

Kwartaalbericht grondexploitatie 2015 Q1

Datum : 20 mei 2015
 Onderwerp : Kwartaalbericht grondexploitatie 2015 Q1

INLEIDING

In het kwartaalbericht grondexploitatie (voorheen bekend als de memo Rente en inflatie) presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. Wij hebben de meest recente kwartaalcijfers van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld. Daar hebben wij de **Metrum Residex** aan toegevoegd: **de graadmeter voor grondwaarde woningbouw**.

Door middel van een cijfermatige analyse geeft de memo de actuele stand van zaken in gebiedsontwikkeling weer. Dit kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstenkengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

De opbouw van deze memo sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie. De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van de memo opgenomen.

SAMENVATTING

Opbrengstenkant					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '14Q4-'15Q1	= '14Q1-'15Q1	prognose 2015
NVM huizenprijs (m2/gbo)	€ 1.982	€ 1.959	-1,16%	2,43%	2,50%
IGG bouwkostenindex	110,66	114,40	3,38%	4,34%	2,00%
IGG aanbestedingsindex	105,98	109,54	3,36%	5,48%	2,00%
Metrum Residex	105,16	64,46	-38,70%	-29,30%	5,00%
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '14Q4-'15Q1	= '14Q1-'15Q1	prognose 2015
BDB kosten GWW	119,87	119,15	-0,60%	-0,91%	0,00%
CBS Inflatie	115,42	116,26	0,73%	0,38%	1,00%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	gemiddeld rentepercentage	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '14Q4-'15Q1	= '14Q1-'15Q1	prognose 2015
ECB rente 12-maands Euribor	0,33%	0,26%	-21,21%	-53,60%	0,20%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,59%	1,15%	-27,67%	-62,50%	1,50%

N.B. de laatste kolom van bovenstaande tabel betreft een prognose voor 2015 op basis van actuele kwartaalcijfers, inzichten en prognoses.

Een forse terugval van de woningmarkt is in het eerste kwartaal van 2015 uitgebleven. Het goede laatste kwartaal van 2014 is gevolgd door een relatief goed eerste kwartaal van 2015. Hoewel het aantal transacties fors lager ligt dan in het afgelopen kwartaal is er ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 sprake van een stijging van 19% (NVM).

Na jaren van beleidswijzigingen kan worden gesteld dat de woningmarkt in rustiger vaarwater is gekomen. Dit lijkt het herstel van de woningmarkt ten goede te komen. De woningprijzen per m² zijn het afgelopen kwartaal gedaald nadat die in het vorige kwartaal nog waren gestegen. Rabobank Kennis en Onderzoek verwacht in 2015 gemiddeld circa 1,0 tot 3,0% stijging van de huizenprijzen. Regionaal kan het beeld echter fors afwijken, zowel in positieve als negatieve zin.

De woningbouwkosten zijn zoals verwacht fors gestegen dit kwartaal als gevolg van de verlaging van de EPC-norm. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, is in het laatste kwartaal eveneens gestegen. De verwachting is dat de productie van nieuwbouwwoningen blijft toenemen door vraag vanuit zowel het koop- als het huursegment. Voor 2015 verwachten de EIB en DNB een verdere stijging van de productie en de omzet. Het is aannemelijk dat deze stijging leidt tot hogere woningbouwkosten in 2015.

Als gevolg van dalende huizenprijzen, sterk stijgende bouwkosten en gelijk gebleven aanbestedingsindex, is er een fors negatief effect op de residuele grondwaarde in dit kwartaal. Per 1 januari 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metrum Residex: 64,46; een daling van 38,7%** ten opzichte van het vorige kwartaal. De indexreeks van de Metrum Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

De bouwkosten in de grond-, weg en waterbouw zijn de afgelopen kwartalen relatief stabiel en is het laatste kwartaal licht gedaald. De jaarmutatatie is in 2014 uitgekomen op -0,17%. Het lijkt er op dat de markt voor GWW minder en / of vertraagd profiteert van het herstel van de economie en de woningmarkt. De verwachting is dat de GWW-kosten de komende kwartalen licht zullen gaan stijgen. BDB verwacht een stijging van 0,91% in 2015. In 2014 is de inflatie lager uitgevallen dan voorspeld. Het CPB verwacht voor 2015 een inflatie van 1,0%.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is nog verder gezakt. De eerder verwachte bodem is daar dus nog niet bereikt. Een negatieve rente is zelfs niet ondenkbaar. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich op een historisch laag niveau. Dit werd kwartalen hiervoor ook al geconstateerd, maar sindsdien zijn beide indices nog verder gedaald.

