

WONING- TRANSACTIES

Q3 2024

Regionale analyse
Gemeente Zuidplas





Transacties



Aantal
verkopen
3e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Prijs
verkochte woning
3e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Verkooptijd
(in dagen)
3e kwartaal
2024



Verschil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

Gemeente Zuidplas

76

-7,0%

€ 542.000

10,8%

28

1,9%

58,7%

Nederland

36.940

10,9%

€ 473.000

12,3%

28

4,6%

68,8%



Aanbod



Aantal
in aanbod
3e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Vraagprijzen
3e kwartaal
2024



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

54

-23,6%

€ 713.000

7,8%

70

70,0%

2,1

Nederland

25.655

-10,0%

€ 588.000

8,0%

48

69,3%

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 76. Dat is een daling van 7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 10,9 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	30	25	-17%
Hoekwoning	20	21	5%
2-onder-1-kap	13	11	-15%
Vrijstaand	5	11	120%
Appartement	14	8	-43%
Totaal	82	76	-7%

Totaal aantal
verkochte woningen



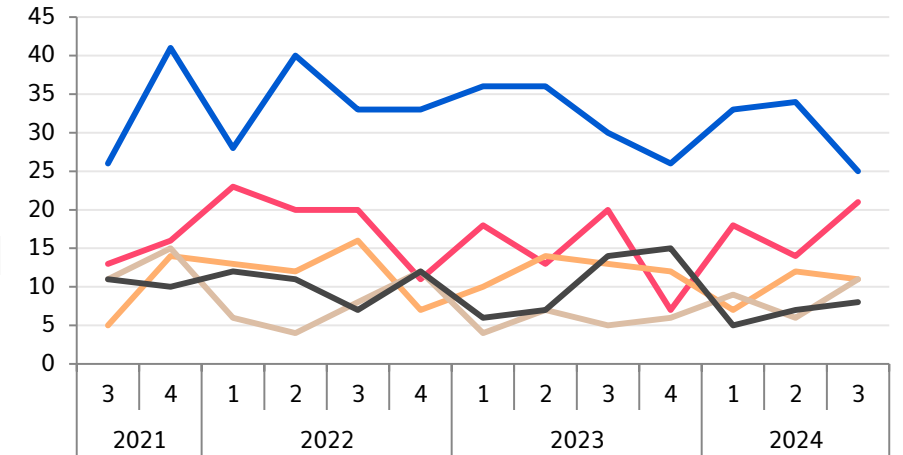
76

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



-7,0%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

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 € 542.000. Dat is een stijging van 10,8 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 12,3 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 395	€ 509	29%
Hoekwoning	€ 495	€ 543	10%
2-onder-1-kap	€ 632	€ 568	-10%
Vrijstaand	€ 670	€ 690	3%
Appartement	€ 381	€ 409	2%
Totaal	€ 471	€ 542	11%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 542.000

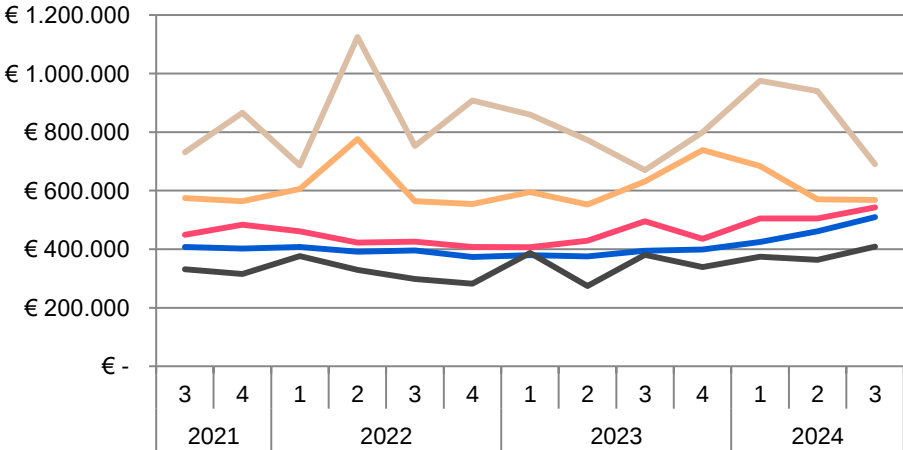
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



