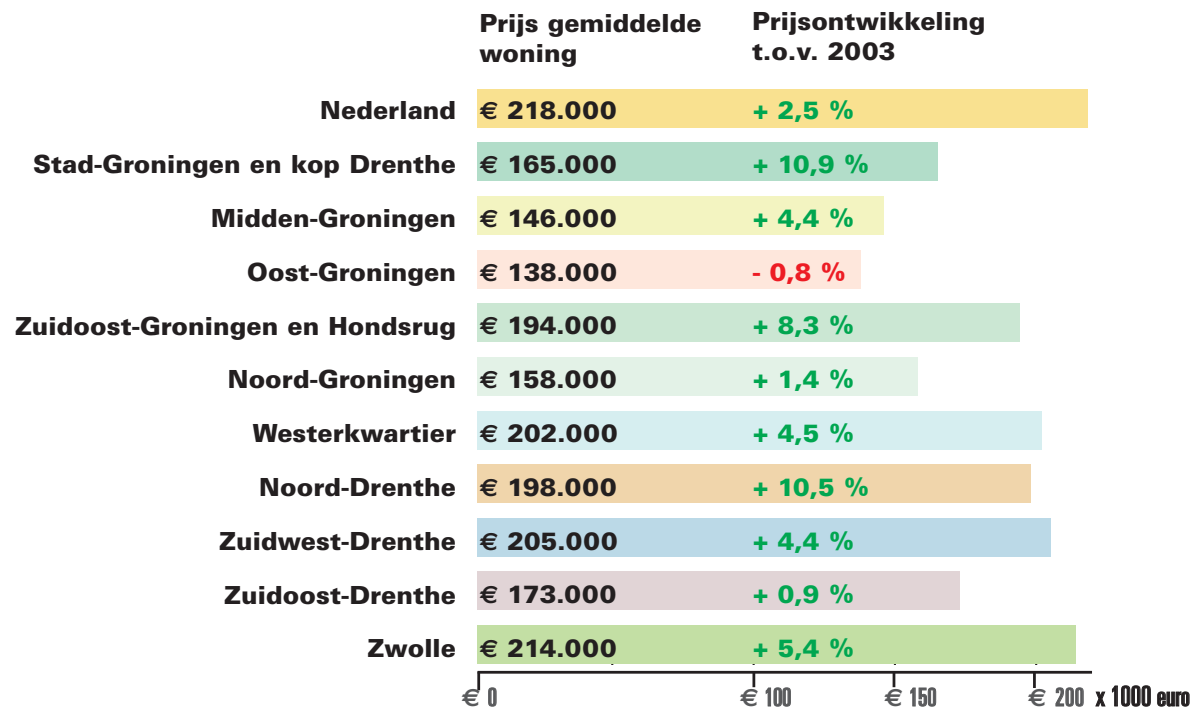




Huizenmarkt in 2004



Volop dynamiek in noordelijke huizenmarkt

In het afgelopen jaar is een gemiddelde koopwoning in Nederland 2,5 procent duurder geworden. In 2003 bedroeg die prijsstijging nog 3,2 procent. Is de woningmarkt daarmee in een rustiger vaarwater terechtgekomen? Opvallend is de grote dynamiek in het laatste kwartaal van 2004. Het huizenaanbod steeg met 5 procent, het aantal transacties met bijna 6 procent.

Eergisteren publiceerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen, kortweg NVM, haar nieuwste marktcijfers. Daaruit blijkt dat van een nationale woningmarkt geen sprake is: vraag en aanbod komen op regionaal niveau bij elkaar. In 2004 behaalde een aantal noordelijke regio's hogere prijsstijgingen dan het landelijke gemiddelde van 2,5 procent. Opvallend waren de scores van stad-Groningen (10,9%), Noord-Drenthe (10,5%) en Zuidoost-

Groningen en de Drentse Hondsrug (8,3%). De prijsstijgingen liggen in deze regio's flink hoger dan in 2003. Ze komen voor rekening van alle woningtypen. Wel dient opgemerkt te worden dat de huizenprijzen in absolute zin nog achterblijven bij het landelijke gemiddelde van 218 duizend euro (zie grafiek).

