

Fakton B.V.
World Trade Center
22nd floor
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
The Netherlands

PO Box 30188
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

MARKTONTWIKKELINGEN MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Achtergrond en gebruik notitie.....	3
3. Algemeen economisch en hoofdcomponenten marktontwikkeling.....	3
3.1. Discontovoet.....	4
3.2. WOZ-waarde.....	5
3.3. Leegwaardestijging.....	5
3.4. Markthuurstijging.....	6
3.5. Bouw- en onderhoudskosten.....	7
4. Tabel marktontwikkelingen 2020.....	8
4.1. Toelichting tabel.....	8
4.2. Leegwaardeontwikkeling.....	8
4.3. Markthuurontwikkeling.....	8
4.4. Bouwkostenstijging.....	8
4.5. Concluderend.....	8
5. Bronvermelding.....	10

1. Inleiding

De waardering van woningen volgens het handboek 2020 (HB2020) leidt tot een andere, veelal hogere, waarde dan de waardering volgens het handboek 2019 (HB2019). Die hogere waarde weerspiegelt de, ondanks de Corona crisis, aanzienlijke prijsstijgingen op de woningmarkt die mede het gevolg zijn van een aanzienlijk tekort aan woningen en de nog immer lage hypotheekrente.

2. Achtergrond en gebruik notitie

Deze notitie is geschreven om de ontwikkelingen te duiden die plaatsvonden tussen de publicatie van het handboek in oktober 2020 en de waardepeildatum van 31-12-2020. Het is immers mogelijk dat er in het laatste kwartaal van 2020 (de periode tussen de actualisatie en publicatie van het handboek en waardepeildatum) in de (vastgoed)markt gebeurtenissen en ontwikkelingen zijn die gedurende de periode van actualisatie van het handboek nog niet zijn voorzien.

Let op: In de tabel die in deze marktrapportage wordt gebruikt, komen dus deels andere cijfers voor dan in het HB2020 en in de separate effectrapportage. De getallen in deze marktrapportage vervangen niet de getallen uit de eerdergenoemde publicaties, maar dienen ter duiding.

De publicatie van het handboek is vastgelegd in de Woningwet en het handboek wordt daarom ook in de Staatscourant gepubliceerd. Het ministerie heeft alleen in zeer zwaarwegende gevallen de mogelijkheid om een gerectificeerde versie van het handboek uit te brengen. Een forse marktverstoring door een externe factor (zoals bijvoorbeeld het uitbreken van een oorlog met NAVO, het uitbreken van een hernieuwde (krediet)crisis zoals die in 2007-2008, of de huidige Corona crisis etc.) zou hiervoor aanleiding kunnen zijn.

Deze situatie heeft zich niet voorgedaan en de hoofdconclusie uit deze marktrapportage is dat de ontwikkelingen over heel 2020 voldoende in lijn zijn met de analyses die ten grondslag lagen aan de actualisatie van het HB2020. Hierdoor heeft het ministerie geen aanleiding om een gerectificeerde versie van HB2020 uit te brengen.

3. Algemeen economisch en hoofdcomponenten marktontwikkeling

Maart 2020 markeert het begin van de Corona crisis. In februari van dat jaar werd het eerste geval van Corona in Nederland gemeld. Vanaf maart 2020 trof de overheid in toenemende mate maatregelen om de verspreiding te voorkomen met alle gevolgen voor vele ondernemingen in vele sectoren zowel privaat als publiek als profit en non-profit. Tegelijk ontwikkelde het Rijk een pakket van steunmaatregelen van ongekende omvang met als primair doel om de werkgelegenheid te behouden, ondernemingen te helpen met overbruggen en om lonen door te betalen.

Was in het voorjaar 2020 nog onduidelijk hoe de Corona crisis uit zou werken op de woningmarkt, inmiddels kan vastgesteld worden dat de prijsstijging van bestaande en nieuwbouwwoningen onverminderd en zelfs in sterkere mate doorzette en zich nu nog steeds voortzet. De hypotheekrente is lager dan ooit, mede door toenemende concurrentie op de hypotheekmarkt. De werkloosheid nam maar licht toe en het aantal faillissementen was in 2020 zelfs lager dan in 2019, beide waarschijnlijk als gevolg van de steunmaatregelen. Het kwalitatieve en kwantitatieve tekort aan zowel koop- als huurwoningen is hoog.

