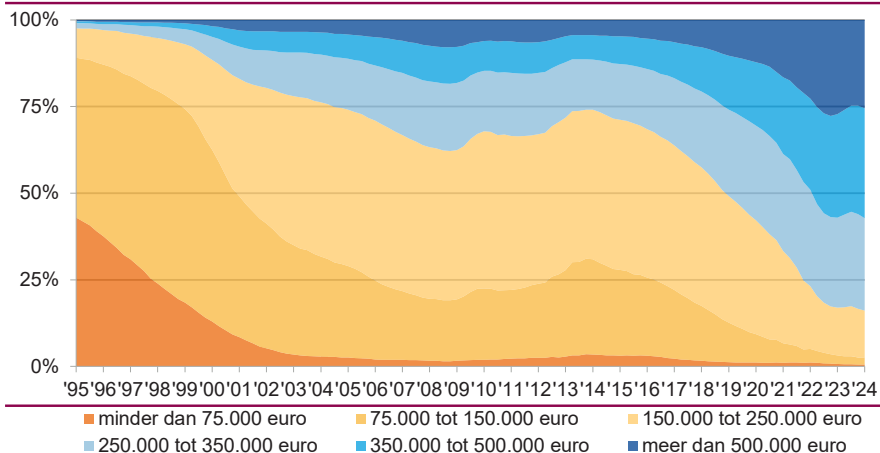
Figuur 11

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K1 2024 ten opzichte van K1 2023
Bron: WOX Monitor Calcasa

32% 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 8% naar 2%.
- Het segment €350.000 tot €500.000 is in vier jaar toegenomen van 18% naar 32%.
- 26% 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 12

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

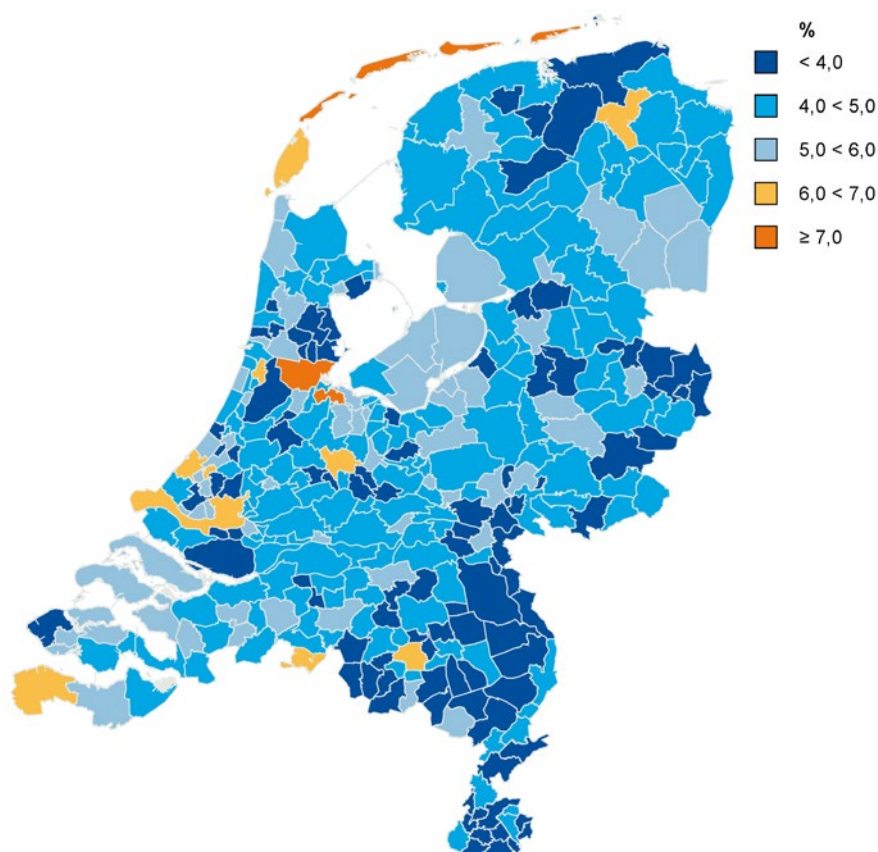
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- 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 Haarlem (5,6%) en Den Haag (5,4%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft met 3,9% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	6,0%	Noord-Limburg	3,9%
Regio Haarlem	5,6%	Delfzijl en omgeving	4,1%
Regio 's-Gravenhage	5,4%	Twente	4,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,2%	Midden-Limburg	4,1%
Overig Groningen	5,1%	Zuid-Limburg	4,1%
Het Gooi en Vechtstreek	5,1%	Achterhoek	4,3%
Zuidoost-Drenthe	5,1%	IJmond	4,3%
Groot-Rijnmond	5,0%	Zuidoost-Friesland	4,3%
Overig Zeeland	5,0%	Leiden en Bollenstreek	4,4%
Utrecht	4,9%	Noordoost-Noord-Brabant	4,4%

