

# ANALYSE WONINGMARKT

2e kwartaal 2020



Een uitgave van NVM  
© Juli 2020



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 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.

## Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	4
2	Transacties bestaande koopwoningen.....	6
2.1	Aantal transacties .....	6
2.2	Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning .....	7
2.3	Vierkantemetertransactieprijs van de gemiddeld verkochte woning .....	8
2.4	Verkooptijd.....	9
2.5	Vraag-verkooprijverschillen .....	9
3	Aanbod bestaande koopwoningen .....	11
3.1	Aantal te koop staande woningen.....	11
3.2	Vraagprijs van de te koop staande woningen .....	12
3.3	Looptijd van de te koop staande woningen.....	12
4	Overige kengetallen bestaande koopwoningen .....	14
4.1	NVM krapte-indicator .....	14
4.2	Instroomquote.....	14
4.3	Verkoopkans/verkoopsnelheid.....	15
5	Nieuwbouw koopwoningen .....	15
5.1	Verkochte nieuwbouwwoningen .....	15
5.2	Te koop staande nieuwbouwwoningen .....	16
	Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster .....	17
	Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers .....	19
	Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM .....	20
	Bijlage 4 Definities.....	23

## 1 Samenvatting

- De periode van sociale onthouding is feitelijk van start gegaan op 16 maart. De invloed van deze periode is dus terug te vinden in de nieuwste kwartaalcijfers over het 2e kwartaal 2020.
- 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.
- Het aantal verkopen laat in het 2e kwartaal 2020 een daling zien van bijna 4% in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 37.600 bestaande koopwoningen.
- De prijs van verkochte woningen is in het 2e kwartaal van 2020 toegenomen, met 8,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning komt nu uit op 335 duizend euro
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 28 dagen, acht dagen korter dan een jaar geleden. 88% van de verkochte woningen in het afgelopen kwartaal had een verkooptijd van maximaal 90 dagen.
- Er zijn in het 2e kwartaal 2020 iets minder (bijna 2%) woningen te koop gezet in vergelijking tot een jaar eerder.
- De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 2e kwartaal van 2020 uit op 462.000 euro. De vraagprijzen liggen 9,0% hoger dan een jaar geleden.
- De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is 98 dagen. Daarmee staat de woning voor het eerst sinds 2002 gemiddeld minder dan 100 dagen te koop.
- Een potentiële koper kon in het 1e kwartaal 2020 uit 2,7 woningen kiezen (= krapte-indicator), de laagste stand in deze eeuw.
- De instroomquote voor het 2e kwartaal 2020 bedraagt 149%, het hoogste percentage deze eeuw.
- De verkoopkans/snelheid van woningen is toegenomen. 81% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 1e kwartaal 2020) is binnen 90 dagen verkocht.
- In het 2e kwartaal 2020 zijn er bijna 8% meer nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars dan een jaar eerder. Het gaat om circa 7.200 nieuwbouwwoningen.
- Het te koop staande aanbod van nieuwbouwwoningen is afgenomen tot 14.800 (5% meer dan een jaar eerder). Wel zijn er in het 2e kwartaal 2020 6% meer nieuwbouwwoningen in de verkoop gegaan dan een jaar eerder in dezelfde periode.

- De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 9% toegenomen tot gemiddeld 401 duizend euro in het 2e kwartaal 2020.
- De krapte-indicator van de nieuwbouw is in het 1e kwartaal 2020 uitgekomen op 6,8. Dat is vergelijkbaar met de krapte-indicator van een jaar geleden (2e kwartaal 2019: 7,0).

## 2 Transacties bestaande koopwoningen

De periode van sociale onthouding is feitelijk van start gegaan op 16 maart. De gevolgen van COVID-19 en de genomen maatregelen zijn dus terug te vinden in de nieuwste kwartaalcijfers over het 2e kwartaal 2020.

### 2.1 Aantal transacties

Er zijn in het 2e kwartaal van 2020 iets minder woningen verkocht dan in het 2e kwartaal van 2019. In totaal werden er door NVM-makelaars 37.614 koopwoningen bestaande bouw verkocht<sup>1</sup>, een daling van 3,7% op jaarbasis. Ten opzichte van een kwartaal eerder was er, zoals gewoonlijk in een 2e kwartaal, sprake van een flinke plus in het aantal woningverkoop van 14%. Op jaarbasis worden er ruim 147 duizend woningen verkocht. Een aantal dat al 7 kwartalen op rij op een redelijk stabiel niveau ligt.

