

ANALYSE WONINGMARKT

4e kwartaal 2020



Een uitgave van NVM



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

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevens-bestand, 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.

Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	5
2	Transacties bestaande koopwoningen.....	7
2.1	Aantal transacties	7
2.2	Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning	8
2.3	Vierkantemetertransactieprijs van de gemiddeld verkochte woning	9
2.4	Verkooptijd.....	9
2.5	Vraag-verkooprijverschillen	10
3	Aanbod bestaande koopwoningen	13
3.1	Aantal te koop staande woningen.....	13
3.2	Vraagprijs van de te koop staande woningen	14
3.3	Looptijd van de te koop staande woningen.....	15
4	Overige kengetallen bestaande koopwoningen	16
4.1	NVM krapte-indicator	16
4.2	Instroomquote.....	17
4.3	Verkoopkans/verkoopsnelheid.....	17
5	Nieuwbouw koopwoningen	18
5.1	Aantal verkochte en te koop staande nieuwbouwwoningen	18
5.2	Transactiepreizen nieuwbouwwoningen.....	19
5.3	Vooruitkijk 2021	19
	Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster	21
	Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers	23
	Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM	24

Bijlage 4 Definities..... 27

1 Samenvatting

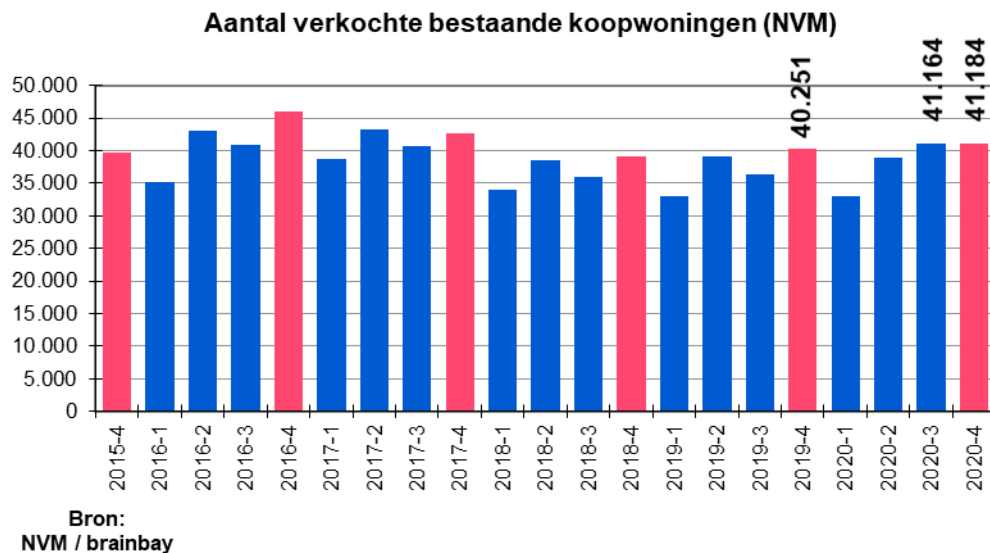
- Dit document beschrijft met name de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt in zijn totaliteit. De regionale verschillen in Nederland zijn echter groot. Een conclusie over een regio vraagt daarom altijd een nadere bestudering van de regionale woningmarktontwikkelingen.
- Er werden 41.184 woningen verkocht, zo goed als evenveel als een kwartaal eerder en 2,3% meer dan in het 4e kwartaal 2019. Op jaarbasis zijn ruim 154 duizend woningen verkocht.
- De transactieprijs komt in het 4e kwartaal van 2020 uit op 365 duizend euro, een stijging ten opzichte van vorig jaar van 11,6%. Dat is vergelijkbaar met de prijsontwikkeling op jaarbasis van het vorige kwartaal.
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 29 dagen, 7 dagen korter dan een jaar geleden. 86% van de verkochte woningen in het afgelopen kwartaal had een verkooptijd van maximaal 90 dagen.
- Opnieuw staan er minder woningen te koop: halverwege het 4^e kwartaal 2020 (peildatum 15 november) gaat het om 25.519 woningen, bijna een derde minder dan een jaar terug.
- De vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning komt uit op 486 duizend euro en nadert daarmee de half miljoen euro.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, is flink gedaald. De gemiddelde te koop staande woning in Nederland staat nu 85 dagen te koop.
- Nooit eerder kende Nederland een krappere bestaande koopwoningmarkt dan nu met een indicator van 1,9.
- Omdat het totale woningaanbod nog steeds erg laag is, is de instroomquote (net als vorig kwartaal) zeer hoog. Deze noteert een stand van 153%.
- De verkoopkans/snelheid van woningen blijft stabiel. 81% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 3e kwartaal 2020) is binnen 90 dagen verkocht.
- In het 4e kwartaal 2020 zijn er 15% meer nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars dan een jaar eerder. Het gaat om circa 9.600 nieuwbouwwoningen.
- Het te koop staande aanbod van nieuwbouwwoningen is met 13.400 woningen 21% lager dan een jaar eerder. Er is in vergelijking met een jaar eerder een vergelijkbaar aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet (11.100 woningen)
- De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 9% toegenomen tot gemiddeld 421 duizend euro in het 4e kwartaal 2020.

- De krapte-indicator van de nieuwbouw is in het 4e kwartaal 2020 uitgekomen op 4,6. Dat is flink lager dan de krapte-indicator van een jaar geleden (4e kwartaal 2019: 6,6).

2 Transacties bestaande koopwoningen

2.1 Aantal transacties

Het afsluitende vierde kwartaal van 2020 was qua aantal verkopen een prima kwartaal. Er werden net zoveel woningen verkocht als in het derde kwartaal van 2020, en vergeleken met het vierde kwartaal van 2019 lag het aantal transacties 2,3% hoger. In totaal werden er door NVM-makelaars 41.184 koopwoningen bestaande bouw¹ verkocht. Op jaarbasis werden er in 2020 ruim 154 duizend woningen verkocht. Dat is 3,7% meer dan in heel 2019. Daarmee was 2020 qua verkopen een iets beter jaar dan 2018 en 2019, maar werden er vergeleken met 2016 en 2017 zo'n 10 duizend woningen minder verkocht.



