





WONING- TRANSACTIES

Q2 2024








Regionale analyse
Gemeente Ede



 Transacties

							
	Aantal verkopen 2e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Ede	278	-4,2%	€ 520.000	12,7%	31	4,6%	69,2%
Nederland	35.139	3,1%	€ 468.000	13,6%	27	4,3%	67,0%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Ede	222	-4,4%	€ 582.000	5,4%	37	74,4%	2,4
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 gemeente Ede dit kwartaal uit op 278. Dat is een daling van 4,2 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	70	70	0%
Hoekwoning	45	31	-31%
2-onder-1-kap	41	47	15%
Vrijstaand	58	58	0%
Appartement	76	72	-5%
Totaal	290	278	-4%

Totaal aantal verkochte woningen



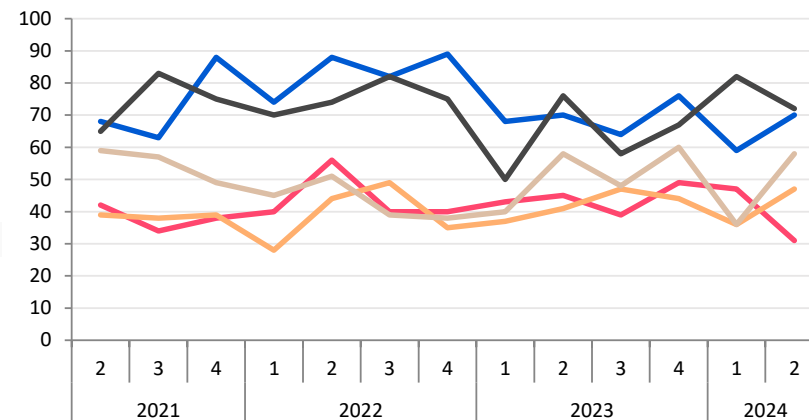
278

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-4,2%

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 gemeente Ede komt dit kwartaal uit op € 520.000. Dat is een stijging van 12,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 13,6 procent.

Woningtype	2023-2	2024-2	%-jr
Tussenwoning	€ 356	€ 416	17%
Hoekwoning	€ 398	€ 438	10%
2-onder-1-kap	€ 511	€ 615	20%
Vrijstaand	€ 783	€ 851	9%
Appartement	€ 296	€ 327	9%
Totaal	€ 454	€ 520	13%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 520.000

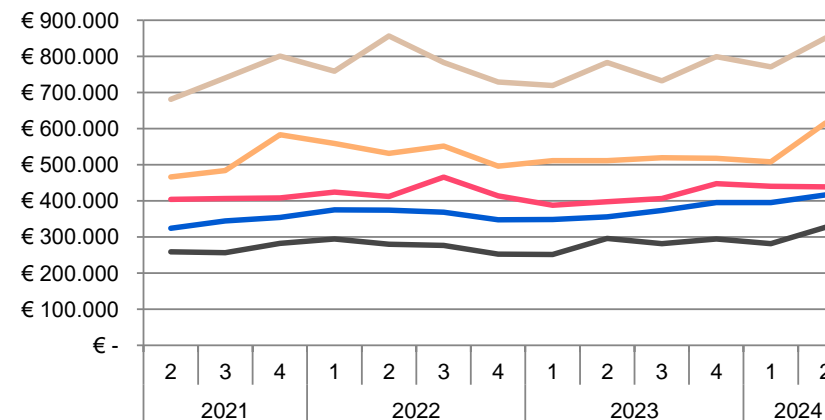
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



12,7%

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 € 4495. Dat is een stijging van 15 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	€ 3.479	€ 3.825	10%
Hoekwoning	€ 3.507	€ 4.006	14%
2-onder-1-kap	€ 3.962	€ 4.640	17%
Vrijstaand	€ 4.798	€ 5.380	12%
Appartement	€ 3.682	€ 4.545	22%
Totaal	€ 3.869	€ 4.495	15%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



