

Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

Woningprijzen stijgen opnieuw het hardst in Utrecht: in de provincie Utrecht steeg de gemiddelde woningprijs het hardst van alle provincies met 12,0% op jaarbasis. In de stad Utrecht steeg de woningprijs met 12,9% jaar-op-jaar. Utrecht staat op de vierde plek in de top 10 gemeenten met de hoogste prijsontwikkeling (met meer dan vijf duizend koopwoningen). In Amsterdam was de gemiddelde prijsstijging slechts 6,9% en staat daarmee op de vierde plek in de top 10 gemeenten met de laagste prijsontwikkeling in het afgelopen jaar.

Aanbod daalt verder en verkopen blijven stabiel in vierde kwartaal: het jaarlijkse aantal verkopen is in zeven jaar gestegen van 137 duizend naar 296 duizend woningen. Het aanbod is in zeven jaar gedaald van 266 duizend naar 73 duizend woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

Betaalbaarheid lichte verbetering: 14,1% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. De relatief goede betaalbaarheid is vooral het gevolg van de huidige lage hypotheekrente.

Nederland in kopgroep van stijgende huizenprijzen in Europa

De gemiddelde woningprijs in Nederland is in 2020 met 10,0% gestegen. Het is voor het eerst sinds 2000 dat Nederland een groeipercentage met dubbele cijfers laat zien. Dat de huizenprijzen in het jaar waarin de wereld te maken kreeg met een pandemie de grootste prijsontwikkeling in de afgelopen 20 jaar ondergingen, is op het eerste gezicht opvallend. Doorgaans hangen de huizenprijsgroei en de economische conjunctuur namelijk samen. Toch is Nederland zeker niet het enige land dat een forse prijsstijging liet zien in 2020. Sterker nog, vrijwel alle Europese landen hadden met een stijging te maken. Nederland zit daarbij wel in de kopgroep van stijgende huizenprijzen in Europa. Zie pagina 4.

CALCASA WOX 2020 K4

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	369
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	430

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	10,0%
K-O-K prijsverandering WOX	1,8%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	9,0%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2021 K1	7,3%
Voorspelling K-O-K 2021 K1	2,9%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	14,1%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	8,6%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-0,8%

Woningverkopen

Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	296
J-O-J verandering aantal woningverkopen	11,1%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	6,0%

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

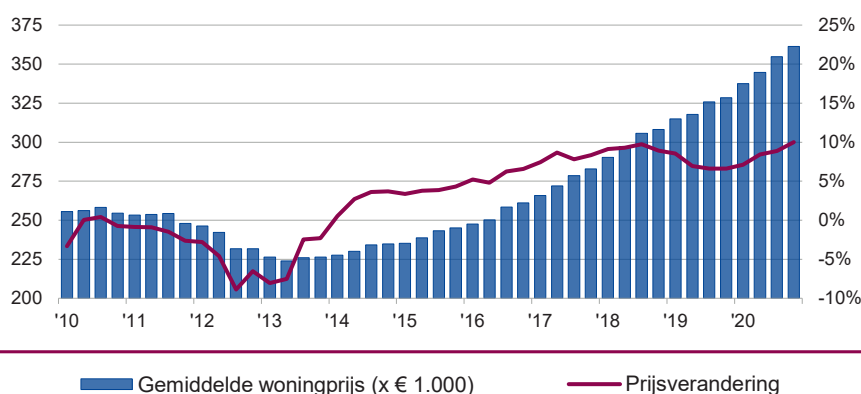
Calcasa kengetallen 2020 K4
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2020, gemeentelijke indeling 2019

Gemiddelde woningwaarde blijft stijgen

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 369 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: 361 duizend euro.
 - K-O-K prijsverandering: +1,8%.
 - J-O-J prijsverandering: +10,0%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: 379 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +2,1%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +10,1%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: 314 duizend euro.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +1,1%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +9,6%.

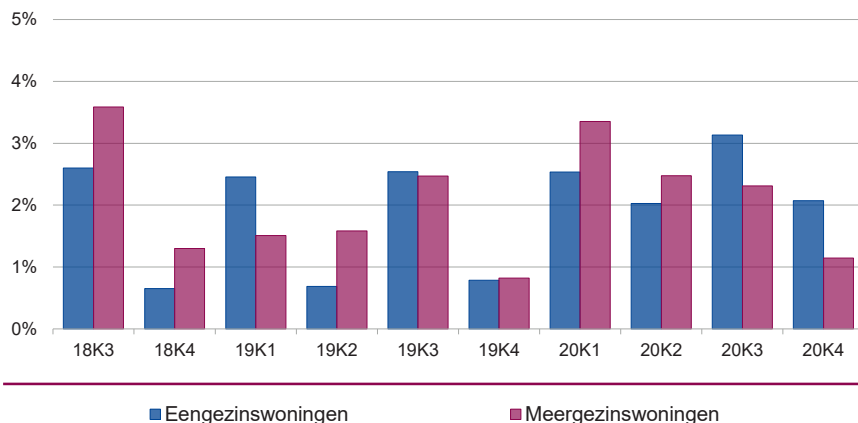
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



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 13,3%, gevolgd door de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro met 11,0%.
- Woningen in de prijsklasse meer dan 500 duizend euro stegen het minst in waarde; de prijs van deze woningen nam het afgelopen jaar met 8,4% toe.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	13,3%
150.000 tot 250.000	11,0%
250.000 tot 350.000	10,6%
350.000 tot 500.000	8,8%
Meer dan 500.000	8,4%
Alle woningen	10,0%

Tabel 2a

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Grootste waardestijging oudere appartementen

- De gemiddelde (half-) vrijstaande woning is met 9,9% toegenomen het afgelopen jaar. (Half-) vrijstaande woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een jaar-op-jaarontwikkeling van 10,7% het meest in waarde toegenomen.
- Appartementen met een bouwjaar tot 1944 stegen het minst in waarde met 8,6% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				
Woningtype	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	Totaal
(Half-) Vrijstaand	10,0%	10,7%	9,4%	8,7%	9,9%
Hoek/rijwoning	9,8%	10,6%	10,1%	10,5%	10,3%
Appartement	8,6%	10,3%	9,8%	9,9%	9,6%
Totaal	9,3%	10,5%	9,8%	9,9%	10,0%

Tabel 2b

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

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2021

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2021K1 t.o.v. 2020K4) WOX:

- alle woningen: 2,9%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2021K1 t.o.v. 2020K1) WOX:

- alle woningen: 7,3%
- alle eengezinswoningen: 6,7%
- alle meergezinswoningen: 9,1%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: 7,4%
- Noord-Nederland: 8,5%
- Oost-Nederland: 7,1%
- Zuid-Nederland: 6,7%

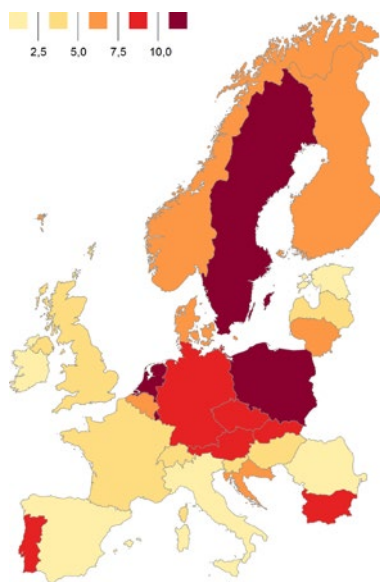
Nederland in kopgroep van stijgende huizenprijzen in Europa

De gemiddelde woningprijs in Nederland is in 2020 met 10,0% gestegen. Het is voor het eerst sinds 2000 dat Nederland een groeipercentage met dubbele cijfers laat zien. Dat de huizenprijzen in het jaar waarin de wereld te maken kreeg met een pandemie de grootste prijsontwikkeling in de afgelopen 20 jaar ondergingen, is op het eerste gezicht opvallend. Doorgaans hangen de huizenprijsgroei en de economische conjunctuur namelijk samen. Toch is Nederland zeker niet het enige land dat een forse prijsstijging liet zien in 2020. Sterker nog, vrijwel alle Europese landen hadden met een stijging te maken. Nederland zit daarbij wel in de kopgroep van stijgende huizenprijzen in Europa.

De huizenprijzen zitten in Nederland al geruime tijd in de lift. Sinds het derde kwartaal van 2013 zijn ze elk kwartaal gestegen. Zeker in de periode na 2015 zijn de prijzen fors omhooggeschoten. In vergelijking met de gemiddelde huizenprijs van 2015 Q4, ligt de waarde van een woning nu bijna 50% hoger. Een 'double digit growth', ofwel een stijging van 10% of meer in een jaar, is echter in deze periode nog niet voorgekomen. Daar is in 2020 dus verandering in gekomen.

