



ANALYSE WONINGMARKT

1^e kwartaal 2018



De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document.

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens.

De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

1	Samenvatting	4
2	Transacties	5
2.1	Aantal transacties	5
2.2	Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning	5
2.3	Vierkantemeterprijzen van de gemiddeld verkochte woning	6
2.4	Verkooptijden	6
2.5	Vraag-verkooprijverschillen	6
3	Aanbod.....	7
3.1	Aantal woningen in aanbod	7
3.2	Vraagprijzen van het aanbod	7
3.3	Looptijd van het aanbod	8
4	Overige kengetallen woningmarkt	9
4.1	NVM Krapte-indicator	9
4.2	Instroomquote	9
5	Nieuwbouw.....	10
5.1	Tegenvallend nieuwbouwkwartaal met beperkt nieuw aanbod en weinig transacties... ..	10
5.2	Weinig nieuwbouw in regio West.....	10
5.3	Prijsstijging houdt aan.....	11
6	Regionale dynamiek.....	12
	Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster	13
	Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers	14
	Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM	15
	Bijlage 4 Definities	17

1 Samenvatting

- Dit document beschrijft met name de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt in zijn totaliteit. De **regionale verschillen** in Nederland zijn echter groot. Een conclusie over een regio vraagt daarom altijd een nadere bestudering van de regionale woningmarktontwikkelingen.
- De daling in het aantal verkochte woningen, die de NVM eind 2017 reeds constateerde, zet in 2018 versterkt door. Er zijn in het 1^e kwartaal van 2018 bijna 13% minder woningen verkocht in vergelijking met een jaar geleden. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 33.800 woningen, bijna 5.000 minder dan een jaar eerder.
- De laatste vier kwartalen registreerde de NVM bijna 160.500 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars, hetgeen neerkomt op 229.000 transacties voor de gehele markt.
- De prijs is in het 1^e kwartaal 2018 toegenomen tot € 273.000. De prijsontwikkeling in vergelijking met een jaar eerder is +9,7%.
- De vierkantemeterprijs van een gemiddeld verkochte woning is in een jaar tijd met 8,4% gestegen.
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 56 dagen, 19 dagen minder dan een jaar geleden.
- Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is gedaald tot 0,7%. Bijna 28% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht.
- En opnieuw is het woningaanbod in Nederland in een jaar tijd met meer dan een derde gedaald, dit keer met 35,4%. Er stonden halverwege het 1^e kwartaal 2018 bij NVM-makelaars 51.000 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 73.000).
- De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 1^e kwartaal van 2018 uit op 360 duizend euro. De vraagprijzen liggen 9,9% hoger dan een jaar geleden.
- De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is in een jaar tijd met bijna 27% gedaald tot 217 dagen. 33% van de woningen staat een jaar of langer te koop.
- Een potentiële koper koos in het 1^e kwartaal 2018 uit 4,5 woningen (= krapte-indicator).
- De verkoopkans van woningen, die te koop komen, neemt verder toe. 70% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 4^e kwartaal 2017) is binnen 90 dagen verkocht.
- De instroomquote bedraagt 60% in het 1^e kwartaal 2018.
- In het 1^e kwartaal 2018 zijn ruim 7.300 nieuwbouwwoningen door NVM-makelaars verkocht, ruim 11% minder dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder.
- De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 16% toegenomen tot gemiddeld 334.000 euro.
- Regionaal gezien is er sprake van een driedeling op de Nederlandse koopwoningmarkt. Er zijn regio's met een evenwichtige woningmarkt, maar een toenemend aantal regio's kent een sterke verkopersmarkt en een aantal regio's heeft nog altijd een kopersmarkt.

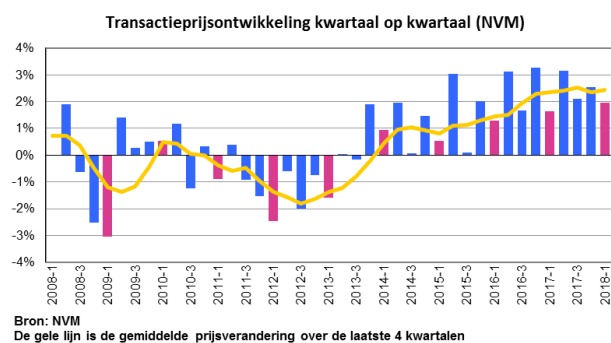
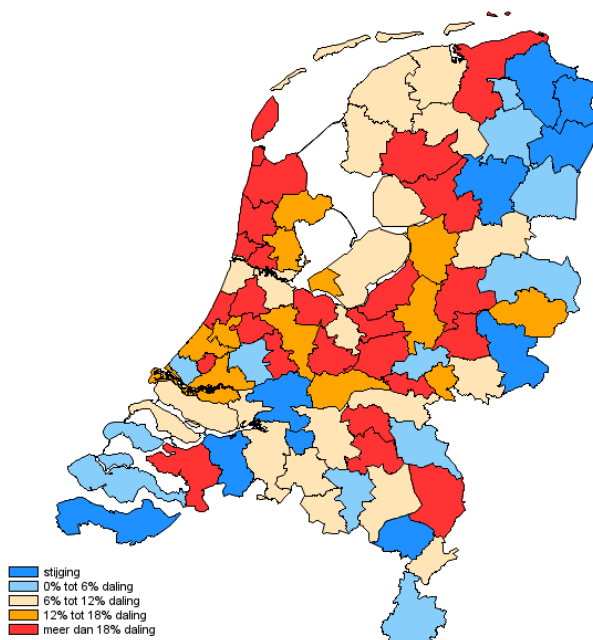
2 Transacties



2.1 Aantal transacties

De daling in het aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, die de NVM eind 2017 reeds constateerde, zet in 2018 versterkt door. Er zijn in het 1^e kwartaal van 2018 bijna 13% minder woningen van eigenaar veranderd in vergelijking met een jaar geleden. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 33.800 woningen¹, bijna 5.000 minder dan een jaar eerder. De daling in het aantal verkopen is het stevigst bij appartementen (19% daling), ook bij de andere woningtypen is een duidelijke daling in het aantal verkopen zichtbaar. In het merendeel van de NVM-regio's daalde het aantal transacties. De daling van het aantal verkopen is met name zichtbaar in de goedkopere prijsklassen. In de prijsklassen vanaf 5 ton is er een toename in het aantal transacties van tenminste 10% in vergelijking met een jaar eerder.

