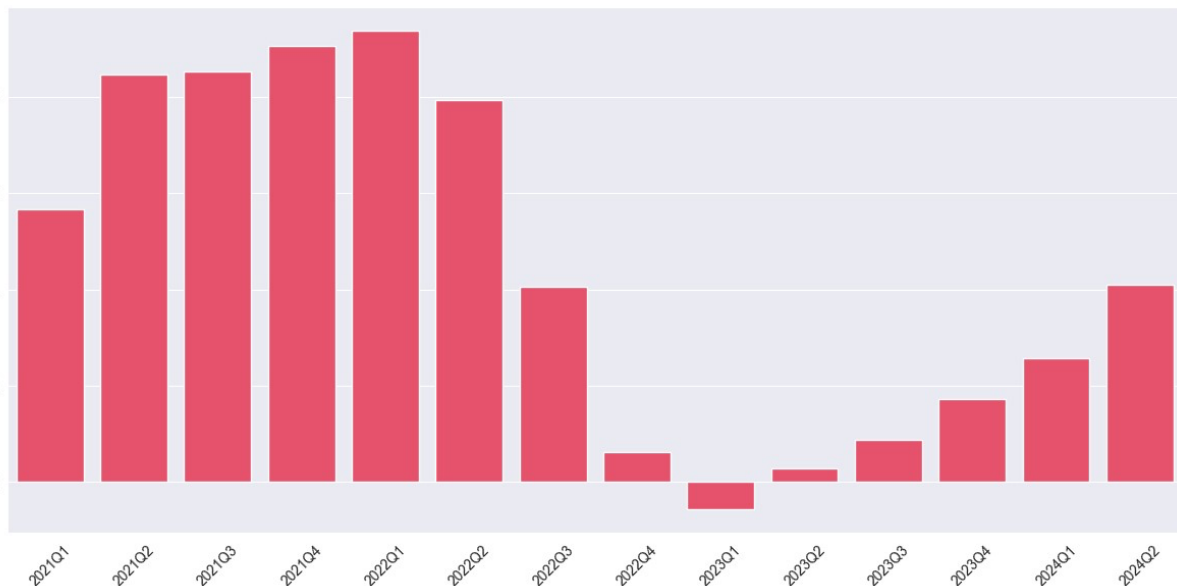


Huispedia Woningmarktanalyse

2024 – Tweede Kwartaal

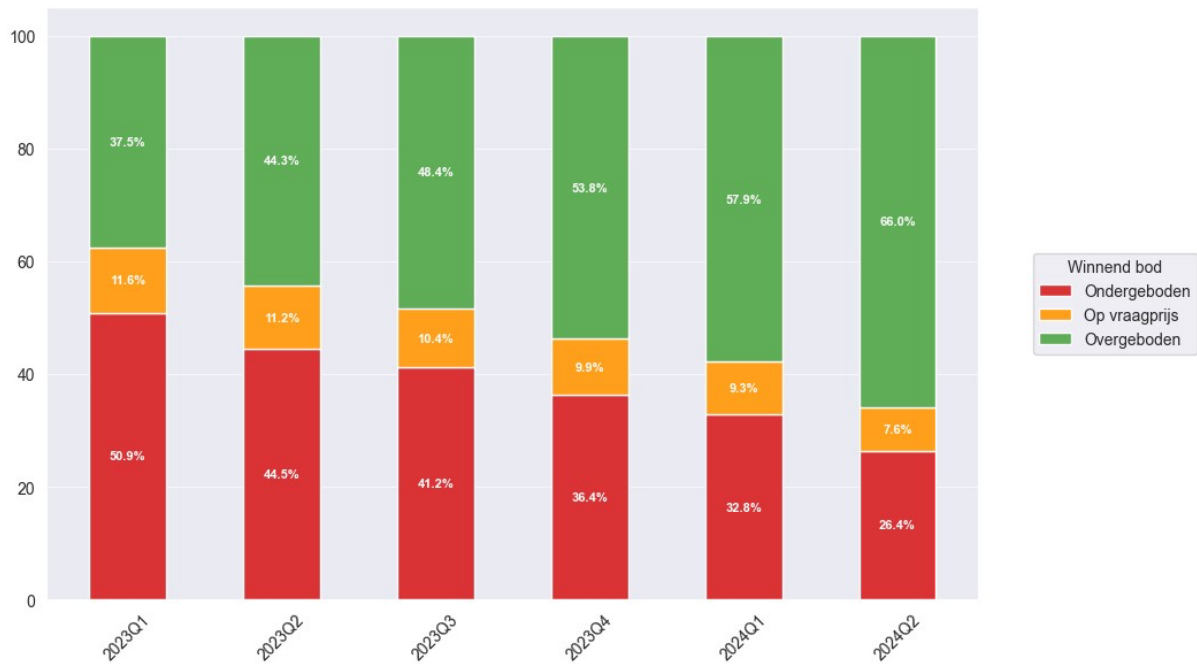
Landelijk niveau

In het tweede kwartaal van 2024 werd in Nederland gemiddeld 4,1% boven de vraagprijs geboden bij de aankoop van een huis (zie Figuur 1). Dit is een landelijke stijging van 1,5% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2023 is er een stijging van 3,8% te zien. De stijgende trend die begin 2023 is ingezet, zet zich dus voort.



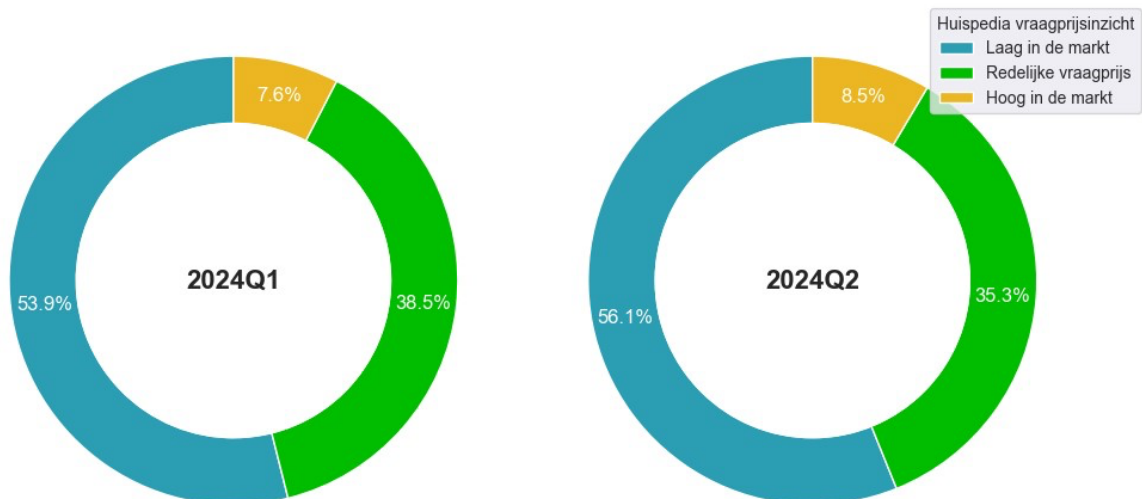
Figuur 1: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per kwartaal

In Figuur 2 is te zien dat niet alleen de gemiddelde overbieding is gestegen, maar ook het percentage van biedingen boven de vraagprijs. Dit percentage steeg van 57,9% in het eerste kwartaal naar 66,0% in het tweede kwartaal. Dit wijst erop dat de stijgende trend van het afgelopen jaar zich voortzet. Tegelijkertijd daalt het percentage van onderbieden van 32,8% naar 26,4%. Ook het percentage biedingen op de vraagprijs vertoont een lichte daling, van 9,3% naar 7,6%.



