

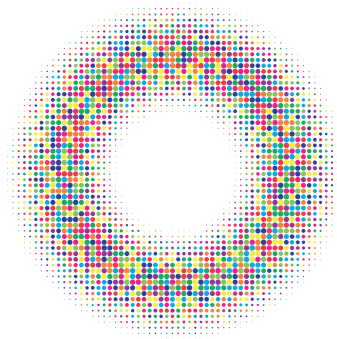
1E HALF JAAR 2019

woning markt rapportage

Nederland en doorkijk naar
zes woningmarkten



dé **WOON EXPERT**



Woningmarkt rapportage

Nederland en doorkijk naar zes woningmarkten

1e half jaar 2019



Voorwoord

Met genoegen presenteren wij u de halfjaarrapportage van de landelijke woningmarkt met een verdieping van de zes regio's waarin Dé Woonexpert en haar partners zijn gevestigd. Dit zijn Amsterdam, Rijnmond, Haaglanden, Twente, Eindhoven en Utrecht.

Als organisatie maken wij een sterke groei mee. Momenteel bestaan we uit 17 lokale vestigingen in de genoemde regionale woningmarkten. Samen geven we u een inzicht in de woningmarkt, met daarbij een duidelijk beeld per regio. Onze partners stellen zich verderop in deze rapportage graag aan u voor. Onze speciale dank gaat uit naar Nieuwbouw Nederland voor hun ondersteuning bij het maken van deze rapportage.

We staan in Nederland voor een aantal uitdagingen. De veranderende vraag in de markt, met name naar kleinere woningen en naar andere woonvormen, biedt kansen. Echter zal de (lokale) politiek hiervoor wel een landschap moeten creëren waarin dit mogelijk is. Ook hoog op de agenda staat de transitie naar gasloos, duurzamer bouwen en uiteindelijk gezonder wonen. Invulling geven aan de kwalitatieve vraag is ons inziens dan ook belangrijker dan de kwantitatieve vraag. Door onze kennis met u te delen, denken wij hieraan een bijdrage te kunnen leveren.

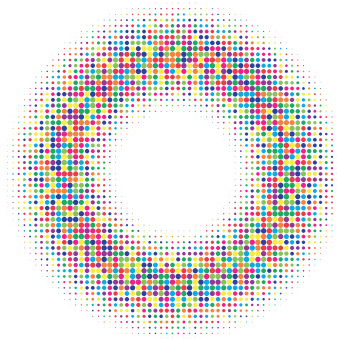
Omdat de vraag in de grote steden groter is dan het aanbod, zien wij een verplaatsing naar de periferie van de grote steden. In Utrecht zien we dat de woningmarkt in Nieuwegein, Maarssen, Houten en Zeist sneller stijgt dan vergelijkbare plaatsen die niet nabij een grote stad liggen. Woningzoekers die in Utrecht zelf niet kunnen slagen, zoeken het elders in de regio. Dit is ook het geval in steden als Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Eindhoven.

Wij wensen u veel leesplezier en hopen met deze woningmarktrapportage een goed regionaal beeld te geven van de veranderingen en ontwikkelingen. Voor specifiek projectadvies of locatieonderzoek kunt u met ons of met onze lokale partners altijd vrijblijvend contact opnemen.

Vriendelijke groet,

Arjan Veelers
Directeur/ Woningmarktconsultant

Dé Woonexpert bv



Samenvatting

Deze woningmarktrapportage zoomt in op zes woningmarkten in Nederland vanaf 1 januari 2013 tot juni 2019. Deze marktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt en verschaft een doorkijk naar ons werkgebied in de regio's rondom de vijf grote steden¹ en Twente².

De druk op de woningmarkt in Nederland is nog steeds groot. Het aantal transacties in de bestaande bouw en nieuwbouw is vanaf 2017 aan het dalen. Ook het woningaanbod in de bestaande bouw neemt af ten opzichte van 1 januari van het jaar daarvoor. Echter dit beeld kantelt. Vanaf 2019 is het woningaanbod in Amsterdam en Den Haag ten opzichte van 2018 toegenomen en is het nieuwbouwaanbod in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht verdubbeld of meer dan verdubbeld.

De prijzen op de woningmarkt stijgen - met uitzondering van Amsterdam - naar ongekende hoogten. In Eindhoven signaleren we de grootste prijsstijging ten opzichte van 2018. In Amsterdam signaleren we daarentegen een lichte daling van de prijzen ten opzichte van 2018.

De tendens is dat de nieuwbouwwoningen die nu op de markt komen gemiddeld ruim 20 tot 40 m² GBO groter zijn dan woningen die verkocht worden in de bestaande bouw. In Amsterdam, Den Haag en Utrecht zijn de nieuwbouwwoningen ten opzichte van 2018 kleiner geworden. Van de vijf grote steden hebben Amsterdam en Utrecht de afgelopen jaren de meeste nieuwbouwwoningen op de markt gebracht.

In de regel is nieuwbouw hoger geprijsd dan bestaande bouw. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen over het algemeen groter zijn, maar ook door de stijging in bouwkosten en het gasloos bouwen. Een nieuwbouwwoning is gemiddeld voor alle onderzochte woningmarkten nagenoeg maar liefst € 80.000,- duurder dan een vergelijkbare bestaande bouw woning. In Den Haag is dit verschil maar liefst € 185.000,-. In Amsterdam 'maar' ruim € 25.000,-.

Woningen worden voor 60% tot 80% gekocht door kopers uit de gemeente zelf. Opvallend is wel dat kopers uit een andere gemeente veelal meer geld voor een woning over hebben.

1: Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht

2: Regio Twente omvat in deze rapportage de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo

De vraag naar woningen is groot, vooral in Amsterdam en Utrecht. De woningvraag betreft met name gelijkvloerse woningen en eengezinswoningen. Voor één te verkopen woning in Nederland zijn er gemiddeld drie geïnteresseerden in de gehele woningmarkt. Echter wensen woningzoekers vooral een woning in hun eigen gemeente. In Amsterdam zijn er 113 geïnteresseerden voor één vrijstaande woning. In Utrecht zijn dat er 94. Voor één tussenwoning zijn er in Amsterdam 42 geïnteresseerden, in Utrecht 26 en in Den Haag 6.

Koopwoningzoekers in de onderzochte woningmarkten wensen een gelijkvloerse- of eengezinswoning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 175.000,- tot € 400.000,-. Zij bevinden zich voornamelijk in de leeftijdsgroep 30 tot 45-jarigen en 45 tot 65-jarigen. Zij zijn veelal samenwonend met of zonder kinderen. In Amsterdam is er naast de bovenstaande prijscategorie een grote vraag naar woningen in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-.

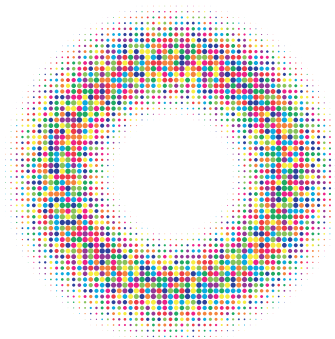
Huurwoningzoekers wensen voornamelijk een gelijkvloerse woning met één tot twee slaapkamers in de prijsrange van € 600,- tot € 1.000,- per maand. Zoekers in Amsterdam en Den Haag zijn bereid om tot € 1.500,- te betalen voor een huurwoning. Met name de leeftijdsgroepen tot 30 jaar zoekt een huurwoning. De grootste vraag naar huurwoningen komt van alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen.

Onvoldoende woningaanbod

We kunnen stellen dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de woonwensen van de serieuze zoekers op de Nederlandse woningmarkt. Geïnteresseerden kunnen niet terecht in de gemeente of woonplaats waar zij graag willen wonen en woningen zijn veelal hoger geprijsd dan de koopsommen die geïnteresseerden wensen te betalen. Het aantal beschikbare woningen is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekers.

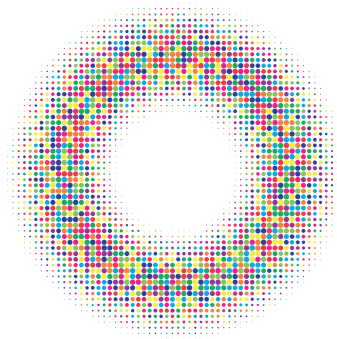
De woningmarkt zal naar verwachting de komende periode verder stagneren. Mensen willen graag kopen, maar door het gebrek aan woningaanbod in combinatie met de stijgende prijzen, blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.





Inhoud

Voorwoord	5	Bestaande bouw	18	Woonwensen in Nederland met doorkijk	37
Samenvatting	6	- Aantal transacties en woningen in aanbod	19	Herkomst zoekers onderzochte woningmarkten ...	39
Inleiding	11	- Prijsontwikkeling	20	Profiel zoekers koopwoning	40
De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar zes woningmarkten	13	- Doorlooptijd	21	- Nederland en de onderzochte woningmarkten ...	41
Kerncijfers onderzochte woningmarkten	14	- Woonoppervlakte	21	Profiel zoekers huurwoning	44
- Inwoners	15	- Krapte-indicator	21	- Nederland en de onderzochte woningmarkten ...	45
- Huishoudens	16	- Toprijzen	22	Behoeftte-indicator	49
- Inkomen	16	Nieuwbouw	24	- Conclusie	49
- Woningvoorraad	17	- Aantal transacties en woningen in aanbod	25	Conclusie	53
		- Prijsontwikkeling	26	Onze kantoorpartners	57
		- Woonoppervlakte	27	Bijlagen	65
		- Conclusie	27	- Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen	67
		Verhuisbewegingen in de woningmarkten	28	- Toprijzen transacties zes onderzochte woningmarkten	68
		- Amsterdam	29	- Toprijzen transacties per m ² GBO zes onderzochte woningmarkten	70
		- Den Haag	30		
		- Eindhoven	31		
		- Rotterdam	32		
		- Utrecht	33		
		- Conclusie	34		



Inleiding

Deze woningmarktrapportage laat de tendens van de woningmarkt zien in Nederland, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht en regio Twente met daarin de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo vanaf 1 januari 2013 tot juni 2019. Deze rapportage komt voort uit de samenwerking tussen Dé Woonexpert en haar regionale partners.

De woningmarkt staat nog steeds onder druk en er zijn nog steeds te weinig woningen beschikbaar ten opzichte van de enorme woningvraag. Belangrijke oorzaken zijn een gebrek aan bouwlocaties, vakmensen, bouwmaterialen, het rentebeleid en de vertraging in planprocedures. Daarnaast worden de regionale verschillen groter. Dit wordt veroorzaakt door demografische veranderingen, zoals vergrijzing en het groeiende aantal éénpersoonshuishoudens.

Deze rapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt gecombineerd met ons werkgebied in en rondom de vijf grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. Als zesde woningmarkt geven wij een aanvullende visie op de regio Twente. Daar ligt de oorsprong van één van onze organisaties.

Aan de hand van socio-demografische kerngetallen geven we inzicht in inwoners, huishoudens, inkomens en woningvoorraad. Transacties worden inzichtelijk gemaakt voor bestaande bouw en nieuwbouw. Daarnaast krijgt u inzicht in de verhuisbewegingen in de onderzochte gebieden. Door in te zoomen op de woonwensen van geregistreerde zoekers, vormt zich een profiel van de woningzoeker in de onderzochte gebieden.

Samenvattend geven we u een globaal inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. De data die in deze rapportage zijn verwerkt, zijn verkregen uit de databases van de NVM, Nieuwbouw Nederland en het CBS. In de cijfers van de NVM worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

Heeft u vragen over dit rapport of wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem dan contact op met Dé Woonexpert of onze partners.



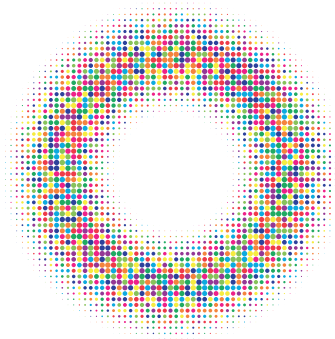
dé **WOON EXPERT**

Wij wensen u veel leesplezier!

Julius ter Haar, Dé Woonexpert

Arjan Veelers, Dé Woonexpert

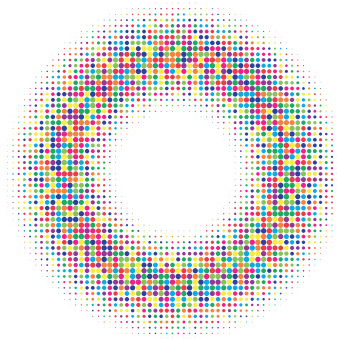
Sylvia Reinders MRE, SYRE Vastgoed | Interim & Consultancy



De woningmarkt in Nederland

met doorkijk naar zes woningmarkten

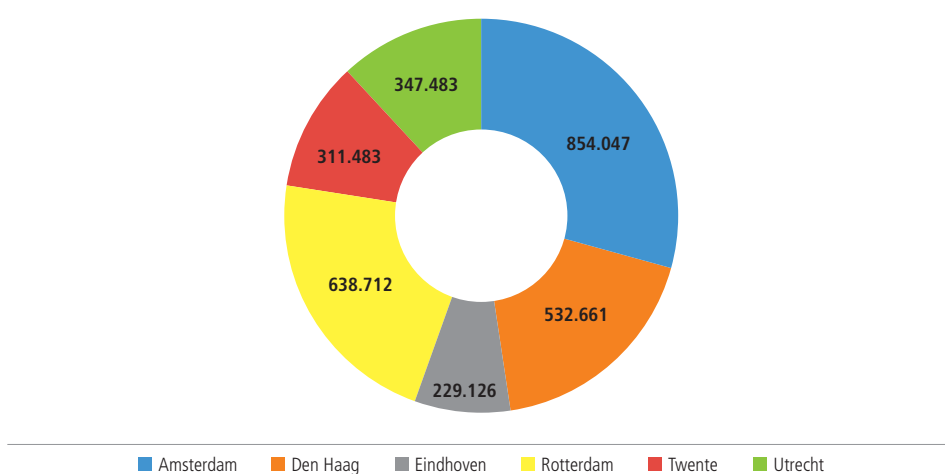
Amsterdam, Den Haag, Eindhoven,
Rotterdam, Twente, Utrecht



Kerncijfers onderzochte woningmarkten

Allereerst tonen we u de socio-demografische kerngetallen voor Nederland en de zes onderzochte woningmarkten voor wat betreft inwoners, huishoudens, inkomen en woningvoorraad. Aansluitend geven wij een doorkijk naar de woningmarktontwikkelingen voor de nieuwbouw en bestaande bouw in de periode 1 januari 2013 tot 1 juni 2019. Om inzicht te krijgen in de herkomst van kopers, zijn de verhuisbewegingen van het afgelopen jaar onderzocht en geven we inzicht in de woonwensen van geregistreerde zoekers.

Aantal inwoners in 2018,
verdeeld naar woningmarkt

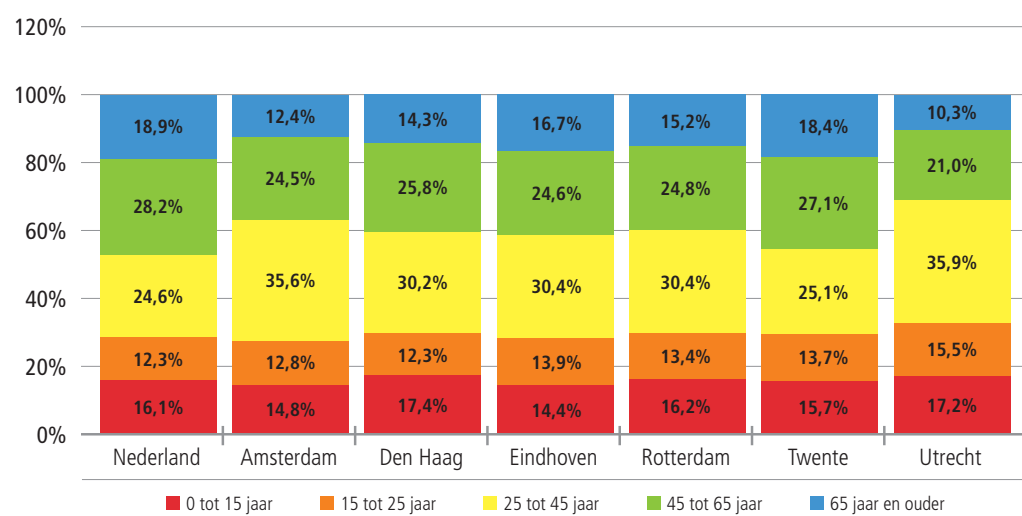


Inwoners

In totaal wonen er in 2018 ruim 17 miljoen mensen in Nederland. Ruim 850.000 mensen wonen in Amsterdam. In Rotterdam zijn dat 650.000 mensen. Van de onderzochte woningmarkten heeft Eindhoven met bijna 230.000 mensen de minste inwoners. De grafiek toont de verdeling van de inwoners over de onderzochte woningmarkten.

Bron: CBS

Leeftijdsopbouw per 1-1-2018
verdeeld naar woningmarkt



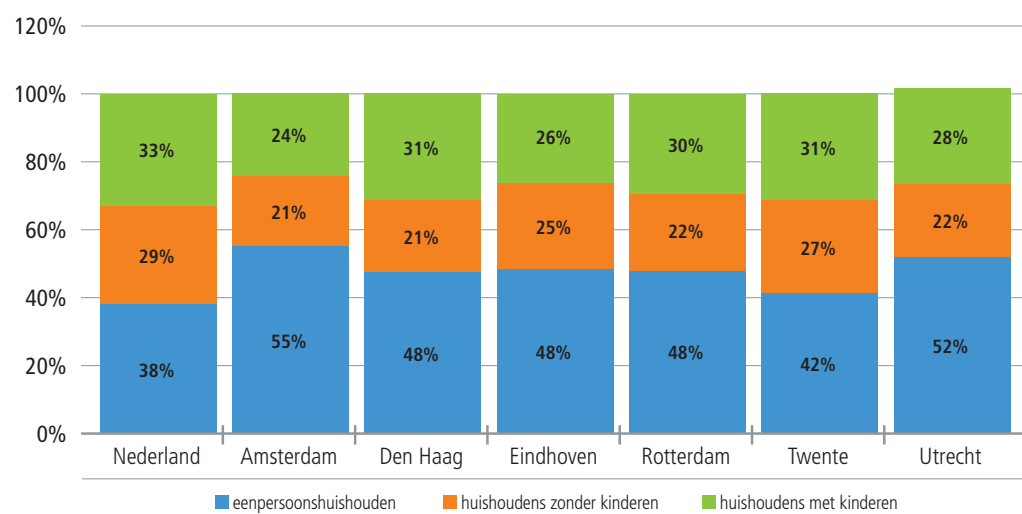
De verdeling vrouw/man is in alle onderzochte woningmarkten redelijk gelijk: gemiddeld 50% is vrouw en 50% man. Qua leeftijdsopbouw is de groep 25 tot 45-jarigen het meest vertegenwoordigd in de steden, gevolgd door de groep 45 tot 65-jarigen. In Nederland als geheel en Twente is de groep 45 tot 65-jarigen het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de groep 25 tot 45-jarigen. De jongeren in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar zijn het minst vertegenwoordigd, met uitzondering van Amsterdam en Utrecht. In Amsterdam en Utrecht is de groep 65 jaar en ouder het minst vertegenwoordigd.

Bron: CBS

“ 25 – 45 jarigen de grootste
leeftijdsgroep in de steden

45 – 65 jarigen de grootste leeftijdsgroep
in Twente en Nederland als geheel ”

Verdeling huishoudens naar woningmarkt

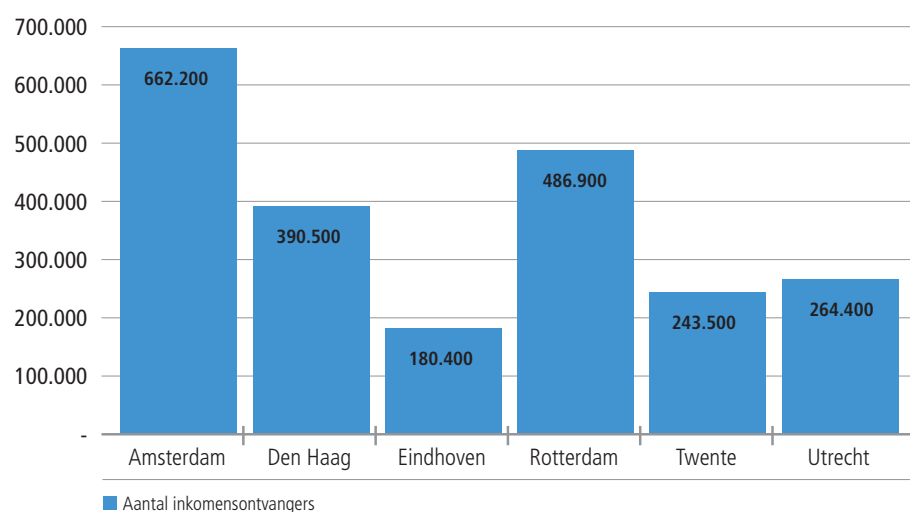


Huishoudens

In Nederland is de groep eenpersoonshuishoudens het grootst met 38%. Gevolgd door de huishoudens met kinderen (33%) en huishoudens zonder kinderen (29%). Eénpersoonshuishoudens komen het meeste voor in Amsterdam (55%) en in Utrecht (52%) en het minste in Twente (42%). Het aantal huishoudens zonder kinderen is het hoogst in Twente (27%) en het laagst in Amsterdam en Den Haag (21%). Twente en Den Haag hebben de meeste huishoudens met kinderen (31%), op de voet gevolgd door Rotterdam (30%). Amsterdam heeft de minste huishoudens met kinderen (24%). De gemiddelde huishoudensgrootte is voor de onderzochte woningmarkten gemiddeld 2,0 personen.

