

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst in de Randstad: in Flevoland en Zuid-Holland steeg de gemiddelde woningprijs met respectievelijk 12,2% en 11,0% op jaarbasis. In Amsterdam was de prijsstijging 11,7% en in Rotterdam steeg de woningprijs met 13,5%. 's-Gravenhage heeft de hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland met 13,9%.

Aanbod daalt verder en verkopen blijven stabiel: het jaarlijkse aantal verkopen is in vijf jaar gestegen van 123 duizend naar 263 duizend woningen. Het aanbod blijft verder dalen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,4 in Nederland en een factor 0,3 in de Randstad. De vraag naar woningen blijft dus groot en het aanbod blijft daarbij achter.

Betaalbaarheid verslechtert licht: 16,0% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten, tijdens de piek in 2008 was dit nog 27,0%. De relatief goede betaalbaarheid is vooral het gevolg van de huidige lage hypotheekrente.

Woningmarkt koelt af

Het huidige beeld van de woningmarkt is diffuus: het aantal verkochte woningen neemt af, het woningaanbod daalt nog steeds, de betaalbaarheid verslechtert licht maar is nog steeds historisch goed, de economische groei vlakkt af en het consumentenvertrouwen is sterk gedaald.

Dit leidt tot een afvlakking van de woningprijsstijgingen, en op bepaalde plekken zelfs tot voorzichtige woningprijsdalingen. Op kwartaalbasis is de prijsstijging in de afgelopen vier kwartalen afgenomen en in het laatste kwartaal van 2018 zijn de prijzen in bijna een op de vijf gemeenten zelfs gedaald. De woningmarkt lijkt dus af te koelen.

CALCASA WOX 2018 K4

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	322
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	379

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	9.3%
K-O-K prijsverandering WOX	1.0%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	7.3%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2019 K1	8.5%
Voorspelling K-O-K 2019 K1	-0.9%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	16.0%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-5.2%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-1.0%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	263
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-7.3%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-2.4%

*woningvoorraad 1 januari 2018, gemeentelijke indeling 2017

In deze WOX:

Introductie	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	8
Betaalbaarheid	9
Woningverkopen	10
Marktliquiditeit	12
Hypotheekmarkt	15
Executieverkopen	15
Commercieel Vastgoed	17
Overzicht Nederlandse woningmarkt	19

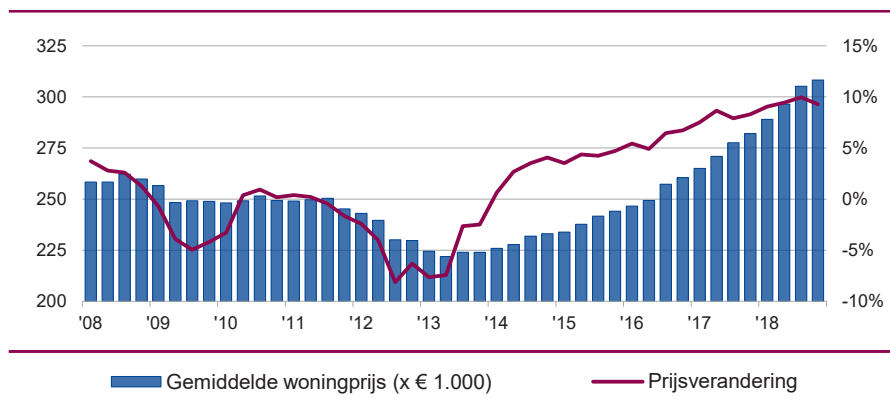
Tabel 1

Calcasa kengetallen 2018 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 322 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 308 duizend euro.
 - K-O-K prijsverandering: +1,0%.
 - J-O-J prijsverandering: +9,3%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 323 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +0,9%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +7,9%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 269 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +1,3%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +13,8%.

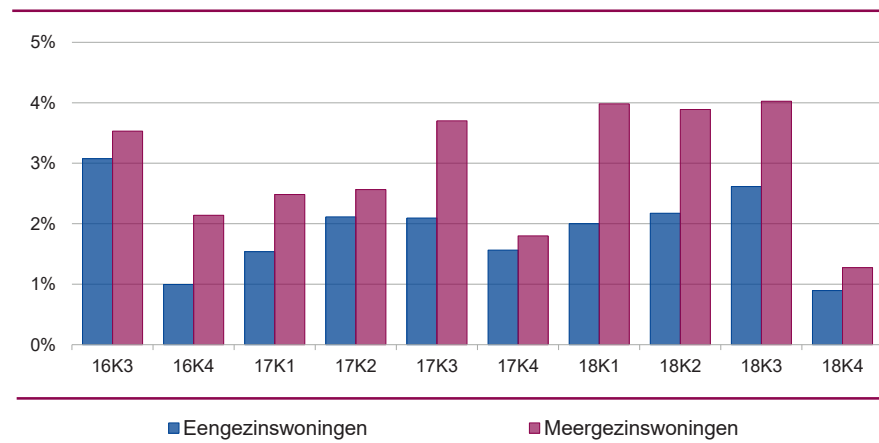
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

Gemiddelde woningprijs (x €1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningen minder dan 150 duizend euro stijgen het hardst

- Het afgelopen jaar is de waarde het meest gestegen in de prijsklasse minder dan 150 duizend euro; de waarde steeg voor deze woningen met 11,3%, gevolgd door de prijsklasse 250 tot 350 duizend euro met 9,7%.
- Woningen in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 7,3% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	11,3%
150.000 tot 250.000	9,4%
250.000 tot 350.000	9,7%
350.000 tot 500.000	8,7%
Meer dan 500.000	7,3%
Alle woningen	9,3%

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging oudere appartementen

- De gemiddelde appartementswaarde is met 13,8% toegenomen het afgelopen jaar. Appartementen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 14,9% het meest in waarde toegenomen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar tot 1944 stegen het minst in waarde met 6,3% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling Woningtype	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	6,3%	8,2%	7,2%	7,4%	7,3%
Hoek/rijwoning	7,4%	8,5%	8,6%	7,8%	8,2%
Appartement	14,5%	14,9%	13,3%	11,8%	13,8%
Totaal	10,2%	10,5%	9,6%	9,5%	9,3%

Tabel 2b

J-O-J prijsontwikkelingen naar bouwjaar en woningtype in Nederland
Bron: Calcasa

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2019

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2019K1 t.o.v. 2018K4) WOX:

- alle woningen: -0,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2019K1 t.o.v. 2018K1) WOX:

- alle woningen: 8,5%
- alle eengezinswoningen: 7,6%
- alle meergezinswoningen: 11,0%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 9,6%
- Noord-Nederland: 6,6%
- Oost-Nederland: 7,4%
- Zuid-Nederland: 6,8%

Woningmarkt koelt af

De woningprijzen in Nederland zijn in de afgelopen vijf jaar sterk gestegen. De prijsstijgingen gingen gepaard met positieve woningmarktindicatoren: stijgende woningverkoop, een dalend woningaanbod, een goede betaalbaarheid, economische groei en een positief consumentenvertrouwen.

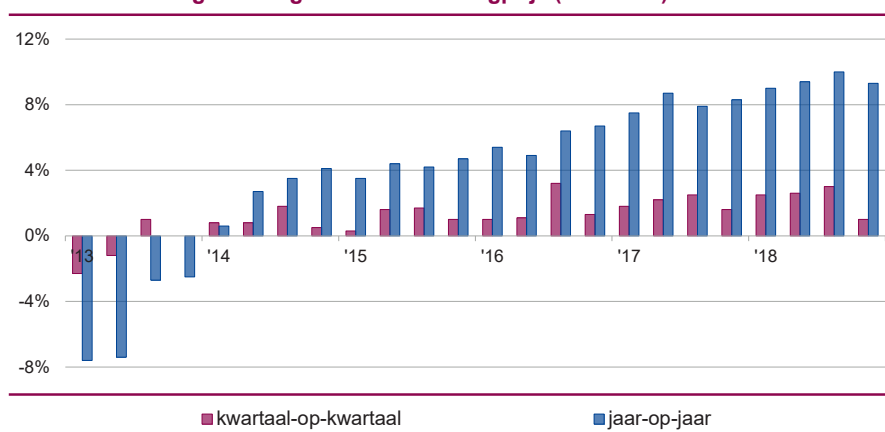
Het huidige beeld van de woningmarkt is diffuus: het aantal verkochte woningen neemt af, het woningaanbod daalt nog steeds, de betaalbaarheid verslechtert licht maar is nog steeds historisch goed, de economische groei vlakkt af en het consumentenvertrouwen is sterk gedaald.

Dit leidt tot een afvlakking van de woningprijsstijgingen, en op bepaalde plekken zelfs tot voorzichtige woningprijsdalingen. Op jaarbasis stijgen de woningprijzen nog in alle gemeenten in Nederland, echter op kwartaalbasis is de prijsstijging in de afgelopen vier kwartalen afgenomen en in het laatste kwartaal van 2018 zijn de prijzen in bijna een op de vijf gemeenten zelfs gedaald. De woningmarkt lijkt dus af te koelen.

