



ANALYSE WONINGMARKT

1^e kwartaal 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 bouw	5
2.1	Aantal transacties	5
2.2	Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning	5
2.3	Vierkantemeterprijzen van de gemiddeld verkochte woning	6
2.4	Verkooptijden	6
2.5	Vraag-verkooprijksverschillen	7
3	Aanbod bestaande bouw	7
3.1	Aantal woningen in aanbod	7
3.2	Vraagprijzen van het aanbod	8
3.3	Looptijd van het aanbod	8
4	Overige kengetallen bestaande koopwoningmarkt	9
4.1	NVM krapte-indicator	9
4.2	Instroomquote	9
4.3	Verkoopkans/Verkoopsnelheid	9
5	Nieuwbouw	10
5.1	Verkochte nieuwbouwwoningen	10
5.2	Nieuwbouwwoningen in aanbod	10
5.3	Regionale verschillen	10
	Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster	12
	Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers	13
	Bijlage 3 Uitleg over rekenmethodiek NVM	14
	Bijlage 4 Definities	17

1 Samenvatting

- **De ontwikkelingen besproken in dit rapport betreffen de periode voorafgaand aan de genomen strenge maatregelen ten behoeve van de bestrijding van het coronavirus in Nederland. De effecten hiervan zijn dus nog niet zichtbaar in de cijfers.**
- 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 1^e kwartaal 2020 een minieme daling zien in vergelijking met het jaar ervoor. Er zijn 0,6% minder woningen verkocht dan in het 1^e kwartaal 2019. In totaal verkochten de NVM-makelaars bijna 42.800 woningen.
- Op jaarbasis laten de verkoopaantallen al anderhalf jaar een evenwicht zien, van tussen de 147.500 en 150.000 woningen door NVM-makelaars, totale markt 214.000 tot 216.000 woningen.
- De prijs van verkochte woningen is in het 1^e kwartaal van 2020 toegenomen, met 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning komt nu uit op 326 duizend euro
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 41 dagen, drie dagen korter dan een jaar geleden.
- Het aantal woningen dat halverwege het 1^e kwartaal 2020 bij NVM-makelaars te koop stond is met 28,6% ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar erg hard gedaald. Er staan nu ongeveer 30.200 woningen in aanbod, een zeer laag aantal.
- Het is maar liefst 20 jaar geleden dat er zo weinig aanbod voor de woningzoekende consument beschikbaar was. Voornaamste oorzaak is het lage aantal woningen dat te koop is gezet (het nieuwe aanbod): 31.700 woningen, 10,6% minder dan vorig jaar en het laagste aantal in 5 jaar.
- De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 1^e kwartaal van 2020 uit op 464.000 euro. De vraagprijzen liggen 9,1% hoger dan een jaar geleden.
- De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is 134 dagen. Bijna de helft van het te koop staande aanbod staat nog geen kwartaal te koop.
- Een potentiële koper kon in het 1^e kwartaal 2020 uit 2,8 woningen kiezen (= krapte-indicator). De instroomquote bedraagt 86%.
- De verkoopkans/snelheid van woningen is toegenomen. 77% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 4e kwartaal 2019) is binnen 90 dagen verkocht.
- In het 1e kwartaal 2020 zijn er bijna 7% meer nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars dan een jaar eerder. Het gaat om circa 8.600 nieuwbouwwoningen.
- Het te koop staande aanbod van nieuwbouwwoningen is afgenomen tot 13.900 (daling van bijna 10% in vergelijking met een kwartaal eerder). Wel zijn er in het 1e kwartaal 2020 6% mindernieuwbouwwoningen 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 14% toegenomen tot ruim 400 duizend euro in het 1e kwartaal 2020.
- De krapte-indicator van de nieuwbouw is in het 1e kwartaal 2020 uitgekomen op 5,3. Dat is vergelijkbaar met de krapte-indicator van een jaar geleden (1e kwartaal 2019: 5,8).

2 Transacties bestaande bouw

De ontwikkelingen besproken in dit rapport betreffen de periode voorafgaand aan de genomen strenge maatregelen ten behoeve van de bestrijding van het coronavirus in Nederland. De effecten hiervan zijn dus nog niet zichtbaar in de cijfers. Cijfers en duiding over de gevolgen van deze maatregelen voor de woningmarkt publiceert de NVM los van dit bericht.

