

Januari 2023

## **NVM: Meer keuze voor kopers op woningmarkt**

Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021  
tenzij anders vermeld

Onderwerp:

1. Marktsituatie
  - a. Samenvatting
  - b. Aantal transacties
  - c. Transactieprizen
  - d. Aantal te koop gezette woningen
  - e. Vraagprijs te koop staande woningen
  - f. Krapte-indicator
  - g. Diverse opvallende zaken
  - h. Nieuwbouw verkocht
  - i. Nieuwbouw wordt relatief duurder
  - j. Nieuwbouw aantal te koop gezette neemt af
  - k. Aanbod nieuwbouw loopt op af
  - l. Nieuwbouw verkooptijden lopen op
2. Cijfers per gemeente
3. Contact

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*



## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### SAMENVATTING

- Het aantal woningen dat te koop is aangeboden door NVM makelaars ligt 14% hoger dan in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2021. In totaal zijn bijna 42.000 woningen in aanbod genomen.
- NVM makelaars hebben 32.500 woningen verkocht in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2022. Dit is bijna 8% minder dan in 2021. Ten opzichte van vorig kwartaal zijn de aantallen vrijwel stabiel.
- Het aantal woningen dat in aanbod staat, stijgt. Landelijk staan bijna 35.000 woningen te koop. Dit zijn meer dan twee keer zoveel woningen dan in 2021. Vergeleken met vorig kwartaal gaat het om een stijging van ruim 18%.
- De mediane verkoopprijs van de in het 4<sup>e</sup> kwartaal verkochte woningen bedraagt € 407.000. Dat is € 20.000,- minder dan vorig kwartaal, omgerekend een prijsdaling van 3,7% op kwartaalbasis. Op jaarbasis daalt de prijs 6,4%.
- Dit kwartaal wordt bij 45% van de woningverkopten nog overboden. Dit is ook terug te zien in het procentuele vraag verkoopprijsverschil, daar zit op dit moment bijna geen verschil meer tussen. Er wordt gemiddeld in Nederland dus ongeveer betaald wat voor een woning wordt gevraagd.
- De gemiddelde woning in aanbod in Nederland staat 64 dagen te koop. Vorig jaar was driekwart van de woningen binnen een 1 kwartaal verkocht, nu is dat nog 2/3<sup>e</sup> deel. 1 op de 5 woningen staat inmiddels tot een half jaar in aanbod (dat was 1 op de 11 woningen).

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### SAMENVATTING

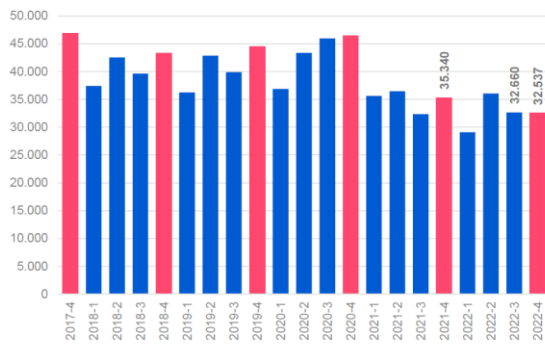
- De mediane vraagprijs van het woningaanbod blijft stijgen. Ten opzichte van vorig kwartaal ligt de vraagprijs 1% hoger, vergeleken met een jaar eerder zelfs 8,2%.
  - Landelijk noteert de krapte-indicator een waarde van 3,2. Dat is een stuk hoger dan vorig jaar, toen was de markt op zijn krapst.
  - In totaal hebben NVM makelaars circa 3.800 nieuwbouwwoningen en circa 300 bouwkvelds verkocht. Dat is bijna de helft minder dan vorig jaar.
  - De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedraagt 498 duizend euro, ruim 6% hoger dan een jaar eerder.
  - In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2022 zijn bijna 8.700 nieuwbouwwoningen en bouwkvelds te koop gezet.
  - Momenteel staan ruim 18.700 nieuwbouwwoningen en bouwkvelds te koop bij NVM-Makelaars. Het hoogste aantal sinds eind 2015.
- 
- Let op: regionale verschillen in Nederland zijn groot!

