



**Woningmarktcijfers NVM
Kwartaal 3 / 2010**

Woonvast Makelaars

PERSBERICHT

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers
Van : de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en
Vastgoeddeskundigen
Betreft : Herstel woningmarkt laat op zich wachten
Datum : Nieuwegein, 7 oktober 2010

Woningmarkt hunkert naar duidelijkheid

Herstel woningmarkt laat op zich wachten

Koper nauwelijks bewust van sterk verbeterde betaalbaarheid

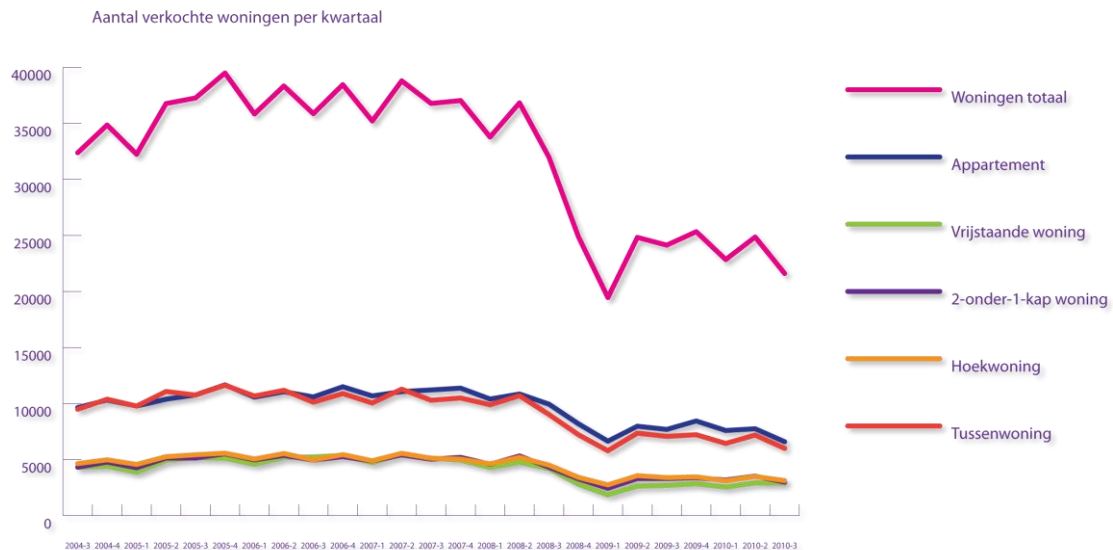
Nieuwegein, 7 oktober – Het verwachte herstel op de woningmarkt zet nog niet door. In het afgelopen kwartaal werden door NVM-makelaars 21.605 woningen verkocht, een daling van 13% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2010. De prijs van de gemiddeld verkochte woning bedroeg 233 duizend euro, een daling van 1,3%. Hiermee zakken de prijzen, ondanks een opgaande lijn in de eerste helft van dit jaar, weer tot het niveau van 2009. Dat meldt de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) in haar analyse van de woningmarkt over het derde kwartaal van 2010, die vandaag is gepresenteerd*.

* De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uit geeft, zijn voorlopig

Traditiegetrouw ligt het aantal verkopen in het derde kwartaal circa 4,5% lager dan in het voorgaande, met name vanwege de vakantieperiode. Met 13% minder verkopen is het afgelopen kwartaal echter ronduit slecht. NVM-makelaars waren goed voor 21.605 van de in totaal 28.500 verkochte woningen. Met name in het goedkopere segment (appartementen, tussenwoningen) werd duidelijk minder verkocht. Appartementen werden 14,9% minder verkocht, tussenwoningen 16,5% minder. Vrijstaande woningen wisselden net zo veel van eigenaar als het kwartaal ervoor. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het gaat om landelijke cijfers. De regionale verschillen zijn groot.

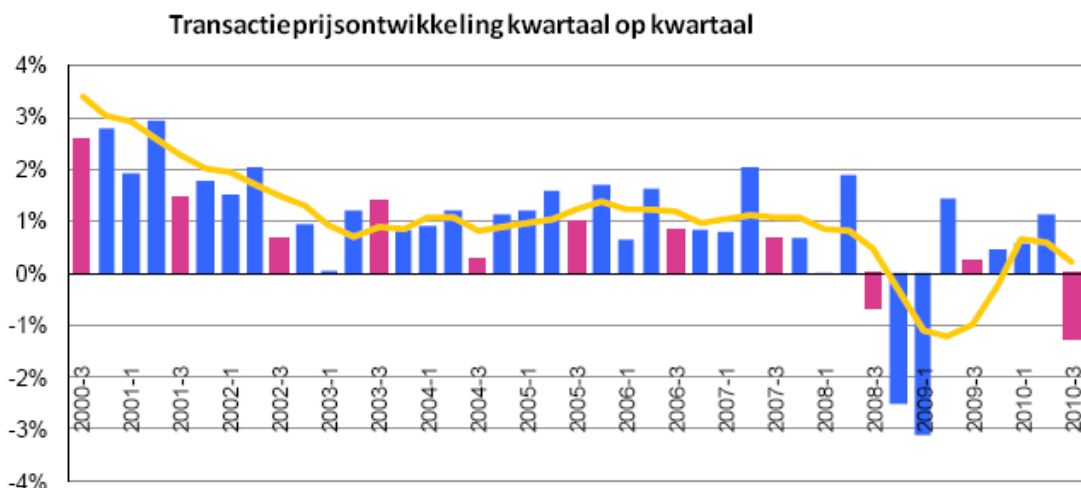
Ger Hukker, voorzitter NVM: “We zien dat het lichte herstel in de eerdere kwartalen van 2010 nog niet doorzet, terwijl we dat wel hadden gehoopt. De onzekerheid bij consumenten is nog groot, onder meer door het wegvallen van allerlei subsidies en de moeizame discussie over de hypotheekrenteaftrek en andere bezuinigingen. Natuurlijk zien we in deze cijfers over het derde kwartaal nog niet de verwachte positieve effecten van de komst van het nieuwe kabinet, dat heeft aangegeven de hypotheekrenteaftrek ongemoeid te laten. Dat geeft mogelijk enige rust op de woningmarkt, zodat consumenten weer durven bewegen.

De fors verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen speelt daar vast en zeker ook een rol bij. Het laatste kwartaal van 2010 laat hopelijk een beter resultaat zien.”



Prijsherstel zet niet door

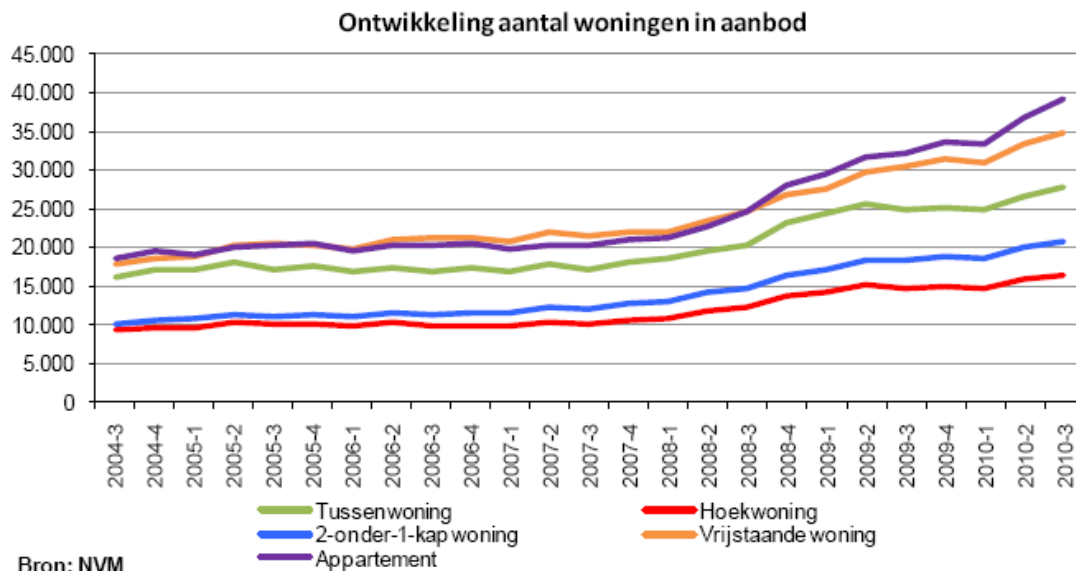
Ook het verwachte herstel van de prijzen zette in het afgelopen kwartaal nog niet door. De prijzen daalden bij alle woningtypen. Appartementen werden gemiddeld voor 176 duizend euro verkocht, 0,2% minder dan vorig kwartaal. Vrijstaande woningen gingen voor gemiddeld 380 duizend euro van de hand, een daling van 2,1%. De prijs van de duurere woningtypen daalde dus het hardst, gezien ook de daling van 2% bij de twee-onder-éénkapwoningen. De gemiddelde verkoopprijs van 233 duizend euro ligt nog wel flink boven het dieptepunt van de woningmarkt (het eerste kwartaal 2009), toen de prijs niet hoger uitkwam dan 219 duizend euro.



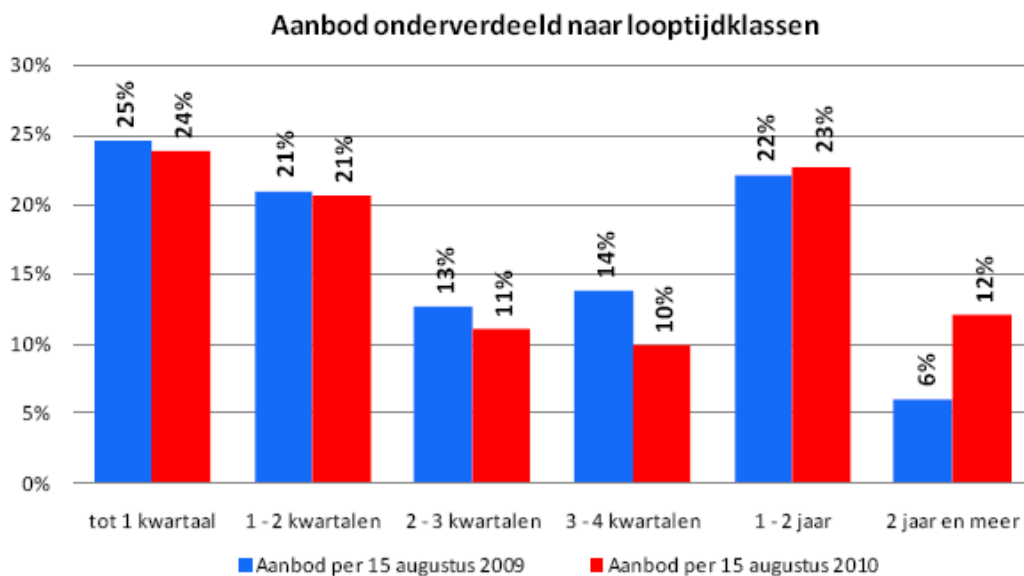
Bron: NVM

Verkooptijd verschilt per woningtype

Tegenover de tegenvallende verkopen, staat een voortdurende instroom van nieuwe woningen op de markt. Hierdoor is het totale woningaanbod in het afgelopen kwartaal met 5,4% toegenomen. Halverwege het 3e kwartaal 2010 stonden bij NVM-makelaars 139,4 duizend woningen te koop, tegen een totaal marktaanbod van 185 duizend. Een kwart van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen. Circa 28% van het aanbod bestaat uit appartementen. Hukker: “De forse toename van het aantal te koop staande appartementen op de markt is zorgwekkend. Dit wordt mede veroorzaakt door het wegvallen van subsidies voor bijvoorbeeld starters, waardoor deze moeilijker kunnen toetreden tot de markt.”

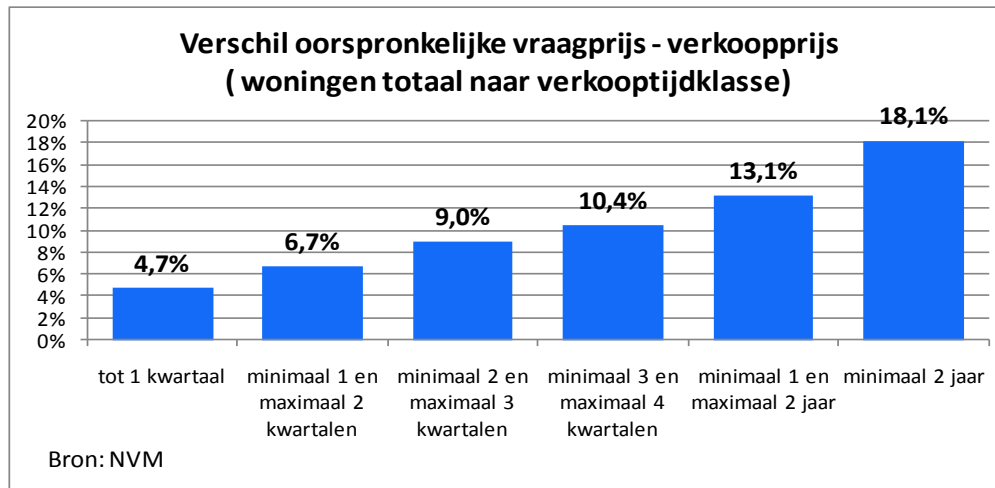


De verkooptijd van de gemiddelde woning verschilt per regio en woningtype. De gemiddelde looptijd bedroeg in het derde kwartaal 122 dagen, een stijging van 1,9% ten opzichte van vorig jaar. Tussenwoningen worden sneller verkocht dan appartementen (respectievelijk 99 en 107 dagen). Opvallend is de lange verkooptijd van vrijstaande woningen, namelijk 195 dagen.



Realistisch prijzen loont

Er is een grote groep woningverkopers die wordt geconfronteerd met fors langere verkooptijden. Circa 35% van de woningen staat langer dan een jaar te koop, waarvan 12% zelfs langer dan twee jaar. NVM-voorzitter Hukker: “In veel gevallen heeft dit te maken met een te hoge vraagprijs. Veel verkopers realiseren nog niet dat de situatie is veranderd en zetten hun woning te hoog in de markt. Ze baseren hun vraagprijs op de vraagprijzen in de buurt, in plaats van te kijken naar de recent gerealiseerde verkoopprijzen. Het stellen van een realistische vraagprijs loont. Huizen die pas na twee jaar of langer verkocht worden, zakken meer dan 18,1 procent ten opzichte van de eerste vraagprijs. Scherp geprijsde woningen die binnen een maand of drie worden verkocht, zakken gemiddeld slechts 4,7 procent.”



Regionaal grote verschillen

De regionale verschillen zijn groot. Drenthe is de positieve noot in het afgelopen kwartaal. Niet alleen werden daar meer woningen verkocht dan een jaar eerder (+1,2%), ook zijn de prijzen daar toegenomen in vergelijking met een jaar eerder (+2,6%).

Het aantal woningverkoop is opvallend sterk gedaald in de Randstedelijke provincies Utrecht (-15,0%), Noord Holland (-12,6%) en Zuid Holland (-14,8%). In deze gebieden hebben de kopers het meest te lijden onder het leegmaken van potjes voor koopsubsidie en starterslening. Utrecht, normaal het beste jongetje van de klas, heeft behalve een flinke daling van het aantal verkopen ook te maken gehad met een prijsdaling. De prijs voor de gemiddeld verkochte woning is met 3,4% gedaald in vergelijking met een jaar geleden.

Ook de provincie Limburg kende een prijsdaling van 3,0% in het afgelopen jaar. De provincie Noord Holland kende juist een prijsstijging van 3,8% in vergelijking met een jaar geleden.

Betaalbaarheid fors verbeterd

De tegenvallende cijfers staan in schril contrast met de sterk verbeterde betaalbaarheid op de woningmarkt. De NVM Betaalbaarheidsindex bevindt zich nu op een niveau van 137 punten, een van de hoogste standen in de afgelopen 10 jaar. In twee jaar tijd zijn de woonlasten voor koopwoningen met bijna 20% gedaald. Factoren die hierbij een rol spelen zijn de relatief stabiele inkomensontwikkeling, en vooral de lage hypotheekrente en de lagere huizenprijzen.

Ger Hukker, voorzitter NVM: “Consumenten durven niet te bewegen vanwege alle onzekerheid rond de hypotheekrenteaftrek en het leegmaken van allerlei subsidiepotjes. Maar daar is eigenlijk geen reden toe. De realiteit is dat de marktomstandigheden uitstekend zijn om nu een woning te kopen. Voor starters, die geen eigen woning hoeven te verkopen, staan alle seinen op groen. Zij kunnen profiteren van scherpe prijzen en een groot aanbod. Maar ook voor doorstromers geldt dit. Het eventuele risico dat ze hun huidige woning niet snel kunnen verkopen, is af te dekken, bijvoorbeeld met de NVM No Risk Clause.”

