

WONING- TRANSACTIES

Q2 2024

Regionale analyse
COROP-regio Utrecht





Transacties



Aantal
verkopen
2e kwartaal
2024

3.285



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

1,8%



Prijs
verkochte woning
2e kwartaal
2024

€ 537.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

16,4%



Verkooptijd
(in dagen)
2e kwartaal
2024

23



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

7,6%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

75,9%

Utrecht

Nederland

35.139

3,1%

€ 468.000

13,6%

27

4,3%

67,0%



Aanbod



Aantal
in aanbod
2e kwartaal
2024

2.007



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-17,5%



Vraagprijzen
2e kwartaal
2024

€ 669.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

6,8%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

32



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

79,8%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

1,8

Utrecht

Nederland

28.239

-9,4%

€ 571.000

7,4%

42

73,1%

2,4

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 3285. Dat is een stijging van 1,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	1.071	977	-9%
Hoekwoning	479	450	-6%
2-onder-1-kap	413	389	-6%
Vrijstaand	229	265	16%
Appartement	1.036	1.205	16%
Totaal	3.228	3.285	2%

Totaal aantal verkochte woningen



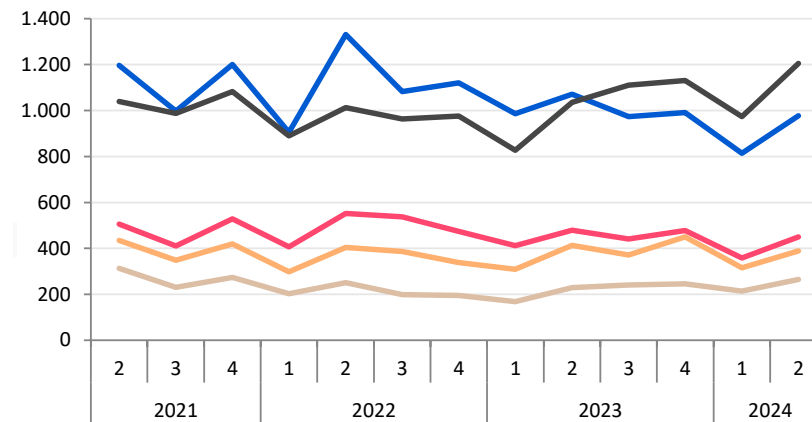
3.285

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,8%

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 € 537.000. Dat is een stijging van 16,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 13,6 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 438	€ 515	17%
Hoekwoning	€ 477	€ 557	17%
2-onder-1-kap	€ 617	€ 715	16%
Vrijstaand	€ 886	€ 941	6%
Appartement	€ 335	€ 400	18%
Totaal	€ 466	€ 537	16%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 537.000

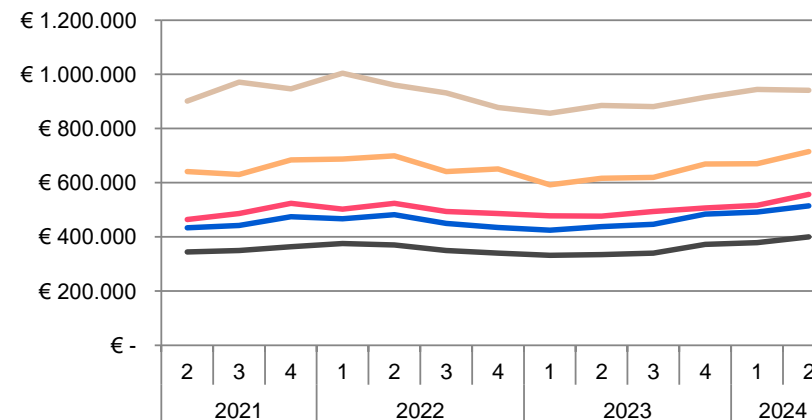
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



16,4%

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 € 5116. Dat is een stijging van 16,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,7 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.958	€ 4.675	18%
Hoekwoning	€ 4.135	€ 4.821	17%
2-onder-1-kap	€ 4.516	€ 5.123	13%
Vrijstaand	€ 5.165	€ 5.384	4%
Appartement	€ 4.601	€ 5.523	18%
Totaal	€ 4.348	€ 5.116	16%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



