

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Aanbod daalt en verkopen nemen toe: Het aanbod van woningen daalt, ten opzichte van een jaar geleden worden er 15,1% minder woningen aangeboden. Het jaarlijkse aantal verkopen is wederom toegenomen (17,3%) en heeft hiermee het niveau van eind 2008 bereikt.

Gemiddelde woningprijs Amsterdam 25% gestegen sinds 2013: De gemiddelde woningwaarde in Amsterdam ligt 25,4% boven het niveau van het dal uit 2013 en 10,7% boven het niveau van de piek uit 2008. In de Corop-regio Amsterdam heeft 71,6% van alle woningen nog geen half jaar te koop gestaan.

Marktluiditeit meer verkopen dan aanbod: De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod heeft de factor 0,9 bereikt. In de Randstad is deze factor gedaald naar 0,7. Het aantal woningen dat binnen 3 maanden wordt verkocht is gestegen van 18,0% in Q1 2015 naar 23,9% in het huidige kwartaal.

26% van de verkochte woningen heeft geen energielabel

Calcasa onderzocht het effect van het energielabel op de woningwaarde sinds de invoering van het vernieuwde verplichte energielabel sinds januari 2015. De gemiddelde vierkantemeterprijzen naar woningtype en bouwjaar zijn per regio geanalyseerd. De uitkomsten laten een beeld zien van een licht aflopende gemiddelde vierkantemeterprijs. Uitzondering hierop zijn woningen in het westen van het land. Daarnaast is opmerkelijk dat bij gemiddeld 26% van alle transacties geen definitief label is afgegeven. Deze conclusie ligt in lijn met reeds eerder gerapporteerde uitkomsten van de Rekenkamer in mei. Zij concludeerden dat het vernieuwde systeem van labelen onbetrouwbaar is en het waarde-effect gering.

CALCASA WOX Q1 2016

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	259
Prijsverandering	
J-O-J prijsverandering WOX	5,1%
K-O-K prijsverandering WOX	0,8%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	4,5%
Woningprijsvoorspelling	
Voorspelling J-O-J 2016 Q2	4,5%
Voorspelling K-O-K 2016 Q2	0,3%
Betaalbaarheid wonen	
Betaalbaarheidsindex	16,2%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	3,8%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	1,6%
Woningverkopen	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	218
J-O-J verandering aantal woningverkopen	17,3%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	4,9%

*woningvoorraad 1 januari 2016, gemeentelijke indeling 2015

In deze WOX:

Introductie	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	7
Betaalbaarheid	8
Woningverkopen en looptijden	9
Moeilijk verkoopbare woningen	11
Marktluiditeit	12
Hypotheekmarkt	14
Executieverkopen	14
Commercieel Vastgoed	16
Overzicht Nederlandse woningmarkt	18

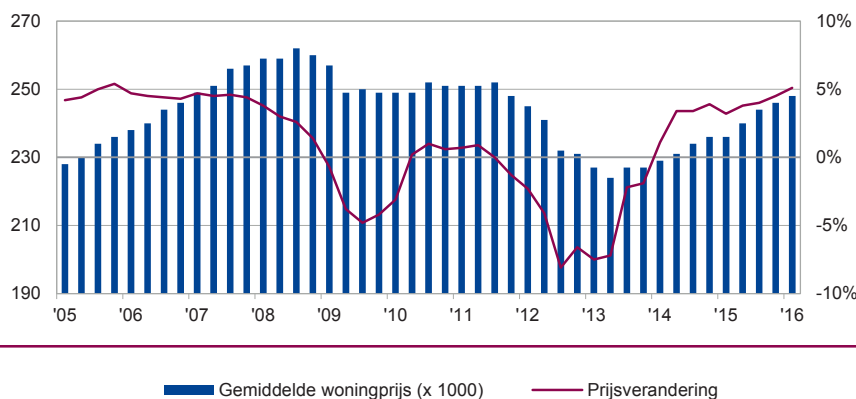
Tabel 1

Calcasa kengetallen Q1 2016
Bron: WOX Monitor Calcasa

Gemiddelde woningwaarde blijft doorstijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 259 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 248 duizend euro.
 - » K-O-K prijsverandering: +0,8%.
 - » J-O-J prijsverandering: +5,1%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 267 duizend euro.
 - » K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +0,8%.
 - » J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +4,7%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 198 duizend euro.
 - » K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +0,9%.
 - » J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +6,6%.

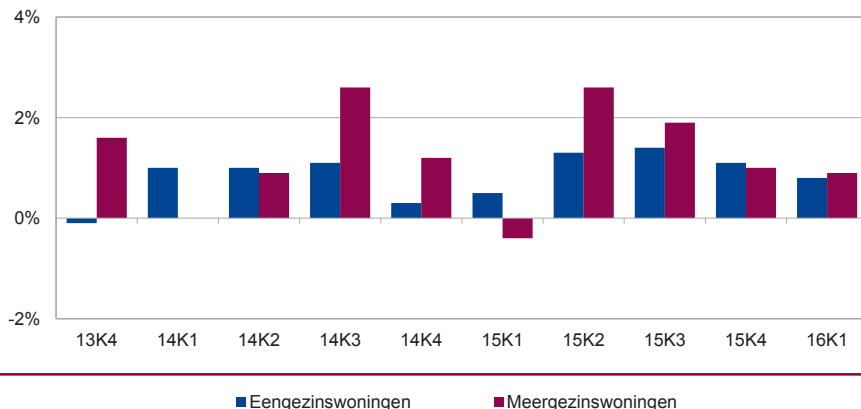
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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

Dure woningen meest in prijs gestegen

- Woningen in de prijsklasse boven de 500 duizend euro zijn het afgelopen jaar het meest in waarde gestegen. De jaar-op-jaarontwikkeling betrof 6,7%.
- Goedkope woningen stegen het minst in waarde, maar desalniettemin nam de gemiddelde waarde van een woning onder de 150 duizend euro met 3,4% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	3,4%
150.000 tot 250.000	5,1%
250.000 tot 350.000	5,8%
350.000 tot 500.000	5,5%
Meer dan 500.000	6,7%
Alle woningen	5,1%

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Oudere appartementen stijgen fors in waarde

- De gemiddelde appartementswaarde is met 6,6% toegenomen het afgelopen jaar. Hiermee is dit woningtype het meest in trek; vooral oudere appartementen zijn met een jaar- op jaarontwikkeling van 10,4% het meest in waarde toegenomen.
- De grootste prijsstijgingen zijn voor woningen met een bouwjaar van vóór 1944. Deze categorie woningen nam met 7,9% in waarde toe het afgelopen jaar.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				
Woningtype	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	Totaal
(Half-) Vrijstaand	5,8%	2,7%	2,9%	4,5%	3,9%
Hoek/rijwoning	6,1%	5,1%	4,6%	4,6%	5,1%
Appartement	10,4%	4,7%	4,9%	5,3%	6,6%
Totaal	7,9%	4,4%	4,4%	4,9%	5,1%

Tabel 2b

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

Voorspelling woningprijsontwikkeling 2^{de} kwartaal 2016

- K-O-K voorspelling WOX: 0,3%.
- J-O-J voorspelling WOX: 4,5%.
 - » 4,0% voor eengezinswoningen.
 - » 5,6% voor meergezinswoningen

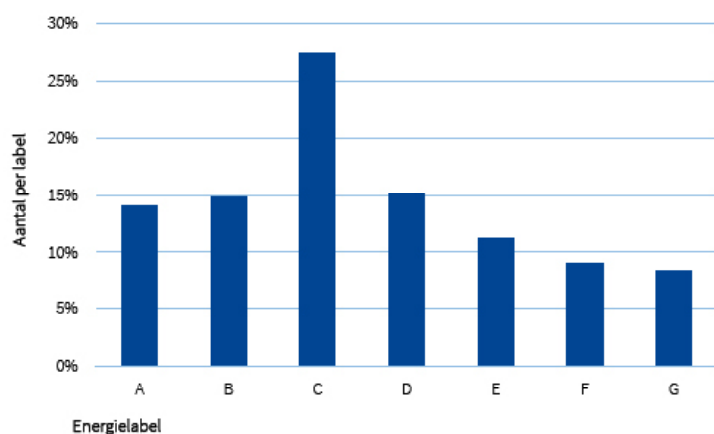
Voorspelling jaarlijkse woningprijsontwikkeling naar landsdeel

West-Nederland: 5,5% Noord-Nederland: 2,8%
Oost-Nederland: 3,3% Zuid-Nederland: 3,4%

Verdeling verkochte woningen naar energielabel

Een energielabel (A t/m G) laat zien hoe energiezuinig een woning is. Woningen met een A-label zijn het energiezuinigst. De minst zuinige woningen krijgen een G-label. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een (definitief) energielabel aan de koper of huurder te geven. Deze regel gold reeds sinds 2008. In 2015 is een versimpelde methode ingevoerd en riskeert de woningeigenaar een boete als bij verkoop geen energielabel bekend is.

