



DE WOX® 2E KWARTAAL 2008

Woningprijs stagneert: eerste dalingen op gemeenteniveau zichtbaar

Delft, 21 juli – De gemiddelde prijs van een woning steeg ten opzichte van het vorige kwartaal met slechts 0,1%. Dit is de laagste groei gemeten sinds 1993. De gemiddelde prijs van een woning is in het afgelopen kwartaal opgelopen tot €255.000. Dit is een stijging van 2,8% ten opzichte van het tweede kwartaal 2007, de inflatie bedraagt momenteel 2,6% (CBS). De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 271. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning komt hiermee uit op €287.000 en van een appartement op €191.000.

Tabel 1

NEDERLAND

De Wox	
De Wox (1995 = 100)	271
Prijsverandering t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar	2,8%
Prijsverandering t.o.v. vorig kwartaal	0,1%
Gemiddelde woningprijs	
Gemiddelde woningprijs	€ 255.000
Gemiddelde prijs eengezinswoning	€ 278.000
Gemiddelde prijs meergezinswoning	€ 191.000
Prijs per vierkante meter	
Gemiddelde prijs per vierkante meter	€ 2.020
Gemiddelde prijs per m2 eengezinswoning	€ 1.980
Gemiddelde prijs per m2 meergezinswoning	€ 2.110

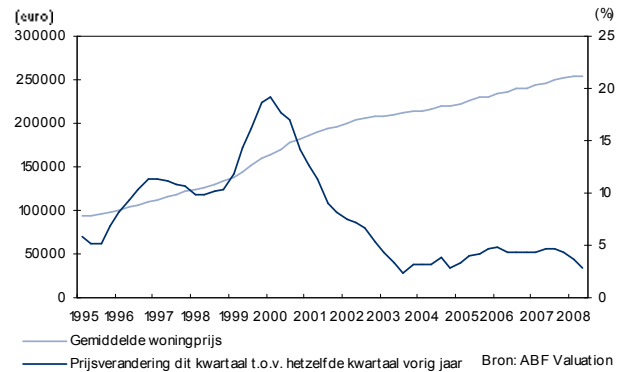
De prijsontwikkeling op de woningmarkt is berekend met de landelijke woningprijsindex de WOX®. ABF Valuation berekent elk kwartaal de woningprijsindex voor iedere buurt in Nederland.

WONINGMARKT STAGNEERT

In het begin van 2008 zijn de eerste tekenen van een stagnerende woningmarkt zichtbaar geworden en deze trend heeft zich voortgezet in het tweede kwartaal van 2008 (zie Figuur 2). De prijzen zijn het afgelopen kwartaal nauwelijks gestegen (0,1% groei, zie Figuur 3). En prijsdalingen van zowel eengezinswoningen als appartementen zijn op gemeente- en corop-niveau al zichtbaar.

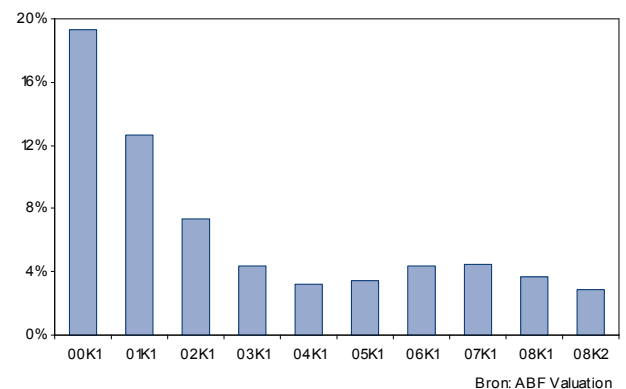
Figuur 1

PRIJSONTWIKKELING IN NEDERLAND



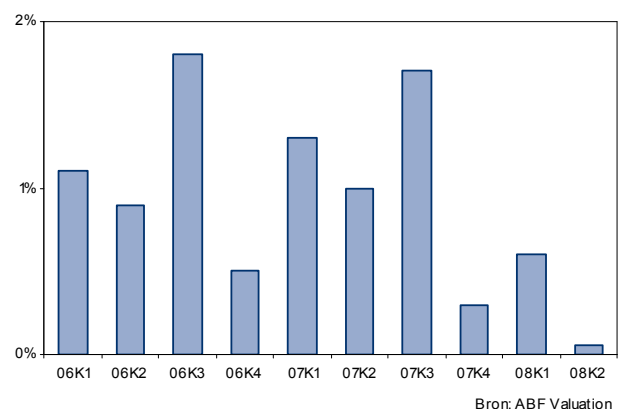
Figuur 2

PRIJSVERANDERING DIT KWARTAAL T.O.V. HETZELFDE KWARTAAL VORIG JAAR IN NEDERLAND



Figuur 3

PRIJSVERANDERING DIT KWARTAAL T.O.V. HET VORIGE KWARTAAL IN NEDERLAND





DE WOX® 2E KWARTAAL 2008

De stijging van de gemiddelde woningprijs met 2,8% in het afgelopen jaar is voornamelijk gerealiseerd in de tweede helft van 2007. Het eerste half jaar van 2008 zijn de prijzen maar met 0,9% gegroeid ten opzichte van het tweede half van 2007. En het afgelopen kwartaal groeiden de prijzen maar met 0,1% terwijl de inflatie diezelfde periode toenam met 0,3% (CBS, 2008). De reële waarde van een woning is hiermee niet gestegen maar gedaald. Een waardestijging van 0,1% per kwartaal is nog niet gemeten sinds de digitalisering van de verkoopgegevens sinds 1993. Daarnaast is de inflatie nog nooit zo hoog geweest sinds 2001.

