

WONING- TRANSACTIES


Q3 2024

Regionale analyse
COROP-regio Utrecht







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	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Utrecht	3.259	4,0%	€ 546.000	16,7%	23	8,0%	78,6%
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)
Utrecht	1.787	-16,0%	€ 696.000	4,9%	35	76,4%	1,6
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 regio Utrecht dit kwartaal uit op 3259. Dat is een stijging van 4 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	973	968	-1%
Hoekwoning	441	444	1%
2-onder-1-kap	371	368	-1%
Vrijstaand	240	263	10%
Appartement	1.110	1.216	10%
Totaal	3.135	3.259	4%

Totaal aantal verkochte woningen



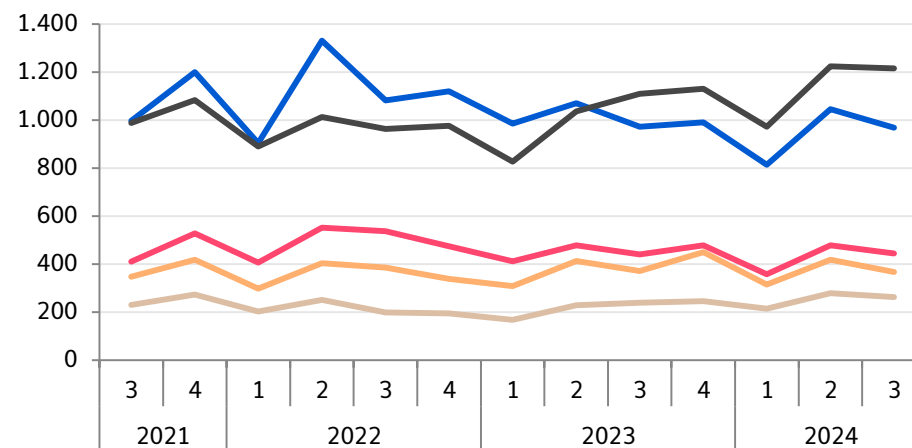
3.259

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



4,0%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één 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 regio Utrecht komt dit kwartaal uit op € 546.000. Dat is een stijging van 16,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 12,3 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 447	€ 522	17%
Hoekwoning	€ 494	€ 585	18%
2-onder-1-kap	€ 620	€ 741	19%
Vrijstaand	€ 881	€ 977	11%
Appartement	€ 340	€ 400	17%
Totaal	€ 470	€ 546	17%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 546.000

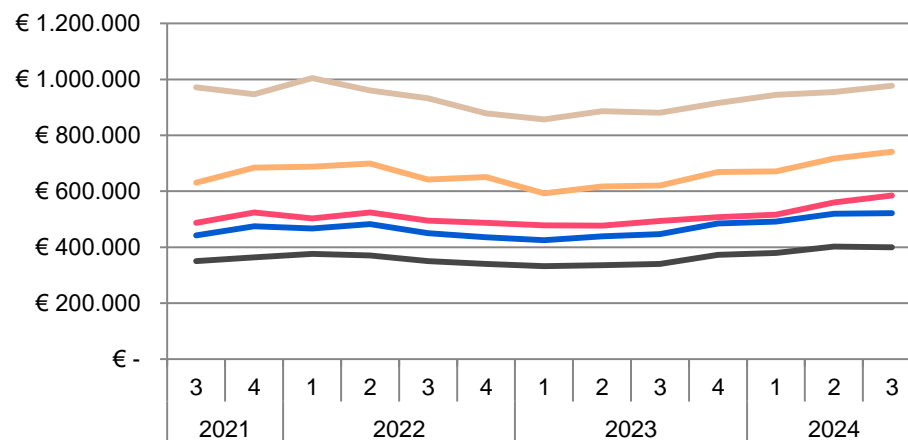
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



