

WONING- TRANSACTIES

Q3 2024








Regionale analyse
Gemeente Amersfoort



 Transacties

							
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Amersfoort	447	8,5%	€ 504.000	11,8%	21	7,5%	83,5%
Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e 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 Amersfoort	165	-26,1%	€ 554.000	-1,3%	18	86,5%	1,1
Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

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 Amersfoort dit kwartaal uit op 447. Dat is een stijging van 8,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 10,9 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	138	126	-9%
Hoekwoning	64	65	2%
2-onder-1-kap	50	42	-16%
Vrijstaand	18	23	28%
Appartement	142	191	35%
Totaal	412	447	8%

Totaal aantal verkochte woningen



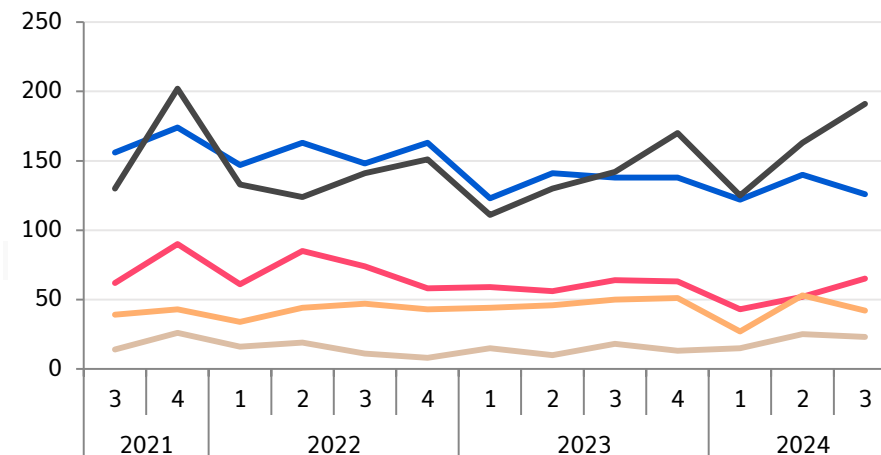
447

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,5%

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 Amersfoort komt dit kwartaal uit op € 504.000. Dat is een stijging van 11,8 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 12,3 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 447	€ 507	14%
Hoekwoning	€ 518	€ 596	15%
2-onder-1-kap	€ 682	€ 776	14%
Vrijstaand	€ 1.011	€ 921	-9%
Appartement	€ 315	€ 359	11%
Totaal	€ 465	€ 504	12%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 504.000

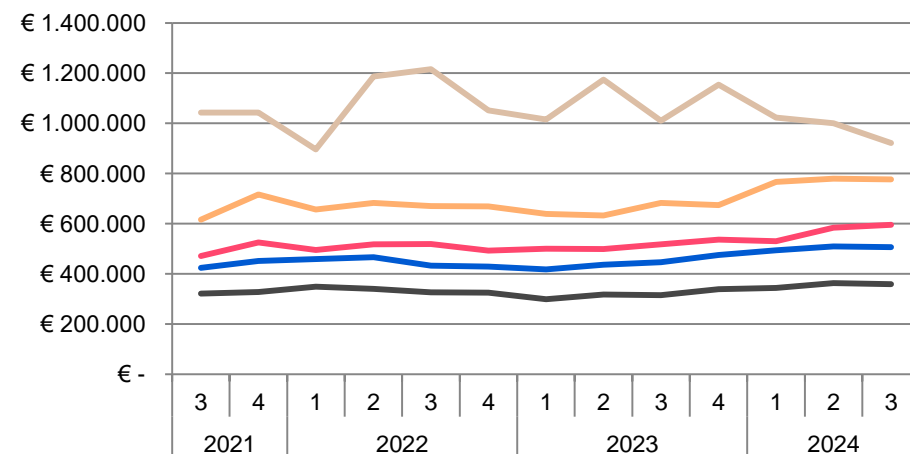
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,8%