Figuur 2: Percentage van de woningen onder- of overgeboden per kwartaal

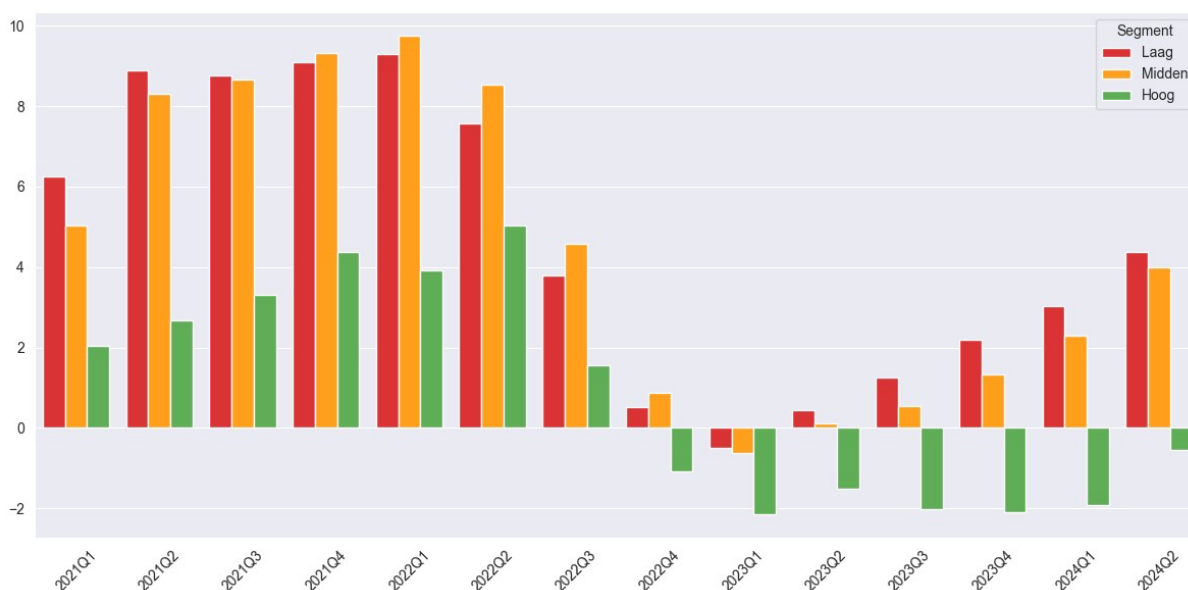
In Figuur 3 is de verdeling van het [Huispedia vraagprijsinzicht](#) te zien. Hierbij wordt de vraagprijs vergeleken met de waarde van de woning. Figuur 3 toont aan dat in het tweede kwartaal een hoger percentage van de verkochte woningen (56,1%) laag in de markt is gezet vergeleken met het eerste kwartaal (53,9%). Daarnaast neemt het percentage verkochte woningen dat hoog in de markt staat toe, van 7,6% naar 8,5%. Dit gaat ten koste van het percentage woningen dat met een redelijke vraagprijs op de markt is gezet, wat daalt van 38,5% naar 35,3%.



Figuur 3: Verdeling van het Huispedia vraagprijsinzicht over verkochte woningen per kwartaal

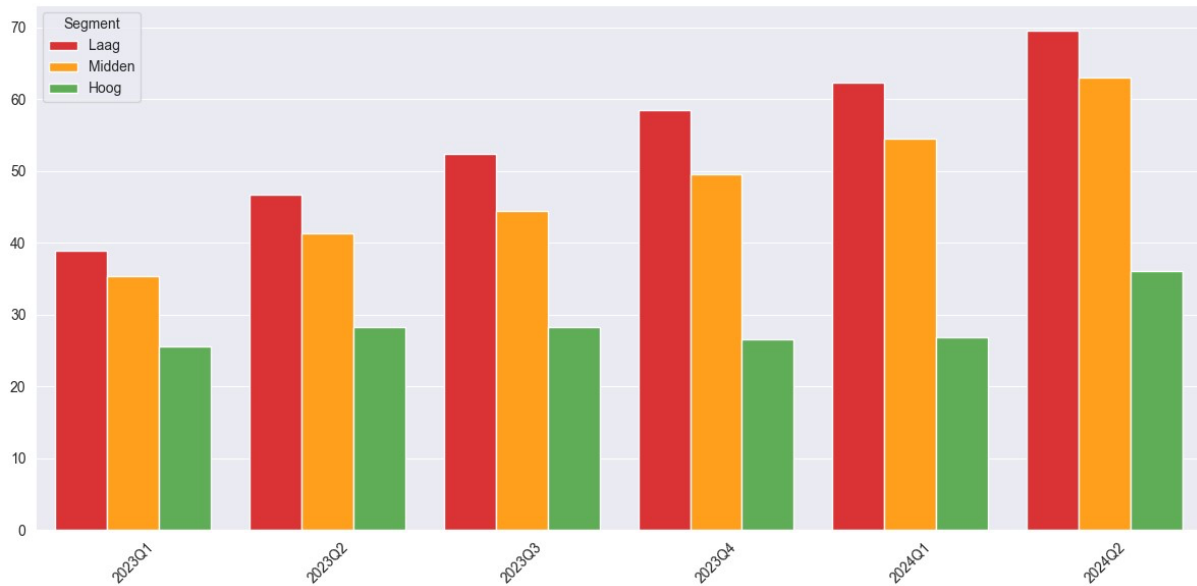
Segment

Of er wordt overboden, hangt sterk af van het woningsegment, zoals te zien is in Figuur 4. In het afgelopen kwartaal werd gemiddeld 4,4% boven de vraagprijs geboden voor woningen in het lagere segment (verkoopprijs onder €405.000), terwijl in het middensegment (verkoopprijs tussen €405.000 en €1.000.000) gemiddeld 4,0% boven de vraagprijs werd geboden. In het hogere segment (verkoopprijs boven €1.000.000) werd aanvankelijk gemiddeld 2,0% onder de vraagprijs geboden, maar deze trend is langzaam aan het keren: in het afgelopen kwartaal was het gemiddelde percentage onderbieden gedaald tot 0,5%.



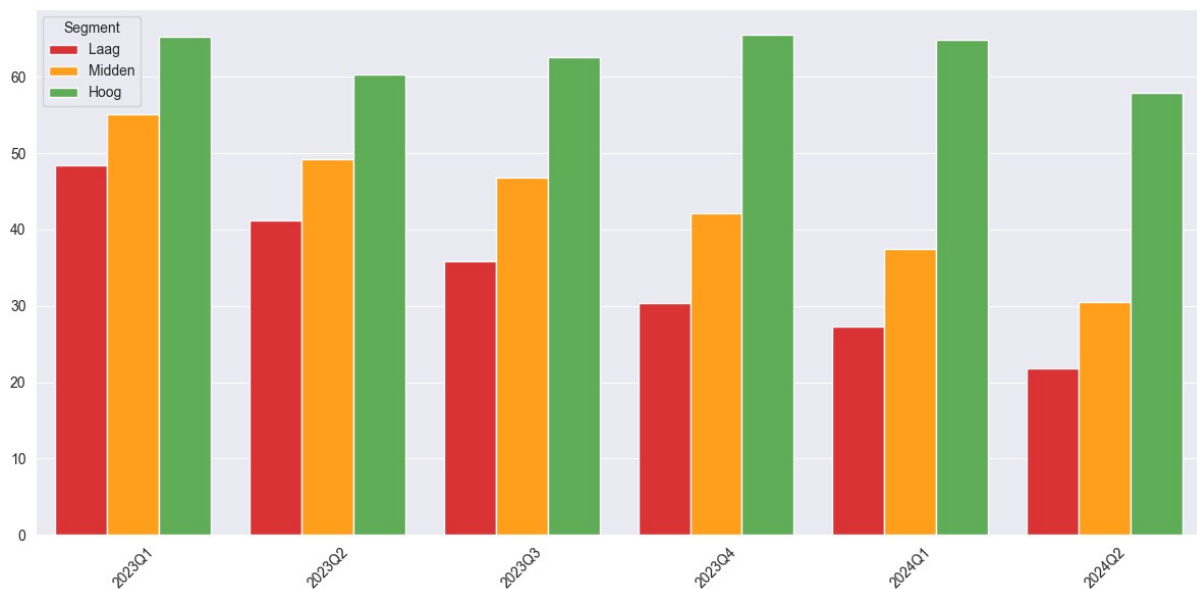
Figuur 4: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per kwartaal per segment

In Figuur 5 is te zien dat de stijgende trend in het percentage van overbiedingen zich voortzet voor zowel het lage als het middensegment. Maar liefst 69,6% van de verkochte woningen in het lage segment is boven de vraagprijs verkocht, terwijl het middensegment met 63% hier net onder zit. Voor het hoge segment valt op dat, hoewel het percentage overbiedingen het afgelopen jaar daalde, er nu een aanzienlijke stijging is van 26,8% naar 36,0%.



