

WONING-  
TRANSACTIES








Q3 2023

Gemeentelijke  
analyse








Gemeente Zuidplas



 Transacties

							
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2023	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Zuidplas	82	-2,1%	€ 476.000	8,2%	54	-0,6%	42,9%
Nederland	33.444	2,4%	€ 422.000	-1,7%	33	0,2%	45,5%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2023	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	-9,5%	€ 648.000	16,0%	90	58,3%	2,6
Nederland	28.854	-1,9%	€ 544.000	5,3%	71	58,9%	2,6

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 82. Dat is een daling van 2,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 2,4 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	33	28	-15%
Hoekwoning	20	20	0%
2-onder-1-kap	16	13	-19%
Vrijstaand	8	6	-25%
Appartement	7	14	100%
<b>Totaal</b>	<b>84</b>	<b>82</b>	<b>-2%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



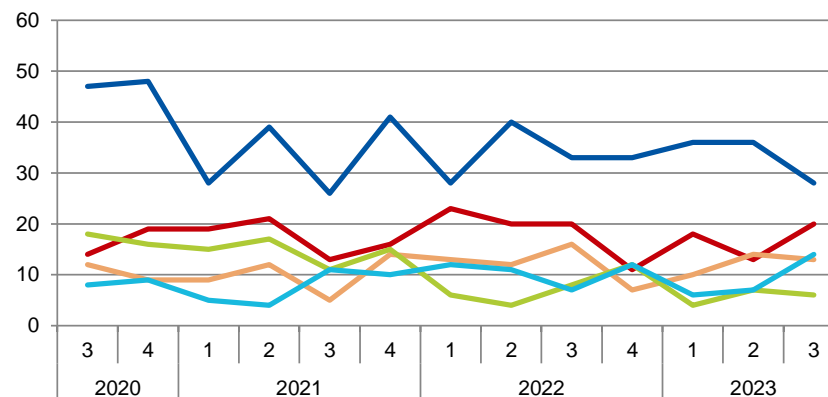
**82**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-2,1%**

## 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 € 476.000. Dat is een stijging van 8,2 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactiepreis in een jaar tijd met 1,7 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 396	€ 391	-1%
Hoekwoning	€ 425	€ 495	16%
2-onder-1-kap	€ 564	€ 632	12%
Vrijstaand	€ 753	€ 685	-9%
Appartement	€ 298	€ 381	35%
<b>Totaal</b>	<b>€ 461</b>	<b>€ 476</b>	<b>8%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



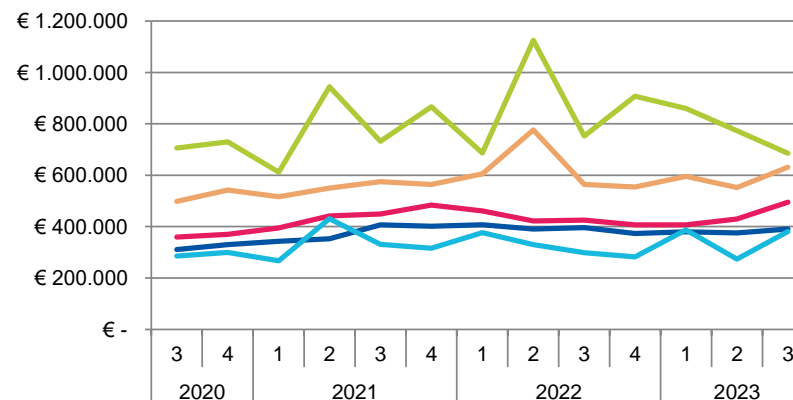
**€ 476.000**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**8,2%**

## Transactiepreizen in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

De transactieprijs per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> van verkochte woningen komt uit op € 3836. Dat is een daling van 0,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,3 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.464	€ 3.523	2%
Hoekwoning	€ 3.854	€ 3.715	-4%
2-onder-1-kap	€ 4.231	€ 4.195	-1%
Vrijstaand	€ 5.243	€ 4.691	-11%
Appartement	€ 3.795	€ 3.920	7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.900</b>	<b>€ 3.836</b>	<b>-1%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



