

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen opnieuw het hardst in Groningen: in de provincie Groningen steeg de gemiddelde woningprijs het hardst van alle provincies met 11,3% op jaarbasis. In de gemeente Groningen steeg de woningprijs met 11,6% jaar-op-jaar. Dit is de hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland (met meer dan vijf duizend koopwoningen). In Amsterdam was de gemiddelde prijsstijging slechts 5,7% en staat daarmee op de eerste plek in de top 10 gemeenten met de laagste prijsontwikkeling in het afgelopen jaar.

Aanbod daalt verder en verkopen blijven stabiel in derde kwartaal: het jaarlijkse aantal verkopen is in zes jaar gestegen van 137 duizend naar 279 duizend woningen. Het aanbod is in zes jaar gedaald van 266 duizend naar 66 duizend woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

Betaalbaarheid lichte verbetering: 14,0% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. De relatief goede betaalbaarheid is vooral het gevolg van de huidige lage hypotheekrente.

Groningen is het nieuwe Amsterdam van de woningmarkt

De woningmarkt in Nederland is aan het veranderen. Vraag de gemiddelde Nederlander waar de gekte op de huizenmarkt het grootst is en negen van de tien zal Amsterdam noemen. Echter, van alle gemeenten met meer dan 5 duizend koopwoningen stegen de prijzen in Amsterdam dit jaar juist het minst. Een huis in Amsterdam was aan het eind van dit derde kwartaal gemiddeld 5,7% duurder dan het jaar ervoor. De gemeente Groningen daarentegen, maakte het afgelopen jaar de grootste prijsontwikkeling door; hier stegen de prijzen met maar liefst 11,6%. Is dit een incident of hebben we hier te maken met een kentering?

CALCASA WOX 2020 K3

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	362
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	425
Prijsverandering	
J-O-J prijsverandering WOX	8,9%
K-O-K prijsverandering WOX	2,9%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	7,7%
Woningprijsvoorspelling	
Voorspelling J-O-J 2020 K4	6,2%
Voorspelling K-O-K 2020 K4	0,5%
Betaalbaarheid wonen	
Betaalbaarheidsindex	14,0%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	3,4%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-3,4%
Woningverkopen	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	279
J-O-J verandering aantal woningverkopen	5,3%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	1,7%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	9
Betaalbaarheid	11
Woningverkopen	12
Marktliquiditeit	14
Hypotheekmarkt	17
Executieverkopen	17
Overzicht Nederlandse woningmarkt	19

Tabel 1

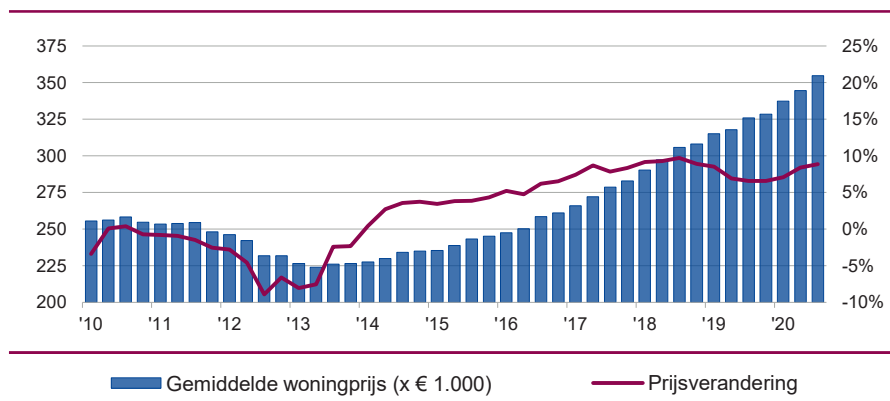
Calcasa kengetallen 2020 K3
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2020, gemeentelijke indeling 2019

Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 362 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 355 duizend euro.
 - K-O-K prijsverandering: +2,9%.
 - J-O-J prijsverandering: +8,9%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 371 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +3,1%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +8,7%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 311 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +2,3%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +9,3%.

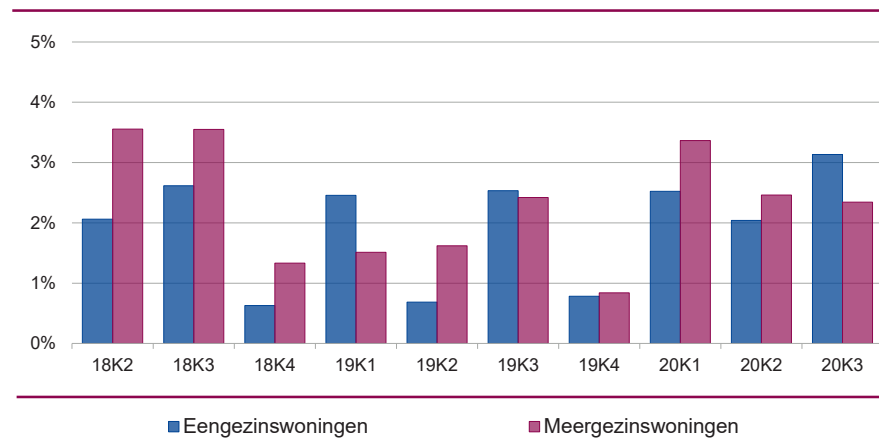
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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 11,9%, gevolgd door de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro met 10,8%.
- Woningen in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 5,7% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	11,9%
150.000 tot 250.000	10,8%
250.000 tot 350.000	9,5%
350.000 tot 500.000	7,9%
Meer dan 500.000	5,7%
Alle woningen	8,9%

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging oudere appartementen

- De gemiddelde appartementswaarde is met 9,3% toegenomen het afgelopen jaar. Appartementen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 10,7% het meest in waarde toegenomen.
- (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar tussen 1980 en 2000 stegen het minst in waarde met 7,1% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	8,0%	8,8%	7,1%	7,3%	7,9%
Hoek/rijwoning	8,8%	9,6%	9,1%	9,3%	9,2%
Appartement	8,4%	10,7%	9,4%	8,7%	9,3%
Totaal	8,4%	9,7%	8,6%	8,6%	8,9%

Tabel 2b

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

Voorspellingen voor het vierde kwartaal 2020

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2020K4 t.o.v. 2020K3) WOX:

- alle woningen: 0,5%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2020K4 t.o.v. 2019K4) WOX:

- alle woningen: 6,2%
- alle eengezinswoningen: 6,5%
- alle meergezinswoningen: 5,0%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 6,1%
- Noord-Nederland: 7,8%
- Oost-Nederland: 6,6%
- Zuid-Nederland: 5,2%

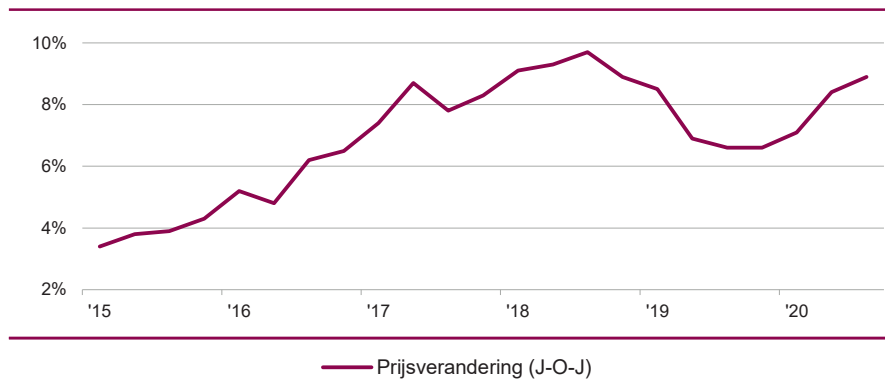
Groningen is het nieuwe Amsterdam van de woningmarkt

De woningmarkt in Nederland is aan het veranderen. Vraag de gemiddelde Nederlander waar de gekte op de huizenmarkt het grootst is en negen van de tien zal Amsterdam noemen. Echter, van alle gemeenten met meer dan 5 duizend koopwoningen stegen de prijzen in Amsterdam dit jaar juist het minst. Een huis in Amsterdam was aan het eind van dit derde kwartaal gemiddeld 5,7% duurder dan het jaar ervoor. De gemeente Groningen daarentegen, maakte het afgelopen jaar de grootste prijsontwikkeling door; hier stegen de prijzen met maar liefst 11,6%. Is dit een incident of hebben we hier te maken met een kentering?

