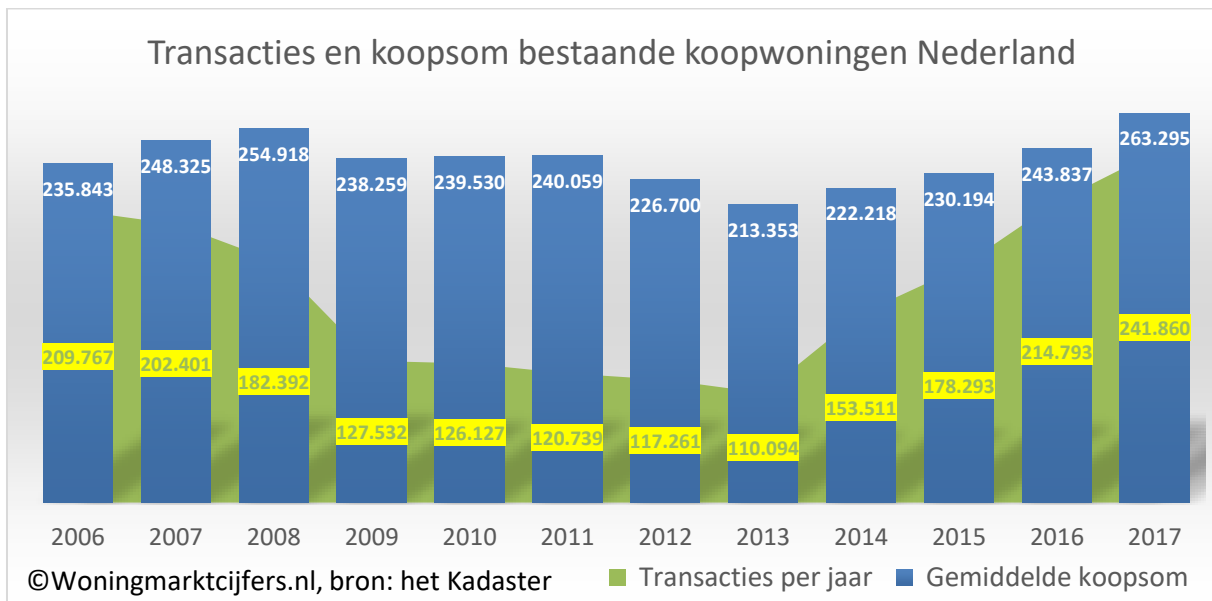


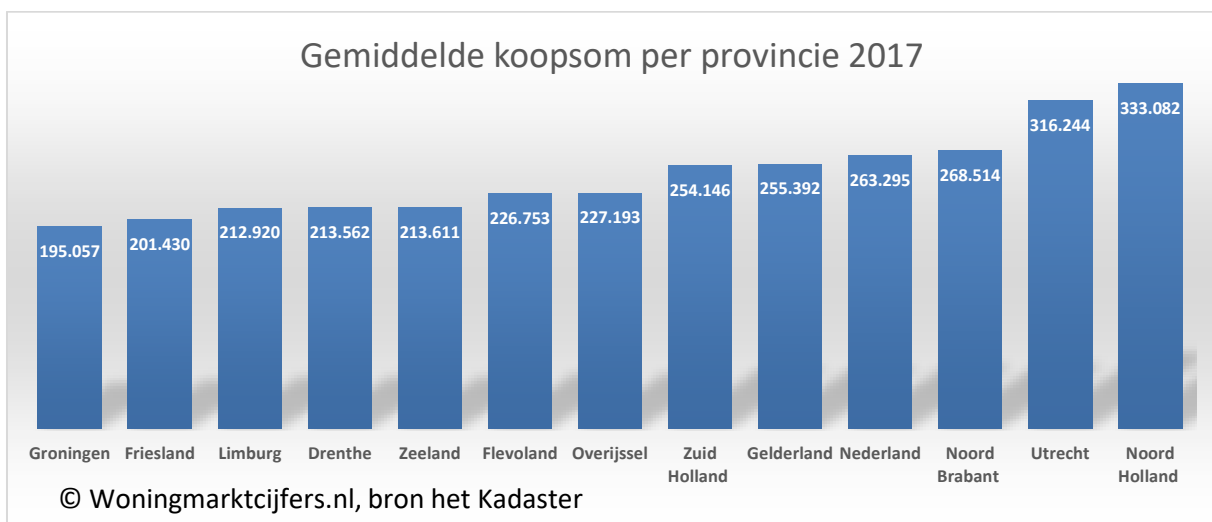
2017 topjaar woningmarkt: koopsom stijgt met 8% en 12,6% woningen meer verkocht