Betaalbaarheid

	Begin crisis	Heden
Prijs/waarde oude woning	€ 219.000	€ 208.000
Huidige hypotheek	€ 149.000	€ 149.000
Overwaarde	€ 70.000	€ 59.000
Prijs/waarde van de woning	€ 295.000	€ 276.000
Bijkomende kosten 10%	+ € 29.500	+ € 27.600
Overwaarde	- € 70.000	- € 59.000
Benodigde hypotheek	€ 295.000	€ 276.000
Verlies oude woning: € 11.000, winst nieuwe woning: € 19000		
<i>Verdeling hypotheek:</i>		
Bankspaarhypotheek	€ 114.500	€ 104.600
Aflossingsvrije hypotheek	€ 140.000	€ 140.000
Hypotheekrentepercentage	5,7%	4,3%
Bruto maandlast	€ 1.330	€ 1.020
Netto maandlast	€ 880	€ 706
		20%

Bron: Hypotheekshop

Dit rekenvoorbeeld geeft aan dat de woonlasten voor doorstromers (1,8 modaal, van tussenwoning naar appartement), met 20% zijn gedaald, kortom dat wonen voor deze mensen 20% goedkoper is geworden.

Nieuwbouw onder druk

De malaise op de woningmarkt heeft ook consequenties voor de nieuwbouw. Het aanbod van nieuwbouwprojecten wordt door de huidige slechte marktomstandigheden geremd. Op de langere termijn is dit negatief voor consumenten, omdat het leidt tot krapte en onevenwichtige prijsontwikkelingen. De NVM pleit voor maatregelen om de nieuwbouw aan de gang te houden en de verkoop van nieuwe woningen zoveel mogelijk te stimuleren.

Hukker: “Niemand heeft baat bij een stagnerende nieuwbouw, zeker de consument niet. Natuurlijk zijn het moeilijke tijden voor ontwikkelaars, bouwers, gemeenten en corporaties. Maar soms liggen nieuwbouwprojecten onnodig stil. Bijvoorbeeld omdat projectontwikkelaars de richtlijn moeten hanteren dat minimaal 70% van de woningen op voorhand verkocht moet zijn. De NVM pleit er in dat geval voor om nieuwbouwprojecten in kleinere tranches op te delen, zodat er met een lager aantal verkochte woningen toch kan worden begonnen met bouwen. Ook gemeenten kunnen creatief inspelen op deze verkoopeisen.”

Daarbij toont de crisis op de woningmarkt aan dat er nu echt serieus werk gemaakt moet worden van consumentgericht bouwen. Hukker: “De afgelopen periode is veel te weinig geluisterd naar de wensen van de consument. Zo worden er altijd relatief veel appartementen gebouwd, terwijl de meeste mensen liever een grondgebonden woning hebben. Vroeger raakte men elke woning vroeg of laat wel kwijt, nu heeft de consument het weer voor het zeggen.”

Zorgen over hypotheekmarkt

De NVM is blij dat het komende kabinet de hypotheekrenteaftrek ongemoeid laat. De vereniging heeft de afgelopen periode een intensieve politieke lobby gevoerd om de hypotheekrenteaftrek in stand te houden. Eenzijdige afschaffing zet de woningmarkt in deze slechte tijden alleen maar verder op slot en draagt niet bij aan een structurele oplossing voor de problemen op de woningmarkt. “Het is goed nieuws dat het komende kabinet in deze tijden van crisis niet drastisch ingrijpt in de hypotheekrenteaftrek. Dit is goed voor het consumentenvertrouwen. Het geeft duidelijkheid en daar zijn we blij om. We hopen dat het kabinet vanuit deze uitgangspositie wel gaat werken aan een integrale visie op de woningmarkt. Dat is hard nodig omdat deze markt in de kern doodziek is”, aldus NVM-voorzitter Ger Hukker.

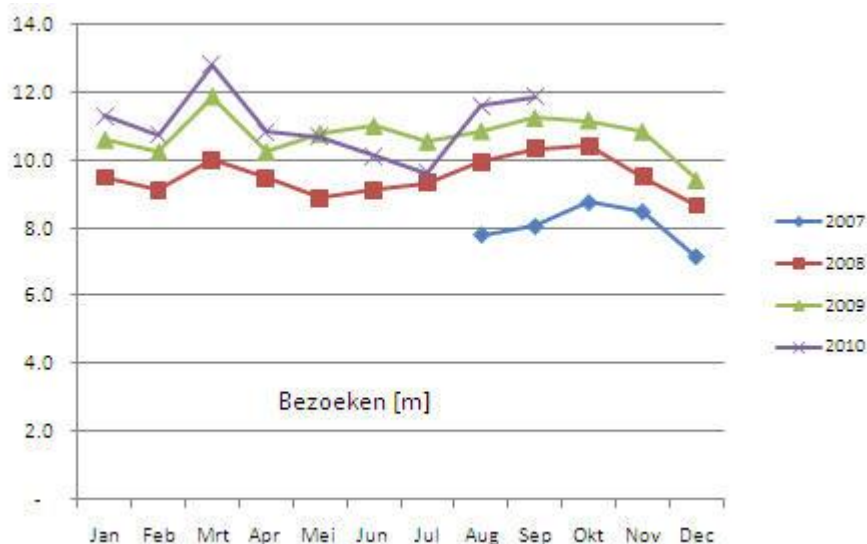
Toch is de NVM nog niet geheel gerust op de ontwikkelingen in de hypotheekmarkt. Hoewel banken de laatste maanden minder terughoudend zijn met het verstrekken van hypotheeken, duurt het erg lang voordat een hypotheekaanvraag wordt gehonoreerd. Hukker: “De doorlooptijd van een hypotheekaanvraag is toegenomen van 6 naar 8 weken. Dit heeft een stagnerend effect op de woningmarkt. Vroeger werd je op je blauwe ogen geloofd als je een hypotheek wilde, nu vraagt de bank allerlei zekerheden. Het is goed dat banken serieus kijken naar de kredietwaardigheid van klanten, maar ze hebben ook een verantwoordelijkheid om de dynamiek in de markt te houden. Het doorgeslagen toezicht op de banken lijkt verlamrend te werken.”

Ledenaantal NVM stabiel

De makelaardij heeft nog altijd zwaar te lijden onder de malaise in de woningmarkt. Het afgelopen kwartaal sloten 27 vestigingen noodgedwongen hun deuren. Daarentegen kwamen er 26 nieuwe vestigingen bij. Het ledenaantal van de NVM blijft daarmee stabiel. In totaal heeft de NVM nu 2.822 vestigingen. In totaal had de NVM aan het einde van het derde kwartaal 4.036 makelaars verbonden aan de vereniging.

Meer bezoekers op Funda

Dat consumenten nog altijd veel interesse hebben in een nieuwe woning, blijkt wel uit de bezoekerscijfers van funda.nl. De nationale huizenzoekmachine kende dit jaar – ondanks een dip in juli - een recordaantal bezoekers. Afgelopen september werd de website 11,8 miljoen keer geraadpleegd. Het toenemende bezoek zou normaliter later in hogere verkoopaantallen zichtbaar moeten worden.



NVM Open Huizen Dag

Voor de komende landelijke NVM Open Huizen Dag op zaterdag 9 oktober a.s. hebben zich al 46.785 woningen aangemeld. Geïnteresseerden kunnen deze woningen tussen 11.00 en 15.00 uur vrijblijvend en zonder afspraak bezichtigen. Een persoonlijke bezichtiging geeft een betrouwbaarder beeld dan alleen oriënteren via internet. Op de website www.funda.nl staan de deelnemende huizen en eventuele afwijkende bezichtigingstijden.

Uit een onlangs gehouden onderzoek bleek dat woningen die bezichtigd worden op de NVM Open Huizen Dag, sneller worden verkocht. De vorige NVM Open Huizen Dag in maart van dit jaar trok naar schatting circa 140.000 bezoekers. Gemiddeld kreeg een woning circa 3,5 bezoekers.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Roeland Kimman, Beleid & PR.
Telefoon 030 6085 185, mobiel 06 21 266 993 E-mail: r.kimman@nvmorg.nl

NVM

Transactiecijfers Amersfoort

3e kwartaal 2010

NVM Data & Research

7-10-2010

Transacties Zuiver Kwartaal

Aantal transacties

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	158	174	147	-15,4	-6,8
hoekwoning	67	93	88	-5,0	31,9
2-onder-1-kap	62	69	46	-32,9	-25,3
vrijstaand	26	41	24	-42,1	-8,7
appartement	133	128	104	-18,5	-21,6
totaal	446	505	410	-18,8	-8,1

* =voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	236	232	225	-3,2	-4,8
hoekwoning	266	268	270	0,9	1,5
2-onder-1-kap	397	392	-	-	-
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	164	165	166	0,0	0,1
totaal	258	273	256	-2,1	-1,9

* =voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1973	1972	2025	2,7	2,6
hoekwoning	2077	2146	2122	-1,2	2,1
2-onder-1-kap	2705	2693	-	-	-
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	2121	2078	2185	4,9	1,8
totaal	2198	2240	2225	1,7	1,9

* =voorlopig

Verkooptijd (in dagen)

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	91	72	88	21,9	-3,3
hoekwoning	154	124	89	-28,5	-42,5
2-onder-1-kap	192	143	-	-	-
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	82	84	109	36,9	51,6
totaal	120	106	107	11,3	1,8

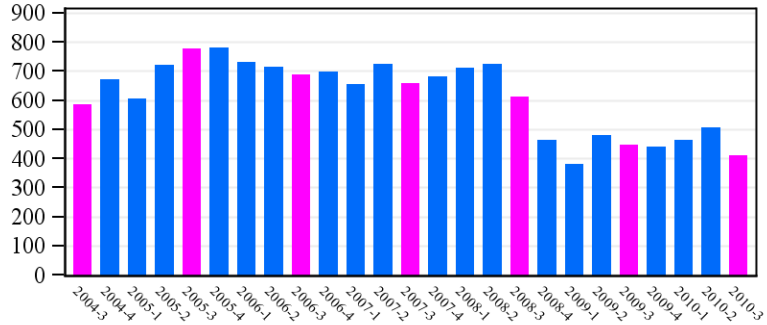
* =voorlopig

Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

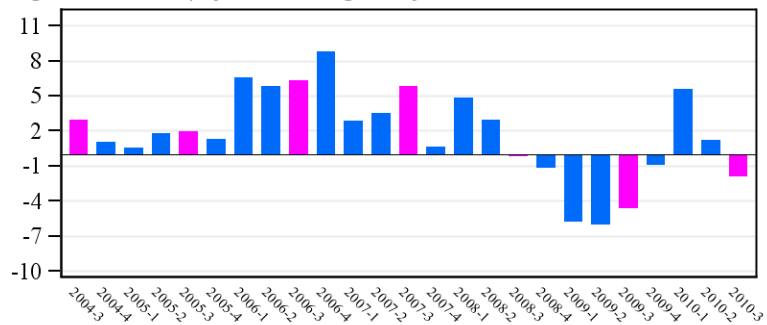
	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	39	41	35	-14,7	-9,3
hoekwoning	20	27	25	-5,9	25,0
2-onder-1-kap	27	28	-	-	-
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	25	23	18	-18,4	-25,0
totaal	125	144	111	-22,9	-11,0

* =voorlopig

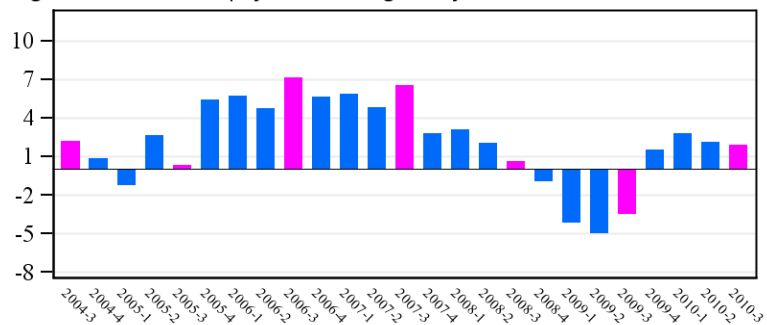
Figuur: Aantal transacties per kwartaal



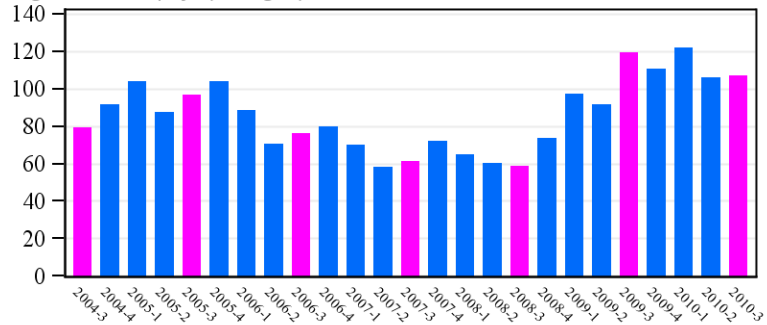
Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



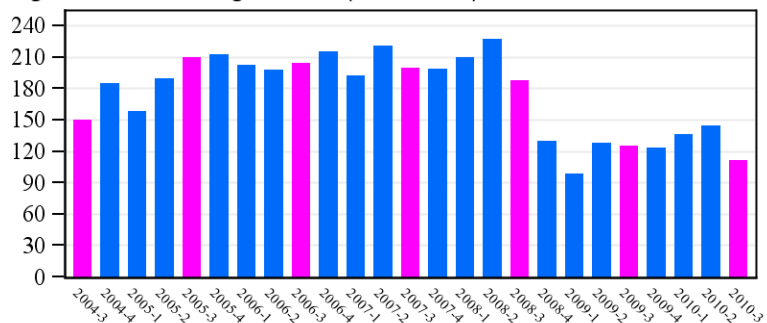
Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)



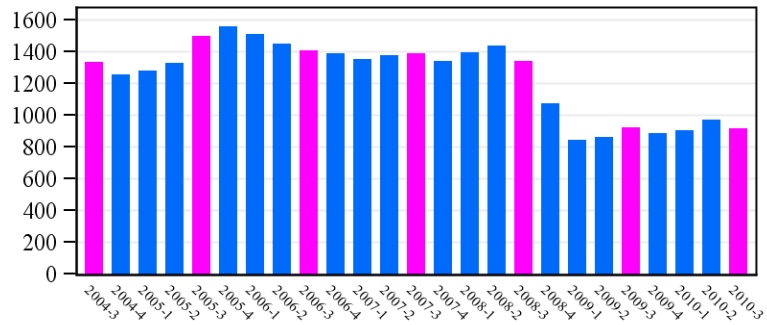
Transacties Voortschrijdend Halfjaar

Aantal transacties

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	310	324	321	-0,9	3,6
hoekwoning	158	174	181	4,2	14,8
2-onder-1-kap	124	126	115	-8,5	-7,0
vrijstaand	52	75	65	-13,7	24,5
appartement	281	270	232	-14,0	-17,3
totaal	925	969	915	-5,6	-1,1

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

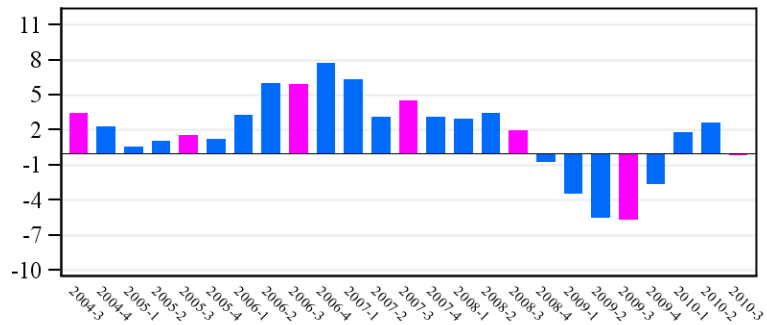


Transactieprijs(in dzd. euro)

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	236	235	228	-2,9	-3,3
hoekwoning	259	273	269	-1,5	3,9
2-onder-1-kap	394	395	383	-3,2	-2,8
vrijstaand	534	601	590	-1,8	10,5
appartement	164	169	166	-2,3	-0,1
totaal	256	273	265	-2,4	-0,1

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

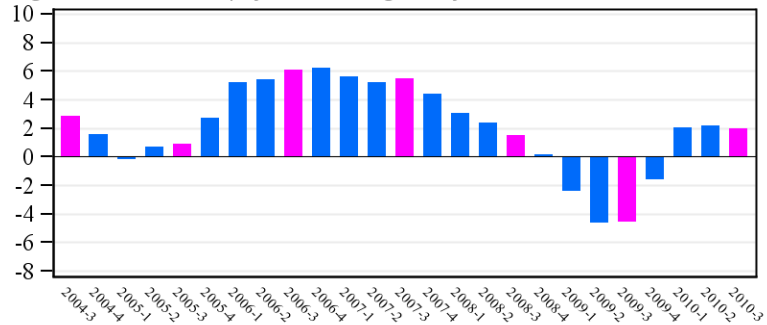


Transactieprijs per vierkante meter

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1953	1960	1997	1,9	2,2
hoekwoning	2063	2153	2133	-0,9	3,4
2-onder-1-kap	2632	2575	2655	3,1	0,9
vrijstaand	3004	3385	3367	-0,5	12,1
appartement	2116	2095	2122	0,6	-0,9
totaal	2170	2219	2233	1,0	2,0

