

## Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

**Woningprijzen stijgen het hardst in de Randstad:** in Flevoland en Zeeland steeg de gemiddelde woningprijs met respectievelijk 11,9% en 10,6% op jaarbasis. In Amsterdam was de prijsstijging 7,6% en in Rotterdam steeg de woningprijs met 10,9%. 's-Gravenhage en Utrecht staan in de top 10 hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland met resp. 12,4% en 12,8%.

**Aanbod daalt verder en verkopen blijven stabiel:** het jaarlijkse aantal verkopen is in vijf jaar gestegen van 137 duizend naar 260 duizend woningen. Het aanbod blijft verder dalen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,3 in Nederland en een factor 0,3 in de Randstad. De vraag naar woningen blijft dus groot en het aanbod blijft daarbij achter.

**Betaalbaarheid lichte verbetering:** 15,5% 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.

## Winnaars in de woningmarkt

De woningprijzen stijgen sinds het tweede kwartaal van 2013 en liggen inmiddels overal in Nederland boven het niveau van de vorige piek in 2008. Sinds het dieptepunt van de crisis in 2013 is de waarde van de totale Nederlandse woningvoorraad met 635 miljard euro gestegen. Met 290 miljard euro is de koopwoningvoorraad in Zuid-Holland het meest waard.

Als gevolg van de waardestijging staat bijna elke woningkoper momenteel op (virtuele) winst. De best presterende gemeente is Bloemendaal met een gemiddelde virtuele winst van 350 duizend euro.

### CALCASA WOX 2019 K1

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	329
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	388
<b>Prijsverandering</b>	
J-O-J prijsverandering WOX	8,9%
K-O-K prijsverandering WOX	2,2%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	6,4%
<b>Woningprijsvoorspelling</b>	
Voorspelling J-O-J 2019 K2	8,3%
Voorspelling K-O-K 2019 K2	1,9%
<b>Betaalbaarheid wonen</b>	
Betaalbaarheidsindex	15,5%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-4,8%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	1,2%
<b>Woningverkopen</b>	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	260
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-7,2%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-1,6%

\*woningvoorraad 1 januari 2019, gemeentelijke indeling 2018

## 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

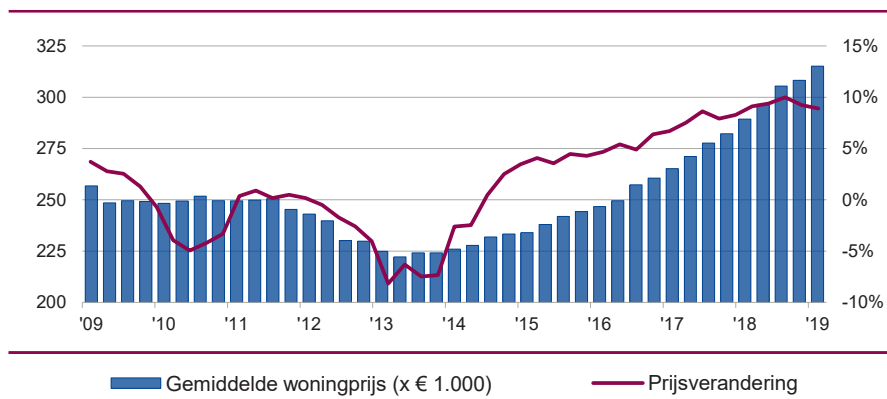
### Tabel 1

Calcasa kengetallen 2019 K1  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 329 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 315 duizend euro.
  - K-O-K prijsverandering: +2,2%.
  - J-O-J prijsverandering: +8,9%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 331 duizend euro.
  - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +2,5%.
  - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +8,4%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 273 duizend euro.
  - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +1,4%.
  - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +10,7%.

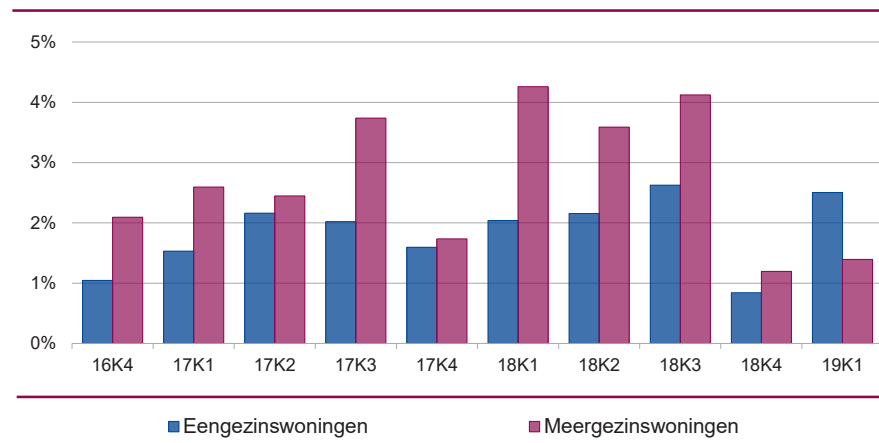
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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 11,6%, gevolgd door de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro met 9,8%.
- Woningen in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 7,4% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	11,6%
150.000 tot 250.000	9,8%
250.000 tot 350.000	8,8%
350.000 tot 500.000	7,8%
Meer dan 500.000	7,4%
<b>Alle woningen</b>	<b>8,9%</b>

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland  
Bron: Calcasa

## Grootste waardestijging oudere appartementen

- De gemiddelde appartementswaarde is met 10,7% toegenomen het afgelopen jaar. Appartementen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 13,0% het meest in waarde toegenomen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 stegen het minst in waarde met 7,1% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling Woningtype	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	7,2%	7,1%	7,9%	7,6%	7,4%
Hoek/rijwoning	9,7%	8,5%	8,4%	10,1%	9,0%
Appartement	8,8%	13,0%	10,6%	10,5%	10,7%
<b>Totaal</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,6%</b>	<b>8,9%</b>	<b>9,7%</b>	<b>8,9%</b>

Tabel 2b

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

## Voorspellingen voor het tweede kwartaal 2019

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2019K2 t.o.v. 2019K1) WOX:

- alle woningen: +1,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2019K2 t.o.v. 2018K2) WOX:

- alle woningen: 8,3%
- alle eengezinswoningen: 7,7%
- alle meergezinswoningen: 10,0%

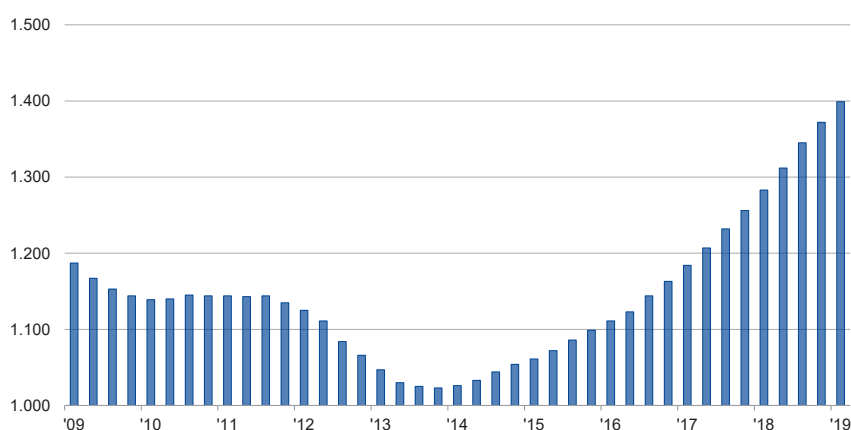
Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 8,2%
- Noord-Nederland: 7,6%
- Oost-Nederland: 8,4%
- Zuid-Nederland: 8,9%

## Winnaars in de woningmarkt

De woningprijzen stijgen sinds het tweede kwartaal van 2013 en liggen inmiddels overal in Nederland boven het niveau van de vorige piek in 2008. Sinds het dieptepunt van de crisis in 2013 is de waarde van de totale Nederlandse woningvoorraad met 635 miljard euro gestegen. Het grootste deel van deze waardestijging is toe te schrijven aan de 4,5 miljoen koopwoningen in Nederland, die in deze periode gemiddeld 375 miljard euro in waarde zijn toegenomen.

