

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen het hardst buiten de Randstad: in de provincie Groningen steeg de gemiddelde woningprijs het hardst met 9,2% op jaarbasis. In de gemeenten Zuidhorn, Haren en Leek steeg de woningprijs met 10,2% jaar-op-jaar. Dit is de hoogste prijsontwikkeling van alle gemeenten in Nederland (met meer dan vijf duizend koopwoningen). Van de vier grote steden was dat Rotterdam waar de woningprijs steeg met 9,8% gevolgd door Den Haag en Utrecht met resp. 7,7% en 5,0%. In Amsterdam was de prijsstijging slechts 1,7% en komt daarmee op de eerste plek in de top 10 laagste ontwikkeling per gemeente in Nederland.

Aanbod daalt verder en verkopen blijven stabiel: het jaarlijkse aantal verkopen is in vijf jaar gestegen van 137 duizend naar 266 duizend woningen. Het aanbod blijft verder dalen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,3 in Nederland. De vraag naar woningen blijft dus groot en het aanbod blijft daarbij achter.

Betaalbaarheid lichte verbetering: 15,9% 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.

Angst voor natuurramp: woningen potentieel 200 miljard minder waard

De aandacht voor natuurrampen als overstromingen, aardbevingen en natuurbranden neemt steeds meer toe. Calcasa onderzocht wat de potentiële waardevermindering van woningen is, indien kopers en verkopers een dreiging van een natuurramp als reëel gaan beschouwen en gaan meewegen bij woningtransacties. De totale waardevermindering van woningen gelegen in een risicogebied kan dan oplopen tot 200 miljard euro (zie pagina 4).

CALCASA WOX 2019 K4

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	335
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	395
Prijsverandering	
J-O-J prijsverandering WOX	6,5%
K-O-K prijsverandering WOX	0,9%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	3,8%
Woningprijsvoorspelling	
Voorspelling J-O-J 2020 K1	6,4%
Voorspelling K-O-K 2020 K1	2,1%
Betaalbaarheid wonen	
Betaalbaarheidsindex	15,9%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-3,1%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-6,5%
Woningverkopen	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	266
J-O-J verandering aantal woningverkopen	0,5%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	0,2%

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

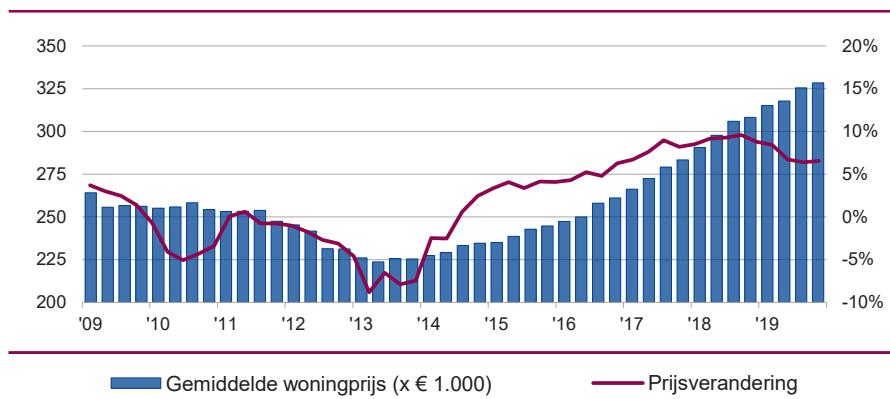
Calcasa kengetallen 2019 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2019, gemeentelijke indeling 2018

Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 335 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 328 duizend euro.
 - K-O-K prijsverandering: +0,9%.
 - J-O-J prijsverandering: +6,5%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 344 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +0,9%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +6,5%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 287 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +0,9%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +6,6%.

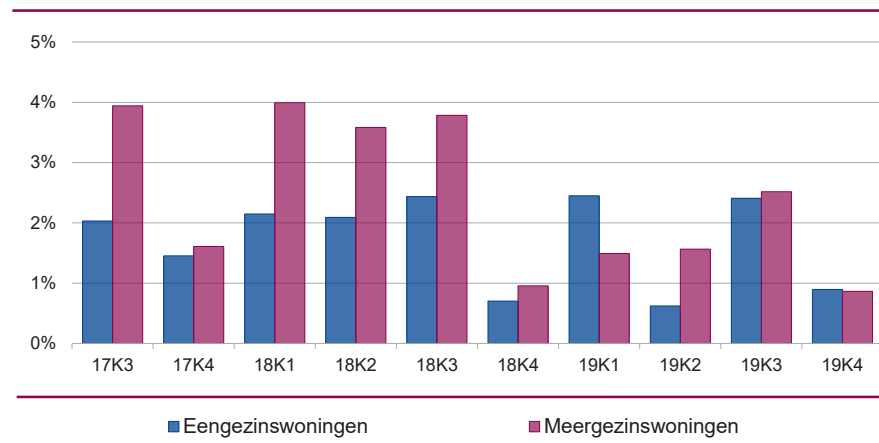
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

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

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

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

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 9,4%, gevolgd door de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro met 8,1%.
- Woningen in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 4,1% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	9,4%
150.000 tot 250.000	8,1%
250.000 tot 350.000	6,4%
350.000 tot 500.000	5,4%
Meer dan 500.000	4,1%
Alle woningen	6,5%

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging oudere appartementen

- De gemiddelde appartementswaarde is met 6,6% toegenomen het afgelopen jaar. Appartementen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 8,8% het meest in waarde toegenomen.
- Appartementen met een bouwjaar tot 1944 stegen het minst in waarde met 4,3% op jaarbasis.

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

Tabel 2b

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

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2020

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2020K1 t.o.v. 2019K4) WOX:

- alle woningen: +2,1%

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

- alle woningen: 6,4%
- alle eengezinswoningen: 6,1%
- alle meergezinswoningen: 7,3%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 6,6%
- Noord-Nederland: 6,6%
- Oost-Nederland: 6,2%
- Zuid-Nederland: 6,3%

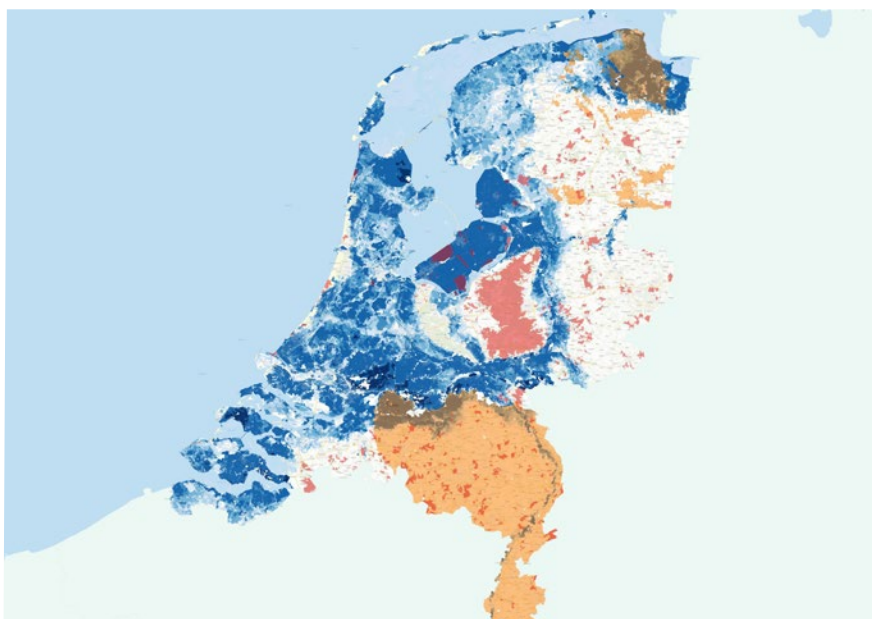
Angst voor natuurramp: woningen potentieel 200 miljard minder waard

Door de toename van de extreme weersomstandigheden, zoals hittegolven, zware regenval, een stijgende zeespiegel en natuurbranden, neemt de aandacht voor natuurrampen toe^{*}. Dergelijke natuurrampen hebben in de afgelopen jaren wereldwijd veel slachtoffers gemaakt en substantiële sociale en economische verliezen veroorzaakt. In Nederland gaat het vooral om mogelijke overstromingen, natuurbranden en aardbevingen.