Europa

De huizenprijsstijging in Nederland is zeker geen uitzondering binnen Europa. Toch zit Nederland in de kopgroep wat betreft de prijsontwikkeling. Daar waar Nederland een prijsstijging van 10% laat zien, ligt dat percentage voor Europa rond de 5%. In vrijwel alle Europese landen is een stijgende trend waarneembaar, al zijn de onderlinge verschillen groot. Grote waardeinstijgingen van meer dan 7,5% zijn te zien in Luxemburg, Zweden, Polen, Oostenrijk, Slowakije, Tsjechië en Duitsland. Onderaan de lijst staan vooral de Zuid-Europese landen, zoals Spanje, Italië en Cyprus. Spanje en Cyprus laten zelfs, evenals Estland, een kleine prijsdaling zien. Wat veroorzaakt nu deze onderlinge verschillen? En hoe groot is de rol van COVID-19 hierin?



Figuur 3

Woningprijsontwikkeling over 2020 voor Nederland en Europa (niet gecorrigeerd voor inflatie)
Bron: Calcasa, Eurostat, Hometrack, Statbel, Statistics Denmark, Statistisches Bundesamt, Statistics Finland, Central Statistics Office Ireland, Statistics Norway, Tinsa, Statistics Sweden en IAZI

COVID-19

Het coronavirus heeft tot op heden dus niet tot een correctie van de huizenprijzen geleid. Daarnaast lijkt ook de impact van de pandemie op de onderlinge verschillen tussen de landen gering. Kijkend naar het aantal besmettingen per 100.000 inwoners, valt op dat Tsjechië, Slovenië en Luxemburg hier de boventoon voeren. Ook Nederland zit in de top-10 van deze lijst. Als er een verband zou zijn tussen het coronavirus en de prijsontwikkeling, dan zouden deze landen de laagste prijsontwikkeling vertonen. Dit zijn echter landen waar de grootste prijsstijgingen hebben plaatsgevonden. Andersom zijn landen die lage besmettingscijfers laten zien, zoals Finland, Cyprus en Griekenland, zeker geen landen die vooroplopen in de prijsontwikkeling. Kortom, er is dus geen direct aantoonbaar verband tussen het aantal coronabesmettingen en de huizenprijsontwikkeling. Indirect zou de coronapandemie natuurlijk wel invloed kunnen hebben op de prijsontwikkeling. Dit komt omdat de crisis impact heeft op een aantal macro-economische variabelen.

Economische groei

De Nederlandse economie kreeg in 2020 te maken met economische krimp. Het CBS berekende dat het bruto binnenlands product (BBP) als gevolg van de coronacrisis met 3,8% is gekrompen ten opzichte van een jaar eerder. Toch is deze daling in Nederland helemaal zo slecht niet, afgezet tegen de rest van Europa. De gemiddelde krimp van de economie van de eurolanden ligt volgens Eurostat op 6,8%. Dit is een eerste indicator dat Nederland beter scoort dan het gemiddelde in Europa. Andere West-Europese landen, zoals België, Frankrijk en Duitsland, laten een iets grotere krimp zien dan Nederland, maar het zijn vooral Oostenrijk, Italië en Spanje waar het bbp het meest is gedaald. Scandinavië en Oost-Europese landen als Litouwen, Letland en Slowakije, scoren beter dan Nederland.

Werkloosheid

Het werkloosheidspercentage is in 2020 in heel Europa gestegen. In sommige landen ging het hierbij slechts om enkele tienden van procenten, zoals in Polen, Slovenië, Frankrijk en Duitsland. Ook Nederland deed het relatief goed met een stijging van rond de één procent. Daarentegen steeg de werkloosheid in veel andere landen met meer dan twee procent. Luxemburg, Zweden, Letland, Spanje en Litouwen kregen de grootste tik op de arbeidsmarkt te verduren in 2020. Een toename in de werkloosheid betekent echter niet per se een lagere woningprijsontwikkeling. Dit verband is duidelijker als we niet naar de ontwikkeling, maar naar de hoogte van de werkloosheid kijken. Zo hebben de vier landen met de laagste werkloosheidscijfers in Europa (Tsjechië, Polen, Duitsland en Nederland) een hoge prijsontwikkeling doorgemaakt. Anderzijds hebben Spanje, Italië en Griekenland te maken met hoge werkloosheid én een lage woningprijsontwikkeling. Toch is ook hier geen sprake van een één-op-één verband tussen werkloosheid en woningprijsontwikkeling. Landen als Zweden en Frankrijk kennen namelijk een hoge werkloosheid, maar laten wel een hoge prijsontwikkeling in 2020 zien.

Hypotheekrente

De hoogte van de hypotheekrente heeft wel een grote invloed op de prijsontwikkeling van de huizen. Immers, hoe lager de rente, hoe aantrekkelijker het is om een woning te kopen. De hypotheekrentes in Europa zijn historisch laag. Nederland zit in de middenmoot met een gemiddelde hypotheekrente van rond de 2%. Daarnaast hebben we in Nederland extra subsidies van de overheid (hypotheekrenteaftrek, NHG-garantie) waardoor een koper nog meer voordelen heeft. De hypotheekrente van Nederland heeft in 2020 de grootste daling van alle Eurolanden doorgemaakt. Deze is met 31 basispunten (0,31%) afgenomen ten opzichte van 2019. Dit is dus een extra stimulans voor een koper om een huis aan te schaffen, wat de vraag naar huizen en de huizenprijzen verder omhoog heeft gestuwd. De onderlinge Europese verschillen in de daling van de hypotheekrente zijn klein en ligt tussen de 0,03% (Letland en Finland) en 0,31% (Nederland). Frankrijk en Cyprus zijn de enige landen waar de hypotheekrente licht is gestegen in 2020.

Inflatie

Veel Europese landen hebben in 2020 te maken gehad met deflatie. Deflatie is een daling van het algemeen prijsniveau, oftewel de waardevermeerdering van geld. Dat wil zeggen dat de prijzen in Europa eind 2020 ongeveer 0,3% lager waren dan eind 2019. Voor de huizenmarkt geldt dat deflatie nadelig is voor mensen met een hypotheek. Dit komt doordat de reële rente stijgt: de schulden moeten immers nominaal afgelost worden. Onderstaande tabel toont de landen waar sprake is van deflatie. Het valt op dat hier zowel landen met een hoge prijsstijging, zoals Duitsland, als landen met een lage prijsstijging, zoals Spanje, bij zitten. Bij Duitsland moet de kanttekening worden gemaakt dat hier in 2020 een BTW reductie is doorgevoerd. Andere argumenten waarom deflatie heeft opgetreden in Europa zijn de coronamaatregelen en daarmee het vrijwel geheel wegvallen van buitenlands toerisme. Nederland is één van de weinige uitzonderingen en houdt de inflatie constant rond de 1 procent. De grote verschillen in inflatie zijn van belang voor het beleid van de Europese Centrale Bank. Die mikt officieel op een inflatieniveau van ongeveer 2 procent. Daar zitten vrijwel alle Europese landen ver vanaf. Het voornaamste instrument dat de ECB gebruikt om de inflatie te sturen, is de rente. Nu deze inmiddels onder de nul is aanbeland, zijn de middelen voor de ECB om hiermee te sturen erg beperkt geworden.

Land	Inflatie	Land	Inflatie	Land	Inflatie
België	0,3%	Ierland	-1,2%	Polen	3,6%
Bulgarije	0,3%	Italië	-0,4%	Portugal	-0,4%
Cyprus	-1,1%	Kroatië	-0,2%	Roemenië	1,8%
Denemarken	0,4%	Letland	-0,6%	Slovenië	-0,9%
Duitsland	-0,6%	Litouwen	0,3%	Slowakije	1,6%
Estland	-1,3%	Luxemburg	-0,5%	Spanje	-0,8%
Finland	0,2%	Malta	0,3%	V.K.	0,5%
Frankrijk	0,1%	Nederland	0,9%	Tsjechië	2,7%
Griekenland	-2,2%	Noorwegen	1,2%	Zweden	0,4%
Hongarije	2,9%	Oostenrijk	1,1%	Zwitserland	-0,9%

Tabel 3

Inflatie in het vierde kwartaal 2020
(jaarlijkse verandering)
Bron: Eurostat

Prijsontwikkeling voorafgaand aan 2020

Naast de invloed van COVID-19, heeft ook de historische prijsontwikkeling invloed op de huizenprijzen in 2020. In de periode 2015 tot eind 2019 zijn de huizenprijzen in Europa met 21,75% gestegen. In Nederland zijn deze in dezelfde periode met 35,58% gestegen. Van de landen die in 2020 goed hebben gepresteerd (Duitsland, Oostenrijk, Turkije, Luxemburg en Tsjechië), valt op dat deze vóór 2020 ook al hoger dan gemiddeld presteerden. Onderaan de lijst van prijsstijgingen in de periode 2015-2019 staan Cyprus, Finland en Italië. Zij scoorden ook in 2020 het slechtst. Spanje en Ierland presteerden hier iets beter dan het Europees gemiddelde. Concluderend is het patroon dat we in 2020 zien dus meer een voortzetting van wat al gaande was, dan een inhaal-slag van landen die de jaren ervoor wat achter waren gebleven. Het gat in de prijsontwikkeling is in 2020 alleen maar groter geworden.

