



ANALYSE WONINGMARKT

van de bestaande koopwoningen

3^e kwartaal 2013



De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document.

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens.

De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

Inhoudsopgave



1	Samenvatting	4
2	Transacties	5
2.1	Aantal Verkopen	5
2.1.1	Vergelijking met een kwartaal eerder	5
2.1.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	5
2.1.3	Aantal verkopen op jaarbasis.....	6
2.1.4	Verkocht onder voorbehoud	7
2.2	Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning.....	8
2.2.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	8
2.2.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	8
2.3	Transactieprijs per vierkante meter van de gemiddeld verkochte woning.....	9
2.3.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	9
2.3.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	9
2.4	Verkooptijden.....	9
2.4.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	10
2.4.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	10
2.5	Marktstemming(sindicador).....	10
2.5.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	10
2.5.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	11
2.6	Intrekkingen	11
3	Aanbod.....	12
3.1	Aantal woningen in aanbod.....	12
3.1.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	12
3.1.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	12
3.2	Vraagprijzen van het aanbod.....	13
3.2.1	Vergelijking met een kwartaal eerder.....	13
3.2.2	Vergelijking met een jaar eerder.....	13
3.3	Looptijd van het aanbod.....	13
3.3.1	Vergelijking met een kwartaal / jaar eerder.....	14
3.3.2	Aanbod naar looptijdklassen.....	14
4	Overige kengetallen woningmarkt.....	14
4.1	Vraagprijsaanpassingen	14
4.2	Verschil vraag-verkoopprijs.....	16
4.3	NVM Krapte-indicator	17
4.4	Verkoopquote.....	18
4.5	Instroomquote	19
5	Vergelijking NVM-CBS/Kadaster.....	20

1 Samenvatting

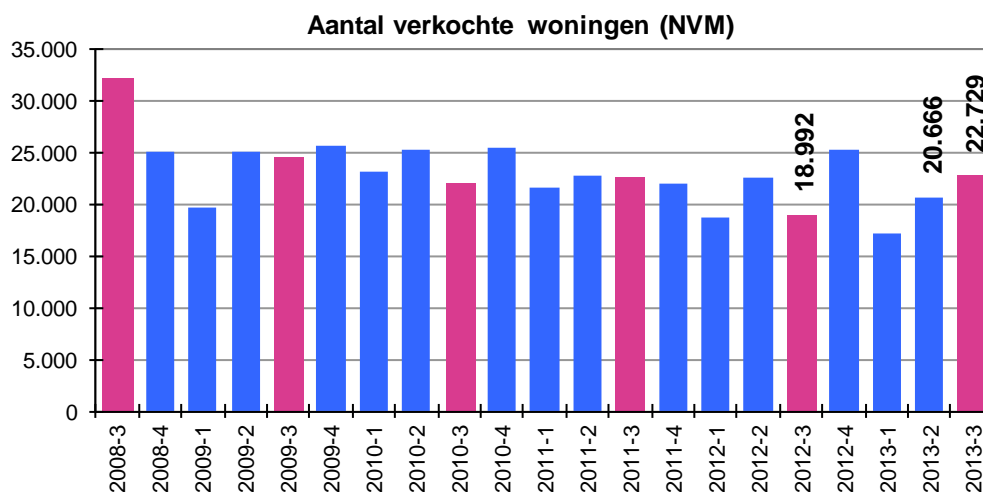
- Het 3^e kwartaal van 2013 kent een verder herstel van het aantal verkopen. Na een stroef begin van 2013 laat de markt nu een duidelijk herstel zien.
- Het aantal transacties is met 22.729 in vergelijking met een kwartaal eerder opnieuw toegenomen (10,0%), in vergelijking met een jaar eerder zijn zelfs 19,7% meer woningen verkocht. Er worden meerdere redenen genoemd voor de toename: uitgestelde transacties, positievere geluiden over de woningmarkt (bodem in zicht, meer vertrouwen), prijzen en rente zijn zo ver gedaald dat kopen interessant wordt, relatieve rust vanuit de politiek.
- Op jaarbasis zijn 85.827 woningen verkocht, in de totale markt rond 116.000 woningen.
- Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het 3^e kwartaal 2013 gedaald met 0,6% t.o.v. een kwartaal geleden en met 3,6% t.o.v. een jaar geleden. Sinds het begin van de kredietcrisis is de prijs met 18,2% gedaald. Gemiddeld wordt een woning voor 205 duizend euro verkocht.
- De vierkante meterprijs van een gemiddeld verkochte woning is het laatste kwartaal nagenoeg gelijk gebleven en is qua daling vergelijkbaar met de transactieprijs, wanneer vergeleken wordt met een jaar eerder.
- De looptijd van verkochte woningen is gedaald en bedraagt 159 dagen.
- Het aantal intrekkingen komt dit kwartaal uit op 10.988. Dat is een afname van 14% in vergelijking met vorig jaar, en vergeleken met vorig kwartaal een daling van 2%. In drie jaar is het aantal intrekkingen niet zo laag geweest. De intrekquote is 5,5%.
- De daling van het aantal woningen in aanbod zet verder door. Bij de NVM stonden ruim 166.000 woningen in aanbod. Dat is 2,2% minder dan vorig kwartaal en 5,4% minder dan een jaar geleden. In de totale markt stonden naar schatting 225.000 bestaande koopwoningen halverwege het 3e kwartaal 2013 in aanbod.
- De vraagprijs van in aanbod staande woningen is in het 3e kwartaal 2013 met 0,4% nauwelijks verder gedaald in vergelijking met vorig kwartaal. De jaar-op-jaar daling is met 3,6% zelfs iets minder groot dan vorig kwartaal. Sinds het begin van de crisis is de vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning gedaald met 10,6%
- Woningen, die nu in het aanbod staan, staan gemiddeld 420 dagen te koop. Ruim de helft van alle woningen staat inmiddels een jaar of langer te koop.
- Ruim 50% van de woningen in het aanbod heeft een vraagprijswijziging ondergaan. Van alle transacties uit het afgelopen kwartaal is 41% verkocht na tenminste één prijswijziging, een opvallende daling vergeleken met eerdere kwartalen.
- Het verschil tussen de laatste vraagprijs en verkoopprijs stijgt licht naar 6,2%. Opvallend is dat het verschil met de oorspronkelijke vraagprijs voor het tweede kwartaal op rij flink daalt, naar 8,4%.
- Een potentiële koper kon in het 3e kwartaal kiezen uit ruim 22 woningen.
- De verkoopquote stijgt sterk naar 11,3% en is voor nieuw aanbod flink hoger dan die voor oud aanbod.
- De instroomquote komt dit kwartaal ongeveer even hoog uit als vorig kwartaal, namelijk op 18,7%. Normaal gesproken daalt het aantal nieuw aangeboden woningen in een derde kwartaal, terwijl dit aantal nu ongeveer gelijk is aan een kwartaal eerder.

2 Transacties



2.1 Aantal Verkopen

De woningmarkt heeft zich in het 3^e kwartaal van 2013 verder hersteld. De NVM-makelaars verkochten gezamenlijk 22.729 woningen, waarmee het 3^e kwartaal het beste kwartaal van 2013 tot nu toe is. In de totale markt zijn naar schatting 30.700 woningen verkocht. 29,5% van de verkopen is een appartement. Daarmee is het appartement voor de derde achtereenvolgende maal het meest verkochte woningtype. Met 28,1% blijft de tussenwoning een goede tweede. Het aandeel van beide woningtypen in de verkopen is echter wel iets gedaald in vergelijking met een kwartaal eerder. Het definitieve aantal verkopen voor het 2^e kwartaal 2013 is uitgekomen op 20.666. De NVM presenteerde eerder een voorlopig cijfer van 20.625 verkochte woningen door NVM-makelaars.



Bron: NVM

2.1.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

Het aantal verkopen is in vergelijking met een kwartaal eerder met 10,0% toegenomen. Normaal gesproken daalt het aantal transacties in een 3^e kwartaal met gemiddeld 6,3%. Het is voor het eerst sinds 2005 dat in twee opeenvolgende kwartalen het aantal transacties is toegenomen. Van het 1^e op het 2^e kwartaal van 2013 nam het aantal transacties met 20,1% toe. Er worden meerdere redenen genoemd voor de toename: uitgestelde transacties, positievere geluiden over de woningmarkt (bodem in zicht, meer vertrouwen), prijzen en rente zijn zo ver gedaald dat kopen interessant wordt, relatieve rust vanuit de politiek.

Het afgelopen kwartaal nam het aantal transacties van twee-onder-éénkapwoningen het sterkst toe met 14,2%. Vorig kwartaal scoorde dit type woning juist het minst goed. De toename van het aantal verkochte tussenwoningen is met 8,0% het minst groot. Ook hier geldt dat vorig kwartaal het beeld omgekeerd was.

