

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst in Flevoland: in de provincie Flevoland steeg de gemiddelde woningprijs het hardst van alle provincies met 24,8% op jaarbasis. In de gemeente Almere steeg de woningprijs met 25,1% jaar-op-jaar. Dit is de hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland (met meer dan vijf duizend koopwoningen). Van de vier grote steden steeg in Utrecht de woningprijs het hardst met 21,9% jaar-op-jaar. Amsterdam heeft met 16,4% de laagste prijsontwikkeling van de vier grote steden. In Rotterdam en Den Haag was de prijsontwikkeling respectievelijk 19,3% en 18,8%.

Aanbod daalt licht en verkopen dalen in vierde kwartaal: het jaarlijkse aantal verkopen is gedaald naar 273.000 woningen. Het aanbod is in vijf jaar gedaald van 178.000 naar 65.000 woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen de koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

Betaalbaarheid neemt af: 14,6% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. De relatief goede betaalbaarheid is vooral het gevolg van de huidige lage hypotheekrente.

Nederlandse woningvoorraad 1 biljoen euro in waarde gestegen sinds de kredietcrisis

Calcasa analyseerde de waardeontwikkeling van de Nederlandse voorraad koopwoningen sinds deze stijging werd ingezet. Uit deze analyse blijkt dat de totale waarde van de Nederlandse koopwoningvoorraad de afgelopen 8,5 jaar is toegenomen met maar liefst 1 biljoen (1.000 miljard) euro. Het afgelopen jaar zorgde met een stijging van 235 miljard euro voor bijna een kwart van deze totale waardeverhoging (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2021 K4

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	440
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	511

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	19,4%
K-O-K prijsverandering WOX	3,4%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	14,6%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2022 K1	18,2%
Voorspelling K-O-K 2022 K1	3,7%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	14,6%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-8,6%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-3,1%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	273
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-7,9%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-8,3%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	8
Betaalbaarheid	10
Woningverkopen	11
Marktliquiditeit	13
Hypotheekmarkt	16
Executieverkopen	16
Overzicht Nederlandse woningmarkt	18

Tabel 1

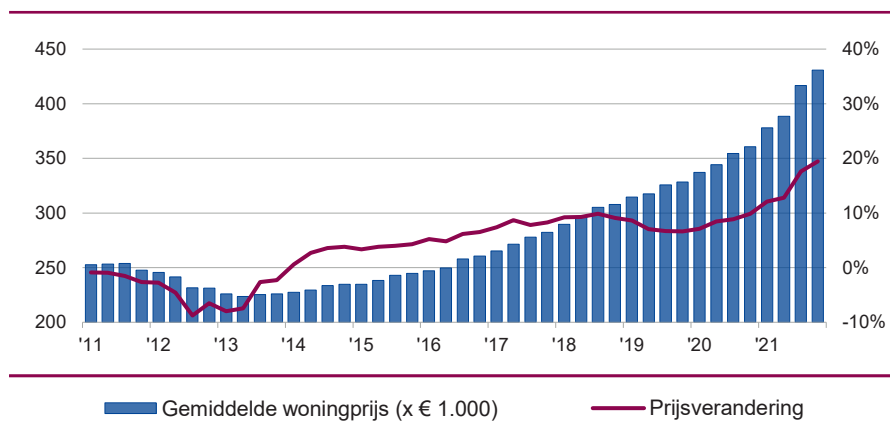
Calcasa kengetallen 2021 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2021, gemeentelijke indeling 2020

Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 440 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: € 431.000.
 - K-O-K prijsverandering: +3,4%.
 - J-O-J prijsverandering: +19,4%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: € 454.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +3,9%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +19,8%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: € 372.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +1,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +18,2%.

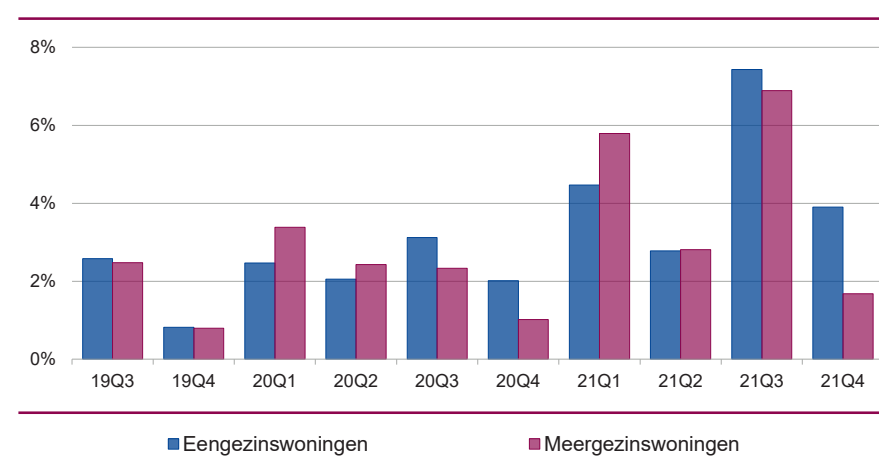
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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

Prijsklasse € 150.000 tot € 250.000 stijgt het hardst

- Het afgelopen jaar is de waarde het meest gestegen in de prijsklasse € 150.000 tot € 250.000; de waarde steeg voor deze woningen met 21,2%, gevolgd door de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000 met 20,0%.
- Woningen in de prijsklasse € 350.000 tot € 500.000 stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 18,4% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	19,3%
150.000 tot 250.000	21,2%
250.000 tot 350.000	20,0%
350.000 tot 500.000	18,4%
Meer dan 500.000	18,8%
Alle woningen	19,4%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging hoek/rijwoningen

- De gemiddelde waarde van hoek/rijwoningen is met 20,4% toegenomen het afgelopen jaar. Hoek/rijwoningen met een bouwjaar tussen 1980 en 2000 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 20,6% het meest in waarde toegenomen.
- Appartementen met een bouwjaar tussen na 2000 stegen het minst in waarde met 17,1% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling Woningtype	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
(Half-) Vrijstaand	19,7%	18,6%	18,5%	19,5%	19,0%
Hoek/rijwoning	20,0%	20,4%	20,6%	20,4%	20,4%
Appartement	17,3%	19,9%	18,2%	17,1%	18,2%
Totaal	18,6%	19,8%	19,3%	18,8%	19,4%

Tabel 3

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

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2022

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2022K1 t.o.v. 2021K4) WOX:

- alle woningen: 3,7%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2022K1 t.o.v. 2021K1) WOX:

- alle woningen: 18,2%
- alle eengezinswoningen: 19,3%
- alle meergezinswoningen: 15,5%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 17,3%
- Noord-Nederland: 21,5%
- Oost-Nederland: 20,8%
- Zuid-Nederland: 16,3%

Nederlandse woningvoorraad 1 biljoen euro in waarde gestegen sinds de kredietcrisis

De stijgende huizenprijzen blijven voor records zorgen in Nederland. De gemiddelde woningwaarde lag eind 2021 op een recordhoogte van €431.000. Op het dieptepunt van de kredietcrisis halverwege 2013 bedroeg deze waarde nog €223.000, waarna een onafgebroken periode van woningprijsstijgingen aanbrak. Calcasa analyseerde de waardeontwikkeling van de Nederlandse voorraad koopwoningen sinds deze stijging werd ingezet. Uit deze analyse blijkt dat de totale waarde van de Nederlandse koopwoningvoorraad de afgelopen 8,5 jaar is toegenomen met maar liefst 1 biljoen (1.000 miljard) euro. Het afgelopen jaar zorgde met een stijging van 235 miljard euro voor bijna een kwart van deze totale waardeverhoging.