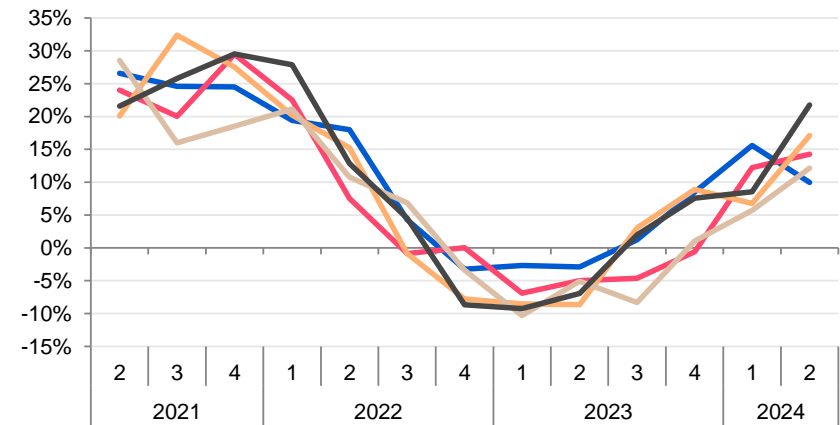
€ 4.495

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



15,0%

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 gemeente Ede voor een woning gemiddeld 4,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,3%.

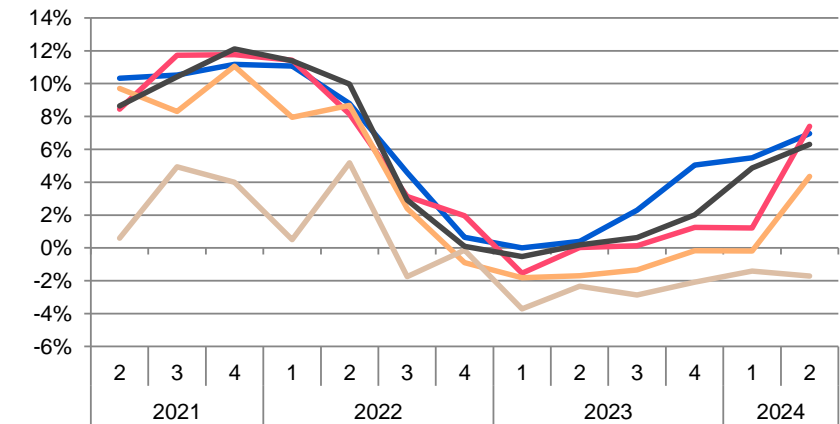
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	0,4%	7,0%
Hoekwoning	0,0%	7,4%
2-onder-1-kap	-1,7%	4,4%
Vrijstaand	-2,3%	-1,7%
Appartement	0,2%	6,3%
Totaal	-0,6%	4,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,6%

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 de gemeente Ede werd dit kwartaal verkocht in 31 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	23	24
Hoekwoning	31	26
2-onder-1-kap	29	25
Vrijstaand	53	53
Appartement	28	26
Totaal	32	31

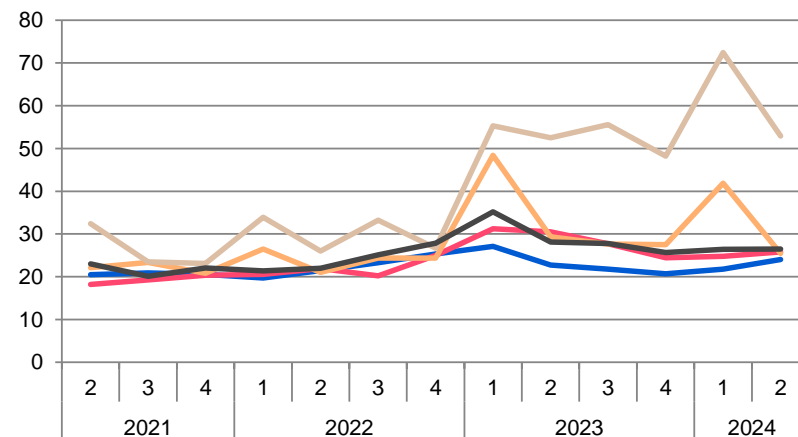
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



31

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 gemeente Ede wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 6,1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,4 procent.