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### AANTAL TRANSACTIES

Aantal verkochte bestaande koopwoningen (NVM)



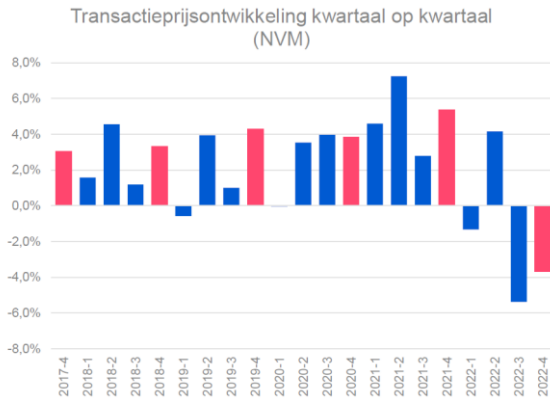
Bron: NVM / brainbay

- Het aantal verkochte woningen blijft dit kwartaal stabiel. Er werden net als vorig kwartaal zo'n 32.500 woningen door NVM-Makelaars verkocht. Wel 8% minder dan in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2021.
- Er zijn 19% minder vrijstaande woningen verkocht dan een jaar geleden. Dit woningtype heeft het moeilijk, er worden er veel van te koop gezet.
- De verkoop van tussenwoningen verloopt beter, de daling betrof slechts 4% op jaarbasis.
- Regionaal gezien is er geen patroon te ontdekken in de daling van de verkoopaantallen. In de regio's Gooi en Vechtstreek en Zuidwest-Friesland is de daling meer dan 20%. Daar staan regio's tegenover waar vergeleken met een jaar geleden nog wel een stijging te zien is, zoals onder meer Arnhem/Nijmegen en Zuidwest-Overijssel.
- In de vier grootste gemeenten daalde het aantal transacties met 8 tot 11%.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### TRANSACTIEPRIJZEN



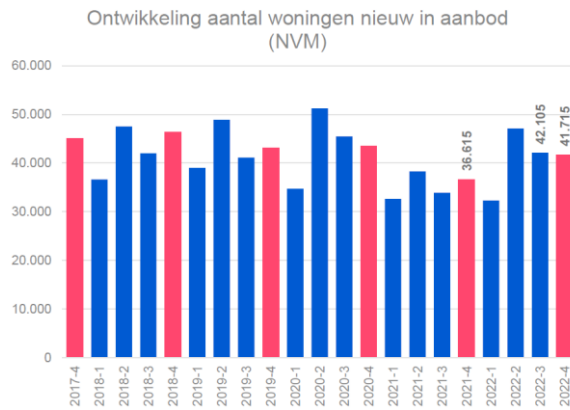
Bron: NVM / brainbay

- De gemiddelde verkoopprijs van de in het 4e kwartaal verkochte woningen bedraagt € 407.000. Dat is € 20.000 minder dan vorig kwartaal, een daling van 3,7% op kwartaalbasis. Vorig kwartaal daalden de prijzen nog met 5,4%
- De prijzen van vrijstaande woningen daalden met 5,5% het hardst, die van tussenwoningen met 2,8% het minst hard.
- De redenen voor de prijsdaling zijn niet veel anders dan vorig kwartaal. De hogere hypotheekrente en oplopende woonlasten (door inflatie en energiekosten) voor huishoudens, zorgen voor een verslechterde betaalbaarheid.
- Het mede hierdoor dalende consumentenvertrouwen zorgt voor terughoudendheid bij kopers, waardoor huizen minder snel verkopen.
- Voor het eerst in ruim 9 jaar is nu ook sprake van een prijsdaling op jaarbasis. Vergeleken met het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2021 is de gemiddelde verkoopprijs gedaald met 6,4%. Deze lag toen nog op € 440.000. Een daling van meer dan 6% in een jaar tijd is fors, maar moet gezien worden in het perspectief van 5 jaar onafgebroken prijsstijgingen van rond de 10% op jaarbasis en een uitschieter van maar liefst 21% stijging in het voorgaande jaar.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### AANTAL TE KOOP GEZETTE WONINGEN