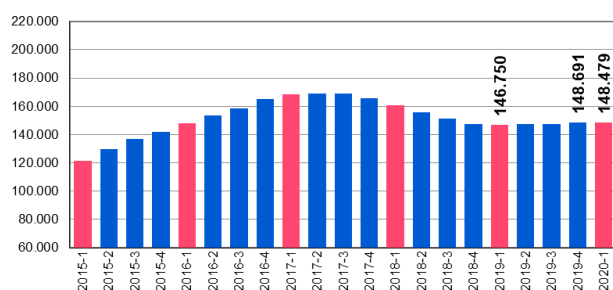
2.1 Aantal transacties

In het 1^e kwartaal van 2020 zijn er iets minder woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In totaal werden er door NVM-makelaars ruim 32.800 koopwoningen bestaande bouw verkocht¹, een daling van 0,6%. Op jaarbasis laten de verkoopaantallen al anderhalf jaar een evenwicht zien, van tussen de 147.500 en 150.000 woningen.

De ontwikkeling van het aantal verkopen naar woningtype laat een grote spreiding zien. Zo is een toename van 10,6% te zien in de verkoop van vrijstaande woningen, terwijl het aantal verkochte appartementen (wederom) sterk gedaald is: -9,4%. Het aandeel van appartementen in het totaal aantal verkopen ligt nu onder de 25%, lager dan in de afgelopen 20 jaar. Te weinig aanbod is hier debet aan.

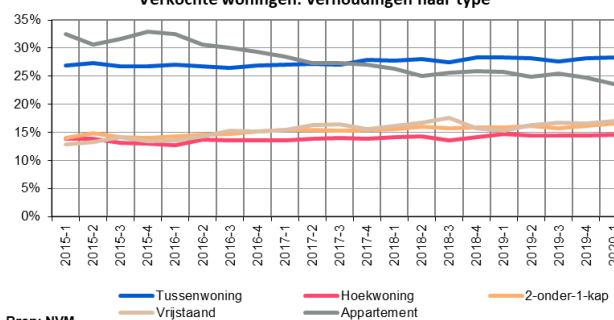
Ook regionaal zijn er zoals altijd grote verschillen in de ontwikkeling van het aantal verkopen te zien. In veel grote steden en de gebieden waar de woningmarkt erg krap is (weinig aanbod in verhouding tot het aantal transacties) is het aantal transacties sterk afgenomen. In Almere (-23,6%), stad Groningen (-17,9%) en Utrecht (-17,2%) is de afname ten opzichte van het 1^e kwartaal 2019 het grootst. In Limburg, grote delen van Zeeland en in veel regio's tegen de grens ligt het aantal verkochte woningen juist hoger, tot wel meer dan 40% stijging in de kop van Noord-Holland.

Aantal verkochte bestaande koopwoningen op jaarbasis (NVM)



Bron: NVM

Verkochte woningen: verhoudingen naar type



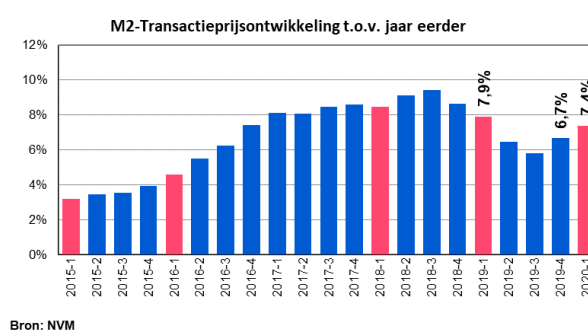
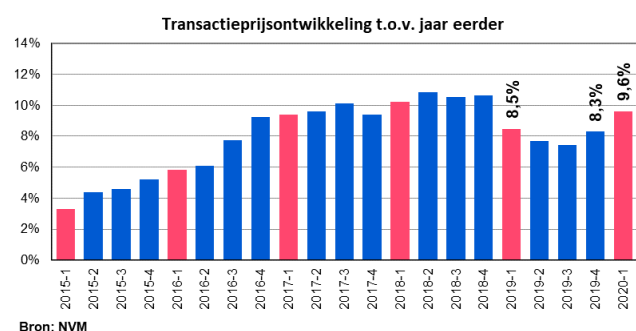
Bron: NVM

2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De prijs van verkochte woningen is in het 1^e kwartaal van 2020 sterk toegenomen, met 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De vorig kwartaal genoteerde versnellende stijging van de transactiepreisen zet zich dit kwartaal dus door. Appartementen noteren de sterkste stijging, 12,5%. De prijs van verkochte tussenwoningen nam toe met 8,8%. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning komt nu uit op 326 duizend euro.

