

WONINGMARKTRAPPORTAGE

Aalsmeer - Kudelstaart

Rijzenhout - Oude Meer - Aalsmeerderbrug

4 e k w a r t a a l 2 0 2 2

EVELEENS
makelaars o.z.

EVELEENS CONSULTANCY

C.A. (Karin) Eveleens
NVM woningmarktconsultant

info@eveleens.nl

0297-344 444



Hierbij ontvangt u de eerste editie van de kwartaalrapportage vanuit Eveleens Makelaars. Wij zijn voornemens u structureel te informeren over de actuele ontwikkelingen van de woningmarkt in de regio Aalsmeer. Voor dit rapport hebben we ons beperkt tot de dorpen Aalsmeer, Kudelstaart en de rand van Haarlemmermeer: Rijsenhout, Aalsmeerderbrug en Oude Meer. Wij zullen deze rapportage vanaf nu halfjaarlijks uitbrengen en zullen in elke editie naast de reguliere marktontwikkelingen een actueel thema uitlichten. In deze rapportage over het 4e kwartaal van 2022 worden de verhuisbewegingen in de regio nader onderzocht.

Het zal niemand zijn ontgaan dat er sprake is van een andere dynamiek op de woningmarkt, zowel landelijk, in de randstad als in de buitengebieden. Er is nog altijd sprake van een bijzonder grote vraag naar woningen echter de gestegen rente in combinatie met de hoge energielasten maken het voor met name de startende kopers steeds moeilijker een passende woning te vinden. Voor de doorstromers met vermogen uit de vorige woning heeft de gestegen rente een minder grote impact. De huidige hypotheek, met veelal een gunstige rente, kan vaak gedeeltelijk meegenomen worden en dan is het financieren van het restant eenvoudiger. Over de gewijzigde regelgeving voor 2023 en hoe de veranderende macro-economische omstandigheden ingrijpen op de woningmarkt leest u in dit rapport.

Gunstiger koopklimaat

De NVM kwalificeert de marktomstandigheden als ruimer, er is meer keuze voor kopers. Landelijk is sprake van een prijsdaling van 3,7%, een stabiel aanbod en een gelijkblijvend aantal transacties ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden daalde de prijs met 6,4%, steeg het aanbod met 14% en daalde het aantal transacties met 8%. "Het woningaanbod verruimt en daarmee ook de keuzes voor de woningkoper. We zijn er echter nog niet. De bevolking groeit door en daarmee ook de vraag naar woningen", Aldus de NVM. Nieuwbouw is noodzakelijk maar meer en meer een zorgenkind. Het is de vraag of nieuwbouw wel haalbaar, schaalbaar en betaalbaar blijft. De prijs van een nieuwbouwwoning ligt inmiddels bijna een ton hoger dan die van een bestaande woning. De eengezinswoning is populair maar nieuwbouw is voor een groeiende groep kandidaat-kopers onbetaalbaar geworden.

Omslag bij ontwikkelaars en particulieren

Het oplossen van het landelijke woningtekort is niet eenvoudig, zeker niet nu we zien dat steeds meer beleggers op grote ontwikkelingen voorzichtiger worden en zelfs afhaken, dat in verkoop gebrachte projecten niet makkelijk verkopen en oplopende bouwkosten maken dat veel nieuw te ontwikkelen projecten voorlopig in de koelkast belanden. Ook de stikstof beperkingen en de provinciale regelgeving staan nog steeds in de weg bij de realisatie van nieuwe woningen. De berichtgeving in de media over de woningmarkt heeft daarnaast veel impact op de handelingswijze van de consument waarbij verkopers in het najaar versneld hun woning in verkoop gebracht hebben en kopers juist meer afwachtend zijn geworden. Kopers van nieuwbouw lopen daarnaast ook vast op de financiële gevolgen van de aanzienlijk duurder geworden overbruggingshypotheek.



Crisis of 'back to normal'?

Toch zijn de omstandigheden op dit moment anders dan in de woningmarktcrisis van 2009-2013, waarbij meer dan een miljoen woningen 'onder water' stonden, waarbij de hypotheekschuld hoger lag dan de woningwaarde. De voornaamste verschillen zijn dat er geen tophypotheken meer afgesloten mogen worden; een koper mag maximaal 100% van de woningwaarde financieren en de hypotheekrente mag alleen afgetrokken worden als (een deel van) de lening afgelost wordt. Daarnaast is het woningtekort sinds 2013 aanzienlijk toegenomen wat een prijsdaling enigszins zal afremmen. En door de extreme prijsstijgingen is er in de afgelopen jaren een flinke overwaarde opgebouwd. Volgens verschillende financiële instellingen zal de daling de prijsstijging van de afgelopen 2 jaar teniet doen, maar niet heel veel meer dan deze stijging van ruim 25%. Het flinke tekort aan werknemers in alle sectoren is ook afwijkend ten opzichte van toen, waardoor de veronderstelde recessie volgens deze instellingen niet diep zal zijn.

Is er sprake van een woningmarktcrisis of is omdenken noodzakelijk en moeten we juist focussen op de mogelijkheden die er wél zijn?

