

Q1

Q2

Q3

Q4

2024

Regionale analyse
Gemeente Waterland



 Transacties

							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Waterland	31	33,3%	€ 548.000	17,7%	42	0,8%	56,5%
Nederland	43.109	19,3%	€ 483.000	11,5%	27	4,9%	70,7%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e 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 Waterland	47	50,7%	€ 616.000	-4,2%	96	51,1%	4,6
Nederland	25.877	3,3%	€ 586.000	6,9%	57	68,1%	1,8

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 Waterland dit kwartaal uit op 31. Dat is een stijging van 33,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 19,3 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	8	7	-13%
Hoekwoning	5	10	100%
2-onder-1-kap	3	3	0%
Vrijstaand	5	5	0%
Appartement	2	5	150%
Totaal	23	31	35%

Totaal aantal
verkochte woningen



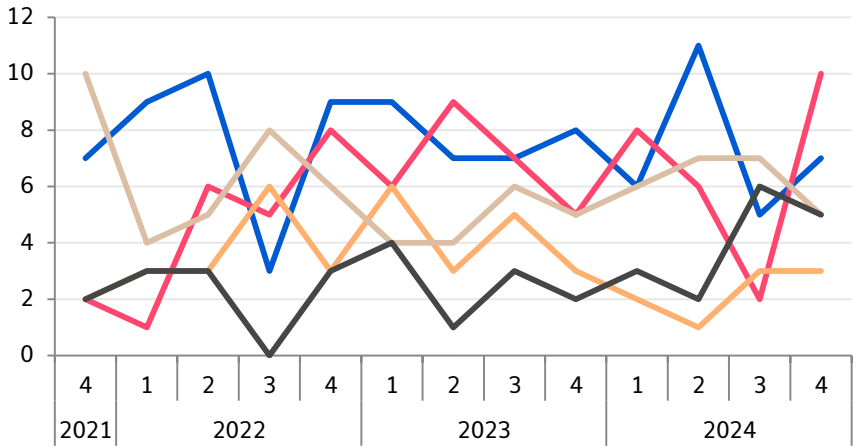
31

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



33,3%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

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 Waterland komt dit kwartaal uit op € 548.000. Dat is een stijging van 17,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 11,5 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	€ 418	€ 446	7%
Hoekwoning	€ 500	€ 587	17%
2-onder-1-kap	€ 420	€ 602	43%
Vrijstaand	€ 641	€ 750	17%
Appartement	€ 279	€ 385	27%
Totaal	€ 472	€ 548	18%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 548.000

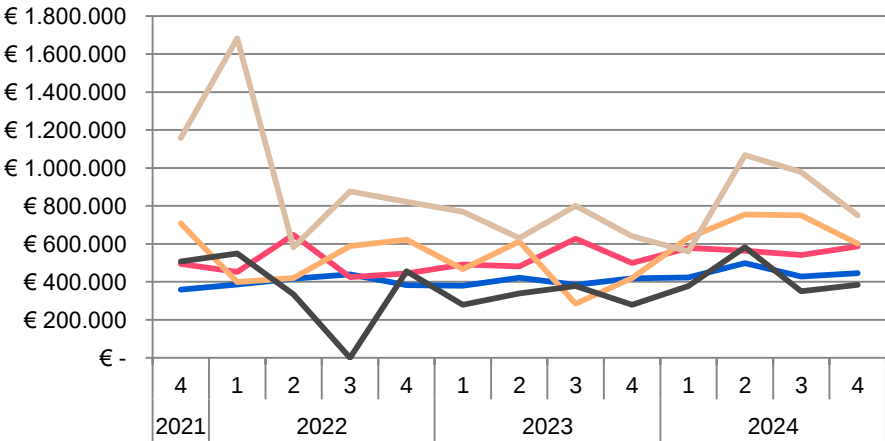
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



17,7%

Transactieprizen

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 € 5.056. Dat is een stijging van 14,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 11,6 procent.