Verkocht binnen:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	0%	6%
1 - 2 kwartalen	-6%	-5%
2 - 3 kwartalen	-8%	-8%
3 - 4 kwartalen	-11%	-5%
1 - 2 jaar	-18%	-11%
2 - 3 jaar		-13%
meer dan 3 jaar		

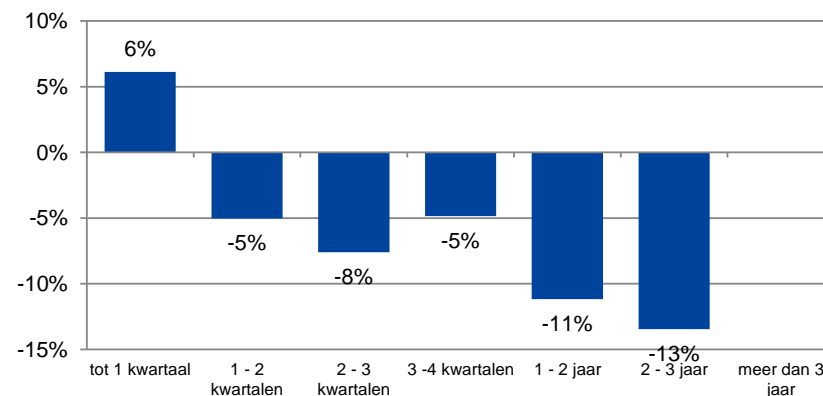
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



6,1%

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 2,4. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

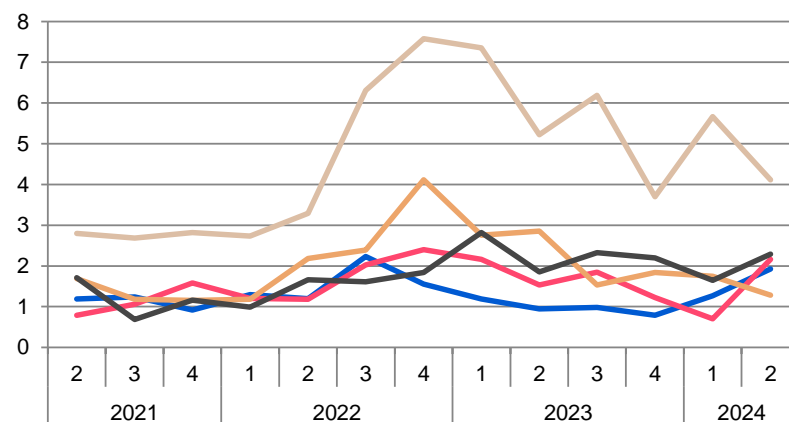
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	0,9	1,9
Hoekwoning	1,5	2,2
2-onder-1-kap	2,9	1,3
Vrijstaand	5,2	4,1
Appartement	1,9	2,3
Totaal	2,4	2,4

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,4

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 69,2 procent van de woningen in de gemeente Ede verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67 procent van de verkochte woningen.

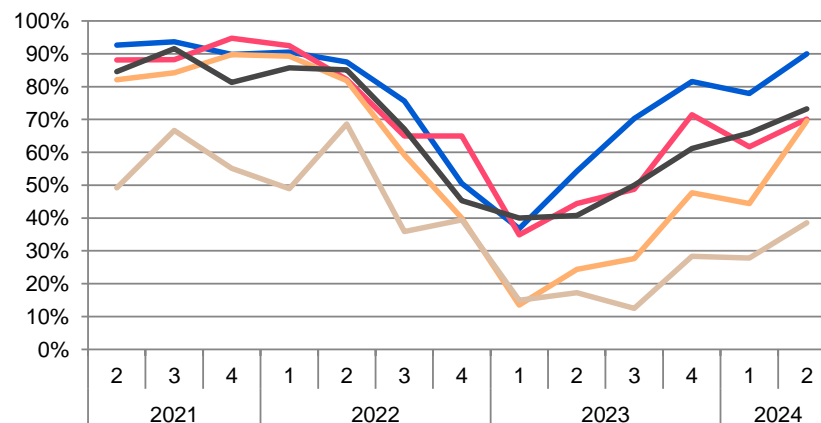
Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	54%	90%
Hoekwoning	44%	70%
2-onder-1-kap	24%	70%
Vrijstaand	17%	39%
Appartement	41%	73%
Totaal	38%	69%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