Prijsstijgingen

De woningmarkt laat nog altijd een trend zien van stijgende prijzen. Bestaande koopwoningen waren aan het eind van het derde kwartaal 8,9% duurder dan een jaar geleden. Nadat in het derde kwartaal van 2018 met 9,7% een piek was bereikt in de prijsstijging, nam dit percentage gedurende 2019 geleidelijk af. Begin 2020 is er echter - ondanks de coronapandemie - weer een stijging ingezet die in het derde kwartaal onverminderd voortduurt en zelfs groter is dan de kwartalen ervoor.

Gemiddelde woningprijsverandering in Nederland



Figuur 3

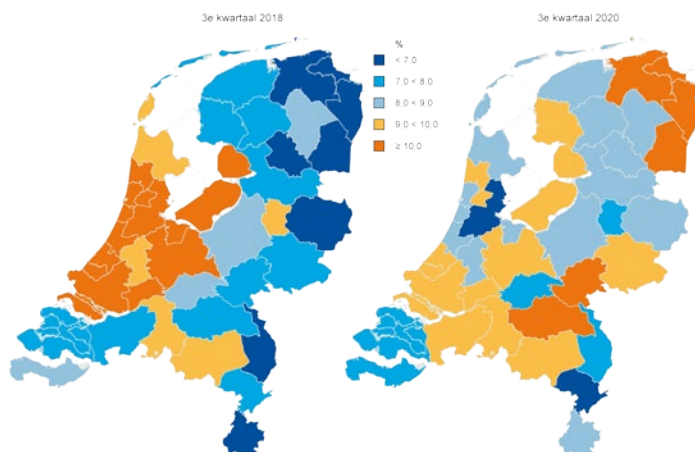
Gemiddelde woningprijsverandering in Nederland (J-O-J)
Bron: WOX Monitor Calcasa

De provincie met de grootste prijsstijging is net als vorig kwartaal Groningen. Hier stegen de prijzen met 11,3% ten opzichte van het jaar ervoor. Andere grote stijgers waren Flevoland en Noord-Brabant. In Noord-Holland, tijdenlang aanvoerder van deze lijst, stegen het afgelopen kwartaal de woningprijzen het minst met "slechts" 7,9%.

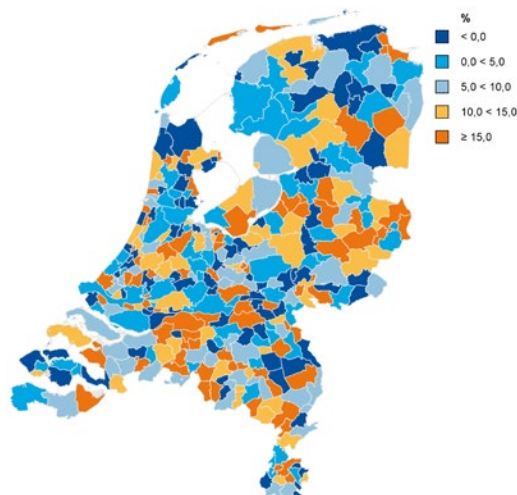
Er is op de woningmarkt dus een belangrijke verandering in de regionale verdeling gaande. Daar waar het in het verleden vooral de grote steden in de Randstad waren die de grootste prijsstijgingen lieten zien, zijn dat nu de meer provinciale steden en rurale gebieden.

Trek naar de provincie

De grote steden in de Randstad zijn dus niet meer de koploper als het gaat om prijsstijgingen. Omliggende gemeenten zien de prijzen nu sneller stijgen dan de grote steden zelf. Een indicatie dat we te maken hebben met suburbanisatie; de migratie van de bevolking van centrale stedelijke gebieden naar buitenwijken en het omliggende platteland neemt dus toe. Toch gaat de huidige ontwikkeling verder dan alleen suburbanisatie. Verder landinwaarts stijgen de woningprijzen momenteel sneller dan in de grote steden van de Randstad. In onderstaande figuur is deze trend goed te zien voor de verschillende regio's in Nederland. Daar waar tijdens de eerdergenoemde piek in 2018Q3 de prijzen nog voornamelijk in de Randstad het hardst stegen, zijn dit nu vooral de gebieden daarbuiten. Zoals gezegd springt regio Groningen er momenteel uit met de sterkste prijsstijging.



Niet alleen in prijsontwikkeling is er een verandering gaande, maar ook in de transactie aantallen. Onderstaande figuur toont voor alle gemeenten de ontwikkeling van het aantal transacties ten opzichte van het derde kwartaal van 2019. Hierin is te zien dat recentelijk vooral in de randgemeenten rondom de grote steden een flinke toename in aantal transacties heeft plaatsgevonden.



Figuur 4

Woningprijsontwikkeling per COROP-regio in Nederland (J-O-J)

Links: het derde kwartaal van 2018

Rechts: het derde kwartaal van 2020

Bron: WOX Monitor Calcasa

Figuur 5

Ontwikkeling woningtransacties per gemeente in Nederland (J-O-J) in het derde kwartaal van 2020

Bron: WOX Monitor Calcasa

Zijn dit nu vooral verhuisbewegingen tussen randgemeenten of is er ook een trend dat men wegtrekt uit de stad? Onderstaande tabel laat zien dat dit vooral verhuisbewegingen zijn vanuit de grotere steden naar de kleinere (rand-) gemeenten. Dit blijkt met name uit de sterke toename van het negatieve saldo van de vier grote steden: het inwoneraantal is in het afgelopen jaar met maar liefst 22.885 afgenomen als gevolg van verhuizingen tussen gemeenten. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze trend al langer gaande is. De coronacrisis lijkt deze trend echter te versterken.

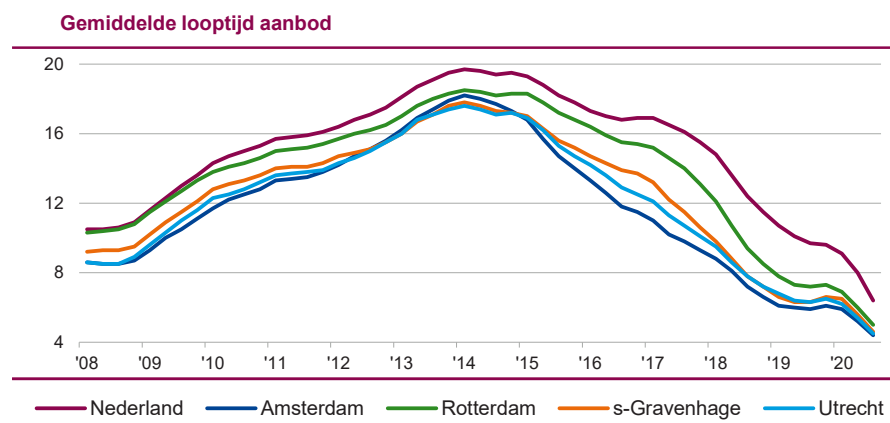
Bevolking	# Gemeenten	Saldo 2020Q3	Saldo 2018Q3	Saldo 2016Q3	Saldo 2014Q3
< 25.000	129	6.335	6.490	3.752	-639
25.000 - 50.000	141	13.035	2.533	2.789	-7.313
50.000 - 75.000	37	6.660	6.194	2.230	-84
75.000 - 100.000	17	563	-306	188	1.183
100.000 - 300.000	27	-3.708	-1.232	117	5.411
> 300.000	4	-22.885	-14.871	-5.005	4.249

Tabel 3

Saldo aantal verhuisbewegingen uitgesplitst naar bevolkingsgrootte per gemeente
Bron: CBS

Een andere belangrijke trendbreuk in ontwikkeling die valt waar te nemen, is de doorlooptijd. Dit is het aantal dagen dat een huis aangeboden wordt op de markt voordat het verkocht wordt. Historisch gezien worden woningen in de steden een stuk sneller verkocht dan in de rurale gebieden. Echter, de doorlooptijd in deze buitengebieden loopt sneller terug dan in de steden.