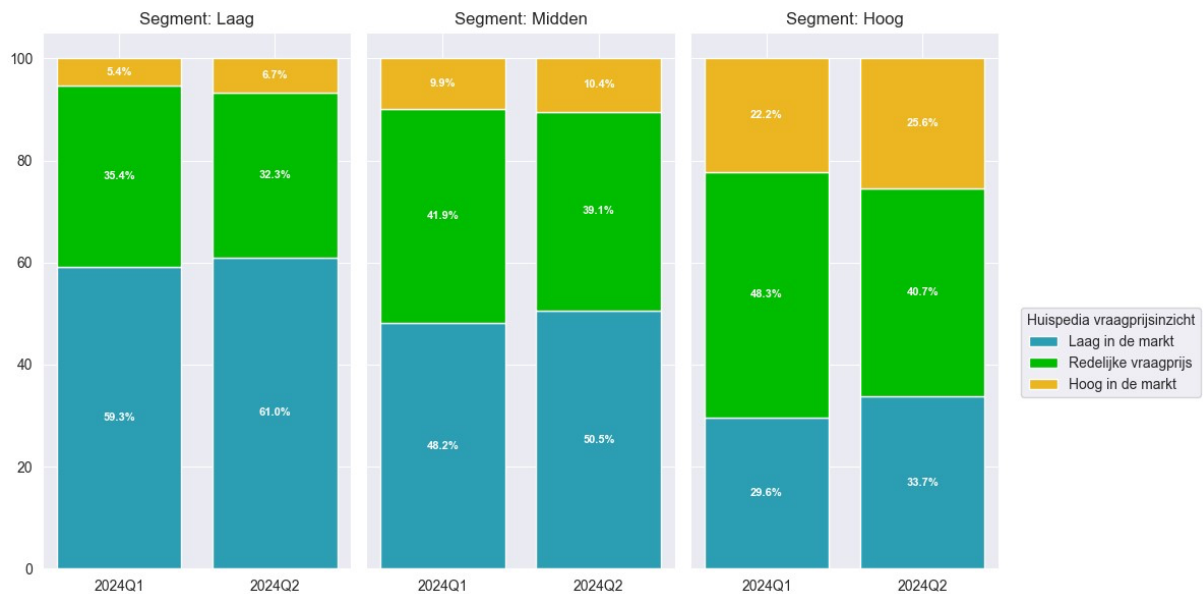
Figuur 5: Percentage van de verkochte woningen dat is overboden per kwartaal per segment

Figuur 6 laat zien dat op landelijk niveau het percentage verkochte woningen waarbij onderboden is, een dalende trend vertoont. Het hoogste percentage van onderbieden wordt nog steeds waargenomen in het hoge segment, met 57,8%, wat een afname van 7,1% betekent ten opzichte van het vorige kwartaal. In het lage en middensegment werd in het tweede kwartaal van 2024 respectievelijk 21,8% en 30,5% van de woningen onderboden.



Figuur 6: Percentage van de verkochte woningen dat is onderboden per kwartaal per segment

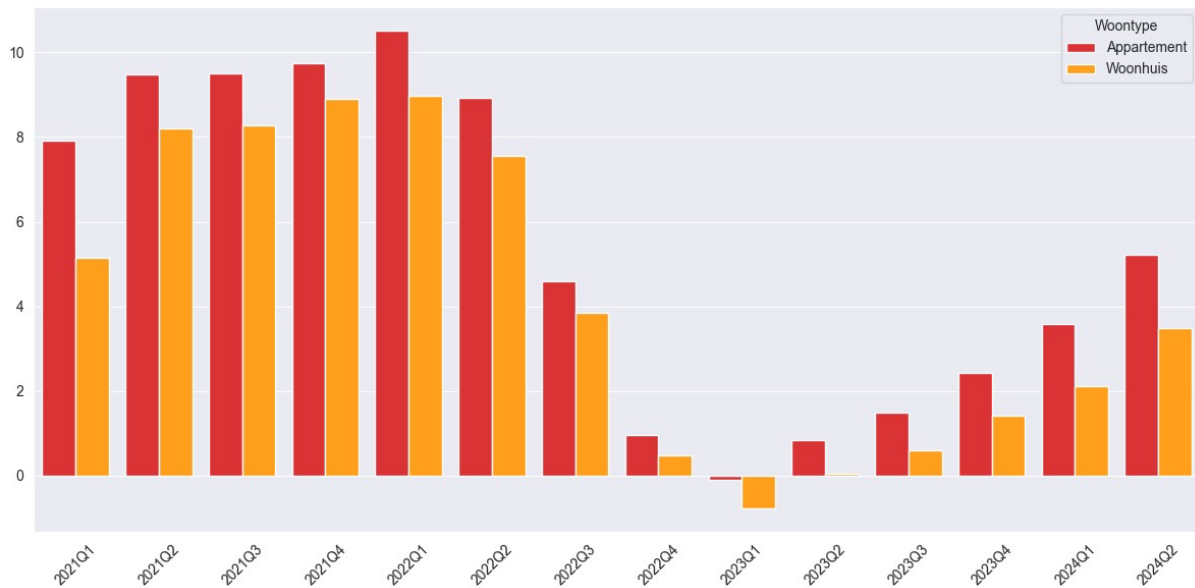
Uit Figuur 7 blijkt dat het percentage verkochte woningen dat laag in de markt is gezet in alle drie de segmenten is toegenomen in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal. In het lage segment steeg dit percentage van 59,3% naar 61,0%. Voor het middensegment en het hoge segment waren de stijgingen respectievelijk van 48,2% naar 50,5% en van 29,6% naar 33,7%. Daarnaast zien we dat in het hoge segment relatief meer verkochte woningen hoog in de markt zijn gezet, met een stijging van 22,2% naar 25,6%.