Totale waarde koopwoningvoorraad (in miljard euro)



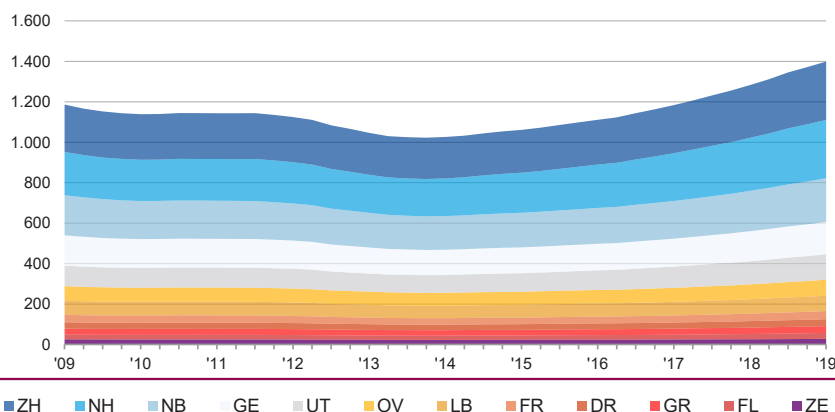
Figuur 3

Totale waarde koopwoningvoorraad (in miljard euro)  
Bron: Calcasa

## Provincie Zuid-Holland is het meest waard

Met 290 miljard euro is de koopwoningvoorraad van Zuid-Holland het meest waard van alle provincies. Samen met Noord-Holland zijn deze twee provincies verantwoordelijk voor 40% van de totale waarde van de koopwoningvoorraad in Nederland. De provincie met de laagste totale waarde is Zeeland met 28 miljard euro.

Waarde koopwoningvoorraad per provincie (in miljard euro)



Figuur 4

Totale waarde koopwoningvoorraad per provincie (in miljard euro)  
Bron: Calcasa

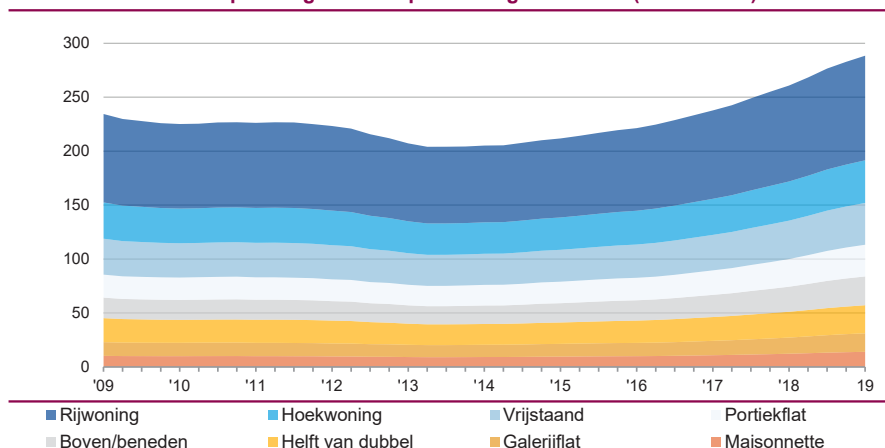
*Bij het onderzoek is geen rekening gehouden met inflatiecorrectie en overdrachtsbelasting. Cijfers van voor 1993 zijn niet beschikbaar.*

Bezoek [calcasa.nl](http://calcasa.nl) voor meer informatie

## Totale waarde beneden-/bovenwoningen in Zuid-Holland stijgt het hardst

In de provincie Zuid-Holland bestaat een derde van de totale waarde van de koopwoningvoorraad uit rijwoningen. Dit is een totaal van 100 miljard euro. Sinds 2013 is de totale waarde van alle beneden-/bovenwoningen in Zuid-Holland het hardst gestegen met 57% naar een waarde van 27 miljard euro.

Waarde koopwoningvoorraad per woningsoort in ZH (in mld euro)



Figuur 5

Totale waarde koopwoningvoorraad per woningsoort in Zuid-Holland (in miljard euro)  
Bron: Calcasa

## Alle kopers op virtuele winst

Als gevolg van deze waardeverhoging staat bijna elke woningkoper momenteel op (virtuele) winst. Woningbezitters die in 2013 een woning hebben gekocht, zouden bij verkoop gemiddeld 88 duizend euro winst maken.

Alleen woningbezitters die in 2004 of eerder een woning hebben gekocht, hebben op papier nog meer winst gemaakt, namelijk tussen de 90 duizend euro (met aankoopjaar 2004) en 246 duizend euro (met aankoopjaar 1993). 2008 was het slechtste jaar om te kopen; kopers uit dat jaar staan gemiddeld op 54 duizend euro virtuele winst.

## Grootste winst in Bloemendaal

De gemiddelde virtuele winst van woningkopers verschilt sterk per gemeente. Kopers die in 2013 in Bloemendaal een woning hebben gekocht, staan op een gemiddelde virtuele winst van 350 duizend euro. Daarmee is Bloemendaal (Noord-Holland) de best presterende gemeente in Nederland. Ter vergelijking: kopers die in 2013 in Pekela (Groningen) een woning hebben gekocht staan op een gemiddelde virtuele winst van 22 duizend euro. De grote verschillen tussen gemeenten zijn te verklaren door enerzijds het verschil in prijsontwikkeling en anderzijds het verschil in de gemiddelde woningwaarde tussen gemeenten.

## Winnaars per provincie

Ook op provincieniveau zijn de verschillen in virtuele winst groot. In onderstaande tabel zijn de best presterende gemeenten per provincie weergegeven. De grootste winnaars zijn woningbezitters die in 2013 een woning hebben gekocht in het eerdergenoemde Bloemendaal in de provincie Noord-Holland (350 duizend euro), in Wassenaar in de provincie Zuid-Holland (250 duizend euro) en in De Bilt in de provincie Utrecht (146 duizend euro). Dit vanwege de hogere prijsstijgingen in het westen van Nederland. Maar ook degenen die in 2013 een woning kochten in Waalre (Noord-Brabant) en in Zeewolde (Flevoland) maken op papier een aanzienlijke winst van respectievelijk 100 duizend en 87 duizend euro.

Voor de overige provincies geldt, dat woningbezitters die hun woning in 2013 kochten in de best presterende gemeenten van hun provincie, bij verkoop gemiddeld minimaal 52 duizend euro winst zouden maken.

Het beste af zijn echter kopers uit 1993. Dit vanwege de langdurige woningprijsstijgingen tussen 1993 en 2008 en vervolgens tussen 2013 en 2019. Voor deze groep woningbezitters bedraagt de gemiddelde virtuele winst 246 duizend euro, oplopend tot 762 duizend euro voor degenen in 1993 in Bloemendaal een huis hebben gekocht.

Gemeente	Provincie	1993	2004	2008	2013
Bloemendaal	N-Holland	762	411	243	350
Wassenaar	Z-Holland	575	266	155	250
De Bilt	Utrecht	455	184	99	146
Waalre	N-Brabant	293	113	38	100
Zeewolde	Flevoland	242	85	59	87
Renkum	Gelderland	293	74	32	72
Haren	Groningen	261	105	41	62
Tynaarlo	Drenthe	198	74	33	60
Hof van Twente	Overijssel	224	62	33	57
De Fryske Marren	Friesland	195	55	19	55
Veere	Zeeland	211	59	20	55
Nederweert	Limburg	232	58	23	54
Nederland	Nederland	246	90	54	88

## Winstmarge het laagst bij aankoopjaar 2008

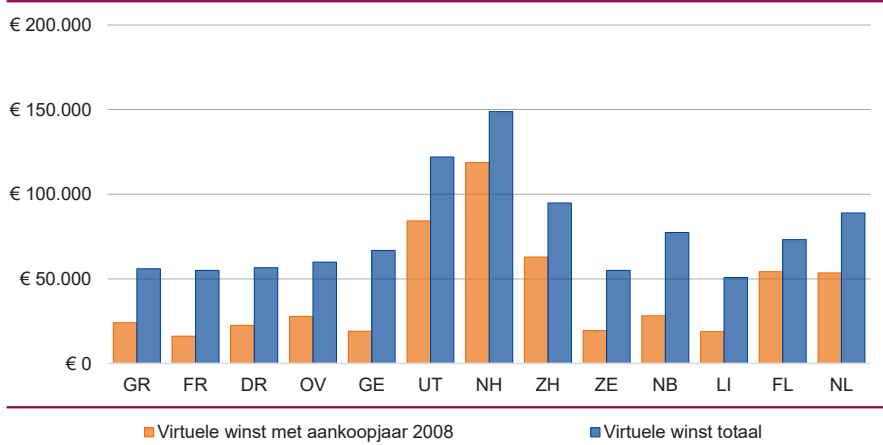
De winstmarges verschillen per aankoopjaar. Het slechtste aankoopjaar is 2008: deze woningen staan gemiddeld op 54 duizend euro winst. Woningkopers die in 2008 een woning in Friesland hebben gekocht hebben een lage winstmarge: bij verkoop maken zij een gemiddelde winst van 16 duizend euro.