De angst voor een natuurramp kan een belangrijke afweging zijn in de keuze voor een woninglocatie, zowel vanwege mogelijke persoonlijke als materiële schade. Uit verschillende internationale onderzoeken blijkt dat deze angst een negatief effect kan hebben op woningprijzen^{**}. De geschatte effecten liggen tussen 2,5%-10% en zijn tijdsafhankelijk (bijvoorbeeld groot effect kort na een natuurramp).

In dit onderzoek ligt de focus op de potentiële waardevermindering van woningen, indien kopers en verkopers een dreiging van een natuurramp als reëel gaan beschouwen en gaan meewegen bij woningtransacties. Ter verduidelijking: het gaat hierbij dus niet om de potentiële woningschade indien een natuurramp daadwerkelijk plaatsvindt.

Op de kaart hieronder is te zien dat in Nederland 5,6 miljoen woningen een risico op overstroming lopen, 53 duizend woningen een risico op natuurbrand en 1,5 miljoen woningen een risico op aardbeving. Wanneer de markt deze risico's zou gaan inprijzen, dan kan de totale waardevermindering van deze woningen oplopen tot 200 miljard euro.



* <https://knmi.nl/kennis-en-datacentrum/achtergrond/waarnemingen-klimaatveranderingen>

** waaronder: Fuerst, Warren-Meyers Sea Level Rise and House Price Capitalisation, Georgia, 2019, en Kropp, The Influence of Flooding on the Value of Real Estate, Germany 2012

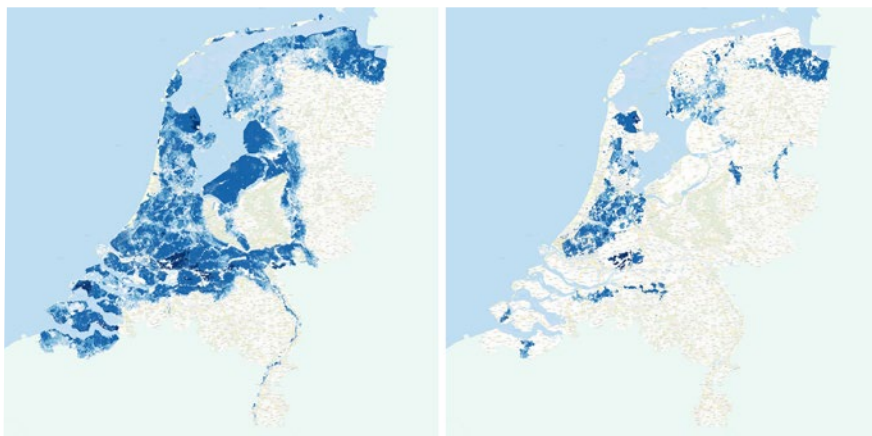
Figuur 3

Blauwe gebieden: risico op overstroming
Rode gebieden: risico op natuurbrand
Oranje gebieden: risico op aardbeving

Bron: www.risicokaart.nl en data.overheid.nl

73% van de Nederlandse woningwaarde ligt in gebieden met overstromingsrisico

Overstromingsrisico in Nederland is altijd een reëel risico geweest omdat Nederland zeer laag en deels onder zeeniveau is gelegen, omringd wordt door de Noordzee en doorkruist wordt door een aantal grote rivieren. Door het nemen van verregaande waterbeschermingsmaatregelen heeft Nederland het risico op overstromingen sterk verkleind. Het effect van de kans op overstromingen in Nederland wordt daardoor op dit moment als klein ingeschat, waardoor het effect op woningprijzen verwaarloosbaar is.

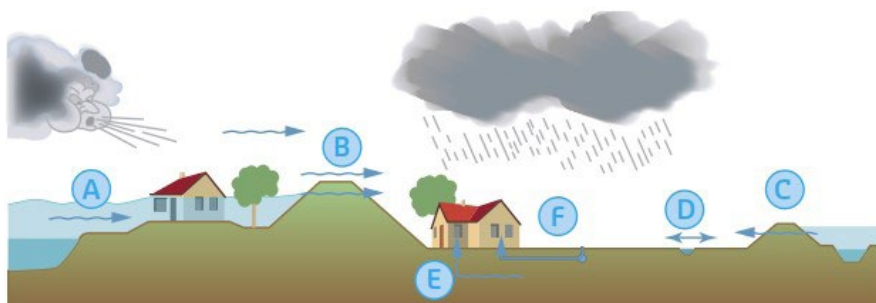


Figuur 4

Links: risico op overstroming van hoofdwatersysteem
Rechts: risico op overstroming van lokaal water

Bron: www.risicokaart.nl en data.overheid.nl

In Nederland zijn verschillende soorten overstromingen gedefinieerd; deze zijn weergegeven in onderstaande illustratie. In deze analyse zijn alleen de overstromingen van het type A, B en C meegenomen. Met name overstromingen van type B en C kunnen grote impact hebben, vooral in de lager gelegen gebieden. De kleuren in bovenstaande kaarten geven naast het gebied, ook de maximale waterdiepte weer.



Figuur 5

Type A: overstromingen van onbeschermde gebieden langs hoofdwatersysteem

Type B: overstromingen van beschermde gebieden langs het hoofdwatersysteem

Type C: overstromingen van beschermde gebieden langs het regionale watersysteem

Type D: overstromingen van onbeschermde gebieden vanuit het regionale oppervlaktewatersysteem

Type E: overstromingen van gebieden door grondwatersystemen

Type F: overstroming door intense neerslag

Bron: Risicokaart.nl

Indien de klimaatveranderingen leiden tot lokale overstromingen of 'bijna-overstromingen', en daardoor in de woningmarkt het risico op overstromingen als reëler wordt ingeschat, dan betreft dit direct een groot deel van Nederland.

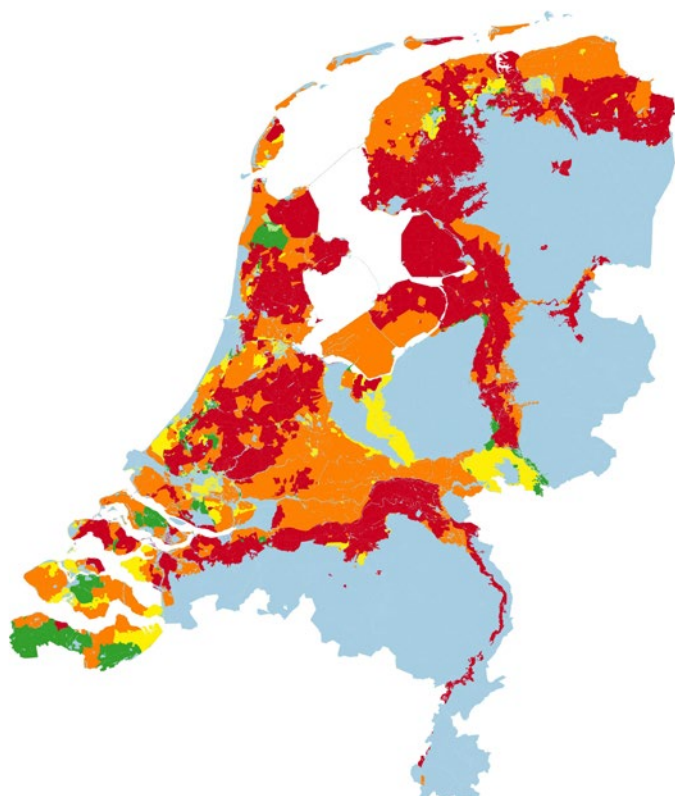
In Nederland staan circa 7,8 miljoen woningen met een totale waarde van circa 2.380 miljard euro. Van deze woningen zijn 5,6 miljoen woningen gelegen in gebieden die kunnen overstromen met een totale waarde van 1.740 miljard euro. Uitgaande van de genoemde mogelijke waardedaling van 2,5%-10%, loopt het potentiële waarde-effect op van 44 tot 174 miljard euro.