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 € 4963. Dat is een stijging van 13,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,3 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.050	€ 4.695	16%
Hoekwoning	€ 4.291	€ 4.886	14%
2-onder-1-kap	€ 4.472	€ 4.978	11%
Vrijstaand	€ 5.632	€ 5.321	-6%
Appartement	€ 4.383	€ 5.118	13%
Totaal	€ 4.322	€ 4.963	13%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



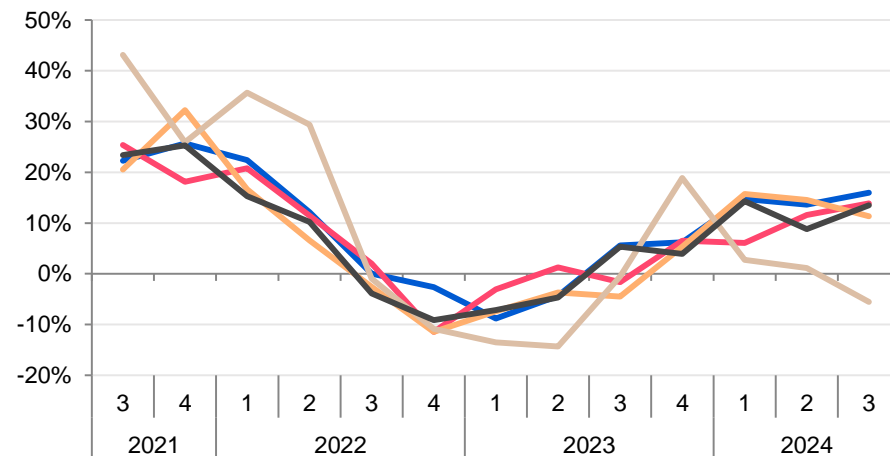
€ 4.963

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



13,1%

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 3e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Amersfoort voor een woning gemiddeld 7,5% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%.

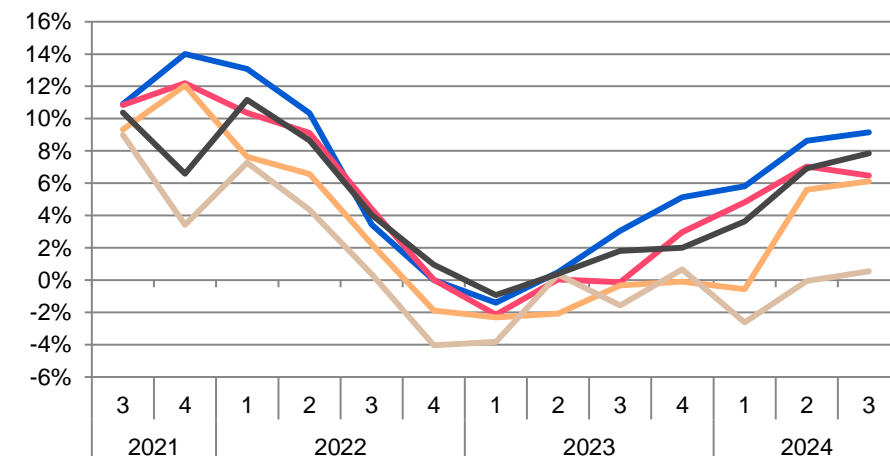
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	3,0%	9,2%
Hoekwoning	-0,1%	6,5%
2-onder-1-kap	-0,3%	6,1%
Vrijstaand	-1,6%	0,5%
Appartement	1,8%	7,9%
Totaal	1,5%	7,5%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



7,5%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een paar dagen minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