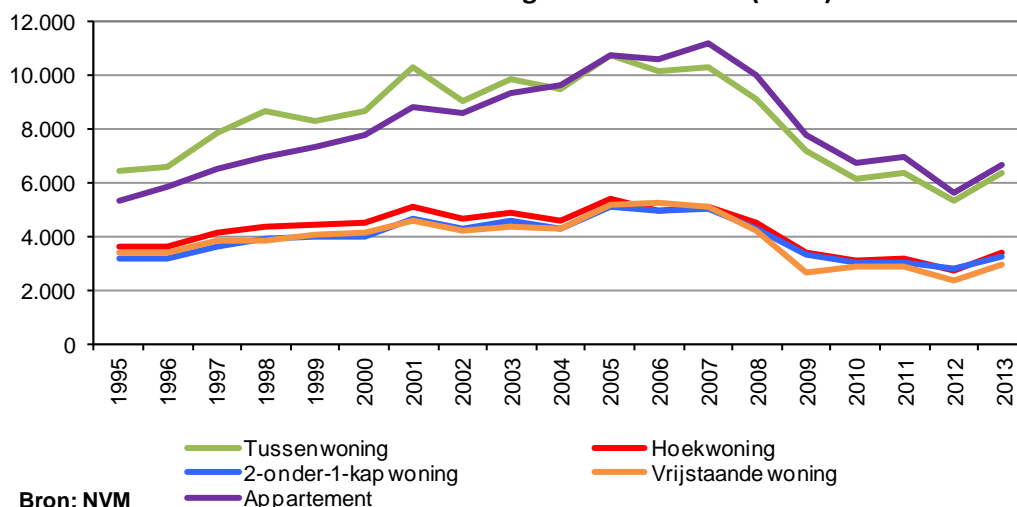
2.1.2 Vergelijking met een jaar eerder

Het afgelopen kwartaal werden liefst 19,7% meer woningen verkocht in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De toename in dit kwartaal komt na 2 kwartalen waarin het aantal transacties juist met ruim 8% daalde. Over de eerste 3 kwartalen van dit jaar zijn nu net iets meer woningen verkocht dan over de eerste 3 kwartalen van het vorige jaar.

De sterke toename van het aantal verkopen is naast een gevolg van de huidige opleving in de markt (zie paragraaf 2.1.1) te verklaren door het slechte 3^e kwartaal van 2012. Een van de redenen daarvoor was dat consumenten de aankoop van een woning naar voren hadden geschoven als gevolg van de dreigende afloop van de verlaagde overdrachtsbelasting. De andere reden was de onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt en de toen in het vooruitzicht liggende tweede-kamerverkiezingen.

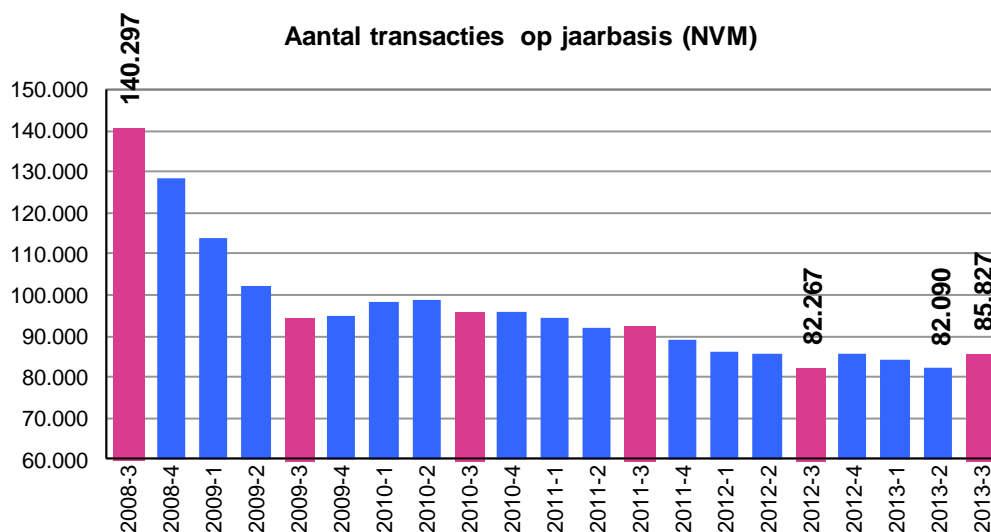
Tussen de verschillende woningtypen zijn verschillen waarneembaar. Met name de hoekwoning en de vrijstaande woning kennen een meer dan gemiddelde toename van het aantal transacties (respectievelijk 22,7% en 23,4%). De 2-onder-1-kapwoning en het appartement bleven relatief achter (respectievelijk 16,5% en 18,3%).

Aantal verkochte woningen in 3e kwartaal (NVM)



2.1.3 Aantal verkopen op jaarbasis

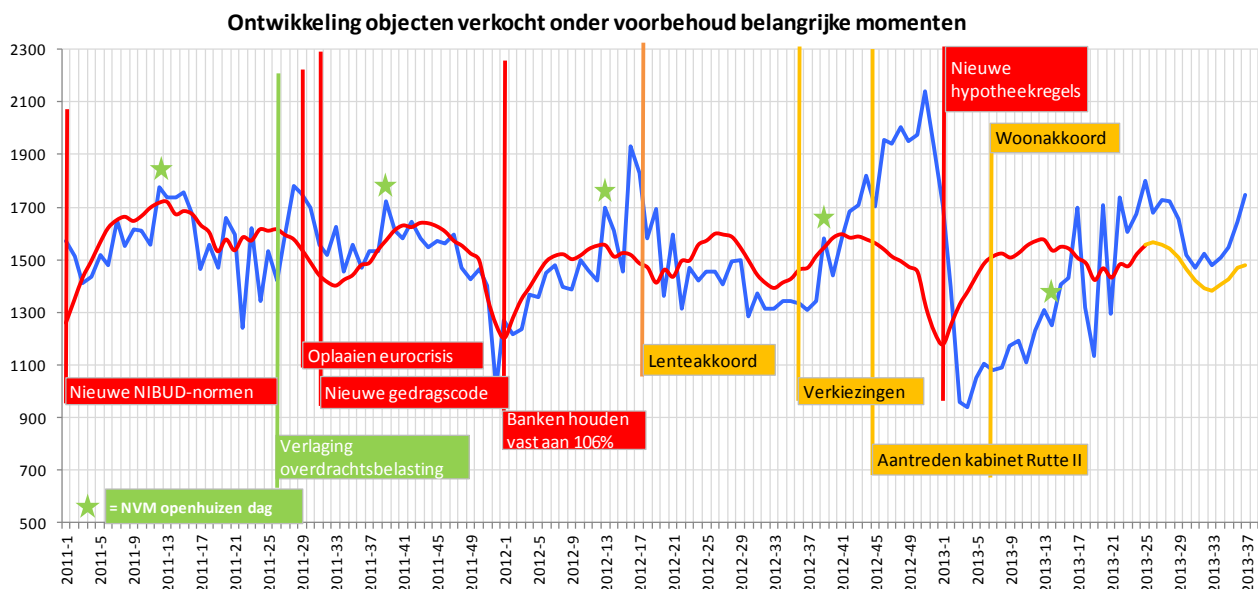
Het aantal transacties op jaarbasis bij NVM-makelaars is het afgelopen kwartaal logischerwijs toegenomen. Er zijn de afgelopen 4 kwartalen bijna 86.000 transacties geregistreerd. Voor de totale markt betekent dit dat er naar schatting 116.000 woningen van eigenaar zijn gewisseld. Het betekent een toename van meer dan 4%. Deze toename zal naar verwachting het komende kwartaal weer teniet gedaan worden, wanneer het goede 4^e kwartaal van 2012 (meer dan 25.000 transacties) verdwijnt uit de cijfers. Sinds het begin van 2012 ligt het aantal transacties op jaarbasis bij NVM-makelaars tussen de 82.000 en 86.500 transacties. Naar verwachting zal einde van dit jaar het aantal transacties op jaarbasis ook binnen deze bandbreedte liggen.



Bron: NVM

2.1.4 Verkocht onder voorbehoud

Het aantal transacties onder voorbehoud dat de NVM geregistreerd heeft, is het afgelopen kwartaal constant boven verwachting geweest. De kenmerkende zomerdip is wel zichtbaar, maar ligt in zijn totaliteit hoger. Ook het aantrekken van het aantal transacties na afloop van de zomer en in aanloop naar de NVM OpenHuizenDag is zichtbaar. Na een stroef begin van het jaar 2013 ligt het aantal transacties sinds juni hoger dan op basis van de algemene trend verwacht kan worden. Hoe structureel dit herstel zal zijn, blijft vooralsnog onzeker.