Onderstaande figuur laat zien dat in 2018 een huis in een van de vier grote steden gemiddeld binnen 9 maanden werd verkocht. Het gemiddelde voor Nederland lag op dat moment op 13,5 maand, dus 4,5 maand langer. Het verschil is sindsdien sterk afgenomen en bedraagt nog slechts 1,7 maand. Een huis in een van de grote vier steden wordt gemiddeld na ongeveer 4,5 maand verkocht, daar waar dat gemiddelde voor Nederland op iets meer dan 6 maanden ligt.



Figuur 6

Gemiddelde looptijd aanbod
Bron: WOX Monitor Calcasa

Op basis van bovenstaande factoren is dus een kentering op de woningmarkt waarneembaar. Hier zijn een aantal verklaringen voor op te voeren.

Inhaalslag

De woningprijzen in de grote steden zijn de afgelopen jaren al zo hard gestegen, dat ze op een recordniveau zijn aanbeland. Na de piek voorafgaand aan de kredietcrisis, bereikten ze in het tweede kwartaal van 2013 hun dieptepunt. Sindsdien zijn de woningprijzen met meer dan 58% gestegen. Sterker nog, nooit eerder waren de woningprijzen in Nederland zo hoog als nu. In de grote steden is dit effect echter nog veel groter. Ten opzichte van 2013 zijn de prijzen in Amsterdam met 92% gestegen. Ook de overige grote steden laten hier grotere prijsstijgingen zien: Rotterdam (85%), Utrecht (88%), Den Haag (77%). Door deze prijsstijgingen zijn deze steden voor veel mensen onbetaalbaar geworden en trekken ze hier dus minder vaak naar toe. Het gevolg hiervan is dat de vraag naar andere gebieden, zoals Groningen, toeneemt en de prijzen vervolgens flink gaan stijgen.

Andere woonwens

Een tweede verklaring is dat er bij huishoudens een verandering van de woonwens is ontstaan. Woningzoekenden hechten meer waarde aan extra leefruimte en een buitenruimte. Een ontwikkeling die door de coronapandemie is versterkt. Dit heeft tot gevolg dat de woonwens aan het verschuiven is van een appartement in de stad naar een eengezinswoning daarbuiten.

Deze verschuiving heeft invloed op de woningprijs van appartementen. In 2018 stegen de prijzen van appartementen namelijk een stuk sterker dan die van eengezinswoningen. Dit is op dit moment echter niet meer het geval. In het derde kwartaal van 2020 was de prijsontwikkeling van eengezinswoningen ongeveer gelijk aan die van appartementen, waarbij opvalt dat vooral eengezinswoningen in provincies als Groningen, Flevoland en Noord-Brabant flink aan waarde winnen.

Landsdeel	Woningtype	2018Q3	2020Q3	Vershil
Nederland	Eengezinswoningen	8,6	8,7	0,1
Noord-Nederland	Eengezinswoningen	5,8	9,5	3,7
Oost-Nederland	Eengezinswoningen	7,8	8,9	1,1
West-Nederland	Eengezinswoningen	9,9	8,5	-1,4
Zuid-Nederland	Eengezinswoningen	7,5	8,8	1,3
Nederland	Appartementen	13,5	9,3	-4,2
Noord-Nederland	Appartementen	10,5	11,1	0,6
Oost-Nederland	Appartementen	9,8	10,1	0,3
West-Nederland	Appartementen	14,3	8,8	-5,5
Zuid-Nederland	Appartementen	12,2	12	-0,2

Deze woonwensen voor extra leefruimte zijn voor de meeste woonzoekenden in de stedelijke gebieden lastiger te vinden. Op de eerste plaats zijn dit soort woningen door de prijsstijgingen voor velen onbetaalbaar geworden. Ten tweede zijn er in de grote steden minder van dit type woningen dan daarbuiten, waardoor de vraag naar woningen in buitenwijken en gemeenten buiten de Randstad verschuift.

Tabel 4

J-O-J prijsverandering van één- en meergezinswoningen in het derde kwartaal van 2018 en 2020

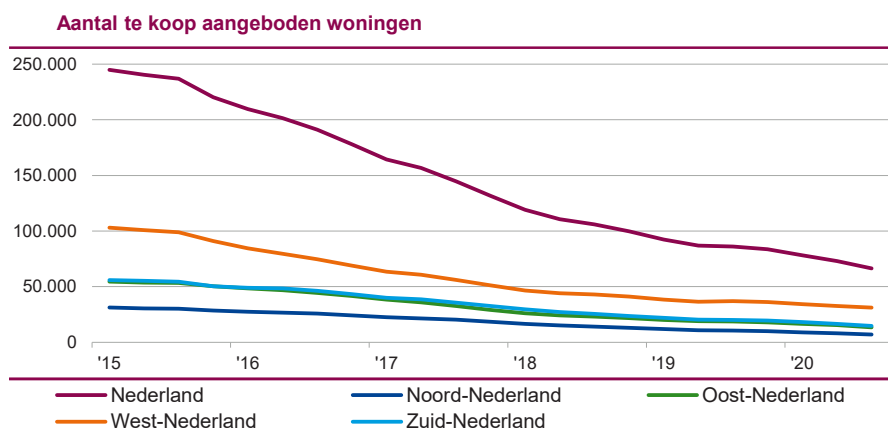
Bron: WOX Monitor Calcasa

Minder woon-werkverkeer

De derde verklaring is dat de coronacrisis heeft aangetoond dat werken vanuit huis voor veel beroepen een goed alternatief biedt voor werken op kantoor. Het besef dringt inmiddels door dat er ook na afloop van de coronacrisis meer zal worden thuisgewerkt en daardoor minder vaak de reis naar kantoor zal worden afgelegd. Dit heeft tot gevolg dat mensen steeds vaker verder weg van hun kantoor af kunnen gaan wonen.

Gebrek aan aanbod

Tot slot hebben we ondanks de prijsstijgingen van de afgelopen jaren nog steeds te maken met een verkopersmarkt. Zeker in de grote steden is er nog altijd sprake van een tekort aan aangeboden woningen. Naast de eerder benoemde effecten, zijn potentiële kopers hierdoor ook genoodzaakt om daarbuiten te kijken. Onderstaande figuur laat de terugloop in het aantal te koop staande woningen zien in de afgelopen jaren.



Figuur 7

Aantal te koop aangeboden woningen
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningprijzen stijgen het hardst in Groningen

- De prijzen stegen het hardst in de provincie Groningen. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 11,3% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 11,2% stegen eengezinswoningen in de provincie Groningen fors in waarde. Ook appartementen werden daar het afgelopen jaar aanzienlijk meer waard (11,6%).
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Limburg (7,8%) en Zeeland (7,2%).

3e Kwartaal 2020	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezinswoningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	257.000	246.000	11,3%
Friesland	309.000	302.000	8,9%
Drenthe	252.000	220.000	8,8%
Overijssel	286.000	236.000	8,5%
Flevoland	295.000	210.000	9,8%
Gelderland	361.000	254.000	9,1%
Utrecht	512.000	343.000	9,3%
Noord-Holland	481.000	440.000	7,9%
Zuid-Holland	415.000	284.000	9,2%
Zeeland	258.000	247.000	7,2%
Noord-Brabant	372.000	273.000	9,6%
Limburg	277.000	210.000	7,8%
Nederland	371.000	311.000	8,9%

Woningprijzen 11% hoger in regio Overig Groningen

- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Overig Groningen. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 11,4%. Appartementen in die regio werden 11,8% meer waard. Eengezinswoningen stegen met 11,2% in waarde.
- Op de tweede plek staat de regio Oost-Groningen met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 11,0%. Eengezinswoningen werden 11,1% meer waard en appartementen 9,9%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn Groot-Amsterdam en regio Midden-Limburg met respectievelijk 6,8% en 6,6%.
- In 6 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde van appartementen met 10% of meer.