In 2017 is in Nederland gemiddeld € 263.300 voor een bestaande koopwoning betaald. Het allerhoogste prijsniveau ooit en maar liefst 8% meer dan in 2016. Er zijn 241.860 woningen verkocht, 12,6% meer dan in 2016, eveneens een record. In vergelijking met het dieptepunt in de markt (2013) is het aantal woningtransacties meer dan verdubbeld en de koopsom met 23,4% gestegen. Woningmarkt cijfers.nl maakt deze analyse op basis van recente cijfers van het Kadaster. De economische groei, het positieve consumentenvertrouwen, maar vooral de lage hypotheekrente zijn de belangrijkste oorzaken voor deze positieve ontwikkeling. In 2018 zal de druk op de prijzen aanhouden, maar vanwege het alsmear afnemend woningaanbod rijst de vraag of het magistrale aantal transacties van 2017 in 2018 kan worden geëvenaard.



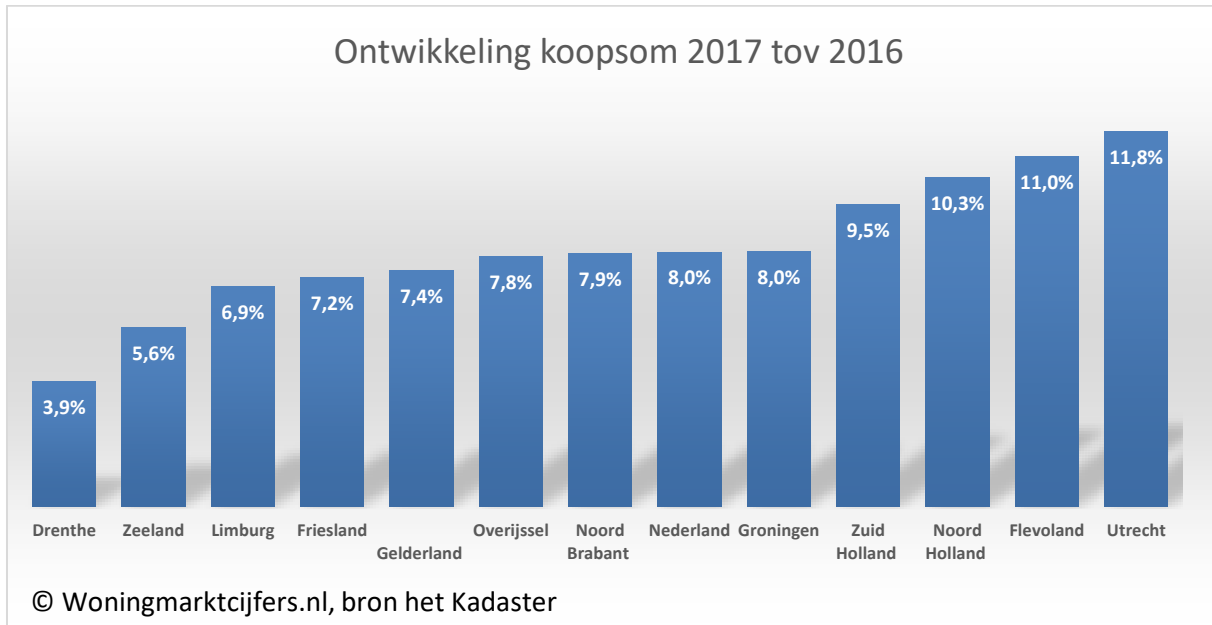
Koopsom per provincie

Met € 195.000 en € 201.400 blijven Groningen en Friesland de goedkoopste provincies wat de koopsom betreft. In Utrecht en Noord Holland moet gemiddeld € 316.000 resp. € 333.000 op tafel worden gelegd.



Grote verschillen in prijsontwikkeling

De grootste prijsstijging in 2017 is te zien in de provincies Noord Holland, Flevoland en Utrecht. In Drenthe en Zeeland blijft de stijging beperkt tot 3,9% respectievelijk 5,6%. In vergelijking met het dieptepunt 2013 zien we in Noord Holland de grootste stijging. Met + 37% een dubbele stijging in vergelijking met Zeeland en Drenthe, Gelderland, Friesland en Limburg.