Het consumentenvertrouwen bereikte als gevolg van de crisis in 2020 een dieptepunt in mei en in december met een negatief saldo van rond de 30. Dit vertrouwen herstelde wel enigszins maar kwam in 2020 niet uit boven de 19 negatief. Over heel 2020 was het werkloosheidspercentage 3,8%. Dat is hoger dan het gemiddelde uit 2019 van 3,4% maar blijft laag. Op het hoogtepunt van de financiële crisis was dit percentage in 2014 7,4%. Ramingen van het CPB voorzien dat in 2021 de werkloosheid wel oploopt naar 6,1% in een basis scenario en naar 7,4% in een somberder scenario.

In de vastgoedsector is een blijvende opgaande trend in prijzen en huren waar te nemen. Door de toenemende vraag naar zowel huur- als koopwoningen, lage financieringskosten en een te laag aanbod van nieuwbouwwoningen en huurwoningen, stijgen de prijzen van woningen sterk net als het tekort aan woningen. Alleen in de grote gemeenten in de Randstad stabiliseerden de huren in de vrije sectoren of namen zelfs af na jaren van sterke toename. In de overige gemeenten leven de huurprijzen stijgen.

Het tekort aan woningen in 2020 wordt geschat op ruim 320.000 woningen, dat is 4% van de woningvoorraad¹. De verwachting is dat dit tekort in 2023 oploopt tot 355.000 woningen dat is 4,4% van de voorraad. In gemeenten in de Randstad ligt het tekort hoger. In Amsterdam is het tekort 7,5%, in de gemeente Utrecht 5,4%. Delft en Westland kent hoogste tekort aan woningen met een percentage van 8,3%. Pas na 2024 neemt het tekort af ongeveer 2,7% in 2030. De Rijksoverheid probeert het tekort te bestrijden met maatregelen als de Woningbouwimpuls en de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw. Anderzijds wordt nieuwbouw belemmerd door stikstof-problematiek.

De aanpak van het tekort wordt mede belemmerd door de “stikstofcrisis”. Werden in 2019 nog 76.900 woningen aan de voorraad, in 2020 was de toevoeging ongeveer 73.700, ongeveer 3.000 woningen minder.

De effecten die de markt heeft op de prijsontwikkelingen van woningvastgoed komen in de volgende vijf componenten van de marktwaarde verhuurde staat in het HB2020 tot uitdrukking:

1. Discontovoet
2. WOZ-waarde ontwikkeling
3. Leegwaardeontwikkeling
4. Markthuurstijging
5. Bouw- en onderhoudskostenontwikkeling

3.1. Discontovoet

De vraag naar goede woningbeleggingen is onverminderd hoog. Het transactievolume steeg in 2019 met 10% ten opzichte van 2018 tot € 9,3 miljard². Die stijging zette in 2020 verder door. Het transactievolume bedroeg in dat jaar € 11,4 miljard een groei van 22,6% ten opzichte van 2019. De aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 leidde tot een versnelling.

Het aandeel van internationale beleggers bedroeg in 2020 3,7 miljard euro. Een vijfde van dit bedrag investeerden deze beleggers in nieuwbouwwoningen goed voor 3.600 nieuwe woningen. Naar schatting bouwden woningcorporaties in 2020 ongeveer 10.000 nieuwe woningen. De afgesproken ambities voor corporaties was 25.000 woningen. Die ambitie is bij lange na niet gehaald.

¹ Capital Value 2021, de woning(beleggingsmarkt) in beeld 2021

² Capital Value 2021

De bruto aanvangsrendementen van huurwoningen namen verder af. Aan de onderkant ligt het BAR eind 2020 zeer laag op 3,75%. In specifieke gevallen lag het BAR zelfs onder deze waarde. Aan de bovenkant is het BAR gelijk aan 5%. Dit heeft, net als in 2019, te maken met de lage rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, de beperkte alternatieve investeringsmogelijkheden en het feit dat koopsommen harder stegen dan de huren.

De lage aanvangsrendementen komen ook tot uitdrukking in de lagere discontovoet die beleggers hanteren voor de aankoop van vastgoed. De discontovoet is de grondslag waarmee toekomstige kasstromen contant gemaakt worden. Als grove vuistregel komt de discontovoet ongeveer overeen met het bruto aanvangsrendement vermeerderd met inflatie.