Wanneer we inzoomen op woningtypen valt op dat de verkoop van appartementen aan een opmars bezig is. Waar voor de meeste woningtypen geldt dat het aantal verkopen over langere periode bekeken altijd binnen een bepaalde bandbreedte valt en daarmee redelijk stabiel blijft, is dit niet het geval voor appartementen. Vanaf 2016 was een geleidelijke daling van het aantal verkopen te zien, van tussen de 12 en 14 duizend per kwartaal in 2015 en 2016, naar minder dan 8 duizend in het eerste kwartaal van 2020. In de afgelopen 2 kwartalen is een sterke stijging te zien naar bijna 11 duizend verkochte

¹ NVM heeft een marktaandeel in de bestaande koopwoningmarkt van om en nabij 70%. Marktbreed bedraagt het aantal verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2020 naar schatting 59.700 woningen.

appartementen in het 4e kwartaal van 2020. Dat is 10% meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

In ongeveer de helft van alle regio's in Nederland stijgt het aantal verkopen op jaarbasis, in de andere helft werden minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Regio's met een flinke plus zijn te vinden in Brabant (Eindhoven + 17,4% en Roermond + 36,3%) en in Noord-Holland (het Gooi + 10,6%, Amsterdam + 17,4% en Den Helder + 36,1%). Regio's waar de grootste daling van het aantal verkopen te zien is zijn Alphen -17,2%, Lelystad -15,6% en stad Groningen -12,3%.

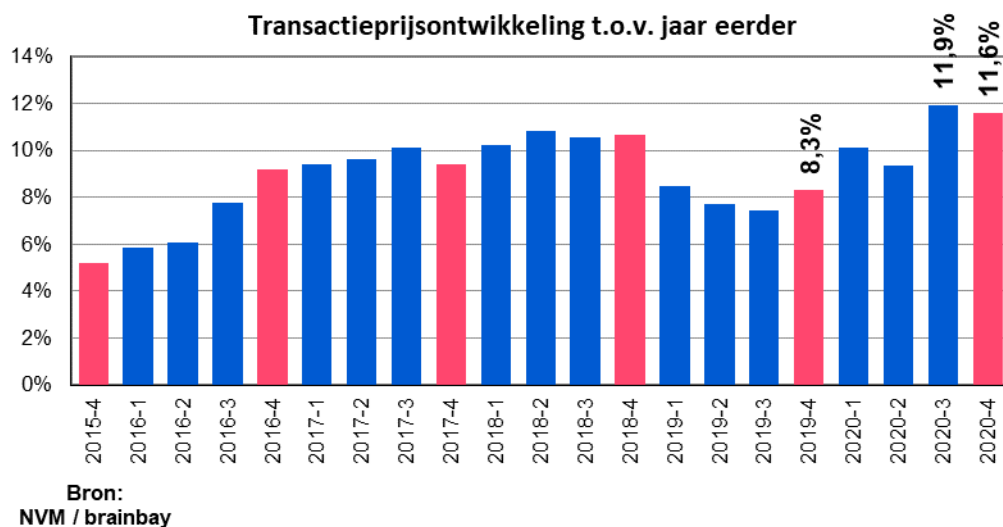
2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

Door de stijgende verkoopaantallen en aanhoudende krapte zijn de woningprijzen ook dit kwartaal sterk gestegen. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning komt in het vierde kwartaal uit op 365 duizend euro², een stijging ten opzichte van vorig jaar van 11,6%. Voor het tweede achtereenvolgende kwartaal ligt de prijsontwikkeling in een jaar boven de 11%. 2020 was een daarmee een jaar waarin de prijzen ongekend hard zijn gestegen. Halverwege 2019 is de grens van 3 ton voor een gemiddelde woning in Nederland gepasseerd. Nu liggen de prijzen boven de 3,5 ton en wanneer dit groeitempo aanhoudt zou eind volgend jaar de grens van 4 ton gepasseerd kunnen worden.

De prijs van vrijstaande woningen steeg het hardst: 14,1% in een jaar tijd. Ook de prijs van de gemiddeld verkochte tussenwoning steeg met 12,6% bovengemiddeld hard. De prijsstijging van appartementen in een jaar tijd bleef net onder de 10%. Opvallend, omdat juist het appartementstype de grootste stijging van de verkoopaantallen laat zien.

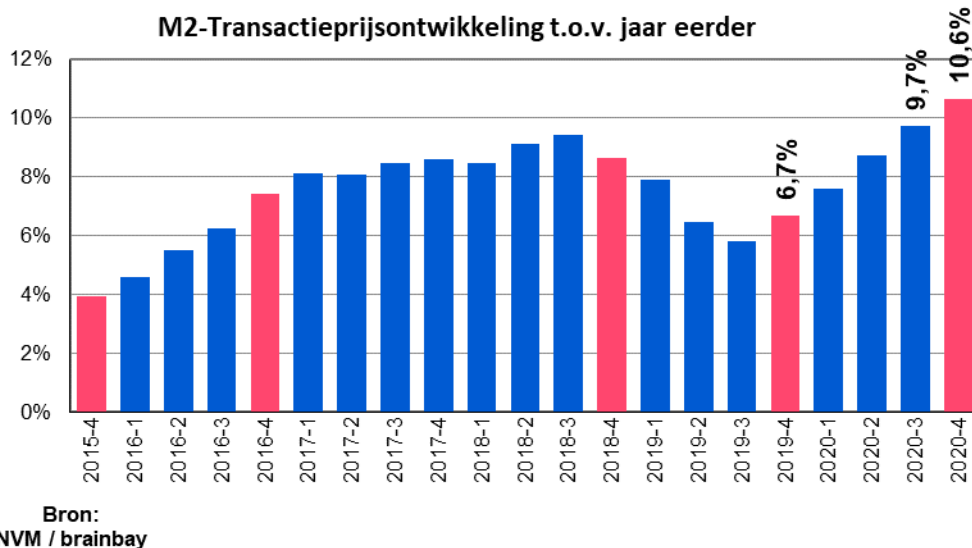
De regio's waar de prijzen het hardst zijn gestegen in vergelijking met een jaar eerder zijn Hardenberg + 21,7% en Zutphen + 20,5%. In de G4-regio's stijgen de prijzen met 12% tot 15%, behalve in Amsterdam. Hier blijft de prijsontwikkeling beperkt tot 3,4%. Hiermee is de hoofdstad de regio met de laagste prijsstijging van heel Nederland.

² De vraagprijs van deze verkochte woningen was 356 duizend euro. De groep verkochte woningen kent een andere samenstelling dan de te koop staande woningen.



2.3 Vierkantemetertransactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

In 20 jaar is de prijs per vierkante meter van verkochte woningen niet zo hard gestegen als in het afgelopen jaar. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsstijging 10,6%. Voor de gemiddeld verkochte woning moet nu meer dan 3 duizend euro per vierkante meter betaald worden. De vierkantemeterprijs van tussenwoningen steeg met 11,4% het hardst, die van appartementen met 9,6% het minst hard.