Vergelijking met 2008

In vergelijking met dit eerdere topjaar hebben 4 provincies, Gelderland, Noord Brabant, Friesland en Drenthe, op dit moment nog een lager koopsomniveau dan in 2008. Het zal u niet verbazen dat ook in deze grafiek Noord Holland de grootste stijging kent, een plus van maar liefst 12,6%.



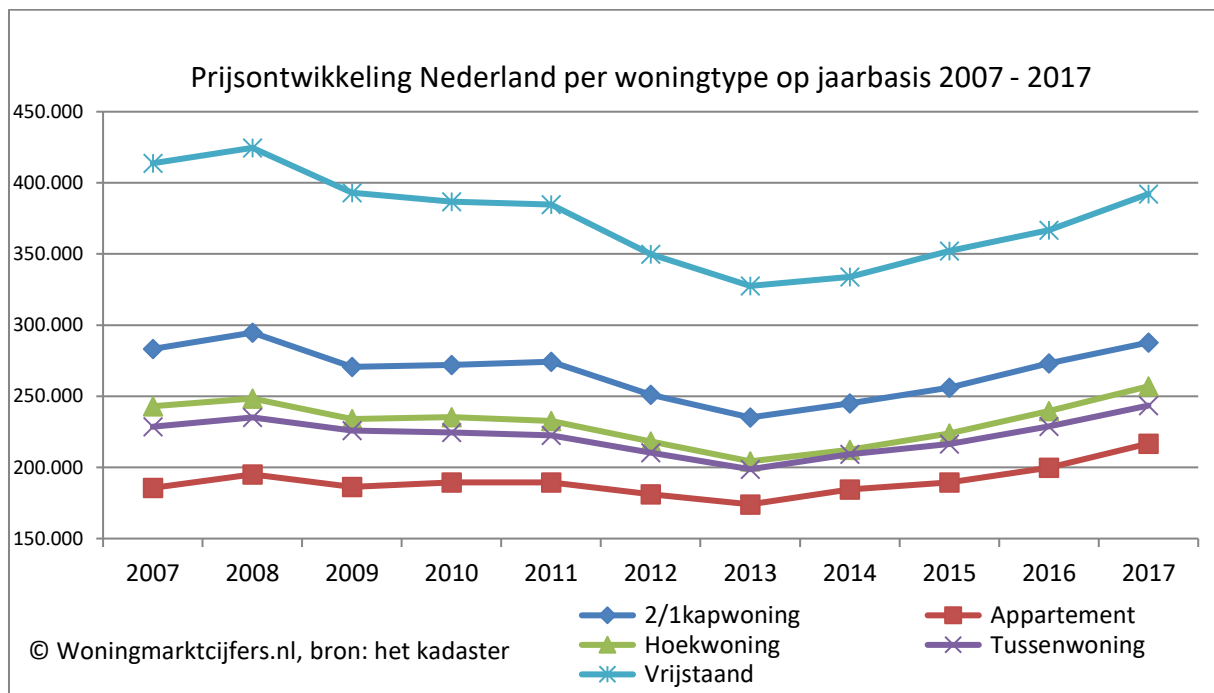
Transacties per provincie

De verschillen bij de ontwikkeling van woningtransacties waren zelden zo groot. Noord-Holland valt op met een minimale stijging van 1%. In Utrecht blijft de stijging beperkt tot 2,2%. Het afnemende woningaanbod zal hierbij zeker een rol spelen. In Flevoland worden maar liefst 24,4% meer woningen verkocht in vergelijking met 2016. Drenthe scoort met 22,9% stijging eveneens hoog.