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 2020 naar schatting 47.600 woningen.

In alle regio's, op één na, is sprake van een jaar-op-jaar prijsstijging. Alleen in de regio zuid Friesland was de prijsontwikkeling met -1,2% negatief. In grote delen van de provincies Zeeland en Groningen stijgen de prijzen. De sterkste prijsstijgingen van 15% tot 20% zijn te zien in de regio's Slochteren, zo Groningen en Den Helder/Texel. In grote steden als Groningen en Eindhoven zijn de stijgingen met respectievelijk 13,8% en 14,7% ook fors te noemen. In de G4 ligt de prijsstijging tussen de 8% en 12%.



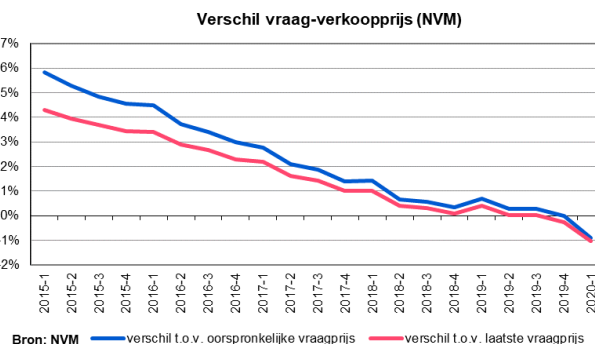
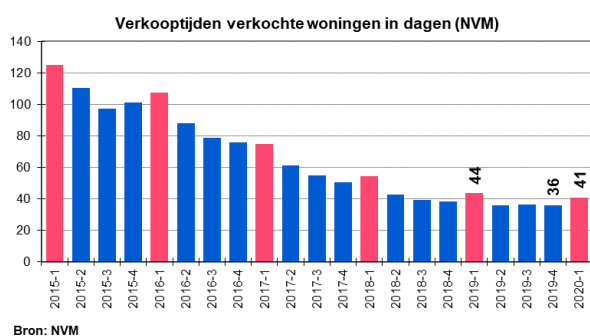
2.3 Vierkantemeterprijzen van de gemiddeld verkochte woning

De vierkantemeterprijs laat een evenwichtiger beeld zien van de prijsontwikkeling. Deze corrigeert naast woningtype en regio ook voor de grootte van de woning. Ook de vierkantemeterprijs laat met 7,4% op jaarbasis een sterkere stijging zien dan daarvoor. De prijsontwikkeling van de verschillende woningtypen ligt vrij dicht bij elkaar, van 6,5% voor twee-onder-een-kapwoningen tot 7,9% voor hoekwoningen en appartementen.

De vierkantemeterprijzen zijn op jaarbasis in alle regio's van Nederland gestegen. In de grote steden ligt de prijsontwikkeling net onder het landelijk gemiddelde: in Utrecht en Den Haag +7,0%, in Rotterdam +7,2% en Amsterdam behoort tot de regio's waar de prijsontwikkeling het laagst van Nederland was, +3,1%.

2.4 Verkooptijden

De verkooptijd van woningen ligt, zoals vrijwel altijd in een 1^e kwartaal, iets hoger dan de afgelopen kwartalen. Verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2020 hadden gemiddeld 41 dagen nodig om een nieuwe eigenaar te vinden. Vergelijken met het 1^e kwartaal van 2019 is dit drie dagen korter. Eigenlijk geldt voor alle woningtypen, met uitzondering van de vrijstaande woningen, dat de woningen gemiddeld binnen ruim een maand verkocht zijn. Bij vrijstaande woningen duurt dit ongeveer 3 maanden.



2.5 Vraag-verkoopprijsverschillen

Het gemiddelde onderhandelingsresultaat, dus het verschil tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs, is negatief. Voor de gemiddelde woning wordt 1,0% méér betaald dan voor de woning gevraagd werd. Bij tussenwoningen (-2,3%) en appartementen (-3,3%) is dit verschil het grootst. Voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen wordt gemiddeld nog iets minder dan de vraagprijs betaald.

Het percentage woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, ligt nu op 44,3%². Van alle appartementen die verkocht werden in het 1^e kwartaal 2020 gaat inmiddels 58,4% boven de vraagprijs van de hand. Bij tussenwoningen gaat het inmiddels om 53,0%.