Woningprijzen stijgen minder snel

In het afgelopen kwartaal stegen de woningprijzen in Nederland met 1%, de laagste kwartaalstijging sinds het eerste kwartaal van 2016. Op jaarbasis is de prijsstijging nog steeds fors, namelijk 9,3%.

Verandering van de gemiddelde woningprijs (JOJ/KOK)



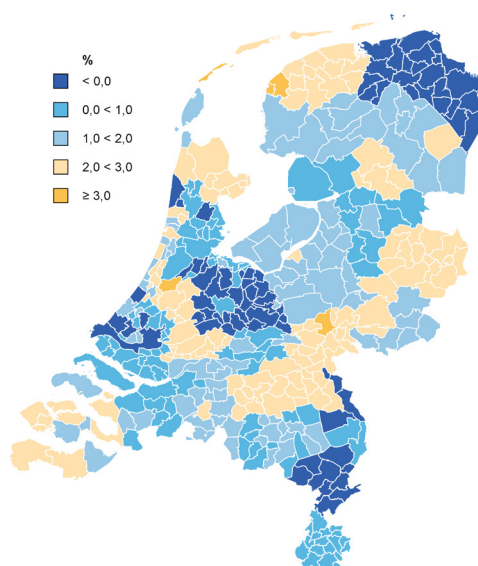
Figuur 3

Verandering van de gemiddelde woningprijs voor alle koopwoningen in Nederland (jaar-op-jaar en kwartaal-op-kwartaal)

Bron: WOX Monitor Calcasa

Als de woningprijsontwikkeling op gemeenteniveau wordt geanalyseerd, dan valt op dat in het vierde kwartaal van 2018 in bijna een op de vijf gemeenten de woningprijzen daalden. Deze gemeenten liggen voornamelijk in de provincies Groningen, Utrecht en Limburg (zie figuur 4). In de drie kwartalen daarvoor daalden de prijzen in minder dan vijf procent van de gemeenten op kwartaalbasis.

Daarbij dient te worden vermeld dat het lastig is om de woningprijsontwikkeling op kwartaalbasis voor een relatief klein gebied betrouwbaar te meten; het is vooral de trend die belangrijk is.



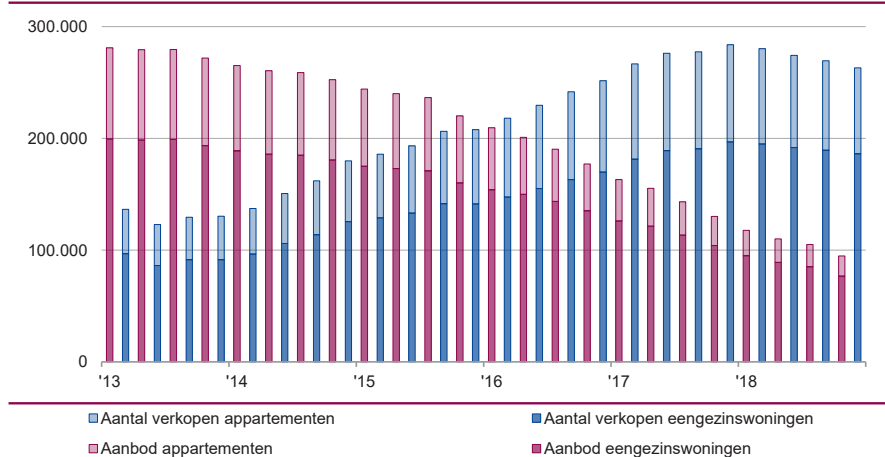
Figuur 4

Verandering van de gemiddelde woningprijs in het vierde kwartaal van 2018 ten opzichte van het derde kwartaal van 2018 voor alle koopwoningen per gemeente in Nederland
Bron: Calcasa

Minder woningen verkocht, aanbod daalt verder

Sinds het tweede kwartaal van 2013 is het aantal woningverkopen 19 kwartalen op rij gestegen. Aan het einde van 2017 werd een verkooprecord bereikt van 284 duizend transacties op jaarbasis. Aan deze stijgingen is in 2018 een eind gekomen.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen



Figuur 5

Aantal jaarlijkse transacties per kwartaal in blauw (donkerblauw=eengezinswoningen, lichtblauw=appartementen) en aanbod per kwartaal (rood=eengezinswoningen, lichtrood=appartementen)
Bron: Kadaster, Jumba.nl

Een afname van het aantal transacties kan worden veroorzaakt door een verslechtering van het sentiment en daarmee een lagere koopbereidheid. Dit valt meestal samen met een stijgend woningaanbod. Echter, het aantal aangeboden woningen daalt nog: eind 2012 piekte het aanbod met 282 duizend woningen, sindsdien is het aanbod elk kwartaal gedaald. In het afgelopen kwartaal stonden er nog maar 95 duizend woningen te koop, een daling van 66%. Voor appartementen daalde het aanbod zelfs met 78% sinds eind 2012. De daling van het aantal verkopen wordt waarschijnlijk (deels) verklaard door het verminderde aanbod.

Grote regionale verschillen in daling woningverkopen

In de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen bestaan grote regionale verschillen. Daarom is een nadere analyse gemaakt voor de provincies en grote steden.

In de provincies Noord-Holland en Utrecht is de daling van het aantal transacties als eerste ingezet (zie tabel 3). In het vierde kwartaal van 2018 heeft deze trend zich verspreid naar alle overige provincies, waarbij de daling in Zuid-Holland met 10% het grootst is.

Provincie	2017K4	2018K1	2018K2	2018K3	2018K4
Groningen	13.5%	6.7%	4.1%	2.6%	-1.4%
Friesland	20.6%	13.5%	5.1%	1.7%	-6.1%
Drenthe	23.3%	15.6%	8.9%	4.9%	-3.5%
Overijssel	17.7%	7.2%	0.8%	-1.2%	-5.8%
Flevoland	23.3%	13.8%	5.2%	-2.3%	-8.9%
Gelderland	19.0%	8.4%	0.4%	-3.3%	-7.5%
Utrecht	2.4%	-3.4%	-6.4%	-7.1%	-8.2%
Noord-Holland	1.7%	-3.2%	-6.4%	-6.9%	-9.6%
Zuid-Holland	12.2%	3.8%	-2.4%	-5.1%	-10.1%
Zeeland	14.9%	10.1%	5.8%	5.3%	-0.4%
Noord-Brabant	17.7%	8.4%	1.5%	-0.6%	-5.4%
Limburg	19.7%	11.4%	4.0%	0.6%	-4.8%
Nederland	12.8%	5.0%	-0.7%	-2.9%	-7.3%

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de 15 grootste steden. In Amsterdam begon de transactiedaling al begin 2017; andere steden zoals Den Haag en Rotterdam volgden in de loop van 2018.

Gemeente	2017Q4	2018Q1	2018Q2	2018Q3	2018Q4
Amsterdam	-7.1%	-7.8%	-8.0%	-9.0%	-10.7%
's-Gravenhage	13.1%	2.6%	-2.4%	-7.7%	-12.1%
Rotterdam	7.2%	2.1%	-3.2%	-4.6%	-10.4%
Utrecht	-1.9%	-4.1%	-6.5%	-7.1%	-10.4%
Tilburg	16.7%	7.4%	4.0%	-1.6%	-8.7%
Almere	18.0%	8.0%	0.3%	-4.3%	-7.7%
Eindhoven	6.9%	0.9%	-2.2%	-1.5%	-4.0%
Breda	5.2%	-1.4%	-6.5%	-6.2%	-7.0%
Groningen	4.8%	-0.2%	0.8%	-3.2%	-7.8%
Apeldoorn	16.4%	2.8%	-2.7%	-9.2%	-3.6%
Haarlem	-8.0%	-8.8%	-9.1%	-4.9%	-5.9%
Haarlemmermeer	5.1%	-6.9%	-9.5%	-13.3%	-12.7%
Amersfoort	-2.2%	-4.4%	-3.3%	-4.5%	-1.2%
Enschede	11.1%	0.6%	-3.5%	-1.4%	-5.1%
's-Hertogenbosch	8.2%	-0.6%	-6.7%	-4.5%	-7.9%

Tabel 3

Ontwikkeling van het aantal jaarlijkse transacties van koopwoningen per kwartaal.
Bron: Kadaster