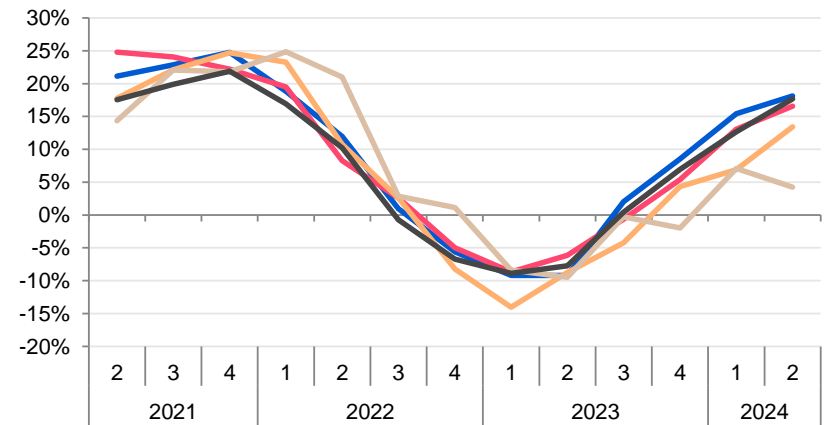
€ 5.116

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



16,1%

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 2e kwartaal van 2024 werd in de regio Utrecht voor een woning gemiddeld 7,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,3%.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	0,0%	10,0%
Hoekwoning	-0,1%	5,8%
2-onder-1-kap	-2,0%	2,8%
Vrijstaand	-2,7%	-0,2%
Appartement	0,1%	9,5%
Totaal	-0,4%	7,6%

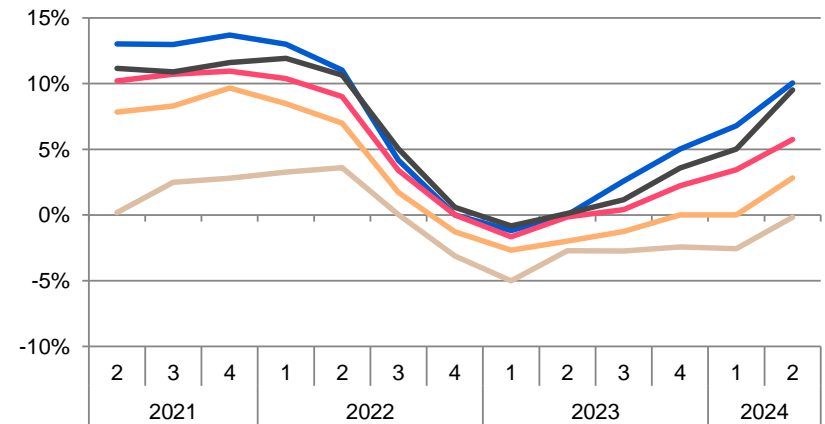
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



7,6%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een week 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 27 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	26	22
Hoekwoning	29	22
2-onder-1-kap	40	24
Vrijstaand	48	29
Appartement	27	22
Totaal	30	23

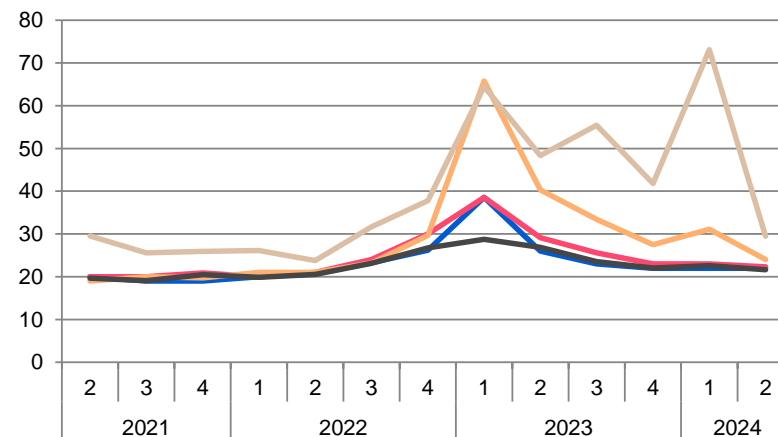
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



23

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 regio Utrecht wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 8,4 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,3 procent.