Figuur 7: Verdeling van Huispedia vraagprijsinzicht over verkochte woningen per kwartaal per segment

Woontype

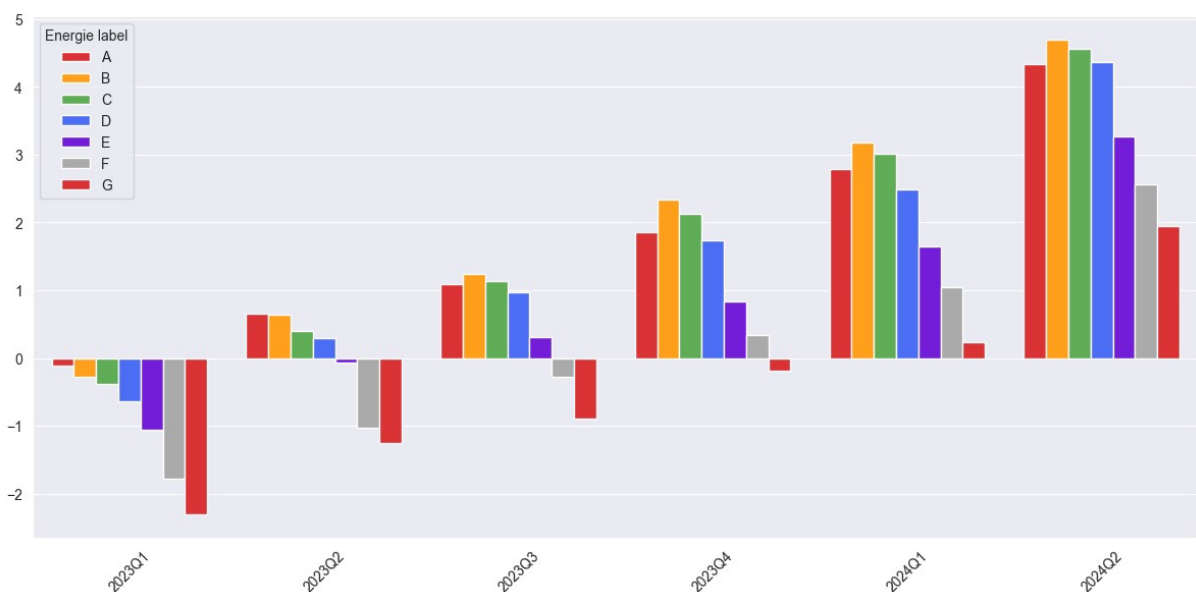
Gemiddeld wordt er nog steeds meer overboden op appartementen dan op woonhuizen. In het tweede kwartaal werd gemiddeld 5,2% boven de vraagprijs geboden voor appartementen, tegenover 3,5% voor woonhuizen (zie Figuur 8). Voor appartementen is dit een stijging van 1,6% ten opzichte van het eerste kwartaal, terwijl voor woonhuizen de stijging 1,4% bedraagt.



Figuur 8: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per kwartaal per woontype

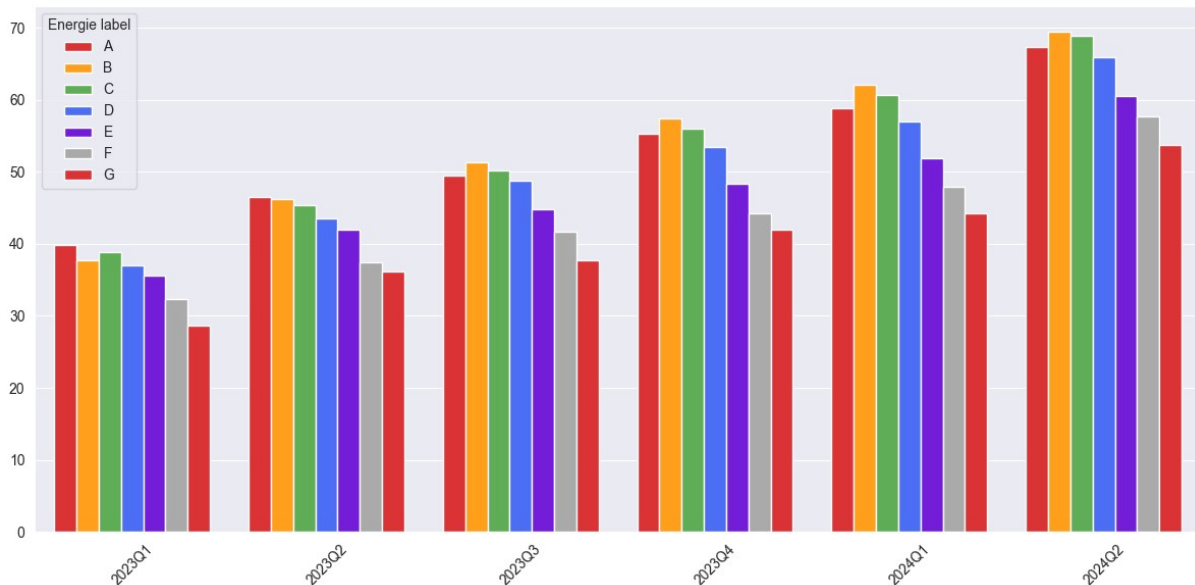
Energie label

Voor alle energielabels is er een stijging te zien in de gemiddelde overbieding bij de aankoop van een woning (zie Figuur 9). Voor woningen met energie labels A, B, C of D wordt tegenwoordig gemiddeld meer dan 4% boven de vraagprijs geboden. Er blijft echter een duidelijk verschil bestaan tussen woningen met goede en slechtere energie labels. Zo wordt er gemiddeld meer dan 2% boven de vraagprijs geboden voor de top 4 energielabels vergeleken met woningen met energie label G.



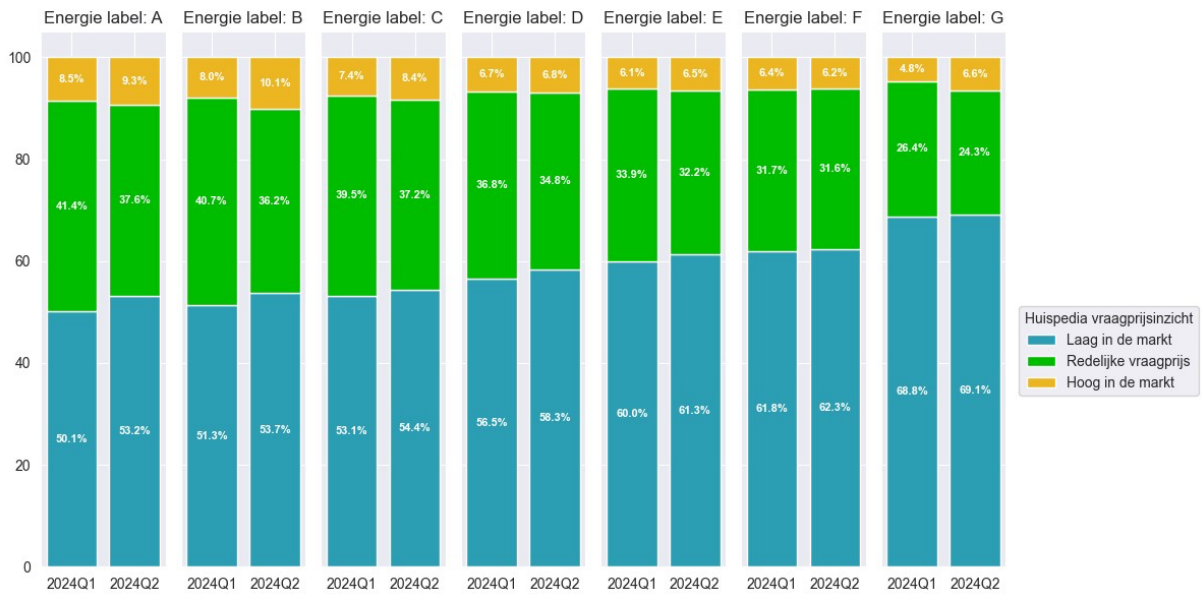
Figuur 9: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per kwartaal per energie label

Figuur 10 toont een stijging in het percentage verkochte woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, voor alle energielabels. In het tweede kwartaal van 2024 werd 69,5% van de woningen met energielabel B boven de vraagprijs verkocht. Voor woningen met energielabel G is dit percentage 53,7%. Voor de labels A en G betreft de stijging respectievelijk 10,7% en 9,5% ten opzichte van het eerste kwartaal.