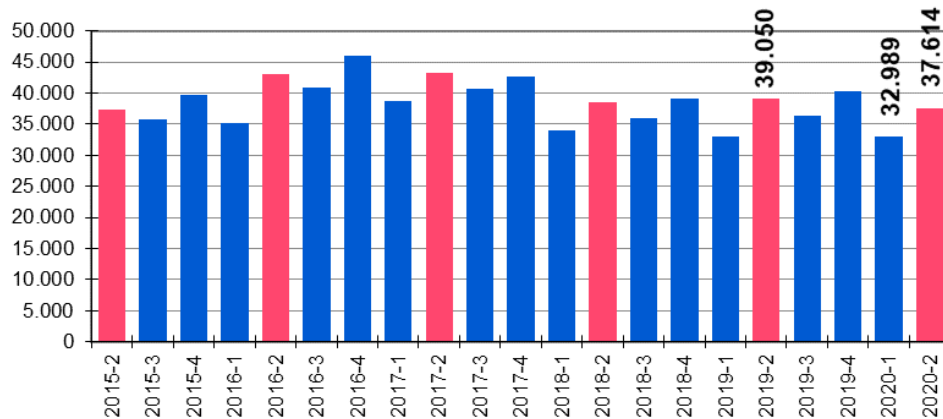
Het type 2-onder-1-kapwoningen is het enige woningtype waarvan het aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder hoger ligt. Verder geldt voor alle woningtypen een daling. Zeker voor het appartementstype is de daling stevig: 10,7% minder verkopen. Het aandeel van appartementen in het totale aantal verkopen daalt hierdoor steeds verder.

Waar de landelijke daling van de verkoopaantallen 3,7% bedraagt, zijn er regio's waar de daling veel groter is. In Amsterdam, Den Haag, Almere en Lelystad is de daling groter dan 15%. En ook in Rotterdam werden er bijna 7% minder woningen verkocht ten opzichte van vorig jaar. In andere grote steden is wel sprake van een kleine plus, zoals in Utrecht, Eindhoven en Den Bosch.

---

<sup>1</sup> NVM heeft een marktaandeel in de bestaande koopwoningmarkt van om en nabij 70%. Marktbreed bedraagt het aantal verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020 naar schatting 54.500 woningen.

Aantal verkochte bestaande koopwoningen (NVM)



Bron: NVM

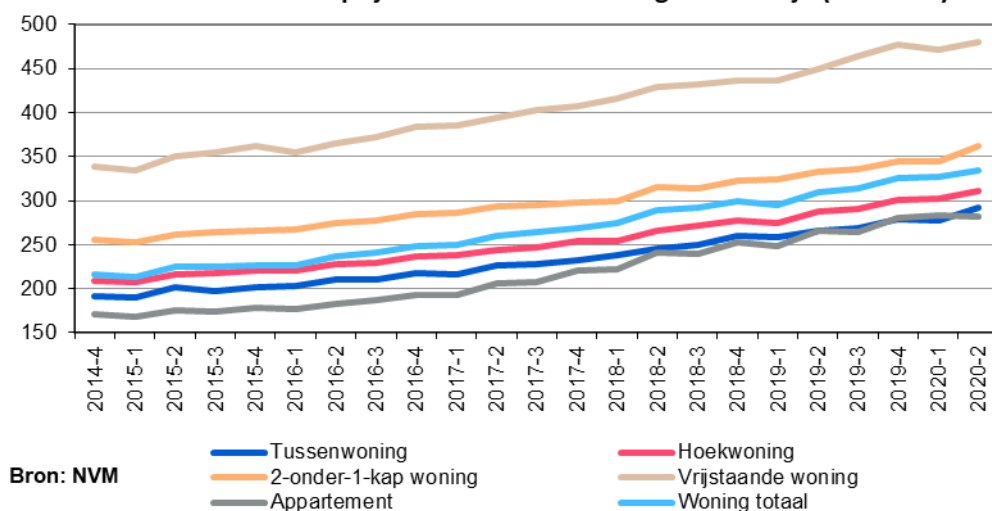
## 2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning komt in het 2e kwartaal van 2020 uit op 335 duizend euro. Dat is 8,8% hoger dan in het 2e kwartaal van 2019. De prijzen van verkochte tussenwoningen stijgen het hardst. Bijna 10% hoger dan vorig jaar. Waar de afgelopen kwartalen de verkoopprijs van appartementen steeds het hoogst was van alle woningtypen, scoort deze nu met een stijging van "slechts" 7,7% het laagst.

De regio's met de hoogste prijsniveaus zijn Amsterdam en het Gooi. De prijzen van verkochte woningen liggen hier op respectievelijk 475 duizend en 480 duizend euro. Een flink contrast met regio's aan de randen van het land, zoals Slochteren, waar de prijs van de verkochte woningen met nog geen 210 duizend euro het laagst van Nederland zijn.

Ook qua prijsontwikkeling zijn er grote regionale verschillen. De hoogste prijsstijgingen zijn te vinden in regio's in het noorden en oosten van het land, zoals in noordoost Groningen, Den Helder/Texel en Grootegast. De prijs van verkochte woningen ligt hier tussen de 15% en 25% hoger dan een jaar eerder. De vier grote steden bevinden zich juist in de onderste regionen van de lijst van prijsontwikkeling per regio. De prijsontwikkeling ligt hier tussen de 4% en 8%.