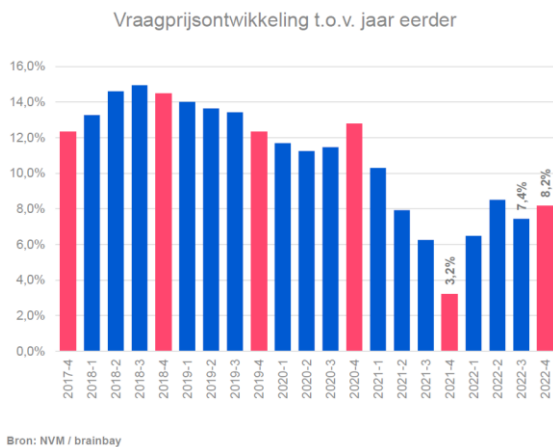
Bron: NVM / brainbay

- Het aantal woningen dat te koop wordt gezet, ligt in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2022 14% hoger dan vorig jaar. Het betreft een stijging naar bijna 42.000 woningen.
- Vooral van het type vrijstaande woningen zijn er veel meer te koop gezet, een stijging op jaarbasis van 23%.
- Door de onzekerheid op de woningmarkt kiezen steeds meer consumenten ervoor om eerst hun woning te koop aan te bieden voordat ze een nieuwe woning kopen.
- De verkoop methodiek veranderd dus. In voorgaande jaren was het juist andersom was, met ging eerst op zoek naar een nieuwe woning, voordat de eigen woning te koop werd gezet.
- Over heel 2022 zijn 163.000 woningen te koop gezet. T.o.v. 2021 aanzienlijk meer dus.
- Het aanbod stijgt mede doordat er minder wordt verkocht en ook doordat de verkooptijd toeneemt. Vorig jaar stond de gemiddelde woning in aanbod in Nederland 44 dagen te koop, nu 64 dagen. Vorig jaar was driekwart van de woningen binnen 1 kwartaal verkocht, nu is dat twee derde. 1 op de 5 woningen staat inmiddels een half jaar in aanbod (was 1 op de 11).

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### VRAAGPRIJS VAN TE KOOP STAANDE WONINGEN

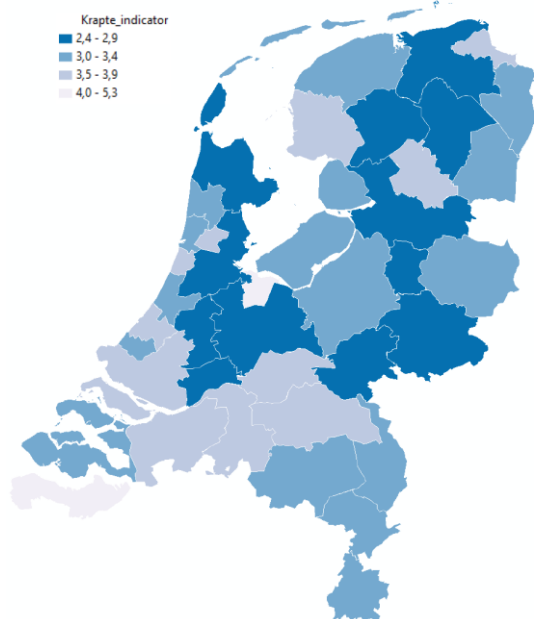


- Terwijl de transactieprijs ontwikkeling voor het tweede achtereenvolgende kwartaal negatief is, blijft de gemiddelde vraagprijs van het woningaanbod stijgen.
- Ten opzichte van vorig kwartaal ligt de gemiddelde vraagprijs 1% hoger, vergeleken met een jaar eerder zelfs 8,2%!
- Alleen bij appartementen en vrijstaande woningen is iets van een afvlakking te zien, bij de overige woningtypen neemt de gemiddelde vraagprijs hard toe.
- Het woningaanbod kent een andere samenstelling dan de woningtransacties. Binnen de transacties is het aandeel van snel en goed verkopende woningtypen als tussenwoningen en appartementen veel groter, in het aanbod staan naar verhouding meer en duurdere vrijstaande woningen.
- Daarom is een vergelijking met nieuw te koop gezette woningen beter. Dit zijn woningen die gedurende een kwartaal te koop zijn gezet. Maar ook hier zien we nauwelijks een reactie op de veranderde marktomstandigheden. De gemiddelde vraagprijs van aangemelde woningen ligt ruim 7% hoger dan vorig jaar. Vergeleken met vorig kwartaal is er met +0,2% sprake van een stabilisering.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### KRAPTE-INDICATOR



