



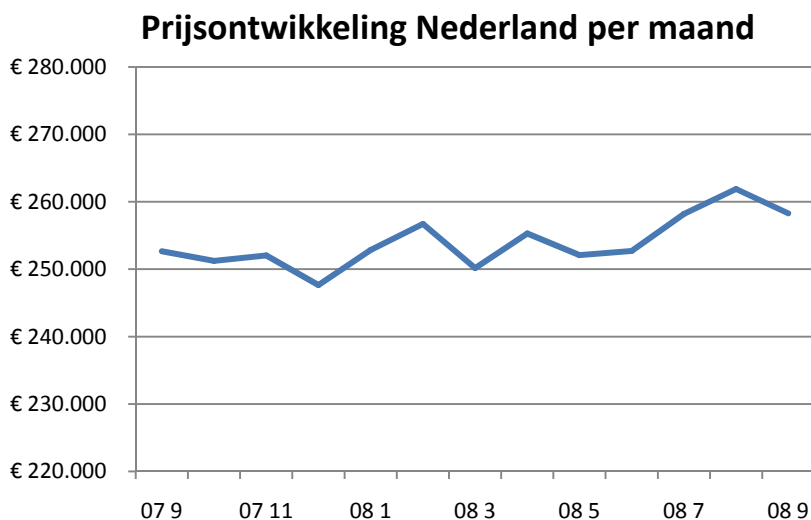
Woningmarktcijfers Nederland derde kwartaal 2008

In dit kwartaalbericht van Woningmarktcijfers.nl de volgende onderwerpen:

- prijsontwikkelingen en transacties september
- prijsontwikkelingen en transacties derde kwartaal
- prijsontwikkelingen en transacties t/m 3^e kwartaal 2008
- ontwikkelingen t/m 3^e kwartaal per woningtype
- aandeel goedkope en dure woningen
- Bloemendaal duurste woongemeente, Reiderland goedkoopste
- prognose woningmarkt 2008, nieuw prijsrecord
- nieuwe website Woningmarktcijfers.nl per 1 januari 2009

Prijontwikkelingen en transacties in september 2008

In september werd in Nederland gemiddeld € 258.300 voor een koopwoning betaald. Dit is 2,2% meer dan in september 2007. In september verwisselden 15.317 woningen van eigenaar, een stijging van 6,9% ten opzichte van september 2007. In de maandgrafiek is goed zichtbaar dat de maandgemiddelden, zowel wat prijsniveau als aantal transacties betreft aan grote schommelingen onderhevig is. Maandanalyses leveren in plaats van toegevoegde waarde eerder een onrustig beeld op. Woningmarkt cijfers.nl geeft daarom de voorkeur aan kwartaalanalyses alsmede voortschrijdende maandrapportages.



© Woningmarkt cijfers.nl (bron: het Kadaster)

Overzicht Provincies van de 9e maand 2008, woningtype: Totaal

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. de 9e maand 2007	Transacties	T.o.v. de 9e maand 2007
1. Utrecht	€ 311.400	6,8%	1.257	9,4%
2. Noord Holland	€ 298.000	0,5%	2.681	8,5%
3. Noord Brabant	€ 281.000	2,4%	2.167	11,1%
4. Gelderland	€ 264.900	-0,1%	1.700	11,5%
5. Zuid Holland	€ 245.800	4,1%	3.609	7,4%
6. Overijssel	€ 225.100	-1,0%	848	0,1%
7. Limburg	€ 216.100	0,7%	880	-3,9%
8. Flevoland	€ 214.300	-0,3%	363	-5,5%
9. Drenthe	€ 212.100	0,2%	442	9,1%
10. Friesland	€ 206.700	1,6%	536	-3,2%
11. Zeeland	€ 201.500	-4,6%	381	5,2%
12. Groningen	€ 185.000	-0,9%	510	10,4%
Nederland	€ 258.300	2,2%	15.374	6,9%

Prijzontwikkelingen en transacties derde kwartaal

De gemiddelde woningprijs is in het derde kwartaal gestegen tot € 259.400. Dit is 2,3% meer dan in het derde kwartaal van 2007. In het derde kwartaal werden 48.440 woningen verkocht, 7,1% minder dan in hetzelfde kwartaal van 2007. In drie provincies daalden de prijzen licht. Flevoland scoorde opvallend hoog met een stijging van 5,1%. In onderstaande kwartaalgrafiek zijn de prijzontwikkeling en het aantal transacties per provincie te zien.

