

ANALYSE WONINGMARKT

1e kwartaal 2021



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	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	8
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.....	13
4	Overige kengetallen bestaande koopwoningen	14
4.1	NVM krapte-indicator	14
4.2	Instroomquote.....	15
4.3	Verkoopkans/verkoopsnelheid	15
5	Nieuwbouw koopwoningen.....	17
5.1	Nieuw aanbod.....	17
5.2	Transacties	17
5.3	Aanbod halverwege het kwartaal.....	18
5.4	Verkoopprijzen	18
5.5	Verkoopsnelheid	19
5.6	Samenstelling aanbod.....	19
	Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster	20
	Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers	22
	Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM.....	23
	Bijlage 4 Definities	26

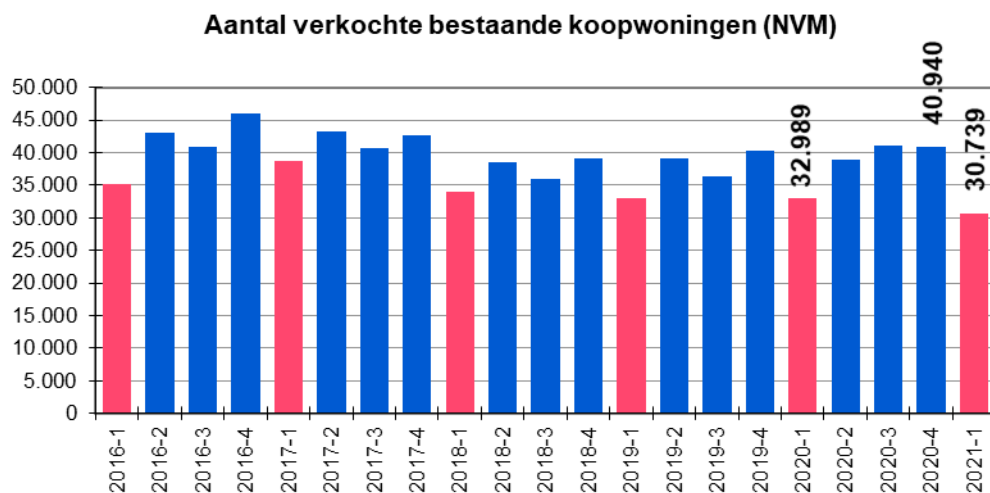
1 Samenvatting

- 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 30.739 woningen verkocht, 6,8% minder dan vorig jaar. Het is het laagste aantal verkopen in zes jaar tijd. Op jaarbasis zijn bijna 152 duizend woningen verkocht.
- De verkoopprijs komt in het 1e kwartaal uit op 385 duizend euro. Dat is bijna 15% prijsstijging op jaarbasis, wat in 20 jaar tijd niet meer is voorgekomen.
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 30 dagen. Al een jaar lang ligt de verkooptijd zo rond de maand. 85% woningen in het afgelopen kwartaal had een verkooptijd van maximaal 90 dagen.
- Halverwege het 1^e kwartaal 2021 (peildatum 14 februari) stonden ruim 17.500 woningen te koop, het laagste aantal sinds de meting in 1995 gestart is.
- De vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning komt uit op 495 duizend euro, 10% hoger dan een jaar eerder.
- De looptijd van het te koop staande aanbod, dus de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, bedraagt nu 97 dagen.
- Nooit eerder kende Nederland een krappere bestaande koopwoningmarkt dan nu met een indicator van 1,7.
- De instroomquote noteert een stand van 121%, een jaar eerder was dat nog 86%.
- De verkoopkans/snelheid van woningen is flink gestegen. 86% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 4e kwartaal 2020) is binnen 90 dagen verkocht.
- In het eerste kwartaal van 2021 zijn 9.700 nieuwbouwwoningen en bouwkavels verkocht, een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder.
- Slechts 11 duizend nieuwbouwwoningen stonden halverwege het eerste kwartaal van 2021 te koop via een NVM-makelaar, het laagste aantal sinds de NVM met de registratie begon in 2013.
- In het eerste kwartaal van 2021 zijn slechts 6.900 nieuwbouwwoningen en bouwkavels nieuw op de markt gekomen, het laagste aantal in vijf jaar.
- De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in het 1e kwartaal 2021 toegenomen tot gemiddeld 433 duizend euro. Een jaar eerder bedroeg de prijs nog 400 duizend euro.

2 Transacties bestaande koopwoningen

2.1 Aantal transacties

Het jaar 2021 is wat betreft het aantal woningverkopten niet goed begonnen. Er zijn in het 1e kwartaal van 2021 door NVM-makelaars 30.739 koopwoningen bestaande bouw¹ verkocht. Dat is het laagste aantal verkopen in zes jaar tijd. Een deel van de verklaring ligt in het feit dat veel beleggers hun aankoop naar voren hebben gehaald vanwege veranderde fiscale regels. Zij hebben hun koop in het 4e kwartaal 2020 afgerond, waardoor er nu minder verkopen zijn. Een andere oorzaak ligt in het feit dat er in veel regio's in Nederland zo weinig aanbod is, dat het aantal transacties er stevig onder lijdt. Vergeleken met vorig jaar zijn er 6,8% minder woningen verkocht, vergeleken met het 4e kwartaal van 2020 maar liefst een kwart minder. Op jaarbasis zijn bijna 152 duizend woningen verkocht.



Bron:
NVM / brainbay

De daling van het aantal transacties op jaarbasis is bij tussenwoningen (-12,8%) en tweekappers (-14,4%) het grootst. Het enige woningtype waarbij het aantal verkopen licht is gestegen zijn de appartementen: +4,2%. Dat komt voornamelijk omdat het aantal verkopen vorig jaar zo laag was, en niet omdat dit 1e kwartaal zo'n goed kwartaal is. Want op

¹ NVM heeft een marktaandeel in de bestaande koopwoningmarkt van om en nabij 70%. Marktbreed bedraagt het aantal verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2021 naar schatting 44.500 woningen.