3 Aanbod bestaande bouw

3.1 Aantal woningen in aanbod

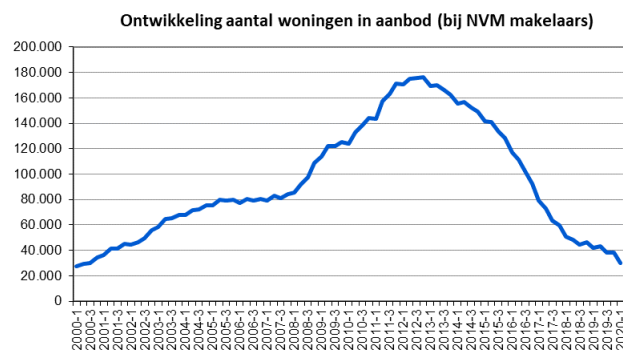
Het aantal woningen dat halverwege het 1^e kwartaal 2020 bij NVM-makelaars te koop staat is met 28,6% ten opzichte van vorig jaar erg hard gedaald. Er staan nu ongeveer 30.200 woningen in aanbod, een zeer laag aantal³. Het is maar liefst 20 jaar geleden dat er zo weinig aanbod voor de woningzoekende consument beschikbaar was. Het feit dat er zo weinig beschikbaar woningaanbod is komt niet door het aantal verkopen, dat is al anderhalf jaar stabiel. Voornaamste oorzaak is het lage aantal woningen dat te koop wordt gezet: 31.700 woningen, 10,6% minder dan vorig jaar en het laagste aantal in 5 jaar. Op jaarbasis gaat het om 158.000 nieuw te koop gezette woningen.

De regionale verschillen blijven groot. Van de grotere steden zijn het alleen Groningen en Almere waar de daling van het te koop staande aanbod nog veel harder gaat dan gemiddeld. In de andere stedelijke regio's is de aanboddaling nog steeds fors, maar minder dan het landelijk gemid-

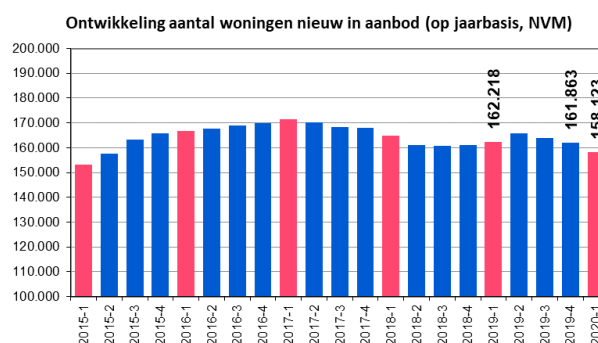
² De verkoopmethoden zijn in de loop van de jaren veranderd. Er wordt vaker gewerkt met scherpe vraagprijzen, die uitnodigen tot het uitbrengen van een bod en (bieden) vanafprijzen.

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

delde. De sterkste dalingen van het aanbod is daar waar er nog voldoende voorraad is om te verkopen, en dan met name in de drie noordelijke provincies. In de regio's noordoost Groningen, Slochteren, Grootegast en oost Friesland is het te koop staande aanbod met 40% tot bijna 50% gedaald.