De oorzaak voor het teruglopende aantal verkopen moet vooral gezocht worden aan de aanbodkant. Er worden te weinig woningen te koop gezet om aan de vraag te voldoen. Consumenten wachten met de verkoop van de eigen woning totdat ze zelf een woning gevonden hebben.



Ontwikkeling aantal transacties tov jaar eerder

2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

Aan de stijging van de prijs van verkochte bestaande koopwoningen komt maar geen einde. De transactieprijs is gestegen tot 273 duizend euro voor de gemiddeld verkochte woning, en daarmee 9,7% hoger dan een jaar eerder.² Het tekort aan beschikbare appartementen vertaalt zich in

¹ In de totale bestaande koopwoningmarkt zijn naar schatting 48.000 woningen verkocht. Het marktaandeel van de NVM bedraagt momenteel om en nabij de 70%. NVM en CBS/Kadaster hebben een verschillende wijze van registratie van het verkoopmoment (zie bijlage 1 van dit document).

² Zie bijlage 3 van dit document voor een uitleg over de rekenmethodiek van de NVM.

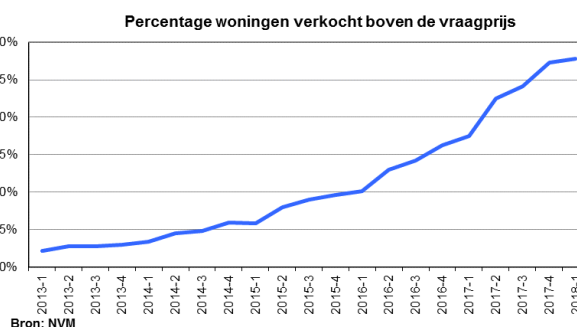
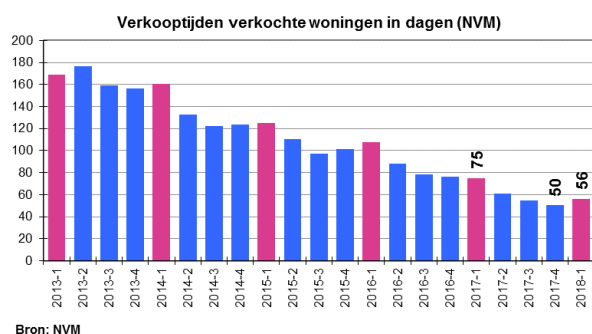
een stevige prijsstijging bij verkochte appartementen van bijna 16%. Bij alle andere woningtypen is de prijsontwikkeling minder sterk dan het landelijk gemiddelde. De prijsontwikkeling is niet langer het sterkst in de NVM-regio Amsterdam, omdat de prijzen daar al op een erg hoog niveau liggen. In regio's om Amsterdam gaan de prijzen nog harder omhoog, de regio Den Haag kende met een plus van ruim 24% de sterkste stijging van de verkoopprijzen.

2.3 Vierkantemeterprijzen van de gemiddeld verkochte woning

De vierkantemeterprijs laat een evenwichtiger beeld zien van de prijsontwikkeling. Deze corrigeert naast woningtype en regio ook voor de grootte van de woning. De stijging van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar eerder komt uit op 8,4%. De vierkantemeterprijs van appartementen is in een jaar tijd het sterkst gestegen met 12,0%. Voor een gemiddeld verkocht appartement wordt per vierkante meter nu 2.690 euro betaald. Voor de gemiddeld verkochte tussenwoning betaalt een koper gemiddeld zo'n 2.120 euro per vierkante meter. De locatie verklaart voor een groot deel het verschil. Appartementen worden vooral in sterk stedelijke gebieden verkocht, tussenwoningen overal.

2.4 Verkooptijden

In een jaar tijd daalde de verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning van 75 dagen naar 56 dagen in het 1^e kwartaal van 2018. De daling doet zich bij alle woningtypen voor. Verkochte vrijstaande woningen hebben ruim 4 maanden nodig gehad om een koop af te ronden, appartementen slechts ruim een maand. Van alle verkopen in het 1^e kwartaal 2018 is 70% verkocht binnen 90 dagen. Van alle verkochte woningen heeft ruim 7% een jaar of langer te koop gestaan.³



2.5 Vraag-verkoopprijsverschillen

Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs verkocht wordt, is in het 1^e kwartaal 2018 is zo goed als gelijk gebleven in vergelijking met het vorige kwartaal. Bijna 28% van de verkochte woningen wordt boven de vraagprijs verkocht.⁴ Daarnaast wordt nog ruim 16% voor de vraagprijs verkocht. De vraag is of deze stabilisatie een omslagpunt markeert of een korte onderbreking van de opgaande trend. Nog altijd is het aantal woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht zo'n 10%-punt hoger dan een jaar geleden. Het gemiddelde verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke transactieprijs is gedaald tot 0,7%. Appartementen worden gemiddeld 1,6% boven de

³ Vergelijk dit ook met de looptijd van het te koop staande aanbod in paragraaf 3.3.