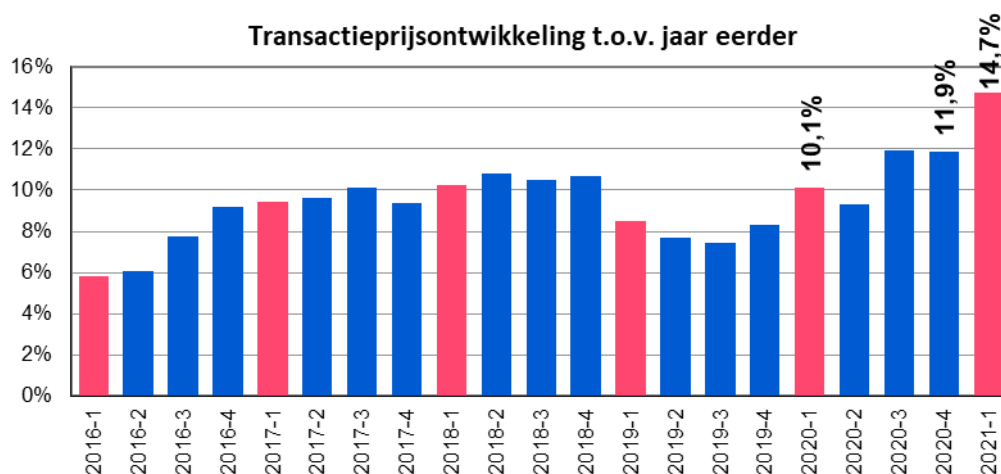
het 1e kwartaal van 2020 na, is ook voor appartementen het aantal verkopen de afgelopen zes jaar niet zo laag geweest.

In veruit de meeste regio's daalde het aantal verkopen. Opvallend daarbij is dat de randen van Nederland de sterkste dalingen laten zien, zoals de Wadden en de noordelijke regio's van Groningen en Friesland. Maar ook in regio's in de Achterhoek, Zeeuws-Vlaanderen en in de hele provincie Flevoland, liggen de verkoopaantallen 20% tot wel 30% lager dan in dezelfde periode vorig jaar.

Toch zijn er ook een aantal regio's waar er sprake is van een stijging van het aantal transacties, met als opvallendste en hoogste stijger de regio Amsterdam. Deze regio lijkt langzaam uit het dal te kruipen. Vanaf 2015 was sprake van dalende verkoopaantallen, terwijl nu heel voorzichtig de weg omhoog gevonden lijkt.

2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De ongekenke prijsstijgingen van 2020 zetten in het 1e kwartaal van 2021 versneld door. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning komt in het 1e kwartaal uit op 385 duizend euro², een stijging ten opzichte van vorig jaar van 14,7%. Bijna 15% prijsstijging op jaarbasis is in 20 jaar tijd niet meer voorgekomen; de laatste keer was rond de eeuwwisseling. De prijs van vrijstaande woningen is wederom het hardst gestegen, met ruim 19%. Voor tweekappers bleef de stijging beperkt tot 12%.



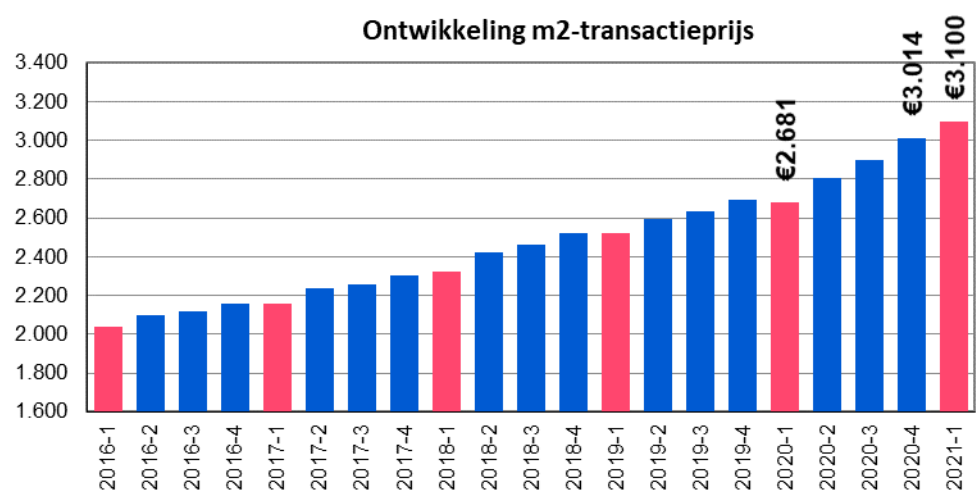
Bron:
NVM / brainbay

² De vraagprijs van deze verkochte woningen was 374 duizend euro. De groep verkochte woningen kent een andere samenstelling dan de te koop staande woningen.

De grootste prijsstijgingen vinden we in de noordelijke regio's in Friesland en Groningen (op stad Groningen na). Dit zijn niet toevallig ook de regio's waar het aantal transacties het hardste daalt. Dat komt niet doordat er geen vraag meer zou zijn naar koopwoningen, eerder het tegenovergestelde. Er staan ook in deze regio's inmiddels zo weinig woningen te koop, dat de verkoopaantallen hard omlaag gaan en de prijzen de pan uit rijzen. In de regio Amsterdam is dit inmiddels verleden tijd, de regio zit in een duidelijke afkoelfase. Aanbod en verkoopaantallen lopen weer heel langzaam op, en de prijsstijging is hier het een na laagst van het hele land: + 6,9%.

2.3 Vierkantemetertransactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

Ook de stijging van de vierkante meterprijs is nog harder dan vorig kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsstijging 12,6%. Voor de gemiddeld verkochte woning moet nu 3.100 euro per vierkante meter betaald worden. De vierkantemeterprijs van vrijstaande woningen steeg met 13,8% het hardst, die van tweekappers met 11,0% het minst hard.