Overzicht Provincies van het 3e kwartaal 2008, woningtype: Totaal

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 3e kwartaal 2007	Transacties	T.o.v. 3e kwartaal 2007
1. Utrecht	€ 310.300	4,7%	4.062	-3,7%
2. Noord Holland	€ 300.300	2,1%	8.195	-6,3%
3. Noord Brabant	€ 282.400	3,1%	6.963	-4,6%
4. Gelderland	€ 266.400	0,1%	5.378	-5,1%
5. Zuid Holland	€ 249.200	2,6%	10.914	-7,7%
6. Flevoland	€ 223.900	5,1%	1.241	-14,5%
7. Overijssel	€ 222.100	0,5%	2.927	-7,3%
8. Drenthe	€ 214.400	-1,9%	1.446	-4,4%
9. Limburg	€ 211.500	0,2%	2.792	-13,0%
10. Friesland	€ 206.200	2,1%	1.685	-17,1%
11. Zeeland	€ 205.100	-3,8%	1.183	-7,0%
12. Groningen	€ 185.900	-0,8%	1.654	-7,0%
Nederland	€ 259.400	2,3%	48.440	-7,1%

Prijzontwikkelingen en transacties t/m 3^e kwartaal 2008

Nu de ontwikkelingen van het derde kwartaal bekend zijn, is het ook interessant om te kijken naar de eerste negen maanden van 2008. De gemiddelde koopsom in het eerste en tweede kwartaal lag nagenoeg gelijk, namelijk € 253.400 en € 253.500. Hierdoor komt de gemiddelde koop prijs over de eerste drie kwartalen uit op € 255.600. Dat is 3,2% meer dan over dezelfde periode in 2007 en 2,9% hoger dan het jaargemiddelde van 2007. In vergelijking met de eerste negen maanden van 2007 maken alle provincies een prijsstijging door, variërend van 0,5% in Groningen tot 5,3% in Noord Holland. In vergelijking met het gehele jaar 2007 laten Drenthe en Groningen een minimale prijsdaling zien. Het aantal transacties is met 7% gedaald tot 137.425. In Drenthe en Utrecht was de daling het geringst. In vier provincies daalde het aantal transacties met meer dan 10%. De ontwikkelingen per provincie zijn te zien in onderstaande tabel.

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, woningtype: Totaal

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen	
		2007	Transacties
1. Utrecht	€ 301.400	4,0%	11.446
2. Noord Holland	€ 298.200	5,3%	23.528
3. Noord Brabant	€ 278.300	2,7%	19.738
4. Gelderland	€ 265.300	1,5%	14.843
5. Zuid Holland	€ 241.900	3,2%	30.904
6. Overijssel	€ 220.000	1,3%	8.442
7. Flevoland	€ 219.500	3,3%	3.512
8. Drenthe	€ 215.100	0,7%	4.104
9. Limburg	€ 209.700	1,2%	7.973
10. Zeeland	€ 205.400	0,8%	3.424
11. Friesland	€ 203.800	3,3%	4.996
12. Groningen	€ 186.800	0,5%	4.515
Nederland	€ 255.600	3,2%	137.425

Ontwikkelingen t/m 3^e kwartaal per woningtype

Uiteraard worden telkens andere woningen verkocht. De woningmarkt is daardoor niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld een AEX index waarin permanent dezelfde aandelen zitten. Ook de hoeveelheid transacties per woningtype speelt een belangrijke rol bij de prijsvorming. In bijgevoegde tabellen zijn de ontwikkelingen per woningtype per provincie goed te zien. Opvallend mag worden genoemd dat alle woningtypen in volume zijn gedaald met uitzondering van het type appartement. Dit type is juist in volume toegenomen met 6,5%. Appartementen zijn het goedkoopste woningtype, dus de toename in aantal drukt het algeheel prijsgemiddelde. Van ruim 4.000 verkochte woningen het woningtype niet bekend.

