








**WONING-  
TRANSACTIES**

**Q4** 2023








**Regionale analyse**  
Gemeente Zuidplas



 Transacties

							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2023	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Zuidplas	65	-14,0%	€ 486.000	8,4%	45	0,1%	43,6%
Nederland	36.368	11,8%	€ 434.000	5,3%	30	1,3%	52,7%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e 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	60	-43,1%	€ 717.000	6,3%	89	55,0%	2,8
Nederland	25.232	-26,5%	€ 555.000	6,3%	74	60,1%	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 65. Dat is een daling van 14 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,8 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	33	24	-27%
Hoekwoning	11	7	-36%
2-onder-1-kap	7	12	71%
Vrijstaand	12	6	-50%
Appartement	12	15	25%
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>-13%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



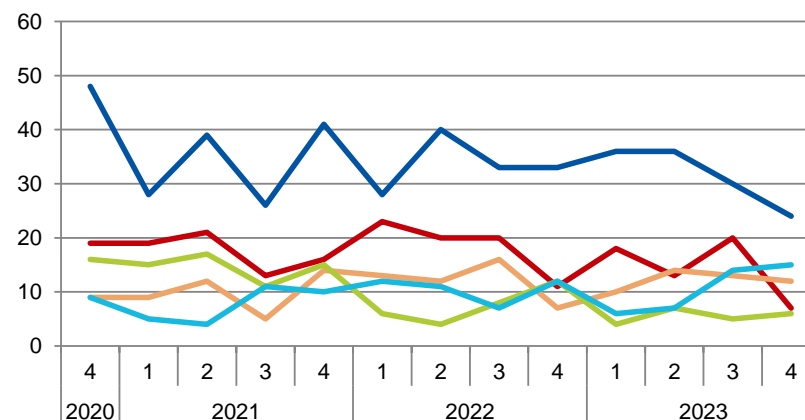
**65**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-14,0%**

Aantal transacties



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

## Transactieprijs

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 € 486.000. Dat is een stijging van 8,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 5,3 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	€ 373	€ 392	5%
Hoekwoning	€ 407	€ 424	4%
2-onder-1-kap	€ 554	€ 739	33%
Vrijstaand	€ 908	€ 800	-12%
Appartement	€ 282	€ 338	18%
<b>Totaal</b>	<b>€ 466</b>	<b>€ 486</b>	<b>8%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 486.000**

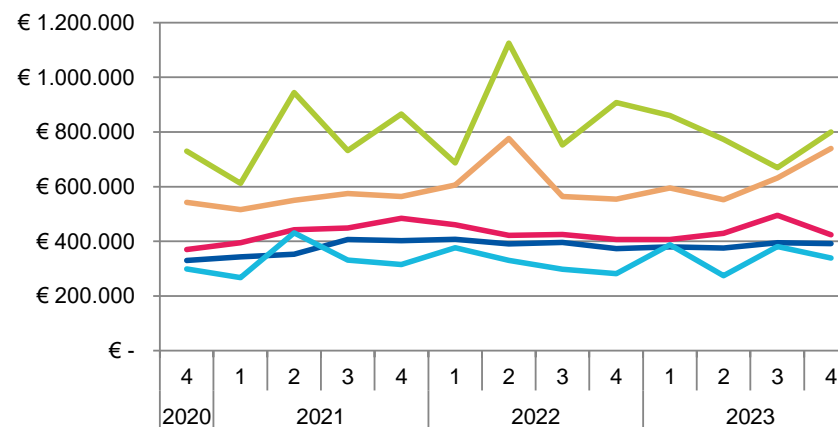
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**8,4%**

Transactieprijs

in euro's



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

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 € 3939. Dat is een stijging van 9,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,9 procent.