* =voorlopig

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

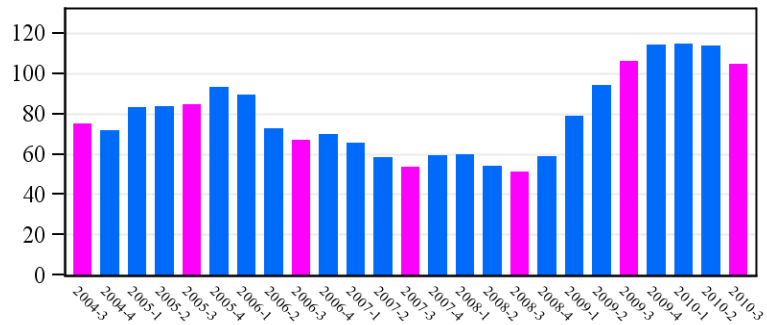


Verkooptijd (in dagen)

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	87	89	80	-10,4	-8,7
hoekwoning	122	107	101	-6,1	-17,4
2-onder-1-kap	174	180	140	-22,4	-19,7
vrijstaand	172	194	211	8,6	22,6
appartement	76	94	95	3,2	30,0
totaal	106	114	104	-6,1	1,0

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)

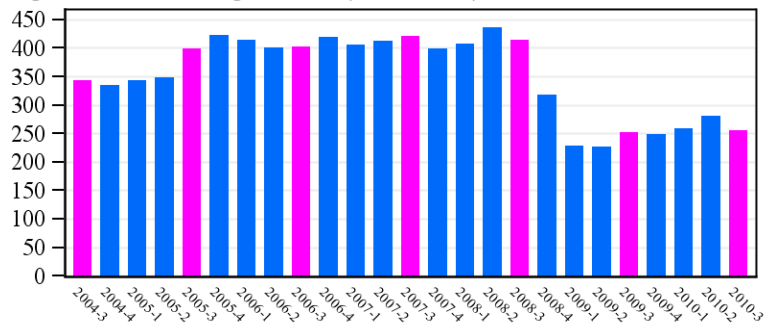


Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

	2009-3	2010-2	2010-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	75	79	76	-3,4	1,3
hoekwoning	45	51	52	1,0	14,8
2-onder-1-kap	52	54	47	-13,0	-9,5
vrijstaand	30	47	40	-15,5	30,9
appartement	50	49	41	-16,7	-18,0
totaal	253	281	256	-8,8	1,3

* =voorlopig

Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)



NVM

Bijlage I

Analyse Woningmarkt

3e kwartaal 2010

NVM Data & Research

1-10-2010

TRANSACTIES

Aantal Verkopen

Het totale aantal verkochte woningen in het 3^e kwartaal 2010 bedraagt 21.605 woningen. Daarmee is dit kwartaal qua aantal verkopen het slechtste kwartaal sinds het dieptepunt van de kredietcrisis op de woningmarkt (1^e kwartaal 2009: 19.457 verkopen). Het is bovendien het minst verkopende 3^e kwartaal sinds 1994. 30,5 % van deze verkopen is een appartement, 27,8% is een tussenwoning. Het aandeel van deze woningtypen in de verkopen daalt daarmee, een teken dat de onderkant van de markt stagneert. Vrijstaande woningen maken in toenemende mate deel uit van de verkopen, 13,5%.

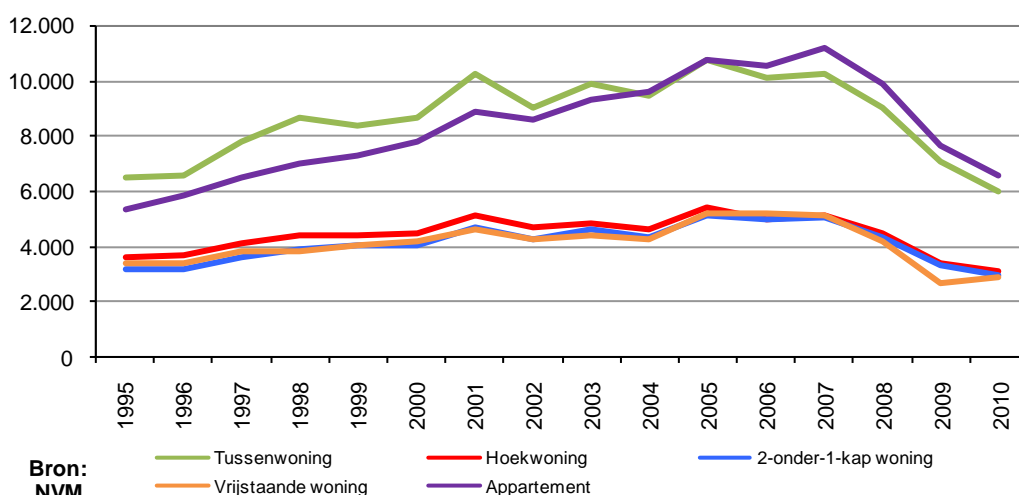
Vergelijking met een kwartaal eerder

Het 3^e kwartaal is traditioneel een kwartaal waarin de verkopen in aantal minder zijn dan het 2^e kwartaal. Dit is een gevolg van de vakantieperiode. Gemiddeld lagen de verkopen in het 3^e kwartaal de afgelopen 15 jaren gemiddeld 4,5% lager dan het kwartaal ervoor. Het afgelopen kwartaal is met 13% minder verkopen ronduit slecht. Met name de verkopen van de goedkopere woningtypen (appartementen, tussenwoningen) vielen duidelijk tegen. Appartementen werden 14,9% minder verkocht, tussenwoningen 16,5% minder. Vrijstaande woningen wisselden echter net zo veel van eigenaar als het kwartaal ervoor.

Vergelijking met een jaar eerder

De NVM verwachtte begin dit jaar nog een herstel van het aantal verkopen in vergelijking met een jaar eerder. Er werd een toename van het aantal transacties verwacht, vooral veroorzaakt in het eerste halfjaar. Het tweede halfjaar zou vervolgens vergelijkbaar zijn met dat van 2009. Het leegraken van subsidiepotjes in combinatie met een afwachtende consument gooit echter roet in het eten. Het aantal transacties ligt in het 3^e kwartaal 10,5% lager dan een jaar eerder. Vooral appartementen (min 14,3%) en tussenwoningen (min 15,1%) blijven qua verkopen achter. Vrijstaande woningen werden juist 8,0% meer verkocht dan een jaar eerder. Ook in het 2^e kwartaal vielen de verkopen van appartementen en tussenwoningen in vergelijking met een jaar eerder tegen, en die van vrijstaande woningen mee.

Aantal verkochte woningen in 3e kwartaal per jaar



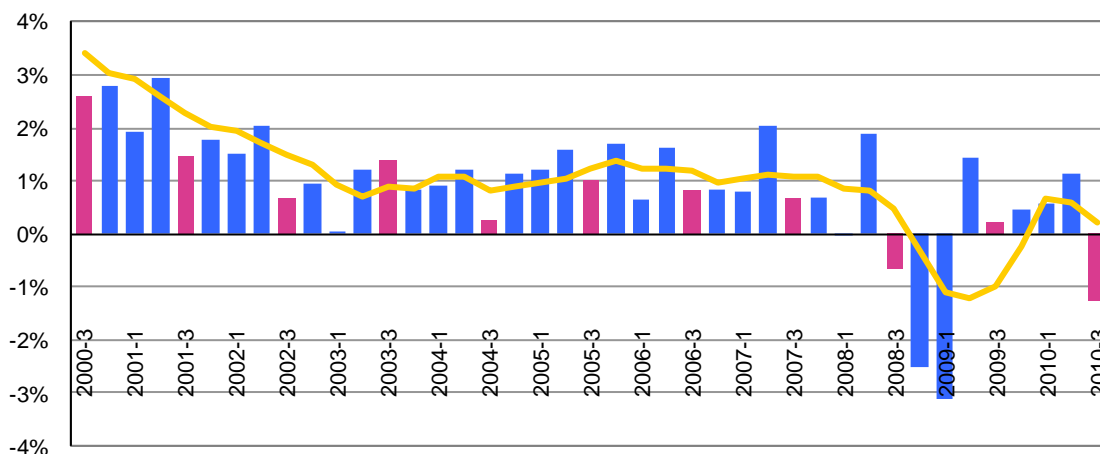
Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De prijs van de gemiddeld verkochte woning in het 3^e kwartaal 2010 bedraagt 233 duizend euro. Op het dieptepunt van de woningmarkt (het eerste kwartaal 2009) kwam de prijs van de gemiddeld verkochte woning niet hoger uit dan 219 duizend euro. Voor het gemiddeld verkochte appartement werd 176 duizend euro betaald, voor een vrijstaande woning gemiddeld 380 duizend euro.

Vergelijking met een kwartaal eerder

Na een aantal kwartalen waarin de transactieprijs van de gemiddelde woning was gestegen, gaat de prijs in het 3^e kwartaal met 1,3% onderuit. De prijzen daalden bij alle woningtypen, van min 0,2% bij appartementen tot 2,1% bij vrijstaande woningen. De prijs van de duurdere woningtypen daalde dus het hardst, gezien ook de daling van 2,0% bij de twee-onder-éénkapwoningen. Sinds 2000 steeg de prijs in het 3^e kwartaal gemiddeld met 0,8% ten opzichte van het kwartaal ervoor.

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal



Bron: NVM

Vergelijking met een jaar eerder

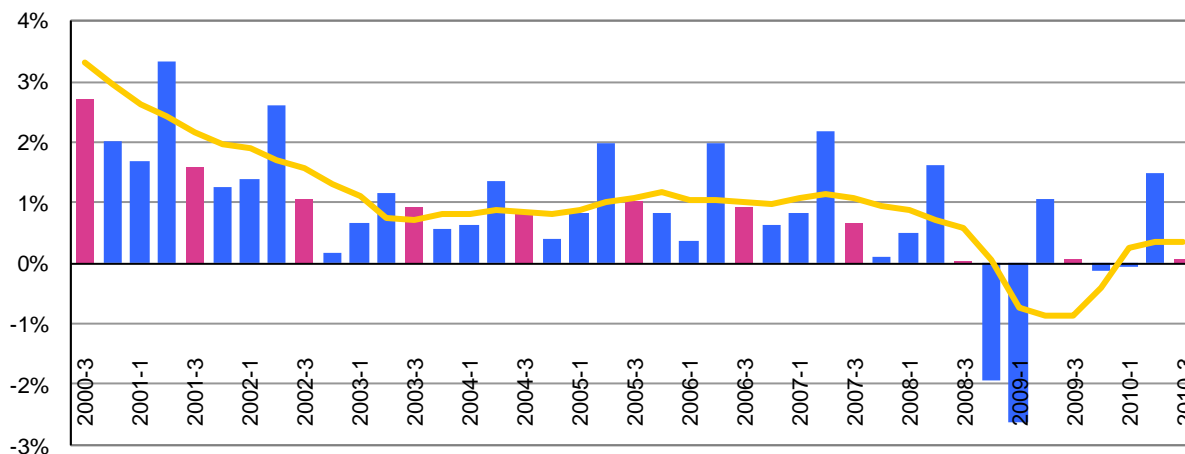
De prijs van een verkochte woning is in vergelijking met een jaar zo goed als gelijk (plus 0,1%). De plusjes van de laatste kwartalen zijn in het afgelopen kwartaal tenietgedaan. Met het vierde kwartaal nog voor de boeg zit, stevenen de prijzen af op de door de NVM begin dit jaar voorspelde nullijn. Wel is een verschil tussen de woningtypen waarneembaar. De verkochte appartementen liggen in prijs 1,9% hoger dan een jaar eerder, terwijl de prijs van een vrijstaande woning juist met 1,2% daalde.

Transactieprijs per vierkante meter van de gemiddeld verkochte woning

De vierkante meterprijs geeft naast een correctie voor woningtype en regio ook een correctie voor de grootte van de woning. Hoewel voor de consument en de pers niet interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt. Sinds februari 2010 verplicht de NVM haar makelaars de cijfers zorgvuldiger aan te melden. De gevolgen voor de ontwikkeling van de vierkante meterprijzen dienen nader onderzocht te worden, want lijken zich nu ook in de cijfers te gaan laten zien.

Vergelijking met een kwartaal eerder

De vierkante meterprijs is het afgelopen kwartaal nauwelijks veranderd (+0,1%). Dat is een positievere verandering dan de 'gewone' prijs. Dit duidt erop dat er kleinere woningen verkocht worden (zie ook inleiding bij transactieprijs per vierkante meter). De vierkante meterprijs van appartementen is nog met 0,6% toegenomen, terwijl de vierkante meterprijs van vrijstaande woningen juist met 0,8% daalde.

M2-Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal

Bron: NVM

Vergelijking met een jaar eerder

De prijs per vierkante meter ligt 1,1% hoger dan een jaar geleden. De stijging ten opzichte van een jaar terug is daarmee even hoog als een kwartaal geleden. De vierkante meterprijsontwikkeling van hoekwoningen was met +2,0% het sterkst, die van vrijstaande woningen met +0,5% het laagst.

Verkooptijden

De verkooptijden (looptijden van verkochte woningen) zijn gecorrigeerd voor intrekken/aanmelden. De verkooptijd van de gemiddelde woning bedraagt in het 3^e kwartaal 122 dagen. Ook in het afgelopen kwartaal wordt de tussenwoning sneller verkocht dan een appartement (respectievelijk 99 en 107 dagen). Opvallend is verkooptijd van vrijstaande woningen, namelijk 195 dagen.

Vergelijking met een kwartaal eerder

De looptijd van de verkochte woningen is absoluut gezien gedaald van 129 naar 122 dagen. Wanneer gekeken wordt naar de gemiddelde ontwikkeling van de verkooptijd (met een onderverdeling naar type en regio) dan blijkt dat de verkooptijd met 4,2% is gestegen. De verkooptijd van appartementen steeg met 11,8%. (let op: zegt niets over de ontwikkeling van de looptijd van het aanbod, zie verder)

Vergelijking met een jaar eerder

In vergelijking met een jaar eerder is de verkooptijd van woningen 1,9% toegenomen. In vergelijking met een jaar eerder is vooral de verkooptijd van appartementen toegenomen, met liefst 13,2%. Ook de looptijd van vrijstaande woningen steeg, rekening houdend met de regio's, waarin zij verkocht werden, met 7,5%. De verkooptijd van tussenwoningen daalde in vergelijking met een jaar eerder juist 8,6%.

Marktstemming(sindicator)

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 2010 is voor een totaal van 5,5 miljard euro aan woningtransacties afgesloten.

Vergelijking met een kwartaal eerder

In vergelijking met een kwartaal eerder is de totale som van geld, besteed aan de aankoop van woningen gedaald met 13,3%. Grootste oorzaak zijn de tegenvallende verkopen, maar ook de daling van de woningprijs draagt hieraan bij. Vooral de tussenwoningen (-18,1%) en appartementen (-15,8%) kennen groot verval. Het totale geldsvolume, gemoeid met verkoop van vrijstaande woningen, veranderde nauwelijks.

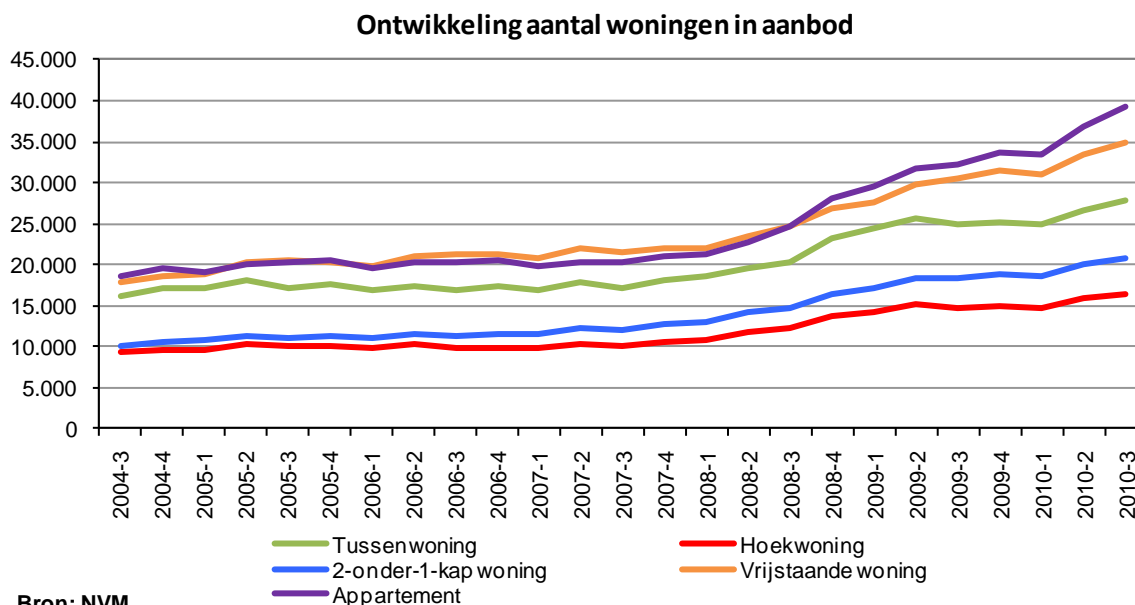
Vergelijking met een jaar eerder

In vergelijking met een jaar eerder daalde de som van de transactiepreizen van verkochte woningen met 8,3%. Vooral de goedkopere woningtypen als de tussenwoningen en de appartementen kenden minder omzet (respectievelijk -14,6% en -12,0%). Vrijstaande woningen kenden de minste omzetzaling (5,0%).