Verkocht binnen:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	0,3%	8,4%
1 - 2 kwartalen	-6,5%	-4,3%
2 - 3 kwartalen	-9,4%	-6,8%
3 - 4 kwartalen	-12,5%	-7,9%
1 - 2 jaar	-16,1%	-13,1%
2 - 3 jaar		-29,4%
meer dan 3 jaar		

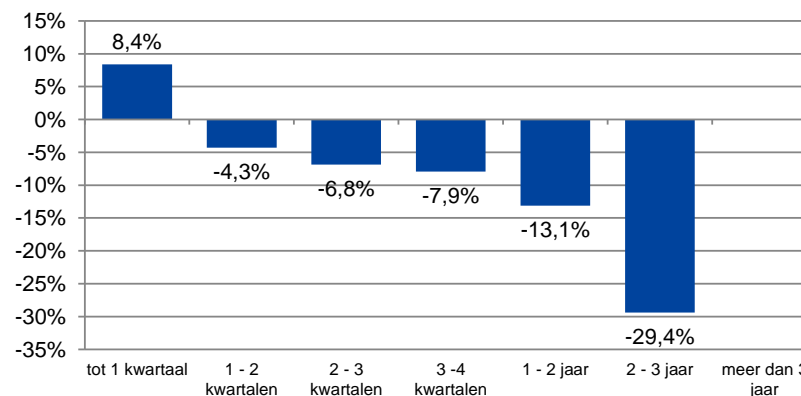
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



8,4%

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 1,8. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

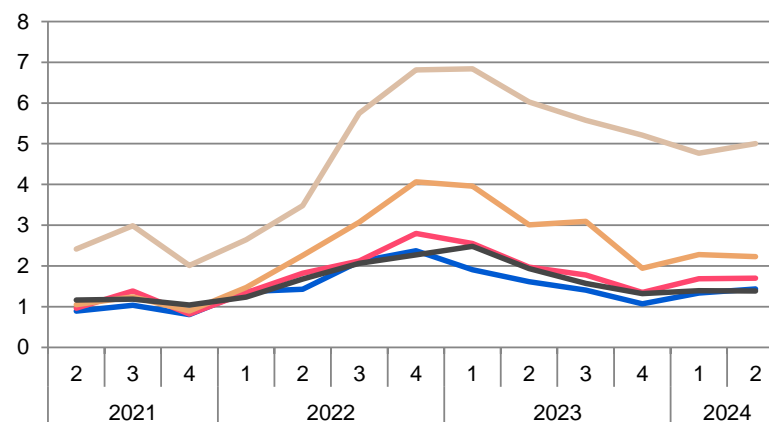
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	1,6	1,4
Hoekwoning	2,0	1,7
2-onder-1-kap	3,0	2,2
Vrijstaand	6,0	5,0
Appartement	1,9	1,4
Totaal	2,3	1,8

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,8

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 2e kwartaal van 2024 werd 75,9 procent van de woningen in de regio Utrecht verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67 procent van de verkochte woningen.

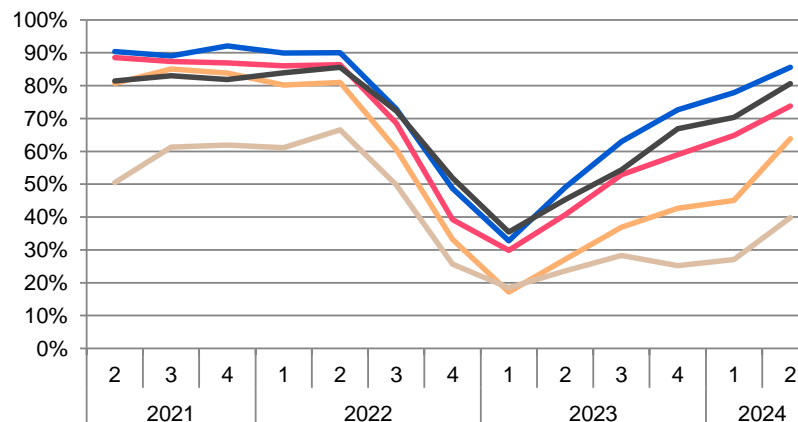
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	49%	86%
Hoekwoning	41%	74%
2-onder-1-kap	27%	64%
Vrijstaand	24%	40%
Appartement	45%	81%
Totaal	42%	76%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