Het aantal woningen dat de status verkocht onder voorbehoud (VOV) heeft gekregen, is een belangrijke maatgever voor het uiteindelijke aantal transacties. Het laat zien dat huizen in principe verkocht zijn op een bepaald moment, maar dat er nog ontbindende voorwaarden zijn, die de verkoop kunnen 'terugdraaien'. De blauwe lijn laat het feitelijk aantal woningen verkocht onder

voorbehoud zien. Deze schommelen rond de rode trendlijn, die gebaseerd is op het aantal verkopen uit het verleden en rekening houdt met de seizoenstrend. In het recente kwartaal is de trendlijn ook mede gebaseerd op de door het door NVM voorspelde aantal transacties in het 3^e kwartaal (hier is de trendlijn oranje gekleurd).

2.2 Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De prijs van de gemiddeld verkochte woning is in het 3^e kwartaal uitgekomen op 205 duizend euro. Een vrijstaande woning is verkocht voor gemiddeld 330 duizend euro, een appartement voor 158 duizend euro. Sinds het begin van de crisis zijn de prijzen van verkochte woningen met 18,2% gedaald zonder daarbij te corrigeren voor inflatie.

De definitieve prijs voor het 2^e kwartaal 2013 is uitgekomen op 207 duizend euro. Het voorlopige cijfer dat vorig kwartaal is gepresenteerd, was 205 duizend euro.

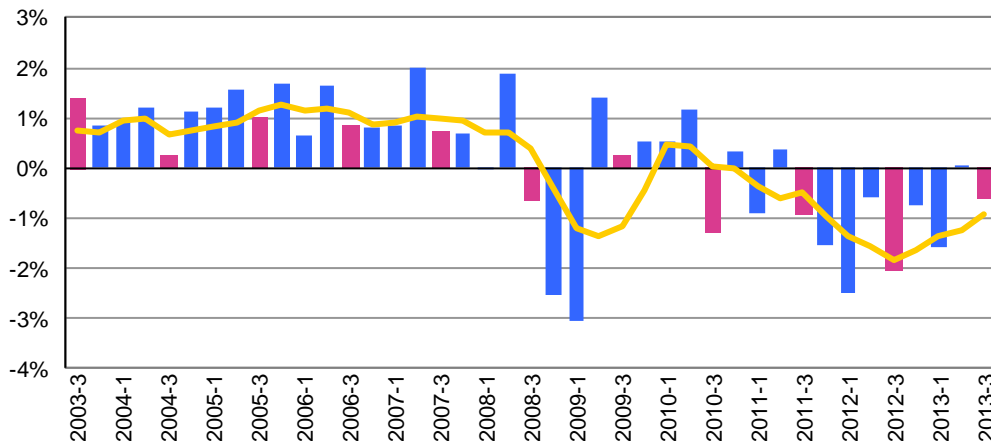
2.2.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

De prijs is het afgelopen kwartaal slechts beperkt gedaald. De gemiddeld verkochte woning verloor slechts 0,6% van de prijs in vergelijking met het 2^e kwartaal van 2013. De eerste 3 kwartalen is de gemiddeld verkochte woning 2,8% in prijs gedaald. De prijsdaling blijft daarmee beperkt.

Aankankelijk verwachtte de NVM voor dit jaar een sterkere prijscorrectie als gevolg van de nieuwe hypotheekregels die per 1 januari 2013 van kracht zijn geworden.

De prijs van een 2-onder-1-kapwoning is het afgelopen kwartaal toegenomen met 1,0%. Het is het enige woningtype waarvoor de prijs is toegenomen. Voor alle andere woningtypen is de prijs gedaald. Die van de tussenwoning daalde met 0,3%, die van de vrijstaande woning daalde het hardst met -1,9%.

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal (NVM)



Bron: NVM

De oranje lijn is de gemiddelde prijsverandering over de laatste 4 kwartalen

2.2.2 Vergelijking met een jaar eerder

De prijsdaling in vergelijking met een jaar eerder is opnieuw minder sterk dan het vergelijkbare cijfer van het vorige kwartaal. Dat is voor het 4^e achtereenvolgende kwartaal. De gemiddeld verkochte woning kreeg voor een 3,6% lagere transactieprijs dan een jaar eerder een nieuwe eigenaar. De bodemprijs van de woningmarkt lijkt steeds meer binnen bereik te komen. De NVM sprak eerder al de verwachting uit dat op basis van de huidige prijsontwikkeling de prijsdaling in de tweede helft van 2014 tot een einde zou kunnen komen.

De prijs van de gemiddeld verkochte hoekwoning en vrijstaande woning is met 4,5% in vergelij-

king met een jaar eerder het sterkst van alle woningtypen gedaald. Die van een 2-onder-1-kapwoning met een daling van 2,7% het minst sterk.



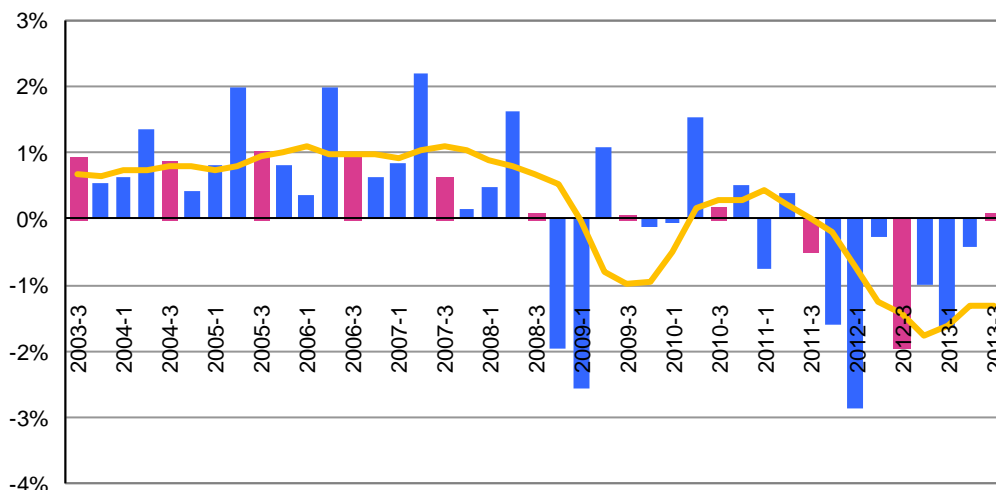
2.3 Transactieprijs per vierkante meter van de gemiddeld verkochte woning

De vierkantemeterprijs geeft naast een correctie voor woningtype en regio ook een correctie voor de grootte van de woning. Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt. Voor het eerst in 3 kwartalen bestaat er weer een verschil tussen de vierkantemeterprijs van een appartement en die van een vrijstaande woning. De vierkantemeterprijs van een vrijstaande woning ligt weer duidelijk hoger dan die van een appartement, net zoals dat voor 2013 ook het geval was.

2.3.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

De vierkantemeterprijs is in vergelijking met het 2^e kwartaal 2013 nagenoeg gelijk gebleven met een toename van 0,1%. Deze ontwikkeling van de vierkantemeterprijs is positiever dan die van de 'gewone' transactieprijs, hetgeen inhoudt dat er gemiddeld genomen kleinere woningen zijn verkocht. Opvallend is de toename van de vierkantemeterprijs bij de duurere woningtypen. De prijs per vierkante meter bij 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen nam met respectievelijk 0,7% en 0,9% toe. De vierkantemeterprijs van een tussenwoning daalde met 0,3% het sterkst van alle woningtypen.

M2-Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal (NVM)



Bron: NVM

2.3.2 Vergelijking met een jaar eerder

De prijs per vierkante meter is vergeleken met die van een jaar geleden gedaald met 3,4%. Opvallend is het beperkte verschil tussen de verschillende woningtypen. Alle woningtypen variëren tussen de 2,8% (2-onder-1-kapwoning) en de 4,0% (vrijstaand) prijsdaling. De sterkste stijgers en dalers in vierkantemeterprijs zijn ook de sterkste stijgers en dalers in de 'normale' prijsontwikkeling.

2.4 Verkooptijden

De verkooptijden (looptijden van verkochte woningen) zijn gecorrigeerd voor intrekken/aanmelden. Van woningen die uit het aanbod worden gehaald en binnen twee weken opnieuw zijn aangeboden wordt de verkooptijd doorgeteld. De verkooptijd van de gemiddeld verkochte

woning bedraagt in het 3^e kwartaal 159 dagen. De tussenwoning is sinds 2010 het snelst verkopende woningtype met inmiddels een verkooptijd van 119 dagen. De verkooptijd van een appartement bedraagt gemiddeld 167 dagen. Een vrijstaande woning kent traditioneel de langste verkooptijd, dit kwartaal 228 dagen.