Risico op overstroming

Het risico op overstroming is afhankelijk van de genomen beschermingsmaatregelen, zoals waterkeringen. In Nederland zijn hiervoor in de Waterwet (ondergrens)normen gedefinieerd. Op basis van deze normen zijn onderhoud- en verbeterwerkzaamheden gepland. Uitgaande van de geplande verbeteringen is een (gesommeerde) kans op overstromingen in 2050 berekend. Op basis van deze kansen kan nader worden bepaald hoe hoog het verwachte risico op overstromingen is voor woningen in Nederland*.

Van de 5,6 miljoen woningen met overstromingsrisico, is de verwachting dat 3,3 miljoen woningen liggen in gebieden met een overstromingskans tussen 100-1.000 jaar of tussen 1.000-10.000 jaar. De waarde van deze woningen bedraagt 996 miljard euro, waardoor het mogelijke waardeverlies kan oplopen van 25 tot 100 miljard euro (2,5% tot 10%).

Overstromingskans in 2050	Aantal woningen	Totale waarde (miljard euro)
tussen 100 en 1000 jaar	1.160.000	351
tussen 1.000 en 10.000 jaar	2.140.000	645
tussen 10.000 en 100.000 jaar	730.000	241
tussen 100.000 en 1 mln jaar	60.000	19
Minder dan eens in de miljoen jaar	320.000	89
Geen overstromingsrisico	3.410.000	1.047



* <https://www.basisinformatie-overstromingen.nl/liwo/#/viewer/41>

Tabel 3

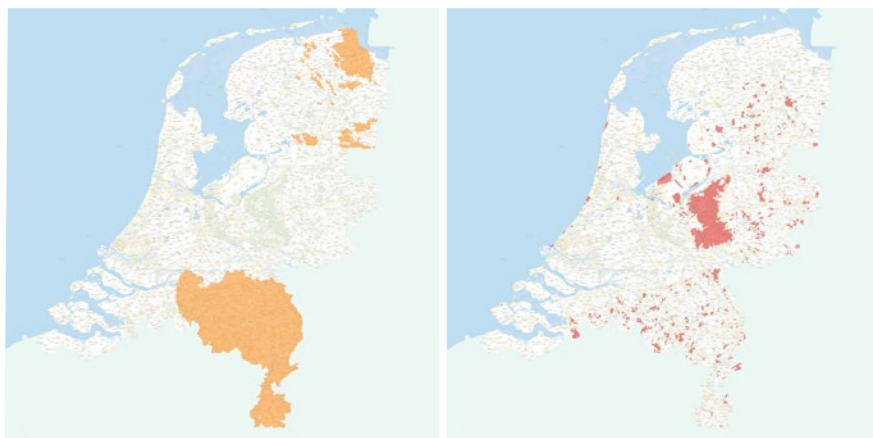
Kans op overstroming in Nederland. Aantal woningen en totale waarde.
Bron: Calcasa

Figuur 6

Kans op overstroming
Rood: 100 - 1.000 jaar
Oranje: 1.000 - 10.000 jaar
Geel: 10.000 - 100.000 jaar
Lichtgroen: 100.000 - 1mln jaar
Donkergroen: > 1 mln jaar
Lichtblauw: geen overstromingsrisico
Bron: Liwo

Ook andere natuurrampen vormen risico op waardedaling

Ook aardbevingen en natuurbranden vormen in Nederland een reëel risico. De linkerkaart toont de gebieden waar risico is op een aardbeving. De rechterkaart geeft de gebieden weer waar risico is op een natuurbrand.



Figuur 7

Links: risico op aardebeving

Rechts: risico op natuurbrand

Bron: www.risicokaart.nl en data.overheid.nl

Aardbevingen komen voor in het noord- en zuidoosten van Nederland. In het noordoosten is sprake van geïnduceerde aardbevingen (veroorzaakt door gaswinning), in het zuiden zijn ze van tektonische aard (als gevolg vervorming van de aardlagen). Op de risicokaart worden aardbevingen onderverdeeld in drie categoriën. In dit onderzoek wordt echter geen onderscheid gemaakt en wordt naar het gebied als geheel gekeken met mogelijk risico op aardbevingen.

In deze aardbevingsgebieden staan 1,5 miljoen woningen met een totale waarde van 429 miljard euro. Uitgaande van de mogelijke waardedaling van 2,5%-10%, bedraagt het potentiële waardeverlies 11 tot 43 miljard euro.

Een ander risico vormen natuurbranden. In Nederland gaat het vooral om bos- en heidebranden. In het onderzoek zijn de gebieden opgenomen waar kans is op grote natuurbranden. Deze kunnen ontstaan door menselijke onvoorzichtigheid of door natuurinvloeden zoals blikseminslag. Door het noordwaarts opschuiven van de klimaatzones worden natuurgebieden vaker blootgesteld aan droogte en hitte.

In de gebieden met kans op grote natuurbranden staan 53 duizend woningen met een totale waarde van 22 miljard euro. Uitgaande van de genoemde mogelijke waardedaling van 2,5%-10%, kan het waardeverlies oplopen van 0,6 tot 2,2 miljard euro.

Woningprijzen stijgen het hardst buiten de Randstad

- De prijzen stegen het hardst in Groningen. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 9,2% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 9,6% stegen appartementen in de provincie Zuid-Holland het hardst in waarde, gevolgd door Limburg met 9,4% op jaarbasis.
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Noord-Holland (4,4%) en Friesland (6,1%).

4e Kwartaal 2019	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	237.000	219.000	9,2%
Friesland	235.000	202.000	6,1%
Drenthe	263.000	214.000	7,6%
Overijssel	272.000	196.000	6,1%
Flevoland	288.000	281.000	7,6%
Gelderland	335.000	231.000	6,9%
Utrecht	469.000	306.000	6,1%
Noord-Holland	444.000	408.000	4,4%
Zuid-Holland	385.000	263.000	7,9%
Zeeland	247.000	228.000	8,1%
Noord-Brabant	345.000	257.000	6,5%
Limburg	262.000	196.000	8,3%
Nederland	344.000	287.000	6,5%

Tabel 4

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

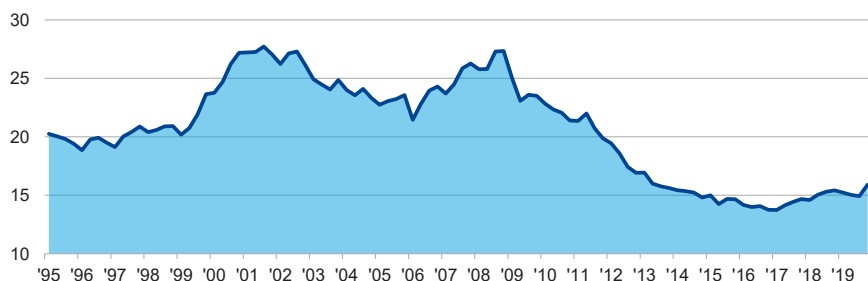
Woningprijzen 10% hoger in regio Oost-Groningen

- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Oost-Groningen. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 9,5%. Appartementen in die regio werden 7,8% meer waard. Eengezinswoningen stegen met 9,6% in waarde.
- Op de tweede plek staat de regio Noord-Limburg met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 9,5%. Eengezinswoningen werden 9,5% meer waard en appartementen 9,0%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn Groot-Amsterdam en het Gooi en Vechtstreek met respectievelijk 2,4% en 4,7%.
- In 9 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde van appartementen met 8% of meer.