16,7%

Transactieprijs

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 € 5239. Dat is een stijging van 15,6 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	€ 4.130	€ 4.821	17%
Hoekwoning	€ 4.235	€ 4.837	14%
2-onder-1-kap	€ 4.610	€ 5.185	12%
Vrijstaand	€ 5.335	€ 5.521	3%
Appartement	€ 4.744	€ 5.674	19%
Totaal	€ 4.511	€ 5.239	16%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



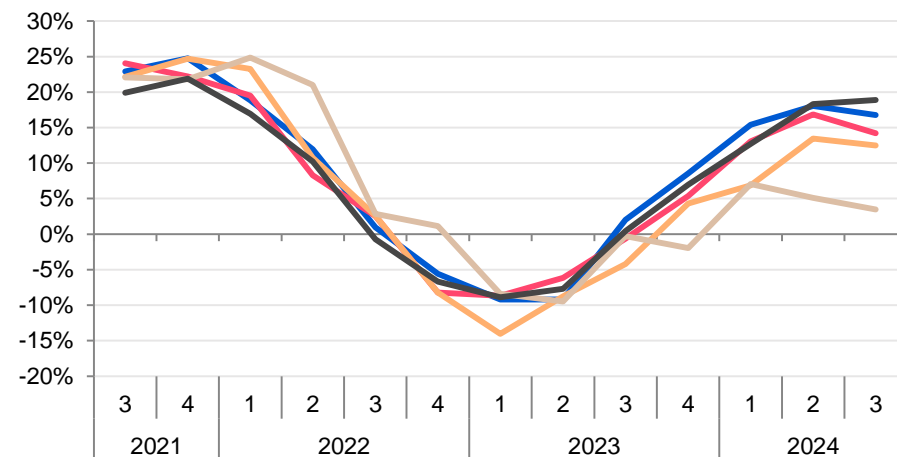
€ 5.239

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



15,6%

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 regio Utrecht voor een woning gemiddeld 8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%.

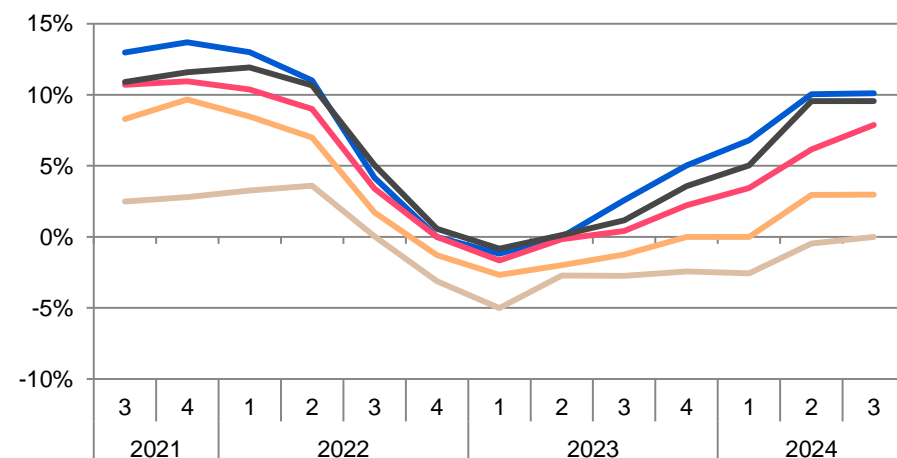
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	2,6%	10,1%
Hoekwoning	0,4%	7,9%
2-onder-1-kap	-1,2%	3,0%
Vrijstaand	-2,7%	0,0%
Appartement	1,2%	9,6%
Totaal	0,9%	8,0%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



8,0%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



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.

