



De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2013

prof. dr. Marc K. Francke
dr. Kai Ming Lee

24 april 2014

ORTEC
FINANCE


De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2013

prof. dr. Marc K. Francke^{‡, *} en dr. Kai Ming Lee^{*}

24 april 2014

Ortec Finance Research Center
Postbus 4074, 3006 AB Rotterdam, Nederland
www.ortec-finance.com

^{*}Ortec Finance Research Center
[‡]Universiteit van Amsterdam





Samenvatting

Onderzoekstitel

De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2013.

Opdrachtgever

Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de Minister van Economische Zaken.

Datum

24 april 2014

Opdrachtnemer

Ortec Finance, gevestigd te Rotterdam.

Doel van het onderzoek

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport “*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*” van 12 augustus 2013 en twee actualisaties van 23 oktober 2013 en 15 januari 2014.

In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling van koopwoningen in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De tot op heden zwaarste aardbeving vond plaats in augustus 2012 te Huizinge. Dit betekent dat er in het eerste onderzoek slechts twee kwartalen aan verkoopcijfers na deze beving beschikbaar waren om verschillen in de prijsontwikkelingen tussen risico- en referentiegebieden te analyseren.

De eerste update van het onderzoek bevatte één extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het tweede kwartaal van 2013 en tevens aanvullend onderzoek. Het aanvullend onderzoek betrof een opsplitsing van het risicogebied op basis van demografische groei, het analyseren van aanvullende marktindicatoren en het bepalen van het effect van de afstand tot de aardbeving te Huizinge op verkoopprijzen van woningen die verkocht zijn na 16 augustus 2012.

De tweede update van het onderzoek bevatte één extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het derde kwartaal van 2013 en aanvullend onderzoek. Hierbij werden standaardafwijkingen gerapporteerd, waarmee de statistische significantie van de verschillen in prijsveranderingen tussen gebieden kan worden berekend.

Deze actualisatie bevat één extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het vierde kwartaal van 2013.

Onderzoeksmethode

Dit onderzoek vergelijkt ontwikkelingen van woningprijzen en andere marktindicatoren tussen verschillende gebieden, namelijk het risico- en referentiegebied. Hiertoe is het allereerst noodzakelijk om deze gebieden te definiëren. De begrenzing van het risicogebied wordt bepaald door de begrenzing van het Groningenveld en het gebied waar zich aardbevingen en schades voordoen ten gevolge hiervan. Het referentiegebied bestaat uit niet aardbevingsgevoelige gemeenten die, gelet op sociaal-economische en demografische factoren en geografische nabijheid, te vergelijken zijn met gemeenten in het risicogebied. Het risicogebied en het referentiegebied zijn gesplitst in een groei- en krimpgebied.

Het is van belang op te merken dat het in dit rapport gaat om risicogemeenten en risicogebieden naar de huidige inzichten in de onderzoeken, zoals die in de inleiding van het nulmeting rapport staan vermeld.

Als aanvulling op een vergelijking van prijsontwikkelingen tussen het risico- en referentiegebied worden ook alternatieve marktindicatoren geanalyseerd, namelijk aantallen verkopen (NVM en Kadaster), aantallen te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen, aantal dagen te koop van *verkochte* en *te koop staande* woningen, procentueel verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs en aantallen verkopen en terugtrekkingen als percentage van te koop staande woningen.

Gebruikte data

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de twee belangrijkste landelijk dekkende verkoopbestanden, namelijk het verkopenbestand van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoedkundigen (NVM) en het verkopenbestand van het Kadaster. Voor dit onderzoek zijn de verkopen in Groningen, Friesland en Drenthe beschikbaar gesteld.

Beide bestanden bevatten ten tijde van het onderzoek verkopen tot en met het vierde kwartaal van 2013. Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Technieken

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van statistische modellen, namelijk het kenmerkenmodel en het herhaalde verkopenmodel. Beide modellen worden veel gebruikt om constante kwaliteit prijsindices vast te stellen, dat wil zeggen prijsindices waarin gecorrigeerd wordt voor de verschillen in de kenmerken van de verkochte woningen, zoals oppervlakte, woningtype en bouwjaar. Het kenmerkenmodel verklaart verkoopprijzen expliciet met behulp van de bijbehorende (woning)kenmerken en baseert de prijsontwikkeling op door het model gestandaardiseerde verkoopprijzen. Het herhaalde verkopenmodel baseert de prijsontwikkeling op paren prijzen van opeenvolgende verkopen van dezelfde woning, zodat woningkenmerken niet nodig zijn.

De onderzoekers geven voor dit onderzoek de voorkeur aan het kenmerkenmodel, omdat dit model, in tegenstelling tot het herhaalde verkopenmodel, gebaseerd is op alle verkopen (waarvoor kenmerken aanwezig zijn) en daardoor meer representatief is voor alle verkochte woningen. Het kenmerkenmodel wordt toegepast op het NVM-bestand, het herhaalde verkopenmodel op het Kadaster-bestand.

De kwartaal op kwartaal ontwikkelingen van de alternatieve marktindicatoren laten sterke schommelingen zien. Daarom wordt voor al deze indicatoren de trendmatige ontwikkeling berekend en getoond, dat wil zeggen ontwikkelingen geschoond voor seizoenseffecten en ruis.

Resultaten

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het risicogebied en in referentiegebied 2 in het vierde kwartaal van 2013 licht stijgen (0,2%), terwijl ze in referentiegebied 1 dalen (-0,9%). In het derde kwartaal van 2013 was de stijging in referentiegebied 1 juist het hoogste, namelijk 0,7%.

Vanaf 2012K3 (2013K1) bedragen de cumulatieve dalingen tot en met 2013K4 voor het risicogebied 4,6% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk 5,0% (0,5%), 4,1% (-0,4%) en 4,6% (-0,1%). Het grootste verschil in prijsverandering tussen risico- en referentiegebieden over de periode vanaf 2012K3 (2013K1) tot en met 2013K3 bedraagt 0,5% (0,8%). De verschillen in prijsontwikkeling tussen gebieden zijn klein en statistisch niet significant bij een gehanteerd significantieniveau van 5%.

In het herhaalde verkopenmodel blijven prijzen in alle onderzochte gebieden dalen. De daling in het vierde kwartaal van 2013 is in referentiegebied 1 groter dan in het risicogebied en in referentiegebied 2. De resultaten van het herhaalde verkopenmodel bevestigen het resultaat van het kenmerkenmodel.

Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden blijkt dat vanaf 2012K3 (2013K1) de prijzen in referentiegebied 1B (krimpgebied) het meeste zijn gedaald. In zowel het kenmerken- als in het herhaalde verkopenmodel zijn de dalingen in de risicogebieden A en B minder groot dan in de corresponderende referentiegebieden 1A en 1B.

Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat er aanwijzingen zijn dat de woningmarkt in het risicogebied zich in het vierde kwartaal van 2013 minder gunstig ontwikkeld heeft dan in de referentiegebieden. Dit geldt voor aantallen verkopen, zowel op basis van de Kadaster als de NVM-gegevens, aantal dagen te koop van verkochte woningen, het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid. In het vorige rapport was er een vergelijkbare conclusie getrokken voor het derde kwartaal van 2013.

Conclusie

De conclusie van dit rapport is dat de verschillen in prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het vierde kwartaal van 2013 tussen risico- en referentiegebieden klein en statistisch niet significant zijn. In de alternatieve marktindicatoren zijn er wel aanwijzingen dat de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig ontwikkeld heeft. We concluderen dat de verschillen in de woningmarkt tussen het risicogebied en de referentiegebieden zich voornamelijk uiten in een moeizamer verkoopproces.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
2 Prijsontwikkelingen	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Actualisatie kenmerkenmodel	7
2.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel	8
2.4 Actualisatie herhaalde verkopenmodel	8
2.5 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel	8
2.6 Conclusies	9
3 Alternatieve marktindicatoren	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Aantal Kadaster verkopen	18
3.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	18
3.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	19
3.5 Aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen	19
3.6 Aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen	19
3.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	20
3.8 Verkoopsnelheid	20
3.9 Terugtreksnelheid	20
3.10 Conclusies	21
4 Conclusies	28
A Figuren	30
B Tabellen	39



1 Inleiding

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport “*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*” van 12 augustus 2013 en de actualisaties daarvan op 23 oktober 2013 en op 15 januari 2014. In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De tot op heden zwaarste aardbeving in Noord-Nederland vond plaats in augustus 2012 te Huizinge. Dit betekent dat er in het eerste onderzoek slechts twee kwartalen aan verkoopcijfers na deze beving beschikbaar waren om verschillen in de prijsontwikkelingen tussen risicoo- en referentiegebieden te analyseren. De Minister van Economische Zaken heeft daarom besloten om over 2013 het onderzoek periodiek, per kwartaal, te laten actualiseren. De eerste twee actualisaties bevatten verkoopgegevens tot en met het tweede kwartaal en het derde kwartaal van 2013. Het huidige rapport is gebaseerd op verkoopgegevens tot en met het vierde kwartaal van 2013.

In de kwartaalrapporten zullen de prijsontwikkelingen die volgen uit het kenmerken- en het herhaalde verkopenmodel en de ontwikkelingen van alternatieve marktindicatoren geactualiseerd worden. Daarnaast zal in elk rapport ook een vergelijking met het voorgaande rapport worden opgenomen, waarbij de focus ligt op de periode vanaf 2011.

Dit rapport is dus een vervolg op de nulmeting en op de vorige actualisaties¹. In de huidige actualisatie is een extra kwartaal, 2013K4, aan verkoopinformatie toegevoegd.

Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de prijsontwikkelingen voor de verschillende gebiedsindelingen vergeleken. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de alternatieve marktindicatoren. Tenslotte geeft hoofdstuk 4 de algehele conclusies van dit rapport.

¹ Het eerste onderzoeksrapport wordt in het vervolg van dit rapport het nulmeting rapport genoemd. De eerdere actualisaties worden in het vervolg van dit rapport de 2013K2 en 2013K3 actualisaties genoemd.



2 Prijsontwikkelingen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van het onderzoek naar de prijsontwikkelingen in de onderzochte risico- en referentiegebieden. Zoals in het nulmeting rapport en in de eerdere actualisaties (tot en met 2013K2 en 2013K3) zijn de structurele prijsontwikkelingen bepaald met het kenmerkenmodel op basis van NVM gegevens en met het herhaalde verkopenmodel op basis van Kadaster gegevens. De prijsontwikkelingen zijn na toevoeging van nieuwe verkoopgegevens uit het vierde kwartaal van 2013 op dezelfde wijze en met dezelfde gebiedsindeling als in de vorige rapporten berekend. De resultaten hiervan zijn direct vergelijkbaar met die van het nulmeting rapport en van de actualisatie van het tweede en het derde kwartaal van 2013.

In het nulmetingsrapport zijn de prijsontwikkelingen over zowel lange perioden (vanaf 1993), als in de meest recente perioden geanalyseerd. De aandacht in de actualisatie rapporten gaat voornamelijk uit naar de recente ontwikkelingen. Daarom worden in de eerste plaats de resultaten van recente veranderingen beschreven. Hiervoor zijn tabellen en grafieken opgenomen met de cumulatieve prijsveranderingen vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013. Dit waren respectievelijk het kwartaal waarin de tot nu toe zwaarste aardbeving in Noord-Nederland optrad en het kwartaal waarin het rapport *“Reassessment of the probability of higher magnitude earthquakes in the Groningen gas field”* en de brief van het Ministerie van Economische Zaken aan de Tweede Kamer² werden gepubliceerd. Hierin worden bevingen rondom het Groningen-veld met een kracht van 4 tot 5 op de schaal van Richter niet uitgesloten.

Voor de vergelijkbaarheid met de eerdere rapporten zijn ook actualisaties van tabellen uit het nulmetingsrapport opgenomen. Deze bevatten prijsveranderingen per kwartaal vanaf het derde kwartaal van 2012 en samenvattingen van prijsontwikkelingen over langere perioden.

2.2 Actualisatie kenmerkenmodel

In het vorige rapport zijn de prijsontwikkelingen in risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel op basis van NVM verkoopgegevens tot en met het derde kwartaal van 2013. Uit de resultaten van het kenmerkenmodel bleek dat vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het derde kwartaal van 2013 de woningprijzen in het risicogebied structureel 2% meer waren gedaald daalden dan de prijzen in referentiegebied 1 en 1% meer dan in referentiegebied 2. Het eerste verschil is statistisch significant, het tweede verschil niet.

In het huidige rapport zijn de prijsontwikkelingen opnieuw berekend met NVM verkoopgegevens tot en met het vierde kwartaal van 2013. Tabel 2.1 toont de cumulatieve veranderingen in de prijsindex in de risico- en referentiegebieden vanaf 2012K3 en 2013K1. In figuur 2.1 zijn deze grafisch weergegeven in de onderste twee panelen. In het bovenste paneel toont de figuur de veranderingen in de afzonderlijke kwartalen vanaf 2012K3.

In de laatste drie kolommen van tabel 2.1 (en in volgende tabellen) zijn de verschillen in prijsverandering tussen de risico- en referentiegebieden weergegeven. Hierbij is het risicogebied als basis genomen; een negatieve waarde geeft aan dat de prijstoename in het risicogebied achter blijft bij het vergeleken referentiegebied. Tussen ronde haakjes staan de standaardafwijkingen vermeld als maat voor de betrouwbaarheid van de schatting.³

Het significante prijsverschil tussen het risicogebied en referentiegebied 1 in de vorige actualisatie was grotendeels het gevolg van prijsstijgingen in referentiegebied 1 tussen 2013K2 en 2013K3. In het risicogebied was in die periode er nog geen sprake van prijsstijgingen. De huidige actualisatie, met gegevens tot en met 2013K4, laat een ander beeld zien. Tussen 2013K3 en 2013K4 daalden de prijzen 0,9% in

² “Gaswinning Groningen-veld”, 25 januari 2013.

³Om te toetsen of de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied, zijn tussen rechte haakjes kritieke waarden vermeld. Als het gevonden verschil in prijsverandering kleiner is (meer negatief) dan de kritieke waarde, dan concluderen we dat de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied (of minder sterk zijn gestegen). De kritieke waarde hangt af van de standaardafwijking van het geschatte verschil in prijsontwikkeling en het gehanteerde significantieniveau. In het 2013K3 actualisatie rapport is een uitgebreide toelichting te vinden van de toetsen en kritieke waarden.

referentiegebied 1. Daarentegen stegen prijzen 0,2% in het risicogebied en in referentiegebied 2. Hierdoor blijft de cumulatieve prijsontwikkeling in het risicogebied niet meer achter bij referentiegebied 1. Vanaf 2012K3 bedragen de cumulatieve dalingen tot en met 2013K4 voor het risicogebied 4,6% en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk 5,0%, 4,1% en 4,6%. Vanaf 2013K1 bedragen de cumulatieve dalingen tot en met 2013K4 voor het risicogebied 0,4% en 0,5% voor referentiegebied 1. In referentiegebied 2 en 1&2 was er een cumulatieve prijsstijging van respectievelijk 0,4% en 0,1%. Geen van deze verschillen tussen het risicogebied en de referentiegebieden zijn in deze actualisatie statistisch significant.

2.3 Verfynde gebiedsindeling kenmerkenmodel

In dit rapport worden ook de prijsontwikkelingen vastgesteld voor een verfynde gebiedsindeling, zoals beschreven in de 2013K2 actualisatie, waarbij het risicogebied en referentiegebied 1 worden verdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei (A) en -krimp (B). De prijsontwikkelingen worden vergeleken tussen risicogebied A en referentiegebied 1A en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B.

Tabel 2.2 en figuur 2.2 geven de meest recente (cumulatieve) prijsontwikkelingen weer, op dezelfde wijze als in tabel 2.1 en figuur 2.1. In risicogebied A en B zijn de prijzen in 2013K4 ten opzichte van 2013K3 met respectievelijk 0,2 en 0,1% gedaald. In referentiegebied 1A en 1B bedroegen de dalingen respectievelijk 1,3 en 1,0%.

Bij een vergelijking van de risico- en referentiegebieden blijkt dat de cumulatieve prijsdalingen vanaf 2012K3 in zowel risicogebied A als B (4,4% en 5,1% respectievelijk) kleiner waren dan die in de corresponderende referentie-deelgebieden (5,1% en 6,2% voor respectievelijk referentiegebied 1A en 1B). Vanaf 2013K1 zijn prijzen vrijwel onveranderd gebleven in zowel risicogebied A (-0,2%) als referentiegebied 1A (-0,1%). De ontwikkelingen in risicogebied B (-0,7%) en referentiegebied 1B (-1,4%) waren beduidend negatiever. Geen van de hier geconstateerde verschillen zijn statistisch significant.

2.4 Actualisatie herhaalde verkopenmodel

In het vorige rapport zijn de prijsontwikkelingen met het herhaalde verkopenmodel berekend op basis van Kadaster gegevens tot en met het derde kwartaal van 2013. De prijzen in het risicogebied en referentiegebied 2 daalden in dezelfde mate, terwijl in referentiegebied 1 de dalingen in 2013K2 en 2013K3 iets verminderden. De verschillen tussen de gebieden zijn echter niet statistisch significant.

In tabel 2.3 en figuur 2.3 zijn de (cumulatieve) prijsontwikkelingen weergegeven met de geactualiseerde gegevens tot en met 2013K4. De prijsdalingen in het risicogebied en in referentiegebied 2 zijn met respectievelijk 0,6% en 0,3% kleiner dan in de voorgaande kwartalen, terwijl de daling in referentiegebied 1 met 1,3% vrijwel hetzelfde is als in de voorgaande kwartalen. In het herhaalde verkopenmodel zien we dus net als in het kenmerkenmodel dat prijzen in referentiegebied 1 zich in het laatste kwartaal minder gunstig ontwikkelen dan in het risicogebied en in referentiegebied 2.

De cumulatieve prijsdalingen vanaf 2012K3 bedragen voor het risicogebied, referentiegebied 1, 2 en 1&2 respectievelijk 4,8%, 6,8%, 5,4% en 5,9%. De prijzen in het risicogebied zijn dus het minste gedaald. Berekend vanaf 2013K1 is de prijsdaling in het risicogebied (2,2%) iets groter dan in referentiegebied 1 (2,0%), maar het verschil is niet statistisch significant. De dalingen in referentiegebied 1 (3,8%) en 1&2 (2,6%) zijn groter dan in het risicogebied.

2.5 Verfynde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel

Met het herhaalde verkopenmodel zijn de prijsontwikkelingen ook geschat met de verfynde gebiedsindeling. De prijsontwikkelingen worden vergeleken tussen risicogebied A en referentiegebied 1A en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B. In tabel 2.4 en figuur 2.4 worden de resultaten hiervan weergegeven. In alle deelgebieden is in 2013K4 nog een prijsdaling waar te nemen, waarbij de daling in referentiegebied 1B het grootste is.

In de cumulatieve prijsontwikkelingen (zowel vanaf 2012K3 als vanaf 2013K1) zijn de verschillen tussen de B-gebieden groter dan de verschillen tussen de A-gebieden. De totale prijsdaling van 2012K3 tot en met 2013K4 is het grootste in referentiegebied B (8,4%) en het verschil met het corresponderende risicogebied B (5,5%) is groter dan het verschil tussen de prijsdaling van risicogebied A (4,0%) en referentiegebied 1A (5,0%). Berekend vanaf 2013K1 is er vrijwel geen verschil tussen de prijsdalingen

in risicogebied A (1,9%) en referentiegebied 1A (2,1%). De daling in referentiegebied 1B (5,4%) is groter dan in risicogebied B (3,1%). Geen van de verschillen tussen de risico-deelgebieden en de corresponderende referentie-deelgebieden is statistisch significant.

2.6 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de prijsontwikkelingen tot en met 2013K4 in risico- en referentiegebieden met twee gebiedsindelingen en twee modellen beschreven. Prijsontwikkelingen zijn cumulatief berekend vanaf 2012K3 en 2013K1. Er zijn vergelijkingen gemaakt van de verschillen tussen risico- en referentiegebieden.