75,9%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Na een aantal kwartalen waarin het aanbod daalde, is het aanbod in de meeste regio's weer toegenomen. Oorzaak van de stijging is het hoge aantal woningen dat nieuw op de markt kwam dit kwartaal (zie volgende pagina).

In de regio Utrecht staan in het 2e kwartaal van 2024 2007 woningen te koop. Dat is een daling van 17,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 9,4 procent in een jaar.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	575	467	-19%
Hoekwoning	315	255	-19%
2-onder-1-kap	414	289	-30%
Vrijstaand	460	441	-4%
Appartement	669	555	-17%
Totaal	2.433	2.007	-18%

Totaal aantal woningen in aanbod



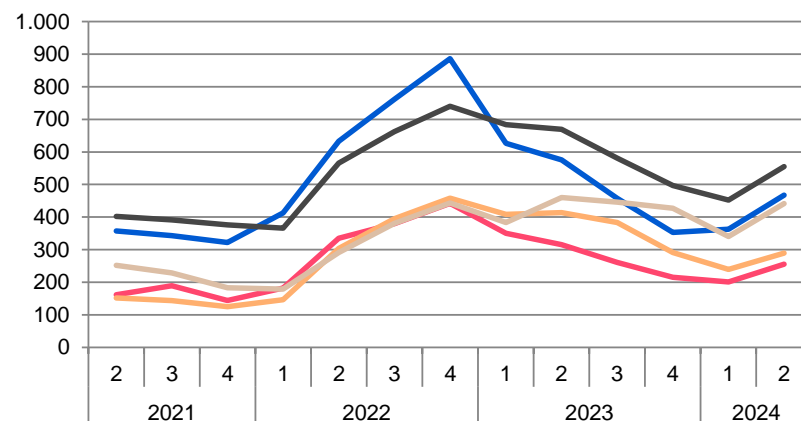
2.007

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-17,5%

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 transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2024 uit op € 669.000. Dat is een stijging van 6,8 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,4 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 474	€ 495	4%
Hoekwoning	€ 539	€ 574	7%
2-onder-1-kap	€ 684	€ 715	5%
Vrijstaand	€ 1.051	€ 1.237	18%
Appartement	€ 375	€ 383	3%
Totaal	€ 600	€ 669	7%

Vraagprijs van woningen in aanbod



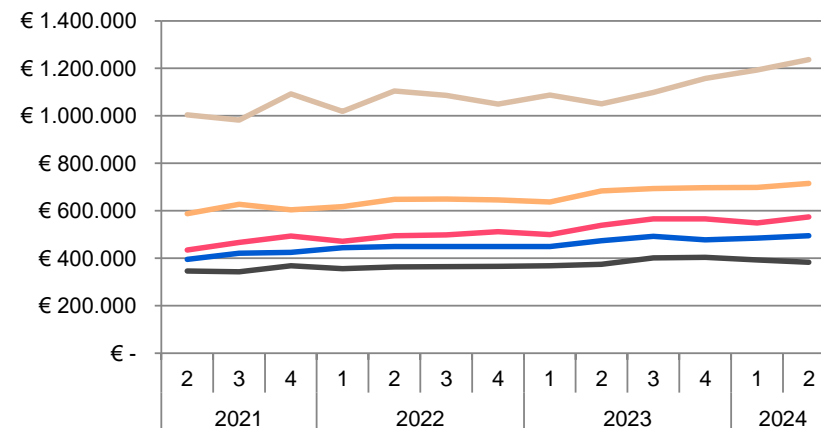
€ 669.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,8%