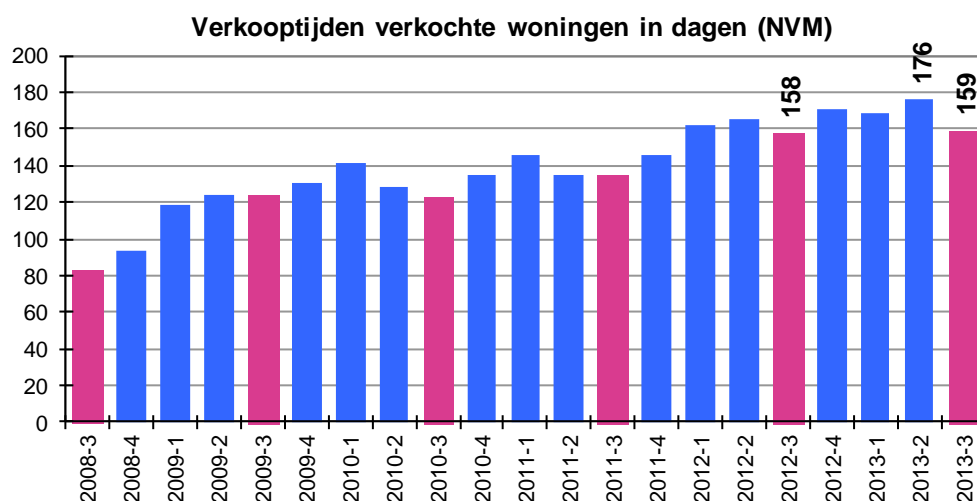
De verkooptijden van de verkochte woningen zeggen niets over de ontwikkeling van de looptijden binnen het bestaande aanbod (zie onder hiervoor paragraaf 3.3 over ‘looptijd van het aanbod’).

2.4.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

Voor het eerst sinds 2011 is de verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning gedaald (wanneer gecorrigeerd voor woningtype en regio). Opvallend is het verschil tussen de eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen). Alle typen woningen, met uitzondering van de appartementen kennen een duidelijke daling van de verkooptijd. Die van tussenwoningen is met een daling van 9,8% het sterkst.

2.4.2 Vergelijking met een jaar eerder

In vergelijking met een jaar eerder is de verkooptijd met 7,5% gestegen. Er zijn grote verschillen tussen de verschillende woningtypen. De verkooptijd van een tussenwoning en een hoekwoning is gedaald het afgelopen jaar, terwijl de duurste woningtypen en het goedkoopste woningtype juist een toename van de verkooptijd kende.



Bron: NVM

2.5 Marktstemming(sindicador)

De marktstemmingsindicator geeft de som van de transactiepreizen van verkochte woningen, ofwel het totale geldvolume gemoeid met de verkoop van woningen. De indicator wordt beïnvloed door de prijs van woningen, alsmede het aantal verkopen. In het 3^e kwartaal 2013 is voor een totaal van 5,1 miljard euro aan woningtransacties afgesloten.

2.5.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

In vergelijking met een kwartaal eerder is de som van de transactiepreizen van verkochte woningen toegenomen met 9,7%. Een beperkte daling van de prijs (-0,6%) en een flinke toename van het aantal transacties (+10,0%) is hiervan de oorzaak. De toename in omzet is het minst sterk bij de vrijstaande woning en het appartement.

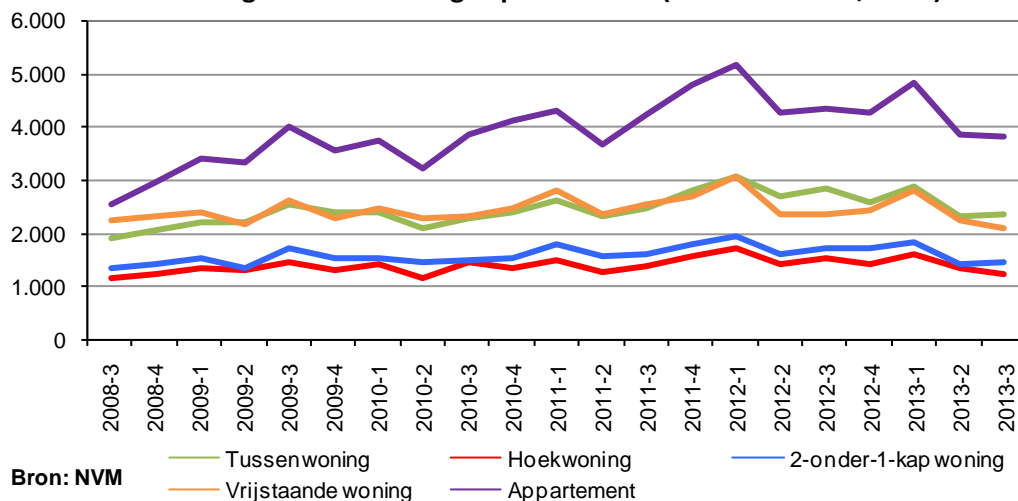
2.5.2 Vergelijking met een jaar eerder

In vergelijking met een jaar eerder is de totale som van geld, besteed aan de aankoop van woningen met 18,1% toegenomen. De prijsdaling van 3,6% wordt sterk overtroffen door de toename van het aantal transacties (19,7%). De totale som verkoopprijzen ligt daarmee 18,1% hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar eerder. Voor alle woningtypen ligt de toename van de omzet rond de 20%, met uitzondering van de 2-onder-1-kapwoning, waar de stijging ‘slechts’ 13,4% bedraagt.

2.6 Intrekkingen

Het aantal woningen dat door NVM-makelaars in opdracht van verkopers wordt ingetrokken is in het 3^e kwartaal 2013 licht gedaald naar 10.988 woningen. Het aantal ingetrokken woningen is in meer dan 3 jaar niet zo laag geweest. Wat de intrekkingen betreft gaat het dan alleen om rechtmatige intrekkingen, niet om intrekkingen die binnen twee weken opnieuw op de markt worden aangeboden. Normaal gesproken is in een derde kwartaal vaak sprake van een stijging van het aantal intrekkingen (gemiddelde over de laatste 4 derde kwartalen: +10,6%), nu zijn er dus minder intrekkingen. Vergeleken met een jaar terug ligt het aantal intrekkingen 14% lager. De daling is voor vrijstaande woningen met 10,9% het kleinst, voor hoekwoningen met 18,8% het grootst. De intrekquote (= de verhouding van het aantal intrekkingen ten opzichte van het aantal woningen in aanbod) komt dit in het 3^e kwartaal van 2013 uit op 5,5%. Dat is een stuk lager dan vorig jaar, toen de intrekquote nog boven de 6% lag. Appartementen kennen met 6,4% de hoogste intrekquote: ongeveer 1 op de 16 appartementen die het afgelopen kwartaal in aanbod hebben gestaan is van de markt gehaald. Voor vrijstaande woningen gaat het om 1 op de 23 woningen. Overigens wordt een groeiend aandeel van de woningen die van de markt gehaald wordt, verhuurd.

Aantal ingetrokken woningen per kwartaal (deels verhuurd, NVM)



3 Aanbod



3.1 Aantal woningen in aanbod

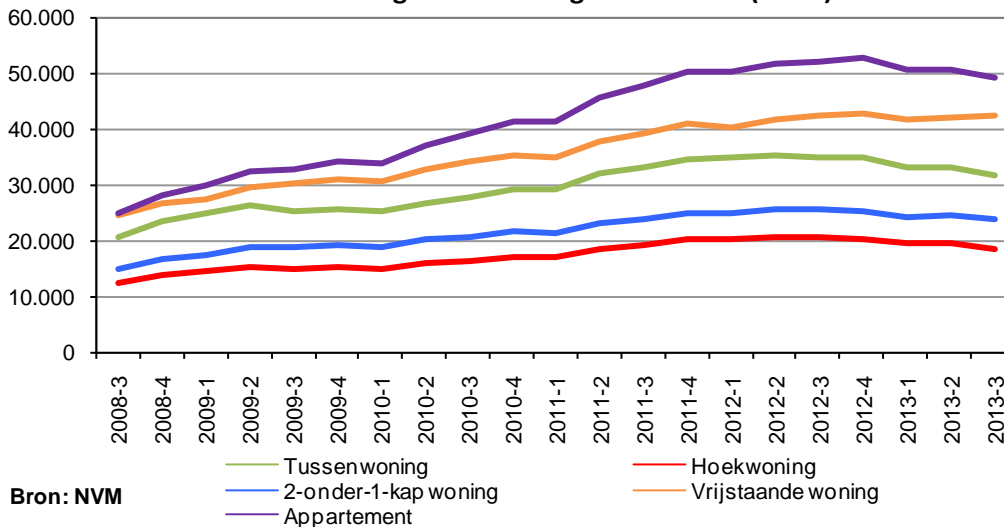
Halverwege het 3^e kwartaal 2013 (de peildatum voor het aanbod) stonden 166.141 woningen te koop bij NVM-makelaars. In de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het dan om naar schatting 225 duizend woningen in aanbod. De daling van het te koop staande woningen zet in 2013 dus verder door. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2012, het toppunt van de markt wat betreft woningaanbod, staan er nu 10 duizend woningen minder in aanbod, ofwel bijna 6%.