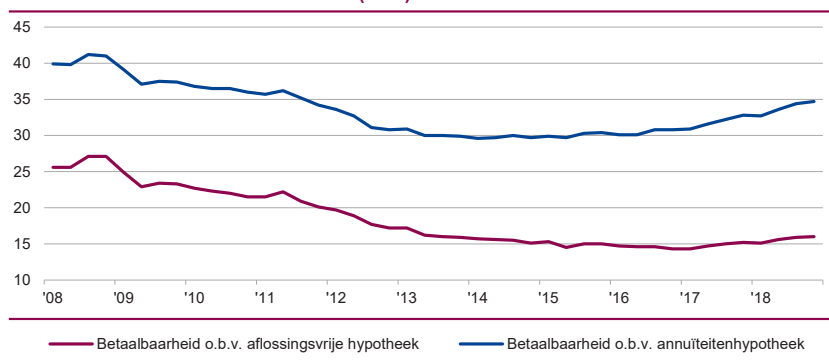
Tabel 4

Ontwikkeling van het aantal transacties van koopwoningen in het laatste jaar per kwartaal voor de top 15 steden.
Bron: Kadaster

Woningmarktindicatoren geven gemengd beeld

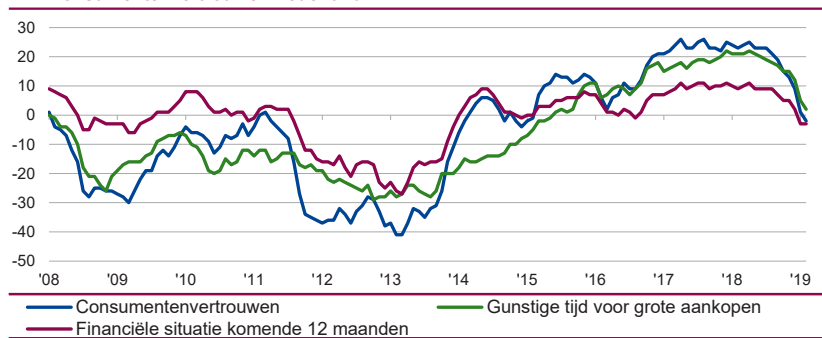
De ontwikkeling van de woningprijzen, aantallen verkochte woningen en het aanbod geven geen eenduidig beeld. Daarom worden hieronder nog de ontwikkeling van de betaalbaarheid, het consumentenvertrouwen en de bredere economie (BBP en werkloosheid) in kaart gebracht.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in%)



De betaalbaarheid van koopwoningen is door de forse prijsstijgingen bij een stabiel lage rente de afgelopen twee jaar licht verslechterd. Historisch gezien is de betaalbaarheid nog steeds zeer goed.

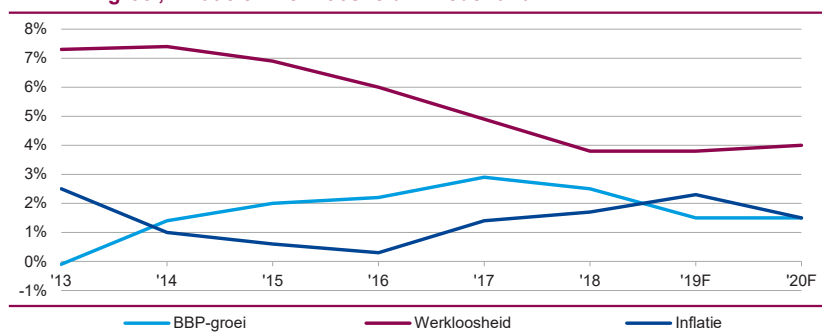
Consumentenvertrouwen Nederland



Het consumentenvertrouwen is sinds halverwege 2018 afgenomen. Volgens consumenten is het een minder gunstige tijd voor grote aankopen en ze zijn negatiever over hun financiële situatie (zie figuur 7).

Voor zowel dit als komend jaar wordt door het CPB een bbp-groei van 1,5% voorzien, na jaren van groei boven de 2%. De werkloosheid blijft laag.

BBP-groei, inflatie en werkloosheid in Nederland



Figuur 6

Betaalbaarheidsindex (in %) op basis van aflossingsvrije hypotheek en annuïteitenhypotheek in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Figuur 7

Consumentenvertrouwen in Nederland
Bron: CBS

Figuur 8

BBP-groei, inflatie en werkloosheid in Nederland
Bron: CPB

Woningprijzen stijgen het hardst in de Randstad

- De prijzen stegen het hardst in Flevoland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 12,2% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 16,1% stegen appartementen in de provincie Flevoland het hardst in waarde, gevolgd door Zuid-holland met 15,7% op jaarbasis.
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Groningen (5,3%) en Limburg (5,7%).

4e Kwartaal 2018	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	215.000	206.000	5,3%
Friesland	223.000	186.000	9,3%
Drenthe	245.000	198.000	7,9%
Overijssel	257.000	180.000	9,0%
Flevoland	269.000	259.000	12,2%
Gelderland	313.000	216.000	8,2%
Utrecht	441.000	290.000	8,6%
Noord-Holland	421.000	397.000	10,7%
Zuid-Holland	359.000	241.000	11,0%
Zeeland	229.000	209.000	7,1%
Noord-Brabant	325.000	234.000	8,1%
Limburg	242.000	177.000	5,7%
Nederland	323.000	269.000	9,3%

Woningprijzen 13% hoger in regio 's-Gravenhage

- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Agglomeratie 's-Gravenhage. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 12,5%. Appartementen in die regio werden maar liefst 16,9% meer waard. Eengezinswoningen stegen met 7,4% in waarde.
- Op de tweede plek staat de regio Flevoland met een j-o-j ontwikkeling van 12,2%. Eengezinswoningen werden 11,7% meer waard en appartementen 16,1%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn Midden-Limburg en Oost-Groningen met respectievelijk 3,8% en 4,2%.
- In 10 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met 10% of meer.

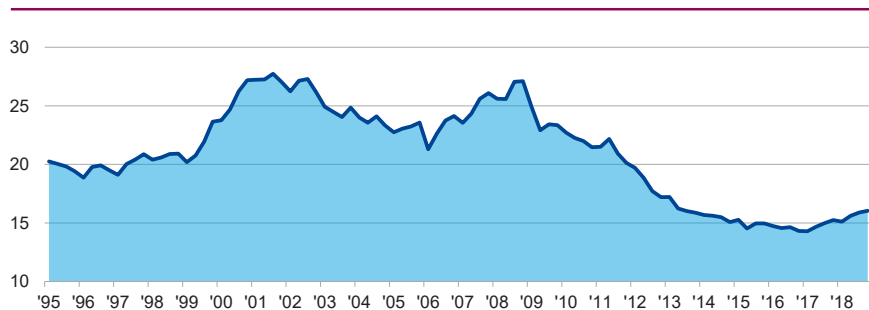
Tabel 5

Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Betaalbaarheidsindex verslechtert licht

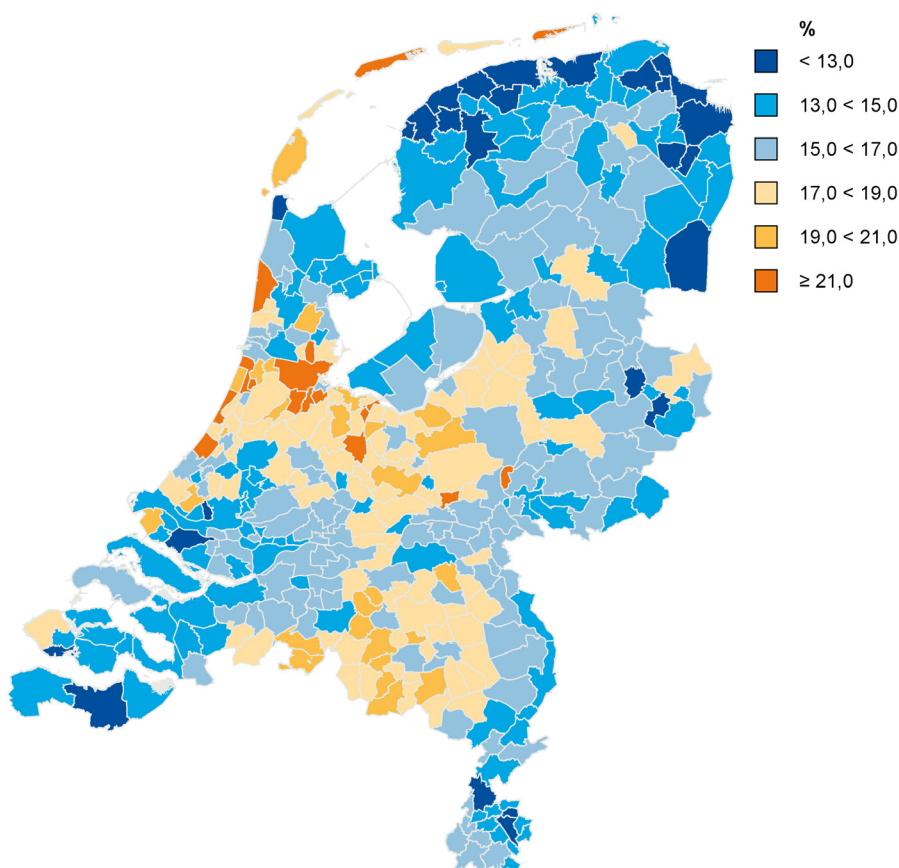
- In het vierde kwartaal werd gemiddeld 16,0% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De betaalbaarheid steeg het afgelopen jaar:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: +5,2%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: +1,0%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 9

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 10

Betaalbaarheidsindex (in %) per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode.

