



Webartikel

PBK bericht 2^e kwartaal 2016

Toelichting op de cijfers

**Bijlage bij het artikel PBK bericht 2^e kwartaal 2016
Juli 2016**

Inhoud

1. Algemeen 3
2. Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) 4
3. Aantal verkochte woningen 5
4. Koopgeneigdheid 6
5. Hypotheekrente 7
6. Regelgeving 8
7. Aanbodtijd 9
8. Aantal te koop staande woningen 10
9. Vraagprijs per vierkante meter 11

1. Algemeen

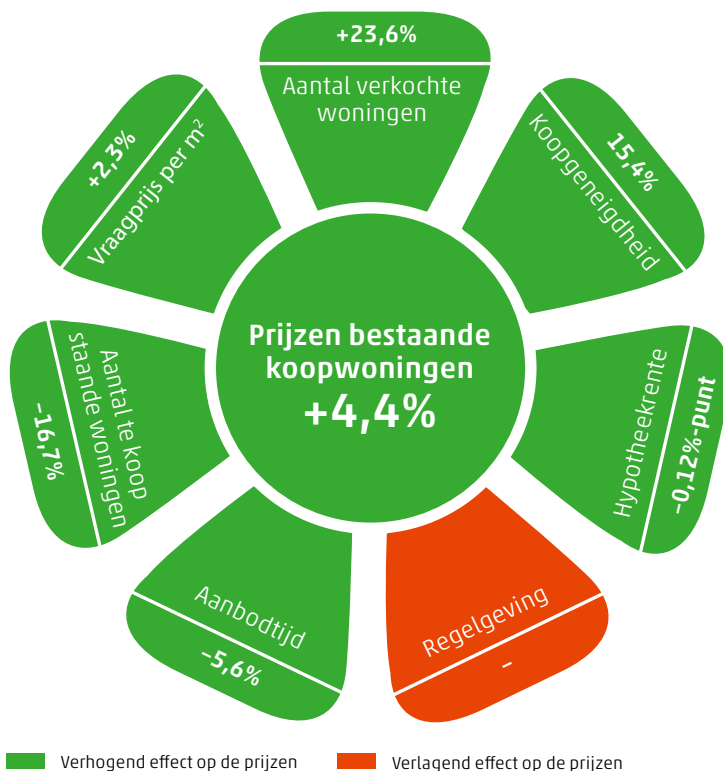
In dit document wordt een toelichting gegeven op de statistieken die in de gepresenteerde figuur in het artikel 'PBK bericht 2^e kwartaal 2016' worden gebruikt (gepubliceerd op 21 juli 2016).

De figuur, waar ook naar verwezen wordt als 'de bloem', bevat cijfers die betrekking hebben op het 2^e kwartaal van 2016. In de meeste gevallen is er gekozen voor een mutatie ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2015. In een enkel geval, bij de hypotheekrente, is er gekozen om het verschil tussen deze twee perioden weer te geven in procentpunten. Bij de weergave in procentpunten wordt de absolute verandering tussen twee percentages weergegeven. In een dergelijk geval wordt bijvoorbeeld de mutatie van 2 naar 3 procent weergegeven als 1 procentpunt (en niet als een mutatie van 50 procent).

Sommige statistieken zijn in het artikel exact weergegeven zoals deze zijn gepubliceerd op [StatLine](#). Bij deze statistieken is in de komende hoofdstukken een algemene toelichting gegeven van de statistiek met een link naar de Statline-tabel.

Voor enkele andere statistieken geldt dat er een bewerking is gemaakt ten opzichte van de publicatie op [StatLine](#). In de meeste gevallen betreft dit een berekening van de mutatie, waar op [StatLine](#) alleen het cijfer voor de betreffende periode is gegeven. In deze gevallen is er in het hoofdstuk een maatwerktabel gepresenteerd met een link naar de cijfers waar de berekeningen op gebaseerd zijn. Deze maatwerktabellen zijn alleen te vinden in dit document en zijn niet elders gepubliceerd.

Huizenmarktbloem 2^e kwartaal 2016



Verhogend effect op de prijzen

Verlagend effect op de prijzen

Bron: CBS, Kadaster, DNB.
Mutaties t.o.v. 2e kwartaal 2015



In het tweede kwartaal van 2016 waren bestaande koopwoningen gemiddeld 4,4 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste stijging na het eerste kwartaal van 2008. Bijna alle factoren in de zogenoemde huizenmarktbloem hebben deze periode een prijsverhogend effect.