De jaren na de kredietcrisis

De Nederlandse huizenmarkt had tijdens en in de jaren na de kredietcrisis te maken met stevig dalende huizenprijzen. Calcasa rapporteerde medio 2013 over deze grote waardevermindering. De Nederlandse koopwoningen hadden destijds, in de vijf jaren na de crisis, 130 miljard euro aan waarde zien verdampen. Een gemiddelde koopwoning was in die periode gemiddeld 34 duizend euro in waarde gedaald. Een verkoop in die tijd betekende in de meeste gevallen het nemen van een fors verlies. Nu blijkt echter dat deze daling ruimschoots is gecompenseerd door de totale waardeverhoging van 1 biljoen euro sinds 2013.

Oorzaken voor stijging

Er zijn twee voornaamste factoren die een rol spelen in de forse stijging van de waarde van de Nederlandse koopwoningvoorraad. Allereerst, de stijgende huizenprijzen. De gemiddelde koopwoning in Nederland is in de periode na medio 2013 met 93% in waarde gestegen. Met vrijwel een verdubbeling van de woningprijzen heeft dit veruit het grootste effect op de waardeverhoging. Daarnaast is ook het aantal koopwoningen in Nederland gestegen. Sinds 2013 is het aantal woningen in Nederland met 8,5% toegenomen. Door deze ontwikkelingen bedraagt de totale woningwaarde van de Nederlandse koopwoningvoorraad op dit moment ruim 1,9 biljoen euro. Deze is daarmee meer dan verdubbeld ten opzichte van de woningwaarde van 900 miljard euro medio 2013*. Om de waardeverhoging te analyseren, wordt op drie verschillende niveaus ingezoomd: provincie-, gemeente- en wijkniveau.

Noord-Holland voert de boventoon

Provinciale verschillen zijn duidelijk waarneembaar in de cijfers. Uiteraard speelt de omvang van de provincie een belangrijke rol. Immers, hoe meer koopwoningen er zijn, hoe groter de totale absolute waardeverhoging in een opgaande markt. Toch is dit duidelijk geen één-op-één relatie. Noord-Holland is de vijfde provincie wat betreft het aantal koopwoningen, maar heeft wel de grootste waardeverhoging van alle provincies ondergaan. De belangrijkste reden hiervoor is dat Noord-Holland de grootste procentuele stijging heeft ondergaan. In deze provincie zijn de huizenprijzen meer dan verdubbeld in de afgelopen 8,5 jaar. Zuid-Holland – de provincie met het hoogste aantal koopwoningen – is de enige provincie die de waardeverhoging van de provincie Noord-Holland benadert. Op gepaste afstand volgen Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. Deze drie provincies hebben een waardeverhoging van meer dan 100 miljard euro. De overige zeven provincies zijn gezamenlijk goed voor een stijging van ruim 200 miljard euro. Kleiner dus dan de waardeverhoging in Noord-Holland.

* Overigens heeft Nederland ook te maken gehad met inflatie. De totale inflatie sinds 2013 ligt rond de 15% (bron: CBS). Het is echter lastig om het daadwerkelijke effect van inflatie op de woningwaarde van Nederlandse huizen te meten, daarom is ervoor gekozen om in de analyse te kijken naar de absolute waardeverhoging.

Provincie	Waardestijging (in mrd)	Aantal koopwoningen	Procentuele stijging
Noord-Holland	218	666.000	115,8%
Zuid-Holland	199	867.000	99,1%
Noord-Brabant	143	689.000	77,6%
Gelderland	120	549.000	85,2%
Utrecht	109	337.000	109,5%
Overijssel	51	307.000	70,5%
Limburg	45	318.000	68,6%
Friesland	27	185.000	77,9%
Drenthe	25	145.000	83,9%
Groningen	23	152.000	79,4%
Flevoland	23	111.000	93,9%
Zeeland	17	122.000	69,9%

Amsterdam een klasse apart

Het zal geen verrassing zijn dat Amsterdam de grote katalysator is achter de aanzienlijke waardestijging in de provincie Noord-Holland. De hoofdstad heeft de meeste koopwoningen van alle gemeenten in Nederland en het verschil in waardestijging met de rest van Nederland is enorm. De woningwaarde in de hoofdstad is in 8,5 jaar tijd met ruim 45 miljard euro toegenomen. Dit bedrag is het dubbele van de nummer 2 op deze lijst: Den Haag. In de Hofstad steeg de totale woningwaarde met 23 miljard euro. Kort achter Den Haag volgen Rotterdam en Utrecht met een stijging van respectievelijk 22 en 21 miljard euro. Na de zogenaamde G4-gemeenten volgen de gemeenten Haarlemmermeer, Haarlem, Almere en Amersfoort. In al deze gemeenten steeg de woningwaarde met meer dan 10 miljard euro.

Gemeente	Aantal koopwoningen	Waardestijging (in mrd euro)
Amsterdam	125.000	45
's-Gravenhage	107.000	23
Rotterdam	107.000	22
Utrecht	69.000	21
Haarlemmermeer	43.000	12
Haarlem	40.000	11
Almere	54.000	11
Amersfoort	39.000	10
Eindhoven	49.000	9
Apeldoorn	44.000	9
Breda	46.000	9
Tilburg	50.000	8

Tabel 4

Stijging Nederlandse koopwoningen in de periode 2013 K2 – 2021 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

Tabel 5

Gemeenten met de grootste waardestijgingen
Bron: WOX Monitor Calcasa

Duurste wijken zorgen niet voor de grootste waardeestijging

In de analyse op wijkniveau valt op dat de top 10 van de wijken met de grootste waardeestijging geen enkele Amsterdamse wijk bevat. Het Museumkwartier is met een stijging van 2,3 miljard euro de Amsterdamse wijk met de hoogste notering (13) in deze ranglijst. Verder valt op dat ook de drie duurste wijken van Nederland niet terug te zien zijn in deze top 10. De duurste wijk van Nederland is Aerdenhout in de gemeente Bloemendaal. De gemiddelde woningwaarde ligt hier op ruim anderhalf miljoen euro, maar de waardeestijging in de afgelopen 8,5 jaar bedroeg hier “slechts” 1,4 miljard euro. Ook de andere twee duurste wijken van Nederland, Het zuidwestelijk deel der gemeente in Wassenaar en Bilthoven Noord in De Bilt, behoren met een waarde stijging van 1,5 miljard euro niet tot de groep grootste stijgers.

De plaats Hoofddorp wordt binnen de CBS-indeling aangeduid als een wijk van de gemeente Haarlemmermeer. Hoofddorp heeft in de afgelopen periode met 5,6 miljard euro de grootste waardeestijging ondergaan. De wijk Almere Stad volgt Hoofddorp op de voet met een waardeestijging van 5,3 miljard euro, gevolgd door de wijk Prins Alexander in Rotterdam met 4,6 miljard euro. Utrecht heeft drie wijken die terugkomen in de lijst met grootste stijgers: Vleuten-De Meern (4,5 miljard), Noordoost (3,5 miljard) en Leidsche Rijn (3,1 miljard). Onderstaande tabel laat de wijken zien met de grootste waardeestijging van de afgelopen jaren. Hierin valt op dat er relatief veel wijken met een hoge mate van nieuwbouw zijn vertegenwoordigd.