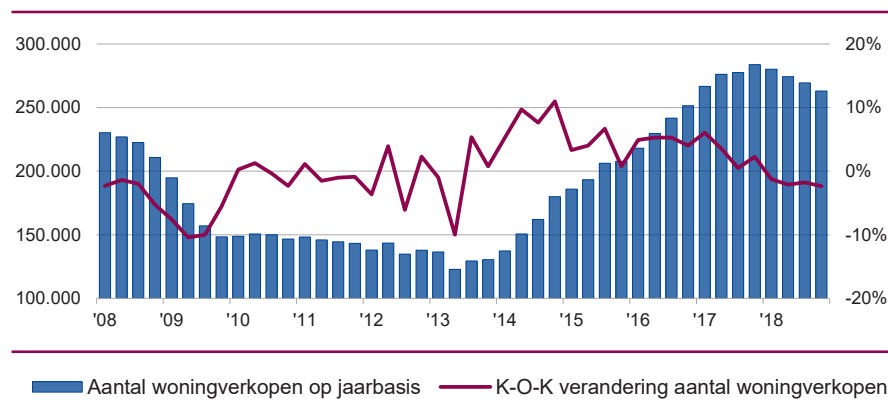
In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Aantal woningverkoppen daalt

- Het aantal woningverkoppen op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 263 duizend. Dit is een verandering van -7,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Het aantal woningverkoppen op jaarbasis ligt boven de laatste piek van 2006; toen lag het aantal woningverkoppen op 246 duizend.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -7,3%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -2,4%.

Aantal woningverkoppen en veranderingen



Figuur 11

Aantal woningverkoppen op jaarbasis* en K-O-K verandering aantal woningverkoppen op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

* Calcasa toont het aantal woningverkoppen op jaarbasis om de lange termijn trend (gecorrigeerd voor seizoenseffecten) te tonen.

Verkoop appartementen daalt het hardst

- De transacties voor alle woningtypes dalen dit kwartaal. De verkoop van vrijstaande woningen daalt het minst met 3,2%.
- De verkoop van appartementen daalt het hardst met 11,6%. Dit wordt mede veroorzaakt door een sterk krimpend aanbod van appartementen.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2017K4	2018K1	2018K2	2018K3	2018K4
Vrijstaand	22,6%	12,2%	4,1%	1,5%	-3,2%
Semi-vrijstaand	16,9%	6,0%	-0,5%	-2,7%	-6,2%
Hoekwoning	15,6%	7,5%	2,1%	0,1%	-5,2%
Tussenwoning	12,6%	5,6%	0,5%	-1,4%	-6,5%
Appartement	6,3%	-0,1%	-5,2%	-7,8%	-11,6%
Totaal	12,8%	5,0%	-0,7%	-2,9%	-7,3%

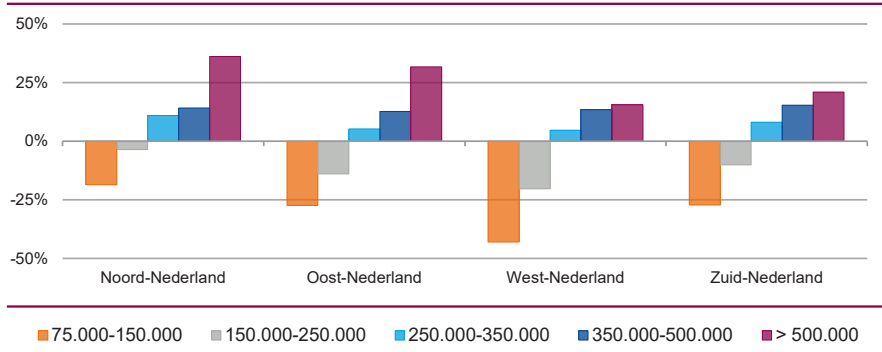
Tabel 6

Jaar-op-jaar transactie-ontwikkelingen naar periode en woningtype in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningverkoop hoogste prijsklassen blijven stijgen

- De verkoop van woningen in de twee hoogste prijsklassen is het sterkst gestegen in het afgelopen jaar. De prijsklasse 350 tot 500 duizend euro steeg met 13,8% en de klasse boven de 500 duizend euro met 19,1%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht (31,7%). Ook in het zuiden is dit segment gestegen met 20,9%.
- In Noord-Nederland steeg de verkoop van woningen boven de 500 duizend euro met 36,1% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse 75 tot 150 duizend euro) gedaald met 43,0%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



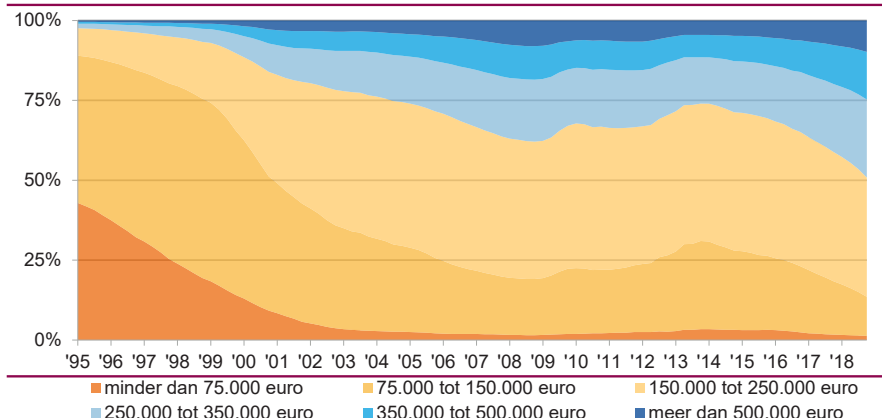
Figuur 12

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K4 2018 ten opzichte van K4 2017
Bron: WOX Monitor Calcasa

37% transacties valt in klasse 150 tot 250 duizend euro

- 37% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro (zie onderstaande figuur).
- Het percentage transacties in de prijsklasse 75 tot 150 duizend euro is in vier jaar tijd terug gelopen van 25% naar 12%.
- Het segment 350 tot 500 duizend euro is in vier jaar toegenomen van 8% naar 15%.
- 10% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro. Vier jaar geleden was dit 5%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 13

Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

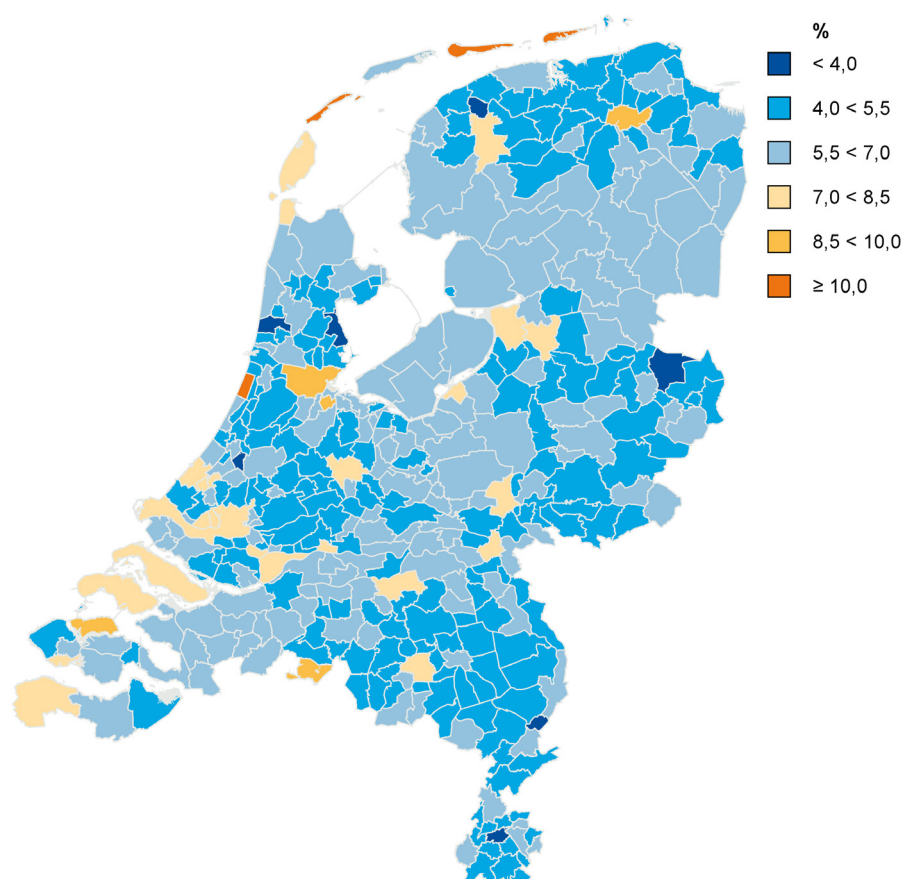
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,2% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Den Haag (7,1%) en Overig Groningen (6,9%).
- Het COROP-gebied IJmond heeft de laagste marktliquiditeit met 4,8% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,2%	IJmond	4,8%
's-Gravenhage	7,1%	Noord-Limburg	5,1%
Overig Groningen	6,9%	Midden-Limburg	5,1%
Groot-Rijnmond	6,9%	Leiden en Bollenstreek	5,2%
Zuidwest-Drenthe	6,6%	Achterhoek	5,3%
Overig Zeeland	6,6%	Delft en Westland	5,3%
Agglomeratie Haarlem	6,5%	Delfzijl en omgeving	5,4%
Noord-Overijssel	6,3%	Twente	5,4%
Arnhem/Nijmegen	6,2%	Zuid-Limburg	5,4%
Het Gooi en Vechtstreek	6,2%	Alkmaar en omgeving	5,6%