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het risicogebied en in referentiegebied 2 in het vierde kwartaal van 2013 licht stijgen (0,2%), terwijl ze in referentiegebied 1 dalen (-0,9%). In het derde kwartaal van 2013 was de stijging in referentiegebied 1 juist het hoogste, namelijk 0,7%.

Vanaf 2012K3 (2013K1) bedragen de cumulatieve dalingen tot en met 2013K4 voor het risicogebied 4,6% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk 5,0% (0,5%), 4,1% (-0,4%) en 4,6% (-0,1%). De verschillen in prijsontwikkeling tussen gebieden zijn klein en statistisch niet significant.

In het herhaalde verkopenmodel blijven prijzen in alle onderzochte gebieden dalen. De daling in het vierde kwartaal van 2013 is in referentiegebied 1 groter dan in het risicogebied en in referentiegebied 2. De resultaten van het herhaalde verkopenmodel bevestigen het resultaat van het kenmerkenmodel dat de prijzen vanaf 2012K3 (2013K1) in het risicogebied niet meer zijn gedaald dan in referentiegebieden.

Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden blijkt dat vanaf 2012K3 (2013K1) de prijzen in referentiegebied 1B (krimpgebied) het meeste zijn gedaald. In zowel het kenmerken- als in het herhaalde verkopenmodel zijn de dalingen in de risicogebieden A en B minder groot dan in de corresponderende referentiegebieden 1A en 1B.

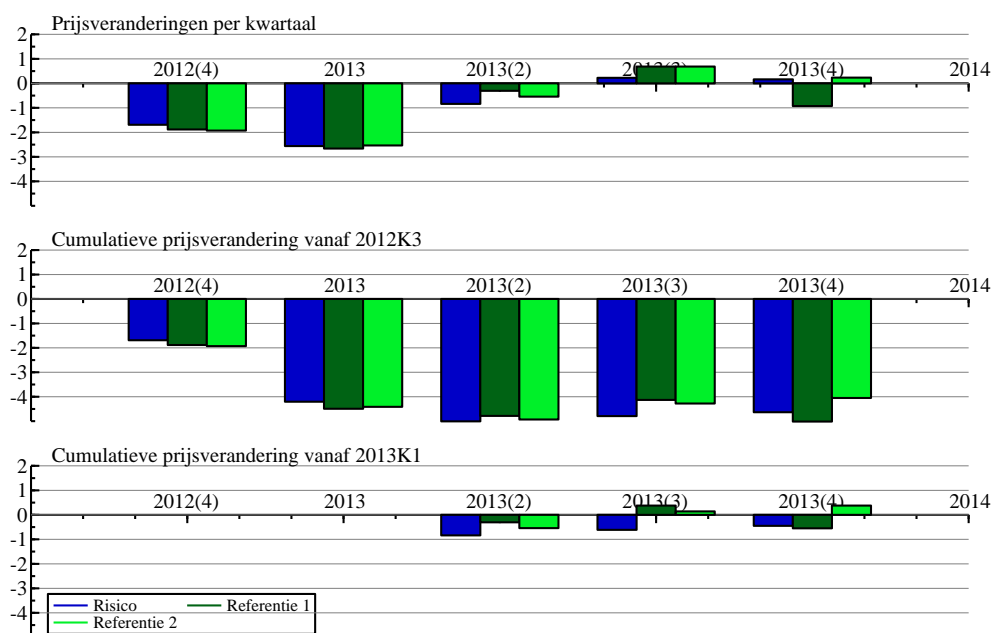
De conclusie van de analyse is dat de prijzen in het risicogebied zich vanaf 2012K3 (2013K1) tot en met 2013K4 niet significant minder gunstig hebben ontwikkeld dan in de referentiegebieden.

Tabel 2.1: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel**, en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*.

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2012K4	-1,7	-1,9	-1,9	-2,0	0,2 (0,8) [-1,4]	0,2 (0,8) [-1,4]	0,3 (0,7) [-1,3]
... 2013K1	-4,2	-4,5	-4,4	-4,7	0,3 (1,0) [-1,7]	0,2 (1,0) [-1,7]	0,5 (1,0) [-1,6]
... 2013K2	-5,0	-4,8	-4,9	-5,0	-0,2 (1,0) [-1,7]	-0,1 (1,0) [-1,8]	0,0 (1,0) [-1,6]
... 2013K3	-4,8	-4,1	-4,3	-4,1	-0,7 (1,1) [-1,9]	-0,5 (1,1) [-2,0]	-1,7 (1,1) [-1,8]
... 2013K4	-4,6	-5,0	-4,1	-4,6	0,4 (1,2) [-2,0]	-0,6 (1,2) [-2,0]	-0,1 (1,1) [-1,8]
van 2013K1							
t/m 2013K2	-0,8	-0,3	-0,5	-0,4	-0,5 (0,8) [-1,3]	-0,3 (0,9) [-1,4]	-0,5 (0,8) [-1,3]
... 2013K3	-0,6	0,4	0,1	0,6	-1,0 (1,1) [-1,9]	-0,8 (1,1) [-1,9]	-1,2 (1,1) [-1,8]
... 2013K4	-0,4	-0,5	0,4	0,1	0,1 (1,3) [-1,9]	-0,8 (1,3) [-1,9]	-0,6 (1,1) [-1,8]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.1: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K4 berekend met het **kenmerkenmodel**.

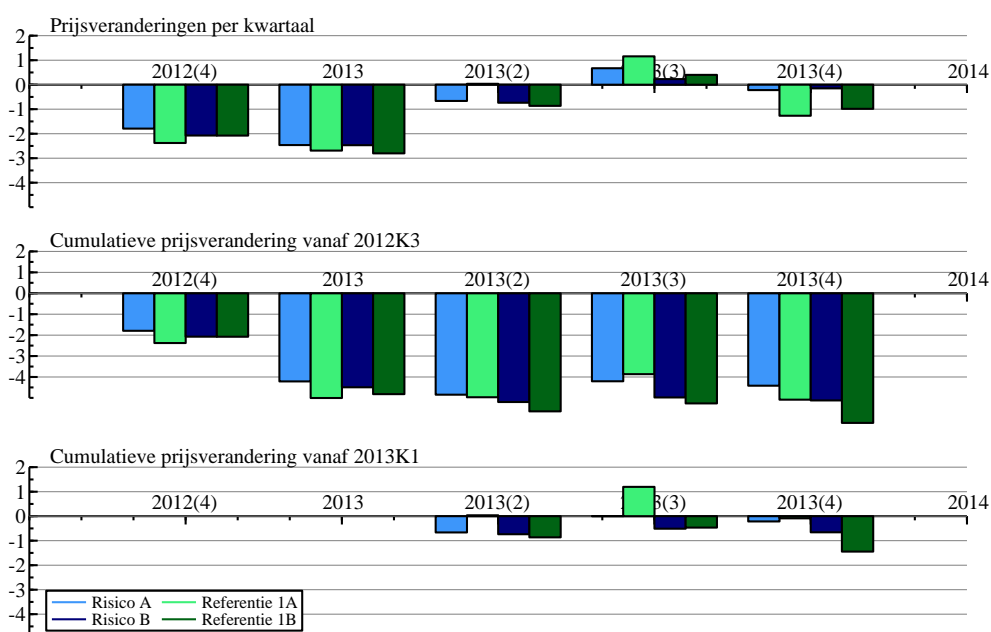


Tabel 2.2: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel**, en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2012K4	-1,8	-2,4	-2,1	-2,1	0,6 (0,9) [-1,6]	0,0 (1,0) [-1,6]
... 2013K1	-4,2	-5,0	-4,5	-4,8	0,8 (1,2) [-2,0]	0,3 (1,2) [-2,0]
... 2013K2	-4,8	-5,0	-5,2	-5,6	0,1 (1,3) [-2,2]	0,4 (1,3) [-2,1]
... 2013K3	-4,2	-3,9	-5,0	-5,3	-0,3 (1,4) [-2,5]	0,3 (1,4) [-2,4]
... 2013K4	-4,4	-5,1	-5,1	-6,2	-0,7 (1,5) [-2,5]	1,1 (1,5) [-2,4]
van 2013K1						
t/m 2013K2	-0,7	0,0	-0,7	-0,9	-0,7 (1,0) [-1,7]	0,1 (1,0) [-1,7]
... 2013K3	-0,0	1,2	-0,5	-0,5	-1,2 (1,4) [-2,3]	0,0 (1,3) [-2,2]
... 2013K4	-0,2	-0,1	-0,7	-1,4	-0,1 (1,5) [-2,3]	0,8 (1,5) [-2,2]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.2: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K4 berekend met het **kenmerkenmodel** (verfijnde indeling).

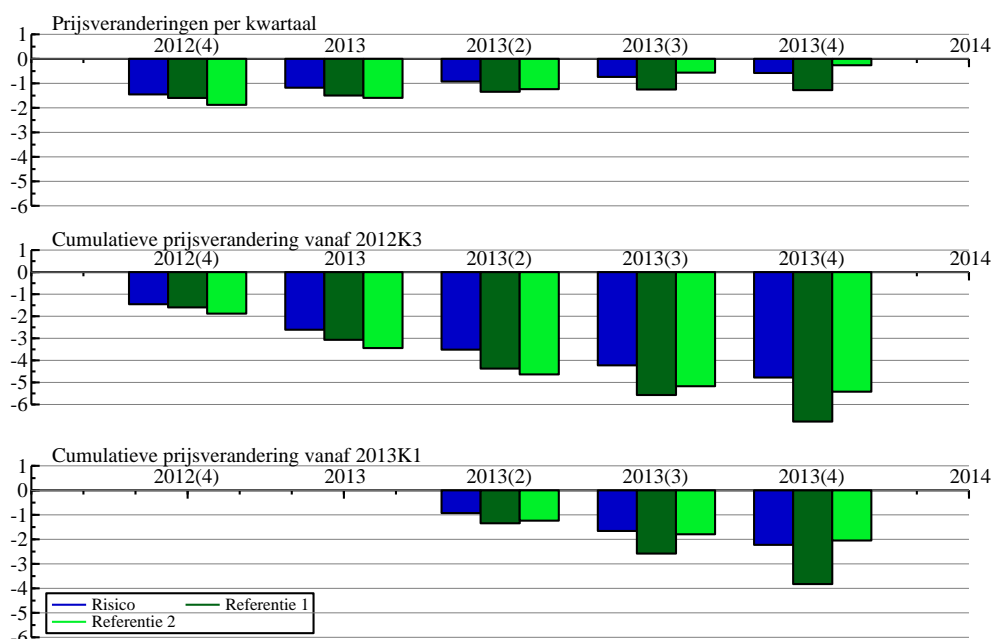


Tabel 2.3: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verkopenmodel**, en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2012K4	-1,5	-1,6	-1,9	-1,8	0,1 (0,5) [-0,8]	0,4 (0,5) [-0,9]	0,4 (0,5) [-0,8]
... 2013K1	-2,6	-3,1	-3,4	-3,4	0,5 (0,8) [-1,3]	0,8 (0,9) [-1,5]	0,8 (0,8) [-1,3]
... 2013K2	-3,5	-4,4	-4,6	-4,6	0,9 (1,1) [-1,8]	1,1 (1,2) [-2,0]	1,1 (1,1) [-1,8]
... 2013K3	-4,2	-5,6	-5,2	-5,3	1,3 (1,5) [-2,4]	0,9 (1,5) [-2,5]	1,1 (1,4) [-2,3]
... 2013K4	-4,8	-6,8	-5,4	-5,9	2,0 (1,9) [-3,1]	0,6 (2,0) [-3,3]	1,1 (1,8) [-3,0]
van 2013K1							
t/m 2013K2	-0,9	-1,3	-1,2	-1,3	0,4 (0,5) [-0,8]	0,3 (0,6) [-1,0]	0,3 (0,5) [-0,9]
... 2013K3	-1,7	-2,6	-1,8	-2,0	0,9 (1,0) [-1,6]	0,1 (1,1) [-1,8]	0,3 (1,0) [-1,6]
... 2013K4	-2,2	-3,8	-2,0	-2,6	1,6 (1,6) [-2,6]	-0,2 (1,7) [-2,8]	0,4 (1,5) [-2,5]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.3: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K4 berekend met het **herhaalde verkopenmodel**.

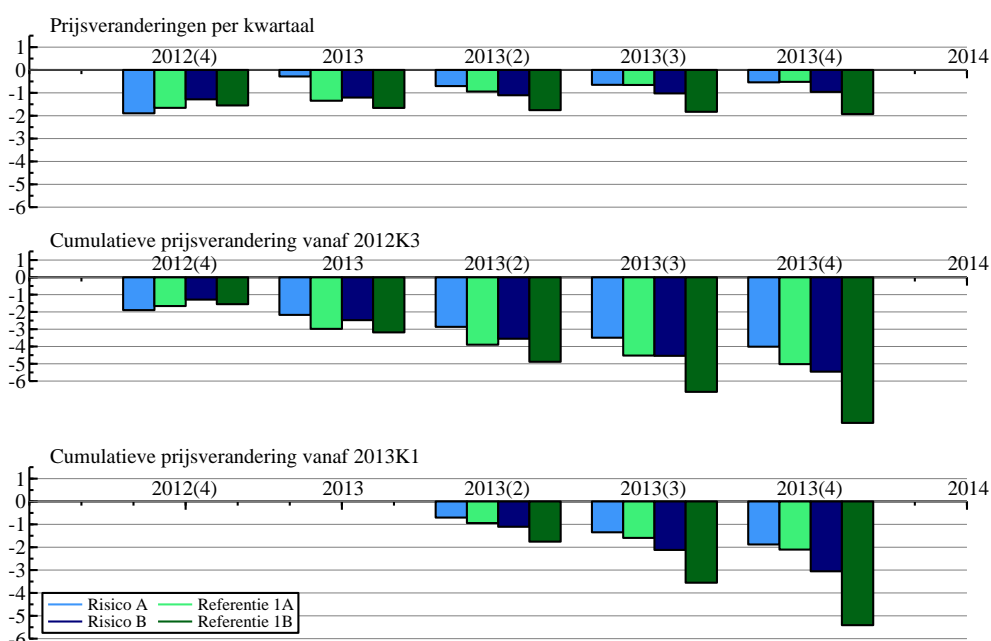


Tabel 2.4: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verkopenmodel**, en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2012K4	-1,9	-1,7	-1,3	-1,6	-0,2 (1,3) [-2,1]	0,3 (0,5) [-0,8]
... 2013K1	-2,2	-3,0	-2,5	-3,2	0,8 (1,7) [-2,8]	0,7 (0,9) [-1,5]
... 2013K2	-2,9	-3,9	-3,6	-4,9	1,0 (2,0) [-3,5]	1,3 (1,3) [-2,1]
... 2013K3	-3,5	-4,5	-4,5	-6,6	1,0 (2,3) [-3,9]	2,1 (1,7) [-2,8]
... 2013K4	-4,0	-5,0	-5,5	-8,4	1,0 (2,8) [-4,6]	3,0 (2,3) [-3,7]
van 2013K1						
t/m 2013K2	-0,7	-0,9	-1,1	-1,8	0,2 (1,3) [-2,1]	0,7 (0,6) [-0,9]
... 2013K3	-1,3	-1,6	-2,1	-3,6	0,2 (1,8) [-3,0]	1,4 (1,1) [-1,8]
... 2013K4	-1,9	-2,1	-3,1	-5,4	0,2 (2,5) [-4,0]	2,4 (1,7) [-2,9]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.4: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K4 berekend met het **herhaalde verkopenmodel** (verfijnde indeling).



Tabel 2.5: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel**.

(verkopen t/m 2013K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,5	199,9	194,7	198,9
top van de markt – 2013K3	-15,3	-16,1	-18,4	-16,9
1993K1 – 2013K3	148,7	151,8	140,5	148,4
2012K3 – 2013K3	-5,6	-3,4	-4,8	-3,9
2012K3 – 2012K4	-1,7	-1,8	-1,9	-1,8
2012K4 – 2013K1	-2,7	-2,5	-2,6	-2,6
2013K1 – 2013K2	-1,0	-0,1	-0,6	-0,4
2013K2 – 2013K3	-0,2	0,9	0,3	0,9
(verkopen t/m 2013K4)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,6	199,9	194,7	198,8
top van de markt – 2013K4	-14,4	-17,6	-17,8	-17,6
1993K1 – 2013K4	151,3	147,1	142,1	146,4
2012K3 – 2013K4	-4,6	-5,0	-4,1	-4,5
2012K3 – 2012K4	-1,7	-1,9	-1,9	-1,9
2012K4 – 2013K1	-2,6	-2,7	-2,5	-2,6
2013K1 – 2013K2	-0,8	-0,3	-0,5	-0,5
2013K2 – 2013K3	0,2	0,7	0,7	0,9
2013K3 – 2013K4	0,2	-0,9	0,2	-0,4

De prijsontwikkelingen in de bovenste en onderste deeltabellen zijn berekend met NVM verkopen van 1985K1 tot en met respectievelijk 2013K3 en 2013K4. De top van de markt werd bereikt in 2008K2 voor het risicogebied en in 2008K1 voor beide referentiegebieden.

Tabel 2.6: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het **kenmerkenmodel**.

(verkopen t/m 2013K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,7	193,7	212,0	204,4
top van de markt – 2013K3	-14,8	-14,8	-15,4	-19,1
1993K1 – 2013K3	160,4	150,1	163,9	146,1
2012K3 – 2013K3	-4,7	-2,8	-5,3	-4,7
2012K3 – 2012K4	-1,8	-2,3	-2,1	-2,0
2012K4 – 2013K1	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7
2013K1 – 2013K2	-0,8	0,4	-0,8	-0,7
2013K2 – 2013K3	0,4	1,6	0,0	0,6
(verkopen t/m 2013K4)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,7	193,6	212,0	204,3
top van de markt – 2013K4	-14,5	-17,1	-15,2	-20,6
1993K1 – 2013K4	161,3	143,4	164,5	141,6
2012K3 – 2013K4	-4,4	-5,1	-5,1	-6,2
2012K3 – 2012K4	-1,8	-2,4	-2,1	-2,1
2012K4 – 2013K1	-2,5	-2,7	-2,5	-2,8
2013K1 – 2013K2	-0,7	0,0	-0,7	-0,9
2013K2 – 2013K3	0,7	1,2	0,2	0,4
2013K3 – 2013K4	-0,2	-1,3	-0,1	-1,0

Tabel 2.7: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verko-**
penmodel.

(gegevens t/m 2013K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	179,1	179,5	206,8	192,4
top van de markt – 2013K3	-17,5	-16,9	-21,7	-18,9
1993K1 – 2013K3	130,4	132,2	140,2	137,0
2012K3 – 2013K3	-7,5	-5,5	-7,8	-6,1
2012K3 – 2012K4	-1,9	-1,6	-2,1	-1,9
2012K4 – 2013K1	-1,9	-1,5	-2,0	-1,7
2013K1 – 2013K2	-1,9	-1,3	-2,1	-1,5
2013K2 – 2013K3	-1,9	-1,2	-1,8	-1,2
(gegevens t/m 2013K4)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	179,6	179,0	206,4	191,9
top van de markt – 2013K4	-14,9	-18,1	-19,9	-18,9
1993K1 – 2013K4	138,0	128,4	145,4	136,8
2012K3 – 2013K4	-4,8	-6,8	-5,4	-5,9
2012K3 – 2012K4	-1,5	-1,6	-1,9	-1,8
2012K4 – 2013K1	-1,2	-1,5	-1,6	-1,6
2013K1 – 2013K2	-0,9	-1,3	-1,2	-1,3
2013K2 – 2013K3	-0,7	-1,3	-0,6	-0,7
2013K3 – 2013K4	-0,6	-1,3	-0,3	-0,6

De prijsontwikkelingen in de bovenste en onderste deeltabel zijn berekend met Kadaster verkopen van 1993K1 tot en met 2013K3 en 2013K4 respectievelijk. De top van de markt werd bereikt in 2008K3.