In de huizenmarktbloem zijn een aantal factoren weergegeven die de prijsontwikkeling van koopwoningen kunnen beïnvloeden. In het tweede kwartaal stonden er minder woningen te koop, daalde de hypotheekrente verder, nam de koopgeneidheid toe en zijn er bijna een kwart meer huizen verkocht dan een jaar geleden. Normaal gesproken heeft dit een verhogend effect op de huizenprijzen.

Daarnaast lag de vraagprijs per vierkante meter van woningen in het tweede kwartaal 2,3 procent hoger dan een jaar eerder. Dit is de grootste stijging van de vraagprijs sinds het begin van de meting in 2013.

Daartegenover staat dat in 2016 de regelgeving voor het financieren van een eigen woning wat is versoerd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar zijn de leenvoorwaarden aangescherpt en is de hypotheekrenteaf trek verder verlaagd. Ten slotte kan in 2016 een hypotheek worden afgesloten voor maximaal 102 procent van de waarde van het koophuis. Dit is 1 procentpunt minder dan in 2015.

2. Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)

Deze statistiek geeft de prijsontwikkelingen weer van de voorraad van bestaande koopwoningen ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar.

Deze prijsindex is het resultaat van een samenwerking tussen het CBS en het Kadaster. Het Kadaster legt alle verkooptransacties van onroerend goed in Nederland vast. Als een woning van eigenaar wisselt dan registreert het Kadaster de verkoopprijs, het adres van de woning, het woningtype en de overdrachtsdatum. Deze informatie wordt gekoppeld aan de meest recente WOZ-waarden (WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken) van de betreffende woningen die bij het CBS bekend zijn. De index wordt vervolgens berekend door de verkoopprijzen in de verslagperiode te vergelijken met de meest recente WOZ-waarden van deze verkochte woningen. In de indexformule is een factor opgenomen die corrigeert voor eventuele onder- of overwaardering van de WOZ-waarden. De berekeningswijze die wordt gehanteerd staat bekend als de Sales Price Appraisal Ratio (SPAR) methode.

Een uitgebreide beschrijving van de SPAR-methode en de uitvoering van het onderzoek is te vinden in het artikel [Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving](#).

Tabel: [StatLine: bestaande koopwoningen; verkoopprijzen \(prijsindex 2010=100\)](#)

3. Aantal verkochte woningen

Deze statistiek geeft de mutatie weer van het aantal verkochte woningen ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar.

Net als de Prijsindex Bestaande Koopwoningen is deze statistiek het resultaat van een samenwerking tussen het CBS en het Kadaster. Het aantal verkochte woningen is gebaseerd op een integrale registratie van verkooptransacties van woningen door het Kadaster. De woning moet hierbij op Nederlandse grond staan en verkocht zijn aan een particulier.

Een uitgebreide beschrijving de totstandkoming van deze statistiek is te vinden in het artikel [Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving](#).

Tabel: [StatLine: Bestaande koopwoningen; Aantal verkochte woningen](#)

4. Koopgeneigdheid

Deze statistiek is afkomstig uit het Consumenten Conjunctuuronderzoek, een onderzoek naar de opvattingen en verwachtingen van Nederlandse consumenten ten aanzien van de algemene economische ontwikkelingen en de eigen financiële situatie. In dit specifieke geval is er gekeken naar de antwoorden op de vraag in hoeverre de consument bereid is om een woning te kopen of te bouwen in de komende 2 jaren.

Het gepresenteerde cijfer is de mutatie van het niet afgeronde percentage positieve antwoorden in het kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Onder positieve antwoorden vallen 'Jazeker' en 'Ja, misschien'. De overige antwoordcategorieën zijn 'Waarschijnlijk niet', 'Zeker niet' en 'Weet niet'. De berekende mutaties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Koopgeneigdheid: woning kopen of bouwen komende 2 jaar

Perioden	Jazeker	Ja, misschien	Totaal positief	Koopgeneigdheid jaar op jaar mutatie
	%			
2013 1e kwartaal	1,9	3,4	5,3	-20,3
2013 2e kwartaal	2,6	4,2	6,8	11,5
2013 3e kwartaal	2,4	3,9	6,3	21,2
2013 4e kwartaal	2,4	4,0	6,5	17,6
2014 1e kwartaal	2,8	4,1	7,0	31,6
2014 2e kwartaal	2,4	3,4	5,8	-14,7
2014 3e kwartaal	2,8	4,2	7,0	10,7
2014 4e kwartaal	2,6	4,5	7,1	9,3
2015 1e kwartaal	3,0	4,6	7,6	9,9
2015 2e kwartaal	2,8	4,8	7,7	32,7
2015 3e kwartaal	2,8	3,9	6,6	-4,9
2015 4e kwartaal	3,4	4,7	8,1	11,5
2016 1e kwartaal	3,4	4,3	7,8	2,2
2016 2e kwartaal	4,6	4,7	9,3	15,4

Tabel: [StatLine: Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid](#)

Let op: de Statline tabel geeft afgeronde cijfers weer. In de bovenstaande tabel zijn niet afgeronde cijfers gebruikt.

