



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

8 april 2013

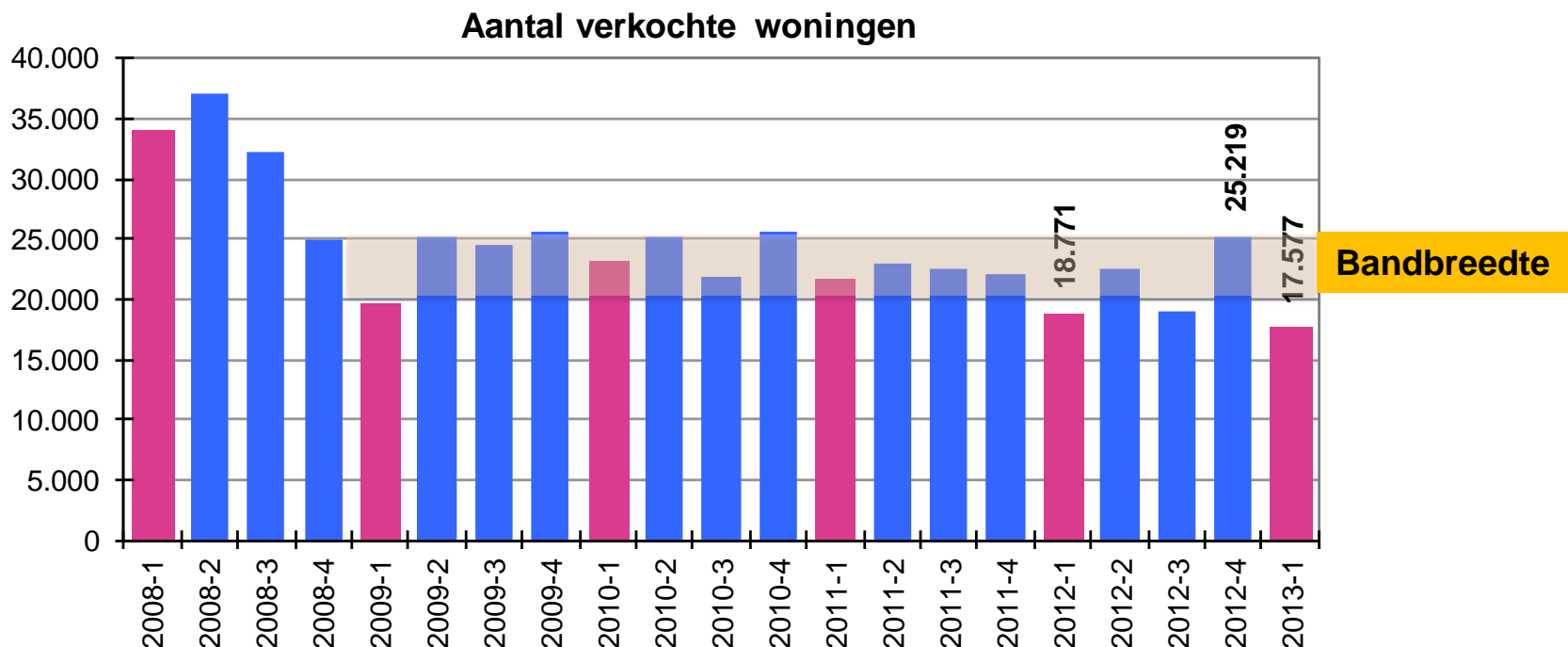
NVM Data & Research



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

	Niveau	(t.o.v.) 2012-4	(t.o.v.) 2012-1	Opmerking
Aantal transacties	17.577	- 30,3%	- 6,4%	Gemiddelde verandering t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal: -8,5%. Totale markt naar schatting 23.750 woningen.
Transactieprijs (*1000)	206	-1,6%	-5,5%	Tweede dip groter dan de eerste dip, maar dieptepunt tweede dip lijkt voorbij
Transactieprijs per m2	1.880	-1,9%	-5,5%	
Looptijd (dagen)	170	170	162	Gecorrigeerd voor intrekken/aanmelden (2 weken).
Vershil vraag-verkoopprijs	6,8%	6,1%	5,8%	Begin crisis 3,3%; Vershil oorspronkelijke vraagprijs-verkoopprijs 10,3%.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

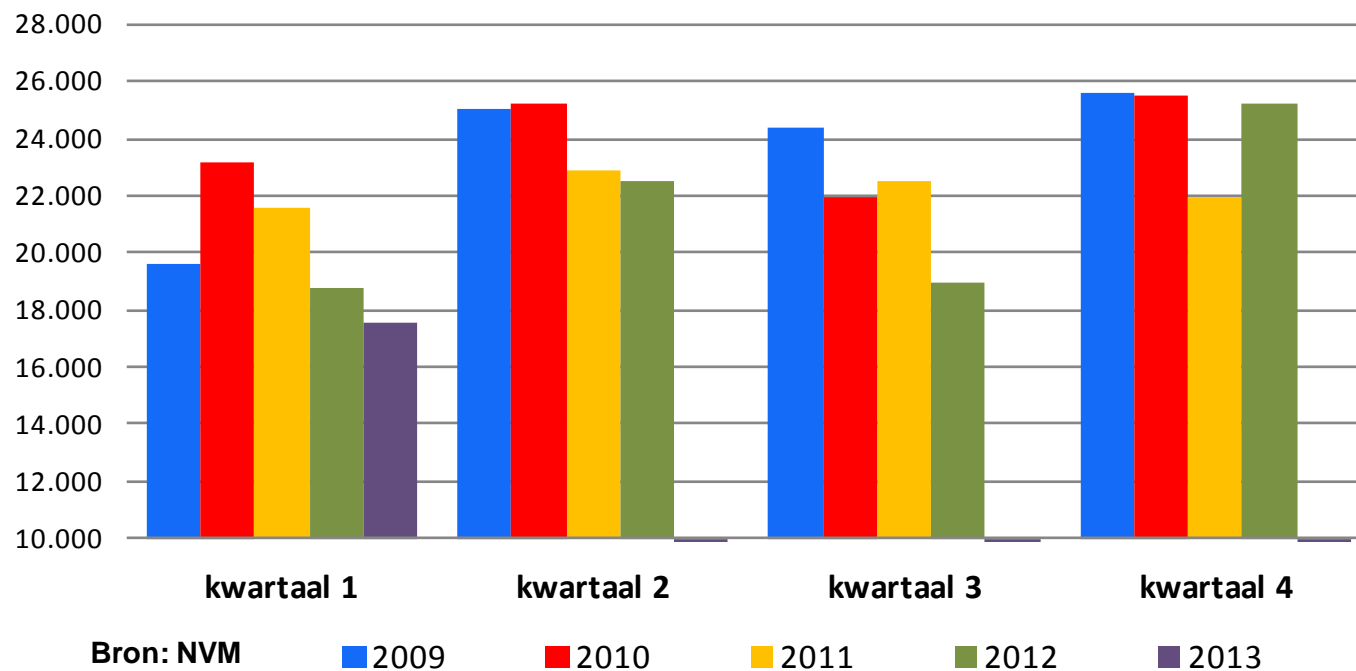


Bron: NVM

- Totaal aantal verkochte woningen in 1e kwartaal 2013: 23.750

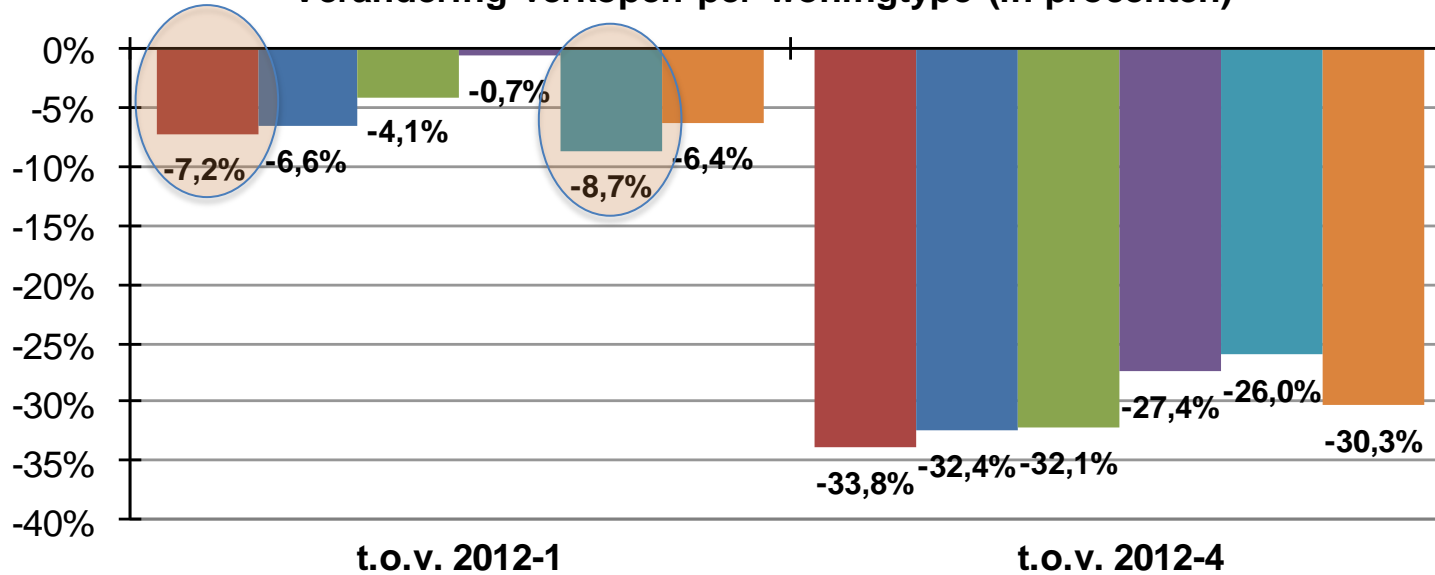
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Aantal transacties door NVM-makelaars per kwartaal



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Verandering verkopen per woningtype (in procenten)



Bron: NVM

- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap woning
- Vrijstaande woning
- Appartement
- Woningen totaal

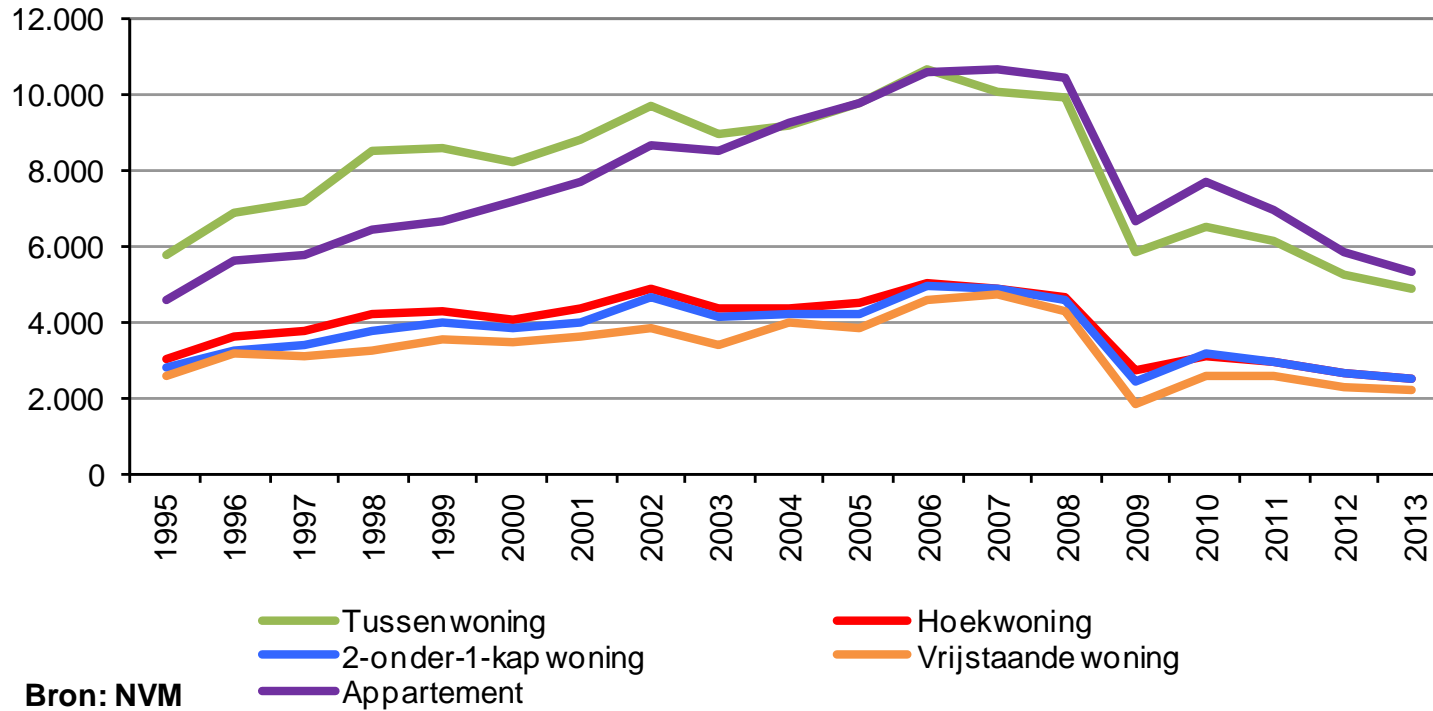
- Vooral onderkant blijft achter in de verkopen in 1<sup>e</sup> kwartaal 2013



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013



## Aantal verkochte woningen in 1e kwartaal

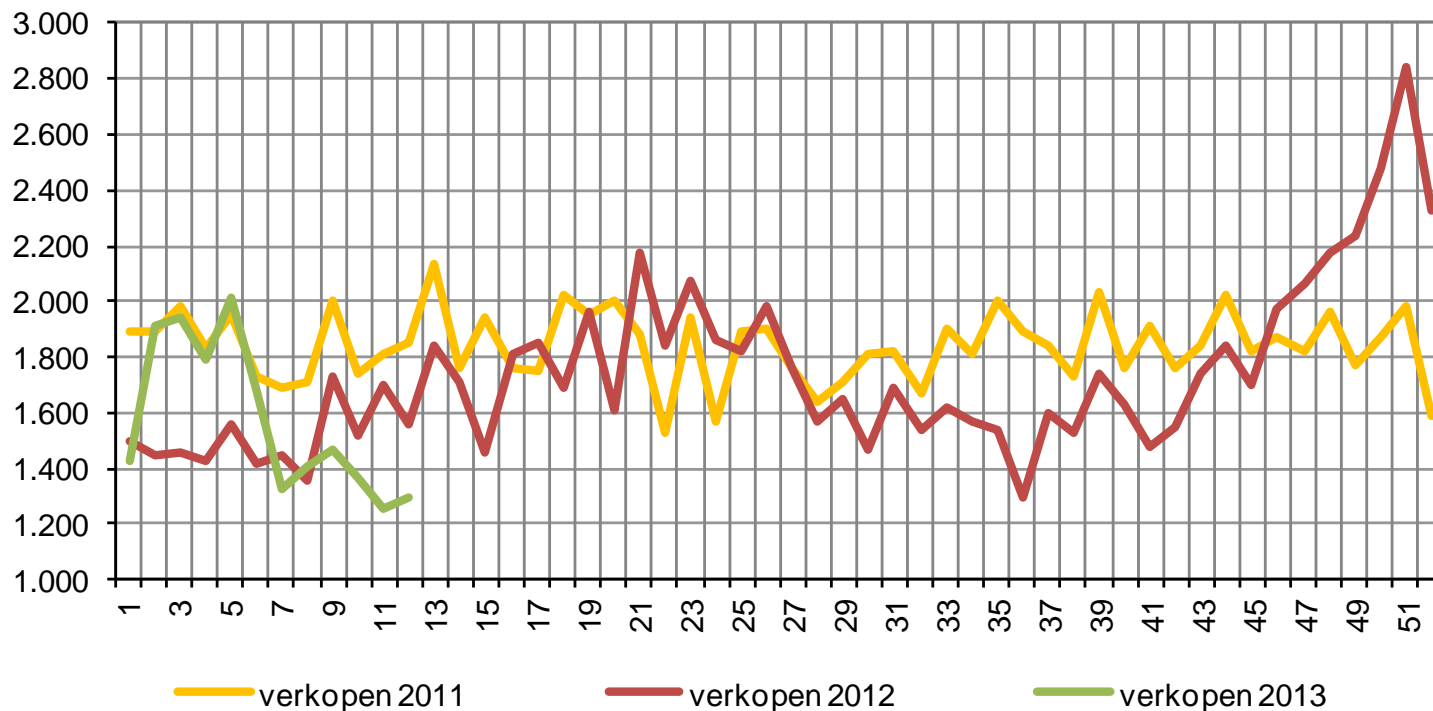


Bron: NVM

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Bron: NVM

Aantal als verkocht afgemelde woningen op weekniveau

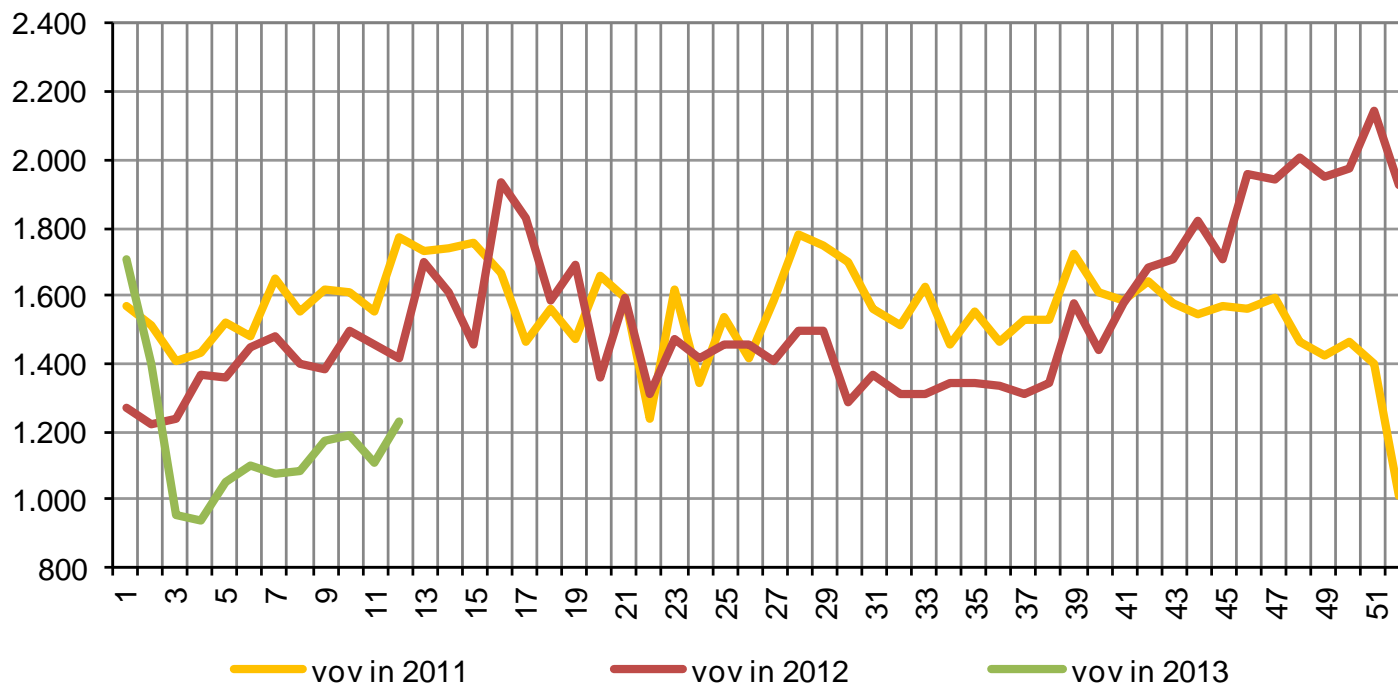


- Let op: in deze grafiek worden woningen als verkocht geregistreerd op basis van het moment dat de woning afgemeld wordt in de database. Dat is anders dan de datum van de koopovereenkomst.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Bron: NVM

