

**WONING-
TRANSACTIES**

Q2 2022

**Gemeentelijke
analyse**








Gemeente Zuidplas



 Transacties

							
	Aantal verkopen 2e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2022	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Zuidplas	86	-7,2%	€ 492.000	9,1%	28	3,6%	72,3%
Nederland	35.940	-1,4%	€ 448.000	10,6%	24	7,5%	79,5%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Zuidplas	71	91,0%	€ 546.000	2,1%	47	74,3%	2,5
Nederland	25.332	42,1%	€ 499.000	9,5%	33	83,0%	2,1

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.



Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de gemeente Zuidplas dit kwartaal uit op 86. Dat is een daling van 7,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 1,4 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	39	38	-3%
Hoekwoning	21	20	-5%
2-onder-1-kap	12	13	8%
Vrijstaand	17	5	-71%
Appartement	4	11	175%
Totaal	93	86	-8%

Totaal aantal verkochte woningen



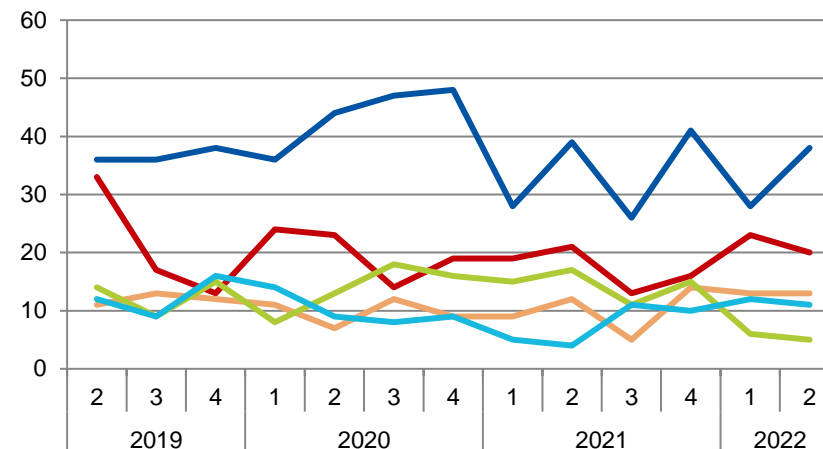
86

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-7,2%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



Transactiepreizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Zuidplas komt dit kwartaal uit op € 492.000. Dat is een stijging van 9,1 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 10,6 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	€ 353	€ 395	12%
Hoekwoning	€ 442	€ 422	-4%
2-onder-1-kap	€ 550	€ 762	38%
Vrijstaand	€ 944	€ 1.150	22%
Appartement	€ 431	€ 330	-23%
Totaal	€ 510	€ 492	9%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 492.000

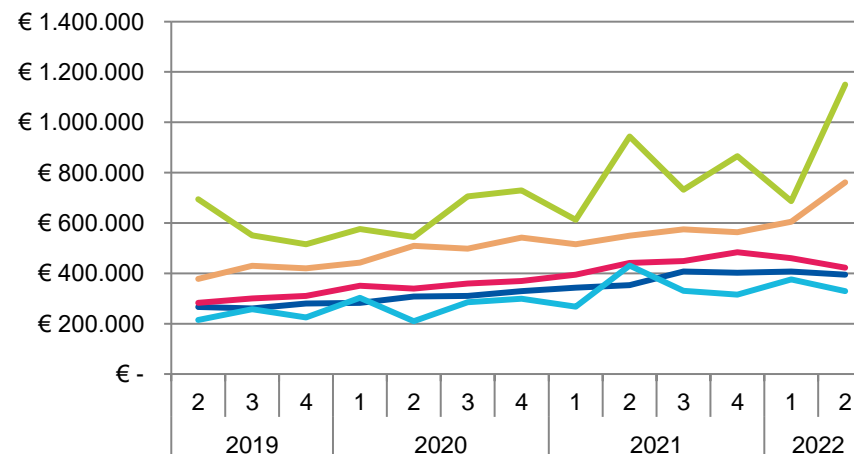
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,1%