1 <sup>e</sup> kwartaal 2021:	1,7	2 <sup>e</sup> kwartaal 2021:	1,5
3 <sup>e</sup> kwartaal 2021:	1,5	4 <sup>e</sup> kwartaal 2021:	1,3
1 <sup>e</sup> kwartaal 2022:	1,7	2 <sup>e</sup> kwartaal 2022:	2,1
3 <sup>e</sup> kwartaal 2022:	2,8	4 <sup>e</sup> Kwartaal 2022:	3,2

- De krapte op de woningmarkt neemt verder af. Door de toename van het woningaanbod neemt het aantal keuzemogelijkheden voor de woningkopers verder toe. Landelijk noteert de krapte-indicator een waarde van 3,2. Dat is een stuk hoger dan vorig jaar.
- De woningmarkt is het krapst in de regio's zuidwest-Overijssel en overig Groningen. Dat komt omdat hier het aantal transacties redelijk op peil is gebleven. In de regio Gooi en Vechtstreek en in Zeeuws-Vlaanderen is er veel meer keuze voor de consument. De krapte-indicator is hier het hoogst van heel Nederland en er is relatief veel woningaanbod beschikbaar.

De **krapte-indicator (KI)** is de verhouding tussen aanbod en vraag. Deze wordt uitgerekend door het staande aanbod te delen door het aantal transacties in een maand. Lager dan 5 is een krappe (verkopers-) markt, tussen 5 en 10 is evenwichtig, boven de 10 is een ruime (kopers-)markt.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*



## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

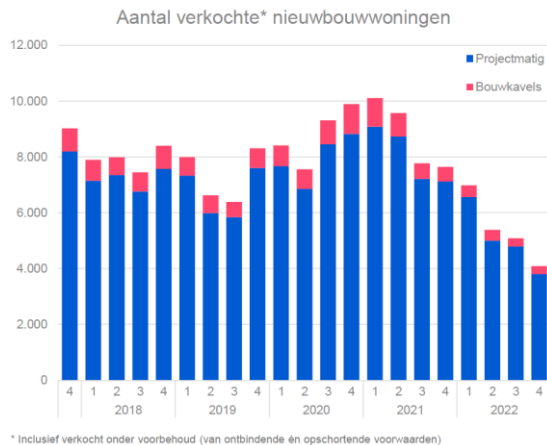
### Diversen opvallende zaken

- De grootste prijsdalingen zien we in de regio Amsterdam en omstreken. In IJmond, Groot Amsterdam en Haarlem dalen de prijzen op jaarbasis met meer dan 9%. In Den Haag en Utrecht is er sprake van een daling van ruim 7%. Prijsdalingen zijn zichtbaar in alle woningtypen en klassen. Duurdere woningen hebben het meest te lijden en worden minder verkocht.
- Transacties verschuiven naar goedkopere prijsklassen. Woningzoekers in de goedkopere segmenten zien eindelijk weer kansen en slaan hun slag.
- Makelaars merken dat de nadruk steeds meer op de energiekosten komt te liggen. Slecht geïsoleerd en onderhouden huizen worden minder goed verkocht.
- Er zijn minder serieuze kijkers bij bezichtigingen, 90% van de makelaars zagen een afname van de kijkers. Ook het aantal biedingen laat een sterke daling zien. Hierdoor stijgt het aantal huizen waar geen bieding op komt.
- 85% van de makelaars ziet een sterke daling van het aantal particuliere beleggers. De reden hiervoor is de aangescherpte regelgeving.
- Overbieden neemt verder af. Vorig kwartaal werd bij 2/3<sup>e</sup> van de woningverkoppen overboden. Dit kwartaal wordt bij minder dan de helft van de woningverkoppen nog overboden. Bij tussenwoningen en appartementen gebeurt dit nog het vaakst(bijna de helft), bij vrijstaande woningen nog slechts bij 1/3<sup>e</sup> van de transacties. Dit is ook terug te zien in het procentuele vraag/verkoop prijs verschil. Daar zit op dit moment bijna geen verschil meer tussen. Er wordt gemiddeld in Nederland dus ongeveer betaald wat voor een woning wordt gevraagd. Een jaar geleden zat er gemiddeld nog 9% tussen de vraag- en de transactieprijs.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### NIEUWBOUW VERKOCHT