Tabel 5

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

Groningen hardste stijger van de top 15 steden index

Onderstaande tabel toont de top 15 steden index, geselecteerd naar het aantal koopwoningen. 20% van alle koopwoningen staat in deze 15 steden.

- De top 15 steden index is dit jaar gestegen met 9,0%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 8,8% gestegen.

De hoogste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Groningen met 11,6% in het afgelopen jaar
- Rotterdam met 35,5% in de afgelopen drie jaar
- Rotterdam met 67,4% in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met 74,5% in de afgelopen tien jaar

De laagste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Amsterdam met 5,7% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 23,4% in de afgelopen drie jaar
- Enschede met 37,3% in de afgelopen vijf jaar
- Apeldoorn met 26,3% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	8,9%	27,3%	45,8%	37,4%
Top 15 Steden Index	9,0%	29,1%	53,9%	50,5%
Nederland zonder Top 15 Steden	8,8%	26,6%	42,6%	32,4%
Amsterdam	5,7%	23,4%	56,6%	74,5%
's-Gravenhage	10,3%	34,4%	58,7%	54,4%
Rotterdam	9,3%	35,5%	67,4%	64,3%
Utrecht	9,6%	33,1%	61,7%	58,8%
Tilburg	10,9%	28,8%	43,3%	29,5%
Almere	9,7%	31,4%	47,2%	35,9%
Eindhoven	10,3%	29,3%	46,5%	32,3%
Breda	9,4%	23,8%	38,2%	29,3%
Groningen	11,6%	25,6%	41,8%	38,2%
Apeldoorn	8,9%	26,3%	41,1%	26,3%
Haarlem	9,0%	30,7%	59,1%	52,0%
Haarlemmermeer	8,4%	27,2%	54,2%	48,3%
Amersfoort	9,3%	28,1%	50,7%	40,1%
Enschede	8,9%	24,1%	37,3%	28,9%
's-Hertogenbosch	10,4%	26,1%	40,9%	28,0%

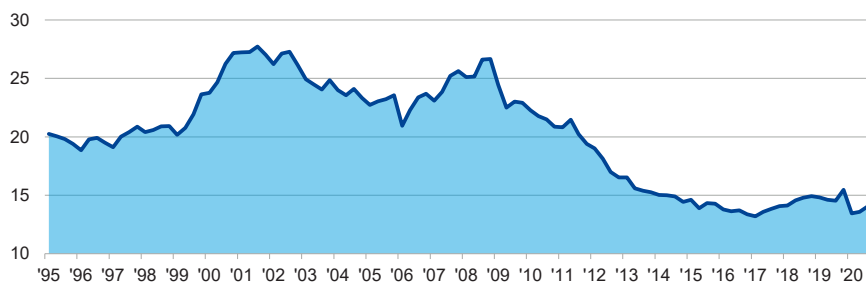
Tabel 6

Prijsontwikkeling Top 15 Steden en Nederland per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

Lichte verbetering betaalbaarheid

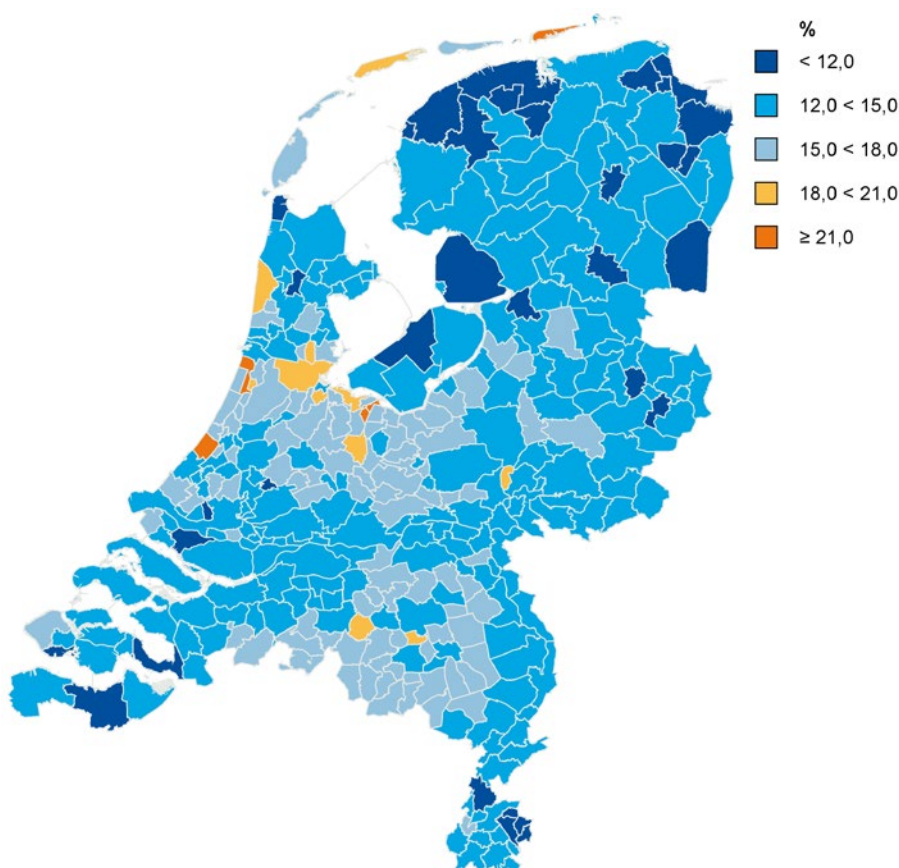
- In het tweede kwartaal werd gemiddeld 14,0% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: -3,4%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 3,4%.

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.

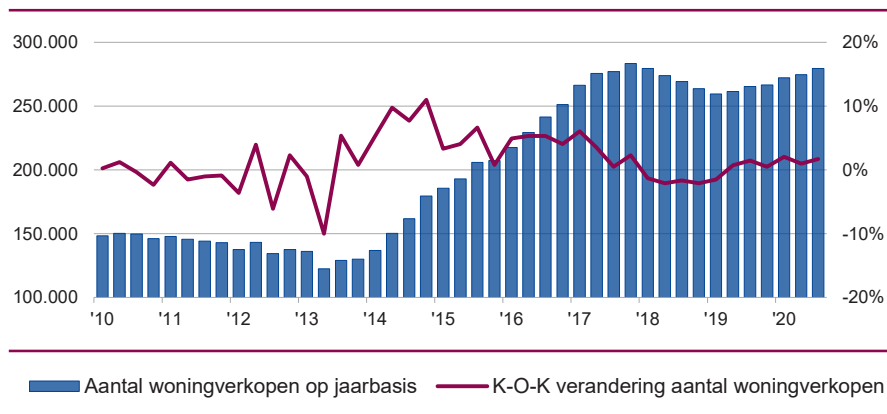
In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid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

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Aantal woningverkop stabiel

- Het aantal woningverkop op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 279 duizend. Dit is een verandering van +5,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Het aantal woningverkop op jaarbasis ligt boven de laatste piek van 2006; toen lag het aantal woningverkop op 246 duizend.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: +5,3%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: +1,7%.