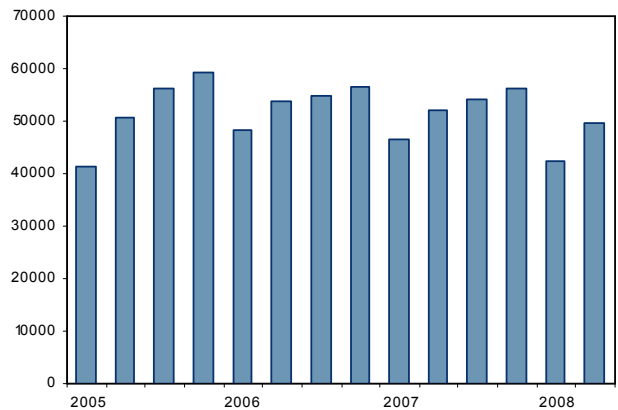
De laatste keer dat de gemiddelde woningprijs in een jaar met minder dan 3% steeg was in het derde kwartaal van 2003 (2,4%). Dat kwartaal was een uitzondering in die periode en terugkijkend vanaf 1993 is een dergelijke lage groei niet eerder gerealiseerd. Het jaar met de hoogste groei dateert alweer uit 2000 (19%) (zie Figuur 1).

Het aantal verkopen ligt op een lager niveau dan de afgelopen jaren en het aantal verstrekte hypotheeklen neemt af (zie Figuur 4 en 5). Daarbij neemt het aantal executieverkopen weer licht toe (zie Figuur 6). De hoeveelheid transacties vertoont altijd schommelingen door seizoensinvloeden, echter het niveau van de transacties ligt lager dan de afgelopen drie jaar is gemeten (zie Figuur 4).

Het aantal verstrekte hypotheeklen heeft in 2008 een dieptepunt bereikt. Sinds 1996 is het aantal niet meer zo laag geweest. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2007 is het aantal verstrekte hypotheeklen met 13% gedaald.

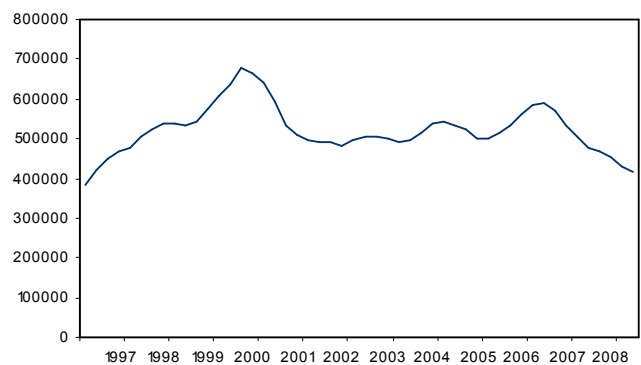
Figuur 4

AANTAL TRANSACTIES PER KWARTAAL IN 2005 - 2008



Figuur 5

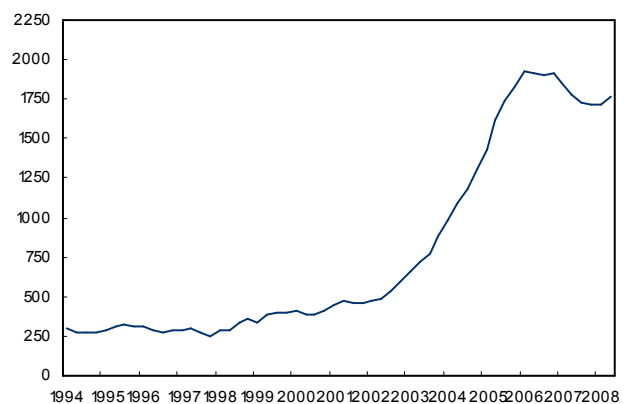
AANTAL VERSTREKTE HYPOTHEKEN VOOR WOONHUIZEN PER JAAR



Bron: CBS, Kadaster

Figuur 6

AANTAL EXECUTIEVERKOPEN PER JAAR



Bron: Kadaster



DE WOX® 2E KWARTAAL 2008

PRIJSSTAGNATIE

In Tabel 2 is de gemiddelde prijs en de prijsverandering van alle woningen weergegeven. In een tweetal provincies (Drenthe en Gelderland) zijn de woningprijzen het afgelopen kwartaal gestagneerd; er is geen groei geweest. In een aantal andere provincies was de groei marginaal (Friesland en Overijssel). In een grotere groep provincies kwam de groei uit tussen de 1-2 procent (Groningen, Flevoland, Zuid-Holland, Zeeland en Limburg). En in de provincie Noord-Brabant stegen de woningprijzen met gemiddeld met 2,6%. De twee provincies waar de prijzen nog bovengemiddeld stegen zijn de provincies Utrecht en Noord-Holland. Daar stegen de prijzen het afgelopen jaar met 6,5%.