Transactiepreizen

in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m² van verkochte woningen komt uit op € 3933. Dat is een stijging van 15,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12 procent.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.161	€ 3.615	14%
Hoekwoning	€ 3.318	€ 3.636	10%
2-onder-1-kap	€ 3.865	€ 4.374	13%
Vrijstaand	€ 4.256	€ 6.034	42%
Appartement	€ 4.006	€ 4.080	3%
Totaal	€ 3.524	€ 3.933	15%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



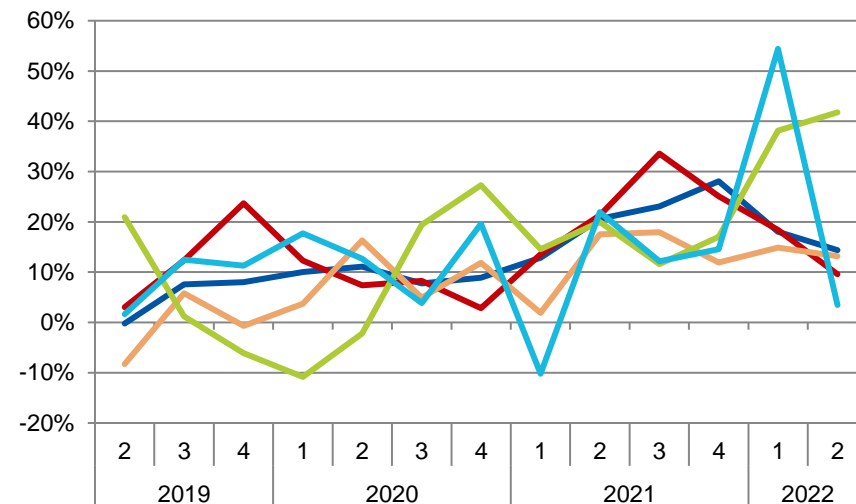
€ 3.933

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



15,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de huidige overspannen markt wordt vaak overboden op de woningen. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2022 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 3,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 7,5%.

Woningtype	2021-2	2022-2
Tussenwoning	7,4%	4,2%
Hoekwoning	7,0%	3,7%
2-onder-1-kap	4,9%	2,7%
Vrijstaand	-0,1%	-6,4%
Appartement	0,8%	7,2%
Totaal	5,3%	3,6%

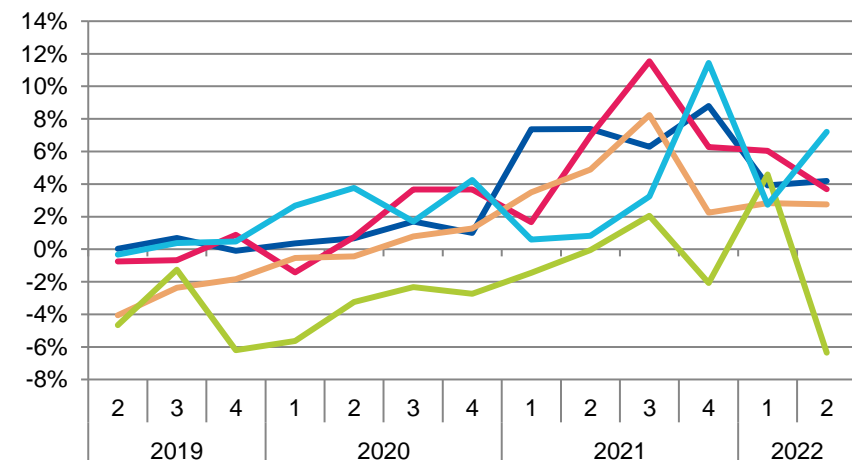
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



3,6%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Sinds het einde van de kredietcrisis in 2013 is er landelijk een flinke daling van de verkooptijden zichtbaar. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in de gemeente Zuidplas werd dit kwartaal verkocht in 28 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 24 dagen.