Bron: CBS

Aantal inkomensontvangers per 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt



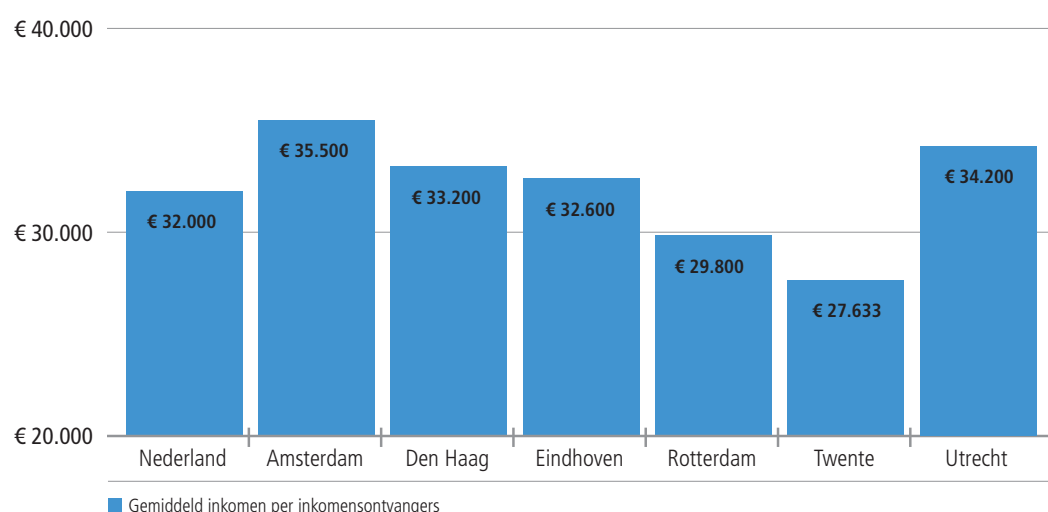
“groep éénpersoonshuishoudens het grootst in alle onderzochte woningmarkten”

Inkomen

Het totaal aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt per 1 januari 2018 ruim 13 miljoen personen. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt € 32.000,-. In Amsterdam wonen de meeste inkomensontvangers. In Eindhoven de minste. Amsterdam heeft het hoogst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, te weten € 35.500,- gevolgd door Utrecht met € 34.200,-. Twente heeft het laagst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, namelijk € 27.633,-. In de tabellen ziet u de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden is er voor gekozen om Nederland als geheel niet in de grafiek van aantal inkomensontvangers mee te nemen.

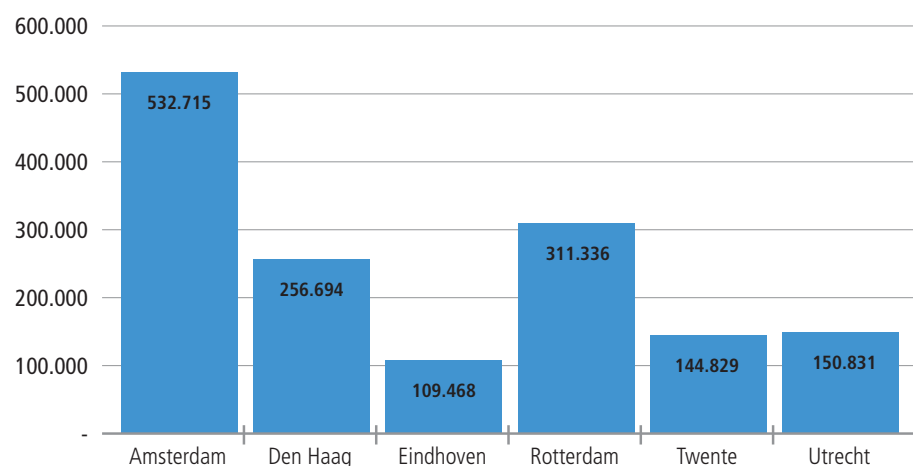
Bron: CBS

Gemiddeld inkomen per inkomensontvangers per 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt

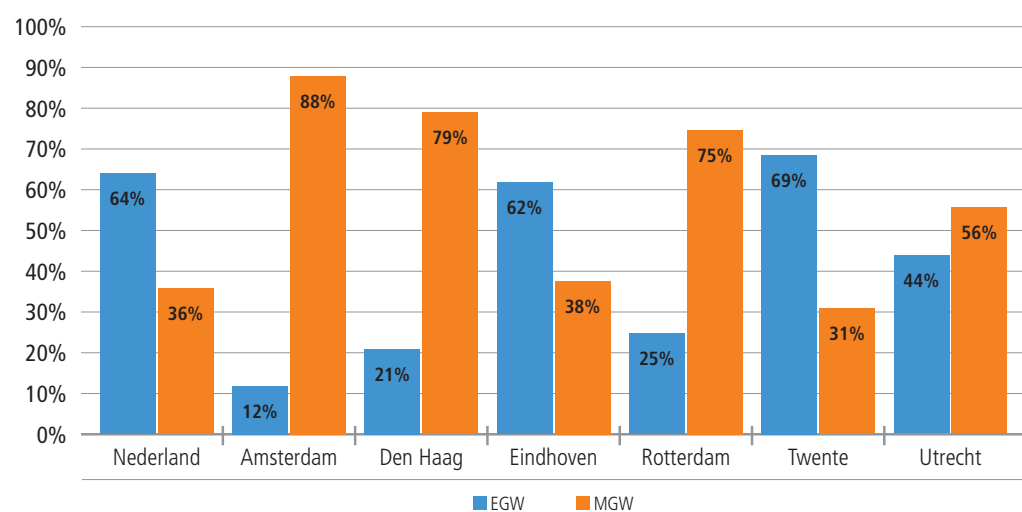


“Inwoners in Amsterdam en Utrecht hebben de hoogste inkomens”

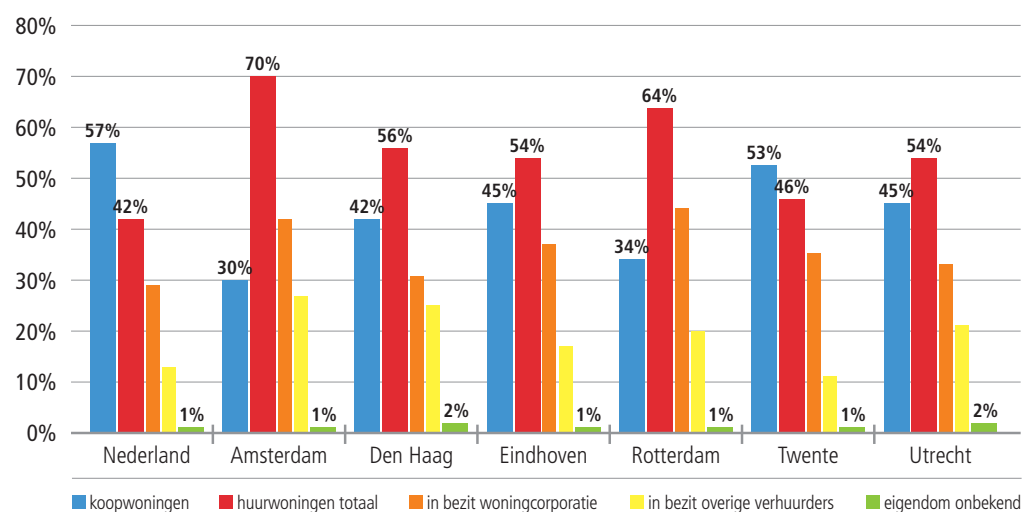
Totaal aantal woningen
per 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt



Verhouding grondgebonden woningen versus appartementen
per 1 januari 2018



Eigendomsverhoudingen
per 1 januari 2018



Woningvoorraad

Nederland telt per 1 januari 2018 bijna 7.750.000 woningen waarvan ruim 530.000 woningen in Amsterdam staan. Eindhoven heeft met bijna 110.000 woningen de minste. Twente heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en de meeste koopwoningen. Amsterdam omvat verhoudingsgewijs de meeste appartementen en de meeste huurwoningen.

Bron: CBS

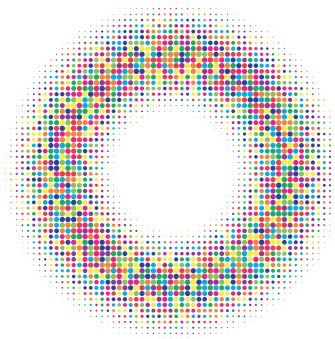
“ Twente heeft de meeste koopwoningen (53%)

Amsterdam heeft de meeste huurwoningen (70%)

Rotterdam heeft de meeste corporatiewoningen (44%) ”

In Rotterdam is het percentage corporatiewoningen met 44% van het totale aantal woningen het hoogst. Op de voet gevolgd door Amsterdam en Eindhoven met ieder 42% en 37% aan corporatiewoningen. Onderstaand diagram toont de informatie per woningmarkt.

Bron: CBS



Bestaande bouw

De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de zes woningmarkten

Voor de periode 2013 tot juni 2019 verschaffen we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt van Nederland. Gelijktijdig geven wij inzicht in de zes woningmarkten waarin wij zijn gevestigd³. Uitzondering hierop is het jaar 2019. Voor 2019 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot 1 juni.

3: Deze zes woningmarkten zijn gemeente Amsterdam, gemeente Den Haag, gemeente Eindhoven, gemeente Rotterdam, regio Twente en gemeente Utrecht. Regio Twente bestaat in deze rapportage uit gemeente Almelo, Hengelo en Enschede. In de bijlage is een overzicht van de woonplaatsen opgenomen die tot deze woningmarkten behoren.

Aantal transacties en woningen in aanbod

Het aantal transacties neemt in de periode 2013 tot en met 2015 voor alle onderzochte woningmarkten toe. In Amsterdam stijgt het aantal transacties tot en met 2015. Daarna daalt het aantal transacties met ruim 10% in 2016 ten opzichte van 2015, in 2017 met ruim 20% ten opzichte van 2016 en in 2018 met bijna 20% ten opzichte van 2017. Voor Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht start de afname van het aantal transacties vanaf 2016. Voor Nederland en Twente is dat vanaf 2018. De grafiek toont de daling van het aantal transacties. Voor de leesbaarheid van de grafiek is er voor gekozen om Nederland als geheel niet in de grafiek mee te nemen.

Bron: NVM

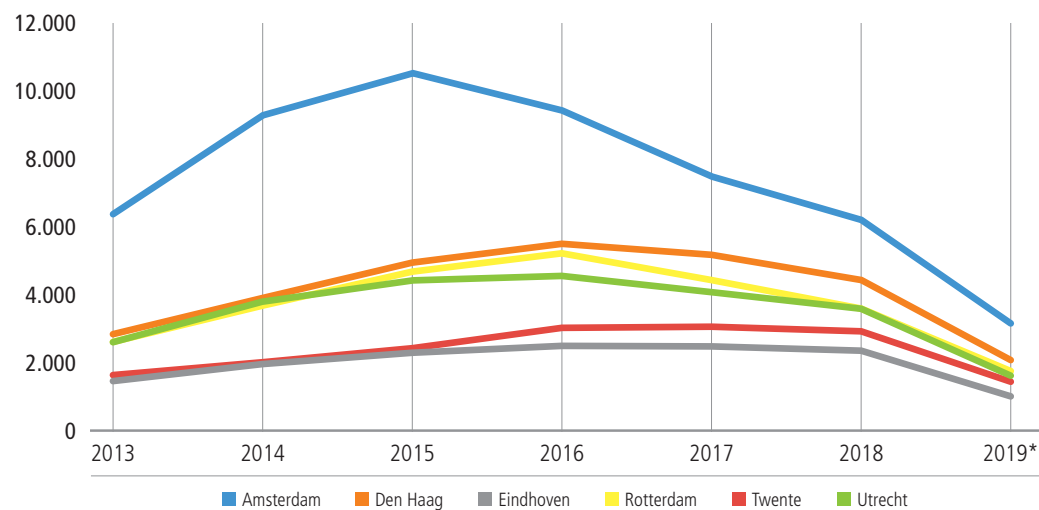
In Nederland waren per 1 januari 2013 bijna 140.000 woningen in aanbod. Op 1 januari 2019 zijn er in Nederland nog maar 41.000 woningen in aanbod. Een daling van maar liefst 70%. In Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven is het aanbod ten opzichte van 1 januari 2013 met meer dan 80% gedaald. Twente sluit de rij met een woningaanbodafname van 63%. In Twente staan op 1 januari bijna 800 woningen te koop, in juni zijn dat er ruim 1.000.

Opvallend is dat het aantal woningen dat aangeboden wordt in juni 2019 ten opzichte van 1 januari 2019 fors is toegenomen. Op 1 januari 2019 stonden er in Utrecht ruim 400 woningen te koop. Het woningaanbod in juni is toegenomen tot bijna 750 woningen. In Amsterdam stonden op 1 januari 2019 bijna 1.100 woningen in verkoop en in juni ruim 2.300 woningen. In Rotterdam stonden er op 1 januari nagenoeg 700 in verkoop, in juni zijn dat er ruim 1.200. Den Haag had op 1 januari circa 800 woningen in aanbod en dat is in juni toegenomen tot 1.400 woningen. Eindhoven heeft op 1 januari 350 woningen in aanbod, op 1 juni is dat aantal gestegen naar bijna 700 woningen.

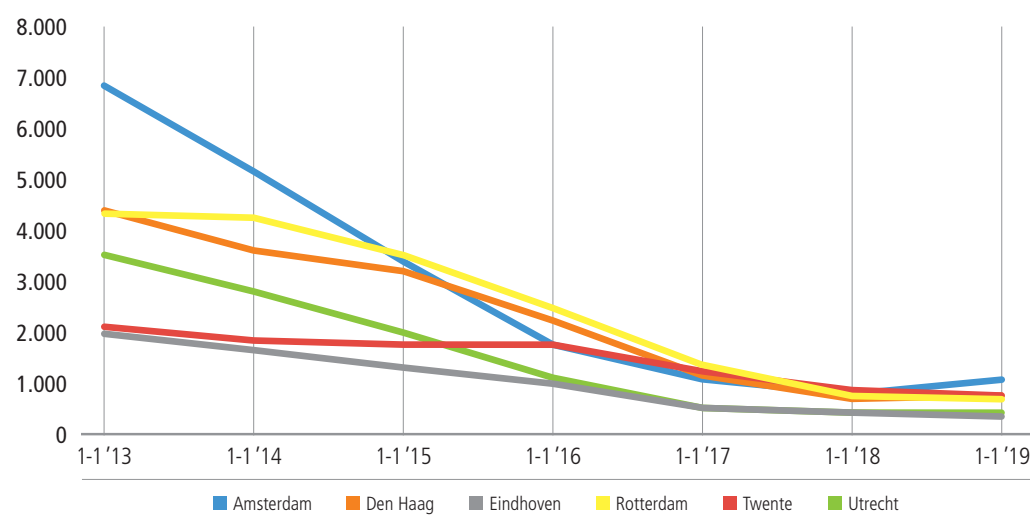
De grafiek 'verloop aantal woningen in aanbod' toont de jaarlijkse afname waarbij voor Amsterdam in 2019 een toename van het aanbod te zien is van ongeveer 30% ten opzichte van 2018. De toename van het woningaanbod is in de eerste helft van 2019 ook zichtbaar in de overige onderzochte woningmarkten. Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland als geheel niet in de grafiek mee te nemen.

Bron: NVM

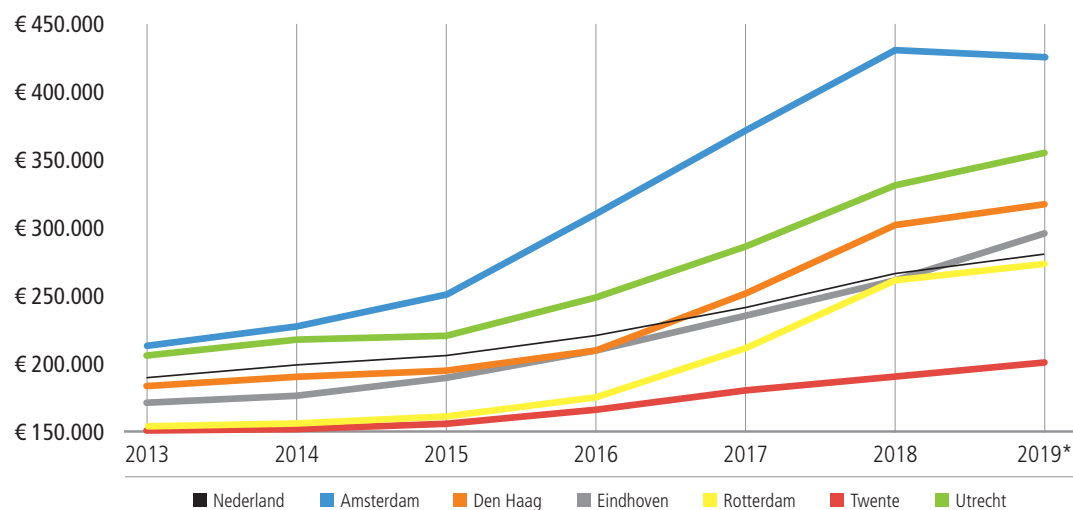
Verloop aantal transacties bestaande bouw periode 2013 -2019*



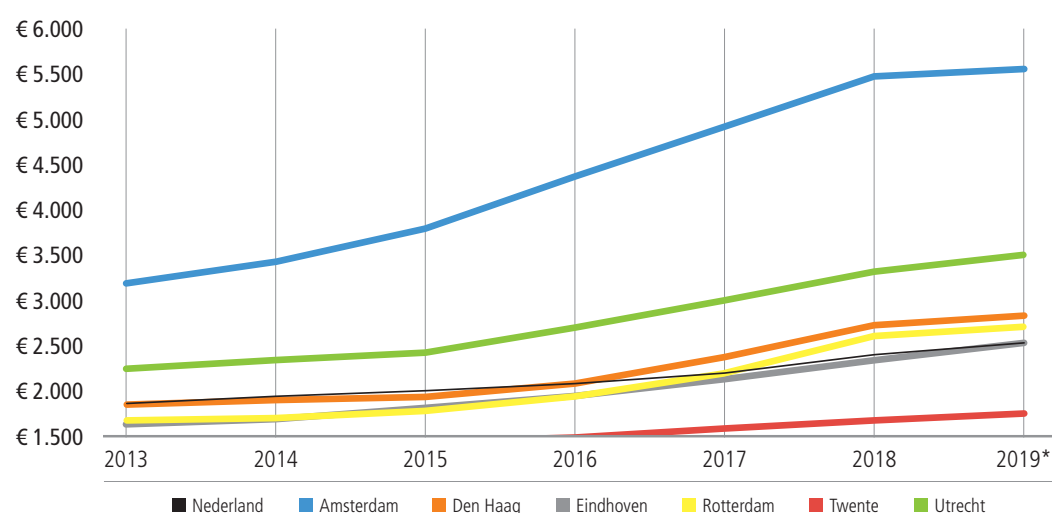
Verloop aantal woningen in aanbod bestaande bouw per 1 januari 2013 -2019



Verloop mediane absolute transactieprijs bestaande bouw periode 2013 -2019*



Verloop mediane transactieprijs per m² GBO bestaande bouw periode 2013 -2019*



Prijsontwikkeling

Opvallend is dat de transactiepreisen in 2019 ten opzichte van 2018, met uitzondering van Amsterdam, nog steeds stijgen en wel met circa 6% ten opzichte van 2018. In Amsterdam zijn de prijzen daarentegen met 1% gedaald ten opzichte van 2018. Eindhoven heeft de hoogste prijsstijging ten opzichte van 2018 van maar liefst 13%. De woningprijs in Nederland als geheel bedraagt bijna € 280.000,-. De woningprijzen van de grote steden liggen daar ruim boven met uitzondering van Rotterdam en Twente. De woningprijs in Eindhoven bedraagt in 2019 bijna € 295.000,-. De woningprijs in Utrecht bedraagt bijna € 355.000,-. Amsterdam heeft de hoogste woningprijs namelijk ruim € 425.000,-. In Twente zijn de woningprijzen in 2019 nog net onder de € 200.000,-. De grafiek toont het verloop in de transactiepreisen.

Bron: NVM

Een doorkijk naar de mediane prijzen per m² GBO geeft eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland bedraagt € 2.500,-. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam in 2019 ruim € 5.500,-. In Utrecht is deze bijna € 3.500,-. Den Haag en Rotterdam ontlopen elkaar niet veel: respectievelijk ruim € 2.800,- en ruim € 2.700,- per m² GBO. Rotterdam heeft in tegenstelling tot de absolute woningprijs een hogere prijs per m² GBO dan de mediane prijs in Nederland. Mogelijk worden in Rotterdam kleinere woningen verkocht dan in het analysegebied Nederland. De prijsstijging per m² GBO vanaf 2016 verloopt voor Eindhoven en regio Twente geleidelijk. In 2018 ligt de prijs per m² GBO op ruim € 2.500,- voor Eindhoven en bijna € 1.750,- voor regio Twente.