Er zijn geen partijen die uitgebreid en volledig over discontovoeten in de Nederlandse woningmarkt publiceren (en in beperkte mate over bruto aanvangsrendementen). Daarom is voor het handboek gekozen om de op- en afslagen mede te baseren op gesprekken met taxateurs en de resultaten van het validatieonderzoek.

De componenten van de discontovoeten zijn voor het HB2020 mede bepaald op basis van het validatieonderzoek 2019. De discontovoeten in dat onderzoek gaan over het jaar 2019 en niet over het jaar 2020. De ontwikkeling van de discontovoet over 2020 is tabel 39 van het HB2020 opgenomen in de vorm van een op- of afslag. Voor het vaststellen van deze opslagen zijn taxateurs geconsulteerd.

De opslag in procentpunten is voor alle gebieden negatief: de discontovoeten zijn in 2020 licht gedaald. Die daling is het sterkst in gebieden buiten de Randstad. In de Randstad daalt de discontovoet met 0,10%-punt tot 0,15%-punt. Buiten de Randstad loopt die daling op tot 0,25%-punt. Die daling is overigens iets minder sterk dan in 2019. In 2019 daalden discontovoeten met maximaal 0,30%.

(Bronnen: Capital Value 2021; Fakton).

3.2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde volgt de bewegingen op de markt met een vertraging. Het basisuitgangspunt voor het bepalen van de leegwaarde voor de basiswaardering over verslagjaar 2020 is de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2019.

De ontwikkeling van de WOZ-waarden tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 is voor heel Nederland gemiddeld 10,0%. Voor de verschillende COROP regio's plus de G4 varieert de ontwikkeling tussen 6,4% (Overig Zeeland) en 16,0% (gemeente Rotterdam).

Zeker in de basiswaardering, waar de leegwaarde gelijk is aan de WOZ-waarde, hebben deze stijgingen grote invloed op de waarde en dan vooral de marktwaarde in het uitpondscenario.

(Bron: CBS Statline).

3.3. Leegwaardestijging

De ontwikkeling van de leegwaarde is in 2020 voor de meeste gebieden (sterk) positief. In vrijwel alle COROP-regio's laten bestaande koopwoningen (zowel EGW als MGW) een scherpe stijging van de vraag en van de resulterende transactieprijs zien.

Voor heel Nederland steeg de gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen over 2020 met 7,8%. Voor eengezinswoningen was de gemiddelde stijging voor heel Nederland 7,7%, voor meergezinswoningen 8,1%. (Dat zijn aanmerkelijke prijsstijgingen die hoger zijn dan in 2019. Toen gold voor heel Nederland een percentage van 6,9%, voor eengezinswoningen 6,6% en voor meergezinswoningen 8,4%.)

Het aantal transacties van bestaande koopwoningen was in 2020 met ruim 235.000 hoger dan de 218.000 in 2019, een toename van bijna 8% in het transactievolume.

Particuliere kopers zien nog steeds een toenemende concurrentie van (particuliere) beleggers die hoge prijzen neertellen voor vooral de kleinere goed verhuurbare appartementen in stedelijke gebieden. Diverse gemeenten nemen echter maatregelen om deze trend te dempen of te keren door bijvoorbeeld eisen te stellen aan bewoning. Kleine (particuliere) beleggers zoeken door de zeer lage vergoeding op spaargeld en obligaties naar andere investeringsmogelijkheden. Dit uitte zich vooral in de vastgoedsector. De wijziging van de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8% leidde tot een spurt aan het eind van 2020.

Ook in de minder stedelijke gebieden was een leegwaardstijging waarneembaar. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door particuliere kopers die door de gunstige rentestand tegen gelijkblijvende netto woonlasten meer kunnen betalen voor hun woning. Ook zoeken kopers die de koopsommen in steden niet op kunnen brengen naar alternatieven in minder stedelijke gebieden. De rente op hypotheek is aanhoudend laag en heeft daarmee effect op de financierbaarheid van woningen. Mogelijk leidde de Corona crisis bij huishoudens tot een behoefte aan meer ruimte zowel binnen als buiten de woning. Zichtbaar is in ieder geval een lichte trek van bewoners uit de steden naar landelijke gemeenten en gebieden.

Wat verder meespeelt in de leegwaardstijging is het beperkte aanbod en beperkte verkoop van nieuwbouwwoningen zowel in de koop- als in de huursector. In 2020 werden bijna 70.000 nieuwe woningen gerealiseerd. In 2019 ging het om 71.500 woningen. De woningvoorraad steeg daarmee in 2020 met bijna 0,94%, niet genoeg om het tot bijna 4% opgelopen tekort aan woningen op te vangen.