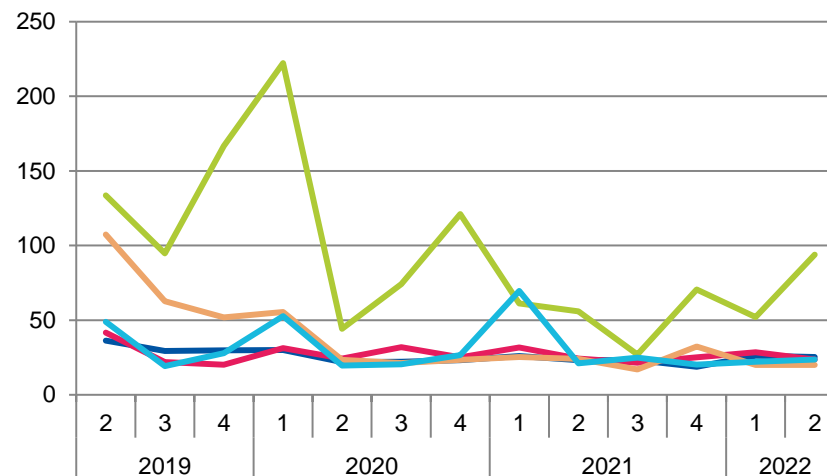
Woningtype	2021-2	2022-2
Tussenwoning	23	25
Hoekwoning	24	24
2-onder-1-kap	24	20
Vrijstaand	56	94
Appartement	21	24
Totaal	29	28

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe sneller er onder de vraagprijs verkocht wordt. Wanneer een woning binnen een kwartaal wordt verkocht, ligt de transactieprijs in de meeste gemeenten boven de vraagprijs.

In de gemeente Zuidplas wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 4,2 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 7,7 procent.

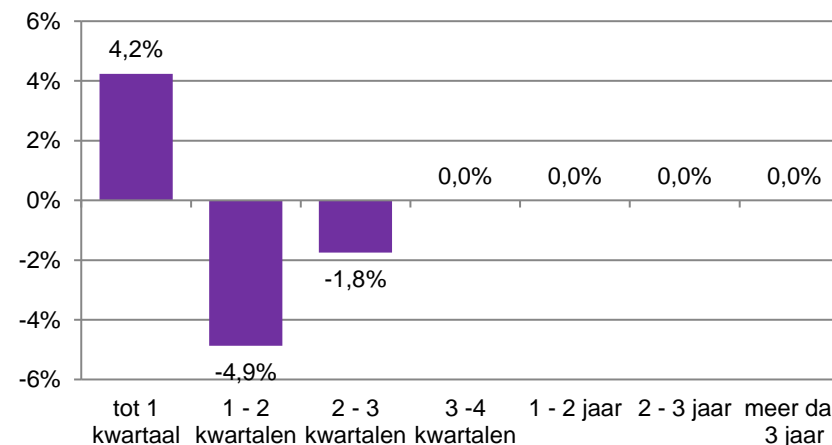
Verkocht binnen:	2020-4	2022-2
tot 1 kwartaal	2%	4%
1 - 2 kwartalen	-7%	-5%
2 - 3 kwartalen	-10%	-2%
3 - 4 kwartalen	0%	0%
1 - 2 jaar	-17%	0%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	0%

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijverschil

verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,5. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

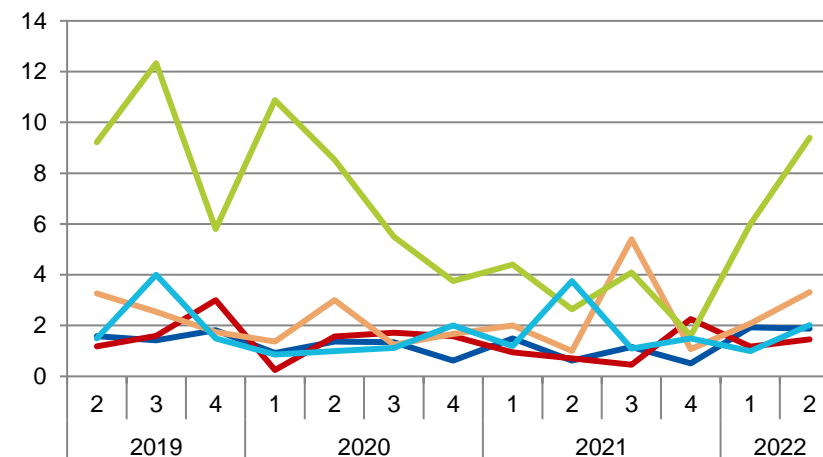
Woningtype	2021-2	2022-2
Tussenwoning	0,6	1,9
Hoekwoning	0,7	1,5
2-onder-1-kap	1,0	3,3
Vrijstaand	2,6	9,4
Appartement	3,8	2,0
Totaal	1,2	2,5

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,5

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



Boven de vraagprijs

De afgelopen jaren stijgt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de (laatste) vraagprijs gestaag. Dat komt door de overspannen woningmarkt. Makelaars zetten de woning scherp in de markt.