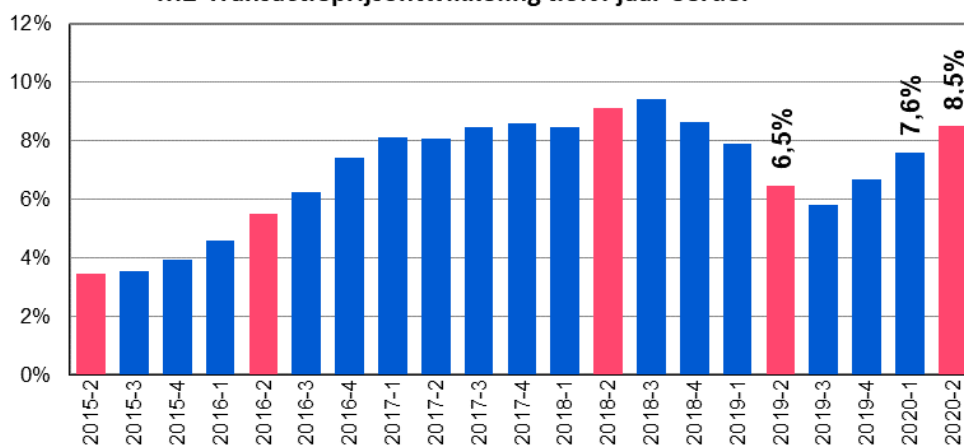
**Mediane transactieprijs van verkochte woningen in de tijd (in 1000 €)**



### 2.3 Vierkantemetertransactieprijs 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 transactieprijs in Nederland van een vierkante meter van een gemiddelde woning ligt net onder de 2.800 euro. 8,5% hoger dan een jaar eerder, toen de vierkantemeterprijs net onder de 2.600 euro lag. De prijzen van verkochte tussenwoningen en appartementen zijn het hardst gestegen, met meer dan 9%. Voor vrijstaande woningen ligt de vierkante meterprijs 6,5% hoger dan vorig jaar.

**M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder**



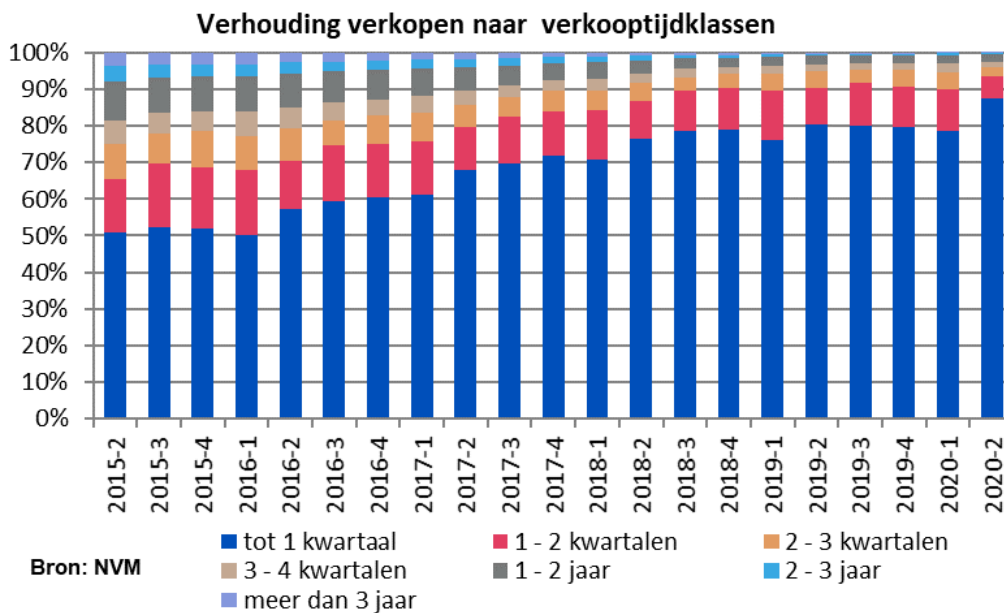
Bron: NVM



## 2.4 Verkooptijd

De tijd in dagen dat het kost om een gemiddelde woning in Nederland te verkopen ligt nu op 28 dagen. Krap een maand dus. De verkooptijd ligt al een jaar of twee rond de 40 dagen, maar daar wordt (zoals vaak in een 2e kwartaal) nu een flink aantal dagen vanaf gehaald. Dit gemiddelde wordt overigens nog iets omhoog getrokken door vrijstaande woningen, waarvan de verkooptijd 51 dagen betreft. De overige woningtypen noteren een verkooptijd van 24 tot 26 dagen. Deze verkooperiode lijkt een ondergrens te zijn die niet veel lager kan.