In 2020 werden naar schatting van de CBS ruim 28.000 nieuwbouw koopwoningen gebouwd tegenover bijna 25.000 in 2019. De totale woningvraag oversteeg het aanbod aan bestaande en nieuwbouw. Dit komt onder meer door de 'inhaalvraag' na de crisisperiode en de verdunning van huishoudens.

De vraagdruk in 2020 ontstond in zowel de stedelijke als minder stedelijke gebieden van Nederland. De gemeente Amsterdam liet met 4,7% de laagste waardstijging zien. De gemeente Utrecht spande weer de kroon binnen de G4 met 9,4%. Ook niet-Randstedelijke provincies lieten aanzienlijke waardstijgingen zien met als koploper Groningen met 10,4%. De overige provincies kennen prijsstijgingen tussen de 6,5% en de 9,5%.

(Bronnen: CBS Statline; Kadaster 2020; MinBZK 2020)

3.4. Markthuurstijging

De markthuurstijging laat in 2020 in vrijwel alle COROP-regio's stijging zien. Enige uitzondering is de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek waar de markthuurstijging zeer licht daalt. Volgens de verhuursite Pararius dalen vanaf het derde kwartaal van 2020 de gemiddelde markthuren in heel Nederland. In het vierde kwartaal is die daling gelijk aan 3,7%. In het tweede kwartaal van 2020 steeg het gemiddelde nog met 2,4% ten opzichte van een jaar eerder.

- Bijzonder is dat in Amsterdam de markthuurstijging relatief laag is met 2,0%. Hetzelfde verschijnsel treedt op in de Den Haag. Daar steeg de markthuurstijging met 2,0%. In de gemeente Utrecht steeg het gemiddelde met ruim 12%.
- Bijzonder is ook dat die relatief lage stijging niet geldt voor de COROP-gebieden. De hoogste stijging was in Zuidoost-Drenthe met bijna 15% gevolgd door Noord-Overijssel met 8,6%.
- Alleen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek dalen de markthuren met 0,7%.

De stijging in de COROP-gebieden kent de volgende hoofdoorzaken die voor vrijwel geheel Nederland gelden:

- Het aanbod en de betaalbaarheid van koopwoningen blijft afnemen. Door de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt richten (startende) huishoudens zich eerder op de huursector.
- Door het wettelijke verplichte passend toewijzingsbeleid van corporaties komen huishoudens met een middeninkomen niet of beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij voor hun woonvraag aangewezen op de particuliere huurwoningmarkt. Die markt heeft een tekort aan huurwoningen, vooral in het middensegment.
- De hypotheekverstrekking aan flexwerkers en starters (al dan niet met studieschuld) was in 2020 nog niet ruim, waardoor ook zij op de huurwoningmarkt zijn aangewezen.

Door de relatief hoge prijzen in de Randstedelijke kernen verplaatst de woningvraag zicht ook naar andere gebieden. Daardoor treedt zowel in van oudsher 'mindere' wijken, als in regionale kernen met een goede bereikbaarheid een relatief hoge markthuurstijging op.

(Bronnen: NVM 2020; Pararius 2021)

3.5. **Bouw- en onderhoudskosten**

De kosten voor het bouwen en onderhouden van vastgoed zijn toegenomen in 2020.

Zowel Bouwkostenkompas, BDB als het CBS hanteren twee indexen. De inputindex betreft de ontwikkeling van de kosten van loon en materialen exclusief staartkosten. De output- of aanbestedingsindex gaat over de ontwikkeling van deze kosten inclusief staartkosten. Staartkosten zijn de opslagen voor algemene kosten en voor winst en risico die een aannemer rekent. Op de bouwmarkt is sprake van krapte in aanbod. Hierdoor stijgen de staartkosten.

Voor nieuwbouw van woningen komt Bouwkostenkompas tot een inputindex van 1,8%. Het CBS komt voor 2019 uit op een inputindex van 2,2%.

De ontwikkeling van de bouwkosten is op basis van deze gegevens ongeveer 2,0%. De in het HB2020 gehanteerde index van 3,5% ligt wijkt daar iets van af.