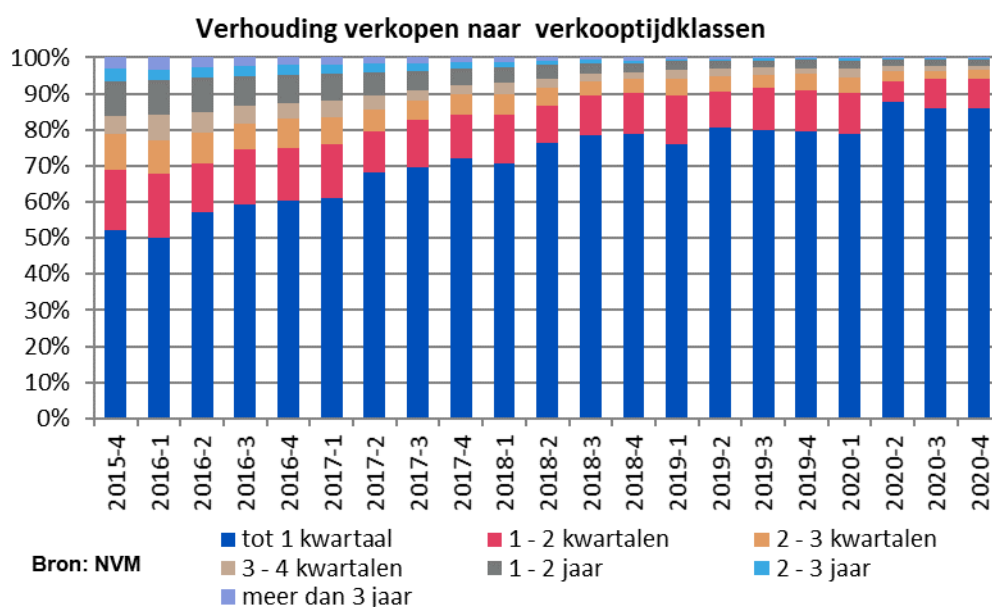


2.4 Verkooptijd

De verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning, dus de periode dat een woning in de verkoop heeft gestaan, bedraagt in het vierde

kwartaal van 2020 29 dagen. Dat is precies een week korter dan in het vierde kwartaal van 2019. Voor de meeste woningtypen geldt zelfs een nog iets kortere verkooptijd, behalve voor vrijstaande woningen. Daarvoor bedraagt de gemiddelde verkooptijd 46 dagen.

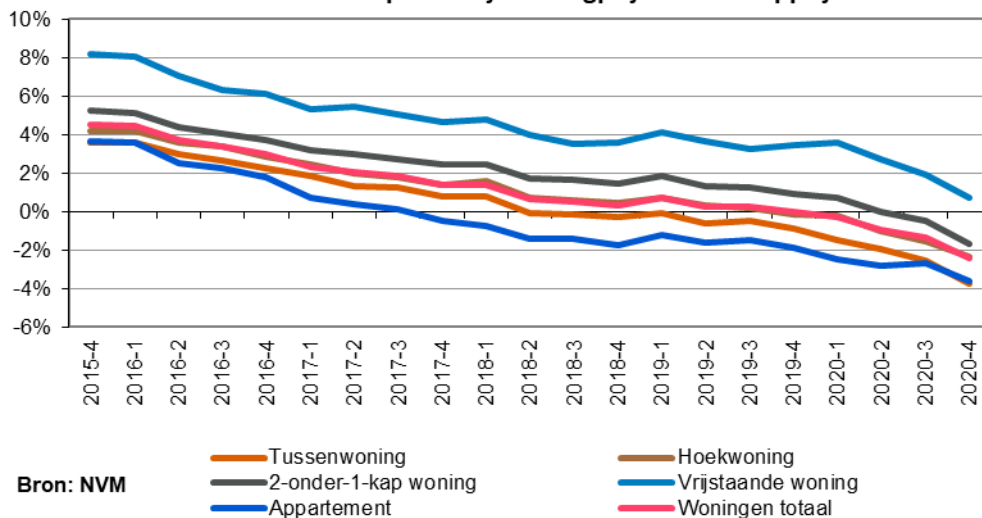
Bij slechts 2,3% van alle transacties duurde het langer dan een jaar om de woning verkocht te krijgen. Voor maar liefst 85,8% van de woningen duurde het niet langer dan een kwartaal.



2.5 Vraag-verkooprijverschillen

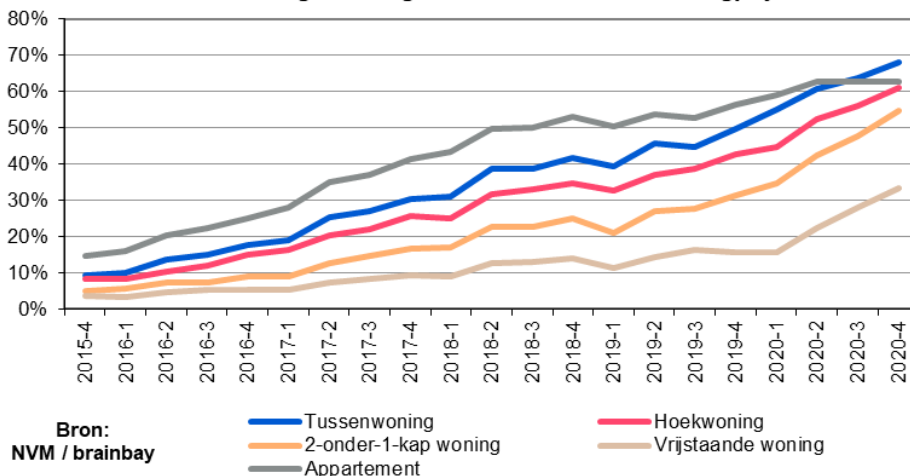
In vrijwel alle regio's in Nederland wordt gemiddeld méér betaald voor een woning dan de vraagprijs. Er zijn maar drie regio's waar de vraagprijs nog hoger ligt dan de uiteindelijke verkoopprijs. Gemiddeld in heel Nederland wordt 2,5% boven de vraagprijs betaald. Voor tussenwoningen wordt zelfs 3,8% meer betaald.