## Woningen met status verkocht onder voorbehoud

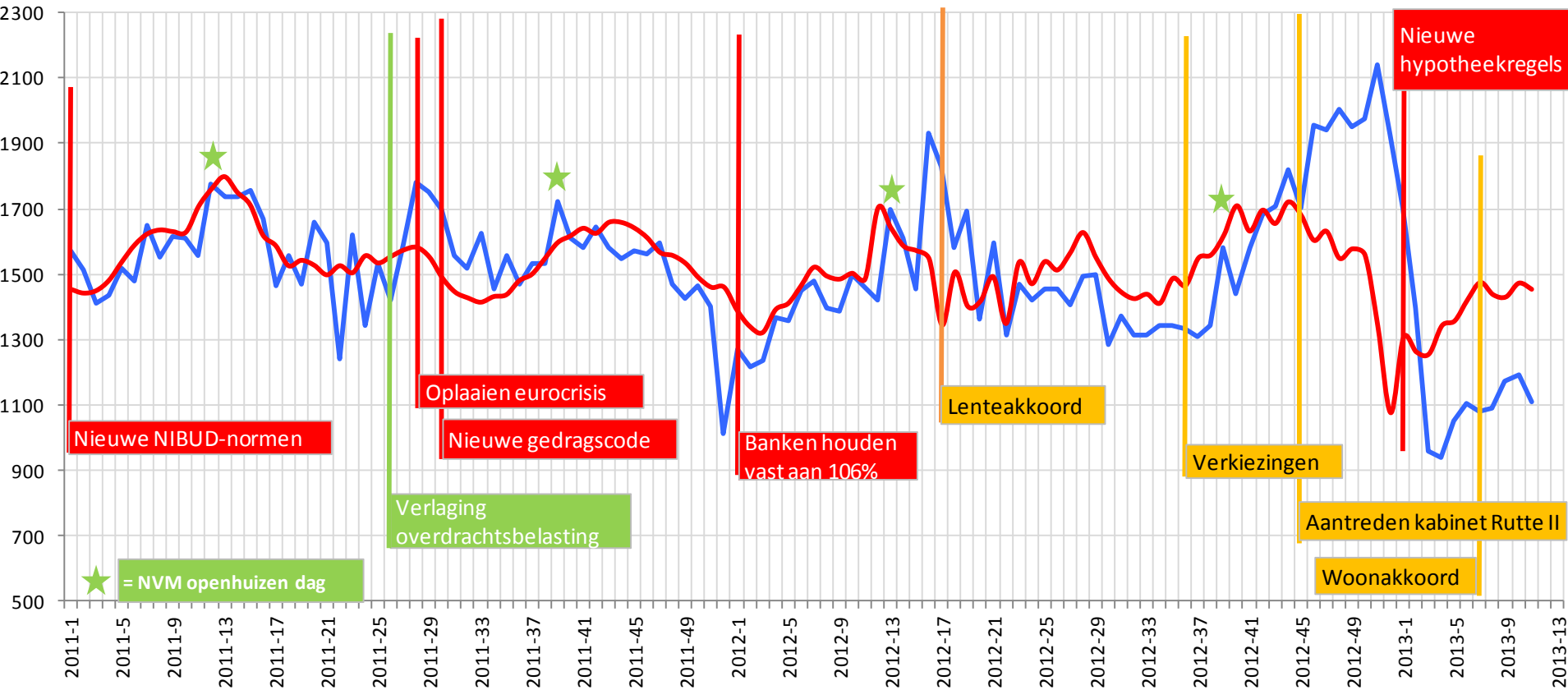






# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Ontwikkeling objecten verkocht onder voorbehoud belangrijke momenten

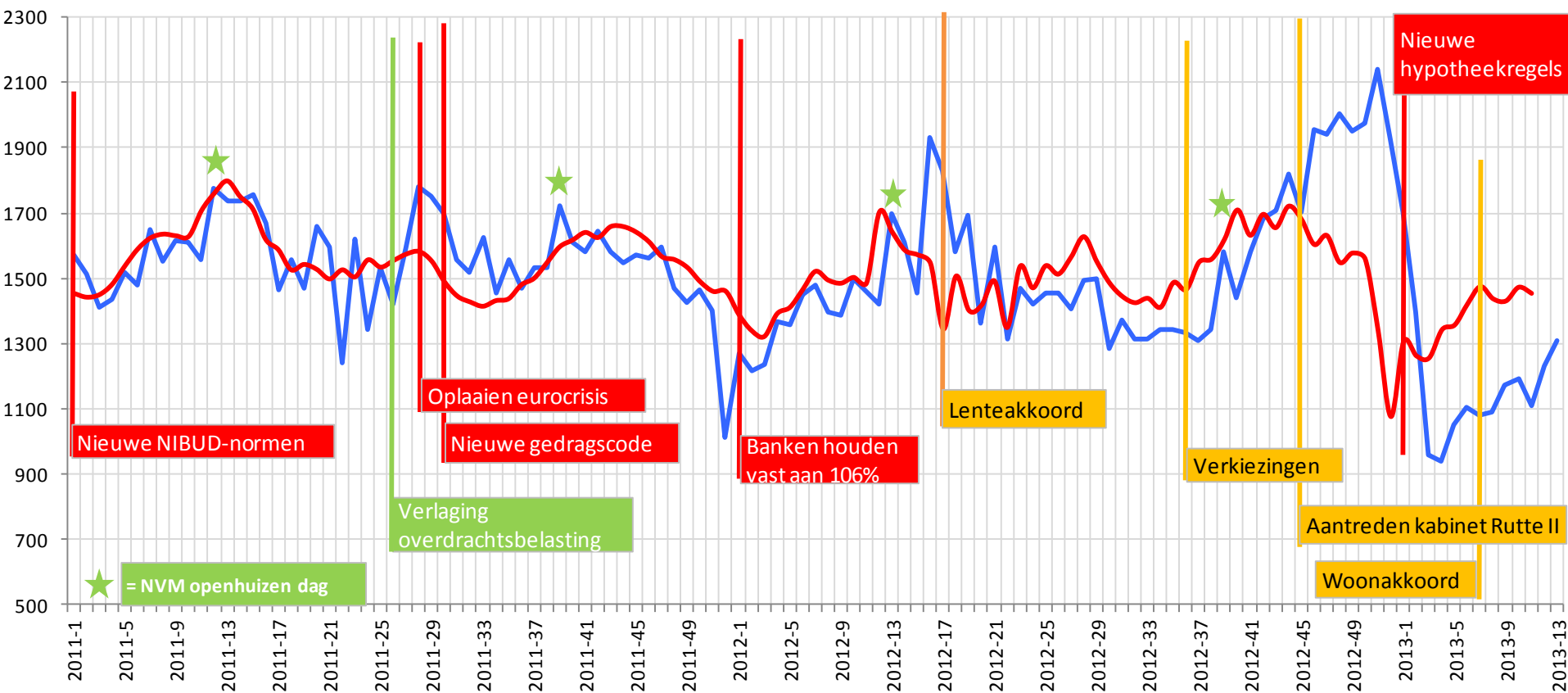


- Let op: in deze grafiek worden woningen als verkocht onder voorbehoud geregistreerd op basis van het moment dat de woning deze status krijgt in de database. Dat kan anders zijn dan de datum van de koopovereenkomst. De rode lijn is de trendlijn op basis van seizoenstrend en verkopen op jaarbasis.



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

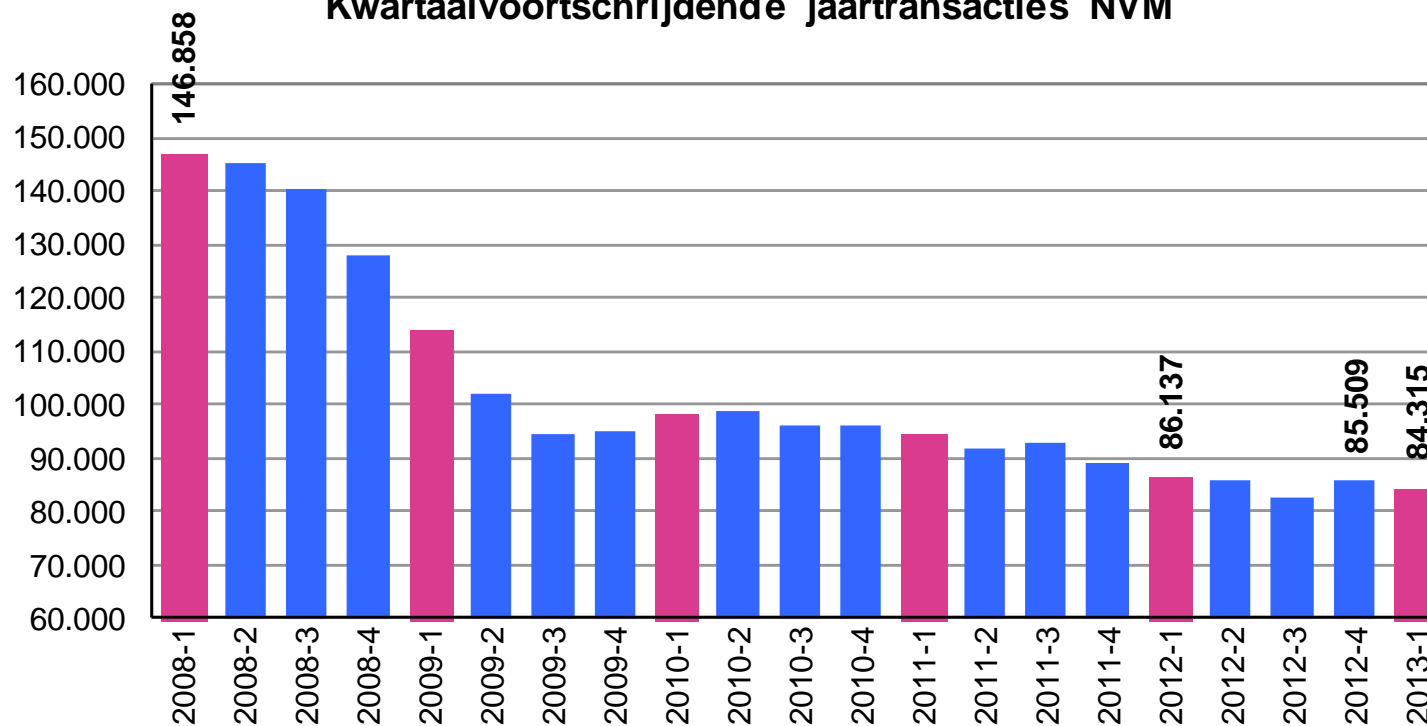
Ontwikkeling objecten verkocht onder voorbehoud belangrijke momenten



- Let op: in deze grafiek worden woningen als verkocht onder voorbehoud geregistreerd op basis van het moment dat de woning deze status krijgt in de database. Dat kan anders zijn dan de datum van de koopovereenkomst. De rode lijn is de trendlijn op basis van seizoenstrend en verkopen op jaarbasis.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Kwartaalvoortschrijdende jaartransacties NVM

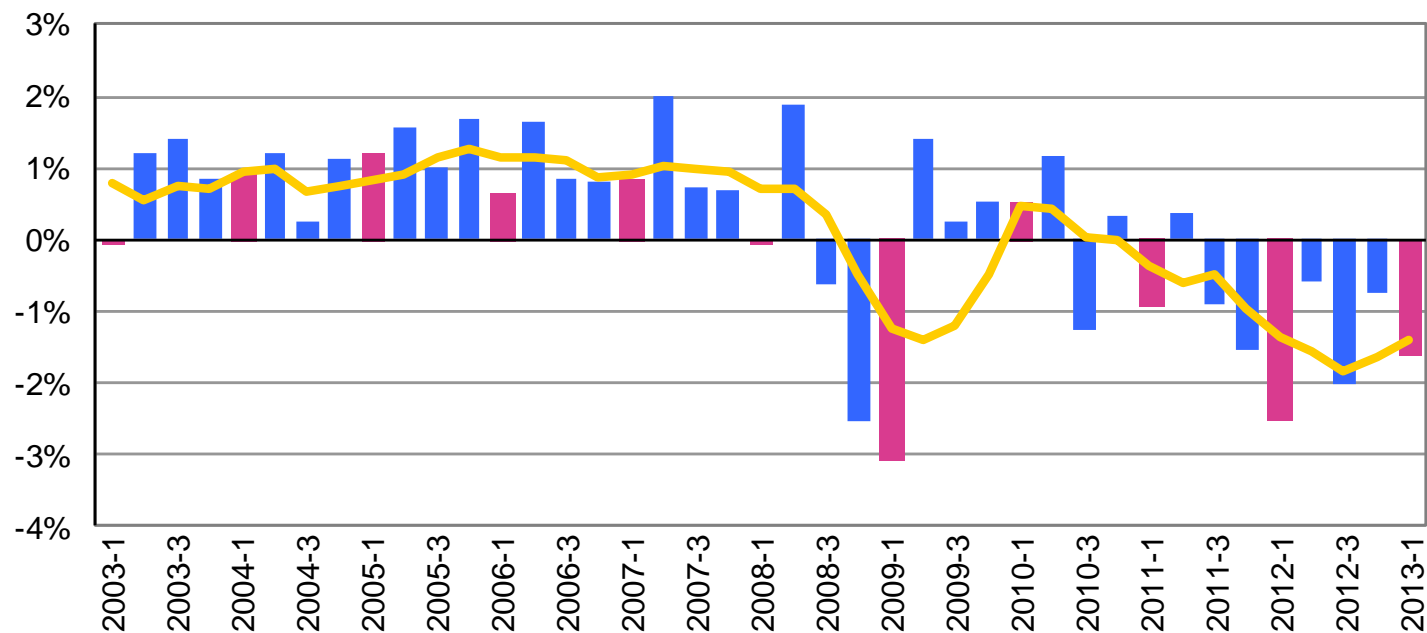


Bron: NVM

-Totaal aantal verkopen landelijk naar schatting rond 114.000.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

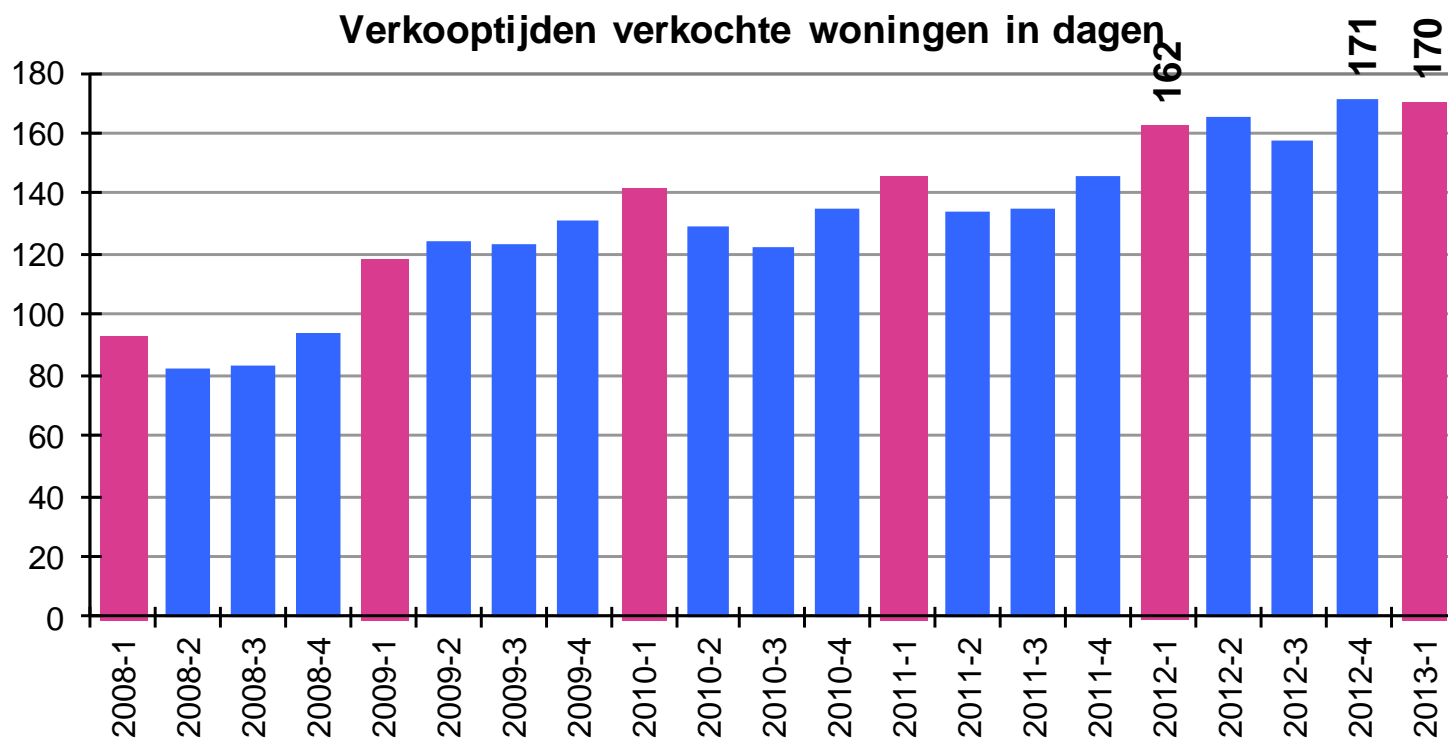
## Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal



Bron: NVM

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

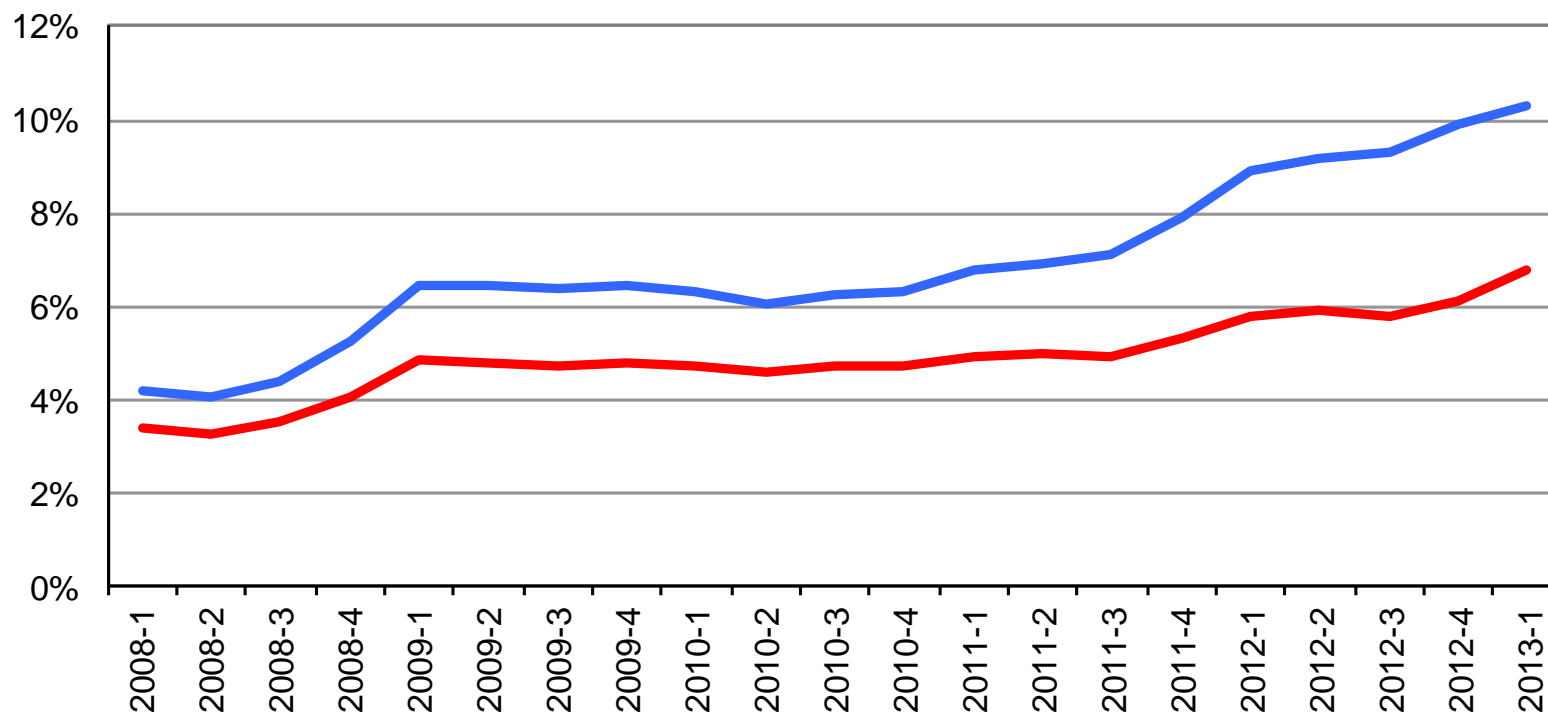
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013