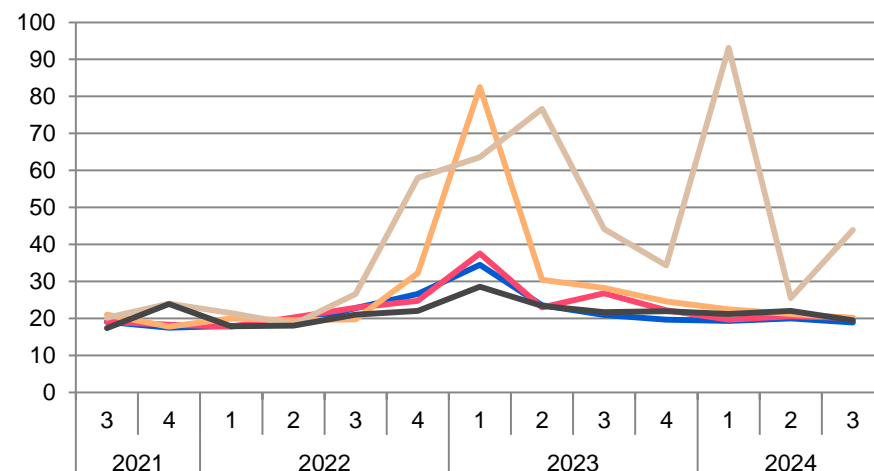
De gemiddelde woning in de gemeente Amersfoort werd dit kwartaal verkocht in 21 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	21	19
Hoekwoning	27	20
2-onder-1-kap	28	20
Vrijstaand	44	44
Appartement	22	20
Totaal	24	21

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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.

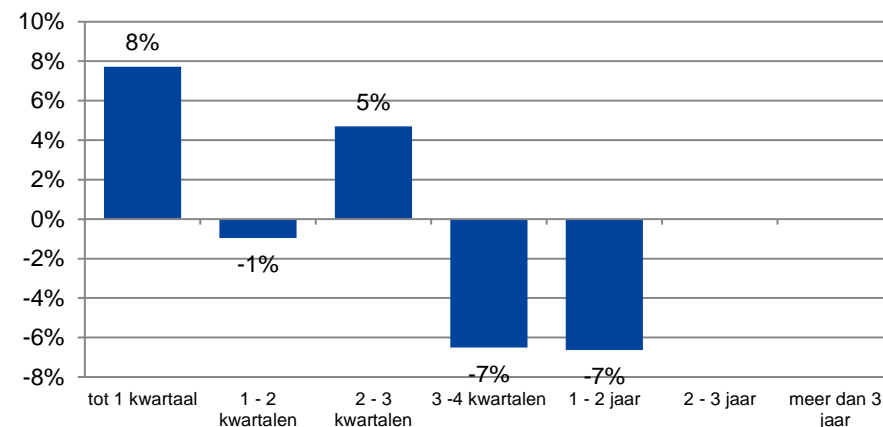
In de gemeente Amersfoort wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 7,7 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	2%	8%
1 - 2 kwartalen	-5%	-1%
2 - 3 kwartalen	-9%	5%
3 - 4 kwartalen	-21%	-7%
1 - 2 jaar	-13%	-7%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijsverschil verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties 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 1,1. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

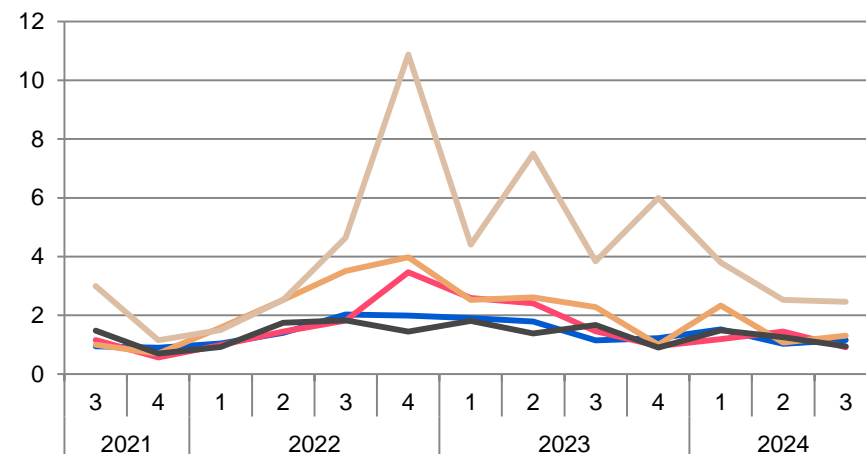
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	1,2	1,2
Hoekwoning	1,5	0,9
2-onder-1-kap	2,3	1,3
Vrijstaand	3,8	2,5
Appartement	1,7	0,9
Totaal	1,6	1,1

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,1

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 3e kwartaal van 2024 werd 83,5 procent van de woningen in de gemeente Amersfoort verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 68,8 procent van de verkochte woningen.