Van de 7,6 miljoen woningen in Nederland hebben 2,9 miljoen een geregistreerd energielabel. Dit kan via opgave van de consument zelf waarbij het energielabel is gebaseerd op bijvoorbeeld de mate van isolatie, type ketel (een twee sterren label: 337.000) of via een gecertificeerd adviseur die de woning inspecteert en het label bepaald (een drie sterren label: 2.591.000). Van deze geregistreerde labels zijn er de afgelopen 15 maanden 166 duizend verkocht met een gescreende koopsom tussen de 50.000 en 1 miljoen euro en een woonoppervlak groter dan 25 vierkante meter. In figuur 3 wordt de verdeling getoond van deze 166 duizend verkochte woningen naar energielabel. Uit onderstaande figuur blijkt dat van de verkochte woningen 27% een C-label heeft.



Effect energielabel op woningwaarde beperkt

Calcasa onderzocht alle woningen die sinds 1 januari 2015 zijn verkocht met een geldig via het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geregistreerd energielabel. Calcasa maakt hierbij onderscheid naar bouwjaar, woningtype en regio.

De uitkomst van het onderzoek laat zien dat slechts een beperkt waarde-effect van het energielabel aangetoond kan worden. Gemiddeld over heel Nederland is er een licht aflopend prijseffect naar energielabel en kent een groen A-label een gemiddeld hogere vierkantemeterprijs dan een rood G-label.

In tabel 3 zijn de aantallen naar label weergegeven en de gemiddelde vierkante meter prijs van de verkochte gelabelde woningen. Deze tabel laat al voorzichtig een beeld zien van een aflopende gemiddelde vierkantemeterprijs voor lagere energielabels. De gemiddelde vierkantemeterprijs van de gelabelde verkochte woningen komt uit op 2.100 euro. Verkochte woningen met een A-label kennen met 2.200 euro maar een licht gemiddeld hogere vierkantemeterprijs. Verkochte woningen met een G-label worden daarentegen gemiddeld voor 2.150 euro per vierkante meter van de hand gedaan.

Figuur 3

Verdeling aantal verkochte woningen in de periode januari 2015 tot en met maart 2016 naar energielabel in Nederland

Bron: RVO, bewerking Calcasa, Kadaster

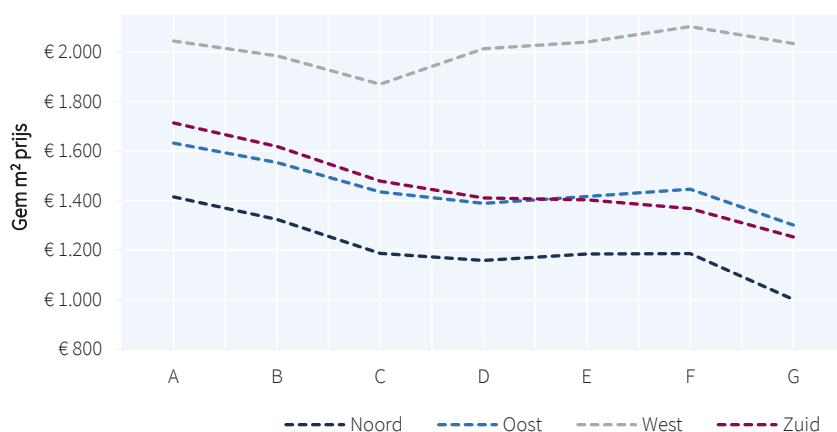
Nadere analyse naar landsdeel wijst uit dat het beperkt aflopend prijseffect niet voor woningmarktsegmenten geldt. De gemiddelde vierkantemeterprijs van zowel eengezins- als meergezinswoningen in het westen van het land is ongevoelig voor het energielabel: een groener label leidt niet tot een hogere gemiddelde vierkante meter prijs van de woning. Het grootste absolute verschil in de vierkantemeterprijs naar energielabel is voor woningen in Noord- en Zuid-Nederland.

Energie Label	Aantal	Aantal verkocht	Gemiddelde vierkante meter prijs
A	275.000	23.500	€ 1.850
B	471.000	24.600	€ 1.750
C	894.000	45.700	€ 1.650
D	649.000	25.100	€ 1.700
E	347.000	18.600	€ 1.750
F	192.000	14.900	€ 1.750
G	98.000	13.800	€ 1.600
Totaal	2.925.000	166.100	€ 1.700

26% van de verkochte woningen nog altijd zonder energielabel

Calcasa onderzocht daarnaast in hoeverre, sinds de invoering van de versimpelde methode in januari 2015, woningen een geregistreerd energielabel hebben bij verkoop. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar woningtype, bouwjaar en prijsklasse. Alle verkochte woningen zijn op adres gekoppeld aan het energielabelbestand van RVO, waarna is onderzocht welk aandeel van de transacties binnen een maand na de transactiedatum een geregistreerd label hadden.

Gemiddeld over alle labels en alle perioden sinds januari 2015, heeft 26% van alle verkochte woningen geen geldig en geregistreerd label bij verkoop. Het aandeel geregistreerde woningen loopt wel op sinds het verplicht stellen met als sanctie een boete voor de verkoper. In januari 2015 waren 55% van de verkochte woningen voorzien van een geldig gecertificeerd label en dit is oplopen naar 82% in maart 2016. Het certificeren van een woning na de transactiedatum neemt ook af



Tabel 3

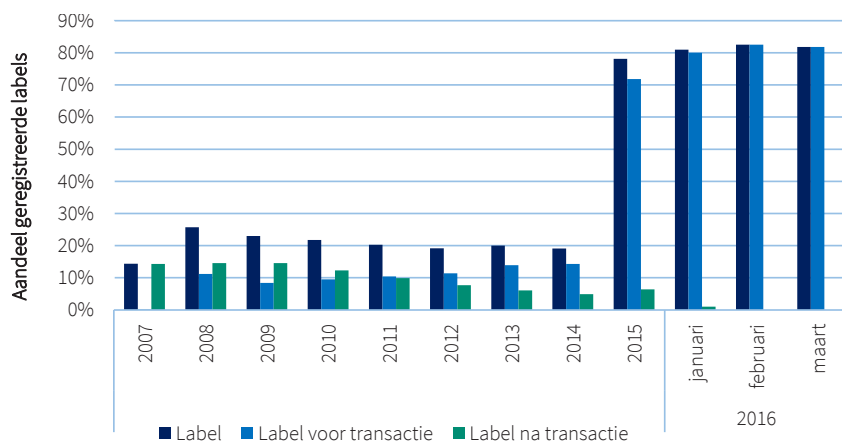
Aantal woningen en aantal verkochte woningen naar energielabel met de gemiddelde vierkante meter prijs in Nederland sinds januari 2015.

Bron: RVO, bewerking Calcasa

Figuur 4

Gemiddelde vierkante meter prijs verkochte gelabelde woningen in de periode januari 2015 tot en met maart 2016 naar energielabel per landsdeel in Nederland.

Bron: RVO, bewerking Calcasa, Kadaster



Figuur 5

Aandeel verkochte en gelabelde woningen per jaar sinds de invoering van het energielabel in Nederland.

Bron: RVO, bewerking Calcasa, Kadaster

Laag aandeel gecertificeerde labels bij vrijstaande woningen

74% van alle transacties die plaatsvond in de afgelopen 15 maanden had een geregistreerd energielabel. In tabel 4a wordt een overzicht gegeven van het aantal verkochte woningen met een geregistreerde label onderverdeeld naar woningtype per bouwperiode en woningtype per prijsklasse. Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat verkochte hoek- en tussenwoningen de meeste gecertificeerde labels bij verkoop hadden. Zo'n 81% van de verkochte hoekwoningen en 82% van de tussenwoningen hadden bij verkoop een geldig energielabel. Hier staat tegenover dat maar bij 62% van de vrijstaande woningen een energielabel bij verkoop werd overhandigd.

Een analyse naar woningtype per prijsklasse toont een diverser beeld. Goedkope vrijstaande woningen (tot 150 duizend euro) hadden maar in 31% van de gevallen een energielabel. Ook bij de verkoop van appartementen wordt regelmatig geen geldig label overhandigd bij verkoop. Slechts 52% van de verkochte dure appartementen (> 500 duizend euro) had een energielabel.

Woningtype	voor 1945	1945-1965	1965-1985	1985-2005	na 2005	totaal
vrijstaand	63%	62%	63%	66%	50%	62%
tweekap	71%	75%	77%	84%	69%	76%
hoek	72%	80%	83%	87%	75%	81%
tussen	71%	80%	84%	88%	77%	82%
Appartement	66%	78%	81%	77%	53%	71%
Totaal	68%	76%	80%	81%	62%	74%

Woningtype	<150	150-350	350-500	> 500	totaal
vrijstaand	31%	66%	72%	65%	62%
tweekap	67%	79%	76%	70%	76%
hoek	75%	84%	81%	65%	81%
tussen	75%	85%	77%	61%	82%
Appartement	72%	74%	64%	52%	71%
Totaal	68%	78%	71%	59%	74%

Tabel 4a

Aandeel verkochte en gelabelde woningen per woningtype en bouwjaar in Nederland sinds januari 2015.

Bron: RVO, bewerking Calcasa, Kadaster

Tabel 4b

Aandeel verkochte en gelabelde woningen per prijsklasse en bouwjaar in Nederland sinds januari 2015.