69,2%

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 gemeente Ede staan in het 2e kwartaal van 2024 222 woningen te koop. Dat is een daling van 4,4 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	22	45	105%
Hoekwoning	23	22	-4%
2-onder-1-kap	39	20	-49%
Vrijstaand	101	80	-21%
Appartement	47	55	17%
Totaal	232	222	-4%

Totaal aantal woningen in aanbod



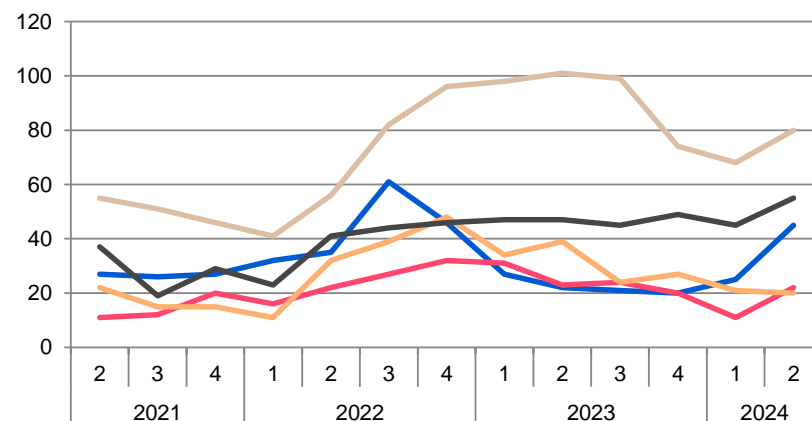
222

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-4,4%

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 € 582.000. Dat is een stijging van 5,4 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	€ 363	€ 382	5%
Hoekwoning	€ 412	€ 437	6%
2-onder-1-kap	€ 568	€ 585	3%
Vrijstaand	€ 860	€ 909	6%
Appartement	€ 308	€ 329	6%
Totaal	€ 607	€ 582	5%

Vraagprijs van woningen in aanbod



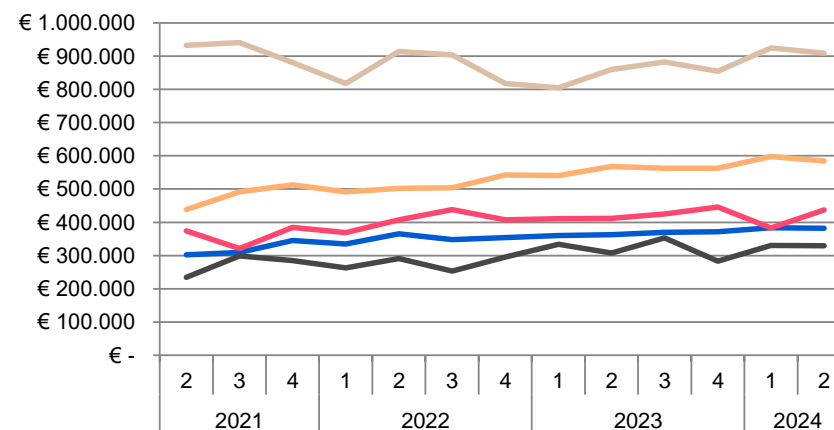
€ 582.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,4%

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 gemeente Ede bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4529. Dat is 13,1 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	€ 3.085	€ 3.671	19%
Hoekwoning	€ 3.613	€ 3.952	9%
2-onder-1-kap	€ 4.193	€ 4.445	6%
Vrijstaand	€ 4.685	€ 5.311	13%
Appartement	€ 3.780	€ 4.360	15%
Totaal	€ 4.161	€ 4.529	13%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