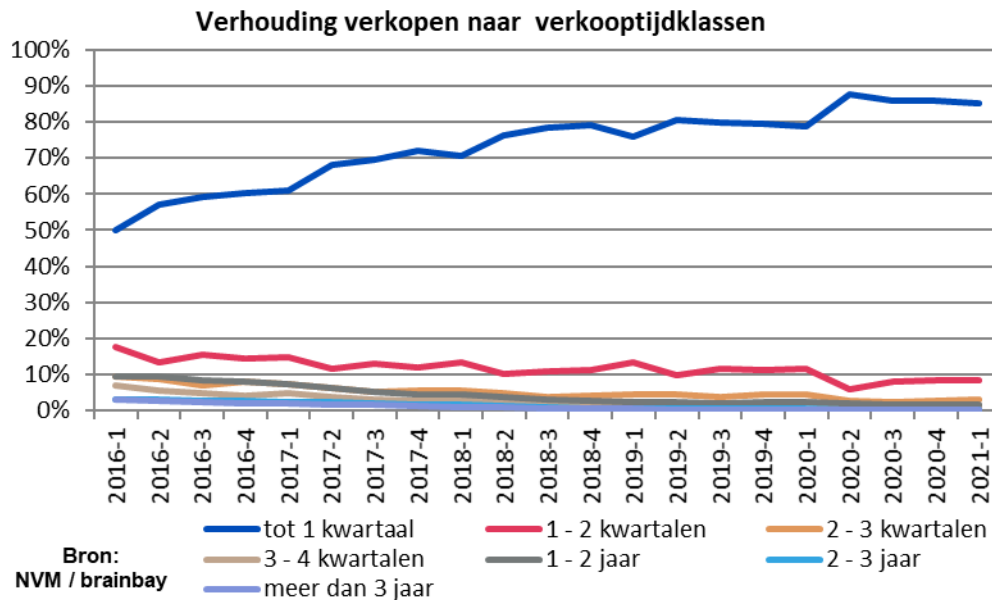


Bron: NVM

2.4 Verkooptijd

In het 1e kwartaal van 2021 duurde het gemiddeld 30 dagen om een woning te verkopen. In hetzelfde kwartaal vorig jaar was dat nog gemiddeld 39 dagen. Voor de meeste woningtypen ligt de verkooptijd tussen de 23 en 26 dagen. Alleen bij vrijstaande woningen duurde de verkoop gemiddeld een stuk langer, 55 dagen.

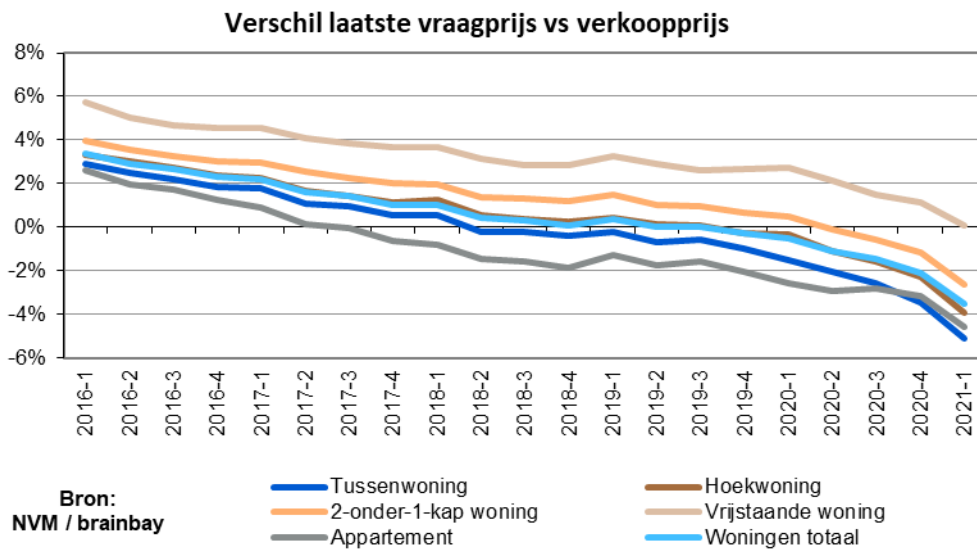
Net als vorig kwartaal duurde het bij slechts 2,3% van alle transacties langer dan een jaar om de woning verkocht te krijgen. Voor maar liefst 85% van de woningen duurde het niet langer dan een kwartaal.



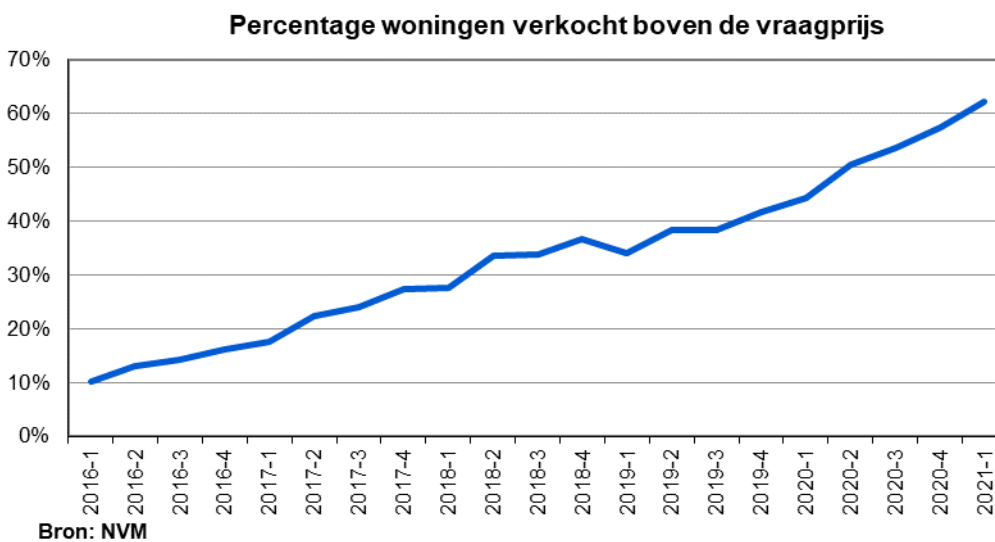
2.5 Vraag-verkooprijverschillen

Er is voor de gemiddeld verkochte woning in het 1e kwartaal 2021 3,5% meer betaald dan er gevraagd is. Voor een tussenwoning ligt het vraag-verkooprijverschil op meer dan 5%. Voor een vrijstaande woning wordt gemiddeld de vraagprijs betaald.

Ook in de regio's Zeeuws-Vlaanderen en het Gooi wordt gemiddeld genomen de vraagprijs betaald. In de overige regio's wordt, soms ver, boven de vraagprijs betaald. Zoals in Utrecht en Almere waar het vraag-verkooprijverschil op respectievelijk 7,3% en 8,9% ligt.



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 aandeel bedraagt in het 1e kwartaal van 2021 62,1%. Tweederde van de hoekwoningen en appartementen en bijna driekwart van de tussenwoningen wordt verkocht voor een prijs boven de vraagprijs.