Bron: RVO, bewerking Calcasa, Kadaster

Woningprijzen blijven hard doorstijgen in N-H

- Net als vorig kwartaal steeg de gemiddelde woningwaarde wederom het hardst in Noord-Holland met 8,6% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 10,6% stegen vooral appartementen in de provincie Noord-Holland fors in waarde. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar meer waard (7,6%).
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Limburg (2,5%) en Gelderland (2,9%).

1e Kwartaal 2016	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	195000	160000	3,1%
Friesland	193000	141000	6,5%
Drenthe	212000	150000	3,7%
Overijssel	221000	143000	3,9%
Flevoland	210000	193000	3,8%
Gelderland	264000	168000	2,9%
Utrecht	355000	211000	7,1%
Noord-Holland	328000	291000	8,6%
Zuid-Holland	288000	172000	4,2%
Zeeland	204000	159000	4,0%
Noord-Brabant	274000	182000	4,1%
Limburg	212000	141000	2,5%
Nederland	267000	198000	5,1%

Tabel 5

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

Woningprijzen 10,8% hoger in regio Groot-Amsterdam

- Grootste stijger op jaarbasis is de Corop-regio Groot-Amsterdam. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 10,8%. Appartementen in die regio werden maar liefst 11,5% meer waard. Ook eengezinswoningen stegen in waarde, maar minder met 9,8%.
- Op de tweede plek staat de regio 't Gooi en de Vechtstreek met een j-o-j ontwikkeling van 9,8%. Eengezinswoningen werden 10,1% meer waard en appartementen 8,3%.
- De gemiddelde woningwaarde steeg het minst in de regio's Zuidwest-Gelderland en Oost-Zuid-Holland: 1,3%.
- In 13 van de 40 Corop-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met meer dan 5%.
- In 5 van de 40 Corop-regio's steeg de woningprijs met minder dan 2%.

Alle informatie tot op buurtniveau 24/7 raadpleegbaar via de WOX Monitor

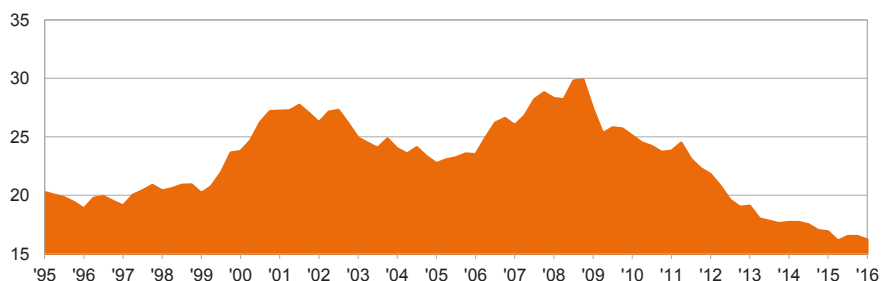
Meer data over o.a. transacties, aanbod, marktliquiditeit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Met deze online tool kan tot op buurtniveau alle informatie in tabel, grafiek of grafisch worden weergegeven (zie: www.calcasa.nl/wox-monitor).

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Verbetering betaalbaarheid zet door

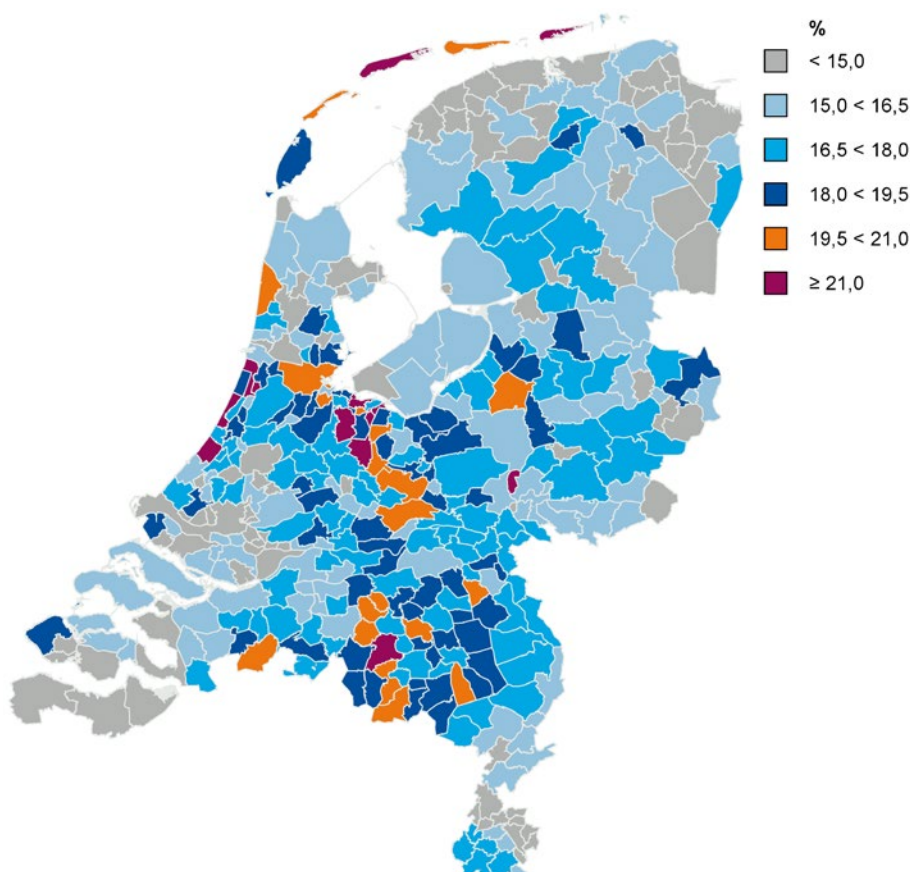
- In het eerste kwartaal werd gemiddeld 16,2% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten (zie figuur 6).
 - » J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: -3,8%.
 - » K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -1,6%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 6

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



Figuur 7

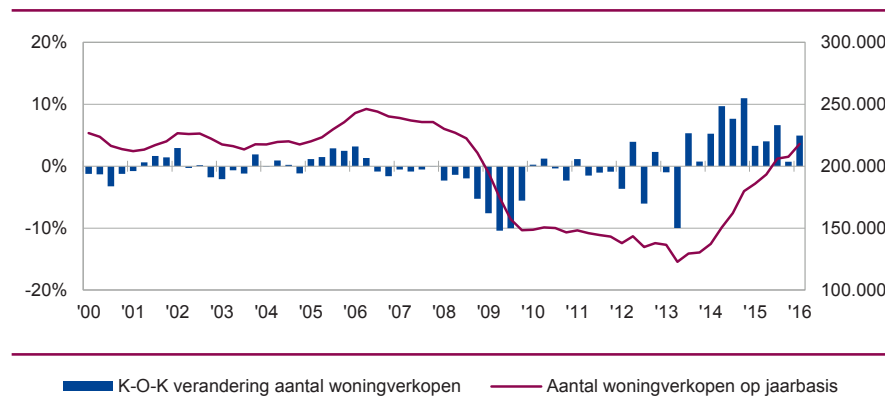
Betaalbaarheidsindex (in %) per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* 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.

Aantal woningverkopen bijna op niveau van 2008

- Het aantal verkopen op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 218 duizend. Dit is 17,3% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal jaarlijkse verkopen met 4,9% toegenomen. Toen werden er op jaarbasis 205 duizend woningen verkocht.
- Het aantal transacties op jaarbasis ligt nog 11% onder de piek van 2008.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: +17,3%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: +4,9%.

Aantal woningverkopen en veranderingen



Figuur 8

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

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

Verkoop appartementen stijgt het hardst

- De verkoop van appartementen steeg het hardst met 23,7%.
- Ook de verkoop van vrijstaande woningen nam met 16,1% toe. De verkoop steeg het afgelopen jaar harder dan die van de tussenwoningen (15,7%).

J-O-J

transactieontwikkeling	Periode				
Woningtype	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2016Q1
Vrijstaand	37,2%	31,1%	29,5%	12,9%	16,1%
Semi-vrijstaand	26,1%	19,6%	20,0%	7,0%	10,4%
Hoekwoning	32,2%	22,8%	22,7%	12,9%	12,6%
Tussenwoning	35,3%	26,5%	24,3%	14,1%	15,7%
Appartement	39,6%	34,9%	33,7%	22,1%	23,7%
Totaal	35,4%	28,4%	27,2%	15,4%	17,3%

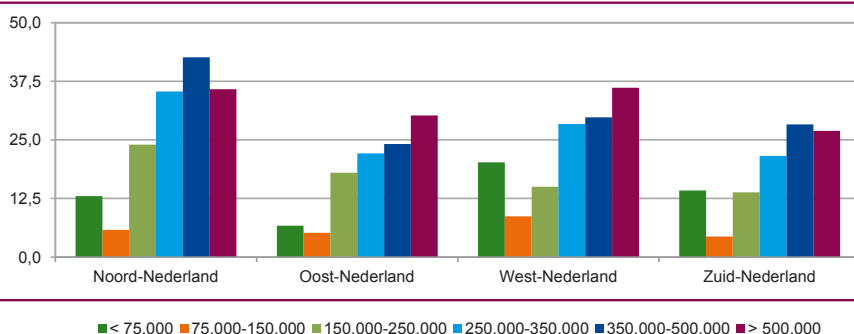
Tabel 6

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

Woningverkoop dure segment stijgt met 34%

- De verkoop van woningen in de prijsklasse boven de 500 duizend is het sterkst gestegen in het afgelopen jaar. Er zijn 34,1% meer woningen verkocht in de prijsklasse boven de 500 duizend euro.
- In de landsdelen West en Noord zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht, respectievelijk 36,1% en 35,8%.
- In Noord-Nederland steeg de verkoop het hardst van woningen in de prijsklasse 350 tot 500 duizend euro (42,6%).
- Opvallend is de stijging van de verkoop van goedkope woningen (beneden de 75 duizend euro). In alle landsdelen is er een toename geweest van de verkoop van het aantal goedkope woningen.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