AANBOD

Aantal woningen in aanbod

Halverwege het 3^e kwartaal 2010 (de peildatum voor het aanbod) stonden 139,4 duizend woningen te koop. Een kwart van het aanbod van woningen bestaat uit vrijstaande woningen. Ook bestaat 28% van het aanbod uit appartementen. Verhoudingsgewijs doen zich de laatste kwartalen geen grote veranderingen voor.



Vergelijking met een kwartaal eerder

Het aantal woningen dat halverwege het 3^e kwartaal in aanbod staat, is met 5,4% toegenomen ten opzichte van het 2^e kwartaal 2010. Het aanbod zit al twee kwartalen behoorlijk in de lift. Ten opzichte van het 1^e kwartaal 2010 is het aanbod nu 13,4% hoger. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van een hoge instroom (zowel het 2^e als het 3^e kwartaal kende een hogere instroom dan een jaar eerder) en de tegenvallende verkopen. Het aanbod van appartementen, toch al de grootste groep woningen in het aanbod, is het sterkst toegenomen, in vergelijking met het 2^e kwartaal +7,6%. Ook het aantal vrijstaande woningen, dat te koop wordt aangeboden, steeg met 5,0%.

Vergelijking met een jaar eerder

Het aantal woningen, dat op de markt aangeboden wordt, is in een jaar tijd gestegen met 15,3%. De toename van het aanbod fluctueert sterk per woningtype. Het aanbod appartementen, dat in een jaar tijd met 21,8% het sterkst is toegenomen, is zorgelijk, vooral ook vanwege de tegenvallende verkopen en het niet (volledig) voortzetten van stimuleringsmaatregelen voor de onderkant van de markt. Sinds het begin van de crisis in het 3^e kwartaal 2008 is het woningaanbod met 44,3% gestegen (destijds 96.700 woningen).

Vraagprijzen van het aanbod

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen verschilt flink van de transactiepreizen. Zo bedraagt de vraagprijs van de gemiddeld te koop staande woning halverwege het derde kwartaal 297 duizend euro. Het verschil met de transactieprijs (en de vraagprijs daarvan) is vooral te verklaren uit het verschil in samenstelling. Wanneer gekeken wordt naar de vraagprijs van de woningtypen, dan bedraagt de vraagprijs van het gemiddelde appartement 194 duizend euro, terwijl de vraagprijs van de gemiddelde vrijstaande woning 477 duizend euro bedraagt.

Vergelijking met een kwartaal eerder

De prijzen zijn, gecorrigeerd voor type en regio in vergelijking met een kwartaal eerder niet tot nauwelijks veranderd. De vraagprijs van een appartement daalde met 0,7%, die van een vrijstaande woning steeg met 0,7%. Voor het overige zijn de prijzen nagenoeg gelijk gebleven.

Looptijd van het aanbod

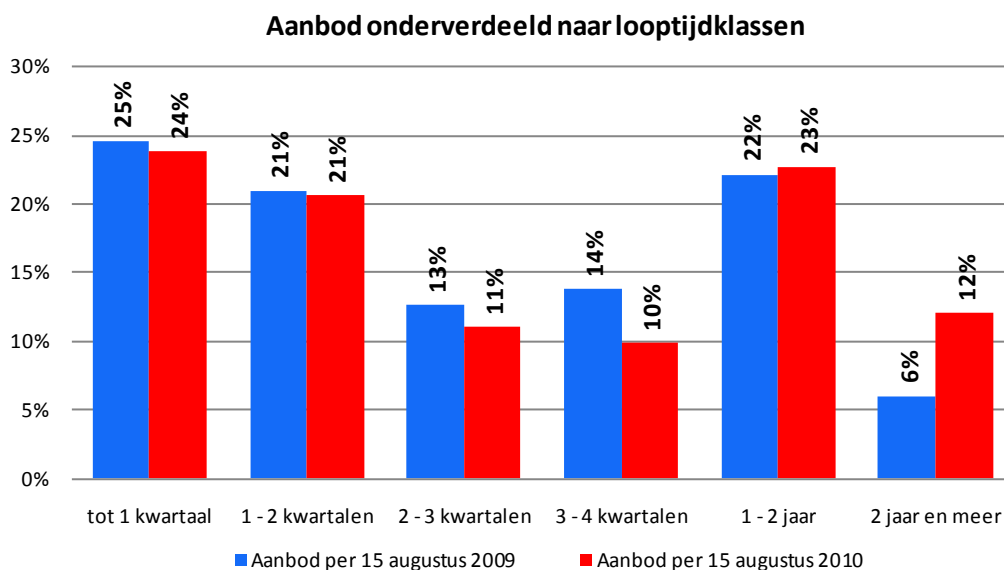
De looptijd van het aanbod kent ook een duidelijke aanpassing als gevolg van de correctie voor intrekken/aanmelden. Halverwege het 3^e kwartaal 2010 staat een woning in het aanbod gemiddeld 243 dagen op de markt, ofwel iets meer dan 8 maanden. Een vrijstaande woning met een verkoopbord in de tuin, heeft dat bord er gemiddeld bijna een jaar (345 dagen) staan.

Vergelijking met een kwartaal eerder

De looptijden in het aanbod zijn in vergelijking met een kwartaal iets toegenomen. Vorig kwartaal stond een pand gemiddeld al 240 dagen te koop in de markt. Na een daling in het 2^e kwartaal als gevolg van een relatief hoge instroom in dat kwartaal is deze nu opnieuw gestegen. Ook hier zijn de appartementen weer het slechtste jongetje van de klas. In een kwartaal tijd nam de looptijd toe van 194 naar gemiddeld 201 dagen.

Aanbod naar looptijdklassen

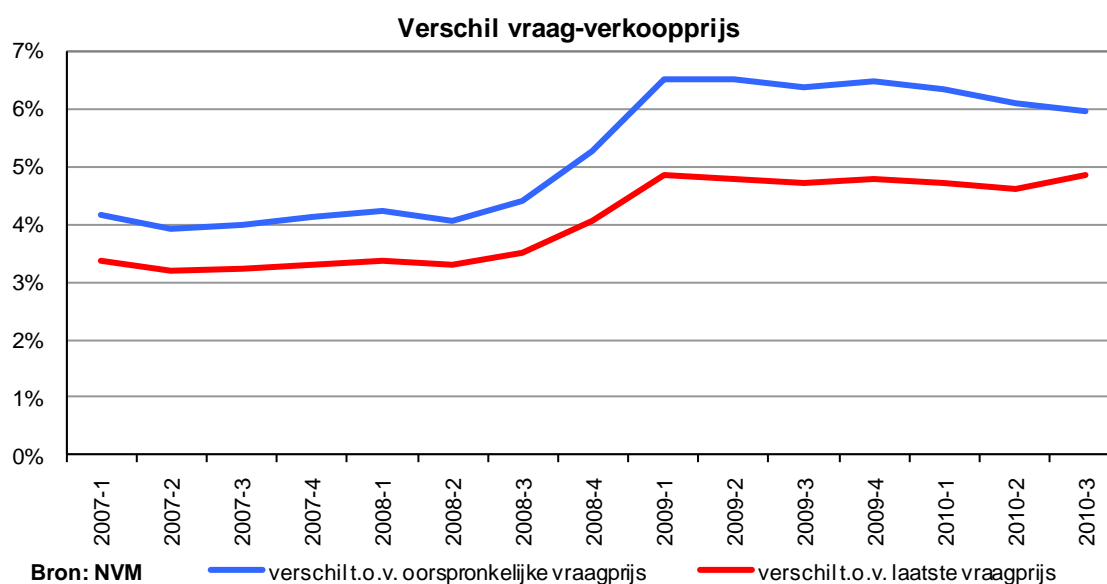
In een analyse van de looptijdklassen worden de objecten ingedeeld in klassen op basis van de duur dat deze woningen op de markt in aanbod staan. Daardoor is het mogelijk te meten hoeveel procent van de woningen nu hoe lang in de verkoop staat en om dat ook te vergelijken met de situatie van een jaar geleden was. Inmiddels staat 12,0 % van de woningen twee jaar of langer te koop. Nog een 22,7% staat tussen één en twee jaar te koop. Vooral de groep woningen die tussen een half jaar en een jaar in aanbod staan is gedaald.



Overige kengetallen woningmarkt

Verschil vraag-verkoopprijs

Het verschil tussen de transactieprijs en de oorspronkelijke en tussen de transactieprijs en laatste vraagprijs bewegen steeds verder naar elkaar toe. Het verschil tussen de laatste vraagprijs en transactieprijs steeg het afgelopen kwartaal met 0,3 procentpunt tot 4,9%. De transactieprijs gaf gemiddeld 6,0% toe op de oorspronkelijke vraagprijs, hetgeen voor het derde achtereenvolgende kwartaal een daling betekende. Het voorlopige cijfer voor het 2^e kwartaal 2010 voor het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs bedroeg overigens 5,9% (en is dus nu naar boven bijgesteld). Een vrijstaande woning wordt gemiddeld tegen een 9,7%-lagere prijs verkocht dan oorspronkelijk voor het pand gevraagd werd.



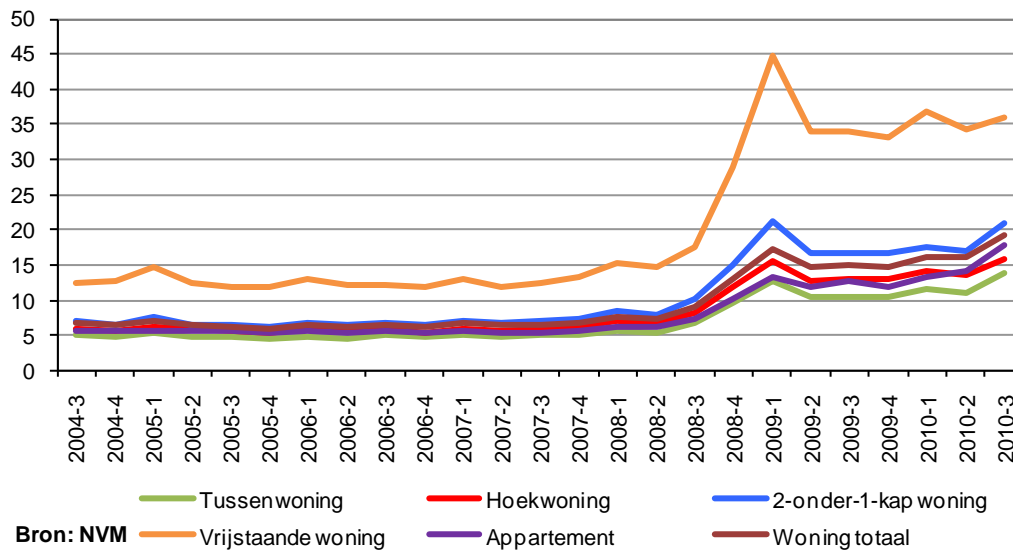
NVM Krapte-indicator

De NVM krapte-indicator is een benadering die vertelt hoeveel keuzemogelijkheden 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 kwartaalanalyses wordt voortgeborduurd op deze wijze van berekenen en wordt uitgegaan van de volgende analyse:

$(\text{Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel} / \text{Aantal transacties 1}^{\text{e}} \text{ kwartaal 2010}) * 3$

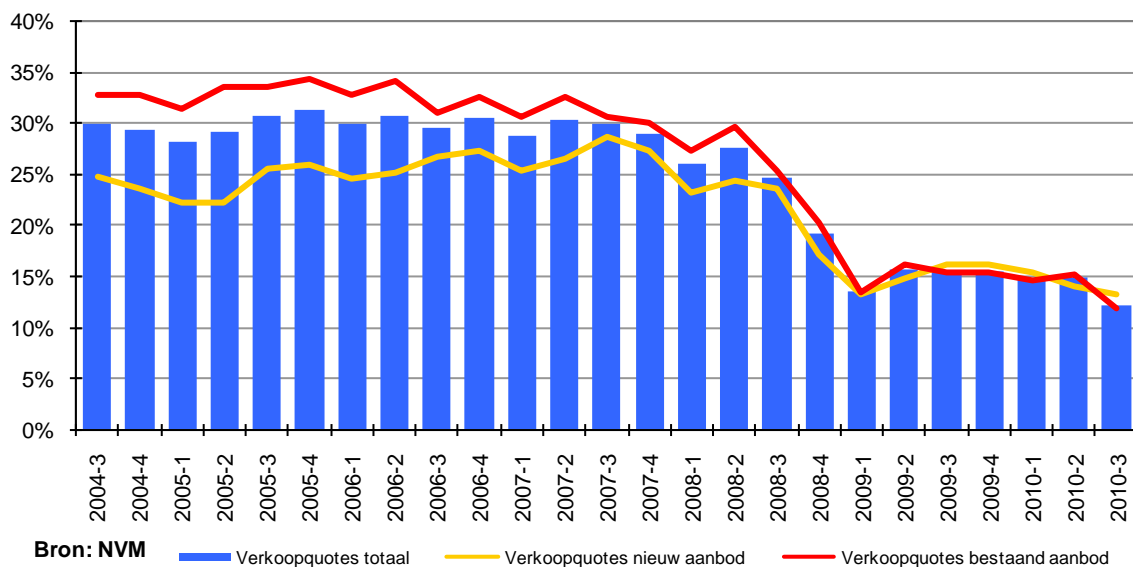
Er wordt vermenigvuldigd met 3 om te corrigeren voor het feit dat we rekenen met de transacties in een kwartaal in plaats van in een maand.

De krapte-indicator is voor woningen in Nederland flink opgelopen sinds het begin van de crisis. Dit is het gevolg van zowel de terugloop in het aantal transacties als de toename van het aantal woningen dat te koop staat. Inmiddels heeft de potentiële koper de keuze uit liefst 19,4 woningen. Een duidelijk contrast is zichtbaar, wanneer vrijstaande woningen vergeleken worden met tussenwoningen. Een consument op zoek naar een vrijstaande woning had in het derde kwartaal een keuze uit 36 woningen, terwijl een consument op zoek naar een tussenwoning kon kiezen uit bijna 14 woningen. Bij een huishouden op zoek naar een appartement komen bijna 18 woningen in de keuzelijst voor.

Krapte-indicator (hoeveel keuze heeft de consument?)**Verkoopquote**

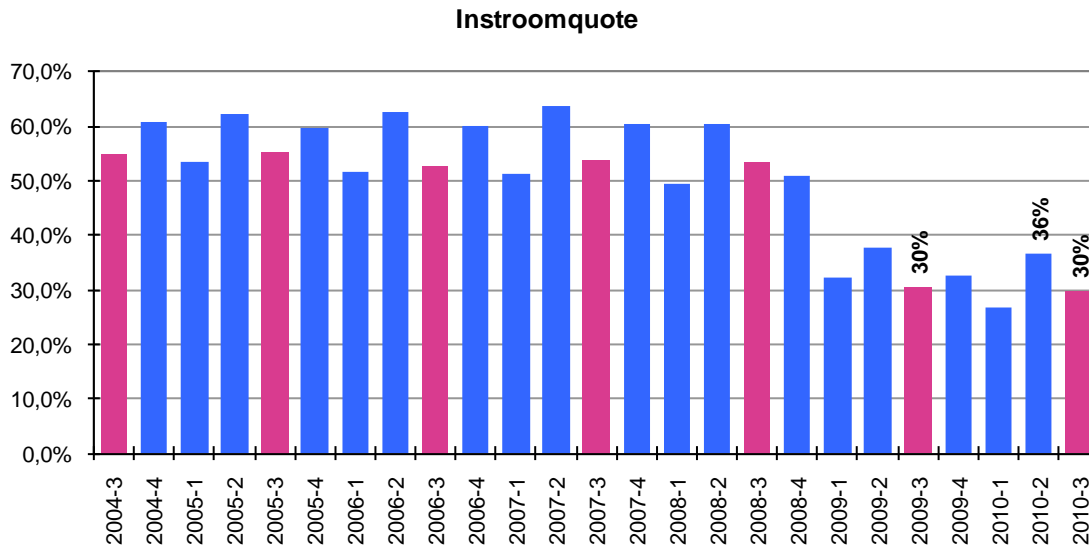
De verkoopquote geeft de verhouding van het aantal verkopen ten opzichte van het aantal woningen in aanbod. De verkoopquote 'oud' deelt het aantal verkopen uit het aanbod begin van het kwartaal door het aantal woningen dat begin van het kwartaal in aanbod staat. De verkoopquote 'nieuw' deelt het aantal 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 verkoopquote is gezakt tot onder het niveau van het 1^e kwartaal 2009 (het tot nu slechtste kwartaal van de kredietcrisis). Slechts één op de acht woningen in het aanbod is in het afgelopen kwartaal verkocht (verkoopquote = 12,2%). Vooral de verkoop van het bestaande (oude) aanbod is sterk weggezakt, van 15,3% in het tweede naar 11,9% in het derde kwartaal.