Aantal woningverkop en veranderingen



Figuur 10

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

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

Verkoop semi-vrijstaande woningen stijgen het hardst

- De verkoop van vrijstaande en semi-vrijstaande woningen stijgen het hardst met 8,7%.
- De verkoop van appartementen steeg met 0,2%. Dit wordt mede veroorzaakt door een sterk krimpand aanbod van appartementen.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2019K3	2019K4	2020K1	2020K2	2020K3
Vrijstaand	2,6%	3,2%	5,8%	7,7%	8,7%
Semi-vrijstaand	3,2%	6,4%	9,3%	8,9%	8,7%
Hoekwoning	1,0%	3,4%	8,4%	7,6%	6,7%
Tussenwoning	-2,7%	0,2%	4,4%	5,4%	5,7%
Appartement	-6,0%	-2,7%	0,6%	-0,1%	0,2%
Totaal	-1,5%	1,2%	4,8%	5,1%	5,3%

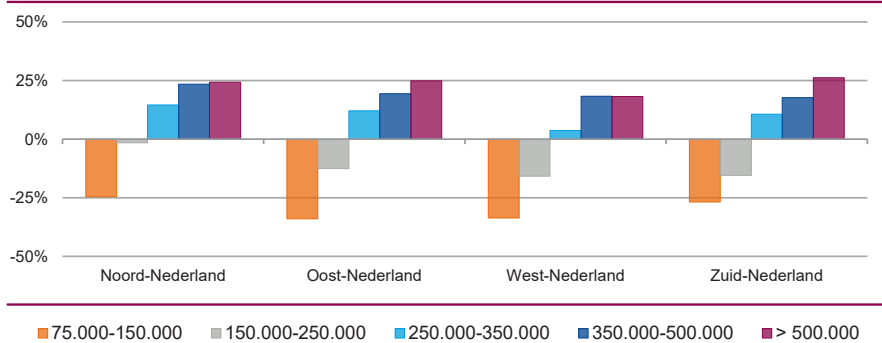
Tabel 7

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 18,6% en de klasse boven de 500 duizend euro met 20,3%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht (24,9%). Ook in het noorden is dit segment gestegen met 24,3%.
- In Zuid-Nederland steeg de verkoop van woningen in de prijsklasse boven de 500 duizend euro duizend euro met 26,2% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse 75 tot 150 duizend euro) gedaald met 33,7%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



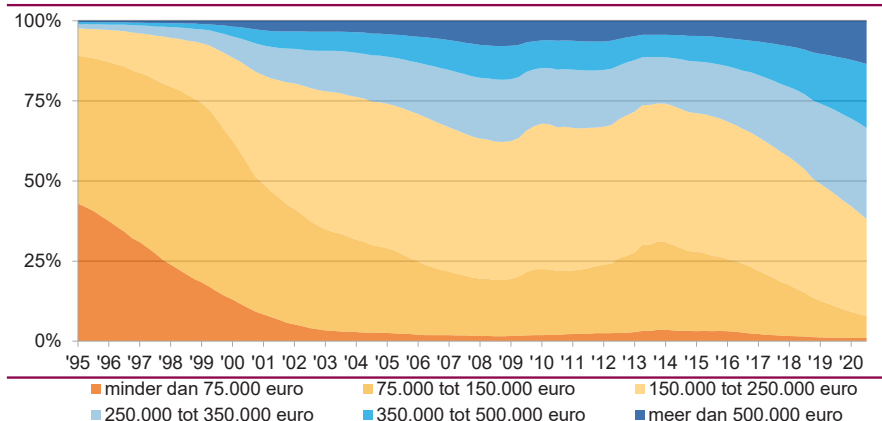
Figuur 11

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K3 2020 ten opzichte van K3 2019
Bron: WOX Monitor Calcasa

30% transacties valt in klasse 150 tot 250 duizend euro

- 30% 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 22% naar 7%.
- Het segment 350 tot 500 duizend euro is in vier jaar toegenomen van 10% naar 20%.
- 14% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro. Vier jaar geleden was dit 6%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 12

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

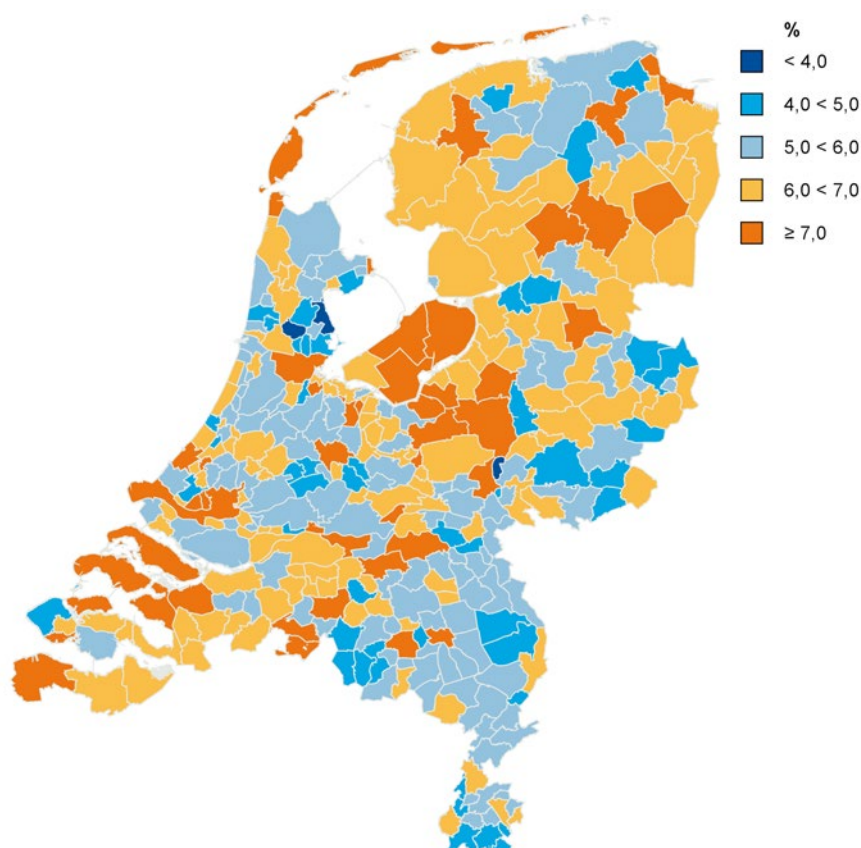
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,2% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Den Haag (7,0%) en Groot-Rijnmond (7,0%).
- De COROP-gebieden IJmond en Noord-Limburg hebben de laagste marktliquiditeit met 5,4% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,2%	IJmond	5,4%
's-Gravenhage	7,0%	Noord-Limburg	5,4%
Groot-Rijnmond	7,0%	Achterhoek	5,7%
Flevoland	7,0%	Leiden en Bollenstreek	5,7%
Overig Groningen	6,8%	Midden-Limburg	5,7%
Zuidoost-Drenthe	6,8%	Zuid-Limburg	5,7%
Veluwe	6,8%	Delft en Westland	5,8%
Zuidwest-Drenthe	6,7%	Twente	5,9%
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,7%	Arnhem/Nijmegen	6,0%
Overig Zeeland	6,7%	Alkmaar en omgeving	6,0%

Tabel 8

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



Figuur 13

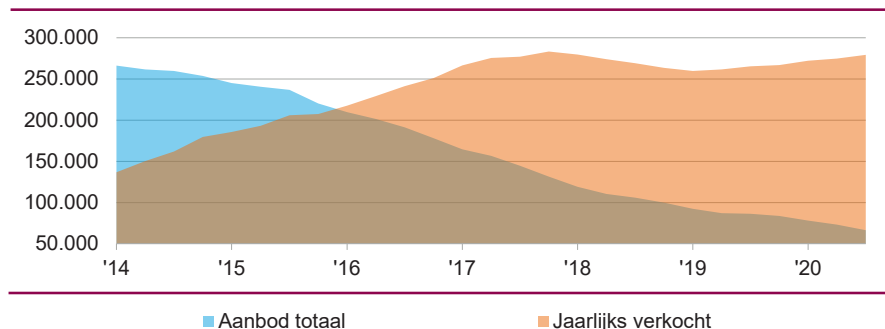
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2. Vorig jaar betrof deze verhouding 0,3.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 279 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: 5,3%
- Aanbod van woningen in K3 2020: 66 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -22,9%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Den Helder met een factor 0,15, gevolgd door de gemeente Culemborg met 0,16.