Figuur 9

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in Q1 2016 ten opzichte van Q1 2015

Bron: WOX Monitor Calcasa

52% verkochte woningen nog geen 6 mnd te koop gestaan

- Van de verkochte woningen heeft 23,9% nog geen 3 maanden te koop gestaan. En meer dan de helft van het aanbod is binnen 6 maanden verkocht.
- Sinds vorig jaar neemt het aantal woningen dat snel verkoopt toe. Een jaar geleden was 18,0% verkocht binnen 3 maanden en 44,8% binnen 6 maanden.
- Het aandeel langdurig te koop neemt geleidelijk aan af. Een jaar geleden stond 17,2% langer dan 2 jaar te koop alvorens ze werden verkocht. Dit percentage is teruggelopen tot 13,0% in het eerste kwartaal van 2016.

Ontwikkeling	Periode				
Looptijden	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2016Q1
Binnen 3 mnd verkocht	18,0%	18,7%	20,9%	23,8%	23,9%
Binnen 6 mnd verkocht	44,8%	44,7%	49,6%	51,5%	52,2%
Binnen 12 mnd verkocht	67,4%	67,5%	70,6%	72,1%	73,3%
Binnen 18 mnd verkocht	77,0%	78,2%	80,5%	81,2%	82,1%
Binnen 24 mnd verkocht	82,8%	83,8%	85,5%	86,4%	87,0%
> 24 maanden	17,2%	16,2%	14,5%	13,6%	13,0%

Tabel 7

Ontwikkeling van de looptijd per kwartaal in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Meeste moeilijk verkoopbare woningen in Noord en Oost

- 23,6% van het totale woningaanbod staat langer dan 3 jaar te koop. Dit komt neer op 47,8 duizend woningen.
- In het noorden (28,8%) en oosten (27,0%) van het land is het aandeel woningen dat langer dan 3 jaar te koop staat het hoogst.

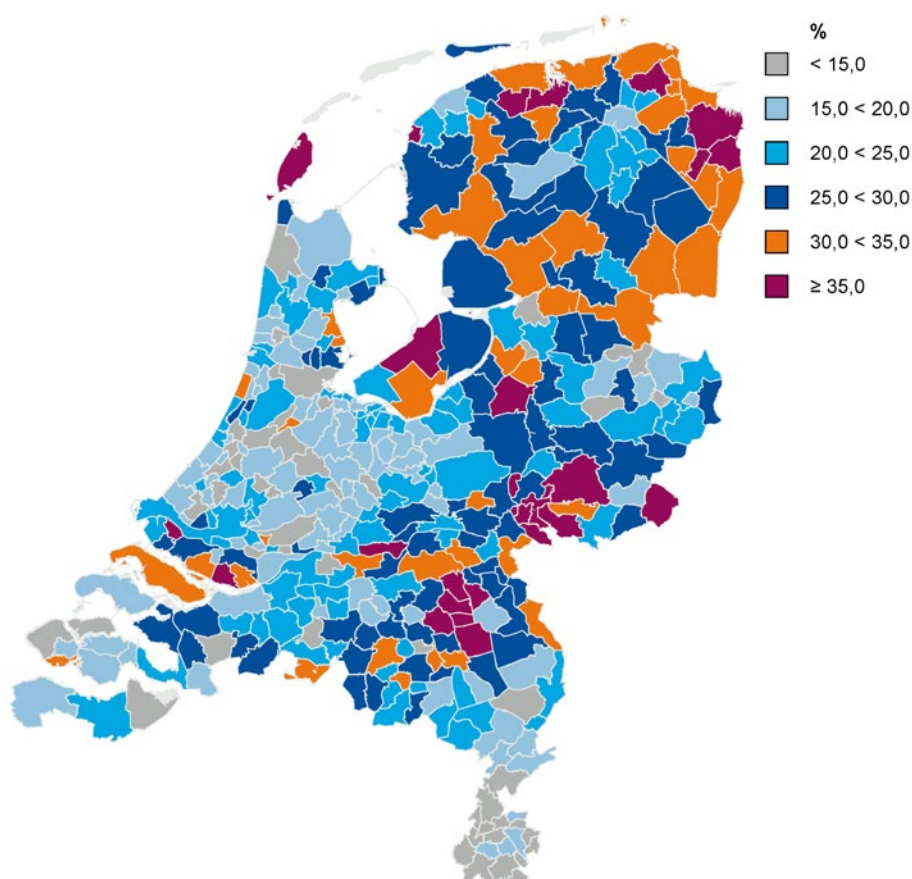
Gemeenten	Hoogste aandeel		Laagste aandeel	
	aanbod >36 mnd		aanbod >36 mnd	
	te koop (in %)	Gemeenten	te koop (in %)	
Montferland	42,7	Eijsden-Margraten	0,8	
Oldambt	42,5	Maastricht	4,1	
Winterswijk	38,9	Stein	4,2	
Zevenaar	38,8	Meerssen	4,5	
Lelystad	37,0	Sittard-Geleen	6,2	
Duiven	36,5	Beek	8,9	
Uden	36,0	Leiden	9,6	
Gemert-Bakel	35,7	Slidrecht	9,9	
Dantumadiel	35,6	Hulst	10,2	
Bronckhorst	35,5	Schagen	10,3	

Tabel 8

Top 10 gemeenten* met hoogste en laagste aandeel aangeboden woningen die 36 maanden of langer te koop staan in het eerste kwartaal van 2016.

Bron: WOX Monitor Calcasa

*alleen gemeenten met meer dan 5.000 koopwoningen worden meegenomen in het overzicht.



Figuur 10

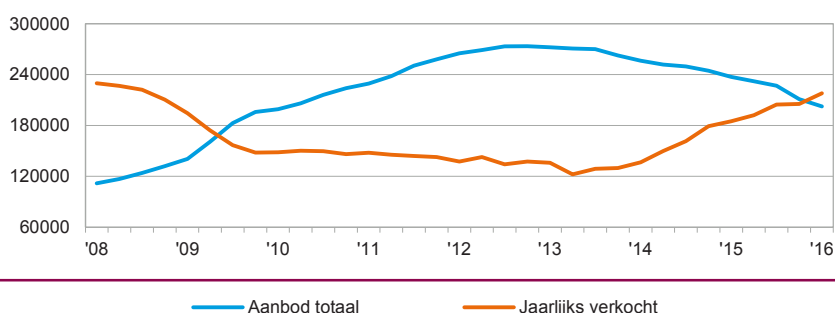
Percentage van het aanbod dat al langer dan 36 maanden te koop staat per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2016 (in %)

Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktluiditeit: meer verkocht dan wordt aangeboden

- De verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht is gedaald naar een factor 0,9. Vorig jaar betrof deze verhouding nog 1,3.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 218 duizend woningen.
» J-O-J ontwikkeling: 17,3%
- Aanbod van woningen in Q1 2016: 203 duizend woningen.
» J-O-J ontwikkeling: -14,6%
- De marktluiditeit is nog steeds het beste in Amsterdam met een factor van 0,27, gevolgd door de gemeente Groningen met 0,32.
- In de gemeente Delfzijl is de marktluiditeit het laagst met een factor 2,64 gevolgd door de gemeente Steenwijkerland met 2,63.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