Hoofdsteden

Europese landen laten onderling dus grote verschillen zien ten aanzien van de huizenprijsontwikkeling en macro-economische variabelen. Echter, kijkend naar de verhouding tussen de hoofdsteden en het landelijk gemiddelde, dan is er juist een grote overeenkomst waar te nemen. Calcasa liet vorig kwartaal al zien dat Amsterdam met een prijsontwikkeling van 6,9% achterblijft bij de rest van Nederland. Veel andere landen laten een soortgelijk beeld zien. Zo was de prijsontwikkeling in België 5,7%, maar bleef Brussel een beetje achter met 4,4%. In het Verenigd Koninkrijk stegen de prijzen in 2020 met 4,3%, maar Londen deed het met 2,9% minder goed. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat de prijzen in de hoofdsteden al eerder fors zijn gestegen en daardoor op een hoger gemiddelde zitten dan de rest van het land. Zo kost een gemiddelde woning in België ongeveer €276.000, terwijl je hier in Brussel €499.000 voor betaalt. In het Verenigd Koninkrijk is het verschil nog forser: een gemiddelde woning in Londen kost €752.400, terwijl het landelijke gemiddelde op €355.400 ligt. Amsterdam ligt met een gemiddelde prijs van €506.000 ook een stuk hoger dan de rest van Nederland (€361.000).

Conclusie

Concluderend kunnen we zeggen dat de coronacrisis vooralsnog weinig negatieve invloed heeft op de huizenprijzen. De prijzen in Europa zijn in 2020 nog fors gestegen. Nederland zit hier in de kopgroep met een prijsstijging van 10%. Het gebrek aan aanbod, de lage hypotheekrente en het steunpakket van de overheid spelen een dusdanig grote rol, dat de huizenprijzen zijn blijven stijgen. De impact van de coronacrisis op de macro economische variabelen zijn echter wel zichtbaar en zorgen op bepaalde onderdelen voor een verdeling binnen Europa. Op veel van deze vlakken presteert Nederland nog altijd beter dan andere landen en dat is waarschijnlijk ook van invloed op de huizenprijzen.

Land	HPI	BBP ontw.	Werkloosheid	Hyp. rente	Inflatie
Nederland	10,0%	-3,8%	3,9%	2,7%	0,9%
Europa	5,0%	-6,8%	8,3%	1,9%	-0,3%
Duitsland	8,5%	-5,4%	4,6%	2,1%	-0,6%
Belgie	5,7%	-6,3%	5,8%	1,9%	0,3%
Frankrijk	4,9%	-8,4%	8,9%	1,7%	0,1%
VK	4,3%	-9,9%	5,0%	2,7%	0,5%
Italië	1,8%	-8,9%	9,0%	1,8%	-0,4%
Spanje	-1,5%	-11,0%	16,2%	1,2%	-0,8%
Zweden	10,1%	-3,0%	8,5%	2,3%	0,4%

Tabel 4

Huizenprijsontwikkeling 2020, Bruto Binnenlands Product ontwikkeling tov 2019, Werkloosheidscijfer eind 2020, Hypothecaire rente 5-jaar vast (jaargemiddelde), Inflatie 2020

Bron: Calcasa, ECB, Eurostat, Office for National Statistics UK

Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Woningprijzen stijgen het hardst in Utrecht

- De prijzen stegen het hardst in de provincie Utrecht. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 12,0% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardestijging van 13,0% stegen appartementen in de provincie Utrecht fors in waarde. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar aanzienlijk meer waard (11,7%).
- De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Limburg (8,2%) en Noord-Brabant (9,3%).

4e Kwartaal 2020	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	262.000	247.000	11,0%
Friesland	257.000	222.000	10,5%
Drenthe	296.000	237.000	10,9%
Overijssel	299.000	217.000	9,6%
Flevoland	315.000	314.000	10,8%
Gelderland	367.000	262.000	10,1%
Utrecht	524.000	347.000	12,0%
Noord-Holland	494.000	439.000	9,9%
Zuid-Holland	422.000	289.000	9,8%
Zeeland	270.000	250.000	9,5%
Noord-Brabant	378.000	279.000	9,3%
Limburg	283.000	216.000	8,2%
Nederland	379.000	314.000	10,0%

Tabel 5

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

Woningprijzen 13% hoger in regio Alkmaar

- Grootste stijger op jaarbasis is de COROP-regio Alkmaar. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 12,8%. Appartementen in die regio werden 11,6% meer waard. Eengezinswoningen stegen met 13,1% in waarde.
- Op de tweede plek staat de regio Zuidoost-Drenthe met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 12,1%. Eengezinswoningen werden 12,3% meer waard en appartementen 9,3%.
- De COROP regio's met de laagste ontwikkeling zijn West-Noord-Brabant en regio Noord-Limburg met respectievelijk 7,2% en 6,9%.
- In 24 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met 10% of meer.

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 9,7%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 10,1% gestegen.

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

- Utrecht met 12,9% in het afgelopen jaar
- Den Haag met 33,7% in de afgelopen drie jaar
- Rotterdam met 70,0% in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met 76,7% in de afgelopen tien jaar

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

- Amsterdam met 6,9% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 21,5% in de afgelopen drie jaar
- Enschede met 39,4% in de afgelopen vijf jaar
- Den Bosch met 30,6% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	10,0%	27,7%	47,5%	41,9%
Top 15 Steden Index	9,7%	28,4%	54,4%	54,7%
Nederland zonder Top 15 Steden	10,1%	27,4%	44,7%	37,1%
Amsterdam	6,9%	21,5%	51,5%	76,7%
Rotterdam	8,3%	33,0%	70,0%	65,2%
Haarlem	11,7%	31,9%	59,9%	62,2%
Utrecht	12,9%	30,7%	62,9%	60,5%
's-Gravenhage	10,2%	33,7%	60,4%	59,1%
Haarlemmermeer	10,8%	27,9%	53,4%	55,9%
Amersfoort	11,9%	28,7%	51,1%	45,2%
Tilburg	12,3%	29,1%	50,6%	42,0%
Groningen	11,4%	29,0%	42,7%	41,6%
Almere	10,9%	31,8%	48,6%	40,6%
Eindhoven	10,4%	29,1%	48,1%	35,2%
Breda	7,1%	23,5%	41,4%	32,4%
Apeldoorn	10,6%	27,3%	44,0%	31,5%
Enschede	9,1%	25,1%	39,4%	31,1%
's-Hertogenbosch	8,2%	24,6%	40,9%	30,6%