In het 2e kwartaal van 2022 werd 72,3 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 79,5 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2021-2	2022-2
Tussenwoning	90%	79%
Hoekwoning	86%	75%
2-onder-1-kap	75%	62%
Vrijstaand	41%	20%
Appartement	50%	82%
Totaal	76%	72%

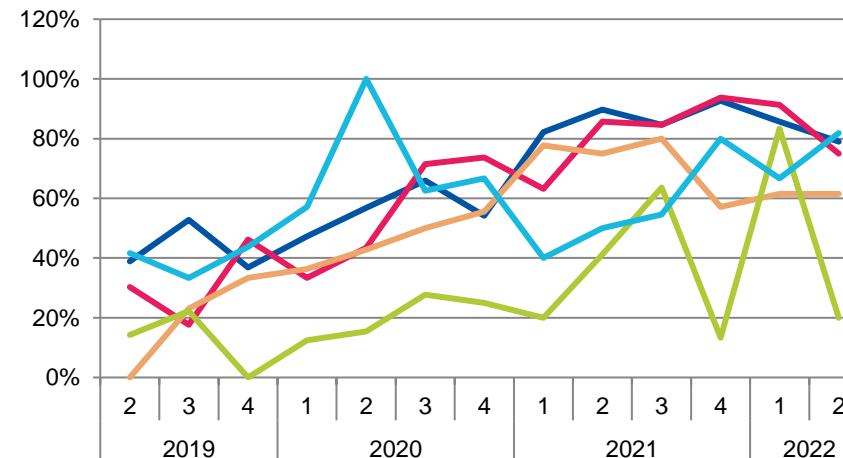
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



72,3%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten





Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, is de afgelopen jaren zeer hard gedaald.

In de gemeente Zuidplas staan in het 2e kwartaal van 2022 71 woningen te koop. Dat is een stijging van 91 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 42,1 procent in een jaar.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	8	23	188%
Hoekwoning	5	10	100%
2-onder-1-kap	4	14	250%
Vrijstaand	15	16	7%
Appartement	5	7	40%
Totaal	37	71	92%

Totaal aantal woningen in aanbod



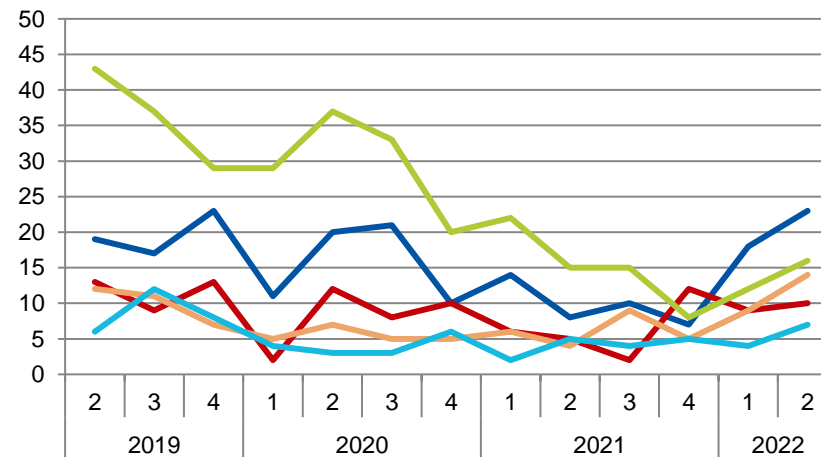
71

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



91,0%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



Vraagprijzen

De vraagprijzen van het te koop staande aanbod stijgen al jaren. Het gaat hier om de laatste vraagkoopprijs. Deze liggen hoger dan de gemiddelde transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2022 uit op € 546.000. Dat is een stijging van 2,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 9,5 procent.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	€ 401	€ 419	4%
Hoekwoning	€ 385	€ 464	20%
2-onder-1-kap	€ 583	€ 590	1%
Vrijstaand	€ 869	€ 848	-2%
Appartement	€ 341	€ 323	-11%
Totaal	€ 600	€ 546	2%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 546.000