⁴ Bij woningen die boven de vraagprijs verkocht zijn, kan het ook gaan om woningen, waarbij de woning in eerste instantie is aangeboden voor een vanaf-prijs.

vraagprijs verkocht. Op grote delen van de koopwoningmarkt is sprake van oververhitting, waardoor kopers soms ruim boven de vraagprijs bieden om toch de gewenste woning te bemachtigen.

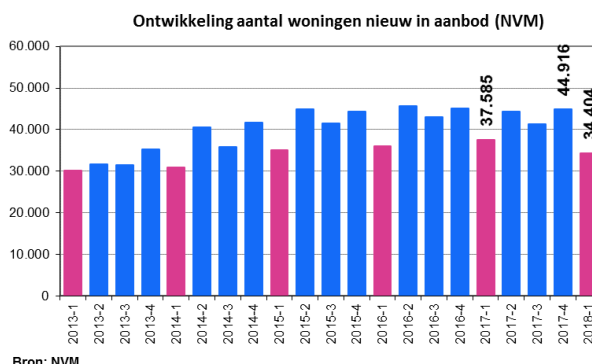
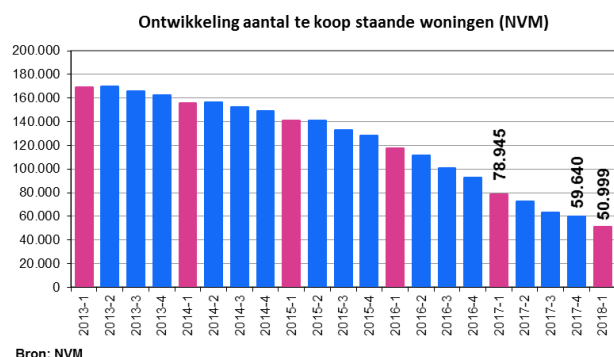


3 Aanbod

3.1 Aantal woningen in aanbod

Het woningaanbod in Nederland is in een jaar tijd met meer dan een derde gedaald, dit keer met 35,4%. Er stonden halverwege het 1^e kwartaal 2018 bij NVM-makelaars 51.000 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 73.000). Nog maar 8.281 hiervan zijn een appartement, 46,7% minder dan vorig jaar. Ook het aantal te koop staande tussenwoningen (8.892) daalde met 37,9% erg hard. Het aantal van ruim 20 duizend vrijstaande woningen is nog wel fors te noemen, al daalde ook dit woningtype met 28,0% in vergelijking met een jaar eerder.

De instroom van nieuw aangeboden woningen, dus woningen die in het 1^e kwartaal van 2018 te koop zijn gezet, bedroeg 34 duizend. Dat is 8,5% minder dan een jaar geleden en 23,4% minder dan vorig kwartaal. Het eerste kwartaal is altijd een kwartaal waarin het aantal nieuw aangeboden woningen laag ligt, maar 34 duizend is het laagste aantal in vier jaar. Het aantal woningen dat op de markt komt is veel te laag om aan de grote vraag te voldoen, wat nog eens wordt versterkt door het feit dat consumenten wachten met het te koop zetten van hun eigen woning tot dat ze een nieuwe woning hebben aangekocht.

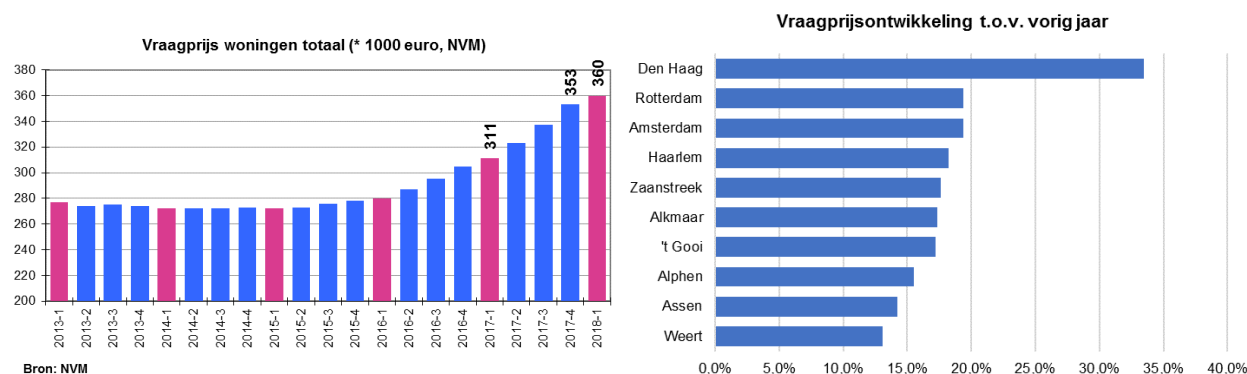


3.2 Vraagprijzen van het aanbod

Veel vraag versus weinig aanbod zorgt voor een sterke stijging van de prijzen. De vraagprijs van de gemiddeld te koop staande woning is in het 1^e kwartaal van 2018 met 9,9% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (gecorrigeerd voor woningtype en regio⁵). De vraagprijs is dit kwartaal uitgekomen op 360 duizend euro. Een jaar geleden was dat nog 311 duizend euro. Voor appartementen zijn de cijfers nog extremer: 186 duizend euro vorig jaar versus 239 duizend euro nu, een stijging van 19,9% (gecorrigeerd).