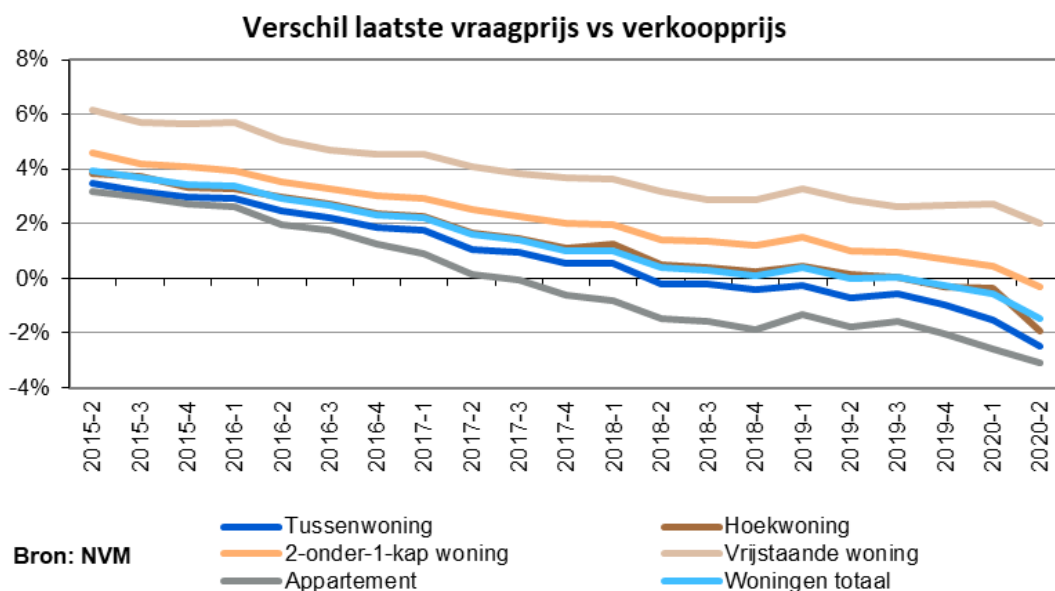
Het aandeel woningen dat binnen een kwartaal verkocht is, bedraagt bijna 88%. Dat percentage is flink gestegen en was vorig kwartaal 79%. Woningen die lang te koop hebben gestaan voordat ze verkocht worden, maken maar een klein deel uit van alle verkopen. Dit was het geval bij slechts 2,5% van de verkochte woningen.



## 2.5 Vraag-verkooprijverschillen

Wanneer de vraagprijs van een woning wordt afgezet tegen de daadwerkelijke verkoopprijs, blijkt dat het verschil hiertussen gemiddeld 1,5% bedraagt. Negatief, dus voor de gemiddelde woning ligt de transactieprijs iets hoger dan de (laatste) vraagprijs. Dat verschil is het grootst bij appartementen. Hier wordt gemiddeld 3,1% boven de vraagprijs betaald. Voor tussenwoningen gaat het om 2,5%. Voor vrijstaande woningen geldt dat er gemiddeld (nog) niet overboden wordt. De prijs die uiteindelijk betaald wordt ligt 2% onder de laatste vraagprijs.

Landelijk wordt inmiddels bij meer dan de helft van de verkochte woningen meer dan de vraagprijs betaald<sup>2</sup>. Het percentage woningen dat boven de vraagprijs verkocht wordt bedraagt 51,7%. Het is voor het eerst dat dit percentage boven de 50% ligt.



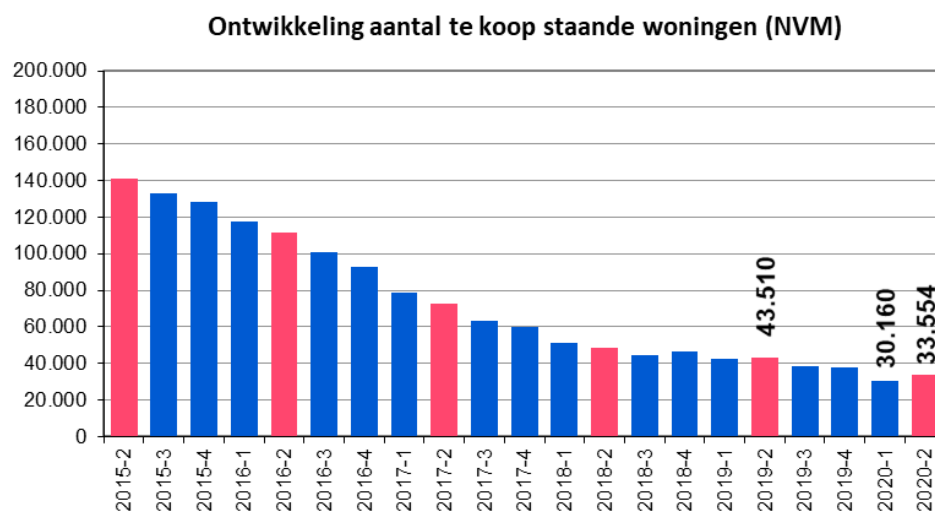
<sup>2</sup> De verkoopmethoden zijn in de loop van de jaren veranderd. Er wordt vaker gewerkt met scherpe vraagprijzen, die uitnodigen tot het uitbrengen van een bod en (bieden) vanafprijzen.