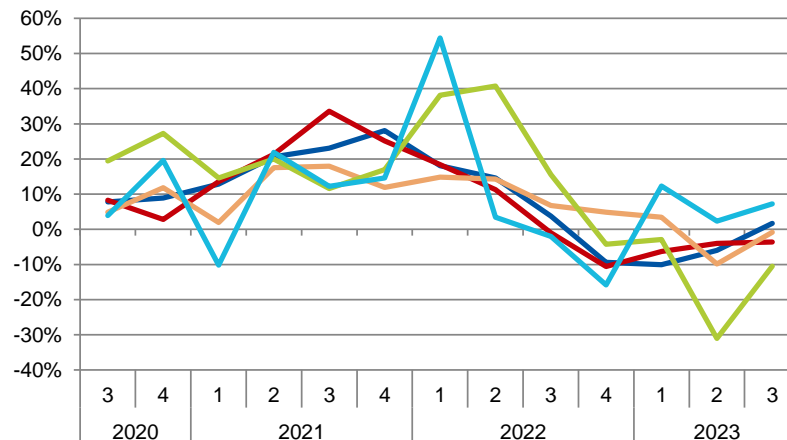
€ 3.836

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-0,6%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— 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 meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2023 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 0,6% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,2%.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	0,8%	1,5%
Hoekwoning	0,5%	-0,1%
2-onder-1-kap	-0,8%	-1,4%
Vrijstaand	-3,6%	-5,1%
Appartement	1,7%	-2,7%
<b>Totaal</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,6%</b>

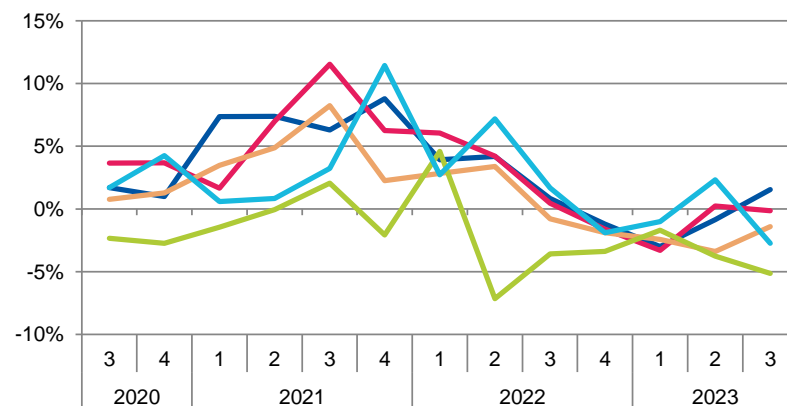
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



-0,6%

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



# Verkooptijden en prijsverschillen

## Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in de gemeente Zuidplas werd dit kwartaal verkocht in 54 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 33 dagen.

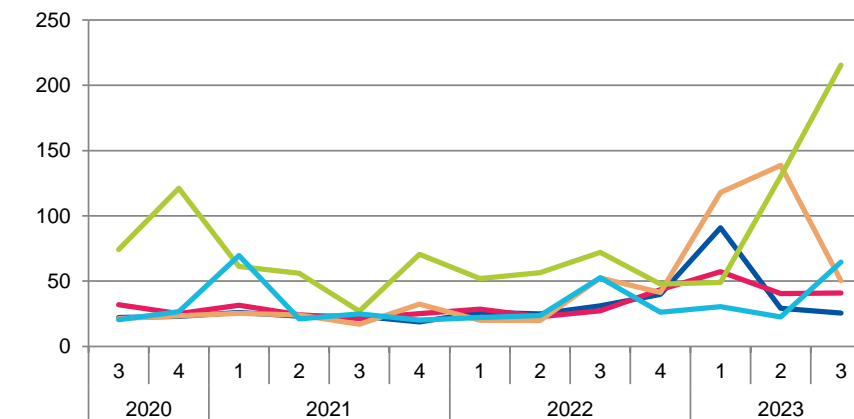
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	31	26
Hoekwoning	27	41
2-onder-1-kap	53	50
Vrijstaand	72	216
Appartement	53	65
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>54</b>

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



54

## 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 meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de gemeente Zuidplas wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 0,7 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 1,2 procent.

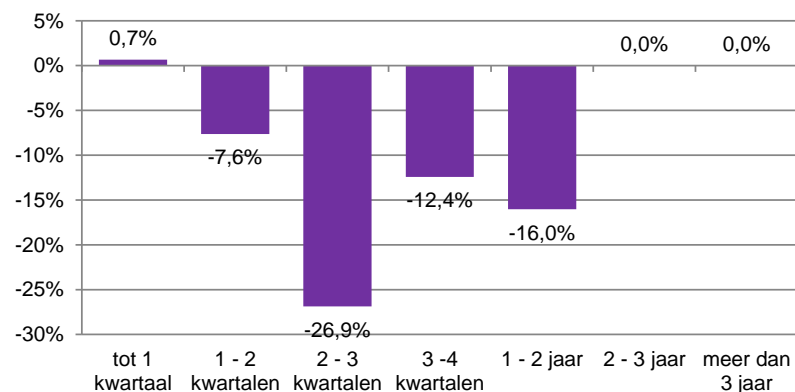
Verkocht binnen:	2020-4	2023-3
tot 1 kwartaal	2%	1%
1 - 2 kwartalen	-7%	-8%
2 - 3 kwartalen	-10%	-27%
3 - 4 kwartalen	0%	-12%
1 - 2 jaar	-17%	-16%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	0%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