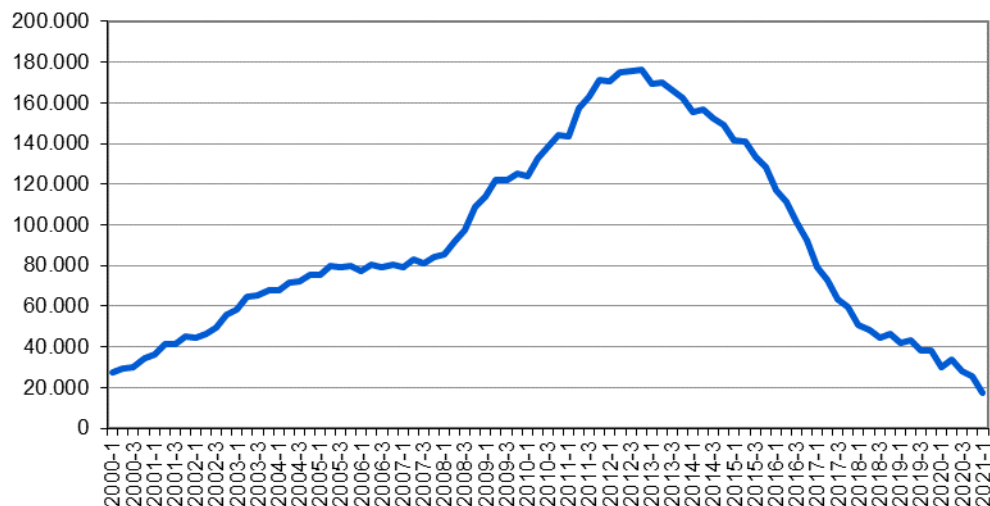
³ De verkoopmethoden zijn in de loop van de jaren veranderd. Er wordt vaker gewerkt met scherpe vraagprijzen, die uitnodigen tot het uitbrengen van een bod en (bieden) vanafprijzen.

3 Aanbod bestaande koopwoningen

3.1 Aantal te koop staande woningen

Halverwege het 1e kwartaal 2021 (peildatum 14 februari) stonden ruim 17.500 woningen⁴ te koop, het laagste aantal sinds de meting in 1995 gestart is. Vergeleken met een jaar geleden staan er maar liefst 42% minder woningen in aanbod, in vergelijking met het vorige kwartaal 31% minder. De daling van het te koop staande aanbod is nog nooit zo hard gegaan. Opvallend is dat het aanbod van 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen in een jaar tijd met de helft is gedaald, terwijl het aantal te koop staande appartementen nog geen 11% lager ligt.

Ontwikkeling aantal woningen in aanbod (bij NVM makelaars)



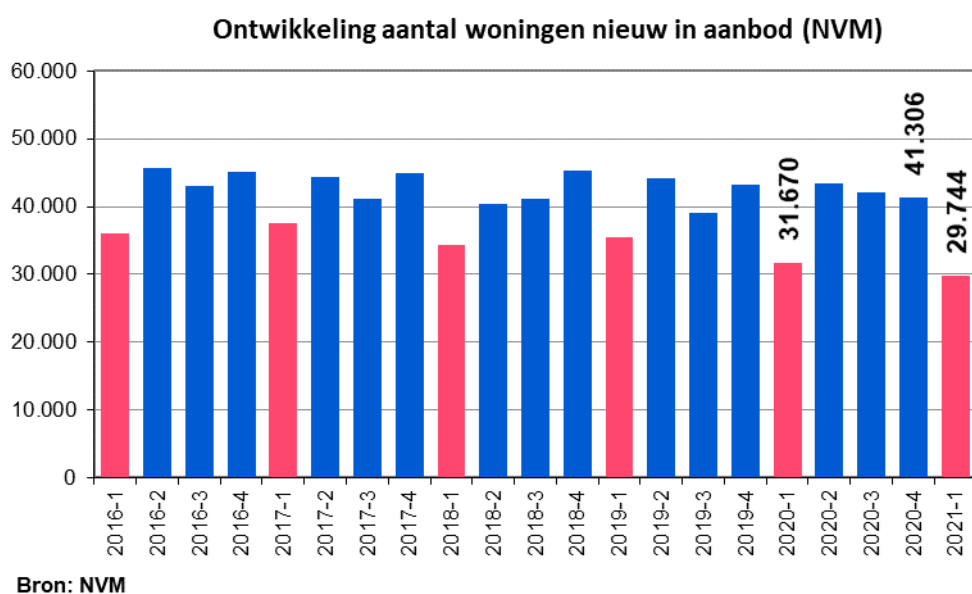
Bron: NVM

Er zijn regio's waar aantal woningen dat te koop staat in een jaar tijd met meer dan 60% gedaald is, zoals zo Groningen, zw Drenthe, de kop van Overijssel en in de regio Waalwijk/Drunen. In het noorden en het oosten van Nederland daalt het te koop staande aanbod het sterkst, in gebieden in en rond Den Haag, Rotterdam en Utrecht het minst. Er is 1 regio in Nederland waar het aanbod vergeleken met vorig jaar juist is gestegen: Amsterdam. Er staan bijna 9% meer woningen te koop. Dat komt omdat er, in tegenstelling tot veel andere regio's in Nederland, afgelopen kwartaal meer woningen nieuw te koop zijn gezet dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.

⁴ Marktbreed stonden er halverwege het 1e kwartaal 2021 naar schatting 24.500 bestaande koopwoningen te koop.

Het aantal te koop staande woningen is namelijk 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 landelijk gezien al jarenlang, omdat er meer verkocht en ingetrokken wordt dan dat er woningen te koop worden gezet.