### 3 Aanbod bestaande koopwoningen

#### 3.1 Aantal te koop staande woningen

Het aantal te koop aangeboden woningen ligt dit kwartaal 22,9% lager dan een jaar geleden. Het gaat hierbij om 33.554 woningen die halverwege het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020 (peildatum 15 mei) bij NVM-makelaars te koop staan<sup>3</sup>. De daling is voor vrijstaande woningen met 27,5% het grootst. Door de wat tegenvallende verkoopaantallen van appartementen is de daling voor dit woningtype slechts 10,3%.

Opvallend is dat vergeleken met een kwartaal eerder het aanbod 11,3% hoger ligt. Daar zijn twee oorzaken voor. Allereerst was het te koop staande aanbod vorig kwartaal met net 30 duizend te koop aangeboden woningen zeer laag. We zien vaker dat het tweede (lente) kwartaal een plus laat zien ten opzichte van begin van het jaar. Ten tweede zijn er dit kwartaal veel woningen nieuw te koop aangeboden, meer dan 43 duizend. In het eerste kwartaal waren dat er juist erg weinig.



Bron: NVM

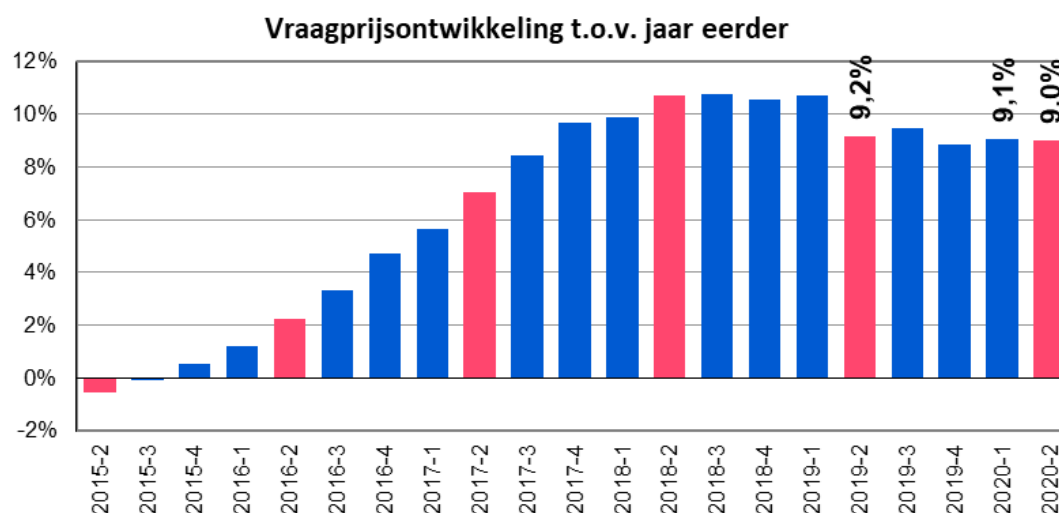
Regionaal bekeken is het opvallend dat in Amsterdam het woningaanbod sterk verruimd is. Waar vorig kwartaal een dieptepunt was qua te koop staande woningen, veert dit aantal nu sterk terug. Het is vier jaar geleden dat er zoveel aanbod te koop stond. Amsterdam is wel de enige regio waar dit het geval is. In alle andere regio's ligt het aanbod in vergelijking met een jaar geleden (flink) lager. In de gebieden

<sup>3</sup> Marktbreed stonden er halverwege het 1e kwartaal 2020 naar schatting 44.000 bestaande koopwoningen te koop.

aan de rand van Nederland is deze daling van het woningaanbod het sterkst. In Den Helder, Slochteren en noordoost Groningen is het beschikbare aanbod bijna de helft minder. In de grotere steden, waar het aanbod al op een zeer laag niveau ligt, gaat het om dalingen van minder dan 20%.

### 3.2 Vraagprijs van de te koop staande woningen

Voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal ligt de vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning ongeveer 9% hoger dan een jaar eerder. De vraagprijs bedraagt nu gemiddelde in Nederland 462 duizend euro. Wat opvalt is dat waar de vraag naar appartementen dit kwartaal sterk achterblijft, de vraagprijs van appartementen met 10,4% juist het hardst is gestegen. Voor tweekappers was de stijging met 7,5% het laagst.