Bron: NVM

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Verschil vraag-verkoopprijs

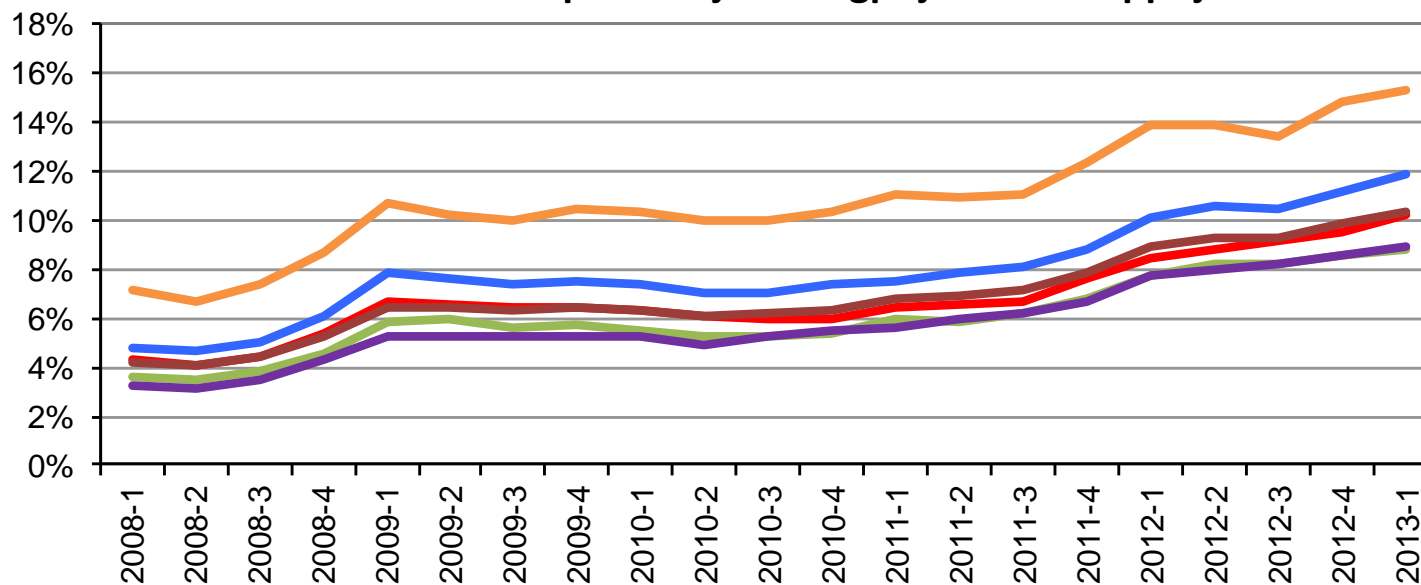


Bron: NVM — verschil t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs — verschil t.o.v. laatste vraagprijs

- (Verkocht) appartement geeft gemiddeld 9,0% toe op oorspronkelijke vraagprijs, vrijstaande woning 15,3%

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vershil oorspronkelijke vraagprijs vs verkoopprijs



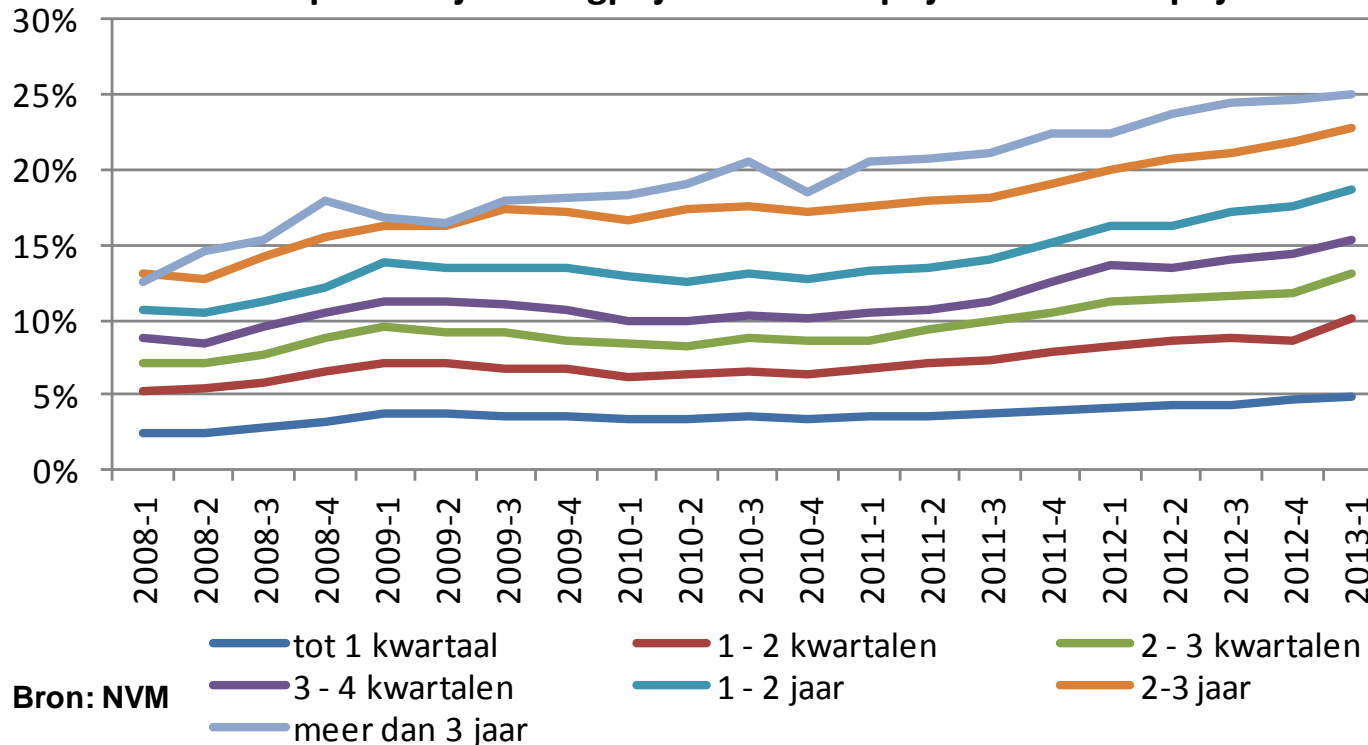
Bron: NVM

— Tussenwoning  
— 2-onder-1-kap woning  
— Appartement

— Hoekwoning  
— Vrijstaande woning  
— Woningen totaal

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Verschil oorspronkelijke vraagprijs - transactieprijs naar verkooptijdklasse



- Hoe langer een woning te koop heeft gestaan, hoe groter het verschil tussen de transactieprijs en de oorspronkelijke vraagprijs

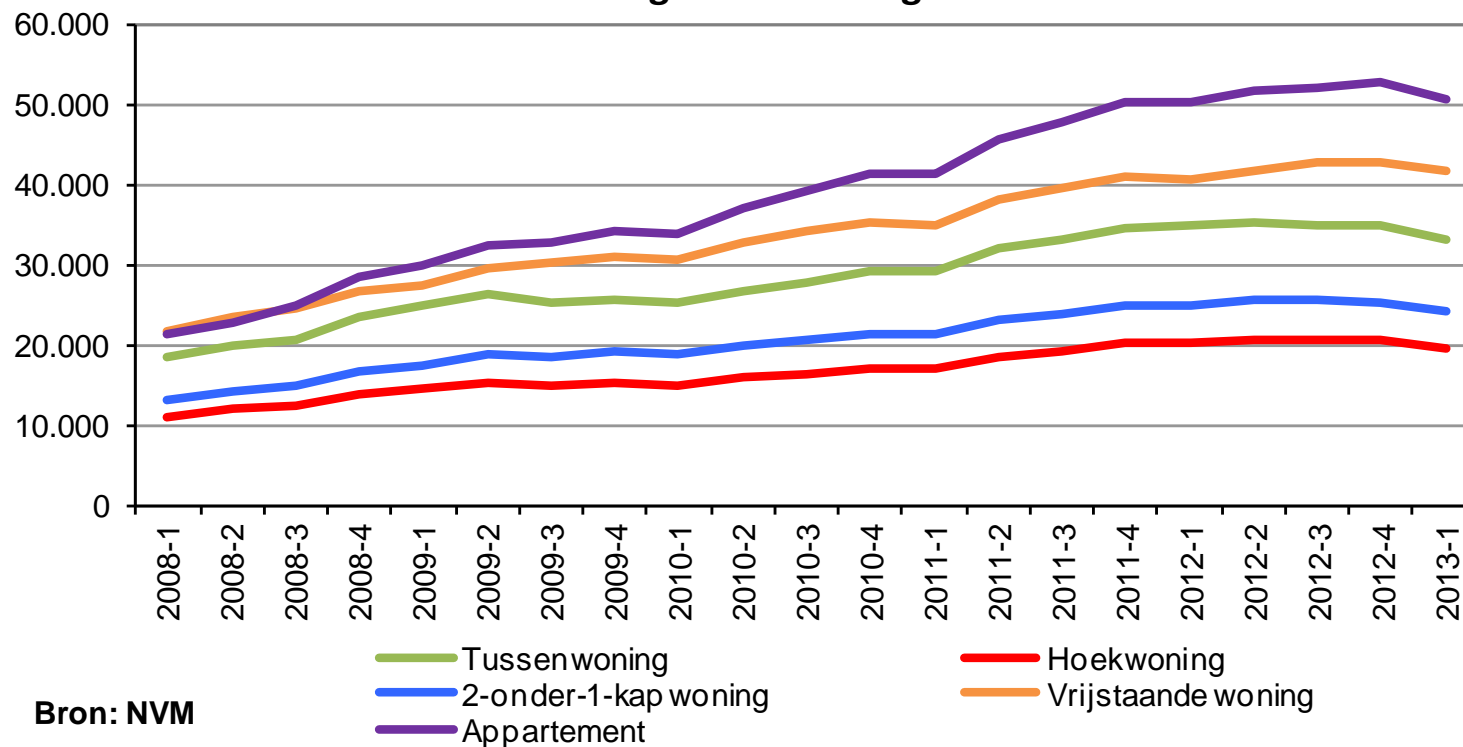


# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

	<b>2013-1 Niveau</b>	<b>(t.o.v.) 2012-4</b>	<b>(t.o.v.) 2012-1</b>	<b>Opmerking</b>
Aantal in aanbod	169.255	-4,0%	-0,9%	Totale markt 227.000 woningen. Vooral minder instroom, meer intrekkingen
Vraagprijs (*1000)	277	-1,4%	-3,5%	Vraagprijs daalt stabiel, maar minder hard dan de transactieprijs. 53% heeft aangepaste vraagprijs.
Looptijd aanbod (dagen)	382	352	294	50% van de woningen in het aanbod staat een jaar of langer te koop.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

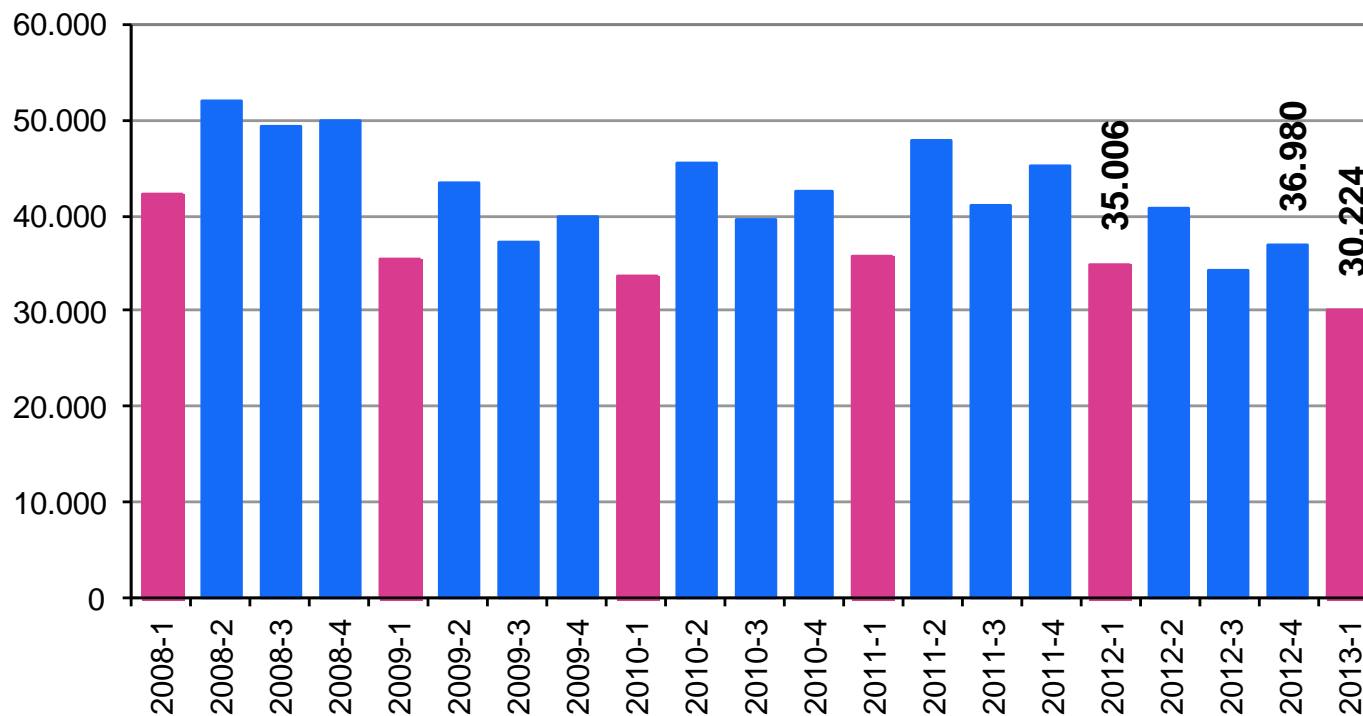
## Ontwikkeling aantal woningen in aanbod



- Steeds meer appartementen in aanbod (voor crisis 25,5% van het aanbod, nu 29,9%).
- Aanbod totale markt bestaande woningen: 227.000 woningen

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Ontwikkeling aantal woningen nieuw in aanbod

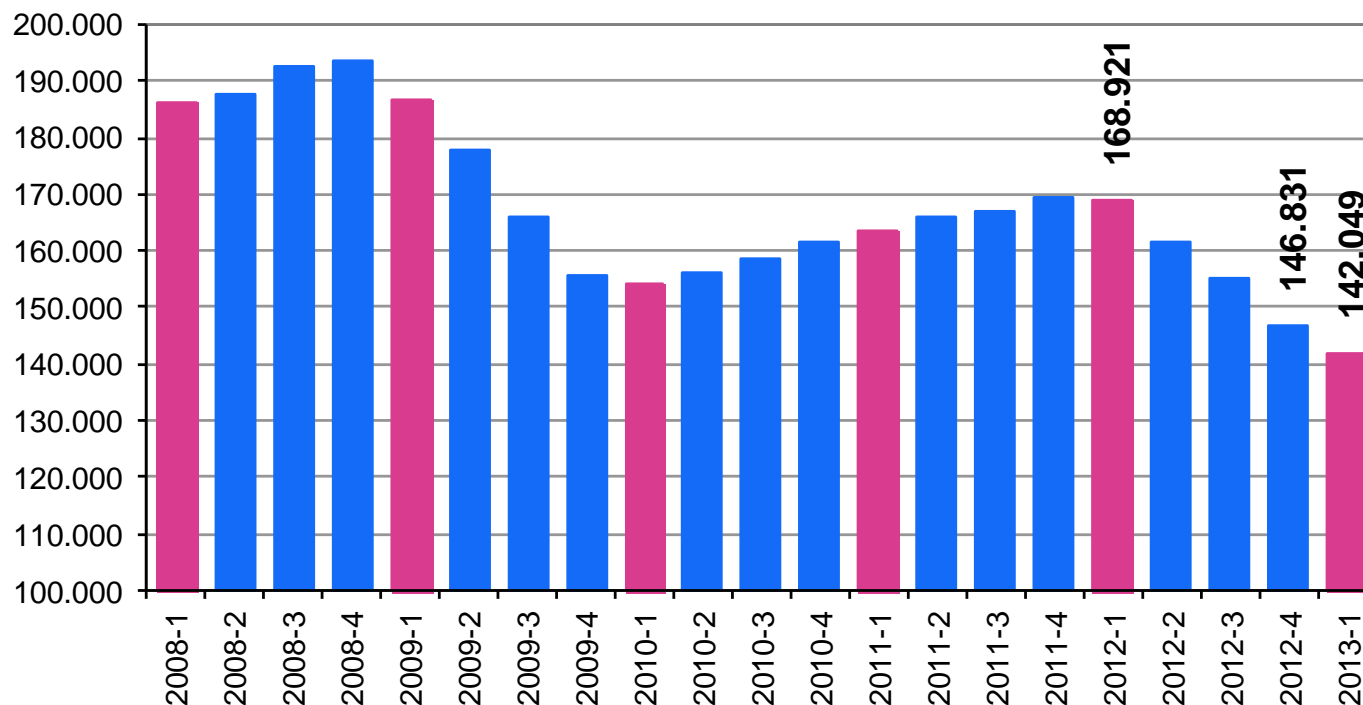


Bron: NVM

- Niet eerder in deze eeuw kwamen zo weinig woningen nieuw in koopaanbod.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

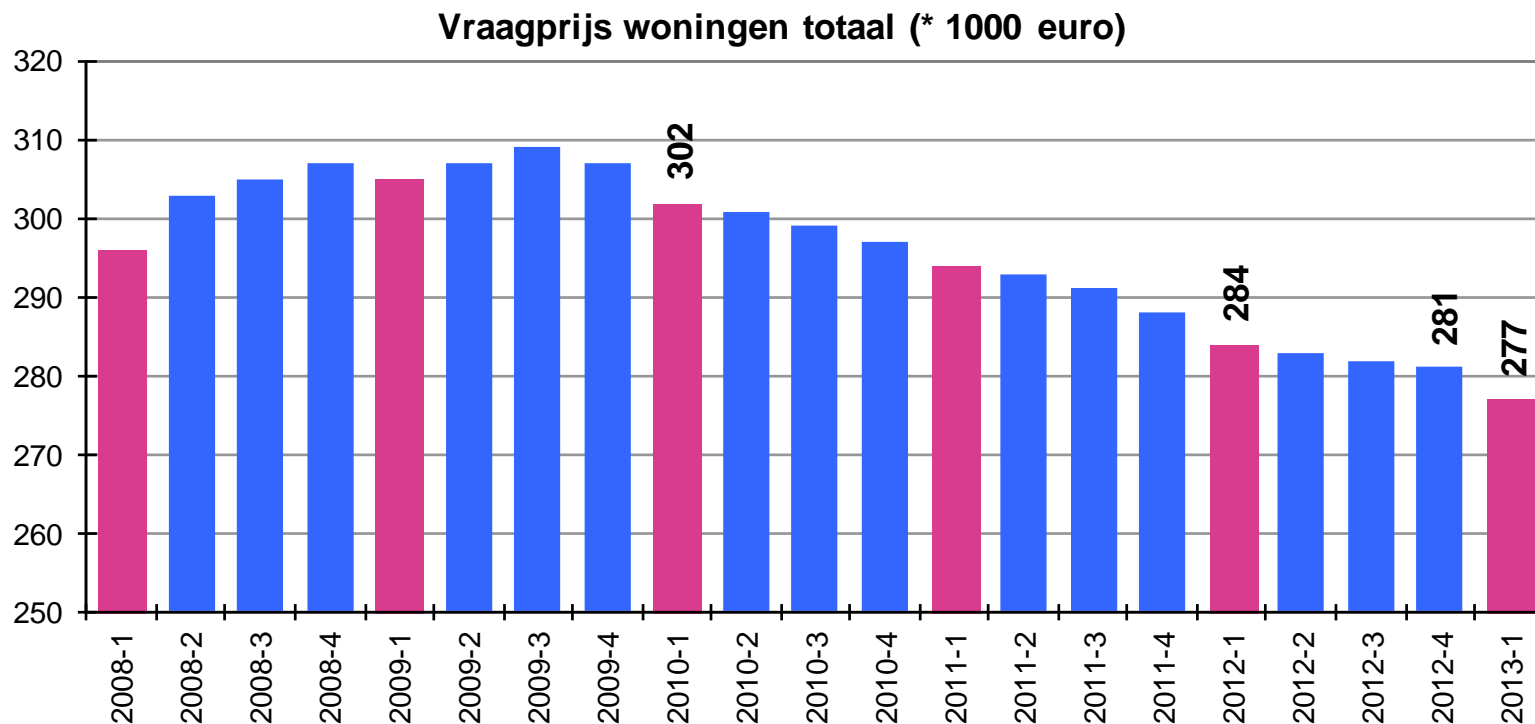
Ontwikkeling aantal woningen nieuw in aanbod (kwartaalvoortschrijdend jaar)