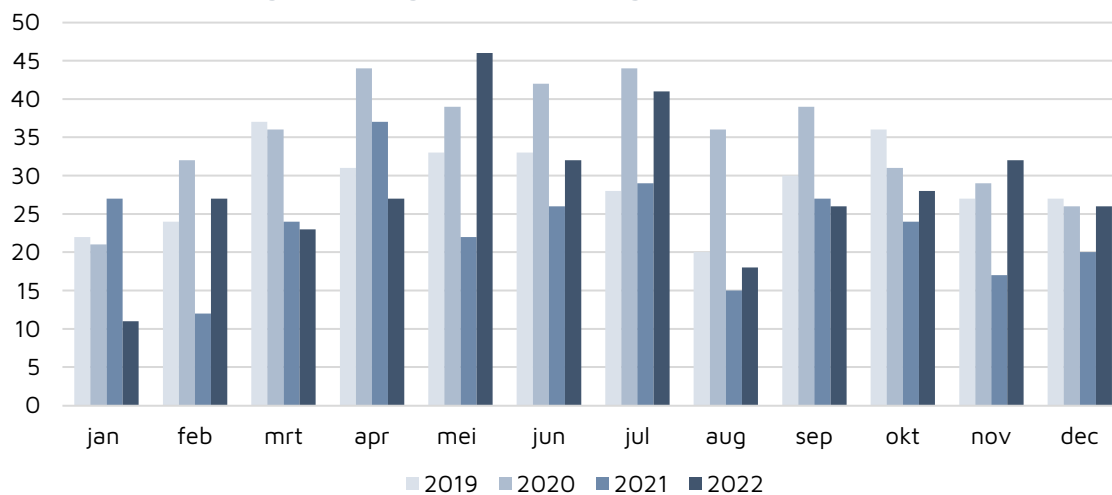
Dynamiek in de regio Aalsmeer

Net als landelijk zet de verruiming van het aanbod bestaande woningen in de regio Aalsmeer door. Bij kwartaalcijfers wordt vaak gekeken het actuele aanbod, dit is een momentopname aan het begin van de betreffende periode. Op 1 oktober 2022, de start van het 4^e kwartaal, stonden er in de regio Aalsmeer totaal 70 woningen te koop, 6 woningen meer dan bij aanvang van het 3^e kwartaal 2022. Dit aanbod is gedurende het 4^e kwartaal fors toegenomen en op 1 januari 2023, de aanvangsdatum van het 1^e kwartaal van 2023, stonden er 89 woningen te koop, 19 meer dan 3 maanden geleden. Het aanbod bestaat overwegend uit eengezinswoningen, er worden op 1 januari 2023 6 appartementen en 83 eengezinswoningen in de regio Aalsmeer te koop aangeboden.

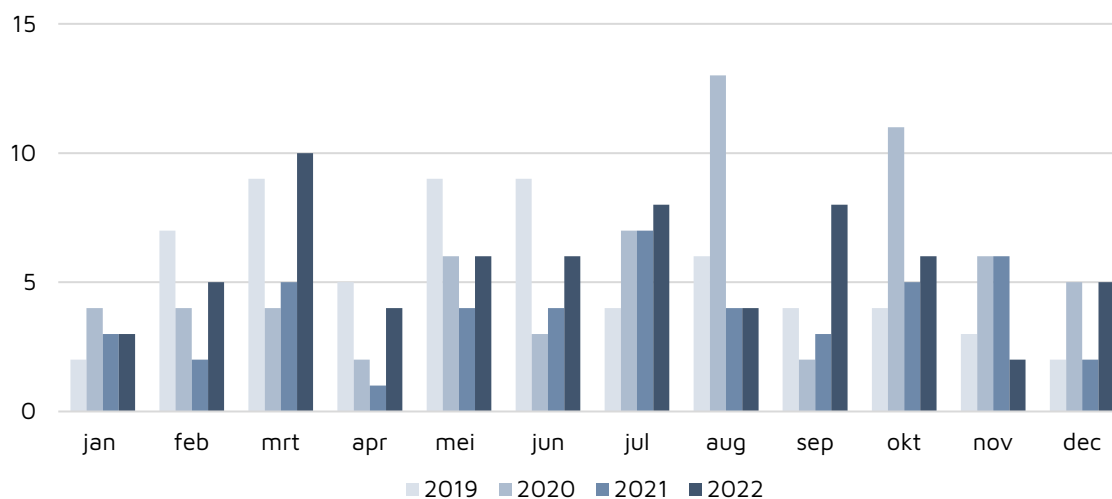
Voor een analyse van de instroom van woningen gedurende een kwartaal gebruiken we onderstaande tabellen. Hierbij is het aantal aanmeldingen per maand zichtbaar gemaakt. Het is daardoor mogelijk zowel met de voorgaande maand te vergelijken als met dezelfde periode een jaar (of meerdere jaren) eerder. Zichtbaar is dat er ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder in het laatste kwartaal fors meer eengezinswoningen zijn aangemeld. Voor appartementen is het aantal te klein om hier statistisch verantwoorde uitspraken over te doen.