Tabel 2.8: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het **herhaalde verkopenmodel.**

(gegevens t/m 2013K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	193,4	176,7	169,0	183,9
top van de markt – 2013K3	-15,2	-16,8	-18,7	-17,0
1993K1 – 2013K3	148,8	130,4	118,7	135,5
2012K3 – 2013K3	-4,4	-5,8	-8,0	-5,2
2012K3 – 2012K4	-1,9	-1,8	-2,0	-1,3
2012K4 – 2013K1	-0,5	-1,6	-2,1	-1,3
2013K1 – 2013K2	-1,0	-1,3	-2,1	-1,3
2013K2 – 2013K3	-1,1	-1,2	-2,1	-1,3
(gegevens t/m 2013K4)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	193,6	176,1	169,5	183,7
top van de markt – 2013K4	-14,9	-16,1	-15,6	-20,0
1993K1 – 2013K4	150,0	131,5	127,6	127,1
2012K3 – 2013K4	-4,0	-5,0	-5,5	-8,4
2012K3 – 2012K4	-1,9	-1,7	-1,3	-1,6
2012K4 – 2013K1	-0,3	-1,3	-1,2	-1,7
2013K1 – 2013K2	-0,7	-0,9	-1,1	-1,8
2013K2 – 2013K3	-0,6	-0,7	-1,0	-1,8
2013K2 – 2013K4	-0,5	-0,5	-1,0	-1,9



3 Alternatieve marktindicatoren

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 stond de ontwikkeling van woningprijzen centraal. In dit hoofdstuk worden acht andere marktindicatoren getoond, namelijk:

1. Aantal Kadaster verkopen;
2. Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen;
3. Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen;
4. Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen;
5. Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen;
6. Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs;
7. Verkoopsnelheid;
8. Terugtreksnelheid.

Deze indicatoren geven een aanvullend beeld van de woningmarkt. Veranderingen in de woningmarkt vertalen zich niet altijd onmiddellijk in prijsaanpassingen, maar bijvoorbeeld in een toename van het aantal te koop staande woningen of een daling van de verkoopsnelheid.

De verschillende indicatoren worden vergeleken tussen de risico- en referentiegebieden. De hoogte van het aantal Kadaster verkopen kan niet zonder meer tussen de gebieden vergeleken worden, omdat de gebieden verschillen in grootte. Daarom wordt voor deze eerste maatstaf de ontwikkeling in de tijd vergeleken. Bij de andere maatstaven zijn naast de ontwikkeling in de tijd ook het niveau in de verschillende gebieden vergelijkbaar.

Het aantal NVM verkopen en het aantal te koop staande woningen wordt gerelateerd aan het totaal aantal koopwoningen in 2010.

Het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen is de gemiddelde verkoopduur, dat wil zeggen het aantal dagen tussen het te koop aanbieden van de woning en het tekenen van het koopcontract. Het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen is de gemiddelde duur vanaf het te koop aanbieden van de woning tot nu toe.

Het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is de gemiddelde verhouding tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs.⁴

De verkoopsnelheid wordt bepaald door het aantal verkopen per kwartaal te delen door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal. Op dezelfde wijze wordt de terugtreksnelheid berekend, namelijk het aantal terugtrekkingen per kwartaal gedeeld door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal.

Er is bij het bepalen van bovenstaande maatstaven rekening gehouden met het feit dat sommige woningen voor een korte tijd van de markt worden gehaald en vervolgens weer op de markt worden gezet (met vaak een lagere vraagprijs). Als een woning binnen drie maanden na terugtrekking weer op de markt wordt gebracht, wordt dit als één aaneengesloten periode beschouwd en niet als een terugtrekking. Ook wordt bij het bepalen van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs de eerst bekende vraagprijs van de aaneengesloten periode gebruikt.

Bij de bepaling van het aantal dagen te koop en het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is steeds de mediaan⁵ in plaats van de gemiddelde waarde gebruikt, omdat deze maatstaf minder gevoelig is voor uitschieters in de data dan het rekenkundig gemiddelde.

Het verloop van bovengenoemde indicatoren is vaak erg beweeglijk in de tijd. Dat wordt gedeeltelijk veroorzaakt door seizoen effecten, maar ook door incidentele uitschieters. Daarom wordt steeds gekeken naar de trendmatige ontwikkelingen.

Evenals bij de prijsontwikkelingen, ligt de aandacht in dit rapport voornamelijk op de recente ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden telkens de cumulatieve toe- en afnamen van de verschillende indicatoren

⁴ $(\text{vraagprijs} - \text{verkoopprijs}) / \text{vraagprijs} \times 100\%$.

⁵ De mediaan is de middelste waarneming (of het gemiddelde van de 2 middelste waarnemingen) van een reeks geordende waarnemingen van klein naar groot.

getoond, vanaf 2012K3 en vanaf 2013K1. Overzichten van de ontwikkelingen over langere perioden zijn opgenomen in appendix B.

3.2 Aantal Kadaster verkopen

In de 2013K3 actualisatie zagen we dat in het derde kwartaal van 2013 in alle onderzochte gebieden het aantal Kadaster verkopen afnam, met 2% in het risicogebied en referentiegebied 2 en met 1% in referentiegebied 1. In 2013K4 zijn deze dalingen respectievelijk 2%, 1% en 0%, zie de bovenste helft van tabel B.9. We zien dus dat het aantal verkopen in de referentiegebieden aantrekt, maar niet in het risicogebied. De verschillen tussen de cumulatieve dalingen in de verschillende gebieden lopen ook op. Voor het risicogebied, referentiegebied 1 en 2 bedragen deze dalingen vanaf 2012K3 respectievelijk 9%, 2% en 5% en vanaf 2013K1 6%, 0% en 3%, zie de onderste helft van tabel 3.1. Een overzicht van het aantal Kadaster verkopen per gemeente en per maand vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 staat in de appendix: tabel B.3 geeft het totaal aantal verkopen en B.4 het aantal verkopen na filtering.

In de verfijnde gebiedsindeling is de daling in referentiegebied 1B ongebogen in een groei van 2%. In de overige gebieden zijn de dalingen in 2013K4 iets kleiner geworden dan in de voorgaande kwartalen, zie tabel B.9. De cumulatieve dalingen zijn in beide risico-deelgebieden groter dan in de corresponderende referentie-deelgebieden: vanaf 2012K3 bedraagt de daling 12% en 6% in risicogebied A en B, tegenover 4% en 1% in referentiegebied 1A en 1B. Vanaf 2013K1 bedraagt de daling 8% en 3% in risicogebied A en B, tegenover een daling van 2% en een stijging van 2% in referentiegebied 1A en 1B, zie de onderste helft van tabel 3.1.

De conclusie is dat de daling van het aantal Kadaster verkopen in het risicogebied groter is dan in de referentiegebieden en dat in het meest recente kwartaal de daling in het risicogebied doorzet terwijl deze in de referentiegebieden lijkt te stabiliseren. Deze conclusie geldt voor zowel de groei- als de krimp-deelgebieden.

3.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen

In de 2013K3 actualisatie concludeerden we dat het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in referentiegebied 1 in het laatste kwartaal was omgeslagen in een groei, terwijl het in risicogebied en in referentiegebied 2 bleef dalen (met een iets afgenomen snelheid). In 2013K4 zien we dat de daling zich met 3% onverminderd voortzet in het risicogebied. In referentiegebied 1 zet de groei van het vorige kwartaal zich ook voort, met 1%, terwijl de daling in referentiegebied 2 is verminderd naar 0%, zie de bovenste helft van tabel B.10.

Ook het verschil in de cumulatieve dalingen loopt op: vanaf 2012K3 bedraagt deze 15% in het risicogebied, tegenover 1% en 3% in referentiegebied 1 en 2. Een groot deel van het verschil is opgelopen in de recentere kwartalen: vanaf 2013K1 bedraagt de daling 9% in het risicogebied, tegenover een stijging van 2% en een daling van 1% in referentiegebied 1 en 2, zie de bovenste helft van tabel 3.2. Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in 2013K4 in het risicogebied duidelijk lager dan in de referentiegebieden, zie figuur A.3. Een overzicht van het aantal NVM verkopen per gemeente en per maand vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 staat in de appendix: tabel B.1 geeft het totaal aantal verkopen en B.2 het aantal verkopen na filtering.⁶

In de verfijnde gebiedsindeling zijn in 2013K4 de dalingen in beide risico-deelgebieden groter dan in de corresponderende referentie 1 deelgebieden. In de cumulatieve dalingen vanaf 2012K3 is vooral het verschil tussen de groeigebieden groot, zie de onderste helft van tabel 3.2. Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen ligt in 2013K4 in de risicogebieden A en B tussen die van de referentiegebieden A en B, zie figuur A.4.

De conclusie is dat in 2013K4 het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied lager is dan in de referentiegebieden en dat het verschil toeneemt. De daling houdt aan in het risicogebied, terwijl in de referentiegebieden een stabilisatie of groei te zien is. De conclusie geldt voor zowel de groei- als de krimp-deelgebieden.

⁶ Het aantal verkopen in december 2013 is voor alle gemeenten – zowel in het risico- als referentiegebied – relatief laag. Dit aantal kan nog naar boven worden bijgesteld, omdat op het moment van levering van het NVM bestand mogelijk anderszins niet alle verkopen geregistreerd waren.

3.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen

In de 2013K3 actualisatie nam het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het laatste kwartaal in het risicogebied met 2% sneller toe dan in de referentiegebieden met 1%. Deze stijgingen zijn in 2013K4 in alle gebieden afgenomen, naar 1,5% in het risicogebied, en 0% in beide referentiegebieden, zie de bovenste helft van tabel B.11 en figuur A.5. Ook cumulatief is het aantal te koop staande woningen in het risicogebied sterker toegenomen dan in de referentiegebieden. Het niveau ligt in het risicogebied tussen het niveau van de twee referentiegebieden in.

Figuur A.6 geeft de trendmatige ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen voor de verfijnde gebiedsindeling. In zowel groei- als krimpgebieden is het aantal te koop staande woningen in risicogebieden meer gestegen dan in referentiegebieden, zie de onderste helft van de tabellen 3.3 en B.11.

De conclusie is dat in 2013K4 het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied nog steeds toeneemt, terwijl het in de referentiegebieden lijkt te stabiliseren. Dit geldt voor zowel de groei- als de krimp-deelgebieden.

3.5 Aantal dagen te koop voor verkochte woningen

In de 2013K3 actualisatie zagen we dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in het risicogebied gestaag toenam. In referentiegebied 1 was dit omgeslagen in een daling en in referentiegebied 2 was de snelheid van de toename sterk verminderd.

In 2013K4 zijn de verschillen beduidend minder groot, vooral door de verminderde stijging in het risicogebied, zie de bovenste helft van tabel 3.4 en B.12. De cumulatieve toename van het aantal dagen te koop vanaf 2012K3 is in het risicogebied 8%, tegenover 3% in referentiegebied 2 en -1% in referentiegebied 1. De toename is dus groter in het risicogebied, hoewel het verschil nu kleiner is dan in het vorige kwartaal. Het niveau is in het risicogebied in het laatste kwartaal nog steeds lager dan in de referentiegebieden.

Uit de analyse voor de verfijnde gebiedsindeling komt geen eenduidig beeld: in risicogebied A is er een toename in het aantal dagen te koop te zien tegenover een afname in referentiegebied 1A, maar in referentiegebied 1B is er een grotere toename dan in risicogebied B, waar de toename het hoogste is van alle deelgebieden, zie figuur A.8.

De conclusie is dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in 2013K4 in het risicogebied lager is dan in de referentiegebieden, maar sneller toeneemt. Uit een vergelijking van deelgebieden is geen eenduidige conclusie te trekken.

3.6 Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen

In de 2013K3 actualisatie bleek dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het risicogebied in alle gebieden snel toe nam, met 4 tot 6% per kwartaal. De toenames zijn in 2013K4 licht verminderd, naar 5%, 4% en 5% voor respectievelijk het risicogebied, referentiegebied 1 en 2.

Figuur A.9 geeft de trendmatige ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen. De cumulatieve toename vanaf 2012K3 ligt in het risicogebied met 30% tussen die in referentiegebied 1 (25%) en referentiegebied 2 (32%). Vanaf 2013K1 is deze in het risicogebied met 17% hoger dan in referentiegebied 1 (13%) en referentiegebied 2 (16%), zie de bovenste helft van tabel 3.5.

Bij de ontwikkelingen in de verfijnde indelingen zien we dat er weinig verschillen zijn tussen de toenames in de verschillende deelgebieden, zie de onderste helft van tabel 3.5.

Het aantal dagen te koop ligt in de groeigebieden lager dan de krimpgebieden, zie tabel B.13 en figuur A.10 en is lager in het risicogebied dan in de referentiegebieden.

De conclusie is dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen het laagste is in het risicogebied en dat dit aantal in alle gebieden nog steeds met vergelijkbare snelheid toeneemt.

3.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

Het relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs⁷ was in 2013K3 met 11 tot 12% vergelijkbaar in de verschillende gebieden. In 2013K4 bedraagt dit verschil 12% in het risicogebied en 14% en 13% in respectievelijk referentiegebied 1 en 2. Het verschil in het risicogebied neemt echter toe, met ongeveer 2% per kwartaal, terwijl het in beide referentiegebieden met ongeveer 2% per kwartaal afneemt, zie de bovenste helft van tabel 3.6 en B.14 en figuur A.11. Cumulatief is de 'korting' in het risicogebied (11% vanaf 2012K3 of 6% vanaf 2013K1) aanzienlijk meer toegenomen dan in de referentiegebieden (0% tot -1% vanaf 2012K3 of -5% tot -6% vanaf 2013K1).

In de verfijnde indeling is te zien dat het niveau van de 'korting' in referentiegebied 1B met 18% aanzienlijk hoger is dan in de andere deelgebieden met 12 tot 13% en dat het in referentiegebied 1B ook sneller toeneemt dan in andere deelgebieden, zie de onderste helft van B.14 en figuur A.12.

De conclusie is dat het procentuele verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs het laagste is in het risicogebied, maar dat de recente toename daar groter is dan in de referentiegebieden. Bij een vergelijking van deelgebieden valt referentiegebied 1B op in negatieve zin: de 'korting' is daar het hoogste, en stijgt nog, terwijl het in referentiegebied 1A daalde.

3.8 Verkoopsnelheid

De verkoopsnelheid was in 2013K3 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden. Ook daalde deze in het derde kwartaal, terwijl ze in de referentiegebieden stabiliseerden of groeiden. Ook in 2013K4 is de verkoopsnelheid in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden. In alle gebieden groeit de snelheid, maar de groei van 3% in het risicogebied blijft achter bij de groei van 11% in referentiegebied 1 en 4% in referentiegebied 2, zie figuur A.13 en de bovenste helft van tabel B.15.

Vanaf zowel 2012K3 als 2013K1 groeit de verkoopsnelheid in de referentiegebieden, terwijl deze in het risicogebied daalt, zie de bovenste helft van tabel 3.7.

In de uitgesplitste indeling zien we dat er vooral een groot toename is in de verkoopsnelheid in referentiegebied 1A. De verkoopsnelheid in risicogebied A blijft daarbij achter. Hoewel ook risicogebied B achter blijft bij referentiegebied 1B, is het verschil hier minder groot, zie figuur A.14 en de onderste helft van tabel 3.7 en B.15.

De conclusie is dat de verkoopsnelheid in het risicogebied in de meest recente kwartalen lager is dan in de referentiegebieden. In 2013K4 is er een stijging in het risicogebied, maar deze is kleiner dan in de referentiegebieden.

3.9 Terugtreksnelheid

De terugtreksnelheid van te koop gezette woningen neemt al ver voor 2008 gestaag af. In de 2013K3 actualisatie daalde de terugtreksnelheid van te koop gezette woningen in het risicogebied en in referentiegebied 1 met ongeveer dezelfde snelheid, terwijl in referentiegebied 2 de daling vrijwel tot stilstand was gekomen. Dit beeld is in de huidige actualisatie onveranderd, zie de bovenste helft van tabel 3.8 en figuur A.15.

In de cumulatieve ontwikkelingen vanaf 2012K3 zien we een daling van 6% in het risicogebied en in referentiegebied 1, en 0% in referentiegebied 2, zie de bovenste helft van tabel 3.8.

In de verfijnde indeling is te zien dat vooral in referentiegebied 1B de terugtreksnelheid sterk is gedaald, en aanzienlijk lager is dan in de overige gebieden, zie figuur A.16 en de onderste helft van tabel 3.8 en B.16. In referentiegebied 1A is de terugtreksnelheid vrijwel stabiel gebleven. In beide risicogebieden liggen zowel het niveau als de daling van de terugtreksnelheid ongeveer tussen die in de referentie-deelgebieden.

De conclusie is dat terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 ongeveer even snel dalen, terwijl deze in referentiegebied 2 stabiliseert. Uit een vergelijking van de groei- en krimp-deelgebieden komt geen eenduidige conclusie naar voren.

⁷ Dit is gedefinieerd als $(\text{vraagprijs} - \text{verkoopprijs}) / \text{vraagprijs} \times 100\%$

3.10 Conclusies

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor de afzonderlijke marktindicatoren.

1. Aantal verkopen Kadaster

- Het aantal verkopen is in het risicogebied meer gedaald dan in de referentiegebieden.
- De daling zet zich door in het risicogebied, maar vermindert licht in de referentiegebieden.

2. Aantal verkopen NVM t.o.v. het aantal koopwoningen

- Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen was in 2013K4 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden.
- Het aantal NVM verkopen is in de recente kwartalen in het risicogebied meer afgenomen dan in de referentiegebieden.
- De daling houdt in het laatste kwartaal in het risicogebied aan, terwijl in de referentiegebieden een stabilisatie of groei is te zien.

3. Te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

- Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen is in 2013K4 in het risicogebied groter in referentiegebied 2, maar lager dan in referentiegebied 1.
- Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen groeit in het risicogebied, terwijl het in de referentiegebieden stabiliseert.

4. Aantal dagen te koop van verkochte woningen

- Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in 2013K4 is in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden.
- Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, neemt in het risicogebied in de laatste kwartalen sneller toe dan in de referentiegebieden.
- In referentiegebied 1B is het niveau fors hoger dan in risicogebied A en B en referentiegebied A en neemt ook sneller toe.

5. Aantal dagen te koop van alle te koop staande woningen

- Het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat, is het laagste in het risicogebied, maar de verschillen tussen de gebieden zijn klein.
- Dit aantal loopt in alle gebieden nog steeds snel op, met vergelijkbare snelheid in de verschillende gebieden.

6. Relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

- Het relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is in 2013K4 het laagste in het risicogebied, maar blijft toenemen.
- In de referentiegebieden neemt het relatief verschil in het laatste kwartaal af.

7. Verkoopsnelheid

- De verkoopsnelheid is in 2013K4 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden.
- De verkoopsnelheid in het risicogebied stijgt licht in 2013K4. In de referentiegebieden zijn de stijgingen groter.

8. Terugtreksnelheid

- De terugtreksnelheid is in het risicogebied en in referentiegebied 1 ongeveer evenveel afgenomen. In beide gebieden is de afname groter dan in referentiegebied 2.
- In het risicogebied en in referentiegebied 1 blijft de terugtreksnelheid dalen, met ongeveer dezelfde snelheid. In referentiegebied 2 is er een stabilisatie.

Over het geheel genomen lijkt volgens de alternatieve indicatoren in het risicogebied de ontwikkeling van de woningmarkt minder gunstig dan in de referentiegebieden. Dit geldt voor de verkoopaantallen (Kadaster en NVM), aantal dagen te koop van verkochte woningen, het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid. De overige indicatoren geven geen eenduidig beeld, maar in geen van de overige indicatoren is de ontwikkeling in het risicogebied gunstiger dan in de referentiegebieden.