Bron: NVM

- Vermindering nieuw aanbod vergelijkbaar met eerste dip in de crisis.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

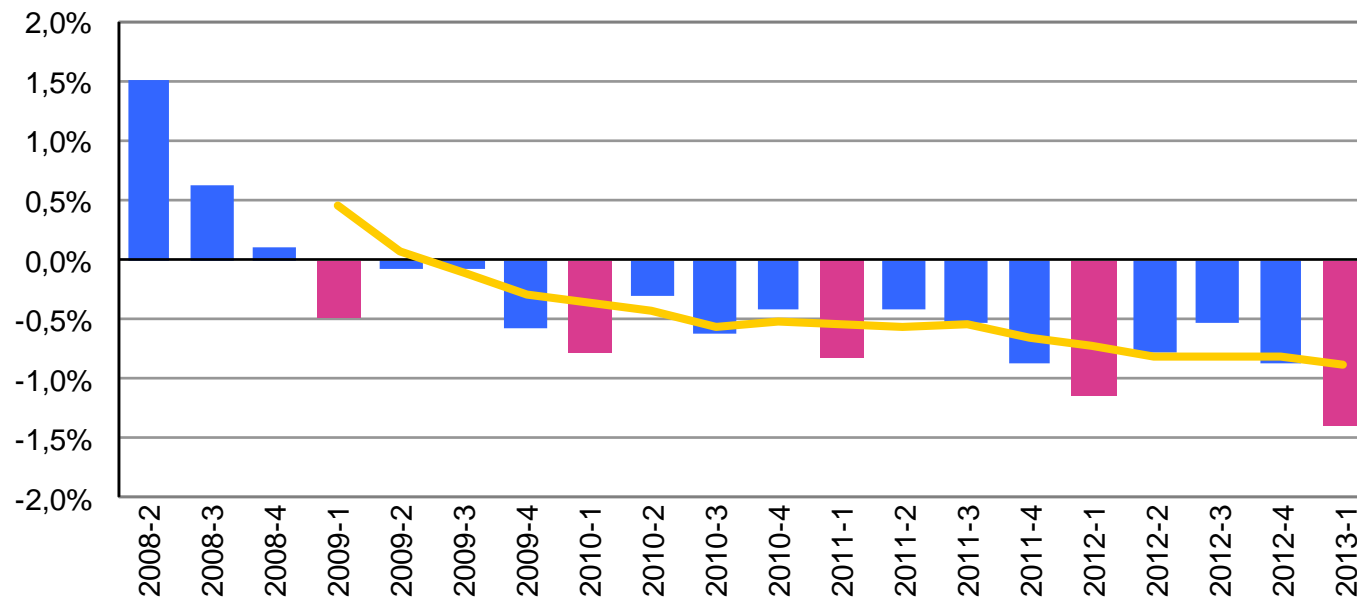


Bron: NVM

Bij berekeningen van de vraagprijs wordt gebruik gemaakt van de vraagprijs op moment van peildatum (niet de laatste vraagprijs).

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Vraagprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal



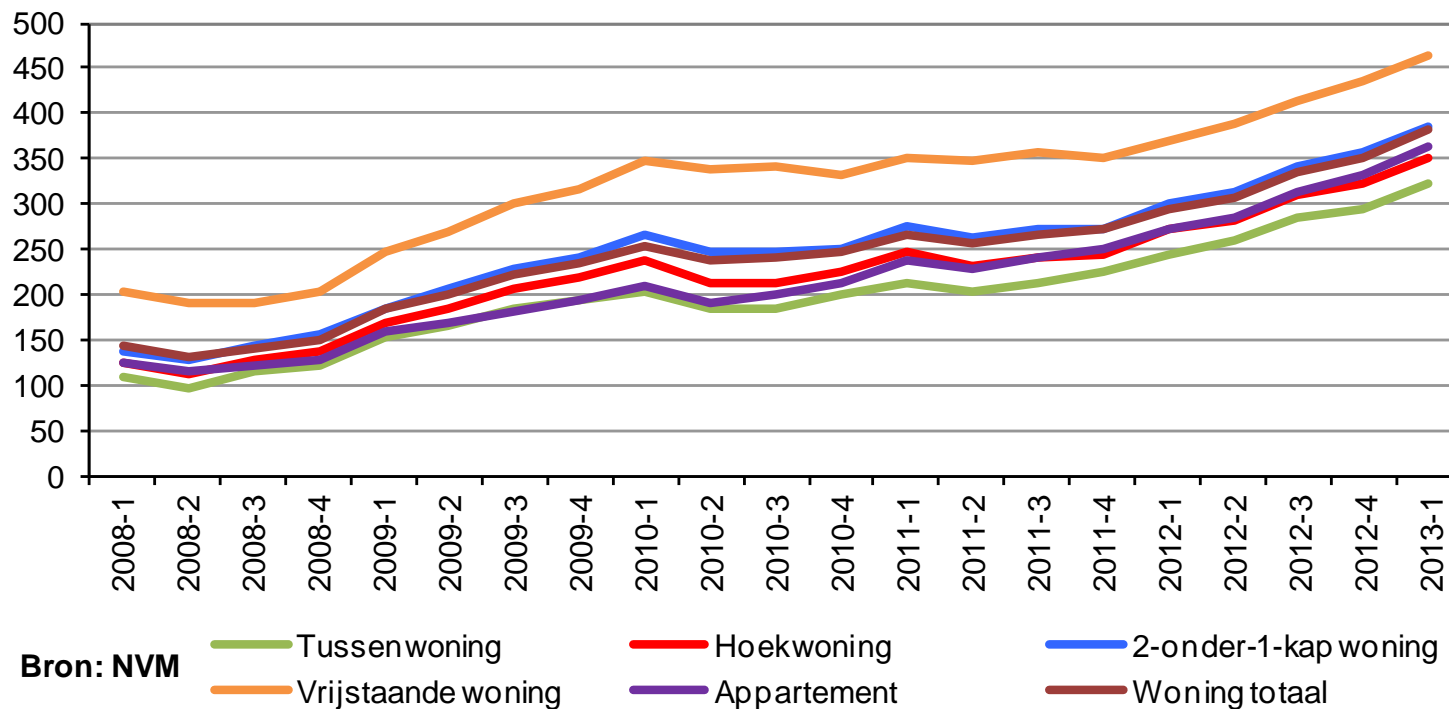
Bron: NVM

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

- Prijsontwikkeling sinds het begin van de crisis: -9,4%.
- Cijfers beschikbaar vanaf 2e kwartaal 2008 (als gevolg van doorrekening op basis van de vraagprijs op dat moment)

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

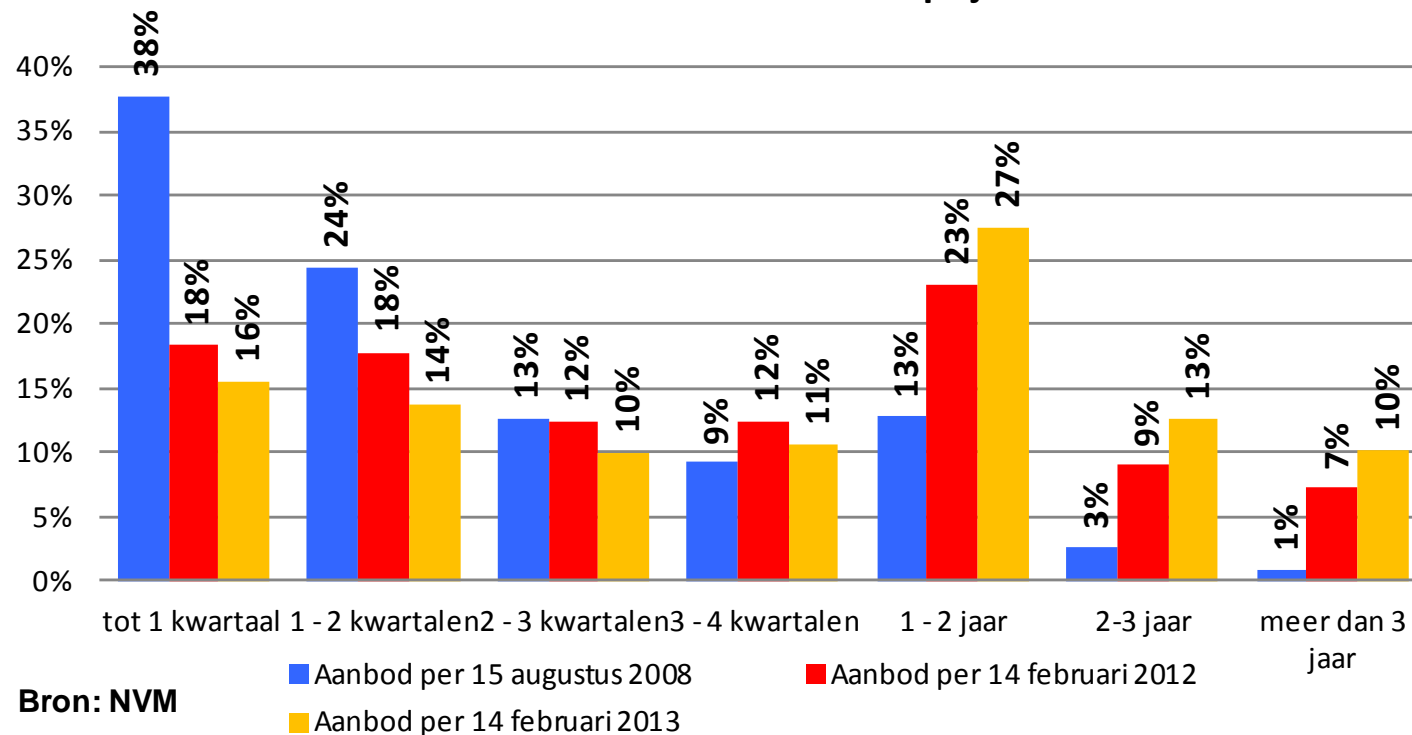
## Looptijd van het aanbod (in dagen)



- Woning in aanbod gemiddeld 382 dagen op de markt, vrijstaande woning 464 dagen

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Aanbod onderverdeeld naar looptijdklassen

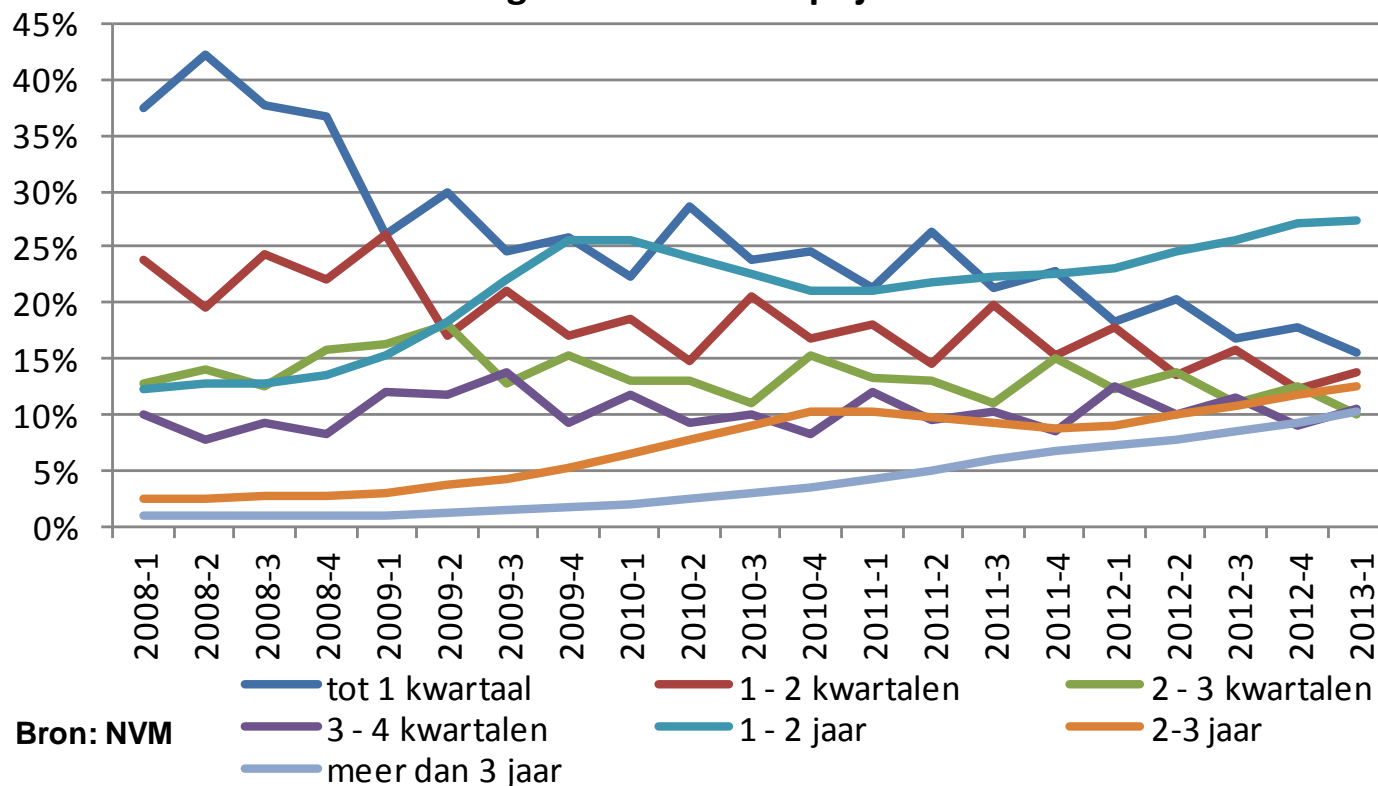


- 50% van de woningen in het huidige aanbod staat een jaar of langer te koop.



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

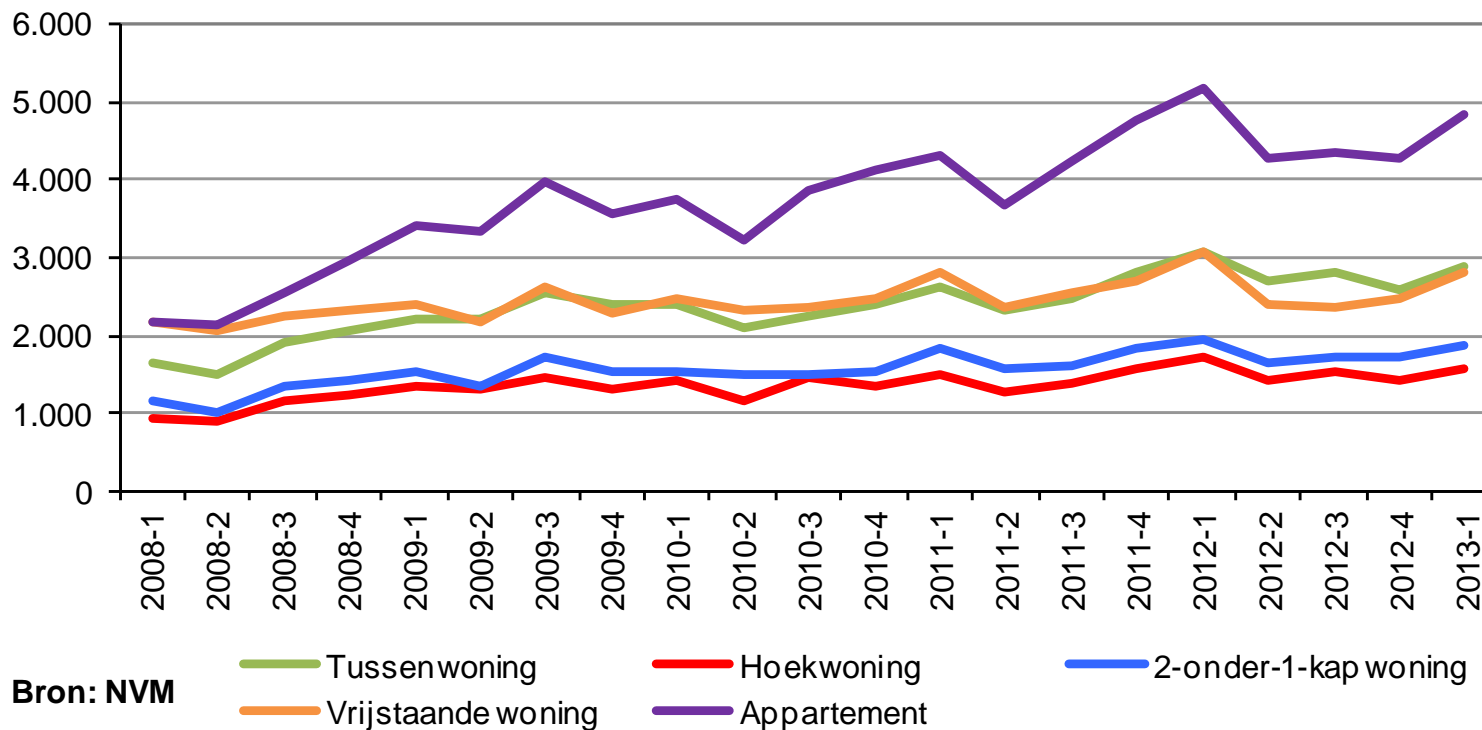
## Ontwikkeling aanbod naar looptijdklassen



- De groep woningen, die tussen 1 en 2 jaar in aanbod staat, is sinds dit jaar de grootste groep met 27%.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Aantal ingetrokken woningen per kwartaal (deels verhuurd)



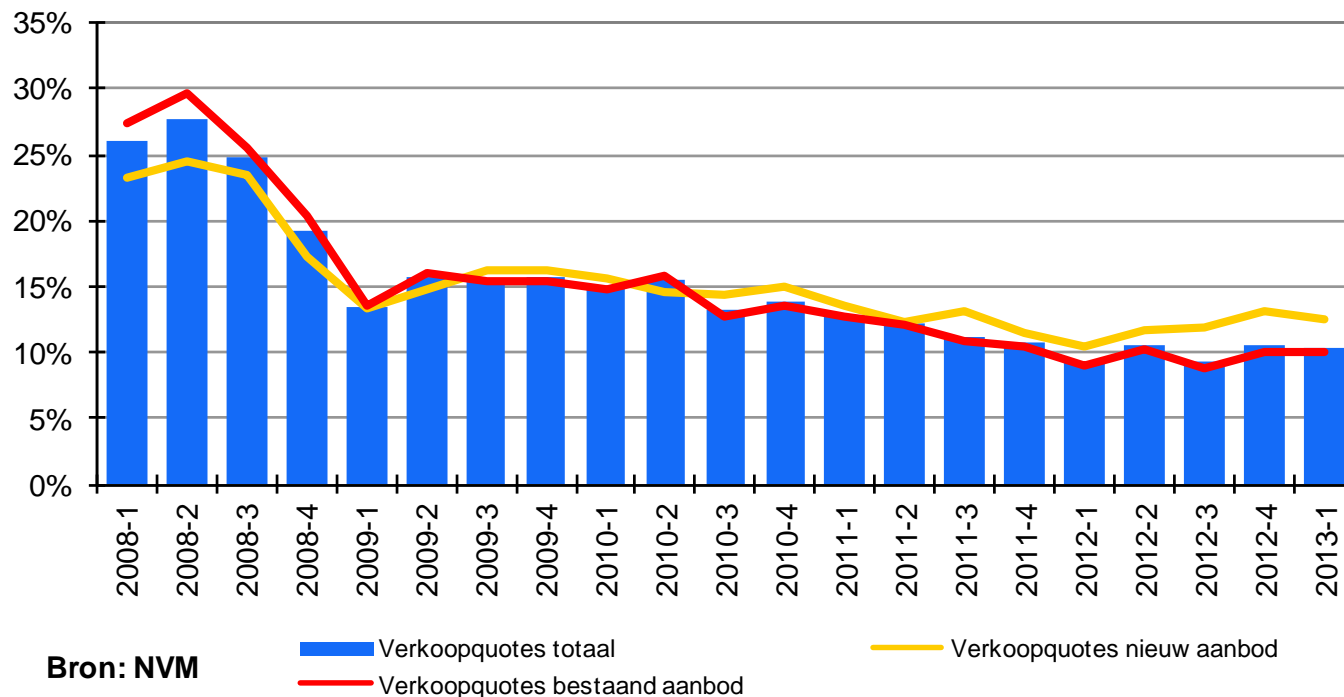
- Totaal aantal intrekkingen in het 1e kwartaal 13.970 woningen.
- Intrekquote komt uit op 6,8% (minder dan een jaar eerder)