Tabel 7

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 14

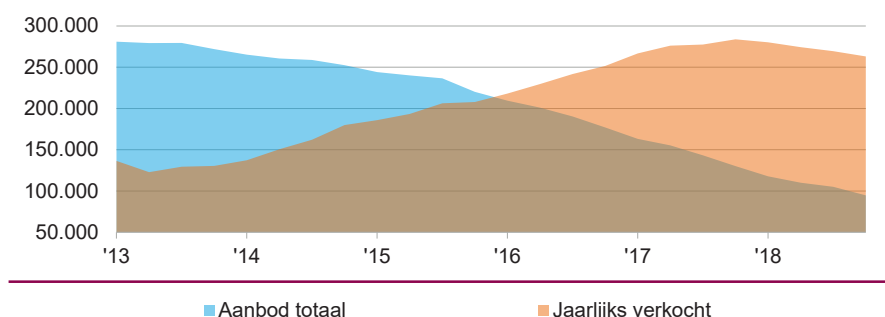
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,4. Vorig jaar betrof deze verhouding 0,5.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 263 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -7,3%
- Aanbod van woningen in K4 2018: 95 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -27,2%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Groningen met een factor 0,16, gevolgd door de gemeente Zwolle met 0,21.

In de gemeente Montferland is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,78 gevolgd door de gemeente Oldambt met 0,77.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

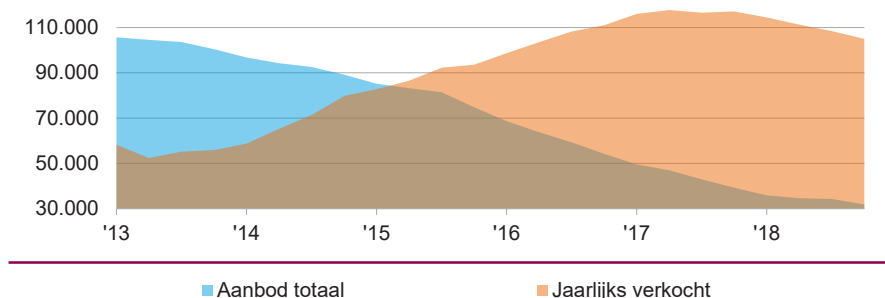


Figuur 15a

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2013-2018

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

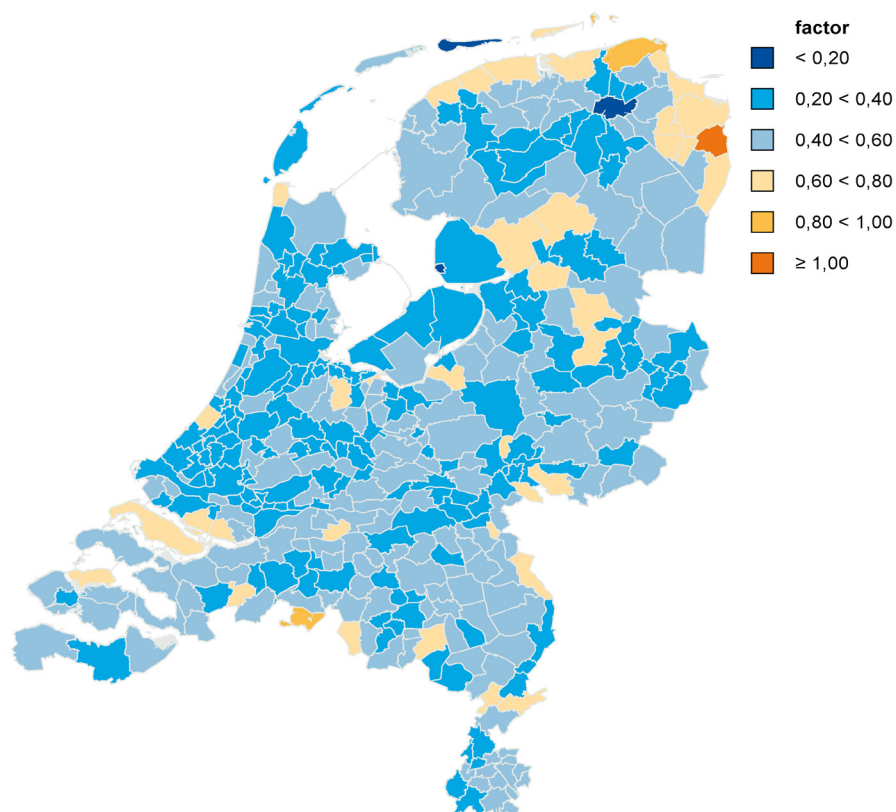


Figuur 15b

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2013-2018

Bron: Kadaster, Jumba.nl

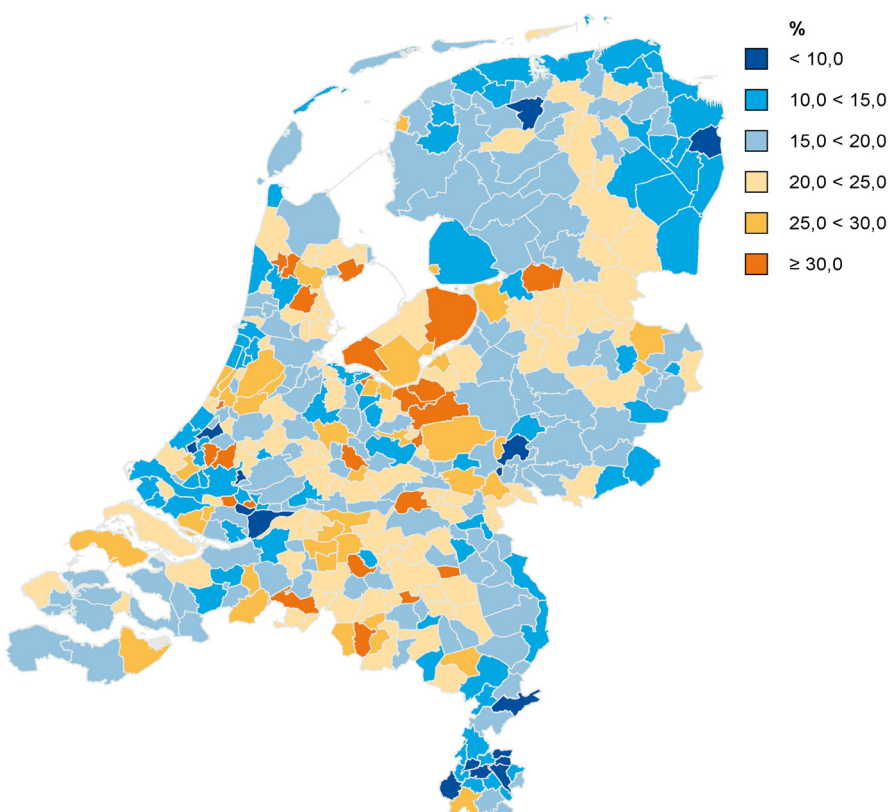
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,1% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,8%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 7,1%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Groningen met 9,4%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Edam-Volendam waar 3,3% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 16

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland

Bron: Kadaster, Jumba.nl



Figuur 17

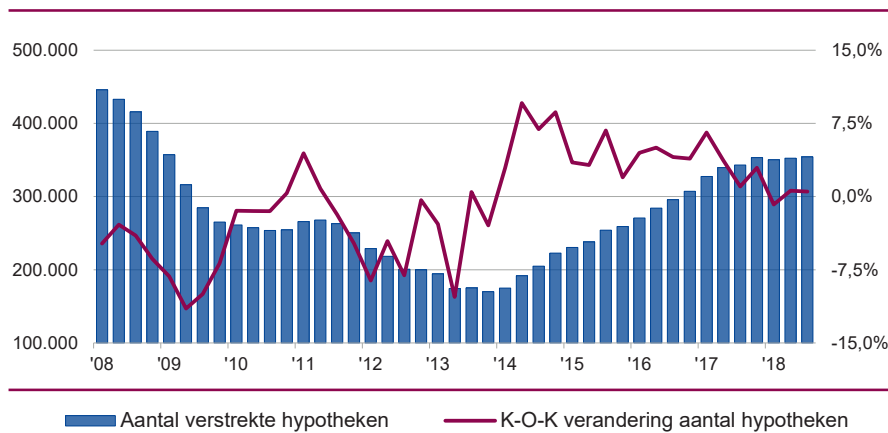
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek blijft toenemen