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.885	€ 4.441	14%
Hoekwoning	€ 4.760	€ 4.983	5%
2-onder-1-kap	€ 4.582	€ 6.841	49%
Vrijstaand	€ 5.323	€ 5.385	1%
Appartement	€ 4.056	€ 4.657	39%
Totaal	€ 4.493	€ 5.056	14%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



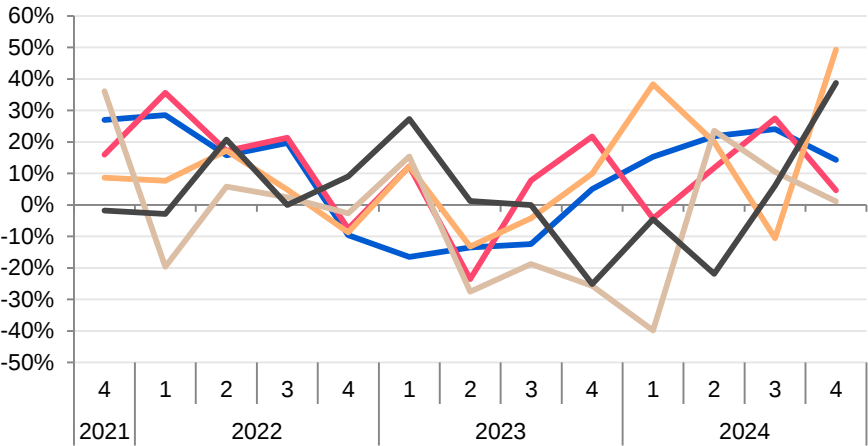
€ 5.056

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



14,5%

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 4e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Waterland voor een woning gemiddeld 0,8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,9%.

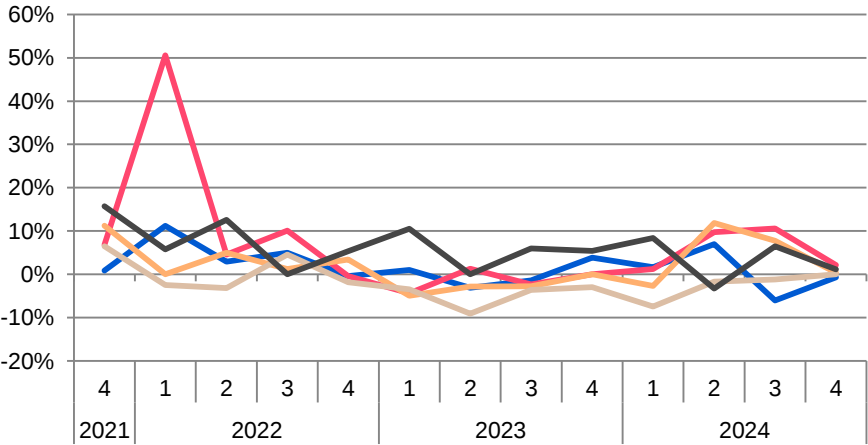
Woningtype	2023-4	2024-4
Tussenwoning	3,8%	-0,7%
Hoekwoning	0,0%	2,1%
2-onder-1-kap	0,0%	0,3%
Vrijstaand	-2,9%	0,0%
Appartement	5,4%	1,2%
Totaal	1,2%	0,8%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,8%

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 Waterland werd dit kwartaal verkocht in 42 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

Woningtype	2023-4	2024-4
Tussenwoning	22	59
Hoekwoning	24	44
2-onder-1-kap	118	19
Vrijstaand	76	39
Appartement	14	35
Totaal	46	42