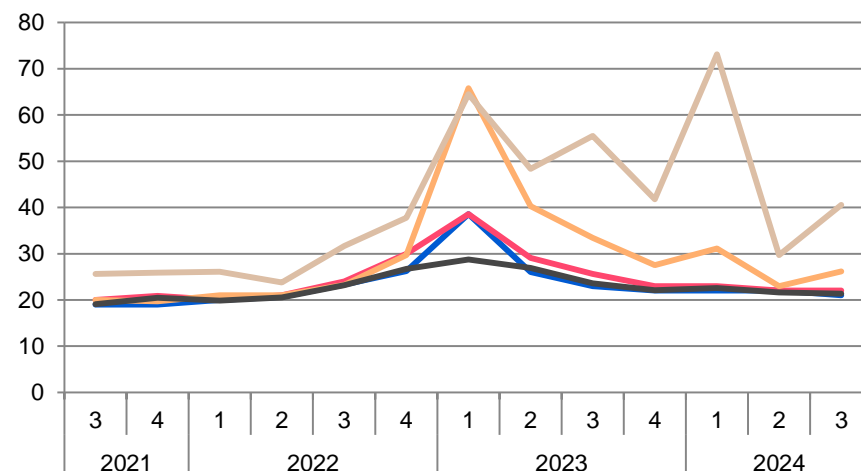
De gemiddelde woning in Utrecht werd dit kwartaal verkocht in 23 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	23	21
Hoekwoning	26	22
2-onder-1-kap	33	26
Vrijstaand	55	41
Appartement	24	21
Totaal	27	23

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 de vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

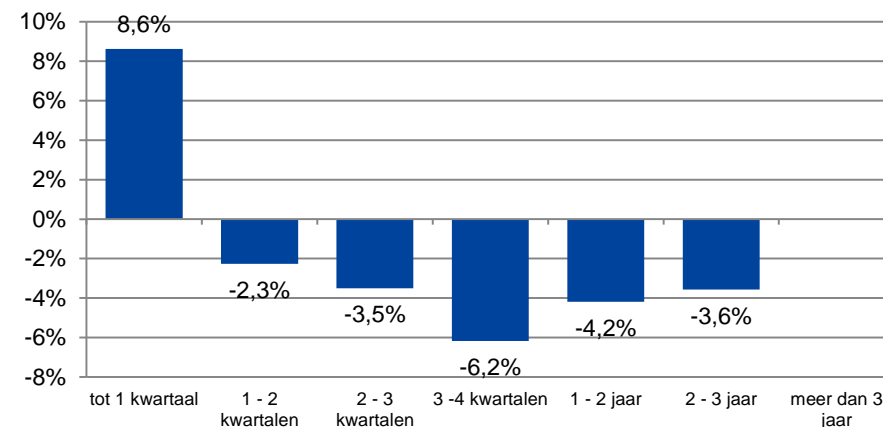
In de regio Utrecht wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 8,6 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,4 procent.

Verkocht binnen:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	2,2%	8,6%
1 - 2 kwartalen	-5,4%	-2,3%
2 - 3 kwartalen	-9,6%	-3,5%
3 -4 kwartalen	-11,7%	-6,2%
1 - 2 jaar	-13,7%	-4,2%
2 - 3 jaar		-3,6%
meer dan 3 jaar		

Verskil 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 1,6. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

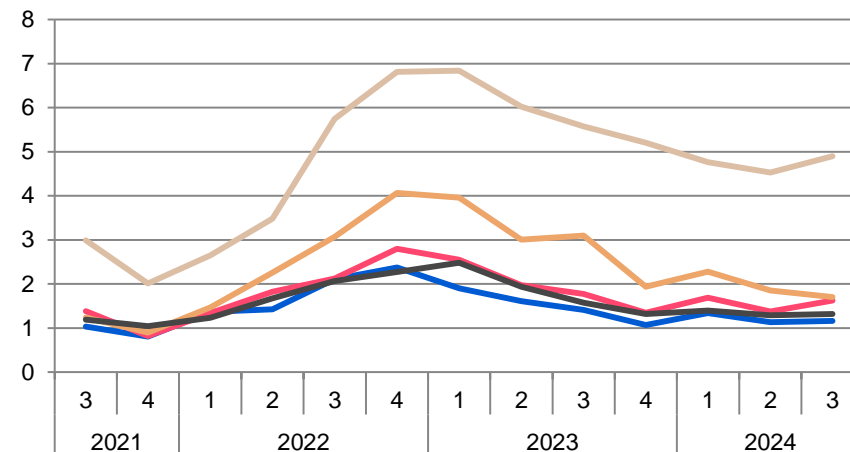
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	1,4	1,2
Hoekwoning	1,8	1,6
2-onder-1-kap	3,1	1,7
Vrijstaand	5,6	4,9
Appartement	1,6	1,3
Totaal	2,0	1,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,6