Tabel 3.1: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-2,0%	-0,9%	-1,0%	-1,1%	-1,0%
2013K1	-4,0%	-2,2%	-2,2%	-1,8%	-1,8%
2013K2	-5,9%	-2,8%	-3,4%	-3,1%	-2,5%
2013K3	-7,7%	-2,5%	-4,5%	-5,1%	-3,1%
2013K4	-9,4%	-2,3%	-5,4%	-7,1%	-4,0%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-2,0%	-0,7%	-1,2%	-1,3%	-0,8%
2013K3	-3,8%	-0,4%	-2,4%	-3,5%	-1,4%
2013K4	-5,6%	-0,2%	-3,3%	-5,5%	-2,4%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	-2,6%	-0,8%	-1,4%	-0,4%	-1,8%	-1,0%
2013K1	-5,2%	-1,7%	-3,0%	-2,3%	-3,5%	-0,7%
2013K2	-7,6%	-2,5%	-4,2%	-3,1%	-5,2%	-1,2%
2013K3	-10,1%	-3,2%	-5,1%	-2,3%	-6,8%	-2,8%
2013K4	-12,4%	-4,0%	-6,2%	-0,6%	-8,4%	-5,7%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-2,6%	-0,8%	-1,3%	-0,8%	-1,8%	-0,5%
2013K3	-5,2%	-1,6%	-2,2%	-0,1%	-3,5%	-2,1%
2013K4	-7,6%	-2,4%	-3,3%	1,8%	-5,2%	-5,1%

Tabel 3.2: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-3,3%	-1,6%	-0,5%	-1,7%	-2,7%
2013K1	-6,5%	-2,8%	-1,6%	-3,7%	-4,8%
2013K2	-9,4%	-2,5%	-2,3%	-6,9%	-7,0%
2013K3	-12,1%	-1,7%	-2,6%	-10,4%	-9,5%
2013K4	-14,7%	-1,0%	-2,8%	-13,8%	-12,0%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-3,1%	0,3%	-0,7%	-3,4%	-2,4%
2013K3	-6,0%	1,1%	-1,0%	-7,1%	-5,0%
2013K4	-8,8%	1,9%	-1,2%	-10,7%	-7,7%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	-3,4%	-0,8%	-3,2%	-2,8%	-2,6%	-0,3%
2013K1	-6,7%	-1,2%	-6,2%	-5,2%	-5,5%	-1,0%
2013K2	-9,8%	-0,6%	-8,8%	-6,3%	-9,2%	-2,5%
2013K3	-12,9%	0,4%	-11,3%	-7,1%	-13,3%	-4,2%
2013K4	-15,8%	1,6%	-13,8%	-8,0%	-17,4%	-5,8%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-3,4%	0,6%	-2,8%	-1,2%	-4,0%	-1,6%
2013K3	-6,6%	1,7%	-5,5%	-2,0%	-8,3%	-3,5%
2013K4	-9,8%	2,8%	-8,1%	-3,0%	-12,6%	-5,1%

Tabel 3.3: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	0,9%	0,1%	-1,8%	0,9%	2,8%
2013K1	2,5%	0,9%	-3,0%	1,6%	5,5%
2013K2	4,4%	2,0%	-2,7%	2,4%	7,1%
2013K3	6,2%	2,6%	-2,4%	3,6%	8,6%
2013K4	7,7%	2,6%	-2,5%	5,1%	10,3%
van 2013K1 t/m					
2013K2	1,9%	1,1%	0,3%	0,7%	1,5%
2013K3	3,6%	1,7%	0,6%	1,9%	3,0%
2013K4	5,1%	1,7%	0,5%	3,4%	4,6%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	1,0%	-0,3%	1,0%	0,4%	1,3%	0,6%
2013K1	2,9%	0,7%	2,3%	1,1%	2,2%	1,2%
2013K2	5,0%	2,1%	4,0%	2,1%	3,0%	1,9%
2013K3	7,0%	2,7%	5,6%	2,7%	4,3%	3,0%
2013K4	8,5%	1,9%	7,3%	3,2%	6,6%	4,1%
van 2013K1 t/m						
2013K2	2,1%	1,3%	1,7%	0,9%	0,8%	0,7%
2013K3	3,9%	1,9%	3,3%	1,5%	2,0%	1,7%
2013K4	5,5%	1,2%	4,9%	2,1%	4,3%	2,8%

Tabel 3.4: Aantal dagen te koop voor verkochte woningen in risico- en referentiegebied (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	2,3%	2,9%	1,4%	-0,6%	0,8%
2013K1	4,3%	3,5%	2,3%	0,8%	2,0%
2013K2	6,0%	2,4%	2,8%	3,6%	3,2%
2013K3	7,0%	0,4%	3,1%	6,7%	3,9%
2013K4	7,8%	-1,4%	3,4%	9,2%	4,3%
van 2013K1 t/m					
2013K2	1,6%	-1,1%	0,5%	2,6%	1,1%
2013K3	2,6%	-3,0%	0,8%	5,6%	1,8%
2013K4	3,3%	-4,8%	1,1%	8,1%	2,2%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	1,5%	2,7%	2,1%	4,1%	-1,2%	-2,0%
2013K1	2,7%	3,3%	4,3%	8,4%	-0,6%	-4,1%
2013K2	3,6%	1,9%	6,6%	12,8%	1,7%	-6,2%
2013K3	4,3%	-1,0%	8,9%	17,4%	5,2%	-8,5%
2013K4	4,9%	-3,6%	11,2%	22,2%	8,5%	-11,0%
van 2013K1 t/m						
2013K2	0,9%	-1,4%	2,2%	4,1%	2,2%	-1,8%
2013K3	1,6%	-4,1%	4,4%	8,3%	5,7%	-3,9%
2013K4	2,2%	-6,7%	6,7%	12,8%	8,9%	-6,1%

Tabel 3.5: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2012K4	5,5%	5,1%	7,0%	0,4%	-1,4%	
2013K1	11,4%	10,1%	13,8%	1,2%	-2,4%	
2013K2	17,5%	14,9%	20,3%	2,5%	-2,8%	
2013K3	23,7%	19,6%	26,4%	4,1%	-2,6%	
2013K4	30,3%	24,5%	32,4%	5,8%	-2,2%	
van 2013K1 t/m						
2013K2	5,5%	4,3%	5,7%	1,1%	-0,2%	
2013K3	11,1%	8,6%	11,0%	2,5%	0,1%	
2013K4	17,0%	13,0%	16,4%	3,9%	0,6%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	5,2%	5,0%	4,9%	5,3%	0,2%	-0,4%
2013K1	10,4%	10,2%	10,2%	10,8%	0,3%	-0,6%
2013K2	15,7%	15,6%	15,8%	16,0%	0,1%	-0,3%
2013K3	21,0%	21,3%	21,6%	21,1%	-0,3%	0,5%
2013K4	26,4%	27,3%	27,7%	26,0%	-0,9%	1,7%
van 2013K1 t/m						
2013K2	4,8%	4,9%	5,0%	4,8%	-0,1%	0,3%
2013K3	9,5%	10,1%	10,4%	9,3%	-0,5%	1,0%
2013K4	14,4%	15,5%	15,9%	13,7%	-1,1%	2,2%

Tabel 3.6: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2012K4	2,5%	4,1%	3,3%	-1,6%	-0,8%	
2013K1	4,9%	5,8%	4,4%	-0,9%	0,4%	
2013K2	7,1%	4,9%	3,4%	2,2%	3,7%	
2013K3	9,2%	2,3%	1,4%	7,0%	7,9%	
2013K4	11,3%	-0,2%	-0,9%	11,5%	12,2%	
van 2013K1 t/m						
2013K2	2,1%	-0,8%	-1,0%	3,0%	3,1%	
2013K3	4,2%	-3,3%	-2,9%	7,5%	7,1%	
2013K4	6,2%	-5,7%	-5,1%	11,8%	11,3%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	2,7%	4,3%	2,7%	4,0%	-1,6%	-1,3%
2013K1	5,4%	6,6%	5,3%	7,6%	-1,2%	-2,3%
2013K2	8,1%	6,4%	7,8%	10,9%	1,6%	-3,1%
2013K3	10,7%	4,4%	10,2%	14,2%	6,3%	-4,0%
2013K4	13,3%	2,3%	12,6%	17,5%	11,0%	-4,9%
van 2013K1 t/m						
2013K2	2,5%	-0,1%	2,4%	3,1%	2,6%	-0,7%
2013K3	5,0%	-2,0%	4,7%	6,1%	7,0%	-1,5%
2013K4	7,5%	-4,0%	7,0%	9,2%	11,5%	-2,2%

Tabel 3.7: Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2012K4	-2,6%	-0,2%	0,2%	-2,4%	-2,7%	
2013K1	-8,1%	-7,3%	-0,3%	-0,7%	-7,8%	
2013K2	-11,6%	-6,0%	0,9%	-5,6%	-12,6%	
2013K3	-10,8%	4,1%	4,5%	-14,9%	-15,3%	
2013K4	-8,3%	15,7%	8,4%	-24,0%	-16,7%	
van 2013K1 t/m						
2013K2	-3,8%	1,5%	1,2%	-5,3%	-5,1%	
2013K3	-3,0%	12,3%	4,8%	-15,3%	-7,8%	
2013K4	-0,3%	24,9%	8,7%	-25,1%	-9,0%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	2,4%	-0,0%	-3,5%	-2,4%	2,4%	-1,1%
2013K1	-7,2%	-4,6%	-6,7%	-5,6%	-2,5%	-1,1%
2013K2	-16,4%	-0,1%	-9,1%	-6,4%	-16,4%	-2,8%
2013K3	-18,3%	14,3%	-10,7%	-5,2%	-32,6%	-5,5%
2013K4	-16,8%	31,4%	-11,9%	-3,6%	-48,2%	-8,4%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-10,0%	4,8%	-2,6%	-0,8%	-14,8%	-1,8%
2013K3	-12,0%	19,8%	-4,2%	0,5%	-31,8%	-4,7%
2013K4	-10,4%	37,8%	-5,6%	2,2%	-48,2%	-7,8%

Tabel 3.8: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied (cumulatief).

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2012K4	-1,1%	-1,1%	0,0%	0,0%	-1,1%	
2013K1	-2,2%	-2,3%	0,0%	0,1%	-2,3%	
2013K2	-3,3%	-3,4%	0,1%	0,1%	-3,4%	
2013K3	-4,4%	-4,6%	0,1%	0,2%	-4,5%	
2013K4	-5,5%	-5,7%	0,1%	0,2%	-5,7%	
van 2013K1 t/m						
2013K2	-1,1%	-1,2%	0,0%	0,0%	-1,2%	
2013K3	-2,3%	-2,3%	0,1%	0,1%	-2,3%	
2013K4	-3,4%	-3,5%	0,1%	0,1%	-3,5%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	-0,8%	-0,3%	-0,9%	-2,0%	-0,6%	1,0%
2013K1	-1,7%	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,1%	2,1%
2013K2	-2,5%	-0,8%	-2,7%	-5,9%	-1,7%	3,1%
2013K3	-3,4%	-1,1%	-3,7%	-7,8%	-2,3%	4,1%
2013K4	-4,2%	-1,4%	-4,6%	-9,8%	-2,8%	5,2%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-0,9%	-0,3%	-0,9%	-2,0%	-0,6%	1,1%
2013K3	-1,7%	-0,5%	-1,9%	-4,1%	-1,2%	2,2%
2013K4	-2,6%	-0,8%	-2,8%	-6,1%	-1,7%	3,3%



4 Conclusies

Dit onderzoek bevat een actualisatie van de resultaten van het rapport *De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld* en actualisaties van dat rapport op basis van verkopen tot en met het derde kwartaal van 2013. In het huidige onderzoek zijn de prijsontwikkelingen in risico- en referentiegebieden rond het Groningenveld opnieuw berekend met dezelfde rekenmodellen als in de eerdere rapporten, na toevoeging van verkoopinformatie van het vierde kwartaal van 2013.

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het risicogebied en in referentiegebied 2 in het vierde kwartaal van 2013 licht stijgen (0,2%), terwijl ze in referentiegebied 1 dalen (-0,9%). In het derde kwartaal van 2013 was de stijging in referentiegebied 1 juist het hoogste, namelijk 0,7%.

Vanaf 2012K3 (2013K1) bedragen de cumulatieve dalingen tot en met 2013K4 voor het risicogebied 4,6% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk 5,0% (0,5%), 4,1% (-0,4%) en 4,6% (-0,1%). Het grootste verschil in prijsverandering tussen risico- en referentiegebieden over de periode vanaf 2012K3 (2013K1) tot en met 2013K3 bedraagt 0,5% (0,8%). De verschillen in prijsontwikkeling tussen gebieden zijn klein en statistisch niet significant bij een gehanteerd significantieniveau van 5%.

In het herhaalde verkopenmodel blijven prijzen in alle onderzochte gebieden dalen. De daling in het vierde kwartaal van 2013 is in referentiegebied 1 groter dan in het risicogebied en in referentiegebied 2. De resultaten van het herhaalde verkopenmodel bevestigen het resultaat van het kenmerkenmodel.

Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden blijkt dat vanaf 2012K3 (2013K1) de prijzen in referentiegebied 1B (krimpgebied) het meeste zijn gedaald. In zowel het kenmerken- als in het herhaalde verkopenmodel zijn de dalingen in de risicogebieden A en B minder groot dan in de corresponderende referentiegebieden 1A en 1B.

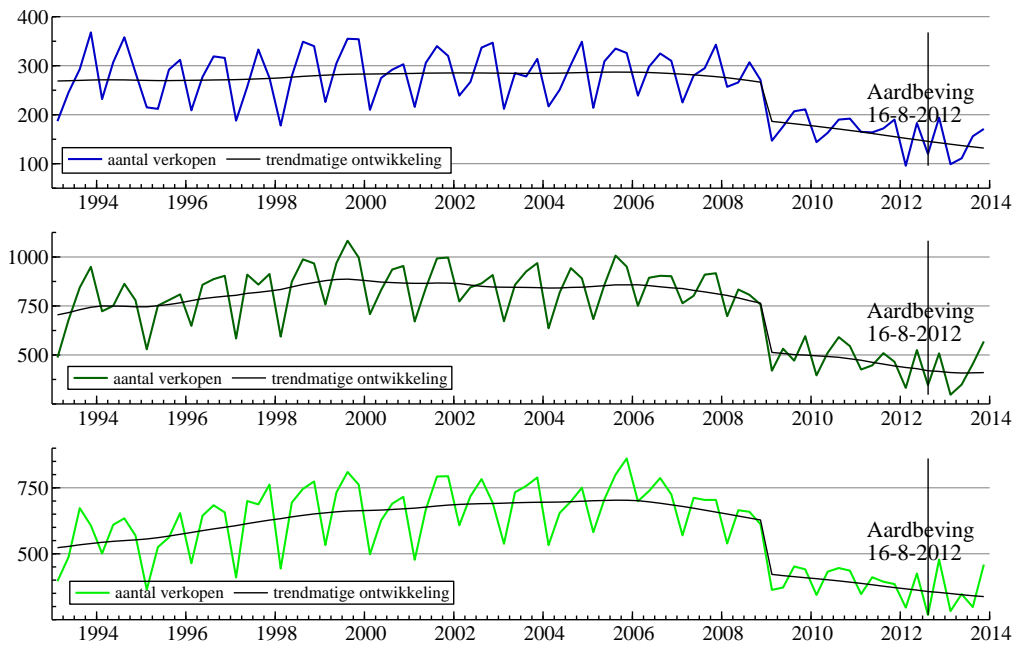
Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat er aanwijzingen zijn dat de woningmarkt in het risicogebied zich in het vierde kwartaal van 2013 minder gunstig ontwikkeld heeft dan in de referentiegebieden. Dit geldt voor aantallen verkopen, zowel op basis van de Kadaster als de NVM-gegevens, aantal dagen te koop van verkochte woningen, het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid. In het vorige rapport was er een vergelijkbare conclusie getrokken voor het derde kwartaal van 2013.

De conclusie van dit rapport is dat de verschillen in prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het vierde kwartaal van 2013 tussen risico- en referentiegebieden klein en statistisch niet significant zijn. In de alternatieve marktindicatoren zijn er wel aanwijzingen dat de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig ontwikkeld heeft. We concluderen dat de verschillen in de woningmarkt tussen het risicogebied en de referentiegebieden zich voornamelijk uiten in een moeizamer verkoopproces.



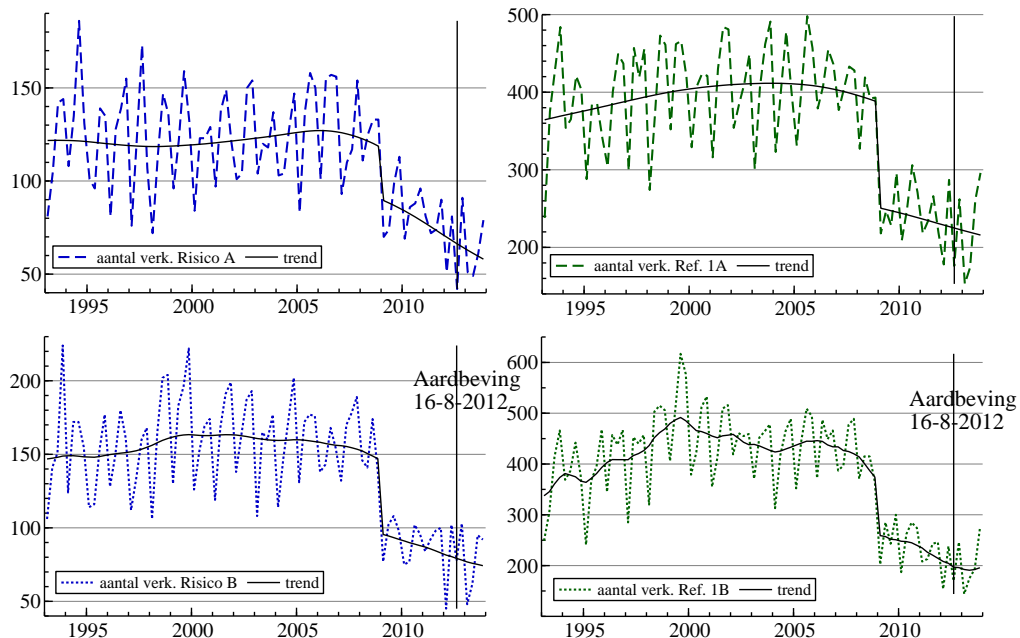
A Figuren

Figuur A.1: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



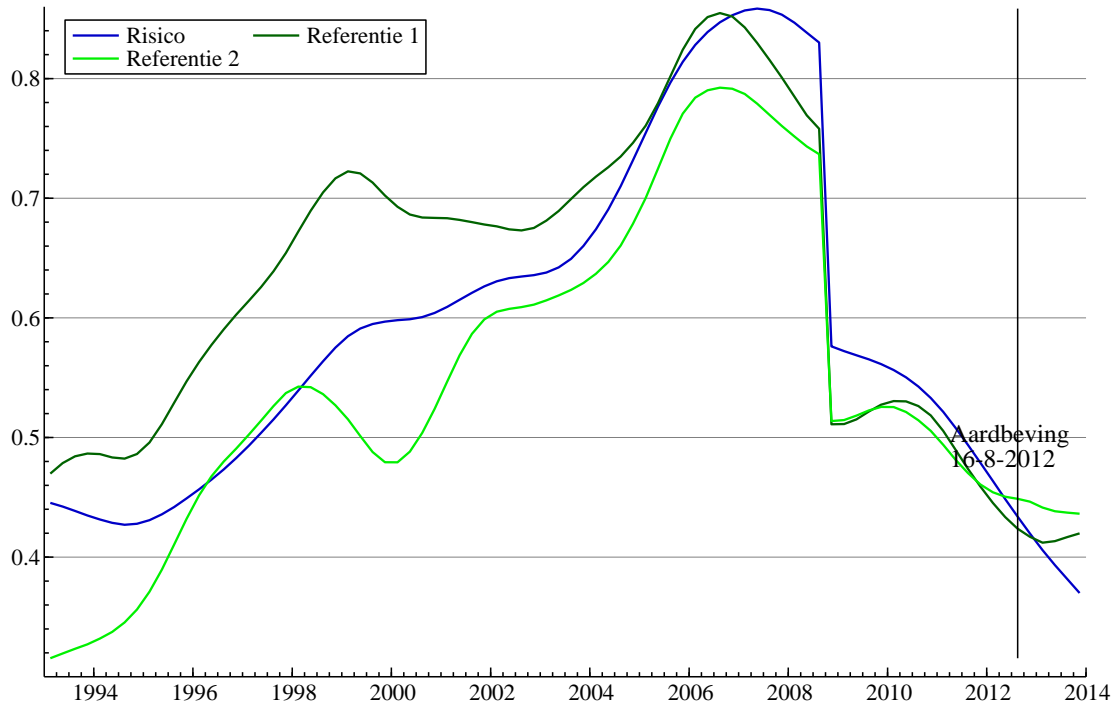
De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