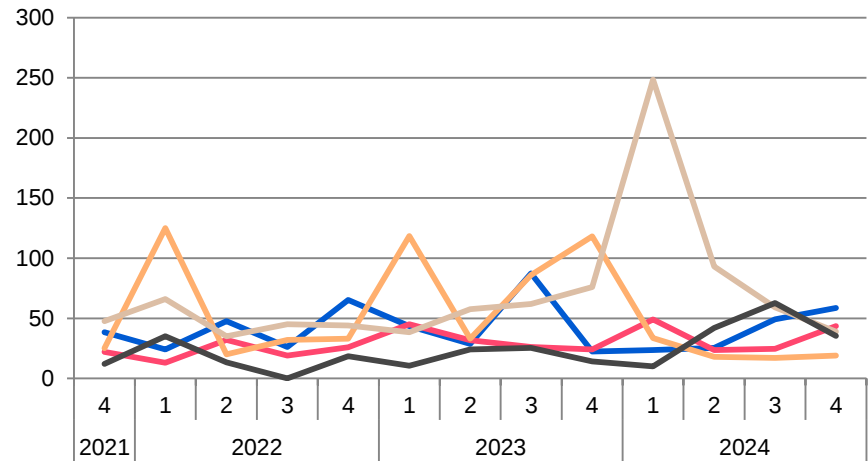
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



42

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 Waterland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 1,1 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,9 procent.

Verkocht binnen:	2023-4	2024-4
tot 1 kwartaal	2%	1%
1 - 2 kwartalen	-12%	-4%
2 - 3 kwartalen	-6%	-7%
3 -4 kwartalen		0%
1 - 2 jaar		
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

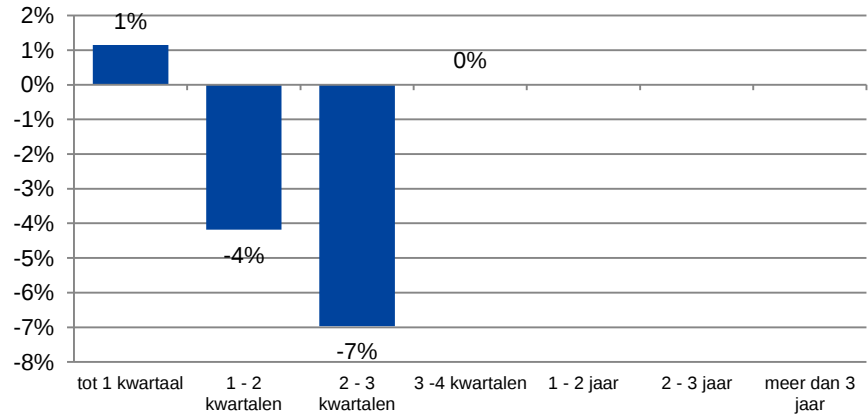
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,1%

Vraag-verkoopprijsverschil

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 4,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 1,8.

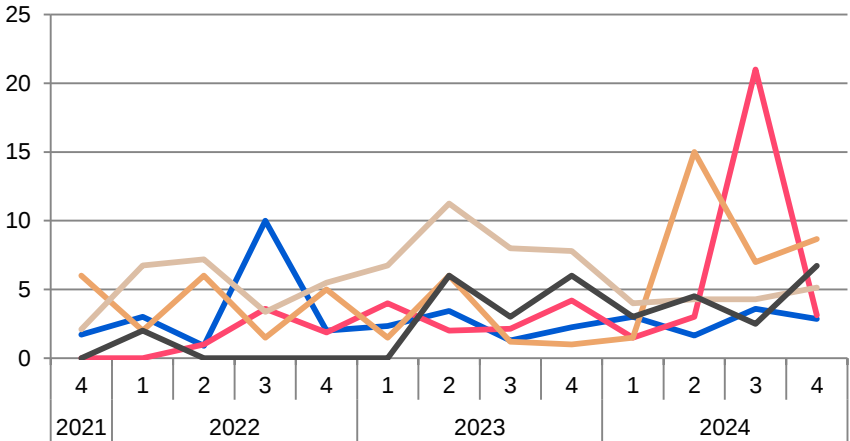
Woningtype	2023-4	2024-4
Tussenwoning	2,3	2,9
Hoekwoning	4,2	3,1
2-onder-1-kap	1,0	8,7
Vrijstaand	7,8	5,1
Appartement	6,0	6,7
Totaal	4,0	4,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



4,6

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 4e kwartaal van 2024 werd 56,5 procent van de woningen in de gemeente Waterland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 70,7 procent van de verkochte woningen.

