

## **Gemiddelde overwaarde op koopwoning neemt flink toe.**

De prijzen van verkochte koopwoningen in Nederland zijn de afgelopen decennia flink toegenomen. Als gevolg daarvan neemt niet alleen de gemiddelde woningwaarde toe, maar ook de overwaarde die in de niet-verkochte woningen zit.

Uit berekeningen van woningtaxatiebedrijf Calcasa blijkt dat de totale overwaarde minstens €660 mrd bedraagt, ofwel gemiddeld €220.000 per woning. Een kwart meer dan twee jaar geleden.

Dat de groei van de cumulatieve overwaarde desalniettemin afremt, komt doordat er minder huizen worden verkocht.

## **Ruim €660 mrd aan overwaarde.**

Calcasa keek naar de ontwikkeling van de overwaarde van koopwoningen per verkoopjaar sinds 1993. Daarbij is uitgegaan van de historische aankoopprijs en volledige hypotheekfinanciering. Inclusief aflossingen en de woningen verkocht voor 1993, komt de totale overwaarde waarschijnlijk veel hoger uit dan €660 mrd.

## **Relatief veel overwaarde in het noorden.**

Op basis van de historische verkoopprijs, heeft een gemiddelde koopwoning in Nederland een overwaarde van 75%. De hoogste percentages zijn vooral te vinden in het noorden van het land. Dat komt doordat die woningen langer geleden voor het laatst zijn verkocht dan in andere delen van het land, en door relatief grotere prijsstijgingen.

## **Hoogste absolute overwaardes in Randstad.**

In absolute zin zijn de hoogste overwaardes voornamelijk te vinden in gemeenten in de noordelijke Randstad. Bloemendaal heeft met gemiddeld €495.000 de hoogste overwaarde per woning. De meeste winst zit met €33 mrd in Amsterdam, waar de gemiddelde overwaarde €281.000 per woning ofwel 66% van de historische koopprijs bedraagt.