Figuur A.2: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)

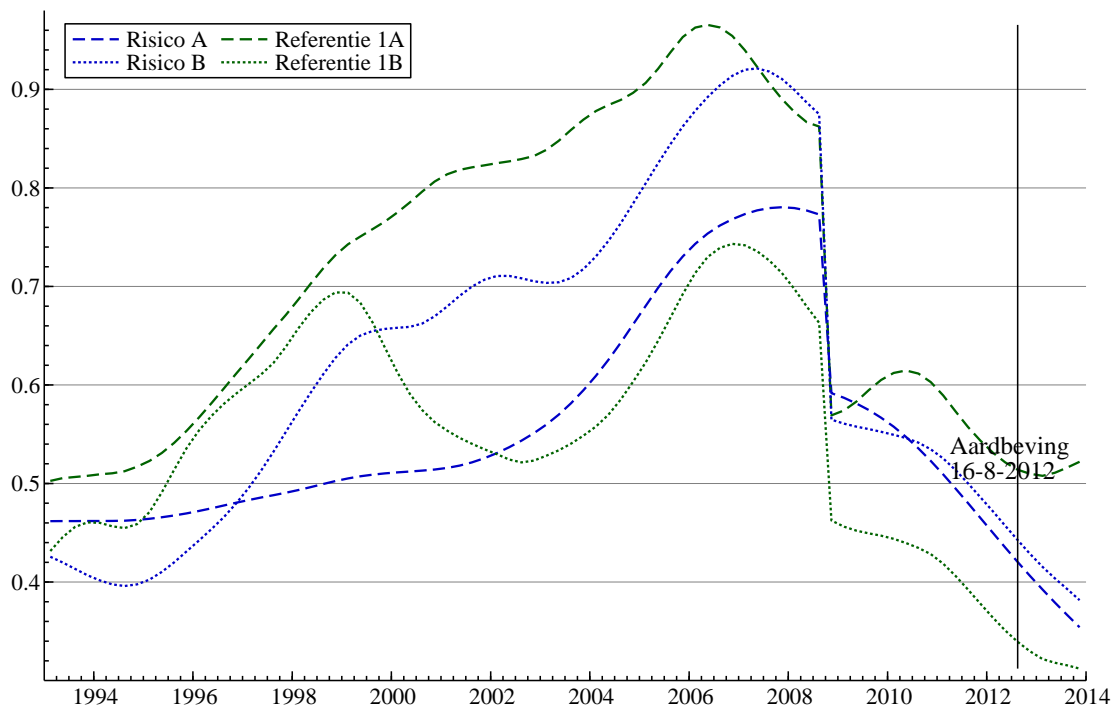


De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

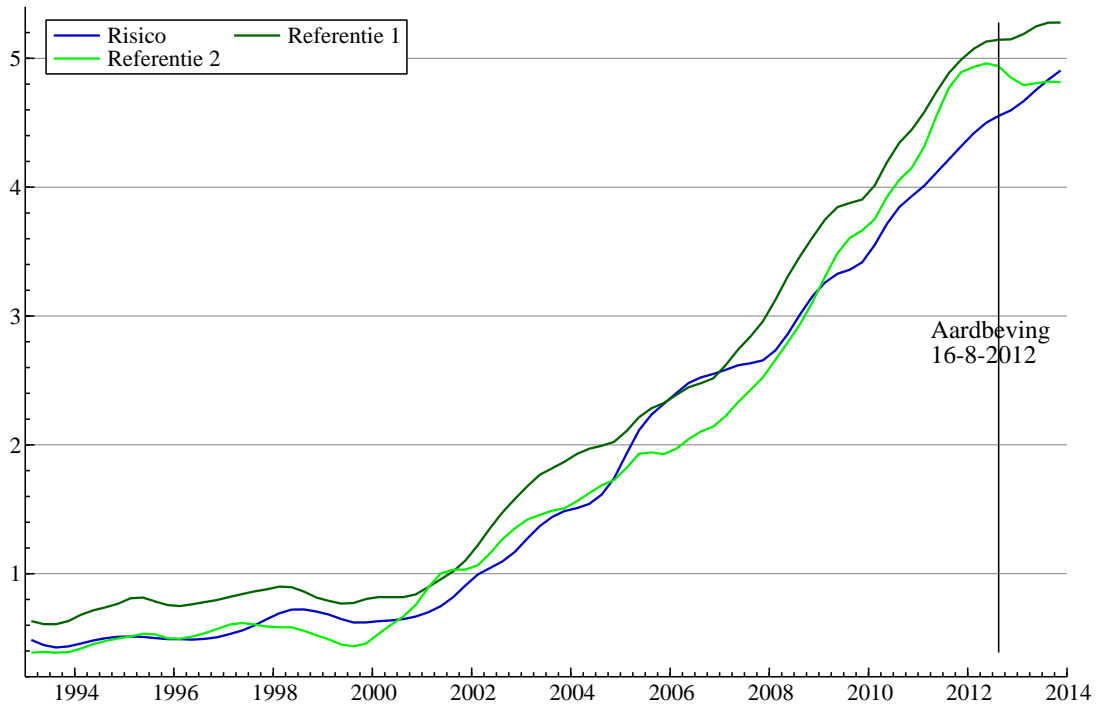
Figuur A.3: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



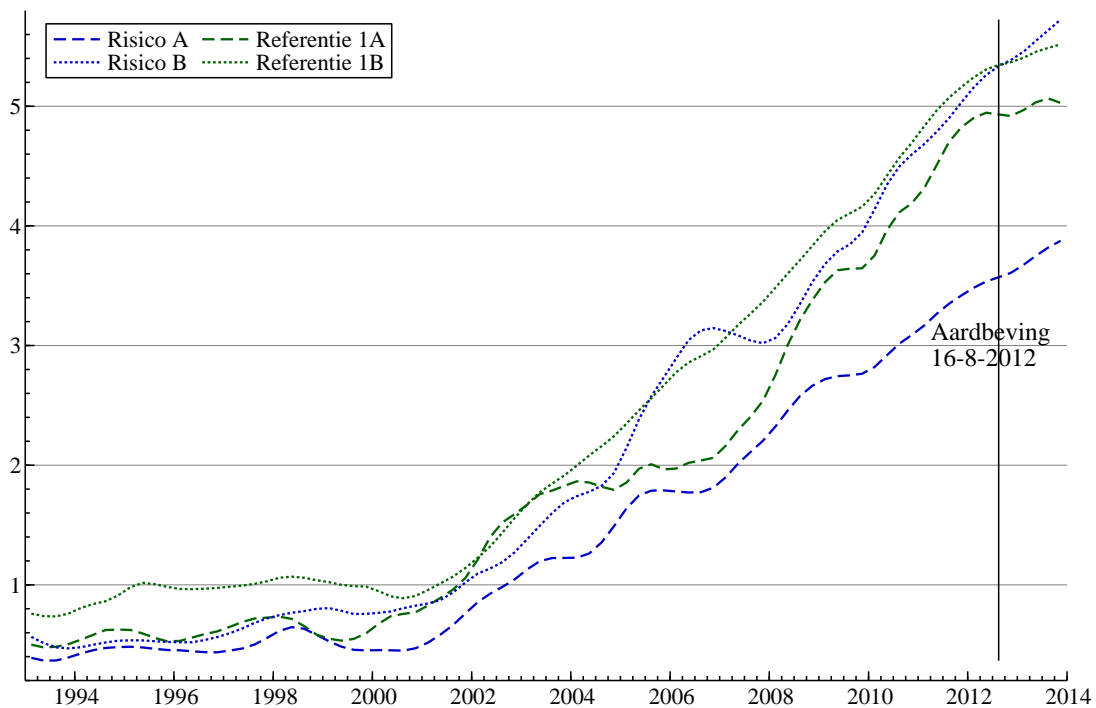
Figuur A.4: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



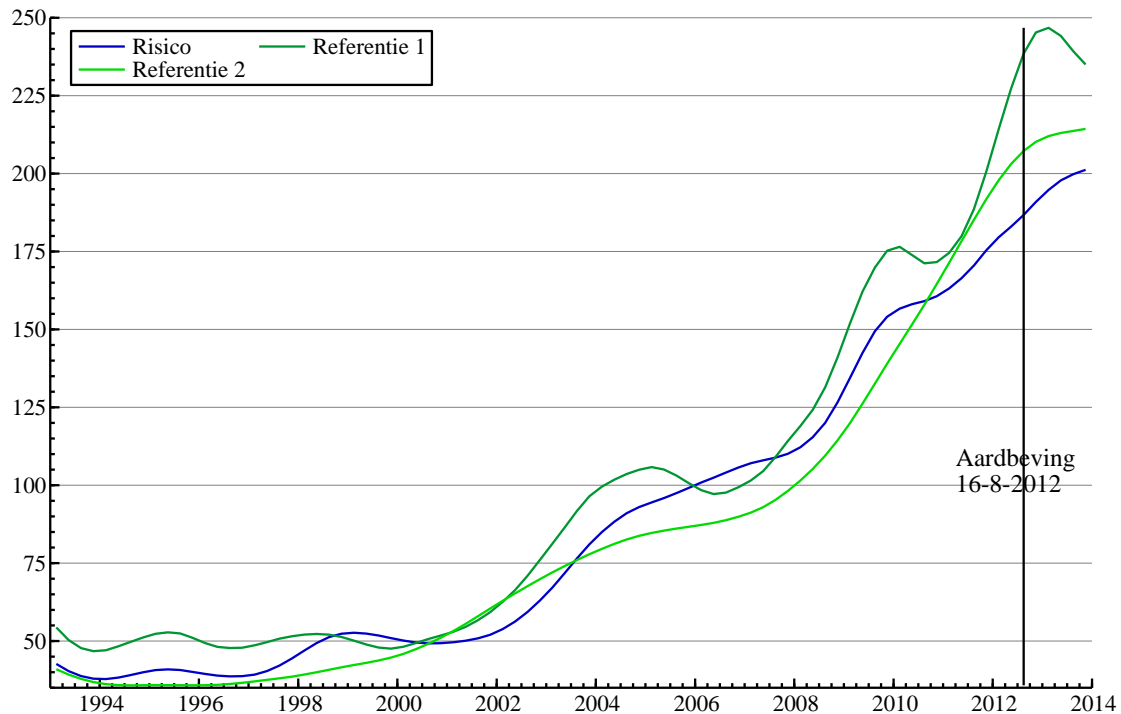
Figuur A.5: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



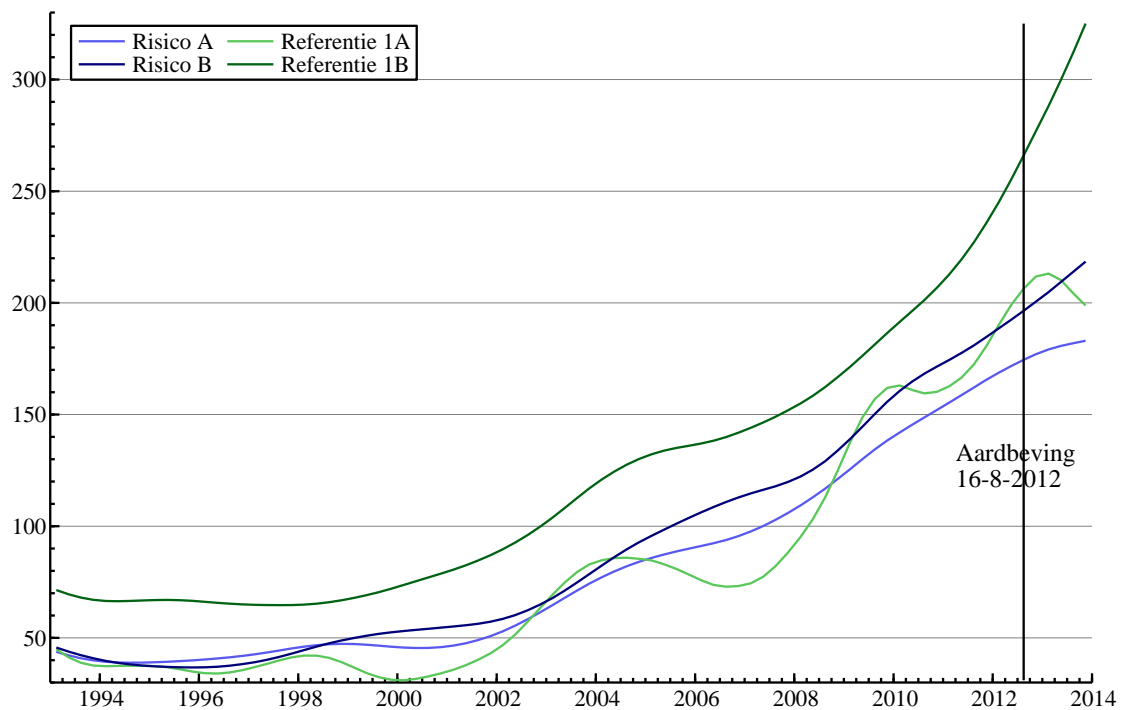
Figuur A.6: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



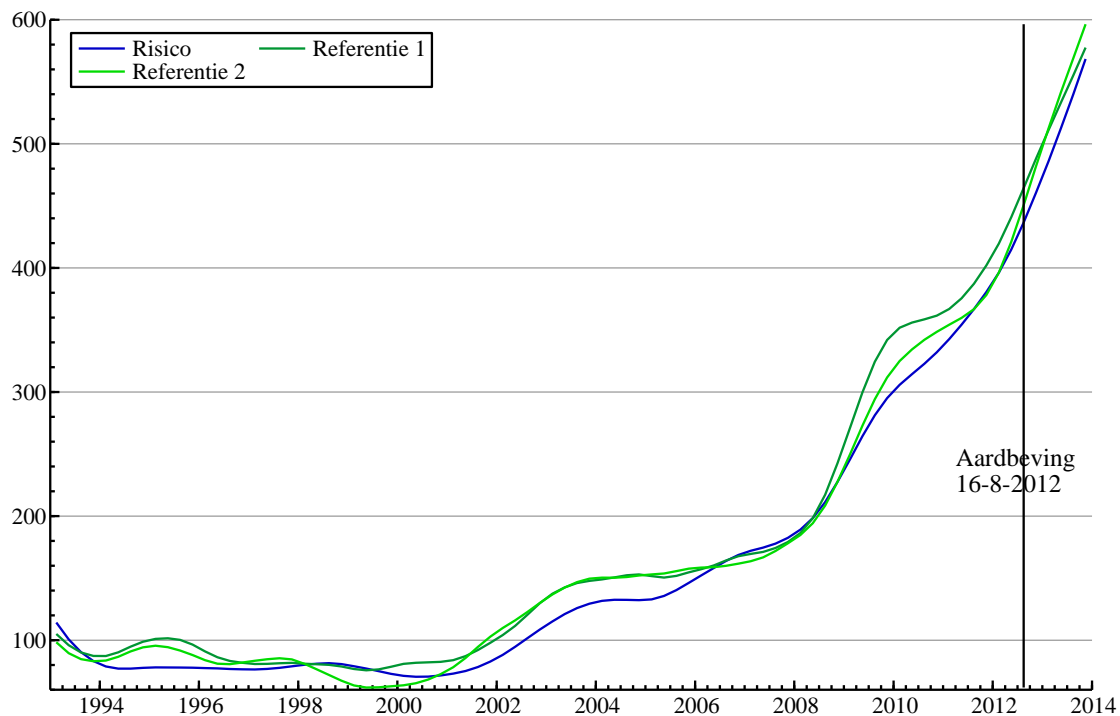
Figuur A.7: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



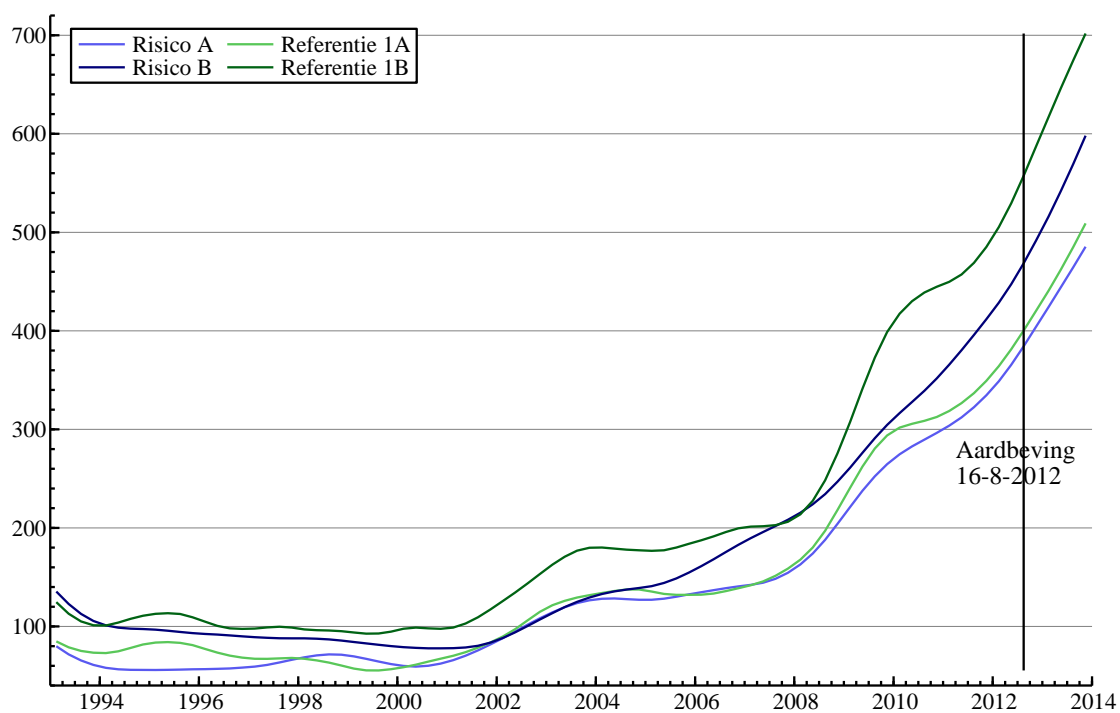
Figuur A.8: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



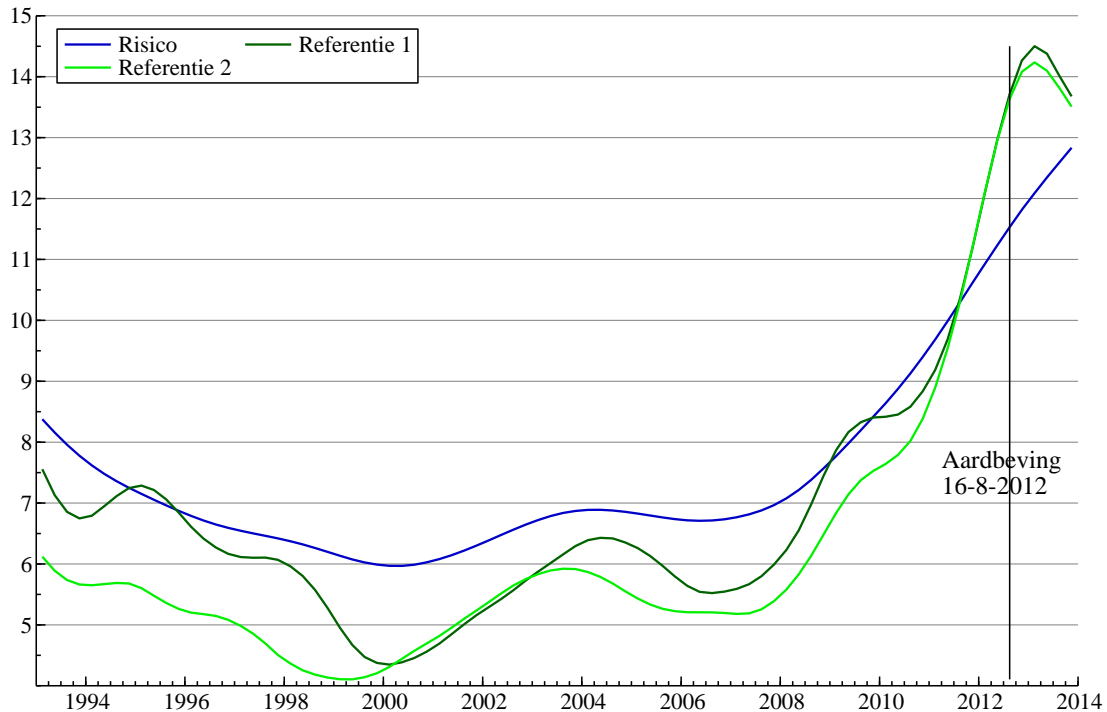
Figuur A.9: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