Aanmeldingen eengezinswoningen

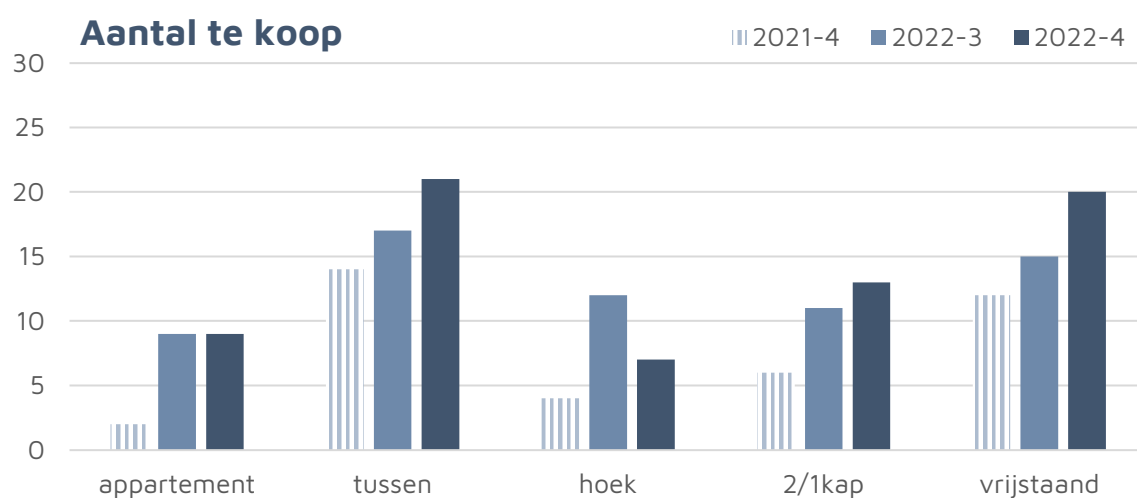
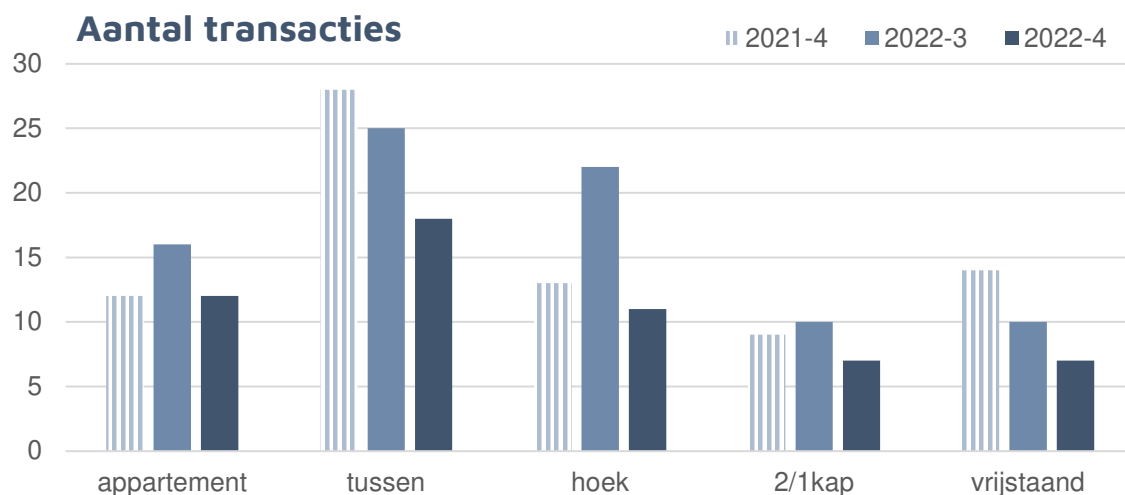


Aanmeldingen appartementen

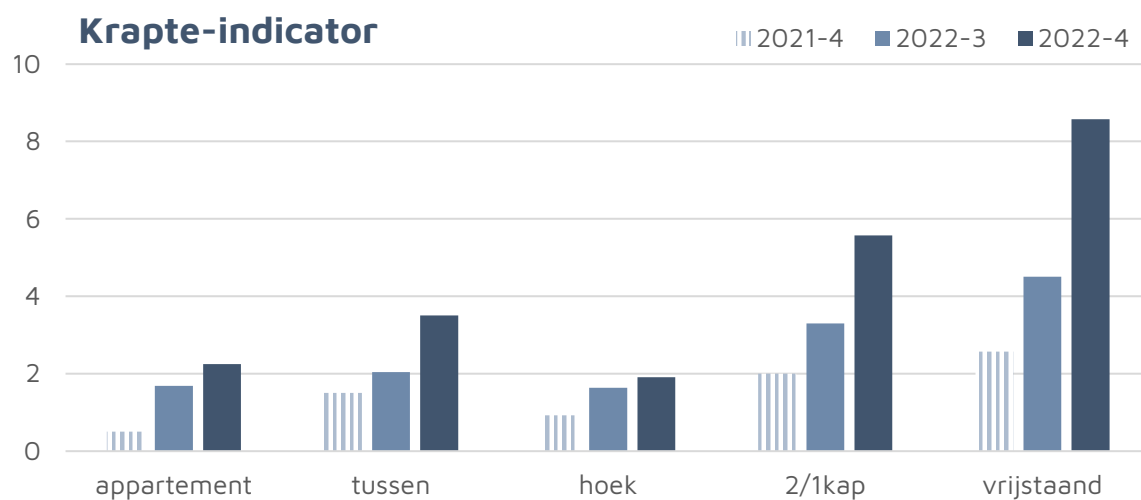


In de tabellen op de volgende pagina is het aantal transacties per woningtype weergegeven in het 4^e kwartaal 2022 en ter vergelijking is eveneens het voorgaande kwartaal en hetzelfde kwartaal een jaar eerder weergegeven. Zichtbaar is een voor alle woningtypen dalend transactievolume.

Het aantal woningen in verkoop op 1 oktober 2022, bij aanvang van het 4^e kwartaal, is ten opzichte van de periode daarvoor stabiel voor appartementen, en uitgezonderd de hoekwoning voor alle overige woningtypen toegenomen. Bij een doorkijk naar het aantal te koop staande woningen bij aanvang van het 1^e kwartaal van het nieuwe jaar wordt duidelijk dat uitgezonderd voor appartementen de vijver met te koop staande woningen groter wordt in de regio Aalsmeer.



De verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties in een periode wordt door de NVM “krapte-indicator” genoemd. Deze geeft het aantal keuzemogelijkheden voor een huishouden weer. Onderstaand de grafiek met de krapte-indicator voor de verschillende woningtypen.