Verskil oorspronkelijke vraagprijs vs verkoopprijs



Hierboven werd gekeken naar het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs van verkochte woningen. Interessant is ook hoe groot het aandeel woningen is dat voor een prijs hoger dan de vraagprijs werd verkocht³. Dat bedraagt in het vierde kwartaal van 2020 58%. Voor tussenwoningen geldt zelfs dat twee op de drie woningen voor een prijs boven de vraagprijs verkocht werden. Voor vrijstaande woningen is dit bij een op de drie verkochte woningen het geval.

Percentage woningen verkocht boven de vraagprijs



Interessant is de ontwikkeling van appartementen. Hier stijgt het percentage verkopen boven de vraagprijs al drie kwartalen niet meer. Het blijft hangen op bijna 63%. Het kan een teken zijn dat de rek in de

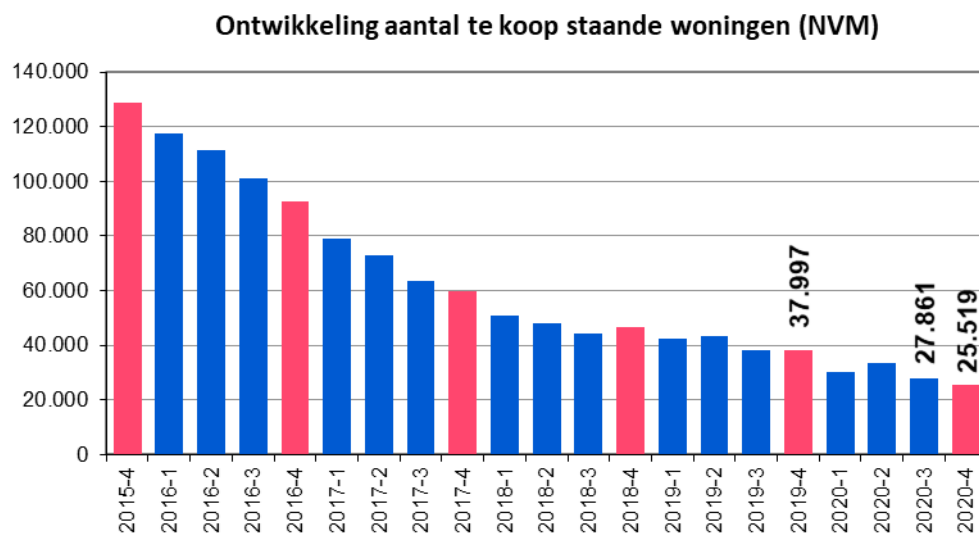
³ De verkoopmethoden zijn in de loop van de jaren veranderd. Er wordt vaker gewerkt met scherpe vraagprijzen, die uitnodigen tot het uitbrengen van een bod en (bieden) vanafprijzen.

prijsstijging van appartementen er wel uit is. De prijzen liggen inmiddels op zo'n hoog niveau dat er steeds minder kopers nog kunnen of willen overbieden.

3 Aanbod bestaande koopwoningen

3.1 Aantal te koop staande woningen

Het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen is zeer laag, en blijft maar dalen. Halverwege het 4^e kwartaal 2020 (peildatum 15 november) gaat het om 25.519 woningen⁴, een derde minder dan een jaar geleden en het laagste aantal in 20 jaar tijd. Voor tweekappers en vrijstaande woningen geldt zelfs dat er in een jaar tijd ruim 40% minder woningen te koop staan. Bij appartementen betreft de daling slechts 5,4% in een jaar tijd.

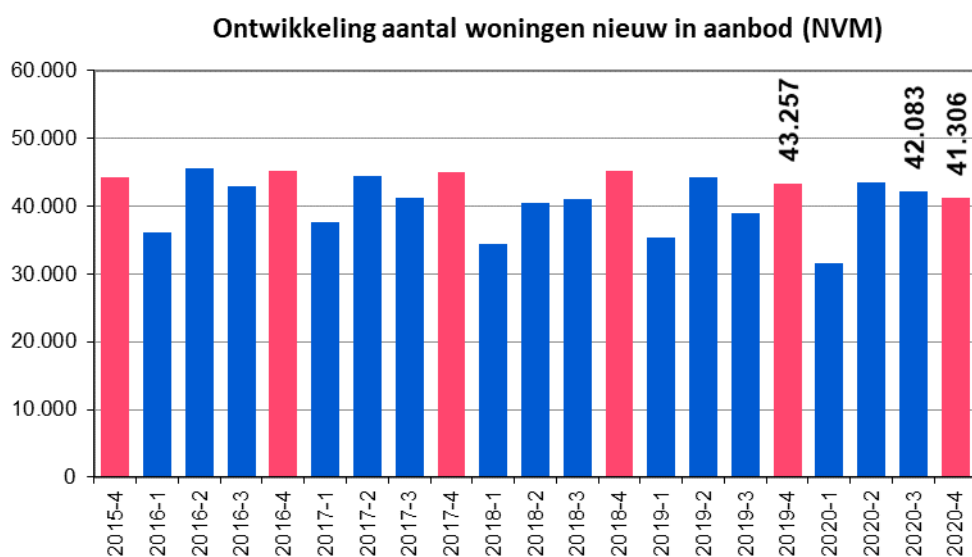


Bron: NVM

De daling is het grootst in de regio's in het noorden en oosten van het land, waar het aanbod vaak 40 tot 50% lager ligt dan in dezelfde periode vorig jaar. Met als uitschieter Ruurlo/Eibergen waar het aanbod in een jaar tijd met 53,2% meer dan halveerde. Maar ook in regio's in het zuiden en westen van Nederland daalt het beschikbare aanbod vaak met meer dan 30%. In regio's rond Amsterdam, Rotterdam en Den Haag is de daling minder groot, met als uitzondering Amsterdam. In deze regio is, als enige in Nederland, een stijgende lijn in het woningaanbod te zien met dit kwartaal ruim 10% meer woningaanbod dan vorig jaar.

⁴ Marktbreed stonden er halverwege het 4e kwartaal 2020 naar schatting 37.000 bestaande koopwoningen te koop.