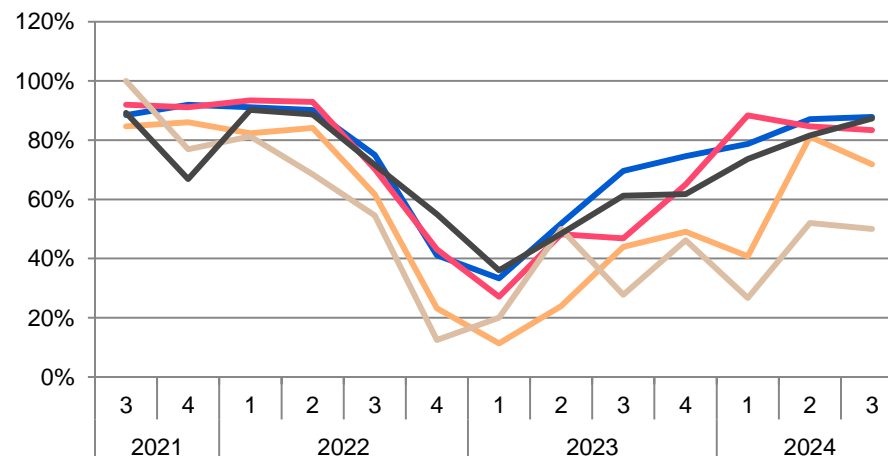
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	70%	88%
Hoekwoning	47%	83%
2-onder-1-kap	44%	72%
Vrijstaand	28%	50%
Appartement	61%	87%
Totaal	58%	84%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



83,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Na de stijging van het afgelopen kwartaal, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt voornamelijk door het relatief hoge aantal woningen dat op de markt is gekomen. Wel staan er minder woningen te koop dan een jaar geleden.

In de gemeente Amersfoort staan in het 3e kwartaal van 2024 165 woningen te koop. Dat is een daling van 26,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 10 procent in een jaar.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	53	48	-9%
Hoekwoning	31	20	-35%
2-onder-1-kap	38	19	-50%
Vrijstaand	23	19	-17%
Appartement	79	60	-24%
Totaal	224	165	-26%

Totaal aantal woningen in aanbod



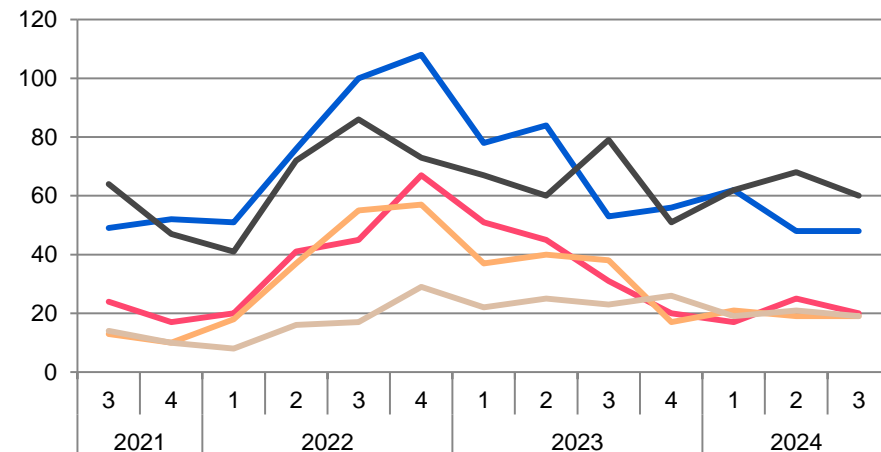
165

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-26,1%

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 3e kwartaal van 2024 uit op € 554.000. Dat is een daling van 1,3 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 515	€ 531	3%
Hoekwoning	€ 620	€ 515	-17%
2-onder-1-kap	€ 688	€ 758	10%
Vrijstaand	€ 1.141	€ 1.113	-2%
Appartement	€ 381	€ 346	-2%
Totaal	€ 576	€ 554	-1%