PRIJSDALINGEN IN MEERDERE GEMEENTEN

Op gemeenteniveau zijn de eerste prijsdalingen dit kwartaal zichtbaar. In het begin van 2008 waren het nog uitzonderingen (lichte dalingen eengezinswoningen), maar dit kwartaal hebben een grote groep gemeenten te maken gekregen met een lichte tot forse daling van de gemiddelde woningprijs van zowel eengezinswoningen als appartementen. Vooral in gemeenten in het oosten van het land (v.b. Hengelo, Borculo, Brummen, Eibergen, Groenlo, Winterswijk) is de woningprijs met ongeveer 3% gedaald ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. Ook een aantal gemeenten in de provincies Friesland en Gelderland kregen te maken met een lichte daling van de woningprijzen.

Tabel 2

GEMIDDELDE PRIJS EN PRIJSVERANDERING DIT KWARTAAL T.O.V. HET VORIGE KWARTAAL IN NEDERLAND

Tweede kwartaal 2008	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezinswoningen	Prijsverandering totaal	Wijzigingen t.o.v vorig kwartaal
Groningen	€ 199.000	€ 159.000	1,8	↓
Friesland	€ 206.000	€ 141.000	0,4	↓
Drenthe	€ 224.000	€ 150.000	0,0	↓
Overijssel	€ 230.000	€ 151.000	0,1	↓
Flevoland	€ 290.000	€ 192.000	2,1	↓
Gelderland	€ 344.000	€ 215.000	0,0	↓
Utrecht	€ 328.000	€ 247.000	6,5	↑
Noord-Holland	€ 300.000	€ 170.000	8,3	↓
Zuid-Holland	€ 211.000	€ 163.000	1,5	↓
Zeeland	€ 297.000	€ 197.000	1,5	↓
Noord-Brabant	€ 226.000	€ 155.000	2,6	↑
Limburg	€ 214.000	€ 185.000	1,2	↑
Nederland	€ 278.000	€ 191.000	2,8	↓

De prijsontwikkeling op de woningmarkt is berekend met de landelijke woningprijsindex de WOX®.

ABF Valuation berekent elk kwartaal de woningprijsindex voor iedere buurt in Nederland.





DE WOX® 2E KWARTAAL 2008

Voor een overzicht van de top 10 dalers dit kwartaal wordt verwezen naar Tabel 7. Zie ook Figuur 11 en 13 voor een overzicht van de prijsverandering.

GROEI REGIO'S: AMSTERDAM, HAARLEM EN UTRECHT

Toch is de woningmarkt niet overal in mineur. In enkele regio's blijft de vraag hoog en zorgen scheve vraagaanbodverhoudingen nog steeds voor stijgende woningprijzen.

Regio's die het tegen de stagnerende trend in nog steeds goed doen, zijn de corop gebieden Agglomeratie Haarlem en Groot-Amsterdam. Hier stegen de gemiddelde woningprijzen rond de 8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze regio's liggen in de provincie Noord-Holland die samen met de provincie Utrecht de hoogste groei heeft behaald in het afgelopen jaar (zie Tabel 2). De grote groei van de woningprijzen in de provincie Noord-Holland wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de sterke groei van de regio Groot-Amsterdam (6,5% voor eengezinswoningen en 9,8% voor appartementen).

Ook in het eerste kwartaal van 2008 kwam de regio Groot-Amsterdam als sterke groei regio naar voren. In het kwartaalbericht van april rapporteerden we al dat appartementen in de gemeente Amsterdam met 13,5% in waarde waren toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal 2007. Ook dit kwartaal stegen de prijzen van appartementen met 10% ten opzichte van het tweede kwartaal 2007, maar ten opzichte van het vorig kwartaal daalde de prijs met -0,7%.

MEER INFORMATIE

Voor vragen kunt u contact opnemen met Petra Visser, tel (015) 214 88 34, email: petra.visser@abfvaluation.nl

CONCLUSIES

De woningprijzen stabiliseren zich in grote gedeelten van Nederland. In bepaalde gemeenten vinden zelfs de eerste prijsdalingen plaats (ca.3%). De verwachting is dat deze trend zich de komende periode zal doorzetten en meer gemeenten te maken zullen krijgen met prijsdalingen.

- **De woningmarkt stagneert. De gemiddelde prijs van een woning steeg t.o.v. het vorige kwartaal namelijk met slechts 0,1%. Dit is de laagste groei gemeten sinds 1993. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning komt hiermee uit op EUR.287.000 en van een appartement op EUR.191.000. Ten opzichte van het tweede kwartaal 2007 is dit een stijging van 2,8%, met de opmerking dat de inflatie op dit moment 2,6% bedraagt.**
- **Grote groepen gemeenten in het oosten van het land hebben te maken met lichte tot forse prijsdalingen. De gemiddelde prijs ligt ongeveer 3% lager ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. De twee provincies waar de prijzen nog bovengemiddeld zijn gestegen zijn Utrecht en Noord-Holland. Daar stegen de prijzen het afgelopen jaar met 6,5%**
- **Als gevolg van deze ontwikkelingen krijgt de hypotheekmarkt het moeilijker. Het aantal verstrekte hypotheekleningen heeft in 2008 een dieptepunt bereikt. Sinds 1996 is het aantal verstrekte hypotheekleningen niet meer zo laag geweest. Vergelijken met het tweede kwartaal 2007 is het aantal verstrekingen met 13% gedaald. Ook het aantal executieverkopen neemt voor het eerst sinds 2006 weer toe.**