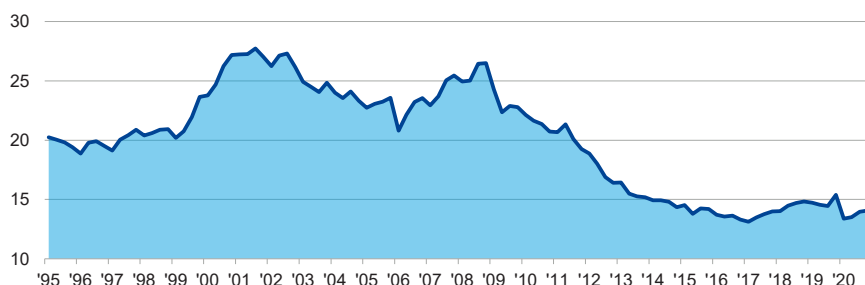
Tabel 6

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

Lichte verbetering betaalbaarheid

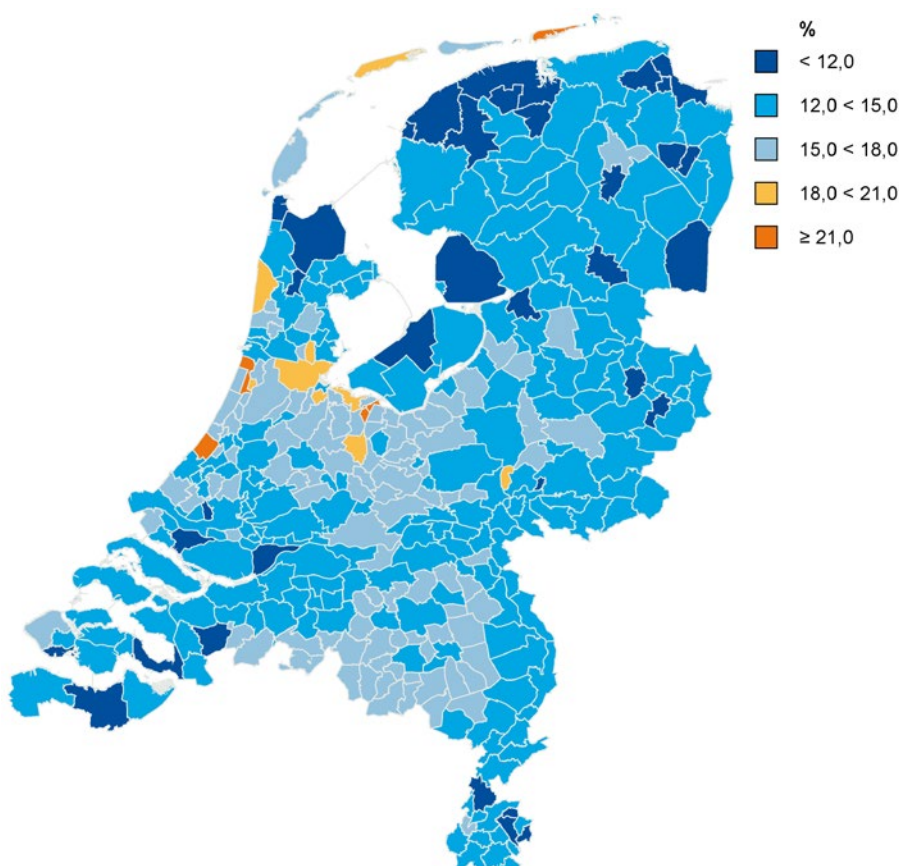
- In het tweede kwartaal werd gemiddeld 14,1% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: -8,6%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 0,8%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 4

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



Figuur 5

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

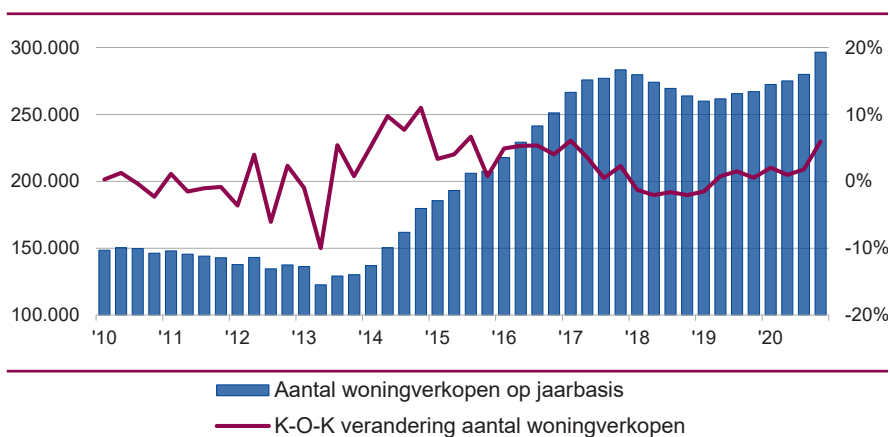
* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode.

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

Aantal woningverkoop stijgt

- Het aantal woningverkoop op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 296 duizend. Dit is een verandering van +11,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Het aantal woningverkoop op jaarbasis ligt boven de laatste piek van 2006; toen lag het aantal woningverkoop op 246 duizend.
 - J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkoop: +11,1%.
 - K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkoop: +6,0%.

Aantal woningverkoop en veranderingen



Figuur 6

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

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

Verkoop vrijstaande woningen stijgen het hardst

- De verkoop van vrijstaande woningen stijgen het hardst met 18,5%.
- De verkoop van appartementen steeg met 12,5%. Ondanks een sterk krimp aanbod van appartementen.

Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2019K4	2020K1	2020K2	2020K3	2020K4
Vrijstaand	3,3%	5,9%	7,7%	8,7%	18,5%
Semi-vrijstaand	6,3%	9,3%	9,0%	8,9%	9,3%
Hoekwoning	3,3%	8,4%	7,6%	6,8%	6,8%
Tussenwoning	0,3%	4,5%	5,4%	5,7%	8,1%
Appartement	-2,7%	0,7%	-0,1%	0,4%	12,5%
Totaal	1,2%	4,8%	5,1%	5,4%	11,1%

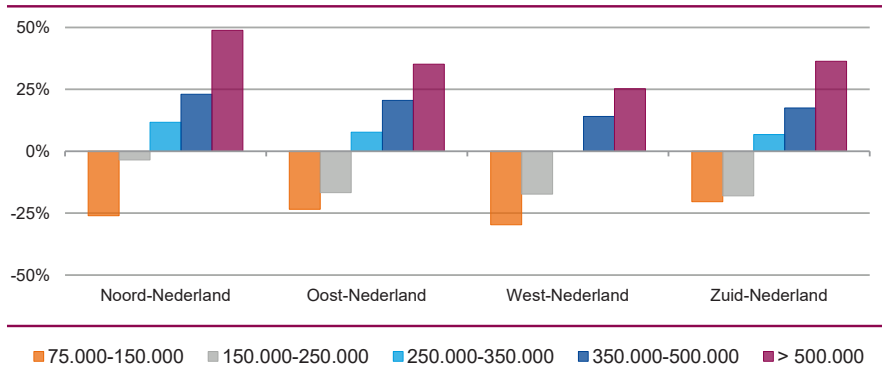
Tabel 7

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 16,5% en de klasse boven de 500 duizend euro met 29,1%.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer dure woningen (>500 duizend euro) verkocht (35,2%). Ook in het noorden is dit segment gestegen met 48,8%.
- In Zuid-Nederland steeg de verkoop van woningen in de prijsklasse boven de 500 duizend euro met 36,3% het hardst.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse 75 tot 150 duizend euro) gedaald met 29,7%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



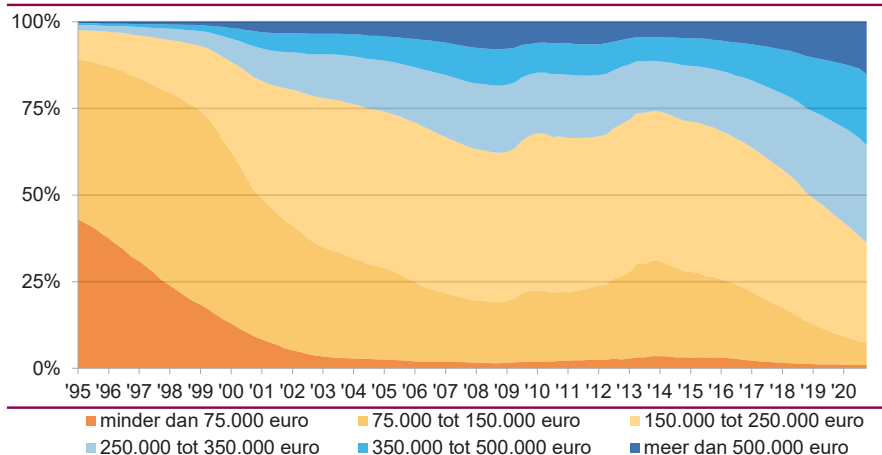
Figuur 7

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K4 2020 ten opzichte van K4 2019
Bron: WOX Monitor Calcasa

29% transacties valt in klasse 150 tot 250 duizend euro

- 29% 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 21% naar 7%.
- Het segment 350 tot 500 duizend euro is in vier jaar toegenomen van 10% naar 21%.
- 15% 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 8