Lichte verslechtering betaalbaarheid

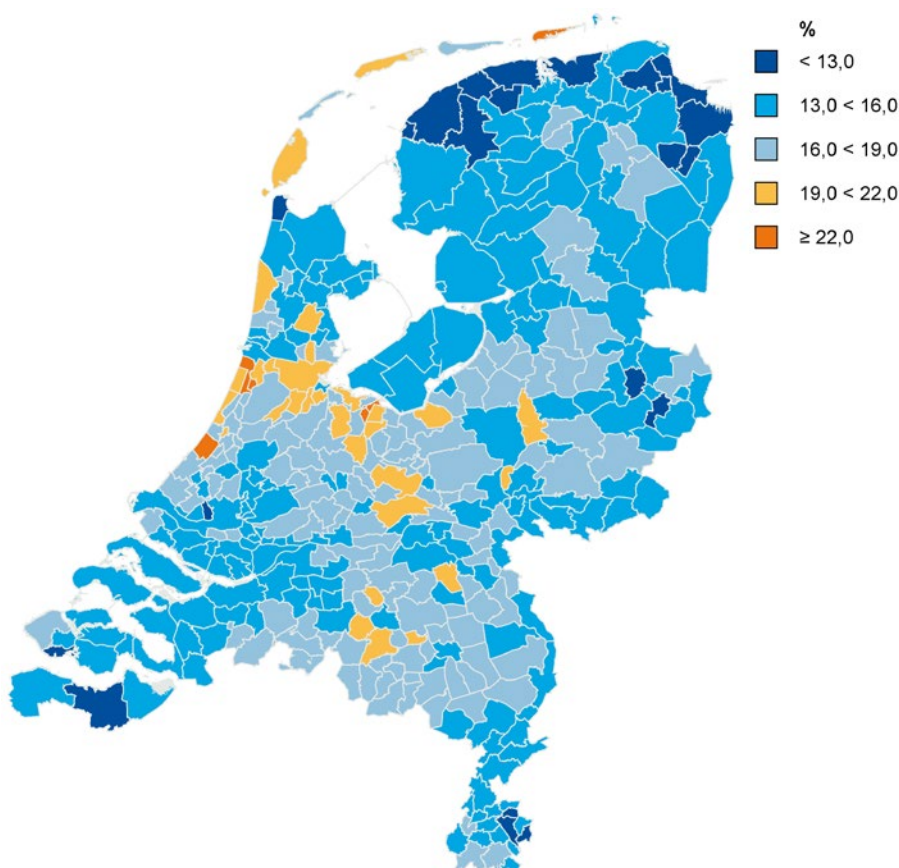
- In het vierde kwartaal werd gemiddeld 15,9% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: -3,1%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -6,5%.

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.

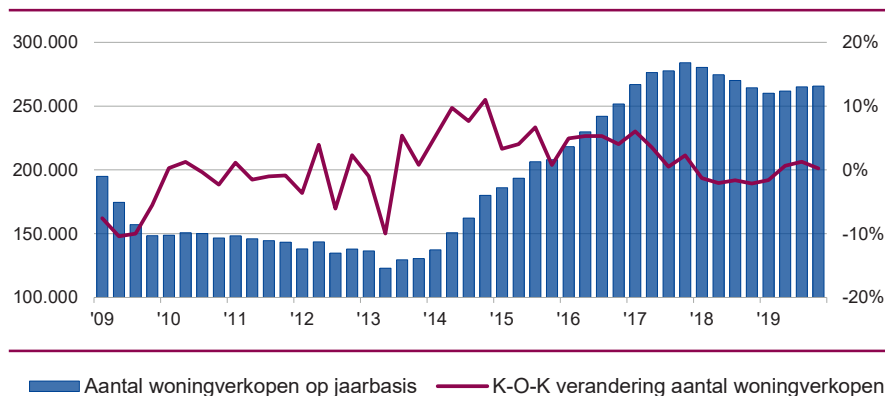
In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid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

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Aantal woningverkop stabiel

- Het aantal woningverkop op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 266 duizend. Dit is een verandering van +0,5% 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 verkop: +0,5%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkop: +0,2%.

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 appartementen daalt het hardst

- De verkoop van semi-vrijstaande woningen stijgen het hardst met 6,2%. De verkoop van vrijstaande woningen neemt ook toe met 3,1%.
- De verkoop van appartementen daalt het hardst met 4,2%. Dit wordt mede veroorzaakt door een sterk krimpemd aanbod van appartementen.

Ontwikkeling (J-O-J)

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

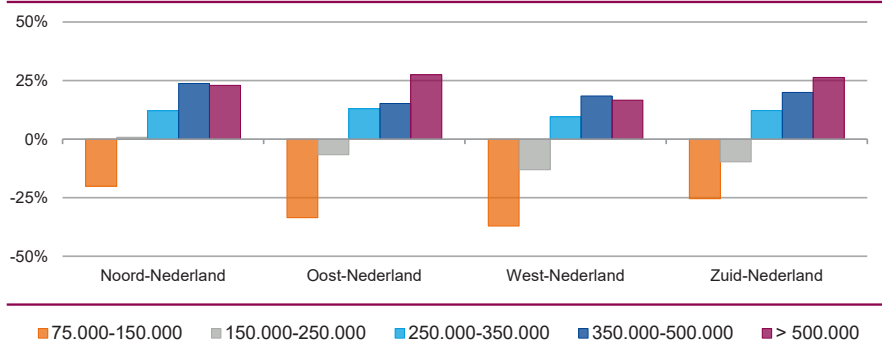
Tabel 5

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 18,5% en de klasse boven de 500 duizend euro met 19,9%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht (27,5%). Ook in het zuiden is dit segment gestegen met 26,3%.
- In Noord-Nederland steeg de verkoop van woningen in de prijsklasse 350 tot 500 duizend euro met 23,7% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse 75 tot 150 duizend euro) gedaald met 37,1%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



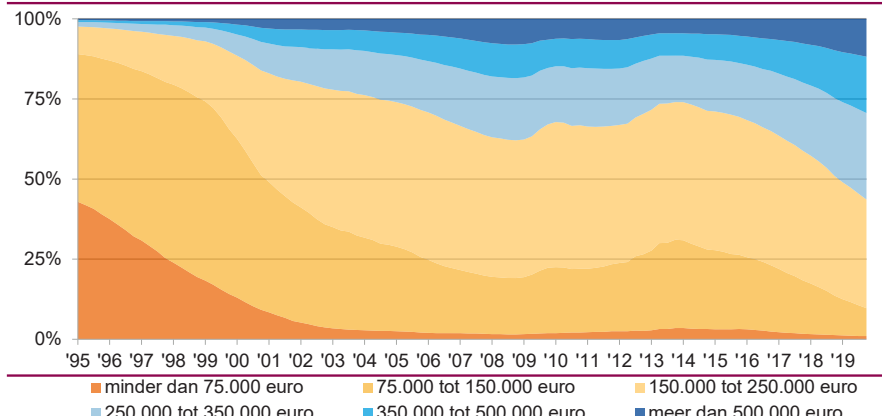
Figuur 11

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K4 2019 ten opzichte van K4 2018
Bron: WOX Monitor Calcasa

34% transacties valt in klasse 150 tot 250 duizend euro

- 34% 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 23% naar 9%.
- Het segment 350 tot 500 duizend euro is in vier jaar toegenomen van 9% naar 18%.
- 12% 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

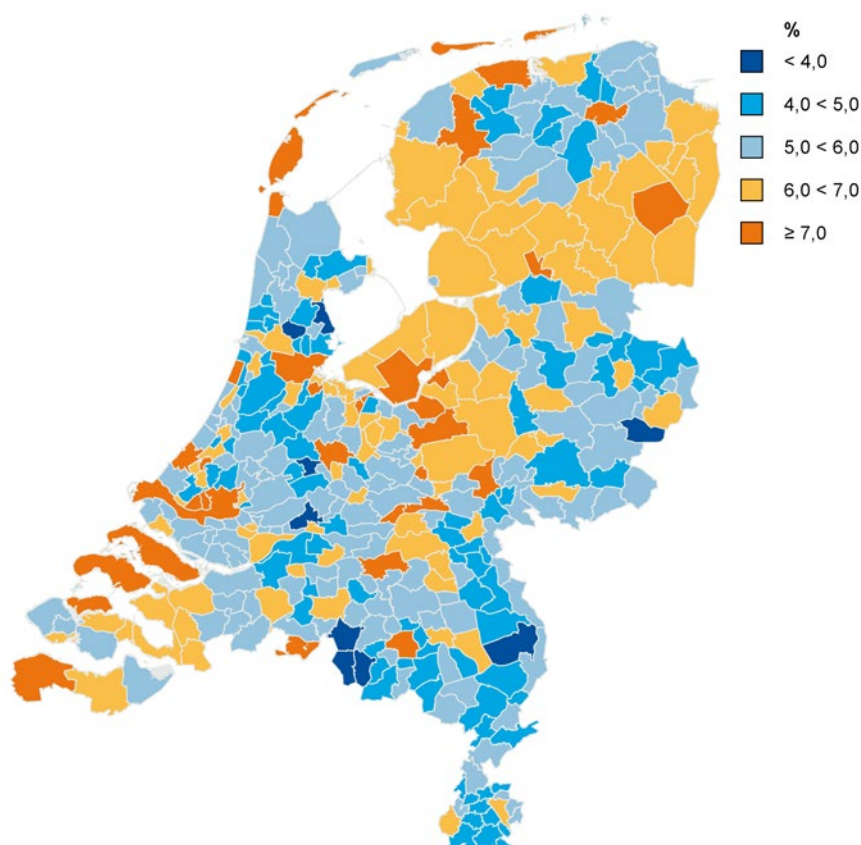
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