2008 was ook het jaar waarin de gemiddelde woningwaarde piekte op 262 duizend euro. Na het dieptepunt in 2013 ligt de woningwaarde sinds 2017 weer weer boven de piek van 2008.

Tabel 3

Gemiddelde virtuele winst naar aankoopjaar, beste gemeenten per provincie met minimaal 5000 koopwoningen  
Bron: Calcasa

Gemiddelde virtuele winst voor woningen met aankoopjaar 2008 en voor totaal woningen



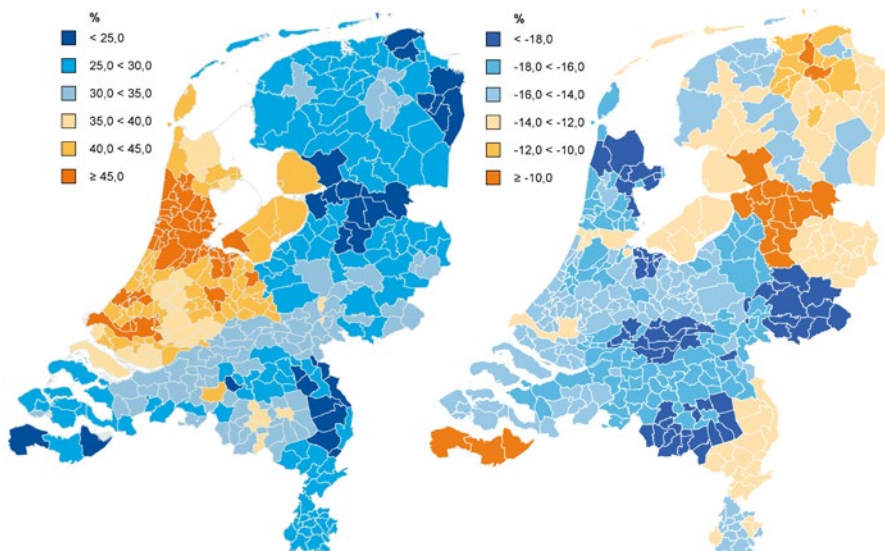
Figuur 6

Gemiddelde virtuele winst voor woningen met aankoopjaar 2008 en voor totaal woningen  
Bron: Calcasa

### Grote regionale verschillen

Op gemeenteniveau valt op dat er grote verschillen bestaan in de woningprijsontwikkeling. In de periode 2008-2013 daalden de woningprijzen in Nederland circa 15%. Deze daling was behoorlijk gelijk verdeeld over alle gemeenten, met de grootste dalingen in de Gooi- en Vechtstreek, Zuid-West Gelderland en de Achterhoek, en de kleinste in Zeeuws-Vlaanderen.

Bij het herstel van de woningprijzen sinds het tweede kwartaal van 2013 zijn echter zeer grote verschillen zichtbaar. De prijzen in het westen van Nederland, en dan vooral in de grote steden, zijn het snelst gestegen: Amsterdam (76,4%), Utrecht (63,7%), Rotterdam (61,5%) en Den Haag (57,0%). Het herstel in de rest van Nederland is veel langzamer verlopen, waarbij bijvoorbeeld Noord-Oost Groningen, Overijssel, Noord en Midden Limburg, Zuid-West Friesland en Zeeuws-Vlaanderen zijn achtergebleven.



Figuur 7

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2019 t.o.v. het tweede kwartaal van 2013 (links) en in het tweede kwartaal van 2013 t.o.v. het derde kwartaal 2008 (rechts)  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Woningprijzen stijgen het hardst rond de Randstad

- De prijzen stegen het hardst in Flevoland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 11,9% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 13,6% stegen appartementen in de provincie Gelderland het hardst in waarde, gevolgd door Zeeland met 13,4% op jaarbasis.
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Groningen (5,7%) en Drenthe (7,2%).

1e Kwartaal 2019	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	228.000	210.000	5,7%
Friesland	227.000	192.000	7,8%
Drenthe	251.000	204.000	7,2%
Overijssel	262.000	186.000	8,7%
Flevoland	275.000	264.000	11,9%
Gelderland	320.000	223.000	8,0%
Utrecht	454.000	293.000	10,1%
Noord-Holland	431.000	397.000	8,6%
Zuid-Holland	367.000	245.000	10,5%
Zeeland	238.000	215.000	10,6%
Noord-Brabant	332.000	243.000	7,8%
Limburg	251.000	185.000	7,4%
<b>Nederland</b>	<b>331.000</b>	<b>273.000</b>	<b>8,9%</b>

Tabel 4

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

## Woningprijzen 13% hoger in regio Haarlem

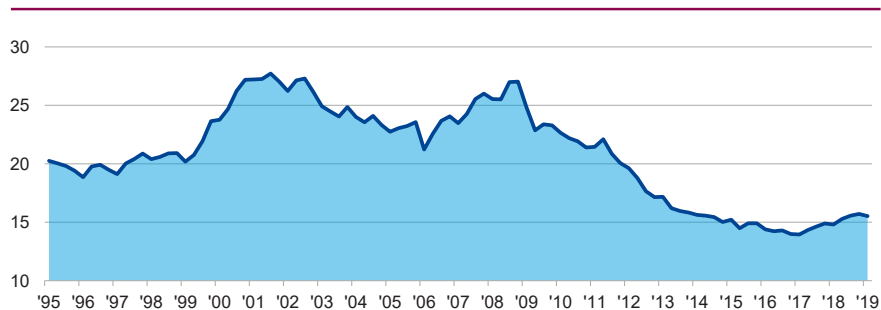
- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Agglomeratie Haarlem. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 12,5%. Eengezinswoningen in die regio werden maar liefst 13,5% meer waard. Appartementen stegen met 9,9% in waarde.
- Op de tweede plek staat de regio Flevoland met een j-o-j ontwikkeling van 11,9%. Eengezinswoningen werden 11,8% meer waard en appartementen 12,9%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn Overig Groningen en Gooi en Vechtstreek met respectievelijk 5,5% en 5,6%.
- In 9 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met 10% of meer.