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, woningtype: Tussengelegen

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007	Transacties	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Utrecht	€ 282.400	6,3%	4.499	-1,1%
2. Noord Holland	€ 271.600	4,5%	6.863	-4,1%
3. Zuid Holland	€ 265.300	2,7%	9.316	-5,8%
4. Noord Brabant	€ 239.800	3,7%	7.617	-4,9%
5. Gelderland	€ 218.100	1,4%	4.412	-8,7%
6. Flevoland	€ 189.200	1,2%	1.923	-9,4%
7. Overijssel	€ 187.800	1,4%	2.991	-1,6%
8. Limburg	€ 186.600	1,1%	2.641	-3,7%
9. Zeeland	€ 164.500	1,6%	1.124	-8,5%
10. Groningen	€ 163.600	-0,9%	1.022	-6,2%
11. Drenthe	€ 162.700	2,8%	1.010	-1,9%
12. Friesland	€ 155.200	1,8%	1.342	-4,1%
Nederland	€ 235.400	3,3%	44.760	-4,9%

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, woningtype: Hoekwoning

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007	Transacties	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Utrecht	€ 307.400	6,2%	1.470	1,8%
2. Noord Holland	€ 301.200	2,9%	2.462	-6,5%
3. Zuid Holland	€ 290.000	2,8%	3.367	-9,5%
4. Noord Brabant	€ 257.800	2,9%	3.123	-2,2%
5. Gelderland	€ 236.700	1,5%	2.156	-1,4%
6. Flevoland	€ 199.600	1,1%	655	-8,0%
7. Overijssel	€ 196.500	-0,9%	1.396	-2,6%
8. Limburg	€ 191.600	1,2%	1.299	-3,2%
9. Drenthe	€ 171.400	-1,7%	513	-1,3%
10. Zeeland	€ 167.100	-1,5%	499	-8,9%
11. Friesland	€ 165.000	1,9%	639	-7,9%
12. Groningen	€ 160.000	-0,5%	424	-10,5%
Nederland	€ 249.100	2,4%	18.003	-4,7%

Overzicht Provincies t/m 3e kw 2008, woningtype: 2/1 kapwoning

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007	Transacties	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Utrecht	€ 449.400	2,1%	992	-2,4%
2. Noord Holland	€ 424.000	5,2%	1.458	-4,6%
3. Zuid Holland	€ 406.900	5,4%	1.227	-3,8%
4. Noord Brabant	€ 311.400	4,3%	2.247	-12,1%
5. Gelderland	€ 294.500	3,8%	2.460	-3,1%
6. Flevoland	€ 271.500	-0,6%	238	10,2%
7. Overijssel	€ 226.700	1,4%	1.478	-2,4%
8. Limburg	€ 211.200	3,3%	1.329	-21,6%
9. Drenthe	€ 209.000	-0,1%	950	1,6%
10. Zeeland	€ 199.700	3,5%	515	-6,9%
11. Friesland	€ 198.400	4,0%	902	-15,9%
12. Groningen	€ 192.400	3,2%	706	-6,7%
Nederland	€ 295.400	4,4%	14.502	-7,4%

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, woningtype: vrijstaand

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007	Transacties	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Utrecht	€ 711.500	-0,5%	553	-15,1%
2. Noord Holland	€ 566.200	4,0%	1.414	-9,6%
3. Zuid Holland	€ 562.500	1,3%	1.211	-1,1%
4. Noord Brabant	€ 490.200	7,4%	2.601	-15,1%
5. Gelderland	€ 450.800	0,9%	2.317	-11,5%
6. Flevoland	€ 431.000	5,9%	307	-3,2%
7. Overijssel	€ 375.200	3,4%	1.204	-6,2%
8. Limburg	€ 346.400	2,2%	1.096	-10,4%
9. Drenthe	€ 320.900	2,5%	1.038	-5,2%
10. Zeeland	€ 299.800	-2,4%	782	-2,2%
11. Friesland	€ 290.300	3,9%	1.387	-9,1%
12. Groningen	€ 248.900	2,2%	1.077	-13,9%
Nederland	€ 426.800	2,9%	14.987	-9,8%