⁵ Zie bijlage 3 van dit document voor een uitleg over de rekenmethodiek van de NVM

Wanneer gekeken wordt naar de regionale ontwikkelingen, springen er een aantal regio's uit. Van Amsterdam was al bekend dat de vraagprijzen er hard stijgen, met 19,3% dit kwartaal ten opzichte van het 1^e kwartaal 2017. Maar ook in Rotterdam stijgen de vraagprijzen nu met 19,4%. En in Den Haag is de situatie extreem te noemen: de vraagprijzen liggen er 33,5% hoger dan vorig jaar, voor een appartement in Den Haag wordt gemiddeld 45,4% meer gevraagd.



3.3 Looptijd van het aanbod

De tijd dat een woning te koop wordt aangeboden loopt verder terug. De looptijd van de gemiddelde woning in het aanbod bedroeg in het 1^e kwartaal van 2018 217 dagen. Dat is bijna een maand minder lang dan een jaar eerder. Vrijstaande woningen kennen zoals altijd de langste looptijden, 299 dagen. Tussenwoningen staan met 124 dagen het minst lang te koop. Inmiddels staat 35% minder dan een kwartaal lang in aanbod, een jaar geleden was dit nog 28%. 1 op de 3 woningen staat langer dan een jaar te koop. Tijdens de crisis gold dit voor meer dan de helft van de woningen.

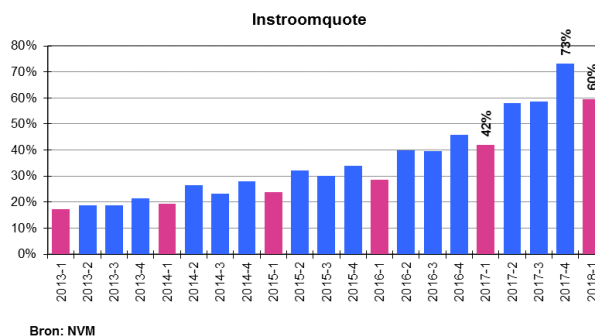
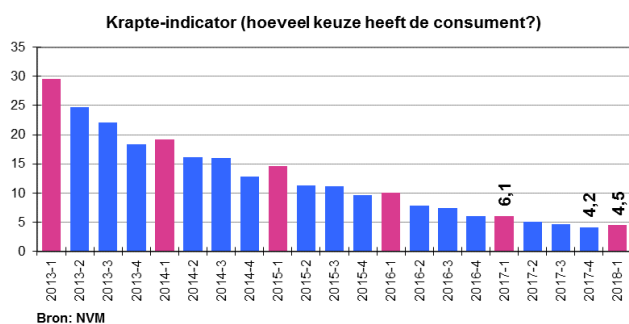
In Amsterdam, Almere en stad Groningen staan woningen gemiddeld het kortst in de verkoop, in noordoost Groningen, Slochteren en Den Helder/Texel het langst.

4 Overige kengetallen woningmarkt

4.1 NVM Krachte-indicator⁶

De NVM Krachte-indicator is in een jaar tijd gedaald van 6,1 naar 4,5. Een krachte-indicator van 4,5 houdt in dat de consument voor elke aankoop uit 4,5 concurrerende woningen uit het aanbod kan kiezen. De woningmarkt in Nederland is daarmee van een 'evenwichtige' een 'krappe' woningmarkt geworden. Door het tekort aan aanbod en het hoge aantal transacties wordt het voor veel consumenten steeds moeilijker een geschikte, laat staan hun droomwoning, te vinden. In gebieden in en rond Amsterdam, maar ook in een stad als Groningen, ligt de krachte-indicator op of onder de 2. Daartegenover staan noordoost Groningen en Den Helder/Texel waar de krachte-indicator boven de 13 staat, en er nog sprake is van een ruime markt. Maar ook hier trekken de woningverkopen aan en neemt het woningaanbod hard af.

Consumenten die zoeken naar een appartement of tussenwoning hebben de minste keuze (indicator = 2,8). Voor vrijstaande woningen is de keuze nog het ruimst (krachte-indicator = 11,0). Regionaal zijn de verschillen overigens erg groot.



4.2 Instroomquote⁷

De instroomquote is na de enorme piek vorig kwartaal teruggevallen naar een waarde van 60%. Op elke 100 woningen die begin van het 1^e kwartaal te koop stonden, zijn er 60 nieuw bijgekomen het afgelopen kwartaal. Dat de instroomquote zo hard daalt heeft te maken met de lagere aantallen nieuwe woningen die op de markt komen, bijna een kwart minder dan vorig kwartaal. De instroomquotes voor tussenwoningen en appartementen liggen het hoogst, tot boven de 95%. Dit duidt op dynamische markten met veel en snelle verkopen en veel nieuw woningaanbod dat op de markt beschikbaar komt. De instroomquote voor vrijstaande woningen is met 25% nog steeds erg laag te noemen.

⁶ Zie voor de definitie bijlage 4 van dit document.

⁷ Zie voor definitie van de instroomquote bijlage 4 van dit document.