10,8%

Transactieprizen

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 € 4292. Dat is een stijging van 9,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,3 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.567	€ 3.934	10%
Hoekwoning	€ 3.715	€ 4.113	11%
2-onder-1-kap	€ 4.195	€ 4.670	11%
Vrijstaand	€ 4.871	€ 4.980	2%
Appartement	€ 3.989	€ 4.413	6%
Totaal	€ 3.854	€ 4.292	9%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



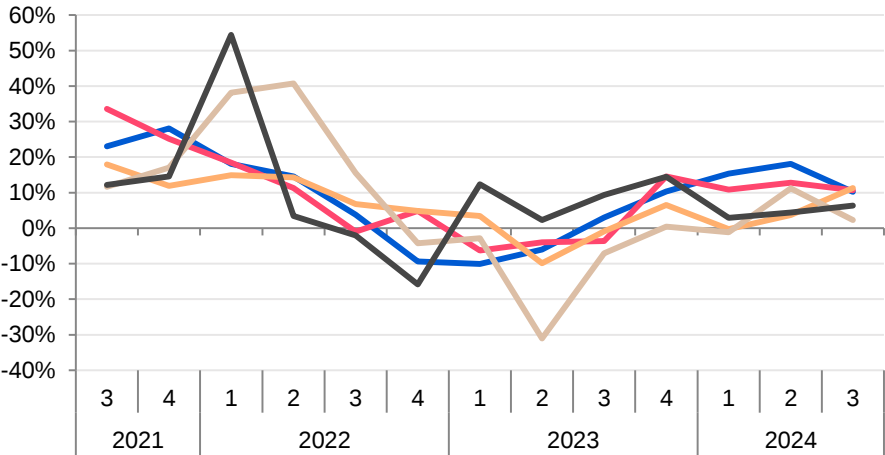
€ 4.292

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



9,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 1,9% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%.

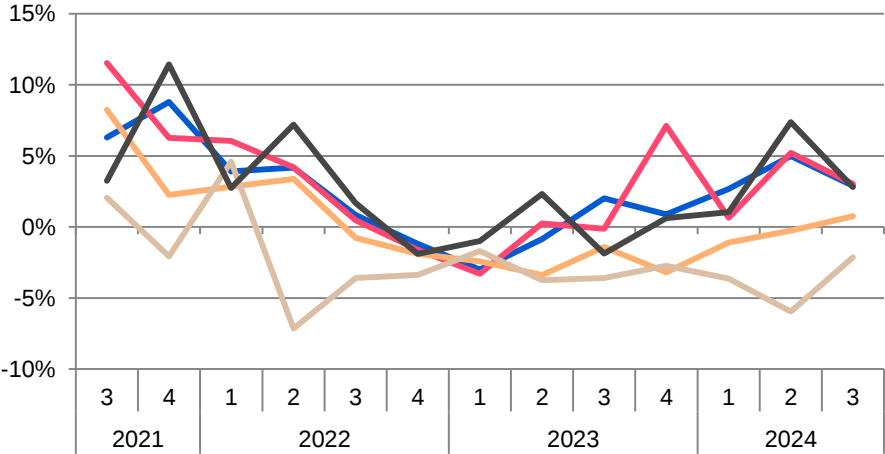
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	2,0%	2,9%
Hoekwoning	-0,1%	3,0%
2-onder-1-kap	-1,4%	0,8%
Vrijstaand	-3,6%	-2,1%
Appartement	-1,9%	2,8%
Totaal	-0,1%	1,9%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



1,9%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %



31 Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een paar dagen minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