Vraagprijs van woningen in aanbod



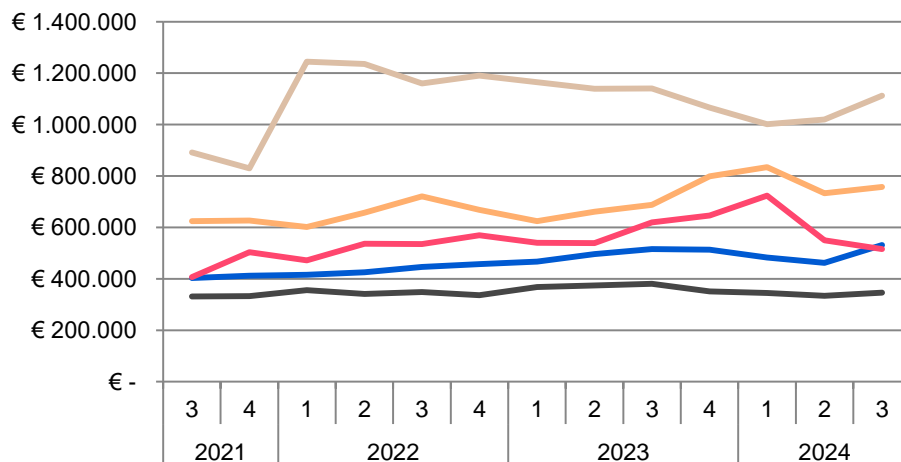
€ 554.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-1,3%

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 Amersfoort bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4813. Dat is 9,3 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 8,9 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.086	€ 4.443	9%
Hoekwoning	€ 4.566	€ 4.594	1%
2-onder-1-kap	€ 4.714	€ 5.206	10%
Vrijstaand	€ 5.460	€ 5.820	7%
Appartement	€ 4.330	€ 4.744	14%
Totaal	€ 4.486	€ 4.813	9%

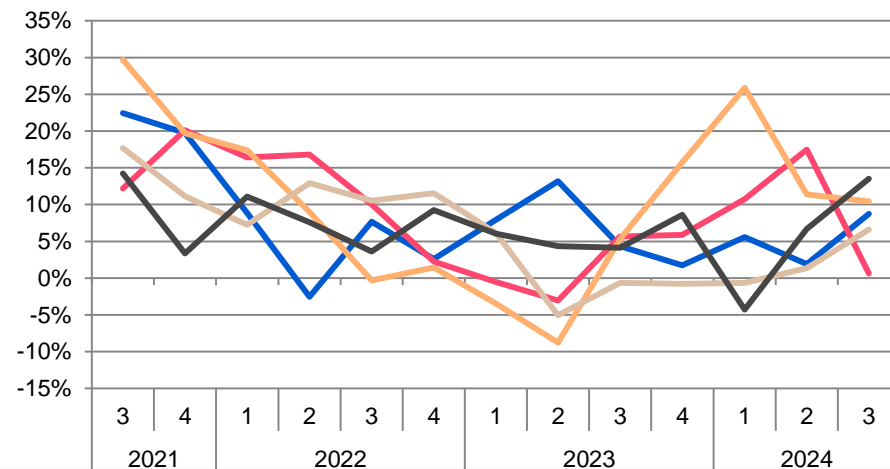
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



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

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief hoog. Deze woningen worden snel opgenomen door de markt (zie volgende pagina). Het hoge aantal aanmeldingen zorgt ervoor dat het aanbod desondanks redelijk op peil blijft.