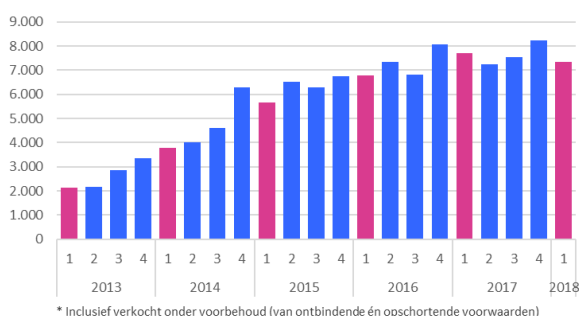
5 Nieuwbouw

5.1 Tegenvallend nieuwbouwkwartaal met beperkt nieuw aanbod en weinig transacties

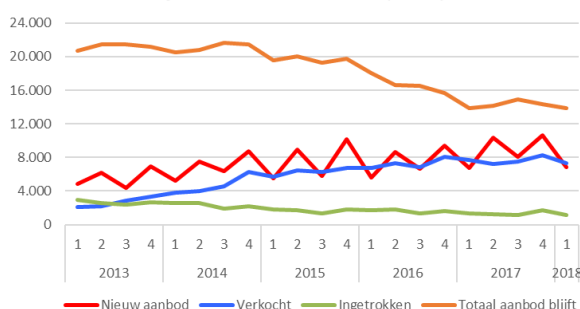
Ook de nieuwbouw kende in het eerste kwartaal van 2018 een tegenvallend aantal transacties. Slechts 7.300 nieuwbouwwoningen zijn in het eerste kwartaal van 2018 door NVM-makelaars verkocht (totale markt 10.500), een daling van 5% ten opzichte van vorig jaar en 11% minder dan vorig kwartaal. Het gebrek aan (nieuw) aanbod is de belangrijkste oorzaak van deze daling. Slechts 6.800 nieuwbouw-koopwoningen werden door NVM-makelaars te koop gezet, een stabilisatie met een jaar geleden, maar 36% minder dan vorig kwartaal. Het totale te koop staande nieuwbouwaanbod kwam op 13.800 woningen, eveneens een stabilisatie met vorig jaar.

Het is voor het eerst sinds het begin van de publicatie van nieuwbouwcijfers in 2013 dat de NVM een daling van het aantal transacties ten opzichte van een jaar geleden registreert. Het is nog te vroeg om in de nieuwbouw te spreken van een trend.

Aantal verkochte* nieuwbouwwoningen (NVM)



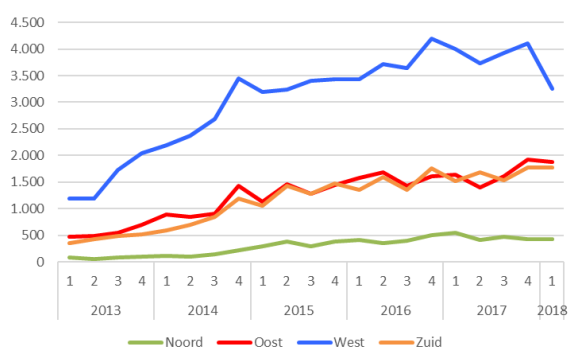
Vijvermodel nieuwbouw (NVM)



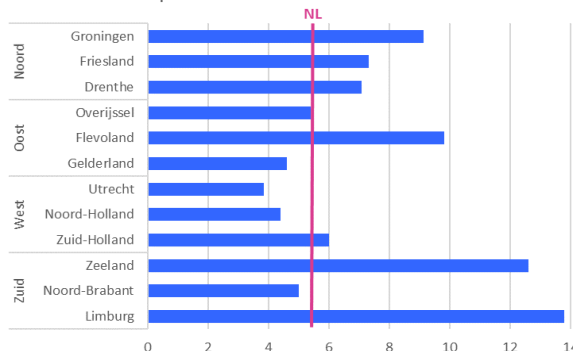
5.2 Weinig nieuwbouw in regio West

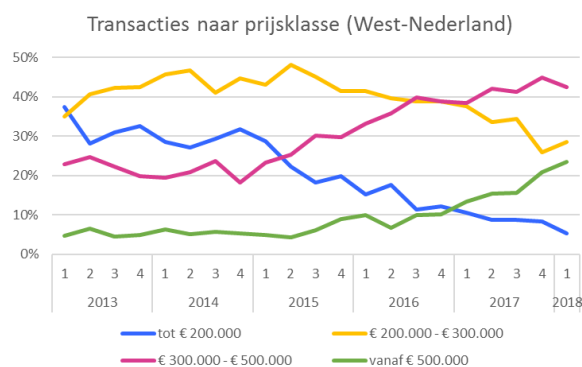
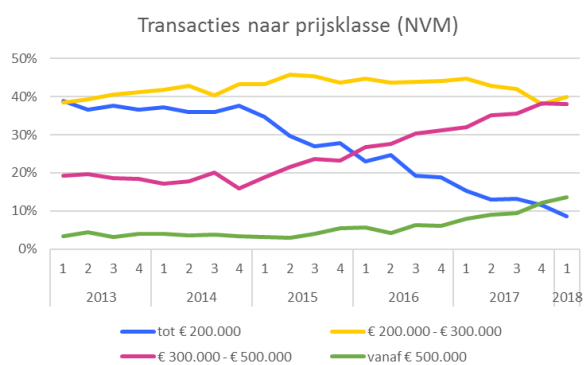
De flinke daling van de transacties komt bijna volledig op conto van West-Nederland, de andere landsdelen bleven nagenoeg stabiel. Een zeer beperkt nieuw aanbod in Den Haag en Utrecht is hier mede debet aan. De nieuwbouwmarkt in West-Nederland blijft daardoor krap. Wat wellicht ook meespeelt is dat in West-Nederland bijna uitsluitend middeldure nieuwbouw wordt ontwikkeld. Maar liefst tweederde van de verkochte nieuwbouw in West-Nederland is € 300.000 of duurder, in Nederland ruim de helft.