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

	2013-1	2012-4	2012-1	Opmerking
Verkoopquote	10,3%	10,5%	9,2%	Let op: de periode voor berekening in het vijvermodel loopt voor 1 <sup>e</sup> kwartaal 2013 van 16 november – 14 februari.
• nieuw aanbod	12,4%	13,1%	10,4%	
• oud aanbod	10,0%	9,9%	9,0%	
Instroomquote	17%	21%	21%	
Krapte-indicator	29	21	27	Indicator 55 voor vrijstaande woningen, 20 voor tussenwoningen.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

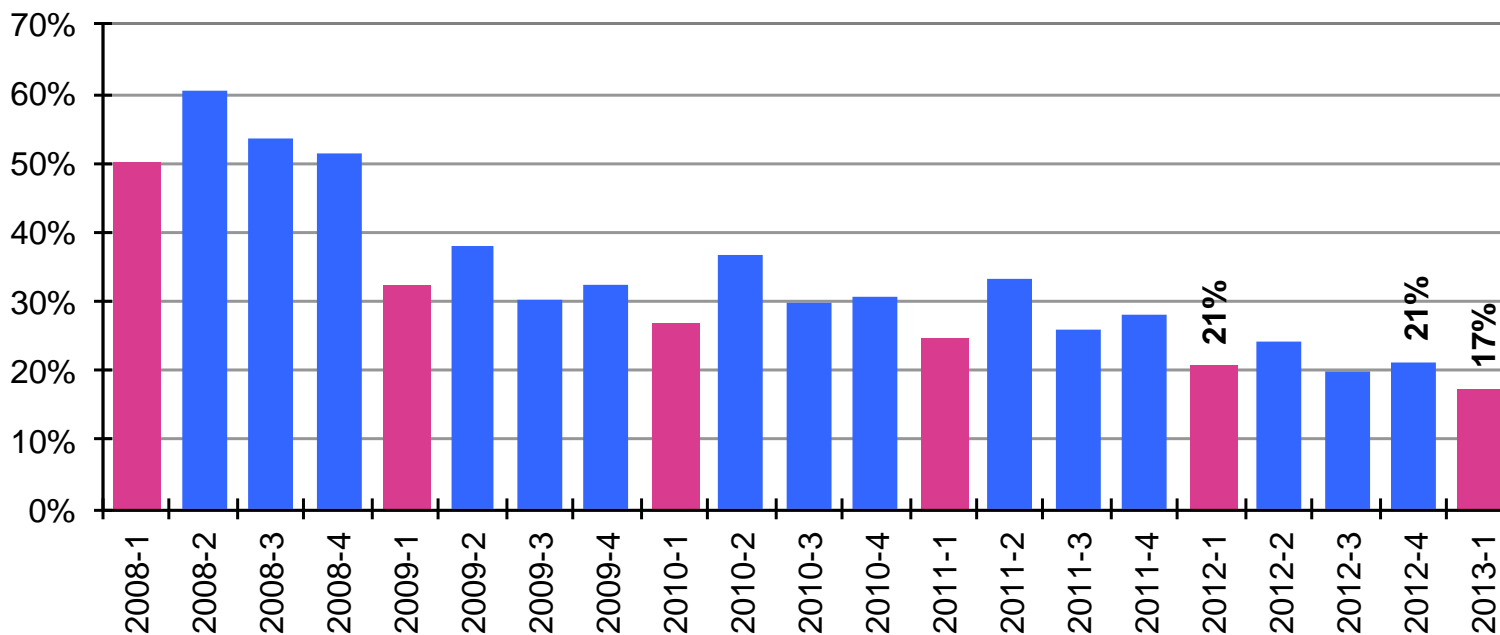
## Verkoopquotes



- Verkoopquote nieuw aanbod komt hoger uit dan die van bestaand aanbod, let hierbij op meetperiode van de verkoopquotes (periode loopt van halverwege vorig tot halverwege huidig kwartaal)

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Instroomquote

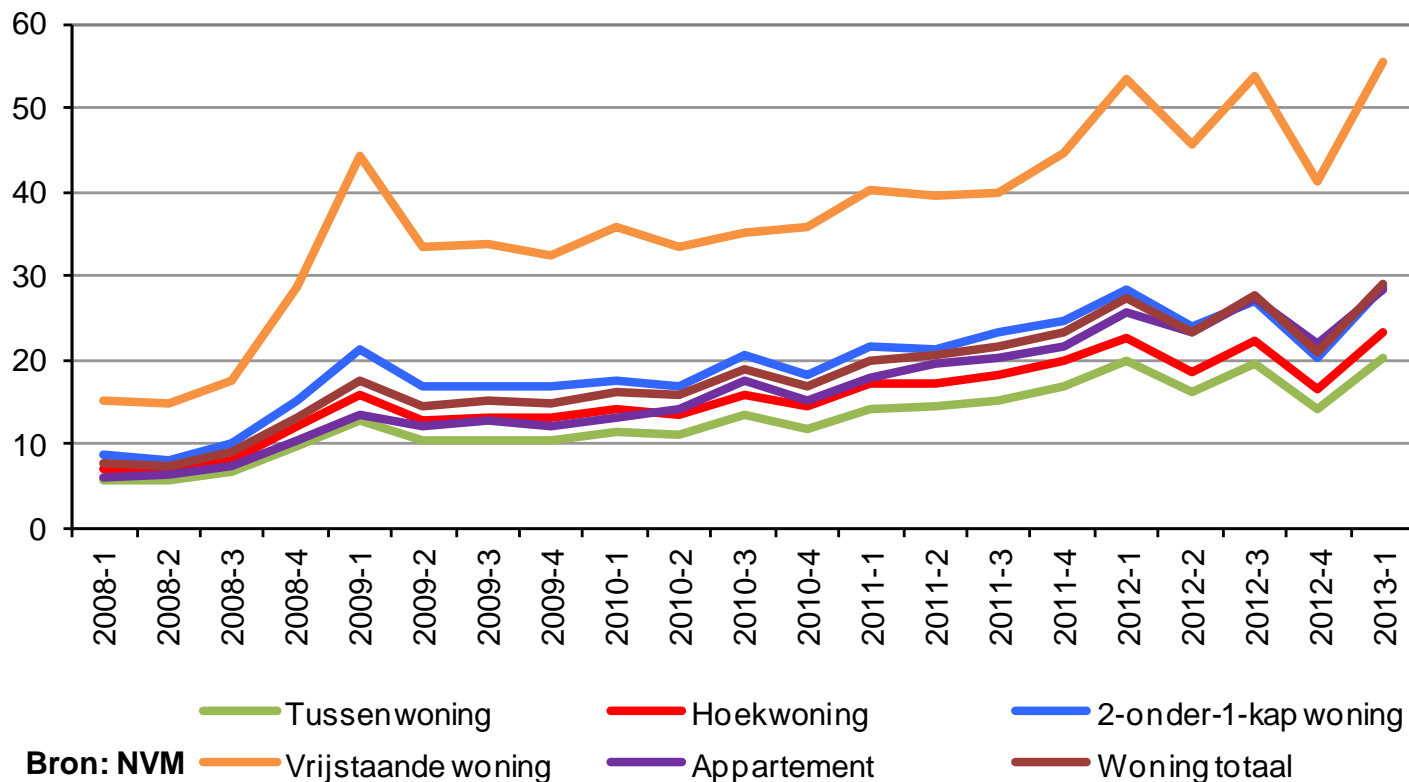


Bron: NVM

- Lage instroomquote als gevolg van weinige nieuw aanbod.

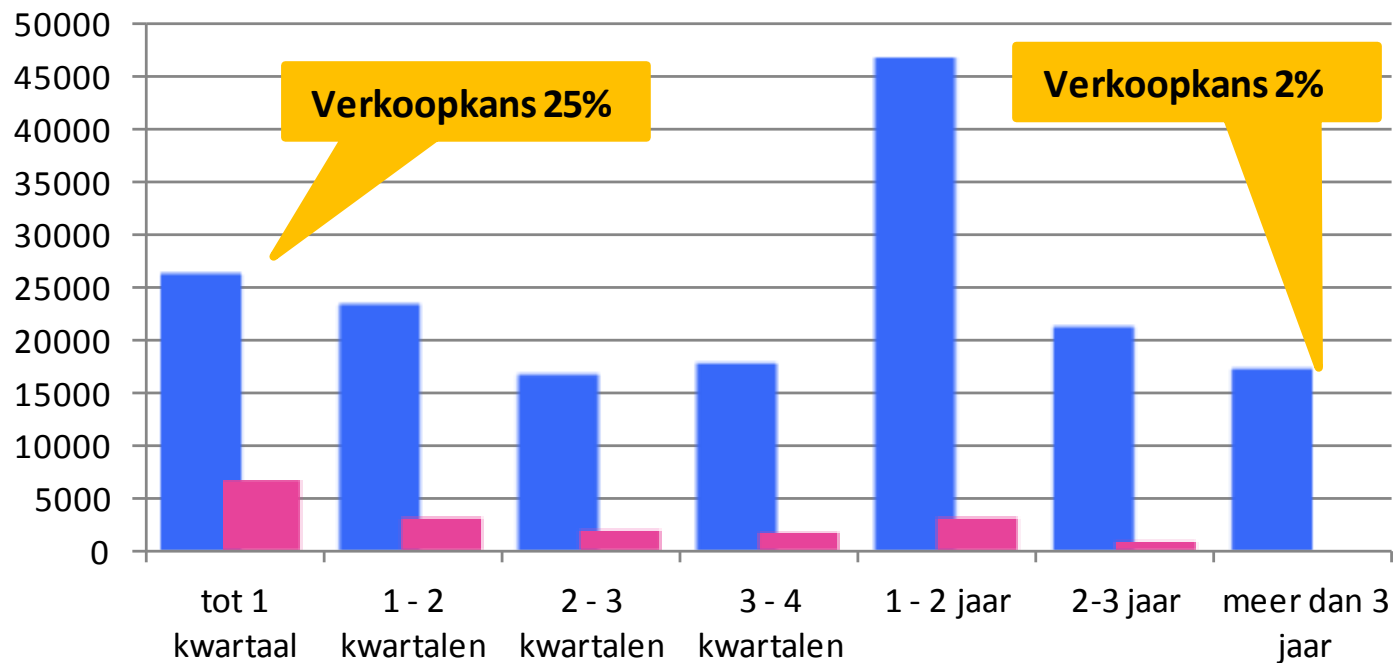
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Krapte-indicator (hoeveel keuze heeft de consument?)



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

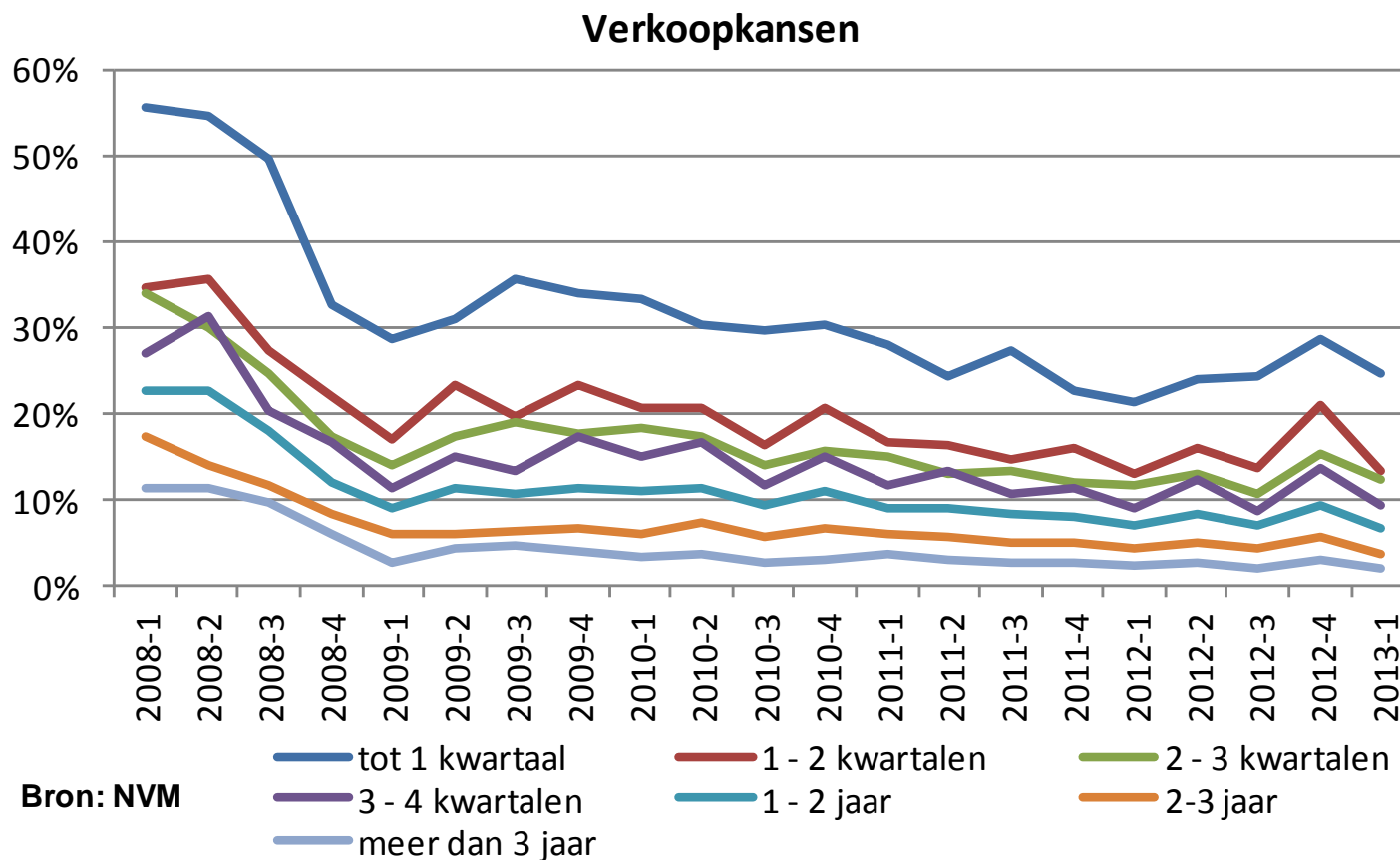
Aanbod/Transacties naar looptijdklasse



Bron: NVM

■ Aanbod ■ Transacties

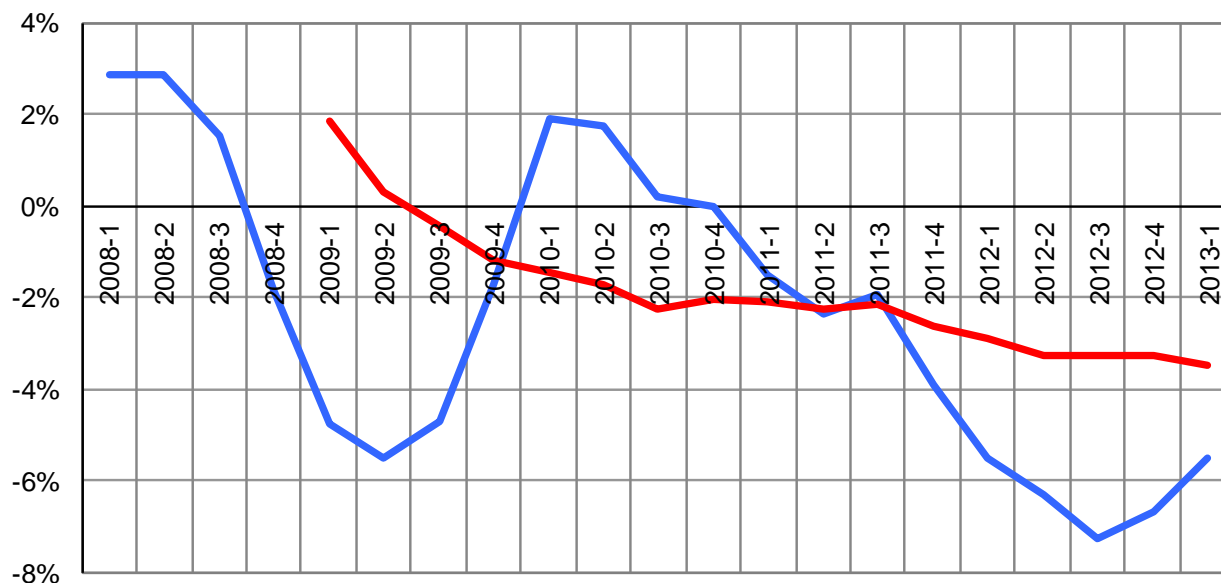
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013





# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Prijzontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Bron: NVM

— Transactieprijs — Vraagprijs

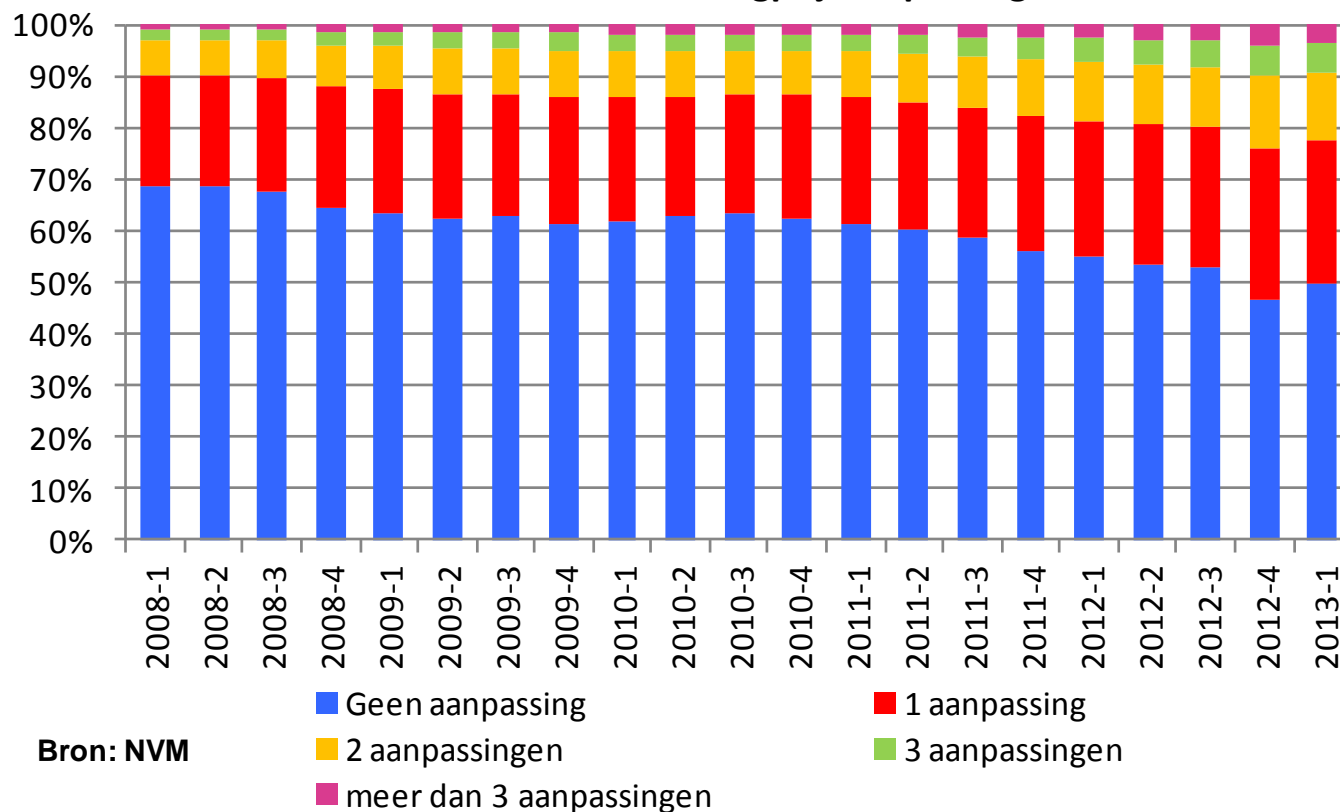
## Prijzontwikkeling sinds aanvang van de crisis:

- Transacties: - 17,2%
- Aanbod: - 9,4%

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vraagprijsaanpassingen

Aanbod verdeeld naar vraagprijsaanpassingen

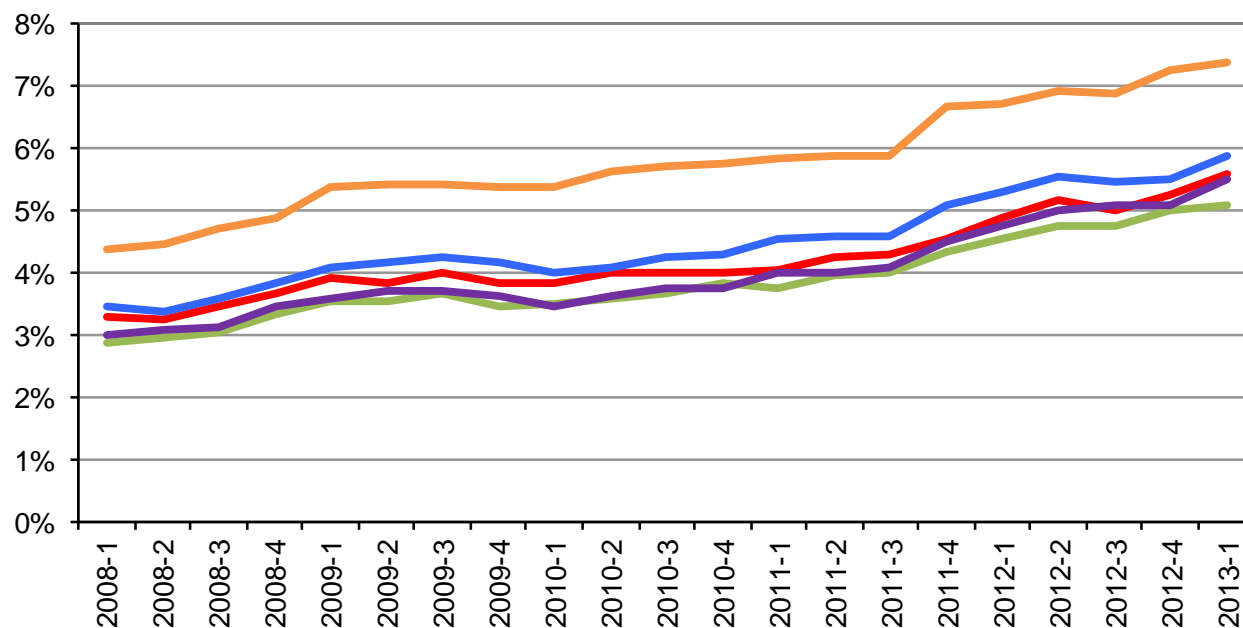


**50% van het aanbod heeft tenminste één prijswijziging ondergaan.**

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vraagprijsaanpassingen

Hoogte vraagprijsaanpassing per woningtype



Bron: NVM

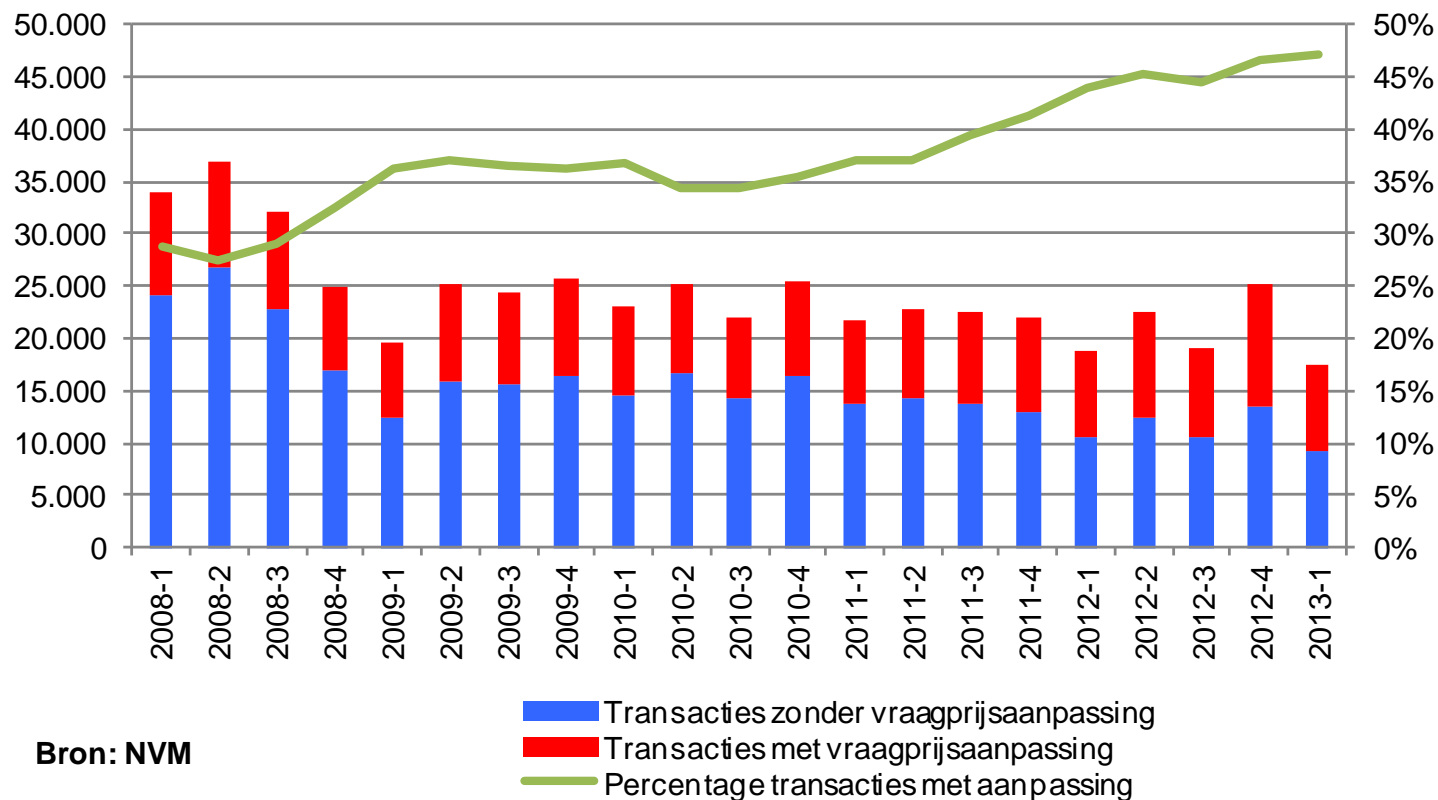
- Tussenwoning
- 2-onder-1-kap-woning
- Appartement
- Hoekwoning
- Vrijstaande woning

Eerste vraagprijsaanpassing niet eerder zo groot: gemiddeld 5,9%.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vraagprijsaanpassingen

Transacties verdeeld naar wel/geen prijsaanpassing

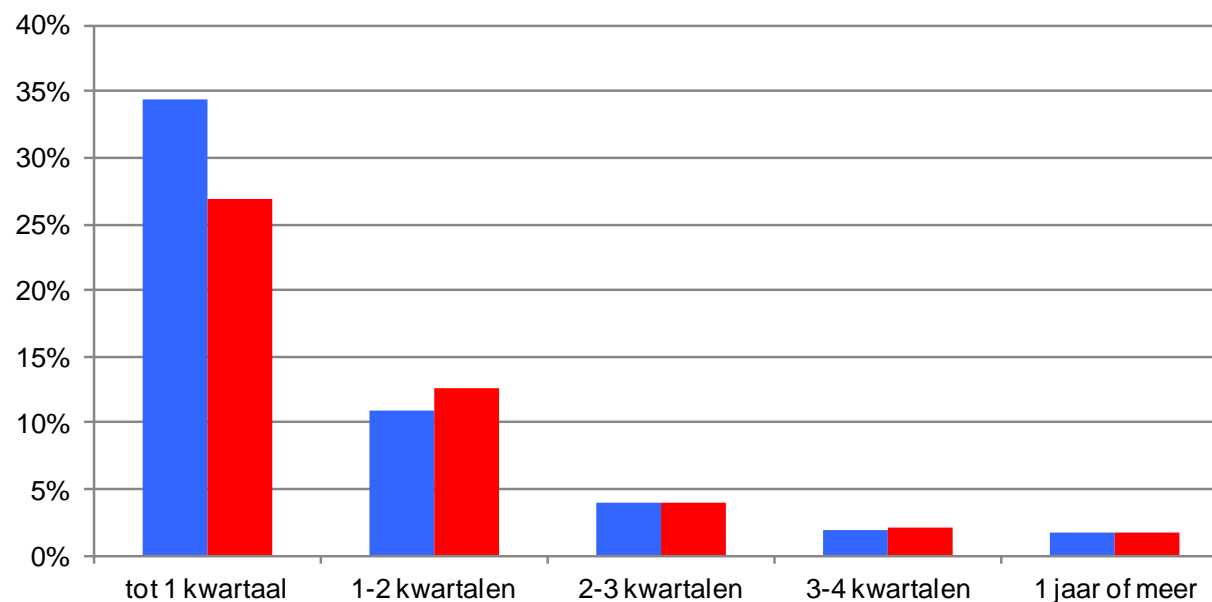


**47% heeft een vraagprijswijziging gehad, wanneer de woning verkocht wordt.**

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vraagprijsaanpassingen

Transacties verdeeld naar looptijd sinds laatste actie



Bron: NVM

■ Verkocht zonder wijziging ■ Verkocht met wijziging

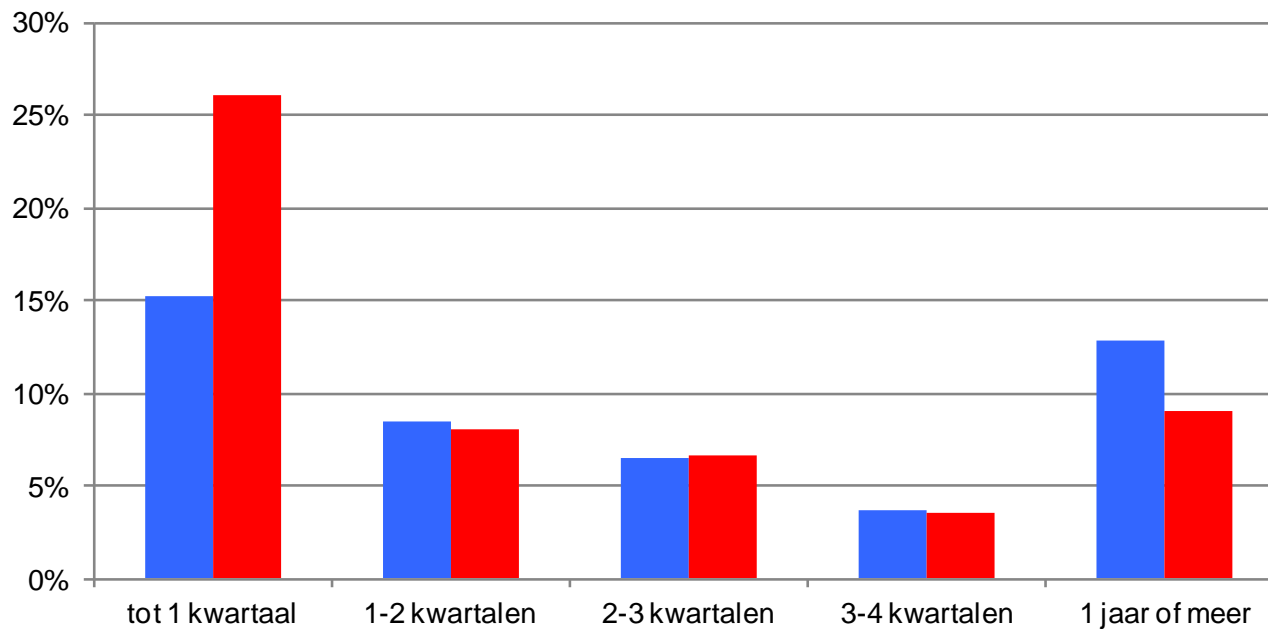
Updaten!!!!!!!



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Vraagprijsaanpassingen

Aanbod verdeeld naar looptijd sinds laatste actie



Bron: NVM

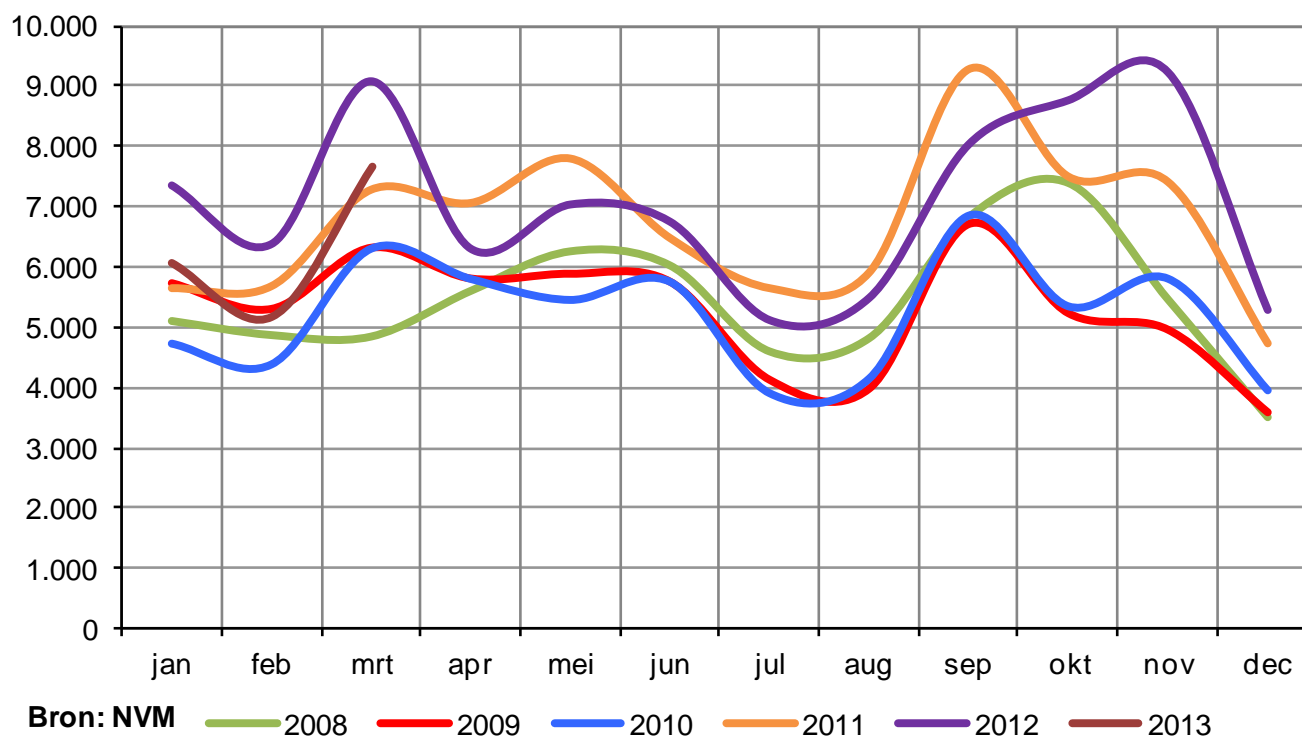
■ Aanmelding

■ Wijziging

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

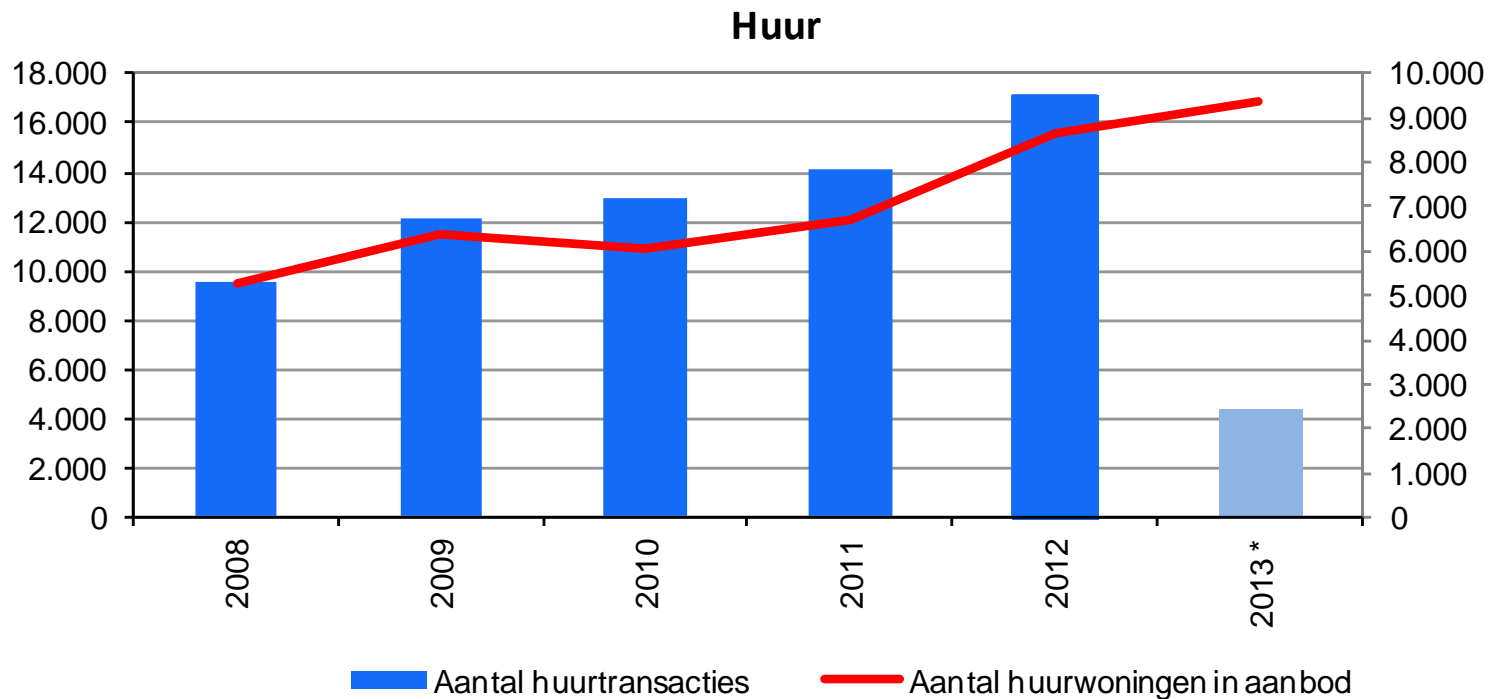
## Vraagprijsaanpassingen

Aantal eerste vraagprijsaanpassingen per maand



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Huurmarkt



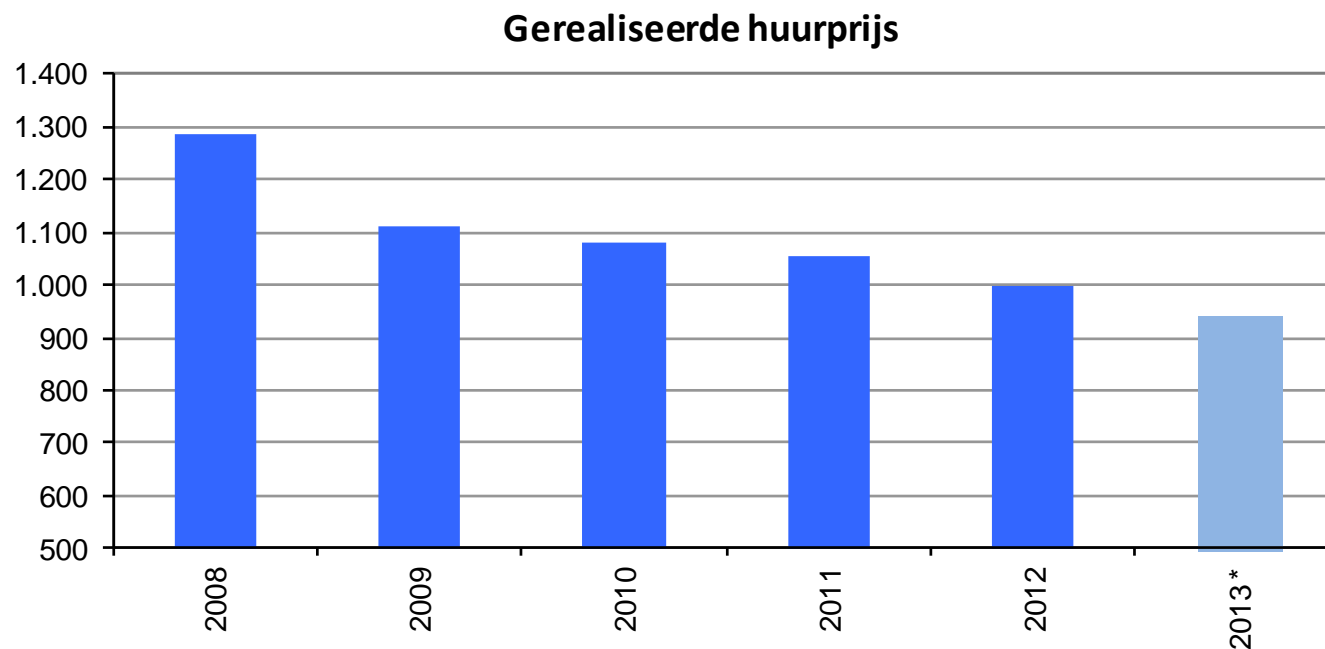
Bron: NVM

\* Aanbod per 31 maart 2013, transacties over 1e kwartaal 2013 voorlopig.