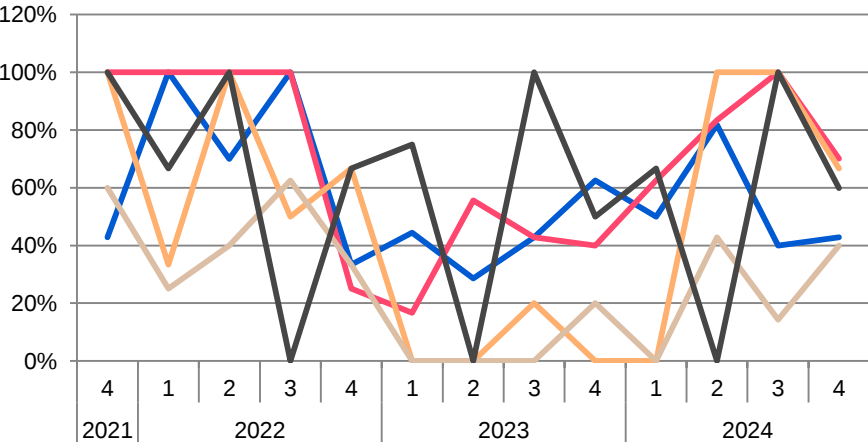
Woningtype	2023-4	2024-4
Tussenwoning	63%	43%
Hoekwoning	40%	70%
2-onder-1-kap		67%
Vrijstaand	20%	40%
Appartement	50%	60%
Totaal	39%	57%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



56,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Ondanks het hoge aantal verkopen, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt voornamelijk door het hoge aantal woningen dat op de markt is gekomen. Wel staan er landelijk iets minder woningen te koop dan het vorige kwartaal.

In de gemeente Waterland staan in het 4e kwartaal van 2024 47 woningen te koop. Dat is een stijging van 50,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 3,3 procent in een jaar.

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	6	7	17%
Hoekwoning	7	10	43%
2-onder-1-kap	1	9	800%
Vrijstaand	13	9	-31%
Appartement	4	12	200%
Totaal	31	47	52%

Totaal aantal
woningen in aanbod



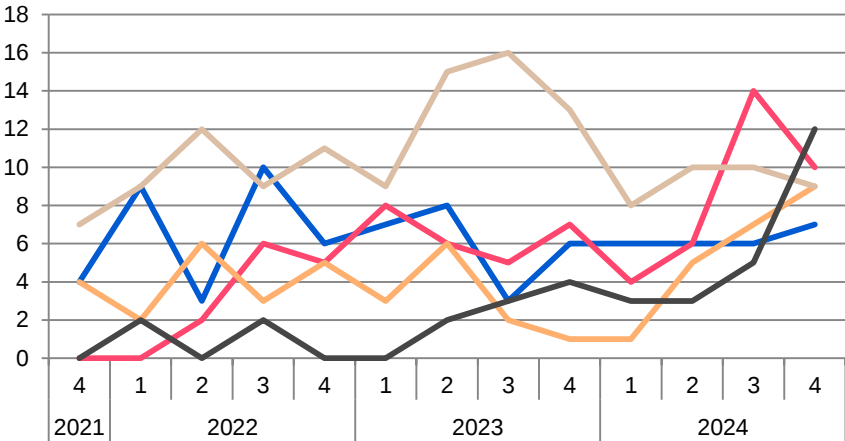
47

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



50,7%

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 4e kwartaal van 2024 uit op € 616.000. Dat is een daling van 4,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6,9 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	€ 438	€ 598	37%
Hoekwoning	€ 772	€ 681	-12%
2-onder-1-kap	€ 450	€ 663	47%
Vrijstaand	€ 1.038	€ 905	-13%
Appartement	€ 441	€ 316	-33%
Totaal	€ 765	€ 616	-4%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 616.000