- De verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk. Door de stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw, waardoor nieuwe woningen relatief duur zijn geworden, gevolg een sterke afname van verkopen.
- De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de hogere rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt.
- In het laatste kwartaal van 2022 lag het aantal nieuwbouw verkopen op een niveau dat voor het laatst zichtbaar was tijdens de kredietcrisis. In totaal hebben NVM-Makelaars circa 3.800 nieuwbouwwoningen en circa 300 bouwkavels verkocht.
- De daling staat niet op zich zelf. Het is het zevende kwartaal op rij waarin het aantal verkopen afneemt. De oorzaak voor de daling is echter wel veranderd. In 2021 nam het aantal verkopen af door het gebrek aan aanbod. Er waren op dat moment te weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar om in de vraag te kunnen voorzien. Momenteel is het aanbod er wel, maar weerhouden onder andere de prijsvorming en onzekerheid de woningzoekers ervan om tot aankoop over te gaan.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

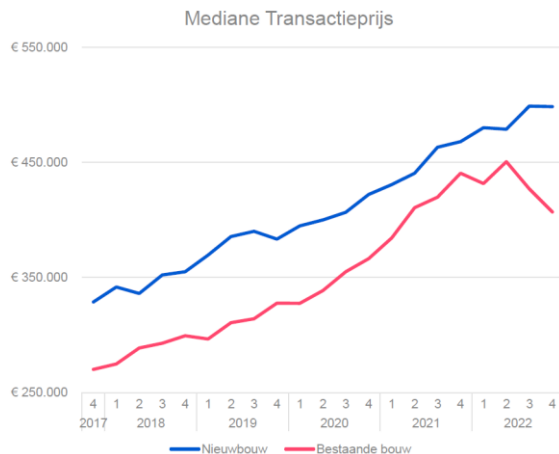
### WAAROM NIEUWBOUW NIET MEER WORDT VERKOCHT

- De tegenvallende verkoopcijfers staan in schril contrast met de roep om meer nieuwbouw van de afgelopen jaren. Een uitbreiding van de bouwproductie wordt gezien als de oplossing voor de schaarste op de woningmarkt. Ondanks de teruglopende verkopen is de noodzaak hiervan niet veranderd en zijn nieuwbouwwoningen broodnodig. Alleen door de huidige marktontwikkelingen durven consumenten minder snel tot aankoop over te gaan.
- Door die marktontwikkelingen is nieuwbouw relatief duur geworden. Mede door de toegenomen rente is al een half jaar sprake van een prijscorrectie in de bestaande bouw. Terwijl de verkoopprijzen van bestaande woningen meebewegen met het budget van de consument, kunnen de prijzen van nieuwbouwwoningen minder makkelijk fluctueren. Om woningen te kunnen bouwen moet de business case van de ontwikkelaar namelijk rendabel zijn. Het prijsverschil tussen bestaande en nieuwe woningen wordt zo steeds groter en dit heeft haar weerslag op de nieuwbouwverkoop.
- Daarnaast vormt de lange levertijd van nieuwbouwwoningen ook een obstakel in de huidige markt. Een nieuwbouwkoper moet na het ondertekenen van het koopcontract 2 tot 3 jaar wachten op de sleutel. Door het huidige economische en geopolitieke klimaat bestaat er grote onzekerheid over hoe de wereld er tegen die tijd uit zal zien. Een bestaande woning met een ruim kortere looptijd biedt hierdoor veel meer zekerheid voor consumenten die nu tot aankoop willen over gaan.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### NIEUWBOUW WORDT RELATIEF DUURDER