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt 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 78,6 procent van de woningen in de regio Utrecht verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 68,8 procent van de verkochte woningen.

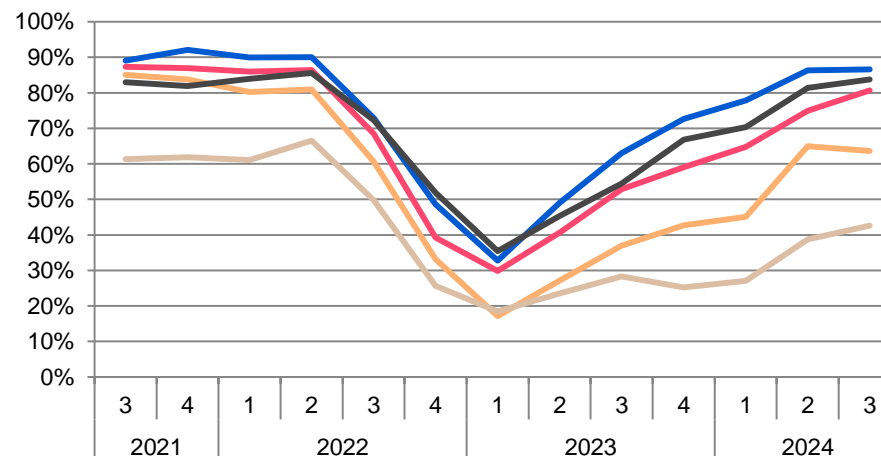
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	63%	87%
Hoekwoning	53%	81%
2-onder-1-kap	37%	64%
Vrijstaand	28%	43%
Appartement	54%	84%
Totaal	53%	79%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



78,6%

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 regio Utrecht staan in het 3e kwartaal van 2024 1787 woningen te koop. Dat is een daling van 16 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	457	376	-18%
Hoekwoning	261	240	-8%
2-onder-1-kap	383	208	-46%
Vrijstaand	446	430	-4%
Appartement	581	533	-8%
Totaal	2.128	1.787	-16%