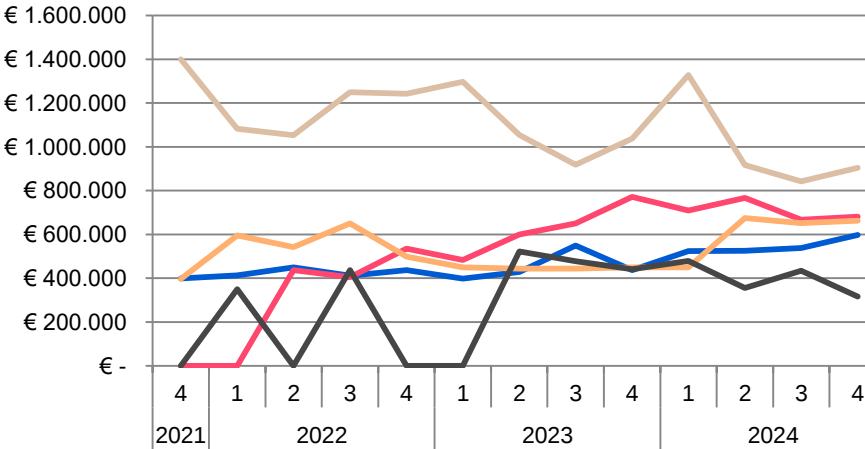
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-4,2%

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 Waterland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5139. Dat is 23,3 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 9 procent.

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.122	€ 5.299	29%
Hoekwoning	€ 5.156	€ 4.672	-9%
2-onder-1-kap	€ 2.432	€ 4.839	99%
Vrijstaand	€ 4.660	€ 6.205	33%
Appartement	€ 4.666	€ 4.883	11%
Totaal	€ 4.597	€ 5.139	23%

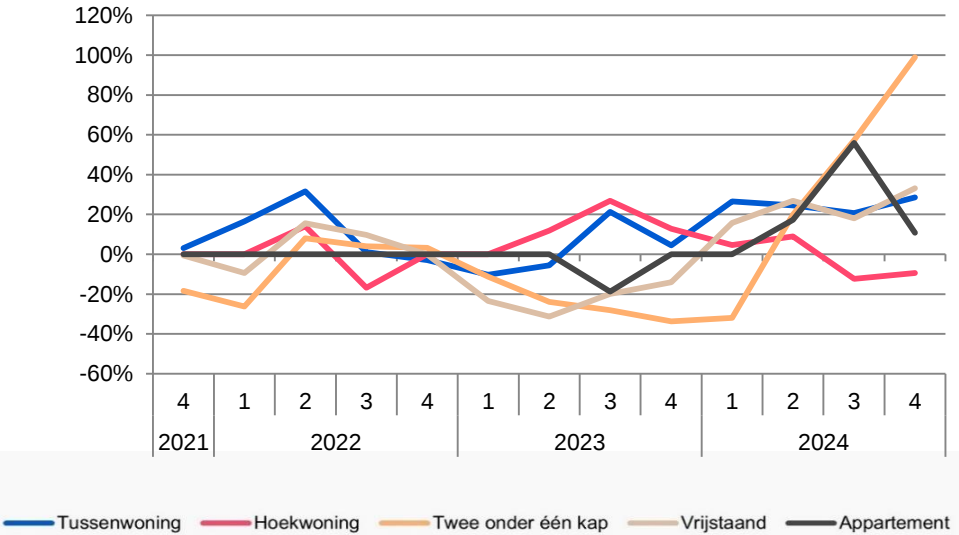
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



🏠 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 Waterland werden in het 4e kwartaal van 2024 in totaal 38 woningen te koop gezet. Dat zijn er 46,2 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 25,1 procent.