Wijk	Gemeente	Woningwaarde 2013K2	Woningwaarde 2021K4	Waardeestijging in (mrd euro)
Hoofddorp	Haarlemmermeer	222.000	480.000	5,6
Almere Stad	Almere	184.000	365.000	5,3
Prins Alexander	Rotterdam	197.000	407.000	4,6
Vleuten-De Meern	Utrecht	252.000	576.000	4,5
Noordoost	Utrecht	255.000	588.000	3,5
Heemstede-Centrum	Heemstede	371.000	800.000	3,4
Hillegersberg-Schiebroek	Rotterdam	246.000	514.000	3,2
Leidsche Rijn	Utrecht	240.000	551.000	3,1
Almere Buiten	Almere	181.000	358.000	2,8
Nieuw-Vennep	Haarlemmermeer	229.000	491.000	2,4
Naarden	Gooise Meren	380.000	804.000	2,4
Blaricum	Blaricum	520.000	1.093.000	2,4
Museumkwartier	Amsterdam	548.000	1.201.000	2,3
Oost	Utrecht	275.000	637.000	2,3
IJsselstein	IJsselstein	225.000	452.000	2,2
Oegstgeest	Oegstgeest	284.000	541.000	2,2
Laren	Laren	489.000	1.025.000	2,2
Wijk 00	Langedijk	224.000	458.000	2,1
Barneveld	Barneveld	245.000	444.000	2,1
Apollobuurt	Amsterdam	547.000	1.211.000	2,1

Tabel 6

Wijken met de grootste waardeestijging
Bron: WOX Monitor Calcasa

2021

De spanning op de woningmarkt heeft het afgelopen jaar de waardevermeerdering in een stroomversnelling gebracht. De totale woningwaarde is in 2021 met ruim 235 miljard euro toegenomen. Noord-Holland was met ruim 44 miljard nog steeds de provincie met de grootste stijging, maar Zuid-Holland zat er in het afgelopen jaar met ruim 42 miljard dichtbij. In de gemeente Amsterdam steeg de waarde het meest. Het verschil met de overige gemeenten was echter niet zo groot als in de jaren ervoor. Amsterdam had een toename van 6,6 miljard euro, gevolgd door Utrecht en Den Haag met 4,7 miljard euro. Op wijkniveau is de waarde in Almere Stad het meest toegenomen in het afgelopen jaar (1,6 miljard). Ook de wijken Hoofddorp en Vleuten-De Meern kenden in 2021 een waardestijging van meer dan een miljard euro.

Hoeveel is 1 biljoen euro eigenlijk?

Het is lastig om grip te krijgen op het begrip 1 biljoen, want hoeveel is dat eigenlijk? Een biljoen is een één met 12 nullen oftewel 1.000 miljard. Ter vergelijking, dit bedrag is groter dan het Bruto Binnenlands Product van Nederland (2020: 800 miljard euro) en bijna drie keer zo groot als de staatsschuld van Nederland.

Woningprijzen stijgen het hardst in Flevoland

- De prijzen stegen het hardst in de provincie Flevoland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 24,8% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 25,2% stegen eengezinswoningen in Flevoland fors in waarde. Ook werden appartementen daar het afgelopen jaar aanzienlijk meer waard (21,1%).
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Zeeland (16,2%) en Limburg (16,2%).

4e Kwartaal 2021	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	323.000	294.000	22,1%
Friesland	311.000	256.000	21,4%
Drenthe	359.000	302.000	21,5%
Overijssel	370.000	272.000	19,3%
Flevoland	382.000	368.000	24,8%
Gelderland	448.000	319.000	22,4%
Utrecht	638.000	416.000	21,5%
Noord-Holland	592.000	512.000	18,6%
Zuid-Holland	498.000	343.000	18,4%
Zeeland	312.000	300.000	16,2%
Noord-Brabant	447.000	324.000	18,3%
Limburg	328.000	253.000	16,2%
Nederland	454.000	372.000	19,4%

Tabel 7

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

Woningprijzen 25% hoger in regio Flevoland

- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Flevoland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 24,8%. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is € 352.000.
- Op de tweede plek staat de regio Arnhem/Nijmegen met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 22,9%. Eengezinswoningen werden 23,3% meer waard en appartementen 21,4%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn Midden-Limburg en Zuid-Limburg met 15,6% en 15,8% respectievelijk.
- In 19 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met 20% of meer.

Almere hardste stijger van de top 15 steden index in de afgelopen drie jaar

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 19,1%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 19,6% gestegen.

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

- Almere met 25,1% in het afgelopen jaar
- Almere met 49,1% in de afgelopen drie jaar
- Rotterdam met 81,3% in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met 108,0% in de afgelopen tien jaar

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

- Amsterdam met 16,4% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 26,4% in de afgelopen drie jaar
- Breda met 56,3% in de afgelopen vijf jaar
- Enschede met 60,7% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	19,4%	39,9%	65,3%	74,1%
Top 15 Steden Index	19,1%	38,1%	68,2%	89,0%
Nederland zonder Top 15 Steden	19,6%	40,6%	64,1%	68,4%
Amsterdam	16,4%	26,4%	56,9%	108,0%
Rotterdam	19,3%	41,9%	81,3%	103,5%
Haarlem	18,0%	39,5%	73,4%	95,0%
Utrecht	21,9%	44,1%	75,0%	98,6%
's-Gravenhage	18,8%	39,8%	75,5%	94,4%
Haarlemmermeer	19,1%	38,0%	69,0%	90,2%
Amersfoort	21,2%	44,4%	70,2%	79,6%
Tilburg	18,3%	40,5%	66,3%	64,6%
Groningen	21,4%	47,3%	62,5%	74,7%
Almere	25,1%	49,1%	79,6%	83,4%
Eindhoven	16,9%	38,2%	61,6%	67,6%
Breda	17,5%	35,3%	56,3%	61,6%
Apeldoorn	21,7%	43,7%	67,4%	65,3%
Enschede	18,9%	37,6%	57,9%	60,7%
's-Hertogenbosch	20,2%	38,4%	61,5%	65,4%