Transacties nieuwbouw naar landsdeel (NVM)



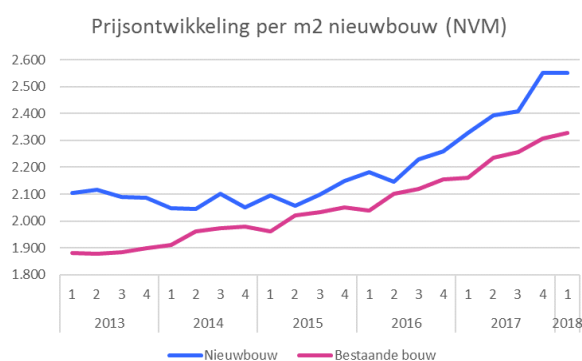
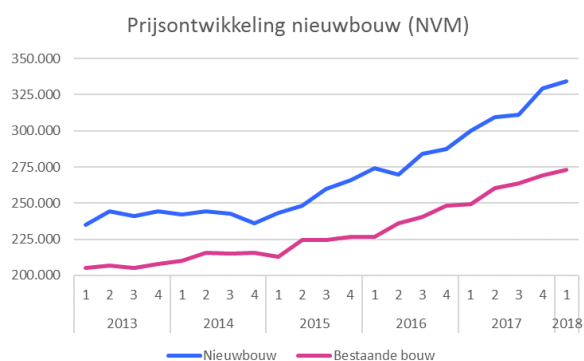
Krapte-indicator nieuwbouw 2018-1





5.3 Prijsstijging houdt aan

Door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen waren in het eerste kwartaal van 2018 maar liefst 16% duurder dan een jaar eerder. De prijsontwikkeling per vierkante meter was lager, maar met 10% nog steeds fors.

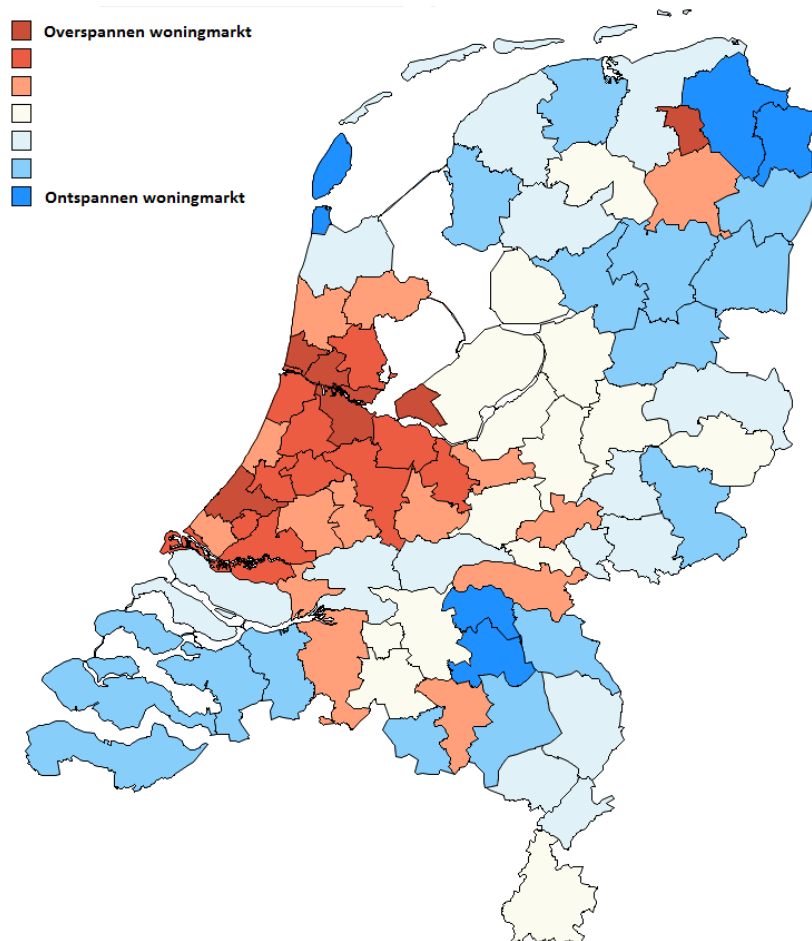


6 Regionale dynamiek



Dé Nederlandse woningmarkt bestaat niet. Iedere regio kent een andere woningmarkt. Niet alleen wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, maar ook wat betreft het krachtenveld van vraag en aanbod. Allerlei ontwikkelingen op bijvoorbeeld demografisch, economisch of infrastructureel gebied hebben invloed. De NVM heeft de bestaande koopwoningmarkt ingedeeld in 76 woningmarktregio's. Ook binnen deze woningmarktregio's is er sprake van verschillen. Voor een analyse van de woningmarktontwikkelingen binnen een bepaalde buurt of wijk is het oog van een NVM-makelaar daarom onontbeerlijk.

De donkerrode gebieden markeren niet langer een positieve dynamiek op de koopwoningmarkt, maar duiden overspannen woningmarkten aan. Amsterdam en omliggende regio's, Den Haag en stad Groningen zijn zulke regio's. Het meest opvallend zijn de regio's Zwolle, Enschede en Den Bosch. Deze regio's kenden een meer dan gemiddeld overspannen woningmarkt, maar bewegen nu meer richting het Nederlands gemiddelde. Anderzijds is juist de regio Noord Drenthe (met Assen) opgeschoven naar een meer dan gemiddelde overspannen woningmarkt.



Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

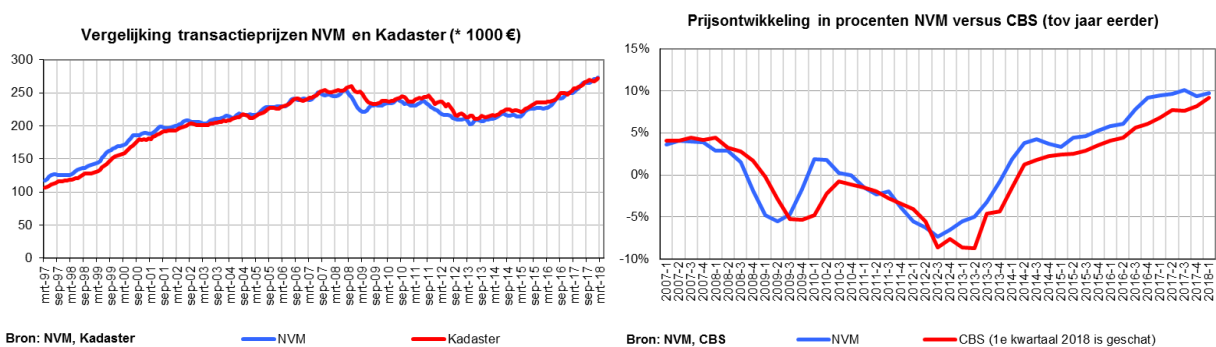


Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). De ontwikkelingspercentages in deze reeks zijn vergelijkbaar met de prijsontwikkeling van de gemiddeld verkochte woning, zoals deze door de NVM worden gepresenteerd.

Naast het feit dat verschillende rekenmethoden worden gehanteerd, zijn er twee belangrijke verschillen te noemen:

- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (huidig marktaandeel is 70-73% van de totale markt).
- De NVM registreert als transactiedatum het moment dat beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben, het Kadaster en het CBS registreren als transactiedatum het moment van passeren bij de notaris. De NVM registreert een transactie hierdoor gemiddeld 2 à 3 maanden eerder.
- Het CBS/Kadaster weegt op basis van de verhouding in de koopwoningvoorraad, de NVM weegt op basis van de verhouding in het aantal verkopen. Het woningtype appartementen en stedelijke regio's kennen een groter aandeel verkopen t.o.v. voorraad, waardoor deze typen en regio's bij NVM een grotere invloed hebben op de prijsontwikkeling dan bij het CBS/Kadaster.

In onderstaande figuren worden de cijfers van de verschillende partijen uiteengezet.



In de figuren zijn de lijnen van het Kadaster en het CBS niet opgeschoven. Hierdoor wordt duidelijk dat cijfers van Kadaster en CBS achterlopen bij NVM, maar wel dezelfde trend hebben.

Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers



De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn altijd voorlopig. Dit geldt ook voor het 1^e kwartaal 2018. Deze voorlopige cijfers worden definitief gemaakt wanneer alle transacties die hebben plaatsgevonden in dit kwartaal daadwerkelijk zijn afgemeld. Transacties die aan het eind van een kwartaal plaats hebben gevonden, worden gedeeltelijk pas aan het begin van het volgende kwartaal afgemeld. Dit kan de cijfers beïnvloeden.

Hieronder staan voor de belangrijkste variabelen de voorlopige cijfers en de definitieve cijfers voor het 4^e kwartaal 2017.

Aantal transacties			Voorlopig	Definitief
2017-4	Nederland	Tussenwoning	12.112	11.943
2017-4	Nederland	Hoekwoning	6.051	5.948
2017-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	6.755	6.614
2017-4	Nederland	Vrijstaande woning	6.787	6.654
2017-4	Nederland	Appartement	11.678	11.583
2017-4	Nederland	Totaal	43.382	42.742

Transactieprijs (*1000 €)			Voorlopig	Definitief
2017-4	Nederland	Tussenwoning	232	232
2017-4	Nederland	Hoekwoning	253	254
2017-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	299	297
2017-4	Nederland	Vrijstaande woning	406	407
2017-4	Nederland	Appartement	217	220
2017-4	Nederland	Totaal	269	269

Transactieprijs per m2			Voorlopig	Definitief
2017-4	Nederland	Tussenwoning	€ 2.073	€ 2.073
2017-4	Nederland	Hoekwoning	€ 2.115	€ 2.122
2017-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	€ 2.182	€ 2.177
2017-4	Nederland	Vrijstaande woning	€ 2.416	€ 2.421
2017-4	Nederland	Appartement	€ 2.650	€ 2.661
2017-4	Nederland	Totaal	€ 2.301	€ 2.306

Verkooptijd in dagen			Voorlopig	Definitief
2017-4	Nederland	Tussenwoning	35	34
2017-4	Nederland	Hoekwoning	41	40
2017-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	54	53
2017-4	Nederland	Vrijstaande woning	118	114
2017-4	Nederland	Appartement	36	35
2017-4	Nederland	Totaal	52	50

Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM



De NVM geeft ieder kwartaal aan de hand van een grote hoeveelheid informatie inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de gebruikte rekenmethoden kunnen de gepresenteerde cijfers soms tot verwarring leiden. In dit document worden enkele van de meest voorkomende misverstanden nader uitgelegd. De cijfers voor het 4^e kwartaal 2017 dienen hierbij als uitgangspunt.

1. De NVM stelt dat de prijzen landelijk met 1,9% gestegen zijn t.o.v. 4^e kwartaal 2017, maar als ik de prijzen van beide perioden pak (toen 269.000 versus nu 273.000 euro) dan is sprake van een stijging van 1,5%. Hoe zit dat?

Dat heeft te maken met het verschil dat er is in samenstelling van de groep verkochte woningen in de beide kwartalen. Wanneer je in het ene kwartaal verhoudingsgewijs veel meer vrijstaande woningen verkoopt en in het andere kwartaal veel meer appartementen, dan krijg je een scheef beeld.