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 regio Utrecht bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5026. Dat is 7,2 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 7,4 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 4.163	€ 4.480	8%
Hoekwoning	€ 4.220	€ 4.552	8%
2-onder-1-kap	€ 4.687	€ 4.798	2%
Vrijstaand	€ 5.462	€ 5.868	7%
Appartement	€ 4.758	€ 5.151	9%
Totaal	€ 4.669	€ 5.026	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



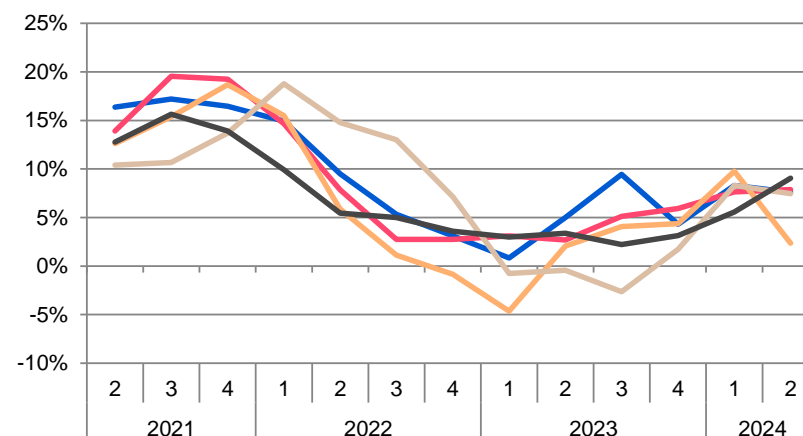
€ 5.026

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,2%

Vraagprijsontwikkeling per m²



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

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om 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 regio Utrecht werden in het 2e kwartaal van 2024 in totaal 3891 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,6 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 13,2 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	1.076	1.121	4%
Hoekwoning	478	520	9%
2-onder-1-kap	453	464	2%
Vrijstaand	351	420	20%
Appartement	1.098	1.366	24%
Totaal	3.456	3.891	13%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



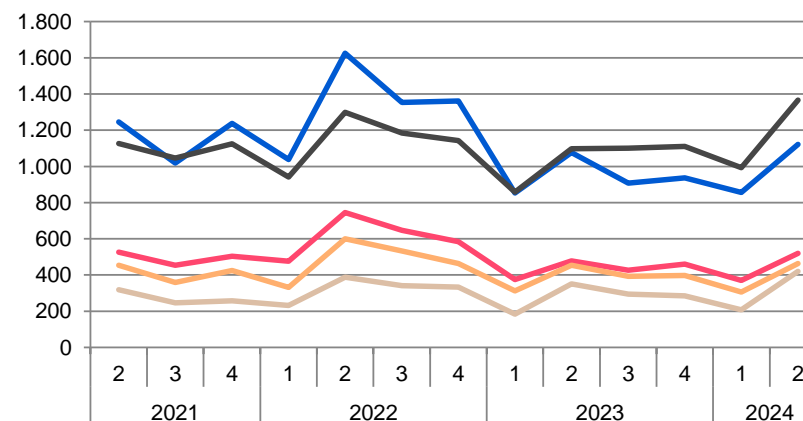
3.891

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



12,6%

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 2e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 32 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	24	17
Hoekwoning	43	23
2-onder-1-kap	63	30
Vrijstaand	92	65
Appartement	44	22
Totaal	52	32

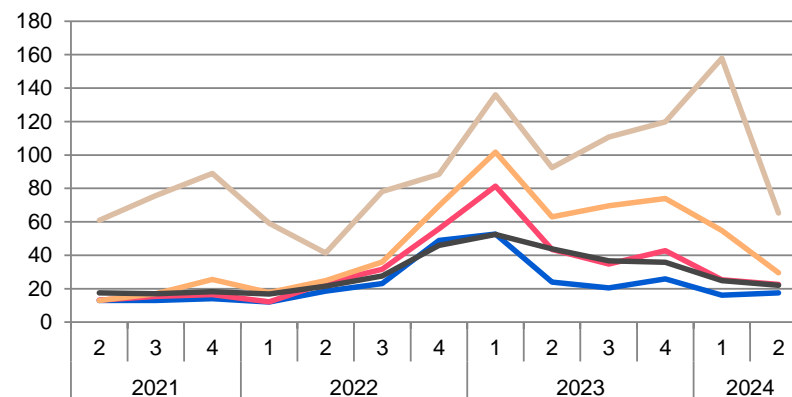
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



32

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 80 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 73 procent van het woningaanbod.