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 354 duizend.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: +3,3%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: +0,5%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 18

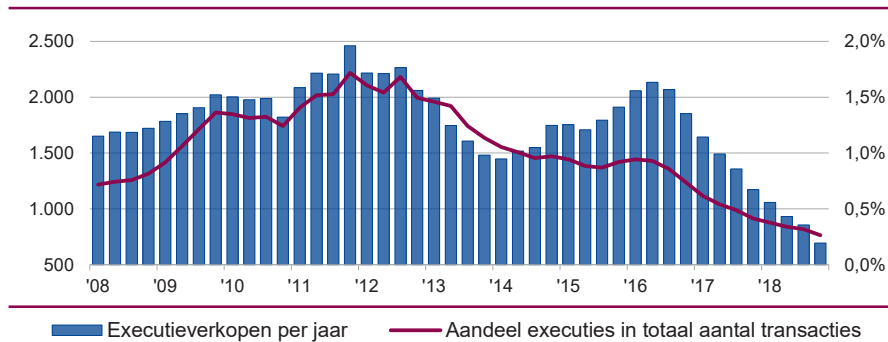
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 693.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -40,9%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -19,0%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,3%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,4%) kent de gemeente Landgraaf.
- 177 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Meierijstad.

Gedwongen onderhandse verkopen via veiling nemen de laatste jaren af, maar tegelijkertijd nemen de gedwongen verkopen via de makelaar toe. Op een gedwongen veiling levert een huis tot wel 40 procent minder op dan bij een normale verkoop.

Aantal executieverkopen



Figuur 19

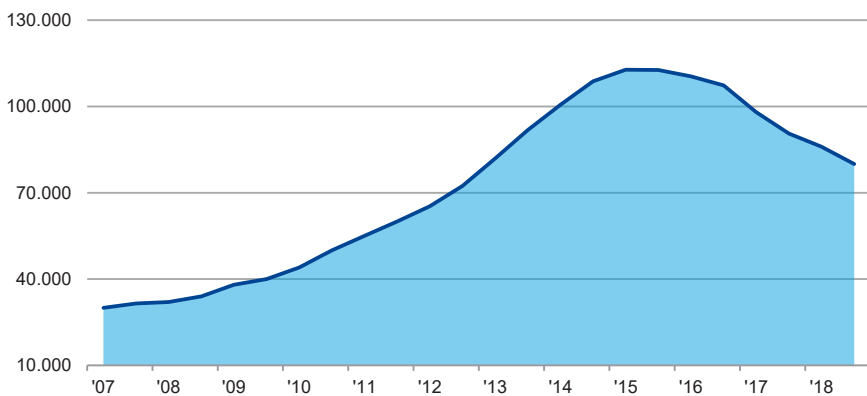
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 29% gedaald, sinds 2007 is dit echter nog steeds een stijging van 167%.
- Momenteel zijn er 80 duizend huiseigenaren die moeite hebben met het betalen van hun hypotheek. Dit is een afname van 11,7% ten opzichte van een jaar geleden.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



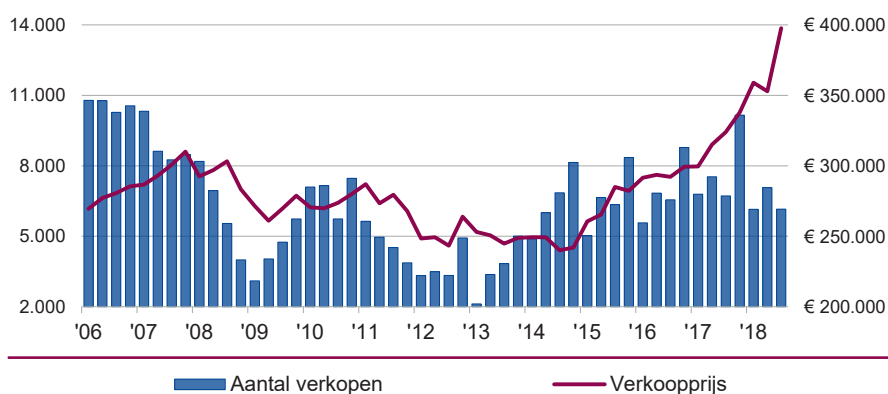
Figuur 20

Aantal consumenten met een lopende betalingsachterstand op de hypotheek
Bron: BKR

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt toe

- In het derde kwartaal van 2018 werden er 6 duizend nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname van de verkoop van 8,5% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op 398 duizend euro voor het derde kwartaal van 2018. Dit is een toename van 22,7% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoop in Nederland



Figuur 21

Het aantal nieuwbouwverkoop en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland
Bron: CBS

Winkelindex daalt met 5% in jaar tijd

De gemiddelde huurwaarde kantorenindex is gestegen met 2,6%

De Calcasa PropertyNL OPI (Office Price Index) noteert een index van 95 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2018. De jaar-op-jaarontwikkeling betrof 2,6%. De gemiddelde huurwaarde van een kantoor komt nu uit op 128 euro per vierkante meter.

De gemiddelde huurwaarde winkelindex is gedaald met 4,7%

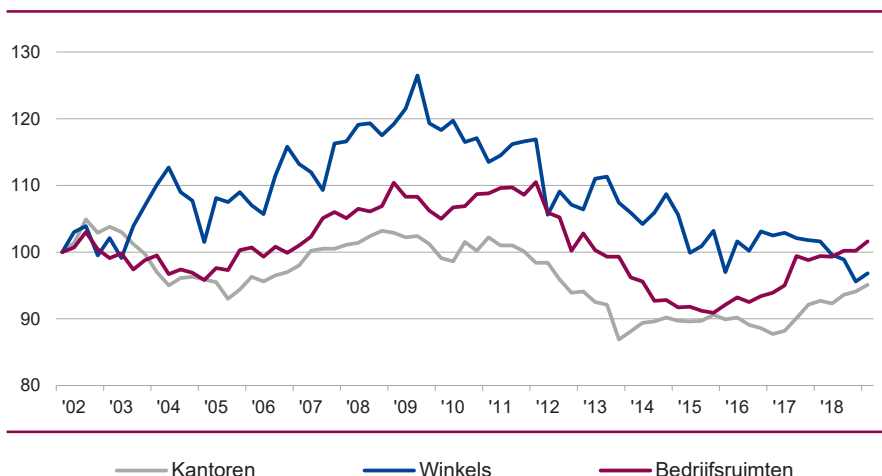
De Calcasa PropertyNL RPI (Retail Price Index) noteert een index van 97 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2018, wat neerkomt op een daling van 4,7% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een winkel komt nu uit op 148 euro per vierkante meter.

De gemiddelde huurwaarde bedrijfsruimteindex is gestegen met 2,2%

De Calcasa PropertyNL IPI (Industrial Price Index) noteert een index van 102 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2018, wat neerkomt op een stijging van 2,2% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een bedrijfsruimte komt nu uit op 61 euro per vierkante meter.

De drie vastgoedindexen zijn volledig gebaseerd op gerealiseerde transacties en niet op taxaties van professionals. De werkelijke situatie rond de huurinkomsten is mogelijk nog grimmiger: in de gerealiseerde huurprijzen zijn eventuele incentives die de eigenaar geeft op de huurprijs niet meegenomen.