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.300	€ 3.624	10%
Hoekwoning	€ 3.393	€ 3.889	15%
2-onder-1-kap	€ 4.125	€ 4.394	7%
Vrijstaand	€ 4.656	€ 4.678	0%
Appartement	€ 3.432	€ 3.814	14%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.629</b>	<b>€ 3.939</b>	<b>10%</b>

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



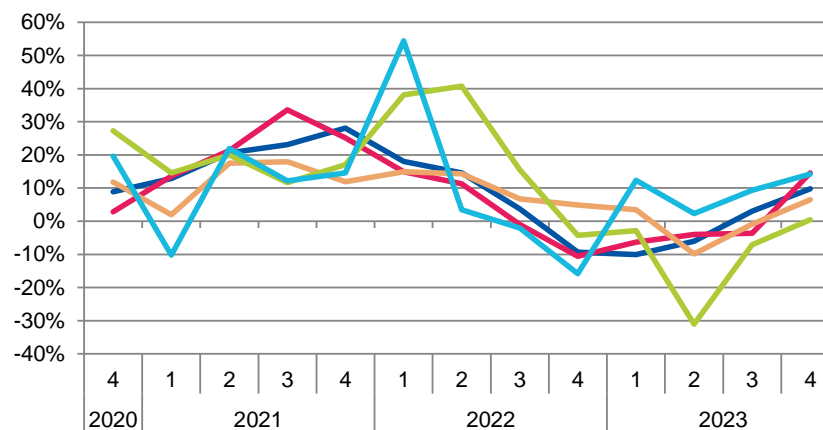
€ 3.939

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,5%

## 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 heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2023 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 0,1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,3%.

Woningtype	2022-4	2023-4
Tussenwoning	-1,2%	0,5%
Hoekwoning	-1,6%	7,1%
2-onder-1-kap	-1,9%	-3,2%
Vrijstaand	-3,4%	-2,7%
Appartement	-1,9%	0,2%
<b>Totaal</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,1%</b>

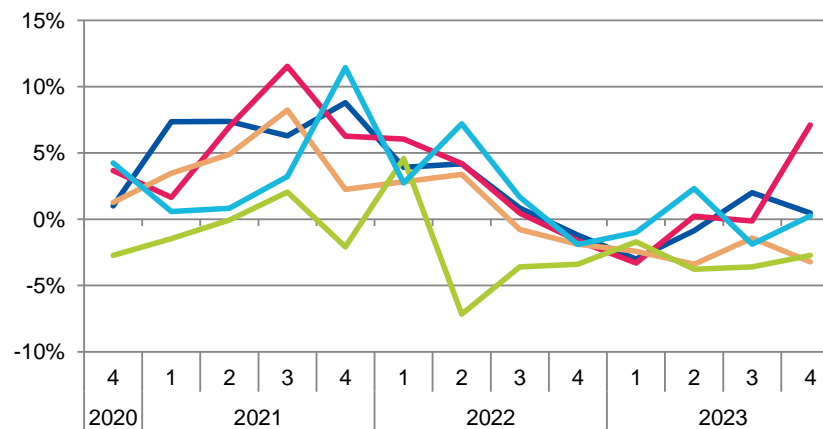
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,1%

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



## 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.

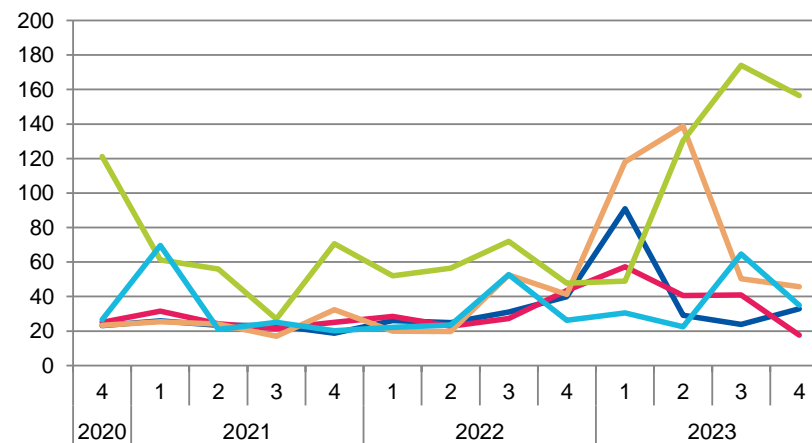
De gemiddelde woning in de gemeente Zuidplas werd dit kwartaal verkocht in de 45 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2022-4	2023-4
Tussenwoning	40	33
Hoekwoning	44	18
2-onder-1-kap	41	46
Vrijstaand	48	157
Appartement	26	35
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>45</b>

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 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.