In de gemeente Amersfoort werden in het 3e kwartaal van 2024 in totaal 440 woningen te koop gezet. Dat zijn er 9,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 14,6 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	115	129	12%
Hoekwoning	52	59	13%
2-onder-1-kap	51	44	-14%
Vrijstaand	19	22	16%
Appartement	164	186	13%
Totaal	401	440	10%

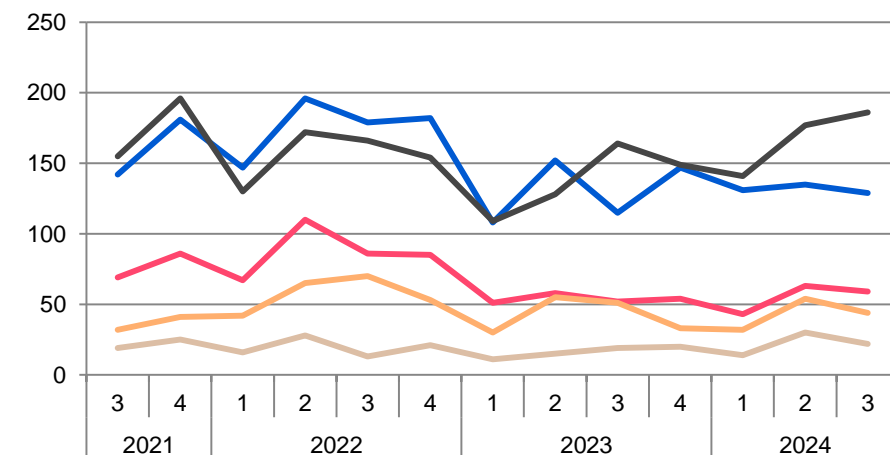
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



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 Amersfoort staan de in het 3e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 18 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 48 dagen.

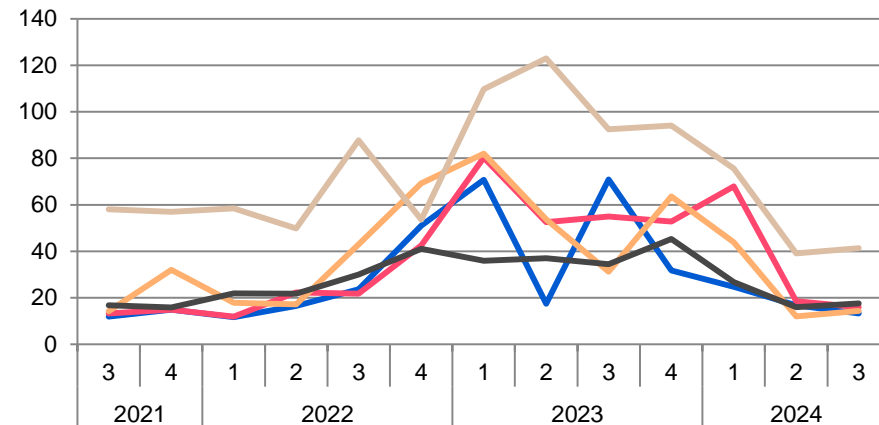
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	71	13
Hoekwoning	55	16
2-onder-1-kap	31	14
Vrijstaand	92	41
Appartement	35	18
Totaal	51	18

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



18

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 Amersfoort staat 87 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 69 procent van het woningaanbod.