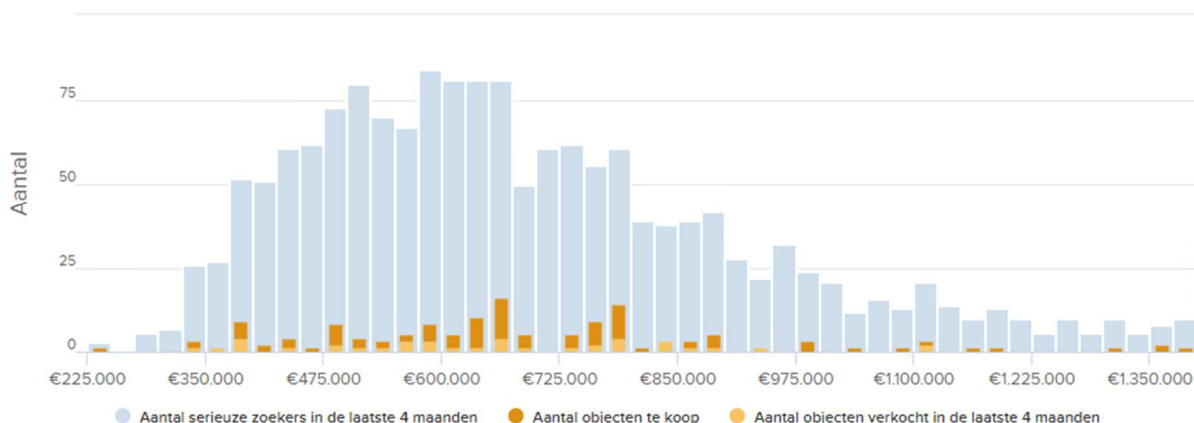


In deze grafiek is duidelijk te zien dat er sprake is van de ook door de NVM benoemde landelijke verruiming van de woningmarkt, er is meer keuze voor de consument. De grootste verruiming in de regio Aalsmeer is zichtbaar voor vrijstaande, over het algemeen duurdere, woningen. Hier is de markt in het 4^e kwartaal echt 'omgeslagen', kon men in het laatste kwartaal van 2021 nog kiezen uit iets meer dan 2 woningen, op dit moment is dit de keuze toegenomen naar bijna 9 vrijstaande woningen.

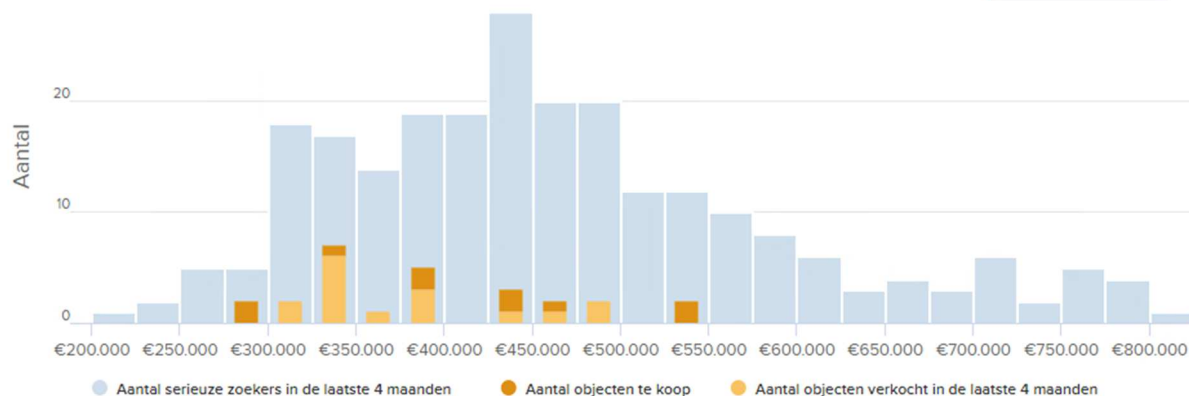
Vraagzijde van de woningmarkt

De dynamiek op de woningmarkt hangt nauw samen met de vraag naar woningen van de consument. Ook naar deze vraagzijde wordt onderzoek gedaan. In Aalsmeer zijn op dit moment 1.759 consumenten via Funda serieus op zoek naar een grondgebonden woning en 263 consumenten zoeken een appartement. Uit de Funda vraagscan blijkt onder andere de voorkeur van de consument naar prijsklasse, afmeting, het aantal kamers en de perceelafmeting. De voorkeur naar prijsklasse is voor eengezinswoningen en appartementen in onderstaande grafieken weergegeven. Er wordt bij de data-analyse onderscheid gemaakt tussen de serieuze zoeker en de 'funzoeker'. Elementen die hierbij een rol spelen zijn hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, of de zoeker het object bewaart en of de zoeker contact opneemt met de makelaar via het contactformulier.

zoekers naar prijsklasse eengezinswoning



zoekers naar prijsklasse appartement





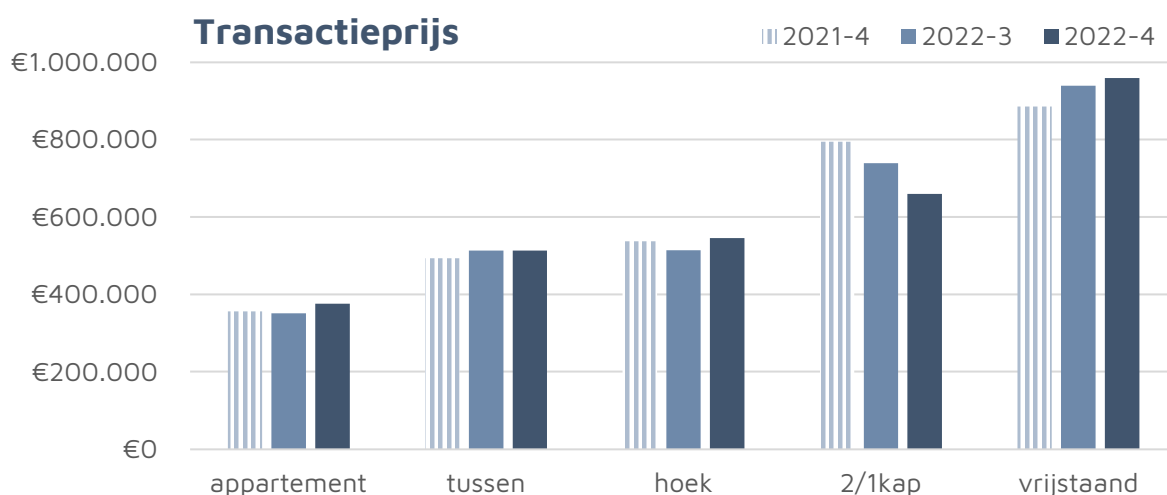
Duidelijk zichtbaar is dat de consument in Aalsmeer overwegend zoekt tussen de €500.000 en €650.000. Hierbij is de gewenste afmeting van de woning gemiddeld 125-150 m². Bij appartementen ligt de voorkeur tussen €375.000 en €500.000 en is de voorkeur voor de afmeting gelegen tussen 75-100 m².