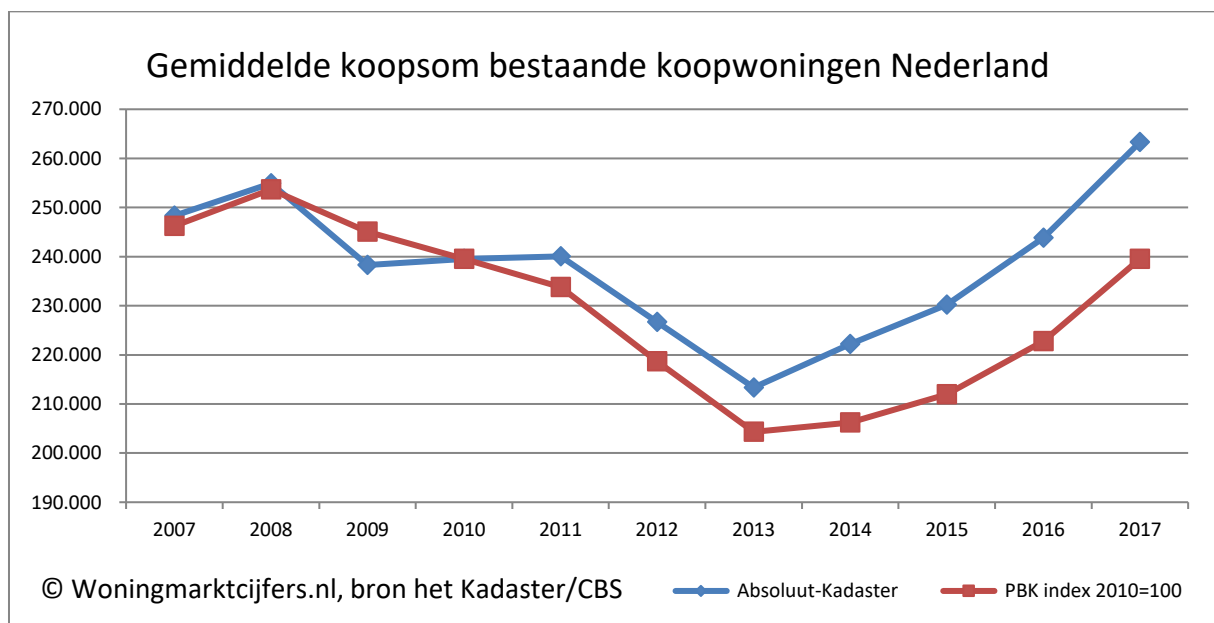
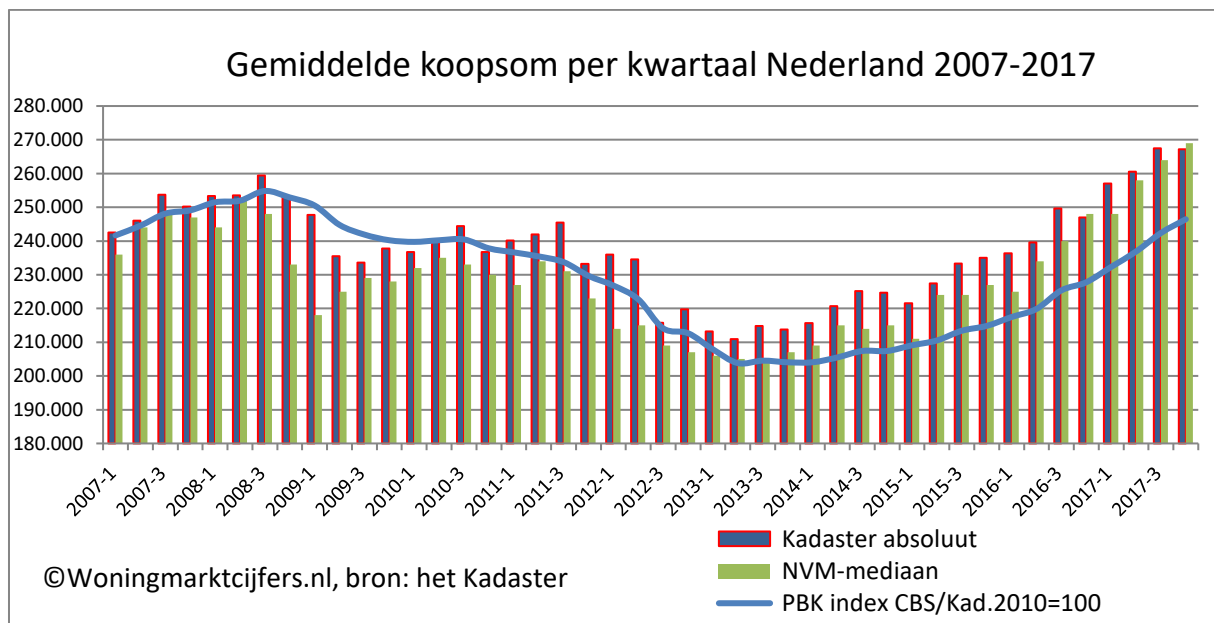
Verschillen per woningtype