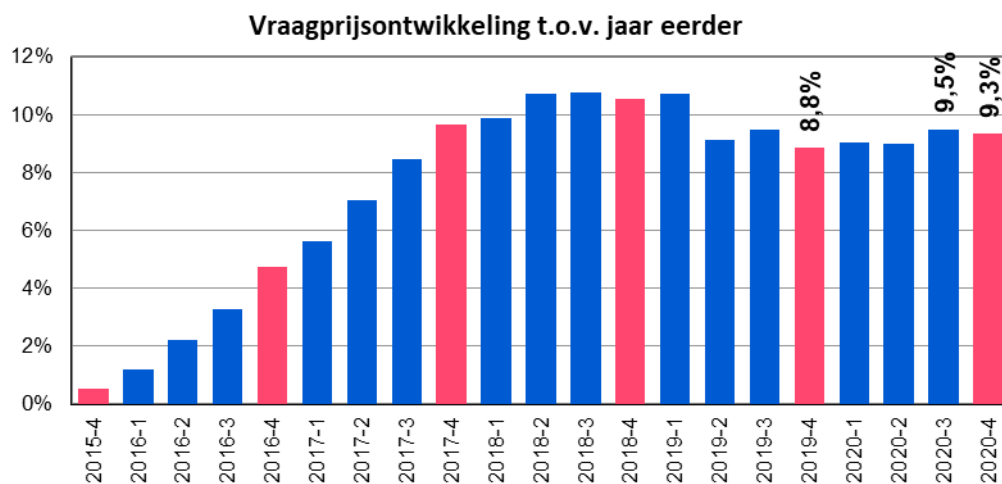
Het aantal te koop staande woningen is een resultaat van het aantal woningen dat nieuw op de markt te koop wordt aangeboden (dus wat erbij komt) en het aantal woningen dat verkocht of ingetrokken wordt (dus wat er af gaat). Het aantal te koop staande woningen daalt al jarenlang, omdat er meer verkocht en ingetrokken wordt dan dat er woningen te koop worden gezet. Dit kwartaal werden er 4,5% minder woningen te koop gezet dan in dezelfde periode vorig jaar. In totaal ruim 41 duizend woningen, een gemiddeld aantal gekeken naar de afgelopen 5 jaar. Van appartementen werden er 5% meer te koop gezet, van vrijstaande woningen maar liefst 13% minder dan vorig jaar. Dat is opvallend, het aantal te koop gezette vrijstaande woningen ligt al een jaar flink lager dan gemiddeld. De daling doet zich voor in zowel de regio's met naar verhouding veel vrijstaande woningen (buitengebied) als in regio's waar er veel minder vrijstaande zijn (in de steden).



Bron: NVM

3.2 Vraagprijs van de te koop staande woningen

De gemiddelde vraagprijs van een te koop staande woning in Nederland bedraagt in het vierde kwartaal van 2020 486 duizend euro. Dat is een stijging in een jaar tijd van 9,3%. De vraagprijs van appartementen is het hardst omhoog gegaan, met 10,6% naar 392 duizend euro. De gemiddeld te koop staande vrijstaande woning in Nederland is door de 7 ton vraagprijsgrens gegaan. Voor een gemiddelde tussenwoning bedraagt de vraagprijs nu 340 duizend euro, bijna 10% meer dan een jaar eerder. In acht regio's steeg de vraagprijs in een jaar tijd met meer dan 15%, in de regio zuidoost Groningen zelfs met meer dan 20%. Van de vier grote steden lag de vraagprijsontwikkeling in Den Haag en Rotterdam net iets hoger dan het landelijk gemiddelde, in Utrecht en vooral in Amsterdam flink lager.

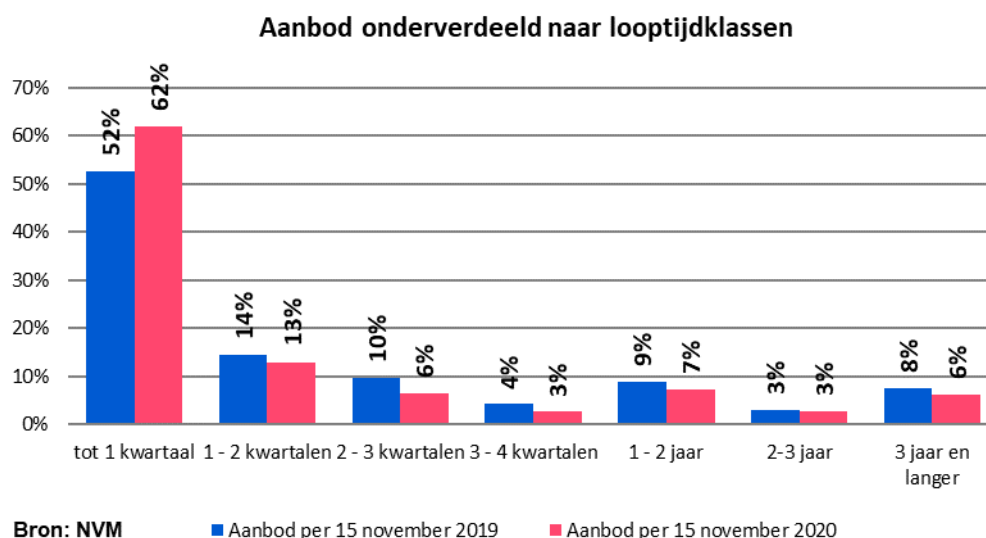


Bron: NVM

3.3 Looptijd van de te koop staande woningen

De tijd dat een woning te koop staat in Nederland, ofwel de looptijd van het aanbod, bedraagt dit kwartaal 85 dagen. Dat is ruim een maand minder lang dan in het vierde kwartaal van 2019. Toen was de looptijd nog 117 dagen.

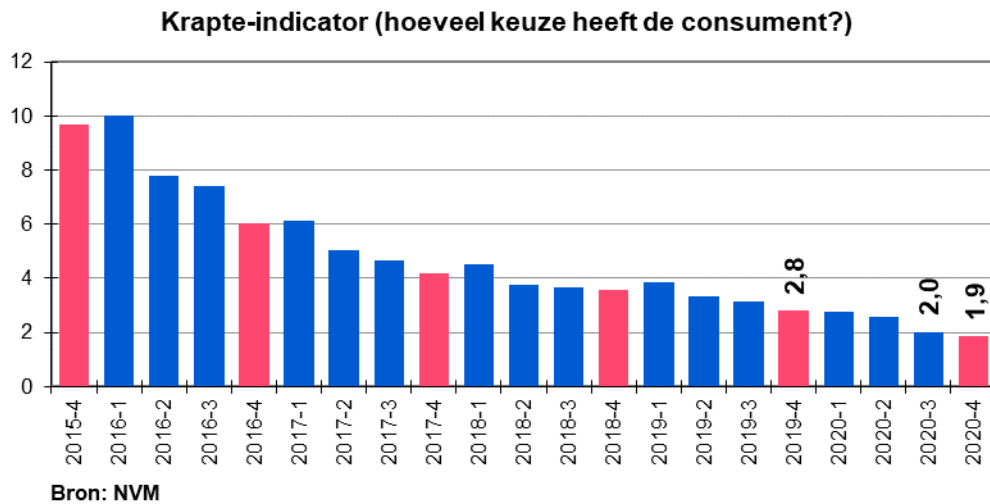
62% van het aanbod staat gemiddeld korter dan 1 kwartaal te koop. Dat was vorig jaar nog 52%. Voor nog slechts 16% van de te koop gezette woningen geldt dat ze langer dan een jaar te koop staan. Ook dit percentage daalt, maar niet zo snel.