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Huurmarkt



Bron: NVM

\* Transactieprijs over 1e kwartaal 2013 voorlopig

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

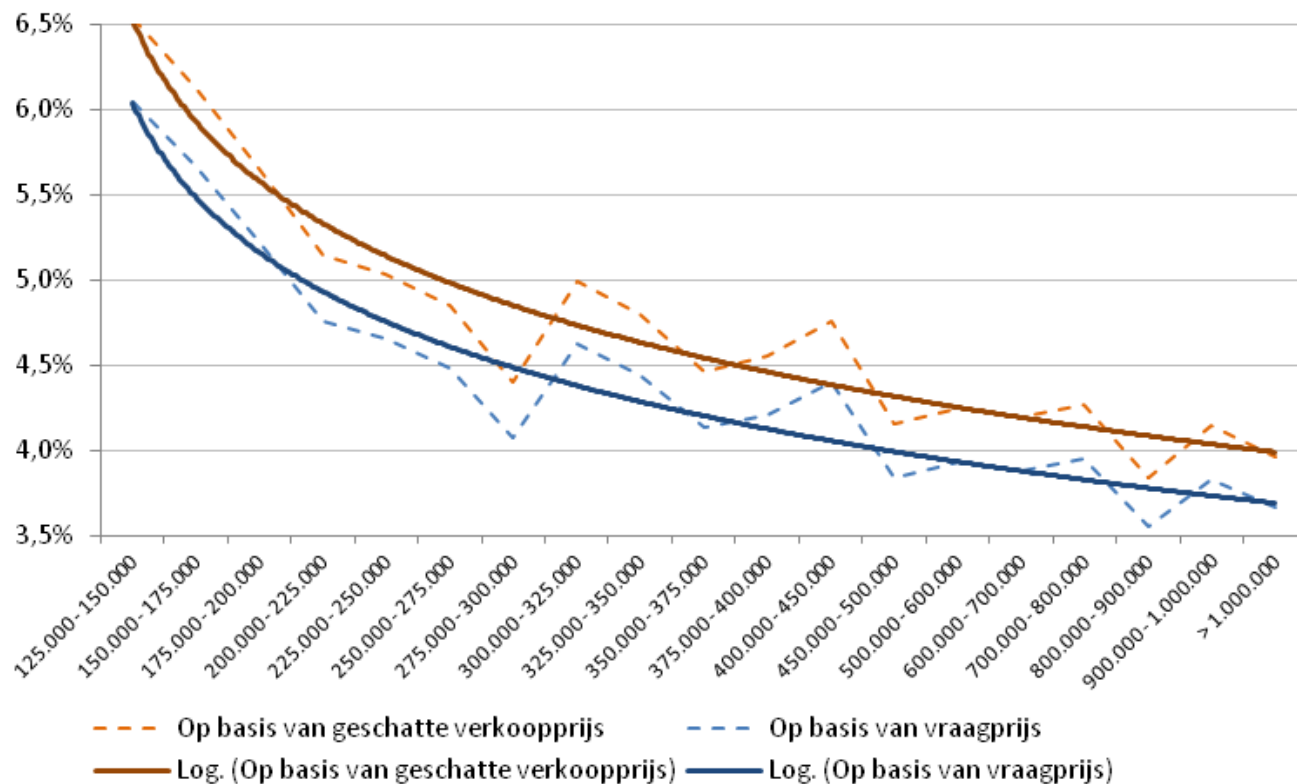
Onderzoek gedaan naar objecten die half maart tegelijkertijd te koop én te huur staan.

Berekend:

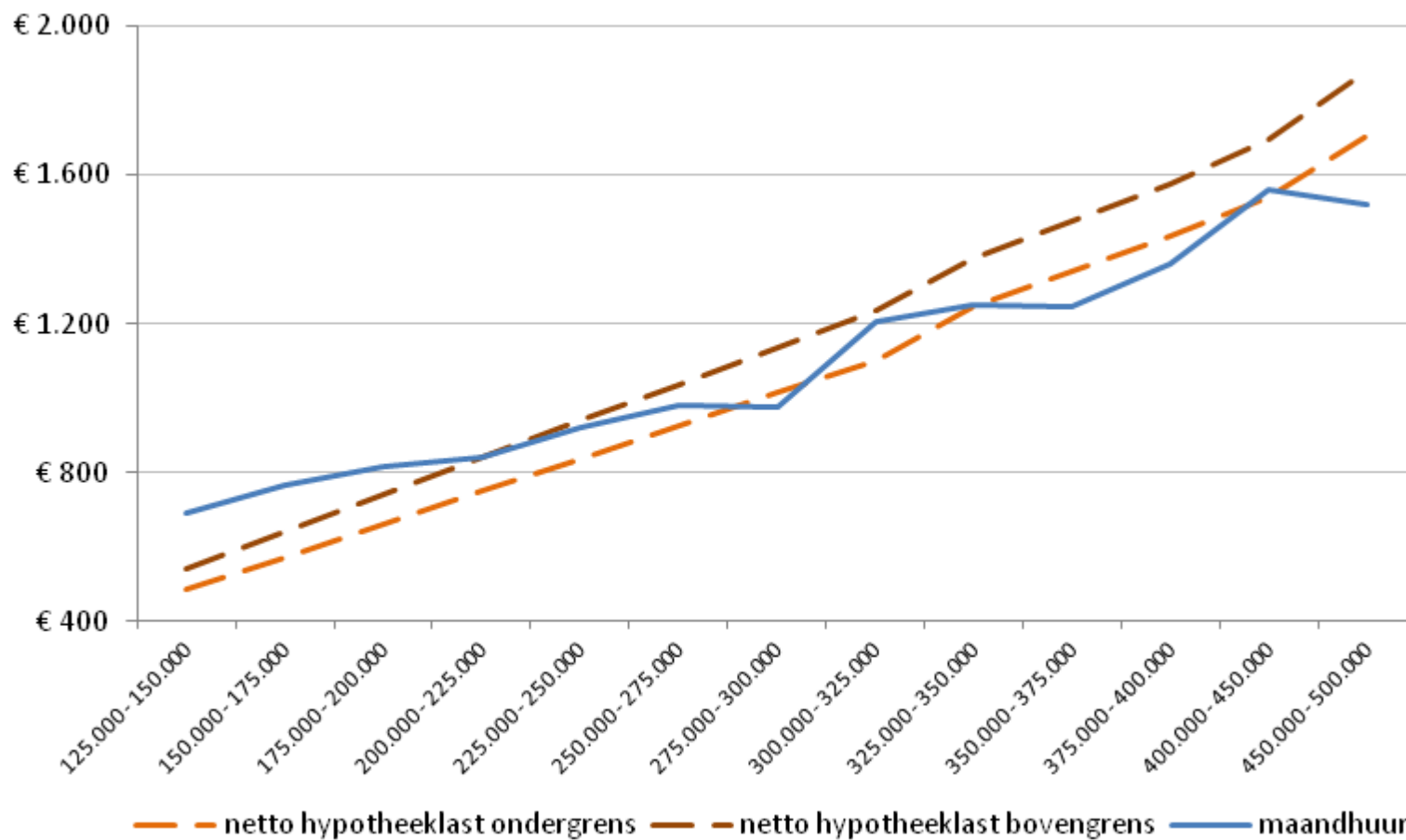
- Verhouding tussen de gevraagde (en geschatte uiteindelijke) verkoopprijs en de jaarhuur (de BAR)
- Verhouding netto hypotheeklast en huur (zonder verder te corrigeren voor onderhoud, servicekosten etc).

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

## Verhouding huurprijs/koopprijs

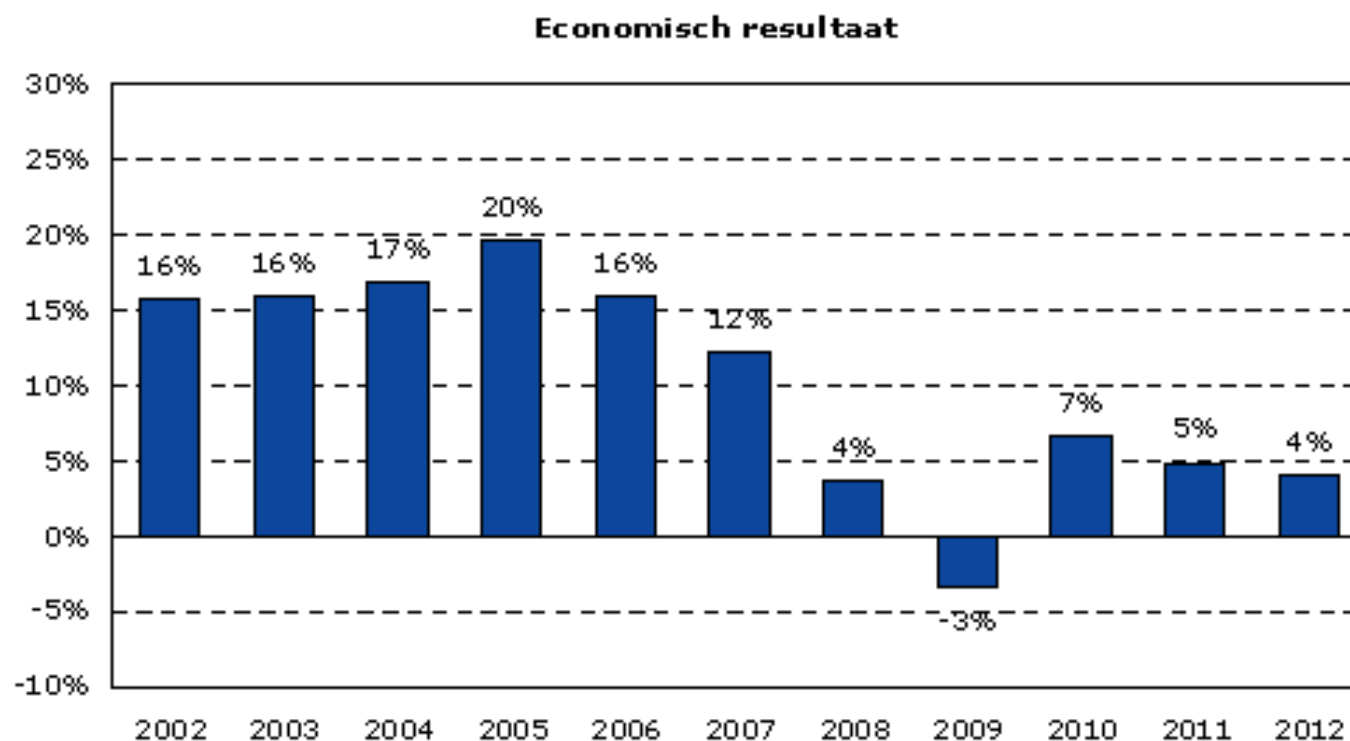


# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013



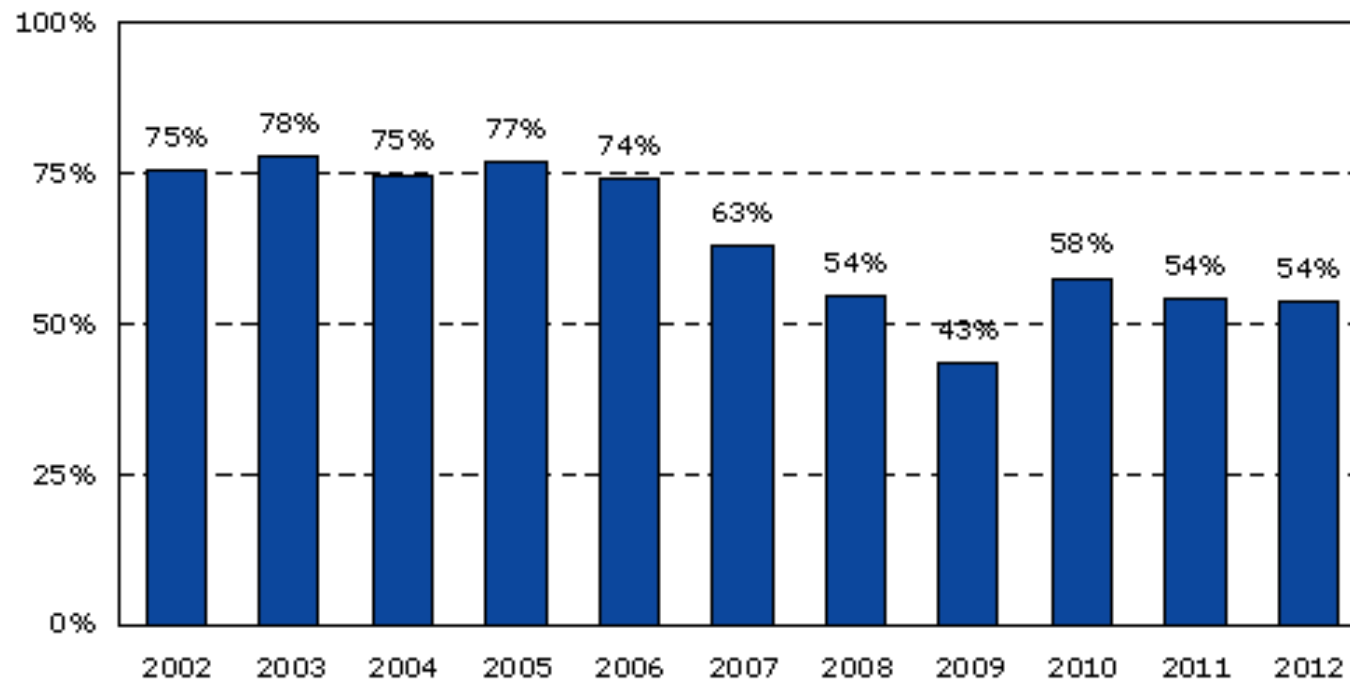
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Figuur 23 Economisch resultaat en aantal winstgevende kantoren in 2012



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Aantal winstgevende kantoren



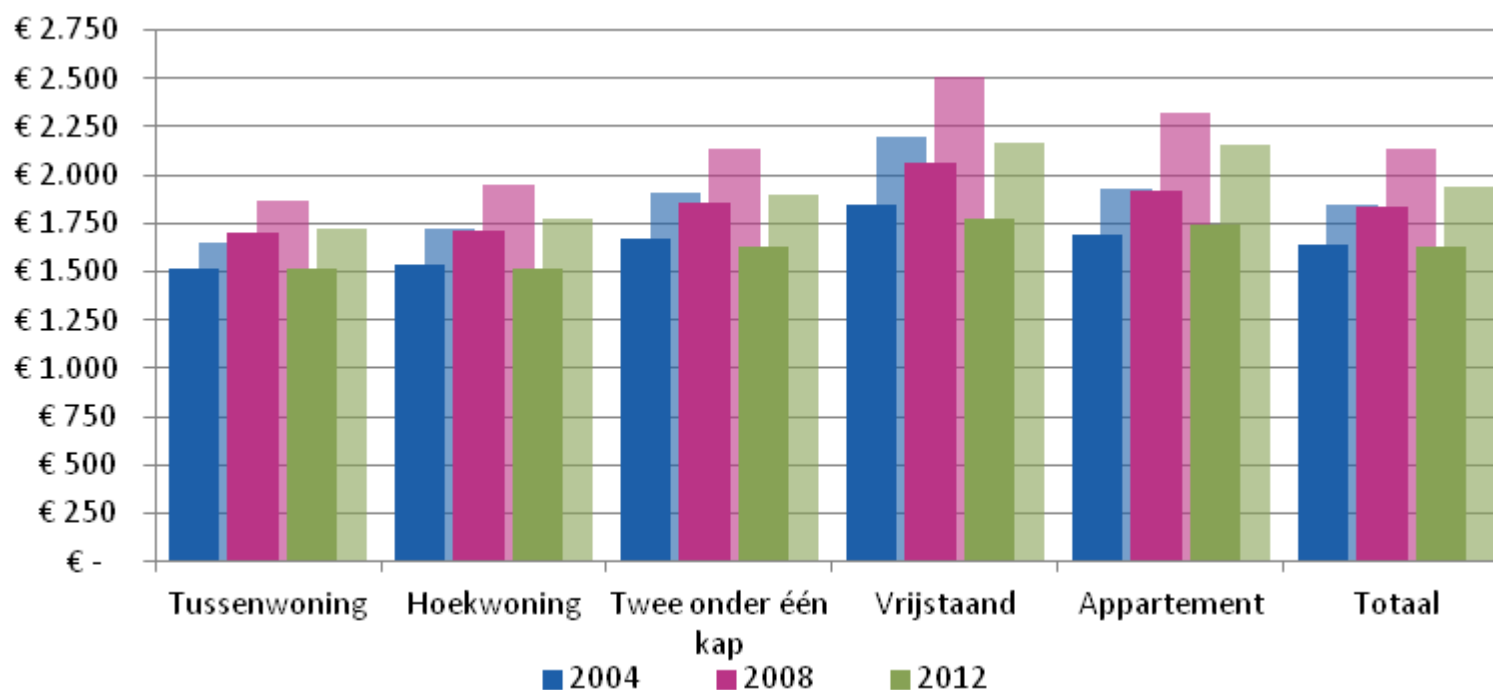
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Onderzoek gedaan naar het ondersegment in de woningmarkt

Wat is het ondersegment?

- 25% goedkoopste woningen in de verkopen, waarbij onderscheid gemaakt is naar regio en type. Wat goedkoop is in Amsterdam verschilt met wat goedkoop is in Noord Groningen.
- Vervolgens gekeken naar de m2-prijzontwikkeling in het onderste segment vs. de totale markt.