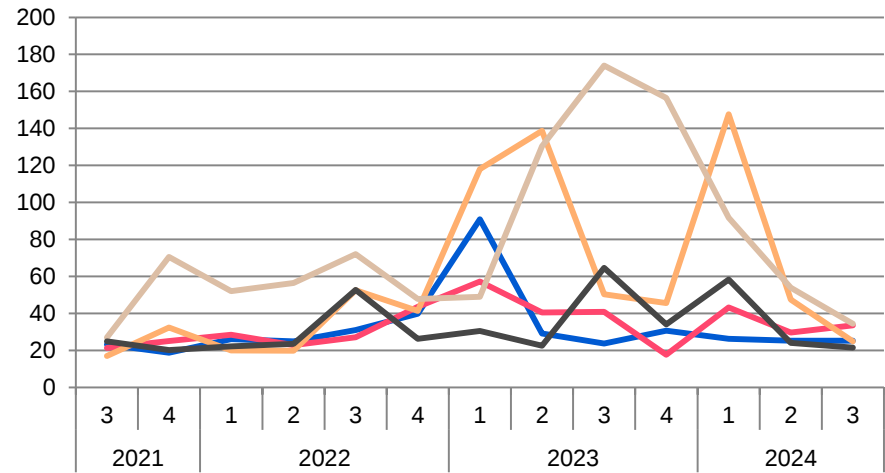
De gemiddelde woning in de gemeente Zuidplas werd dit kwartaal verkocht in 28 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	24	25
Hoekwoning	41	34
2-onder-1-kap	50	25
Vrijstaand	174	35
Appartement	65	22
Totaal	48	28

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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.

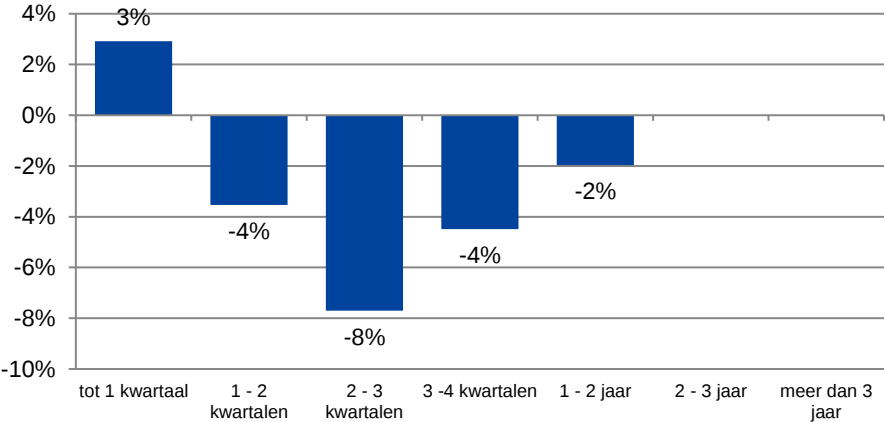
In de gemeente Zuidplas wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 2,9 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	1%	3%
1 - 2 kwartalen	-8%	-4%
2 - 3 kwartalen	-27%	-8%
3 -4 kwartalen	-14%	-4%
1 - 2 jaar	-16%	-2%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijverschil verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties 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 2,1. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

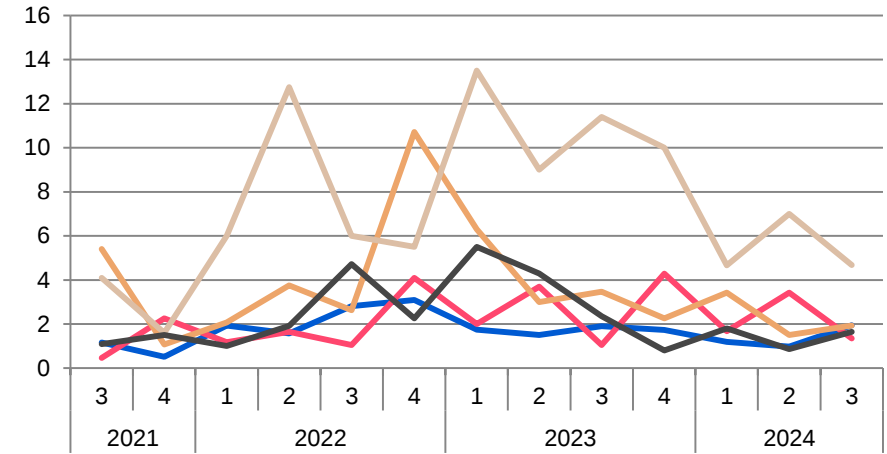
Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,1