Totaal aantal woningen in aanbod



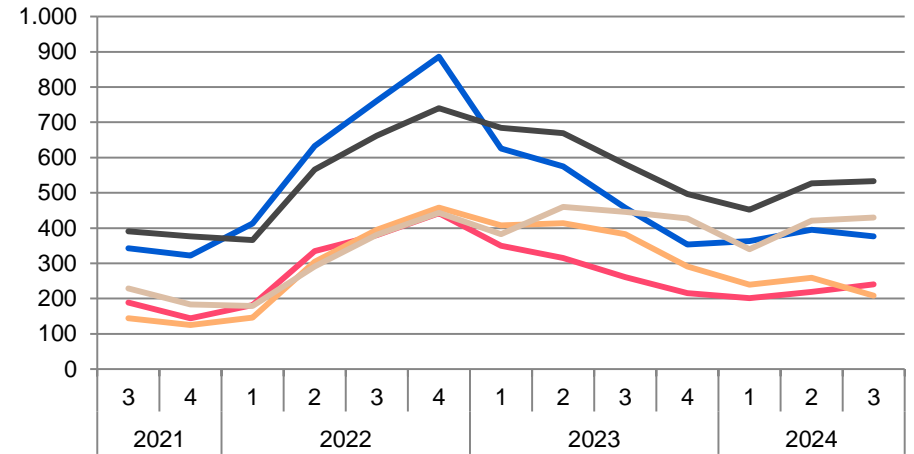
1.787

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-16,0%

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 transactiepreisen, 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 € 696.000. Dat is een stijging van 4,9 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 492	€ 519	6%
Hoekwoning	€ 566	€ 550	-3%
2-onder-1-kap	€ 694	€ 750	8%
Vrijstaand	€ 1.098	€ 1.280	17%
Appartement	€ 402	€ 393	-2%
Totaal	€ 640	€ 696	5%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 696.000

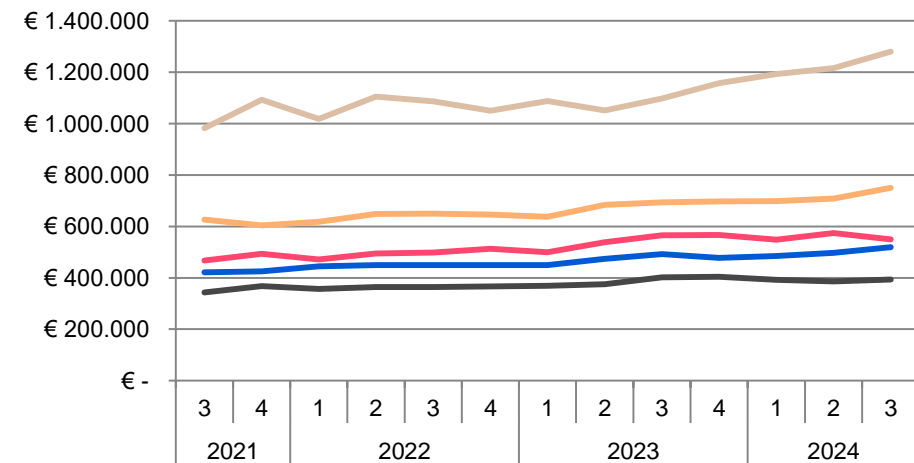
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



4,9%

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 regio Utrecht bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5179. Dat is 8,5 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	€ 4.311	€ 4.607	7%
Hoekwoning	€ 4.353	€ 4.543	4%
2-onder-1-kap	€ 4.671	€ 4.986	7%
Vrijstaand	€ 5.371	€ 5.906	10%
Appartement	€ 4.729	€ 5.358	11%
Totaal	€ 4.717	€ 5.179	8%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



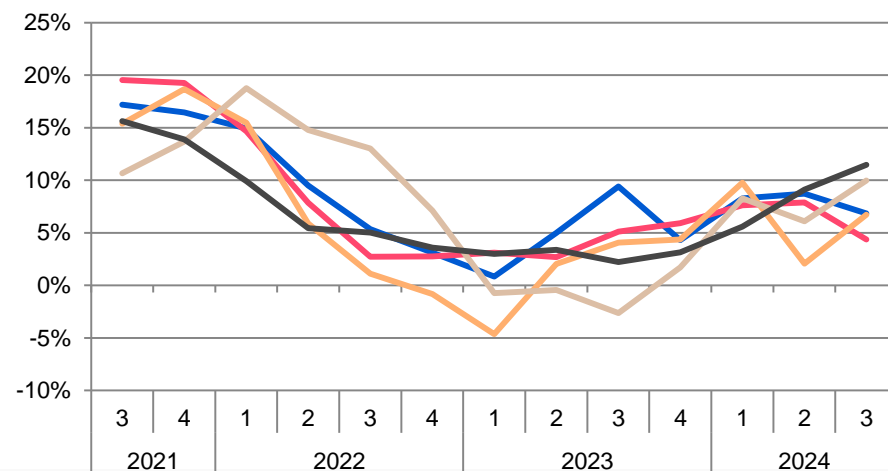
€ 5.179

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



8,5%

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 regio Utrecht werden in het 3e kwartaal van 2024 in totaal 3478 woningen te koop gezet. Dat zijn er 11,4 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	908	998	10%
Hoekwoning	426	469	10%
2-onder-1-kap	392	356	-9%
Vrijstaand	294	332	13%
Appartement	1.101	1.323	20%
Totaal	3.121	3.478	11%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