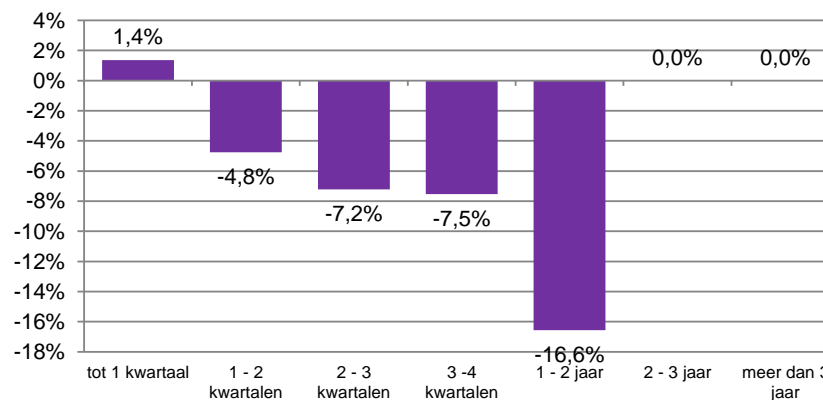
In de gemeente Zuidplas wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1,4 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 2,2 procent.

Verkocht binnen:	2022-4	2023-4
tot 1 kwartaal	-2%	1%
1 - 2 kwartalen	-8%	-5%
2 - 3 kwartalen	-8%	-7%
3 -4 kwartalen	0%	-8%
1 - 2 jaar	0%	-17%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	0%	0%

Verskil 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 2,8. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

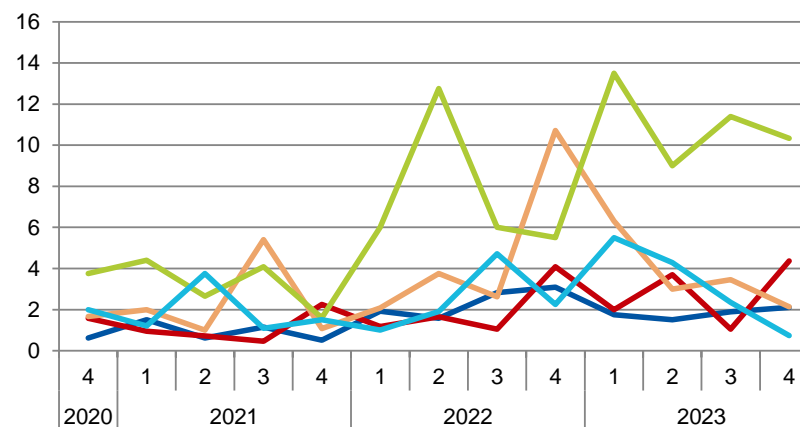
Woningtype	2022-4	2023-4
Tussenwoning	3,1	2,1
Hoekwoning	4,1	4,4
2-onder-1-kap	10,7	2,1
Vrijstaand	5,5	10,3
Appartement	2,3	0,7
<b>Totaal</b>	<b>4,2</b>	<b>2,8</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,8**

## 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 aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2023 werd 43,6 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 52,7 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2022-4	2023-4
Tussenwoning	24%	50%
Hoekwoning	18%	86%
2-onder-1-kap		17%
Vrijstaand	8%	33%
Appartement	17%	40%
<b>Totaal</b>	<b>17%</b>	<b>44%</b>