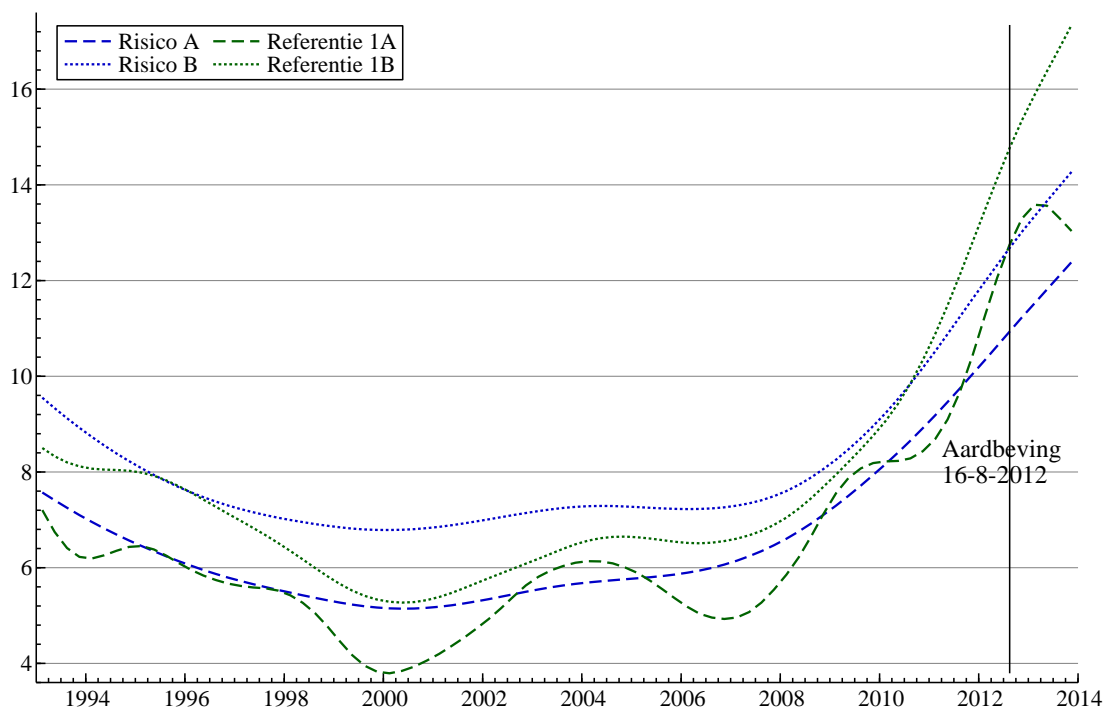
Figuur A.10: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



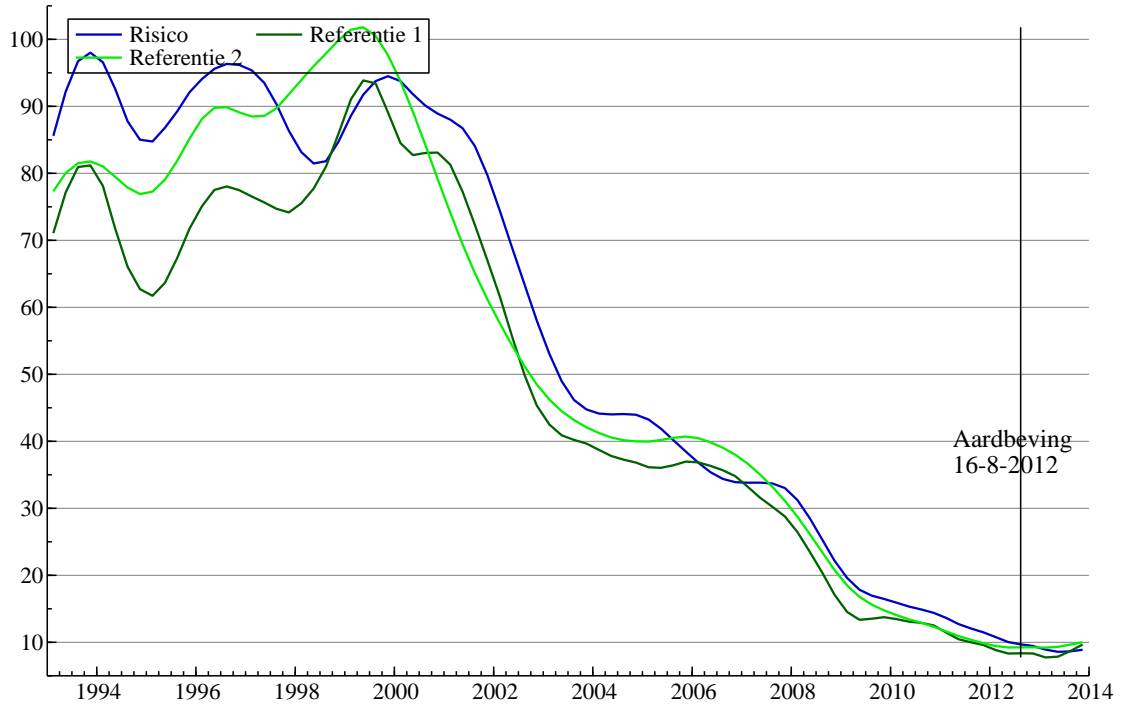
Figuur A.11: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.



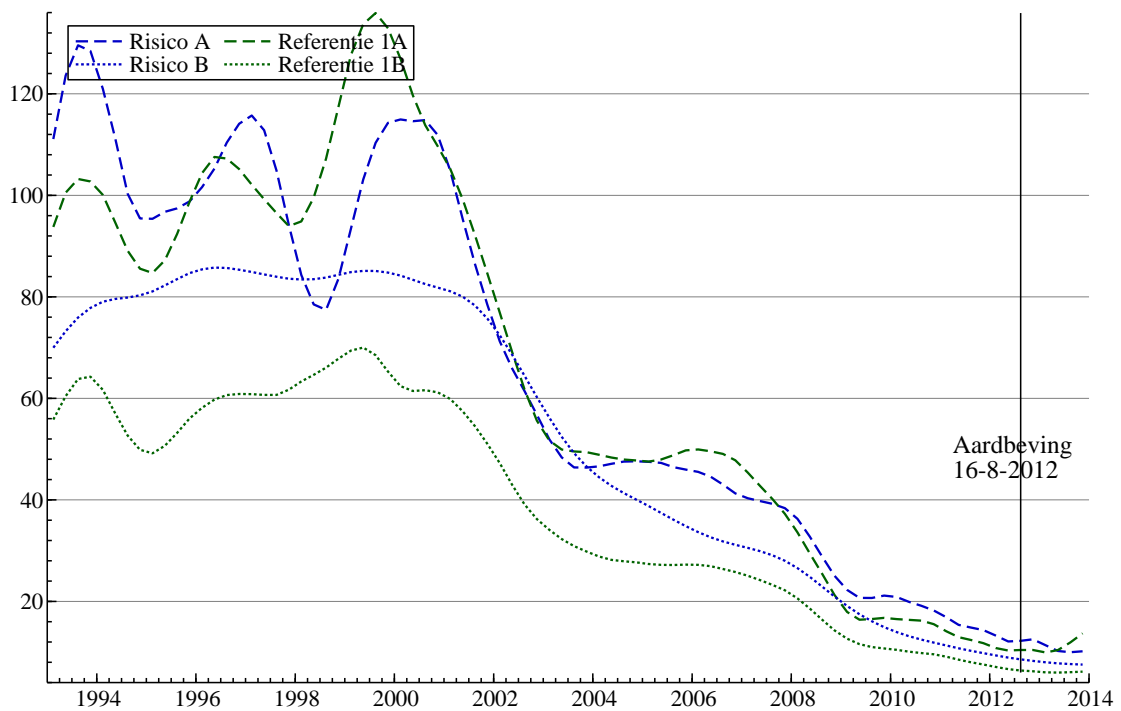
Figuur A.12: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



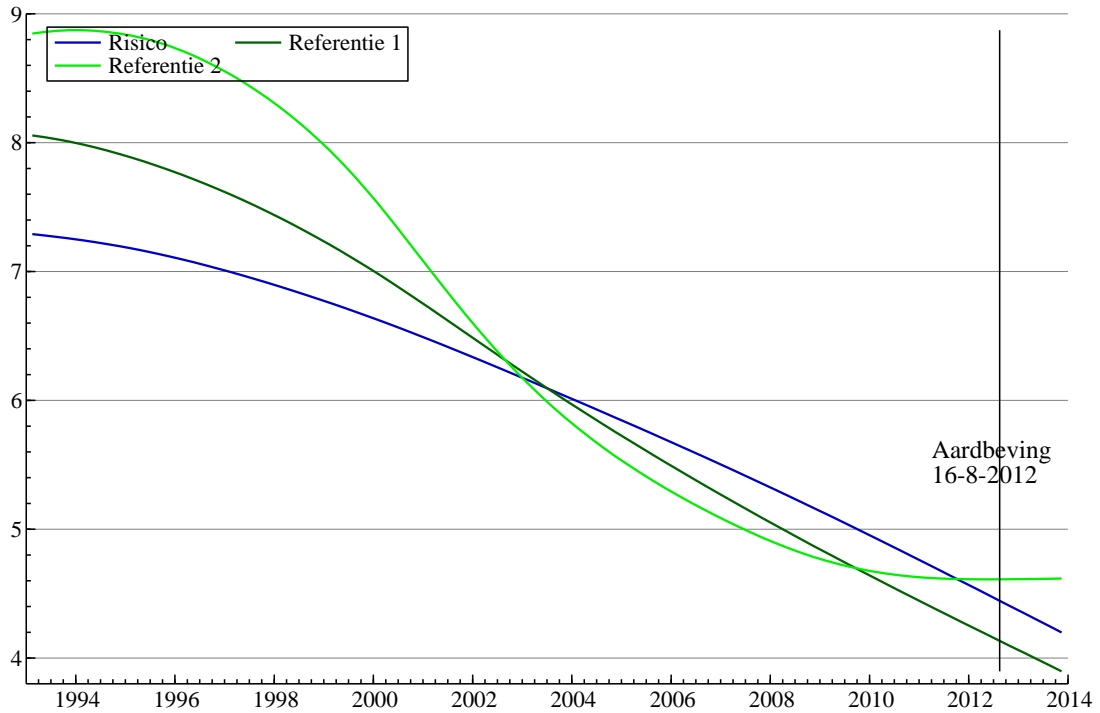
Figuur A.13: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



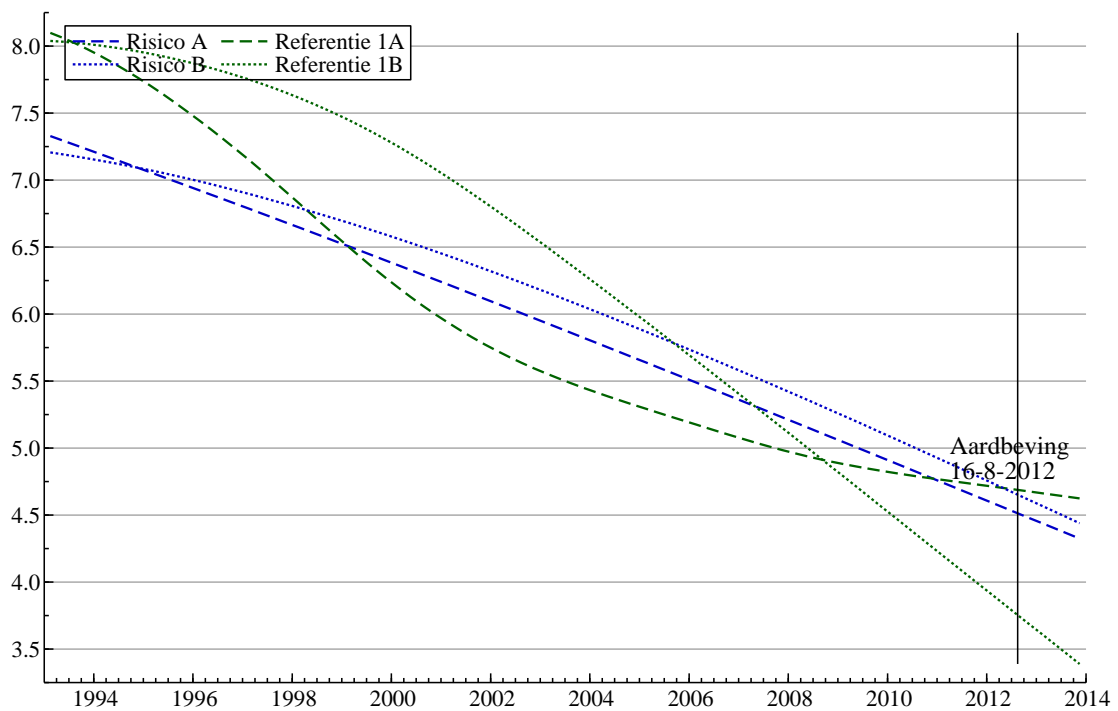
Figuur A.14: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



Figuur A.15: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



Figuur A.16: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



B Tabellen

Tabel B.1: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 o.b.v. het NVM-bestand.

Code	Gemeente	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13	jul-13	aug-13	sep-13	okt-13	nov-13	dec-13
Risico A																
5	Bedum	8	15	11	1	1	1	7	1	8	3	3	7	4	6	1
9	Ten Boer	2	2	7	1	2	3	5	3	6	3	8	2	2	5	2
40	Slochteren	8	6	7	3	3	6	4	7	1	4	2	5	5	7	2
53	Winsum	7	15	6	2	2	3	5	4	7	5	9	8	8	4	2
		25	38	31	7	8	13	21	15	22	15	22	22	19	22	7
Risico B																
3	Appingedam	7	5	1	4	3	6	3	6	8	4	5	6	4	1	1
10	Delfzijl	8	10	11	7	5	10	5	13	10	16	6	7	14	9	5
24	Loppersum	7	3	7	1	1	3	2	5	4	7	8	3	7	1	
1651	Eemsumond	9	7	7	2	2	4	10	5	6	15	8	9	7	3	2
		31	25	26	14	11	20	21	26	29	39	26	30	28	20	9
Referentie 1A																
15	Grootegast	2	5	10	2	3	5	4	9	2	3	5	3	10	6	1
18	Hoogezand-Sappemeer	16	13	17	4	11	15	15	16	18	8	11	18	21	16	8
22	Leek	6	11	9		5	6	7	5	8	8	8	6	17	6	6
56	Zuidhorn	11	15	15	6	6	3	9	12	12	14	6	9	11	16	3
1699	Noordenveld	12	27	14	9	15	12	20	22	29	28	13	19	24	8	8
1730	Tynaarlo	18	35	26	4	17	14	21	17	24	25	20	22	18	23	10
		65	106	91	25	57	55	76	81	93	86	63	77	101	75	36
Referentie 1B																
7	Bellingwedde		1	2	1	1			9	6	1	4	6	1	4	2
47	Veendam	9	13	9	5	6	8	11	9	6	12	10	9	12	11	3
58	Dongeradeel	2	5	6	4	2	2	3	6	12	7	10	5	11	5	3
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	3	6	5	2	1	1	3	3	3	2	3	1	7	1	2
765	Pekela	6	6	7	2	2	1	8	3	3	9	2	4	6	6	3
1663	De Marne	5	8	5	1	1	3	3	6	6	12	5	5	9	4	2
1895	Oldambt	21	16	16	5	8	17	18	15	14	22	14	18	13	7	5
1987	Menterwolde	4	5	5	3		5	3	2	2	3	5	2	4	1	
		50	60	55	23	21	37	49	53	52	68	53	50	63	39	20
Referentie 2																
25	Marum	3	3	9			1	3	4	2	4	4	3	2	2	3
37	Stadskanaal	14	10	19	4	16	11	12	8	9	7	11	12	11	10	5
48	Vlagtwedde	17	12	9	2	11	9	9	3	6	4	7	6	6	10	1
59	Achtkarspelen	6	9	9	3	3	7	11	12	7	6	6	9	13	8	5
85	Ooststellingwerf	12	6	16	8	3	9	14	15	4	12	10	13	15	6	1
86	Opsterland	21	18	26	6	10	7	8	9	10	13	12	21	29	15	5
90	Smallingerland	33	40	36	14	20	30	25	31	25	29	32	21	45	45	9
1681	Borger-Odoorn	30	23	20	6	13	19	15	11	20	18	19	14	27	17	4
1722	Ferwerderadiel	3	3	3	1	1	2	2	4	2	1		5	1	1	
1891	Dantumadiel	5	4	6	3	4	4	4	1	5	4	2	5	5	4	1
		144	128	153	47	81	99	103	98	90	98	103	109	154	118	34
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	159	185	185	77	98	131	149	126	154	142	147	137	166	140	80
17	Haren	16	17	24	7	9	7	15	15	19	20	17	17	19	18	6
106	Assen	38	53	60	22	27	44	33	44	42	43	27	38	38	39	16
1680	Aa en Hunze	5	10	22	3	7	15	12	14	9	11	19	15	9	12	5
1731	Midden-Drenthe	26	17	25	14	17	19	22	15	29	15	20	20	17	19	8
		244	282	316	123	158	216	231	214	253	231	230	227	249	228	115

Tabel B.2: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 o.b.v. het NVM-bestand na filtering.