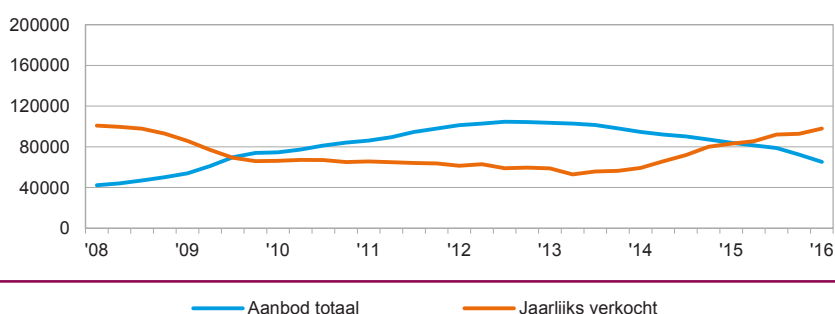


Figuur 11a

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2008-2016

Bron: Verscheidene makelaars, bewerking Calcasa

Randstad : aanbod versus verkopen

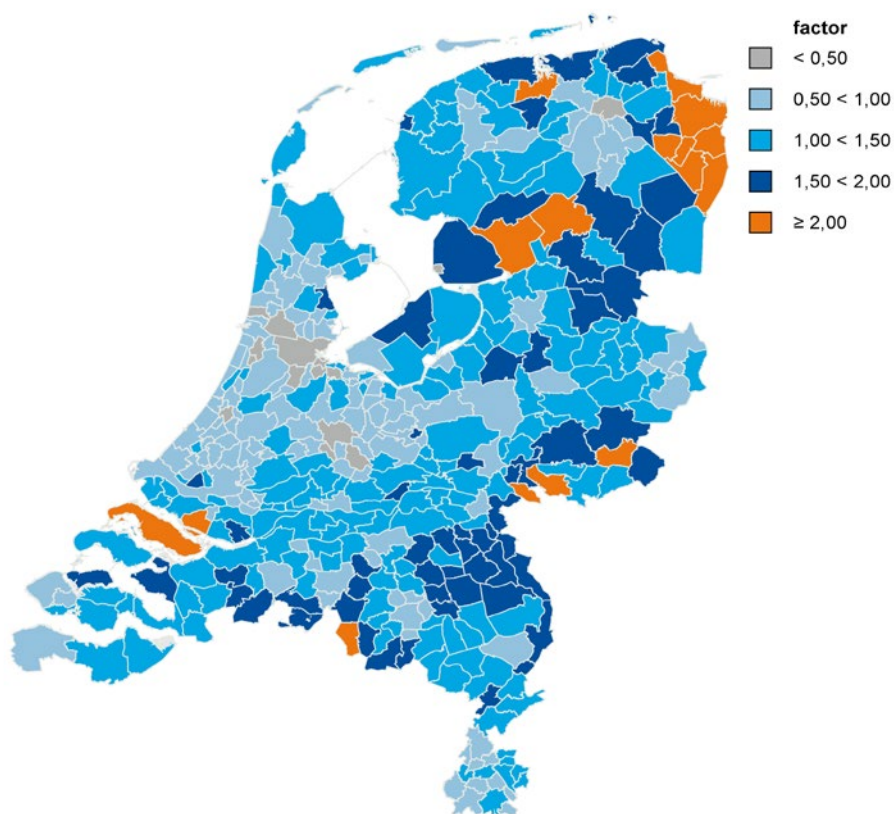


Figuur 11b

Marktluiditeit: aantal jaarlijkse verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2008-2016.

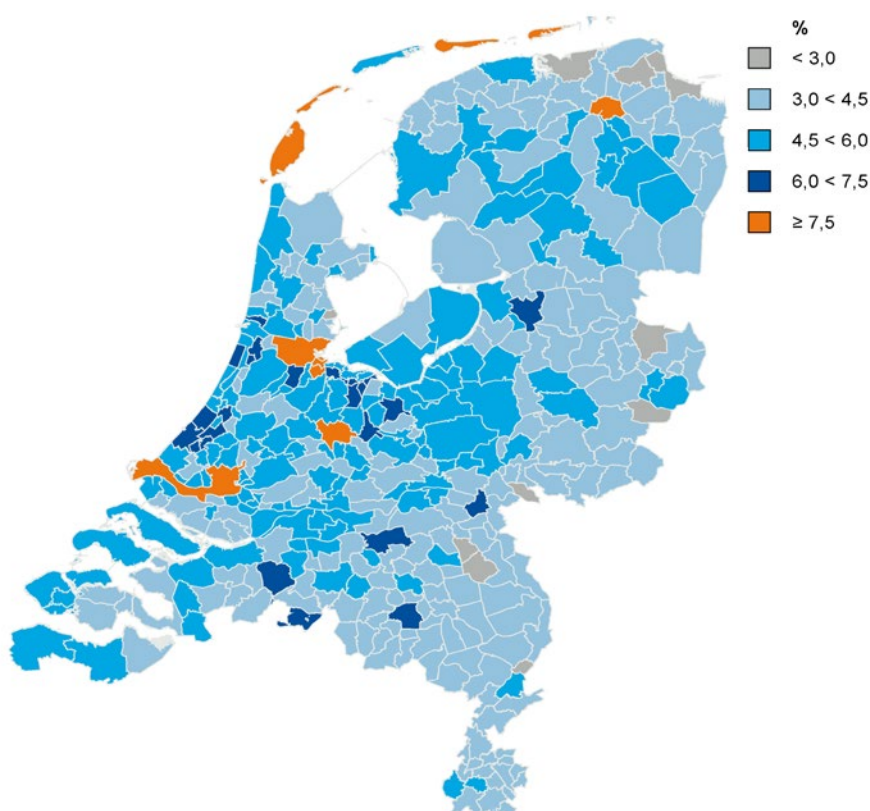
Bron: Verscheidene makelaars, bewerking Calcasa

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 5,2% voor heel Nederland.
 - o Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 4,2%.
 - o Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 9,7%.
- Amsterdam kent de hoogste marktluiditeit. Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht bedraagt 13,1%.
- De marktluiditeit was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Tubbergen waar respectievelijk 2,1% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 12

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa



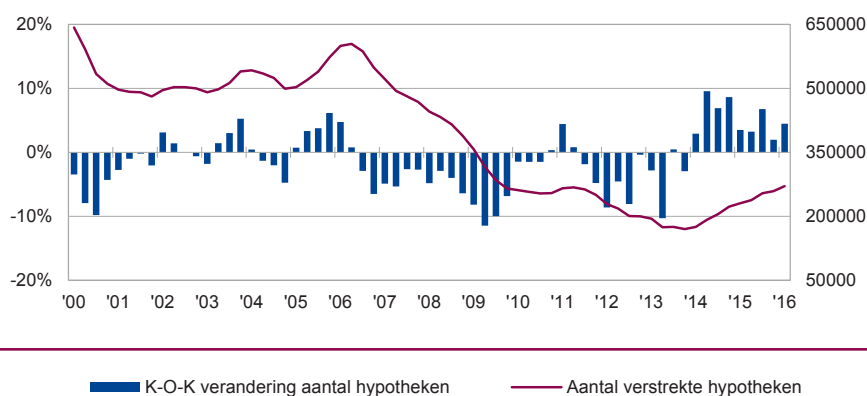
Figuur 13

Marktluiditeit: percentage verkochte woningen t.o.v. het totale aantal koopwoningen in het laatste jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheeklen fors gestegen

- Aantal verstrekte hypotheeklen op jaarbasis: 271 duizend.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheeklen: +17,4%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheeklen: +4,5%.

Aantal hypotheeklen en veranderingen



Figuur 14

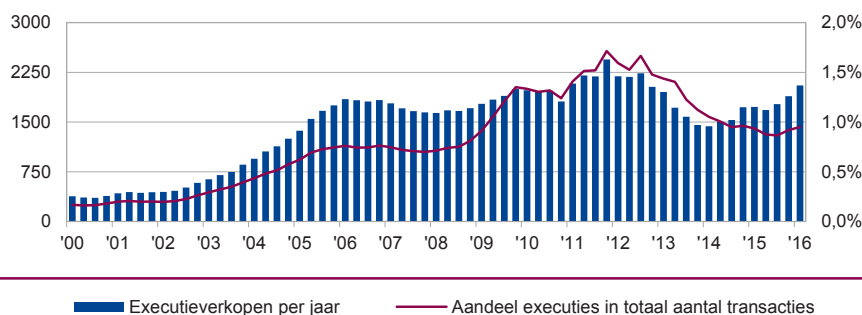
Aantal verstrekte hypotheeklen en K-O-K verandering aantal hypotheeklen op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen gestegen

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 2.052.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: +17,5%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: +7,8%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen bedraagt 0,9%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (4,3%) kent de gemeente Kerkrade.
- Het laagste aandeel executieverkopen (0,1%) kent de gemeente Katwijk.

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 executies



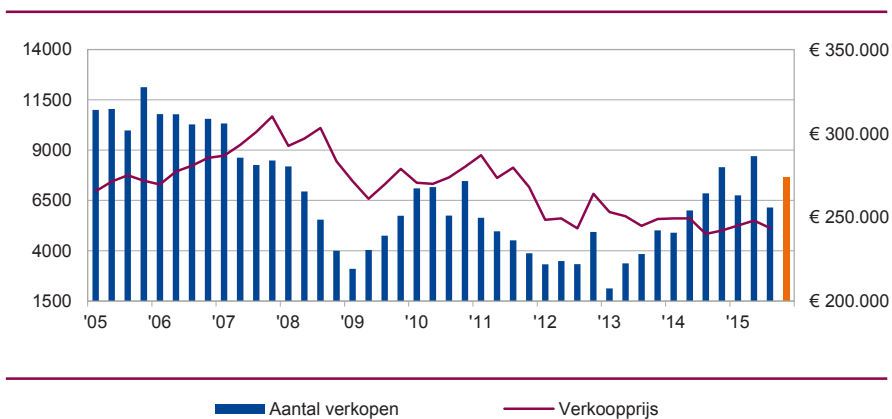
Figuur 15

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

13% meer nieuwbouwwoningen verkocht in 2015

- In het vierde kwartaal van 2015 werden er ruim 7.600 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van de verkoop van 24,0% ten opzichte van het kwartaal ervoor.
- Voor heel het jaar 2015 is de nieuwbouwverkoop uitgekomen op bijna 30 duizend. Dit is een stijging van 12,9% ten opzichte van heel 2014.
- Ook het eerste kwartaal ziet er gunstig uit met hoge verkoopcijfers in de eerste twee maanden van het jaar.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 16