Dit doet geen recht aan de werkelijke prijsontwikkeling. Daarom deelt de NVM de verkochte woningen in in mandjes, waarbij een onderscheid gemaakt wordt naar de regio waarin de woning verkocht is en naar woningtype. Per mandje wordt vervolgens bepaald met welk percentage de prijs is veranderd. Om het totaalpercentage voor Nederland te berekenen wordt vervolgens een gewogen gemiddelde berekend van de verschillende mandjes-percentages.

Een sterk versimpeld voorbeeld ter verduidelijking.

Periode 1		Periode 2		Prijsontwikkeling
Woningtype 1		Woningtype 1		
transactie 1	€ 200.000	transactie 1	€ 200.000	0%
		transactie 2	€ 200.000	
Woningtype 2		Woningtype 2		
transactie 1	€ 300.000	transactie 1	€ 300.000	0%
Gewogen mediane prijs		Gewogen mediane prijs		
	€ 250.000		€ 233.333	
Prijsontwikkeling -6,7%		Prijsontwikkeling 0,0%		

De tabel beschrijft twee perioden met bijbehorende transacties. Onder de streep wordt de gewogen mediane transactieprijs weergegeven, zoals dat ook gebeurt in de cijfers van de NVM. Dit zijn gewogen mediane transactiepreizen (naar woningtype) en deze staan per periode vermeld.

De prijsontwikkeling die we berekenen wanneer we de twee individuele mediane prijzen op elkaar delen is minus 6,7% (weergegeven in rood, links). In de meest rechtse kolom is een weergave gemaakt van de prijsontwikkeling per woningtype. Deze wordt als totaal weergegeven in blauw, waarbij de twee percentages worden gewogen naar het aantal transacties in periode 1 en 2 per woningtype. Die prijsontwikkeling komt uit op 0%. Dit is de manier, zoals deze wordt toegepast in de berekening van de kwartaalcijfers van de NVM.

2. De NVM presenteert een stijging van de transactiepreizen met 9,7% t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 voor Nederland, maar in de cijfers is ook te zien dat de prijs per vierkante meter in vergelijking met een jaar eerder gestegen is met 8,4%. Vanwaar het verschil?

De NVM beschikt over de woonoppervlakten van de door haar leden verkochte woningen. Op die manier is het mogelijk om de prijs per vierkante meter te berekenen. Het voordeel van het gebruik van de prijs per vierkante meter is dat gecorrigeerd wordt voor de grootte van de verkochte woningen. Wanneer je in het ene kwartaal verhoudingsgewijs veel grote woningen verkoopt en in het kwartaal een jaar later relatief meer kleinere woningen, dan kan dit leiden tot misinterpretatie. Je zou kunnen zeggen dat wanneer de verandering van de prijs hoger is dan die van de prijs per vierkante meter, dat er dan relatief grotere woningen verkocht zijn in dat kwartaal.

De NVM gebruikt de verandering van de prijs per vierkante meter regelmatig in haar persberichten en publicaties, omdat door de correctie op de grootte van de woningen een zorgvuldiger beeld geschetst kan worden. Sinds februari 2010 meten de NVM-makelaars volgens de NEN-systematiek.

Samenvattend

De NVM gebruikt bij het weergeven van de ontwikkeling van de prijs in plaats van het onzuivere gemiddelde (verschil tussen twee absolute prijsniveaus) twee gecorrigeerde cijfers:

- Cijfer gecorrigeerd voor samenstelling naar type en regio (zie uitleg 1)
- Cijfer gecorrigeerd voor samenstelling naar type en regio en de grootte van de woning (zie uitleg 2)

Bijlage 4 Definities



NVM krapte-indicator

De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt normaliter berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand. Voor de kwartaal-analyses wordt voortgeborduurd op deze wijze van berekenen en wordt uitgegaan van de volgende analyse:

$(\text{Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel} / \text{Aantal transacties in kwartaal}) * 3$

Er wordt vermenigvuldigd met 3 om te corrigeren voor het feit dat we rekenen met de transacties in een kwartaal in plaats van in een maand.

Verkoopkansen

De verkoopkans is de kans dat een woning, die op een gegeven moment te koop gezet wordt, binnen een bepaalde periode een koper vindt. We onderscheiden binnen deze analyse de perioden binnen 1 kwartaal, tussen 1-2 kwartalen, tussen 2-3 kwartalen en tussen 3-4 kwartalen. Daarnaast kennen we de intrekkingen en een restgroep van woningen die in ieder geval niet binnen 1 jaar verkocht zijn en wellicht nog in de verkoop zijn blijven staan.

Verkoopquotes

De verkoopquote geeft weer welk aandeel van het aanbod in een kwartaal is verkocht (verhouding van het aantal verkopen/aantal woningen in aanbod). De verkoopquote 'oud' deelt het aantal verkopen uit het aanbod begin van het kwartaal door het aantal woningen dat begin van het kwartaal in aanbod staat. De verkoopquote 'nieuw' deelt het aantal verkopen uit het aanbod dat in het kwartaal nieuw op de markt is gekomen door het aantal woningen nieuw in aanbod.

Instroomquote

De instroomquote geeft de verhouding tussen de tijdens het kwartaal nieuw in aanbod komende woningen en de woningen die aan het begin van het kwartaal al in het aanbod staan.

Gemiddelden of medianen?

De NVM berekent per woningtype, per NVM-regio een mediane transactieprijs (zie bijlage 3). Om tot een cijfer voor Nederland te komen, bepaalt de NVM het gewogen gemiddelde van de berekende medianen met als wegingsfactor het aantal transacties per woningtype, per regio. De NVM spreekt daarom regelmatig van de prijs/looptijd van de gemiddeld verkochte/aangeboden woning.