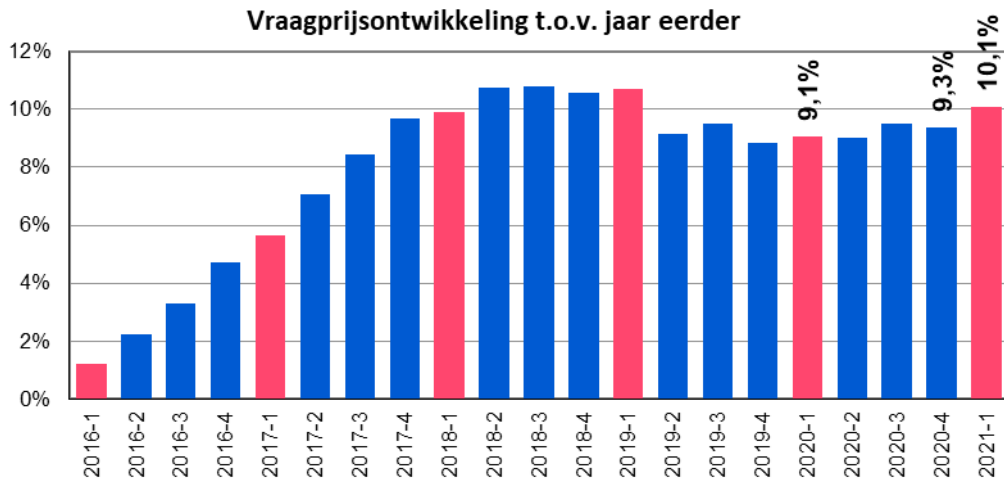
Dit kwartaal werden er 6,1% minder woningen nieuw te koop gezet dan in dezelfde periode vorig jaar. Het gaat in totaal om nog geen 30 duizend woningen. Ook hier moeten we meer dan 20 jaar terug in de tijd om zo'n laag aantal terug te vinden. Bij appartementen is ten opzichte van vorig jaar een kleine stijging te zien van het aantal nieuw te koop gezette woningen, bij 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen juist een daling van 11 tot 15%.



3.2 Vraagprijs van de te koop staande woningen

De vraagprijs van de gemiddeld te koop staande woning in Nederland nadert de grens van een half miljoen euro. 495 duizend euro is wat er in het 1e kwartaal van 2021 gemiddeld gevraagd wordt, een stijging van ruim 10% in vergelijking met dezelfde periode een jaar geleden. Nu is het wel zo dat de gemiddelde vraagprijs wordt beïnvloed doordat een op de drie te koop staande woningen een (dure) vrijstaande woning is. De gemiddelde vraagprijs van een vrijstaande woning is in een jaar tijd met 100 duizend euro gestegen, van 639 duizend naar 738 duizend euro (+ 12%). De vraagprijs van hoekwoningen steeg met 6,5% ofwel ruim 20 duizend euro een stuk minder snel. In de regio's Den Helder/Texel en de Zaanstreek daalde de gemiddelde vraagprijs. In Elst, Doetinchem en de

Bollenstreek steeg de vraagprijs van te koop staande woningen met meer dan 18%.

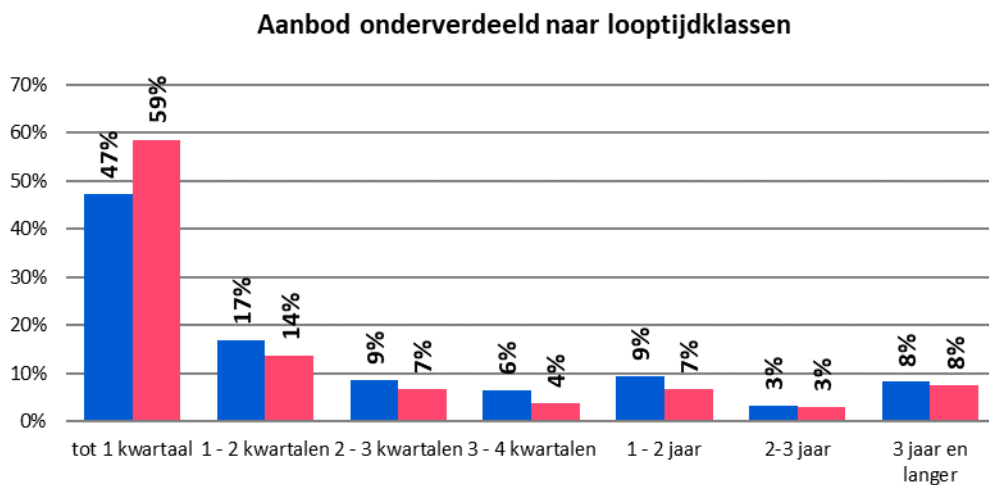


Bron: NVM

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 97 dagen. Dat is ruim een maand minder lang dan in het eerste kwartaal van 2020. Toen was de looptijd nog 134 dagen.

59% van het aanbod staat gemiddeld korter dan 1 kwartaal te koop. Dat was vorig jaar nog 47%. 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.



Bron: NVM

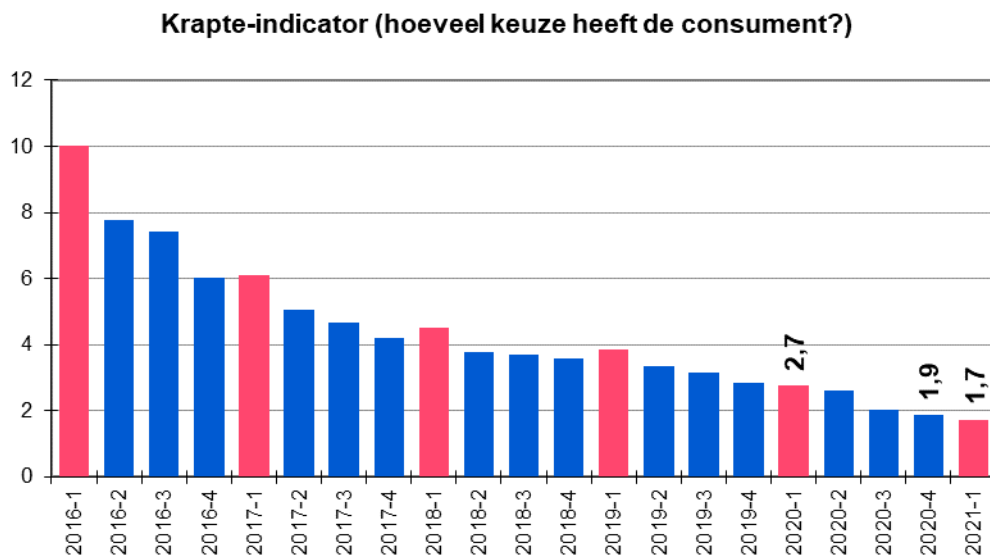
■ Aanbod per 14 februari 2020

■ Aanbod per 14 februari 2021

4 Overige kengetallen bestaande koopwoningen

4.1 NVM krapte-indicator⁵

De krapte-indicator, ofwel de verhouding tussen het woningaanbod en de woningtransacties, kent met 1,7 de laagste waarde sinds de start van de meting in 1995. Ofwel, de woningmarkt is krappere dan ooit. Normaal gesproken is in een 1e kwartaal een lichte stijging van de krapte-indicator te zien. Dat is nu niet het geval, door de sterke daling van het woningaanbod. Voor tussenwoningen is de markt het moeilijkst, de krapte-indicator bedraagt 1,2. Bij vrijstaande woningen staan er gemiddeld voor elke transactie nog 3,2 woningen in aanbod.