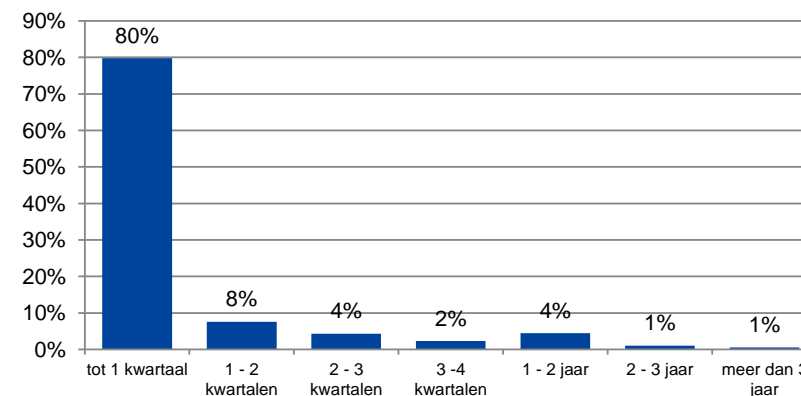
Staat al te koop:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	67%	80%
1 - 2 kwartalen	12%	8%
2 - 3 kwartalen	11%	4%
3 - 4 kwartalen	5%	2%
1 - 2 jaar	4%	4%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



80%

Aanbod naar looptijdklasse

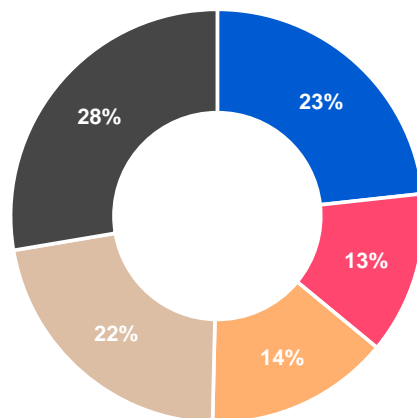


Aanbod vs transacties

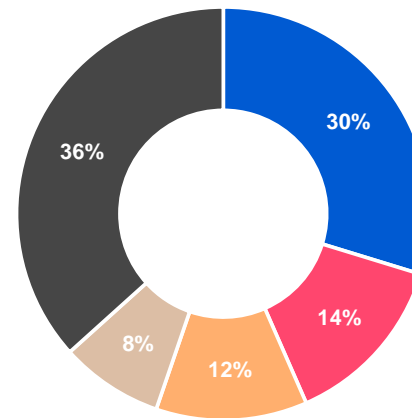
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Utrecht maken vrijstaande woningen 22 procent uit van het aanbod, versus 8 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 23 procent van het aanbod versus 30 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



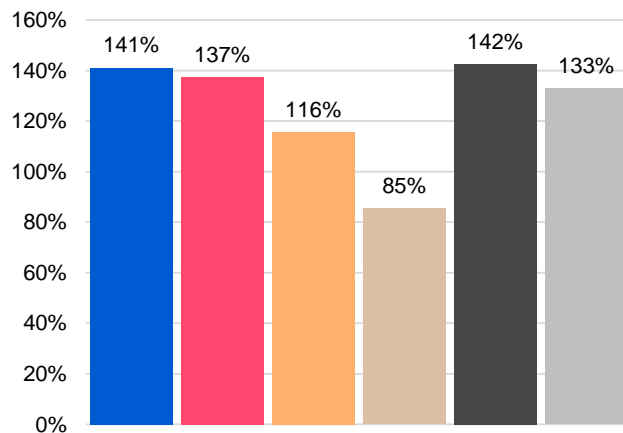
■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 127 procent gestegen. In de Utrecht gaat het om een stijging van 133 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 179 procent gestegen. In de regio Utrecht gaat het om een stijging van 179 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