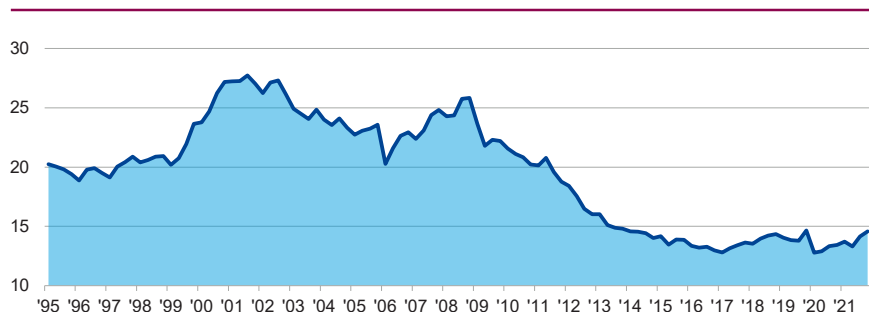
Tabel 8

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

Betaalbaarheid neemt af

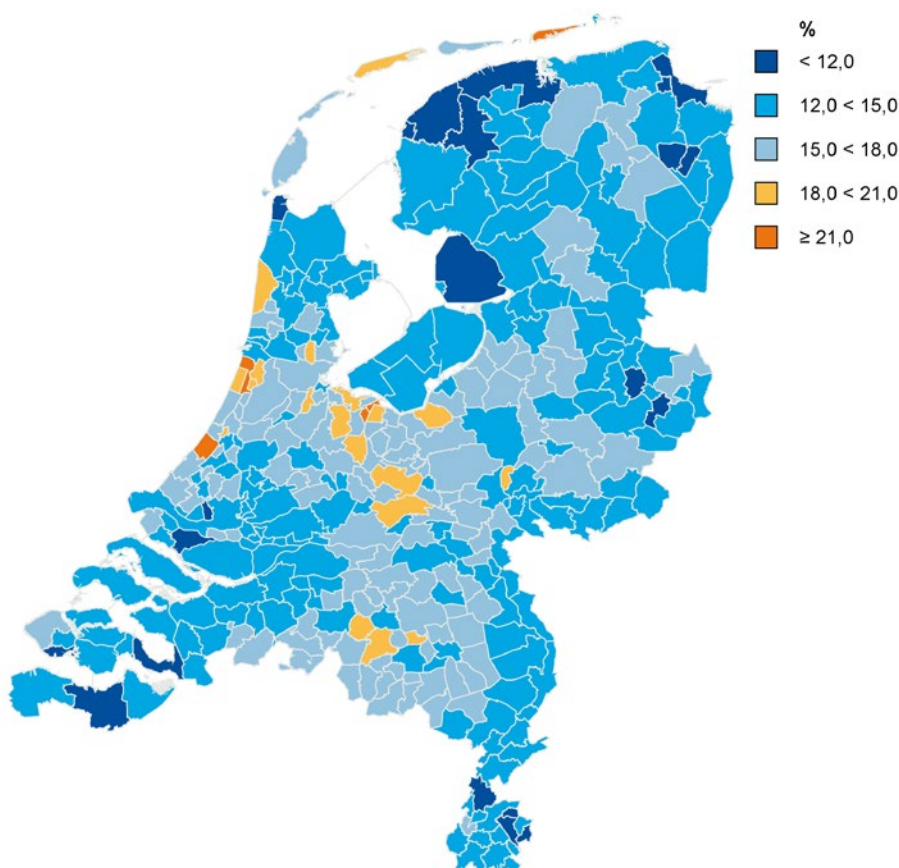
- In het vierde kwartaal werd gemiddeld 14,6% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 8,6%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 3,1%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 3

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



Figuur 4

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

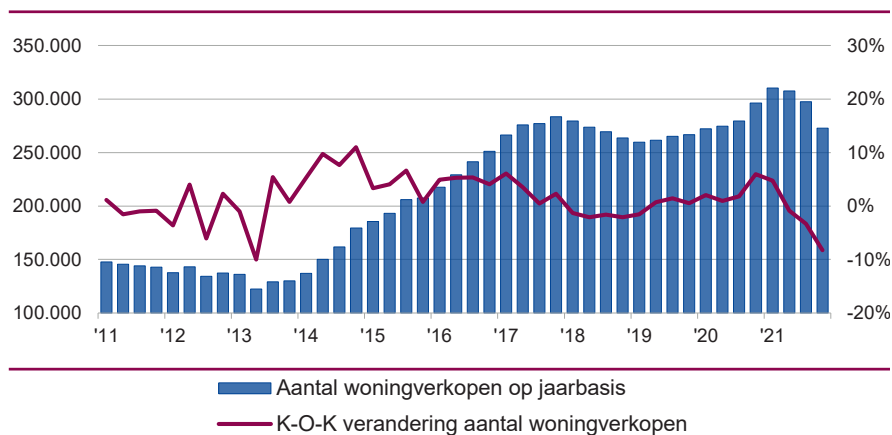
* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen 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](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

Aantal woningverkoppen daalt

- Het aantal woningverkoppen op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 273.000. Dit is een verandering van -7,9% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Na een piek in het eerste kwartaal van 310.000 woningverkoppen, is dit het derde kwartaal op rij met een daling van het aantal woningverkoppen.
 - J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -7,6%.
 - K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -8,3%.

Aantal woningverkoppen en veranderingen



Figuur 5

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 vrijstaande woningen dalen het hardst

- De verkoop van vrijstaande woningen daalt met 9,6%.
- De verkoop van appartementen daalt het met 9,1%. In het afgelopen kwartaal is de verkoop voor alle woningtypes gedaald.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2020K4	2021K1	2021K2	2021K3	2021K4
Vrijstaand	18,6%	21,5%	16,1%	10,2%	-9,6%
Semi-vrijstaand	9,2%	12,7%	7,7%	-0,1%	-8,3%
Hoekwoning	6,7%	9,3%	5,9%	0,6%	-5,3%
Tussenwoning	8,1%	12,1%	9,5%	2,6%	-6,7%
Appartement	12,7%	14,5%	17,4%	14,4%	-9,1%
Totaal	11,1%	14,1%	12,0%	6,3%	-7,9%

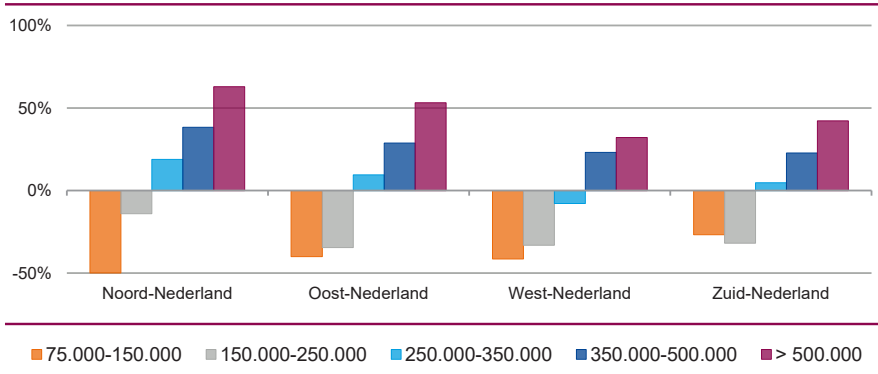
Tabel 9

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 € 350.000 tot € 500.000 steeg met 25,6% en de klasse boven de € 500.000 met 39,6%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (> € 500.000) verkocht (53,1%). Ook in het noorden is dit segment gestegen met 62,9%.
- In Zuid-Nederland steeg de verkoop van woningen in de prijsklasse boven de € 500.000 met 42,2% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse € 75.000 tot € 150.000) gedaald met 41,5%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



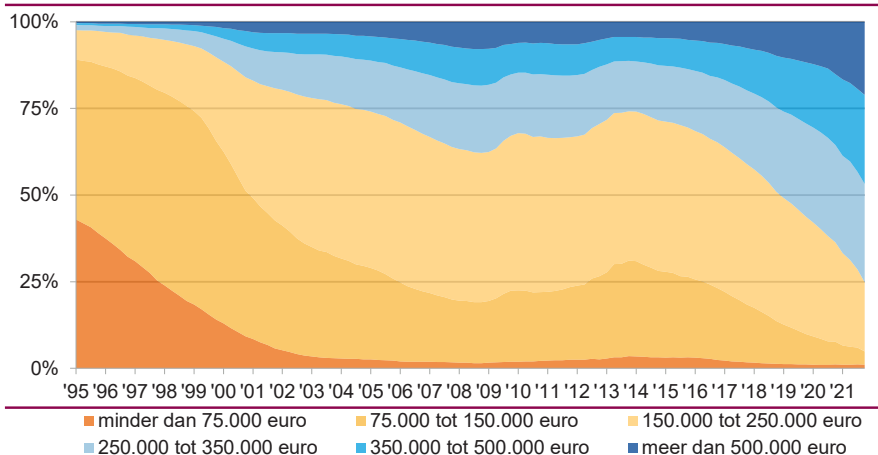
Figuur 6

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K4 2021 ten opzichte van K4 2020
Bron: WOX Monitor Calcasa