Belangrijk om te vermelden is dat rekening gehouden moet worden dat de Funda vraagscan reacties op woningen die te koop worden aangeboden betreft, het is dus 'aanbod gestuurde vraag'. Er kunnen dus ook marktsegmenten zijn waar wel vraag naar is maar die in deze cijfers niet naar voren komen, de zogenaamde niche.

Prijsontwikkeling

De ontwikkeling van de mediane¹ transactieprijs in de regio Aalsmeer lijkt af te wijken van de landelijke ontwikkelingen. Voor alle woningtypen uitgezonderd de 2/1-kapwoning is er sprake van een lichte toename van de absolute transactieprijs. Voor alle grondgebonden woningen samen bleef het prijsniveau stabiel. Echter het verschil tussen de rijwoningen (tussen en hoek) en de overige woningen (2/1 kap en vrijstaand) is zo groot, dat samenvoegen naar 'alle grondgebonden woningen' geen goed beeld geeft van de marktontwikkelingen. Bijna 37% van alle verkochte woningen in de regio Aalsmeer werd in het 4^e kwartaal 2022 boven de vraagprijs verkocht. Opvallend is dat met name bij de (vijf) verkochte 2/1 kapwoningen geen enkele boven de vraagprijs verkocht werd en dat de het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs met gemiddeld €85.000 fors te noemen is.

Voor een goede en betrouwbare analyse van de ontwikkeling van transactieprizen zijn er volgens de statistische spelregels minimaal 20-25 transacties per woningtype noodzakelijk. In de zuivere kwartaalcijfers zoals opgenomen op de laatste 2 pagina's van deze rapportage is zichtbaar dat dit aantal voor de woningtypes afzonderlijk niet gehaald wordt in het 4^e kwartaal 2022.



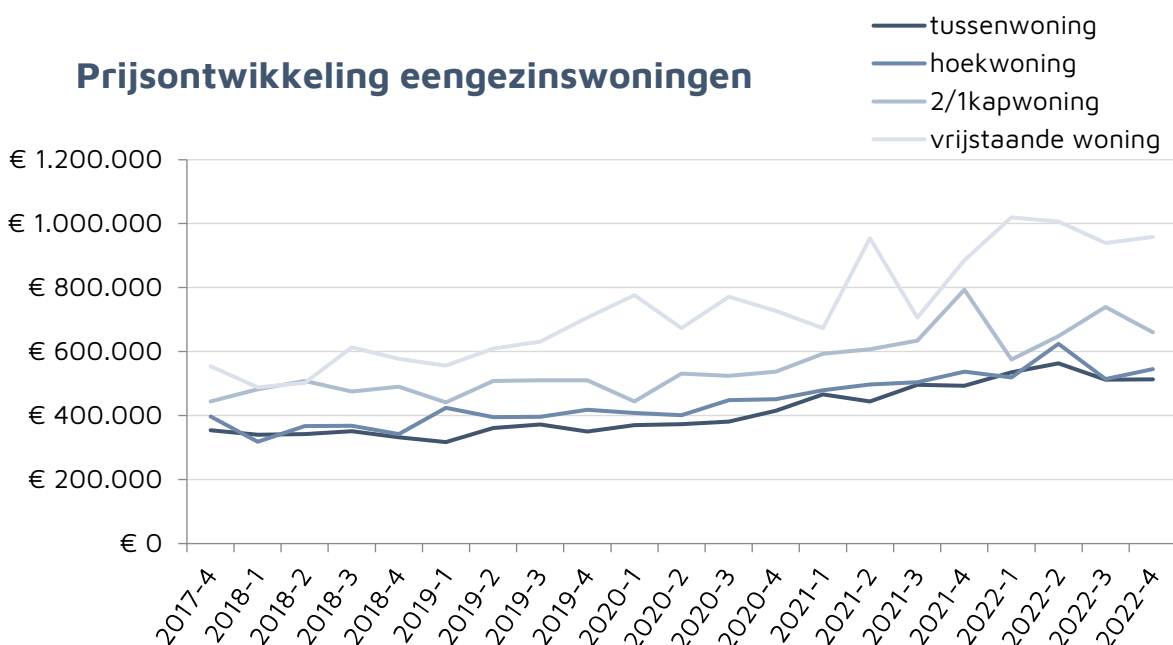
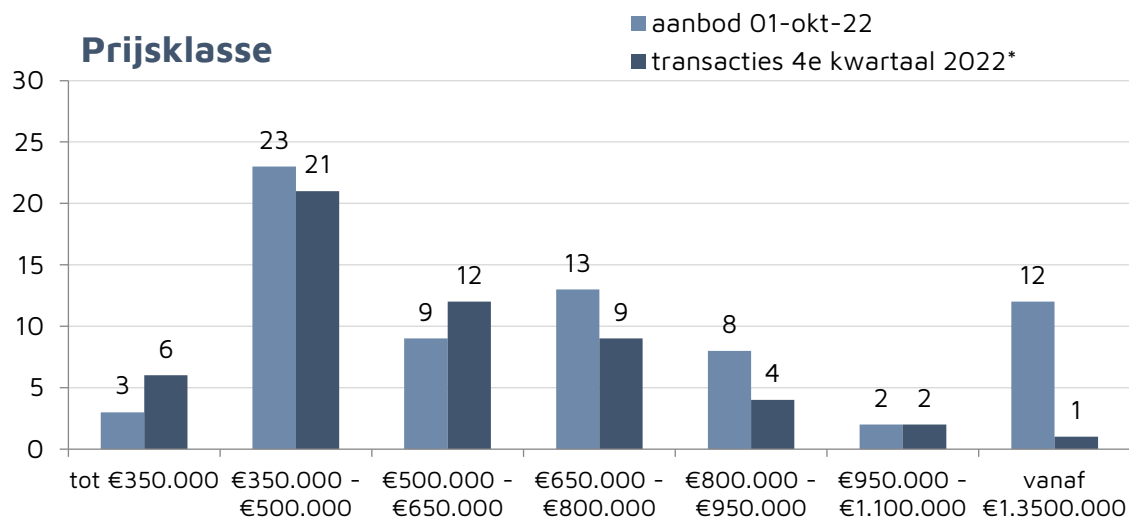
Wanneer de prijsontwikkeling per m² gebruiksoppervlakte voor appartementen bekeken wordt, ook zichtbaar in de volledige kwartaalcijfers op de laatste 2 pagina's van deze rapportage, dan blijkt het volgende.