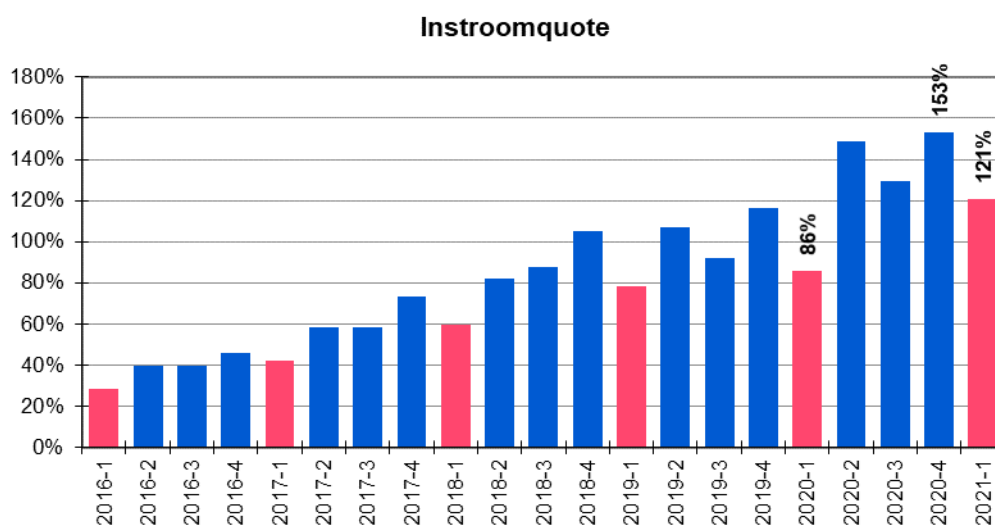
Bron: NVM

Ook voor de krapte op de markt geldt dat deze het minst groot is aan de randen van Nederland. In regio's als Den Helder/Texel, Zeeuws Vlaanderen en no Groningen ligt de krapte-indicator nog boven de 3. Daar staat de stad Groningen tegenover, waar de krapte-indicator vaak het laagst van Nederland is. Deze bedraagt nu 1,2, maar in de regio's Barneveld (1,1) en midden Kennemerland (1,0) is de krapte dit keer nog groter.

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 121%. Aan het begin van het kwartaal stonden er nog geen 25 duizend woningen te koop, gedurende het kwartaal zijn daar bijna 30 duizend woningen bijgekomen. De instroom was het grootst voor tussenwoningen (185%), voor vrijstaande woningen was die met 53% het laagst van alle woningtypen.



Bron: NVM

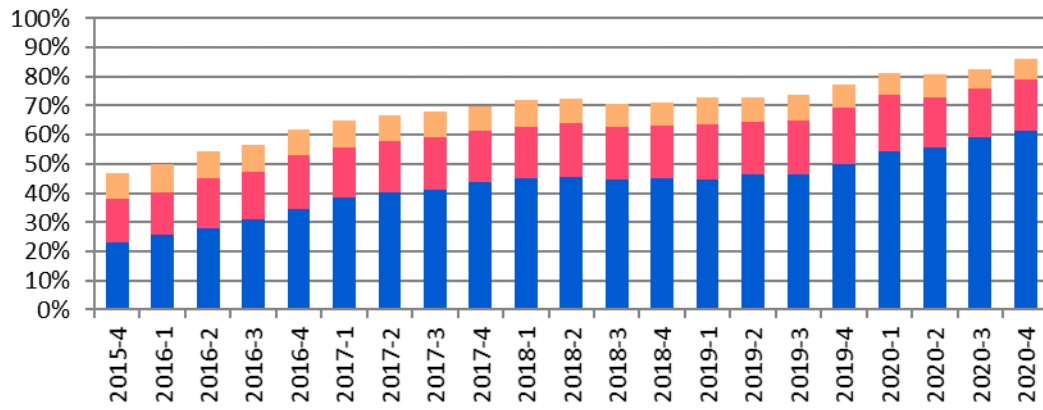
4.3 Verkoopkans/verkoopssnelheid⁷

Een groot deel van de woningen die op de markt komen wordt zeer snel verkocht. 86% van de woningen die in het vierde kwartaal van 2020 op de markt zijn gekomen, is binnen een kwartaal verkocht. Meer dan 60% van de te koop gezette woningen in het laatste kwartaal van 2020 heeft zelfs binnen een maand een koper gevonden.

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.

Hoe vergaat het objecten die nieuw in aanbod komen?