Woningtype	2023-4	2024-4	%-jr
Tussenwoning	11	8	-27%
Hoekwoning	6	6	0%
2-onder-1-kap	2	6	200%
Vrijstaand	4	6	50%
Appartement	3	12	300%
Totaal	26	38	46%

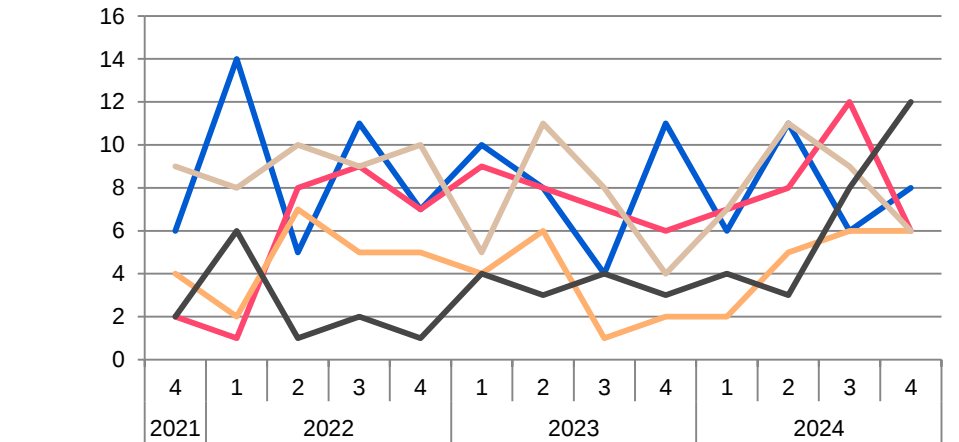
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



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 Waterland staan de in het 4e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 96 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

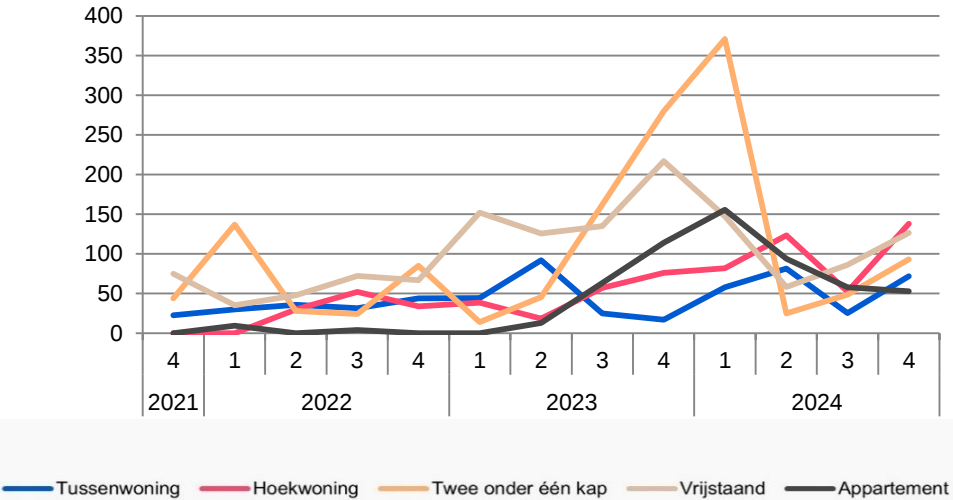
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



96

Woningtype	2023-4	2024-4
Tussenwoning	17	72
Hoekwoning	76	138
2-onder-1-kap	280	93
Vrijstaand	217	127
Appartement	114	53
Totaal	135	96

Looptijd van het aanbod in dagen



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 Waterland staat 51 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