¹ Voor uitleg van betekenis 'mediane' transactieprijs zie technische toelichting op de laatste pagina van de rapportage.



Absoluut stijgt de mediane transactieprijs voor een appartement naar € 375.658, echter per m2 gebruiksoppervlakte daalt deze fors naar € 4.697 per m2. Dit impliceert dat er meer kleinere appartementen verkocht zijn dan in het voorgaande kwartaal en dat het prijsniveau van appartementen per m2 met 9.5% is gedaald. Echter er is sprake van een beperkt (9) aantal transacties waardoor er geen goed algemeen beeld gegeven kan worden en de ontwikkeling in de verschillende periodes fors kan afwijken.

Wel kunnen we het aantal woningen in verkoop en verkocht zichtbaar maken naar prijsklasse, zoals in onderstaande tabel. Zichtbaar is dat de markt tot circa € 800.000 nog krap te noemen is en dat daarboven de markt verruimd. Boven de 1.3 mln is het aanbod aanzienlijk groter dan de vraag. Opvallend maar ook niet geheel onverwacht in de regio Aalsmeer is daarnaast de verhouding tussen het aantal transacties en het aanbod in de prijsklasse € 500.000 tot € 650.000, hier is de markt krap met een krapte-indicator van 2 wat betekent dat de consument in het 4^e kwartaal van 2022 slechts kon kiezen uit 2 woningen.



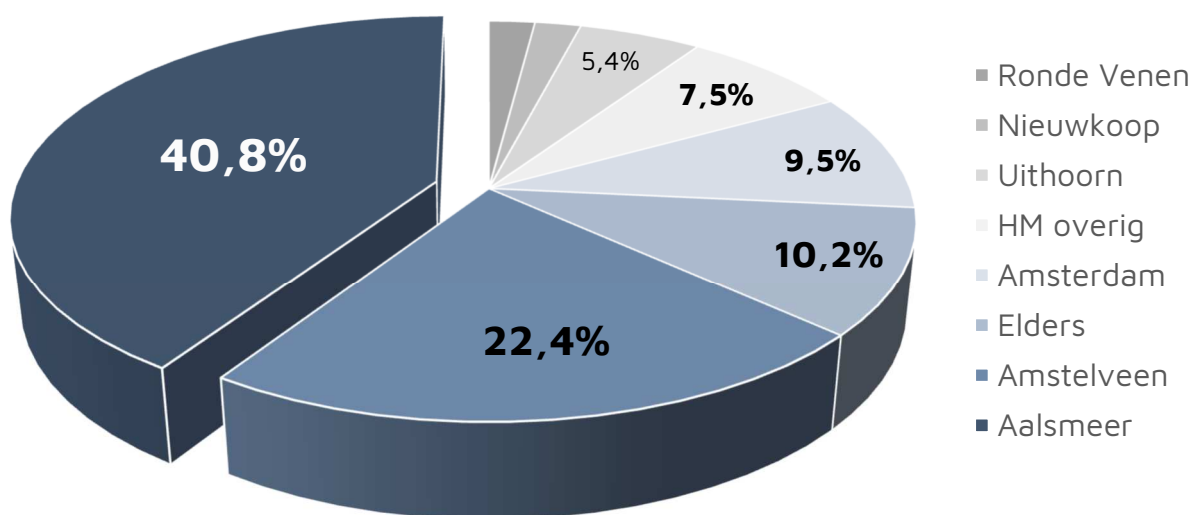


In bovenstaande grafiek is de prijsontwikkeling voor grondgebonden woningen per woningtype over een langere periode opgenomen. Door een relatief klein aantal transacties van het type appartement is dit woningtype niet in beeld gebracht.

Verhuisbewegingen

Van de transacties in 2022 in de regio Aalsmeer wordt 40,8% verkocht aan kopers met herkomst uit dezelfde regio (Aalsmeer, Kudelstaart, Aalsmeerderbrug, Rijsenhout of Oude Meer). Van de kopers komt 22,4% uit de gemeente Amstelveen en 10,2% komt elders uit Nederland. Uit de gemeente Amsterdam komt 9,5% van de kopers en uit het overige deel van de gemeente Haarlemmermeer komt 7,5%. In 2021 lag het percentage kopers uit de eigen regio met 55,4% aanzienlijk hoger. In dit jaar kwam 22,0% van de kopers uit Amstelveen, 9,0% van de kopers uit Amsterdam, 5,6% van de kopers uit Uithoorn en 5,1% van de kopers kwam uit overig Haarlemmermeer. De woningmarkt is in 2022 dus minder lokaal geworden, er kochten meer mensen 'van buiten' een woning in de regio Aalsmeer.

Herkomst kopers regio Aalsmeer 2022



In 2022 zijn minder starters erin geslaagd een woning aan te kopen in de regio Aalsmeer. In 2021 bedroeg dit percentage nog 40, in 2022 is dit percentage gedaald naar 34,1%. In 2021 bedroeg het percentage doorstromers 45,6%, in 2022 is dit percentage toegenomen naar 49,1%. Het aandeel expats is van 7,5% in 2021 gegroeid naar 9,2% in 2022, mede veroorzaakt door het einde van de reisbeperkingen rond Covid-19. Het aandeel beleggers is van 6,2% in 2021 gestegen naar 7,5% in 2022.