29,7% van het aanbod bestaat uit appartementen. Aan het begin van de crisis bestond 25,5% van de te koop staande woningen uit appartementen. Het laatste jaar is het aandeel vrijstaande woningen in het aanbod toegenomen van 23,9% naar 25,7%. De jaren daarvoor daalde het aandeel vrijstaande woningen in het aanbod juist. Sinds het begin van de crisis in het 3e kwartaal 2008 is het woningaanbod met 71% gestegen (destijds 97,2 duizend woningen).

3.1.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

Ten opzichte van vorig kwartaal is het aantal te koop staande woningen met bijna 4 duizend woningen afgenomen, het gaat om een daling van 2,2%. Er is dit kwartaal sprake van een laag aantal nieuw aangeboden woningen, maar tegelijkertijd is ook het aantal van de markt gehaalde (ingetrokken) woningen laag. In combinatie met toegenomen verkoopaantallen leidt dit tot een daling van het woningaanbod. De daling is met 4,3% het grootst voor tussenwoningen en hoekwoningen. Opvallend is dat het aantal in aanbod staande vrijstaande woningen met +0,8% juist iets is toegenomen.

Ontwikkeling aantal woningen in aanbod (NVM)



3.1.2 Vergelijking met een jaar eerder

Vergeleken met een jaar geleden is duidelijk te zien dat het woningaanbod in Nederland na jaren van stijging aan het dalen is. Er staan op dit moment bij NVM-makelaars 5,4% minder woningen in aanbod dan in het derde kwartaal van 2012. Het aanbod van tussenwoningen en hoekwoningen daalde met 9,6% en 9,4% het sterkst, terwijl het aanbod van vrijstaande woningen ongeveer even hoog ligt als een jaar geleden. Theoretisch gezien duurt het nu 1 jaar en 11 maanden om het huidi-

ge aanbod van woningen te verkopen (uitgaande van de veronderstelling dat er geen nieuw aanbod bij zou komen en de aantallen verkopen op het huidige niveau blijven). Op het dieptepunt van de markt was dit 2 jaar en bijna 2 maanden.



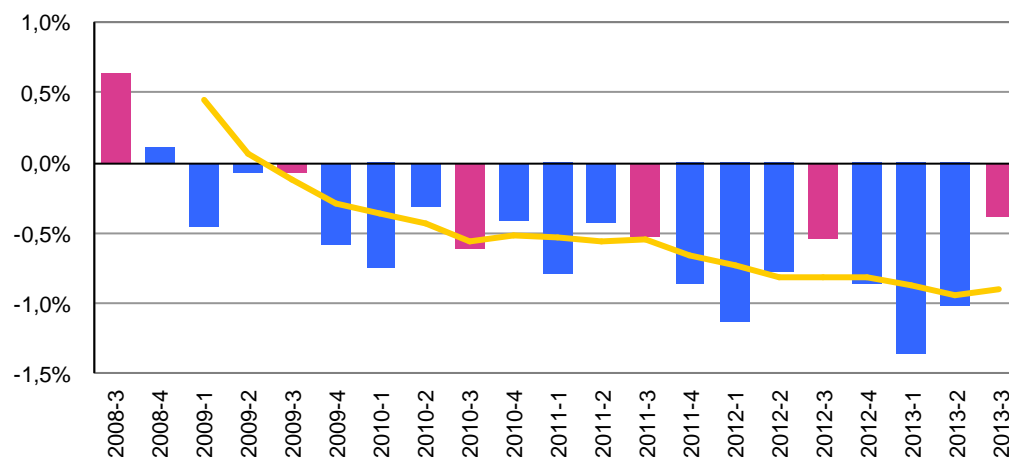
3.2 Vraagprijzen van het aanbod

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen verschilt flink van de transactiepreizen. De groep woningen die verkocht wordt, is anders van samenstelling (o.a. type/regio) dan de groep woningen die in het aanbod staat. Zo bedraagt de vraagprijs van de gemiddeld te koop staande woning halverwege het 3^e kwartaal 2013 275 duizend euro. De vraagprijs van het gemiddelde appartement bedraagt 179 duizend euro, terwijl de vraagprijs van de gemiddeld vrijstaande woning 442 duizend euro bedraagt. De vraagprijzen van de in aanbod staande woningen dalen al een aantal jaar op rij redelijk gelijkmatig. Sinds het begin van de crisis is de vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning gedaald met 10,6%. Hierbij is gecorrigeerd voor regio en type.

3.2.1 Vergelijking met een kwartaal eerder

De vraagprijs van woningen in het aanbod daalt dit kwartaal nauwelijks, de daling komt uit op -0,4%. Toch daalt de vraagprijs in vergelijking met een kwartaal eerder nu al bijna 5 jaar op rij. Deze daling is zowel het gevolg van instromend aanbod dat een lagere prijsstelling kent als van zich in vraagprijs aanpassend aanbod. Van tweekappers en appartementen daalde de vraagprijs met 0,6%, hoekwoningen kenden een minieme stijging van 0,1%.

Vraagprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal (NVM)



Bron: NVM

De oranje lijn is de gemiddelde prijsverandering over de laatste 4 kwartalen

NB: de oranje lijn is niet verder terug beschikbaar dan het 1^e kwartaal van 2009.

3.2.2 Vergelijking met een jaar eerder

In vergelijking met een jaar eerder is de vraagprijs van het aanbod 3,6% gedaald. Voor het eerst in drie jaar is de jaar-op-jaar ontwikkeling minder groot dan het kwartaal ervoor. In het tweede kwartaal van 2013 was de daling met 3,7% net iets groter. De prijsdaling ligt voor alle woningtypen tussen de 3,0% en 3,9%.

3.3 Looptijd van het aanbod

De looptijd van het aanbod is een maatstaf die niet verward dient te worden met de looptijd van verkochte woningen. De looptijd van de in aanbod staande woningen is het gemiddelde aantal

dagen dat de te koop staande woningen op een bepaald moment te koop staan. Halverwege het 3^e kwartaal 2013 staat een woning in het aanbod gemiddeld 420 dagen op de markt. Een vrijstaande woning in aanbod staat gemiddeld 497 dagen te koop. De gemiddelde tussenwoning in het aanbod staat bijna 353 dagen te koop en is daarmee het best presterende woningtype.

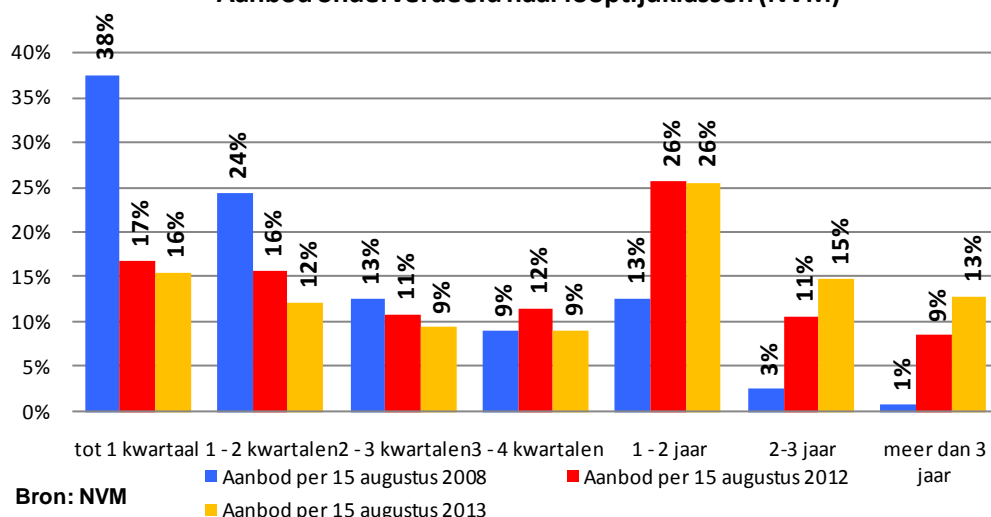
3.3.1 Vergelijking met een kwartaal / jaar eerder

De looptijden van het aanbod zijn in vergelijking met vorig kwartaal verder toegenomen. Gemiddeld nam de looptijd, gecorrigeerd voor regio en woningtype, met 5,4% toe. De toename is met 4,0% het laagste voor vrijstaande woningen en met 6,6% het hoogst bij hoekwoningen. In vergelijking met een jaar eerder staat een woning nu drie maanden langer te koop dan toen, een stijging van 25,7%. Vooral appartementen staan steeds langer in aanbod, bijna 100 dagen langer dan een jaar geleden.