De toenemende vraag naar bouw- en onderhoudscapaciteit en de beperkte beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel zorgden in voorgaande jaren voor een sterke stijging van de bouwkosten. In de 'jaren volgend op de financiële crisis van 2008 is immers een substantiële hoeveelheid aan gekwalificeerd personeel de bouw- en onderhoudssector uitgestroomd of met ZZP-constructie voor zichzelf begonnen. In 2020 lijkt dit tij gekeerd en volgt de ontwikkeling van de bouwkosten meer de prijsinflatie in combinatie met de loonstijging.

Het effect van zowel loonkosten als materiaalkosten is in elke COROP-regio te zien. Een duidelijk onderscheid tussen de ontwikkelingen tussen de verschillende COROP-regio's is uit de beschikbare data niet waar te nemen. De aantrekkende vraag naar nieuwbouw, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden komt tot uitdrukking in een toenemend prijsniveau.

(Bouwkostenkompas 2020, CBS Statline)

4. Tabel marktontwikkelingen 2020

4.1. Toelichting tabel

In de tabel op de volgende pagina zijn op basis van de laatst bij ons beschikbare gegevens de ontwikkelingen over 2020 weergegeven. Deze gegevens zijn voldoende in lijn met de parameters die in het Handboek 2020 zijn opgenomen.

4.2. Leegwaardeontwikkeling

De ontwikkeling van de koopprijzen in het HB2020 ("Tabel 4 Leegwaardestijging" uit het handboek) laat voor de verschillende regio's een vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van de ontwikkelingen over het gehele jaar. In de meeste gevallen zit de prognose versus gerealiseerd binnen een bandbreedte van minus 0,6% tot plus 0,6%-punt.

- Uitzonderingen zijn de provincie Friesland met een feitelijke ontwikkeling van 7,7% afgezet tegen de in het handboek opgenomen 6,1% en Zeeland waar de feitelijke prijsstijging gelijk was aan 8,3% en tegenover het HB2020 met een percentage van 7,0%.
In deze twee provincies is het verschil met respectievelijk 1,6% en de 1,3%-punt groter dan de bandbreedte. Ook de gemeente Rotterdam valt buiten de bandbreedte. De stijging over 2020 was daar 8,5% tegenover de aanname in het HB2020 van 7,8% een afwijking van 0,7%-punt.

4.3. Markthuurontwikkeling

De ontwikkeling van de markthuren in het HB2019 ("Tabel 11 Factor markt afhankelijk van COROP-gebied en G4") laat voor de verschillende regio's een vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van ontwikkeling over het gehele jaar. De trends die tijdens 2020 werden ingezet, hielden tot en met het tweede kwartaal van 2020 aan. Vanaf het derde kwartaal dalen vooral in steden als Amsterdam de markthuren. Dat komt mede omdat in Amsterdam de markthuren als aanmerkelijk hoger lagen dan in andere steden en gebieden.

- Voor alle regio's geldt een positieve markthuurontwikkeling, met uitzondering van Agglomeratie Leiden en Bollenstreek.
- De grootste markthuurstijging vond plaats buiten de Randstedelijke gebieden. De markthuurstijging in de gemeenten Amsterdam en Den Haag vlakke af.

4.4. Bouwkostenstijging

Het gemiddelde van de index van Bouwkostenkompas en het CBS is iets meer dan 2,0%.

Het in het HB2020 opgenomen percentage van 3,5% wijkt daar ruim van af. Mede gezien de beperkte invloed van de bouwkostenstijging op het totaal van de marktwaardewaardering en het feit dat binnen twee jaren de aanname uitkomt op 2,5%, is dit verschil verwaarloosbaar.

4.5. Concluderend

De afwijkingen tussen de in het HB2020 opgenomen prognose en de gerealiseerde waarden zijn binnen een aanvaardbaar spectrum. Een rectificatie van het HB2020 is niet nodig.