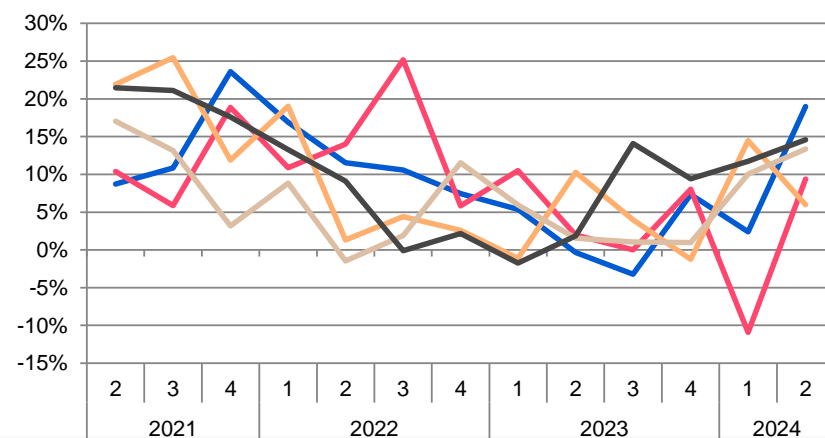
€ 4.529

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



13,1%

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 gemeente Ede werden in het 2e kwartaal van 2024 in totaal 345 woningen te koop gezet. Dat zijn er 14,6 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	66	93	41%
Hoekwoning	38	42	11%
2-onder-1-kap	49	48	-2%
Vrijstaand	67	77	15%
Appartement	81	85	5%
Totaal	301	345	15%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



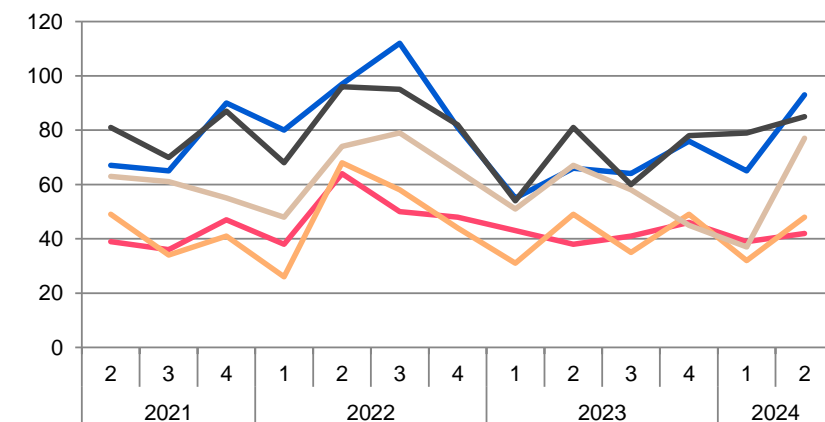
345

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



14,6%

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 gemeente Ede staan de in het 2e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 37 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

Woningtype	2023-2	2024-2
Tussenwoning	41	13
Hoekwoning	57	22
2-onder-1-kap	45	22
Vrijstaand	137	54
Appartement	56	41
Totaal	88	37

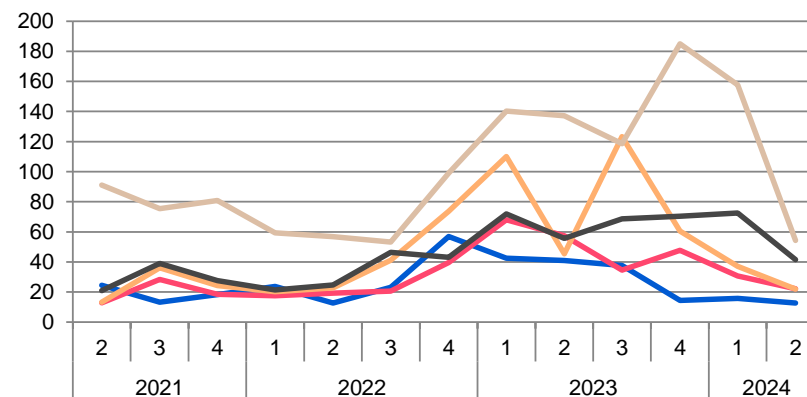
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



37

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 nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Ede staat 74 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 73 procent van het woningaanbod.