Verkoopquotes

Instroomquote

Na een 2^e kwartaal 2010 met relatief veel instroom is de instroom in het 3^e kwartaal weer vergelijkbaar met de perioden daarvoor. De instroomquote (verhouding nieuw aanbod / oud aanbod) is met 30% gelijk aan die van vorig jaar. De verhouding is weliswaar gelijk, maar zowel het nieuwe aanbod als het oude aanbod is hoger dan een jaar geleden. Historisch gezien is de instroomquote nog steeds laag. Dat heeft te maken met het feit dat destijds het oude aanbod veel lager was en het aantal woningen nieuw in de markt groter.

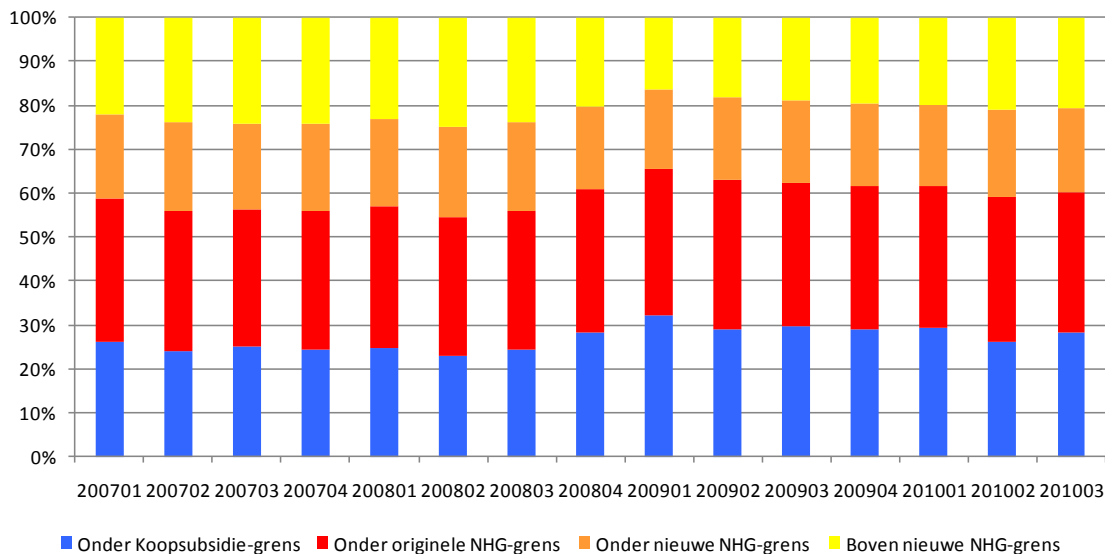


Bron: NVM

Verhouding verkopen a.g.v. verhoging NHG-grens

De overheid heeft vorig jaar besloten om de NHG-grens (tijdelijk) te verhogen van 265 naar 350 duizend euro. Dit jaar is de regeling verlengd. De regeling zorgt ervoor dat het aandeel transacties in de prijsklasse tussen de oude en nieuwe NHG-grens standhoudt. 19,3% van de verkopen vindt plaats in genoemde categorie. Sinds de crisis fluctueert het aandeel tussen 17,9% en 19,9%.

Het aandeel verkopen onder de koopsubsidiiegrens is weer wat toegenomen in het afgelopen kwartaal. 28,1% van de verkopen vindt plaats in deze onderste prijsklasse. De ontwikkelingen zijn in lijn met het dalende prijspeil.



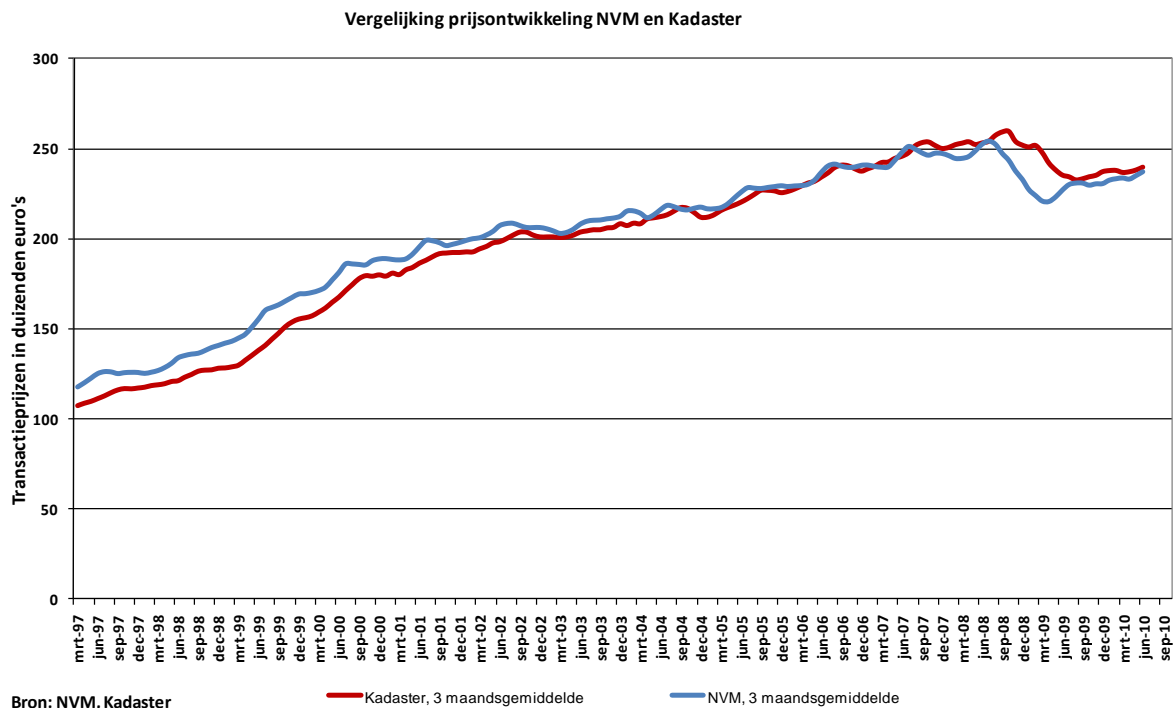
Vergelijking NVM-CBS/Kadaster

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.

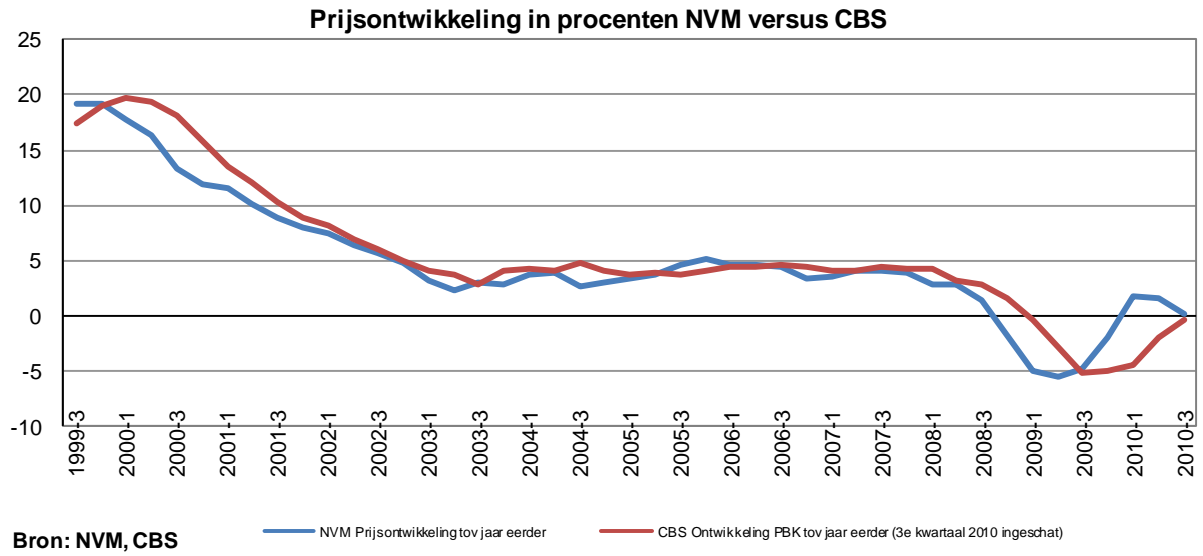
Naast het feit dat verschillende rekenmethoden worden gehanteerd, zijn er twee belangrijke verschillen te noemen:

- 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.



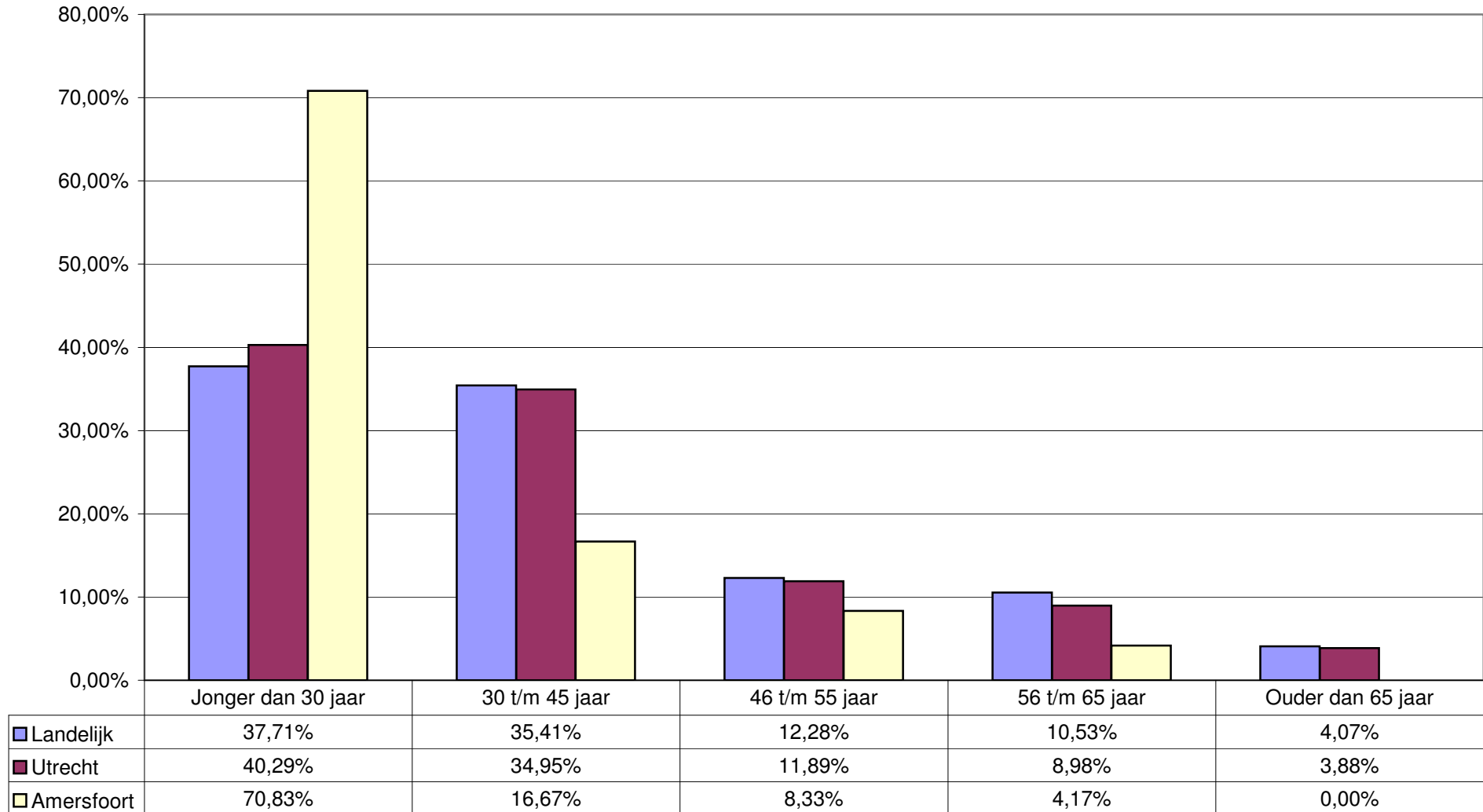
In de figuren zijn de lijnen van het Kadaster en het CBS niet opgeschoven. Hierdoor wordt duidelijk dat de cijfers van het Kadaster en het CBS achterlopen bij de NVM, maar wel dezelfde trend hebben.



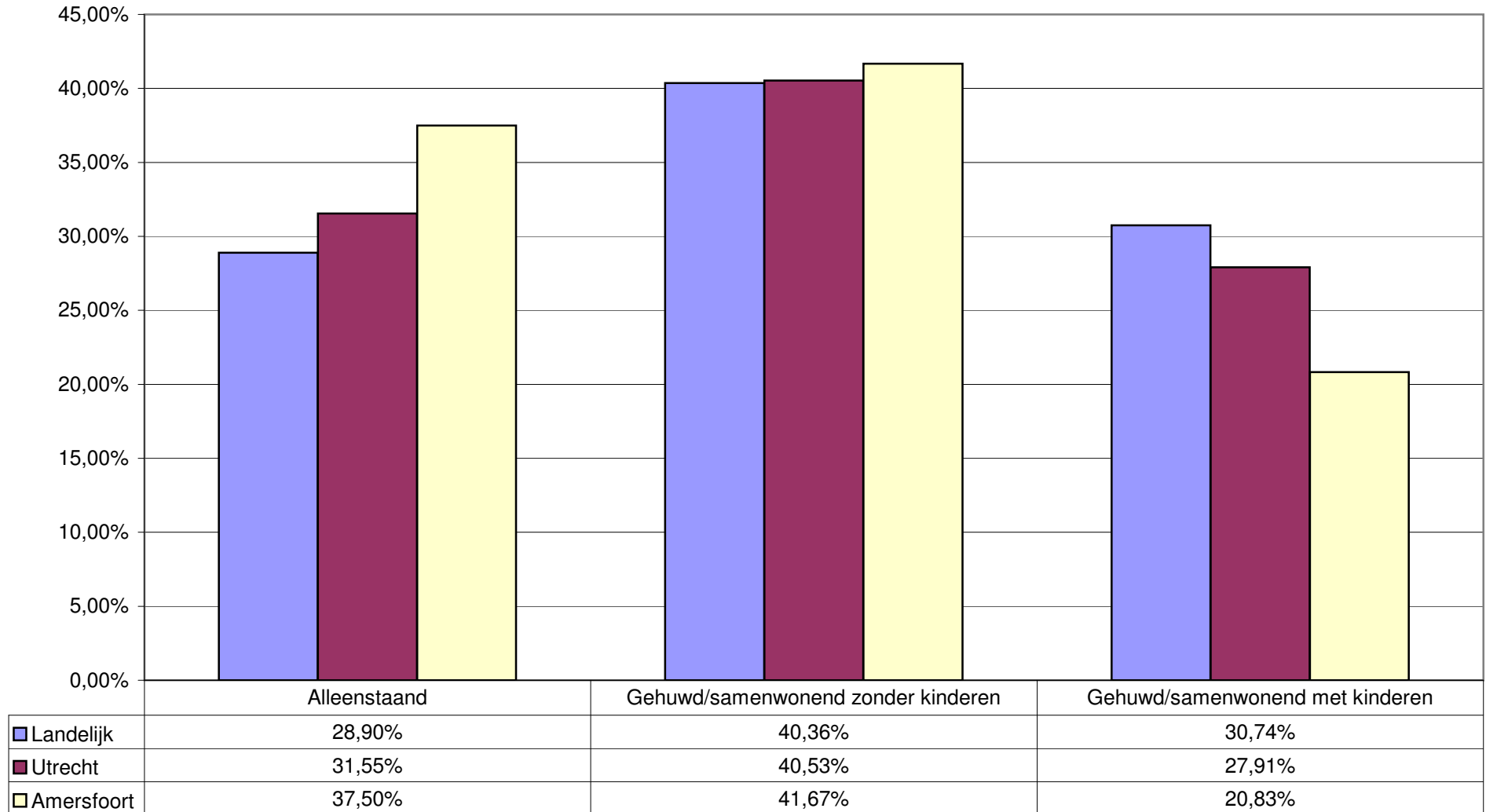
**Enquête nieuwbouw-
amersfoort.nl
kwartaal 3 / 2010**