Code	Gemeente	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13	jul-13	aug-13	sep-13	okt-13	nov-13	dec-13
Risico A																
5	Bedum	8	14	11	1	1	1	7	1	8	3	3	7	4	6	1
9	Ten Boer	2	2	7	1	2	3	5	3	6	3	8	2	2	5	2
40	Slochteren	8	6	6	3	3	6	4	7	1	4	2	5	5	7	2
53	Winsum	7	14	6	2	2	3	5	4	7	5	9	8	7	4	2
		25	36	30	7	8	13	21	15	22	15	22	22	18	22	7
Risico B																
3	Appingedam	7	5	1	4	3	6	3	6	8	4	5	6	4	1	1
10	Delfzijl	8	10	11	7	5	10	5	13	10	16	6	7	14	9	5
24	Loppersum	7	3	7	1	1		3	2	5	4	7	7	3	7	1
1651	Eemsum	8	7	7	2	2	4	10	5	6	14	8	9	7	3	2
		30	25	26	14	11	20	21	26	29	38	26	29	28	20	9
Referentie 1A																
15	Grootegeest	2	4	10	2	3	5	4	9	2	3	5	3	8	6	1
18	Hoogezand-Sappemeer	16	13	17	4	11	14	15	16	18	7	11	18	21	16	8
22	Leek	6	11	9		5	6	6	5	8	8	6	6	16	6	6
56	Zuidhorn	11	15	13	6	6	3	9	12	12	14	6	9	11	16	3
1699	Noordenveld	12	26	13	8	13	12	17	20	29	26	12	14	23	8	7
1730	Tynaarlo	17	34	23	4	17	12	20	17	22	25	18	19	16	22	8
		64	103	85	24	55	52	71	79	91	83	58	69	95	74	33
Referentie 1B																
7	Bellingwoude		1	2	1	1			8	6	1	4	6	1	4	2
47	Veendam	9	12	9	5	6	8	11	9	6	11	10	9	12	11	3
58	Dongeradeel	2	5	6	4	2	2	3	6	12	7	9	5	10	5	3
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	3	6	5	2	1	1	3	3	2	2	2	1	7	1	2
765	Pekela	5	6	7	2	2	1	8	3	3	9	2	4	6	6	3
1663	De Marne	5	7	5	1	1	3	3	6	6	12	5	5	8	3	2
1895	Oldambt	21	16	16	5	7	17	17	14	14	22	13	16	13	7	5
1987	Menterwolde	4	5	5	3		5	3	2	2	3	5	2	4	1	
		49	57	53	22	19	37	48	43	45	66	46	42	60	34	18
Referentie 2																
25	Marum	3	3	8			1	2	4	1	3	3	3	2	2	2
37	Stadskanaal	13	10	19	4	15	11	11	8	9	7	10	12	11	10	5
48	Vlagtwedde	16	12	9	2	11	9	8	3	6	3	7	6	6	10	1
59	Achtkarpspele	6	9	9	3	3	7	11	12	6	6	6	9	13	5	5
85	Ooststellingwerf	11	5	16	8	3	9	13	14	4	12	10	12	14	6	1
86	Opsterland	21	18	26	6	9	7	7	9	10	13	12	20	28	14	4
90	Smallerland	32	39	35	14	20	29	25	31	25	27	32	20	45	45	9
1681	Borger-Odoorn	28	22	18	6	13	17	15	6	17	15	17	10	24	16	4
1722	Ferwerderadiel	3	3	3	1	1	2	2	4	2	1		5	1	1	
1891	Dantumadiel	5	4	6	3	4	4	4	1	5	4	2	5	5	3	1
		138	125	149	47	79	96	98	92	85	91	99	102	149	112	32
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	156	179	184	76	95	130	147	123	154	140	146	136	165	139	80
17	Haren	15	16	24	7	9	6	14	15	17	19	15	15	16	18	6
106	Assen	38	53	59	22	27	44	33	44	41	43	27	38	38	39	16
1680	Aa en Hunze	5	8	22	1	7	15	10	13	8	10	19	14	9	12	5
1731	Midden-Drenthe	24	17	25	14	15	17	17	13	25	14	19	20	15	15	8
		238	273	314	120	153	212	221	208	245	226	226	223	243	223	115

Tabel B.3: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 o.b.v. het Kadaster-bestand.

Code	Gemeente	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13	jul-13	aug-13	sep-13	okt-13	nov-13	dec-13
Risico A																
5	Bedum	7	10	17	5	3	6	3	8	2	9	5	5	3	9	10
9	Ten Boer	4		4	3	3	5	1	7	1	4	7	6	10	4	7
40	Slochteren	13	11	24	4	10	12	7	15	12	9	6	6	6	4	11
53	Winsum	6	6	16	3	11	5	5	4	3	4	5	7	12	6	14
		30	27	61	15	27	28	16	34	18	26	23	24	31	23	42
Risico B																
3	Appingedam	15	9	16	1	5	2	3	6	8	3	13	10	4	9	8
10	Delfzijl	13	11	21	8	11	11	7	11	13	15	16	13	12	10	21
24	Loppersum	4	7	10	4	6	2	5	3	1	5	9	3	8	9	11
1651	Eemsum	9	13	11	4	6	4	5	9	7	8	16	8	8	10	11
		41	40	58	17	28	19	20	29	29	31	54	34	32	38	51
Referentie 1A																
15	Grootegast	4	8	13	2	2	8	4	8	6	7	7	7	7	12	12
18	Hoogezand-Sappemeer	24	25	18	11	12	12	12	22	12	17	25	17	17	16	32
22	Leek	12	10	18	3	7	8	9	11	5	10	11	12	7	15	28
56	Zuidhorn	7	8	26	10	11	15	6	7	10	22	20	9	8	18	20
1699	Noordenveld	21	19	35	15	15	19	14	19	19	33	27	25	29	24	27
1730	Tynaarlo	21	19	33	16	21	17	21	26	22	27	30	25	31	23	44
		89	89	143	57	68	79	66	93	74	116	120	95	99	108	163
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	4	11	1	1	1	2	4	8	4	6	6	2	10	7	12
47	Veendam	12	13	32	7	11	16	10	15	10	16	12	13	17	19	22
58	Dongeradeel	11	15	20	13	6	10	10	4	8	17	14	12	22	20	23
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	9	5	16	3	7	6	6	7	9	4	6	4	4	5	13
765	Pekela	5	2	12	2	9	8	4	9	10	11	5	10	5	8	12
1663	De Marne	8	8	15	6	5	1	4	6	9	11	8	13	8	15	14
1895	Oldambt	29	22	38	22	13	24	22	21	21	33	32	21	26	27	46
1987	Menterwolde	9	7	9	3	2	7	5	4	6	3	3	3	6	6	5
		87	83	143	57	54	74	65	74	77	101	86	78	98	107	147
Referentie 2																
25	Marum	10	4	17	5	4	6	5	7	3	9	4	5	6	7	5
37	Stadskanaal	17	18	32	12	17	16	17	22	17	20	12	16	25	17	36
48	Vlagtwedde	16	15	23	5	9	13	12	14	14	5	6	7	18	8	15
59	Achtkarspelen	17	8	22	7	4	10	14	16	15	10	7	8	14	12	18
85	Ooststellingwerf	10	27	18	12	9	15	15	14	14	13	12	11	14	24	24
86	Opsterland	23	29	33	16	23	18	16	20	16	20	16	17	29	27	40
90	Smallingerland	22	43	54	21	29	28	31	25	21	39	27	34	30	37	69
1681	Borger-Odoorn	26	23	42	11	21	26	17	34	19	18	23	13	27	22	36
1722	Ferwerderadiel	3	8	10	8	4	5	3	4	6	10	8	5	7	8	8
1891	Dantumadiel	9	16	9	4	7	9	7	9	6	9	5	10	5	15	13
		153	191	260	101	127	146	137	165	131	153	120	126	175	177	264
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	152	162	272	128	139	159	146	155	131	209	210	194	202	171	278
17	Haren	12	13	32	10	12	18	9	8	17	19	19	18	16	15	28
106	Assen	36	37	83	29	44	39	31	50	36	48	47	47	50	42	69
1680	Aa en Hunze	10	13	16	7	10	16	8	22	14	22	14	13	20	18	24
1731	Midden-Drenthe	39	25	42	10	20	29	16	16	18	27	27	19	27	30	35
		249	250	445	184	225	261	210	251	216	325	317	291	315	276	434

Tabel B.4: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2012 tot en met december 2013 o.b.v. het Kadaster-bestand na filtering.

Code	Gemeente	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13	jul-13	aug-13	sep-13	okt-13	nov-13	dec-13
Risico A																
5	Bedum	5	9	16	3	2	6	2	6	2	7	4	4	2	7	6
9	Ten Boer	4		4	2	3	4	1	7	1	4	6	4	9	4	4
40	Slochteren	10	9	11	3	6	7	6	10	5	9	4	4	4	3	10
53	Winsum	4	6	13	2	10	3	3	4	2	4	5	6	11	6	13
		23	24	44	10	21	20	12	27	10	24	19	18	26	20	33
Risico B																
3	Appingedam	11	7	10	1	5	1	3	5	6	2	12	5	3	8	7
10	Delfzijl	9	8	19	5	10	9	4	11	9	12	11	11	11	7	14
24	Loppersum	3	3	5	2	4	2	4	2	1	3	8	3	5	5	9
1651	Eemsum	5	12	11	2	3	4	4	7	6	8	14	6	8	8	7
		28	30	45	10	22	16	15	25	22	25	45	25	27	28	37
Referentie 1A																
15	Grootegast	1	6	12	1	2	8	2	7	4	7	4	6	6	9	9
18	Hoogezand-Sappemeer	20	16	15	7	8	9	7	19	8	13	22	16	15	12	26
22	Leek	9	8	13	3	5	7	8	9	5	5	9	9	7	14	24
56	Zuidhorn	7	7	24	6	5	11	5	5	9	16	17	5	6	17	14
1699	Noordenveld	17	16	26	11	11	14	9	10	15	26	22	19	22	22	20
1730	Tynaarlo	19	17	29	13	17	15	18	20	14	21	25	19	22	19	32
		73	70	119	41	48	64	49	70	55	88	99	74	78	93	125
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	4	11	1	0	1	0	1	6	3	4	4	2	10	7	8
47	Veendam	10	11	26	7	9	16	7	14	9	11	9	10	16	17	18
58	Dongeradeel	10	13	13	9	3	7	8	4	5	10	10	11	16	13	10
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	4	4	15	1	7	5	5	4	7	3	3	3	2	4	10
765	Pekela	5	2	8	2	7	6	2	7	10	7	4	7	4	7	10
1663	De Marne	8	6	12	6	4	0	4	6	7	8	6	10	7	15	10
1895	Oldambt	22	14	26	18	9	19	20	17	16	22	26	15	21	24	31
1987	Menterwolde	8	6	7	2	0	6	5	3	5	3	2	3	5	5	3
		71	67	108	45	40	59	52	61	62	68	64	61	81	92	100
Referentie 2																
25	Marum	7	2	14	4	2	5	4	7	3	7	3	5	4	6	3
37	Stadskanaal	13	14	20	9	15	11	12	20	13	14	10	13	20	14	23
48	Vlagtwedde	13	10	15	3	5	11	10	12	12	3	5	6	15	8	12
59	Achtkarspelen	15	6	18	5	4	7	10	13	13	9	4	6	8	12	15
85	Ooststellingwerf	6	23	13	8	4	13	13	11	9	9	9	9	10	16	19
86	Opsterland	20	22	28	13	21	14	14	17	11	14	12	14	21	20	31
90	Smallingerland	21	33	42	15	27	23	28	22	17	25	22	26	19	29	50
1681	Borger-Odoorn	22	19	33	9	12	16	11	24	14	14	19	11	21	13	28
1722	Ferwerderadiel	3	8	8	5	2	4	3	1	5	7	6	1	6	7	6
1891	Dantumadiel	9	13	8	2	5	9	6	7	5	4	2	9	4	12	7
		129	150	199	73	97	113	111	134	102	106	92	100	128	137	194
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	108	110	199	73	93	114	96	91	79	135	144	135	146	116	183
17	Haren	10	12	26	5	10	16	7	7	12	17	17	16	13	14	21
106	Assen	28	31	69	20	40	33	24	38	26	36	38	37	37	35	57
1680	Aa en Hunze	9	9	11	6	9	14	6	16	11	21	9	13	15	15	18
1731	Midden-Drenthe	27	22	33	6	15	25	14	12	15	20	23	16	21	21	23
		182	184	338	110	167	202	147	164	143	229	231	217	232	201	302

Tabel B.5: Kenmerkenmodel prijsindices op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	244,0	258,9	253,7	257,7
1993K2	103,3	103,3	102,5	103,1	2004K2	250,6	263,6	258,6	262,4
1993K3	106,4	105,9	104,8	105,5	2004K3	254,4	264,8	261,4	264,1
1993K4	110,1	109,8	107,9	109,1	2004K4	258,9	268,7	264,1	267,8
1994K1	113,4	113,5	110,8	112,5	2005K1	264,4	272,7	267,1	271,3
1994K2	115,6	114,9	112,1	113,8	2005K2	269,3	276,0	271,6	275,0
1994K3	116,0	114,9	111,8	113,7	2005K3	271,6	277,9	274,5	277,7
1994K4	117,3	116,2	113,1	115,1	2005K4	276,3	282,8	278,4	282,4
1995K1	119,5	118,0	115,5	117,3	2006K1	278,6	284,4	278,0	282,7
1995K2	120,6	118,4	116,7	117,9	2006K2	281,1	287,5	279,7	285,0
1995K3	122,1	119,7	117,9	119,3	2006K3	282,9	288,9	280,3	285,9
1995K4	124,1	122,0	119,7	121,6	2006K4	284,8	290,0	283,2	288,1
1996K1	126,7	125,0	121,9	124,3	2007K1	287,5	294,4	287,4	292,9
1996K2	129,7	128,1	124,4	127,2	2007K2	289,2	296,9	290,5	295,5
1996K3	132,6	130,7	127,0	129,6	2007K3	289,2	297,4	291,1	295,9
1996K4	135,1	133,3	129,5	132,2	2007K4	290,0	297,0	292,2	296,3
1997K1	137,0	135,5	130,9	134,2	2008K1	292,7	299,9	293,9	298,8
1997K2	138,7	138,4	133,1	136,8	2008K2	293,6	298,8	294,7	298,8
1997K3	140,0	139,8	134,4	138,3	2008K3	291,8	295,3	292,0	295,1
1997K4	140,9	139,5	134,8	138,3	2008K4	287,5	288,8	287,1	289,4
1998K1	142,9	141,9	136,9	140,4	2009K1	283,8	285,5	283,2	285,9
1998K2	145,6	146,1	140,0	144,1	2009K2	283,9	285,9	282,9	286,1
1998K3	147,1	148,1	142,7	146,1	2009K3	284,9	288,5	284,4	288,2
1998K4	150,0	151,8	147,7	150,4	2009K4	284,7	288,3	284,2	288,2
1999K1	154,8	157,5	155,2	156,8	2010K1	284,6	288,8	284,4	288,7
1999K2	162,0	164,8	165,4	165,3	2010K2	285,3	290,0	284,5	289,1
1999K3	167,6	171,1	173,0	171,7	2010K3	282,9	287,4	282,7	286,8
1999K4	170,9	176,2	178,6	177,0	2010K4	282,2	286,5	280,8	285,5
2000K1	175,8	183,1	185,5	183,9	2011K1	278,8	282,5	276,2	281,0
2000K2	180,9	190,3	192,8	191,4	2011K2	278,2	281,5	275,4	280,2
2000K3	185,2	195,7	198,9	197,0	2011K3	276,5	278,2	272,6	277,1
2000K4	189,9	203,2	205,7	204,6	2011K4	272,8	274,1	266,9	272,2
2001K1	195,0	210,2	211,3	211,4	2012K1	267,6	267,9	260,3	265,9
2001K2	201,4	218,2	217,3	218,7	2012K2	266,2	265,1	257,1	263,0
2001K3	206,2	222,9	221,0	223,0	2012K3	263,5	260,2	252,4	258,0
2001K4	211,6	228,4	226,3	228,5	2012K4	259,0	255,3	247,5	253,2
2002K1	217,4	233,5	232,2	233,8	2013K1	252,4	248,5	241,2	246,5
2002K2	221,9	239,4	236,6	239,2	2013K2	250,3	247,7	239,9	245,3
2002K3	224,1	240,0	237,3	239,7	2013K3	250,8	249,4	241,6	247,5
2002K4	227,2	242,7	239,7	242,5	2013K4	251,3	247,1	242,1	246,4
2003K1	229,1	243,6	241,6	243,8					
2003K2	232,4	246,5	243,5	246,1					
2003K3	236,3	250,4	246,4	249,4					
2003K4	239,8	254,3	250,0	253,5					

Tabel B.6: Kenmerkenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	252,9	250,8	262,5	259,9
1993K2	103,3	103,1	103,9	104,1	2004K2	259,9	256,0	268,9	264,6
1993K3	106,8	106,0	107,9	108,0	2004K3	265,4	259,5	272,5	267,4
1993K4	110,5	109,5	112,1	112,4	2004K4	270,2	264,1	276,3	270,3
1994K1	113,6	112,7	115,9	115,6	2005K1	275,0	268,5	281,6	273,4
1994K2	115,7	114,6	118,6	116,2	2005K2	278,2	271,3	287,0	276,9
1994K3	116,0	115,0	119,9	115,6	2005K3	279,9	273,3	290,1	279,2
1994K4	117,1	115,8	122,0	116,5	2005K4	284,0	277,3	295,8	284,1
1995K1	119,4	117,3	125,2	118,8	2006K1	287,0	279,3	297,8	286,1
1995K2	121,0	118,3	128,0	120,3	2006K2	290,3	284,6	301,0	289,2
1995K3	122,7	119,5	130,4	122,0	2006K3	292,4	285,2	302,4	290,6
1995K4	124,9	121,7	133,2	124,1	2006K4	294,9	287,0	305,1	291,3
1996K1	127,7	124,7	136,4	126,6	2007K1	299,1	290,8	307,5	296,3
1996K2	130,3	127,9	139,9	128,6	2007K2	301,6	293,3	308,5	299,0
1996K3	133,4	131,2	143,4	131,0	2007K3	302,9	293,6	307,2	300,7
1996K4	135,8	133,6	146,2	133,3	2007K4	303,9	292,9	308,3	302,1
1997K1	137,6	135,3	148,6	135,7	2008K1	305,7	293,6	310,5	304,3
1997K2	139,3	137,9	150,8	138,6	2008K2	305,6	293,2	312,0	303,8
1997K3	140,2	139,2	152,6	139,6	2008K3	302,9	288,9	309,5	300,1
1997K4	141,2	139,1	154,4	141,4	2008K4	297,8	283,4	304,9	293,5
1998K1	143,5	140,9	156,6	144,7	2009K1	294,0	279,7	301,4	290,8
1998K2	146,7	144,3	159,2	149,2	2009K2	294,1	280,6	301,5	290,3
1998K3	148,9	146,1	160,6	151,9	2009K3	295,3	282,2	301,7	291,6
1998K4	152,6	149,6	163,3	156,2	2009K4	295,5	282,3	300,8	290,6
1999K1	158,3	155,6	168,3	162,0	2010K1	295,1	283,0	300,9	289,7
1999K2	166,6	163,8	176,0	170,3	2010K2	295,6	284,7	301,9	288,6
1999K3	173,3	169,7	181,1	176,5	2010K3	293,7	283,0	299,6	285,9
1999K4	177,6	174,2	183,7	180,3	2010K4	292,9	282,0	299,6	286,0
2000K1	183,5	180,5	188,2	186,0	2011K1	288,9	278,3	296,7	281,3
2000K2	189,5	186,9	193,1	192,7	2011K2	288,6	278,1	295,8	279,6
2000K3	194,5	191,9	197,0	197,7	2011K3	287,0	274,9	292,8	276,1
2000K4	201,0	198,2	201,8	205,1	2011K4	283,0	269,8	288,3	271,3
2001K1	207,7	204,2	207,2	213,0	2012K1	278,2	263,5	282,9	264,8
2001K2	214,9	211,4	214,5	221,2	2012K2	276,4	260,2	281,7	262,4
2001K3	220,1	217,2	219,5	225,7	2012K3	273,4	256,4	278,8	257,5
2001K4	225,8	222,3	225,1	231,2	2012K4	268,5	250,3	273,0	252,2
2002K1	231,4	227,4	231,6	236,7	2013K1	261,8	243,6	266,3	245,1
2002K2	234,3	232,3	236,9	241,4	2013K2	260,1	243,7	264,3	243,0
2002K3	234,7	232,2	239,9	242,4	2013K3	261,9	246,5	264,9	244,0
2002K4	237,4	234,3	244,1	247,5	2013K4	261,3	243,4	264,5	241,6
2003K1	238,8	234,7	247,0	249,9					
2003K2	241,0	237,5	250,6	252,2					
2003K3	244,9	241,3	254,4	255,4					
2003K4	248,5	245,9	258,4	257,7					