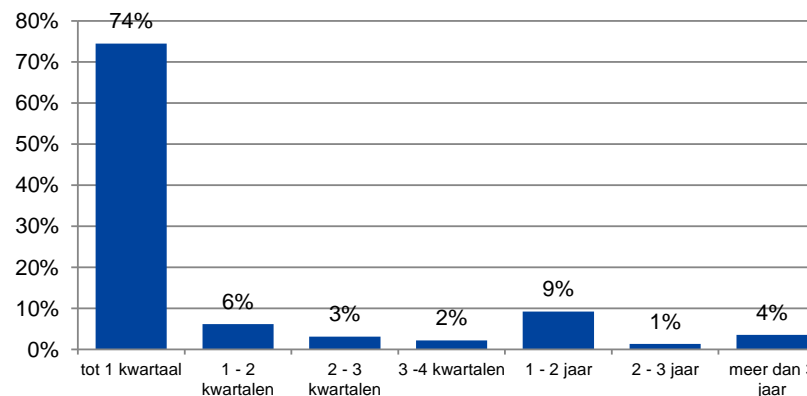
Staat al te koop:	2023-2	2024-2
tot 1 kwartaal	60%	74%
1 - 2 kwartalen	12%	6%
2 - 3 kwartalen	10%	3%
3 - 4 kwartalen	8%	2%
1 - 2 jaar	4%	9%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	4%	4%

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



74%

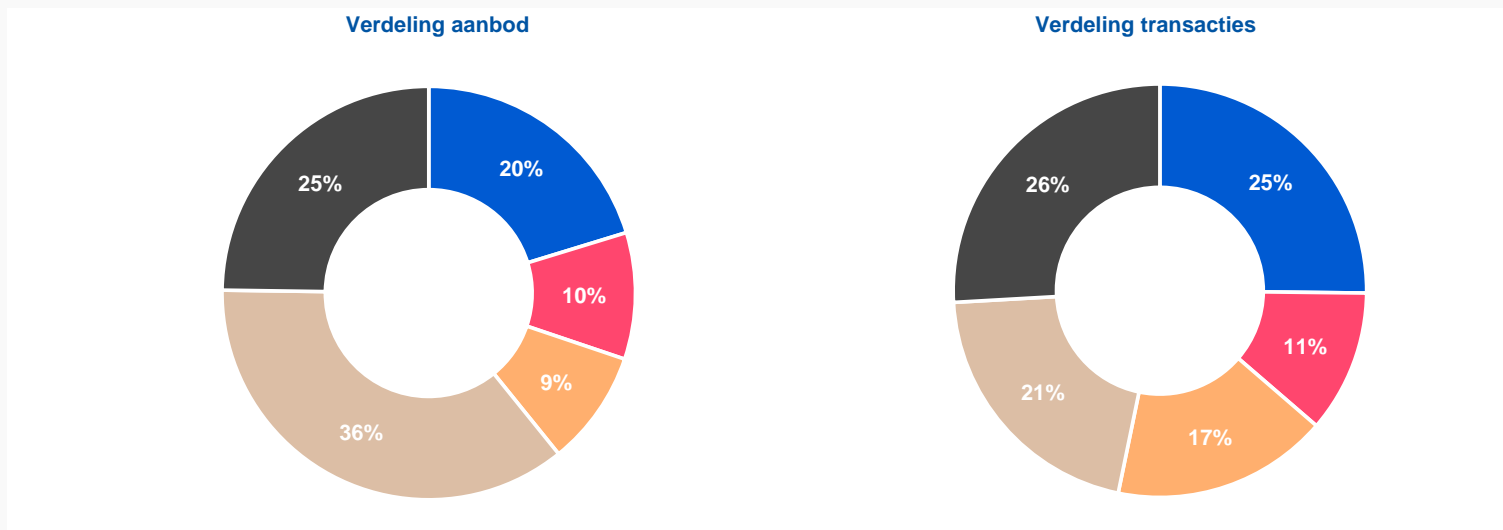
Aanbod naar looptijdklasse



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 gemeente Ede maken vrijstaande woningen 36 procent uit van het aanbod, versus 21 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 20 procent van het aanbod versus 25 procent van de 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 gemeente Ede gaat het om een stijging van 145 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 179 procent gestegen. In de gemeente Ede gaat het om een stijging van 145 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in de gemeente Ede sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