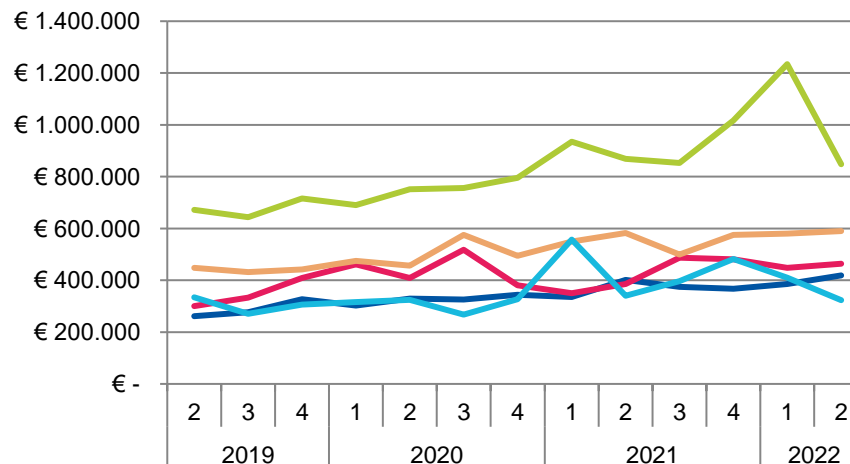
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



2,1%

Vraagprijzen

in euro's



€ m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Zuidplas bedraagt de gemiddelde vraagprijs vierkante meterprijs € 4111. Dat is 14 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 12,1 procent.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.074	€ 3.523	15%
Hoekwoning	€ 3.152	€ 3.668	16%
2-onder-1-kap	€ 3.757	€ 4.204	12%
Vrijstaand	€ 4.843	€ 5.180	7%
Appartement	€ 3.001	€ 4.088	35%
Totaal	€ 3.866	€ 4.111	14%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



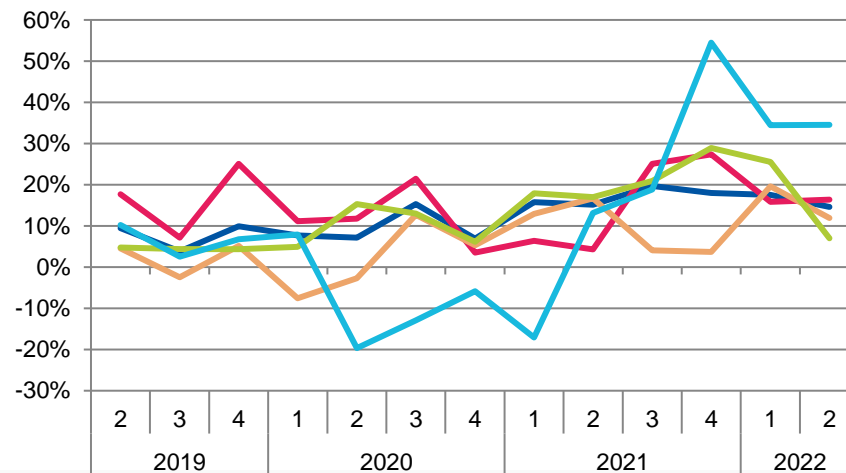
€ 4.111

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



14,0%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat in totaal te koop staat is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal nieuw op de markt te koop worden gezet. In de huidige markt is het staande woningaanbod namelijk zo laag, dat voor kopers de woningen die nieuw op de markt komen steeds belangrijker zijn.

In de gemeente Zuidplas werden in het 2e kwartaal van 2022 in totaal 112 woningen te koop gezet. Dat zijn er 34,9 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 23 procent.