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, woningtype: appartement

Provincie	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007	Transacties	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Noord Holland	€ 251.900	10,3%	10.621	20,0%
2. Utrecht	€ 210.400	7,8%	3.658	10,4%
3. Noord Brabant	€ 192.900	4,2%	3.556	4,5%
4. Flevoland	€ 185.700	9,8%	312	-2,2%
5. Gelderland	€ 178.600	1,9%	3.020	-0,4%
6. Zeeland	€ 171.100	7,9%	337	1,5%
7. Zuid Holland	€ 171.000	3,4%	14.903	1,2%
8. Overijssel	€ 153.700	5,9%	1.148	6,6%
9. Groningen	€ 151.900	0,9%	1.158	-1,8%
10. Limburg	€ 149.200	2,1%	1.325	-0,9%
11. Drenthe	€ 147.200	0,4%	458	9,3%
12. Friesland	€ 145.800	4,7%	562	-2,3%
Nederland	€ 195.700	7,2%	41.058	6,5%

Aandeel goedkope en dure woningen

In Nederland wordt veelvuldig gediscussieerd over het tekort aan voldoende goedkope en betaalbare woningen. Van de 137.425 verkochte woningen valt 25% beneden de koopsomgrens van € 164.000. Een respectabel aantal dat als goedkoop kan worden aangemerkt. Dit percentage is ten opzichte van 2007 (koopsomgrens € 160.000) nauwelijks gewijzigd. 60% van alle verkochte woningen valt binnen de koopsomgrens van de NHG. De betaalbaarheid zal als gevolg van de gestegen hypotheekrente wel zijn afgenomen. Aantallen per provincie zijn te vinden in de bijlagen. In de eerste negen maanden werden 955 woningen verkocht met een prijs boven 1 miljoen euro.

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, transacties < 164.000

Provincie	Gemiddelde koopsom	Transacties	% Totaal	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Zuid Holland	€ 124.400	10129	32,8%	-11,9%
2. Noord Holland	€ 137.300	3915	16,6%	-22,4%
3. Limburg	€ 126.300	3086	38,7%	-9,1%
4. Gelderland	€ 135.000	2848	19,2%	-8,5%
5. Overijssel	€ 128.900	2711	32,1%	-5,5%
6. Noord Brabant	€ 135.500	2696	13,7%	-12,9%
7. Groningen	€ 127.000	2390	52,9%	-10,8%
8. Friesland	€ 127.100	2192	43,9%	-16,6%
9. Zeeland	€ 123.400	1515	44,2%	-6,3%
10. Drenthe	€ 130.100	1491	36,3%	0,2%
11. Utrecht	€ 141.600	1102	9,6%	-23,4%
12. Flevoland	€ 142.400	973	27,7%	-17,5%
Nederland	€ 129.700	35048	25,50%	-12,50%

Overzicht Provincies t/m 3e kwartaal 2008, transacties > 1.000.000

Provincie	Gemiddelde koopsom	Transacties	% Totaal	T.o.v. 1e 3 kwartalen 2007
1. Noord Holland	€ 1.574.400	377	1,6%	5,9%
2. Zuid Holland	€ 1.395.700	218	0,7%	0,0%
3. Utrecht	€ 1.395.400	149	1,3%	-0,7%
4. Noord Brabant	€ 1.323.400	110	0,6%	19,6%
5. Gelderland	€ 1.232.800	54	0,4%	-12,9%
6. Overijssel	€ 1.368.200	19	0,2%	111,1%
7. Limburg	€ 1.230.800	9	0,1%	50,0%
8. Zeeland	€ 1.367.400	7	0,2%	0,0%
9. Friesland	€ 1.295.600	4	0,1%	0,0%
10. Drenthe	€ 1.209.600	4	0,1%	300,0%
11. Groningen	€ 1.385.000	3	0,1%	-50,0%
12. Flevoland	€ 1.196.900	2	0,1%	0,0%
Nederland	€ 1.444.600	956	0,70%	4,70%