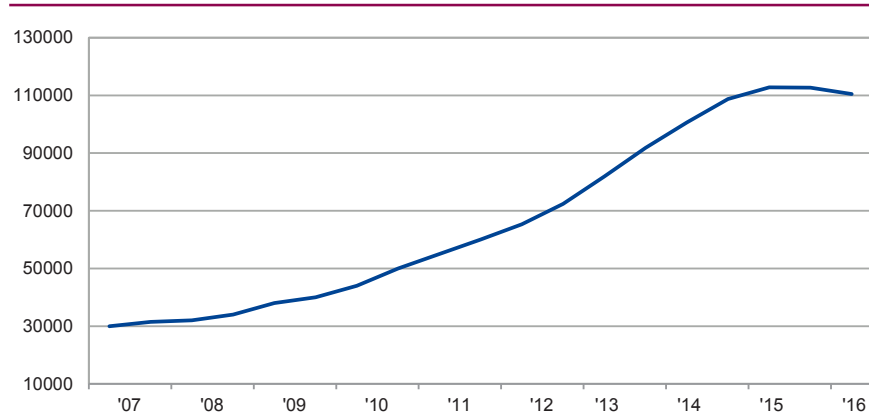
Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland, 2005-2015

Bron: Monitor Nieuwe Woningen bewerking

Aantal huishoudens met betalingsachterstanden gedaald

- Voor het eerst sinds 2007 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen niet gestegen maar gedaald: een daling van 2,1% ten opzichte van een jaar geleden.
- Momenteel zijn er 110.466 huiseigenaren die moeite hebben met het betalen van hun hypotheek: dit is een afname van 2.215 (2,0%) sinds Q3 2015.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



Figuur 17

Aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op hun hypotheek in de jaren 2007-2016

Bron: Monitor Nieuwe Woningen bewerking Calcasa

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Gemiddelde huurwaarden bedrijfsruimten stijgen

De gemiddelde huurwaarde kantorenindex nauwelijks gewijzigd in Q1

De Calcasa PropertyNL OPI (Office Price Index) noteert een index van 90 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2016. De jaar-op-jaarontwikkeling betrof 0,2%. De gemiddelde huurwaarde van een kantoor komt nu uit op 119 euro per vierkante meter.

De gemiddelde huurwaarde winkelindex is gedaald met 5,5% in Q1

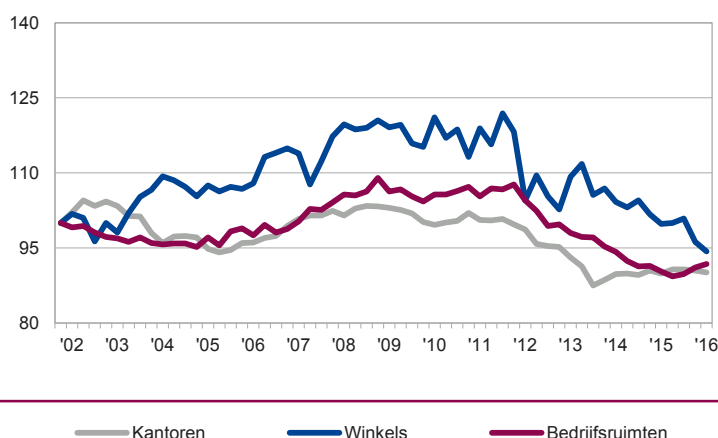
De Calcasa PropertyNL RPI (Retail Price Index) noteert een index van 94 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2016, wat neerkomt op een daling van 5,5% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een winkel komt nu uit op 143 euro per vierkante meter.

De gemiddelde bedrijfsruimteindex is gestegen met 1,7% in Q1

De Calcasa PropertyNL IPI (Industrial Price Index) noteert een index van 92 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2016, wat neerkomt op een stijging van 1,7% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een bedrijfsruimte komt nu uit op 56 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 Indexen (2001Q4 = 100)



Figuur 18

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

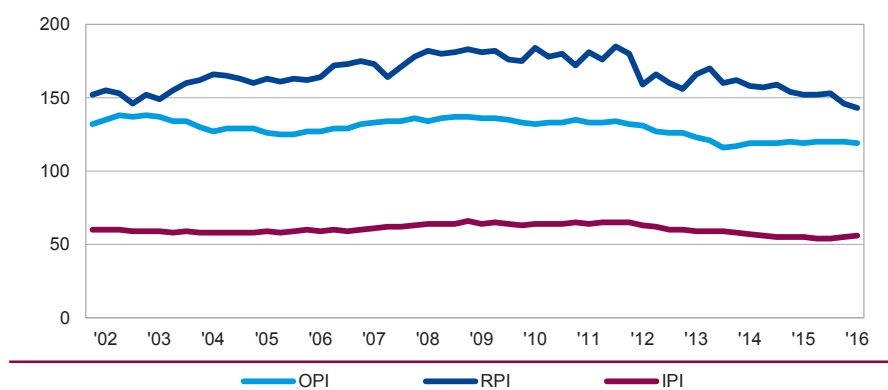
Nederland	Index (2001Q4=100)	Gemiddelde huur per m2	jaar-ontwikkeling	3 jaar ontwikkeling
Kantoren (OPI)	90	€ 119	0,2%	-3,3%
Winkels (RPI)	94	€ 143	-5,5%	-13,6%
Bedrijfsruimten (IPI)	92	€ 56	1,7%	-6,3%

Tabel 9

Kerngetallen huurwaardeontwikkeling commercieel vastgoed in Nederland
Bron: Calcasa PropertyNL

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Calcasa PropertyNL gemiddelde huur per m²



Figuur 19

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

Bron: Calcasa PropertyNL

Wetenschappelijk verantwoorde methodiek vastgoed index

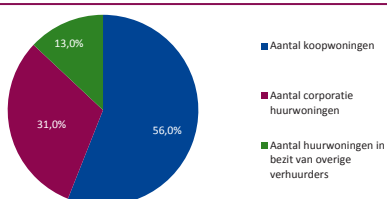
Calcasa berekent de prijsontwikkelingen van het commercieel vastgoed op een unieke wijze door gebruik te maken van gerealiseerde huurtransacties, die door de researchafdeling van PropertyNL worden verzameld en gecontroleerd. Calcasa vertaalt de huurtransacties naar de waarde van de gehele voorraad commercieel 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 huiskoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod	Verkooprijd (mng)
Amsterdam	424.000	85.000	339.000	27%	72%	821.750	449.210	14.594	3.995		14,4
Rotterdam	311.000	103.000	208.000	34%	66%	623.650	314.960	7.827	6.050		17,3
Den Haag	253.000	69.000	184.000	43%	56%	514.860	253.420	7.646	4.840		16,0
Utrecht	149.000	74.000	75.000	46%	52%	334.180	172.750	5.623	2.160		15,4
Groningen	99.000	39.000	60.000	41%	58%	200.340	120.760	3.398	1.100		17,3
Eindhoven	107.000	75.000	32.000	45%	54%	223.210	113.530	3.349	1.830		18,3
Provincies											
Groningen	275.000	196.000	79.000	55%	44%	583.940	289.550	7.662	8.240		19,0
Friesland	296.000	255.000	41.000	61%	38%	646.260	286.430	8.148	9.880		19,1
Drenthe	219.000	191.000	28.000	64%	35%	488.580	212.350	6.310	8.275		19,0
Overijssel	494.000	402.000	92.000	59%	40%	1.140.650	487.450	12.629	13.955		18,1
Flevoland	163.000	135.000	28.000	63%	36%	401.790	165.200	4.677	4.955		17,3
Gelderland	886.000	716.000	170.000	59%	41%	2.026.580	888.900	23.564	27.780		18,8
Utrecht	548.000	373.000	175.000	57%	42%	1.263.570	568.150	18.229	11.615		16,5
Noord-Holland	1.300.000	724.000	576.000	48%	51%	2.761.930	1.314.670	42.085	23.810		16,4
Zuid-Holland	1.657.000	890.000	767.000	50%	49%	3.600.010	1.658.260	45.807	39.680		16,8
Zeeland	184.000	156.000	28.000	65%	34%	380.730	171.280	5.849	6.550		17,5
Noord-Brabant	1.096.000	883.000	213.000	61%	39%	2.488.750	1.103.670	30.661	33.535		18,1
Limburg	525.000	418.000	107.000	60%	39%	1.117.940	519.290	12.302	14.275		17,0
Nederland	7.641.000	5.333.000	2.308.000	56%	43%	16.900.730	7.665.200	217.923	202.540		17,7

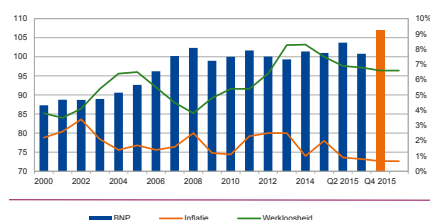
Woningvoorraad



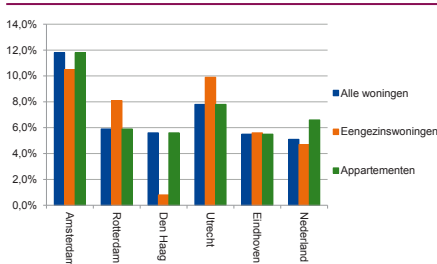
Hypotheekcijfers

Q1 2016	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	28.100	-12,2%
Executieverkopen met verlies	953	-28,2%
HH betalingsproblemen	110.466	-2,1%
Hypotheekverkopen	270.661	17,4%
Totale hypotheekschuld (x 1.000.000.000)	638,6	0,7%