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

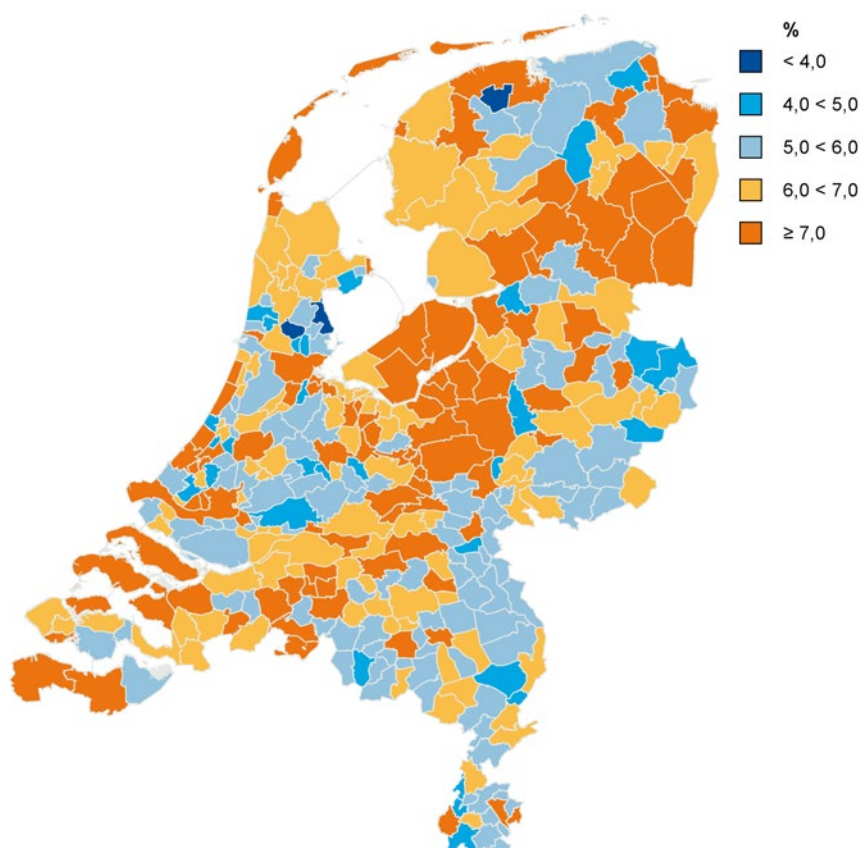
Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,7% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Den Haag (7,6%) en Overig Groningen (7,4%).
- De COROP-gebieden IJmond en Noord-Limburg hebben de laagste marktliquiditeit met resp. 5,5 en 5,8% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,7%	IJmond	5,5%
's-Gravenhage	7,6%	Noord-Limburg	5,8%
Overig Groningen	7,4%	Delft en Westland	5,9%
Veluwe	7,4%	Midden-Limburg	5,9%
Groot-Rijnmond	7,4%	Achterhoek	6,0%
Overig Zeeland	7,3%	Leiden en Bollenstreek	6,0%
Zuidoost-Drenthe	7,2%	Zaanstreek	6,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	7,2%	Zuid-Limburg	6,1%
Midden-Noord-Brabant	7,2%	Zuidoost-Zuid-Holland	6,2%
Flevoland	7,2%	Twente	6,3%

Tabel 8

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



Figuur 9

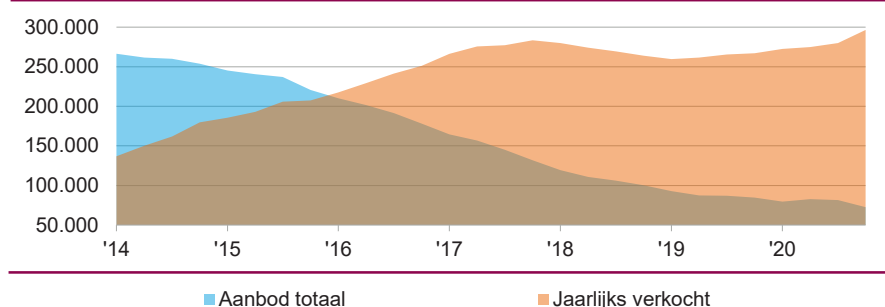
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

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: 296 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: 11,1%
- Aanbod van woningen in K4 2020: 73 duizend woningen.
 - J-O-J ontwikkeling: -14,1%
- De marktliquiditeit is het beste in de gemeente Den Helder met een factor 0,13, gevolgd door de gemeente Medemblik met 0,15.

In de gemeente Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,52 gevolgd door de gemeente Wijdmeren met 0,48.

Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

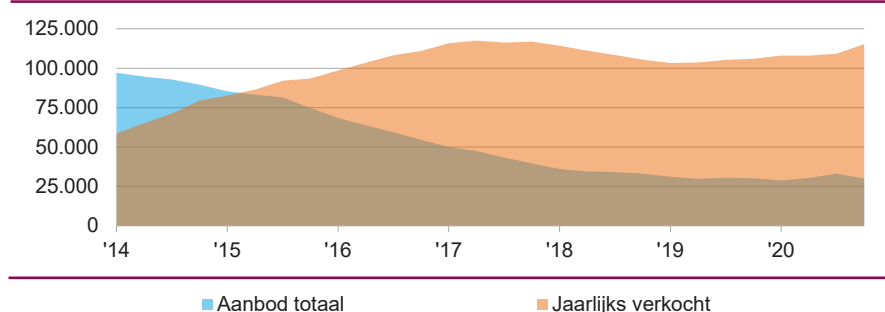


Figuur 10a

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

Randstad : aanbod versus verkopen

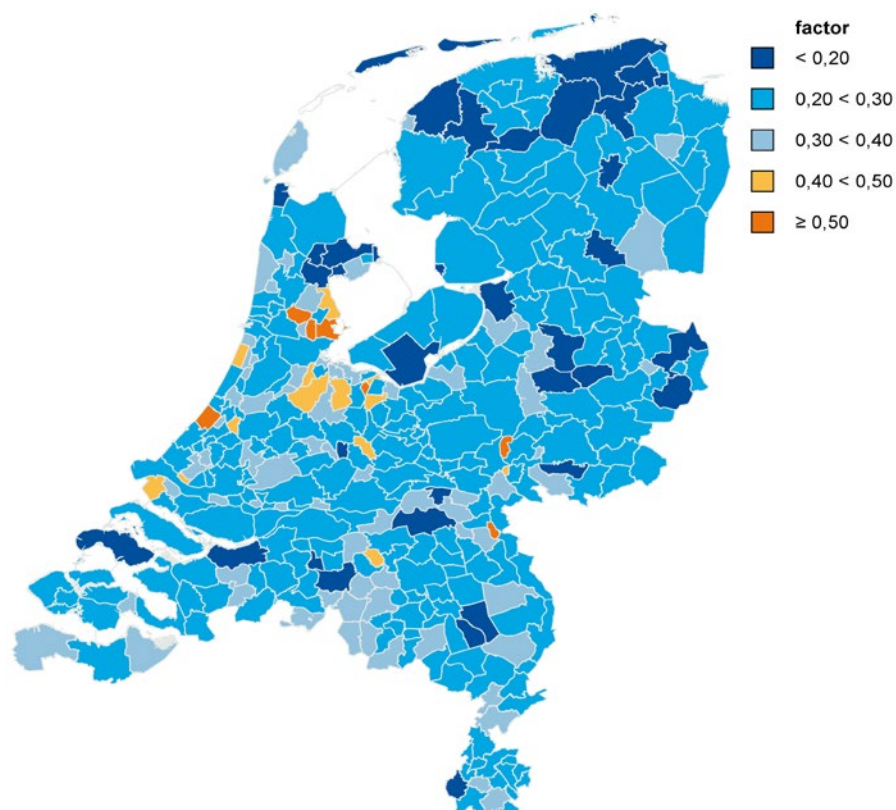


Figuur 10b

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

Bron: Kadaster, Jumba.nl

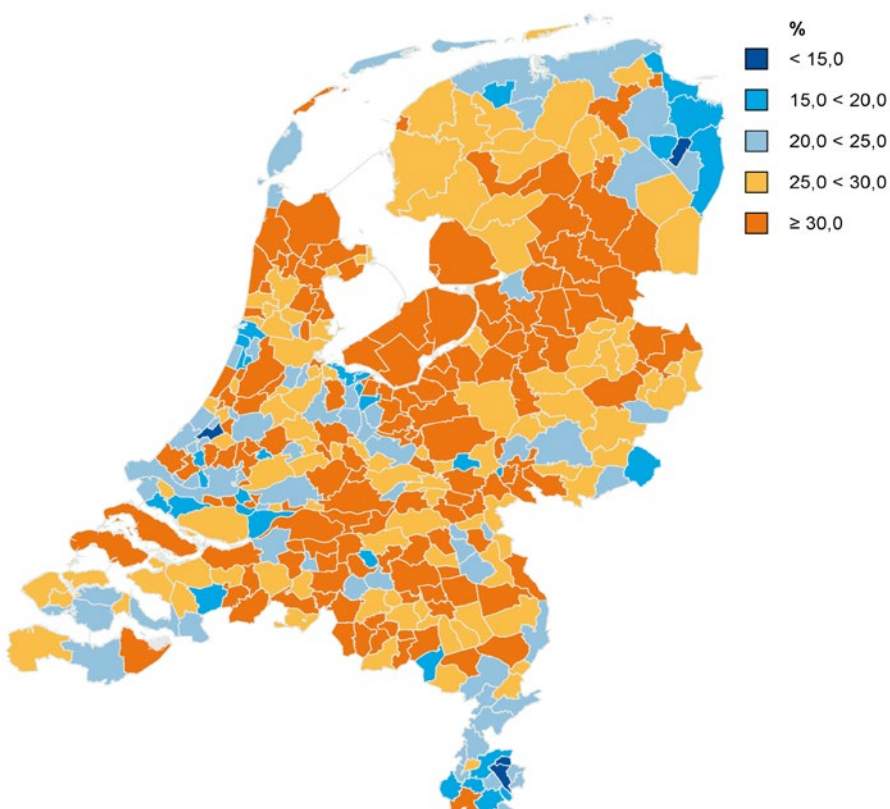
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,7% voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 7,0%.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 6,1%
- Het aandeel bestaande koopwoningen woningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Zeewolde met 14,2%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Dantumadiel waar 3,9% 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