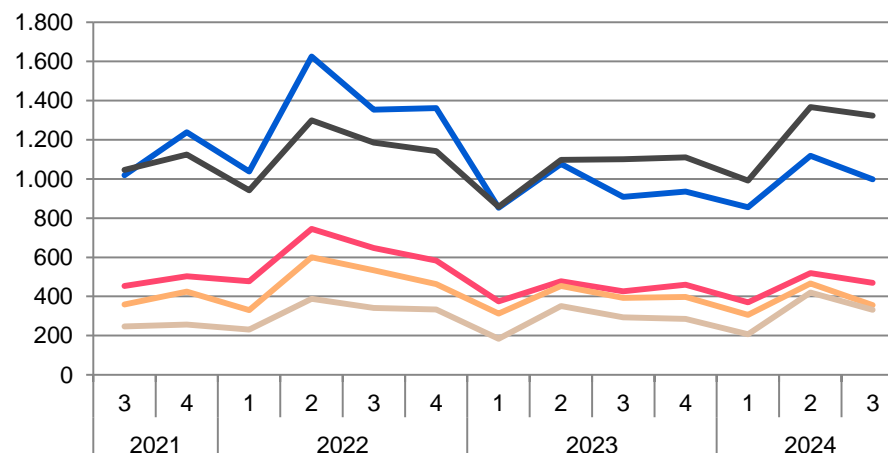
3.478

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



11,4%

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 regio Utrecht staan de in het 3e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 35 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 48 dagen.

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	21	16
Hoekwoning	35	17
2-onder-1-kap	70	24
Vrijstaand	111	88
Appartement	37	18
Totaal	54	35

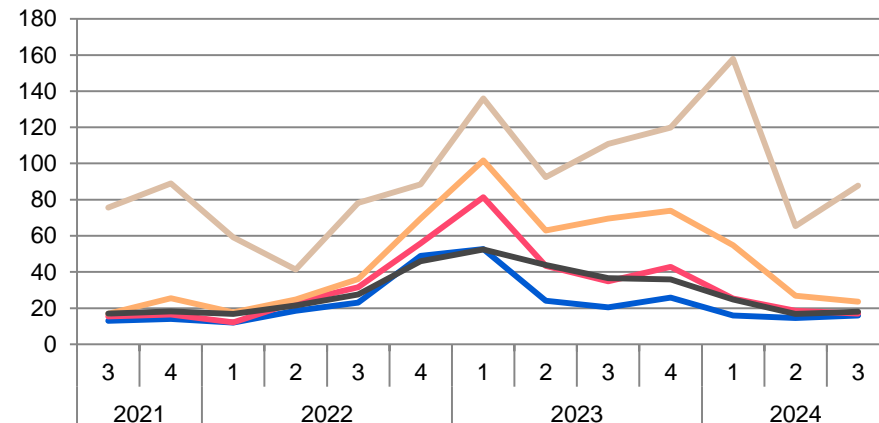
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



35

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 korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Utrecht staat 76 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 69 procent van het woningaanbod.