Tabel 3

GEMIDDELDE WONINGPRIJS PER WONINGSOORT EENGEZINSWONINGEN (EURO)

	vrijstaande woningen	semi- vrijstaand	hoek- woningen	tussen- woningen	alle eengezins- woningen
Groningen	240.000	193.000	172.000	170.000	199.000
Friesland	274.000	200.000	166.000	154.000	206.000
Drenthe	311.000	214.000	176.000	163.000	224.000
Overijssel	356.000	227.000	202.000	191.000	230.000
Flevoland	336.000	266.000	203.000	189.000	214.000
Gelderland	438.000	296.000	245.000	224.000	290.000
Utrecht	658.000	440.000	315.000	288.000	344.000
Noord-Holland	512.000	405.000	304.000	280.000	328.000
Zuid-Holland	505.000	377.000	290.000	270.000	300.000
Zeeland	291.000	204.000	181.000	171.000	211.000
Noord-Brabant	450.000	311.000	261.000	242.000	297.000
Limburg	337.000	217.000	198.000	192.000	226.000
Nederland	397.000	290.000	254.000	240.000	278.000

Bron: ABF Valuation

Tabel 4

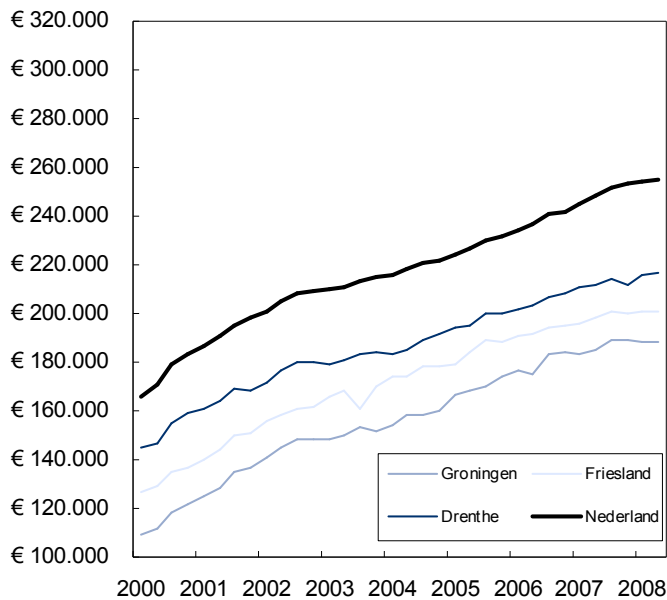
GEMIDDELDE WONINGPRIJS PER WONINGSOORT MEERGEZINSWONINGEN (EURO)

	portiekflat	galerijflat	maisonnette	beneden- bovenwoning	alle meergezins- woningen
Groningen	147.000	159.000	151.000	162.000	159.000
Friesland	123.000	160.000	137.000	148.000	141.000
Drenthe	134.000	158.000	141.000	162.000	150.000
Overijssel	138.000	153.000	159.000	161.000	151.000
Flevoland	187.000	209.000	168.000	164.000	185.000
Gelderland	176.000	195.000	191.000	204.000	192.000
Utrecht	194.000	219.000	231.000	222.000	215.000
Noord-Holland	198.000	219.000	246.000	280.000	247.000
Zuid-Holland	168.000	159.000	193.000	177.000	170.000
Zeeland	159.000	179.000	149.000	146.000	163.000
Noord-Brabant	184.000	204.000	199.000	207.000	197.000
Limburg	140.000	160.000	155.000	171.000	155.000
Nederland	175.000	180.000	204.000	211.000	191.000

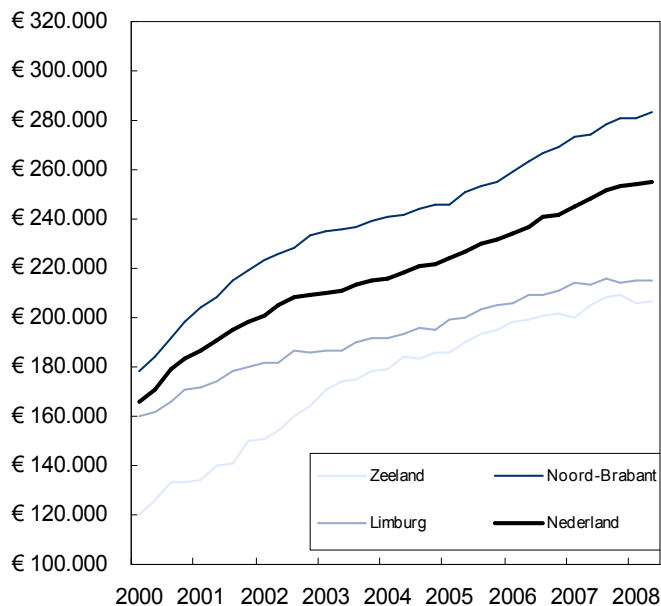
Bron: ABF Valuation



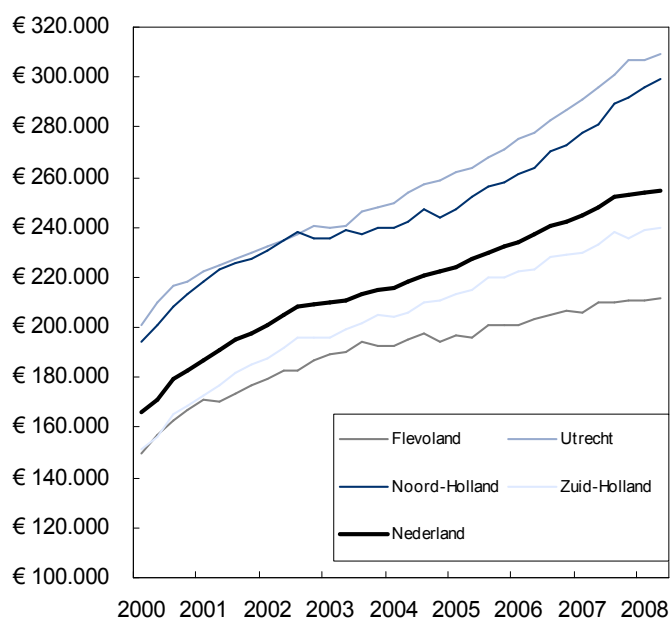
Figuur 7
GEMIDDELDE WONINGPRIJS PROVINCIES NOORD (EURO)