De prijsstijging bij de woningtypen is in 2017 het grootst bij de appartementen, 8,6% tegenover 5,5 tot 7% stijging bij de overige typen. In vergelijking met 2008 zijn appartementen 11% duurder geworden. 2/1 kapwoningen zijn momenteel nog 2,3% goedkoper dan in 2008, vrijstaande woningen zelfs 7,7%. De overige typen volgen de totaal trend van ruim 3% stijging. In 2017 zijn vooral meer vrijstaande woningen verkocht. Met ruim 33.000 transacties stijgt het aantal verkopen in dit type met 23%. Het meest verkochte woningtype is de tussenwoning met bijna 80.000 stuks. Daarna volgt het appartement met 65.500 stuks, hoekwoningen met 31.500 en 2/1 kap met 25.000 stuks. Bij de appartementen blijft de groei in verkoop met een kleine 6% behoorlijk achter op de overige woningtypen.



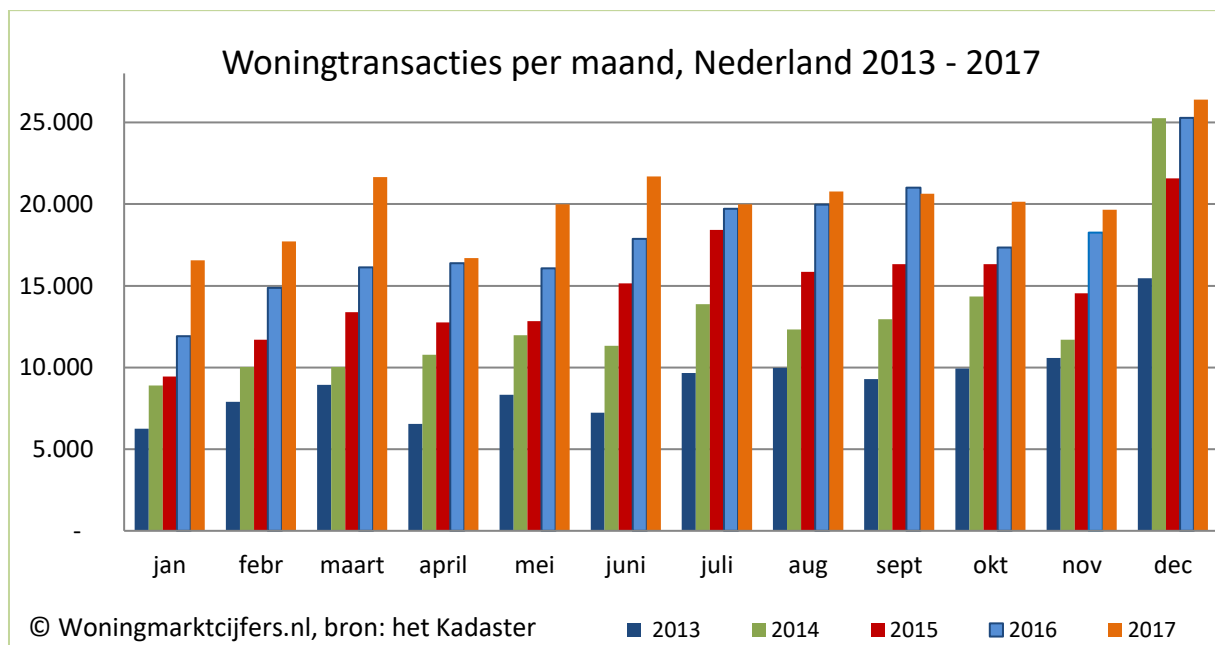
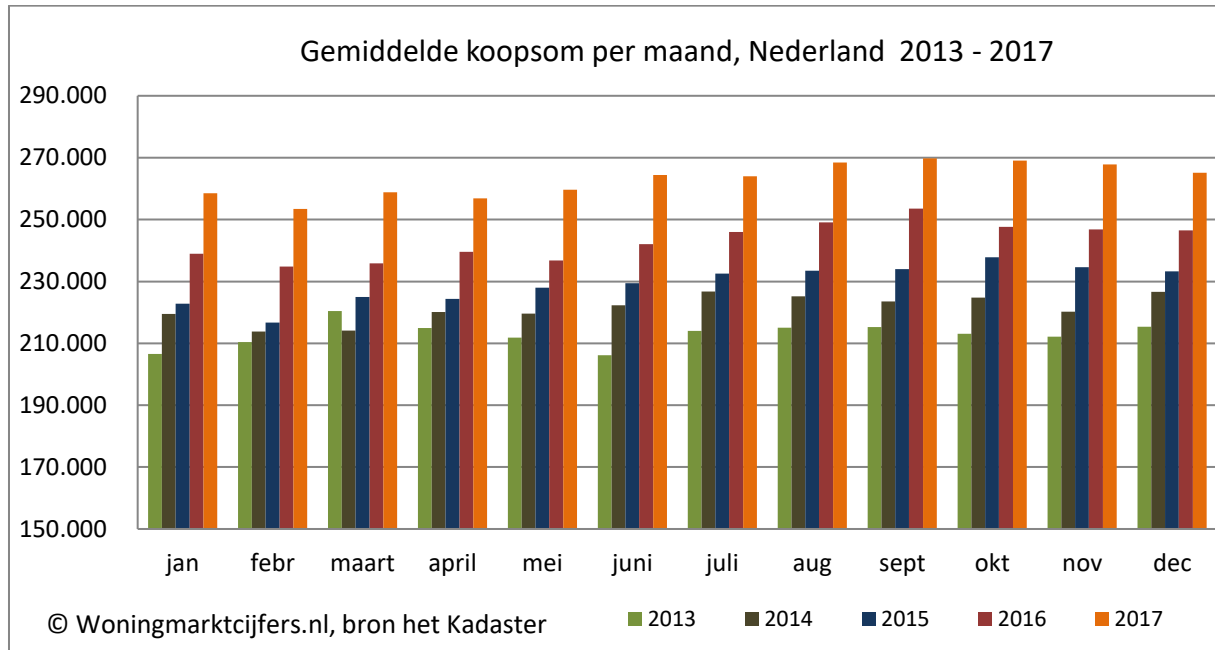
Meerdere prijsreeksen in Nederland