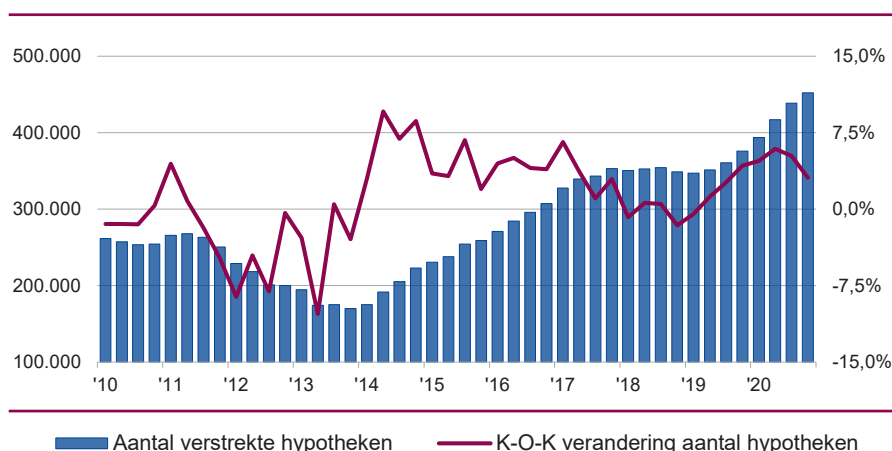
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek neemt toe

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 452 duizend.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 20,3%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 3,1%.

Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 13

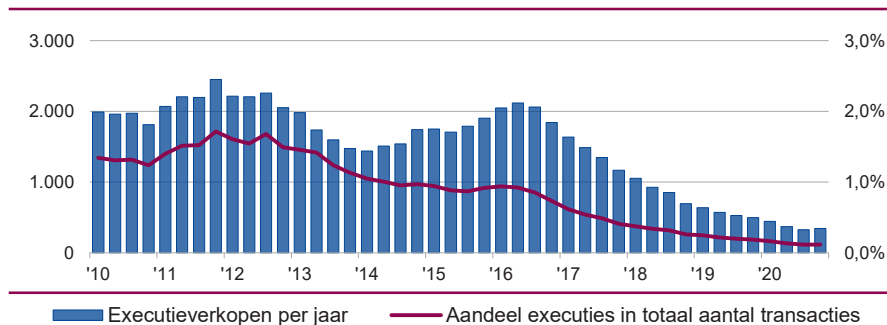
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 345.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -30,6%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 6,2%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (0,8%) kent de gemeente Brunssum.
- 202 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



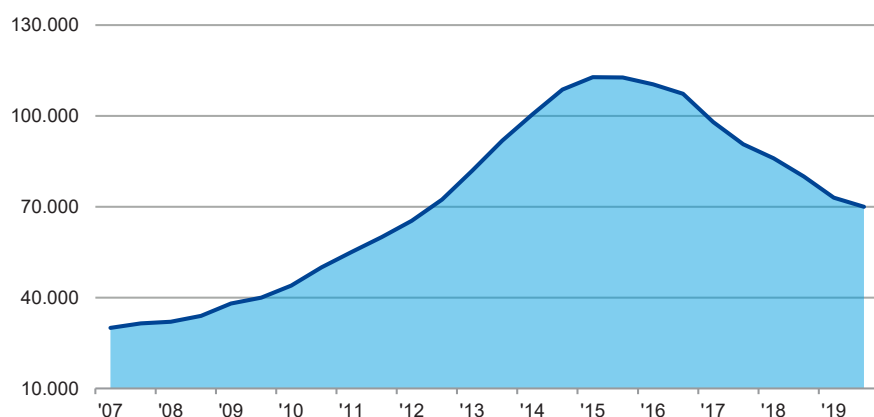
Figuur 14

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 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



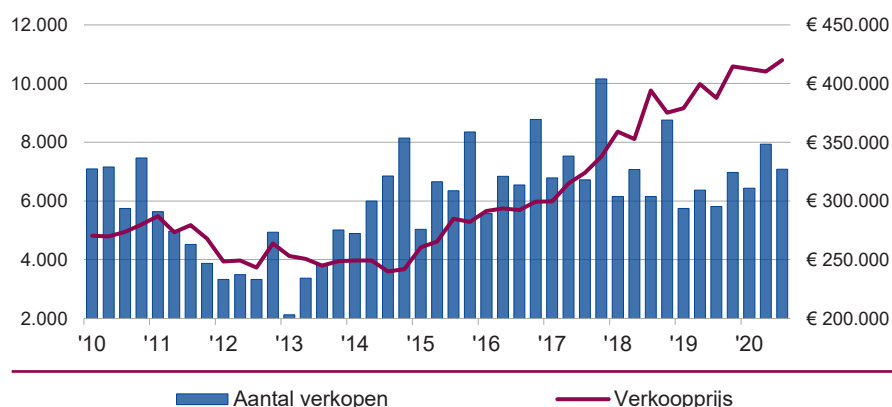
Figuur 15

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

Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt toe

- In het derde kwartaal van 2020 werden er 7 duizend nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van de verkoop van 21,9% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op 420 duizend euro voor het derde kwartaal van 2020. Dit is een toename van 8,3% op jaarbasis.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



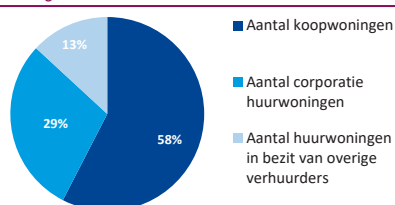
Figuur 16

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	433.000	60.000	373.000	30%	70%	862.960	470.220	12.760		
Rotterdam	311.000	86.000	225.000	34%	64%	644.620	324.540	9.562		
Den Haag	257.000	59.000	198.000	42%	56%	537.830	263.370	9.318		
Utrecht	151.000	66.000	85.000	45%	54%	352.870	180.370	5.627		
Groningen	113.000	46.000	67.000	42%	57%	231.300	135.080	4.316		
Eindhoven	109.000	66.000	43.000	45%	54%	231.640	119.540	4.136		
Provincies										
Groningen	277.000	182.000	95.000	55%	44%	583.990	293.740	10.911	2.328	
Friesland	298.000	243.000	56.000	61%	37%	647.670	292.170	12.314	2.536	
Drenthe	221.000	182.000	38.000	65%	33%	492.170	217.830	9.918	2.351	
Overijssel	500.000	383.000	117.000	60%	38%	1.156.430	503.840	19.685	4.243	
Flevoland	166.000	132.000	35.000	64%	35%	416.550	173.590	7.645	1.611	
Gelderland	894.000	674.000	220.000	60%	39%	2.071.970	923.360	35.557	8.635	
Utrecht	572.000	363.000	209.000	58%	41%	1.342.160	604.570	21.673	5.418	
Noord-Holland	1.318.000	667.000	651.000	50%	49%	2.853.360	1.362.850	46.314	12.620	
Zuid-Holland	1.663.000	822.000	841.000	51%	48%	3.673.890	1.701.650	58.829	14.764	
Zeeland	185.000	151.000	34.000	65%	34%	383.030	175.080	8.832	2.191	
Noord-Brabant	1.116.000	844.000	273.000	61%	38%	2.544.810	1.146.310	45.889	11.263	
Limburg	529.000	389.000	140.000	60%	39%	1.116.140	529.710	18.920	4.742	
Nederland	7.741.000	5.031.000	2.710.000	57%	42%	17.282.160	7.924.690	296.487	72.701	