In de gemeente Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,55 gevolgd door de gemeente Wijdmeren met 0,41.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

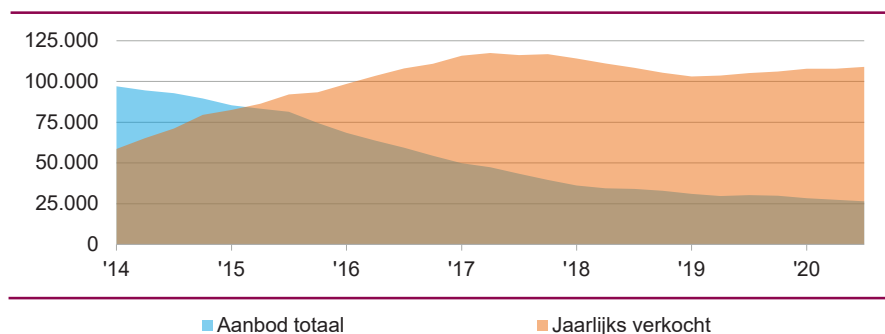


Figuur 14a

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2014-2020

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

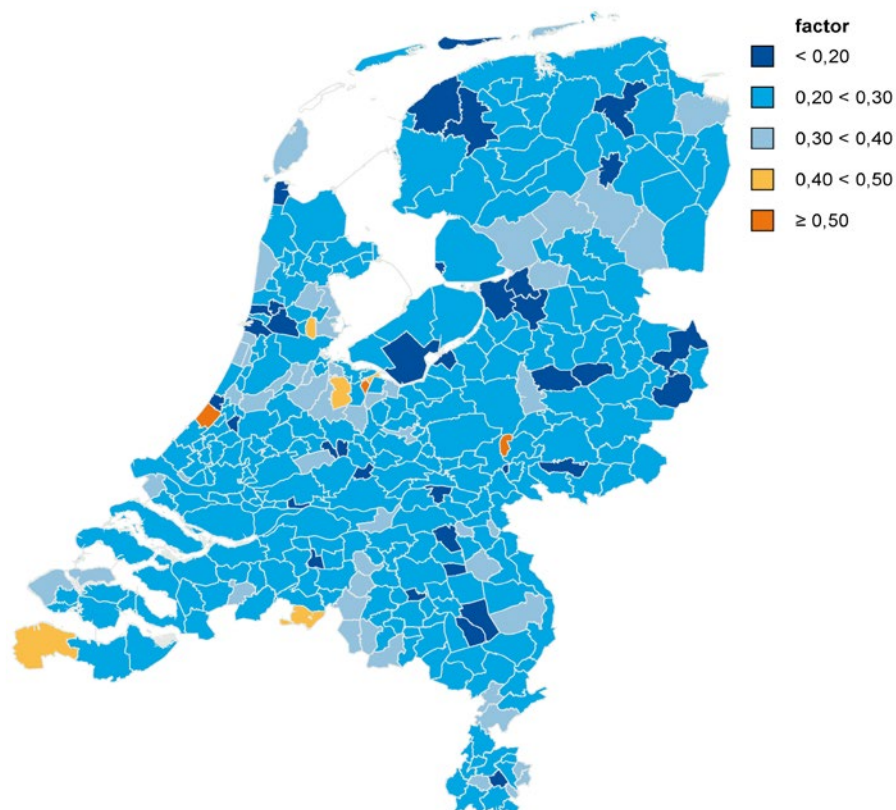


Figuur 14b

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2014-2020

Bron: Kadaster, Jumba.nl

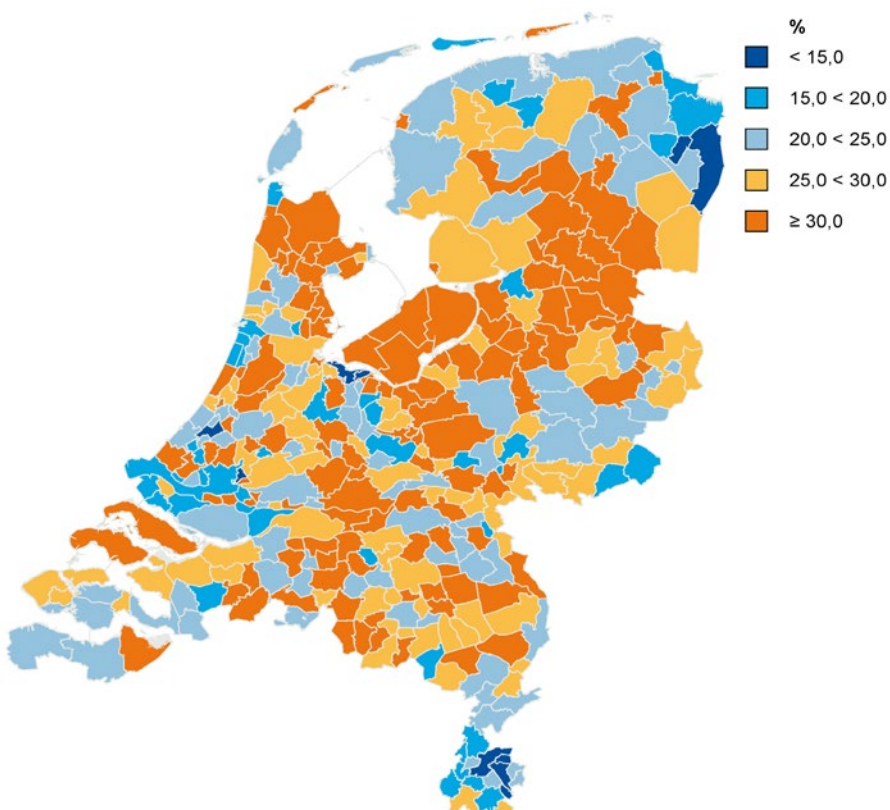
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,3% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 6,7%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,5%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Zeewolde met 13,8%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Edam-Volendam waar 3,7% 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

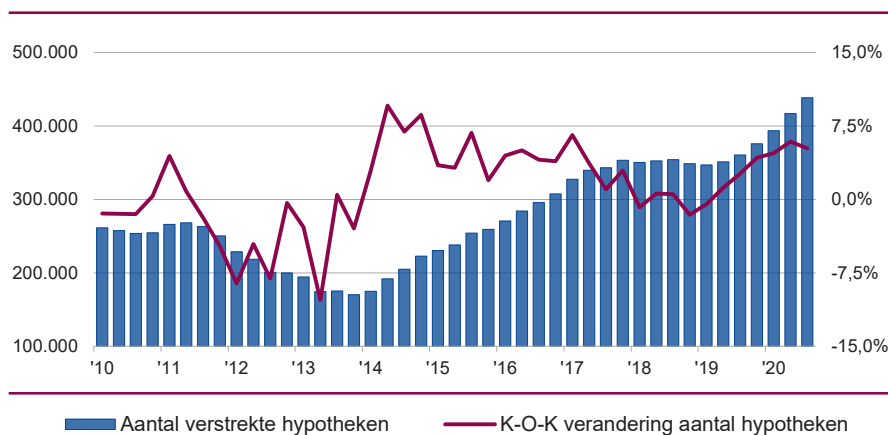
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt toe

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 438 duizend.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 21,6%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 5,2%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 17

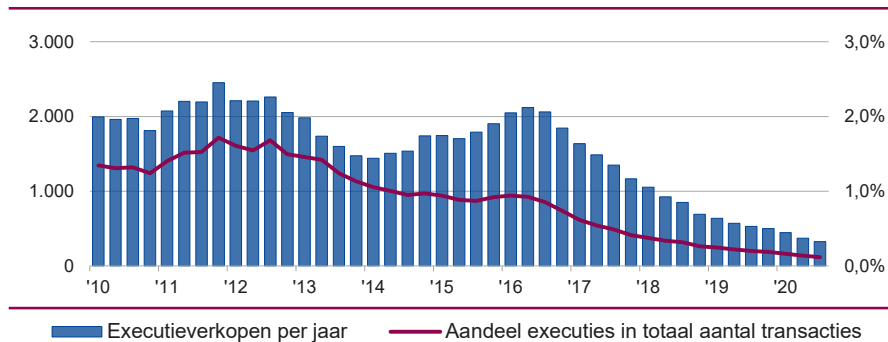
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 325.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -38,7%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -12,4%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,0%) kent de gemeente Meerssen.
- 214 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Amersfoort.