## Betaalbaarheidsindex verslechtert licht

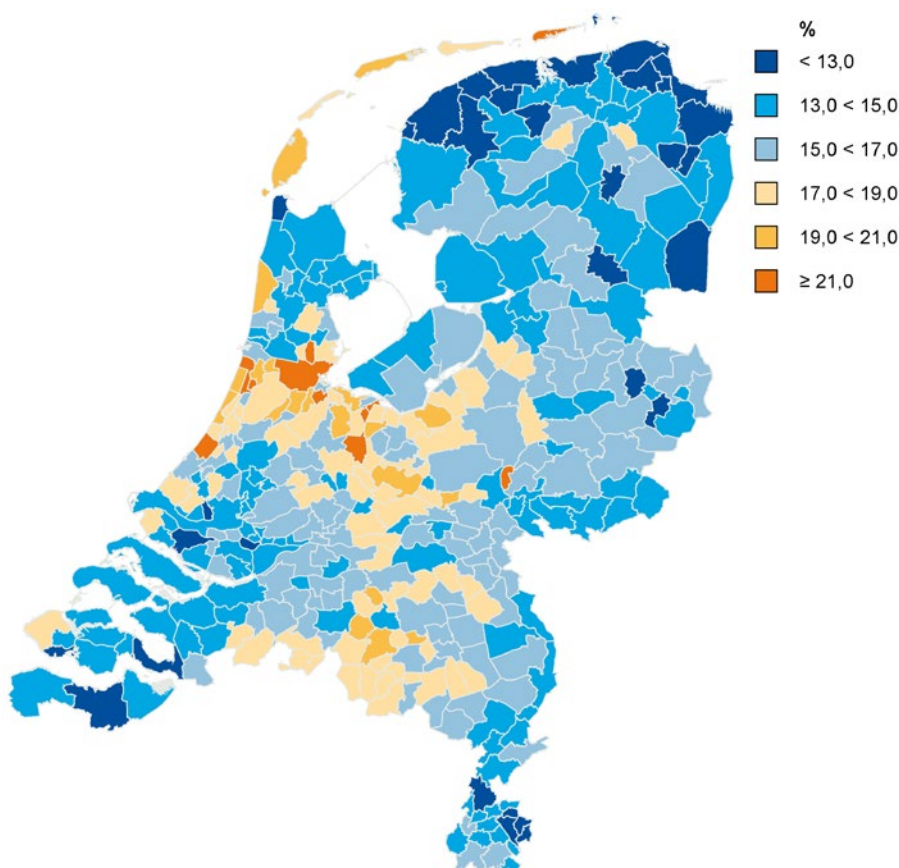
- In het eerste kwartaal werd gemiddeld 15,5% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De betaalbaarheid steeg het afgelopen jaar:
  - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: +4,8%.
  - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -1,2%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 8

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



Figuur 9

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.

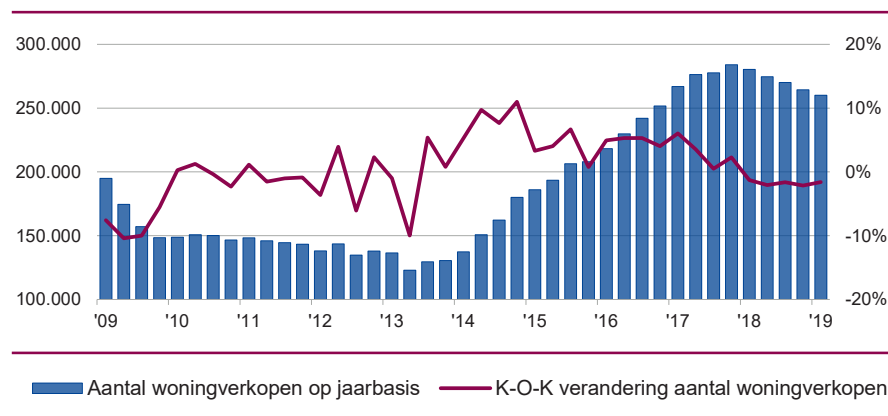
In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid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

Bezoek [calcasa.nl](http://calcasa.nl) voor meer informatie

## Aantal woningverkoppen daalt

- Het aantal woningverkoppen op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 260 duizend. Dit is een verandering van -7,2% 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: -7,2%.
  - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -1,6%.

Aantal woningverkoppen en veranderingen



Figuur 10

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 1,8%.
- De verkoop van appartementen daalt het hardst met 11,8%. Dit wordt mede veroorzaakt door een sterk krimpend aanbod van appartementen.

### Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2018K1	2018K2	2018K3	2018K4	2019K1
Vrijstaand	11,1%	3,7%	1,8%	-2,6%	-1,8%
Semi-vrijstaand	5,4%	-0,8%	-2,1%	-6,3%	-5,0%
Hoekwoning	9,0%	3,0%	0,3%	-5,9%	-7,6%
Tussenwoning	6,4%	1,0%	-1,5%	-6,1%	-6,7%
Appartement	-1,0%	-5,7%	-7,8%	-10,9%	-11,8%
<b>Totaal</b>	<b>5,0%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-7,2%</b>

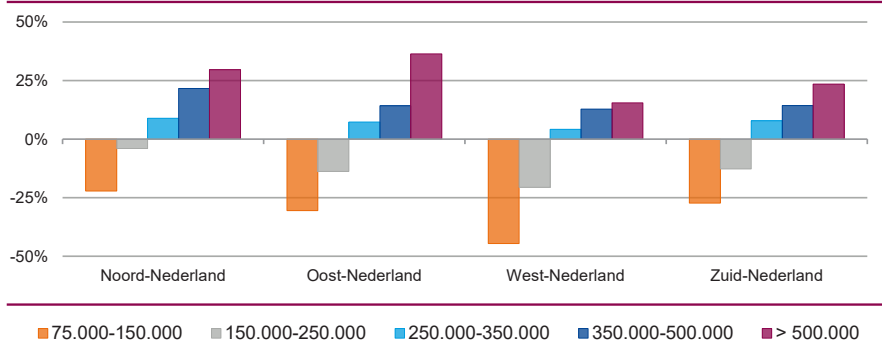
Tabel 5

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 14,0% en de klasse boven de 500 duizend euro met 19,8%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht (36,4%). Ook in het noorden is dit segment gestegen met 29,6%.
- In Zuid-Nederland steeg de verkoop van woningen boven de 500 duizend euro met 23,5% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse 75 tot 150 duizend euro) gedaald met 44,5%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



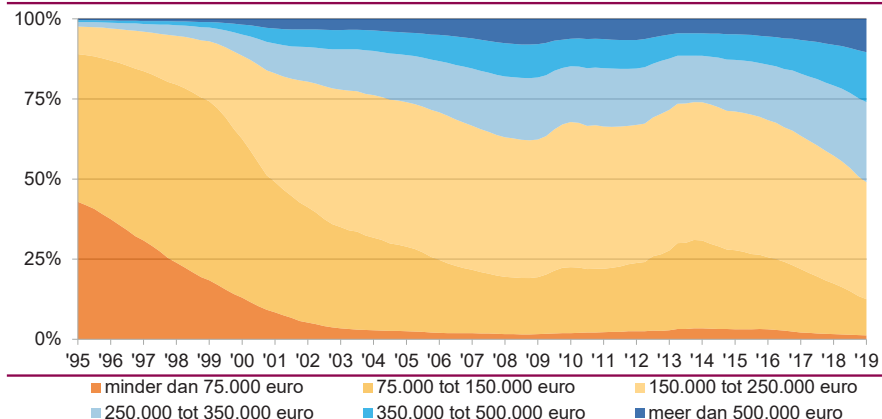
Figuur 11

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K1 2019 ten opzichte van K1 2018  
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 11%.
- Het segment 350 tot 500 duizend euro is in vier jaar toegenomen van 8% naar 16%.
- 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 12

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

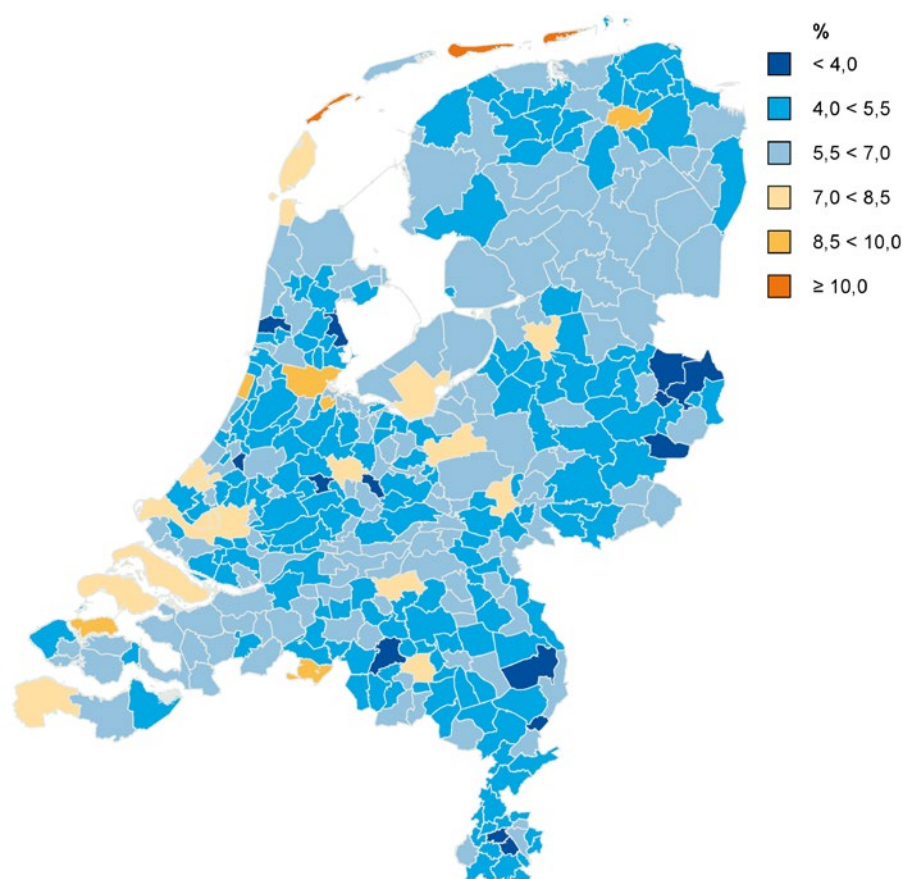
## Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