Veranderingen vanuit de overheid

In 2023 zijn er weer een behoorlijk aantal veranderingen vanuit de overheid aangekondigd die gevolgen zullen hebben voor de woningmarkt.

- Per 1/1/2023 is de NHG kostengrens verhoogd naar € 405.000. Bij energiebesparende maatregelen is deze grens € 429.300. De kosten voor een NHG hypotheek in 2023 blijven 0,60% van de hypotheek.
- Het extra bedrag dat ouders belastingvrij mogen schenken voor de koop van een huis aan kinderen, is verlaagd. Vorig jaar was dit nog € 106.671, de zogenoemde 'jubelton'. Per 1/1/2023 is dit bedrag € 28.947 en in 2024 eindigt deze regeling.
- Per 1/1/2023 is de vrijstelling voor starters van 2% overdrachtsbelasting naar een maximale koopsom van € 440.000 verhoogd. De voorwaarden zijn ongewijzigd; maximaal 34 jaar, zelfbewoningsplicht en niet eerder gebruik gemaakt van deze vrijstelling.
- Per 1/1/2023 is het algemene overdrachtsbelasting tarief verhoogd van 8% naar 10,4%. Deze 10,4% gaat gelden voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen en voor overig vastgoed.
- Het tarief waartegen de hypotheekrente in aftrek mag worden gebracht is per 1/1/2023 verlaagd naar 36,93%. Dit percentage komt overeen met het tarief van de 1e schijf in de inkomstenbelasting.
- De leegwaarde ratio van particulier verhuurde panden is per 1/1/2023 verhoogd. Hierdoor moet over een verhuurde woning in 2023 aanzienlijk meer belasting in box 3 betaald worden.
- De verhuurdersheffing voor verhuurders met meer dan 50 woningen in de sociale sector wordt afgeschaft. Hierdoor worden de lasten voor woningcorporaties structureel verlaagd. Woningcorporaties krijgen daardoor meer investeringsruimte om nieuwe betaalbare woningen te bouwen en om voor versnelde verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en lagere woonlasten te zorgen.
- Minister Hugo de Jonge wil dat in 2023 gemeenten meer woningen toe kunnen wijzen aan hun eigen inwoners of speciale groepen. Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten dan voor 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen aanmerken als cruciaal, zodat zij die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning. Daarnaast mogen gemeenten naast huurwoningen nu ook koopwoningen tot de NHG-grens gaan toewijzen op deze grond. Dit wetsvoorstel moet nog aangenomen worden en treedt mogelijk per 1/7/2023 in werking.



De huidige rentestand en NIBUD normeringen geven een alleenstaande koper met een inkomen van een jong werkende HBO-er van € 35.000 bruto per jaar een leencapaciteit van circa € 150.000. Voor een woning van € 300.000 heeft een alleenstaande koper een inkomen van circa € 65.000 bruto per jaar nodig. Met de nieuwe leennormen is de woningmarkt voor twee samenwonende partners beter bereikbaar. Voor een woning van € 400.000 is een gezamenlijk inkomen (waarvan beide inkomens 100% meetellen) van circa € 90.000 bruto per jaar nodig. De maandlast bedraagt dan zo'n € 1.900 bruto. Uiteraard is deze weergave een momentopname en doorgerekend met een rente van 4% bij een rentevast periode van 10 jaar. Toetreden tot de koopwoningmarkt, zeker in de regio Aalsmeer, is niet makkelijk blijkt uit bovenstaande rekensom.

Tot slot

In de afgelopen jaren is gebleken dat de marktomstandigheden razendsnel kunnen wijzigen, zowel in negatieve als in positieve zin. Ook 2022 bleek een onstuimig jaar met een forse grote prijsstijging in het 1^e kwartaal, gevolgd door een kanteling als gevolg van externe factoren. Laten we vooral met elkaar in gesprek blijven over de marktomstandigheden en de kansen die zich voordoen.

Uit crisissituaties komen ook positieve elementen voort. De verduurzaming van woningen vindt in alle lagen versneld plaats, dus niet langer uitsluitend in de nieuwbouw maar ook woningcorporaties en particulieren nemen initiatief. Van het verbeteren van dak-, muur en vloerisolatie, het plaatsen van HR++ of zelfs triple- of BENG-glas, het plaatsen van PV panelen en een zonneboiler tot de aanschaf van hybride of complexe warmtepompsystemen. Men zoekt hierbij niet alleen verlaging van de energielasten maar streeft vaak ook naar 'van-het-gas-af' of energieneutraal wonen, aangemoedigd door verschillende subsidies vanuit de overheid met positieve gevolgen voor het klimaat als side effect.

Wanneer de energieprijzen normaliseren en de rente stabiel blijft dan resteert er op basis van demografische kengetallen nog altijd een groot tekort aan woningen. Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft met alle provincies vastgelegd dat er voor 2030 meer dan 900.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Er wordt 1.2 miljard in infrastructuur geïnvesteerd voor realisatie en bereikbaarheid van 135.000 woningen in de komende vijf jaar. Zoals de NVM in haar persbericht over het 4^e kwartaal 2022 heeft opgenomen: Het is nu ook aan de provincies en gemeenten om de handdoek mee op te pakken en letterlijk ruimte te bieden aan de woningbouw. En als NVM Woningmarktconsultant denken wij daar graag over mee.