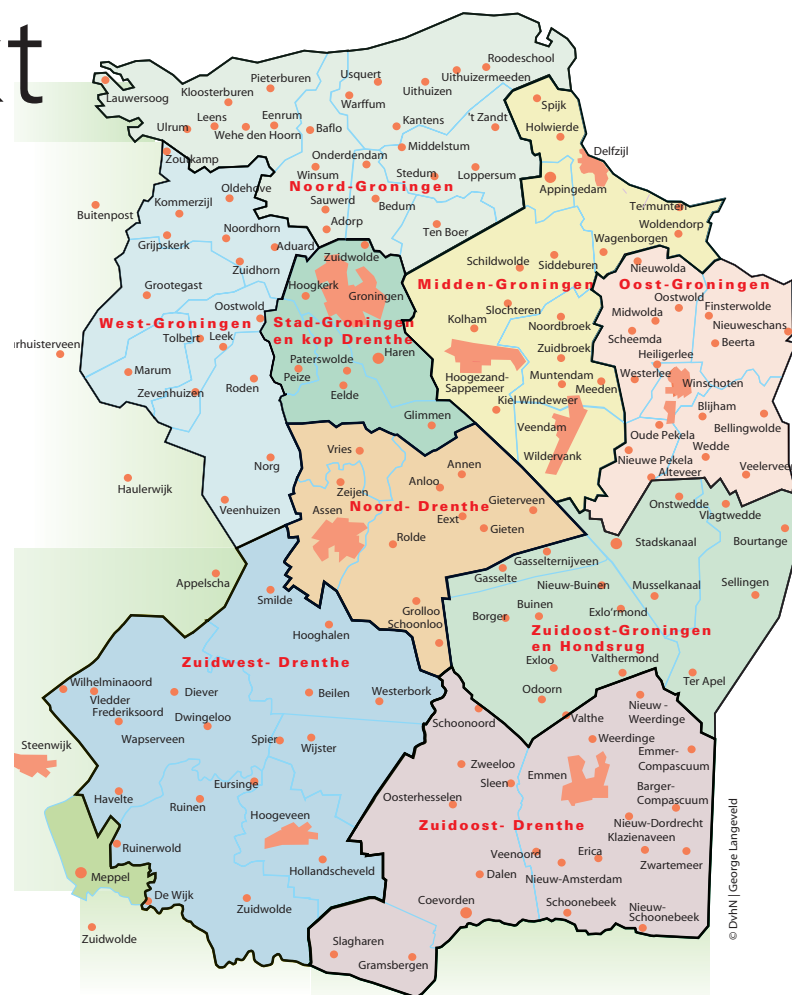
Marktcorrectie

Sommige noordelijke regio's kenden in 2004 slechts een

beperkte groei of zelfs een lichte prijsdaling: Noord-Groningen (1,4%), Zuidoost-Drenthe (0,9%) en Noordoost-Groningen (-0,8%). Volgens de NVM is hier waarschijnlijk sprake van een marktcorrectie. In de afgelopen jaren stegen de woningprijzen in deze regio's juist bovengemiddeld.

Meer woningverkopten

Belangrijke markindicator is het aantal woningverkopten dat heeft plaatsgevonden. In het afgelopen kwartaal verkochten de NVM-makelaars in totaal een kleine 35 duizend woningen. Dat cijfer is vrijwel gelijk aan dat van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het Noorden laat echter heel andere cijfers zien. In de provincie Groningen steeg het aantal transacties in een jaar tijd met zo'n 10 procent. In Drenthe bedroeg de toename ongeveer 6 procent. Het betekent een duidelijke trendbreuk met de voorafgaande periode van afnemende verkoopaantallen – maar ook met de landelijke marktontwikkeling die in het teken staat van stabilisatie.



Regio-indeling van de NVM.

Ga voor meer informatie over de jongste huizenmarktcijfers van de NVM naar www.nvm.nl. Of neem contact op met de NVM-makelaar.

Met medewerking van drs. Richard Cornelis, marktonderzoeker bij Meeüs Makelaars in Groningen.

Groningen scoort beter



(foto: Jan Pitt)

Freerk Suurland, persmakelaar NVM-afdeling Groningen. "In de provincie Groningen is de gemiddelde koopwoning in het afgelopen jaar 5 procent duurder geworden. Dat is twee keer het landelijke stijgingspercentage. Dit groeicijfer komt vooral

voor rekening van de stad Groningen, waar een gemiddeld huis met 10,9 procent in prijs steeg. In de Ommelanden was sprake van een toename van het aantal woningverkopten met zo'n 10 procent. Gezien het sterk gegroeide aantal te koop staande woningen is dit een opvallende ontwikkeling. Kennelijk slagen wij er als makelaars van de NVM uitstekend in om huizen voor een goede prijs te verkopen. Hoewel er meer aanbod is komen prijzen niet onder druk te staan. Belangrijk blijft wel een marktconforme vraagprijs. Dat biedt de beste kansen op een succesvolle verkoop. Overbodig te zeggen dat een NVM-makelaar die de lokale markt goed kent daarvoor onmisbaar is."



(foto: Jan Pitt)

Riekus Oosting, voorzitter NVM-beurs Noord- en Midden-Drenthe. "In het oog

Comeback woonboerderijen?

springt de prijsontwikkeling in Noord-Drenthe: plus 10,5 procent in één jaar tijd. De stijging in het marktsegment van woonboerderijen en andere vrijstaande woningen is zelfs nog fors: 18,5 procent. Het aantal transacties van dit type woningen groeide met maar liefst 47,9 procent. Het duidt mogelijk op marktherstel na een periode waarin vrijstaande woningen het moeilijk hadden. Daar tegenover staat de afge-

nomen vraag naar hoekwoningen en halfvrijstaande woningen in het afgelopen jaar. Het aantal transacties daalde. Zou het misschien iets te maken hebben met de prijzen? Die zijn voor noordelijke begrippen zo langzamerhand toch wat aan de hoge kant."