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

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	6,9%	IJmond	4,7%
's-Gravenhage	6,8%	Noord-Limburg	4,9%
Overig Groningen	6,7%	Midden-Limburg	5,0%
Groot-Rijnmond	6,6%	Delft en Westland	5,1%
Zuidwest-Drenthe	6,5%	Delfzijl en omgeving	5,2%
Overig Zeeland	6,4%	Twente	5,2%
Agglomeratie Haarlem	6,3%	Achterhoek	5,2%
Zuidoost-Drenthe	6,1%	Leiden en Bollenstreek	5,2%
Noord-Overijssel	6,1%	Alkmaar en omgeving	5,3%
Het Gooi en Vechtstreek	6,1%	Zuid-Limburg	5,3%

Tabel 6

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



Figuur 13

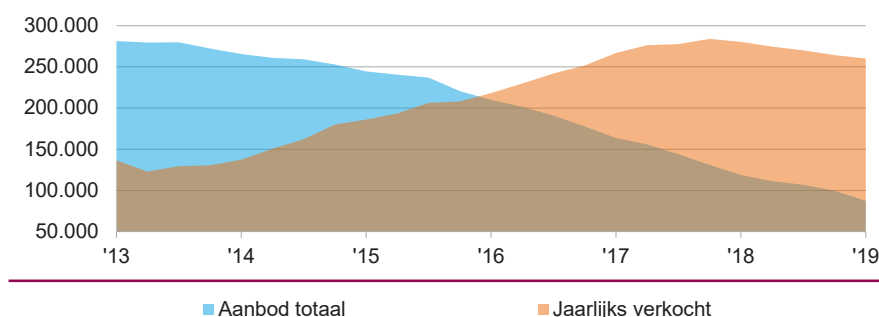
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,3. Vorig jaar betrof deze verhouding 0,4.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 260 duizend woningen.
  - J-O-J ontwikkeling: -7,2%
- Aanbod van woningen in K1 2019: 87 duizend woningen.
  - J-O-J ontwikkeling: -26,4%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Groningen met een factor 0,17, gevolgd door de gemeente IJsselstein met 0,20.

In de gemeente Montferland is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,69 gevolgd door de gemeente Westerwolde met 0,68.

### Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

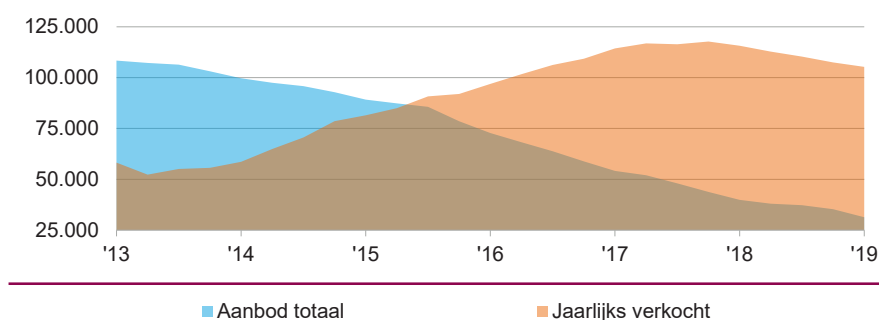


Figuur 14a

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2013-2019

Bron: Kadaster, Jumba.nl

### Randstad : aanbod versus verkopen

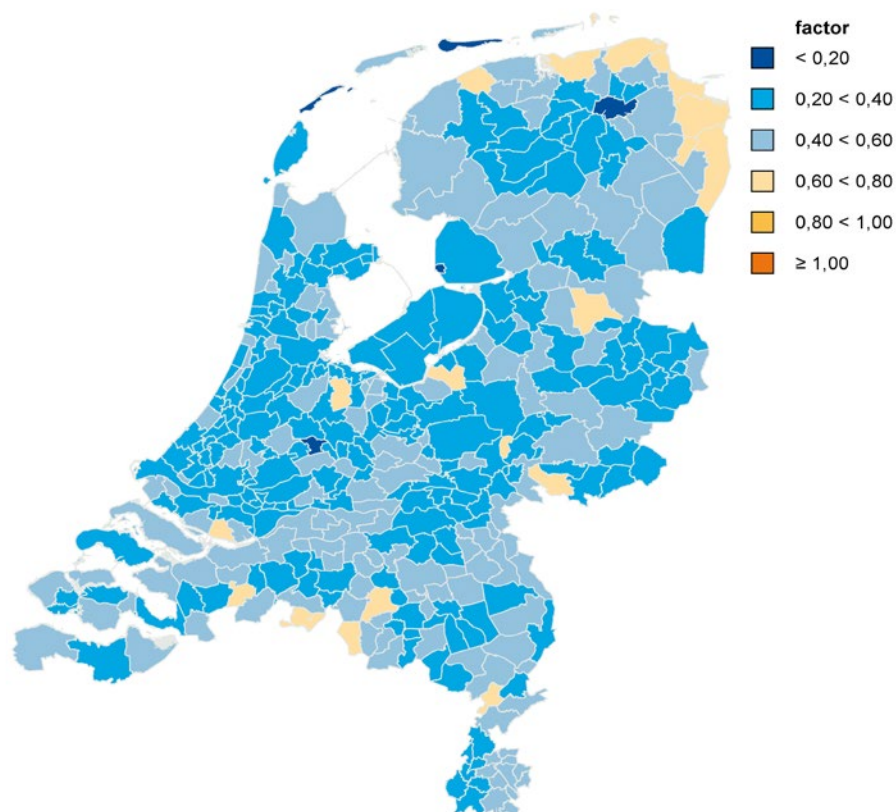


Figuur 14b

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2013-2019

Bron: Kadaster, Jumba.nl

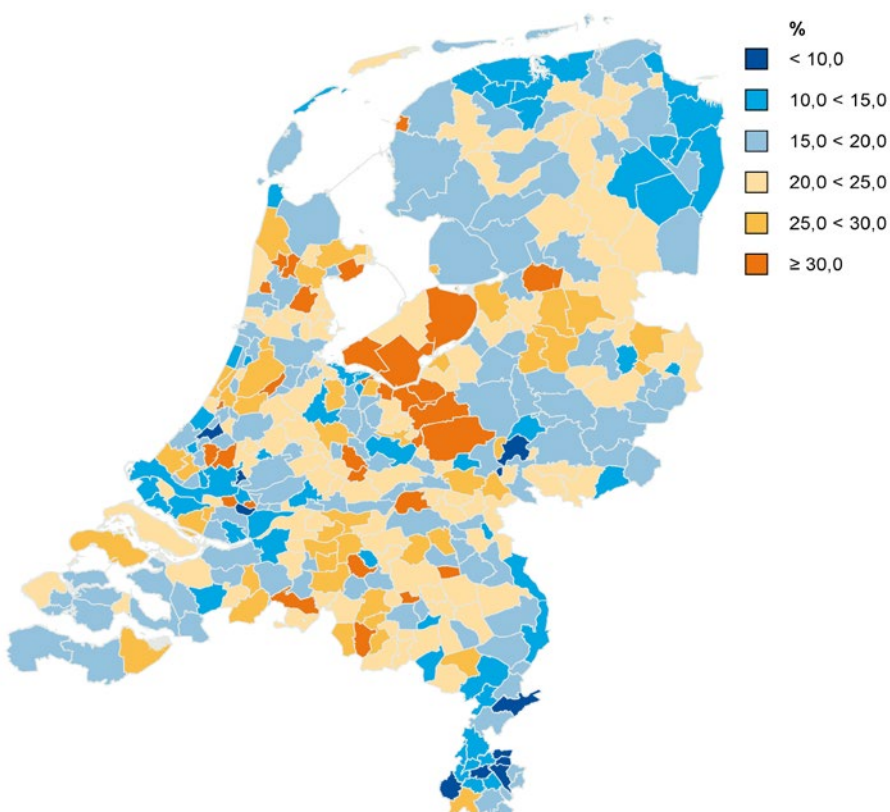
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 5,9% voor heel Nederland.
  - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 6,1%.
  - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,5%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Groningen met 9,2%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Edam-Volendam waar 3,2% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 15