Gebiedsaanduiding	Disconteringsvoet opslag markt (2020 tov 2019 in %-punt) tabel 39 HB2020	WOZ-waarde (prijsspeil 1 januari 2019 tov 1 januari 2018 in %)	Leegwaardestijging (2020 tov jaar eerder in %)	Leegwaardestijging 2020 in HB2020 tabel 4 HB2020	Markthuurl (2020 tov 2019 in %) tabel 11 HB2020
Oost-Groningen	-0,20%	5,1%	10,4%	11,0%	2,7%
Delfzijl en omgeving	-0,20%	4,2%	10,4%		-5,4%
Overig Groningen	-0,20%	9,6%	10,4%		6,9%
Noord-Friesland	-0,20%	6,2%	7,7%	6,1%	4,2%
Zuidwest-Friesland	-0,20%	6,1%	7,7%		8,5%
Zuidoost-Friesland	-0,20%	4,3%	7,7%		3,6%
Noord-Drenthe	-0,20%	6,4%	8,5%	8,8%	1,4%
Zuidoost-Drenthe	-0,20%	6,8%	8,5%		1,5%
Zuidwest-Drenthe	-0,20%	5,6%	8,5%		3,1%
Noord-Overijssel	-0,20%	8,2%	8,6%	9,0%	5,6%
Zuidwest-Overijssel	-0,15%	7,5%	8,6%		10,3%
Twente	-0,15%	7,2%	8,6%		2,9%
Veluwe	-0,15%	9,4%	8,1%	7,5%	5,1%
Achterhoek	-0,15%	6,5%	8,1%		6,4%
Arnhem/Nijmegen	-0,25%	9,5%	8,1%		14,0%
Zuidwest-Gelderland	-0,15%	3,7%	8,1%		-1,1%
Utrecht	-0,15%	13,0%	7,7%	7,4%	6,1%
Kop van Noord-Holland	-0,25%	7,4%	6,5%	6,3%	8,3%
Alkmaar en omgeving	-0,15%	11,2%	6,5%		5,7%
IJmond	-0,15%	11,8%	6,5%		0,8%
Agglomeratie Haarlem	-0,15%	11,8%	6,5%		10,0%
Zaanstreek	-0,15%	13,6%	6,5%		20,7%
Groot-Amsterdam	-0,15%	11,7%	6,5%		6,4%
Het Gooi en Vechtstreek	-0,15%	11,6%	6,5%		7,7%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,15%	10,6%	6,5%		7,0%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,10%	12,9%	8,0%	8,2%	4,3%
Delft en Westland	-0,10%	9,8%	8,0%		7,1%
Oost-Zuid-Holland	-0,15%	9,3%	8,0%		0,0%
Groot-Rijnmond	-0,25%	12,3%	8,0%		8,5%
Zuidoost-Zuid-Holland	-0,15%	-2,4%	8,0%		6,6%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-0,15%	7,1%	8,3%	7,0%	1,9%
Overig Zeeland	-0,15%	5,3%	8,3%		4,2%
West-Noord-Brabant	-0,20%	6,5%	7,6%	7,0%	12,0%
Midden-Noord-Brabant	-0,20%	7,3%	7,6%		9,2%
Noordoost-Noord-Brabant	-0,20%	8,1%	7,6%		8,8%
Zuidoost-Noord-Brabant	-0,15%	8,3%	7,6%		7,9%
Noord-Limburg	-0,10%	7,7%	7,9%	7,3%	7,8%
Midden-Limburg	-0,10%	8,9%	7,9%		5,1%
Zuid-Limburg	-0,10%	7,8%	7,9%		7,8%
Flevoland	-0,25%	13,8%	9,5%	9,3%	2,3%
Amsterdam	-0,10%	10,7%	4,7%	5,3%	4,0%
's-Gravenhage	-0,15%	14,6%	7,5%	7,0%	6,4%
Rotterdam	-0,15%	17,5%	8,5%	7,8%	4,0%
Utrecht (gemeente)	-0,10%	15,1%	9,4%	8,9%	5,7%
	Bron: actualisatie onderzoek handboek	Bron: CBS	Bron: PBK CBS	Bron: actualisatie onderzoek handboek	Bron: NVM Transactie-database

5. Bronvermelding

Naast de bij Fakton beschikbare eigen marktinformatie en consultatie van taxateurs maakten we gebruik van de volgende bronnen:

- BouwkostenKompas (2020) bouwkostenindex woningbouw
- Capital Value (2021) De woning(beleggings)markt in beeld 2021, trends beleggers, rendementontwikkeling
- NVM (2020) Transactiedatabase op basis beschikbaarheid vanuit Ministerie Binnenlandse Zaken.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken (2020), Staat van de Woningmarkt. Jaarrapport 2020, juni 2020
- CBS Statline (2020) Gegevens CBS ontwikkeling WOZ-waarden, prijsindex bestaande koopwoningen, bouwkosten, nieuwbouw, transacties
- Pararius (2021) Huurmonitor Q4 2020