28% transacties valt in klasse € 250.000 tot € 350.000

- 20% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse € 150.000 tot € 250.000 (zie onderstaande figuur).
- Het percentage transacties in de prijsklasse € 75.000 tot € 150.000 is in vier jaar tijd terug gelopen van 17% naar 4%.
- Het segment € 350.000 tot € 500.000 is in vier jaar toegenomen van 12% naar 26%.
- 21% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan € 500.000. Vier jaar geleden was dit 8%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 7

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

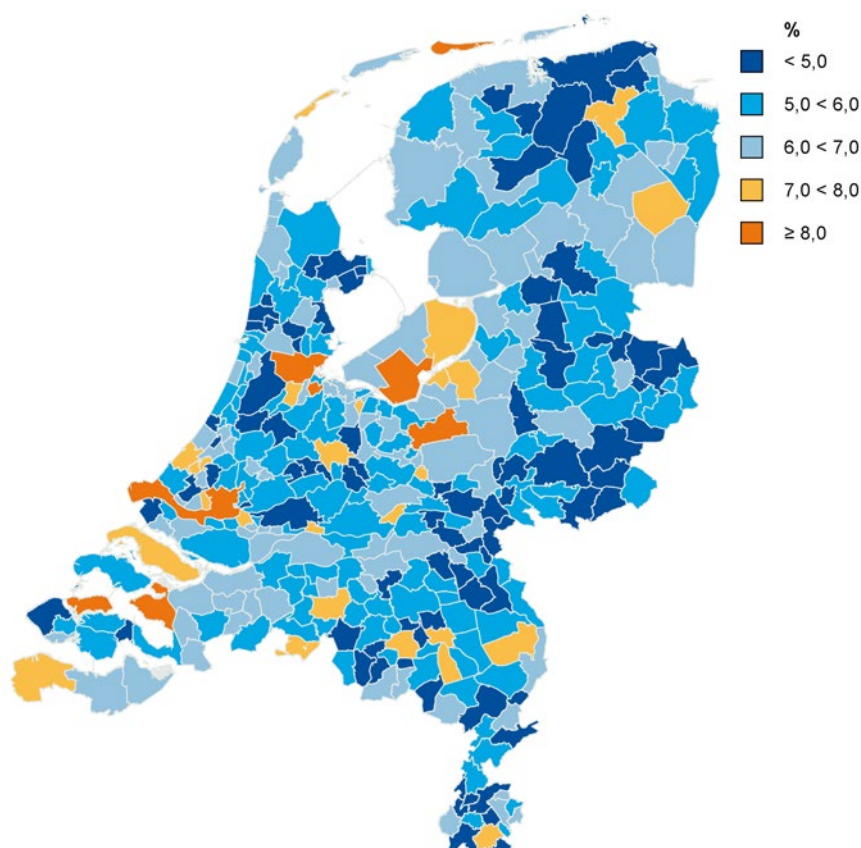
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,5% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Den Haag (6,8%) en Groot-Rijnmond (6,8%).
- Het COROP-gebied IJmond heeft de laagste marktliquiditeit met 4,8% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,5%	IJmond	4,8%
Agglomeratie 's-Gravenhage	6,8%	Zuidwest-Overijssel	5,1%
Groot-Rijnmond	6,8%	Achterhoek	5,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,7%	Twente	5,5%
Zuidoost-Drenthe	6,6%	Alkmaar en omgeving	5,5%
Agglomeratie Haarlem	6,5%	Leiden en Bollenstreek	5,5%
Flevoland	6,5%	Delft en Westland	5,5%
Het Gooi en Vechtstreek	6,4%	Zuid-Limburg	5,5%
Veluwe	6,3%	Zuidoost-Friesland	5,6%
Midden-Noord-Brabant	6,3%	Arnhem/Nijmegen	5,6%

Tabel 10

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



Figuur 8

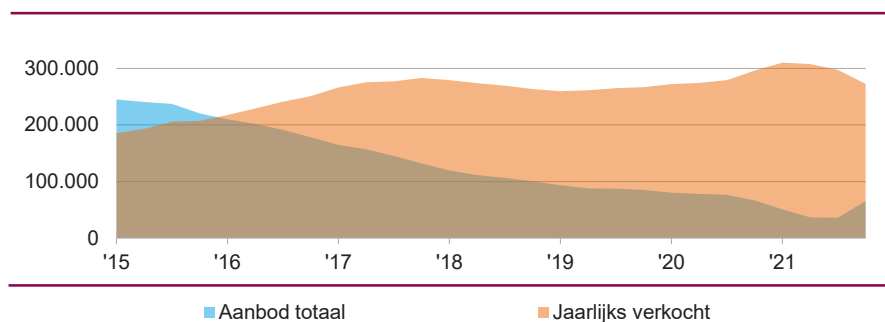
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

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 ook 0,2.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 273.000 woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -7,9%
- Aanbod van woningen in K4 2021: 65.000 woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -2,1%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Urk met een factor 0,04, gevolgd door de gemeente Koggenland met 0,12.

In de gemeente Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,38 gevolgd door de gemeente Hellendoorn met 0,35.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