Bron: NVM

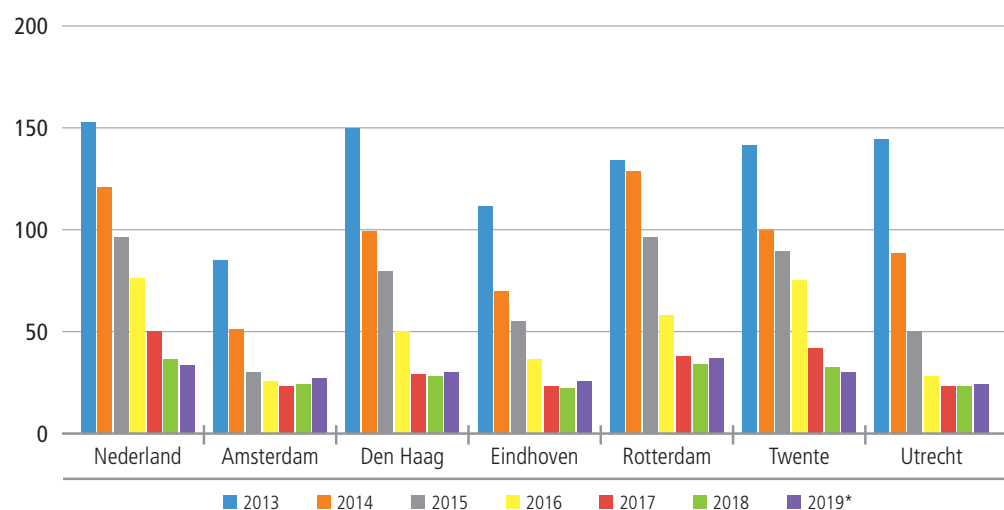
“ *Woningaanbod met ruim 70% gedaald ten opzichte van 1 januari 2013*

Woningprijzen stijgen nog steeds, stagnatie in Amsterdam

Woningaanbod verdubbeld ten opzichte van 1 januari 2019

Woningen binnen 3 tot 5 weken verkocht ”

Verloop mediane looptijd transacties bestaande bouw
periode 2013 -2019*

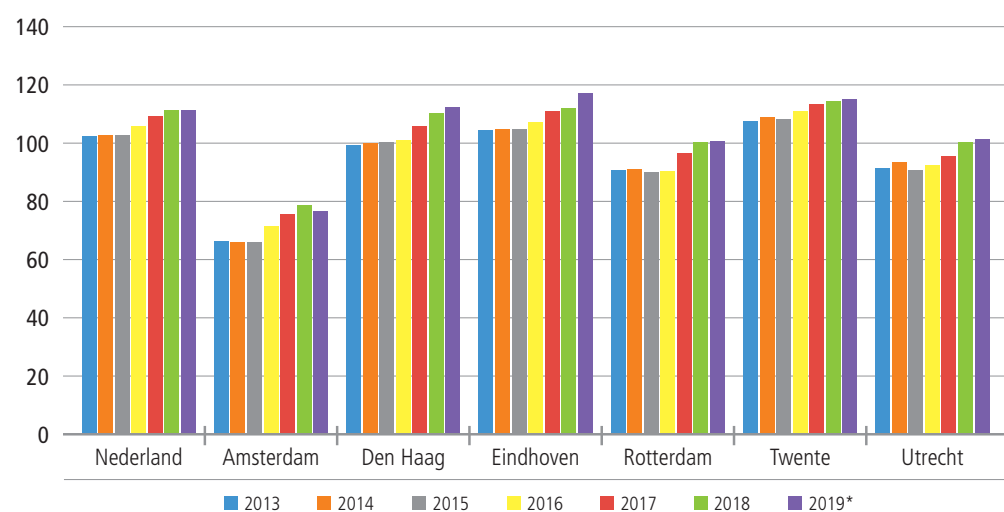


Doorlooptijd

Voor alle onderzochte gebieden geldt dat de looptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 5 weken, terwijl dat in 2013 nog 3 tot 4,5 maand was. Een aanzienlijk verschil.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht bestaande bouw
periode 2013 -2019*

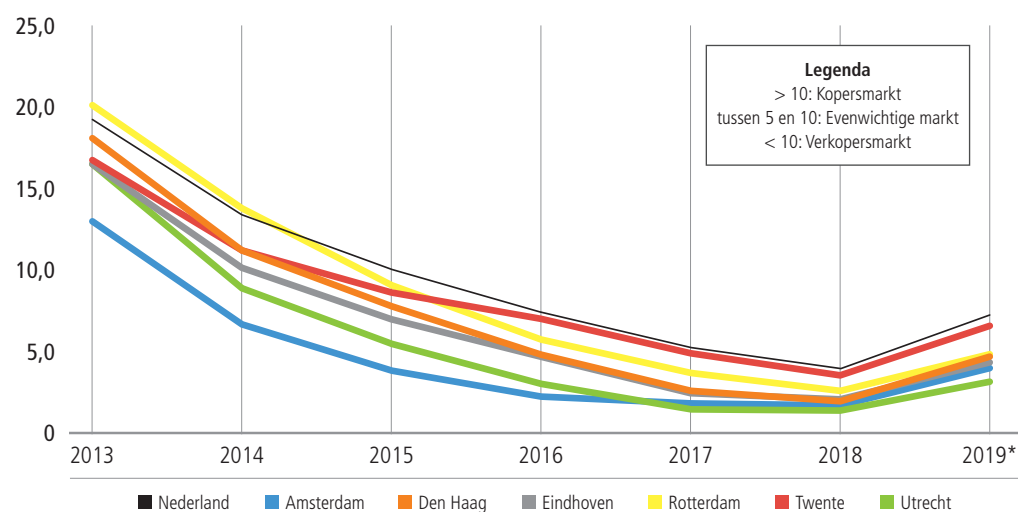


Woonoppervlakte

In de afgelopen periode is de woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw toegenomen. In Amsterdam krijg je het laagste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 77 m² GBO. In Eindhoven en Twente krijg je met circa 117 en 115 m² GBO het meeste huis voor je geld in de bestaande bouw. Nederland als geheel en Den Haag hebben met 111 en 112 m² GBO ongeveer dezelfde woninggrootten. In Rotterdam en Utrecht hebben de verkochte woningen een woonoppervlakte van ongeveer 100 m².

Bron: NVM

Verloop krapte-indicator
periode 2013 -2019*



Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

In de grafiek is de ontwikkeling van een kopersmarkt naar een evenwichtige markt naar een verkopersmarkt te zien voor de bestaande bouw. Alleen voor de woningmarkt als geheel in Nederland en in Twente is nog sprake van een evenwichtige markt.

Bron: NVM

Absolute topprijzen
met de topprijzen binnen de onderzochte woningmarkten

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woon- oppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 5.000.000	€ 9.399	18	532	1671	Woonhuis
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 3.400.000	€ 6.967	210	488	1956	Woonhuis
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 3.150.000	€ 7.258	59	434	2009	Woonhuis
Den Haag	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.690.000	€ 5.000	30	538	1881	Woonhuis
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 1.650.000	€ 4.024	67	410	1250	Woonhuis
Twente	Enschede (Ribbelt-Stockhorst)	Kosten koper	€ 1.250.000	€ 3.049	54	410	1993	Woonhuis

Bron: NVM

Absolute topprijzen per m² GBO
met de topprijzen binnen de onderzochte woningmarkten

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woon- oppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.995.000	€ 1 5.853	1	252	2019	Appartement
Den Haag	Willemspark	Vrij op naam	€ 1.275.000	€ 9.375	60	136	2016	Appartement
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 975.000	€ 8.263	186	118	1953	Woonhuis
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 114.000	€ 7.600	161	15	1895	Appartement
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 3.400.000	€ 6.967	210	488	1956	Woonhuis
Twente	Enschede (Landelijk gebied en kernen)	Kosten koper	€ 839.500	€ 4.716	22	178	2017	Woonhuis

Bron: NVM

“ *Duurste woningen in Amsterdam*
Hoogste m² prijs bijna € 16.000,- in Amsterdam ”

Top 5 hoogste absolute transactiepreizen zes woningmarkten

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Bouwjaar / Periode	Soort OG
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 5.000.000	€ 9.399	18	1671	Woonhuis
Amsterdam	Willemspark	Kosten kope	€ 4.900.000	€ 11.264	71	1921	Woonhuis
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 4.500.000	€ 13.043	23		Woonhuis
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 4.110.000	€ 7.419	1	1901	Appartement
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.995.000	€ 15.853	1	2019	Appartement

Bron: NVM

Top 5 hoogste prijzen per m² GBO zes woningmarkten

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Bouwjaar / Periode	Soort OG
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.995.000	€ 15.853	1	2019	Appartement
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.795.000	€ 15.060	58	2018	Appartement
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.195.000	€ 15.000	77	2019	Appartement
Amsterdam	Burgwallen-Oud Zijde	Vrij op naam	€ 3.000.000	€ 14.151	113	2018	Appartement
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 1.800.000	€ 14.063	13		Appartement

Bron: NVM

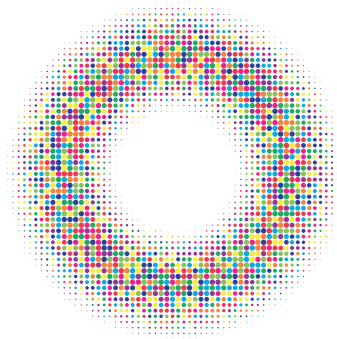
Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om toch zicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is per stad een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen van de onderzochte woningmarkten.

In Amsterdam worden de hoogste transacties gerealiseerd in de wijk Grachtengordel-West voor de prijs in absolute zin en in de wijk Museumkwartier voor de prijs per m² GBO. Deze hoogste prijzen zijn € 5.000.000,- en bijna € 16.000,- voor de prijs per m² GBO. In onze rapportage over 2018 lag deze prijs hoger, namelijk op ruim € 18.000,- met een absolute hoogste prijs van € 4.985.000,-. Deze woning lag in het Museumkwartier in Amsterdam. De tabellen tonen de top 5 hoogste transactiepreizen en hoogste prijzen per m² GBO als totaal en de topprijs per woningmarkt.

In Den Haag ligt de woning met de hoogste prijs in de wijk Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes. De absolute transactieprijs van deze woning bedraagt € 2.690.000,-. De hoogste transactieprijs per m² GBO ligt in de wijk Willemspark en heeft een prijs per m² van bijna € 9.500,-. De hoogste prijs in Rotterdam ligt op € 3.150.000,- zoals in de eerste tabel staat vermeld en ligt in de wijk Hillegersberg-Schiebroek. De woning met de hoogste transactieprijs per m² GBO in Rotterdam ligt in de wijk Kralingen-Crooswijk. Deze woning heeft een prijs per m² GBO van ruim € 8.200,-.

Twente heeft van de onderzochte woningmarkten de laagste hoogste prijs. In Twente ligt de hoogste transactieprijs op € 1.250.000,-. Deze woning ligt in Enschede (Ribbelt-Stockhorst). De woning met de hoogste prijs per m² GBO ligt in de wijk Landelijk gebied en kernen met ruim € 4.700,- per m². In Utrecht ligt de duurste woning in de wijk Binnenstad. Deze woning heeft een transactieprijs van € 1.650.000,-. De hoogste prijs per m² GBO wordt in Utrecht in Noordoost behaald. De prijs per m² GBO is daar € 7.600,-. In de bijlage is het volledige overzicht voor alle onderzochte woningmarkten opgenomen.

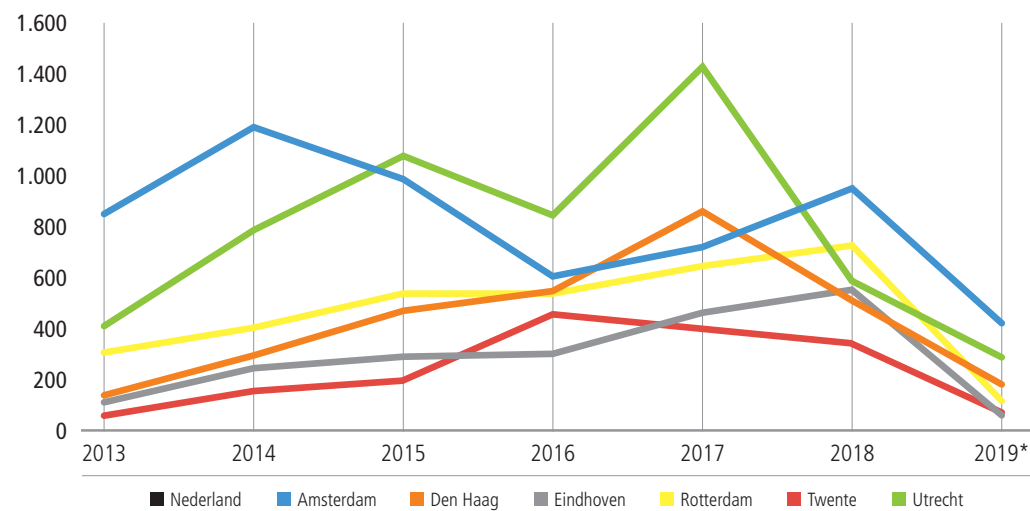


Nieuwbouw

Met doorkijk naar de zes woningmarkten

Voor de periode 2013 tot en met juni 2019 verschaffen we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de nieuwbouw koopwoningmarkt in Nederland met een doorkijk naar de zes woningmarktgebieden. Uitzondering hierop is het jaar 2019. Voor 2019 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot 1 juni.

Verloop aantal transacties nieuwbouw
periode 2013 -2019*



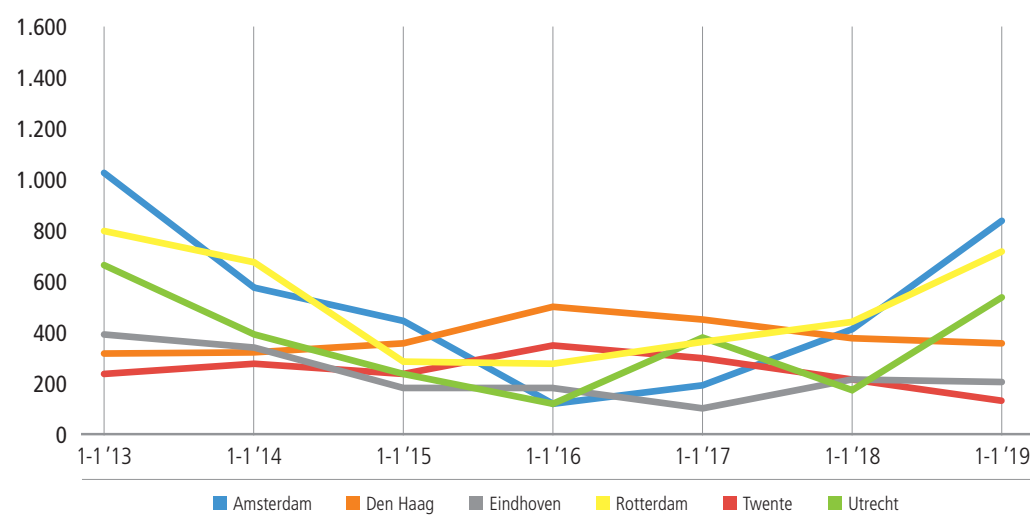
Aantal transacties en woningen in aanbod

Het verloop van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen logischerwijs grillig, omdat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. In Utrecht en Amsterdam zijn sinds 2016 de meeste nieuwbouwwoningen verkocht met ruim 3.000 woningen in Utrecht en bijna 2.700 in Amsterdam. In Twente zijn in die periode de minste woningen verkocht, te weten nagenoeg 1.300 woningen. Amsterdam, Rotterdam en Utrecht hebben vanaf 1 januari 2019 de meeste nieuwbouwwoningen in aanbod.

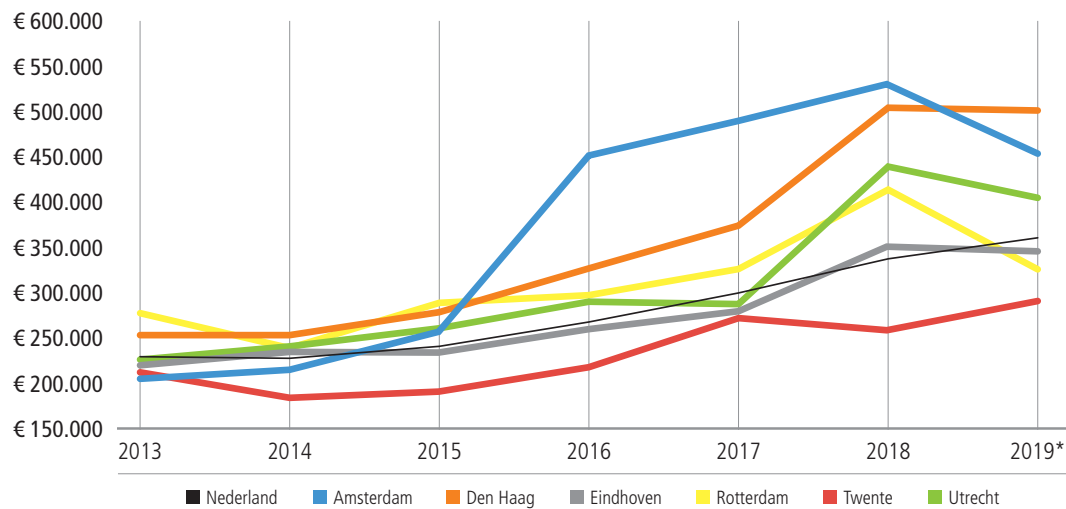
In Nederland als geheel zijn er per 1 januari 2019 ruim 18.000 nieuwbouwwoningen in aanbod waarvan bijna 850 in Amsterdam, ruim 700 in Rotterdam en ruim 500 in Utrecht. Ook in de nieuwbouw is het aanbod ten opzichte van 1 januari toegenomen. In Nederland als geheel zijn er per juni 2019 bijna 23.000 woningen in aanbod waarvan bijna 900 nieuwbouwwoningen in Rotterdam, bijna 800 woningen in Den Haag en ruim 700 in Amsterdam.

Bron: NVM

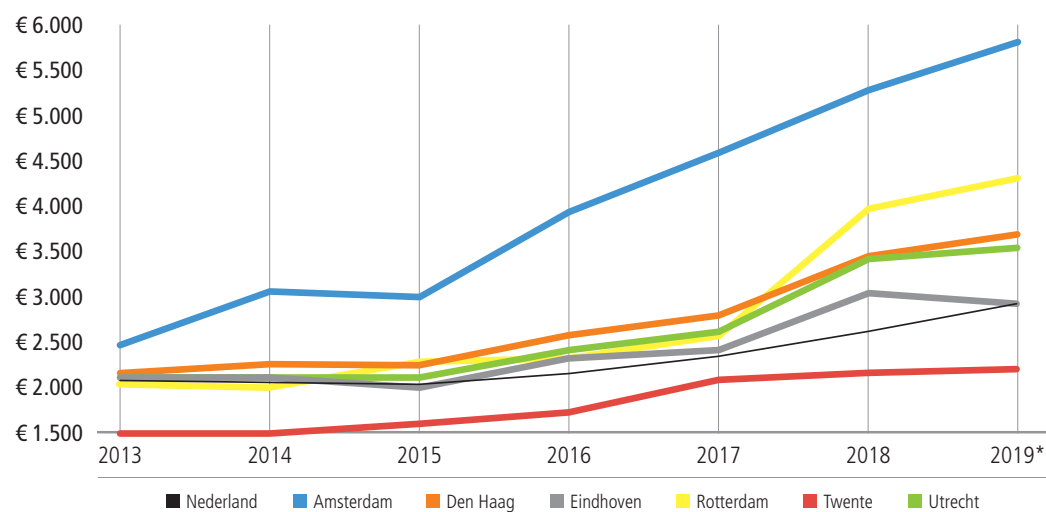
Verloop woningaanbod nieuwbouw
per 1 januari



Verloop mediane absolute koopsom nieuwbouw periode 2013 -2019*



Verloop mediane koopsom per m² GBO nieuwbouw periode 2013 -2019*



Prijzontwikkeling

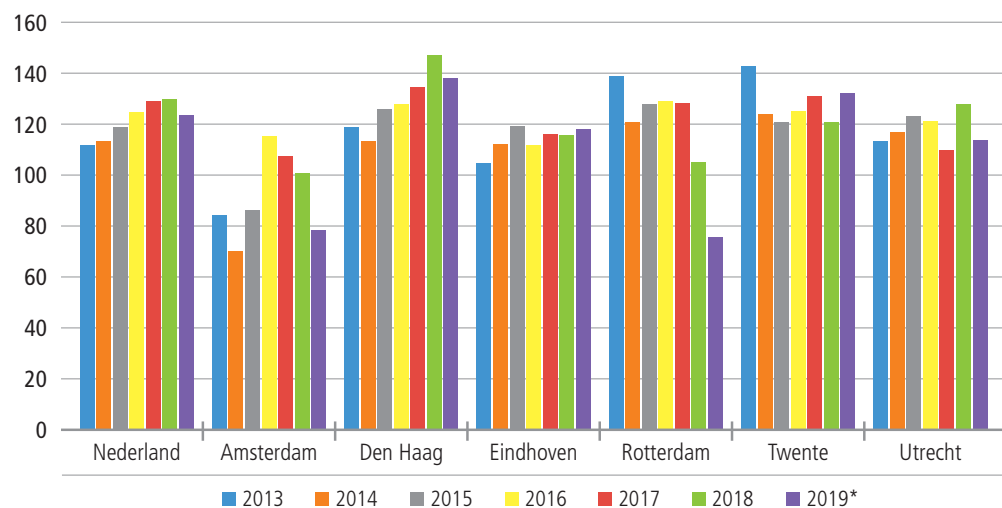
In Amsterdam stijgen de prijzen sinds 2015 het snelst. In de regel is nieuwbouw hoger geprijsd dan bestaande bouw. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen over het algemeen groter zijn, maar ook door de stijging in bouwkosten en het gasloos bouwen. In Den Haag is het verschil tussen een bestaande bouw en een nieuwbouwwoning het grootst. De prijs voor een nieuwbouwwoning ligt hier op € 500.000,- en een bestaande bouw woning op ruim € 315.000,-. Een verschil van maar liefst € 185.000,-. In Twente is dit verschil lager, namelijk ruim € 90.000,-. De mediane transactieprijs voor bestaande bouw bedraagt in Twente bijna € 200.000,- versus ruim € 290.000,- voor nieuwbouw. In Amsterdam is het verschil het laagst. De prijs voor een nieuwbouwwoning ligt in Amsterdam op ruim € 450.000,- en voor een bestaande woning op ruim € 425.000,-.