4 Overige kengetallen bestaande koopwoningen

4.1 NVM krapte-indicator⁵

Nooit eerder kende Nederland een krappere bestaande koopwoningmarkt dan nu. De verhouding tussen woningaanbod en woningtransacties, de krapte-indicator, komt in het vierde kwartaal van 2020 uit op een stand van 1,9. De iets hogere transactieaantallen, maar vooral het flink gedaalde woningaanbod, zorgen voor deze lage recordstand. De indicator is het laagst voor tussenwoningen (1,2) maar is bij vrijstaande woningen het hardst gedaald. Hier stond de krapte-indicator vorig jaar nog op 6,7, terwijl die nu op 3,6 staat. Wat vrij vertaald wil zeggen dat voor er voor elke koper 3,6 vrijstaande woningen zijn om uit te kiezen.

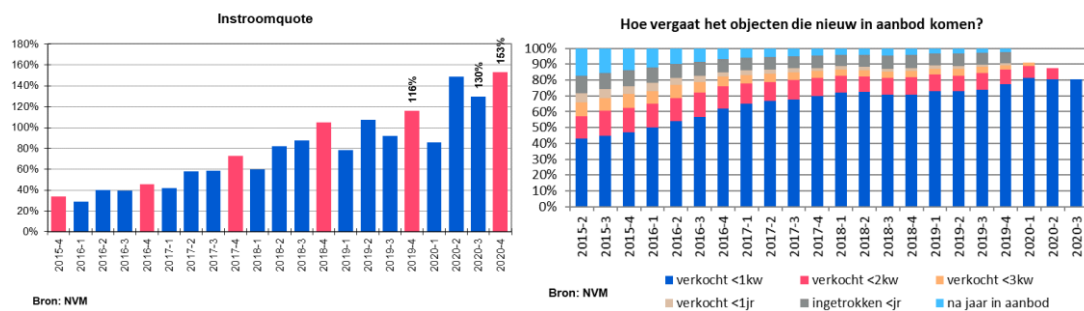


De krapte is nog steeds het grootst in stad Groningen, de regio midden Kennemerland (Beverwijk en Heemskerk) en inmiddels ook in Almere. De indicator staat hier overal op een stand van 1,2. Er is nu geen enkele regio meer waar de markt evenwichtig is te noemen, waar de krapte-indicator boven de vijf ligt. De hoogste stand wordt genoteerd in Zeeuws-Vlaanderen: 3,2.

⁵ Zie voor definitie van de NVM-krapteindicator bijlage 4 van dit document.

4.2 Instroomquote⁶

De instroomquote geeft de verhouding weer tussen het aanbod dat gedurende een kwartaal te koop wordt gezet en het aanbod dat aan het begin van een kwartaal al in aanbod stond. De instroomquote bedraagt dit kwartaal maar liefst 153%, een recordstand. Dat komt niet door het hoge aantal te koop gezette woningen, dat ligt zoals eerder vermeld op een gemiddeld niveau. Het wordt veroorzaakt door het lage aantal woningen dat aan het begin van het kwartaal in aanbod stond. De instroomquote ligt voor tussenwoningen op 250%, voor vrijstaande woningen op 68%.



4.3 Verkoopkans/verkoopssnelheid⁷

Een groot deel van de woningen die op de markt komen wordt zeer snel verkocht. 81% van de woningen die in het derde kwartaal van 2020 op de markt zijn gekomen, is binnen een kwartaal verkocht. 55% wordt zelfs binnen een maand verkocht.

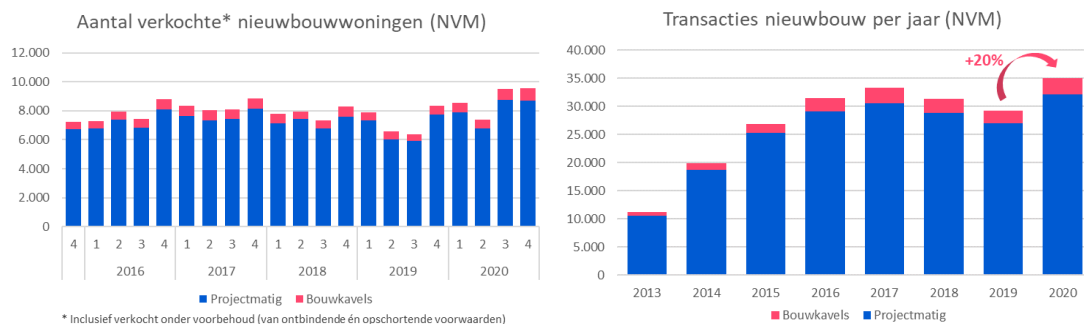
⁶ Zie voor definitie van de instroomquote bijlage 4 van dit document.

⁷ Zie voor definitie van de verkoopkans/verkoopssnelheid bijlage 4 van dit document.

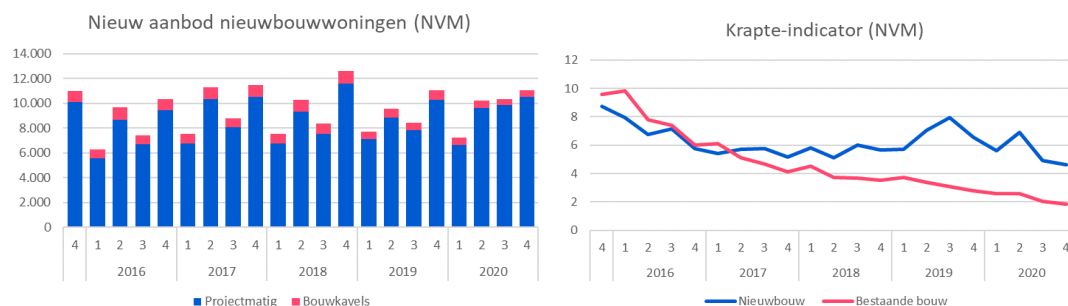
5 Nieuwbouw koopwoningen

5.1 Aantal verkochte en te koop staande nieuwbouwwoningen

In het vierde kwartaal van 2020 zijn 9.600 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 15% met het vierde kwartaal van vorig jaar. Zo is het laatste kwartaal van het jaar een passend sluitstuk van een succesvol nieuwbouwjaar. Een deel van de verklaring kan gevonden worden in dat 2020 een correctie was van een tegenvallend 2019. Remde in 2019 de stikstof- en PFAS-problematiek de nieuwbouwproductie aanzienlijk, in 2020 was daar nauwelijks sprake meer van. Het resultaat is 20% meer nieuwbouwtransacties dan in 2019. Ruim 35.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels zijn in 2020 via een NVM-makelaar verkocht.