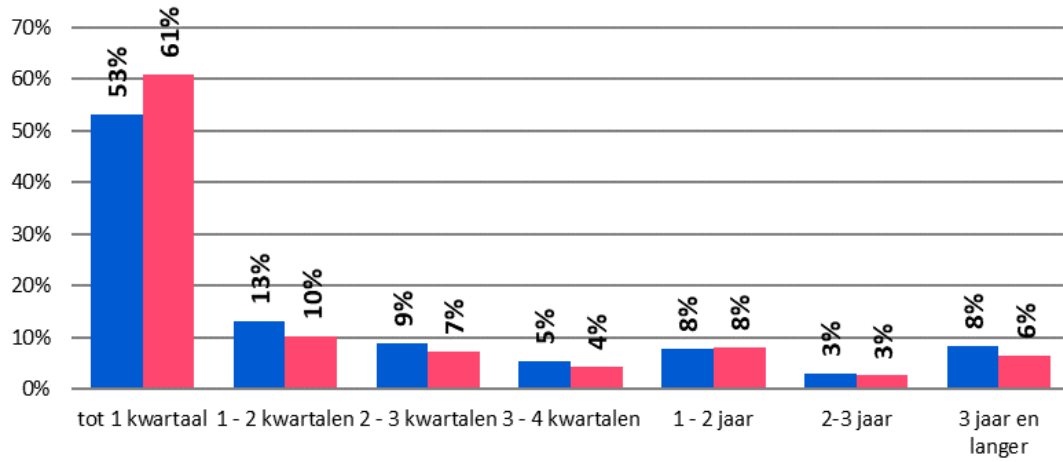
Bron: NVM

### 3.3 Looptijd van de te koop staande woningen

De looptijd van het aanbod, dus de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, daalt normaal gesproken in een tweede kwartaal. Dat is ook nu het geval. De gemiddelde woning in Nederland staat nu 98 dagen te koop. De laatste keer dat het aantal dagen onder de 100 lag, was in 2002.

61% van het aanbod staat gemiddeld korter dan 1 kwartaal te koop. Dat was vorig kwartaal nog 53%. Voor nog slechts 17% van de te koop gezette woningen geldt dat ze langer dan een jaar te koop staan. Ook dit percentage daalt, maar niet zo snel.

### Aanbod onderverdeeld naar looptijdklassen



Bron: NVM

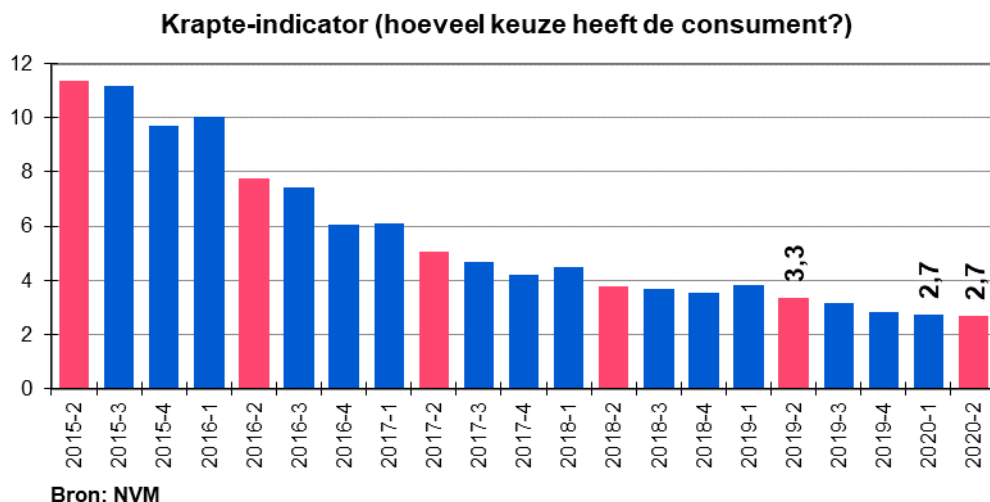
■ Aanbod per 15 mei 2019

■ Aanbod per 15 mei 2020

## 4 Overige kengetallen bestaande koopwoningen

### 4.1 NVM krapte-indicator<sup>4</sup>

De NVM krapte-indicator komt dit kwartaal uit op 2,7. Dat is dezelfde stand als een kwartaal eerder. Normaal gesproken is er in het tweede kwartaal vaak sprake van een daling van de krapte-indicator, maar omdat het aanbod dit kwartaal wat hoger is uitgekomen blijft de krapte op hetzelfde, nog steeds lage niveau. Voor tussenwoningen staat de indicator op de laagste stand. Voor elke koper zijn er gemiddeld 1,7 woningen om uit te kiezen. Voor vrijstaande woningen is de indicator het hoogst: 5,9. Deze is echter wel hard gedaald, mede omdat er in tegenstelling tot de andere woningtypen er het afgelopen kwartaal maar weinig vrijstaande woningen te koop zijn gezet. De krapte is nog steeds het grootst in stad Groningen, Haarlem en Almere. De indicator staat op een stand onder de 2. Alleen in noordoost Groningen is de markt nog evenwichtig te noemen met een indicator net boven de 5.



### 4.2 Instroomquote<sup>5</sup>

De instroom van nieuw te koop gezet aanbod lag dit kwartaal, mede door ontwikkelingen omtrent corona, op een hoog niveau. Omdat het totale woningaanbod nog steeds erg laag is, is de instroomquote dit kwartaal zeer hoog. Deze noteert een stand van 149%. Vorig jaar lag deze nog op 107%. Voor tussenwoningen ligt de instroomquote zelfs op

<sup>4</sup> Zie voor definitie van de NVM-krapteindicator bijlage 4 van dit document.