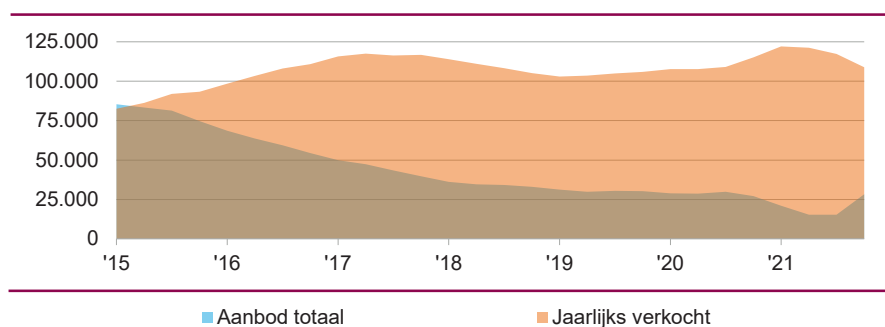


Figuur 9

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2015-2021

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

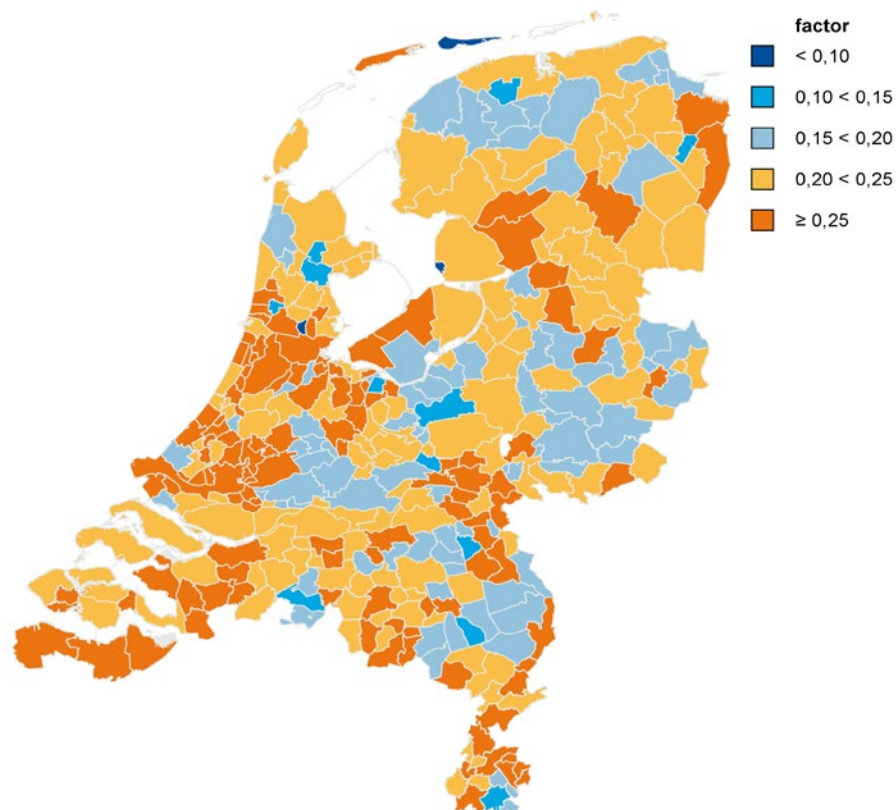


Figuur 10

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2015-2021

Bron: Kadaster, Jumba.nl

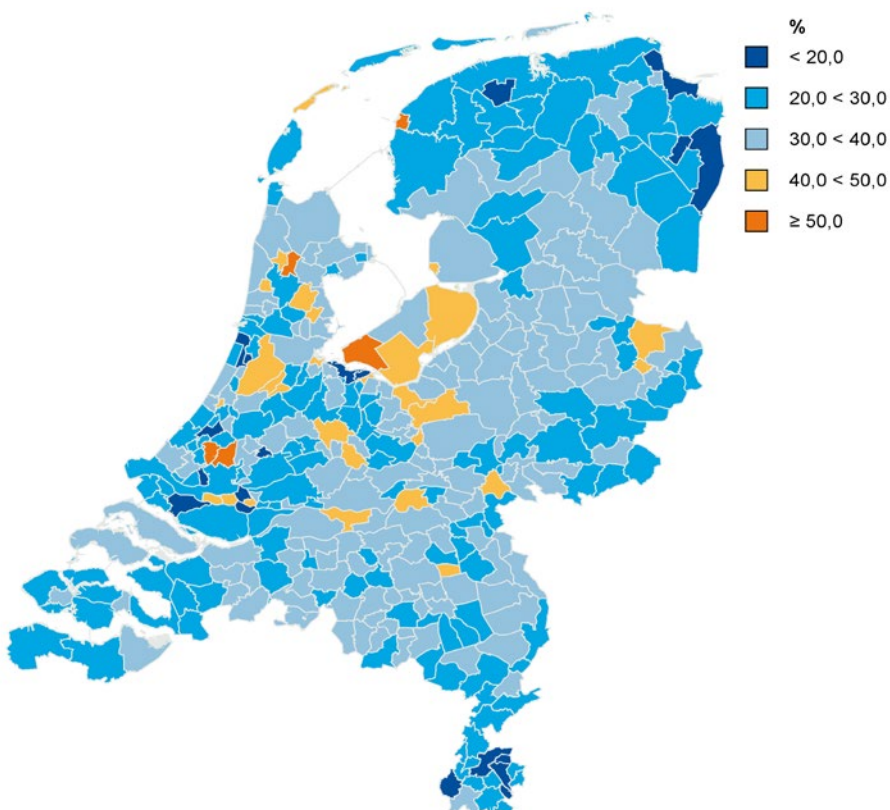
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,1% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 6,4%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,4%
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Zeewolde met 10,3%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Heumen waar 3,7% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 11

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland

Bron: Kadaster, Jumba.nl



Figuur 12

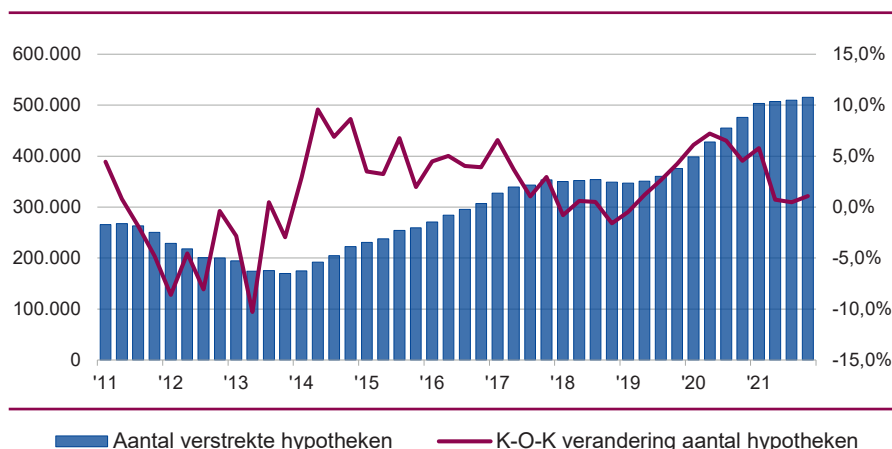
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt toe

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 515.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 8,2%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 1,1%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 13

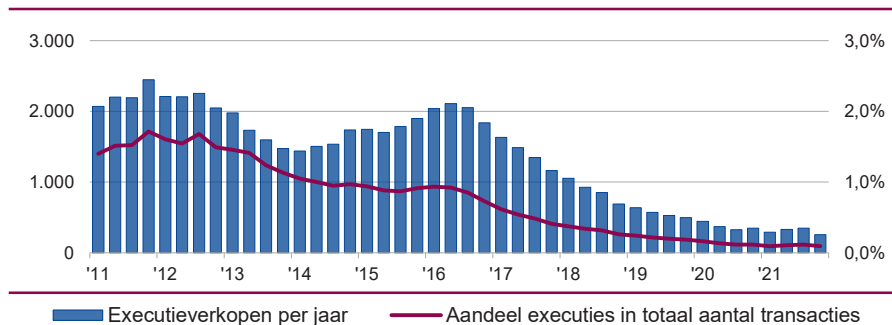
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 256.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -26,2%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -26,9%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (0,8%) kent de gemeente Druten.
- 220 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Haarlem.

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 minder op dan bij een normale verkoop.