Bron: NVM

■ verkocht <1mnd

■ verkocht <2mnd

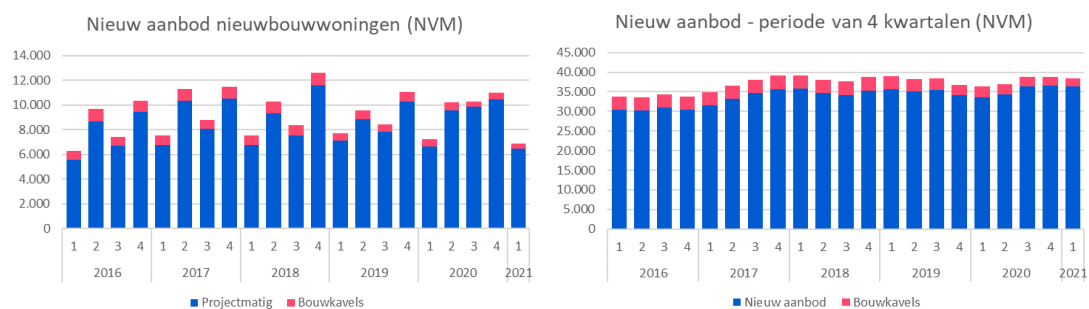
■ verkocht <3mnd

5 Nieuwbouw koopwoningen

5.1 Nieuw aanbod

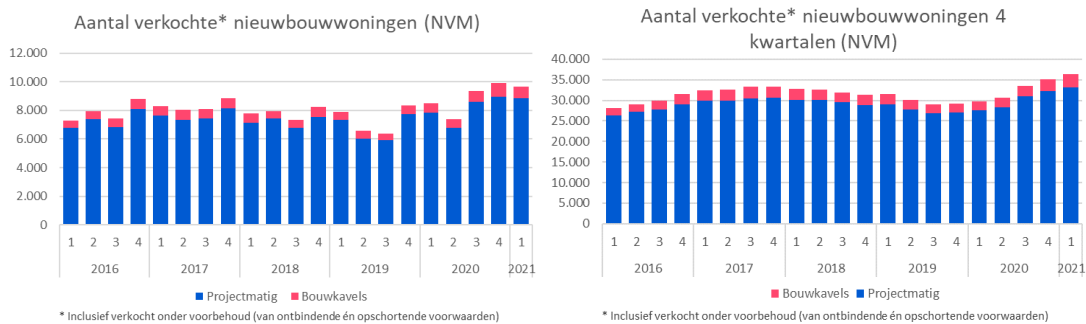
In het eerste kwartaal van 2021 zijn slechts 6.900 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels op de markt gekomen, het laagste aantal in vijf jaar. Mede vanwege de onzekerheid rond corona zijn in 2020 diverse nieuwbouwprojecten naar voren gehaald en eerder op de markt gebracht dan gepland. Het tegenvallende eerste kwartaal van 2021 is dan naar waarschijnlijkheid het gevolg hiervan.

Van kwartaal op kwartaal zijn veel schommelingen waar te nemen, maar over een periode van 4 aaneengesloten kwartalen is het nieuwe aanbod al sinds 2017 vrij stabiel 35 duizend tot 40 duizend nieuwbouwwoningen en kvavels. Blijkbaar is dit de productie die de marktpartijen en overheden aankunnen. De middellange vooruitzichten zijn niet positief: door corona en thuiswerken blijven grootschalige nieuwbouwlocaties steken in de besluitvoering.



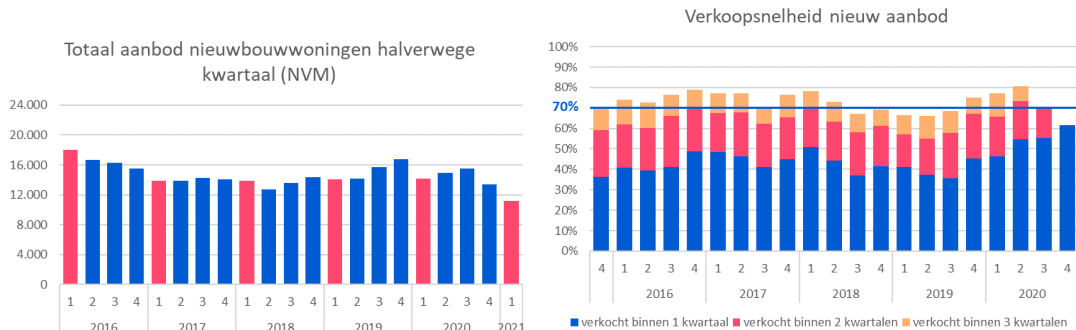
5.2 Transacties

In tegenstelling tot het aanbod stijgt het aantal nieuwbouwtransacties gestaag. In het eerste kwartaal van 2021 zijn 9.700 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht, een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder. In een periode van 4 aaneengesloten kwartalen neemt het aantal transacties toe van minder dan 30 duizend in 2019 (toen de stikstofproblematiek de markt parten speelde) tot meer dan 35 duizend transacties nu.



5.3 Aanbod halverwege het kwartaal

Nieuw aanbod blijft stabiel en transacties nemen toe. Daar komt bij dat gemiddeld 1.500 nieuwbouwwoningen per kwartaal worden ingetrokken. Het resultaat is een steeds krappere woningmarkt met steeds minder aanbod dat halverwege het kwartaal te koop staat. Slechts 11 duizend nieuwbouwwoningen stonden halverwege het eerste kwartaal van 2021 te koop via een NVM-makelaar, het laagste aantal sinds de NVM met de registratie begon in 2013. Tel daarbij op dat veel van deze woningen al onder optie staan en dus eigenlijk niet meer beschikbaar zijn voor woningzoekenden.



5.4 Verkoopprijzen

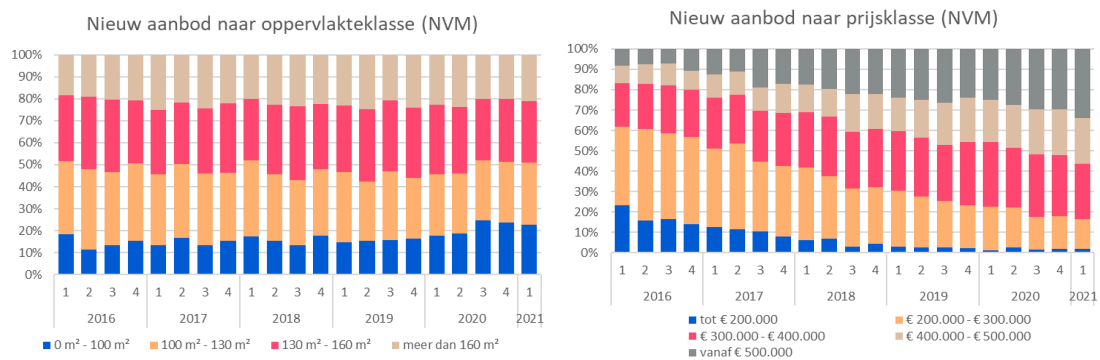
De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in het 1e kwartaal 2021 toegenomen tot gemiddeld 433 duizend euro. Een jaar eerder bedroeg de prijs nog 400 duizend euro, zo'n 8% lager dus. Voor een appartement en tussenwoning in de nieuwbouw wordt inmiddels respectievelijk 388 en 394 duizend euro betaald, voor een vrijstaande woning 643 duizend euro. Nieuwbouwwoningen hebben een hoog kwaliteitsniveau en voldoen aan strenge duurzaamheidseisen, wat voor een belangrijk deel het verschil met het prijsniveau in de bestaande bouw verklaart.