<sup>5</sup> Zie voor definitie van de instroomquote bijlage 4 van dit document.

bijna 260%, voor vrijstaande woningen door de lage instroom van nieuw aanbod op slechts 56%.

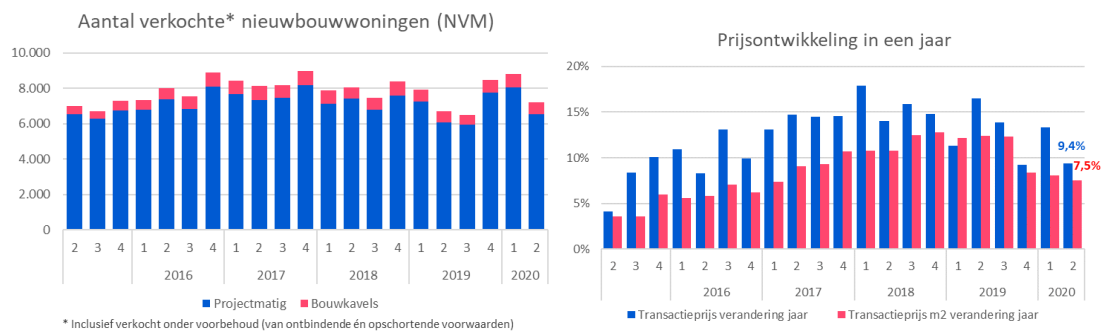
### 4.3 Verkoopkans/verkoopsnelheid<sup>6</sup>

Een groot deel van de woningen die op de markt komen worden zeer snel verkocht. 81% van de woningen die in het eerste kwartaal van 2020 op de markt zijn gekomen, zijn binnen een kwartaal verkocht. In het kwartaal ervoor lag deze verkoopkans op 77%. Wanneer de vraag naar woningen in Nederland zo groot is en woningen zo snel verkocht worden, is de kans op een flinke stijging van het aanbod zeer klein.

## 5 Nieuwbouw koopwoningen

### 5.1 Verkochte nieuwbouwwoningen

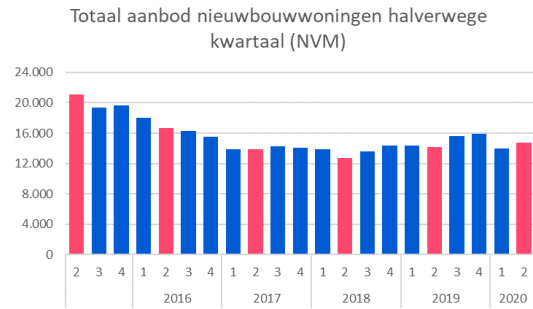
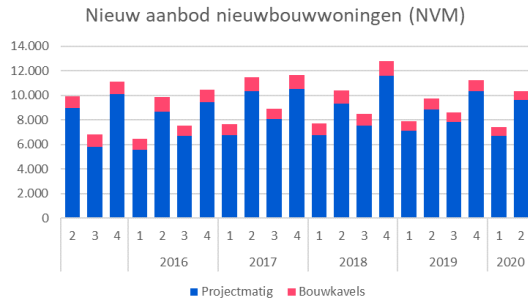
In het tweede kwartaal van 2020 zijn 7.200 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 8% met dezelfde periode vorig jaar maar wel 10% lager dan dezelfde periode twee jaar geleden. Kortom, de verkopen zijn op niveau gebleven. Wel is de prijsstijging van nieuwbouw minder extreem dan een jaar geleden. Kenden we lange tijd prijsstijgingen van meer dan 10% op jaarbasis, nu was de transactieprijs 'slechts' 9% hoger dan vorig jaar. De vierkantemeterprijs steeg met 8%. Gemiddeld werd er in het tweede kwartaal 401.000 euro voor een nieuwbouwwoning betaald.



<sup>6</sup> Zie voor definitie van de verkoopkans/verkoopsnelheid bijlage 4 van dit document.

## 5.2 Te koop staande nieuwbouwwoningen

Ook het te koop staande aanbod bleef stabiel. Met een aantal van 10.400 werden 6% meer nieuwbouwwoningen door NVM-makelaars te koop gezet dan een jaar geleden. Halverwege het kwartaal stonden 14.800 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars, een kleine 5% meer dan vorig jaar.





## Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

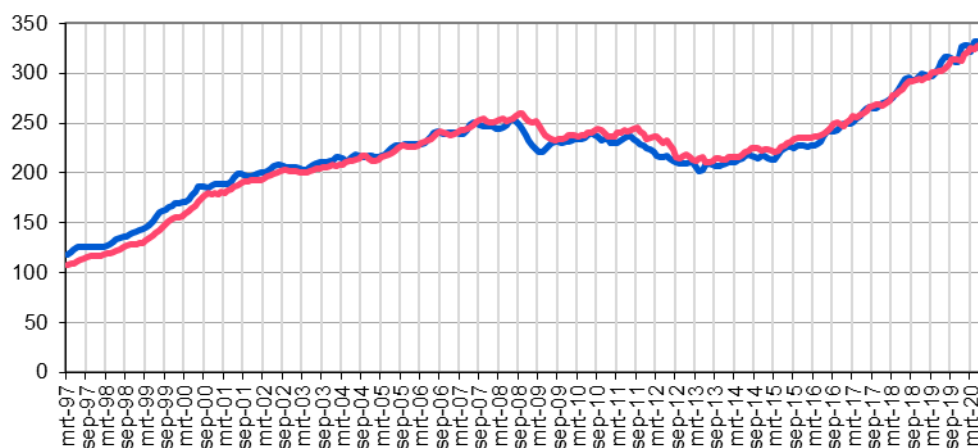
Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert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

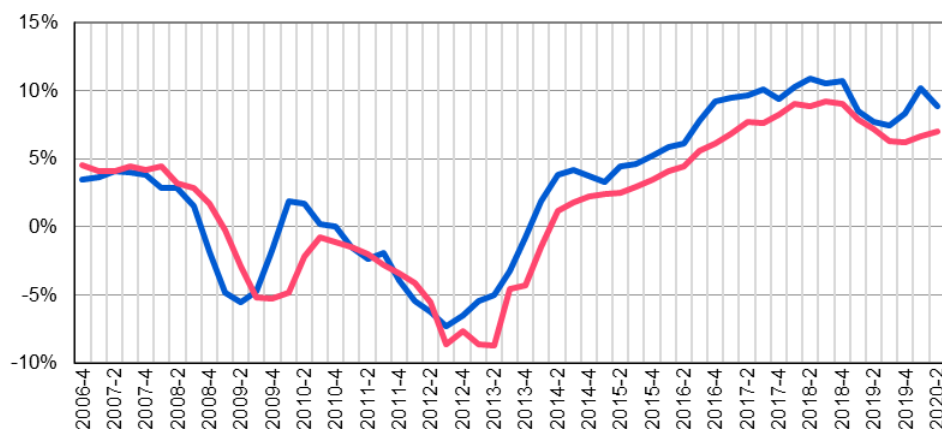


Bron: NVM, Kadaster

— NVM

— Kadaster

**Prijontwikkeling in procenten NVM versus CBS (tov jaar eerder)**



Bron: NVM, CBS

— NVM

— CBS (2e kwartaal 2020 is geschat)

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 2e 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 vol-gende kwartaal afgemeld. Dit kan de cijfers beïnvloeden.

Hieronder staan voor de belangrijkste variabelen de voorlopige cijfers en de definitieve cijfers voor het 1e kwartaal 2020.

Aantal transacties			Voorlopig	Definitief
2020-1	Nederland	Tussenwoning	9.287	9.366
2020-1	Nederland	Hoekwoning	4.774	4.762
2020-1	Nederland	2-onder-1-kapwoning	5.449	5.525
2020-1	Nederland	Vrijstaande woning	5.587	5.626
2020-1	Nederland	Appartement	7.731	7.710
2020-1	Nederland	Totaal	32.829	32.989

Transactieprijs (*1000 €)			Voorlopig	Definitief
2020-1	Nederland	Tussenwoning	278	278
2020-1	Nederland	Hoekwoning	301	302
2020-1	Nederland	2-onder-1-kapwoning	344	345
2020-1	Nederland	Vrijstaande woning	472	471
2020-1	Nederland	Appartement	280	284
2020-1	Nederland	Totaal	326	327

Transactieprijs per m2			Voorlopig	Definitief
2020-1	Nederland	Tussenwoning	€ 2.437	€ 2.441
2020-1	Nederland	Hoekwoning	€ 2.459	€ 2.471
2020-1	Nederland	2-onder-1-kapwoning	€ 2.472	€ 2.475
2020-1	Nederland	Vrijstaande woning	€ 2.744	€ 2.735
2020-1	Nederland	Appartement	€ 3.230	€ 3.232
2020-1	Nederland	Totaal	€ 2.679	€ 2.681

Verkooptijd in dagen			Voorlopig	Definitief
2020-1	Nederland	Tussenwoning	27	26
2020-1	Nederland	Hoekwoning	32	31
2020-1	Nederland	2-onder-1-kapwoning	38	37
2020-1	Nederland	Vrijstaande woning	90	86
2020-1	Nederland	Appartement	28	28
2020-1	Nederland	Totaal	41	39

### 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<sup>e</sup> kwartaal 2020 dienen hierbij als uitgangspunt.

1. De NVM stelt dat de prijzen landelijk met 8,8% zijn gestegen t.o.v. 2<sup>e</sup> kwartaal 2019, maar als ik de prijzen van beide perioden pak (toen 310.000 versus nu 335.000 euro) dan is sprake van een stijging van 8,2%. 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 0,0%
				Prijsontwikkeling -6,7%

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 2,1% t.o.v. het 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 voor Nederland, maar in de cijfers is ook te zien dat de prijs per vierkante meter in vergelijking met een kwartaal eerder gestegen is met 3,0%. 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.