Tabel B.7: Herhaalde verkopenmodel prijsindices op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	239,5	240,7	258,1	248,6
1993K2	102,0	102,8	103,6	103,4	2004K2	242,6	242,8	261,5	251,5
1993K3	104,1	105,5	107,2	106,8	2004K3	245,8	245,3	264,8	254,5
1993K4	106,1	108,0	110,7	109,9	2004K4	248,9	248,2	267,3	257,1
1994K1	108,0	110,3	113,7	112,7	2005K1	252,0	251,2	269,8	259,8
1994K2	109,7	112,1	116,1	114,7	2005K2	255,2	254,5	273,0	263,1
1994K3	111,3	113,5	118,0	116,1	2005K3	258,6	258,0	276,4	266,8
1994K4	112,8	114,6	119,5	117,3	2005K4	262,2	261,2	279,9	270,1
1995K1	114,4	115,6	120,8	118,2	2006K1	265,5	264,3	282,9	273,3
1995K2	116,1	116,6	121,9	119,1	2006K2	268,5	266,9	285,5	275,8
1995K3	117,8	118,0	123,0	120,2	2006K3	270,9	269,3	287,8	278,0
1995K4	119,5	119,9	124,5	122,2	2006K4	272,6	271,5	290,5	280,3
1996K1	121,4	122,1	126,6	124,5	2007K1	273,9	273,7	293,6	283,0
1996K2	123,3	124,3	129,5	127,1	2007K2	274,9	275,6	296,6	285,5
1996K3	125,3	126,7	132,6	129,9	2007K3	276,0	277,2	299,4	287,7
1996K4	127,4	129,2	135,8	132,6	2007K4	277,2	278,1	301,5	288,8
1997K1	129,6	131,7	138,9	135,4	2008K1	278,3	278,6	303,4	289,7
1997K2	131,9	134,1	142,1	138,2	2008K2	279,2	278,9	305,1	290,8
1997K3	134,4	136,3	145,1	140,6	2008K3	279,6	279,0	306,4	291,9
1997K4	137,0	138,7	147,6	142,8	2008K4	279,4	278,2	306,3	291,7
1998K1	139,7	141,4	150,1	145,4	2009K1	278,9	276,6	304,5	289,5
1998K2	142,6	144,5	153,1	148,6	2009K2	278,0	274,9	302,0	287,0
1998K3	145,8	147,9	156,7	152,2	2009K3	277,1	273,6	300,1	285,2
1998K4	149,2	151,8	161,1	156,3	2009K4	276,1	272,5	299,1	284,2
1999K1	153,0	156,1	166,4	160,8	2010K1	275,3	271,5	298,3	283,3
1999K2	157,2	161,1	172,9	166,6	2010K2	274,5	270,5	297,4	282,6
1999K3	161,7	166,5	180,1	172,9	2010K3	273,6	269,3	295,9	281,5
1999K4	166,4	172,1	187,2	179,3	2010K4	272,2	267,7	293,7	279,9
2000K1	171,5	177,6	194,0	185,3	2011K1	270,3	265,3	290,1	276,7
2000K2	176,7	183,1	200,7	191,1	2011K2	267,8	262,8	285,6	273,3
2000K3	182,0	188,7	207,3	197,0	2011K3	264,8	260,0	280,9	270,0
2000K4	187,2	194,4	213,7	203,0	2011K4	261,6	256,8	275,8	266,1
2001K1	192,5	200,3	219,8	209,1	2012K1	257,9	253,0	270,4	261,5
2001K2	197,9	206,2	225,8	215,3	2012K2	254,0	249,1	265,1	256,8
2001K3	203,5	212,0	230,8	220,9	2012K3	250,0	245,0	259,5	251,7
2001K4	208,8	217,2	235,1	225,5	2012K4	246,3	241,1	254,6	247,1
2002K1	213,9	221,7	239,2	229,8	2013K1	243,4	237,5	250,6	243,1
2002K2	218,3	225,8	242,7	233,8	2013K2	241,2	234,3	247,5	240,1
2002K3	221,9	229,4	245,4	237,2	2013K3	239,4	231,4	246,1	238,3
2002K4	224,8	232,0	247,2	239,3	2013K4	238,0	228,4	245,4	236,8
2003K1	227,6	234,1	248,8	240,9					
2003K2	230,4	235,8	250,9	242,8					
2003K3	233,3	237,4	253,1	244,7					
2003K4	236,4	238,9	255,2	246,4					

Tabel B.8: Herhaalde verkopenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	250,8	234,5	230,6	247,8
1993K2	101,9	102,3	101,4	102,9	2004K2	254,5	237,4	233,9	249,4
1993K3	104,8	104,6	102,7	105,8	2004K3	257,4	240,7	237,3	251,3
1993K4	108,4	106,9	104,1	108,5	2004K4	259,4	244,2	240,7	253,6
1994K1	111,3	108,9	105,4	110,9	2005K1	261,5	247,5	244,0	256,4
1994K2	114,1	110,5	106,7	112,9	2005K2	263,7	251,1	247,3	259,4
1994K3	115,0	111,8	108,1	114,4	2005K3	266,4	254,5	250,5	262,7
1994K4	116,3	112,9	109,4	115,8	2005K4	270,4	257,5	253,6	265,9
1995K1	118,3	113,9	110,9	117,0	2006K1	275,4	260,5	256,3	268,9
1995K2	120,3	114,8	112,4	118,5	2006K2	280,1	263,3	258,8	271,3
1995K3	122,0	115,8	113,9	120,3	2006K3	283,4	266,1	260,9	273,4
1995K4	124,8	117,3	115,6	122,4	2006K4	283,7	269,0	262,6	275,2
1996K1	126,1	119,3	117,3	124,6	2007K1	283,9	271,8	264,1	276,9
1996K2	127,9	121,7	119,0	126,7	2007K2	284,6	274,2	265,3	278,5
1996K3	130,2	124,5	120,9	128,7	2007K3	284,8	275,7	266,3	280,1
1996K4	131,8	127,5	122,8	130,8	2007K4	289,2	276,1	267,2	281,4
1997K1	134,8	130,2	124,8	133,0	2008K1	291,4	276,0	268,1	282,5
1997K2	137,7	132,7	126,9	135,4	2008K2	293,1	276,0	268,8	283,3
1997K3	141,1	134,8	129,2	137,8	2008K3	293,6	275,7	269,3	283,7
1997K4	144,1	136,9	131,7	140,6	2008K4	291,0	275,0	269,5	283,5
1998K1	146,3	139,0	134,5	143,9	2009K1	289,2	273,6	269,5	282,5
1998K2	148,7	141,4	137,4	147,7	2009K2	285,9	272,1	269,1	281,2
1998K3	151,4	144,2	140,6	151,7	2009K3	284,1	270,7	268,5	279,8
1998K4	154,1	147,7	144,0	155,9	2009K4	284,2	269,8	267,5	278,2
1999K1	158,2	152,0	147,5	160,3	2010K1	284,4	269,3	266,2	276,2
1999K2	163,0	157,0	151,3	165,1	2010K2	285,6	269,0	264,7	274,2
1999K3	169,0	162,5	155,3	170,4	2010K3	286,2	268,6	263,0	271,9
1999K4	175,5	168,2	159,3	175,9	2010K4	285,0	267,6	261,0	269,4
2000K1	181,4	173,8	163,6	181,5	2011K1	283,4	265,9	258,6	266,6
2000K2	187,7	179,3	168,1	187,1	2011K2	279,9	263,7	256,0	263,8
2000K3	194,5	185,0	172,6	192,9	2011K3	278,4	261,0	253,1	260,9
2000K4	198,5	190,8	177,2	198,7	2011K4	275,5	257,4	250,2	258,0
2001K1	203,4	196,5	181,8	204,9	2012K1	270,1	252,9	247,1	254,9
2001K2	211,3	201,8	186,4	211,3	2012K2	265,1	248,3	243,9	251,6
2001K3	219,3	206,6	191,1	217,6	2012K3	260,4	243,8	240,7	247,9
2001K4	223,6	211,0	195,8	223,5	2012K4	255,5	239,7	237,6	244,1
2002K1	230,2	214,9	200,4	228,7	2013K1	254,8	236,5	234,7	240,0
2002K2	235,7	218,7	204,7	233,2	2013K2	253,0	234,3	232,1	235,8
2002K3	238,4	222,1	208,8	236,9	2013K3	251,3	232,8	229,8	231,5
2002K4	239,1	224,7	212,7	239,6	2013K4	250,0	231,5	227,6	227,1
2003K1	238,3	226,7	216,5	241,8					
2003K2	239,5	228,4	220,2	243,6					
2003K3	243,3	230,2	223,8	245,2					
2003K4	246,6	232,2	227,2	246,5					

Tabel B.9: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2	
2012K1	96	332	296	
2012K2	183	525	425	
2012K3	120	346	268	
2012K4	194	508	478	
2013K1	99	297	283	
2013K2	111	349	347	
2013K3	156	454	298	
2013K4	171	569	459	
Trend				
2008K4 – 2013K4	-50,5%	-46,4%	-46,2%	
2012K4 – 2013K1	-2,1%	-1,3%	-1,2%	
2013K1 – 2013K2	-2,0%	-0,7%	-1,2%	
2013K2 – 2013K3	-1,9%	0,3%	-1,2%	
2013K3 – 2013K4	-1,9%	0,2%	-0,9%	

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	51	178	45	154
2012K2	81	287	102	238
2012K3	42	176	78	170
2012K4	91	262	103	246
2013K1	51	153	48	144
2013K2	49	174	62	175
2013K3	61	261	95	193
2013K4	79	296	92	273
Trend				
2008K4 – 2013K4	-51,1%	-44,4%	-49,5%	-47,7%
2012K4 – 2013K1	-2,6%	-0,8%	-1,6%	-1,8%
2013K1 – 2013K2	-2,6%	-0,8%	-1,3%	-0,8%
2013K2 – 2013K3	-2,6%	-0,8%	-1,0%	0,7%
2013K3 – 2013K4	-2,6%	-0,8%	-1,1%	1,8%

Tabel B.10: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	0,47%	0,41%	0,42%
2012K2	0,40%	0,48%	0,44%
2012K3	0,47%	0,40%	0,45%
2012K4	0,56%	0,51%	0,63%
2013K1	0,24%	0,26%	0,34%
2013K2	0,43%	0,49%	0,43%
2013K3	0,50%	0,48%	0,46%
2013K4	0,33%	0,40%	0,45%
Trend			
2008K4 – 2013K4	-35,8%	-17,8%	-15,1%
2012K4 – 2013K1	-3,3%	-1,2%	-1,1%
2013K1 – 2013K2	-3,1%	0,3%	-0,7%
2013K2 – 2013K3	-3,0%	0,8%	-0,3%
2013K3 – 2013K4	-3,0%	0,7%	-0,2%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	0,40%	0,49%	0,52%	0,32%
2012K2	0,36%	0,59%	0,43%	0,36%
2012K3	0,43%	0,45%	0,50%	0,35%
2012K4	0,68%	0,64%	0,47%	0,39%
2013K1	0,20%	0,33%	0,26%	0,19%
2013K2	0,42%	0,61%	0,43%	0,37%
2013K3	0,43%	0,55%	0,55%	0,40%
2013K4	0,34%	0,52%	0,33%	0,29%
Trend				
2008K4 – 2013K4	-40,2%	-8,3%	-32,4%	-32,5%
2012K4 – 2013K1	-3,4%	-0,4%	-3,1%	-2,4%
2013K1 – 2013K2	-3,4%	0,6%	-2,8%	-1,2%
2013K2 – 2013K3	-3,4%	1,0%	-2,7%	-0,8%
2013K3 – 2013K4	-3,4%	1,1%	-2,8%	-1,1%

Tabel B.11: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	4,4%	5,1%	4,9%
2012K2	4,5%	5,2%	5,0%
2012K3	4,6%	5,2%	5,0%
2012K4	4,5%	5,1%	4,8%
2013K1	4,7%	5,2%	4,7%
2013K2	4,8%	5,3%	4,8%
2013K3	4,9%	5,3%	4,8%
2013K4	4,9%	5,3%	4,8%
Trend			
2008K4 – 2013K4	55,6%	46,2%	54,9%
2012K4 – 2013K1	1,5%	0,8%	-1,2%
2013K1 – 2013K2	1,9%	1,1%	0,3%
2013K2 – 2013K3	1,7%	0,6%	0,3%
2013K3 – 2013K4	1,5%	0,0%	-0,1%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	3,5%	4,9%	5,2%	5,2%
2012K2	3,6%	5,0%	5,3%	5,3%
2012K3	3,6%	4,9%	5,4%	5,4%
2012K4	3,5%	4,8%	5,3%	5,3%
2013K1	3,7%	5,0%	5,4%	5,4%
2013K2	3,8%	5,0%	5,6%	5,5%
2013K3	3,9%	5,1%	5,6%	5,5%
2013K4	3,8%	5,0%	5,7%	5,5%
Trend				
2008K4 – 2013K4	45,5%	48,7%	62,1%	43,9%
2012K4 – 2013K1	1,9%	1,0%	1,3%	0,7%
2013K1 – 2013K2	2,1%	1,3%	1,7%	0,9%
2013K2 – 2013K3	1,8%	0,6%	1,6%	0,6%
2013K3 – 2013K4	1,5%	-0,7%	1,6%	0,5%

Tabel B.12: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2	
2012K1	233	237	230	
2012K2	152	219	217	
2012K3	147	249	211	
2012K4	216	275	242	
2013K1	196	250	236	
2013K2	236	260	194	
2013K3	200	201	178	
2013K4	180	242	214	
Trend				
2008K4 – 2013K4	59,0%	66,8%	87,5%	
2012K4 – 2013K1	2,0%	0,6%	0,9%	
2013K1 – 2013K2	1,6%	-1,1%	0,5%	
2013K2 – 2013K3	1,0%	-2,0%	0,3%	
2013K3 – 2013K4	0,7%	-1,8%	0,3%	

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	225	224	246	264
2012K2	132	214	189	223
2012K3	126	168	176	320
2012K4	214	260	217	331
2013K1	322	232	163	273
2013K2	192	260	241	260
2013K3	162	147	241	321
2013K4	132	205	201	335
Trend				
2008K4 – 2013K4	51,2%	59,5%	63,3%	95,0%
2012K4 – 2013K1	1,2%	0,6%	2,1%	4,1%
2013K1 – 2013K2	0,9%	-1,4%	2,2%	4,1%
2013K2 – 2013K3	0,7%	-2,8%	2,2%	4,1%
2013K3 – 2013K4	0,6%	-2,7%	2,1%	4,1%

Tabel B.13: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2	
2012K1	372	404	382	
2012K2	396	441	421	
2012K3	437	473	458	
2012K4	469	490	493	
2013K1	506	527	528	
2013K2	516	529	549	
2013K3	548	552	565	
2013K4	557	574	585	
Trend				
2008K4 – 2013K4	149,9%	138,2%	162,1%	
2012K4 – 2013K1	5,6%	4,8%	6,4%	
2013K1 – 2013K2	5,5%	4,3%	5,7%	
2013K2 – 2013K3	5,4%	4,1%	5,1%	
2013K3 – 2013K4	5,3%	4,0%	4,8%	

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	332	365	407	506
2012K2	359	384	418	522
2012K3	383	401	461	556
2012K4	424	432	503	594
2013K1	453	439	530	629
2013K2	457	459	538	649
2013K3	461	486	588	697
2013K4	467	510	589	677
Trend				
2008K4 – 2013K4	137,9%	133,5%	142,3%	154,7%
2012K4 – 2013K1	5,0%	4,9%	5,0%	5,2%
2013K1 – 2013K2	4,8%	4,9%	5,0%	4,8%
2013K2 – 2013K3	4,6%	4,9%	5,1%	4,4%
2013K3 – 2013K4	4,5%	4,9%	5,0%	4,0%

Tabel B.14: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	13,4%	12,6%	12,5%
2012K2	10,4%	13,1%	13,0%
2012K3	9,7%	13,0%	14,0%
2012K4	13,8%	15,3%	15,2%
2013K1	14,1%	16,0%	16,8%
2013K2	13,0%	15,8%	13,6%
2013K3	11,2%	11,2%	12,2%
2013K4	11,8%	13,9%	13,0%
Trend			
2008K4 – 2013K4	69,6%	83,8%	108,5%
2012K4 – 2013K1	2,3%	1,6%	1,1%
2013K1 – 2013K2	2,1%	-0,8%	-1,0%
2013K2 – 2013K3	2,0%	-2,5%	-2,0%
2013K3 – 2013K4	1,9%	-2,4%	-2,2%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	12,7%	12,1%	13,9%	15,0%
2012K2	10,0%	13,1%	11,2%	13,2%
2012K3	9,0%	11,1%	10,4%	17,0%
2012K4	12,5%	14,4%	18,1%	17,8%
2013K1	19,3%	15,5%	13,7%	17,5%
2013K2	11,8%	16,0%	14,4%	15,4%
2013K3	8,5%	10,0%	13,5%	13,4%
2013K4	11,6%	12,8%	11,9%	18,2%
Trend				
2008K4 – 2013K4	74,4%	83,0%	77,0%	125,4%
2012K4 – 2013K1	2,6%	2,2%	2,5%	3,5%
2013K1 – 2013K2	2,5%	-0,1%	2,4%	3,1%
2013K2 – 2013K3	2,4%	-1,9%	2,3%	2,9%
2013K3 – 2013K4	2,4%	-2,0%	2,2%	2,9%

Tabel B.15: Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	10,9%	8,2%	8,5%
2012K2	8,9%	9,4%	8,9%
2012K3	10,3%	7,7%	9,1%
2012K4	12,3%	10,0%	12,6%
2013K1	5,2%	5,1%	6,9%
2013K2	9,2%	9,4%	9,0%
2013K3	10,4%	9,0%	9,4%
2013K4	6,9%	7,6%	9,3%
Trend			
2008K4 – 2013K4	-59,9%	-43,5%	-51,8%
2012K4 – 2013K1	-5,6%	-7,1%	-0,5%
2013K1 – 2013K2	-3,8%	1,5%	1,2%
2013K2 – 2013K3	0,9%	10,7%	3,5%
2013K3 – 2013K4	2,8%	11,2%	3,7%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	11,9%	10,2%	10,3%	6,3%
2012K2	10,2%	12,1%	8,2%	6,9%
2012K3	11,9%	9,0%	9,5%	6,6%
2012K4	18,9%	12,9%	8,8%	7,3%
2013K1	5,9%	6,9%	4,9%	3,6%
2013K2	11,4%	12,3%	8,0%	6,8%
2013K3	11,4%	10,9%	9,8%	7,3%
2013K4	8,8%	10,1%	5,8%	5,3%
Trend				
2008K4 – 2013K4	-59,4%	-35,7%	-64,0%	-56,9%
2012K4 – 2013K1	-9,3%	-4,6%	-3,3%	-3,3%
2013K1 – 2013K2	-10,0%	4,8%	-2,6%	-0,8%
2013K2 – 2013K3	-2,3%	14,3%	-1,7%	1,3%
2013K3 – 2013K4	1,8%	15,0%	-1,4%	1,7%

Tabel B.16: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	5,5%	4,3%	6,2%
2012K2	4,6%	3,6%	4,9%
2012K3	3,9%	5,6%	3,6%
2012K4	4,4%	4,7%	5,4%
2013K1	3,7%	4,0%	6,0%
2013K2	2,8%	3,1%	3,9%
2013K3	3,6%	3,6%	4,8%
2013K4	4,2%	4,8%	5,0%
Trend			
2008K4 – 2013K4	-18,7%	-20,0%	-3,5%
2012K4 – 2013K1	-1,1%	-1,2%	0,0%
2013K1 – 2013K2	-1,1%	-1,2%	0,0%
2013K2 – 2013K3	-1,1%	-1,2%	0,0%
2013K3 – 2013K4	-1,2%	-1,2%	0,0%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	5,6%	4,9%	5,5%	3,7%
2012K2	3,8%	4,1%	5,0%	3,0%
2012K3	5,4%	7,1%	3,1%	4,3%
2012K4	3,7%	4,9%	4,7%	4,5%
2013K1	2,9%	4,1%	4,1%	3,9%
2013K2	2,2%	3,3%	3,1%	2,9%
2013K3	3,5%	3,9%	3,6%	3,3%
2013K4	4,7%	5,7%	4,0%	4,0%
Trend				
2008K4 – 2013K4	-14,9%	-5,6%	-15,9%	-30,3%
2012K4 – 2013K1	-0,8%	-0,3%	-0,9%	-2,0%
2013K1 – 2013K2	-0,9%	-0,3%	-0,9%	-2,0%
2013K2 – 2013K3	-0,9%	-0,3%	-0,9%	-2,1%
2013K3 – 2013K4	-0,9%	-0,3%	-1,0%	-2,1%



Ortec Finance bv

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00
Fax +31 (0)10 700 50 01

Ortec Finance bv

Barajasweg 10
1043 CP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00
Fax +31 (0)20 700 97 01

Ortec Finance Ltd

23 Austin Friars
London EC2N 2QP
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3178 3913
Fax +44 (0)20 3178 6164

Ortec Finance AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38
Fax +41 (0)55 410 80 36

www.ortec-finance.com

ORTEC
FINANCE