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	1,9	1,9
Hoekwoning	1,1	1,3
2-onder-1-kap	3,5	1,9
Vrijstaand	11,4	4,7
Appartement	2,4	1,6
Totaal	2,6	2,1

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningenmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2024 werd 58,7 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 68,8 procent van de verkochte woningen.

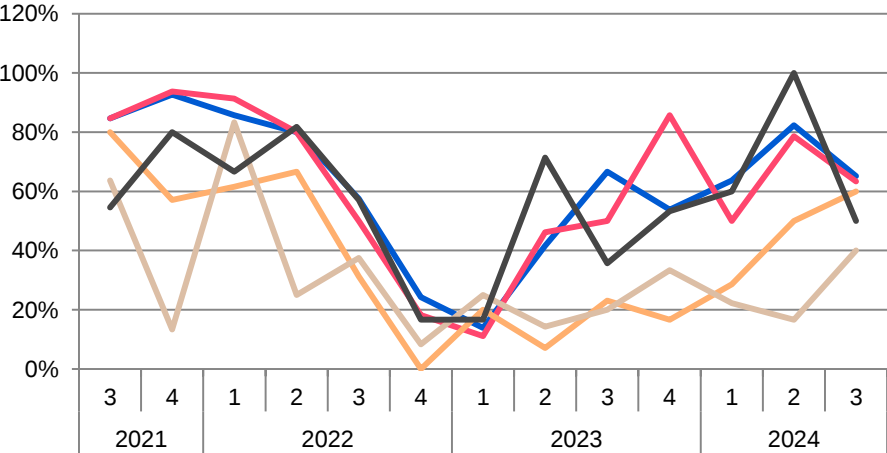
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



58,7%

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	67%	65%
Hoekwoning	50%	63%
2-onder-1-kap	23%	60%
Vrijstaand	20%	40%
Appartement	36%	50%
Totaal	48%	59%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Na de stijging van het afgelopen kwartaal, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt voornamelijk door het relatief hoge aantal woningen dat op de markt is gekomen. Wel staan er minder woningen te koop dan een jaar geleden.

In de gemeente Zuidplas staan in het 3e kwartaal van 2024 54 woningen te koop. Dat is een daling van 23,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 10 procent in een jaar.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	19	16	-16%
Hoekwoning	7	9	29%
2-onder-1-kap	15	7	-53%
Vrijstaand	19	17	-11%
Appartement	11	5	-55%
Totaal	71	54	-24%