Bij de doorkijk naar de transactiepreisen per m² GBO zijn de boven beschreven ontwikkelingen nog duidelijker te zien. Rotterdam is koploper. Een nieuwbouwwoning in Rotterdam heeft een prijs per m² GBO van ruim € 4.300,-. In de bestaande bouw is de prijs per m² GBO € 2.700,-. Een verschil van bijna € 1.600,-. Ook in Den Haag heeft nieuwbouw een hogere prijs per m² GBO dan bestaande bouw, namelijk ruim € 3.600,- tegen ruim € 2.800,-. Ook in de overige onderzochte woningmarkten is nieuwbouw hoger geprijsd dan woningen in de bestaande bouw, waarbij in Utrecht het verschil het kleinst is. Voor een nieuwbouwwoning is de prijs per m² GBO ruim € 3.500,- en in de bestaande bouw bijna € 3.500,-.

Bron: NVM

“ *Nieuwbouw duurder dan bestaande bouw*
Nieuwbouw in Den Haag ruim € 185.000,- duurder
Prijs per m² GBO voor nieuwbouw in Rotterdam € 1.600 hoger ”

Mediaan aantal GBO verkocht nieuwbouw
periode 2013 -2019*



Woonoppervlakte

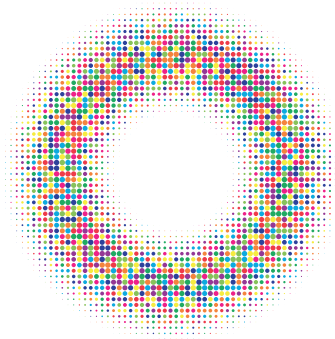
In Nederland is de woningoppervlakte voor een nieuwbouwwoning 124 m². Bij de analyse naar woningoppervlakte valt op dat in Amsterdam en Rotterdam in 2019 kleinere woningen aangeboden worden dan een jaar eerder. In Rotterdam krijg je het minste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 76 m². In Den Haag worden de grootste woningen aangeboden, gemiddeld 138 m² GBO. Twente en Eindhoven volgen met 132 en 118 m² GBO. In Utrecht is een nieuwbouwwoning ongeveer 114 m² groot.

Bron: NVM

Conclusie

Het aantal transacties neemt tot en met 2017 toe. Het woningaanbod neemt daarentegen af, waardoor de krapte op de markt toeneemt. Utrecht brengt samen met Amsterdam de meeste nieuwbouwwoningen op de markt. Een nieuwbouwwoning is duurder dan een bestaande bouw woning. Een logisch gevolg van de spanning op de woningmarkt is dat de doorlooptijd van de transacties in de bestaande bouw afneemt. Het duurt 3 tot 5 weken voordat een woning verkocht is.

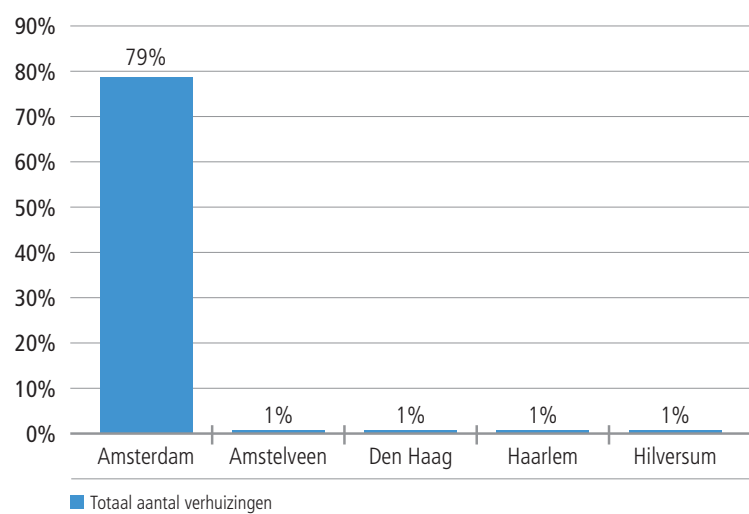
Bij nieuwbouw valt op dat woningen ten opzichte van 2018 kleiner zijn geworden. Dit is het geval in Nederland als geheel, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. In Eindhoven en Twente zijn de woningen juist groter geworden. Opvallend hierbij is dat verkochte bestaande woningen (101 m²) in Rotterdam groter zijn dan nieuwbouwwoningen (76 m² GBO).



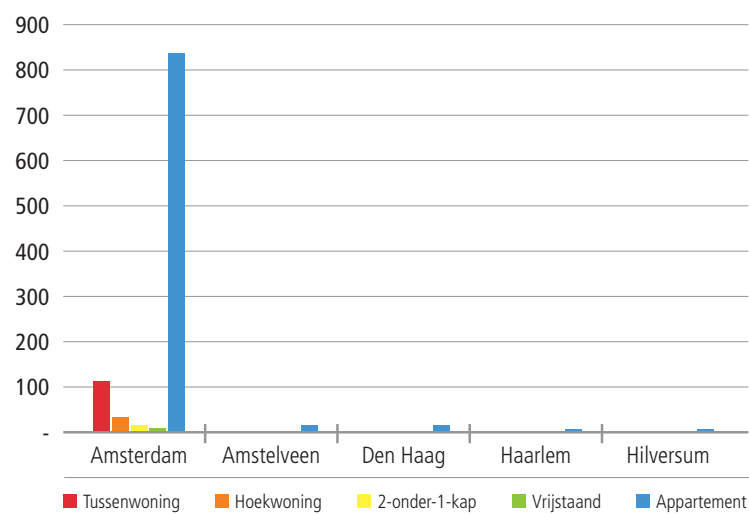
Verhuisbewegingen in de woningmarkten

Voor de woningmarkten tonen we de top vijf herkomst van kopers die in die woningmarkt in 2019 een woning hebben gekocht, met uitzondering van regio Twente. Regio Twente bestaat uit meerdere gemeenten. Voor de overzichtelijkheid en de betrouwbaarheid van de informatie is ervoor gekozen om geen samenvoeging van deze gemeenten te maken of deze gemeenten allen apart te tonen.

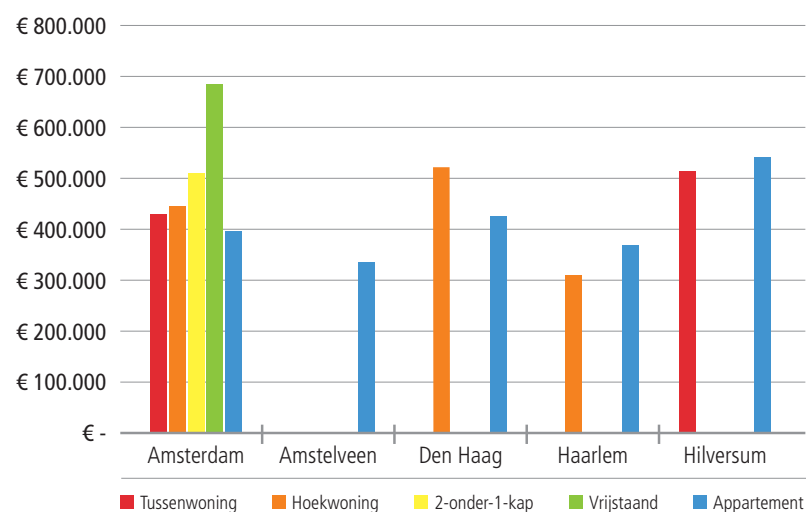
Top 5 herkomst kopers woning in Amsterdam in 2019*



Keuze voor woningtype kopers woning in Amsterdam 2019*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Amsterdam periode 2019*



Amsterdam

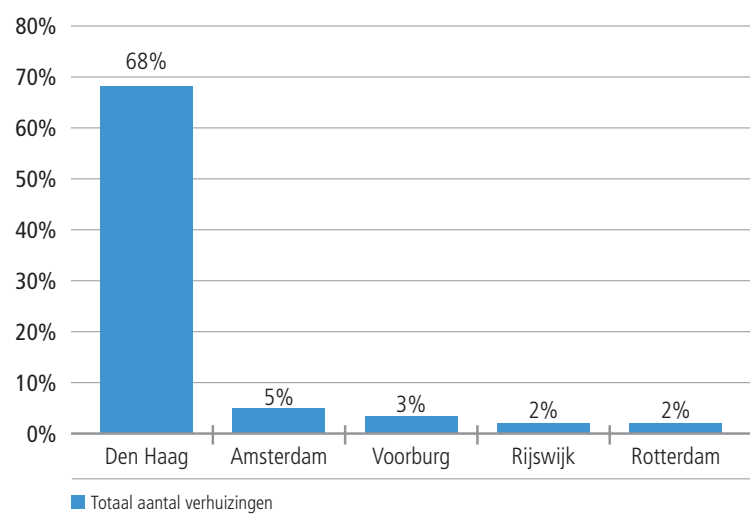
De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit Amsterdam, gevolgd door inwoners uit Amstelveen en Den Haag. Met name appartementen zijn populair onder kopers uit Amsterdam, Amstelveen en Den Haag. Een logisch gevolg van de woningvoorraad in Amsterdam waarvan 88% een appartement is. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten trekken zij veelal naar Haarlem, Almere of Zaandam of overige plaatsen rondom Amsterdam.

Bron: NVM

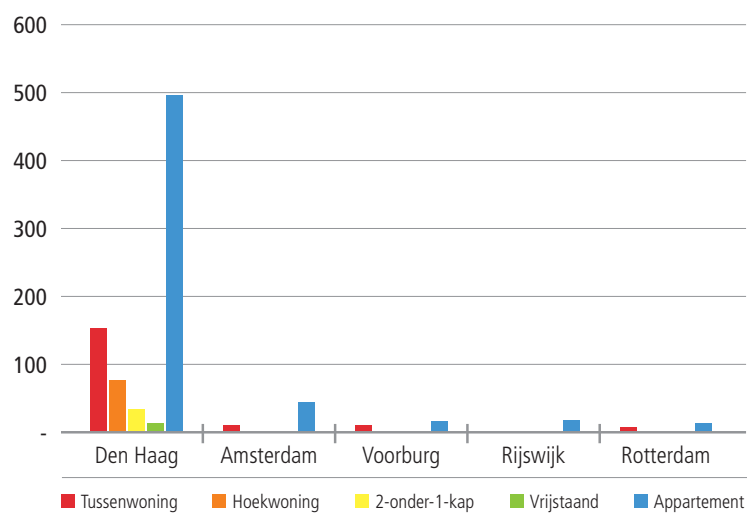
Kopers afkomstig uit Hilversum hebben het meeste geld over voor een appartement en een tussenwoning in Amsterdam. Zij zijn bereid bijna € 550.000,- te betalen voor een appartement en ruim € 500.000,- voor een tussenwoning. Kopers uit Den Haag hebben het meeste geld over voor een hoekwoning. Zij zijn bereid om ruim € 500.000,- te betalen. Een 2-onder-1-kap of vrijstaande woning is het populairst onder kopers uit Amsterdam. Zij zijn bereid bijna € 500.000,- respectievelijk circa € 700.000,- te betalen.

Bron: NVM

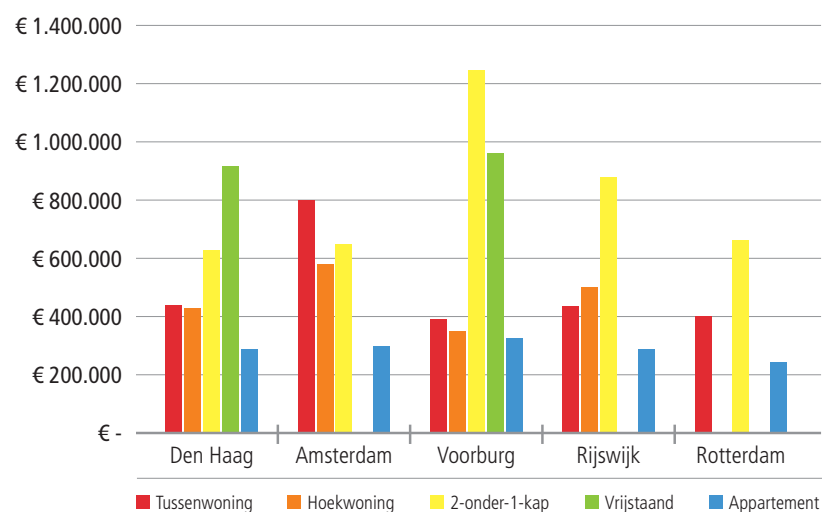
Top 5 herkomst kopers
woning in Den Haag in 2019*



Keuze voor woningtype
kopers woning in Den Haag 2019*



Mediane koopsom per woningtype,
gekochte woningen in Den Haag periode 2019*



Den Haag

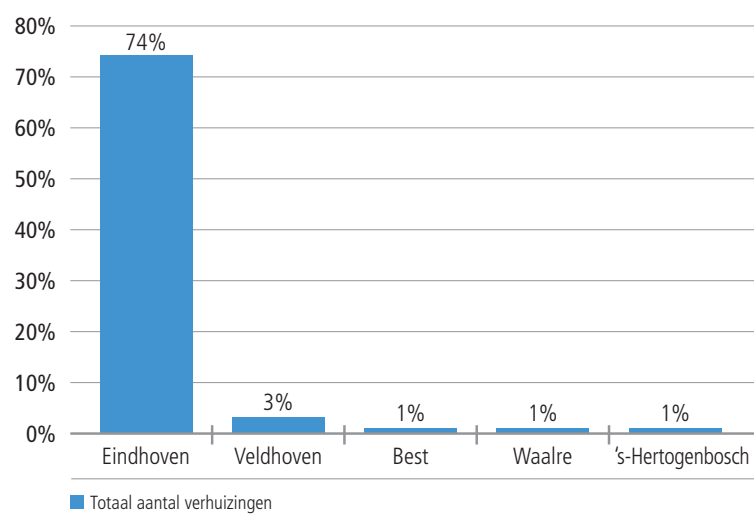
De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit Den Haag, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Voorburg. Met name appartementen zijn populair onder kopers uit Amsterdam, Rijswijk en Rotterdam.

Bron: NVM

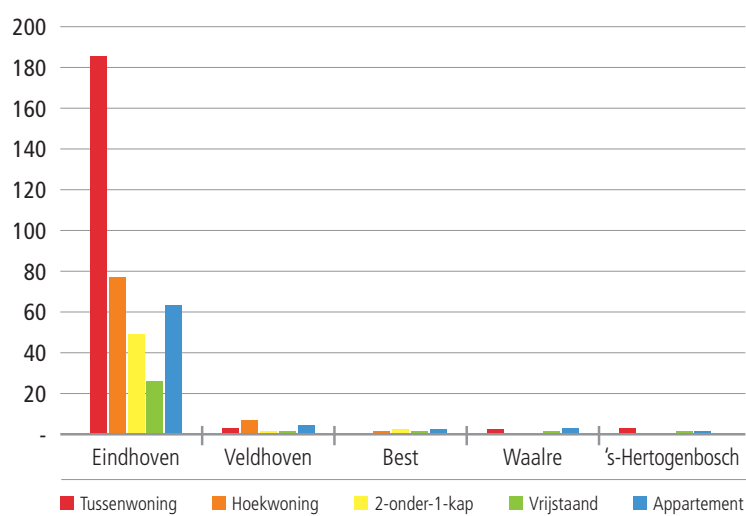
Kopers afkomstig uit Amsterdam hebben het meeste geld over voor een tussen- en hoekwoning. Zij zijn bereid om gemiddeld € 800.000,- voor een tussenwoning en bijna € 580.000,- voor een hoekwoning te betalen. Kopers uit Voorburg hebben het meeste geld over voor een vrijstaande en een 2-onder-1-kap woning in Den Haag, te weten ruim € 1.200.000,- respectievelijk € 960.000,-. Ook voor een appartement hebben kopers uit Voorburg het meeste geld over. Zij zijn bereid gemiddeld € 322.500,- voor een appartement te betalen.

Bron: NVM

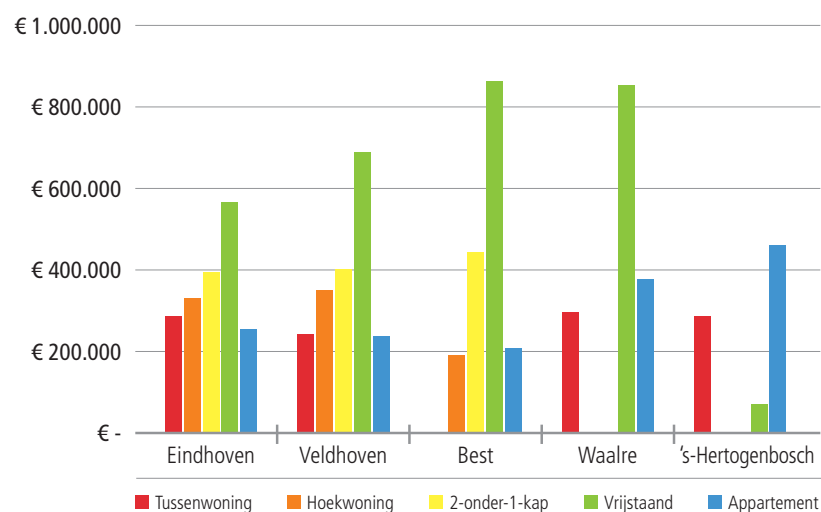
Top 5 herkomst kopers woning in Eindhoven in 2019*



Keuze voor woningtype kopers woning in Eindhoven 2019*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Eindhoven periode 2019*



Eindhoven

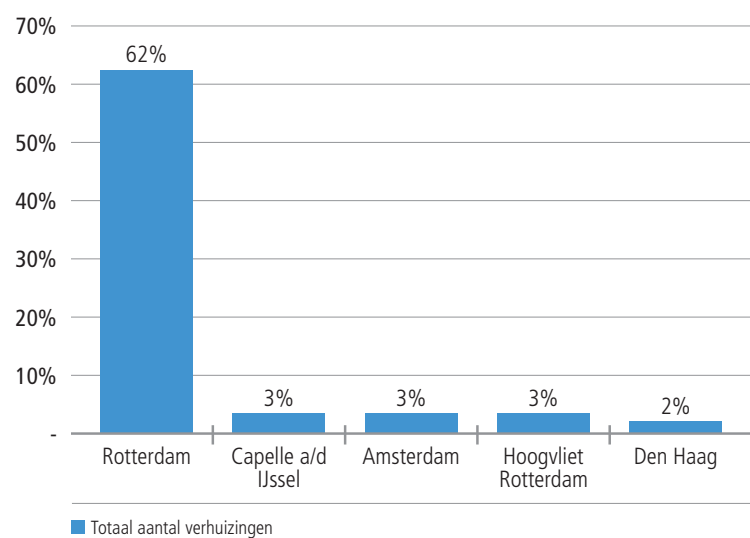
De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit Eindhoven, gevolgd door inwoners uit Veldhoven en Best. Met name rijwoningen zijn populair voor kopers uit Eindhoven.

Bron: NVM

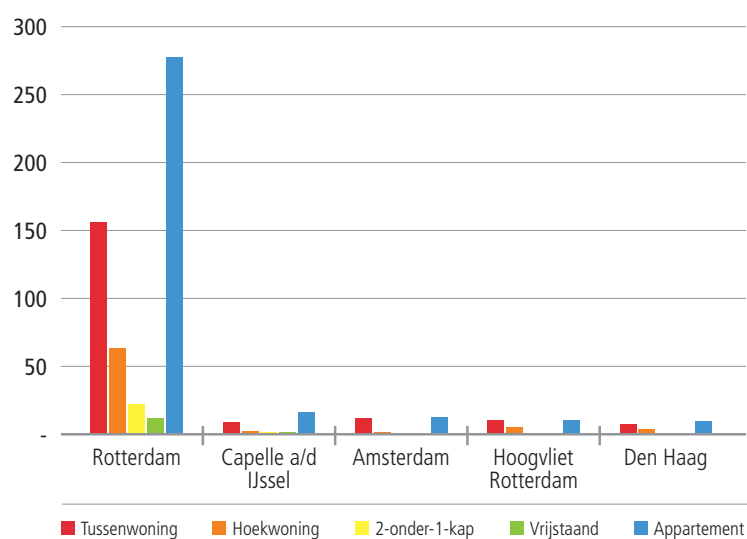
Kopers afkomstig uit Waalre hebben het meeste geld over voor een tussenwoning, namelijk bijna € 300.000,-. Voor een hoekwoning zijn dat kopers uit Veldhoven. Zij zijn bereid bijna € 350.000,- voor een hoekwoning te betalen. Kopers uit Best hebben het meeste geld over voor een vrijstaande en een 2-onder-1-kap woning in Eindhoven, te weten ruim € 850.000,- respectievelijk bijna € 450.000,-. Voor een appartement hebben kopers uit Den Bosch het meeste geld over. Zij zijn bereid € 460.000,- voor een appartement te betalen, terwijl kopers uit Eindhoven bereid zijn hiervoor gemiddeld € 252.500,- te spenderen.