5. Hypotheekrente

Deze statistiek bevat de gemiddelde rente van woninghypotheken voor nieuw afgesloten contracten met een rentevaste periode van meer dan 5 jaar en minder dan 10 jaar. De gegevens zijn afkomstig van De Nederlandsche Bank (DNB).

Het hier gepresenteerde cijfer is een mutatie (in procentpunten) van de gemiddelde rente in een kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Bij de berekening van de kwartaalcijfers is het gemiddelde berekend van de beschikbare maandcijfers in het kwartaal. Bij het uitkomen van deze publicatie is de laatste maand van het laatste kwartaal nog niet beschikbaar. De berekening van het laatste kwartaalcijfer is zodoende gebaseerd op het gemiddelde van de eerste twee maanden in het kwartaal.

De berekende cijfers zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Kwartaal	DNB1 rente in %	Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder (in procentpunten)
2013 1e kwartaal	4,65	-0,20
2013 2e kwartaal	4,45	-0,33
2013 3e kwartaal	4,25	-0,44
2013 4e kwartaal	4,15	-0,48
2014 1e kwartaal	3,99	-0,66
2014 2e kwartaal	3,86	-0,59
2014 3e kwartaal	3,68	-0,57
2014 4e kwartaal	3,40	-0,75
2015 1e kwartaal	3,22	-0,76
2015 2e kwartaal	2,94	-0,92
2015 3e kwartaal	2,90	-0,78
2015 4e kwartaal	2,83	-0,57
2016 1e kwartaal	2,78	-0,46
2016 2e kwartaal*	2,82	-0,12

* Voorlopige cijfers.

Bron:

DNB: [DNB Rentes van MFI's op deposito's en leningen, met bijbehorende volumes: T5.2.7 Jaar/Maand](#)

Uit tabel: 1.2.0.3.0. nieuwe contracten >5 jaar <10 jaar rentevast

6. Regelgeving

Dit onderdeel is gebaseerd op een vijftal aspecten dat uitdrukt hoe de relevante regelgeving voor de huizenprijzen zich ontwikkelt. De vijf aspecten zijn in onderstaande tabel met een toelichting weergegeven.

Regelgeving	Toelichting
Inkomensnorm	De maximale hypotheek die verkregen kan worden bij een bepaald inkomen.
Woningwaarde	De maximale hypotheek die afgesloten kan worden in verhouding tot de woningwaarde.
Hypotheekrente-aftrek	Aftrekbaar percentage van hypotheeklasten op de belastingaftrek.
Schenkingsvrijstelling	Een tijdelijke invoering van een belastingvrijstelling voor schenkingen met als doel het financieren van een koopwoning.
NHG-grens	De maximale hypotheek die verkregen kan worden met Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

In de onderstaande tabel zijn de ontwikkelingen op deze gebieden weergegeven ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. De ontwikkelingen hebben betrekking op het vermoedelijke effect op de vraag naar woningen (en daarmee op de huizenprijsontwikkeling). De gepresenteerde ontwikkelingen zijn geen oordeel op de uitwerking van de regelgeving op de woningmarkt. In de tabel is te zien dat er sprake is van aangescherpte regelgeving t.o.v. dezelfde periode van het voorgaande jaar. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor financiering beperkter. Dit heeft een verlagend effect op de vraag naar koopwoningen.

Regelgeving	Ontwikkeling (beschrijving)	Ontwikkeling*
Inkomensnorm	Vanwege aangescherpte inkomenseisen kunnen eenverdieners over de hele linie minder lenen in 2016 dan in 2015. Tweeverdieners gaan er iets op vooruit.	–
Woningwaarde	In 2016 kan een hypotheek afgesloten worden tot 102% van de waarde van het koophuis. In 2015 lag dit percentage nog op 103%. In 2017 zal dit 101% zijn.	–
Hypotheekrente-aftrek	Sinds 2014 wordt de hypotheekrente aftrek ingeperkt met 0,5% per jaar.	–
Schenkingsvrijstelling	De Schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor de aankoop van een woning verviel op 1 januari 2015. Naar verwachting zal deze in 2017 terugkeren.	+/-
NHG-grens	Op 1 juli 2015 is het grensbedrag voor het kopen van een woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) omlaag gegaan van € 265.000 naar € 245.000. Verdere verlaging heeft niet plaatsgevonden in 2016.	+/-

- Verlagend effect op de vraag.
- + Verhogend effect op de vraag.
- +/- Geen ontwikkeling.