Woningtype	2021-2	2022-2	%-jr
Tussenwoning	33	44	33%
Hoekwoning	20	23	15%
2-onder-1-kap	10	19	90%
Vrijstaand	13	11	-15%
Appartement	7	15	114%
Totaal	83	112	35%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



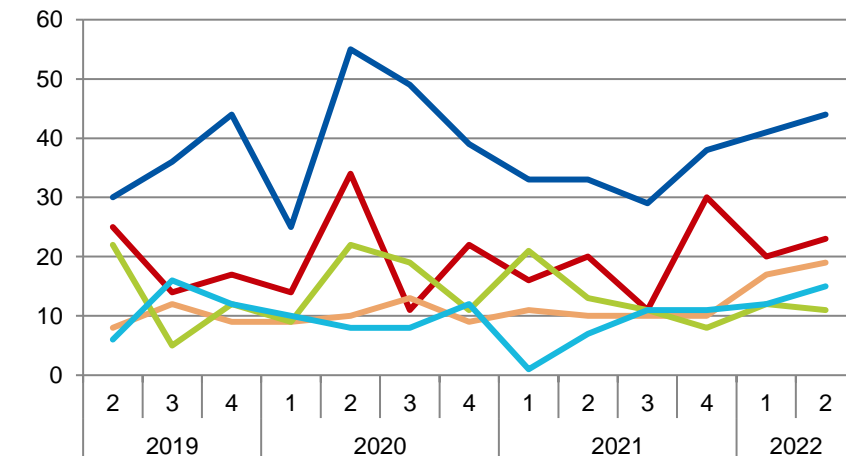
112

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



34,9%

Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in de deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de gemeente Zuidplas staan de in het 2e kwartaal van 2022 te koop staande woningen gemiddeld 47 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 33 dagen.

Woningtype	2021-2	2022-2
Tussenwoning	12	22
Hoekwoning	15	36
2-onder-1-kap	167	54
Vrijstaand	111	84
Appartement	46	44
Totaal	74	47

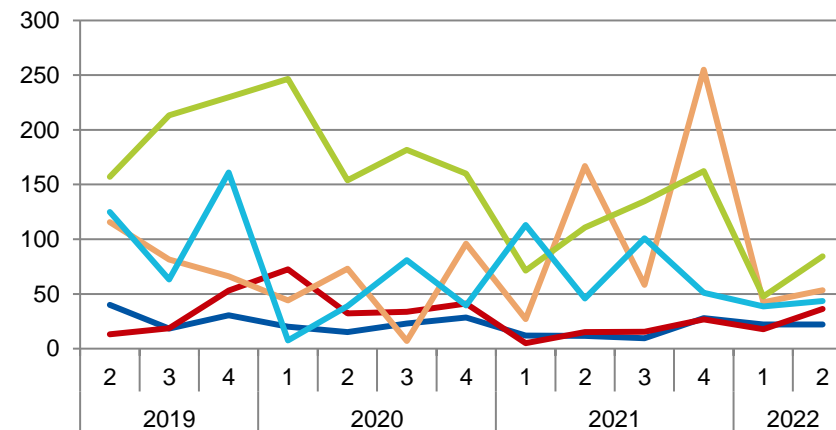
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



47

Looptijd van het aanbod

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Een steeds groter deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Zuidplas staat 74 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 83 procent van het woningaanbod.

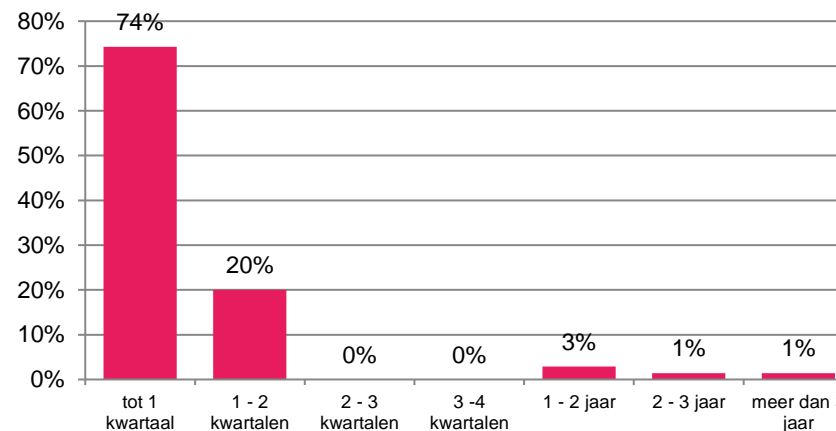
Staat al te koop:	2021-2	2022-2
tot 1 kwartaal	63%	74%
1 - 2 kwartalen	14%	20%
2 - 3 kwartalen	8%	0%
3 - 4 kwartalen	4%	0%
1 - 2 jaar	8%	3%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	4%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