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland

Bron: Kadaster, Jumba.nl



Figuur 16

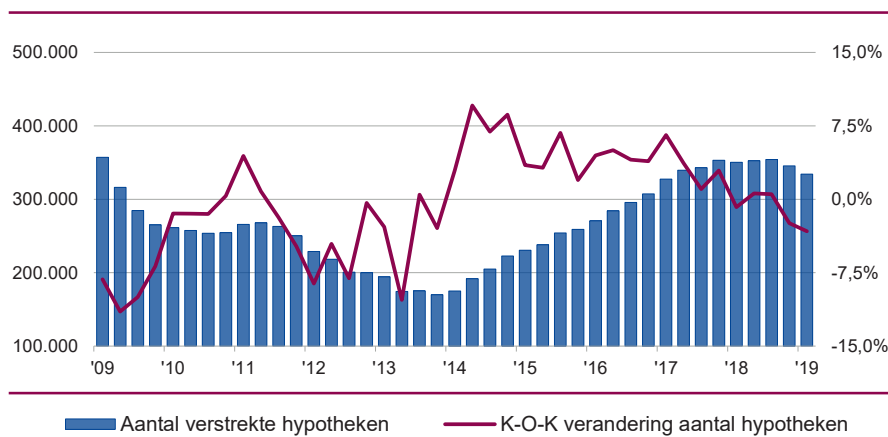
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

## Aantal verstrekte hypotheek blijft toenemen

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 334 duizend.
  - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -4,6%.
  - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -3,3%.

### Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 17

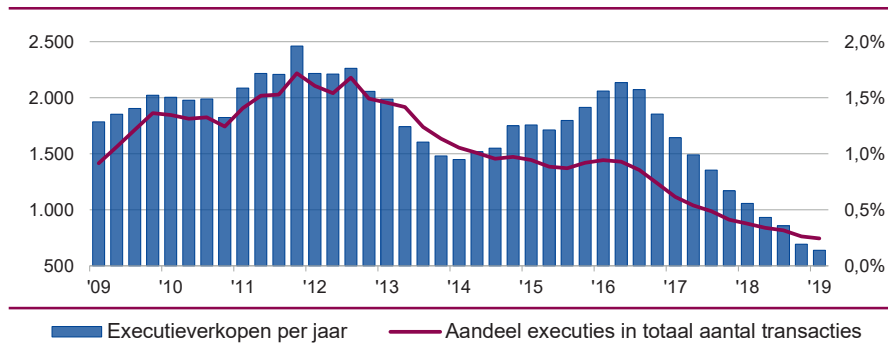
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland  
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

## Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 639.
  - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -39,6%.
  - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -7,9%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,2%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,6%) kent de gemeente Nuth.
- 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 18

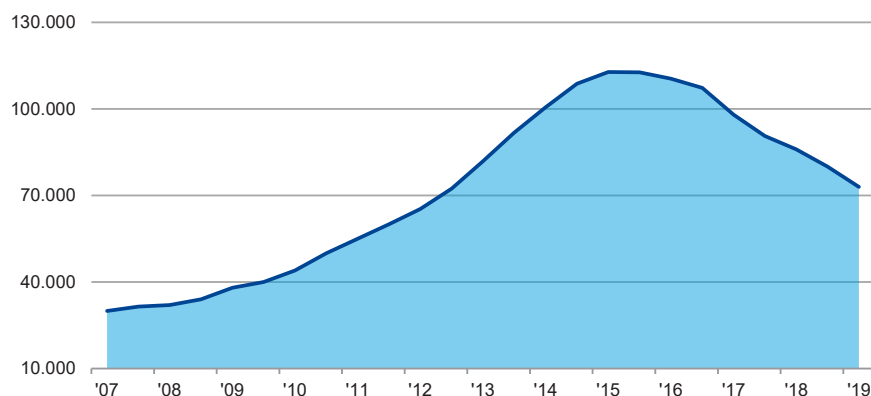
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland  
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Bezoek [calcasa.nl](http://calcasa.nl) voor meer informatie

## Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 35% gedaald, sinds 2007 is dit echter nog steeds een stijging van 143%.
- Momenteel zijn er 73 duizend huiseigenaren die moeite hebben met het betalen van hun hypotheek. Dit is een afname van 15,1% ten opzichte van een jaar geleden.

### Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



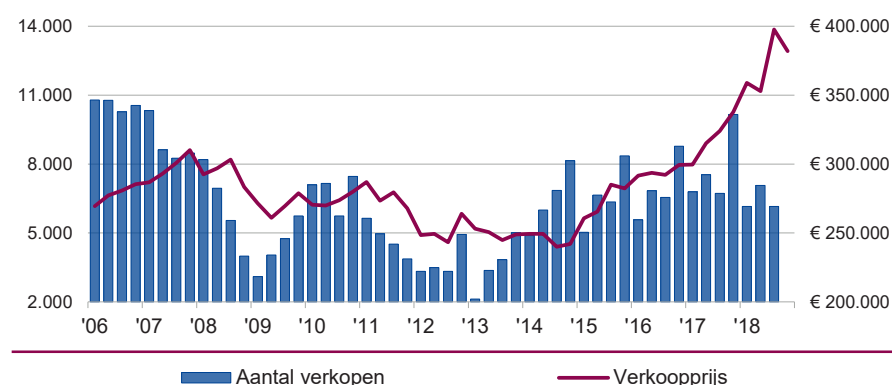
Figuur 19

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 382 duizend euro voor het vierde kwartaal van 2018. Dit is een toename van 13,1% op jaarbasis.

### Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoop in Nederland



Figuur 20

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



## Bedrijfsruimteindex stijgt met 11% in drie jaar tijd

### De gemiddelde huurwaarde kantorenindex is gestegen met 4,3%

De Calcasa PropertyNL OPI (Office Price Index) noteert een index van 96 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2019. De jaar-op-jaarontwikkeling betrof 4,3%. De gemiddelde huurwaarde van een kantoor komt nu uit op 130 euro per vierkante meter.

### De gemiddelde huurwaarde winkelindex is gedaald met 3,3%

De Calcasa PropertyNL RPI (Retail Price Index) noteert een index van 95 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2019, wat neerkomt op een daling van 3,3% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een winkel komt nu uit op 147 euro per vierkante meter.