Naast de absoluut gemiddelde koopsom die door het Kadaster wordt geregistreerd, publiceert de NVM de mediaan koopsom en het Kadaster en CBS samen de Prijs Index bestaande koopwoningen (PBK Index). De index is een bewerking op de absolute koopsom en wordt gecorrigeerd op basis van transactieontwikkelingen per woningtype en regio en daarnaast met de ontwikkeling van de WOZ waarde. De NVM meet op het moment dat de transactie tot stand komt, het Kadaster op het moment dat de woning via de notaris wordt overgedragen. In onderstaande grafiek zijn de ontwikkelingen van deze reeksen op kwartaalbasis te zien. Duidelijk is te zien dat de NVM reeks de absoluut gemiddelde koopsom van het Kadaster nadert en in het laatste kwartaal zelfs overschrijdt. De PKB Index (gestart in 2010 op 100) staat op jaarbasis inmiddels opnieuw op 100 maar is het laatste kwartaal gestegen tot 103. De gemiddelde koopsom was in 2010 € 239.500. Omgerekend blijft de PBK index ruim € 20.000 achter op de koopsomgegevens van NVM en het Kadaster. In de grafiek daarna is dit verschil nog eens expliciet op jaarbasis in beeld gebracht.



Ontwikkelingen per maand

In de volgende grafieken zijn de ontwikkelingen van koopsom en transacties op maandbasis te zien. Net als in 2016 laat september ook in 2017 het hoogste prijsniveau (bijna € 270.000) zien. Daarna valt de prijs een fractie terug. In 2016 is de grens van 20.000 transacties per maand 2x overschreden, in 2017 is dit 5 keer gebeurd. December is van oudsher de topmaand, januari doet het traditioneel rustig aan. In de overige maanden zien we een gelijkmatige ontwikkeling.



Uitgebreide kwartaalrapporten binnenkort beschikbaar

Het woningmarktrapport van 2017-Q4 is binnenkort beschikbaar van elke gemeente, regio en provincie in Nederland. 35 pagina's, vol data over koopsomontwikkeling, transacties, verkooptijden, demografische prognoses etc. U kunt deze bestellen op onze website.

Woningmarkt cijfers.nl

Burg. de Hesselleplein 13, 6411 CG Heerlen

Leo van de Pas, directeur, T: +31 (0)45-4040250 F: +31 (0)45-4040252

E: info@woningmarkt cijfers.nl / www.woningmarkt cijfers.nl Twitter: #woningmarkt nl