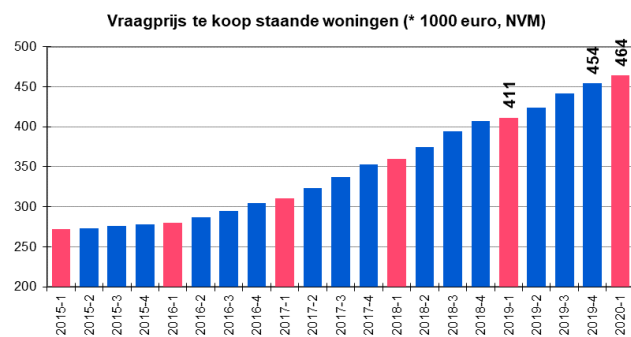
Bron: NVM



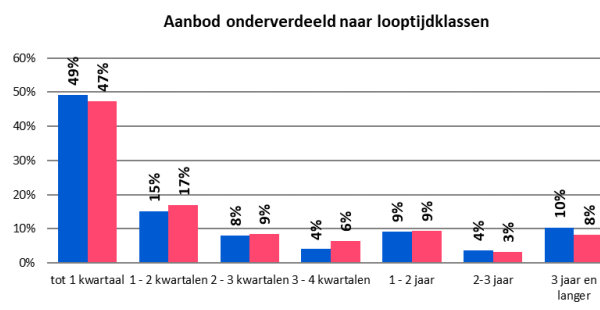
Bron: NVM

3.2 Vraagprijzen van het aanbod

De ontwikkeling van de vraagprijs van aangeboden woningen komt in het 1^e kwartaal van 2020 uit op 9,1%. Daarmee ligt de vraagprijsontwikkeling al een jaar rond de 9%. De vraagprijsontwikkeling van appartementen ligt daar met 12,9% flink boven. Dit weerspiegelt de grote vraag naar appartementen in Nederland. De vraagprijs voor een te koop staand appartement bedraagt inmiddels 346 duizend euro, vorig jaar lag de vraagprijs nog onder de 3 ton. Voor de gemiddelde tussenwoning in Nederland wordt bijna 3 ton gevraagd.



Bron: NVM



Bron: NVM

3.3 Looptijd van het aanbod

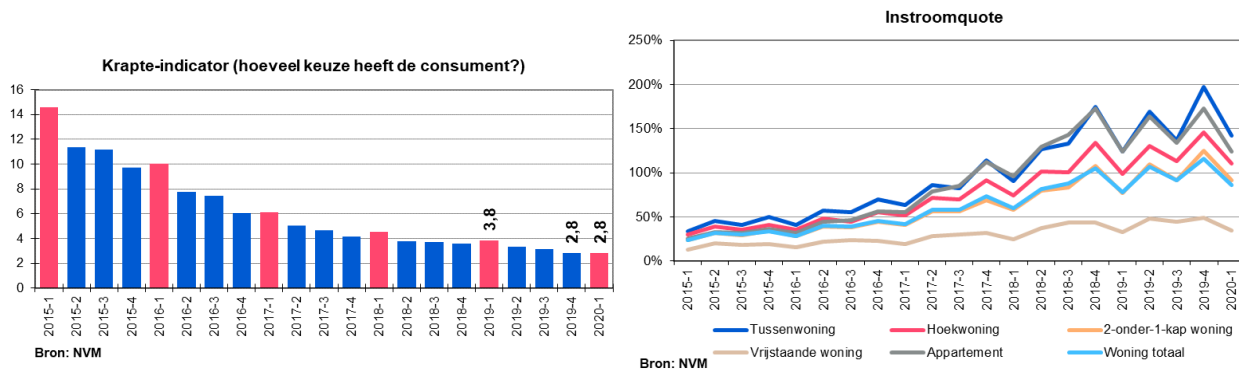
Gemiddeld is de looptijd van het te koop staande aanbod gedaald tot 134 dagen. Een jaar geleden was dat nog 146 dagen. Eén op de vijf woningen staat langer dan een jaar te koop, bijna de helft minder dan een kwartaal. De verschillen tussen woningtypen zijn groot. Voor tussenwoningen is de looptijd 42 dagen, appartementen staan gemiddeld 90 dagen te koop en voor vrijstaande woningen is de looptijd nog meer dan 200 dagen.

4 Overige kengetallen bestaande koopwoningmarkt



4.1 NVM krapte-indicator⁴

Door de sterke daling van het woningaanbod is de krapte op de Nederlandse woningmarkt dit kwartaal nog groter geworden. Een consument kon op enig moment nog kiezen uit 2,8 woningen, terwijl dit een jaar eerder er nog 3,8 waren. Dit is het laagste niveau van de NVM krapte-indicator sinds 2000. Bij tussenwoningen is de krapte het grootst (1,6), bij vrijstaande woningen is nog sprake van enig evenwicht (indicator 6,7). Voor alle woningtypen is de keuze voor de koper het afgelopen jaar verder beperkt. De woningmarkt is in de stad Groningen en in Almere en Haarlem het krapst met een indicator van 1,5 en 1,6. In de regio noordoost Groningen is de woningmarkt met een indicator van 5,9 nog evenwichtig.