0,7%

## 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 2,6. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,6.

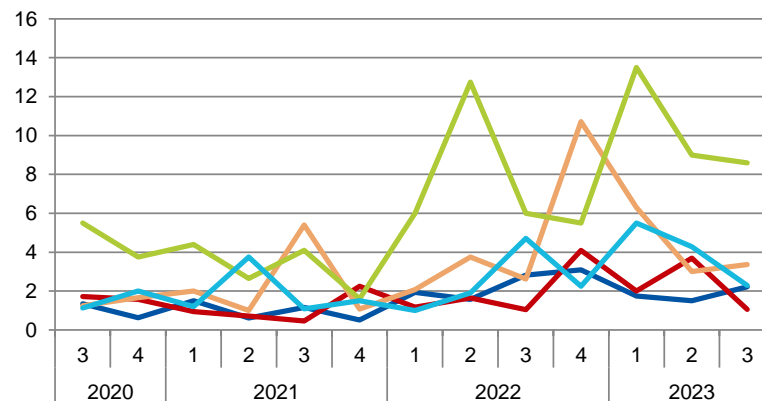
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	2,8	2,2
Hoekwoning	1,1	1,1
2-onder-1-kap	2,6	3,4
Vrijstaand	6,0	8,6
Appartement	4,7	2,3
<b>Totaal</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,6

## Krapte-indicator



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



## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer iets aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2023 werd 42,9 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 45,5 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	58%	61%
Hoekwoning	50%	49%
2-onder-1-kap	31%	23%
Vrijstaand	38%	17%
Appartement	57%	29%
<b>Totaal</b>	<b>49%</b>	<b>43%</b>

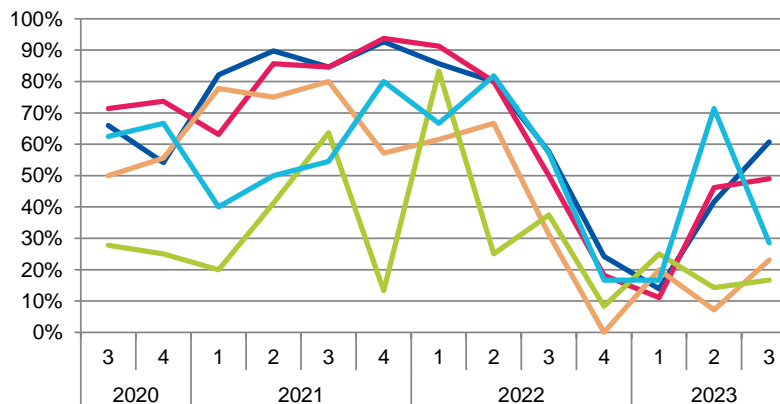
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



42,9%

## Boven de vraagprijs verkocht

in procenten





## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zien we het aanbod licht dalen.

In de gemeente Zuidplas staan in het 3e kwartaal van 2023 71 woningen te koop. Dat is een daling van 9,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 1,9 procent in een jaar.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	31	21	-32%
Hoekwoning	7	7	0%
2-onder-1-kap	14	15	7%
Vrijstaand	16	18	13%
Appartement	11	11	0%
<b>Totaal</b>	<b>79</b>	<b>71</b>	<b>-10%</b>