Figuur 10: Percentage van de verkochte woningen dat is overboden per kwartaal per energie label

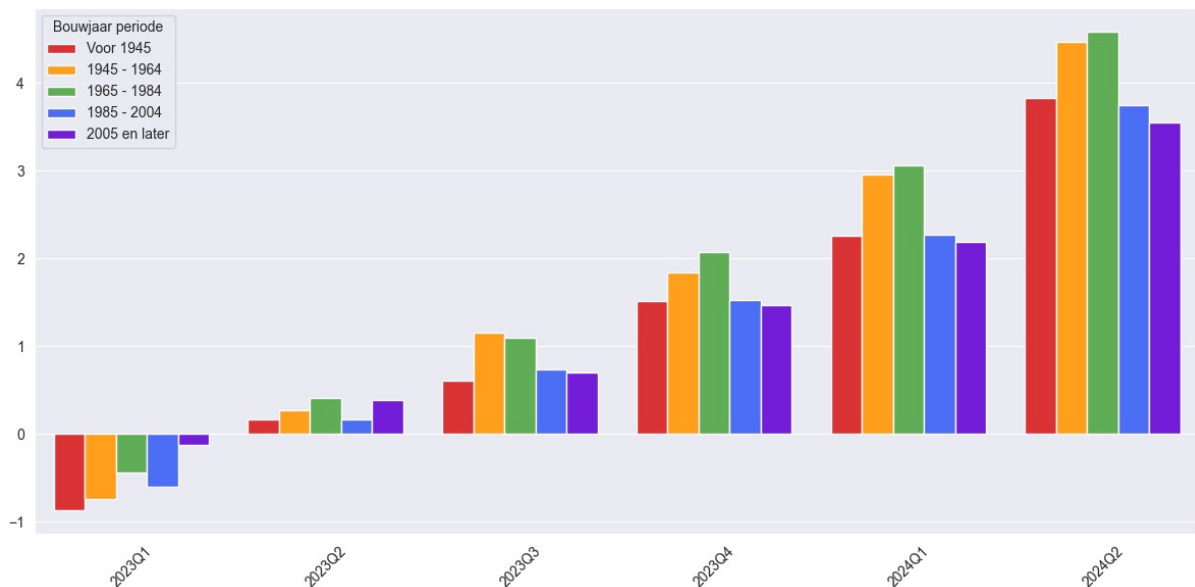
Figuur 11 toont duidelijke verschillen in de verdeling van het Huispedia vraagprijnsinzicht voor de verschillende energielabels. In het tweede kwartaal werd 53,2% van de verkochte woningen met energielabel A laag in de markt gezet, terwijl dit percentage voor woningen met energielabel G zelfs 69,1% bedraagt. Ook is er een verschuiving ten opzichte van het eerste kwartaal. Voor alle energielabels is het percentage verkochte woningen dat laag of hoog in de markt is gezet toegenomen. Dit betekent dat in het tweede kwartaal een lager percentage van de verkochte woningen een redelijke vraagprijs had in vergelijking met het eerste kwartaal.



Figuur 11: Verdeling van het Huispedia vraagprijsinzicht over verkochte woningen per kwartaal per energie label

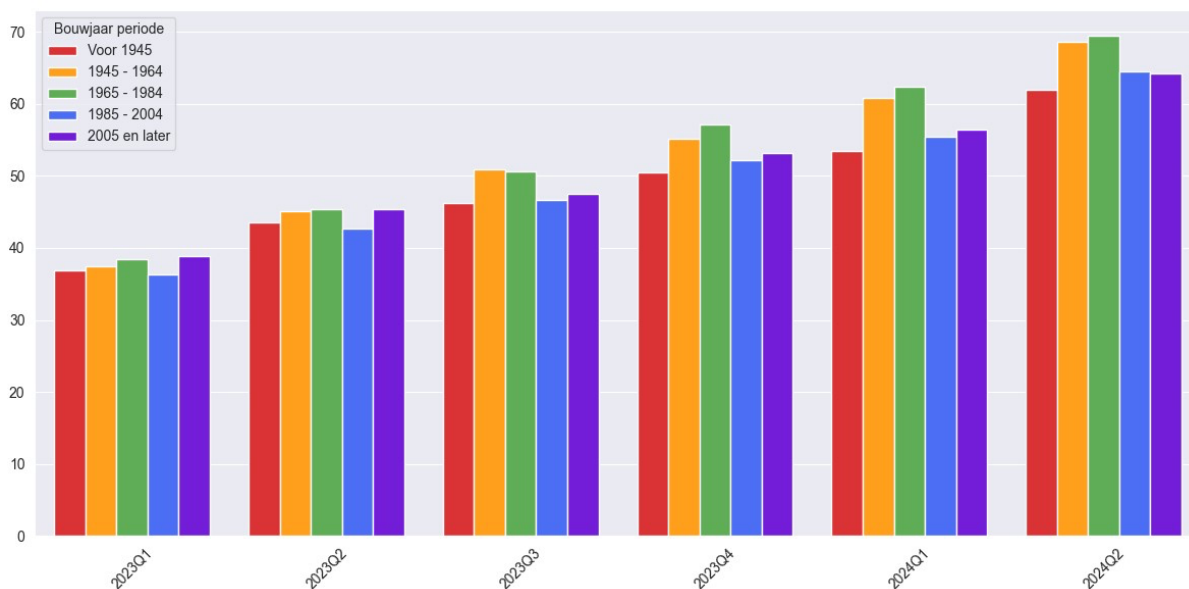
Bouwjaar

Ook op het gebied van bouwjaar is er in het tweede kwartaal een stijging te zien ten opzichte van het eerste kwartaal (zie Figuur 12). Bij woningen die zijn gebouwd tussen 1965 en 1984 wordt gemiddeld het meest overboden, met een gemiddelde overbieding van 4,6%. Dit vertegenwoordigt een stijging van 1,5%.



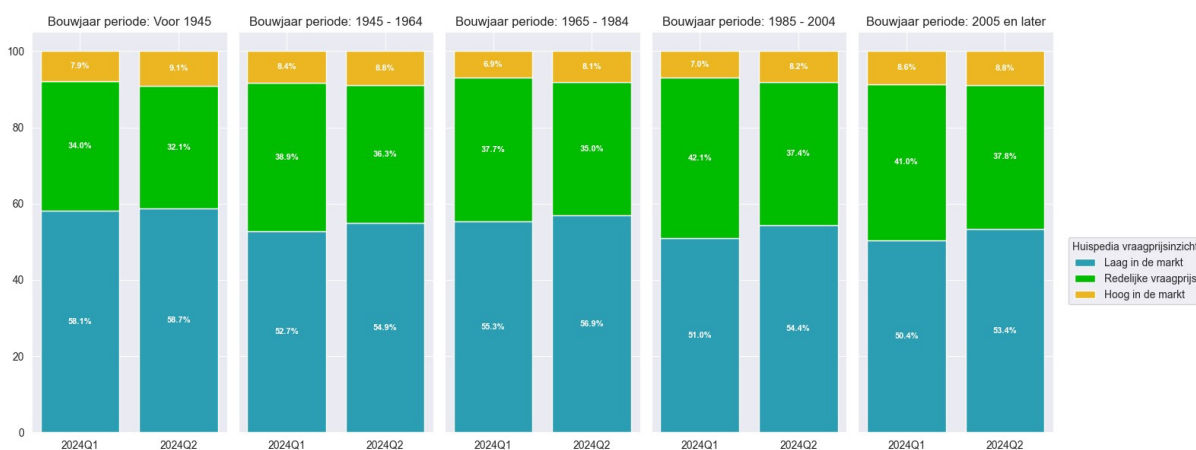
Figuur 12: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per kwartaal per bouwjaar periode

De stijging van het percentage verkochte woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, is ook te zien in Figuur 13. In het tweede kwartaal werd 53,5% van de verkochte woningen met een bouwjaar vóór 1945 boven de vraagprijs verkocht, terwijl maar liefst 69,5% van de verkochte woningen met een bouwjaar tussen 1965 en 1984 boven de vraagprijs werd verkocht.