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

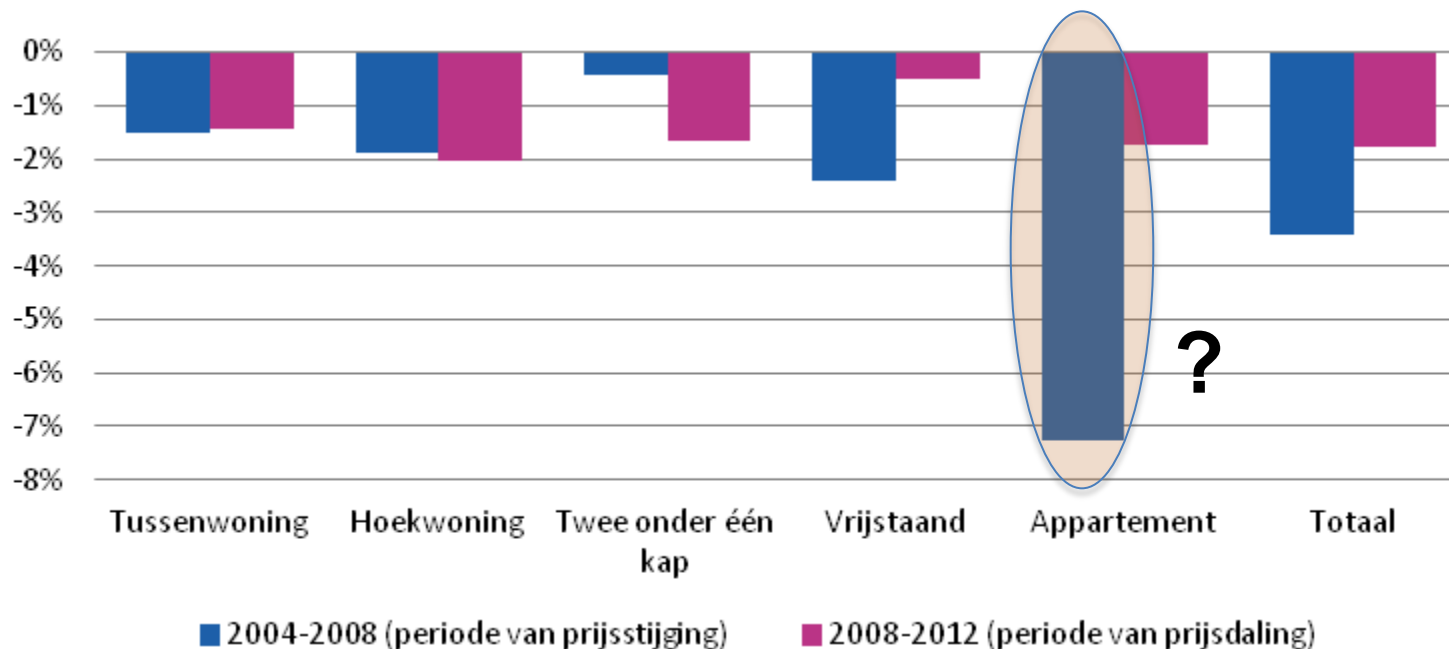


Het onderste segment kent een lagere m2-prijs dan de totale markt, je betaalt dus minder voor een vierkante meter in het ondersegment. Maar krijg je daarvoor ook dezelfde kwaliteit terug?



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Figuur: verschil vierkantemeterprijsontwikkeling tussen ondersegment en totale markt  
(ofwel: hoeveel %-punt ligt de prijsontwikkeling van het ondersegment onder de prijsontwikkeling van de totale markt)



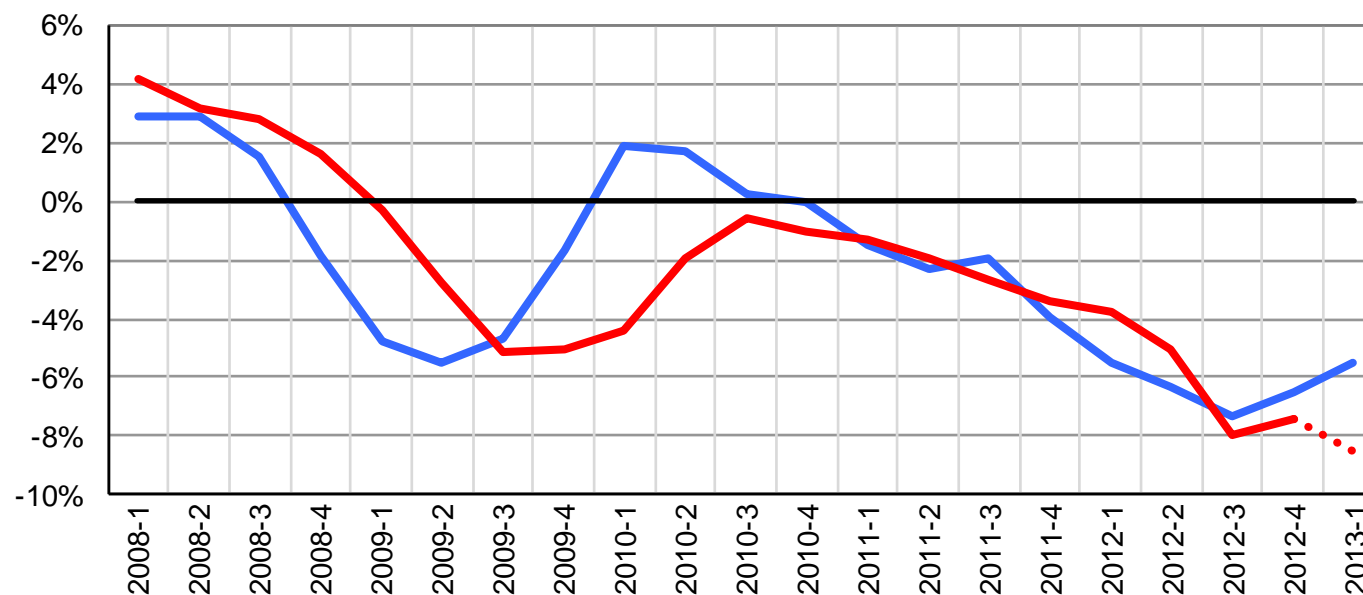
Het onderste segment heeft minder geprofiteerd van de opgaande markt, en meer geleden van de dalingen. Wat is de oorzaak? Uitpondingen?

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

	Niveau	Verwachting / Opmerking
Hypotheekrente	<b>3,6%</b>	Maart 2013. Rente is al langere periode stabiel net onder de 4%.
Economische groei	<b>- 0,4%</b>	2012-4 t.o.v. 2012-3, verwachting CPB 2013 → -0,5%, cijfer voor 2013 is niet bijgesteld), verwachting DNB → 2013: -0,6%, 2014: +1,0% (zowel CPB als DNB)
Werkloosheid	<b>613.000</b> <b>7,7%</b>	Februari 2013. Verwachting CPB → 2013: 560.000 ( negatief bijgesteld); 2014: 575.000
Inflatie	<b>+ 3,0%</b>	Februari 2013. Verwachting CPB → 2013: + 2,75%, 2014: + 2%.
Consumentenvertrouwen	<b>- 41</b>	Maart 2013. Verslechterd in de laatste kwartalen na een korte opleving in het 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012.
Vacatures (openstaand)	<b>101.000</b>	2012-4. Aantal openstaande vacatures is dalende.
Consumptie	<b>-2,3%</b>	Januari 2013. Voorspelling CPB → 2013: -1,5%. Cijfer voor 2013 is niet verder bijgesteld.
Onvrijwillige verkopen	<b>2.570</b>	Mrt'12-Feb'13. In vergelijking met jaar eerder: 0%
Betaalbaarheidsindex	<b>164</b>	Zit sinds halverwege 2011 weer in de lift, mede door dalende prijzen en een verder dalende hypotheekrente

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Prijontwikkeling in procenten NVM versus CBS (tov jaar eerder)



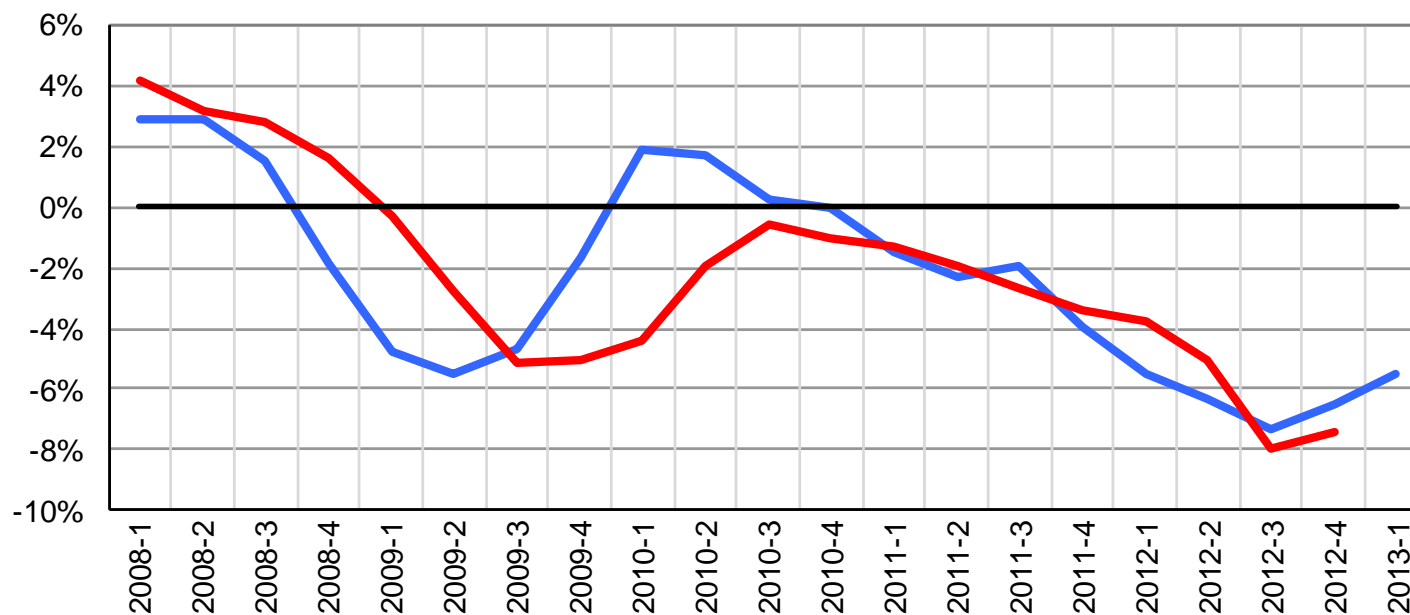
Bron: NVM, CBS

— NVM

— CBS (1e kwartaal 2013 is geschat)

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Prijzontwikkeling in procenten NVM versus CBS (tov jaar eerder)

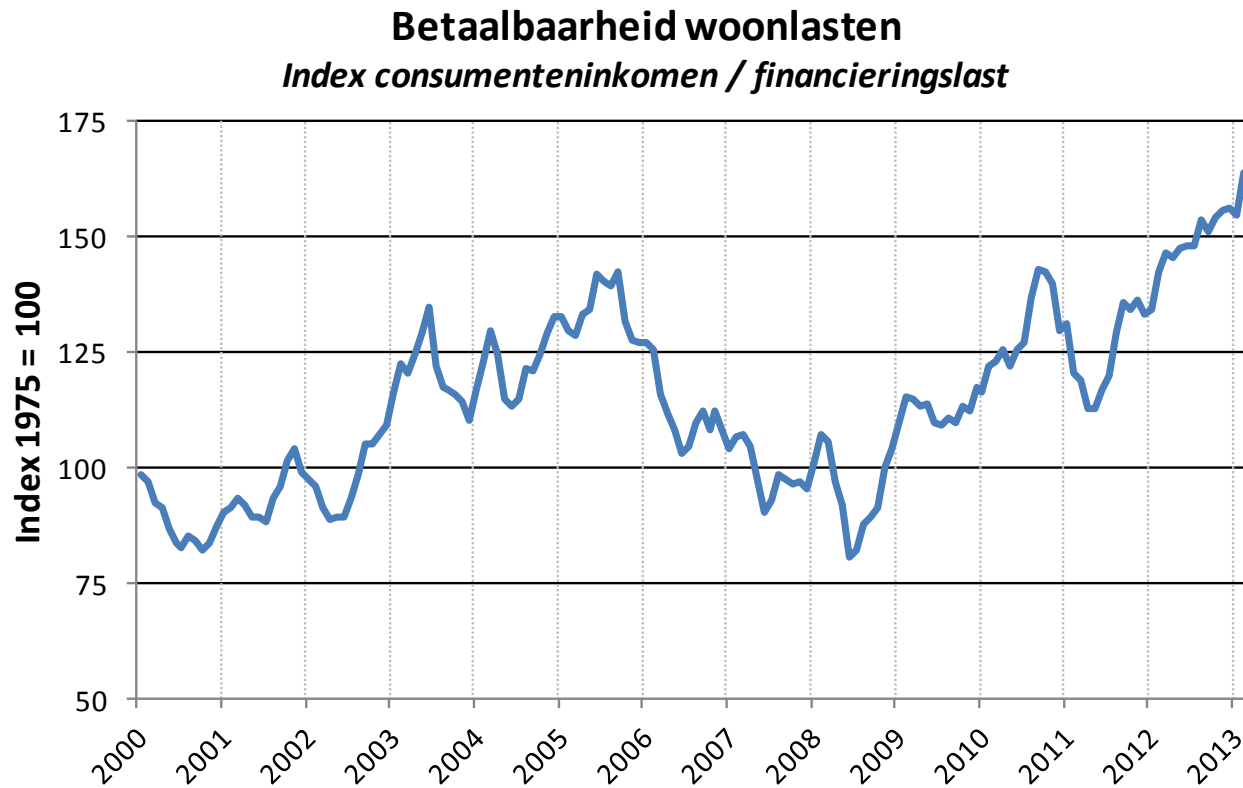


Bron: NVM, CBS

— NVM

— CBS

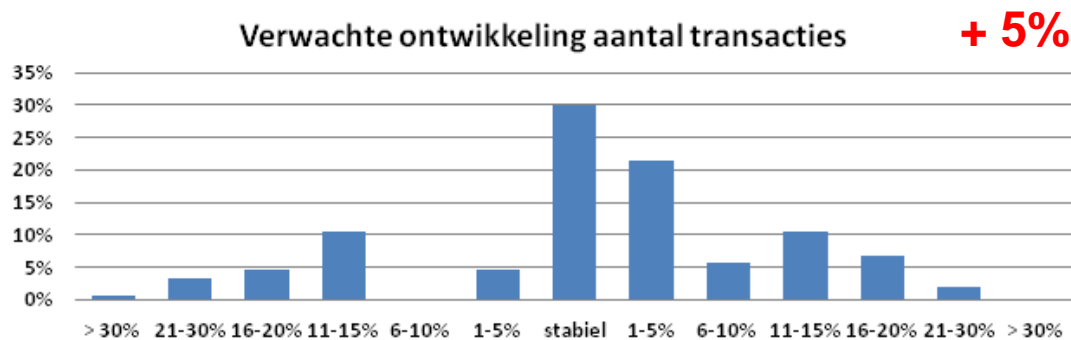
# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013



# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

- ✓ Cijfer voor de woningmarkt van makelaars weer terug naar niveau 2011: 3,6
- ✓ 59% van de woningen in het aanbod krijgt weinig tot geen aandacht. Dit percentage is gestegen. Een **te hoge vraagprijs** en in dit kwartaal juist ook **vraaguitval** zijn de belangrijkste redenen.
- ✓ 10% moet binnen het kwartaal verkopen. **Inkomstenverlies** is als reden sterk toegenomen.
- ✓ Percentage dat eerst wil verkopen (63%) is afgelopen kwartaal gedaald.
- ✓ Afgelopen kwartaal volgens de makelaars opvallend minder doorstromers (38% in 2013-1 t.o.v. zo'n 43% in 2012)

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013



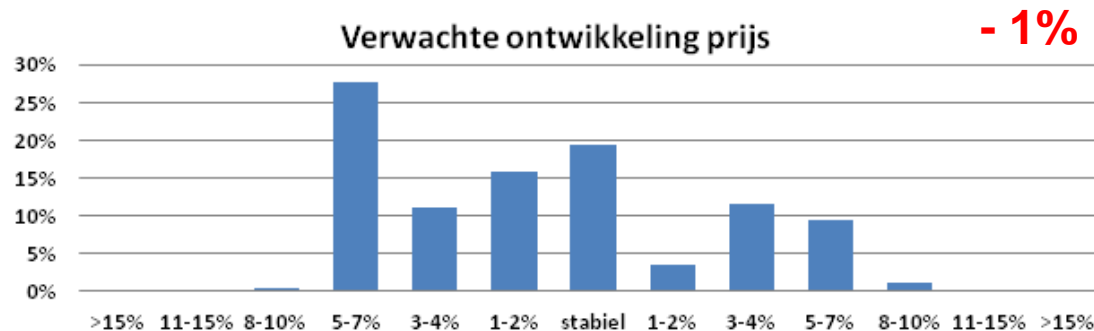
ING: 2013: 100  
2014: 115

Rabo: 2013: ? ( was110)

Bron:  
NVM

Daling

Stijging



ING: 2013: -7%  
2014: -5%

Rabo: 2013: ?  
(was -6 tot -7%)

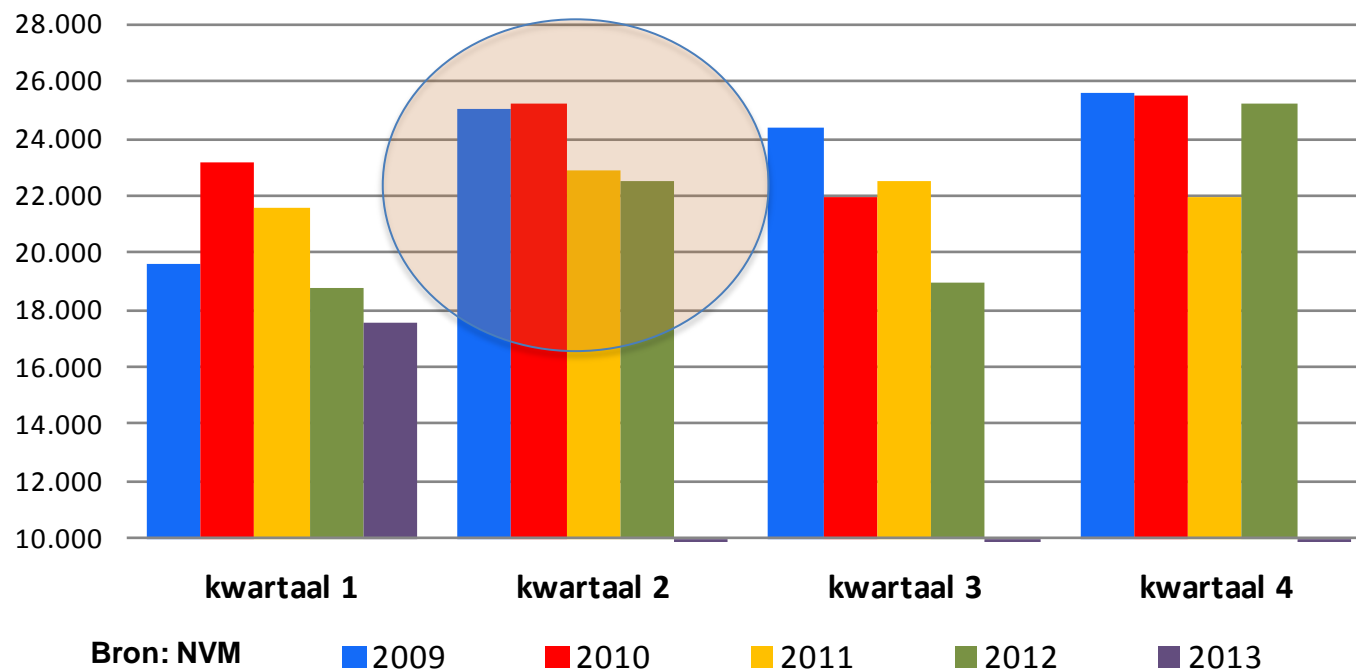
Bron:  
NVM

Daling

Stijging

# Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2013

Aantal transacties door NVM-makelaars per kwartaal



**Tweede kwartaal 2013: was het 1e kwartaal 2013 een correctie na 4e kwartaal 2012 of/en in hoeverre is het sentiment op de woningmarkt verslechterd?**



# Einde presentatie