Tabel 7

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



Figuur 13

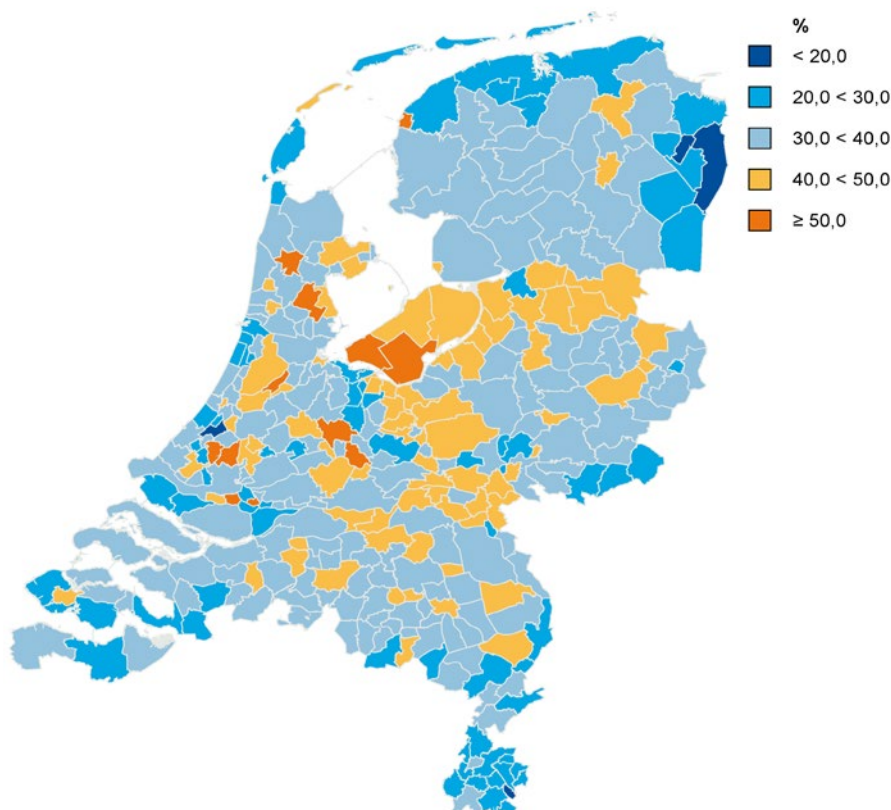
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 4,8% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 4,9%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 4,5%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Amsterdam met 7,8%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Pijnacker-Nootdorp waar 2,9% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.

Toename woningen met energielabel A

- Het aantal woningen met een energielabel A is het afgelopen jaar met 7% toegenomen in Nederland. 36,4% van de totale woningvoorraad heeft nu een energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 67,1% de meeste woningen met een energielabel A.
- De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de minste woningen met een energielabel A (17,3%).