5.5 Verkoopssnelheid

De verkoopssnelheid van nieuwbouw is na een dip in 2019 weer op een hoog niveau. Duurde het in 2019 nog meer dan drie kwartalen om een voorverkooppercentage van 70 procent te halen, inmiddels is dit weer teruggezakt naar minder dan een half jaar.

5.6 Samenstelling aanbod

In de samenstelling van het aanbod zijn grote en kleine nieuwbouwwoningen aardig evenredig verdeeld. Dit geldt duidelijk niet voor de verdeling naar prijsklassen, meer dan de helft van de nieuwbouw is duurder dan 4 ton.



Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

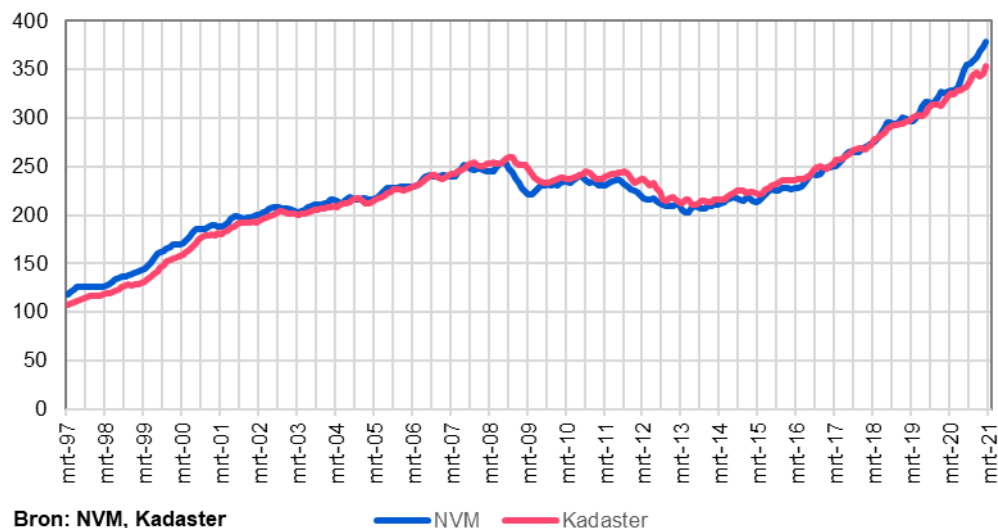
Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert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

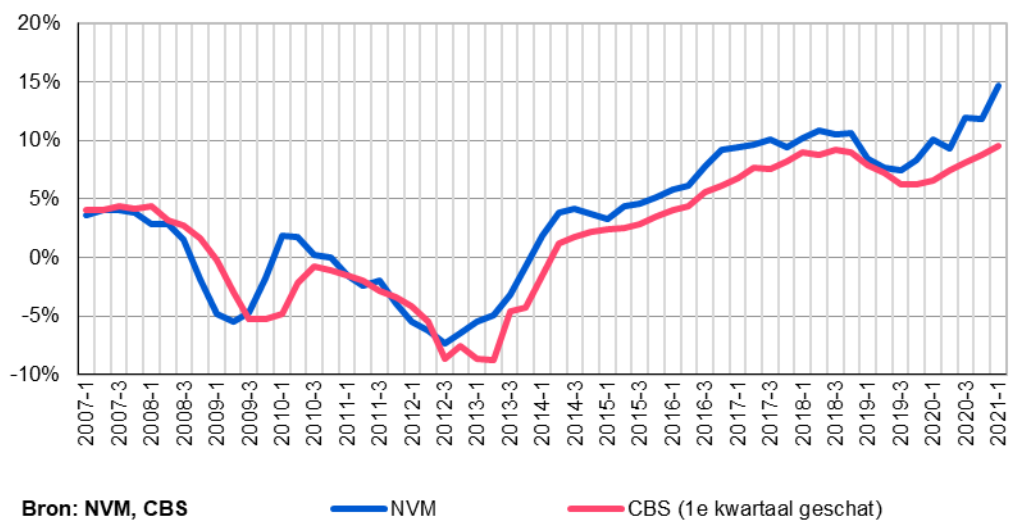
- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (huidig marktaandeel is ongeveer 69% van de totale markt).
- De NVM registreert als transactiedatum het moment dat beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben, het Kadaster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

Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers

De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn altijd voorlopig. Dit geldt ook voor het 1^e kwartaal 2021. 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 2020.

Aantal transacties			Voorlopig	Definitief
2020-4	Nederland	Tussenwoning	11.154	11.074
2020-4	Nederland	Hoekwoning	5.783	5.693
2020-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	6.347	6.323
2020-4	Nederland	Vrijstaande woning	6.952	6.882
2020-4	Nederland	Appartement	10.948	10.968
2020-4	Nederland	Totaal	41.184	40.940

Transactieprijs (*1000 €)			Voorlopig	Definitief
2020-4	Nederland	Tussenwoning	314	314
2020-4	Nederland	Hoekwoning	335	335
2020-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	382	383
2020-4	Nederland	Vrijstaande woning	545	545
2020-4	Nederland	Appartement	310	312
2020-4	Nederland	Totaal	365	366

Transactieprijs per m2			Voorlopig	Definitief
2020-4	Nederland	Tussenwoning	€ 2.729	€ 2.730
2020-4	Nederland	Hoekwoning	€ 2.715	€ 2.716
2020-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	€ 2.698	€ 2.704
2020-4	Nederland	Vrijstaande woning	€ 3.061	€ 3.056
2020-4	Nederland	Appartement	€ 3.624	€ 3.632
2020-4	Nederland	Totaal	€ 3.010	€ 3.014

Verkooptijd in dagen			Voorlopig	Definitief
2020-4	Nederland	Tussenwoning	24	22
2020-4	Nederland	Hoekwoning	26	24
2020-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	26	25
2020-4	Nederland	Vrijstaande woning	46	44
2020-4	Nederland	Appartement	27	26
2020-4	Nederland	Totaal	29	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 14,7% zijn gestegen t.o.v. 1^e kwartaal 2020, maar als ik de prijzen van beide perioden pak (toen 327.000 versus nu 385.000 euro) dan is sprake van een stijging van 17,7%. 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 14,7% t.o.v. het 1^e kwartaal 2020 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 12,6%. 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.