Bron: NVM

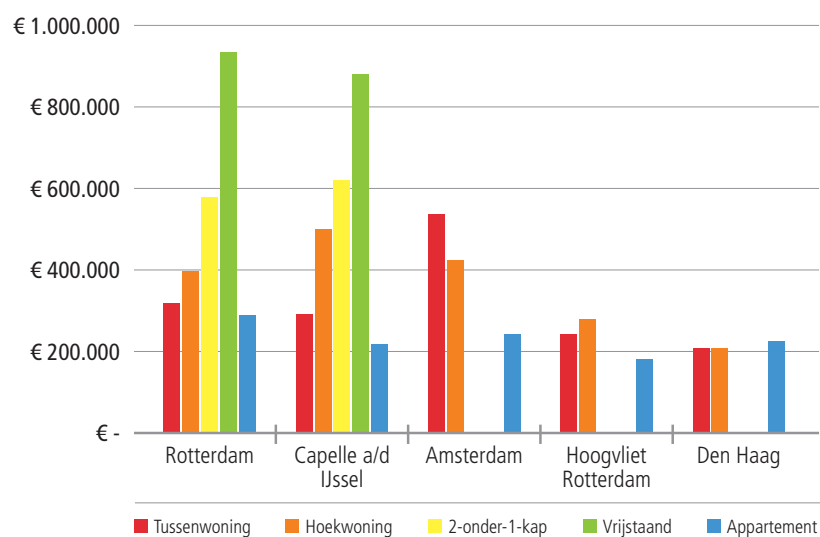
Top 5 herkomst kopers woning in Rotterdam in 2019*



Keuze voor woningtype kopers woning in Rotterdam 2019*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Rotterdam periode 2019*



Rotterdam

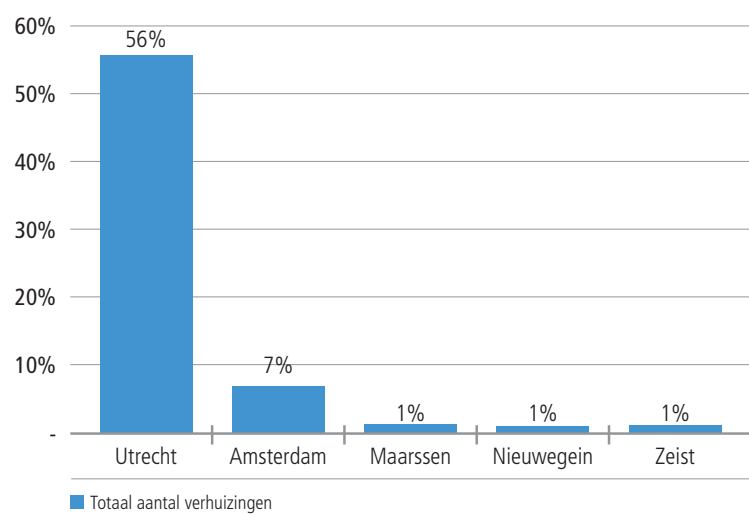
De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door inwoners uit Capelle aan den IJssel en Amsterdam. Met name appartementen en tussenwoningen zijn populair voor kopers uit Rotterdam.

Bron: NVM

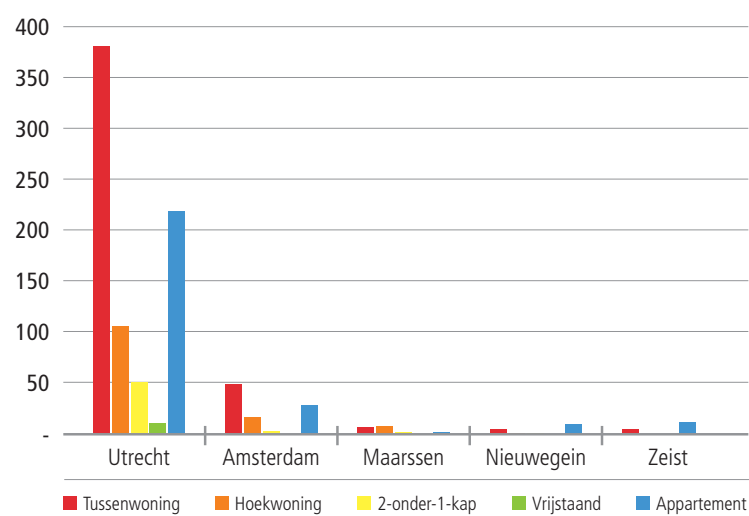
Kopers afkomstig uit Amsterdam hebben het meeste geld over voor een tussenwoning, te weten ruim € 500.000,-. Voor een hoekwoning en 2-onder-1-kapwoning zijn dat kopers uit Capelle aan den IJssel. Zij zijn bereid om € 500.000,- voor een hoekwoning te betalen en ruim € 600.000,- voor een 2-onder-1-kap woning. Kopers uit Rotterdam hebben het meeste geld over voor een vrijstaande woning in hun woonplaats, te weten bijna € 950.000,-. Ook voor een appartement hebben kopers uit Rotterdam het meeste geld over. Zij zijn bereid bijna € 300.000,- voor een appartement te betalen, terwijl kopers uit de overige woonplaatsen minder willen spenderen, namelijk tussen de € 180.000,- en € 240.000,-.

Bron: NVM

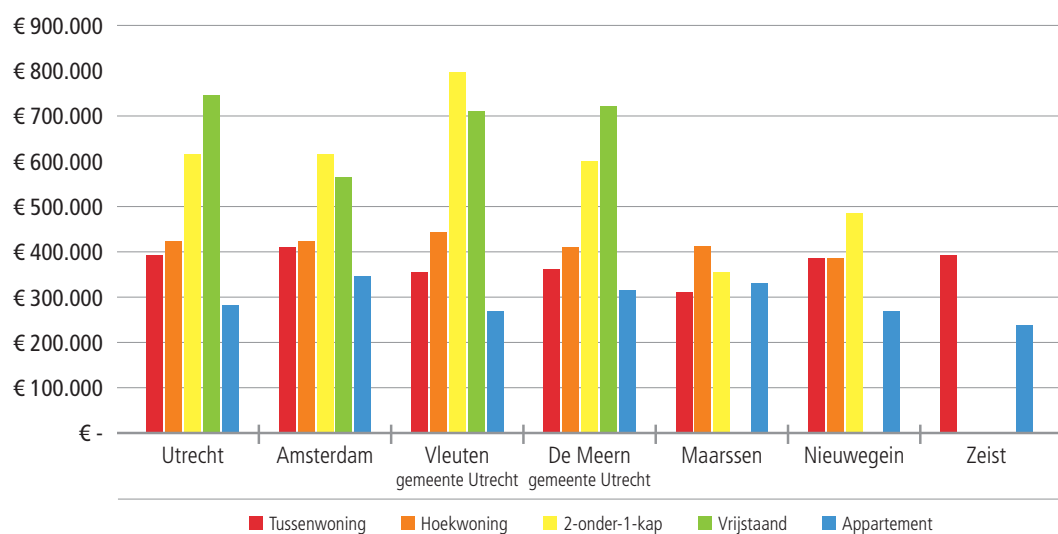
Top 5 herkomst kopers woning in Utrecht in 2019*



Keuze voor woningtype kopers woning in Utrecht 2019*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Utrecht periode 2019*



Utrecht

De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Met name tussenwoningen en appartementen zijn populair voor kopers uit Utrecht.

Bron: NVM

Kopers afkomstig uit Amsterdam hebben het meeste geld over voor een tussenwoning en appartement. Zij zijn bereid om ruim € 400.000,- voor een tussenwoning en bijna € 350.000,- voor een appartement te betalen. Voor een hoekwoning en 2-onder-1-kapwoning zijn dat kopers uit de Utrechtse wijk Vleuten. Zij zijn bereid om bijna € 450.000,- voor een hoekwoning te betalen en bijna € 800.000,- voor een 2-onder-1-kap woning. Kopers uit Utrecht hebben het meeste geld over voor een vrijstaande woning in hun woonplaats te weten bijna € 750.000,-.

Bron: NVM

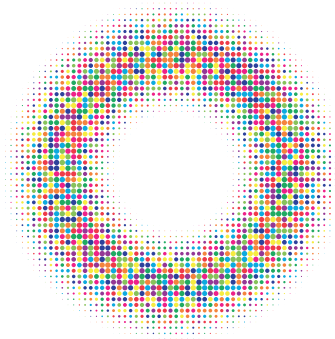
Conclusie

Woningen worden voor 60% tot 80% gekocht door kopers uit de gemeente zelf.
Opvallend is wel dat kopers uit een andere gemeente veelal meer geld
voor een woning over hebben.

“ *Vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen in Amsterdam
meest gewenst door Amsterdammers*

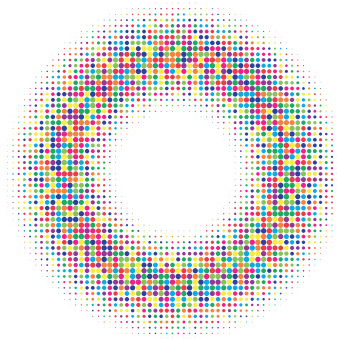
Meeste kopers wensen een woning in hun eigen regio

Hoogste koopsommen worden betaald door kopers buiten de regio ”

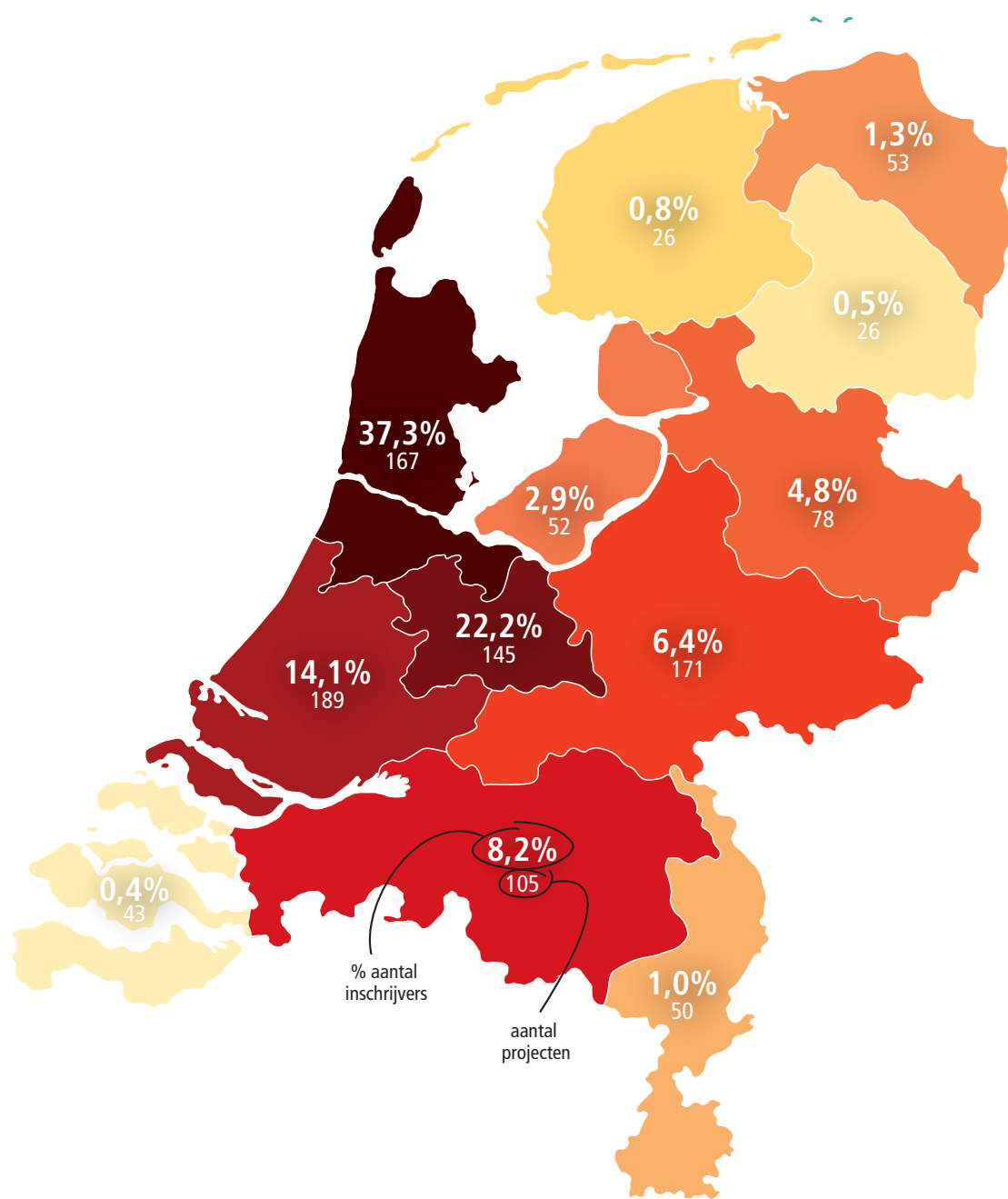


Woonwensen in Nederland

met doorkijk naar
Amsterdam, Den Haag, Eindhoven,
Rotterdam, Twente, Utrecht



In deze paragraaf geven we meer inzicht in de woonwensen van de woningzoeker. Dit splitsen we uit naar koop- en huurwoningzoekers voor de onderzochte woningmarkten. Aansluitend volgt de zogenoemde 'Behoeft index' waarmee we het aantal beschikbare woningzoekers inzichtelijk maken. Afsluitend schetsen we een profiel van de woningzoeker en geven we een overzicht van zijn of haar woonwensen.



Herkomst zoekers onderzochte woningmarkten

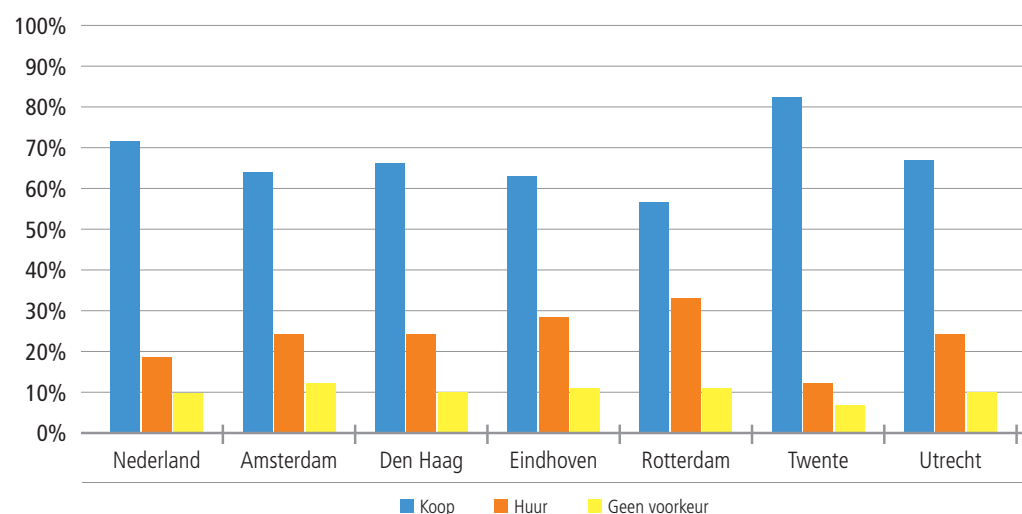
In de database van Nieuwbouw Nederland staan 555.000 unieke consumenten geregistreerd. Het afgelopen jaar hebben zich 138.000 consumenten ingeschreven. Ruim 51.000 daarvan zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn mensen die zich in het afgelopen jaar hebben ingeschreven en actief op zoek zijn naar een woning in de regio. De unieke profielen kunnen zich voor meerdere projecten op de site van Nieuwbouw Nederland inschrijven.

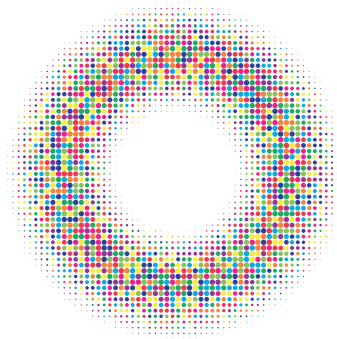
De zoekers zijn vooral afkomstig uit de provincie Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland. De afbeelding toont de aanwezigheid van zoekers naar nieuwbouwwoningen in Nederland.

Van de unieke zoekprofielen zoekt circa 70% van de woningzoekers naar een koopwoning. In Twente is de voorkeur voor een koopwoning met maar liefst 81% het grootst, gevolgd door Utrecht met 67%. Gemiddeld is 23% op zoek naar een huurwoning. In Rotterdam is de voorkeur voor een huurwoning het grootst met 33%, gevolgd door Eindhoven met 28%. Van de zoekers heeft 10% geen voorkeur. De tabel toont de gegevens.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Koop of huur gewenst, registraties in % verdeeld naar woningmarkt

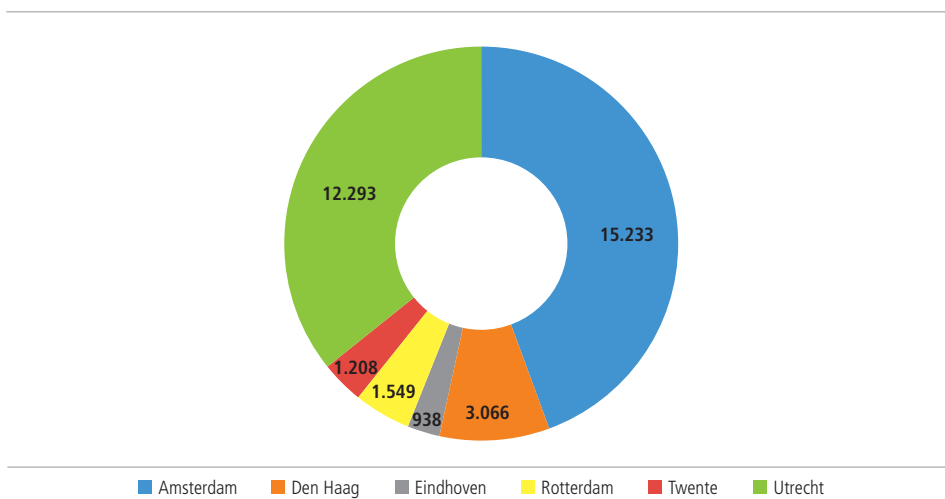




Profiel zoekers koopwoning

In deze paragraaf schetsen we een beeld van de woningzoeker die specifiek zoekt naar een koopwoning in de onderzochte woningmarkten. Daarbij zijn de wensen van consumenten die zich het afgelopen jaar hebben ingeschreven nader onderzocht omdat deze woonwensen het meest actueel zijn.