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

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,1%	Noord-Limburg	4,9%
Agglomeratie 's-Gravenhage	6,9%	IJmond	5,1%
Overig Groningen	6,7%	Midden-Limburg	5,2%
Groot-Rijnmond	6,7%	Twente	5,4%
Zuidwest-Drenthe	6,6%	Leiden en Bollenstreek	5,4%
Flevoland	6,6%	Zuid-Limburg	5,4%
Oost-Groningen	6,5%	Delft en Westland	5,5%
Zuidoost-Drenthe	6,4%	Achterhoek	5,6%
Overig Zeeland	6,4%	Alkmaar en omgeving	5,6%
Veluwe	6,3%	Oost-Zuid-Holland	5,6%

Tabel 6

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



Figuur 13

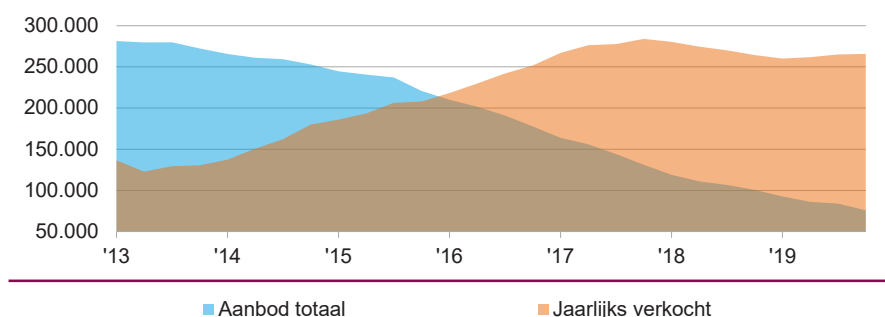
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

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: 266 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: 0,5%
- Aanbod van woningen in K4 2019: 76 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -24,6%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Groningen met een factor 0,15, gevolgd door de gemeente Katwijk met 0,17.

In de gemeente Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,58 gevolgd door de gemeente Edam-Volendam met 0,53.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

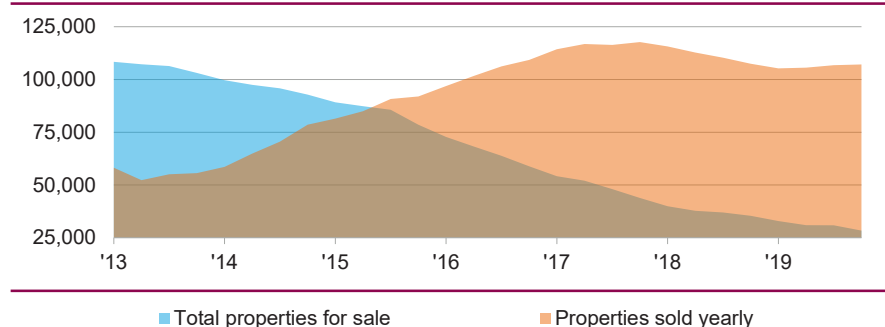


Figuur 14a

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : suply versus sold properties

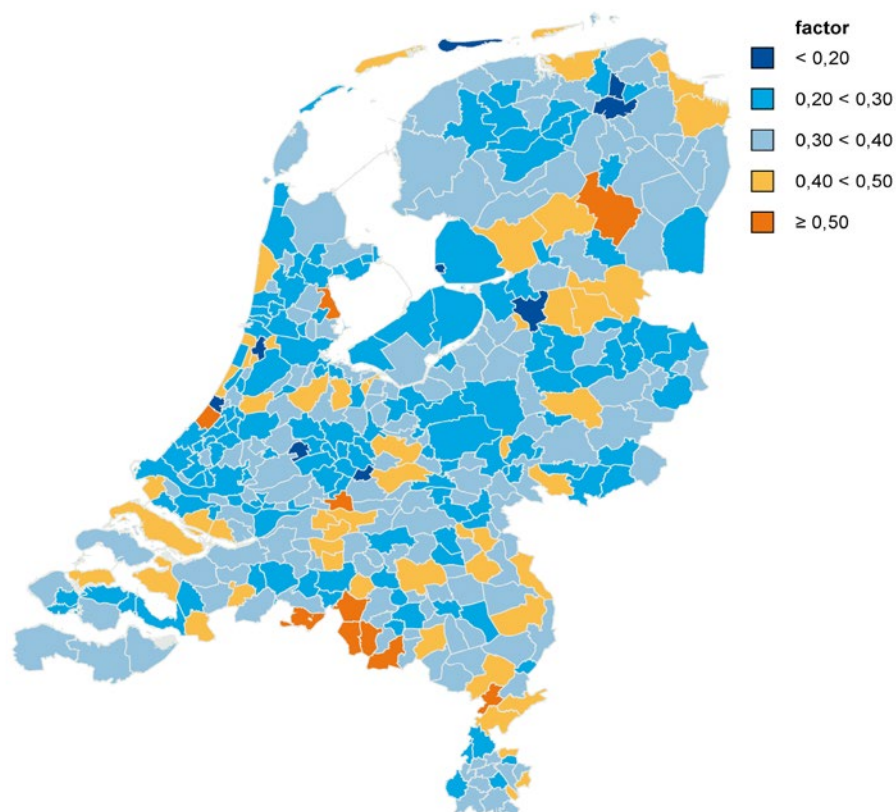


Figuur 14b

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

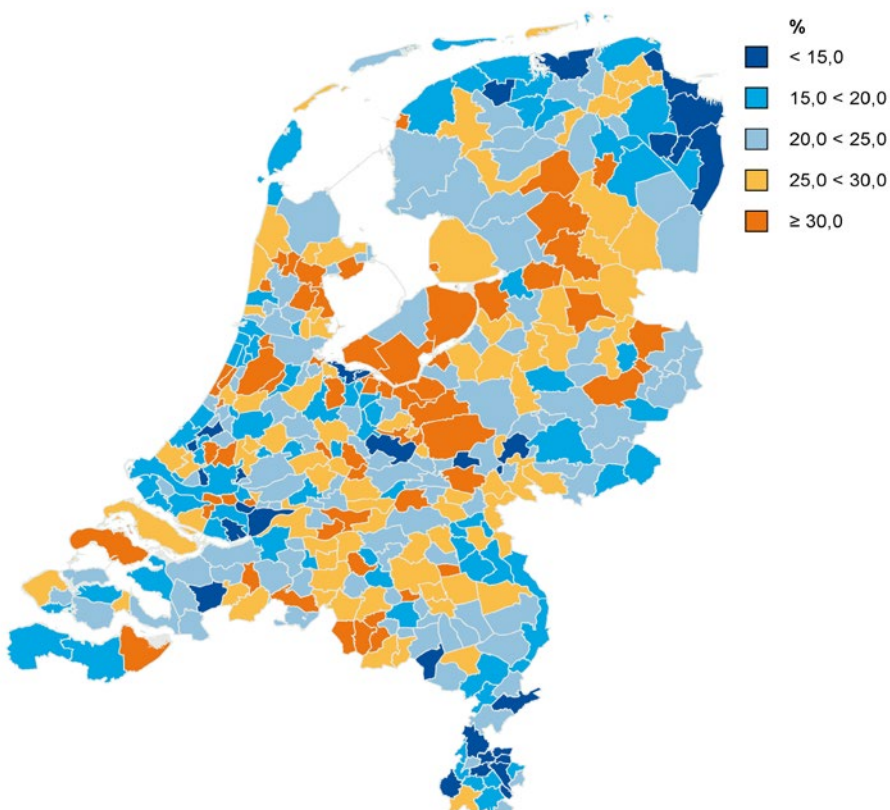
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,0% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 6,3%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 5,4%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Groningen met 9,1%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Edam-Volendam waar 3,1% 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