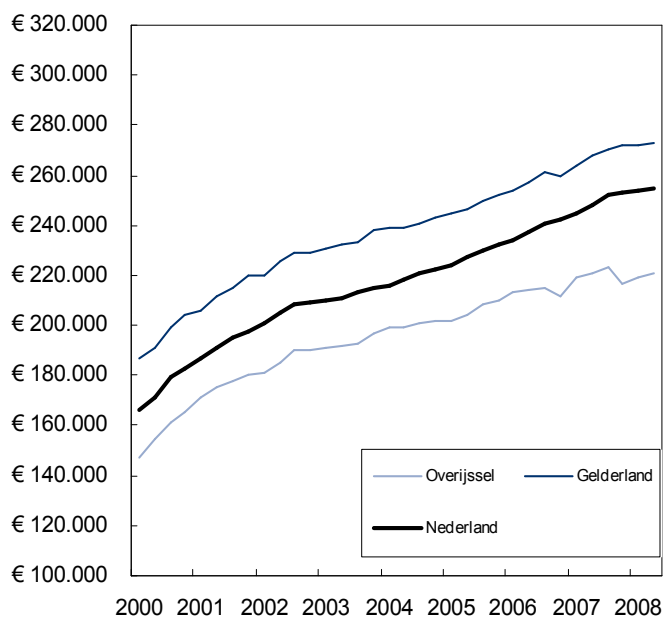
Figuur 8
GEMIDDELDE WONINGPRIJS PROVINCIES ZUID (EURO)



Figuur 9
GEMIDDELDE WONINGPRIJS PROVINCIES OOST (EURO)



Figuur 10
GEMIDDELDE WONINGPRIJS PROVINCIES WEST (EURO)