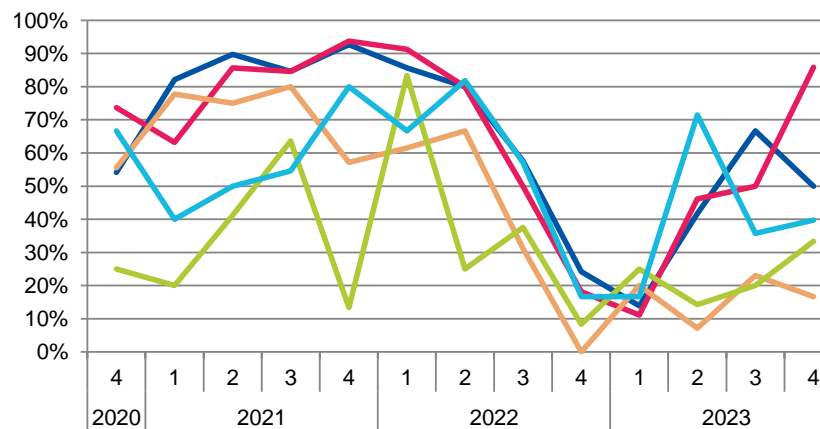
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**43,6%**

## 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 zagen we het aanbod weer dalen.

In de gemeente Zuidplas staan in het 4e kwartaal van 2023 60 woningen te koop. Dat is een daling van 43,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 26,5 procent in een jaar.

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	34	17	-50%
Hoekwoning	15	10	-33%
2-onder-1-kap	25	9	-64%
Vrijstaand	22	20	-9%
Appartement	9	4	-56%
<b>Totaal</b>	<b>105</b>	<b>60</b>	<b>-43%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



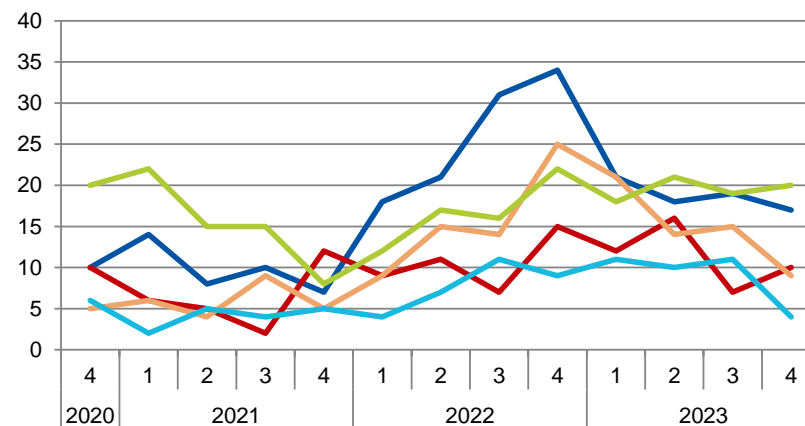
**60**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-43,1%**

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 4e kwartaal van 2023 uit op € 717.000. Dat is een stijging van 16,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6,3 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	€ 395	€ 465	18%
Hoekwoning	€ 453	€ 564	24%
2-onder-1-kap	€ 600	€ 662	10%
Vrijstaand	€ 876	€ 1.071	22%
Appartement	€ 520	€ 503	-3%
<b>Totaal</b>	<b>€ 564</b>	<b>€ 717</b>	<b>16%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 717.000**

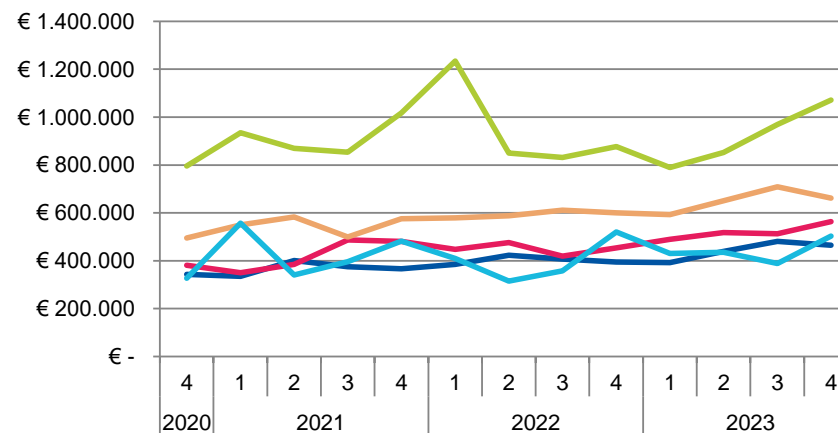
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**16,4%**

Vraagprijzen

in euro's



## € m<sup>2</sup> 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 € 4264. Dat is 4,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,8 procent.