Calcasa Commercieel Vastgoed Indices (2001Q4 = 100)



Figuur 22

Ontwikkeling Calcasa commerciële vastgoed indices (2001Q4=100)
Bron: Calcasa

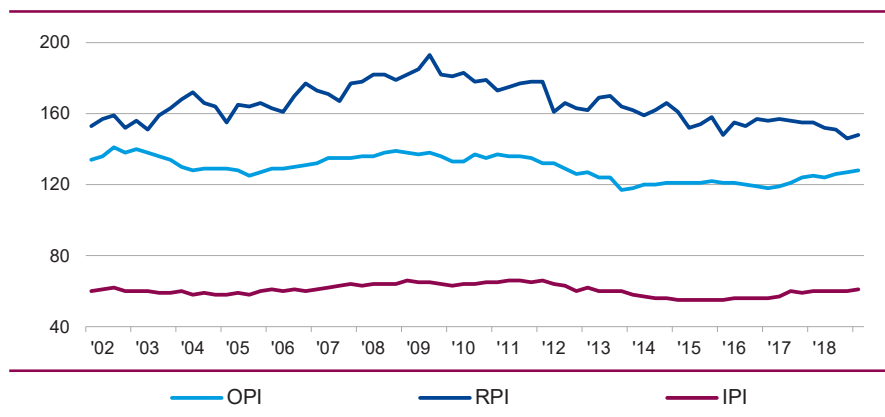
Nederland	Index (2001K4=100)	Gemiddelde huur per m2	jaar-ontwikkeling	3 jaar ontwikkeling
Kantoren (OPI)	95	€ 128	2,6%	5,9%
Winkels (RPI)	97	€ 148	-4,7%	-0,2%
Bedrijfsruimten (IPI)	102	€ 61	2,2%	10,4%

Tabel 8

Kerngetallen huurwaardeontwikkeling commercieel vastgoed in Nederland
Bron: Calcasa PropertyNL

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Calcasa PropertyNL gemiddelde huur per m²



Figuur 23

Ontwikkeling gemiddelde huurwaarde kantoren (OPI), winkels (RPI), en industrieel vastgoed (IPI) op basis van Calcasa PropertyNL
Bron: Calcasa PropertyNL

Wetenschappelijk verantwoorde methodiek vastgoed index

Calcasa berekent de prijsontwikkelingen van het commercieel vastgoed op een unieke wijze door gebruik te maken van gerealiseerde huurtransacties, die door de researchafdeling van PropertyNL worden verzameld en gecontroleerd. Calcasa vertaalt de huurtransacties naar de waarde van de gehele voorraad commercieel vastgoed. Om dit te bewerkstelligen wordt een hedonische modelleringstechniek gebruikt. Omdat met deze methode elk kwartaal de gehele voorraad wordt gewaardeerd, geeft dit een nauwkeuriger en robuuster beeld van de ontwikkelingen op de commercieel vastgoedmarkt dan door gebruik te maken van gemiddelde huurwaarden of repeat-sales modellen die tot nu toe in het buitenland vaak werden gebruikt.

Bij het toepassen van een hedonische methode is het van groot belang dat objecten en hun locatie goed beschreven worden aan de hand van kenmerken die de prijs kunnen beïnvloeden. Daarom wordt binnen het hedonische indexmodel een scala aan kenmerken van het object meegenomen, bijvoorbeeld oppervlakte en bouwjaar. Maar belangrijker is dat ook een groot aantal variabelen die de locatie beschrijven in het model zijn opgenomen. Voorbeelden zijn de afstanden tot belangrijke voorzieningen als stadscentra, vliegvelden, treinstations en snelwegen. Op deze wijze brengt Calcasa vanaf nu elk kwartaal een index uit voor de kantorenmarkt (met oppervlakte boven de 200m²) die in PropertyNL en het Calcasa WOX Kwartaalbericht worden gepubliceerd.

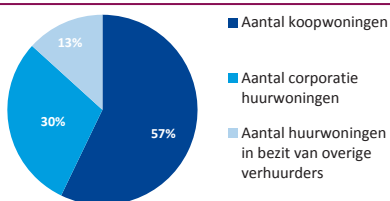
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	428.000	100.000	328.000	30%	70%	844.950	462.330	11.790		
Rotterdam	310.000	111.000	199.000	35%	64%	634.660	319.780	8.961		
Den Haag	255.000	74.000	181.000	42%	56%	524.880	257.190	8.566		
Utrecht	151.000	77.000	74.000	45%	53%	343.040	176.590	5.355		
Groningen	101.000	40.000	62.000	38%	61%	202.640	122.280	3.609		
Eindhoven	108.000	74.000	34.000	45%	53%	226.870	116.320	3.746		
Provincies										
Groningen	277.000	197.000	80.000	54%	45%	583.580	291.320	9.693	4.103	
Friesland	296.000	257.000	40.000	61%	37%	646.870	289.340	10.767	4.531	
Drenthe	219.000	193.000	27.000	65%	34%	491.790	215.130	8.824	3.678	
Overijssel	497.000	413.000	84.000	59%	39%	1.147.690	495.380	16.891	6.277	
Flevoland	164.000	137.000	27.000	64%	35%	407.820	168.680	6.408	1.968	
Gelderland	888.000	720.000	168.000	59%	39%	2.047.900	906.480	31.232	12.219	
Utrecht	554.000	379.000	175.000	57%	41%	1.284.500	579.180	19.305	6.151	
Noord-Holland	1.307.000	744.000	563.000	50%	49%	2.809.480	1.341.500	41.616	13.447	
Zuid-Holland	1.667.000	916.000	751.000	51%	48%	3.650.220	1.685.400	54.561	16.828	
Zeeland	184.000	157.000	27.000	65%	34%	381.570	172.920	7.685	3.160	
Noord-Brabant	1.104.000	893.000	212.000	61%	38%	2.512.530	1.122.800	39.747	15.587	
Limburg	527.000	423.000	105.000	59%	40%	1.117.550	525.940	16.327	6.792	
Nederland	7.686.000	5.424.000	2.263.000	56%	43%	17.081.510	7.794.080	263.056	94.741	

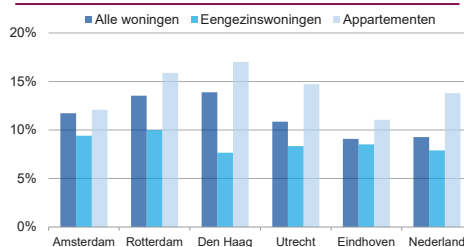
Tabel 9

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



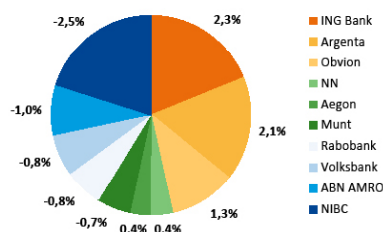
Figuren 24 & 25

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Q3 2018	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	27,600	-5.8%
Executieverkopen met verlies	291	-44.6%
HH betalingsproblemen	80,000	-7.0%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	354,216	3.3%
Totale hypotheekschuld (mld)	701	1.3%

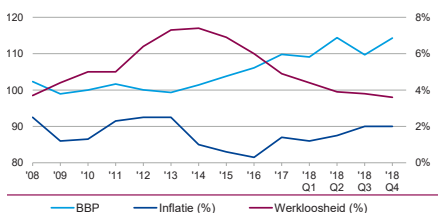
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



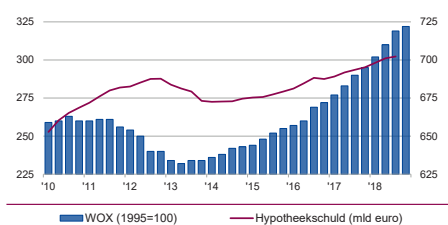
Tabel 10 & Figuur 26

Bron tabel links: CBS, NHG, BKR, Kadaster
Bron figuur rechts: Calcasa, IG&H

Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2008-2018)



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2010-2018)



Figuren 27 & 28

Bron figuur links: DNB, CBS
Bron figuur rechts: Calcasa, CBS

Bijlagen

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	eengezins- woningen
Groningen	254.000	211.000	189.000	191.000	215.000
Friesland	288.000	212.000	178.000	165.000	223.000
Drenthe	322.000	228.000	190.000	175.000	245.000
Overijssel	379.000	249.000	225.000	213.000	257.000
Flevoland	442.000	318.000	243.000	230.000	269.000
Gelderland	442.000	308.000	259.000	236.000	313.000
Utrecht	747.000	517.000	376.000	351.000	441.000
Noord-Holland	581.000	483.000	369.000	340.000	421.000
Zuid-Holland	568.000	434.000	332.000	309.000	359.000
Zeeland	309.000	213.000	187.000	178.000	229.000
Noord-Brabant	473.000	326.000	280.000	259.000	325.000
Limburg	350.000	229.000	212.000	204.000	242.000
Nederland	425.000	319.000	286.000	273.000	323.000

Tabel 11

Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen naar woningtype per provincie (in euro's)
Bron: Calcasa

	portiek flat	galerij flat	maison- nette	boven woning	meergezins- woningen
Groningen	190.000	173.000	186.000	200.000	206.000
Friesland	192.000	156.000	170.000	177.000	186.000
Drenthe	189.000	164.000	170.000	204.000	198.000
Overijssel	174.000	166.000	187.000	185.000	180.000
Flevoland	240.000	195.000	213.000	213.000	259.000
Gelderland	209.000	184.000	205.000	228.000	216.000
Utrecht	275.000	237.000	287.000	299.000	290.000
Noord-Holland	303.000	273.000	353.000	403.000	397.000
Zuid-Holland	215.000	207.000	249.000	252.000	241.000
Zeeland	229.000	218.000	187.000	196.000	209.000
Noord-Brabant	237.000	206.000	230.000	243.000	234.000
Limburg	180.000	156.000	180.000	187.000	177.000
Nederland	231.000	213.000	260.000	293.000	269.000

Tabel 12

Gemiddelde woningprijs meergezinswoningen naar woningtype per provincie (in euro's)
Bron: Calcasa