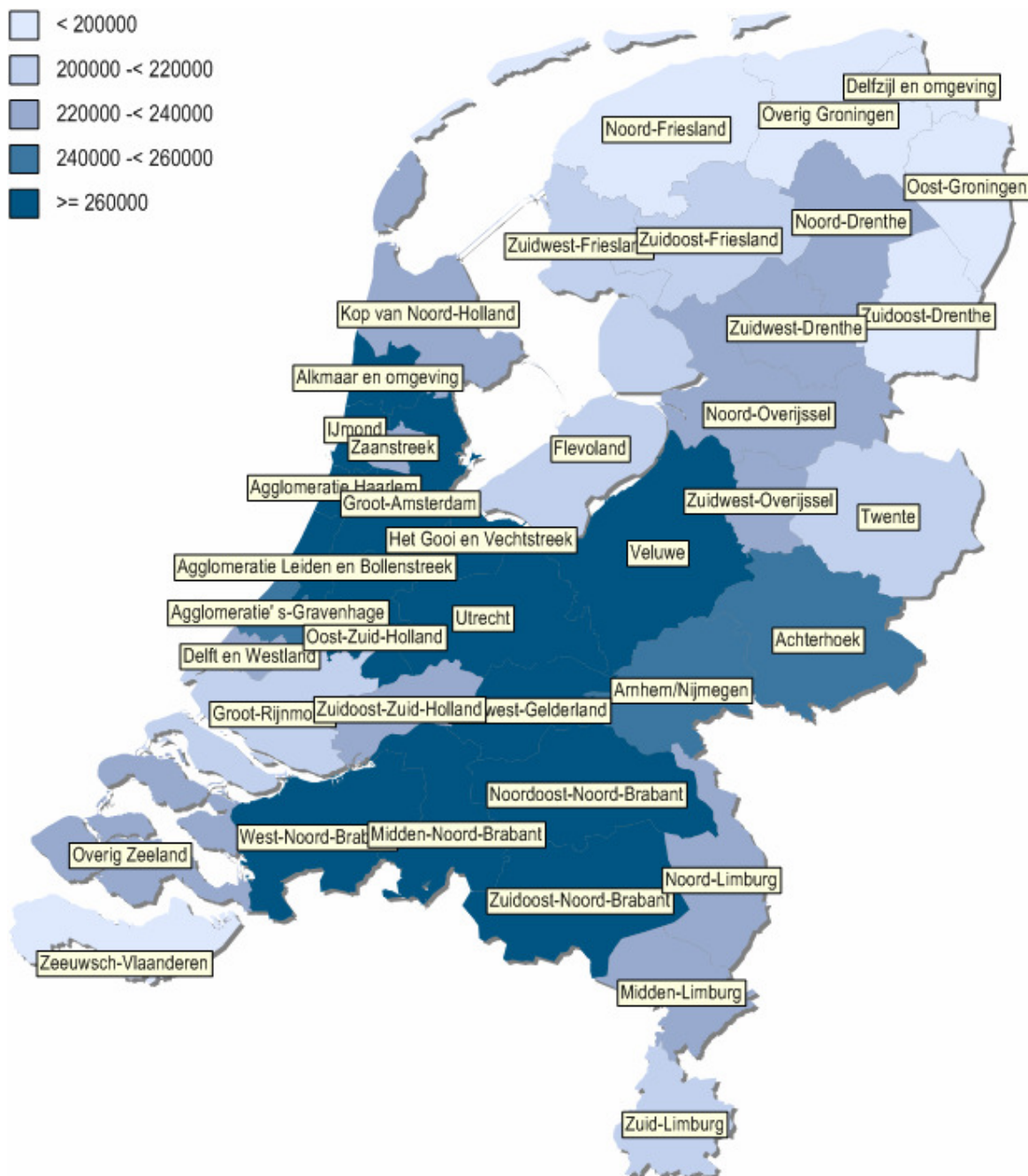


Bron: ABF Valuation



Figuur 11

GEMIDDELDE WONINGPRIJS COROP GEBIEDEN (EURO)

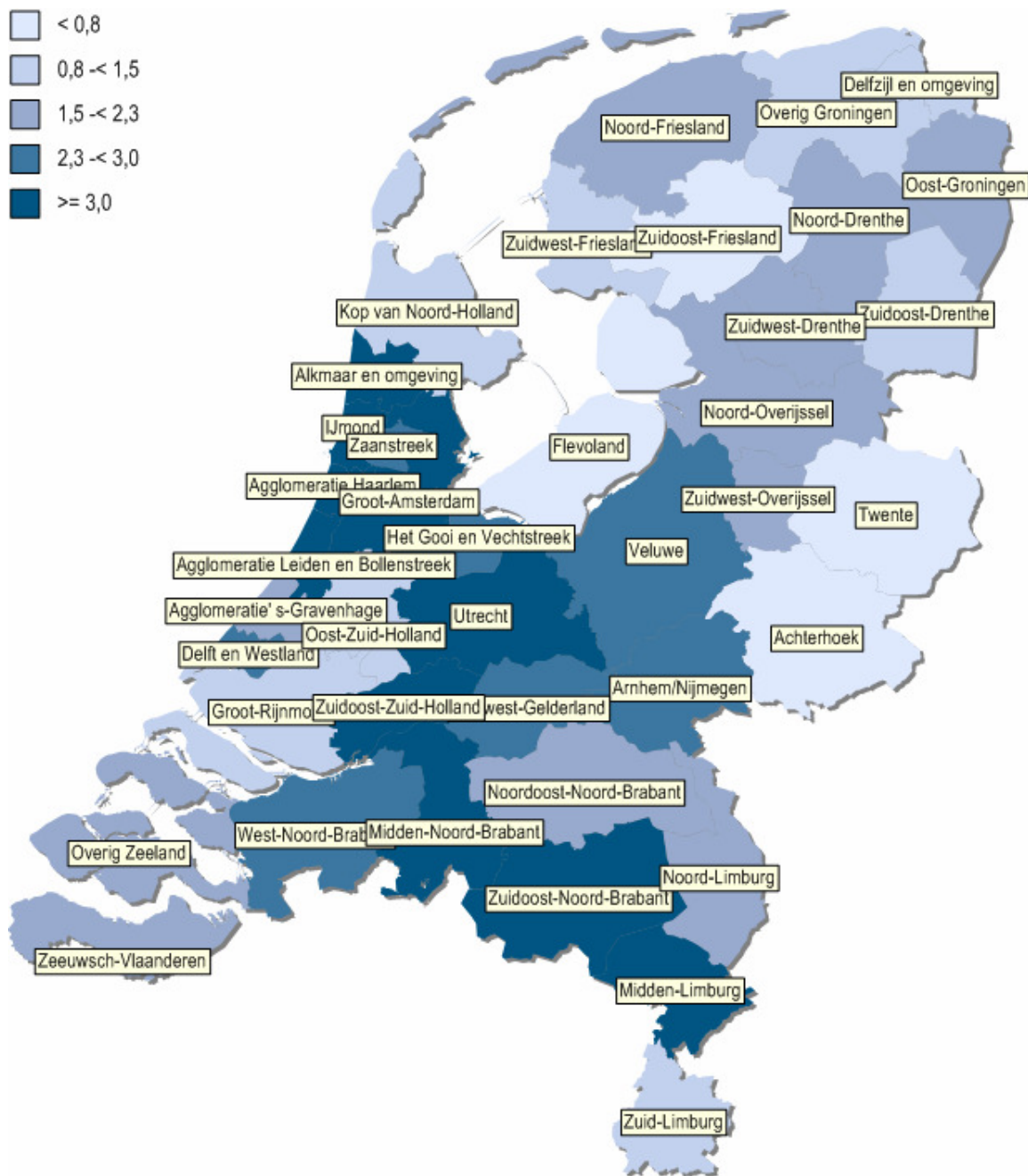


Bron: ABF Valuation



Figuur 12

PRIJSVERANDERING LAATSTE KWARTAAL T.O.V. ZELFDE KWARTAAL VORIG JAAR COROP GEBIEDEN (%)