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

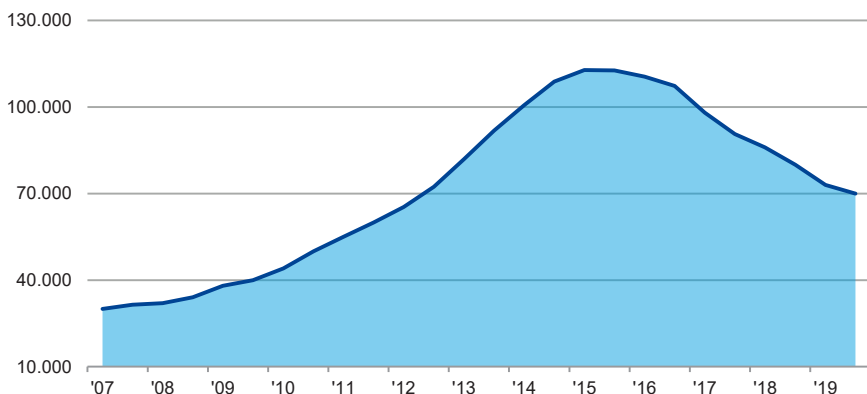
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 38% gedaald, sinds 2007 is dit echter nog steeds een stijging van 133%.
- Op 1 oktober 2019 hadden bijna 70.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 12,5% ten opzichte van het jaar ervoor.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



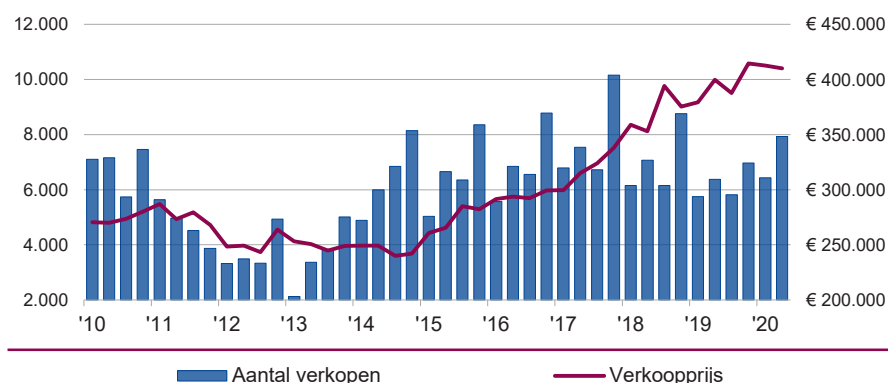
Figuur 19

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

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt toe

- In het tweede kwartaal van 2020 werden er 8 duizend nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van de verkoop van 24,5% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op 410 duizend euro voor het tweede kwartaal van 2020. Dit is een toename van 2,6% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 20

Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland
Bron: CBS, NEPROM

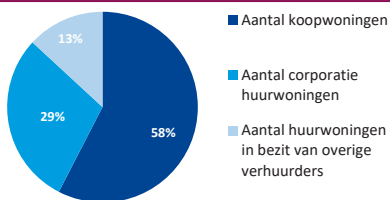
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	433.000	60.000	373.000	30%	70%	862.960	470.220	11.839		
Rotterdam	311.000	87.000	225.000	34%	64%	644.620	324.540	8.913		
Den Haag	257.000	59.000	198.000	42%	56%	537.830	263.370	8.328		
Utrecht	151.000	66.000	84.000	45%	54%	352.870	180.370	5.314		
Groningen	113.000	46.000	67.000	42%	57%	231.300	135.080	3.972		
Eindhoven	109.000	67.000	43.000	45%	54%	231.640	119.540	3.900		
Provincies										
Groningen	277.000	183.000	94.000	55%	44%	583.990	293.740	10.264	2.185	
Friesland	298.000	243.000	56.000	61%	37%	647.670	292.170	11.589	2.549	
Drenthe	221.000	182.000	38.000	65%	33%	492.170	217.830	9.283	2.285	
Overijssel	500.000	383.000	117.000	60%	38%	1.156.430	503.840	18.367	4.089	
Flevoland	166.000	132.000	34.000	64%	35%	416.550	173.590	7.421	1.577	
Gelderland	894.000	675.000	219.000	60%	39%	2.071.970	923.360	33.725	7.803	
Utrecht	572.000	364.000	208.000	58%	41%	1.342.160	604.570	20.627	4.804	
Noord-Holland	1.318.000	668.000	650.000	50%	49%	2.853.360	1.362.850	43.452	11.179	
Zuid-Holland	1.663.000	823.000	840.000	51%	48%	3.673.890	1.701.650	55.890	13.097	
Zeeland	185.000	151.000	34.000	65%	34%	383.030	175.080	8.089	2.120	
Noord-Brabant	1.116.000	845.000	272.000	61%	38%	2.544.810	1.146.310	42.987	10.242	
Limburg	529.000	390.000	140.000	60%	39%	1.116.140	529.710	17.703	4.517	
Nederland	7.741.000	5.037.000	2.704.000	57%	42%	17.282.160	7.924.690	279.397	66.446	

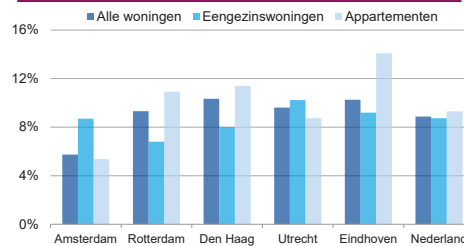
Tabel 9

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



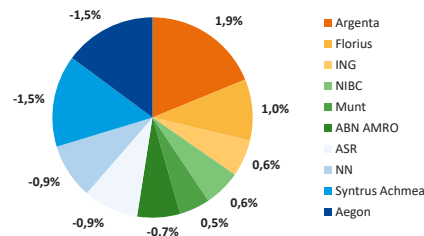
Figuren 21 & 22

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	25.100	3,7%
Executieverkopen met verlies	21	-77,2%
HH betalingsproblemen	70.000	-12,5%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	438.457	21,6%
Totale hypotheekschuld (mld)	740	1,3%

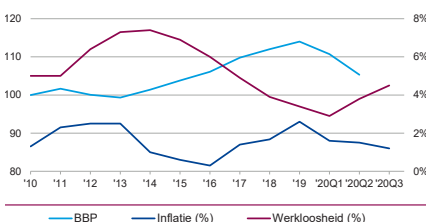
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



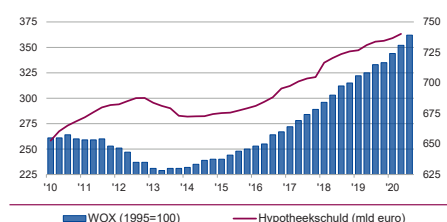
Tabel 10 & Figuur 23

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

Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2010-2020)



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2010-2020)



Figuren 24 & 25

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

Bijlagen

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	eengezins- woningen
Groningen	290.000	238.000	214.000	212.000	257.000
Friesland	329.000	240.000	203.000	183.000	309.000
Drenthe	370.000	260.000	218.000	193.000	252.000
Overijssel	425.000	282.000	253.000	231.000	286.000
Flevoland	519.000	337.000	265.000	245.000	295.000
Gelderland	503.000	349.000	297.000	260.000	361.000
Utrecht	800.000	555.000	415.000	383.000	512.000
Noord-Holland	637.000	515.000	405.000	362.000	481.000
Zuid-Holland	630.000	478.000	369.000	338.000	415.000
Zeeland	362.000	248.000	216.000	200.000	258.000
Noord-Brabant	541.000	365.000	315.000	280.000	372.000
Limburg	399.000	259.000	242.000	222.000	277.000
Nederland	479.000	354.000	319.000	298.000	371.000

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	218.000	194.000	212.000	224.000	246.000
Friesland	216.000	181.000	191.000	197.000	302.000
Drenthe	219.000	193.000	192.000	226.000	220.000
Overijssel	201.000	197.000	218.000	214.000	236.000
Flevoland	271.000	223.000	244.000	217.000	210.000
Gelderland	242.000	212.000	234.000	262.000	254.000
Utrecht	310.000	272.000	323.000	337.000	343.000
Noord-Holland	315.000	287.000	369.000	402.000	440.000
Zuid-Holland	249.000	237.000	281.000	287.000	284.000
Zeeland	278.000	281.000	224.000	231.000	247.000
Noord-Brabant	270.000	234.000	259.000	271.000	273.000
Limburg	210.000	186.000	214.000	214.000	210.000
Nederland	261.000	240.000	286.000	316.000	311.000