3.3.2 Aanbod naar looptijdklassen

In een analyse van de looptijdklassen worden de objecten ingedeeld in klassen op basis van de duur dat deze woningen op de markt in aanbod staan. Daardoor is het mogelijk te meten hoeveel procent van het woningaanbod hoe lang in de verkoop staat. Inmiddels staat 53% van alle woningen een jaar of langer te koop, waarvan 13% 3 jaar of langer. Door de beperkte instroom in het afgelopen kwartaal staat slechts 16% minder dan één kwartaal te koop.

Aanbod onderverdeeld naar looptijdklassen (NVM)

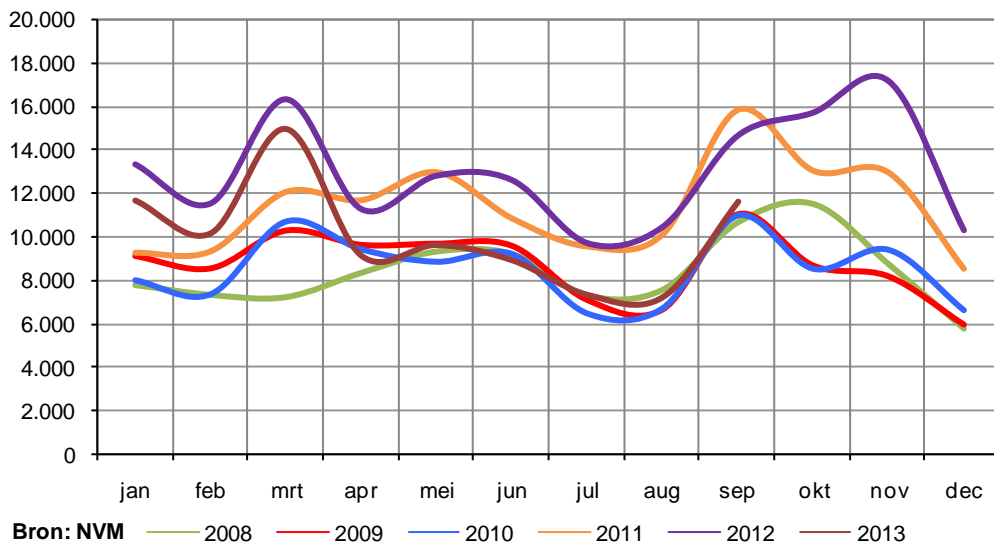


4 Overige kengetallen woningmarkt

4.1 Vraagprijsaanpassingen

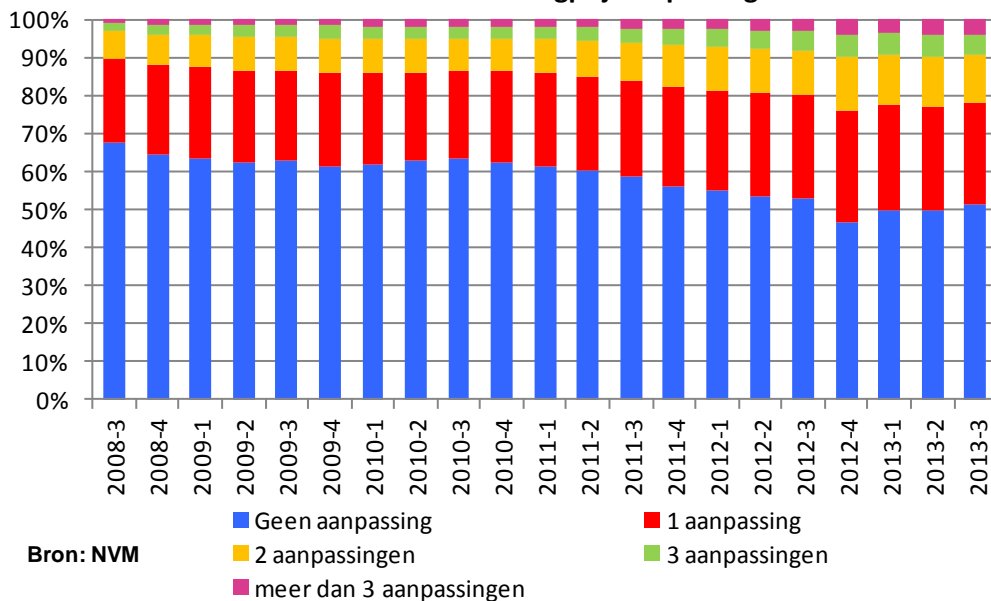
In de eerste maanden van 2013 lag het aantal woningen dat in vraagprijs werd aangepast iets onder het niveau van 2012. Vanaf de maand april dit aantal drastisch omlaag gegaan. We zijn terug op het niveau van de jaren 2008-2010. Dit zou te maken kunnen hebben met het feit dat het totale aantal woningen dat in aanbod staat, in 2013 is afgenomen. Wanneer we echter het aantal woningen met een vraagprijsaanpassing afzetten tegen het totaal aantal woningen in aanbod, dan blijft het percentage vraagprijsaanpassingen erg laag.

Aantal vraagprijsaanpassingen per maand



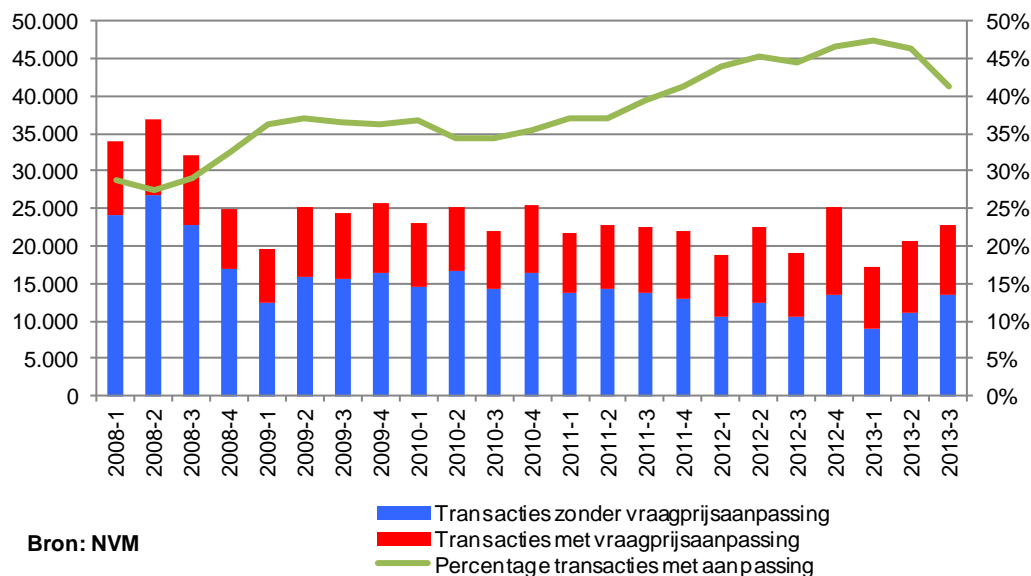
Van de woningen die in het 3^e kwartaal 2013 in aanbod staan heeft bijna de helft (tenminste eenmaal) een vraagprijswijziging ondergaan. Van de woningen met een vraagprijsaanpassing heeft 26% éénmaal een prijswijziging ondergaan, terwijl 22% minstens 2 vraagprijsaanpassingen kende.

Aanbod verdeeld naar vraagprijsaanpassingen



De hoogte van de prijsaanpassing varieert per woningtype. De gemiddelde vraagprijsaanpassing voor een tussenwoning is met 5,0% het laagst, die voor een vrijstaande woning met 7,0% het hoogst. De vraagprijsaanpassingen zijn sinds het begin van de crisis met gemiddeld ruim twee procentpunt toegenomen.