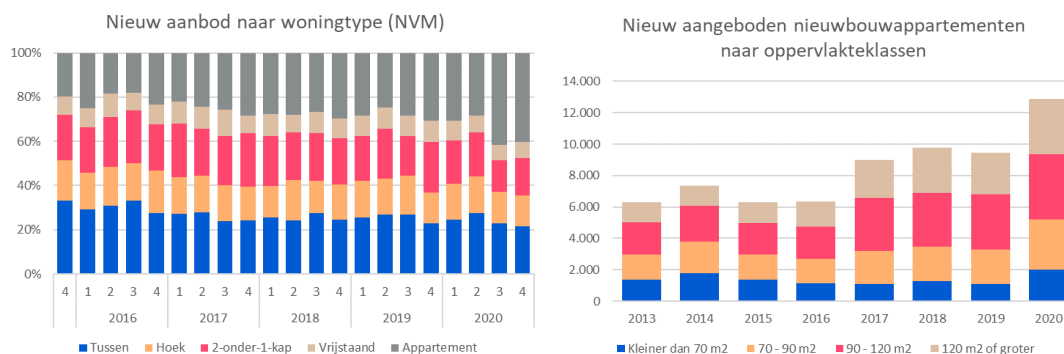


Met 11.100 nieuwbouw-koopwoningen en bouw kavels is het aantal nieuw aangeboden woningen in het laatste kwartaal van 2020 identiek aan het aantal in dezelfde periode vorig jaar. Het resultaat van een gelijk blijvend nieuw aanbod en een toename van de transacties is een krappere wordende markt. Ook hier is duidelijk de correctie van 2019 te zien.



Precies een jaar geleden benadrukte de NVM dat de stikstofproblematiek van 2019 mogelijk zou zorgen voor een meer eenzijdige focus op nieuwbouwappartementen in de steden. Natura2000-gebieden ondervinden immers relatief weinig stikstofhinder

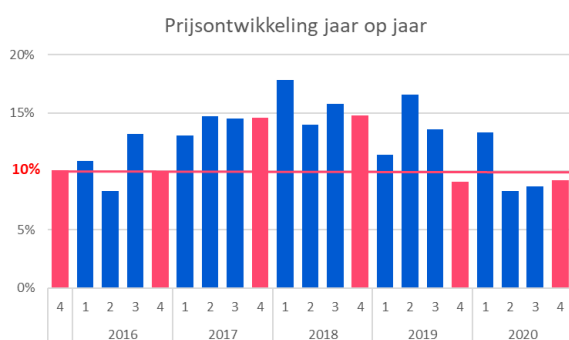
van binnenstedelijke inbreiding. Deze voorspelling lijkt uit te komen: in 2020 zijn veel meer appartementen te koop gezet dan de jaren ervoor. Ruim 40% van het nieuwe aanbod bestond in de laatste twee kwartalen uit appartementen. Wel is het aanbod appartementen divers in oppervlakte- en prijsklassen.



In absolute aantallen spande Rotterdam de kroon: in 2020 kwamen ruim 800 nieuwbouwapartementen méér te koop dan een jaar eerder. Procentueel gezien was de instroom van nieuwbouwapartementen juist het grootst in middelgrote steden als Lelystad, Zwolle, Amersfoort en Bergen op Zoom.

5.2 Transactiepreizen nieuwbouwwoningen

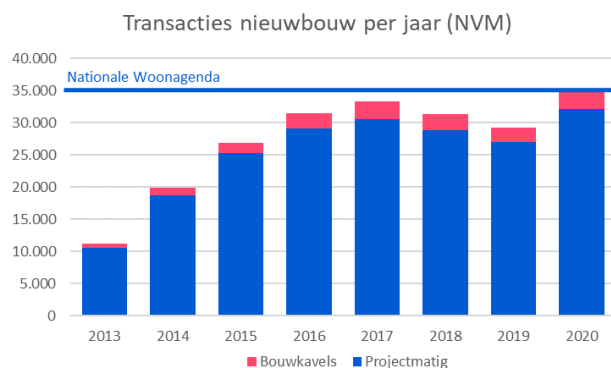
De prijzen stegen 9,2% in een jaar (de vierkantemeterprijs met 8,3%) en gemiddeld werd 421.000 euro voor een nieuwbouwhuis betaald. De prijsstijging is weliswaar nog wel fors, maar niet meer zo extreem als in de periode 2017-2019 toen de prijzen gemiddeld 14% in een jaar stegen.



5.3 Vooruitkijk 2021

Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Tweederde hiervan (50.000) zou koop moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het grote woningtekort alleen maar verder is gestegen.

Analyse van het nieuwbouwaanbod van NVM-makelaars is een vroege indicator van de toekomstige bouwproductie. Als we de ambitie van 50.000 nieuwbouw-koopwoningen per jaar vertalen naar NVM-cijfers (rekening houdend met ons marktaandeel), dan komt dit neer op 35.000 nieuwbouw-koopwoningen via NVM-makelaars per jaar. Voor het eerst sinds lange tijd is deze ambitie in 2020 gehaald. Willen we echter het grote woningtekort terugdringen, dan zal deze trend zich moeten doorzetten.



De vooruitzichten voor 2021 zijn echter niet zo optimistisch. NVM-nieuwbouwspecialisten zijn negatief over het nieuwbouwaanbod op de korte termijn. De bouwsector is laat-cyclisch, naar verwachting zullen de negatieve effecten van de coronacrisis pas later voelbaar zijn. Tijdens de coronacrisis zijn veel projecten die pré-corona ontwikkeld zijn in verkoop gegaan of zelfs versneld op de markt gebracht. De ontwikkelsnelheid en de snelheid van besluitvorming is echter sindsdien achteruit gegaan nu projectontwikkelaars en gemeentelijke ambtenaren (deels) vanuit huis werken. Dit komt de bouwproductie niet ten goede. Naar verwachting zullen dan ook minder nieuwbouwwoningen te koop worden gezet in 2021 dan in 2020.

Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

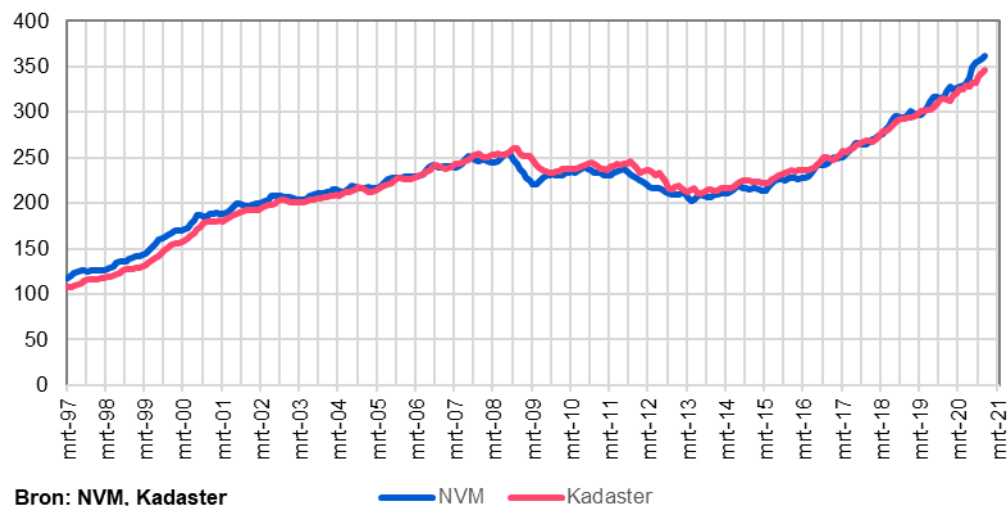
Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert 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 drie belangrijke verschillen te noemen:

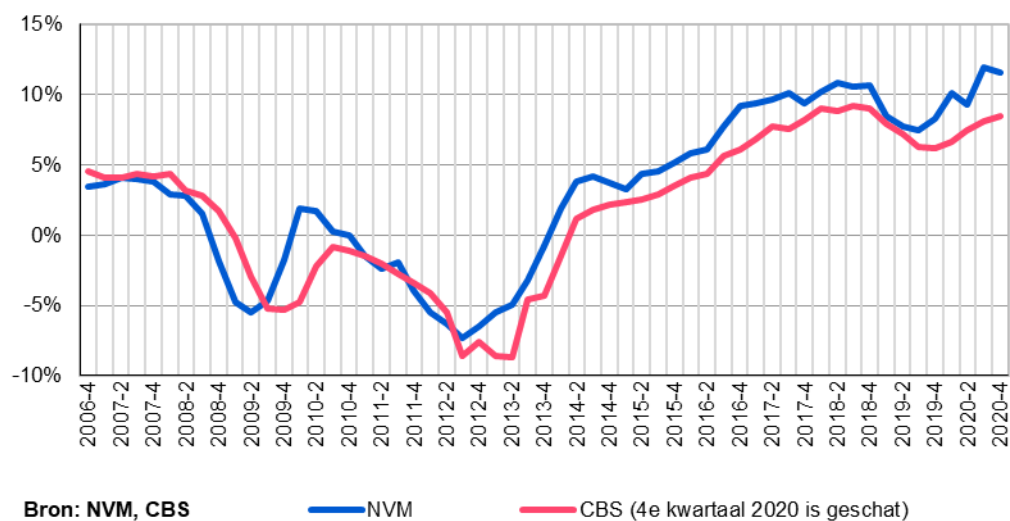
- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (huidig marktaandeel is ongeveer 69% van de totale markt).
- De NVM registreert als transactiedatum het moment dat beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben, het Kadaster 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.

Vergelijking transactiepreizen NVM en Kadaster (* 1000 €)



Prijswontwikkeling in procenten NVM versus CBS (tov jaar eerder)



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 4^e kwartaal 2020. 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 3^e kwartaal 2020.

Aantal transacties			Voorlopig	Definitief
2020-3	Nederland	Tussenwoning	11.283	11.167
2020-3	Nederland	Hoekwoning	5.911	5.886
2020-3	Nederland	2-onder-1-kapwoning	6.749	6.620
2020-3	Nederland	Vrijstaande woning	7.364	7.198
2020-3	Nederland	Appartement	10.277	10.293
2020-3	Nederland	Totaal	41.583	41.164

Transactieprijs (*1000 €)			Voorlopig	Definitief
2020-3	Nederland	Tussenwoning	301	302
2020-3	Nederland	Hoekwoning	325	326
2020-3	Nederland	2-onder-1-kapwoning	374	374
2020-3	Nederland	Vrijstaande woning	527	530
2020-3	Nederland	Appartement	294	297
2020-3	Nederland	Totaal	354	356

Transactieprijs per m2			Voorlopig	Definitief
2020-3	Nederland	Tussenwoning	€ 2.623	€ 2.627
2020-3	Nederland	Hoekwoning	€ 2.641	€ 2.642
2020-3	Nederland	2-onder-1-kapwoning	€ 2.633	€ 2.625
2020-3	Nederland	Vrijstaande woning	€ 2.974	€ 2.986
2020-3	Nederland	Appartement	€ 3.470	€ 3.487
2020-3	Nederland	Totaal	€ 2.892	€ 2.900

Verkooptijd in dagen			Voorlopig	Definitief
2020-3	Nederland	Tussenwoning	24	23
2020-3	Nederland	Hoekwoning	26	25
2020-3	Nederland	2-onder-1-kapwoning	26	25
2020-3	Nederland	Vrijstaande woning	49	47
2020-3	Nederland	Appartement	27	26
2020-3	Nederland	Totaal	30	28

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 2^e kwartaal 2020 dienen hierbij als uitgangspunt.

1. De NVM stelt dat de prijzen landelijk met 11,6% zijn gestegen t.o.v. 4^e kwartaal 2019, maar als ik de prijzen van beide perioden pak (toen 326.000 versus nu 365.000 euro) dan is sprake van een stijging van 12,0%. 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	€ 250.000	Gewogen mediane prijs	€ 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 11,6% t.o.v. het 4^e kwartaal 2019 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 10,6%. 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 2)
- Cijfer gecorrigeerd voor samenstelling naar type en regio en de grootte van de woning (zie uitleg 3)

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 kwartaalanalyses wordt voortgeborduurd op deze wijze van berekenen en wordt uitgegaan van de volgende analyse:

(Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel/ 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 (verkoopsnelheid)

De verkoopkans/snelheid 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.