Figuur 13: Percentage van de verkochte woningen dat is overboden per kwartaal per bouwjaar periode

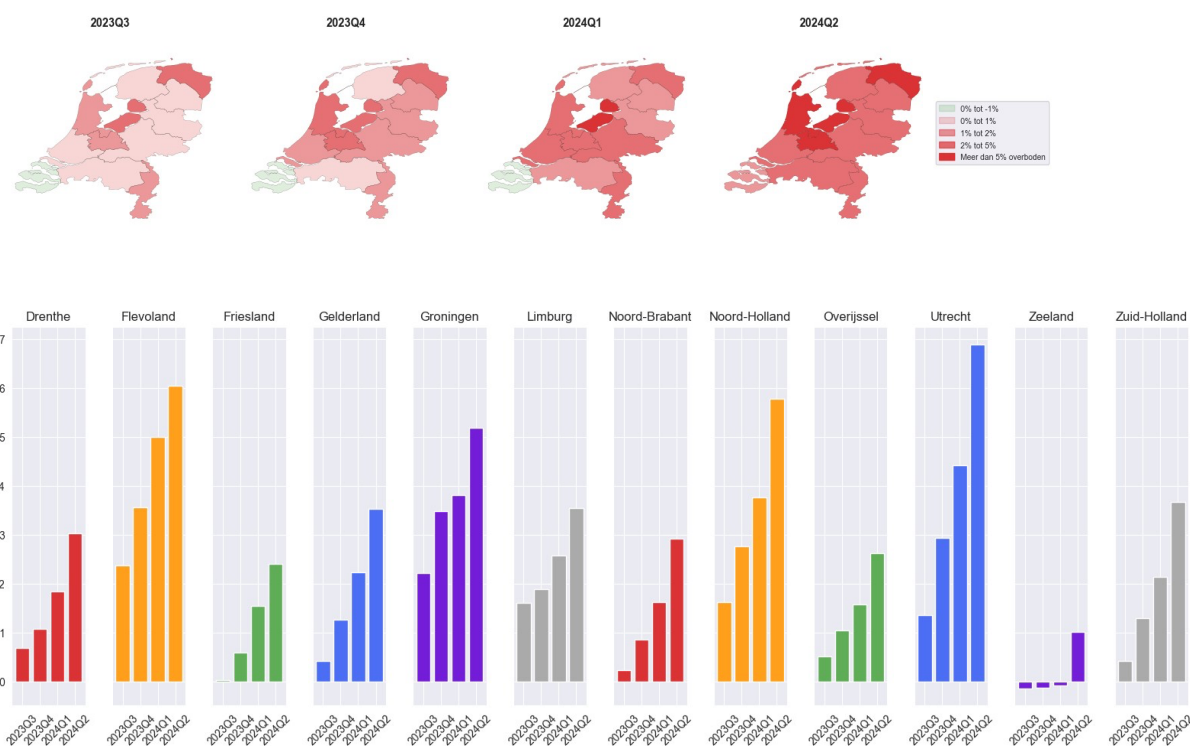
In Figuur 14 is te zien dat het percentage verkochte woningen dat hoog of laag in de markt is gezet in het tweede kwartaal is toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal. Tegelijkertijd is het percentage woningen met een redelijke vraagprijs voor alle bouwperiodes gedaald.



Figuur 14: Verdeling van Huispedia vraagprijnsinzicht over verkochte woningen per kwartaal per bouwjaar periode

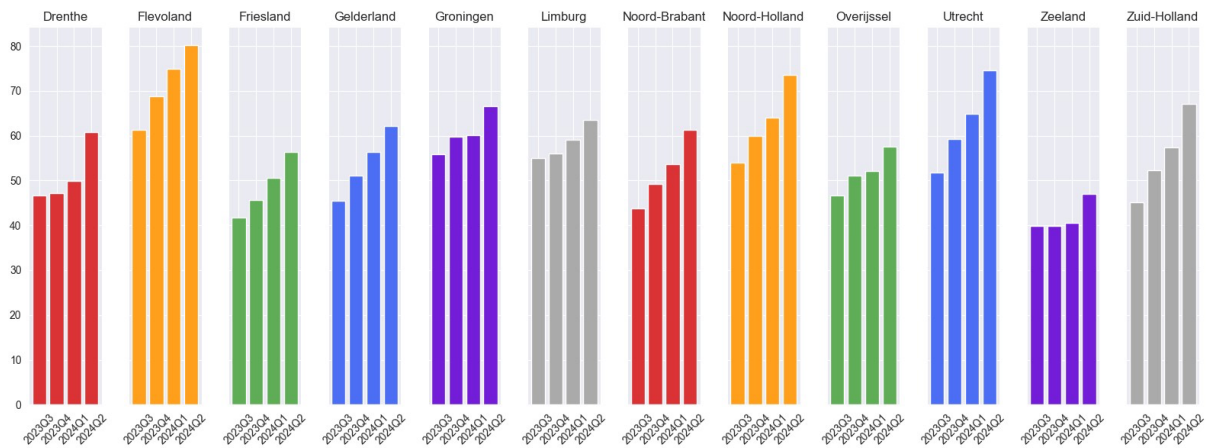
Provinciaal niveau

In Figuur 15 is op provinciaal niveau duidelijk te zien dat, ondanks de aanzienlijke verschillen tussen de provincies, het percentage overbieden overal stijgt. In de provincies Flevoland, Groningen en Noord-Holland wordt inmiddels gemiddeld meer dan 5% boven de vraagprijs geboden. Utrecht spant de kroon met een gemiddelde overbieding van 6,9%, een stijging van 2,5% ten opzichte van het eerste kwartaal. Opvallend is dat in Zeeland voor het eerst sinds lange tijd weer een trend van overbieden zichtbaar is, met een gemiddelde overbieding van 1,0% in het afgelopen kwartaal.



Figuur 15: Gemiddelde onder- of overbieding per kwartaal per provincie

In Figuur 16 is voor alle provincies een toename te zien in het percentage verkochte woningen dat boven de vraagprijs is verkocht. In Flevoland werd maar liefst 80,2% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht, wat 33,2% meer is dan bijvoorbeeld in Zeeland. Ook in Zeeland is er voor het eerst een duidelijke stijging waarneembaar; het percentage woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht steeg van 40,5% in het eerste kwartaal naar 47,0% in het tweede kwartaal.

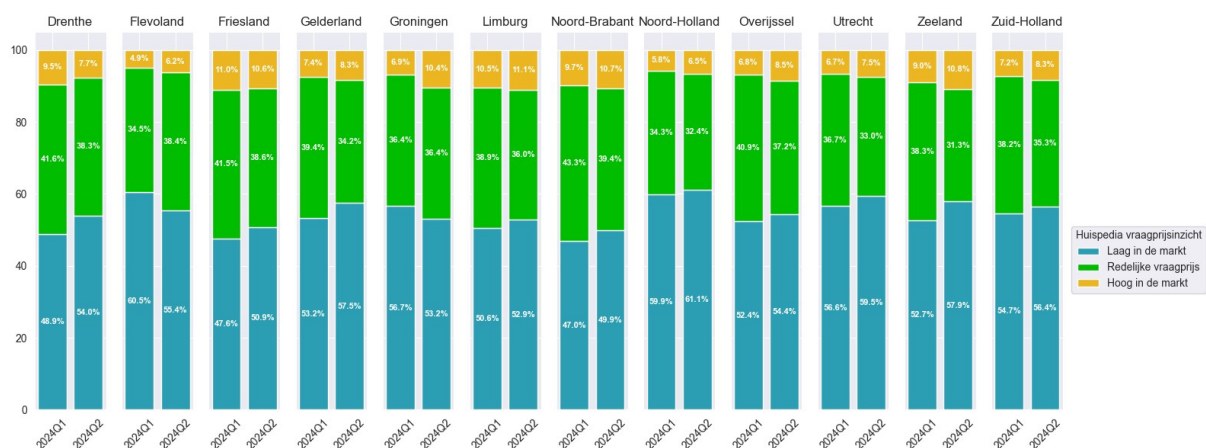


Figuur 16: Percentage van de verkochte woningen waarbij is overboden per kwartaal per provincie

De stijging in Zeeland van het percentage overboden woningen kan worden verklaard door de toename van het percentage verkochte woningen die laag in de markt zijn gezet, dat steeg van 52,7% naar 57,9% (zie Figuur 17). Het hoge percentage overbieden in Flevoland kan deels worden toegeschreven aan het feit dat in deze provincie relatief het minste aantal woningen hoog in de markt is gezet. In Noord-Holland en Utrecht wordt ook veel overboden, respectievelijk 73,6% en 74,6%.