Aantal zoekers naar een koopwoning
verdeeld naar woningmarkt

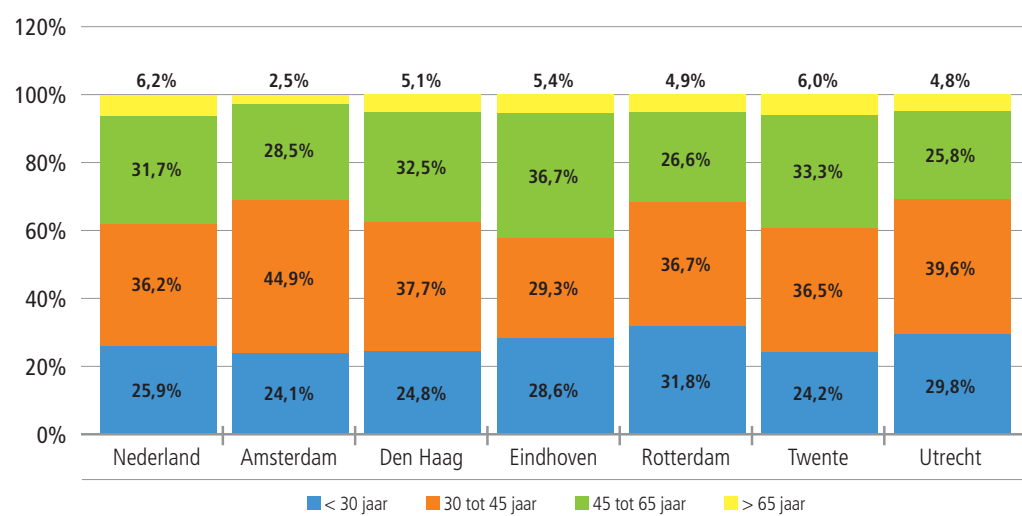


Nederland en de onderzochte woningmarkten

Bijna 35.000 mensen zijn specifiek op zoek naar een koopwoning in de onderzochte woningmarkten. De meeste zoekers wonen in Amsterdam en Utrecht.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

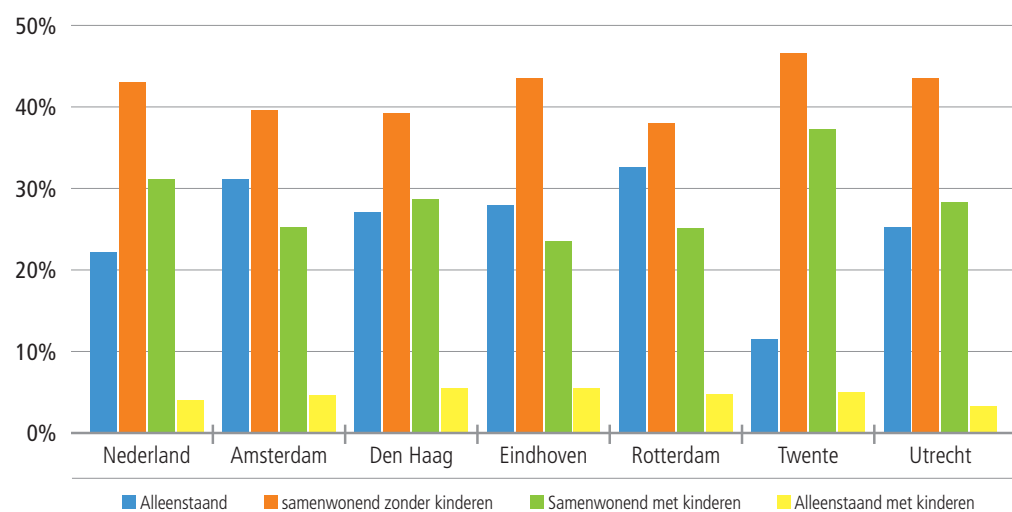
Leeftijd, aantal registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



De leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar is het meest op zoek naar een koopwoning, met uitzondering van Eindhoven. In Eindhoven is met 36,7% de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar het meest op zoek naar een koopwoning. De leeftijdsgroep tot 30 jaar is het meest vertegenwoordigd in Rotterdam met 31,8%. Gevolgd door Utrecht met 29,8%. In Amsterdam wonen de meeste zoekers in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar met 44,9%. De woningzoekers boven de 65 jaar is het grootst in Twente: 6%.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

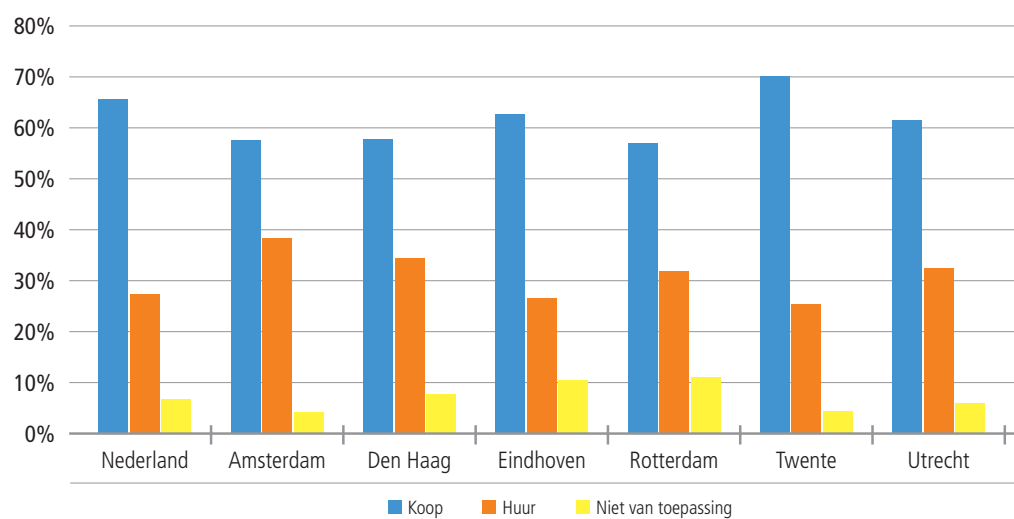
Gezinsituatie, aantal registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



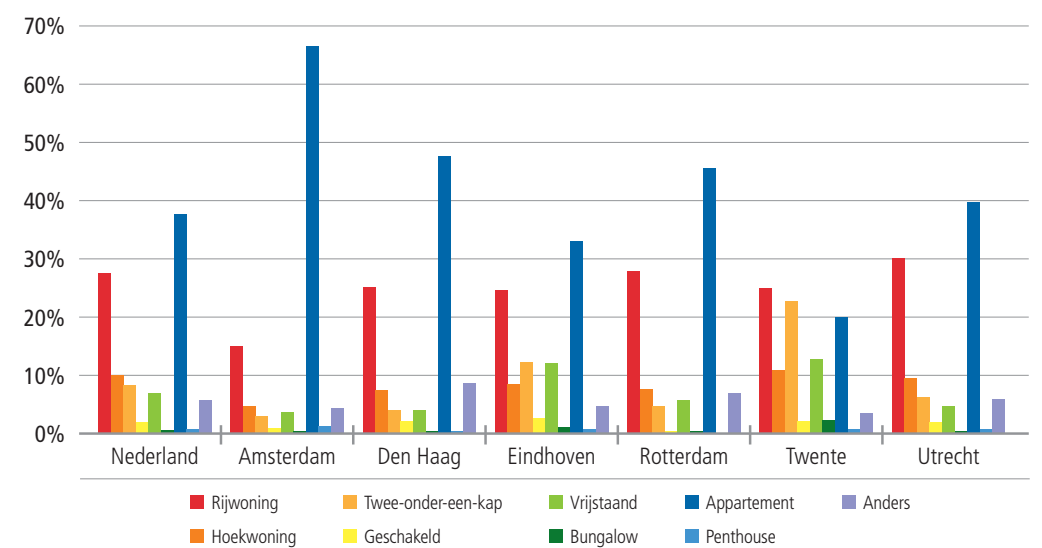
De zoekers zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door alleenstaanden in Amsterdam, Eindhoven en Rotterdam. In Nederland, Den Haag, Twente en Utrecht is de grootste groep, naast samenwonend zonder kinderen, de groep samenwonend met kinderen. De zoekers hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding als achtergrond.

Bron: Pro-analyse Nieuwbouw Nederland

Huidig koop/huur, aantal registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt

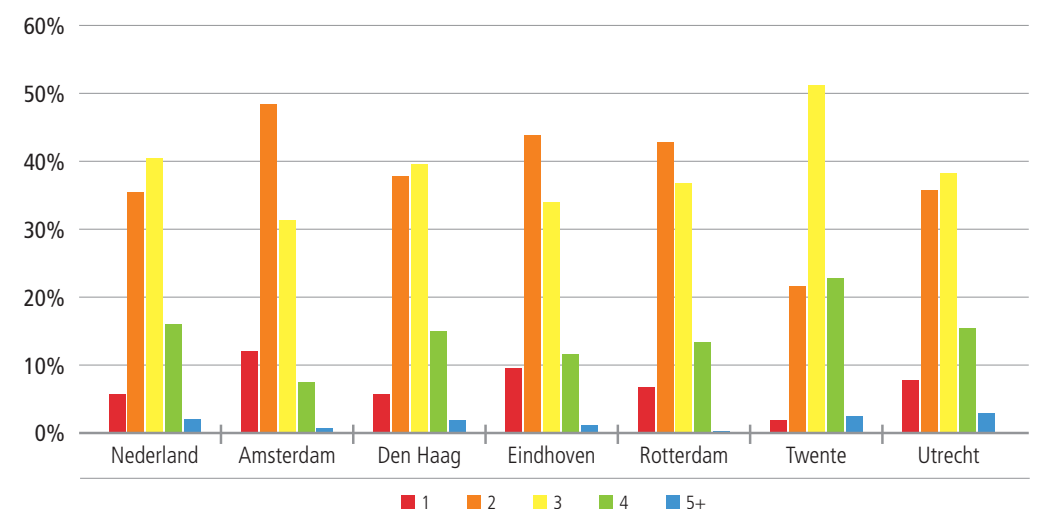


Huidige woning, registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt

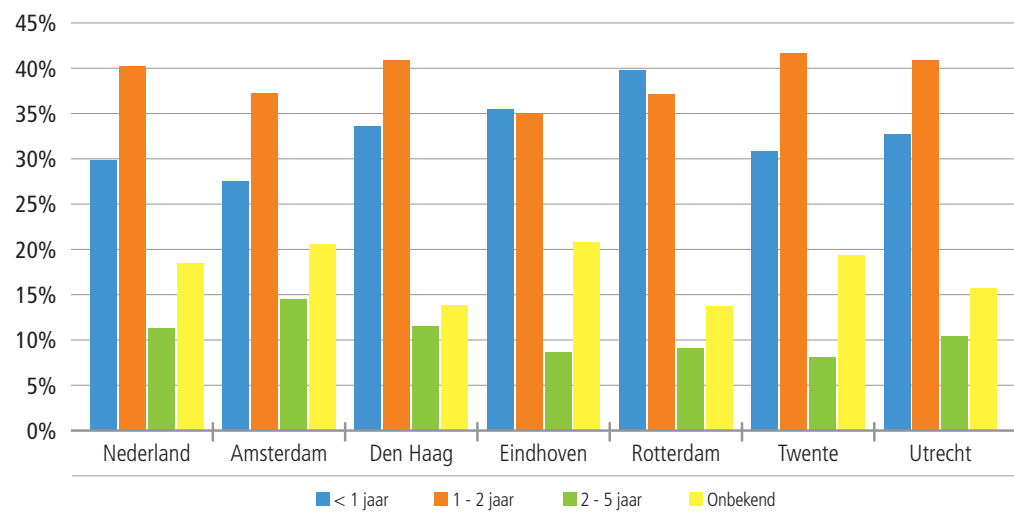


“ De meeste zoekers zijn woonachtig in Amsterdam en Utrecht
 De groep 30-45 jarigen is het meest op zoek naar een koopwoning
 De meeste zoekers zijn samenwonend met kind of alleenstaand
 Zoekers willen binnen 2 jaar of korter verhuizen
 In de steden is de grootste voorkeur voor een gelijkvloerse woning ”

Gewenst aantal slaapkamers, registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



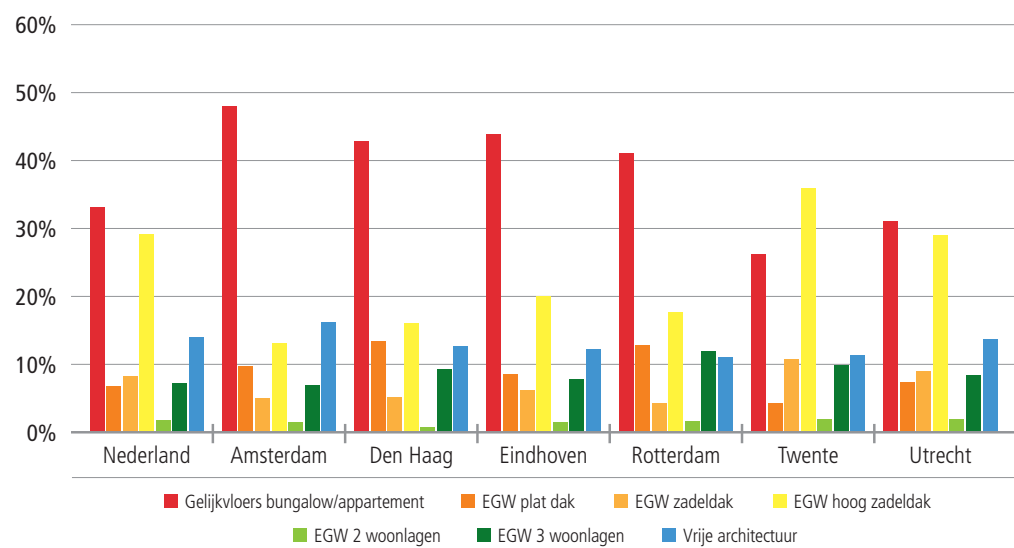
Verhuizen binnen, registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



De zoekers wonen veelal in een grondgebonden koopwoning, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam wonen de meeste zoekers in een appartement. Men wil het liefst binnen 1 tot 2 jaar verhuizen, met uitzondering van Eindhoven en Rotterdam. Daar willen de meeste zoekers binnen een jaar verhuizen.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

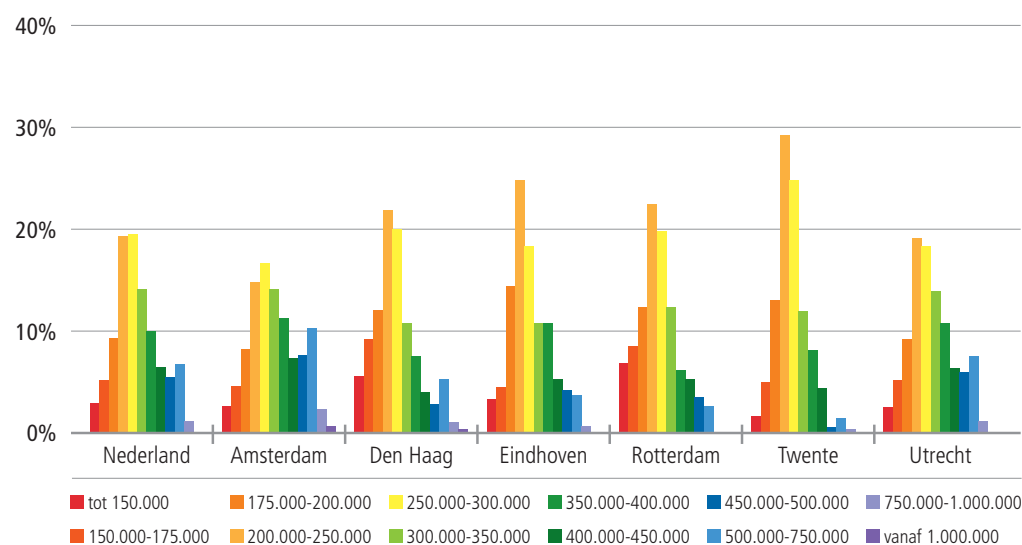
Gewenste woonvorm, registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



Geïnteresseerden in een koopwoning willen, met uitzondering van Twente, bij voorkeur een gelijkvloerse woning (appartement of bungalow). In Twente heeft een grondgebonden woning met hoog zadeldak de voorkeur. Als tweede voorkeur volgt de eengezinswoning met een hoog zadeldak voor Nederland, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht. In Amsterdam is de tweede voorkeur de vrije architectuur en in Twente de gelijkvloerse woning.

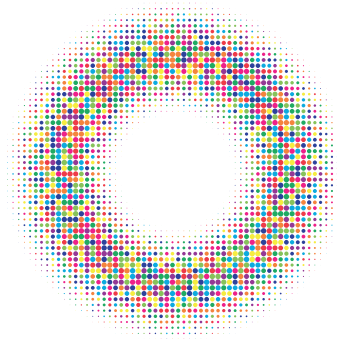
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gewenste prijsklasse koop, aantal registraties in %
verdeeld naar koopwoningmarkt



De woning moet bij voorkeur twee tot drie slaapkamers hebben en zich bevinden in de prijsrange tussen € 200.000,- en € 400.000,-, zoals de grafiek laat zien. Opvallend is dat maar liefst 10% van het aantal geregistreerde zoekers naar een woning in Amsterdam ook in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,- kijken. Dit zijn ruim 500 zoekers.

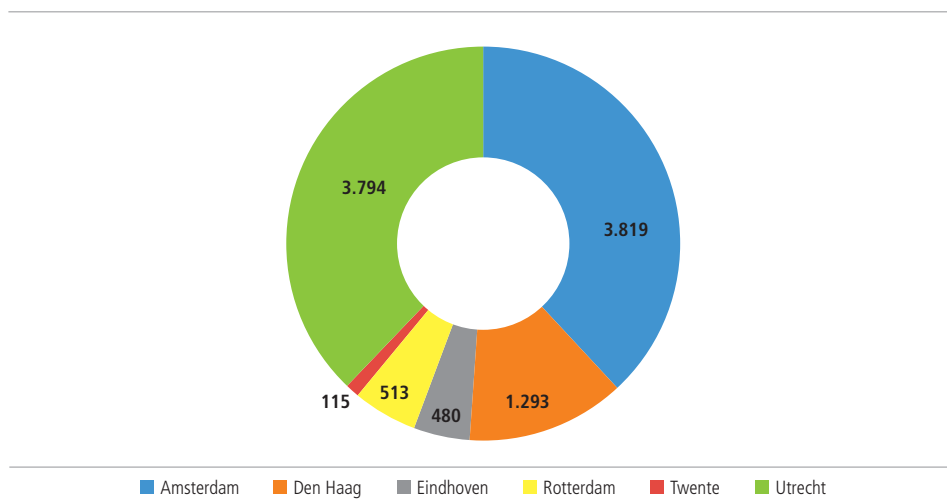
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Profiel zoekers huurwoning

In deze paragraaf schetsen we een beeld van de woningzoeker die specifiek een huurwoning in de onderzochte woningmarkten zoekt.

Aantal zoekers naar een huurwoning
verdeeld naar woningmarkt

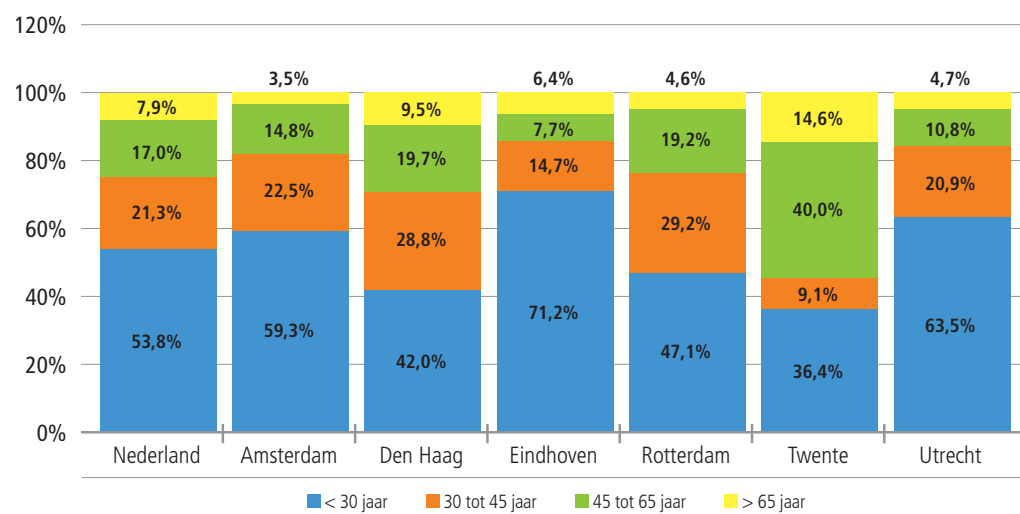


Nederland en de onderzochte woningmarkten

Ruim 10.000 mensen hebben aangegeven specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning in de onderzochte woningmarkten. De meeste zoekers bevinden zich in Amsterdam en Utrecht.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

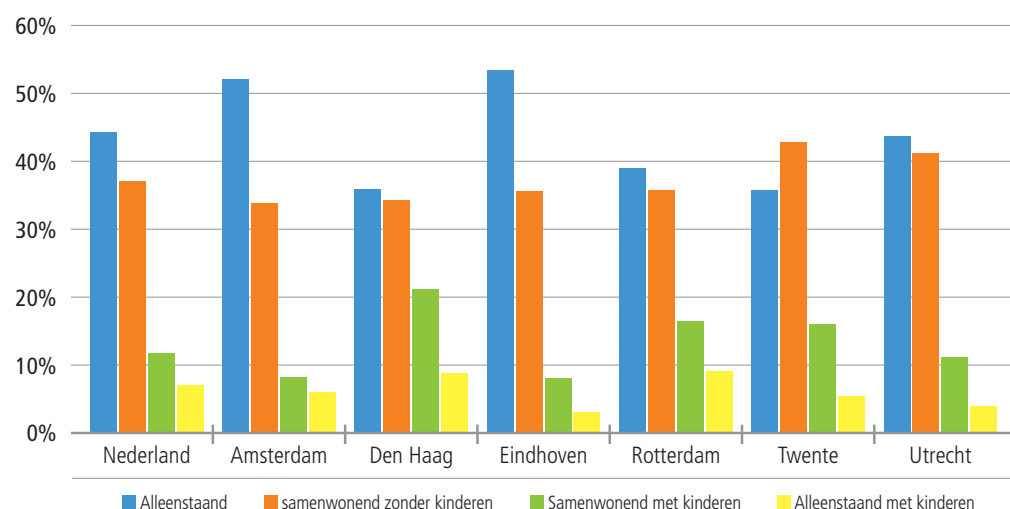
Leeftijd, aantal registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



De grootste groep woningzoekenden naar een huurwoning is de leeftijdscategorie jonger dan 30 jaar. Eindhoven heeft hiervan met 71,2% de grootste groep zoekers, gevolgd door Utrecht met 63,5%. De groep 30 tot 45 jaar is het meest vertegenwoordigd in Den Haag met 28,8%. In Twente is de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar (40%) en ouder dan 65 jaar (14,6%) de grootste groep.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

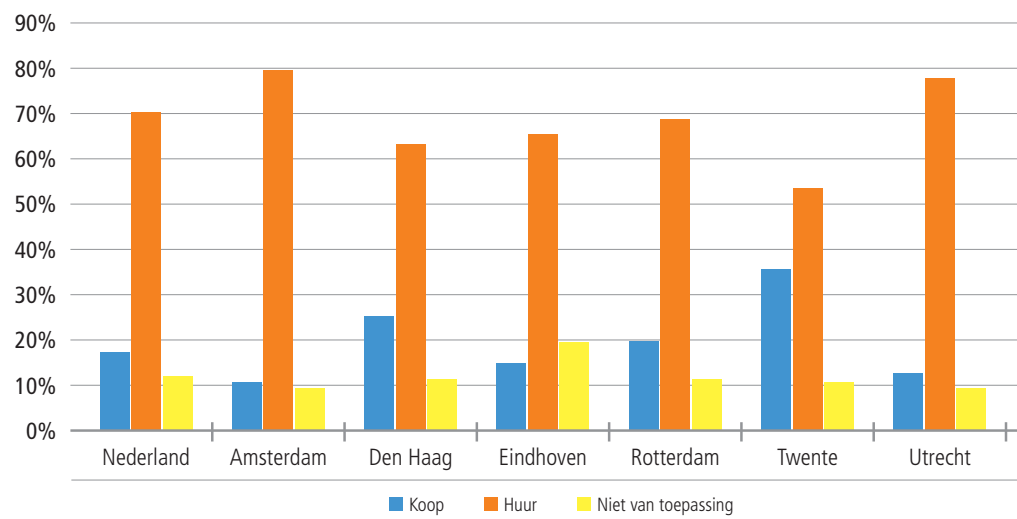
Gezinssituatie, aantal registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