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	879	Delfzijl	185
Wassenaar	725	Oldambt	195
Heemstede	663	Heerlen	204
Gooise Meren	586	Veendam	205
De Bilt	558	Kerkrade	207
Wijdmeren	539	Brunssum	209
Zeist	524	Terneuzen	212
Bergen (NH.)	515	Leeuwarden	213
Utrechtse Heuvelrug	513	Noardeast-Fryslân	219
Huizen	501	Waadhoeke	219

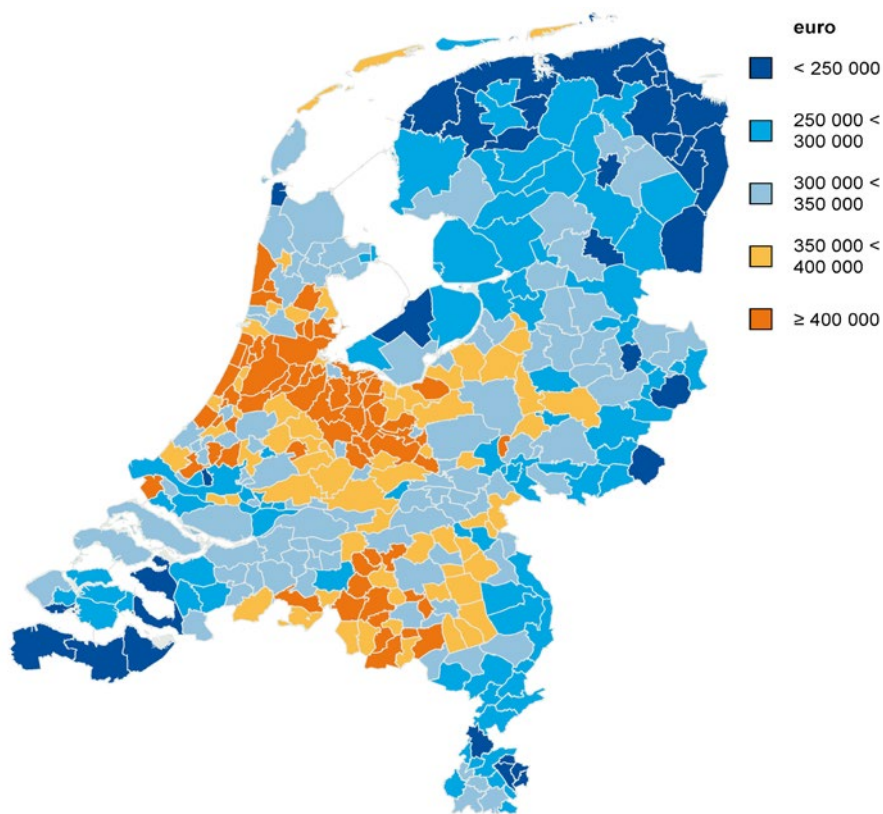
Tabel 13

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
Groningen	11,6%	Amsterdam	5,7%
Midden-Groningen	11,2%	Roerdalen	6,0%
Oldambt	11,1%	Maasgouw	6,0%
Stadskanaal	11,1%	Leudal	6,3%
Het Hogeland	11,0%	Tholen	6,5%
Veendam	11,0%	Echt-Susteren	6,5%
Tilburg	10,9%	Nederweert	6,6%
Westerkwartier	10,9%	Culemborg	6,7%
Westerwolde	10,9%	West Maas en Waal	6,7%
Delfzijl	10,8%	Weert	6,8%

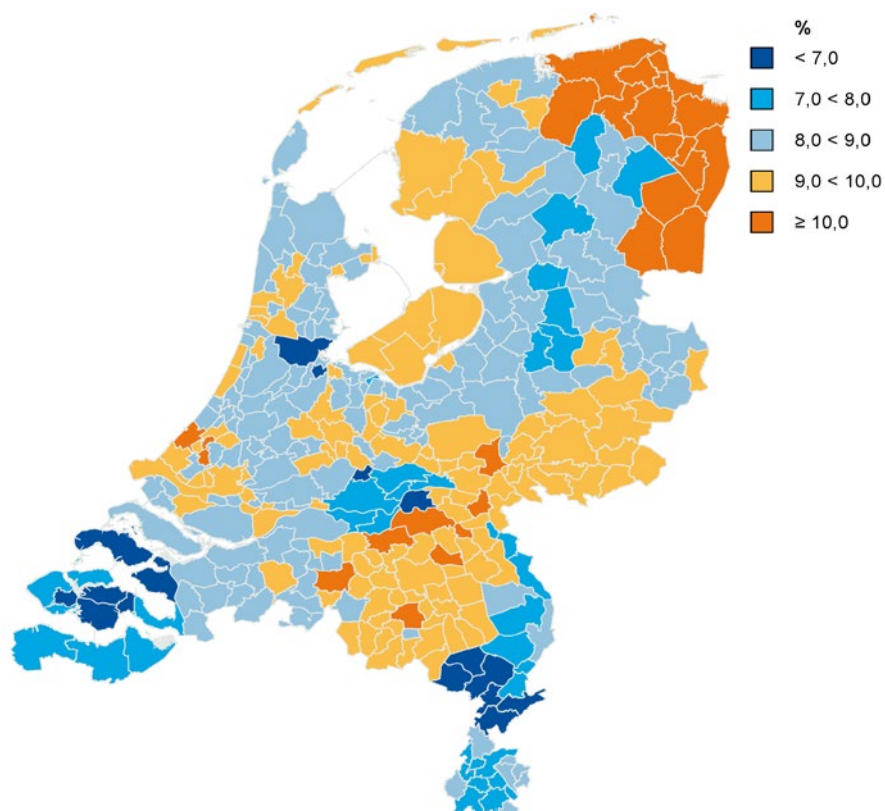
Tabel 14

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



Figuur 26

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2020 (in euro's)
Bron: Calcasa

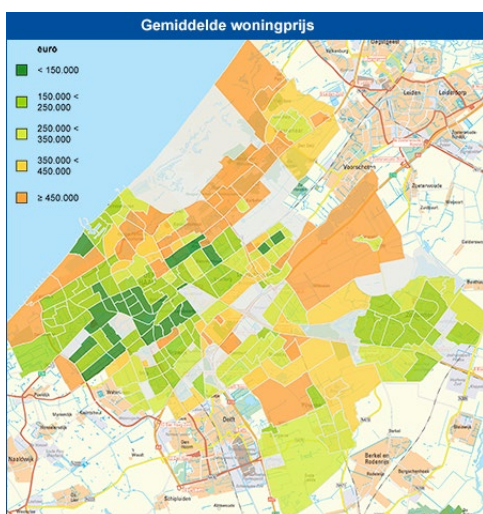


Figuur 27

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2020 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

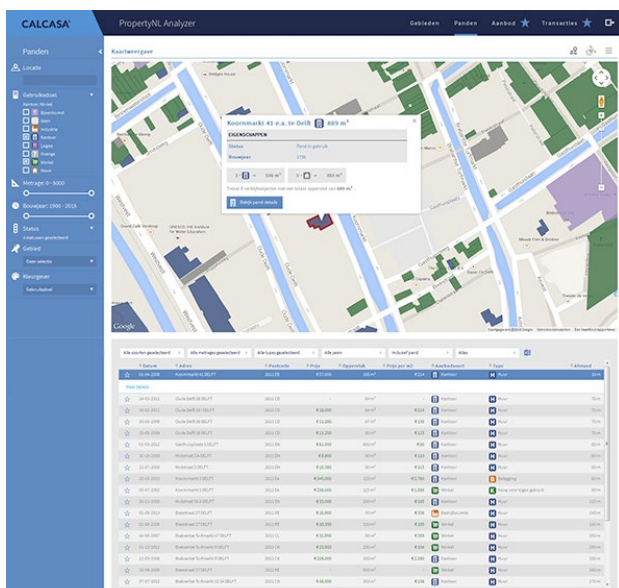
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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).