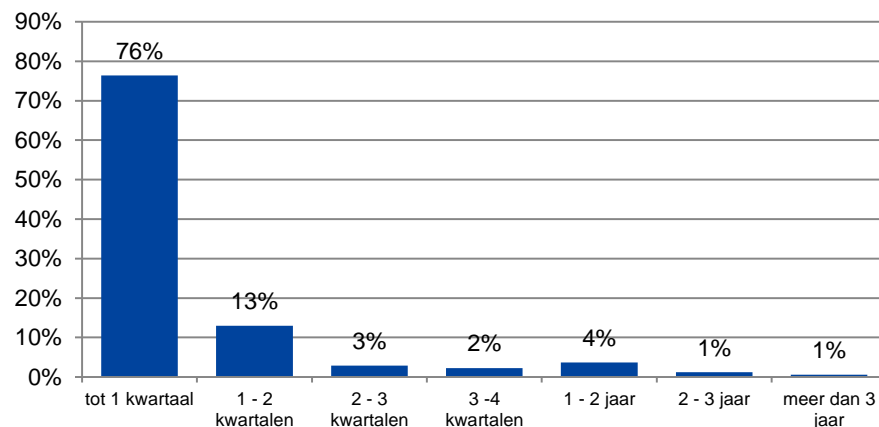
Staat al te koop:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	63%	76%
1 - 2 kwartalen	18%	13%
2 - 3 kwartalen	5%	3%
3 -4 kwartalen	6%	2%
1 - 2 jaar	6%	4%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



76%

Aanbod naar looptijdklasse



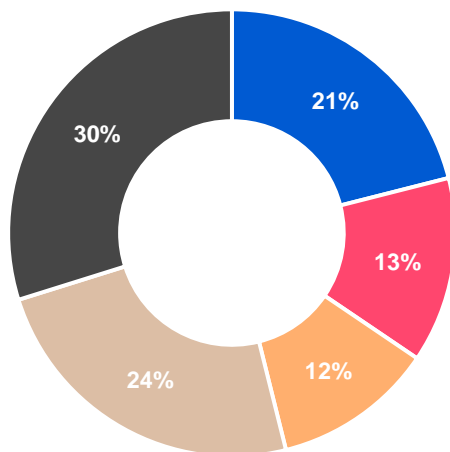


Aanbod vs transacties

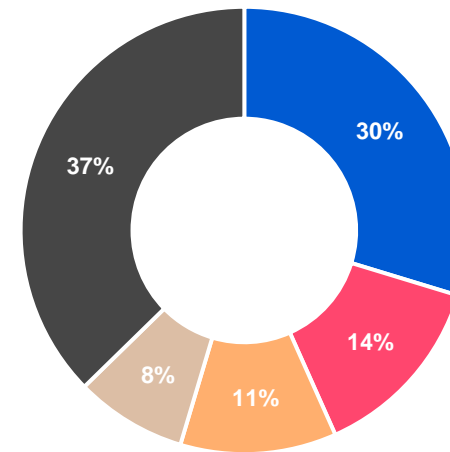
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Utrecht maken vrijstaande woningen 24 procent uit van het aanbod, versus 8 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 30 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

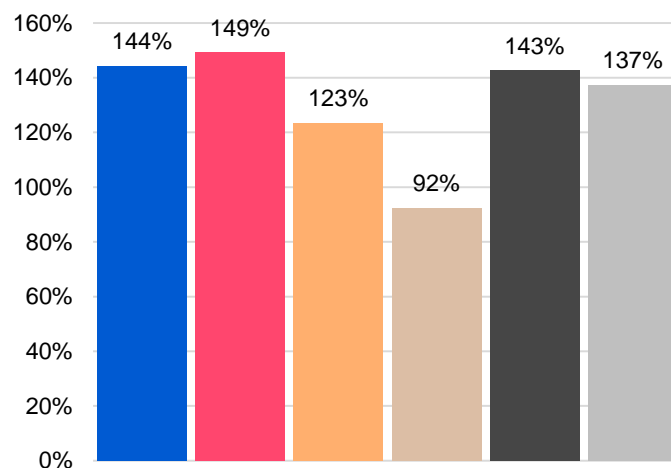


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 129 procent gestegen. In de Utrecht gaat het om een stijging van 137 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 182 procent gestegen. In de regio Utrecht gaat het om een stijging van 184 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Utrecht sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