Totaal aantal  
woningen in aanbod



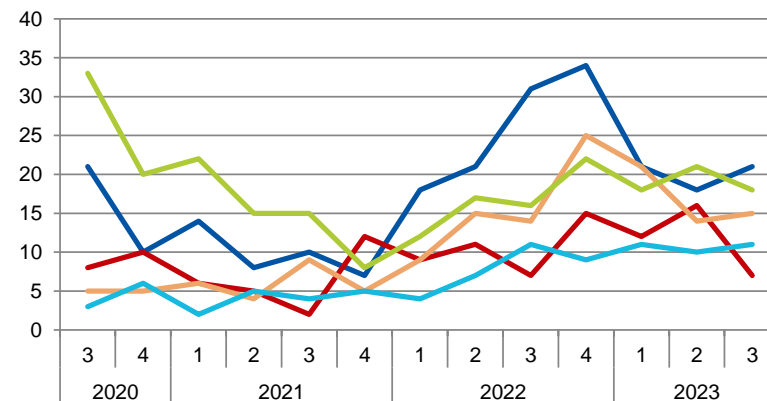
71

Ontwikkeling ten opzichte  
van vorig jaar



-9,5%

## Aantal in aanbod



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



## Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2023 uit op € 648.000. Dat is een stijging van 16 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,3 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 407	€ 475	17%
Hoekwoning	€ 420	€ 513	22%
2-onder-1-kap	€ 611	€ 716	17%
Vrijstaand	€ 832	€ 1.003	21%
Appartement	€ 358	€ 398	1%
<b>Totaal</b>	<b>€ 524</b>	<b>€ 648</b>	<b>16%</b>

Vraagprijs van  
woningen in aanbod



€ 648.000

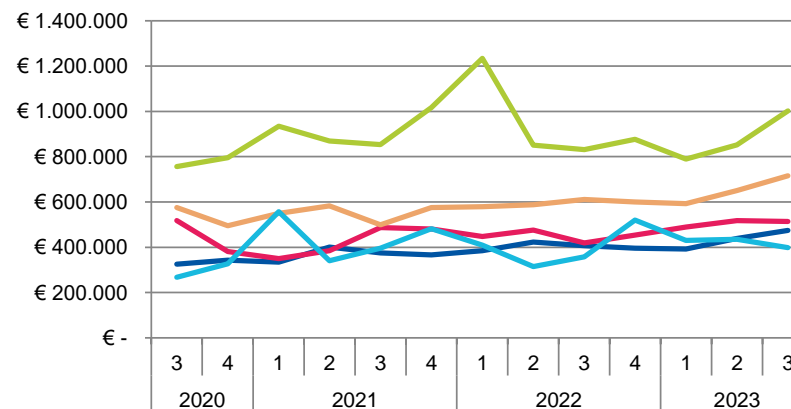
Ontwikkeling ten opzichte  
van vorig jaar



16,0%

## Vraagprijzen

in euro's





## Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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 € 4176. Dat is 4,8 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.440	€ 3.805	11%
Hoekwoning	€ 3.313	€ 3.879	17%
2-onder-1-kap	€ 4.469	€ 4.299	-4%
Vrijstaand	€ 4.929	€ 4.883	-1%
Appartement	€ 3.516	€ 3.756	5%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.923</b>	<b>€ 4.176</b>	<b>5%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



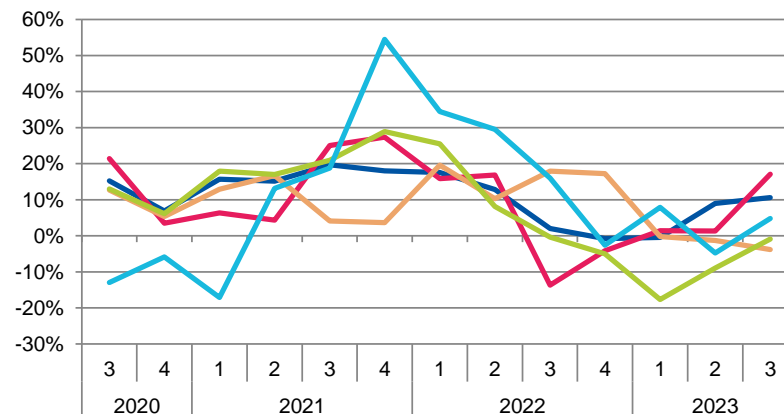
€ 4.176

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



4,8%

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— 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. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk vaak sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de gemeente Zuidplas werden in het 3e kwartaal van 2023 in totaal 79 woningen te koop gezet. Dat zijn er 21,8 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 18 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	43	31	-28%
Hoekwoning	18	13	-28%
2-onder-1-kap	18	16	-11%
Vrijstaand	11	4	-64%
Appartement	11	15	36%
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>79</b>	<b>-22%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



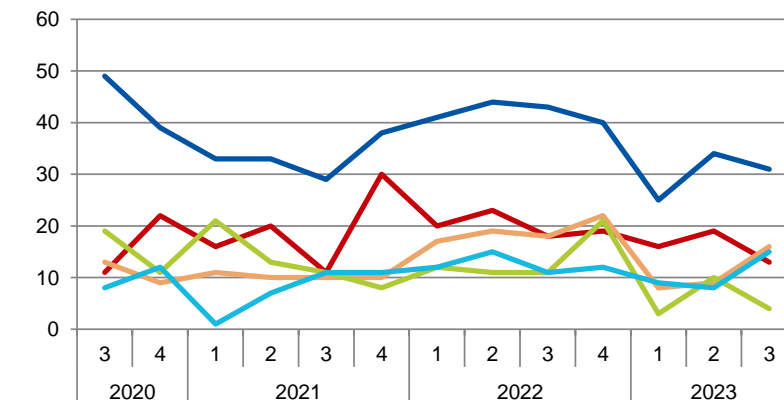
79

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-21,8%

## 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 3e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 90 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 71 dagen.