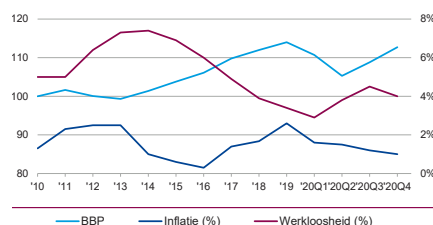
Woningvoorraad



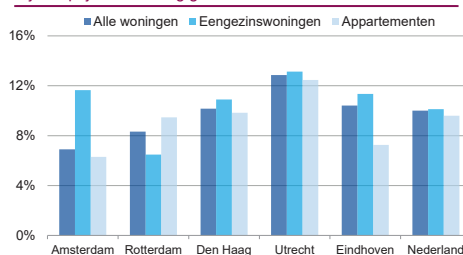
Hypotheekcijfers

	Aantal	J-O-J
NHG verkopen	19.600	-14,8%
Executieverkopen met verlies	27	-62,0%
HH betalingsproblemen 2019K3	70.000	-12,5%
Hypotheekverkopen (jaarlijks)	451.981	20,3%
Totale hypotheekschuld (mld)	740	1,3%

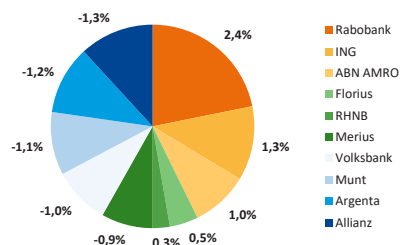
Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland (2010-2020)



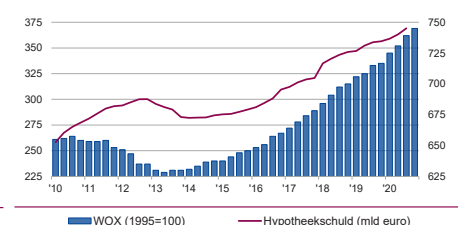
1-jaars prijsontwikkeling grote steden



Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld (2010-2020)



Tabel 9

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt
Bron: CBS, Kadaster

Figuren 17 & 18

Bron figuur links: CBS
Bron figuur rechts: Calcasa

Tabel 10 & Figuur 19

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

Figuren 20 & 21

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

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

Bijlagen

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	eengezins- woningen
Groningen	298.000	244.000	219.000	217.000	262.000
Friesland	337.000	246.000	208.000	187.000	257.000
Drenthe	381.000	267.000	224.000	199.000	296.000
Overijssel	435.000	288.000	258.000	235.000	299.000
Flevoland	531.000	346.000	272.000	251.000	315.000
Gelderland	515.000	357.000	303.000	266.000	367.000
Utrecht	820.000	570.000	426.000	393.000	524.000
Noord-Holland	651.000	527.000	416.000	372.000	494.000
Zuid-Holland	644.000	490.000	378.000	346.000	422.000
Zeeland	373.000	256.000	222.000	205.000	270.000
Noord-Brabant	552.000	373.000	321.000	285.000	378.000
Limburg	408.000	265.000	247.000	226.000	283.000
Nederland	490.000	362.000	327.000	305.000	379.000

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	223.000	198.000	216.000	229.000	247.000
Friesland	220.000	184.000	196.000	198.000	222.000
Drenthe	227.000	194.000	195.000	230.000	237.000
Overijssel	206.000	201.000	222.000	219.000	217.000
Flevoland	275.000	228.000	255.000	226.000	314.000
Gelderland	249.000	218.000	242.000	269.000	262.000
Utrecht	320.000	280.000	331.000	345.000	347.000
Noord-Holland	320.000	291.000	376.000	405.000	439.000
Zuid-Holland	254.000	241.000	288.000	293.000	289.000
Zeeland	282.000	285.000	227.000	234.000	250.000
Noord-Brabant	275.000	239.000	263.000	275.000	279.000
Limburg	210.000	187.000	214.000	214.000	216.000
Nederland	266.000	244.000	293.000	320.000	314.000

Tabel 12

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

Gemeenten	Hoogste woningwaarde	Gemeenten	Laagste woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	906	Delfzijl	190
Wassenaar	747	Oldambt	200
Heemstede	683	Heerlen	207
Gooise Meren	602	Kerkrade	210
De Bilt	573	Veendam	210
Wijdmeren	553	Brunssum	212
Zeist	539	Terneuzen	217
Bergen (NH.)	538	Leeuwarden	219
Utrechtse Heuvelrug	527	Noardeast-Fryslân	224
Huizen	514	Waadhoeke	225

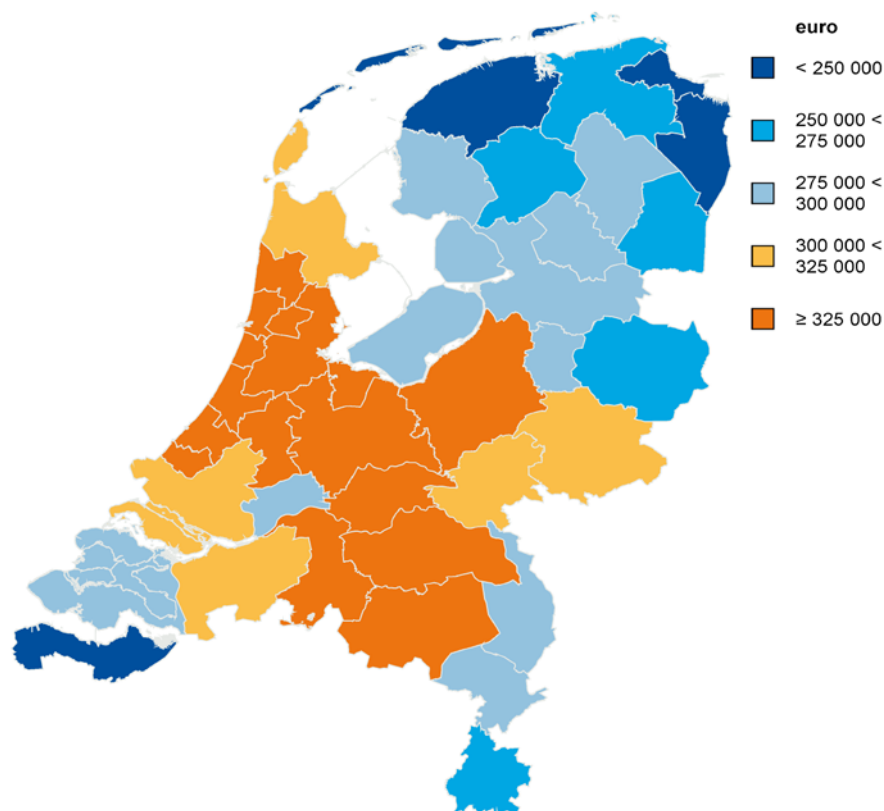
Gemeenten	Hoogste ontwikkeling	Gemeenten	Laagste ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Bergen (NH.)	14,8%	Peel en Maas	6,6%
Heiloo	13,6%	Horst aan de Maas	6,6%
Langedijk	13,1%	Venray	6,9%
Utrecht	12,9%	Amsterdam	6,9%
Heerhugowaard	12,8%	Breda	7,1%
Coevorden	12,4%	Venlo	7,1%
Tilburg	12,3%	Zundert	7,1%
Borger-Odoorn	12,3%	Drimmelen	7,1%
Alkmaar	12,2%	Woensdrecht	7,2%
Nieuwegein	12,1%	Rucphen	7,2%

Tabel 13

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5 duizend koopwoningen in Nederland (x 1.000 euro)
Bron: Calcasa