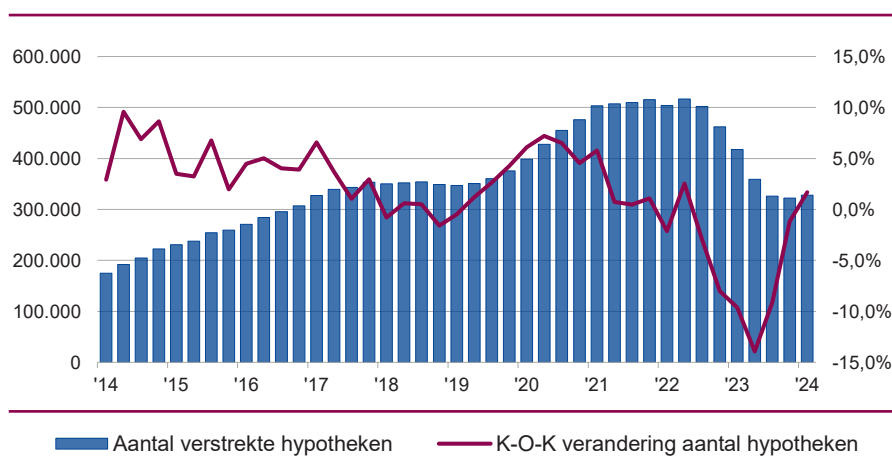
Figuur 14

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: 328.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -21,4%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 1,7%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 15

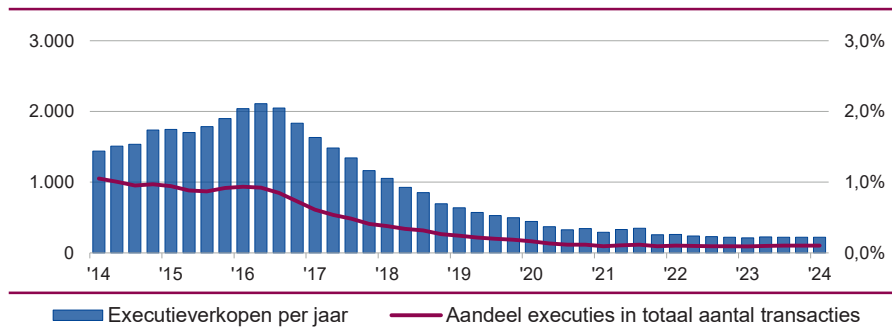
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt iets toe

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 223.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: 5,2%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 0,1%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,5%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,2%) kent de gemeente Brunssum.
- 226 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Amersfoort.

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 16

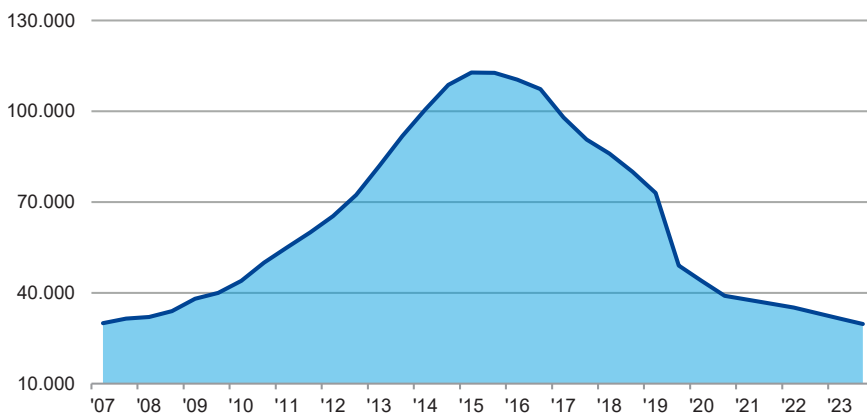
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