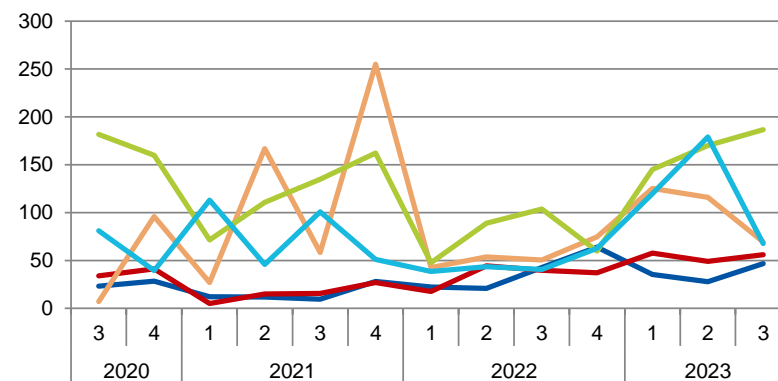
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	43	47
Hoekwoning	40	56
2-onder-1-kap	50	70
Vrijstaand	104	187
Appartement	41	68
<b>Totaal</b>	<b>56</b>	<b>90</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



90

## 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. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Zuidplas staat 58 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 59 procent van het woningaanbod.

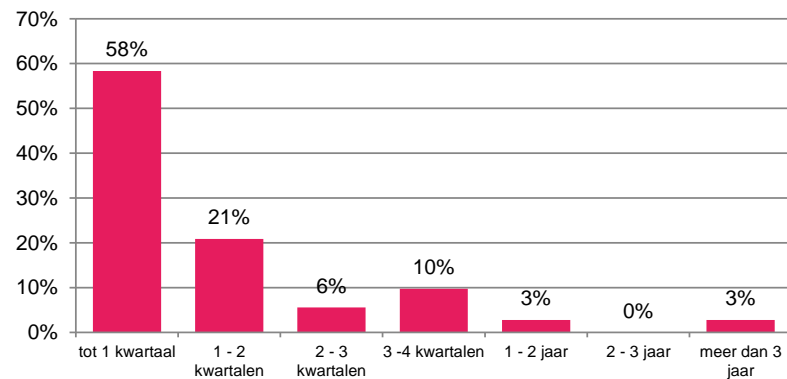
Staat al te koop:	2022-3	2023-3
tot 1 kwartaal	63%	58%
1 - 2 kwartalen	14%	21%
2 - 3 kwartalen	8%	6%
3 -4 kwartalen	4%	10%
1 - 2 jaar	8%	3%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	4%	3%

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



58%

## Aanbod naar looptijdklasse

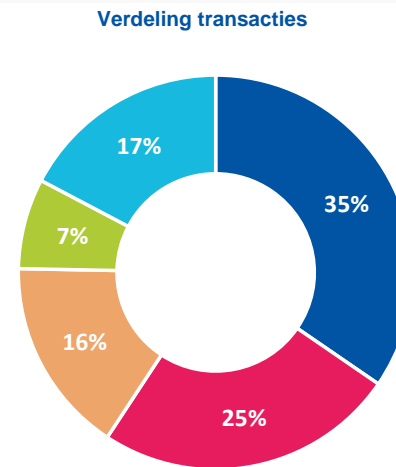
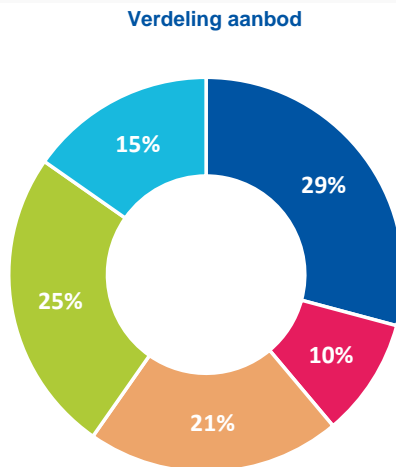




## Aanbod vs transacties

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

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 25 procent uit van het aanbod, versus 7 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 30 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal



## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 103 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 141 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 142 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