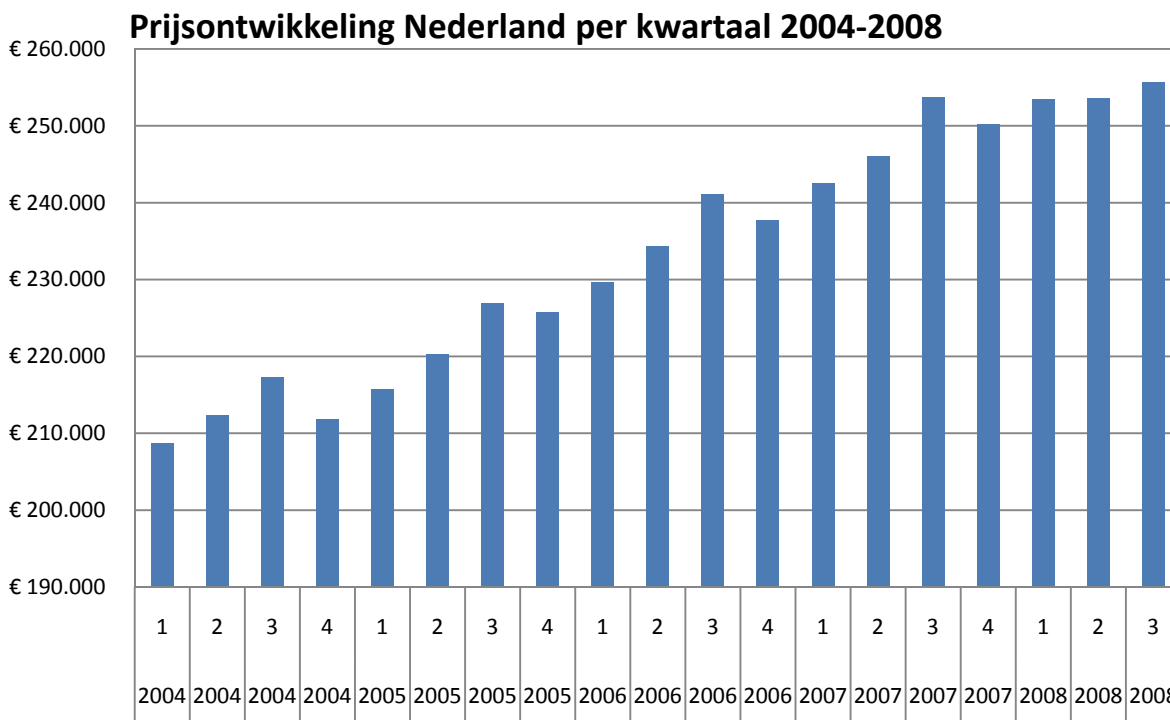
Bloemendaal duurste woongemeente, Reiderland goedkoopste

De duurste woningen zijn verkocht in Bloemendaal. Gemiddeld moet hier € 836.000 voor een woning worden betaald. Blaricum, voorheen nummer één, staat nu met € 780.000 op plaats 2 gevolgd door Laren met € 638.000. Reiderland in Groningen is opnieuw de goedkoopste woongemeente met een gemiddelde woningprijs van € 123.000. Op de tweede en derde plaats volgen Delfzijl en Pekela met respectievelijk € 151.000 en € 152.000.

Duurste gemeenten van Nederland			Goedkoopste gemeenten van Nederland		
Gemeente	Gemiddelde koopsom		Gemeente	Gemiddelde koopsom	
1. Bloemendaal	€ 836.100		1. Reiderland	€ 123.400	
2. Blaricum	€ 780.200		2. Delfzijl	€ 151.100	
3. Laren	€ 637.900		3. Pekela	€ 152.000	
4. Wassenaar	€ 581.600		4. Heerlen	€ 152.700	
5. Abcoude	€ 523.700		5. Winschoten	€ 155.400	
6. Heemstede	€ 492.900		6. Kerkrade	€ 157.000	
7. Rozendaal	€ 483.600		7. Brunssum	€ 158.000	
8. Muiden	€ 467.700		8. Terneuzen	€ 158.500	
9. Bergen (Nh)	€ 464.800		9. Veendam	€ 163.600	
10. Naarden	€ 461.500		10. Leeuwarden	€ 163.800	