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



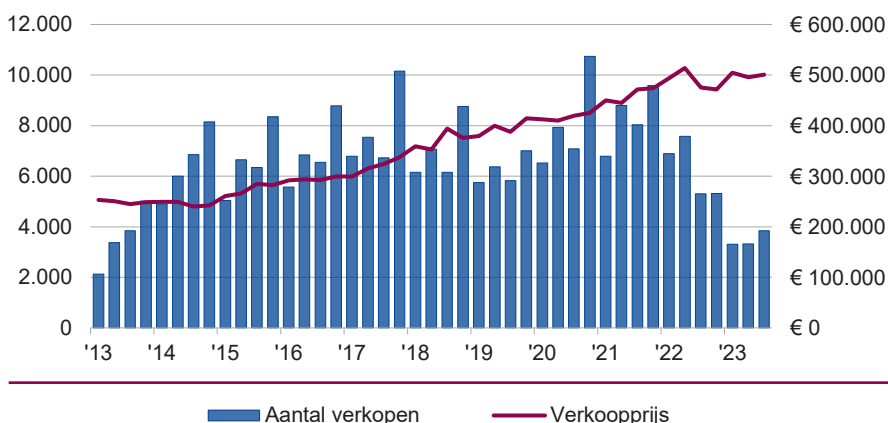
Figuur 17

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 18

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

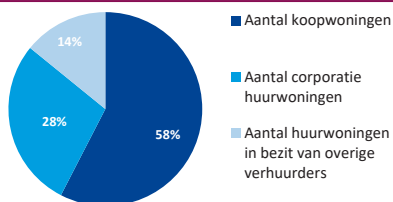
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	475.000	66.000	409.000	30%	70%	918.120	505.700	11.176		
Rotterdam	321.000	86.000	235.000	34%	66%	663.900	337.840	6.679		
Den Haag	270.000	59.000	211.000	41%	58%	562.840	281.190	6.694		
Utrecht	165.000	70.000	95.000	44%	56%	367.950	187.640	4.702		
Groningen	123.000	49.000	73.000	40%	60%	238.150	140.360	3.196		
Eindhoven	118.000	69.000	50.000	43%	56%	243.730	126.790	3.123		
Provincies										
Groningen	291.000	190.000	101.000	54%	46%	596.080	302.670	7.648	2.189	
Friesland	309.000	249.000	59.000	62%	38%	659.550	301.920	8.710	2.338	
Drenthe	228.000	187.000	40.000	66%	34%	502.050	224.760	7.165	2.035	
Overijssel	523.000	398.000	124.000	61%	39%	1.184.330	523.620	13.960	4.147	
Flevoland	181.000	142.000	39.000	65%	35%	444.700	188.280	5.670	1.587	
Gelderland	941.000	702.000	239.000	61%	39%	2.133.710	962.100	26.181	7.781	
Utrecht	608.000	379.000	229.000	58%	42%	1.387.640	630.740	17.059	5.020	
Noord-Holland	1.392.000	692.000	700.000	50%	50%	2.952.620	1.428.130	37.291	13.135	
Zuid-Holland	1.739.000	845.000	894.000	52%	48%	3.804.910	1.780.540	44.213	15.299	
Zeeland	191.000	154.000	37.000	67%	32%	391.120	181.170	6.457	2.546	
Noord-Brabant	1.178.000	877.000	301.000	61%	39%	2.626.210	1.200.790	32.887	10.072	
Limburg	545.000	396.000	149.000	60%	40%	1.128.370	545.540	13.332	4.099	
Nederland	8.125.000	5.212.000	2.913.000	57%	43%	17.811.290	8.270.240	220.573	70.248	

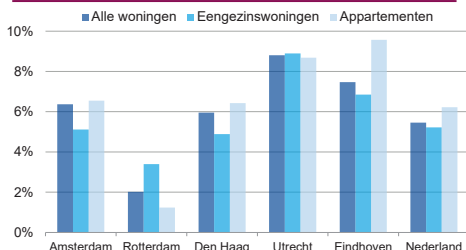
Tabel 8

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



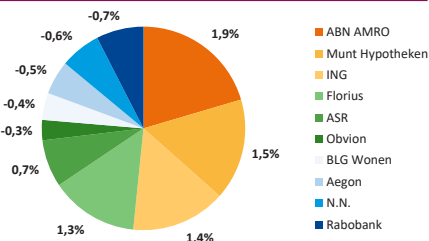
Figuren 19 & 20

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning	21.700	29,9%
NHG verliesdeclaraties	8	100,0%
HH betalingsproblemen	30.000	-10,9%
Hypotheekverkoop (jaarlijks)	328.000	-21,4%
Hypotheekschuld (mld) 2023K4	826	1,6%

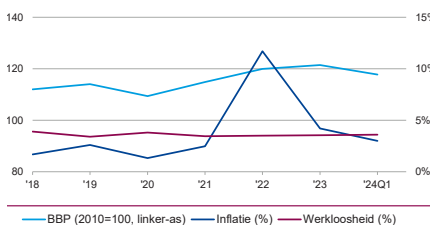
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