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.367	€ 3.739	11%
Hoekwoning	€ 3.579	€ 4.067	14%
2-onder-1-kap	€ 4.267	€ 4.173	-2%
Vrijstaand	€ 4.890	€ 4.949	1%
Appartement	€ 4.042	€ 3.701	-8%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.989</b>	<b>€ 4.264</b>	<b>4%</b>

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



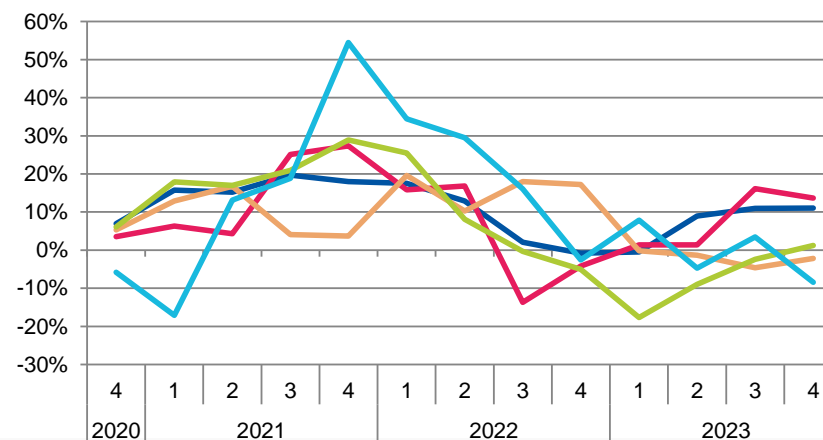
€ 4.264

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



4,4%

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



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

## 🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de gemeente Zuidplas werden in het 4e kwartaal van 2023 in totaal 63 woningen te koop gezet. Dat zijn er 44,7 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 13,6 procent.

Woningtype	2022-4	2023-4	%-jr
Tussenwoning	40	25	-38%
Hoekwoning	19	12	-37%
2-onder-1-kap	22	6	-73%
Vrijstaand	21	12	-43%
Appartement	12	8	-33%
<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>63</b>	<b>-45%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



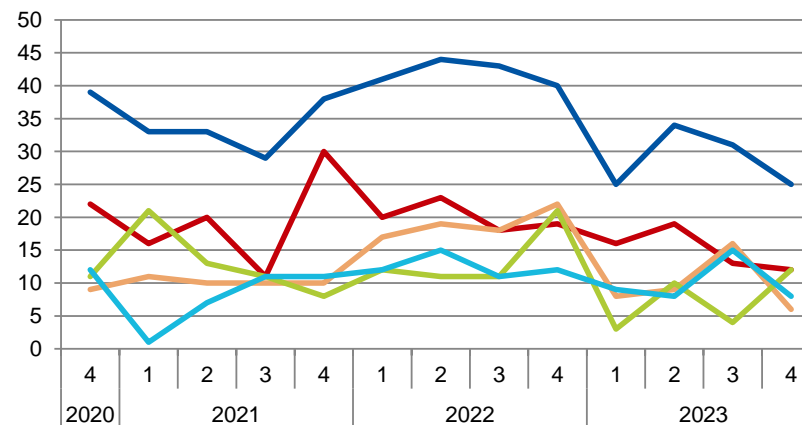
63

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-44,7%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in 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 4e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 89 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 74 dagen.