### De gemiddelde huurwaarde bedrijfsruimteindex is gestegen met 4,4%

De Calcasa PropertyNL IPI (Industrial Price Index) noteert een index van 104 (4Q2001=100) in het eerste kwartaal van 2019, wat neerkomt op een stijging van 4,4% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een bedrijfsruimte komt nu uit op 62 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 21

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

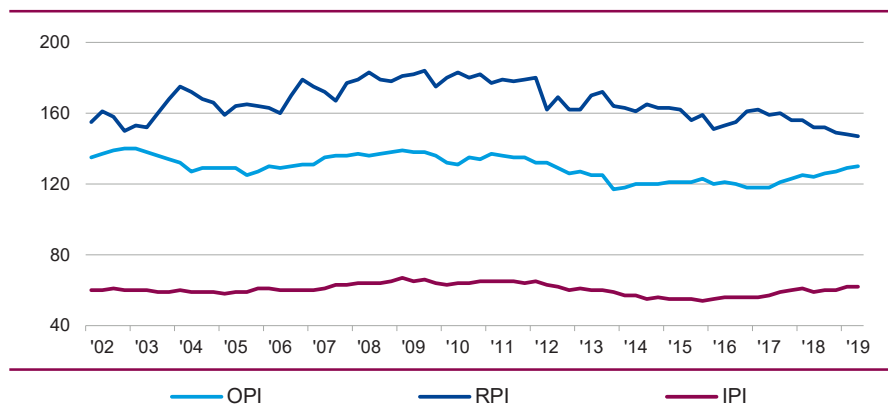
Nederland	Index (2001K4=100)	Gemiddelde huur per m2	jaar-ontwikkeling	3 jaar ontwikkeling
Kantoren (OPI)	96	€ 130	4,3%	7,2%
Winkels (RPI)	95	€ 147	-3,3%	-3,5%
Bedrijfsruimten (IPI)	104	€ 62	4,4%	11,4%

Tabel 7

Kerngetallen huurwaardeontwikkeling commercieel vastgoed in Nederland  
Bron: Calcasa PropertyNL

Bezoek [calcasa.nl](http://calcasa.nl) voor meer informatie

Calcasa PropertyNL gemiddelde huur per m<sup>2</sup>



Figuur 22

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 200m<sup>2</sup>) die in PropertyNL en het Calcasa WOX Kwartaalbericht worden gepubliceerd.

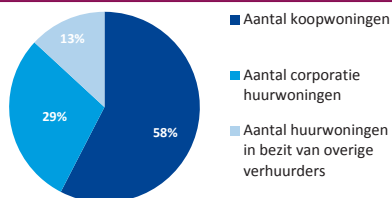
## Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	433.000	63.000	370.000	30%	70%	854.050	467.610	11.501		
Rotterdam	311.000	88.000	224.000	34%	64%	638.710	321.690	8.633		
Den Haag	257.000	59.000	198.000	42%	56%	532.560	260.890	8.317		
Utrecht	151.000	68.000	83.000	45%	54%	347.480	178.190	5.278		
Groningen	101.000	37.000	64.000	38%	61%	202.810	122.540	3.520		
Eindhoven	109.000	68.000	42.000	45%	54%	229.130	118.270	3.625		
<b>Provincies</b>										
Groningen	277.000	184.000	93.000	55%	44%	582.940	292.260	9.662	3.586	
Friesland	298.000	244.000	55.000	61%	37%	647.270	290.340	10.527	4.161	
Drenthe	221.000	183.000	38.000	65%	33%	492.100	216.370	8.852	3.351	
Overijssel	500.000	385.000	115.000	60%	38%	1.151.500	499.030	16.805	5.744	
Flevoland	166.000	132.000	34.000	64%	35%	411.670	170.800	6.368	1.927	
Gelderland	894.000	676.000	218.000	60%	39%	2.060.100	914.370	31.029	11.158	
Utrecht	558.000	355.000	203.000	57%	42%	1.295.480	584.260	19.300	5.744	
Noord-Holland	1.318.000	670.000	649.000	50%	49%	2.831.180	1.352.240	41.324	12.658	
Zuid-Holland	1.678.000	834.000	844.000	51%	48%	3.681.040	1.701.660	53.184	15.587	
Zeeland	185.000	151.000	34.000	65%	34%	382.300	173.950	7.609	2.864	
Noord-Brabant	1.116.000	847.000	269.000	61%	38%	2.528.290	1.134.720	39.249	14.145	
Limburg	529.000	391.000	138.000	60%	39%	1.117.200	527.920	16.195	6.435	
<b>Nederland</b>	<b>7.741.000</b>	<b>5.046.000</b>	<b>2.695.000</b>	<b>57%</b>	<b>42%</b>	<b>17.181.080</b>	<b>7.857.910</b>	<b>260.104</b>	<b>87.361</b>	

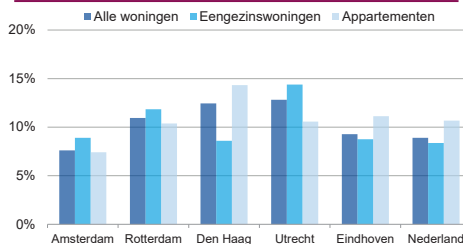
Tabel 8

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt  
Bron: CBS, Kadaster

### Woningvoorraad



### 1-jaars prijsontwikkeling grote steden



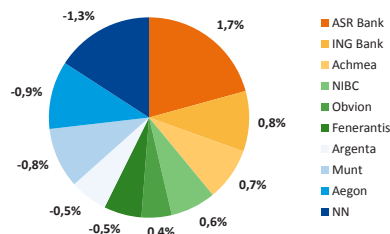
Figuren 23 & 24

Bron figuur links: CBS  
Bron figuur rechts: Calcasa

### Hypotheekcijfers

	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	19.100	-12,4%
Executieverkopen met verlies	121	-66,6%
HH betalingsproblemen	73.000	-15,1%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	334.315	-4,6%
Totale hypotheekschuld (mld)	705	1,4%

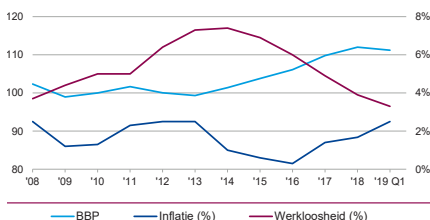
### Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



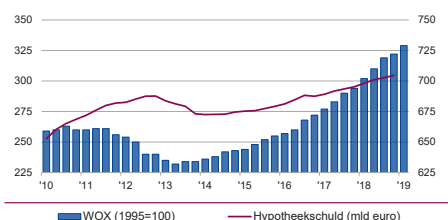
Tabel 9 & Figuur 25

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

### Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2008-2019)



### De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2010-2019)



Figuren 26 & 27

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

## Bijlagen

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	eengezins- woningen
Groningen	257.000	214.000	189.000	191.000	228.000
Friesland	292.000	215.000	179.000	165.000	227.000
Drenthe	328.000	231.000	190.000	174.000	251.000
Overijssel	385.000	255.000	225.000	211.000	262.000
Flevoland	489.000	315.000	246.000	232.000	275.000
Gelderland	450.000	310.000	262.000	236.000	320.000
Utrecht	755.000	514.000	379.000	355.000	454.000
Noord-Holland	588.000	480.000	374.000	342.000	431.000
Zuid-Holland	577.000	438.000	335.000	312.000	367.000
Zeeland	322.000	222.000	189.000	179.000	238.000
Noord-Brabant	489.000	329.000	278.000	257.000	332.000
Limburg	356.000	230.000	213.000	203.000	251.000
<b>Nederland</b>	<b>435.000</b>	<b>321.000</b>	<b>289.000</b>	<b>275.000</b>	<b>331.000</b>

Tabel 10

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

	portiek flat	galerij flat	maison- nette	boven woning	meergezins- woningen
Groningen	195.000	173.000	190.000	203.000	210.000
Friesland	192.000	162.000	169.000	179.000	192.000
Drenthe	194.000	172.000	173.000	210.000	204.000
Overijssel	176.000	176.000	191.000	192.000	186.000
Flevoland	243.000	208.000	215.000	203.000	264.000
Gelderland	216.000	190.000	209.000	236.000	223.000
Utrecht	278.000	242.000	291.000	304.000	293.000
Noord-Holland	300.000	276.000	359.000	405.000	397.000
Zuid-Holland	222.000	212.000	251.000	255.000	245.000
Zeeland	233.000	238.000	183.000	200.000	215.000
Noord-Brabant	244.000	212.000	233.000	245.000	243.000
Limburg	184.000	163.000	192.000	191.000	185.000
<b>Nederland</b>	<b>235.000</b>	<b>218.000</b>	<b>261.000</b>	<b>298.000</b>	<b>273.000</b>