Totaal aantal
woningen in aanbod



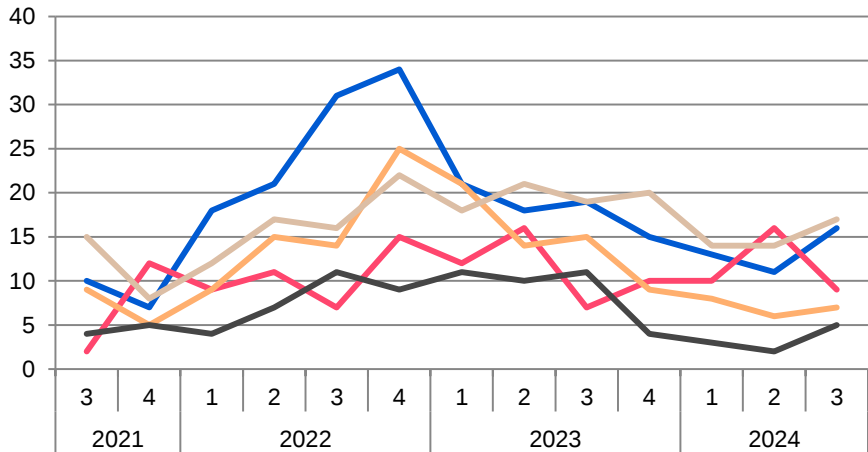
54

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-23,6%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 transactieprizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2024 uit op € 713.000. Dat is een stijging van 7,8 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's			
Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 481	€ 559	16%
Hoekwoning	€ 513	€ 509	-1%
2-onder-1-kap	€ 709	€ 700	-1%
Vrijstaand	€ 969	€ 1.074	11%
Appartement	€ 389	€ 354	5%
Totaal	€ 649	€ 713	8%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



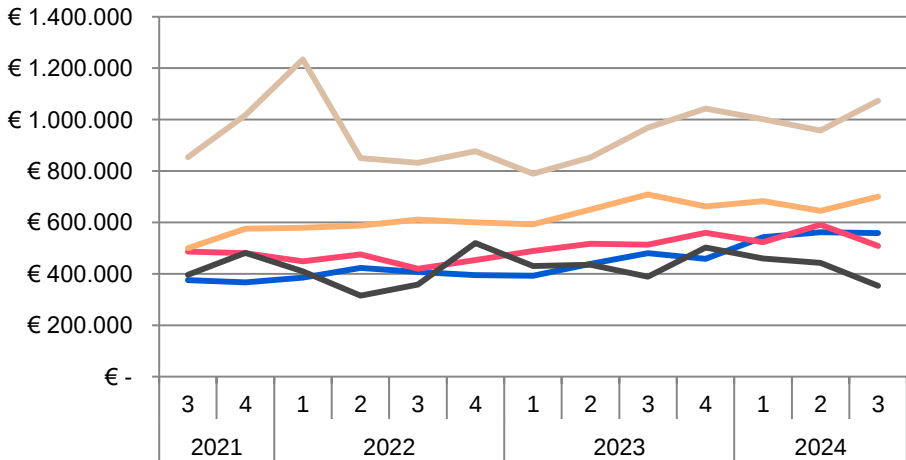
€ 713.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



7,8%

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 per vierkante meterprijs € 4449. Dat is 5,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 8,9 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.816	€ 4.087	7%
Hoekwoning	€ 3.847	€ 3.847	0%
2-onder-1-kap	€ 4.263	€ 4.483	5%
Vrijstaand	€ 4.810	€ 5.398	12%
Appartement	€ 3.708	€ 3.382	-8%
Totaal	€ 4.163	€ 4.449	5%

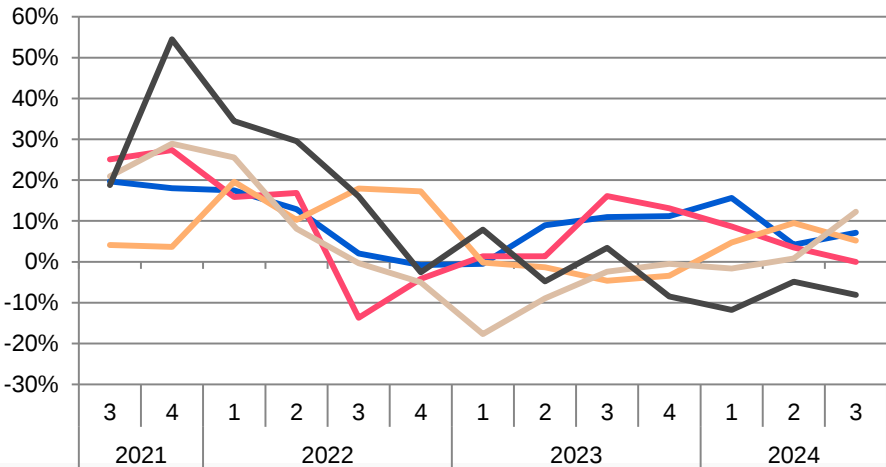
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief hoog. Deze woningen worden snel opgenomen door de markt (zie volgende pagina). Het hoge aantal aanmeldingen zorgt ervoor dat het aanbod desondanks redelijk op peil blijft.