Prognose woningmarkt 2008, nieuw prijsrecord

Traditioneel vinden in het vierde kwartaal de meeste woningtransacties plaats. De verwachting is dat de gemiddelde prijs in het vierde kwartaal, net als in de vier voorgaande jaren, lager zal zijn dan in het derde kwartaal. (zie bijlage). De cijfers over het derde kwartaal van de NVM bevestigen deze veronderstelling. Woningmarktcijfers.nl verwacht dat de gemiddelde woningprijs in 2008 zal eindigen rond de € 255.000, ruim 2,5% hoger dan de gemiddelde woningprijs in 2007, ondanks het feit dat er fors meer appartementen werden verkocht. De woningmarkt zal wat prijsvorming betreft dus goed overeind blijven in 2008. Criticasters die een prijsdaling voorspelden, zitten er behoorlijk naast. Zowel de NVM als de Rabobank lijken met hun voorspellingen gelijk te krijgen. Het aantal transacties zal in 2008 vermoedelijk tussen de 185.000 en 190.000 eindigen, ongeveer 7 tot 8% minder zijn dan de 202.400 van 2007. Een logische verklaring hiervoor kan gevonden worden in de kredietcrisis en het afgenomen consumentenvertrouwen. Als een belangrijke nevenoorzaak kan een stroperige markt worden gezien. Er staan meer woningen te koop en het aantal maanden dat woningen te koop staan neemt eveneens toe. Vooral de doorstromer ondervindt hiervan de gevolgen. Een ander huis kopen voordat je eigen huis verkocht is, vormt een groot risico, het gevolg hiervan is dat veel mensen op elkaar zitten te wachten.



© Woningmarktcijfers.nl (bron: het Kadaster)

Nieuwe website Woningmarkt cijfers.nl per 1 januari 2009

Omstreeks 1 januari aanstaande zal de website van Woningmarkt cijfers.nl worden vernieuwd. Het aantal producten zal worden uitgebreid, waaronder de levering van cijfers op regionaal niveau. Bovendien nog meer nieuws en de mogelijkheid voor organisaties om een abonnement op de kwartaalcijfers en de maandberichten te nemen.

Toelichting cijfers:

Woningmarkt cijfers.nl baseert haar analyses op basis van absolute cijfers van het Kadaster. Vanwege de sterke maandfluctuaties worden de maandberichten van Woningmarkt cijfers.nl gedurende het jaar voortschrijdend opgebouwd. De prijsstijging wordt enerzijds vergeleken met dezelfde maanden van het voorgaande jaar en daarnaast met het gehele voorgaande jaar. Hierdoor ontstaat een evenwichtig beeld over de ontwikkelingen op langere termijn. Het Kadaster publiceert samen met het CBS op basis van het nieuwe Prijsindexcijfer van Bestaande Koopwoningen (PBK).

Bronvermelding: Publicatie van deze gegevens is toegestaan uitsluitend met duidelijke en correcte vermelding van de bron: **www.woningmarkt cijfers.nl**

Noot voor de redactie:

Het is ook mogelijk om de cijfers aan te passen aan uw eigen criteria, zodat de gegevens aansluiten bij uw werkgebied of interesse. U kunt hiervoor contact opnemen met de onderstaande contactpersoon.

Over Woningmarkt cijfers.nl:

Woningmarkt cijfers.nl is een onderdeel van Woonplein Limburg BV, de belangrijkste woonsite in Limburg. Woningmarkt cijfers.nl is sinds maart 2006 online en is de eerste website waar veel informatie over de woningmarkt van elke gemeente in Nederland op een transparante manier wordt aangeboden. Gemeenten en provincies kunnen per woningtype worden vergeleken wat prijsontwikkeling en aantal woningtransacties betreft. Daarnaast kan een verdeling naar woningtype en prijssegment worden gemaakt.

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met Woningmarkt cijfers.nl via het telefoonnummer: 045-4040250. Vraagt u dan naar Leo van de Pas.

Woonplein Limburg BV
Burg. de Hesselleplein 13
6411 CG Heerlen
T: +31 (0)45-4040250
F: +31 (0)45-4040252
E: info@woningmarkt cijfers.nl / www.woningmarkt cijfers.nl