Dit komt overeen met het feit dat in deze provincies een relatief groot deel van de verkochte woningen laag in de markt is gezet, respectievelijk 61,1% en 59,5%.

Ten slotte kunnen we concluderen dat Flevoland en Groningen de enige provincies zijn waar relatief minder woningen laag in de markt zijn gezet, in tegenstelling tot de landelijke trend.

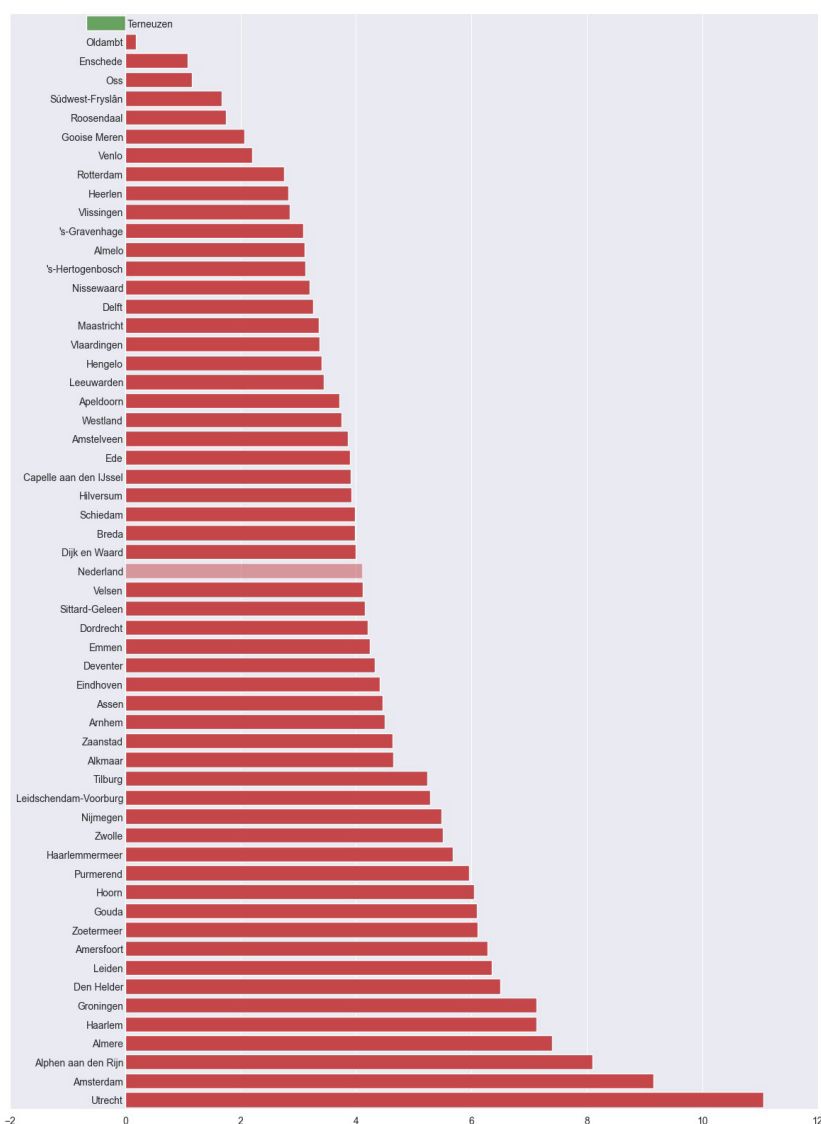


Figuur 17: Verdeling van het Huispedia vraagprijsinzicht over verkochte woningen per kwartaal per provincie

Gemeentelijk niveau

Om op gemeentelijk niveau betrouwbare uitspraken te kunnen doen, worden alleen gemeenten met minimaal 75 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2024 in overweging genomen. Dit resulteert in 57 geschikte gemeenten.

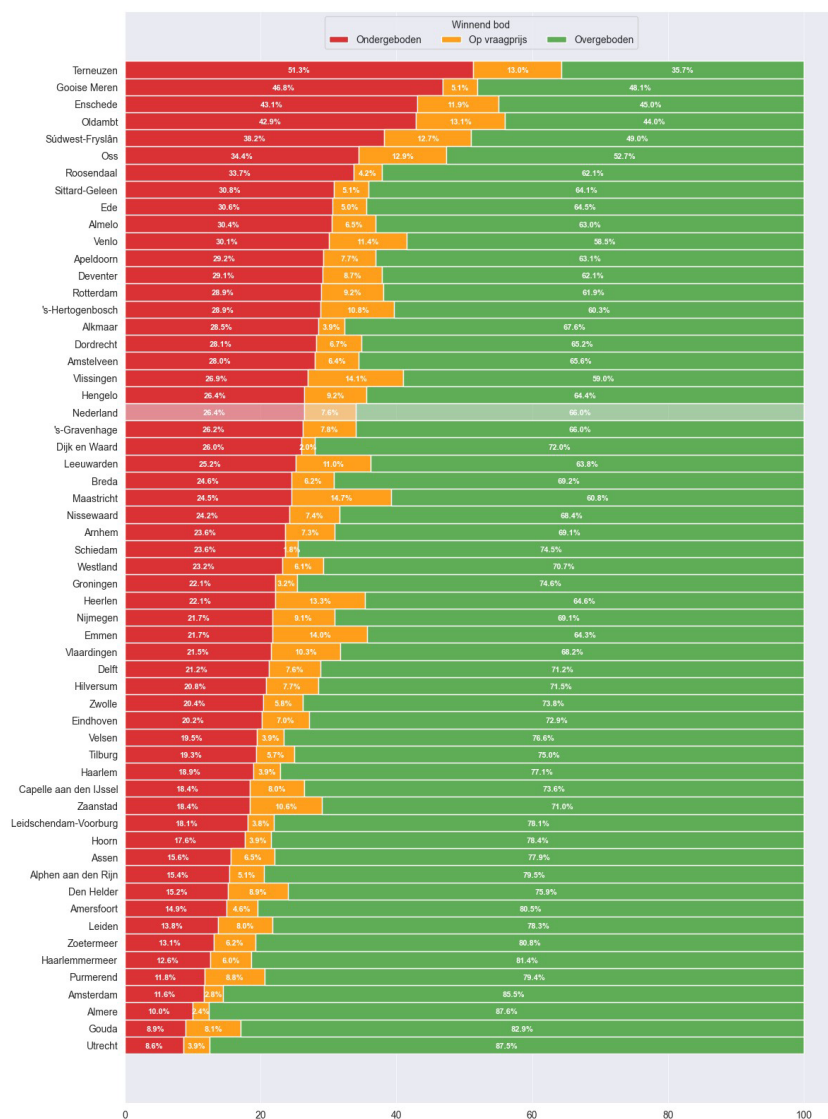
In Figuur 18 is te zien dat voor vrijwel alle geschikte gemeenten de trend van overbieden zichtbaar is. Zo werd er in de gemeenten Alphen aan den Rijn en Amsterdam respectievelijk gemiddeld 8,1% en 9,1% boven de vraagprijs geboden, ver boven het landelijk gemiddelde van 4,1%. In de gemeente Utrecht werd zelfs gemiddeld 11,1% boven de vraagprijs geboden. Echter, de trend van overbieden geldt niet overal; in Terneuzen werd in het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld 0,7% onder de vraagprijs geboden.