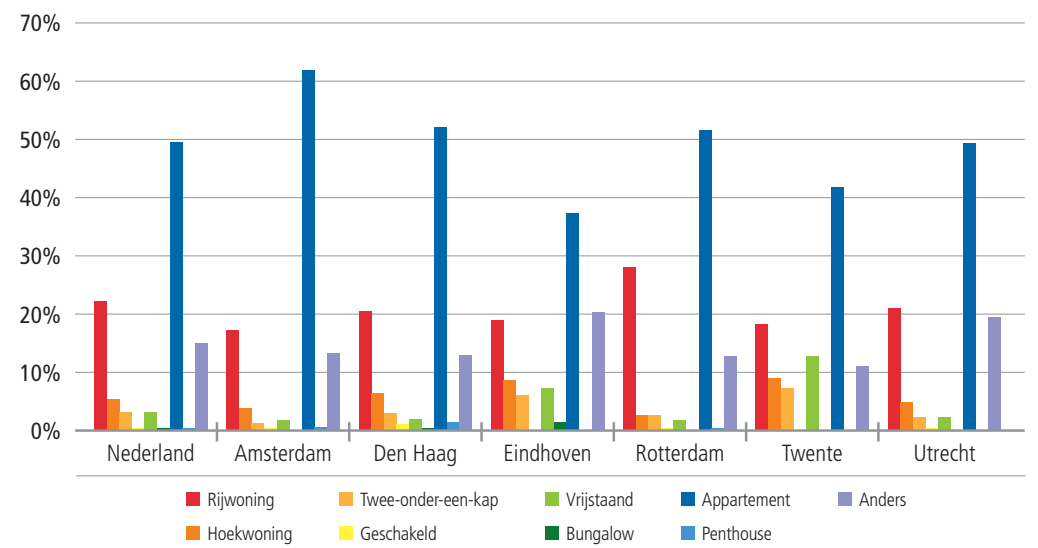
De meeste zoekers zijn alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. Alleenstaanden zijn het meest vertegenwoordigd in alle onderzochte woningmarkten, uitgezonderd Twente. In Twente is de groep samenwonend met kinderen het meest vertegenwoordigd (42,9%). De zoekers hebben veelal een hbo-, wo- of mbo-opleiding als achtergrond. Alleenstaanden met kinderen wonen het meest in Rotterdam (9%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

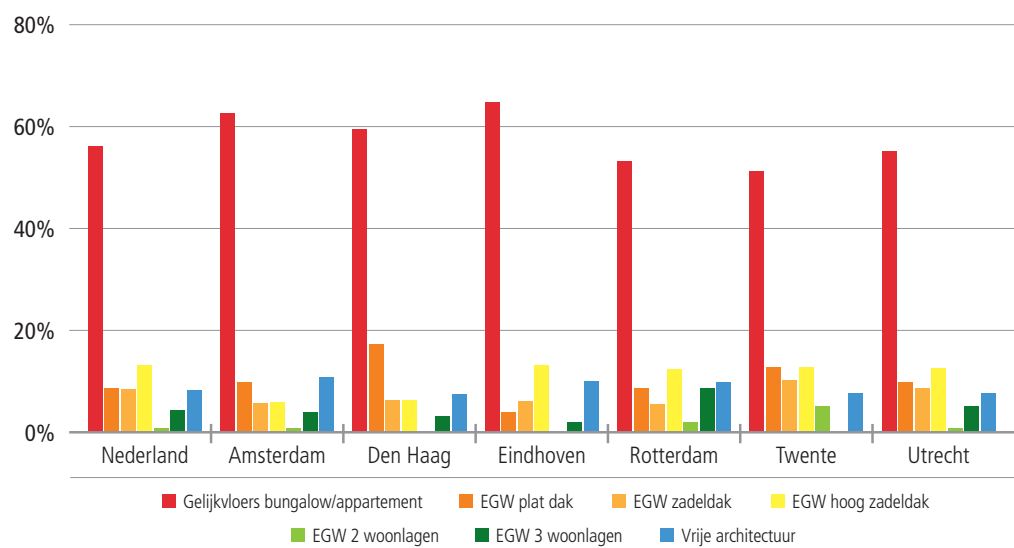
Huidig koop/huur, aantal registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



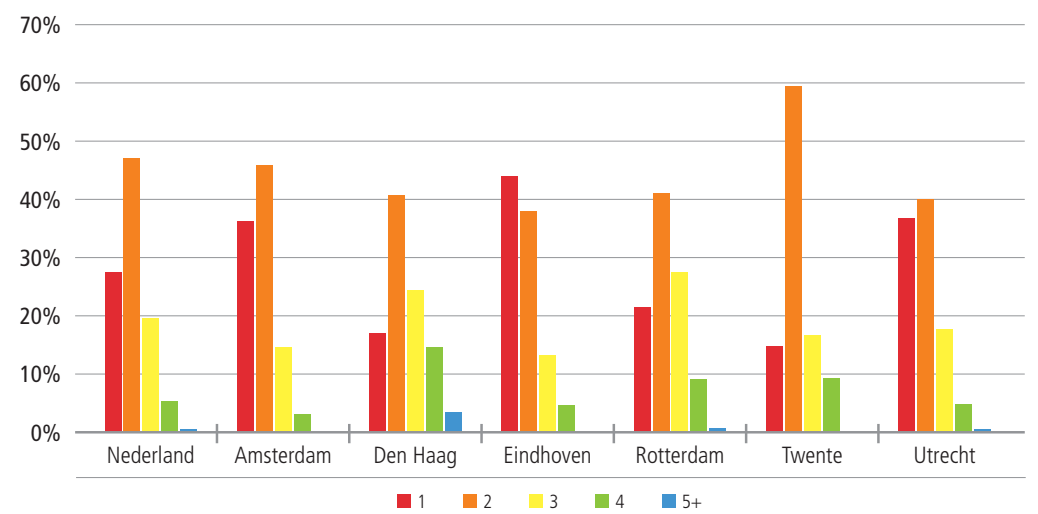
Huidige woning, registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



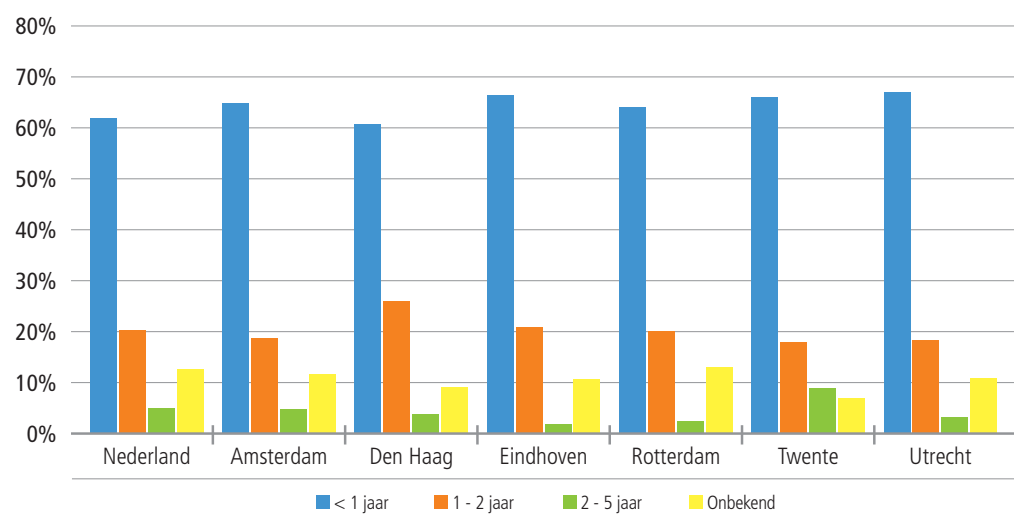
Gewenste woonvorm, registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



Gewenst aantal slaapkamers, registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



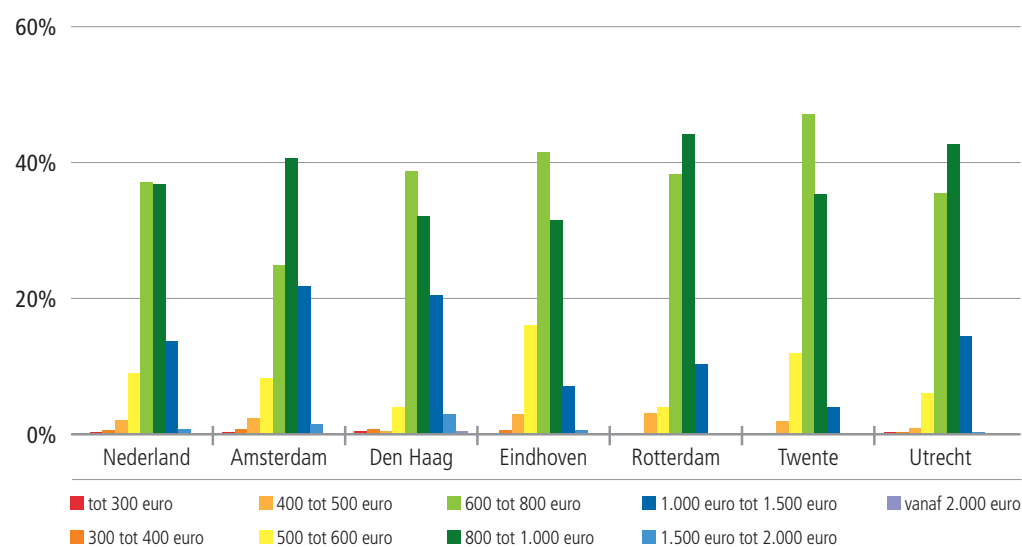
Verhuizen binnen, registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



De zoekers wonen veelal in een huurwoning (68%). Met name in een appartement of rijwoning. Ze willen het liefst binnen een jaar verhuizen naar een appartement of rijwoning.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in %
verdeeld naar huurwoningmarkt



Er is bij de huurwoningzoekers een grote voorkeur voor een gelijkvloerse woning. Zoals een bungalow of appartement (gemiddeld 58%). De woning moet bij voorkeur één of twee slaapkamers hebben. De gewenste prijsrange ligt tussen de € 600,- tot € 1.500,- per maand. In de tabellen ziet u de verdeling.

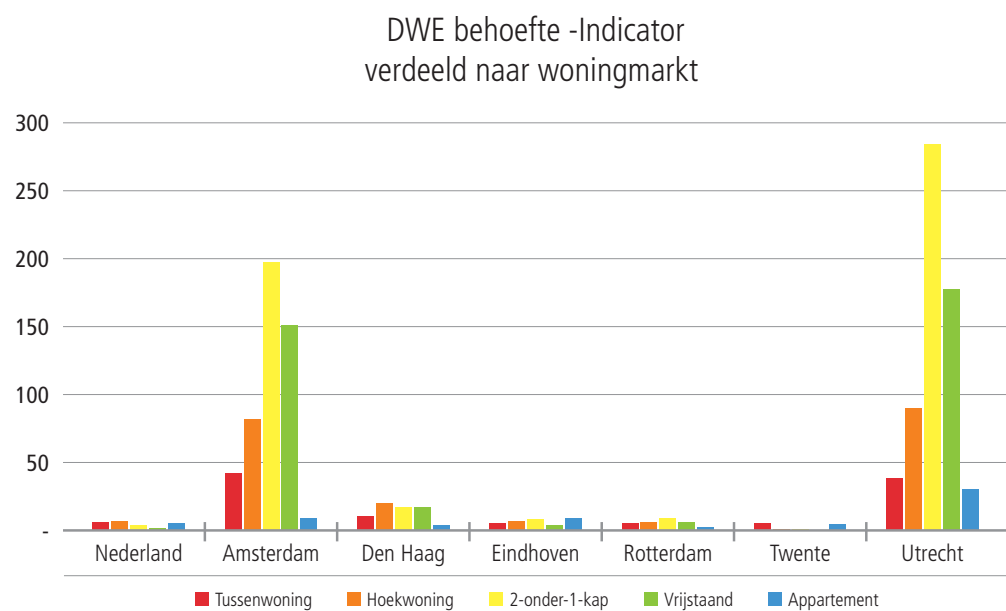
Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

“ De leeftijdsgroep tot 30 jaar zoekt een huurwoning

Alleenstaanden en samenwonenden zonder kind
zoeken het meest een huurwoning

Zoekers willen binnen 1 jaar verhuizen ”

“
Maar liefst 151 zoekers voor één vrijstaande woning in Amsterdam
Maar liefst 177 zoekers voor één vrijstaande woning in Utrecht
Druk op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht is het grootst”



Behoeftindicator

Om de vraag naar woningen in de woningmarkten beter te duiden, is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieuze zoekers beschikbaar zijn voor een type woning in de woningmarkt. Deze specificeert zich naar woningmarkt en woningtype. De behoefte-indicator is berekend door de vraag naar een woningtype te delen door het aantal te koop staande woningen van dat woningtype in die woningmarkt.

De behoefte-indicator toont dat met name de druk op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht enorm is. Er zijn in Amsterdam maar liefst 151 serieuze kandidaten voor één vrijstaande woning. In Utrecht zijn dat er 177. Opvallend is de grote vraag naar alle typen woningen in Amsterdam en Utrecht waarbij de vraag naar appartementen iets minder groot is dan voor grondgebonden woningen.

Vergeleken met onze vorige marktrapportage is in Utrecht het aantal zoekers behoorlijk toegenomen. Van bijna 14.000 zoekers in 2018 naar nu bijna 16.000 zoekers. In 2018 waren er in Utrecht 59 woningprojecten in verkoop. Op dit moment zijn dat 56 projecten.

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland

Conclusie

De informatie uit de voorgaande paragrafen hebben we voor u samengevoegd tot een woonwensprofiel, gespecificeerd naar de onderzochte woningmarkten.

Daarbij maken we onderscheid naar een koop- of huurwens.

Woonwensprofiel voor zoekers met een koopwens:

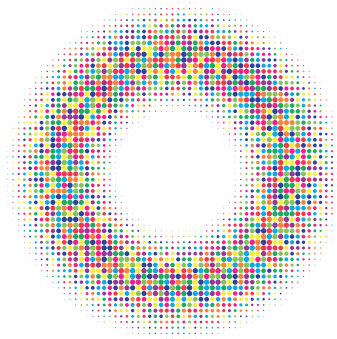
Gebied	Huidige woning	Gewenst woningtype	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse
Nederland	66% koop 27% huur 7% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow, gelijkvloers appartement of eengezinswoning	2 - 3	€ 200.000 - € 400.000
Amsterdam	58% koop 38% huur 4% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 3	€ 200.000 - € 400.000 € 500.000 - € 750.000
Den Haag	58% koop 34% huur 8% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 3	€ 175.000 - € 350.000
Eindhoven	63% koop 27% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 3	€ 175.000 - € 400.000
Rotterdam	57% koop 32% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 3	€ 175.000 - € 350.000
Twente	70% koop 25% huur 4% n.v.t.	Eengezinswoning of gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	3	€ 175.000 - € 350.000
Utrecht	62% koop 32% huur 8% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow, gelijkvloers appartement of eengezinswoning	2 - 3	€ 200.000 - € 400.000

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro analyse Nieuwbouw Nederland

Woonwensprofiel voor zoekers met een huurwens:

Gebied	Huidige woning	Gewenst woningtype	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse
Nederland	17% koop 70% huur 12% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2	€ 600 - € 1.000 per maand
Amsterdam	11% koop 80% huur 10% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	1 - 2	€ 600 - € 1.500 per maand
Den Haag	25% koop 63% huur 12% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2	€ 600 - € 1.500 per maand
Eindhoven	15% koop 65% huur 20% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	1 - 2	€ 500 - € 1.000 per maand
Rotterdam	20% koop 69% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	1 - 3	€ 600 - € 1.000 per maand
Twente	36% koop 54% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2	€ 600 - € 1.000 per maand
Utrecht	13% koop 78% huur 9% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	1 - 2	€ 600 - € 1.000 per maand

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro analyse Nieuwbouw Nederland



Conclusie

Conclusie:
overzicht transactiepreizen en woonwensen

Gebied	Gewenste woning	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Transactieprijs		Aanbod per juni 2019	
				Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Gelijkvloers of eengezinswoning	2 tot 3	200.000 - 400.000	€ 279.083	€ 360.457	€ 354.595	€ 398.135
Amsterdam	Gelijkvloers	2 tot 3	200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000	€ 426.020	€ 454.307	€ 491.778	€ 674.053
Den Haag	Gelijkvloers	2 tot 3	175.000 - 350.000	€ 317.056	€ 502.437	€ 387.300	€ 550.950
Eindhoven	Gelijkvloers	2 tot 3	175.000 - 400.000	€ 294.833	€ 344.069	€ 349.611	€ 412.256
Rotterdam	Gelijkvloers	2 tot 3	175.000 - 350.000	€ 272.528	€ 326.000	€ 302.667	€ 512.611
Twente	Gelijkvloers	3	175.000 - 350.000	€ 199.511	€ 291.333	€ 225.000	€ 305.850
Utrecht	Gelijkvloers of eengezinswoning	2 tot 3	200.000 - 400.000	€ 354.123	€ 404.901	€ 380.333	€ 472.444

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland

Conclusie

Op basis van alle bevindingen uit deze rapportage concluderen we dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de woonwensen van de serieuze zoekers op de woningmarkt. In Amsterdam valt op dat de transactieprijs van een woning in de bestaande en nieuwbouw net hoger ligt dan eigenlijk gewenst.

In Den Haag worden nieuwbouwwoningen ruim boven de gewenste prijsklasse aangeboden. Dit geldt ook voor woningen die nu op de woningmarkt in Den Haag worden aangeboden. In Eindhoven, Rotterdam en Utrecht worden woningen gekocht die passen binnen de gewenste prijsklasse. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen in Rotterdam en Utrecht heeft daarentegen een fors hogere koopsom dan gewenst. Omdat de doorlooptijd voor een nieuwbouwwoning (nog) niet wordt geregistreerd in het systeem, is er geen zicht op of woningen dan ook langer te koop blijven staan.

De meeste zoekers wensen een woning in hun eigen gemeenten. In Den Haag, Rotterdam en Utrecht kunnen deze geïnteresseerden qua koopsom voor nieuwbouw niet in hun eigen gemeente terecht. Deze mensen blijven mogelijk of wonen in hun huidige woning of zullen naar andere gebieden rondom hun gemeente uitwijken zoals nu gebeurt in Amsterdam. In Den Haag valt op dat er wel duurdere nieuwbouwwoningen worden verkocht dan dat zoekers als gewenste prijsklasse hebben aangegeven. In Amsterdam is dit ook geval in de bestaande bouw en nieuwbouw. Opvallend is dat kopers uit de omliggende gebieden bereid zijn om meer te betalen voor een woning dan mensen uit de woningmarktregio. Het aantal beschikbare woningen te beperkt voor de grote groep woningzoekers.

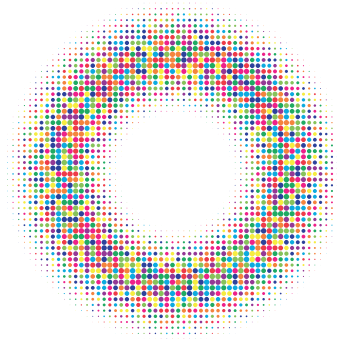
In de tabel zijn de wensen van de zoekers opgenomen, samen met de transacties en de prijs van woningen die nu te koop staan. In rood zijn de discrepanties aangegeven ten opzichte van de gewenste prijsklasse.

Het woningaanbod is in de onderzochte woningmarkten sterk afgenomen, terwijl de vraag naar woningen bestaande bouw en nieuwbouw groot is. Er staan per juni 2019 in Nederland maar liefst 555.000 unieke profielen geregistreerd, waarvan ruim 51.000 zoekers in de onderzochte woningmarkten het afgelopen jaar op zoek zijn naar een woning. Op 1 januari 2019 stonden tegenover dit aantal zoekers 'maar' 41.000 bestaande bouw woningen en 'maar' 18.000 nieuwbouwwoningen in Nederland in de verkoop. In zijn algemeenheid zijn er drie serieuze zoekers aanwezig voor één te koop staande woning in Nederland. Uit de verhuisbewegingen blijkt echter dat mensen voornamelijk op zoek zijn naar een woning in hun eigen gemeente. In Utrecht zijn er maar liefst 177 serieuze zoekers aanwezig voor één vrijstaande woning, in Amsterdam zijn dat er 151.

De zoekers wensen een gelijkvloerse woning in de vorm van een bungalow of appartement of een eengezinswoning. Deze woningtypen worden in de bestaande bouw en nieuwbouw aangeboden in de onderzochte woningmarkten. Qua woonoppervlakte voldoen de woningen aan de woonwensen van de zoekers. Wanneer we ervan uitgaan dat de gewenste woning gemiddeld twee tot drie slaapkamers moet hebben, past dit veelal in een woning van 75 tot ruim 100 m² GBO.

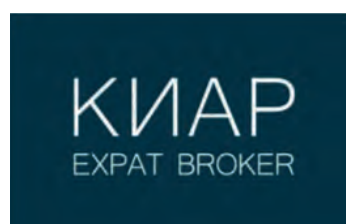
Tot slot

Heldere rapportages met actuele cijfers zijn onmisbaar om doelstellingen te definiëren. Deze woningmarkttrapportage draagt - misschien wel letterlijk - zijn steen bij in de verschaffing van nieuw verworven inzichten, waarop alle stakeholders samen kunnen anticiperen om de woningmarkt meer in balans te brengen.