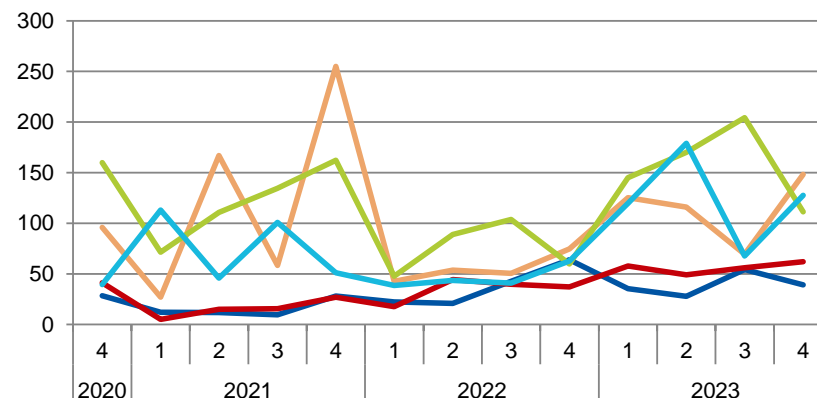
Woningtype	2022-4	2023-4
Tussenwoning	64	39
Hoekwoning	37	62
2-onder-1-kap	75	148
Vrijstaand	60	111
Appartement	63	128
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>89</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



89

## 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 55 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 60 procent van het woningaanbod.

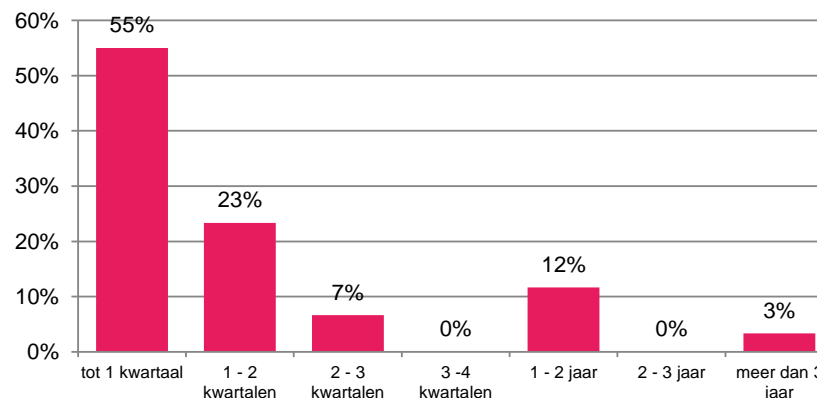
Staat al te koop:	2022-4	2023-4
tot 1 kwartaal	69%	55%
1 - 2 kwartalen	23%	23%
2 - 3 kwartalen	5%	7%
3 -4 kwartalen	2%	0%
1 - 2 jaar	0%	12%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	1%	3%

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



55%

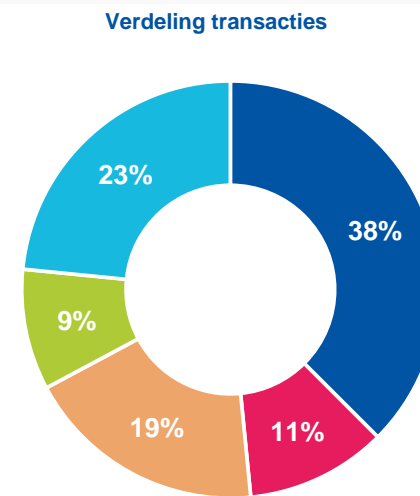
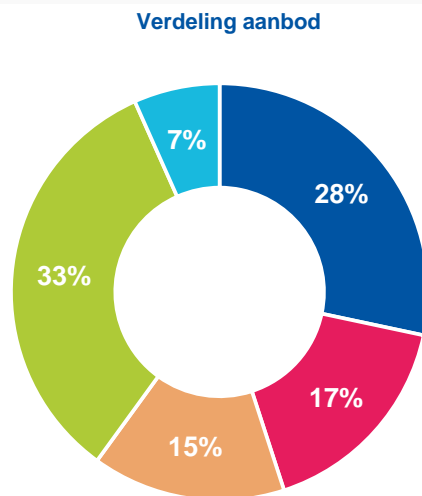
## Aanbod naar looptijdklasse



## 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 de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 33 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 28 procent van het aanbod versus 37 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 111 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 138 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 140 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