Woningmarktcijfers NVM regio Aalsmeer

postcode 1431AA-1438ZZ (Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout, Aalsmeerderbrug, Oude Meer)

4^e kwartaal 2022

plus verandering ten opzichte van voorafgaand kwartaal

Mediane transactieprijs	2021-4	2022-1	2022-2*	2022-3	2022-4*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 586.806	€ 564.763	€ 588.829	€ 560.421	€ 564.744	1,4%
appartement	€ 356.070	€ 384.000	€ 414.826	€ 350.722	€ 375.658	7,9%
eengezinswoning	€ 630.069	€ 603.498	€ 634.222	€ 610.499	€ 617.512	-0,2%
tussen	€ 492.824	€ 535.159	€ 563.700	€ 512.591	€ 512.611	-0,2%
hoek	€ 537.308	€ 518.625	€ 624.438	€ 513.968	€ 545.318	7,1%
2/1 kap	€ 793.894	€ 574.626	€ 648.500	€ 738.900	€ 659.643	-14,5%
vrijstaand	€ 885.379	€ 1.020.K	€ 1.005.K	€ 939.233	€ 958.571	1,6%
Mediane € / m2 gbo	2021-4	2022-1	2022-2*	2022-3	2022-4*	Δ%
Totaal alle woningen	€ 4.587	€ 4.614	€ 4.802	€ 4.495	€ 4.366	-2,8%
appartement	€ 5.253	€ 5.366	€ 5.481	€ 5.276	€ 4.697	-9,5%
eengezinswoning	€ 4.462	€ 4.452	€ 4.624	€ 4.308	€ 4.273	-1,1%
tussen	€ 4.112	€ 4.389	€ 4.387	€ 3.952	€ 4.147	4,6%
hoek	€ 4.421	€ 4.471	€ 4.583	€ 4.159	€ 3.954	-4,9%
2/1 kap	€ 4.717	€ 4.485	€ 4.752	€ 5.043	€ 4.568	-10,8%
vrijstaand	€ 5.036	€ 4.534	€ 5.806	€ 4.792	€ 4.806	2,9%
Aantal NVM transacties	2021-4	2022-1	2022-2*	2022-3	2022-4*	Δ
Totaal alle woningen	76	68	87	83	55 (7)	-28
appartement	12	12	18	16	12 (0)	-4
eengezinswoning	64	56	69	67	43 (7)	-24
tussen	28	21	36	25	18 (2)	-7
hoek	13	12	18	22	11 (3)	-11
2/1 kap	9	16	8	10	7 (1)	-3
vrijstaand	14	7	7	10	7 (1)	-3
Looptijd in dagen	2021-4	2022-1	2022-2*	2022-3	2022-4*	Δ
Totaal alle woningen	30	24	20	30	36	6
appartement	19	20	19	23	36	13
eengezinswoning	32	25	20	32	36	4
tussen	22	20	20	29	32	2
hoek	24	21	20	34	36	2
2/1 kap	30	33	18	25	43	18
vrijstaand	62	30	24	41	41	0



Aantal aanbod	1-okt-21	1-jan-22	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23*	Δ
Totaal woningen	38	23	34	64	70	89	19
appartement	2	3	6	9	9	6	-3
eengezinswoning	36	20	28	55	61	83	22
tussen	14	3	8	17	21	29	8
hoek	4	4	7	12	7	12	5
2/1 kap	6	6	3	11	13	19	6
vrijstaand	12	7	10	15	20	23	3

Looptijd aanbod	1-okt-21	1-jan-22	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23*	Δ
Totaal woningen	69	50	21	38	61	88	27
appartement	32	18	20	33	30	44	14
eengezinswoning	71	54	21	39	66	91	25
tussen	13	43	11	28	50	77	27
hoek	138	35	20	38	29	70	41
2/1 kap	130	54	18	21	90	99	9
vrijstaand	86	71	30	66	80	113	33

Vraagprijs aanbod	1-okt-21	1-jan-22	1-apr-22	1-jul-22	1-okt-22	1-jan-23*
Totaal woningen	€ 692.219	€ 743.029	€ 695.392	€ 679.887	€ 716.035	€ 685.472
appartement	€ 495.000	€ 350.000	€ 510.000	€ 449.222	€ 470.370	€ 412.000
eengezinswoning	€ 703.176	€ 801.983	€ 735.119	€ 717.632	€ 752.280	€ 705.241
tussen	€ 433.167	€ 480.000	€ 546.042	€ 473.025	€ 486.333	€ 475.602
hoek	€ 610.000	€ 649.500	€ 532.857	€ 549.583	€ 468.333	€ 529.733
2/1 kap	€ 750.833	€ 767.500	€ 695.000	€ 717.727	€ 774.923	€ 730.305
vrijstaand	€ 1.025.K	€ 1.056.K	€ 1.040.K	€ 1.129.K	€ 1.116.K	€ 1.065.K

NVM Krapte indicator	2021-4	2022-1	2022-2*	2022-3	2022-4*
Totaal woningen	1,5	1,0	1,2	2,3	3,8
appartement	0,5	0,8	1,0	1,7	2,3
eengezinswoning	1,7	1,1	1,2	2,5	4,3
tussen	1,5	0,4	0,7	2,0	3,5
hoek	0,9	1,0	1,2	1,6	1,9
2/1 kap	2,0	1,1	1,1	3,3	5,6
vrijstaand	2,6	3,0	4,3	4,5	8,6

Technische toelichting:

Bij het berekenen van de prijsontwikkeling, deelt de NVM de woningmarkt in 'mandjes' met hetzelfde woningtype. Zo wordt per woningtype, per regio, de verandering van de prijs berekend en kan het zijn dat er absoluut sprake is van een prijsstijging terwijl het percentage een prijsdaling aangeeft.

In de kwartaalrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediane waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen, hierdoor wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

De NVM registreert nu ook de woningen die onder voorbehoud verkocht zijn in het aanbod, waardoor de huidige woningmarktcijfers niet met voorgaande edities van de kwartaalrapportages vergelijkbaar zijn. In deze editie zijn alle cijfers gecorrigeerd, ook voor de voorgaande kwartalen, waardoor het aanbod exclusief de onder voorbehoud verkochte woningen wordt weergegeven.

Bronvermelding: NVM applicaties – Brainbay.