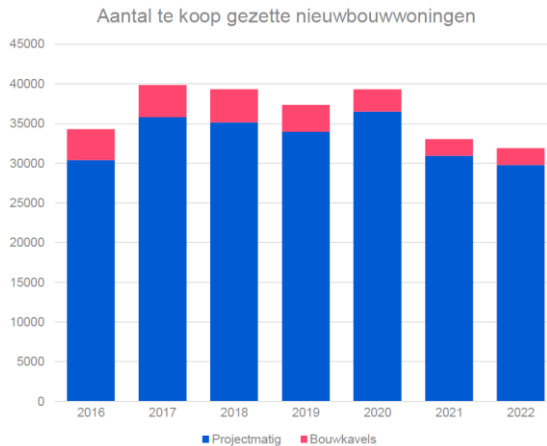


- De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedraagt 498 duizend euro. Oftewel, bijna de helft van de kopers van nieuwbouwwoningen heeft meer dan een half miljoen betaald.
- Dit is een ruim prijsverschil met bestaande woningen, waarbij de gemiddelde verkoopprijs 407 duizend euro bedraagt.
- Het verschil tussen de verkoopprijzen van bestaande en nieuwe woning is alleen maar groter geworden. Het prijsniveau in de nieuwbouw is in de afgelopen maanden namelijk relatief constant gebleven terwijl in de bestaande bouw sprake is van een dalende tendens.
- Kopers van een nieuwe woning betalen gemiddeld nog 9,6% meer per vierkante meter dan een jaar geleden, terwijl de gemiddelde meterprijs van bestaande woningen in deze periode met 4,1% is afgenomen.
- Een prijsdaling is niet realistisch op korte termijn. In de eerste elf maanden van 2022 zijn de bouwkosten volgens de CBS-index met 8,5% gestegen (m.n. stijging materiaalkosten). Door de huidige inflatie ligt voor 2023 nog een ruime toename van de loonkosten in de lijn der verwachting. Om het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen rendabel te houden, zou eerder sprake moeten zijn van een prijsstijging dan van een prijsdaling. De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten staat hierdoor sterk onder druk.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

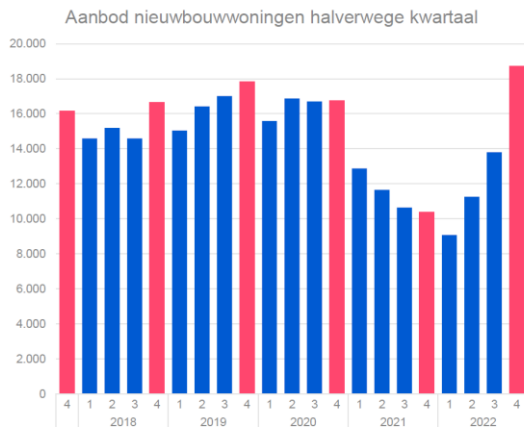
### AANTAL TE KOOP GEZETTE NIEUWBOUWWONINGEN NEEMT AF



- In 2022 zijn in totaal 32.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels te koop gezet door NVM-Makelaars. Dit is het laagste aantal aanmeldingen sinds 2013. In de loop van 2022 is wel een toenemende tendens geregistreerd, echter ligt het aantal aanmeldingen aan het einde van het jaar traditiegetrouw hoger dan aan het begin van het jaar.
- In de huidige aanwas van nieuwbouw koopwoningen zijn nog geen positieve gevolgen zichtbaar van de toegenomen politieke aandacht voor de woningmarkt. Verschillende factoren, zoals de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, langdurige vergunningstrajecten en tekorten aan personeel, materialen en locaties, liggen ten grondslag aan het uitblijven van de toename van de bouwproductie.
- Het aantal verleende bouwvergunningen biedt weinig perspectief voor de gewenste toename van het aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (zoals bijgehouden door het CBS) laat gedurende het afgelopen jaar een flinke daling zien.

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### AANBOD NIEUWBOUW LOOPT OP

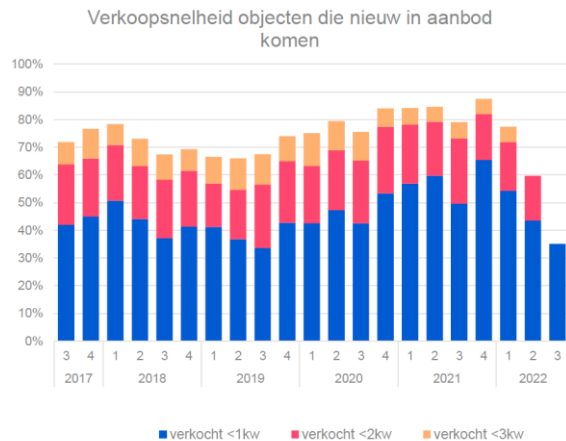


- Ook al worden er minder nieuwbouwwoningen te koop gezet. Door de verminderde verkoop neemt het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen toe.
- In driekwart jaar is het aantal beschikbare woningen verdubbeld. Momenteel staan ruim 18.700 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop bij NVM-Makelaars. Het hoogste aantal sinds eind 2015.
- Over de hele breedte van de markt is de combinatie van teruglopende verkoopcijfers en een toenemend aanbod zichtbaar. De tegenovergestelde ontwikkeling van de prijzen van de bestaande bouw en nieuwbouw is namelijk niet beperkt tot een specifiek segment of regio. Zowel ontwikkelingen van grotere landelijke nieuwbouwwoningen als de kleinere binnenstedelijke nieuwbouwwoningen ondervinden de nadelen van de huidige marktontwikkelingen.