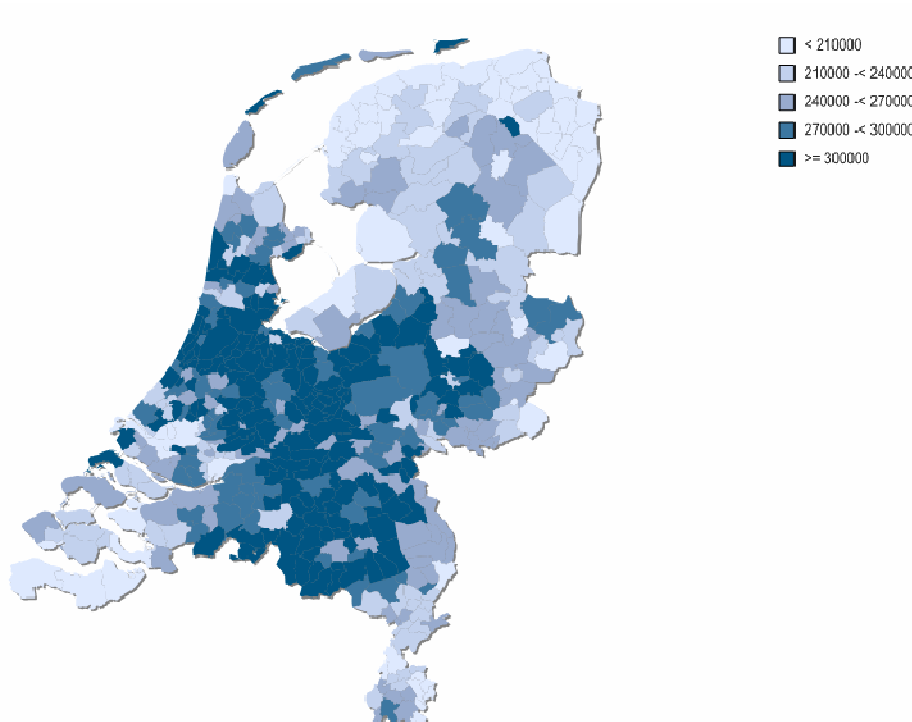


Bron: ABF Valuation



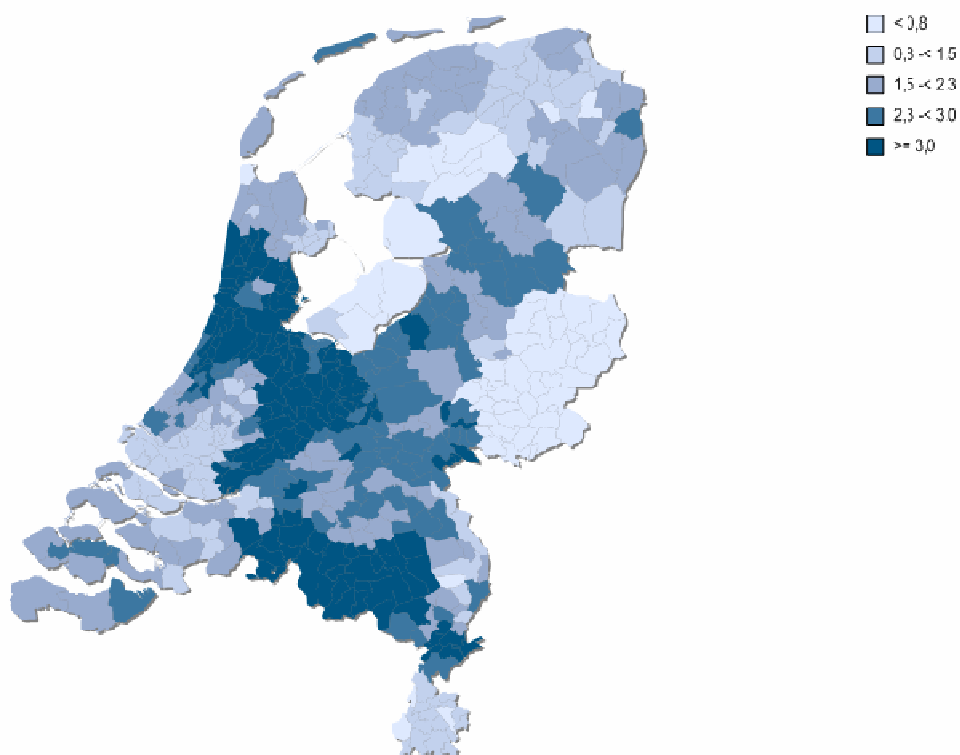
Figuur 13

GEMIDDELDE WONINGPRIJS GEMEENTE (EURO)



Figuur 14

PRIJSVERANDERING LAATSTE KWARTAAL T.O.V. ZELFDE KWARTAAL VORIG JAAR GEMEENTE (%)



Bron: ABF Valuation



Tabel 5

TOP 10 HOOGSTE WONINGWAARDE (EURO)

	Gemeente	Woningwaarde
1	Bloemendaal	€ 734.000
2	Blaricum	€ 708.000
3	Laren	€ 644.000
4	Wassenaar	€ 547.000
5	Heemstede	€ 513.000
6	Naarden	€ 499.000
7	Bennebroek	€ 492.000
8	Abcoude	€ 485.000
9	Rozendaal	€ 481.000
10	Loenen	€ 456.000

Tabel 6

TOP 10 LAAGSTE WONINGWAARDE (EURO)

	Gemeente	Woningwaarde
1	Reiderland	€ 142.000
2	Pekela	€ 148.000
3	Winschoten	€ 148.000
4	Delfzijl	€ 155.000
5	Appingedam	€ 159.000
6	Terneuzen	€ 160.000
7	Veendam	€ 162.000
8	Leeuwarden	€ 163.000
9	Heerlen	€ 163.000
10	Kerkrade	€ 167.000