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	864	Delfzijl	160
Wassenaar	675	Oldambt	168
Heemstede	636	Veendam	178
Gooise Meren	524	Heerlen	179
De Bilt	506	Kerkrade	182
Wijdmeren	489	Brunssum	182
Amsterdam	484	Terneuzen	183
Zeist	475	Leeuwarden	184
Amstelveen	474	Franekeradeel	187
Bergen (NH.)	473	Dongeradeel	191

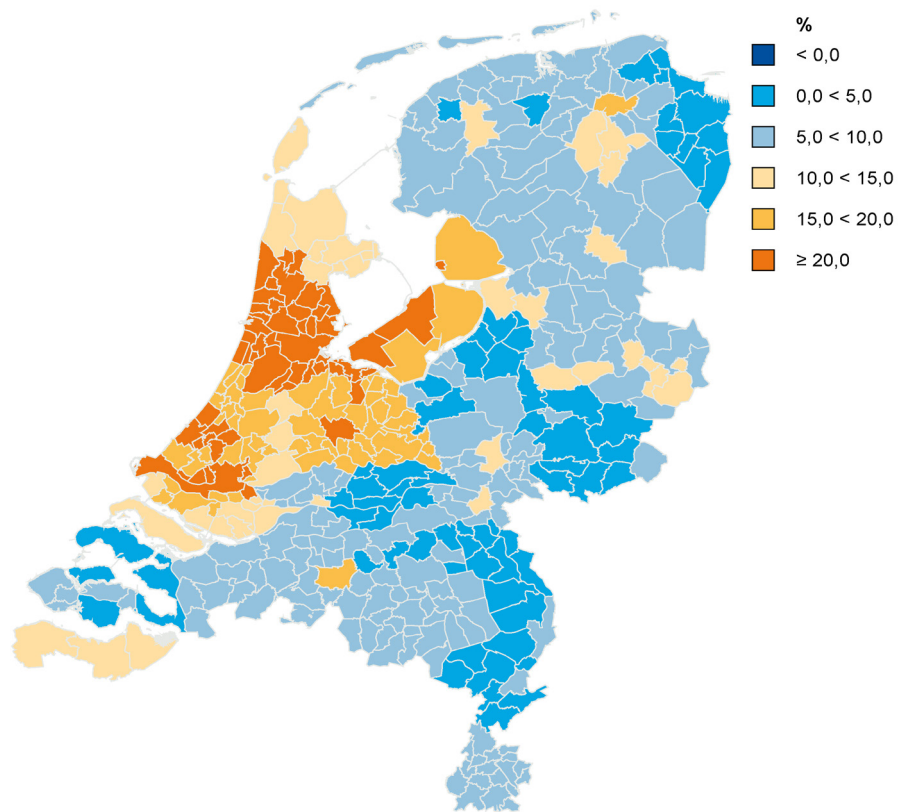
Tabel 13

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (x 1.000 euro)
Bron: Calcasa

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
's-Gravenhage	13,9%	Maasgouw	3,0%
Rotterdam	13,5%	Roerdalen	3,0%
Rijswijk	13,0%	Leudal	3,1%
Schiedam	12,9%	Echt-Susteren	3,6%
Almere	12,7%	Zuidhorn	3,9%
Haarlem	12,6%	Haren	3,9%
Lelystad	12,2%	Leek	4,2%
Vlaardingen	12,2%	Roermond	4,3%
Amsterdam	11,7%	Stadskanaal	4,4%
Leidschendam-Voorburg	11,6%	Weert	4,4%

Tabel 14

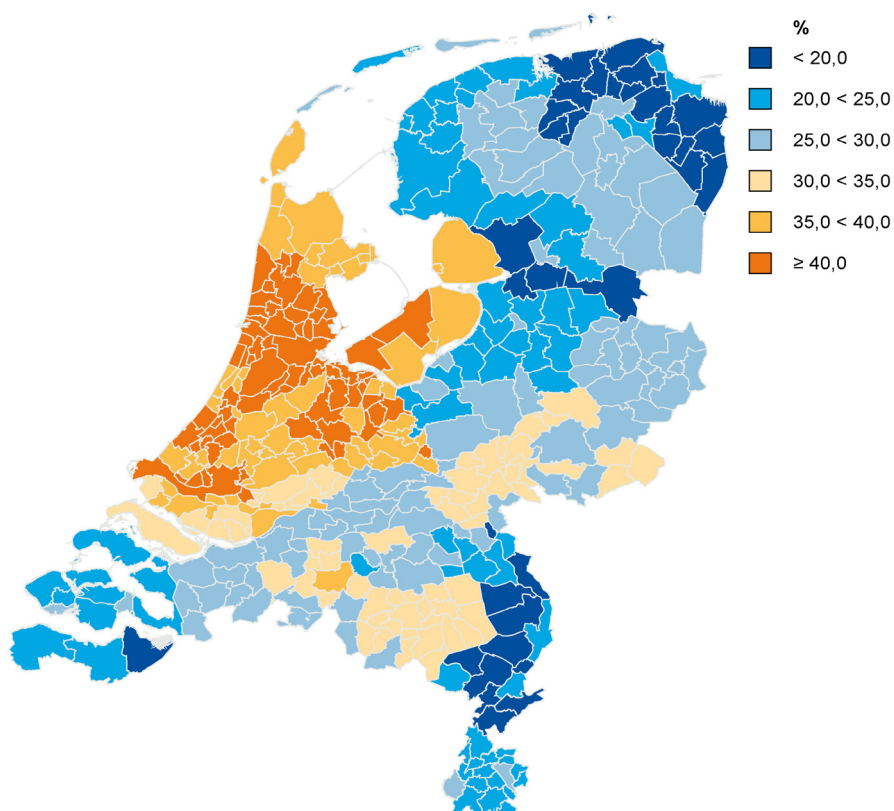
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 29

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2018 t.o.v. het derde kwartaal van 2008

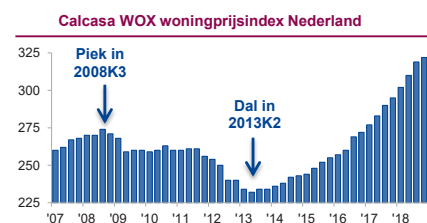
Bron: Calcasa



Figuur 30

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2018 t.o.v. het tweede kwartaal van 2013

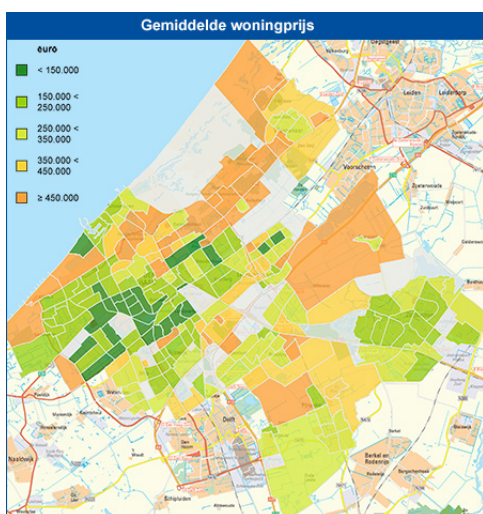
Bron: Calcasa



Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

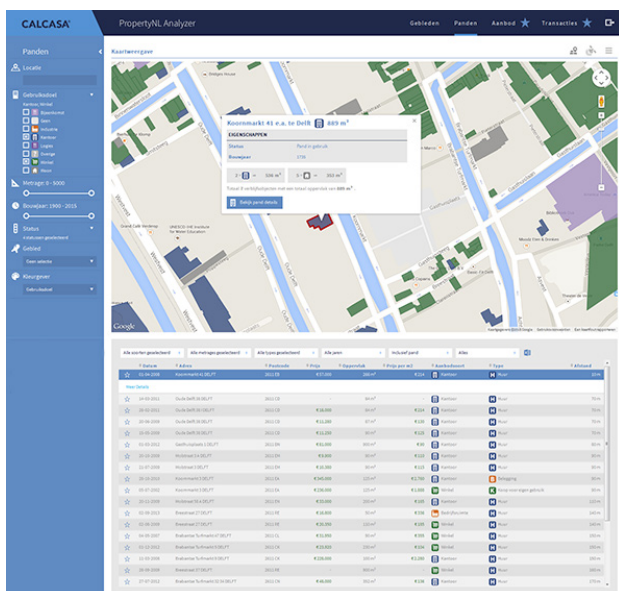
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquiditeit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Meer dan 1000 variabelen zijn opgenomen. Vraag een demo aan via: info@calcasa.nl



Calcasa PropertyNL Analyzer

Het analyseren van de commercieel vastgoedmarkt is mogelijk middels de Calcasa PropertyNL Analyzer ("CPA"). CPA is een online applicatie waarmee informatie over de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimte markten op eenvoudige wijze toegankelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt de transparantie op de vastgoedmarkt vergroot. Vraag een demo-versie aan via: info@calcasa.nl



Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichhouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: www.calcasa.nl

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebeoordelingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).