Woonvast Makelaars

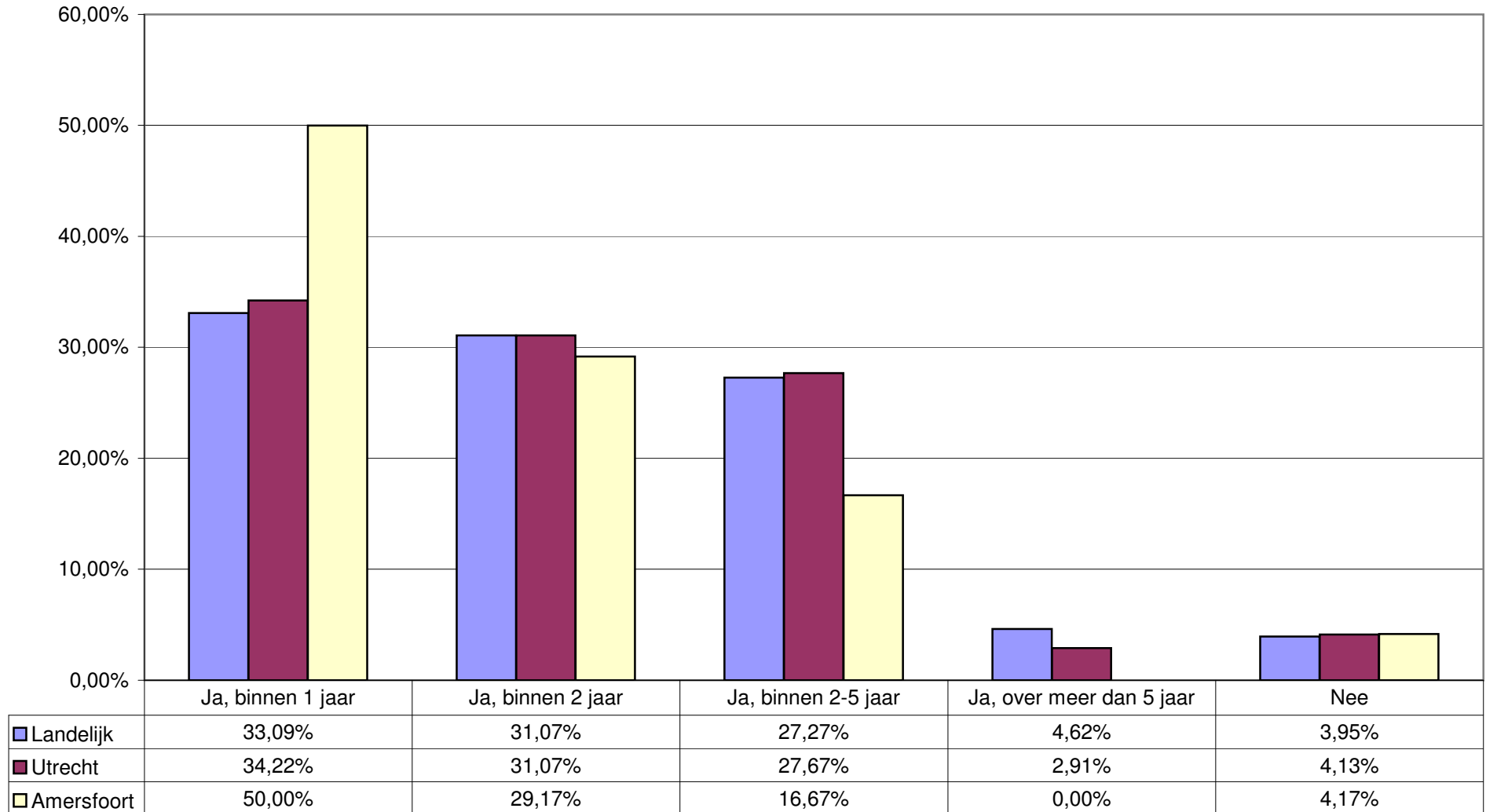
Wat is uw leeftijd?



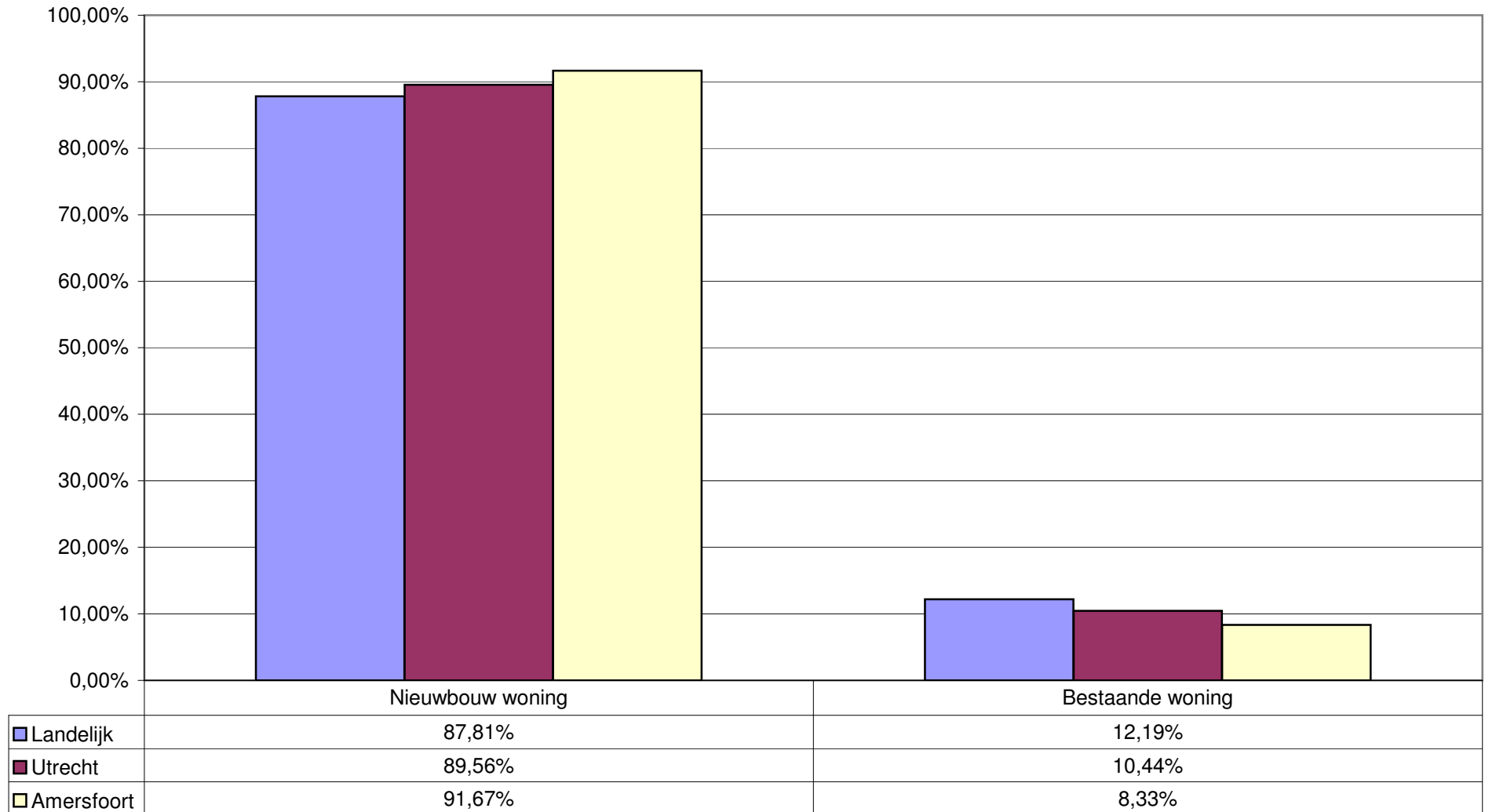
Wat is uw gezinssamenstelling?



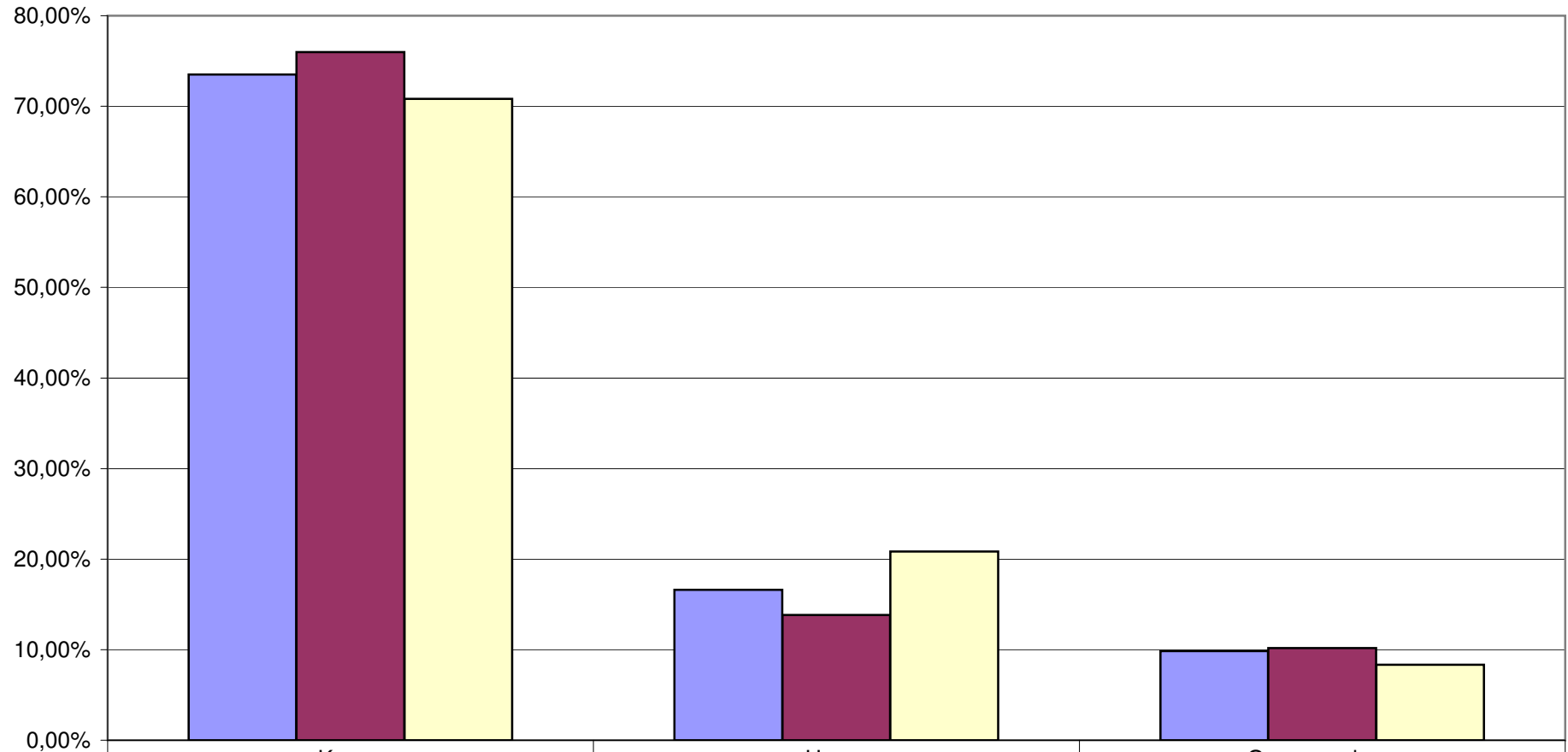
Bent u voornemens de komende jaren te verhuizen?



Zoekt u een nieuwbouw- of een bestaande woning?

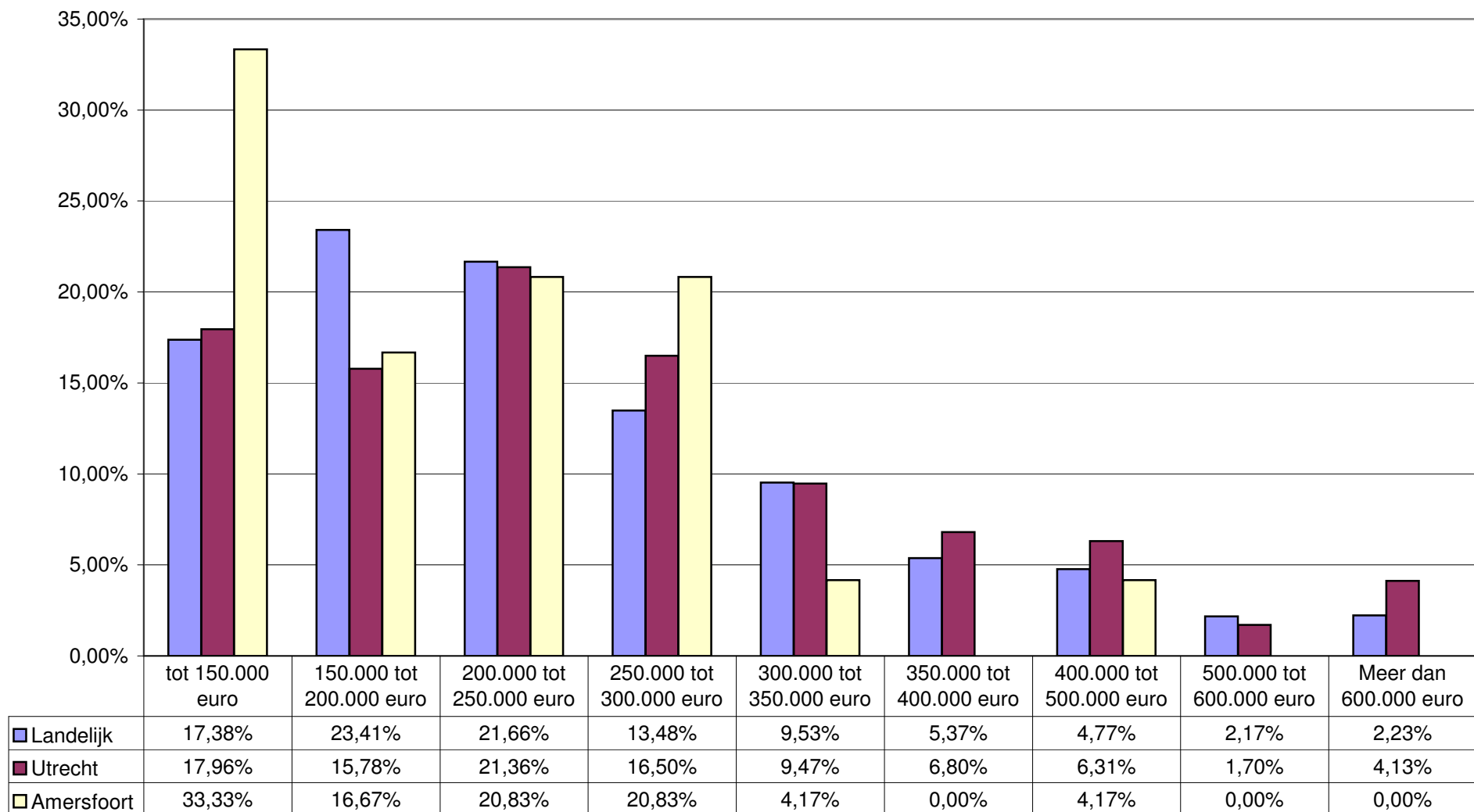


Wilt u kopen of huren?