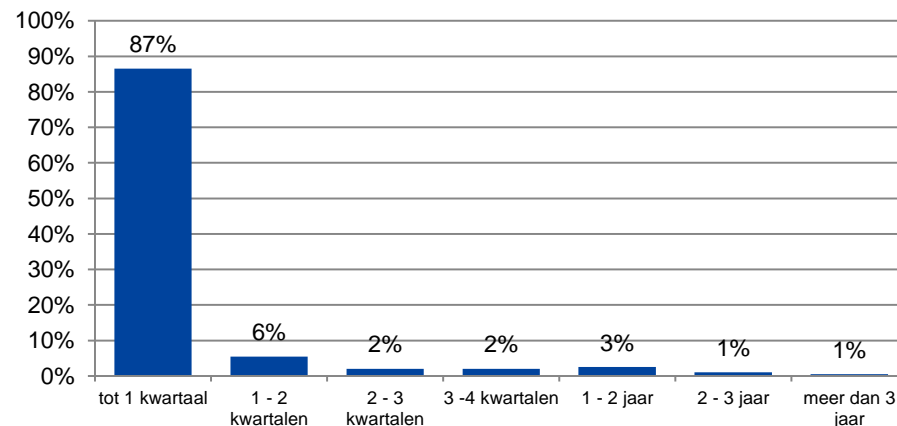
Staat al te koop:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	63%	87%
1 - 2 kwartalen	20%	6%
2 - 3 kwartalen	4%	2%
3 -4 kwartalen	7%	2%
1 - 2 jaar	6%	3%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	0%	1%

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



87%

Aanbod naar looptijdklasse



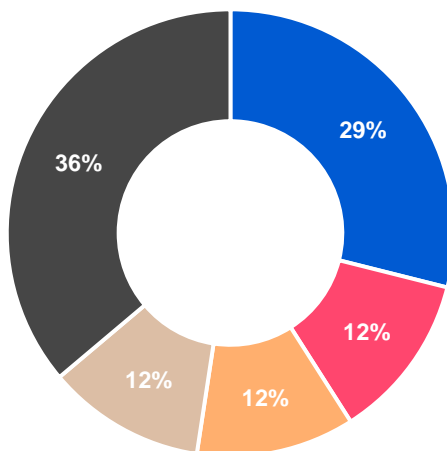


Aanbod vs transacties

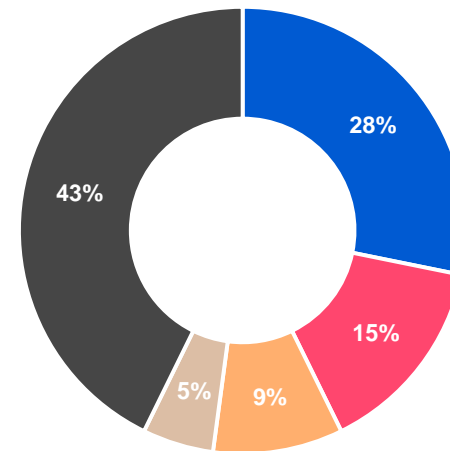
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Amersfoort maken vrijstaande woningen 12 procent uit van het aanbod, versus 5 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 29 procent van het aanbod versus 28 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

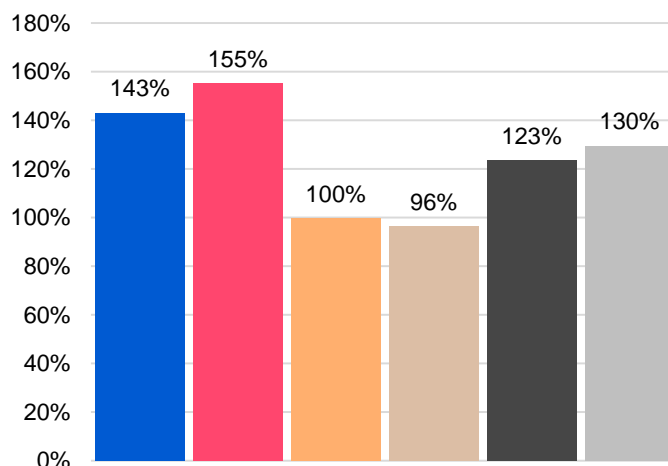


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 129 procent gestegen. In de gemeente Amersfoort gaat het om een stijging van 130 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 182 procent gestegen. In de gemeente Amersfoort gaat het om een stijging van 166 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in de gemeente Amersfoort sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