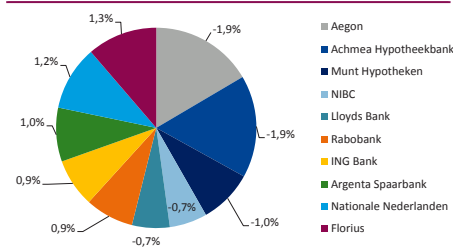
Macro-economische cijfers BNP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2000-2016)



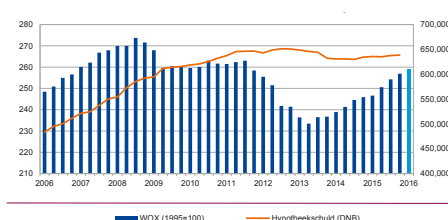
1-jaars prijsontwikkeling grote steden



Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2006-2016)



Tabel 10

Kerngetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Figuren 20 & 21

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Tabel 11 & Figuur 22

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

Figuren 23 & 24

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

Bijlagen

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	eengezins- woningen
Groningen	228.000	189.000	169.000	170.000	195.000
Friesland	249.000	184.000	154.000	143.000	193.000
Drenthe	284.000	200.000	166.000	154.000	212.000
Overijssel	332.000	216.000	196.000	185.000	221.000
Flevoland	348.000	256.000	194.000	183.000	210.000
Gelderland	377.000	261.000	219.000	201.000	264.000
Utrecht	622.000	425.000	306.000	284.000	355.000
Noord-Holland	480.000	389.000	293.000	267.000	328.000
Zuid-Holland	469.000	356.000	272.000	252.000	288.000
Zeeland	276.000	192.000	169.000	162.000	204.000
Noord-Brabant	407.000	279.000	238.000	221.000	274.000
Limburg	309.000	202.000	187.000	180.000	212.000
Nederland	363.000	270.000	239.000	226.000	267.000

Tabel 12

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

	portiek flat	galerij flat	maison- nette	boven woning	meergezins- woningen
Groningen	145.000	141.000	145.000	154.000	160.000
Friesland	138.000	129.000	138.000	138.000	141.000
Drenthe	142.000	132.000	132.000	161.000	150.000
Overijssel	136.000	139.000	152.000	151.000	143.000
Flevoland	189.000	161.000	155.000	164.000	193.000
Gelderland	167.000	155.000	168.000	186.000	168.000
Utrecht	205.000	184.000	218.000	220.000	211.000
Noord-Holland	226.000	212.000	263.000	317.000	291.000
Zuid-Holland	154.000	158.000	186.000	179.000	172.000
Zeeland	171.000	180.000	149.000	148.000	159.000
Noord-Brabant	182.000	167.000	182.000	191.000	182.000
Limburg	145.000	132.000	147.000	155.000	141.000
Nederland	172.000	168.000	198.000	223.000	198.000

Tabel 13

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

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde (x 1.000)		woningwaarde (x 1.000)
Bloemendaal	683	Delfzijl	143
Wassenaar	539	Oldambt	150
Heemstede	503	Leeuwarden	156
Naarden	480	Veendam	158
De Bilt	413	Heerlen	158
Bussum	403	Brunssum	161
Wijdmeren	395	Kerkrade	161
Zeist	391	Terneuzen	162
Utrechtse Heuvelrug	383	Den Helder	163
Bergen (NH.)	369	Franekeradeel	164

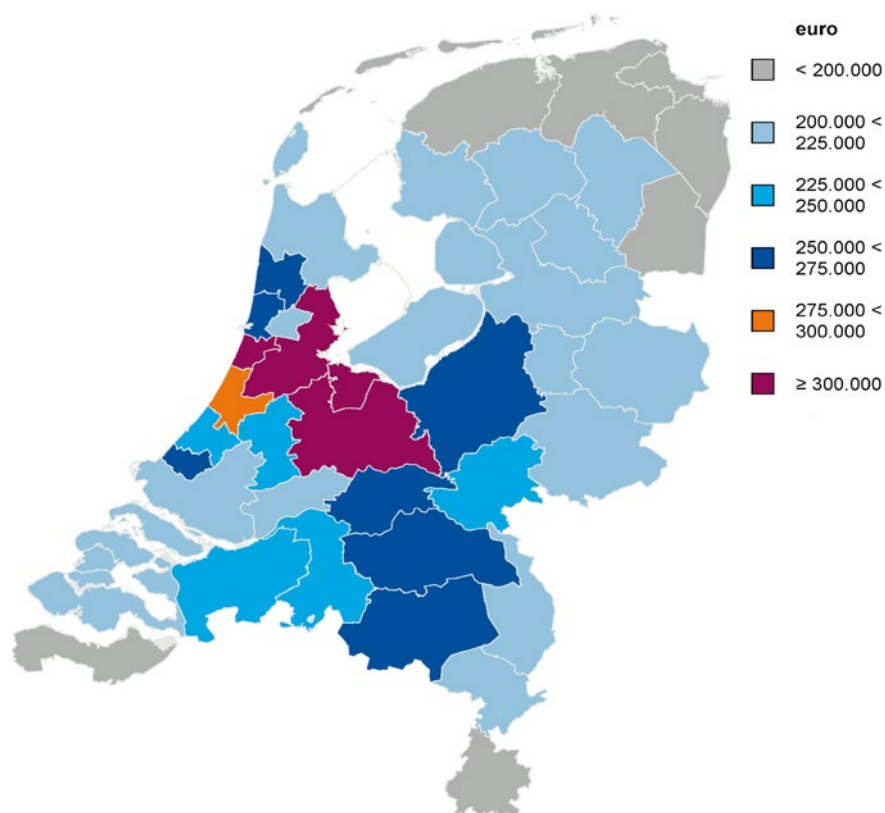
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling laatste jaar		ontwikkeling laatste jaar
Amsterdam	11,8%	Culemborg	0,8%
Wijdmeren	10,7%	Geldermalsen	0,9%
Edam-Volendam	10,3%	Zwartewaterland	1,0%
Uithoorn	10,0%	Gouda	1,1%
Bussum	9,9%	Zaltbommel	1,2%
Purmerend	9,8%	Wassenaar	1,2%
Naarden	9,7%	Pijnacker-Nootdorp	1,2%
Aalsmeer	9,6%	Buren	1,3%
Haarlemmermeer	9,5%	Lochem	1,3%
Hilversum	9,4%	Bronckhorst	1,3%

Tabel 14

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (x 1000 euro)
Bron: Calcasa

Tabel 15

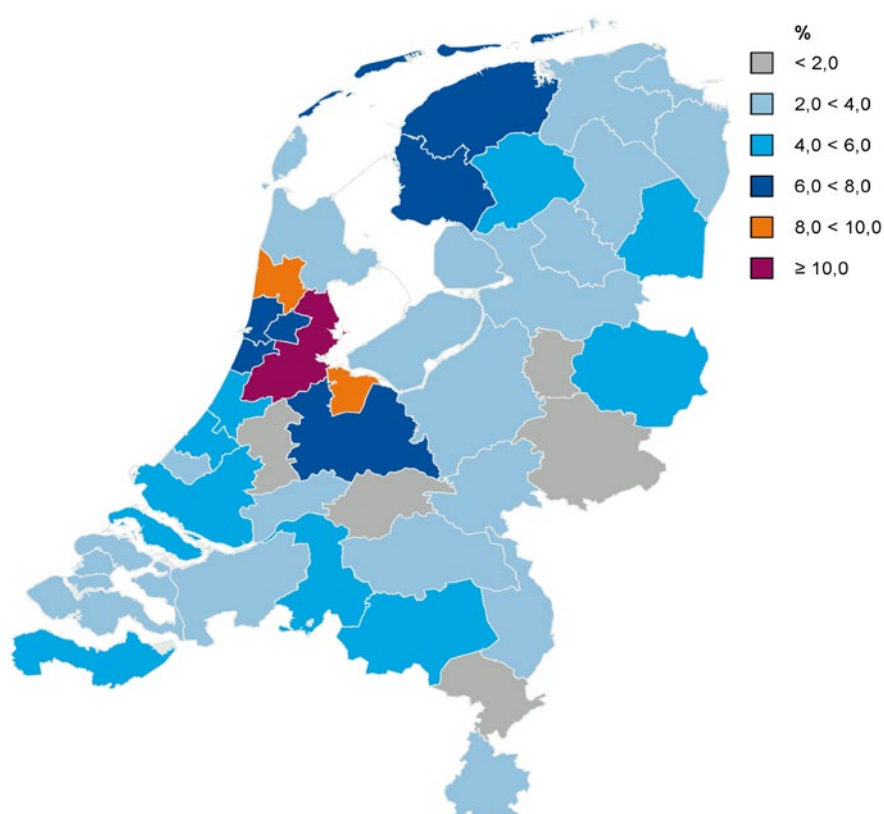
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 25