Tabel 7

TOP 10 HOOGSTE ONTWIKKELING LAATSTE JAAR

	Gemeente	Ontwikkeling
1	Amsterdam	9,2%
2	Bennebroek	8,7%
3	Bloemendaal	8,4%
4	Haarlemmerliede c.a.	8,3%
5	Heemstede	7,8%
6	Haarlem	7,5%
7	Amstelveen	7,5%
8	Diemen	7,4%
9	Zandvoort	7,1%
10	Uithoorn	6,8%

Tabel 8

TOP 10 LAAGSTE ONTWIKKELING LAATSTE JAAR

	Gemeente	Ontwikkeling
1	Lochem	-3,5%
2	Steenderen	-3,4%
3	Warnsveld	-3,4%
4	Zelhem	-3,4%
5	Hummelo en Keppel	-3,3%
6	Gorssel	-3,2%
7	Neede	-3,1%
8	Bergh	-3,0%
9	Wisch	-3,0%
10	Aalten	-2,9%

Tabel 9

TOP 10 HOOGSTE VIERKANTE METER PRIJS (EURO)

	Corop gebied	prijs per m2
1	Groot-Amsterdam	€ 3.000
2	Het Gooi en Vechtstreek	€ 2.900
3	Agglomeratie Haarlem	€ 2.900
4	Utrecht	€ 2.600
5	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 2.600
6	Veluwe	€ 2.400
7	Zuidwest-Gelderland	€ 2.300
8	IJmond	€ 2.300
9	Delft en Westland	€ 2.300
10	Alkmaar en omgeving	€ 2.300

Tabel 10

TOP 10 LAAGSTE VIERKANTE METER PRIJS (EURO)

	Corop gebied	prijs per m2
1	Oost-Groningen	€ 1.400
2	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 1.400
3	Delfzijl en omgeving	€ 1.600
4	Flevoland	€ 1.600
5	Zuidoost-Drenthe	€ 1.600
6	Noord-Friesland	€ 1.700
7	Twente	€ 1.700
8	Zuid-Limburg	€ 1.700
9	Midden-Limburg	€ 1.800
10	Noord-Drenthe	€ 1.800

Bron: ABF Valuation



EEN BETROUWBARE HUISPRIJSINDEX OP LAAG SCHAALNIVEAU

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

Een voorbeeld: Het zo kan zijn dat de gemiddelde prijs van de verkochte eengezinswoningen in het 1e kwartaal van 2006 bijvoorbeeld 240.000 euro bedraagt. De gemiddelde prijs van de verkochte eengezinswoningen in diezelfde gemeente bedroeg in het 4e kwartaal van 2005 300.000 euro. Bepaalde indexen zullen dan voor deze gemeente een prijsverandering van maar liefst -20% in het 1e kwartaal van 2006 noteren. Indien echter deze informatie over de verkochte eengezinswoningen correct wordt vertaald naar de totale onderliggende woningvoorraad, resulteert dit in een gemiddelde waarde van de eengezinswoningen in het 4e kwartaal 2005 van 260.000 euro en een gemiddelde waarde van 265.000 euro in het 1e kwartaal van 2006. De WOX noteert dan de reële waardeverandering van +1.9%.

Bepaalde organisaties maken gebruik van de zogenaamde "herhaalde-verkopen" methode bij de berekening van woningprijsindexen. In de VS

maakt men gebruik van dergelijke "repeat-sales indexen" indien men over relatief weinig gegevens beschikt. ABF heeft echter een zeer grote database opgebouwd met woning-, prijs- en locatiegegevens, zodat gebruik kan worden gemaakt van de nauwkeurigere en betrouwbaardere hedonische methode.

Eén van de grote nadelen van de "herhaalde-verkopen" methode [zie o.m. Gelfand, Ecker et al, 2001] is dat men slechts gebruik maakt van een klein deel van de beschikbare verkoopgegevens (circa 25%). Slechts de prijsinformatie over woningen die in een bepaalde periode (meestal circa 10 jaar) meer dan éénmaal verkocht zijn, worden in ogenschouw genomen. Het is niet optimaal om het merendeel van de referentieprijzen buiten beschouwing te laten. Een tweede nadeel is dat woningen die in een relatief korte periode meermaals verkocht worden, niet volledig representatief zijn voor de totale Nederlandse woningvoorraad. Waarschijnlijk betreft het hier woningen die goed in de markt liggen en in een bepaald woningmarktsegment vallen. Ook zal deze groep woningen relatief veel objecten bevatten die gekocht zijn om opgeknapt te worden. Vervolgens worden deze woningen op relatief korte termijn weer doorverkocht tegen een meerprijs. Het is dan ook aantoonbaar dat dergelijke 'herhaalde-verkopen indexen' leiden tot een overschatting van de woningprijsontwikkeling. Daarnaast laat deze methodiek het niet toe om op laag geografisch niveau (gemeente, wijk, buurt) betrouwbare uitspraken te doen. De hedonische methode, die ontwikkeld is door ABF en waarbij alle transacties worden meegewogen, laat wel toe om betrouwbare uitspraken te doen op laag schaalniveau.

MEER INFORMATIE

Voor vragen kunt u contact opnemen met Petra Visser, tel (015) 214 88 34, email: petra.visser@abfvaluation.nl

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