Tabel 11

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	893	Delfzijl	163
Wassenaar	682	Oldambt	171
Heemstede	656	Veendam	181
Gooise Meren	531	Heerlen	182
De Bilt	515	Kerkrade	185
Wijdmeren	492	Brunssum	186
Amsterdam	485	Terneuzen	188
Zeist	483	Leeuwarden	191
Bergen (NH.)	482	Dongeradeel	195
Amstelveen	481	Waadhoeke	196

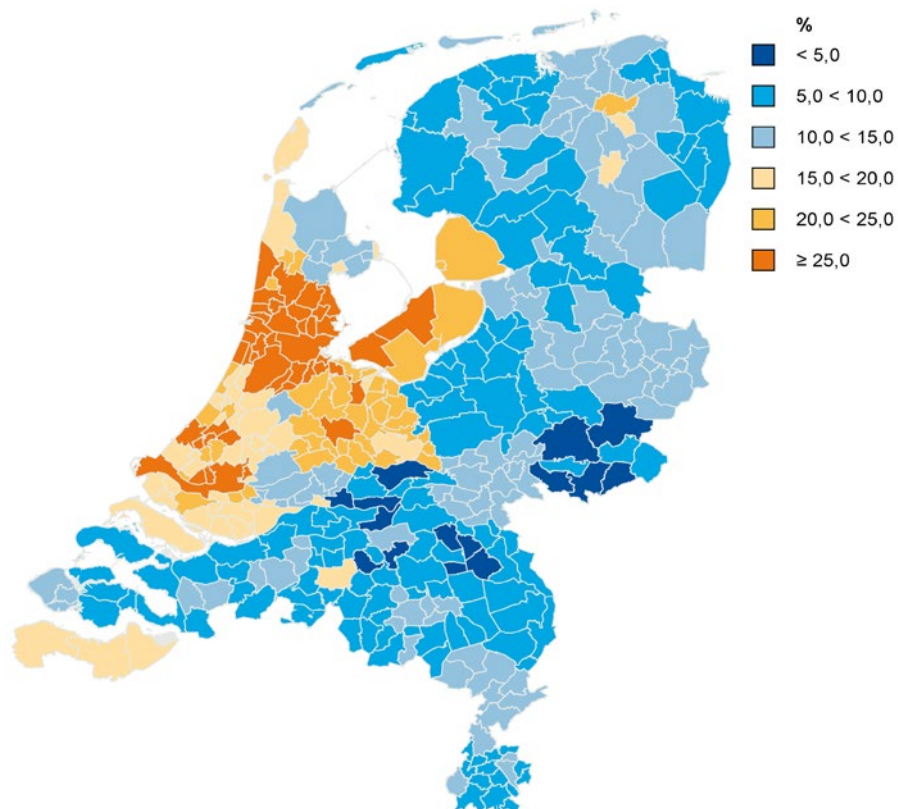
Tabel 12

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
Bloemendaal	13,0%	Wijdmeren	4,6%
Utrecht	12,8%	Midden-Groningen	5,0%
's-Gravenhage	12,4%	Gooise Meren	5,3%
Haarlem	12,4%	Groningen	5,4%
Schiedam	12,2%	Leek	5,5%
Lelystad	12,1%	Aa en Hunze	5,6%
Noordoostpolder	12,1%	Zuidhorn	5,7%
Vlaardingen	12,0%	Tynaarlo	5,7%
Dordrecht	12,0%	Westerwolde	5,8%
Heemstede	11,9%	Huizen	5,9%

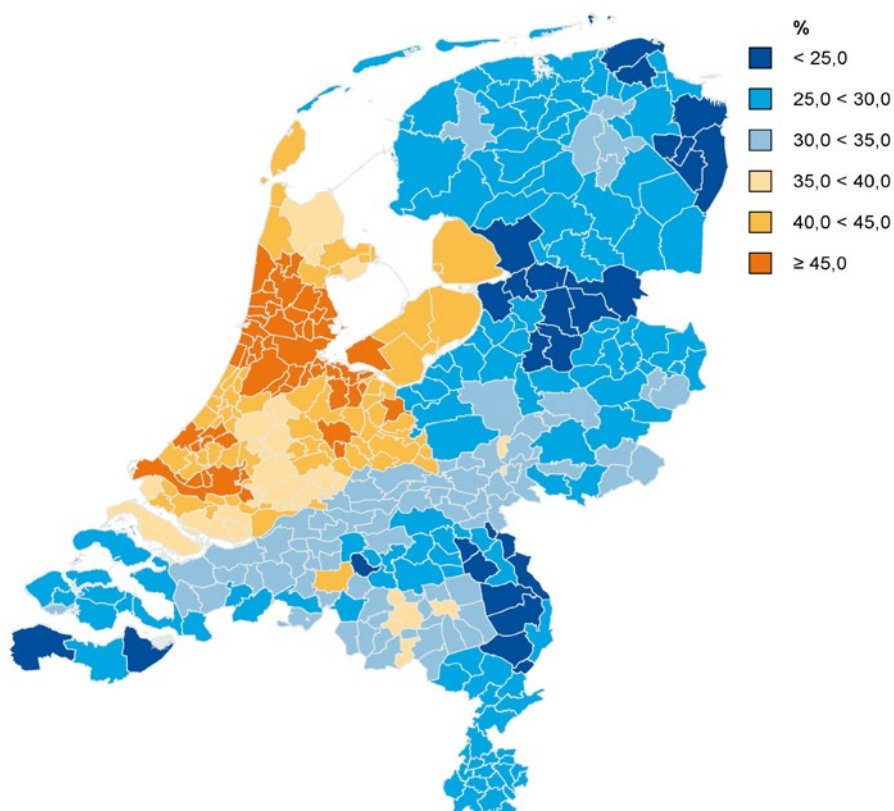
Tabel 13

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



Figuur 28

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2019 t.o.v. het derde kwartaal van 2008  
Bron: Calcasa



Figuur 29

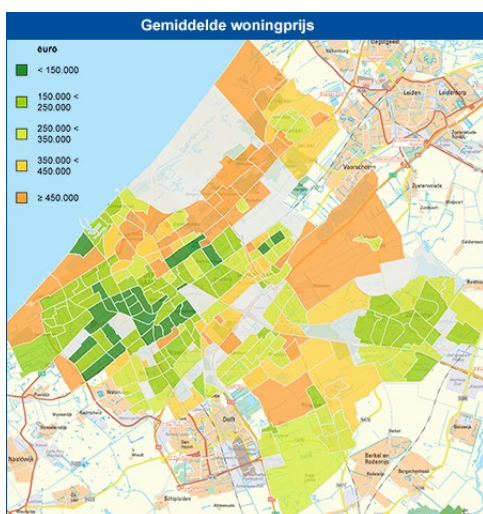
Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het eerste kwartaal van 2019 t.o.v. het tweede kwartaal van 2013  
Bron: Calcasa



Bezoek [calcasa.nl](http://calcasa.nl) voor meer informatie

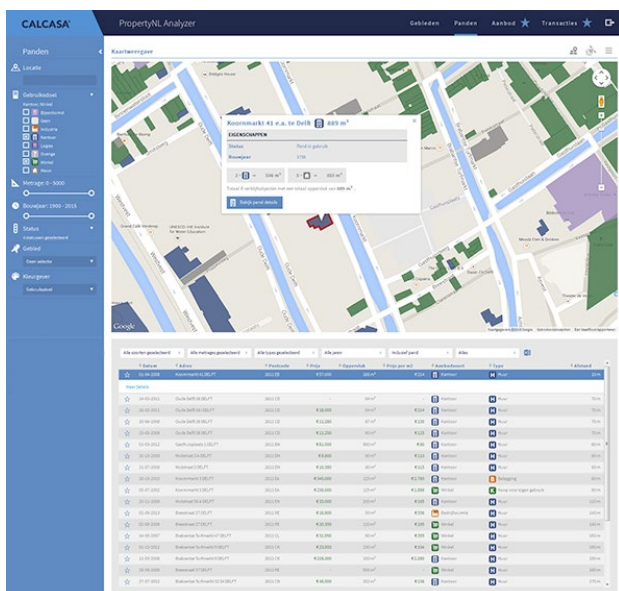
## De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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](mailto: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](mailto: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](http://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).