Figuur 18: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per gemeente voor het tweede kwartaal van 2024

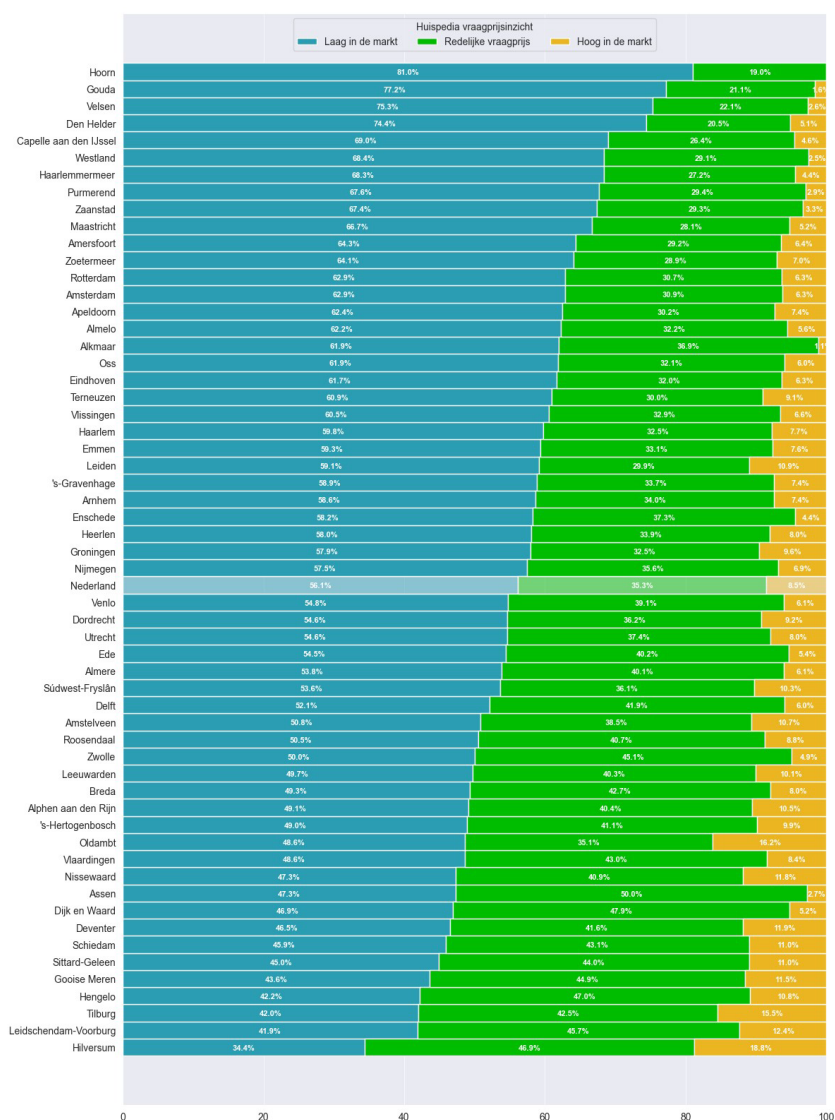
In Figuur 19 wordt de verdeling van onder, op of boven de vraagprijs bieden voor de gemeenten weergegeven. Ook hier blijkt dat in Terneuzen relatief het grootste percentage woningen onder de vraagprijs is verkocht, namelijk 51,3%, wat bijna het dubbele is van het landelijk gemiddelde van 26,4%. De gemeente Gooise Meren ligt op het gebied van onderbieden 4,5% onder het gemiddelde, maar het percentage woningen dat boven de vraagprijs is verkocht ligt 12,4% hoger. Dit verklaart de gemiddelde overbieding van 2,1% voor Gooise Meren.

Naast het hoogste gemiddelde overbiedpercentage heeft Utrecht ook het laagste percentage aan onderbieden woningen, namelijk 8,6%. Desondanks worden er in de gemeente Almere nog meer woningen boven de vraagprijs verkocht, met 87,6%, vergeleken met 87,5% in Utrecht.



Figuur 19: Verdeling van onder, op of boven de vraagprijs bieden over verkochte woningen per gemeente voor het tweede kwartaal van 2024.

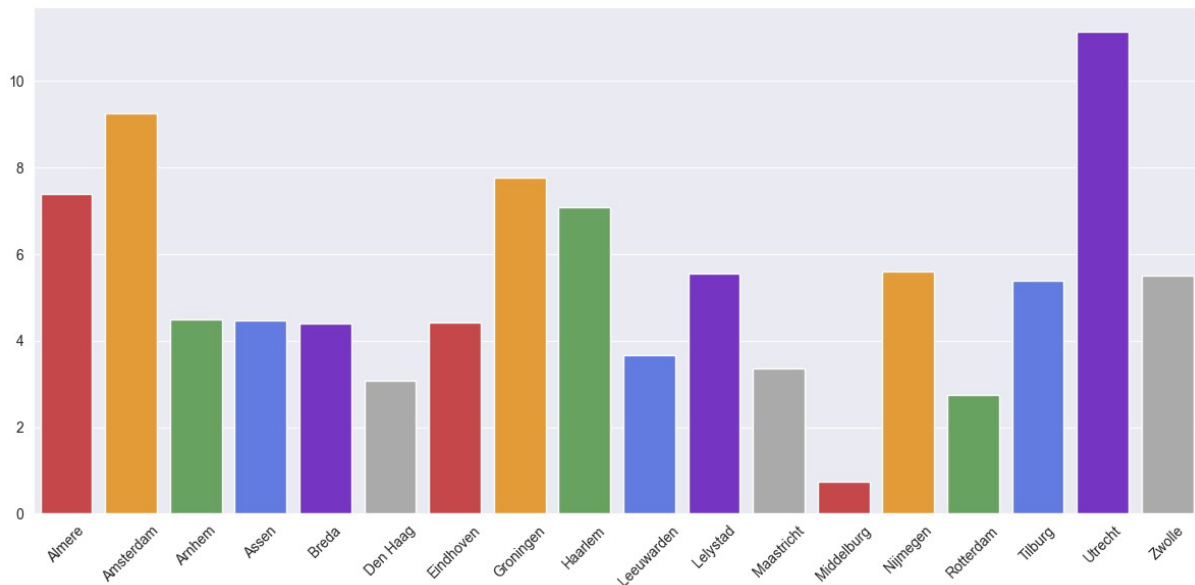
Ook op het gebied van het Huispedia vraagprijsinzicht voor verkochte woningen per gemeente zijn er aanzienlijke verschillen te zien. In Hoorn werd 81,0% van de verkochte woningen laag in de markt gezet, terwijl 19,0% een redelijke vraagprijs had. Aan de andere kant zijn er gemeenten waar een veel lager percentage woningen met een laag prijsinzicht is verkocht. Hilversum spant de kroon met slechts 34,4% van de verkochte woningen, wat 21,7% onder het landelijke gemiddelde van 56,1% ligt.



Figuur 20: Verdeling van het Huispedia vraagprijsinzicht over verkochte woningen per gemeente voor het tweede kwartaal van 2024

Stedelijk niveau

Wanneer we de gemiddelde percentages van overbieden voor de grote steden in Figuur 21 bekijken, zien we dat de meeste steden boven het landelijke gemiddelde van 4,1% liggen. Utrecht en Amsterdam steken er opnieuw ver bovenuit, met respectievelijk 11,2% en 9,3%. In Middelburg is de trend net aan overbieden, met een gemiddelde overbieding van 0,7%.



Figuur 21: Gemiddelde overbieding als percentage van de vraagprijs per stad