Transacties verdeeld naar wel/geen prijsaanpassing



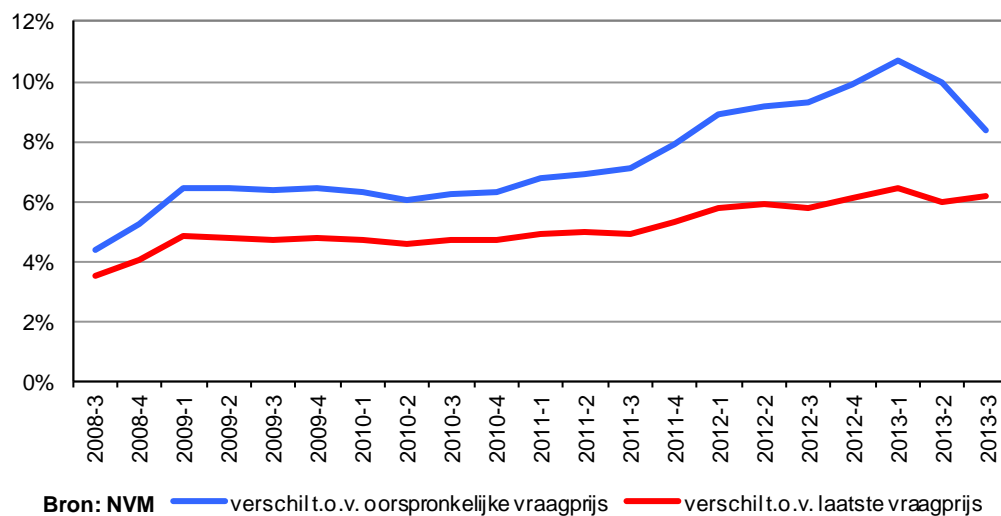
Het aandeel van de transacties dat tot stand gekomen, nadat een prijsaanpassing heeft plaatsgevonden, daalt nu al twee kwartalen op rij. Om en nabij 41% van de woningen heeft voorafgaand aan de transactie een prijsaanpassing gehad.

4.2 Verschil vraag-verkoopprijs

Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs daalt voor het 2^e achtereenvolgende kwartaal flink. Deze ontwikkeling zet in na drie jaar van gestaag stijgende vraag-verkoopprijsverschillen. Het verschil tussen oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is gedaald naar 8,4% gemiddeld, hetgeen vergelijkbaar is met het niveau van eind 2011. Voor een groot deel is deze sterke daling te verklaren uit de toename van verkopen uit het nieuwe aanbod. Daardoor daalden ook de verkooptijden.

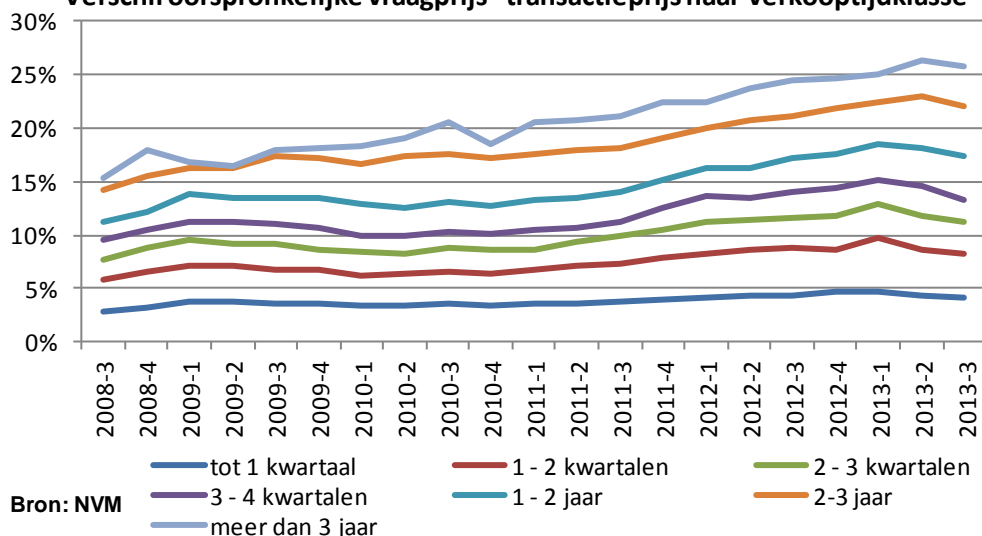
Het verschil tussen de laatste vraagprijs en transactieprijs is nagenoeg hetzelfde gebleven en bedraagt nu 6,2%. Sinds begin 2012 beweegt het laatste vraag-verkoopprijsverschil rond de 6%. In vergelijking met een kwartaal eerder is bij alle woningtypen het verschil vergelijkbaar groot gebleven, alleen het verschil tussen laatste vraagprijs en verkoopprijs bij appartementen is toegenomen van 5,3% naar 5,7%.

Vershil vraag-verkooprijs (NVM)



Woningen die lange tijd in de verkoop hebben gestaan, alvorens ze verkocht worden, leggen veel toe op hun oorspronkelijke vraagprijs. Het afgelopen kwartaal is het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs voor woningen die 3 jaar of langer te koop hebben gestaan uitgekomen op 25,8%. Woningen die binnen 90 dagen verkocht worden kennen een prijsverschil van 4,1%. Vaak zijn dit de courantere woningen.

Vershil oorspronkelijke vraagprijs - transactieprijs naar verkooptijdklasse



4.3 NVM Krapte-indicator

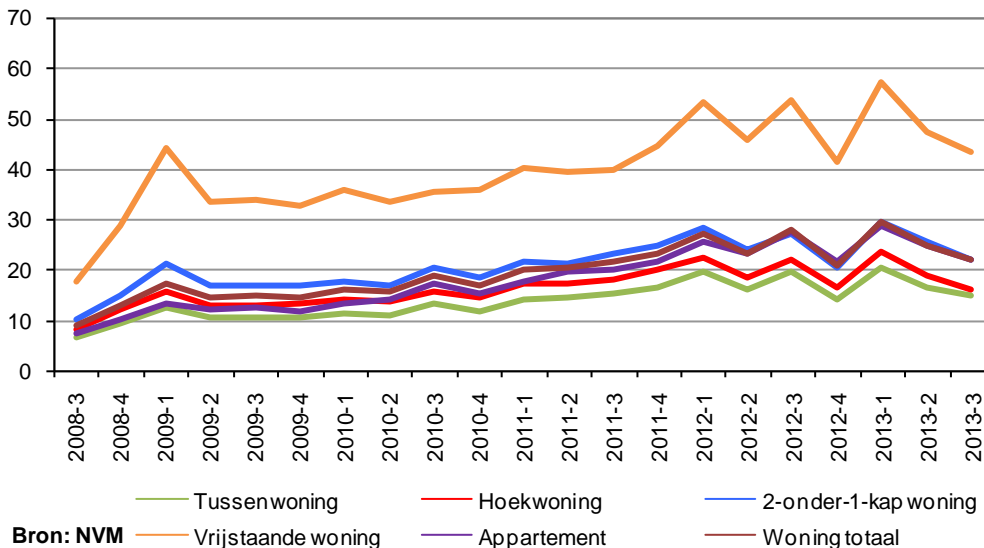
De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt normaliter berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand. Voor de kwartaal-analyses wordt voortgeborduurd op deze wijze van berekenen en wordt uitgegaan van de volgende analyse:

(Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel/ Aantal transacties in kwartaal) * 3

Er wordt vermenigvuldigd met 3 om te corrigeren voor het feit dat we rekenen met de transacties in een kwartaal in plaats van in een maand.



Krapte-indicator (hoeveel keuze heeft de consument?)



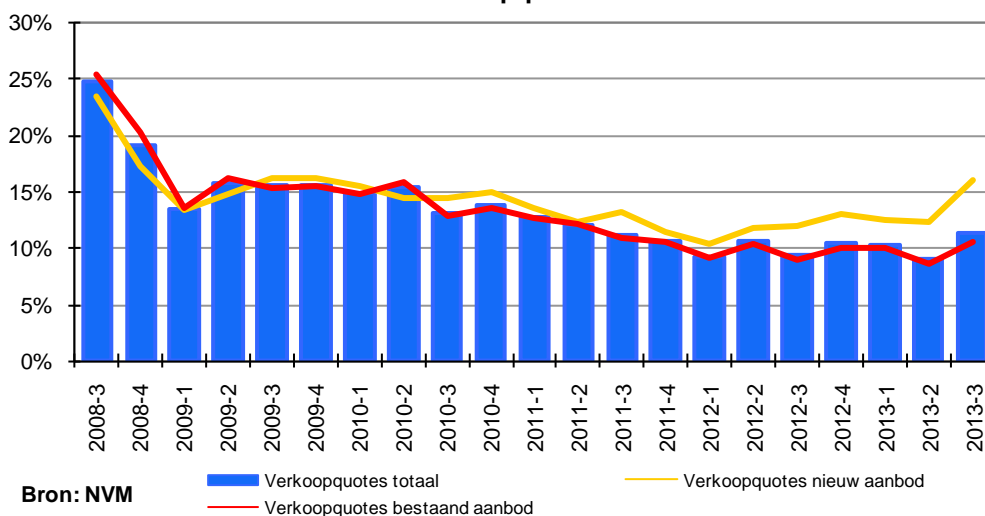
Voor het tweede kwartaal op rij daalt de krapte-indicator flink. Stond deze in het eerste kwartaal van 2013 nog op 29, inmiddels is deze gedaald naar 22. Oorzaken zijn het gedaalde aanbod en het gestegen aantal transacties. De krapte-indicator voor vrijstaande woningen is nog steeds het hoogst, de gemiddelde consument kan kiezen uit gemiddeld 44 woningen. De indicator staat met 14 het laagst voor tussenwoningen.