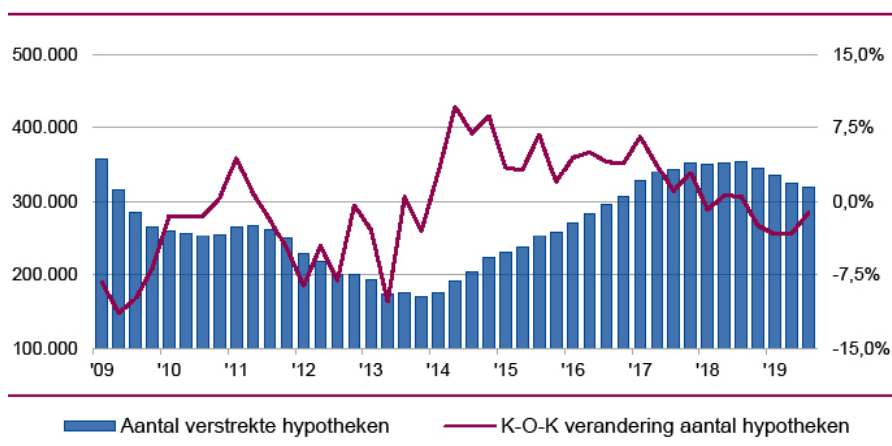
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt af

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 320 duizend.
 - » J-O-J ontwikkeling 2019K3 aantal verstrekte hypotheek: -9,7%.
 - » K-O-K ontwikkeling 2019K3 aantal verstrekte hypotheek: -1,1%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 17

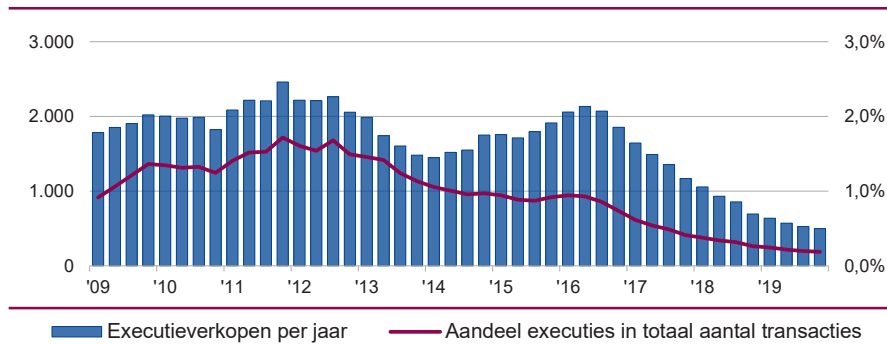
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 498.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -28,2%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -5,3%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,2%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,8%) kent de gemeente Nederweert.
- 201 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

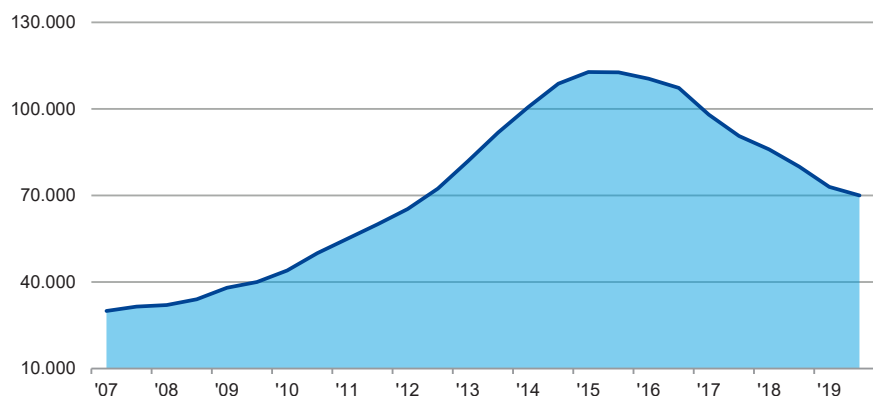
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Bezoek calcasa.nl 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%.
- Momenteel zijn er 70 duizend huiseigenaren die moeite hebben met het betalen van hun hypotheek. Dit is een afname van 12,5% ten opzichte van een jaar geleden.

Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



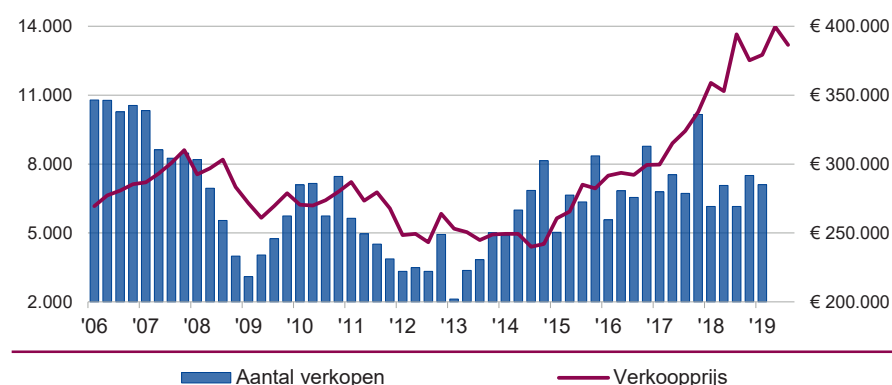
Figuur 19

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 387 duizend euro voor het derde kwartaal van 2019. Dit is een toename van 6,3% 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

Huurwaarde kantorenindex stijgt met 14% in drie jaar

De gemiddelde huurwaarde kantorenindex is gestegen met 4,1%

De Calcasa PropertyNL OPI (Office Price Index) noteert een index van 100 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2019. De jaar-op-jaarontwikkeling betrof 4,1%. De gemiddelde huurwaarde van een kantoor komt nu uit op 134 euro per vierkante meter.

De gemiddelde huurwaarde winkelindex is gestegen met 3,9%

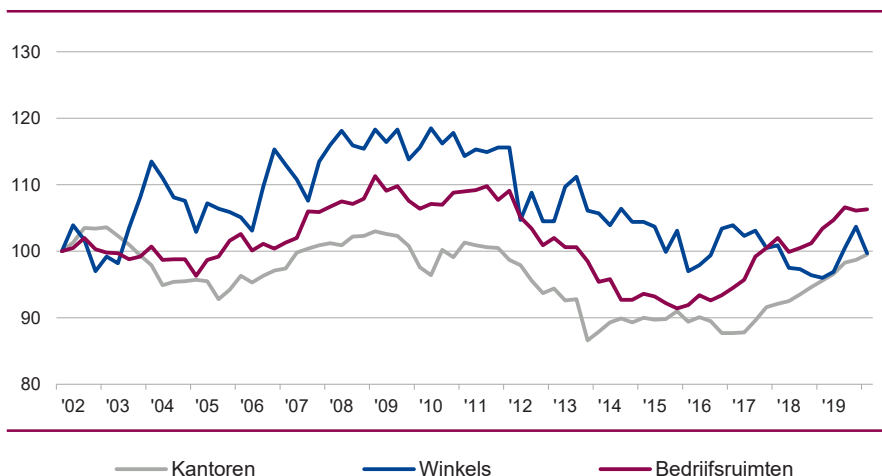
De Calcasa PropertyNL RPI (Retail Price Index) noteert een index van 100 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2019, wat neerkomt op een stijging van 3,9% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een winkel komt nu uit op 155 euro per vierkante meter.

