



## Technische toelichting NVM-cijfers

Om een zo *actueel mogelijk* beeld te geven van de woningmarktontwikkelingen in Nederland en in de NVM-regio's registreert de NVM sinds 2001 naast de voortschrijdende kwartaalcijfers (kwartaalsgewijs voortschrijdend halfjaar) ook zuivere kwartaalcijfers. Hierbij is een kwartaal twee weken naar voren verschoven: het eerste zuivere kwartaal loopt dan ook van 16 december tot en met 15 maart.

De kwartaaltabellen beslaan steeds **twee pagina's per regio**, één met de zuivere kwartaalcijfers en één met de voortschrijdende halfjaarcijfers. Voor alle kenmerken worden steeds de **niveaus** van het laatste kwartaal weergegeven (voorlopig cijfer), van een kwartaal eerder en van een jaar eerder. Naast de niveaus worden ook de **percentages verandering** ten opzichte van een kwartaal eerder en een jaar eerder getoond.

**Zuivere kwartaalcijfers:** in de kwartaalrapportages van de NVM wordt telkens een kwartaal vergeleken met het voorgaande kwartaal

**Voortschrijdend halfjaarcijfers:** niet voor alle regio's zijn zuivere kwartaalcijfers te geven omdat het aantal verkopen in die regio's te laag is voor een betrouwbaar beeld van de woningmarkt. Om ook voor deze woningmarktgebieden toch een goede indruk te geven van de woningmarktontwikkeling, wordt gebruik gemaakt van de verkopen van een halfjaar. Steeds wordt een halfjaar een kwartaal opgeschoven en wordt de vergelijking gemaakt.

**Mediaan:** de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan=middelste waarneming in de oplopende reeks) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

**Percentage verandering:** de NVM berekent op een zo laag mogelijk niveau (namelijk voor elk woningtype in elke regio) de procentuele prijsverandering. Deze percentages worden door weging met de aantallen verkochte woningen in beide perioden samengesteld tot een procentuele verandering op een hoger niveau (alle woningsoorten of alle regio's). Een procentuele daling van de prijs van de *gemiddelde woning* gaat niet altijd samen met een daling van de *gemiddelde prijs* van de verkochte woningen, bijvoorbeeld als er in de laatste periode meer duurdere woningen zijn verkocht dan in de vorige periode.

**Prijs per vierkante meter:** vanaf 1999 is de makelaar verplicht het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte van elke woning op te geven. Daardoor is voor het merendeel van de woningen het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte nauwkeurig bekend, zodat voor de berekening van de prijs per vierkante meter sinds 1 januari 2000 dit cijfer gebruikt wordt in plaats van de tot dan toe gehanteerde schatting.

**Marktstemmingsindicator:** de marktstemmingsindicator geeft de totale omzet aan (som van de prijzen van de verkochte woningen).

**Lege cellen:** cijfers die op minder dan 50 waarnemingen berusten worden niet weergegeven, er staat dan een streepje.