4.4 Verkoopquote

De verkoopquote geeft weer welk aandeel van het aanbod in een kwartaal is verkocht (verhouding van het aantal verkopen/aantal woningen in aanbod). De verkoopquote 'oud' deelt het aantal verkopen uit het aanbod begin van het kwartaal door het aantal woningen dat begin van het kwartaal in aanbod staat. De verkoopquote 'nieuw' deelt het aantal verkopen uit het aanbod dat in het kwartaal nieuw op de markt is gekomen door het aantal woningen nieuw in aanbod. In een normale markt is de verkoopquote van het oude aanbod hoger dan die van het nieuwe aanbod. De laatste jaren is dit omgekeerd.

De verkoopquotes zijn in het 3^e kwartaal van 2013 sterk gestegen. De totale quote staat nu op 11,3%. Grof gezegd betekent het cijfer dat 1 op de 9 woningen uit het aanbod het afgelopen kwartaal een koper heeft gevonden. De verkoopquote voor nieuw aanbod (16,0%) stijgt harder dan de verkoopquote van bestaand aanbod (10,4%). In de afgelopen drie en een half jaar heeft de verkoopquote nieuw aanbod niet zo hoog gestaan. De stijging van beide verkoopquotes zijn andermaal een indicatie van een oplevende markt. Duidelijk is ook dat nieuw aanbod veel populairder is dan het al aanwezige aanbod.

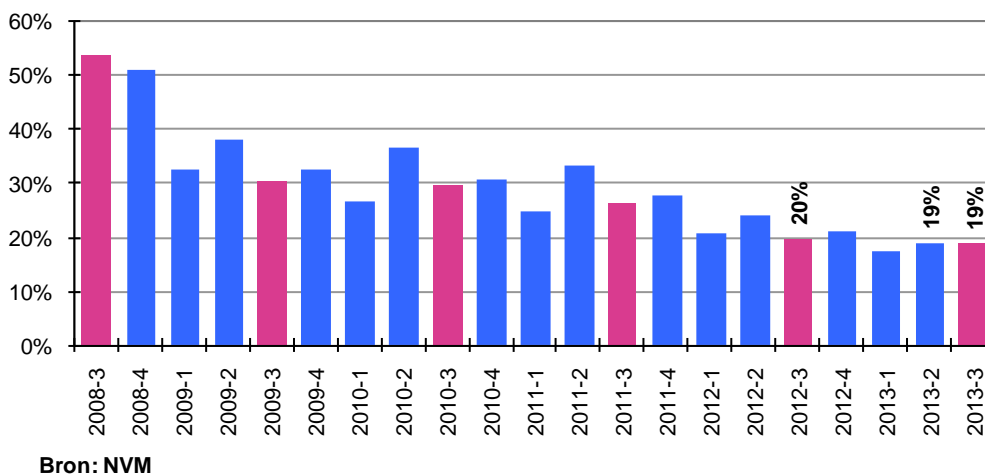
Verkoopquotes



4.5 Instroomquote

De instroomquote (verhouding nieuw aanbod / oud aanbod) is uitgekomen op 18,7%. Voor elke woning die er in het aanbod bij is gekomen, stonden er begin van het kwartaal ruim vijf te koop. In een derde kwartaal is de instroom van nieuw aanbod normaal gesproken flink lager dan in een tweede kwartaal, maar dit kwartaal blijft de instroom vrijwel even groot (-0,4%). Er kwamen zo'n 31,5 duizend woningen nieuw in het aanbod bij. Vorig jaar waren dat er in het derde kwartaal nog ruim 34 duizend (-8%).

Instroomquote



5 Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

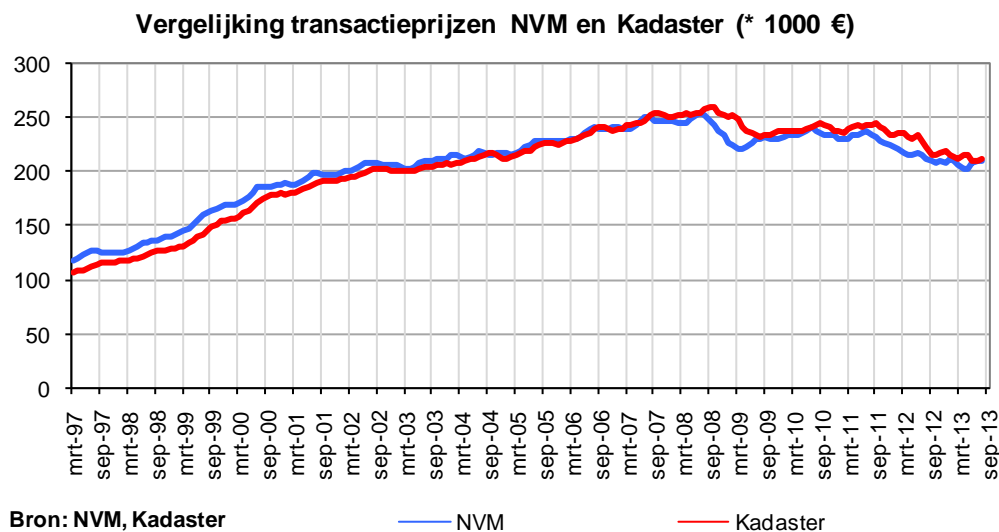


Naast de NVM presenteren ook andere partijen cijfers met betrekking tot de woningmarkt. De bekendste partijen zijn het CBS en het Kadaster. Het Kadaster levert de gemiddelde woningprijs, vergelijkbaar met de prijs van de gemiddeld verkochte woning, zoals die door de NVM gepresenteerd wordt. Het CBS presenteert de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). De ontwikkelingspercentages in deze reeks zijn vergelijkbaar met de prijsontwikkeling van de gemiddeld verkochte woning, zoals deze door de NVM worden gepresenteerd.

Naast het feit dat verschillende rekenmethoden worden gehanteerd, zijn er twee belangrijke verschillen te noemen:

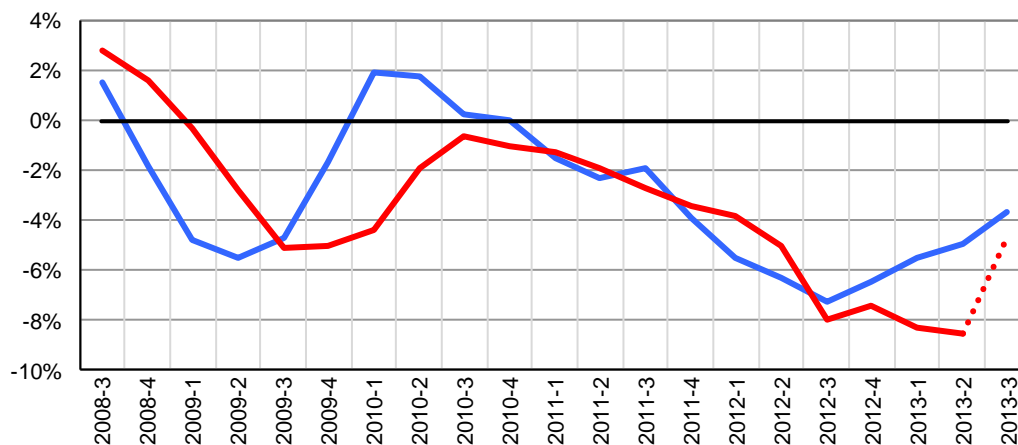
- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (70-75% van de totale markt).
- De NVM registreert als transactiedatum het moment dat beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben, het Kadaster en het CBS registreren als transactiedatum het moment van passeren bij de notaris. De NVM registreert een transactie hierdoor gemiddeld 2 à 3 maanden eerder.

In onderstaande figuren worden de cijfers van de verschillende partijen uiteengezet.



In de figuren zijn de lijnen van het Kadaster en het CBS niet opgeschoven. Hierdoor wordt duidelijk dat de cijfers van het Kadaster en het CBS achterlopen bij de NVM, maar wel dezelfde trend hebben.

Prijswontwikkeling in procenten NVM versus CBS (tov jaar eerder)



Bron: NVM, CBS

— NVM

— CBS (3e kwartaal 2013 is geschat)

NB: het laatste kwartaal van het CBS is geschat op basis van de prijsontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder voor de eerste 2 maanden van het laatste kwartaal.