Gemiddelde woningprijs per Corop regio in Nederland in het eerste kwartaal van 2016 (in euro's)

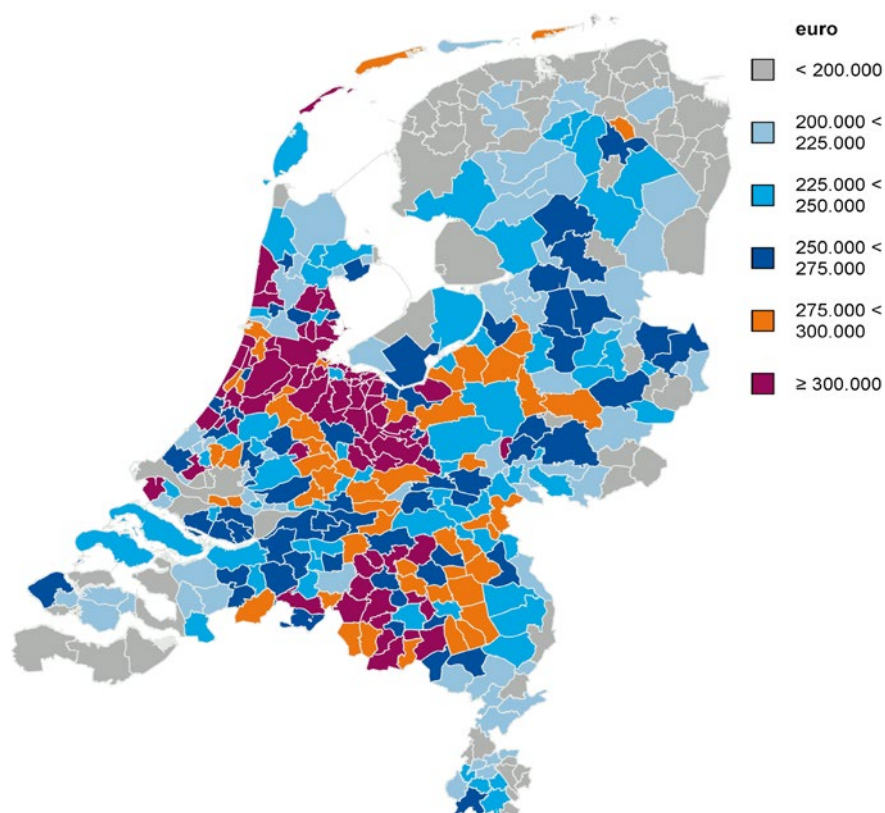
Bron: Calcasa



Figuur 26

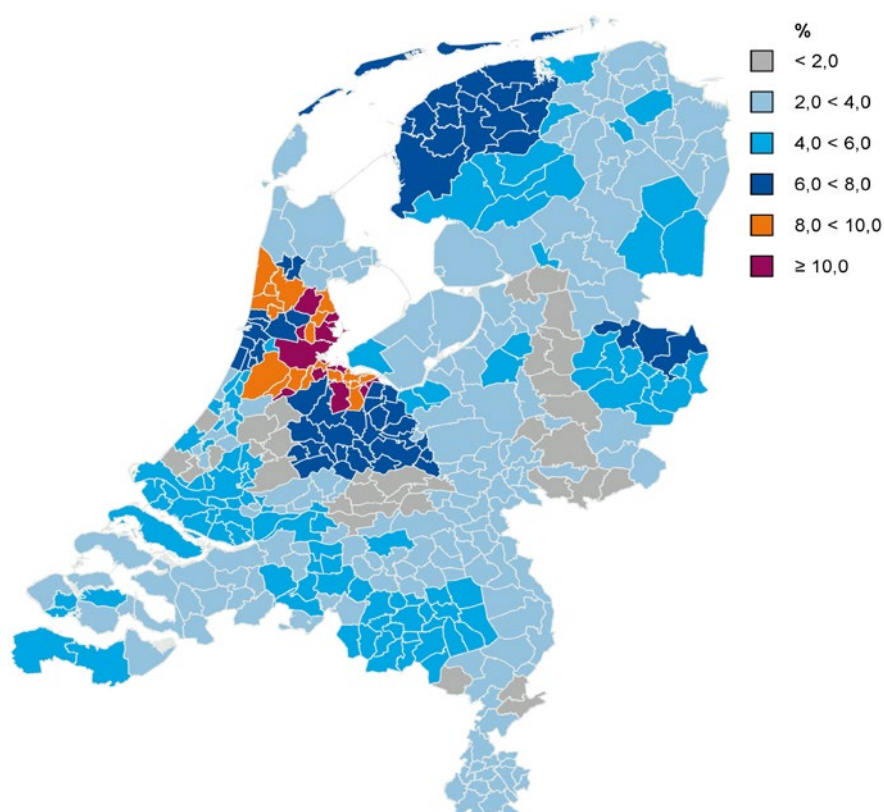
Woningprijsontwikkeling per Corop regio in het eerste kwartaal van 2016 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)

Bron: Calcasa



Figuur 27

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2016 (in euro's)
Bron: Calcasa



Figuur 28

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2016 t.o.v. eerste kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

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.

Door het combineren van een 30-tal publieke en private databases, waaronder die van PropertyNL, BAG, Calcasa, CBS en KvK, kan relevante informatie over zowel individuele objecten als een gebied veel sneller worden ontsloten én geanalyseerd.

De applicatie werkt als 'decision support tool' voor de vastgoedprofessional. Elk pand in Nederland kan worden geanalyseerd. Met één druk op de knop kunnen bijvoorbeeld vergelijkbare huur- en kooptransacties worden opgevraagd, de lange termijn prijsontwikkeling worden bekeken, of de leegstand in een zelf gedefinieerd gebied worden bepaald.

De komende jaren zal samen met de gebruikers hard gewerkt worden aan het verder verbeteren van de kwaliteit en kwantiteit van de data. Daarnaast zal de functionaliteit verder aangepast worden aan de behoeften van de diverse gebruikersgroepen.

Vraag een demo-versie aan via www.calcasa.nl/contact

Datum	Adres	Type	Prijs	Oppervlakte	Prijs per m²	Aanbodsoort	Type	Afstand
01-04-2008	Kroonmarkt 41 Delft	2011 CB	€ 17.000	200 m²	€ 85	Koop	Huur	10 m
04-09-2011	Oude Delft 38 Delft	2011 CB	-	80 m²	-	Koop	Huur	70 m
04-09-2011	Oude Delft 38 Delft	2011 CB	€ 18.000	80 m²	€ 225	Koop	Huur	70 m
04-09-2009	Oude Delft 38 Delft	2011 CB	€ 13.200	80 m²	€ 165	Koop	Huur	70 m
03-09-2009	Oude Delft 38 Delft	2011 CB	€ 13.200	80 m²	€ 165	Koop	Huur	70 m
03-09-2012	Geethuysen 1 Delft	2011 CB	€ 11.000	80 m²	€ 137	Koop	Huur	80 m
20-09-2009	Wolven 3 Delft	2011 CB	€ 9.000	80 m²	€ 112	Koop	Huur	80 m
21-07-2009	Wolven 3 Delft	2011 CB	€ 10.200	80 m²	€ 127	Koop	Huur	80 m
20-09-2012	Kroonmarkt 1 Delft	2011 CB	€ 345.000	120 m²	€ 2.875	Koop	Verkoop	80 m
05-07-2012	Kroonmarkt 1 Delft	2011 CB	€ 276.000	120 m²	€ 2.300	Koop	Verkoop	80 m
20-09-2009	Wolven 10 Delft	2011 CB	€ 15.000	200 m²	€ 75	Koop	Huur	120 m
02-09-2013	Eleven 27 Delft	2011 RE	€ 16.000	80 m²	€ 200	Koop	Verkoop	140 m
02-09-2009	Eleven 27 Delft	2011 RE	€ 25.000	120 m²	€ 208	Koop	Verkoop	140 m
04-09-2007	Staten 1 Delft	2011 CL	€ 11.000	80 m²	€ 137	Koop	Huur	200 m
01-02-2012	Staten 1 Delft	2011 CL	€ 23.000	120 m²	€ 191	Koop	Huur	200 m
11-09-2009	Staten 1 Delft	2011 CL	€ 28.000	120 m²	€ 233	Koop	Huur	200 m
24-09-2009	Eleven 27 Delft	2011 RE	-	80 m²	-	Koop	Huur	200 m
07-07-2012	Staten 1 Delft	2011 CL	€ 48.000	120 m²	€ 400	Koop	Huur	270 m

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 toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders 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.

WOX Monitor

De WOX en de overige woningmarktgegevens zijn online raadpleegbaar via de WOX Monitor. Uniek is dat deze gegevens beschikbaar zijn voor iedere buurt, wijk en gemeente in Nederland. Meer dan 500 relevante variabelen zijn opgenomen in de WOX Monitor. Elk kwartaal wordt deze geüpdatet en verder uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De online monitor is 24/7 beschikbaar, zeer snel, gebruiksvriendelijk en biedt u talloze analyse en presentatiemogelijkheden.

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 waardebepalingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), IAZI (Zwitserland), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië) en On-Geo (Duitsland).