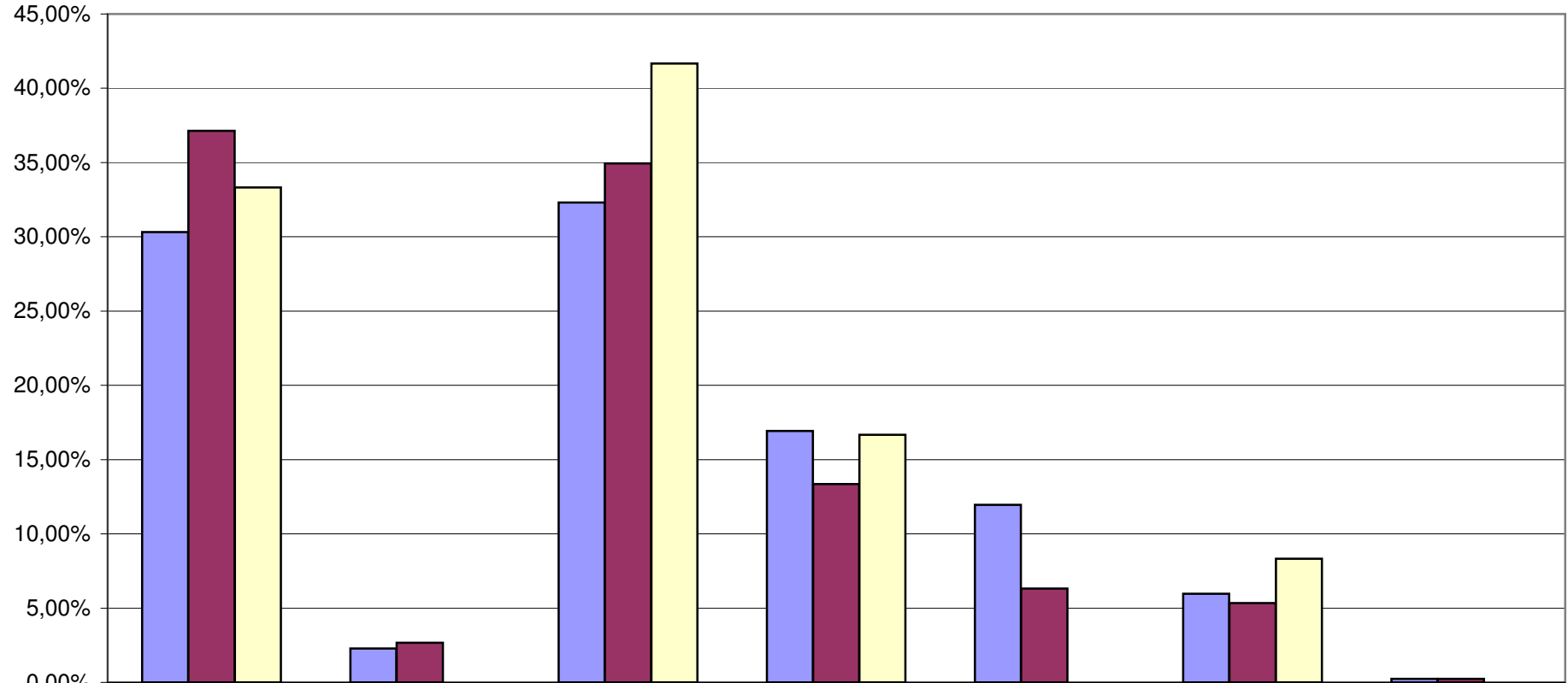


	Kopen	Huren	Geen voorkeur
Landelijk	73,51%	16,62%	9,86%
Utrecht	75,97%	13,83%	10,19%
Amersfoort	70,83%	20,83%	8,33%

In welke prijsklasse zoekt u een woning/appartement?

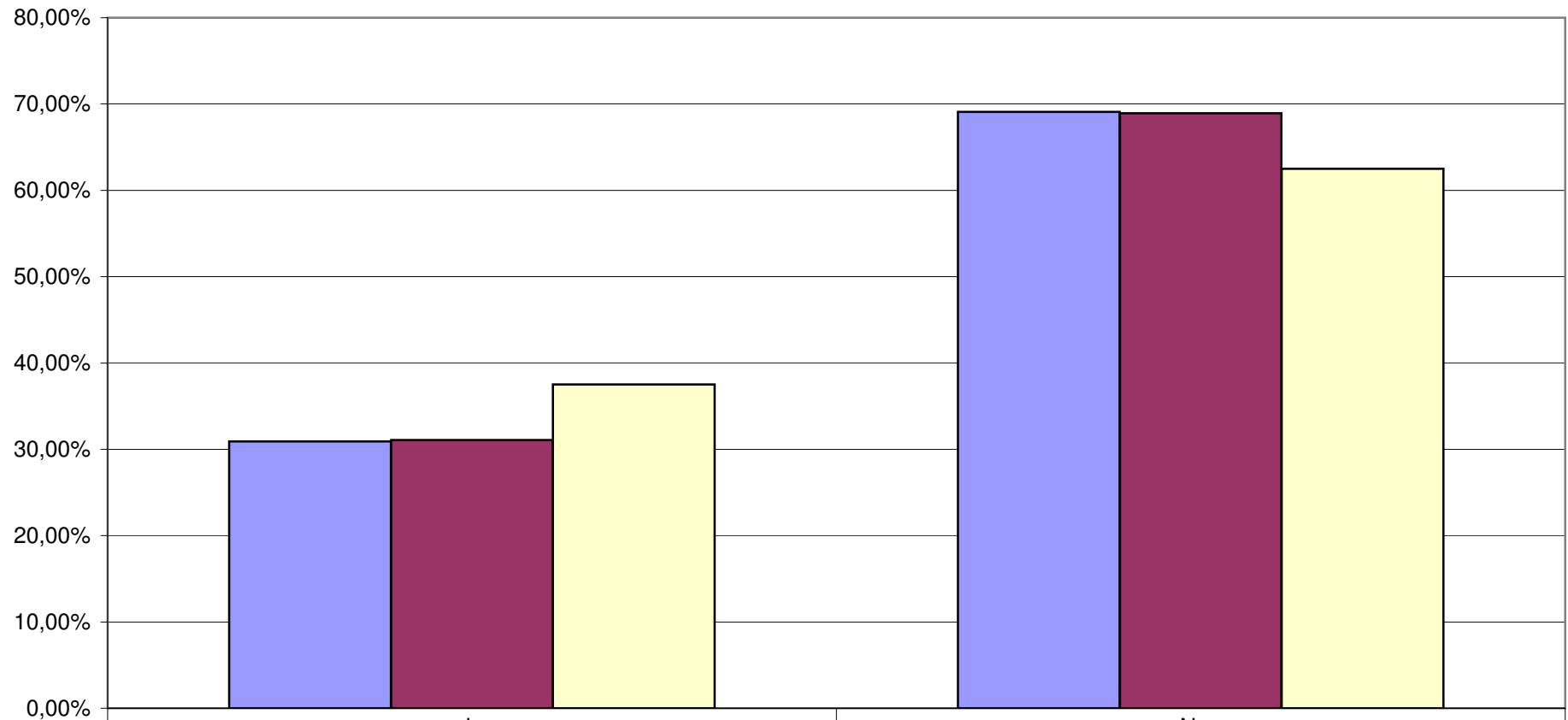


Welk woningtype heeft uw voorkeur?



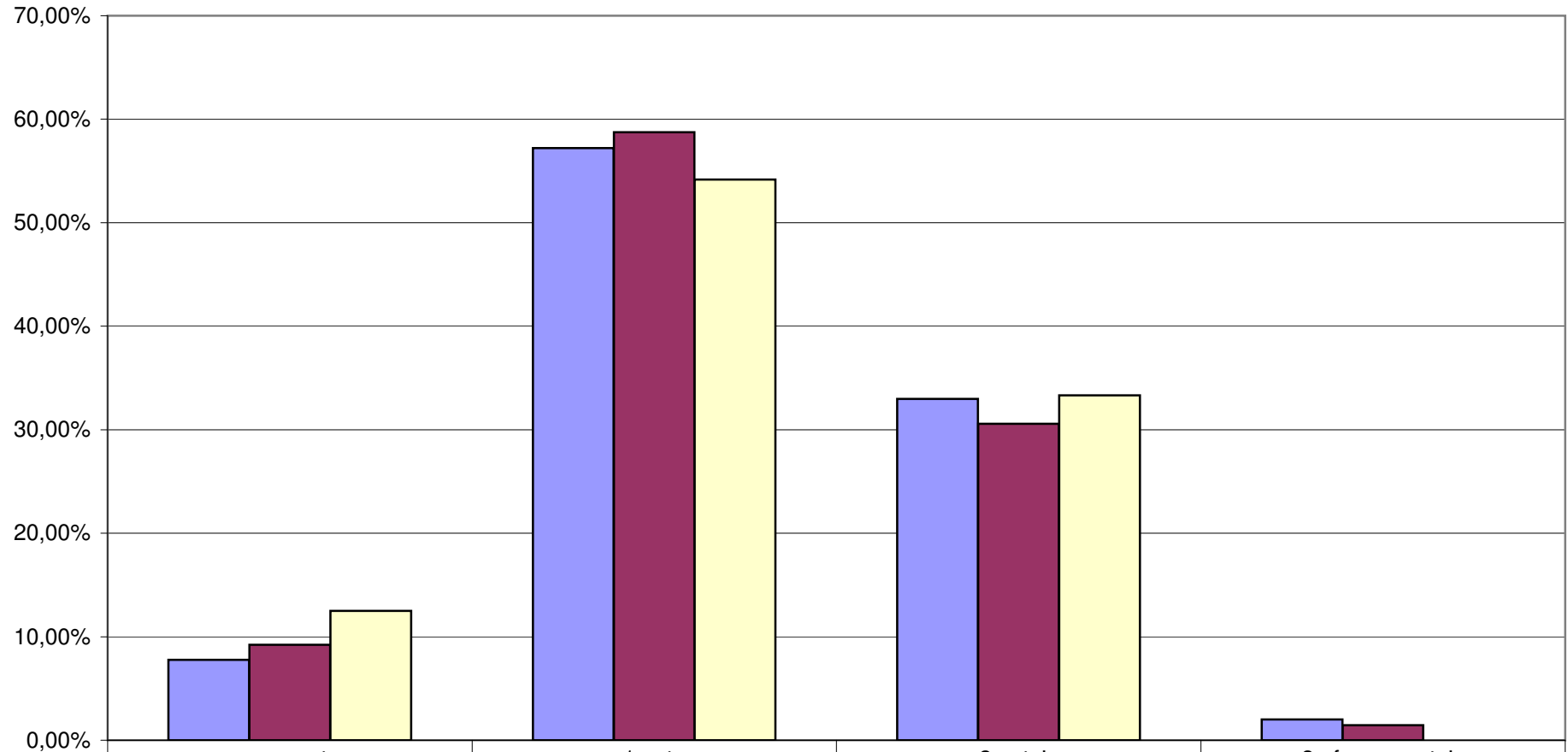
	Appartement	Penthouse	Rij-/hoekwoning	Twee-onder-een-kap woning	Vrijstaande woning	(Bungalow) met slaap- en badkamer op de begane	Recreatiewoning
■ Landelijk	30,32%	2,29%	32,31%	16,92%	11,95%	5,97%	0,24%
■ Utrecht	37,14%	2,67%	34,95%	13,35%	6,31%	5,34%	0,24%
■ Amersfoort	33,33%	0,00%	41,67%	16,67%	0,00%	8,33%	0,00%

**Indien u een koop- woning/appartement zoekt, heeft u dan bezwaar tegen huur-
woningen/appartementen bij u in de straat / het complex?**



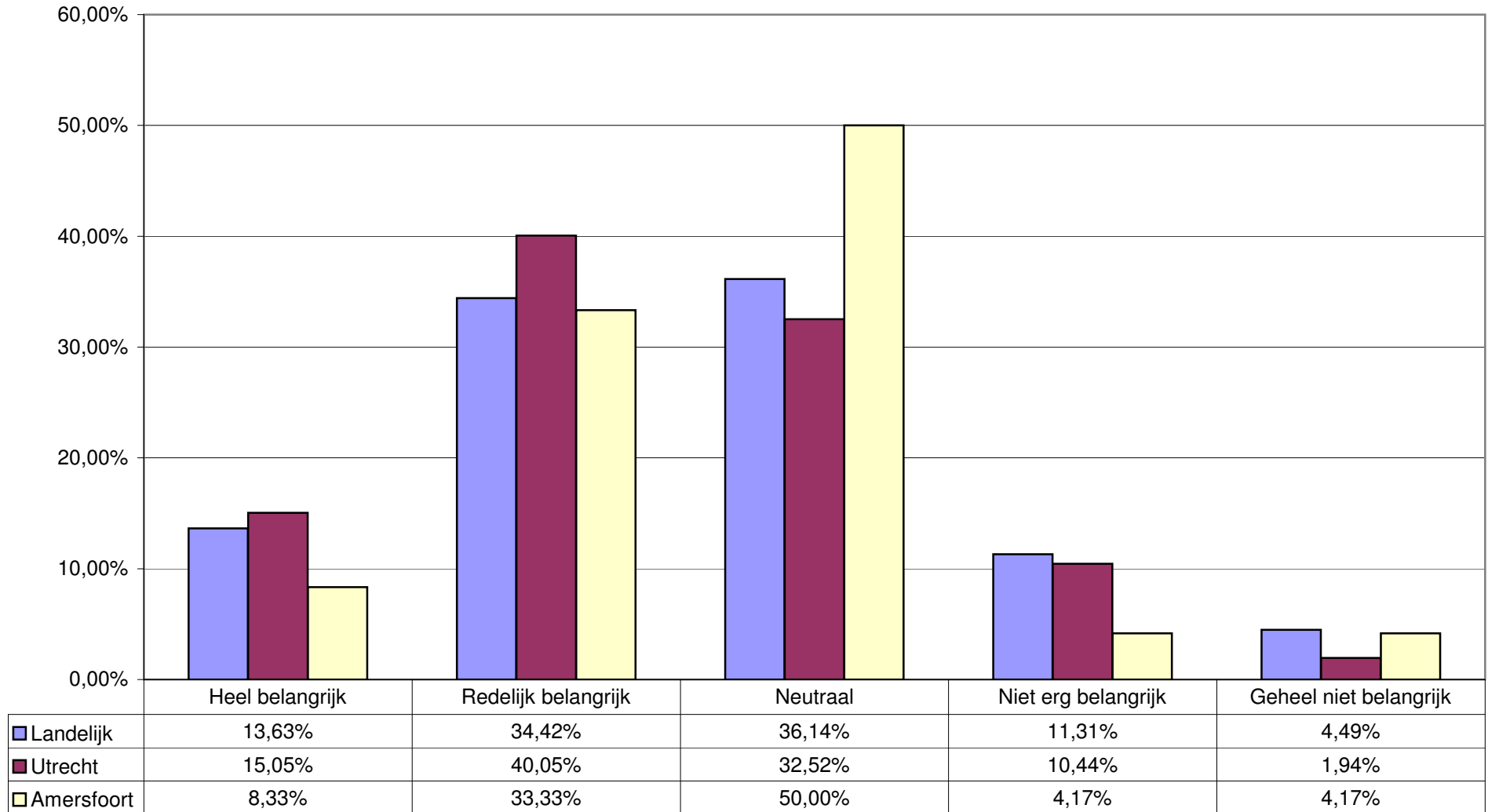
	Ja	Nee
Landelijk	30,92%	69,08%
Utrecht	31,07%	68,93%
Amersfoort	37,50%	62,50%

Hoeveel auto's heeft u i.v.m. parkeerbehoefte op eigen terrein?

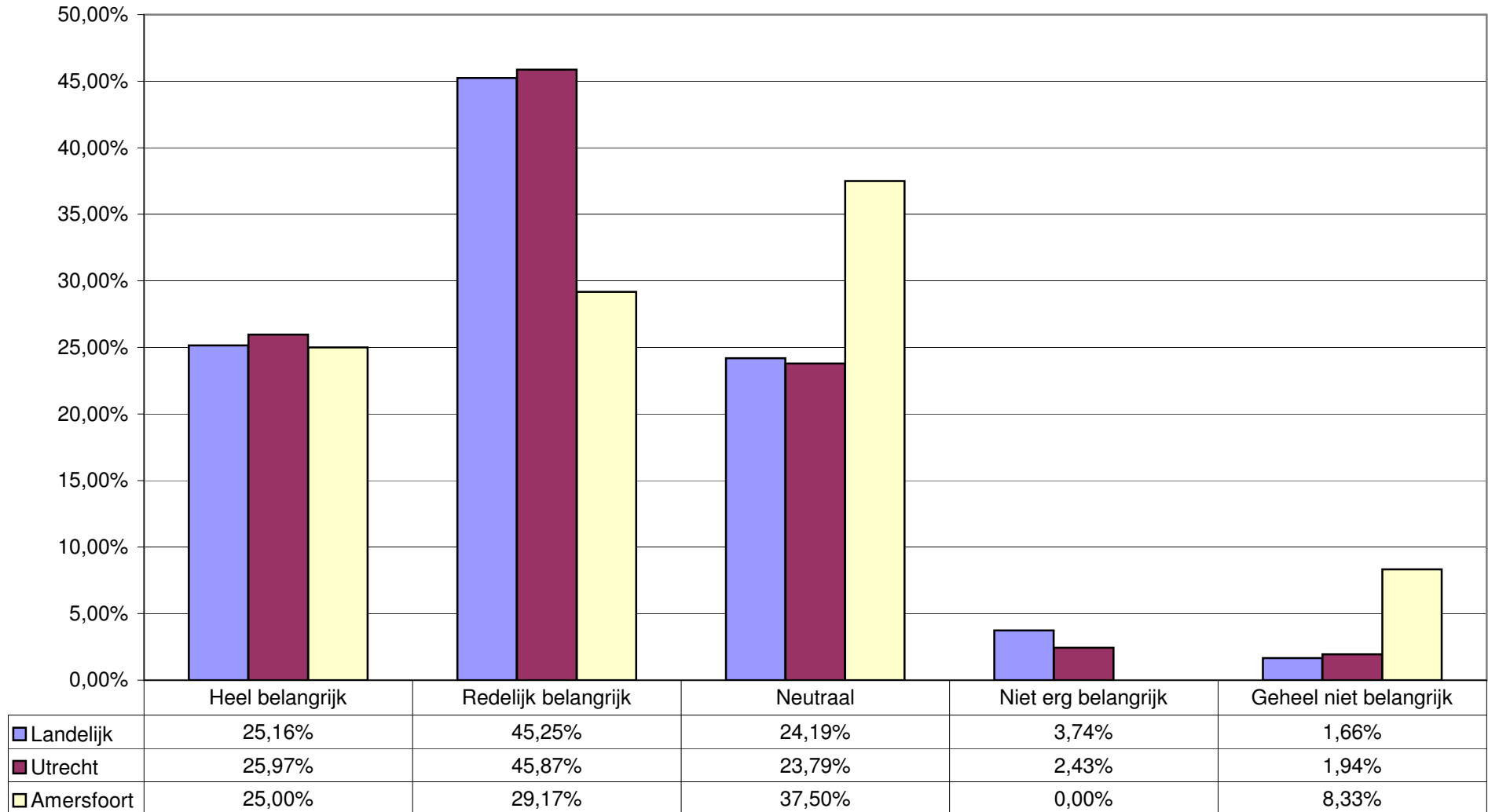


	geen auto	1 auto	2 auto's	3 of meer auto's
■ Landelijk	7,78%	57,22%	32,97%	2,02%
■ Utrecht	9,22%	58,74%	30,58%	1,46%
■ Amersfoort	12,50%	54,17%	33,33%	0,00%