De gemiddelde huurwaarde bedrijfsruimteindex is gestegen met 2,8%

De Calcasa PropertyNL IPI (Industrial Price Index) noteert een index van 106 (4Q2001=100) in het vierde kwartaal van 2019, wat neerkomt op een stijging van 2,8% vergeleken met een jaar geleden. De gemiddelde huurwaarde van een bedrijfsruimte komt nu uit op 63 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

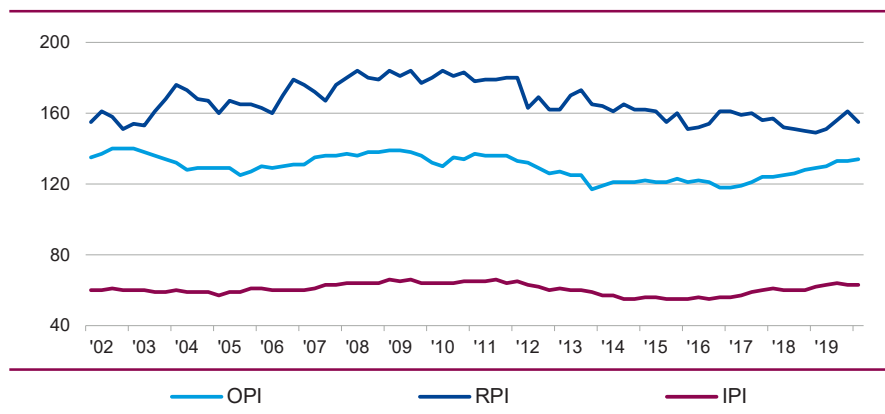
Nederland	Index (2001K4=100)	Gemiddelde huur per m2	jaar-ontwikkeling	3 jaar ontwikkeling
Kantoren (OPI)	100	€ 134	4,1%	13,5%
Winkels (RPI)	100	€ 155	3,9%	-4,0%
Bedrijfsruimten (IPI)	106	€ 63	2,8%	12,5%

Tabel 7

Kerngetallen huurwaardeontwikkeling commercieel vastgoed in Nederland
Bron: Calcasa PropertyNL

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Calcasa PropertyNL gemiddelde huur per m²



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 200m²) die in PropertyNL en het Calcasa WOX Kwartaalbericht worden gepubliceerd.

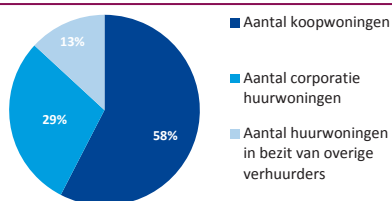
Overzicht Nederlandse woningmarkt

	Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	433.000	62.000	371.000	30%	70%	854.050	467.610	11.815		
Rotterdam	311.000	87.000	225.000	34%	64%	638.710	321.690	8.794		
Den Haag	257.000	59.000	198.000	42%	56%	532.560	260.890	8.192		
Utrecht	151.000	68.000	83.000	45%	54%	347.480	178.190	5.370		
Groningen	101.000	37.000	64.000	38%	61%	202.810	122.540	3.493		
Eindhoven	109.000	68.000	42.000	45%	54%	229.130	118.270	3.690		
Provincies										
Groningen	277.000	184.000	93.000	55%	44%	582.940	292.260	9.995	2.750	
Friesland	298.000	244.000	55.000	61%	37%	647.270	290.340	11.178	3.335	
Drenthe	221.000	183.000	38.000	65%	33%	492.100	216.370	8.886	2.780	
Overijssel	500.000	385.000	115.000	60%	38%	1.151.500	499.030	16.958	4.769	
Flevoland	166.000	132.000	35.000	64%	35%	411.670	170.800	7.004	1.776	
Gelderland	894.000	676.000	218.000	60%	39%	2.060.100	914.370	32.037	9.592	
Utrecht	558.000	355.000	203.000	57%	42%	1.295.480	584.260	19.604	5.087	
Noord-Holland	1.318.000	669.000	650.000	50%	49%	2.831.180	1.352.240	42.556	11.267	
Zuid-Holland	1.678.000	833.000	845.000	51%	48%	3.681.040	1.701.660	54.030	14.545	
Zeeland	185.000	151.000	34.000	65%	34%	382.300	173.950	7.647	2.436	
Noord-Brabant	1.116.000	847.000	269.000	61%	38%	2.528.290	1.134.720	39.330	12.128	
Limburg	529.000	391.000	138.000	60%	39%	1.117.200	527.920	16.471	5.434	
Nederland	7.741.000	5.043.000	2.697.000	57%	42%	17.181.080	7.857.910	265.696	75.898	

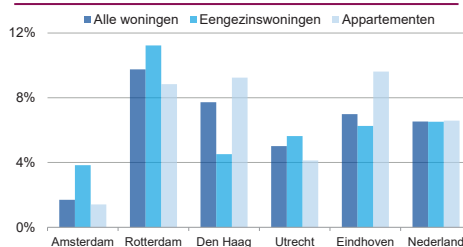
Tabel 8

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Woningvoorraad



1-jaars prijsontwikkeling grote steden



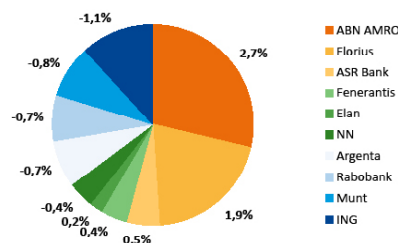
Figuren 23 & 24

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Hypotheekcijfers

	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	24.200	8,0%
Executieverkopen met verlies	92	-47,1%
HH betalingsproblemen	70.000	-12,5%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	319.856	-9,7%
Totale hypotheekschuld (mld)	723	1,3%

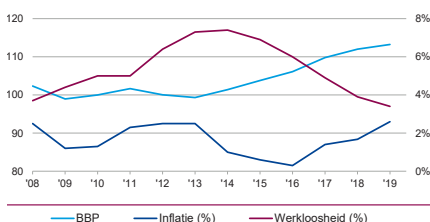
Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



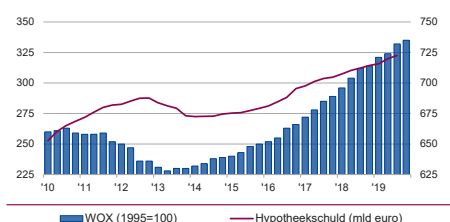
Tabel 9 & Figuur 25

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	267.000	221.000	195.000	197.000	237.000
Friesland	304.000	224.000	187.000	172.000	235.000
Drenthe	345.000	242.000	198.000	182.000	263.000
Overijssel	396.000	263.000	231.000	217.000	272.000
Flevoland	503.000	324.000	252.000	237.000	288.000
Gelderland	466.000	321.000	270.000	243.000	335.000
Utrecht	767.000	523.000	384.000	360.000	469.000
Noord-Holland	593.000	484.000	378.000	345.000	444.000
Zuid-Holland	590.000	447.000	341.000	318.000	385.000
Zeeland	339.000	234.000	199.000	188.000	247.000
Noord-Brabant	503.000	338.000	285.000	263.000	345.000
Limburg	372.000	241.000	221.000	211.000	262.000
Nederland	448.000	330.000	295.000	281.000	344.000

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	202.000	179.000	195.000	207.000	219.000
Friesland	200.000	168.000	175.000	182.000	202.000
Drenthe	203.000	178.000	179.000	208.000	214.000
Overijssel	186.000	185.000	202.000	200.000	196.000
Flevoland	259.000	215.000	231.000	210.000	281.000
Gelderland	222.000	195.000	216.000	241.000	231.000
Utrecht	288.000	253.000	300.000	313.000	306.000
Noord-Holland	303.000	280.000	362.000	392.000	408.000
Zuid-Holland	231.000	222.000	261.000	265.000	263.000
Zeeland	239.000	247.000	190.000	204.000	228.000
Noord-Brabant	251.000	218.000	240.000	252.000	257.000
Limburg	190.000	169.000	195.000	195.000	196.000
Nederland	243.000	225.000	269.000	299.000	287.000

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	903	Delfzijl	169
Wassenaar	696	Oldambt	179
Heemstede	671	Veendam	189
Gooise Meren	533	Heerlen	190
De Bilt	524	Kerkrade	193
Zeist	493	Brunssum	193
Wijdmeren	489	Terneuzen	199
Bergen (NH.)	489	Leeuwarden	200
Amstelveen	483	Den Helder	202
Utrechtse Heuvelrug	483	Stadskanaal	204