Aantal executieverkopen



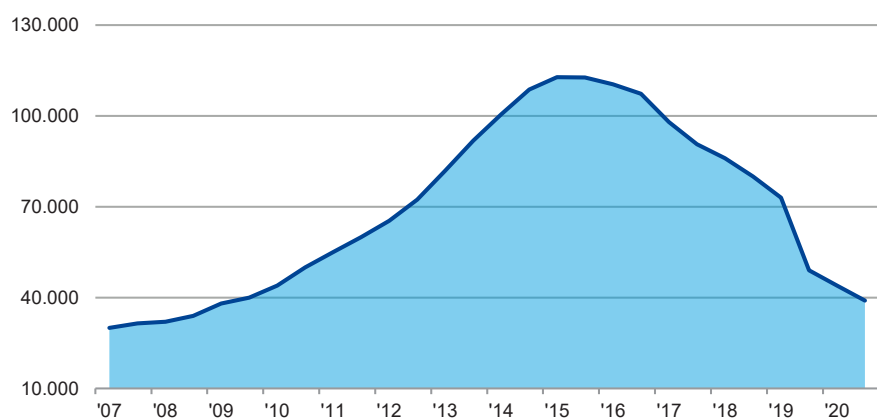
Figuur 14

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

Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds de piek in 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 65% gedaald.
- Eind 2020 hadden bijna 39.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 20,4% ten opzichte van het jaar ervoor.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



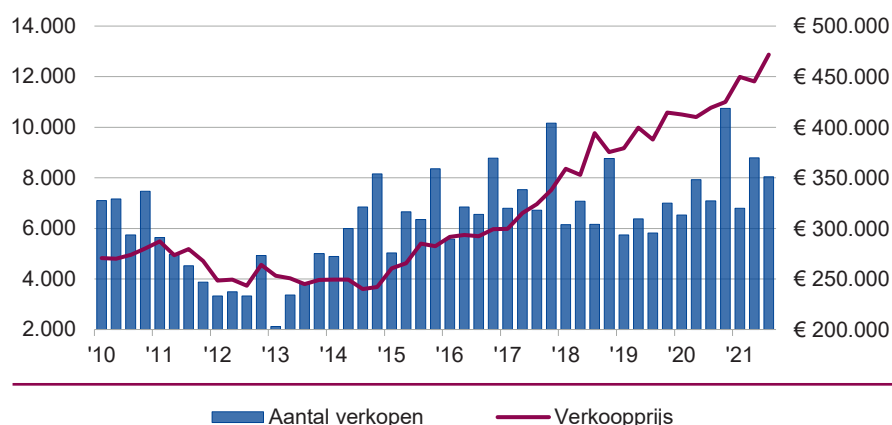
Figuur 15

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

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt toe

- In het derde kwartaal van 2021 werden er 8.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van de verkoop van 13,4% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op € 472.000 voor het derde kwartaal van 2021. Dit is een toename van 12,5% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 16

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

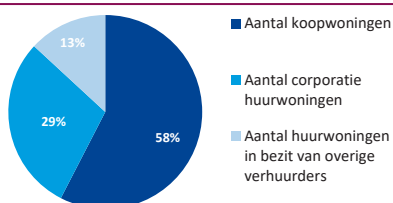
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	441.000	60.000	382.000	30%	70%	872.760	475.370	12.662		
Rotterdam	312.000	86.000	226.000	35%	64%	651.160	328.280	8.730		
Den Haag	259.000	59.000	200.000	43%	57%	545.840	268.310	8.127		
Utrecht	154.000	67.000	87.000	46%	54%	357.600	181.670	5.342		
Groningen	115.000	47.000	68.000	42%	58%	232.870	136.380	3.588		
Eindhoven	111.000	67.000	44.000	45%	55%	234.390	120.980	3.796		
Provincies										
Groningen	280.000	184.000	96.000	55%	44%	585.870	295.470	9.375	2.012	
Friesland	300.000	243.000	57.000	62%	37%	649.960	294.470	10.739	2.110	
Drenthe	222.000	183.000	39.000	66%	34%	493.680	219.300	8.849	1.888	
Overijssel	505.000	386.000	119.000	61%	39%	1.162.410	508.410	17.118	3.731	
Flevoland	169.000	133.000	36.000	65%	35%	423.020	176.620	7.182	1.683	
Gelderland	903.000	679.000	224.000	61%	39%	2.085.950	931.490	31.848	6.818	
Utrecht	579.000	366.000	213.000	59%	41%	1.354.830	610.330	20.624	4.785	
Noord-Holland	1.334.000	671.000	663.000	51%	49%	2.879.530	1.376.230	43.681	11.740	
Zuid-Holland	1.676.000	825.000	850.000	52%	47%	3.708.700	1.719.990	55.584	14.195	
Zeeland	187.000	152.000	35.000	66%	32%	383.490	175.700	7.529	1.989	
Noord-Brabant	1.129.000	849.000	280.000	62%	38%	2.562.960	1.157.460	42.096	9.916	
Limburg	531.000	390.000	141.000	60%	39%	1.117.200	532.320	18.034	4.379	
Nederland	7.815.000	5.060.000	2.754.000	57%	42%	17.407.580	7.997.800	272.659	65.246	

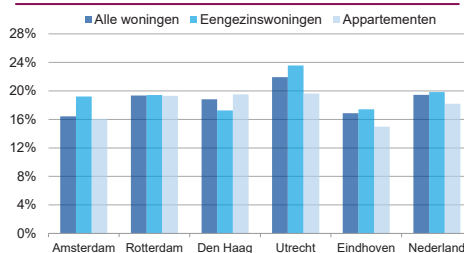
Tabel 11

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



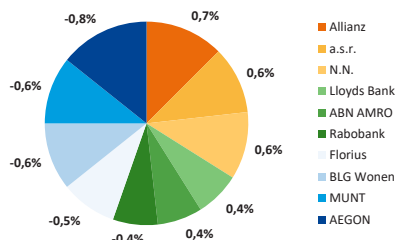
Figuren 17 & 18

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning 2021K4	14.300	-27,0%
NHG verliesdeclaraties 2021K4	3	-88,0%
HH betalingsproblemen 2020K4	39.000	-20,4%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	515.164	8,2%
Hypotheekschuld (mld) 2021K3	776	4,1%

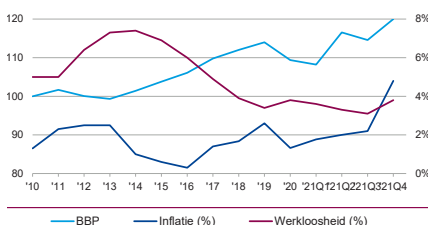
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



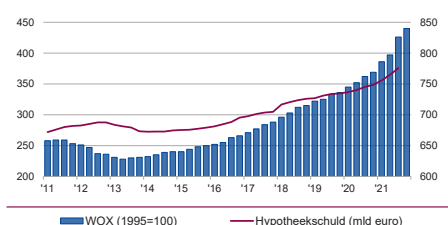
Tabel 12 & Figuur 19

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

Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2010-2021)



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2010-2021)



Figuren 20 & 21

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

Bijlagen

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	1.056	Delfzijl	227
Wassenaar	869	Heerlen	237
Heemstede	797	Kerkrade	239
Gooise Meren	713	Oldambt	241
De Bilt	673	Brunssum	241
Wijdmeren	656	Veendam	250
Zeist	631	Terneuzen	252
Bergen (NH.)	625	Leeuwarden	261
Utrechtse Heuvelrug	618	Almelo	266
Huizen	613	Noardeast-Fryslân	267