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 1. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

### VERKOOPTIJDEN LOPEN OP, TOENAME NIEUWBOUWPRODUCTIE ONDER DRUK



- Door het afnemende aantal verkopen duurt het langer voordat nieuwbouwwoningen worden verkocht. Waar in het derde kwartaal van 2021 nog 50% van de in aanbod gekomen nieuwbouwwoningen binnen 3 maanden werd verkocht, is dit aandeel een jaar later gezakt naar nog geen 35%.
- Door de langere verkooptijden ontstaat een spanningsveld. Over het algemeen wordt bij een nieuwbouwproject gestart met de bouw wanneer 70% van de woningen is verkocht. Dit in verband met de afbouwverzekering. Wanneer dit aandeel niet tijdig wordt gehaald, moet de ontwikkelaar de planning aanpassen. In de praktijk zien de NVM-Makelaars dat ontwikkelaars vaker besluiten het project uit te stellen en dat in sommige gevallen ook de gok wordt genomen om toch te gaan bouwen. Beide scenario's creëren risico's voor de ontwikkelaars waardoor de benodigde toename van de nieuwbouwproductie verder onder druk komt te staan.

## 2. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q3 2022 t.o.v. Q3 2021

### CIJFERS PER GEMEENTE

Plaats	Verkopen	aantal verkopen	Prijs	gemiddelde prijs	verkooptijd		verkooptijd	Krapte-
	Mutatie% t.o.v. 4e kwart 2021	4e kwart 2022	Mutatie % t.o.v. 4e kwart 2021	4e kwart 2022	4e kwart 2022	was	4e kwart 2021	indicator Q4
Alkmaar	15,0%	297	-7,6%	373000	31	was	21	2,4
Almere	-25,0%	383	-6,4%	401000	32	was	21	3,4
Alphen aan den Rijn	-5,0%	220	-0,9%	377000	26	was	24	1,9
Amersfoort	-22,0%	420	-4,1%	436000	27	was	20	2,4
Amstelveen	-18,0%	184	-8,0%	601000	37	was	28	4,7
Amsterdam	-10,0%	1980	-10,4%	538000	29	was	24	2,7
Apeldoorn	-11,0%	418	-6,7%	389000	31	was	20	3,5
Arnhem	2,0%	377	-3,5%	369000	34	was	22	3,4
Breda	-15,0%	386	-10,1%	394000	33	was	21	3,5
Delft	-2,0%	203	-4,8%	387000	36	was	27	3,1
Deventer	14,0%	276	2,2%	390000	26	was	22	2,1
Dordrecht	-6,0%	223	-4,8%	320000	32	was	24	2,7
Ede	-7,0%	270	-6,1%	396000	27	was	21	3,1
Eindhoven	-12,0%	459	-4,6%	410000	26	was	20	2,8
Emmen	-8,0%	240	-4,5%	293000	28	was	24	2,8
Enschede	-3,0%	283	1,8%	320000	30	was	23	2,3
Gouda	-9,0%	155	-1,7%	345000	31	was	26	3,0