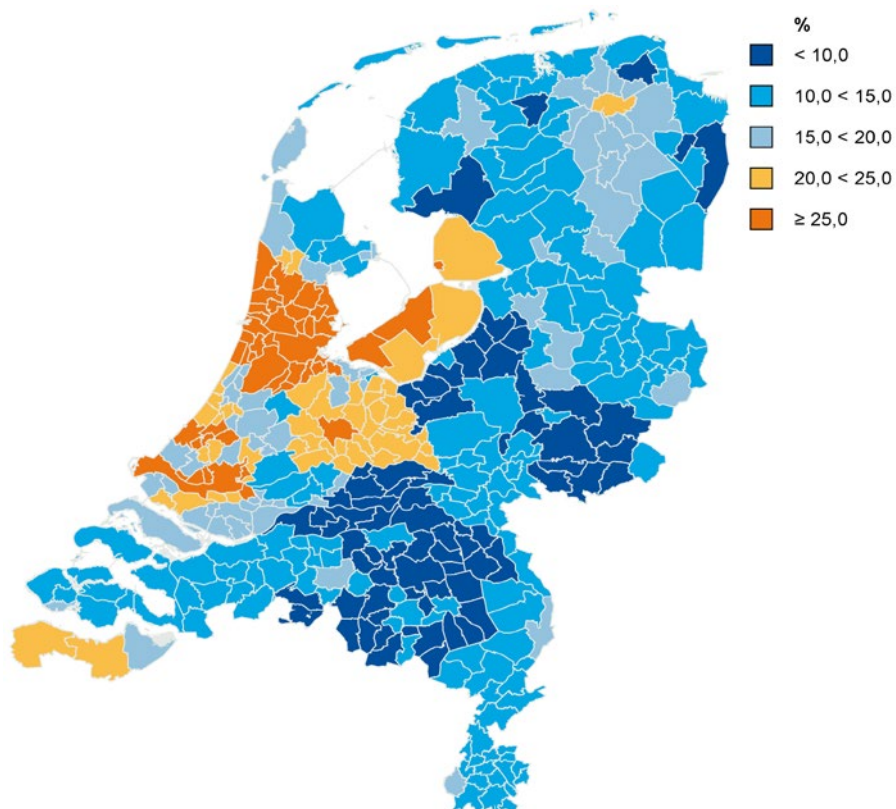
Tabel 12

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
Zuidhorn	10,2%	Amsterdam	1,7%
Haren	10,2%	Amstelveen	2,8%
Leek	10,2%	Diemen	2,8%
Rotterdam	9,8%	Purmerend	3,3%
Veendam	9,7%	Uithoorn	3,6%
Oldambt	9,7%	Haarlemmermeer	3,7%
Venray	9,6%	Edam-Volendam	3,8%
Venlo	9,5%	Wijdmeren	4,1%
Midden-Groningen	9,5%	Huizen	4,1%
Westerwolde	9,5%	Aalsmeer	4,1%

Tabel 13

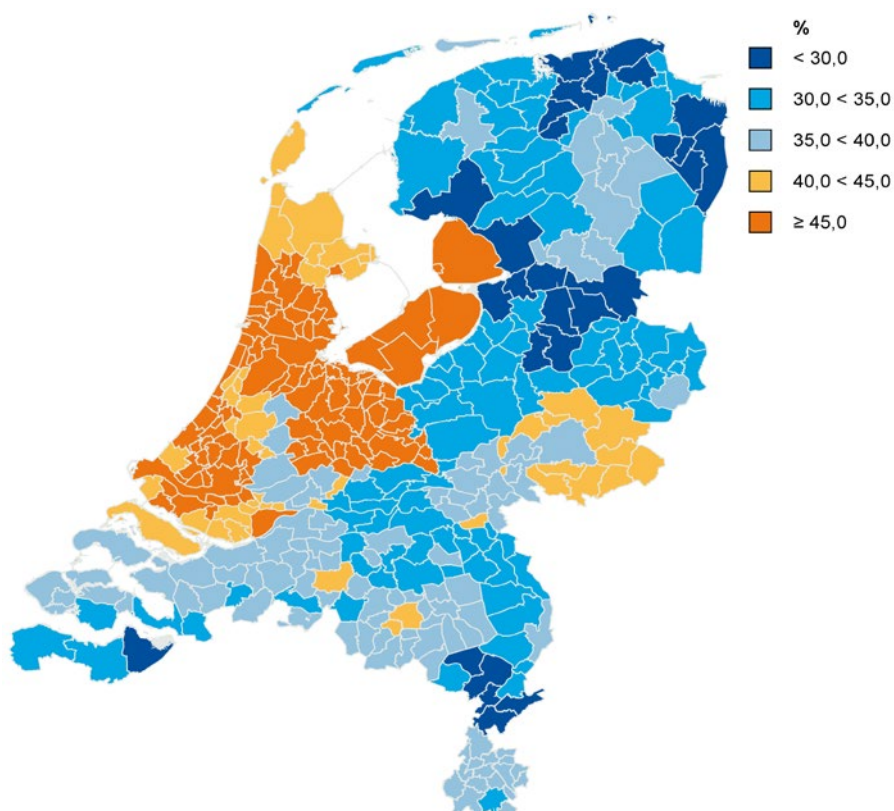
Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 28

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2019 t.o.v. het derde kwartaal van 2008

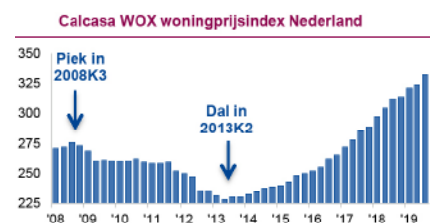
Bron: Calcasa



Figuur 29

Woningprijsontwikkeling alle woningen per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2019 t.o.v. het tweede kwartaal van 2013

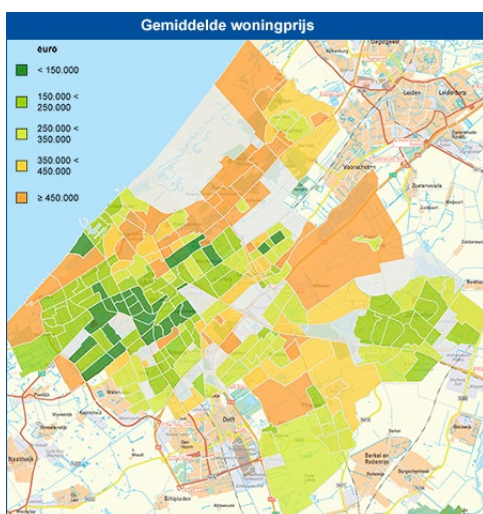
Bron: Calcasa



Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

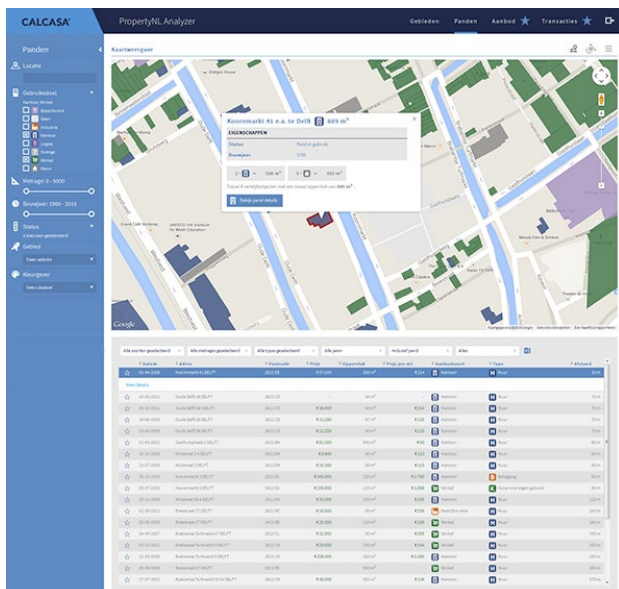
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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



Calcasa PropertyNL Analyzer

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



Over Calcasa

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

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

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

European AVM Alliance (EAA)

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