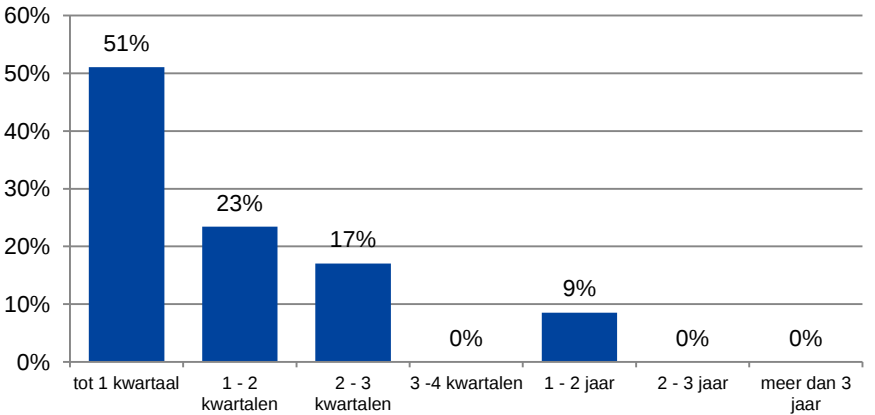
Staat al te koop:	2023-4	2024-4
tot 1 kwartaal	42%	51%
1 - 2 kwartalen	26%	23%
2 - 3 kwartalen	16%	17%
3 - 4 kwartalen	3%	0%
1 - 2 jaar	13%	9%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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



51%

Aanbod naar looptijdklasse



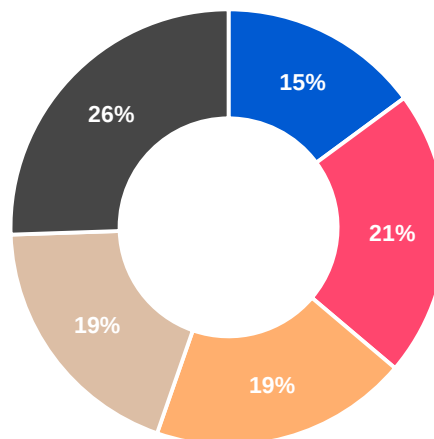


Aanbod vs transacties

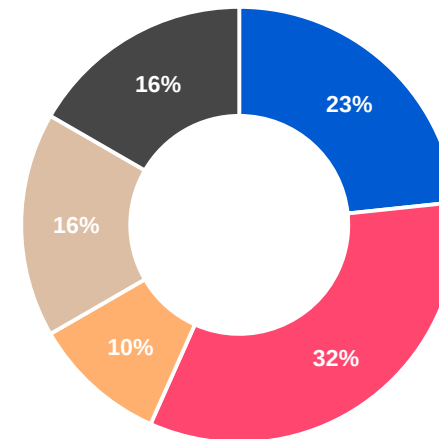
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Waterland maken vrijstaande woningen 19 procent uit van het aanbod, versus 16 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 15 procent van het aanbod versus 23 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

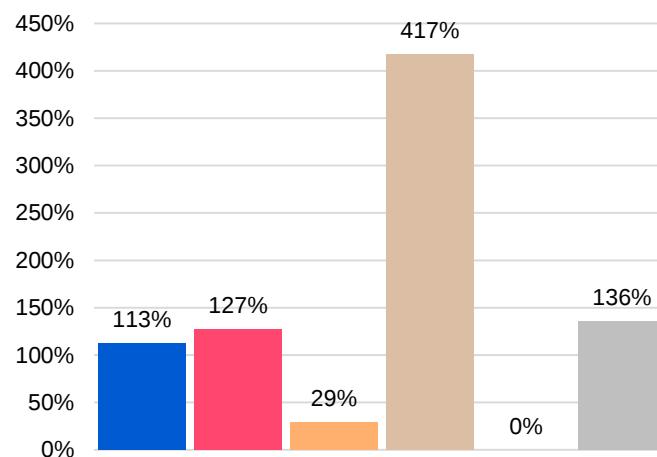


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 136 procent gestegen. In de gemeente Waterland gaat het om een stijging van 136 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 191 procent gestegen. In de gemeente Waterland gaat het om een stijging van 131 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Waterland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