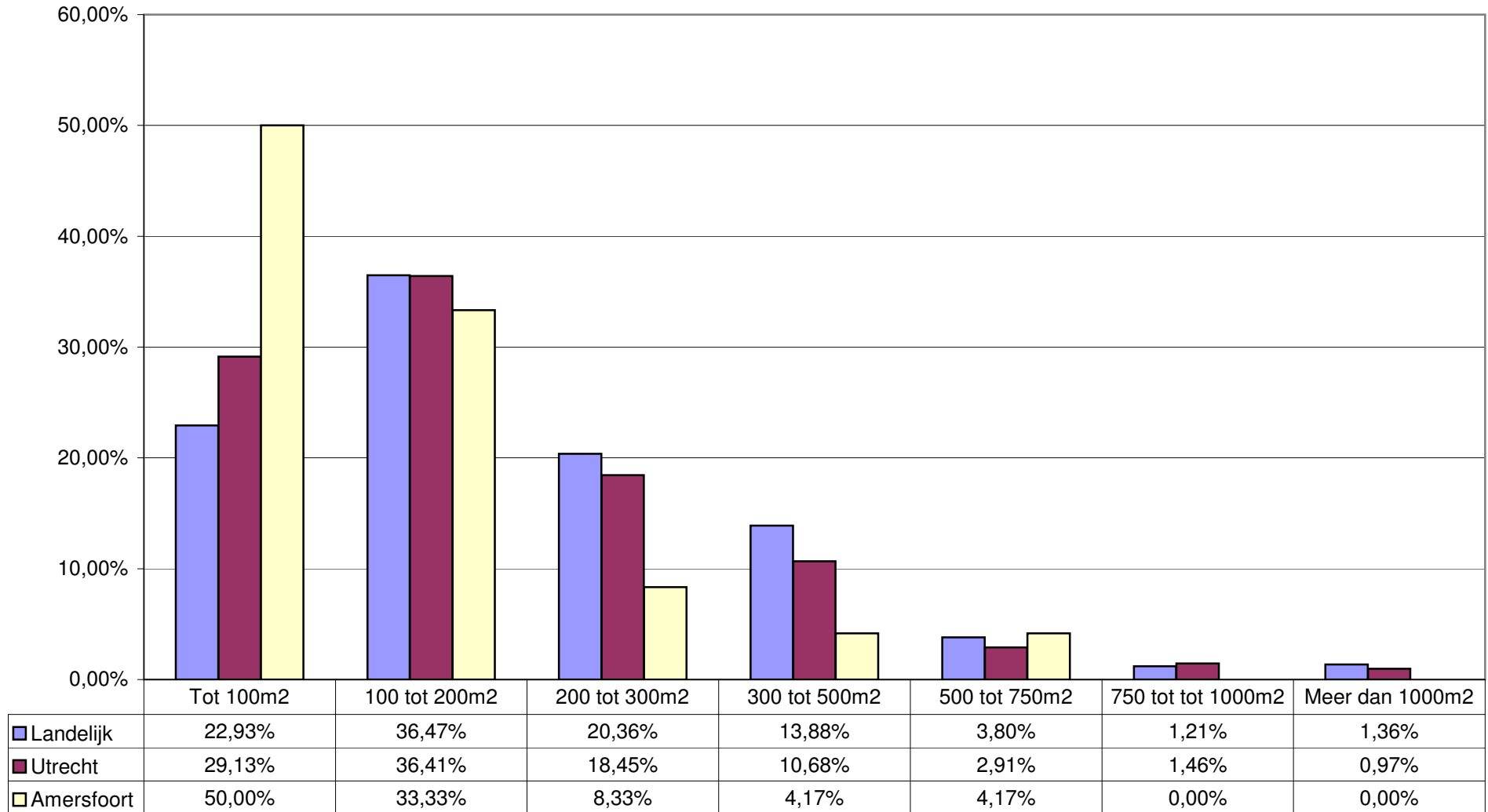
Ligging nabij het centrum vindt u:



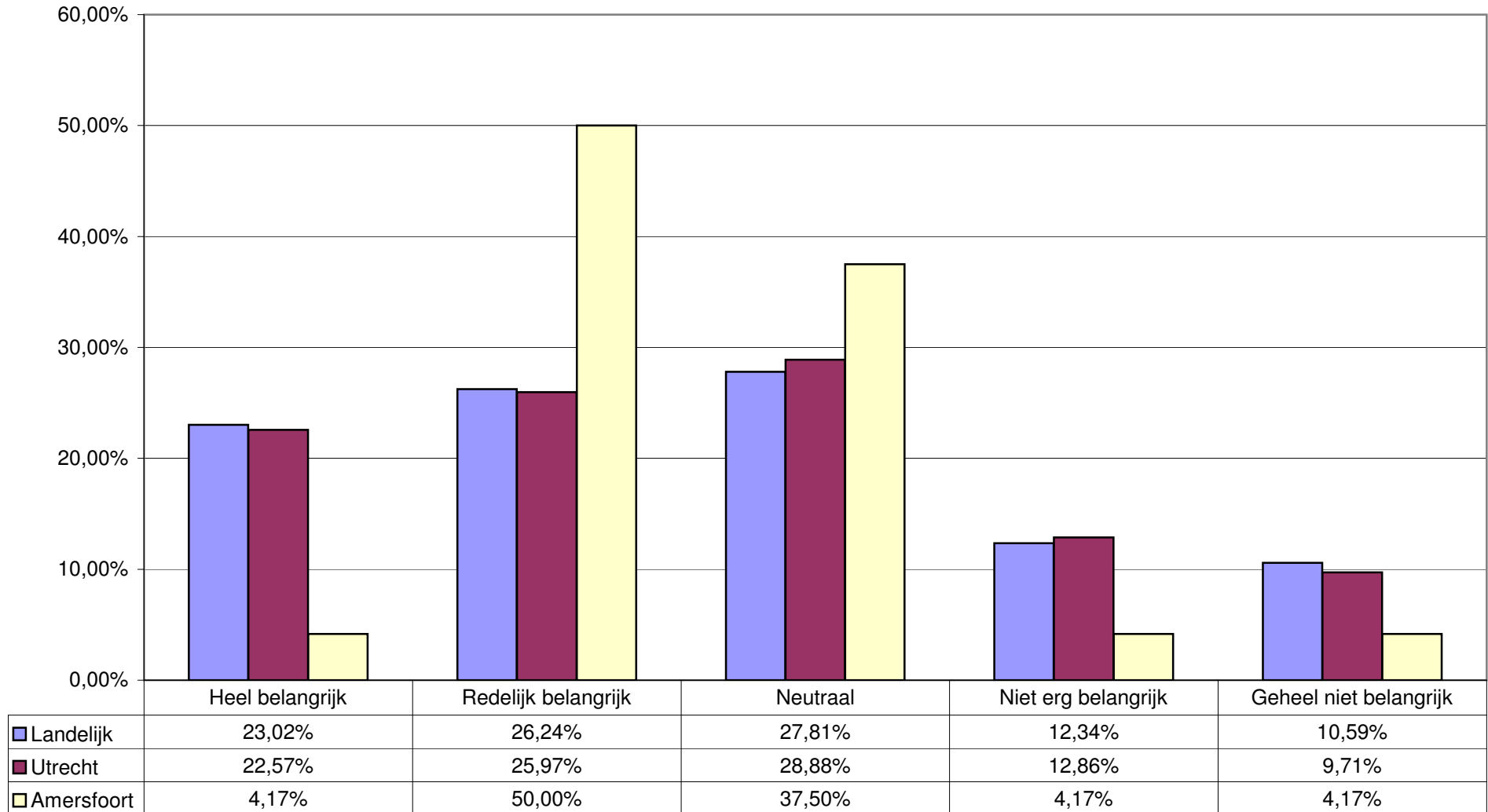
Ligging in een groene woonomgeving vindt u:



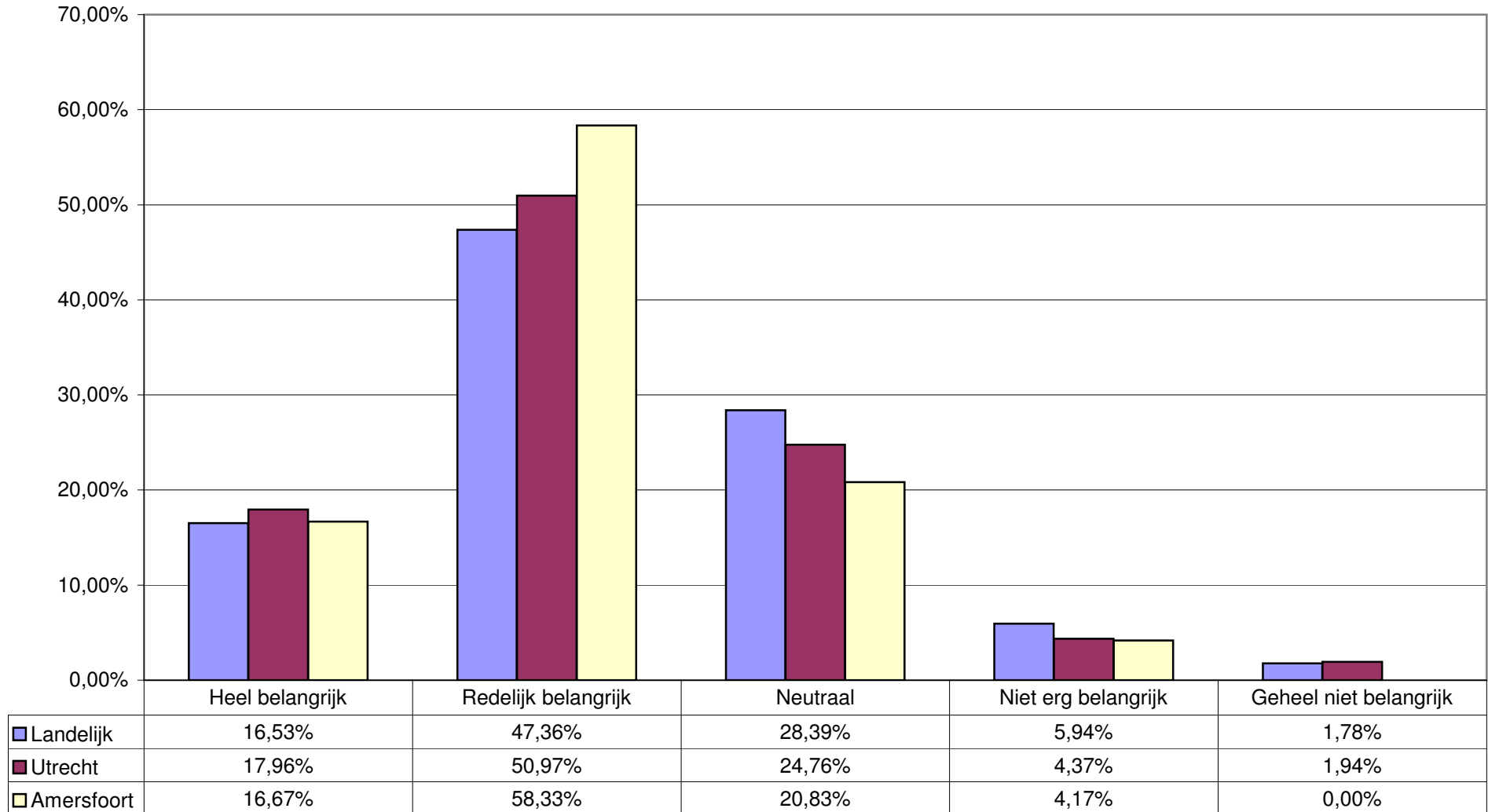
Welke afmeting dient uw kavel te hebben:



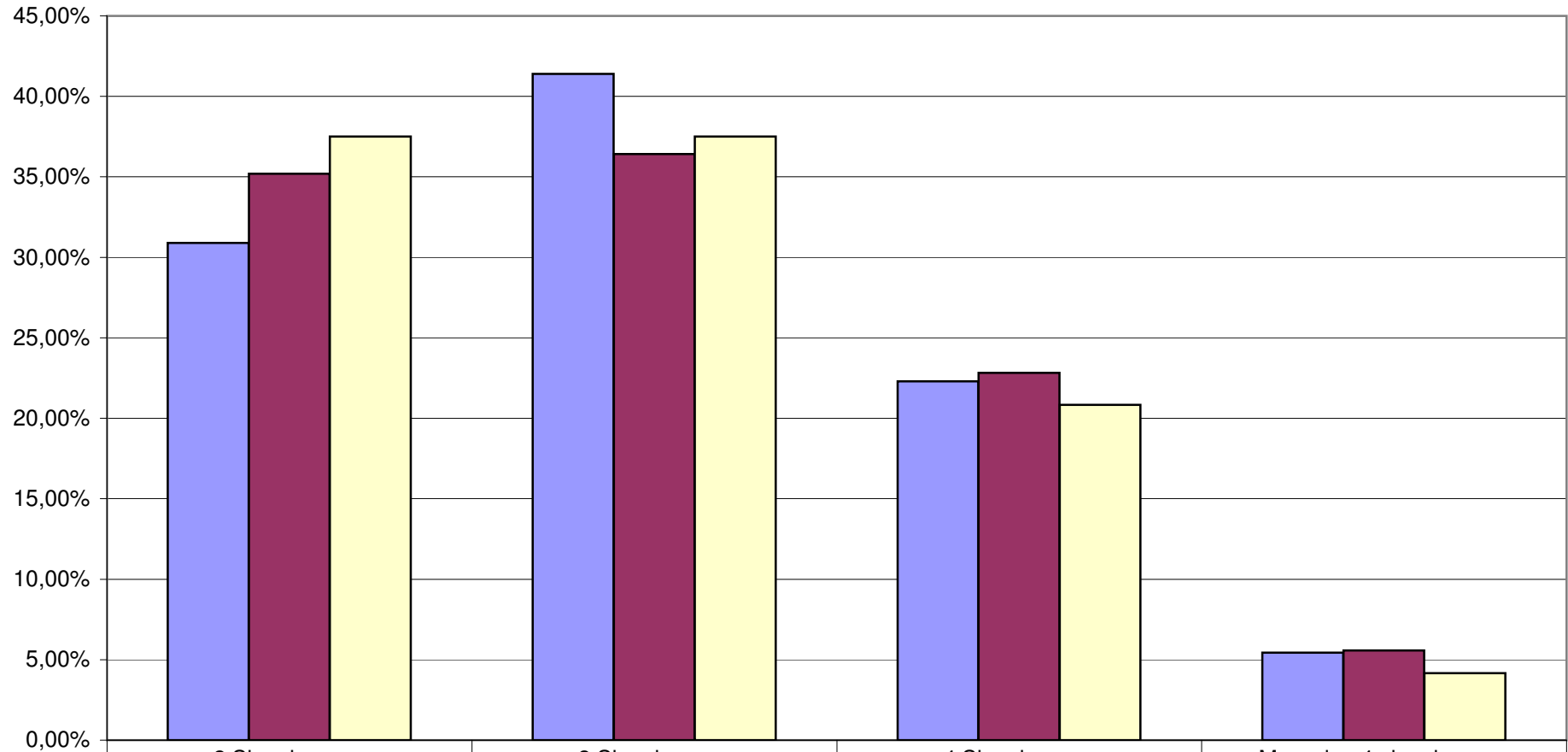
Ligging in een kindvriendelijke omgeving vindt u:



Ligging nabij een winkelcentrum vindt u:



Hoeveel slaapkamers wenst u?



	2 Slaapkamers	3 Slaapkamers	4 Slaapkamers	Meer dan 4 slaapkamers
Landelijk	30,89%	41,39%	22,29%	5,43%
Utrecht	35,19%	36,41%	22,82%	5,58%
Amersfoort	37,50%	37,50%	20,83%	4,17%

Geef de voorkeur aan tussen tuingericht of straatgericht wonen