4.2 Instroomquote⁵

In het eerste kwartaal van het jaar is de instroom van nieuw aanbod traditioneel wat lager. Zoals eerder vermeld zijn er dit kwartaal weinig nieuw te koop gezette woningen bijgekomen. Dat is ook terug te zien in de instroomquote. Deze komt dit kwartaal uit op 86%. Dat is een stuk lager dan vorig kwartaal, maar past wel een in de trend van stijgende instroom van nieuw woningaanbod in verhouding tot het reeds aanwezige woningaanbod. Tussen de woningtypen zijn, zoals gebruikelijk, grote verschillen. Courante typen als tussenwoningen en appartementen kennen een instroomquote van 124% en 142%, terwijl die voor vrijstaande woningen op 35% ligt.

4.3 Verkoopkans/Verkoopnelheid⁶

Omdat de krapte op de woningmarkt zo groot is, en er dus sprake is van een typische verkopersmarkt, is de verkoopkans van woningen ook zeer hoog. Van alle woningen die in het 4^e kwartaal van 2019 te koop zijn gezet, is 77% binnen 90 dagen verkocht. Dat is een hoog percentage en maakt het laatste kwartaal van 2019 qua verkoopnelheid een erg goede periode.

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

⁵ Zie voor definitie van de instroomquote bijlage 4 van dit document.

⁶ Zie voor definitie van de verkoopkans/verkoopnelheid bijlage 4 van dit document.

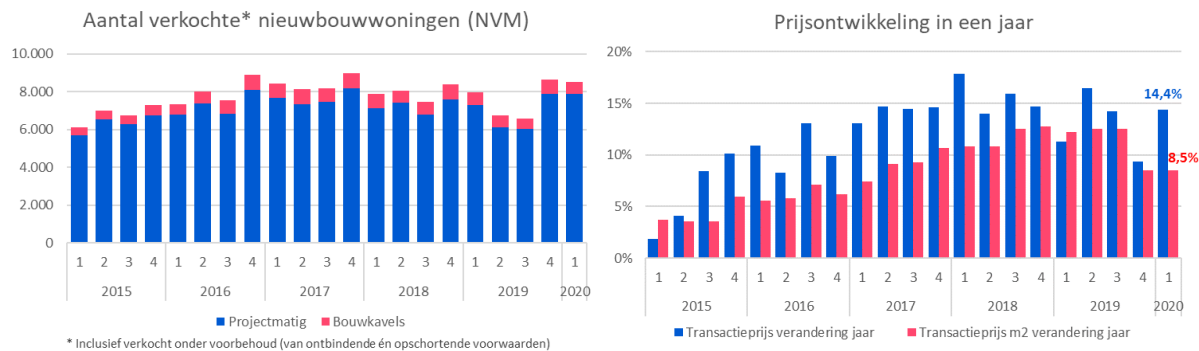
5 Nieuwbouw



In het eerste kwartaal van 2020 zijn 8.600 nieuwbouwwoningen en bouwkevels verkocht. Dat is 7% meer dan dezelfde periode een jaar geleden. Tegelijkertijd daalde het aantal nieuwbouwwoningen en bouwkevels dat te koop is gezet met 6% ten opzichte van vorig jaar. Regionaal zijn er grote verschillen, in veel delen van Zuid-Nederland zijn juist veel nieuwe woningen in verkoop gegaan. De krapte-indicator van nieuwbouw daalde landelijk naar 5,3.

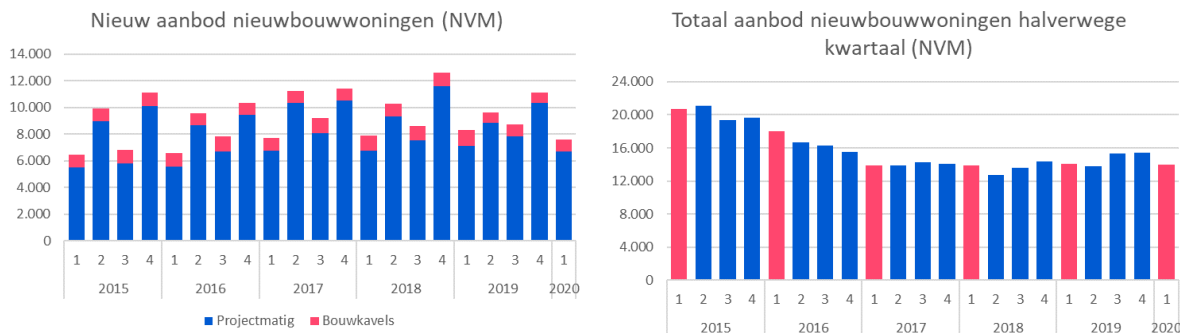
5.1 Verkochte nieuwbouwwoningen

In het eerste kwartaal van 2020 zijn 8.600 nieuwbouwwoningen en -kevels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 7% met dezelfde periode vorig jaar. De prijzen stegen 14,4% in een jaar, maar de vierkantemeterprijs steeg met 'slechts' 8,5%. Voor het eerst werd er gemiddeld meer dan 400 duizend euro voor een nieuwbouwwoning betaald. Er zijn meer grote nieuwbouwwoningen verkocht.