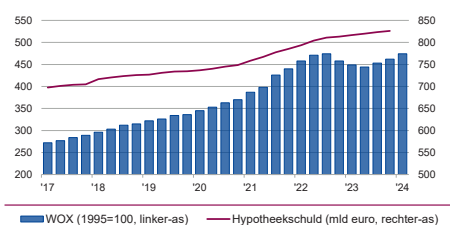
Tabel 10 & Figuur 21

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 22 & 23

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

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

Bijlagen

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	1.160	Heerlen	267
Wassenaar	922	Kerkrade	269
Heemstede	861	Eemsdelta	271
Gooise Meren	738	Brunssum	272
De Bilt	721	Oldambt	273
Wijdereen	680	Terneuzen	278
Bergen (NH.)	675	Veendam	283
Zeist	675	Leeuwarden	297
Utrechtse Heuvelrug	660	Den Helder	297
Huizen	635	Landgraaf	302

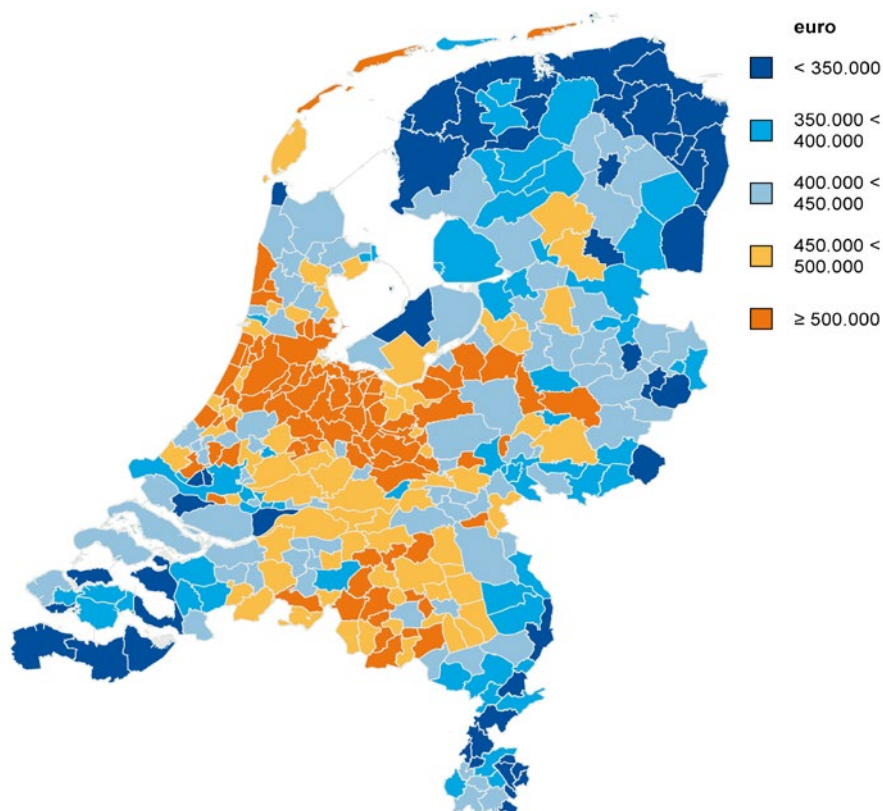
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Waadhoeke	8,9%	Sluis	1,4%
Utrecht	8,8%	Hulst	1,6%
Dantumadiel	8,8%	Terneuzen	1,9%
Achtkarspelen	8,4%	Rotterdam	2,0%
Tytsjerksteradiel	8,4%	Wageningen	3,3%
Noardeast-Fryslân	8,4%	Bloemendaal	3,4%
Haarlem	8,1%	Coevorden	3,6%
Leeuwarden	7,6%	Borger-Odoorn	3,7%
Eindhoven	7,5%	Veere	3,7%
Maastricht	7,4%	Heerde	3,7%