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*



## 2. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q3 2022 t.o.v. Q3 2021

### CIJFERS PER GEMEENTE

Plaats	Verkopen	aantal verkopen	Prijs	gemiddelde prijs	verkooptijd		verkooptijd	Krapte-
	Mutatie% t.o.v. 4e kwart 2021	4e kwart 2022	Mutatie % t.o.v. 4e kwart 2021	4e kwart 2022	4e kwart 2022	was	4e kwart 2021	indicator Q4
Groningen	-9,0%	558	-6,0%	329000	26	was	21	2,5
Haarlem	-16,0%	474	-10,8%	485000	27	was	19	3,1
Haarlemmermeer	-13,0%	302	-7,7%	486000	27	was	21	3,2
Heerlen	-16,0%	94	-6,3%	238000	32	was	26	4,4
Helmond	-7,0%	197	-1,5%	364000	30	was	21	2,9
Hengelo	-22,0%	164	0,1%	323000	31	was	23	3,4
Hilversum	-27,0%	231	0,3%	490000	32	was	22	3,9
Hoeksche Waard	18,0%	148	1,8%	421000	37	was	29	3,4
Hoorn	20,0%	154	-4,2%	356000	35	was	21	3,1
Leeuwarden	-15,0%	227	-4,9%	291000	30	was	23	2,5
Leiden	-14,0%	151	-11,9%	426000	34	was	25	3,2
Leidschendam / voorburg	2,0%	210	-4,5%	428000	32	was	23	2,5
Lelystad	8,0%	143	-8,9%	370000	32	was	20	2,8
Maastricht	-15,0%	101	-0,7%	364000	31	was	25	2,5
Nijmegen	1,0%	378	-3,0%	394000	32	was	23	2,8
Nissewaard	1,0%	190	0,2%	327000	38	was	29	2,6
Oss	-25,0%	117	-3,4%	370000	38	was	27	4,5

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

## 2. Marktsituatie op basis van NVM cijfers Nederland Q3 2022 t.o.v. Q3 2021

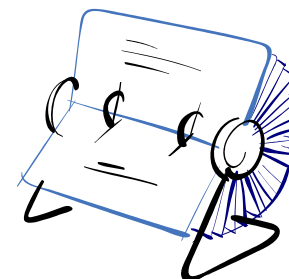
### CIJFERS PER GEMEENTE

Plaats	Verkopen Mutatie% t.o.v. 4e kwart 2021	aantal verkopen 4e kwart 2022	Prijs Mutatie % t.o.v. 4e kwart 2021	gemiddelde prijs 4e kwart 2022	verkooptijd 4e kwart 2022	was	verkooptijd 4e kwart 2021	Krapte- indicator Q4
Purmerend	-15,0%	163	-4,9%	383000	31	was	22	3,8
Roosendaal	14,0%	103	-7,7%	355000	27	was	28	2,3
Rotterdam	-7,0%	843	-9,0%	382000	36	was	26	3,9
Schiedam	-11,0%	159	1,1%	307000	34	was	27	3,3
Den Haag	-15,0%	928	-8,4%	418000	35	was	23	4,1
Den Bosch	-8,0%	371	-6,2%	432000	30	was	18	3,6
Sittard- Geleen	49,0%	77	1,3%	294000	36	was	25	2,7
Sudwest Fryslan	-30,0%	145	-0,5%	354000	31	was	24	4,1
Tilburg	-4,0%	378	-0,7%	374000	29	was	21	3,3
Utrecht	-11,0%	887	-8,7%	472000	28	was	19	2,5
Venlo	-10,0%	82	-5,9%	308000	37	was	31	3,5
Vlaardingen	-6,0%	176	-0,7%	319000	33	was	25	2,7
Westland	-16,0%	191	-3,4%	443000	38	was	24	3,2
Zaanstad	-12,0%	342	-6,0%	384000	33	was	26	3,6
Zoetermeer	18,0%	255	-3,5%	388000	38	was	26	2,6
Zwolle	11,0%	263	-0,5%	423000	27	was	19	2,1

*Cijfers bijgewerkt t/m 2022 Q4. Voorlopige cijfers; percentages afgerond op 1 decimalen. Vergelijk met 2021 Q4 tenzij anders vermeld. "bron: NVM"*

### 3. Contact

#### Contact hoofdkantoor



de Taxatheek  
Robijnstraat 80  
1812 RB Alkmaar  
Niek Hoogeveen:

[www.taxatheek.nl](http://www.taxatheek.nl)  
[info@taxatheek.nl](mailto:info@taxatheek.nl)  
T: 072 – 5335924  
M: 06-10527994

#### *Vestigingen in:*

*Almelo, Amersfoort, Amsterdam, Apeldoorn, Bergen op Zoom, Bollenstreek, Brabant Noord-Oost, Brakel, Den Haag, Delft, Eindhoven – Helmond, Emmen, Gelderland, Gooi/Almere, Groene Hart, Groningen – Assen, Kennemerland, Kop van Noord Holland, Leeuwarden, Middelburg, Noord en midden Limburg, Noord Holland Noord, Noorderborg, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Valkenburg, Zaanstad, Zaltbommel, Zuid Friesland, Zuidlaarderveen, Zwolle*