5.2 Nieuwbouwwoningen in aanbod

Opnieuw zijn er minder nieuwbouwwoningen nieuw te koop gezet dan in dezelfde periode een jaar geleden. Voor het eerste kwartaal van 2020 kwam het totaal uit op 7.400 nieuwbouwwoningen en bouwkevels, een daling van 6% met vorig jaar. Het gevolg is dat het totale aantal nieuwbouwwoningen dat halverwege het kwartaal te koop staat ook daalt, naar 13.900 nieuwbouwwoningen. De krapte-indicator komt daarmee op 5,3.



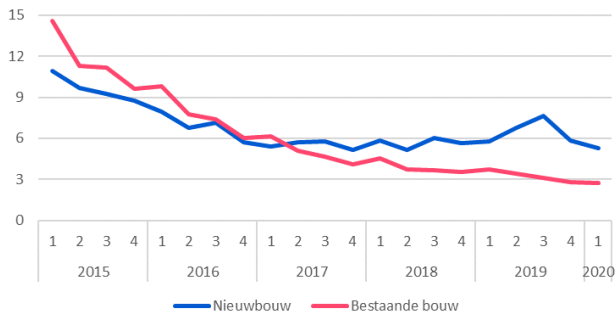
5.3 Regionale verschillen

Hoewel landelijk het aanbod daalt, zijn er in Zuid-Nederland in het eerste kwartaal van 2020 veel nieuwbouwwoningen te koop gezet. Vooral in Brabant was de stijging fors, bijna 50% meer nieuw aanbod dan in dezelfde periode een jaar geleden. De grootste plussen werden genoteerd

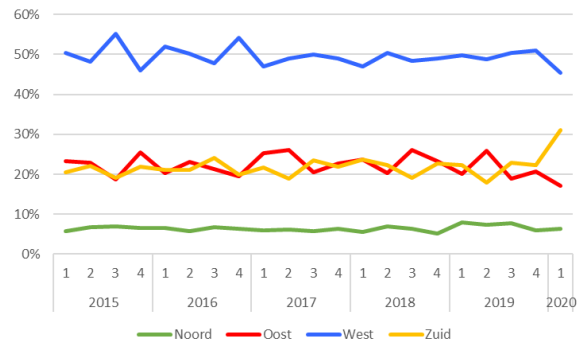
in steden als Den Bosch, Eindhoven en Tilburg, maar ook in kleinere steden als Uden, Etten-Leur en Oss. Het resultaat is dat bijna een derde van het nieuwe aanbod op het conto van de drie zuidelijke provincies is toe te schrijven.



Krapte-indicator (NVM)



Nieuw aanbod nieuwbouw naar landsdeel (NVM)



Bijlage 1 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

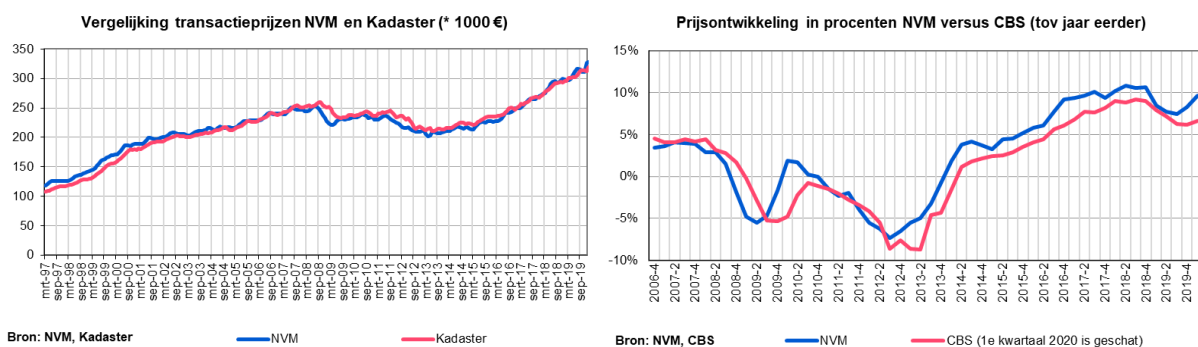


Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert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



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

Bijlage 2 Voorlopige en definitieve cijfers



De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn altijd voorlopig. Dit geldt ook voor het 1^e kwartaal 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 4^e kwartaal 2019.