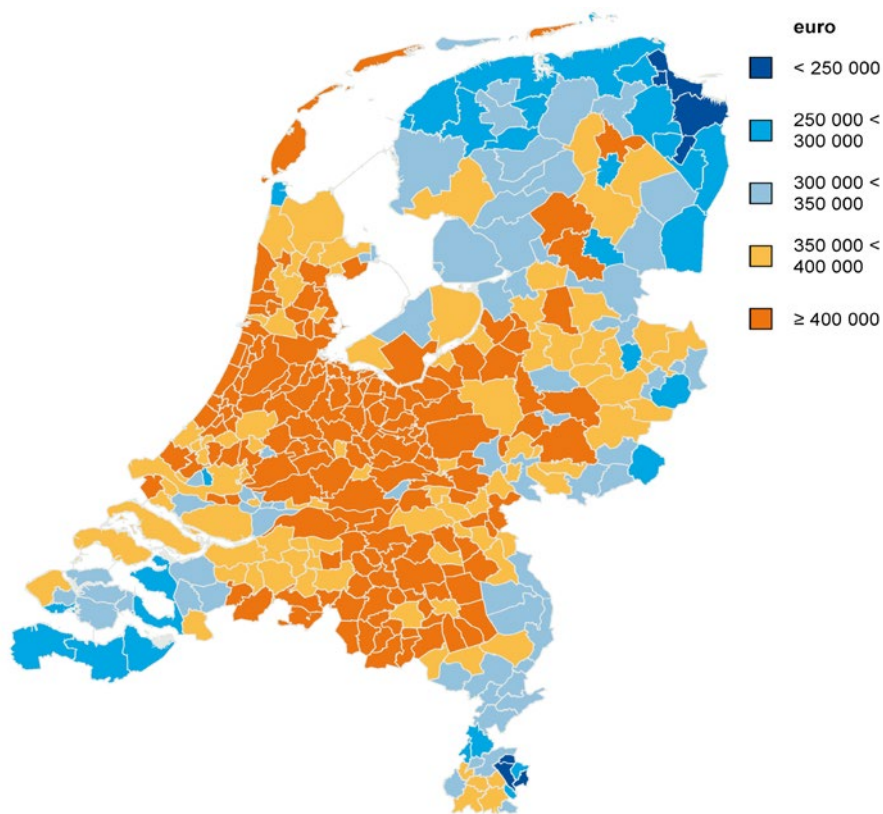
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Almere	25,1%	Veere	15,2%
Lelystad	25,0%	Borsele	15,3%
Noordoostpolder	24,5%	Maasgouw	15,3%
Midden-Groningen	24,4%	Leudal	15,3%
Zeewolde	24,3%	Hulst	15,3%
Dronten	24,2%	Roerdalen	15,4%
Urk	24,2%	Echt-Susteren	15,4%
Het Hogeland	23,7%	Nederweert	15,4%
Westerkwartier	23,5%	Landgraaf	15,5%
Buren	23,4%	Schouwen-Duiveland	15,6%

Tabel 13

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (x € 1.000)
Bron: Calcasa

Tabel 14

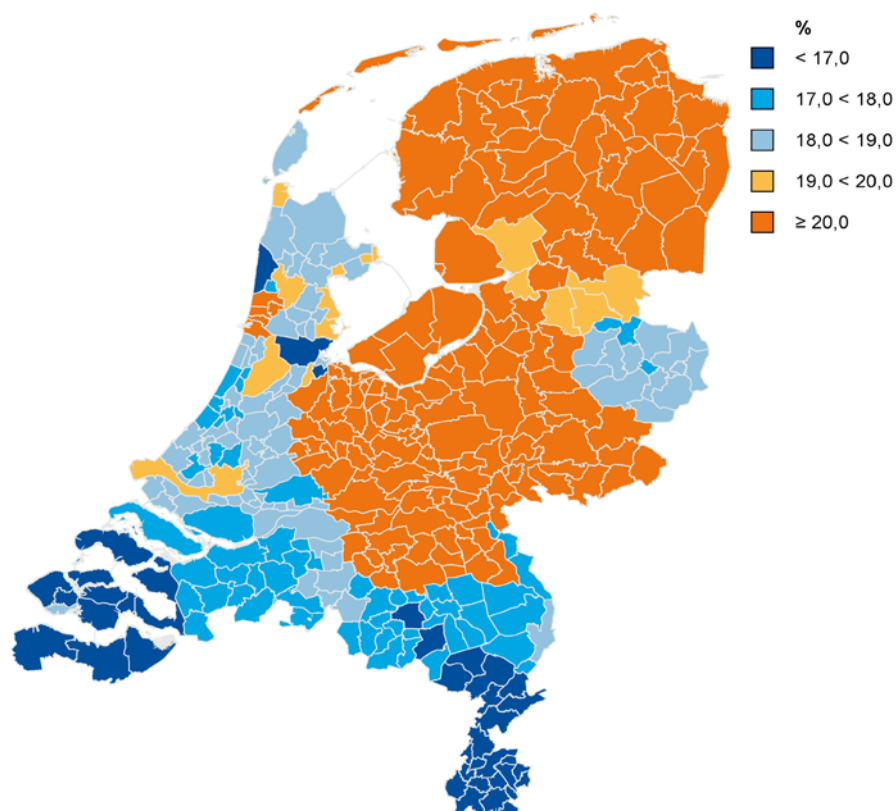
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 22

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2021 (in euro's)

Bron: Calcasa



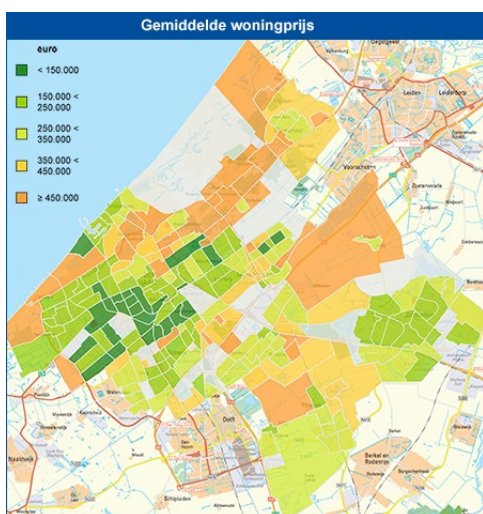
Figuur 23

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2021 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)

Bron: Calcasa

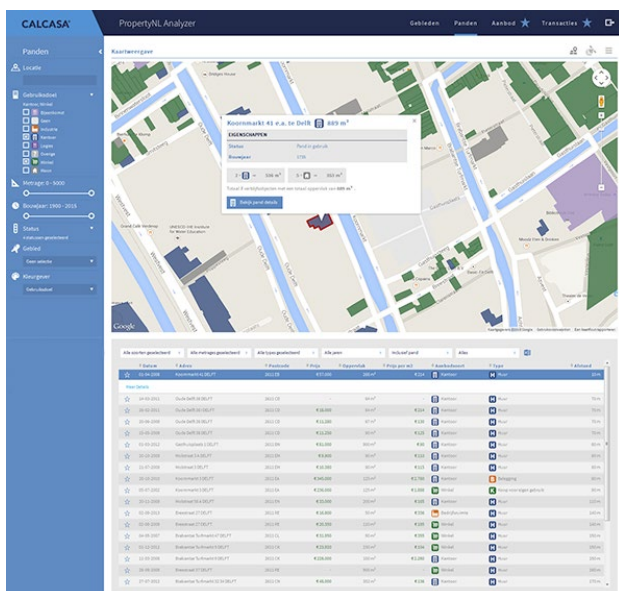
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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).