Tabel 9

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

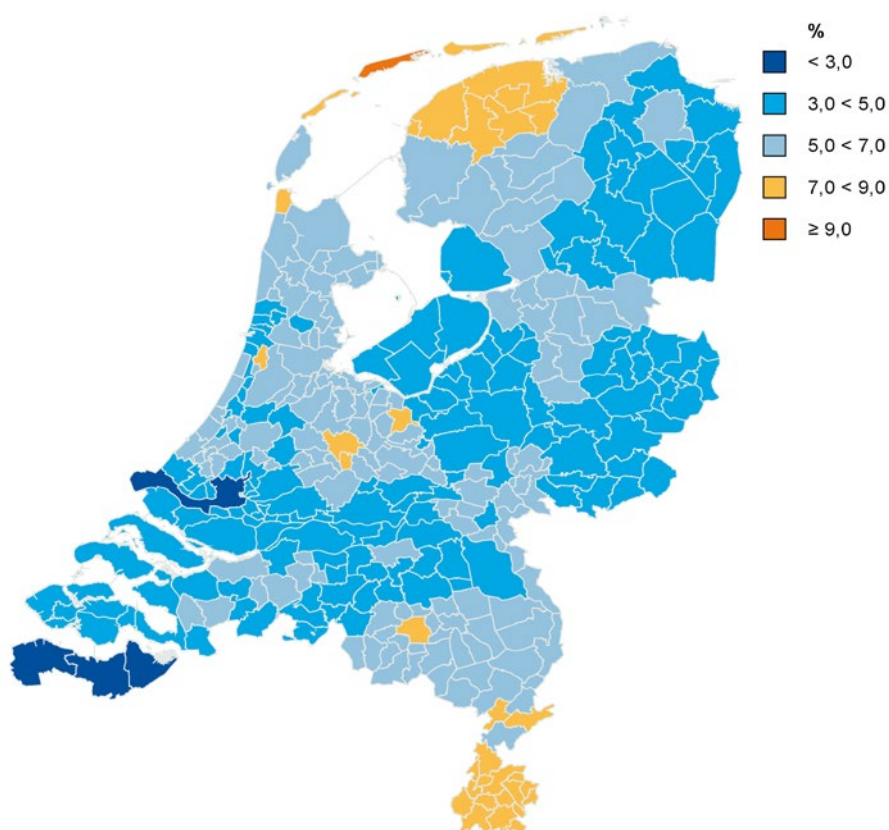
Tabel 10

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



Figuur 24

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2024 (in euro's)
Bron: Calcasa

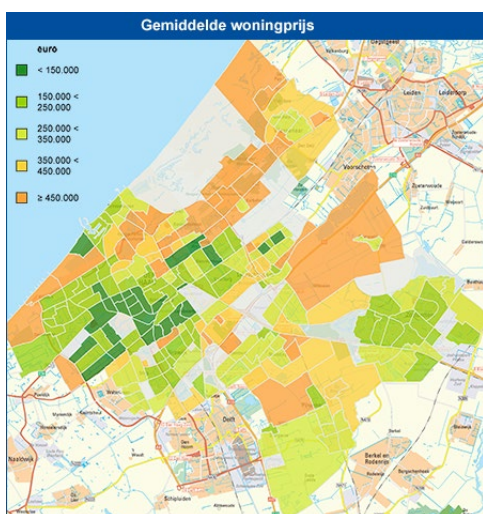


Figuur 25

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2024 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

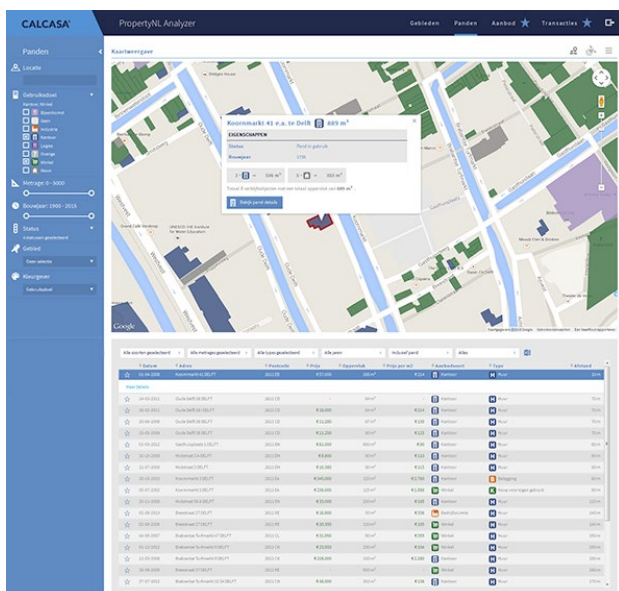
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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).