Aantal transacties			Voorlopig	Definitief
2019-4	Nederland	Tussenwoning	11.396	11.355
2019-4	Nederland	Hoekwoning	5.808	5.784
2019-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	6.529	6.483
2019-4	Nederland	Vrijstaande woning	6.737	6.677
2019-4	Nederland	Appartement	9.965	9.952
2019-4	Nederland	Totaal	40.434	40.251

Transactieprijs (*1000 €)			Voorlopig	Definitief
2019-4	Nederland	Tussenwoning	279	279
2019-4	Nederland	Hoekwoning	300	302
2019-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	345	345
2019-4	Nederland	Vrijstaande woning	477	477
2019-4	Nederland	Appartement	279	281
2019-4	Nederland	Totaal	326	326

Transactieprijs per m2			Voorlopig	Definitief
2019-4	Nederland	Tussenwoning	€ 2.448	€ 2.450
2019-4	Nederland	Hoekwoning	€ 2.440	€ 2.449
2019-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	€ 2.454	€ 2.450
2019-4	Nederland	Vrijstaande woning	€ 2.752	€ 2.745
2019-4	Nederland	Appartement	€ 3.247	€ 3.259
2019-4	Nederland	Totaal	€ 2.690	€ 2.693

Verkooptijd in dagen			Voorlopig	Definitief
2019-4	Nederland	Tussenwoning	28	27
2019-4	Nederland	Hoekwoning	31	29
2019-4	Nederland	2-onder-1-kapwoning	34	33
2019-4	Nederland	Vrijstaande woning	74	73
2019-4	Nederland	Appartement	29	28
2019-4	Nederland	Totaal	37	36

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 1^e kwartaal 2020 dienen hierbij als uitgangspunt.

1. *De NVM stelt dat voor Nederland totaal de procentuele prijsontwikkeling van de verschillende woningtypen positief is t.o.v. het 4^e kwartaal 2019, maar de absolute prijzen van de verschillende woningtypen zijn allemaal lager dan vorig kwartaal. Hoe zit dat?*

Dat heeft te maken met het verschil dat er is in samenstelling van de groep verkochte woningen in de beide kwartalen. Voor de berekening van de landelijke prijs van een woningtype wordt gekeken naar de prijs van dit woningtype in alle verschillende regio's. Wanneer er verhoudingsgewijs van een bepaald woningtype meer verkocht wordt in de goedkopere regio's, dan kan de landelijke absolute prijs dalen. Maar procentueel gezien is er wel in elke regio, en dus ook landelijk, sprake van een stijging.

2. *De NVM stelt dat de prijzen landelijk met 1,5% zijn gestegen t.o.v. 4^e kwartaal 2019, maar als ik de prijzen van beide perioden pak (toen 326.000 versus nu 326.000 euro) dan is sprake van een stijging van 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		Gewogen mediane prijs		
	€ 250.000		€ 233.333	
Prijsontwikkeling -6,7%		Prijsontwikkeling 0,0%		

De tabel beschrijft twee perioden met bijbehorende transacties. Onder de streep wordt de gewogen mediane transactieprijs weergegeven, zoals dat ook gebeurt in de cijfers van de NVM. Dit zijn gewogen mediane transactiepreisen (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.

In het 1^e kwartaal 2020 zijn er in vergelijking met het 4^e kwartaal 2019 relatief meer woningen in dure goedkope regio's verkocht, zoals in Groningen en Friesland.

3. De NVM presenteert een stijging van de transactiepreisen met 9,6% t.o.v. het 1^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 7,4%. Vanwaar het verschil?

De NVM beschikt over de woonoppervlakten van de door haar leden verkochte woningen. Op die manier is het mogelijk om de prijs per vierkante meter te berekenen. Het voordeel van het gebruik van de prijs per vierkante meter is dat gecorrigeerd wordt voor de grootte van de ver-



kochte 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-systeematiek.

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 kwartaal-analyses wordt voortgeborduurd op deze wijze van berekenen en wordt uitgegaan van de volgende analyse:

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

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

Verkoopkansen (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.