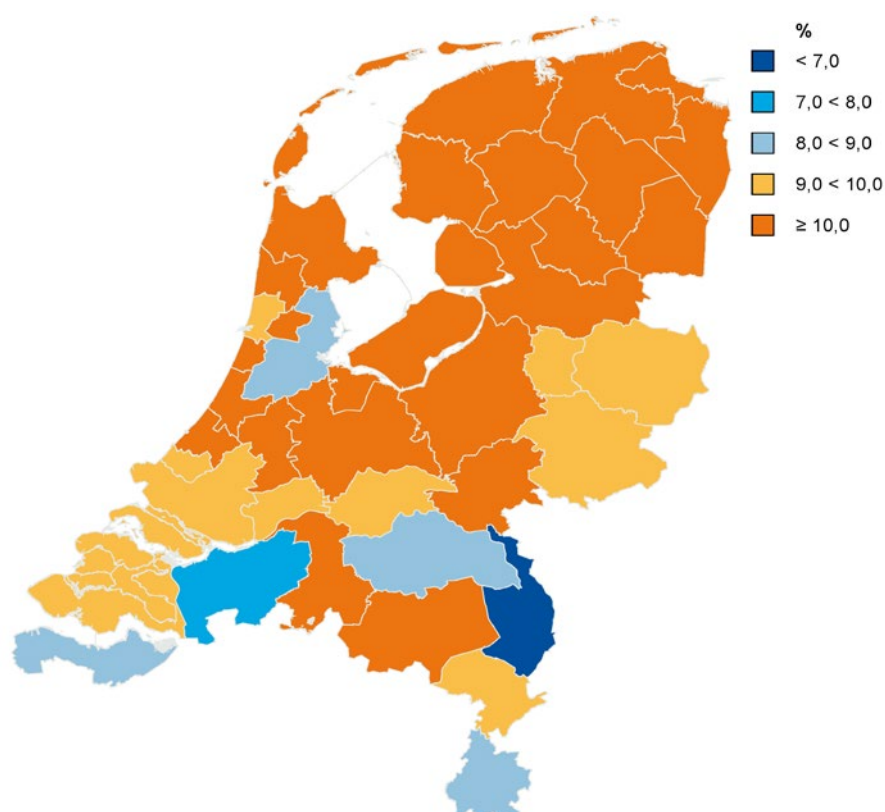
Tabel 14

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



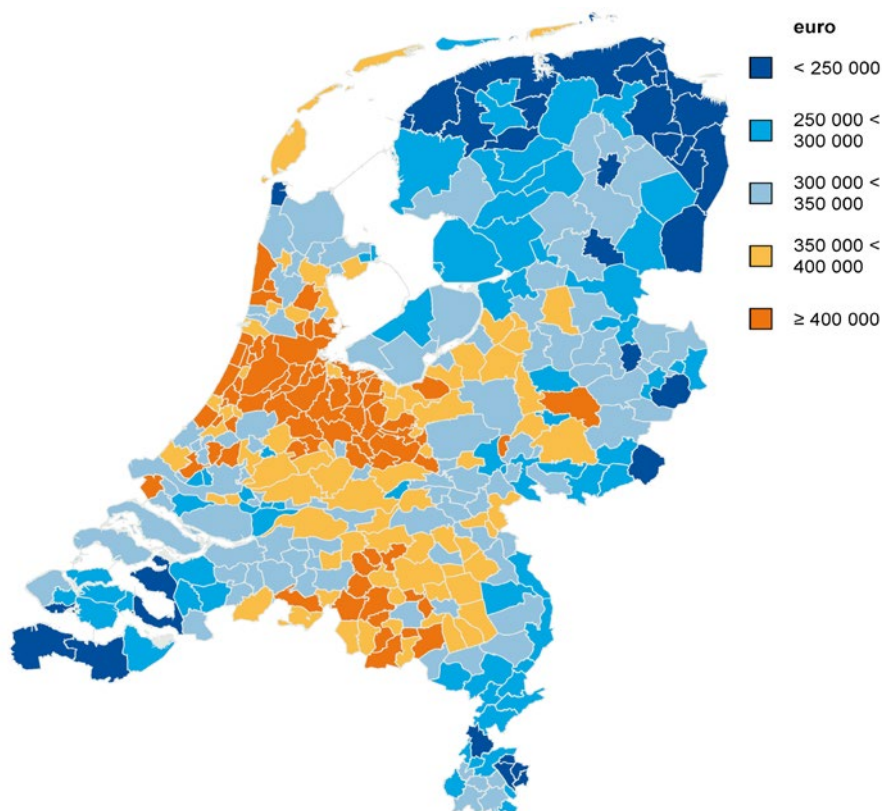
Figuur 22

Gemiddelde woningprijs per COROP-gebied in Nederland in het vierde kwartaal van 2020 (in euro's)
Bron: Calcasa



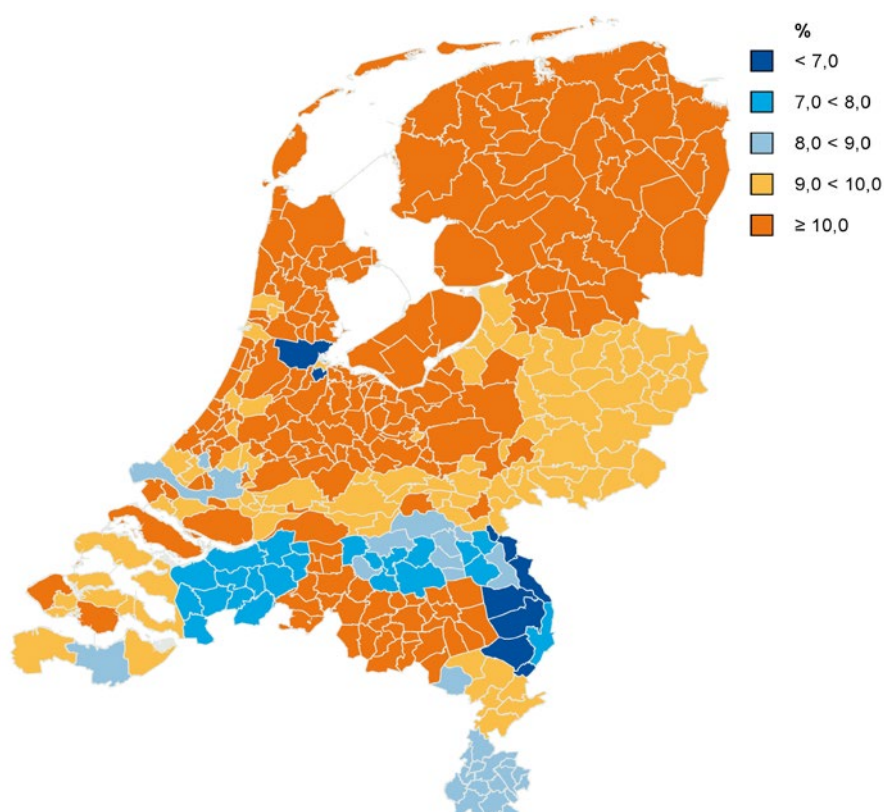
Figuur 23

Woningprijsontwikkeling per COROP-gebied in Nederland in het vierde kwartaal van 2020 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 24

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

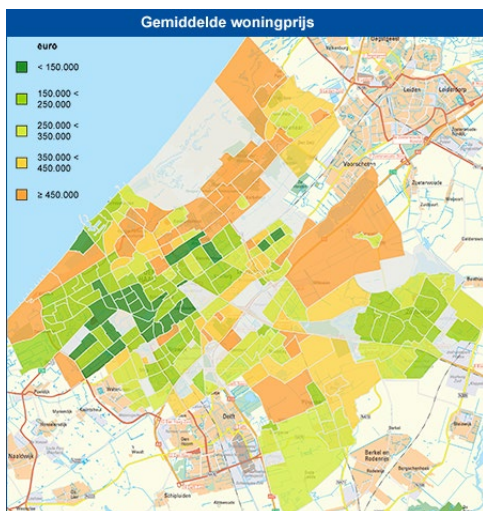


Figuur 25

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

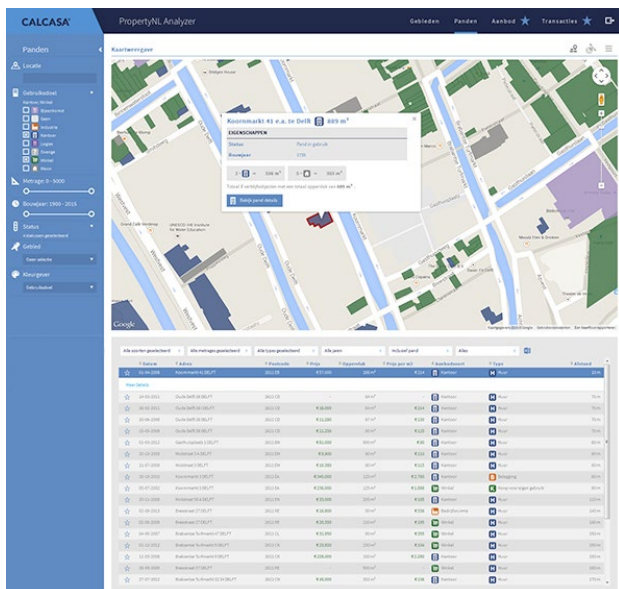
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

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 dekkinggraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: www.calcasa.nl

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

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

European AVM Alliance (EAA)

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