In de gemeente Zuidplas werden in het 3e kwartaal van 2024 in totaal 84 woningen te koop gezet. Dat zijn er 6,3 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 14,6 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	31	31	0%
Hoekwoning	13	14	8%
2-onder-1-kap	16	13	-19%
Vrijstaand	4	15	275%
Appartement	15	11	-27%
Totaal	79	84	6%

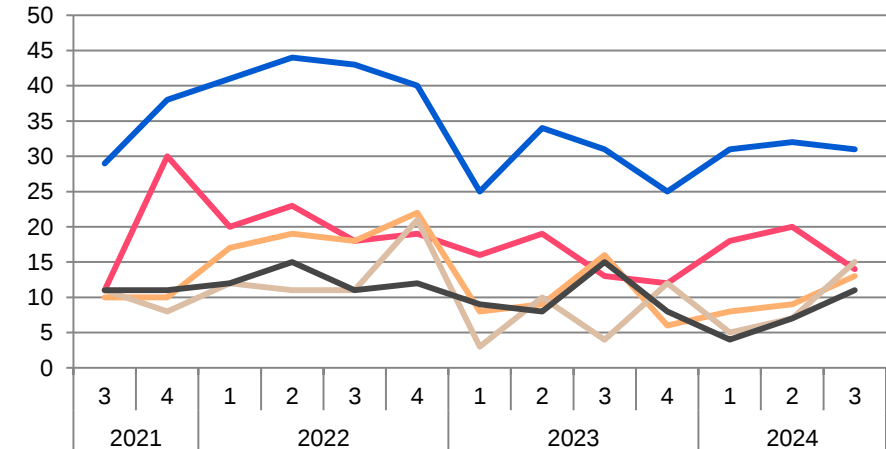
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



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 gemeente Zuidplas staan de in het 3e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 70 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 48 dagen.

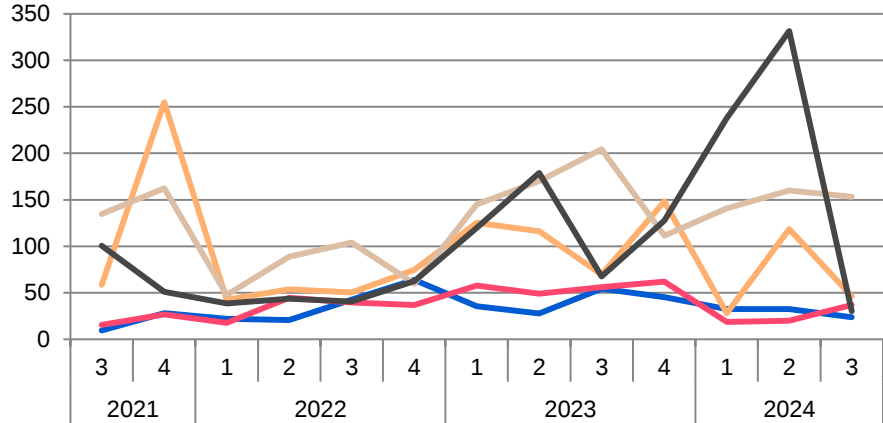
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	54	24
Hoekwoning	56	37
2-onder-1-kap	70	46
Vrijstaand	204	153
Appartement	68	30
Totaal	100	70

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



70

Looptijd van het aanbod in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 70 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 69 procent van het woningaanbod.