Onze kantoorpartners

regio: Amsterdam



Knap Expat Broker is opgericht door Bart Bouwman en Maurice van der Kroft. In 2014 hebben wij onze krachten gebundeld. Onze ervaring in de Amsterdamse woningmarkt, in beleggingen en in het begeleiden van Expats in de regio Amsterdam geeft ons een sterke basis om op te bouwen.

Sinds een jaar zijn wij ook partner van Dé Woonexpert. Dit geeft ons een kwaliteitsimpuls om de Amsterdamse markt te bedienen. Benieuwd wat wij voor uw nieuwbouwproject in de regio Amsterdam kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op.

E: info@knapmakelaardij.nl

T: 020 - 2015533



Saen Garantimakelaars (1995) is al jaren een begrip in de regio Zaanstreek. Met twee vestigingen bedienen wij een groot deel van de Zaanse woningmarkt in bestaande bouw.

Ook zijn wij actief in nieuwbouw. Op dit moment hebben wij samen met Dé Woonexpert ruim 500 woningen in opdracht. Benieuwd hoe wij te werk gaan en op welke manier wij uw project tot een succes maken? Neem dan contact met ons op.

E: koogaandezaan@saen.nl

T: 075 - 6161414



regio: Eindhoven

HYPODOMUS
HUIS. HYPOTHEEK. HYPODOMUS.



Erwin Verhoeven



Pascal Vlemmix

Hypodomus Makelaars Eindhoven is gestart in 2011 door Pascal Vlemmix. Wij zijn actief in de Eindhovense woningmarkt en begeleiden daarnaast Expats in deze regio. Als marktleider in de bestaande bouw hebben we een jaar geleden onze vleugels gespreid en zijn we een actieve samenwerking aangegaan met Dé Woonexpert. Dit geeft ons kwaliteitsimpuls om de regionale nieuwbouwmarkt te bedienen. Geïnteresseerd in wat wij voor uw nieuwbouwproject in de regio Eindhoven kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op.

T: 040 - 820 0020

E: eindhoven@hypodomus.nl



regio: Rotterdam / Den Haag



Het van oorsprong in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken en heeft zich door alle tijden heen steeds krachtiger gemaakt. Met name gedurfde marketing, een streng kwaliteitsbeleid en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat Schieland Borsboom karakteriseert. Met vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam behoort het tot één van de marktleiders en dekt het bedrijf het gebied af vanaf Den Haag/Haaglanden, via Zoetermeer/Groene Hart en Rotterdam/Rijnmond tot en met regio Drechtsteden.

In 2018 zijn Schieland Borsboom en Dé Woonexpert een samenwerking aangegaan. In korte tijd bleek deze samenwerking een win-win-match. Niet alleen raakte het aantal adviesaanvragen in



Kees-Jan Borsboom



Hannah Groen

een stroomversnelling, ook de diepgang van de adviesrapporten kreeg een boost. Met als resultaat goed onderbouwde en reële adviezen vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert.

Wilt u zelf ervaren wat deze combinatie voor uw project kan betekenen? Neem dan contact op met Schieland Borsboom.

Zoetermeer (079) 316 33 66
Rotterdam (010) 311 00 11
Den Haag (070) 310 71 71
Kees-Jan Borsboom / directeur-eigenaar (06) 55 408 075
www.schielandborsboom.nl
info@schielandborsboom.nl



regio: Twente



Weghorst Makelaardij is, met een brede historie van ruim 35 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in Twente. Bemiddeling zien wij dan ook niet alleen als aankopen en verkopen, maar als een persoonlijk proces van oriëntatie, inleving, vertrouwen, meedenken en meeleven. Weghorst Makelaardij is onderdeel van de Weghorst Groep.

Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen zijn zustermaatschappijen voor o.a. architectuur en bouwbegeleiding. Hierdoor is er een totaal dienstenpakket voor het onroerend goed met alle kennis voor ontwikkeling en exploitatie van nieuwbouwplannen, zowel voor particuliere als zakelijke markt.



KAMPHUIS MAKELAARS is jouw professionele partner als je verhuisplannen hebt. Of het nu gaat om een waardebeoordeling of het aan- en verkopen van onroerend goed, je bent bij ons aan het juiste adres.

Door onze werkwijze, gedreven inzet en onze flexibele bezichtigingstijden boeken wij zeer goede resultaten op de huidige woningmarkt. Ruime kennis en ervaring op het gebied van Nieuwbouw zorgen met name in het advies en verkooptraject voor onderscheidende resultaten.

Opnieuw geven de NVM halfjaarcijfers over 2019 aan dat we dankzij het vertrouwen van onze opdrachtgevers en de inzet van onze medewerkers weer de Nr 1 verkoop en advies makelaar van Almelo zijn.



Blik Makelaars is een vernieuwend makelaarskantoor waar uitsluitend zeer actieve en uiterst deskundige medewerkers in dienst zijn. Zij combineren nieuwe inspiratie en creativiteit binnen het vakgebied met een transparante en persoonlijke werkwijze. De succesformule van Blik.

Blik Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor bestaande bouw, is Blik Makelaars ook de specialist als het gaat om nieuwbouw in Hengelo. Blik Makelaars is onderdeel van de Weghorst Groep.



regio: Utrecht



Nieuwbouw als specialisme

Binnen ons gespecialiseerde team van deskundige en multi-gedisciplineerde medewerkers is het adviseren van nieuwbouwtrajecten veelal een slimme combinatie van gevoel, wetenschap en marktkennis.

Vraaggestuurd

Wij adviseren overheden, corporaties, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en architecten op basis van kwalitatief en kwantitatief onderzoek met als doel het toekomstige aanbod van huur- en koopwoningen zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van de (toekomstige) lokale woonconsument. Dit doen wij met name door de vraag in de markt in kaart te brengen en te analyseren. Het vervullen van de wens van de consument is dus de sleutel naar succes. Om dat te bereiken gaan wij de dialoog aan met de consument, zowel online als offline.

Procesmanagement

Wij tasten vroegtijdig de markt af van projectlocaties met laagdrempelige (voor)investeringen, waardoor minder risico voor de



opdrachtgever ontstaat. Door dit grotendeels in een online proces uit te voeren is het mogelijk om op de dynamiek van de markt te anticiperen.

Projectoptimalisatie

Met de uitkomsten van onze research kunnen we onze opdrachtgevers beter en geground adviseren bij het optimaliseren van het project. Resultaat: een marktconform product en een maximaal rendement voor de opdrachtgever.

Dynamic Pricing

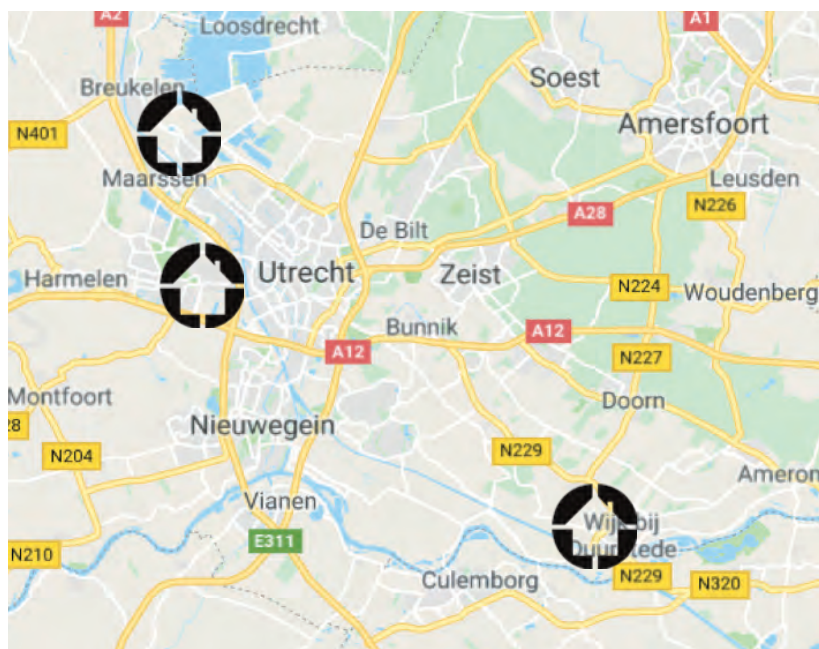
Doordat we vooraf een prijsrange communiceren en tijdens het proces de interesse per bouwnummer peilen is het mogelijk de definitieve prijsstelling gaandeweg het proces te optimaliseren.

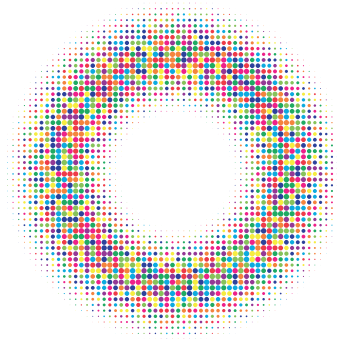
Procesoptimalisatie

Wij zijn tevens het aanspreekpunt voor de verkoop, marketing en communicatie. Wij maken deel uit van het ontwikkel- en verkoopteam en zetten vroegtijdig onze expertise in zodat we het verkoopmoment op een juiste manier in het marketingproces kunnen plaatsen. Dat noemen wij procesoptimalisatie.

Wij streven ernaar om een langetermijnrelatie met onze klanten en opdrachtgevers op te bouwen door constant te werken aan de professionaliteit en kwaliteit van onze organisatie.

Graag maken wij een afspraak met u om u kennis te maken met onze dienstverlening.





Bijlagen

Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen

Gemeente Amsterdam

– Amsterdam

Gemeente Den Haag

– Den Haag

Gemeente Eindhoven

– Eindhoven

Gemeente Rotterdam

– Rozenburg

– Botlek Rotterdam

– Hoek van Holland

– Hoogvliet Rotterdam

– Pernis Rotterdam

– Rotterdam

Regio Twente

– Gemeente Almelo:

- Almelo

- Aadorp

- Bornerbroek

– Gemeente Enschede:

- Enschede

– Gemeente Hengelo:

- Hengelo

- Beckum

Gemeente Utrecht

– Utrecht

Topprijzen

transacties zes onderzochte woningmarkten

Absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 5.000.000
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 4.900.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 4.500.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 4.110.000
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.995.000
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.795.000
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.650.000
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 3.600.000
Amsterdam	Jordaan	Kosten koper	€ 3.412.500
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 3.400.000
Amsterdam	Jordaan	Kosten koper	€ 3.200.000
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 3.150.000
's-Gravenhage	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.690.000
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.600.000
's-Gravenhage	Zeeheldenkwartier	Kosten koper	€ 2.587.500
's-Gravenhage	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.300.000
's-Gravenhage	Geuzen- en statenkwartier	Kosten koper	€ 2.210.000
's-Gravenhage	Zeeheldenkwartier	Vrij op naam	€ 2.165.000
's-Gravenhage	Zeeheldenkwartier	Vrij op naam	€ 2.165.000
's-Gravenhage	Centrum	Vrij op naam	€ 2.150.000
's-Gravenhage	Centrum	Kosten koper	€ 2.050.000
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 2.000.000
's-Gravenhage	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 1.900.000
's-Gravenhage	Willemspark	Kosten koper	€ 1.850.000
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 1.800.000
Rotterdam	Delfshaven	Kosten koper	€ 1.700.000
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 1.650.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.642.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.642.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.635.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.635.000
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 1.615.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.600.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.600.000
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 1.550.000
Rotterdam	Prins Alexander	Kosten koper	€ 1.525.000
Rotterdam	Prins Alexander	Kosten koper	€ 1.525.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.510.000
Rotterdam	Delfshaven	Kosten koper	€ 1.500.000
Utrecht	Noordwest	Kosten koper	€ 1.465.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.465.000
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 1.465.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.250.000
Enschede	Ribbelt-Stockhorst	Kosten koper	€ 1.250.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.200.000
Eindhoven	Stadsdeel Strijp	Vrij op naam	€ 1.100.000
Hengelo	Slangenbeek	Kosten koper	€ 1.065.000
Enschede	Ribbelt-Stockhorst	Kosten koper	€ 1.055.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.030.000
Eindhoven	Stadsdeel Strijp	Vrij op naam	€ 1.018.500
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 1.010.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.000.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 985.000
Eindhoven	Stadsdeel Tongelre	Kosten koper	€ 980.500
Hengelo	Buitengebied	Kosten koper	€ 890.000
Enschede	Ribbelt-Stockhorst	Kosten koper	€ 888.888
Enschede	Hogeland - Velve	Kosten koper	€ 850.000
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 839.500
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 830.000
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 830.000

Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG
€ 9.399	18	532	1671	Woonhuis
€ 11.264	71	435	1921	Woonhuis
€ 13.043	23	345		Woonhuis
€ 7.419	1	554	1901	Appartement
€ 15.853	1	252	2019	Appartement
€ 15.060	58	252	2018	Appartement
€ 9.012	541	405	2019	Appartement
€ 11.765	71	306		Woonhuis
€ 7.095	1	481	1710	Appartement
€ 6.967	210	488	1956	Woonhuis
€ 9.552	48	335		Appartement
€ 7.258	59	434	2009	Woonhuis
€ 5.000	30	538	1881	Woonhuis
€ 7.670	114	339	1911	Woonhuis
€ 5.238	46	494	1855	Woonhuis
€ 7.233	1	318	1910	Appartement
€ 4.394	17	503		Woonhuis
€ 9.135	868	237	2018	Appartement
€ 9.135	196	237	2018	Appartement
€ 8.431	223	255	2018	Appartement
€ 5.496	190	373	1906-1930	Appartement
€ 7.491	23	267	2008	Appartement
€ 6.013	134	316	1908	Woonhuis
€ 4.273	47	433	1860	Woonhuis
€ 5.902	142	305	1890	Woonhuis
€ 3.074	1	553		Woonhuis
€ 4.024	67	410	1250	Woonhuis
€ 7.202	15	228	1913	Woonhuis
€ 7.202	15	228	1913	Woonhuis
€ 5.450	27	300		Woonhuis
€ 5.414	27	302		Woonhuis
€ 5.627	12	287	1917	Woonhuis
€ 5.128	50	312	1937	Woonhuis
€ 5.882	1	272	1906	Woonhuis
€ 4.968	162	312	2007	Woonhuis
€ 5.843	198	261	1999	Woonhuis
€ 6.545	1	233		Woonhuis
€ 5.189	22	291	1899	Woonhuis
€ 2.970	117	505	1918	Woonhuis
€ 5.837	29	251	2019	Appartement
€ 5.613	1	261	1921	Woonhuis
€ 3.970	282	369	1906	Woonhuis
€ 3.968	35	315	1961	Woonhuis
€ 3.049	54	410	1993	Woonhuis
€ 4.563	35	263	1923	Appartement
€ 4.741	159	232	2018	Appartement
€ 1.793	2	594	2011	Woonhuis
€ 3.207	63	329	1993	Woonhuis
€ 4.682	43	220		Woonhuis
€ 4.588	105	222	2018	Appartement
€ 2.760	210	366	1937	Woonhuis
€ 4.808	11	208	1965	Woonhuis
€ 4.477	2	220		Woonhuis
€ 3.771	29	260		Woonhuis
€ 3.296	148	270	1904	Woonhuis
€ 4.096	27	217	1954	Woonhuis
€ 2.450	533	347	1993	Woonhuis
€ 4.716	22	178	2017	Woonhuis
€ 2.145	414	387	1906	Woonhuis
€ 2.145	407	387	1906	Woonhuis

Toprijzen

transacties zes onderzochte woningmarkten

Prijzen per m² GBO van hoog naar laag gesorteerd

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs / huur
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.995.000
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.795.000
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 3.195.000
Amsterdam	Burgwallen-Oud Zijde	Vrij op naam	€ 3.000.000
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 1.800.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 1.475.000
Amsterdam	Jordaan	Kosten koper	€ 2.375.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 875.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 4.500.000
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 1.535.000
's-Gravenhage	Willemspark	Vrij op naam	€ 1.275.000
's-Gravenhage	Zeeheldenkwartier	Vrij op naam	€ 2.165.000
's-Gravenhage	Zeeheldenkwartier	Vrij op naam	€ 2.165.000
's-Gravenhage	Centrum	Vrij op naam	€ 2.150.000
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 975.000
's-Gravenhage	Centrum	Vrij op naam	€ 1.225.000
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.600.000
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 114.000
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 2.000.000
Rotterdam	Rotterdam Centrum	Kosten koper	€ 1.415.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 950.000
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 3.150.000
's-Gravenhage	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	Kosten koper	€ 2.300.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.642.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.642.000
Utrecht	Oost	Vrij op naam	€ 1.120.000
Utrecht	Oost	Vrij op naam	€ 1.120.000
Rotterdam	Delfshaven	Vrij op naam	€ 1.095.000
's-Gravenhage	Willemspark	Vrij op naam	€ 700.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 3.400.000
Utrecht	Oost	Vrij op naam	€ 1.085.000
Utrecht	Oost	Vrij op naam	€ 1.085.000
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 220.000
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 225.225
's-Gravenhage	Centrum	Kosten koper	€ 1.030.000
Rotterdam	Feijenoord	Kosten koper	€ 850.000
Rotterdam	Feijenoord	Kosten koper	€ 960.000
's-Gravenhage	Vogelwijk	Kosten koper	€ 1.400.000
Rotterdam	Rotterdam Centrum	Kosten koper	€ 328.500
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 1.075.000
's-Gravenhage	Benoordenhout	Kosten koper	€ 1.030.000
Eindhoven	Stadsdeel Centrum	Kosten koper	€ 555.000
Eindhoven	Stadsdeel Tongelre	Kosten koper	€ 900.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Vrij op naam	€ 525.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Vrij op naam	€ 525.000
Eindhoven	Stadsdeel Woensel-Zuid	Kosten koper	€ 180.000
Eindhoven	Stadsdeel Stratum	Kosten koper	€ 1.600.000
Eindhoven	Stadsdeel Woensel-Zuid	Kosten koper	€ 185.000
Eindhoven	Stadsdeel Woensel-Zuid	Kosten koper	€ 184.000
Eindhoven	Stadsdeel Centrum	Kosten koper	€ 302.000
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 839.500
Enschede	Ribbelt - Stockhorst	Kosten koper	€ 560.000
Enschede	Ribbelt - Stockhorst	Kosten koper	€ 888.888
Hengelo	Buitengebied	Kosten koper	€ 557.500
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Vrij op naam	€ 775.000
Enschede	Ribbelt - Stockhorst	Kosten koper	€ 730.000
Enschede	Enschede - Noord	Kosten koper	€ 560.000
Hengelo	Buitengebied	Kosten koper	€ 476.500
Almelo	Hofkamp	Kosten koper	€ 527.000
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 389.000

Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG
€ 15.853	1	252	2019	Appartement
€ 15.060	58	252	2018	Appartement
€ 15.000	77	213	2019	Appartement
€ 14.151	113	212	2018	Appartement
€ 14.063	13	128		Appartement
€ 13.915	69	106	1991	Appartement
€ 13.194	19	180		Woonhuis
€ 13.060	19	67	1900	Appartement
€ 13.043	23	345		Woonhuis
€ 13.008	62	118	1900	Appartement
€ 9.375	60	136	2016	Appartement
€ 9.135	868	237	2018	Appartement
€ 9.135	196	237	2018	Appartement
€ 8.431	223	255	2018	Appartement
€ 8.263	186	118	1953	Woonhuis
€ 8.059	103	152	2019	Appartement
€ 7.670	114	339	1911	Woonhuis
€ 7.600	161	15	1895	Appartement
€ 7.491	23	267	2008	Appartement
€ 7.408	15	191	1929	Appartement
€ 7.308	36	130	1910	Woonhuis
€ 7.258	59	434	2009	Woonhuis
€ 7.233	1	318	1910	Appartement
€ 7.202	15	228	1913	Woonhuis
€ 7.202	15	228	1913	Woonhuis
€ 7.179	162	156	2018	Woonhuis
€ 7.179	16	156	2018	Woonhuis
€ 7.065	256	155	2020	Appartement
€ 7.000	911	100	2017	Appartement
€ 6.967	210	488	1956	Woonhuis
€ 6.955	120	156	2018	Woonhuis
€ 6.955	44	156	2018	Woonhuis
€ 6.875	50	32	1904	Appartement
€ 6.825	21	33	1906	Appartement
€ 6.732	55	153	1750	Woonhuis
€ 6.641	67	128	2014	Appartement
€ 6.621	60	145	2014	Appartement
€ 6.573	16	213	1930	Woonhuis
€ 6.570	29	50	2015	Appartement
€ 6.555	27	164	1929	Woonhuis
€ 6.478	12	159	1929	Appartement
€ 6.236	14	89	2006	Appartement
€ 6.164	255	146	1949	Woonhuis
€ 5.769	587	91	2017	Appartement
€ 5.769	127	91	2018	Appartement
€ 5.455	12	33	2011	Appartement
€ 5.128	50	312	1937	Woonhuis
€ 5.000	90	37	2011	Appartement
€ 4.973	30	37	2011	Appartement
€ 4.871	23	62	2009	Appartement
€ 4.716	22	178	2017	Woonhuis
€ 4.179	403	134	1936	Woonhuis
€ 4.096	27	217	1954	Woonhuis
€ 3.982	324	140	1927	Woonhuis
€ 3.914	30	198	2019	Woonhuis
€ 3.842	169	190	1964	Woonhuis
€ 3.733	219	150	1934	Woonhuis
€ 3.637	104	131	1970	Woonhuis
€ 3.634	41	145	2008	Woonhuis
€ 3.602	1	108	1948	Woonhuis