7. Aanbodtijd

Deze statistiek geeft inzicht in het gemiddeld aantal maanden dat een woning op internet te koop wordt aangeboden. De woningen worden alleen meegeteld als ze op 1 januari van het verslagjaar in de woonvoorraad voorkomen. De cijfers hebben betrekking op te koop staande woningen aan het eind van een kwartaal.

Het gepresenteerde cijfer is een mutatie van de gemiddelde aanbodtijd van een kwartaal ten opzichte van de gemiddelde aanbodtijd in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. De berekende mutaties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Aanbodtijd te koop staande woningen	Aanbodtijd Nederland	Ontwikkeling aanbodtijd jaar op jaar
	Maanden	%
Perioden		
2013 1e kwartaal	18	.
2013 2e kwartaal	18	.
2013 3e kwartaal	18	.
2013 4e kwartaal	19	.
2014 1e kwartaal	19	5,6
2014 2e kwartaal	18	0,0
2014 3e kwartaal	19	5,6
2014 4e kwartaal	19	0,0
2015 1e kwartaal	18	-5,3
2015 2e kwartaal	18	0,0
2015 3e kwartaal	18	-5,3
2015 4e kwartaal	18	-5,3
2016 1e kwartaal	18	0,0
2016 2e kwartaal*	17	-5,6

* Voorlopige cijfers.

Bron: [StatLine: Bestaande woningen in verkoop; te koop staande woningen](#)

8. Aantal te koop staande woningen

Deze statistiek geeft inzicht in het aantal op internet te koop staande bestaande woningen. De woningen worden alleen meegeteld als ze op 1 januari van het verslagjaar in de woonvoorraad voorkomen. De cijfers hebben betrekking op te koop staande woningen aan het eind van een periode (kwartaal).

Het gepresenteerde cijfer is een mutatie van het aantal te koop staande woningen van een kwartaal ten opzichte van de het aantal te koop staande woningen in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. De berekende mutaties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Te koop staande woningen	Totaal te koop Nederland	Ontwikkeling jaar op jaar
	Aantal	%
Perioden		
2013 1e kwartaal	210 000	
2013 2e kwartaal	210 000	
2013 3e kwartaal	210 000	
2013 4e kwartaal	200 000	
2014 1e kwartaal	200 000	-4,8
2014 2e kwartaal	200 000	-4,8
2014 3e kwartaal	190 000	-9,5
2014 4e kwartaal	180 000	-10,0
2015 1e kwartaal	180 000	-10,0
2015 2e kwartaal	180 000	-10,0
2015 3e kwartaal	180 000	-5,3
2015 4e kwartaal	160 000	-11,1
2016 1e kwartaal	160 000	-11,1
2016 2e kwartaal*	150 000	-16,7

* Voorlopige cijfers.

Bron: [StatLine: Bestaande woningen in verkoop; te koop staande woningen](#)

9. Vraagprijs per vierkante meter

Deze statistiek geeft inzicht in de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van op internet te koop staande bestaande woningen. De woningen worden alleen meegeteld als ze op 1 januari van het verslagjaar in de woonvoorraad voorkomen. De cijfers hebben betrekking op te koop staande woningen aan het eind van een kwartaal.

Het gepresenteerde cijfer in de woningmarktanalyse is een mutatie van de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van een kwartaal ten opzichte van de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. De berekende mutaties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Vraagprijs per m ² te koop staande woningen	Gemiddelde vraagprijs per m ²	Ontwikkeling vraagprijs m ² jaar op jaar
	euro/m ²	%
Perioden		
2013 1e kwartaal	2 230	
2013 2e kwartaal	2 220	
2013 3e kwartaal	2 210	
2013 4e kwartaal	2 200	
2014 1e kwartaal	2 170	-2,7
2014 2e kwartaal	2 170	-2,3
2014 3e kwartaal	2 160	-2,3
2014 4e kwartaal	2 150	-2,3
2015 1e kwartaal	2 140	-1,4
2015 2e kwartaal	2 140	-1,4
2015 3e kwartaal	2 140	-0,9
2015 4e kwartaal	2 130	-0,9
2016 1e kwartaal	2 150	0,5
2016 2e kwartaal*	2 190	2,3

* Voorlopige cijfers.

Bron: [StatLine: Bestaande woningen in verkoop; gemiddelde vraagprijs per m²](#)

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2015–2016	2015 tot en met 2016
2015/2016	Het gemiddelde over de jaren 2015 tot en met 2016
2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2015 en eindigend in 2016
2013/'14–2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2013/'14 tot en met 2015/'16

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress

CCN Creatie, Den Haag

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 7070
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2016.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.