74%

Aanbod naar looptijdklasse

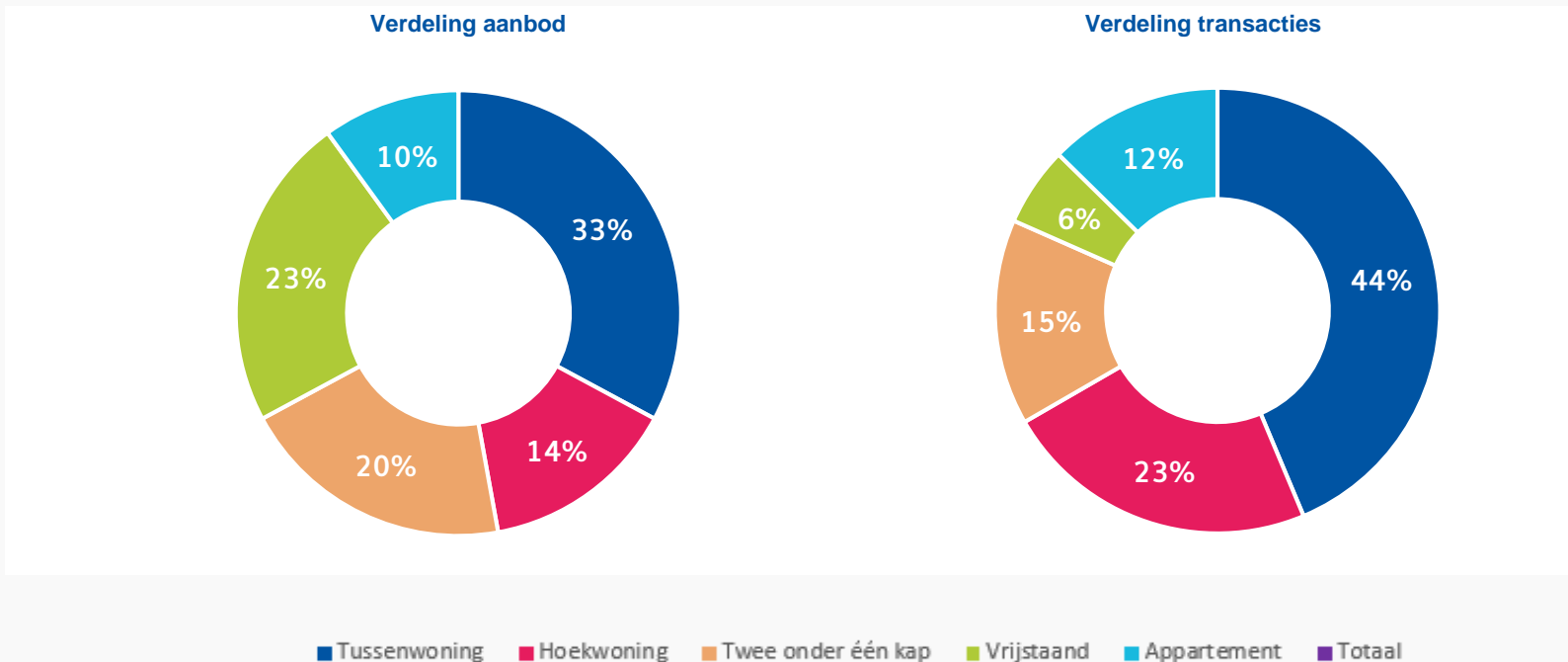




Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's meer vrijstaande woningen in het aanbod, en meer tussenwoningen in de verkopen. Dat verklaart onder andere verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 23 procent uit van het aanbod, versus 6 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 32 procent van het aanbod versus 44 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 117 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 144 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 166 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 146 procent. De prijzen van vrijstaande woningen zijn in gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