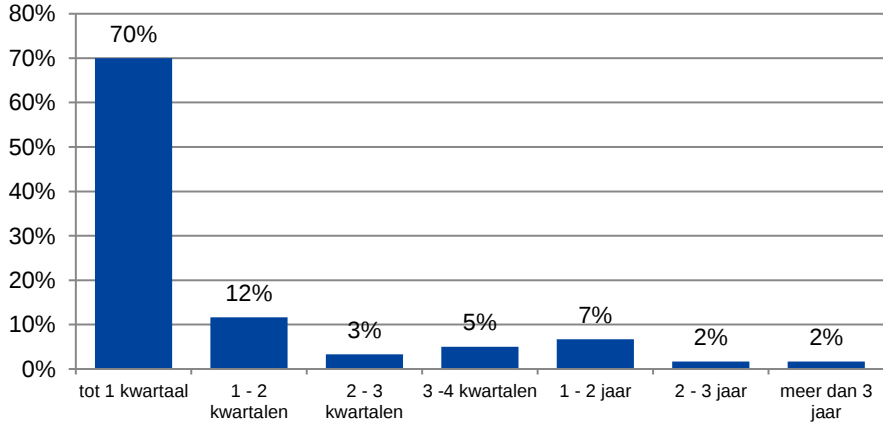
Staat al te koop:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	56%	70%
1 - 2 kwartalen	21%	12%
2 - 3 kwartalen	6%	3%
3 -4 kwartalen	10%	5%
1 - 2 jaar	4%	7%
2 - 3 jaar	0%	2%
meer dan 3 jaar	3%	2%

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



70%

Aanbod naar looptijdklasse



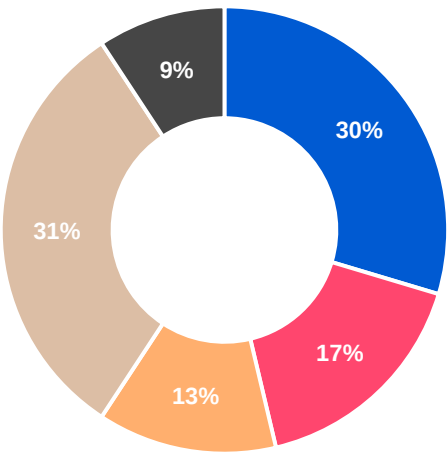


Aanbod vs transacties

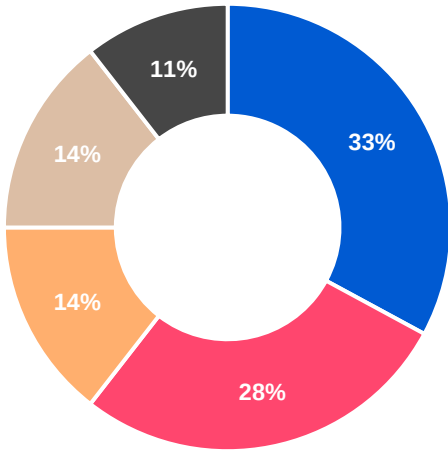
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 31 procent uit van het aanbod, versus 14 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 30 procent van het aanbod versus 33 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

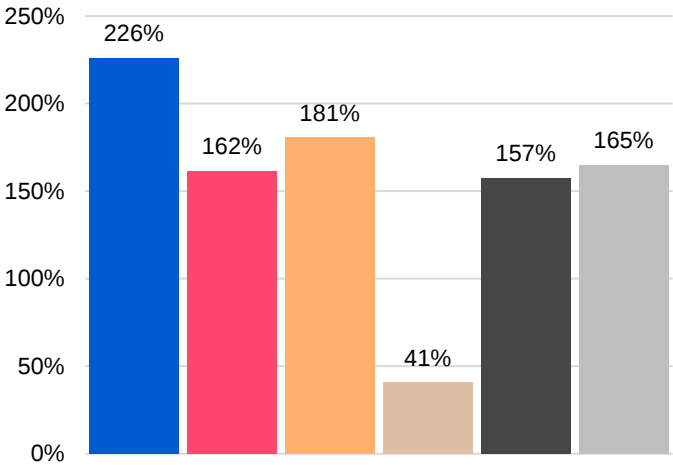


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 129 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 165 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 182 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 168 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in de gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