OPBRENGSTENSTIJGING

Woningprijsontwikkeling

Het goede laatste kwartaal van 2014 is gevolgd door een relatief goed eerste kwartaal van 2015. Hoewel het aantal transacties fors lager ligt dan in het afgelopen kwartaal is er ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 sprake van een stijging van 19% (NVM).

Een forse terugval van de woningmarkt is uitgebleven. Na jaren van beleidswijzigingen kan worden gesteld dat de woningmarkt in rustiger vaarwater is gekomen. Dit lijkt het herstel van de woningmarkt ten goede te komen. De belangrijkste drijvende krachten achter het herstel van de woningmarkt zijn de historisch lage hypotheekrente (waardoor banken hogere hypotheeksommen uitlenen in relatie tot het inkomen), de betaalbaarheid van woningen en het toegenomen consumentenvertrouwen. Wel zal de regelgeving rondom woningmarkt en hypotheekverstrekking de komende jaren in stapjes worden aangepast, te weten aanpassing van de NHG-norm en bijstelling van de Loan-to-value¹).

De woningprijzen per m² zijn het afgelopen kwartaal gedaald nadat die in het vorige kwartaal nog was gestegen. Sinds de top van de markt (tweede kwartaal 2008) zijn de transactieprizen per saldo met circa 16% gedaald. Wanneer we kijken naar de transactieprijsontwikkeling per vierkante meter - waarbij er dus een correctie plaatsvindt op de woninggrootte - dan zien we dat de daling nog circa 9% bedraagt.

Waar tot voor kort alleen sprake was van een positieve prijsontwikkeling voor rij- en hoekwoningen, zien wij dit op dit moment ook voor de overige woningtypen. De transactieprizen van twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn nu ook stijgende. Wel geldt dat deze woningtypen gemiddeld langer te koop staan en minder vaak worden verkocht.

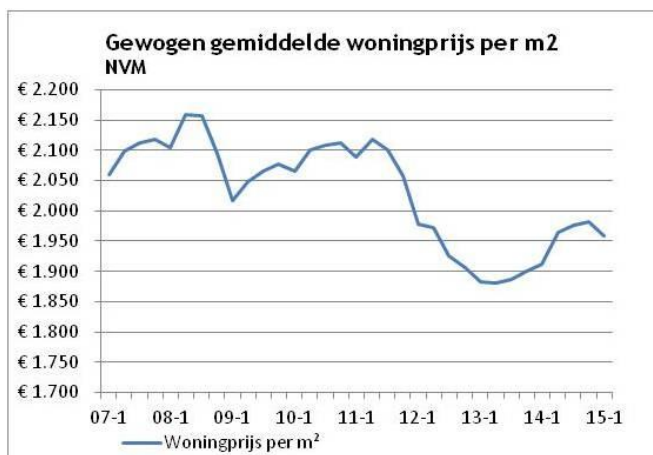
De verschillen in prijsontwikkeling tussen de verschillende regio's in Nederland lijken een structureel karakter te krijgen. In de sterke woningmarktgebieden (Randstad, delen van Gelderland en Noord Brabant) stijgen de prijzen, terwijl in perifeer gelegen gebied (de provincies Groningen, Friesland & Limburg) de prijzen nog altijd dalen.

Of het herstel van de woningmarkt in 2015 en verder doorzet is onzeker. Zekerheid over de bestendigheid van het herstel durft bijna niemand te geven. Dat wordt mede veroorzaakt door internationale ontwikkelingen zoals het conflict tussen Oekraïne en Rusland, de opkomst van IS en de kwetsbare Europese eenheid en economie. Onzekere factoren die in eigen land verder van invloed zijn op de woningmarkt zijn de relatief grote hoeveelheid onder water staande hypotheekleningen en verdere bijstelling van de NHG-norm en de Loan-to-value. Daarentegen spreken de lage hypotheekrente en het toegenomen vertrouwen in de woningmarkt voor een positieve prijsontwikkeling.

Rabobank Kennis en Onderzoek verwacht in 2015 gemiddeld circa 1,0 tot 3,0% stijging van de huizenprijzen. Prognoses van andere instanties sluiten hier in grote lijnen bij aan. Regionaal kan de prijsontwikkeling echter fors afwijken, zowel in positieve als negatieve zin (zie voor meer informatie de [Outlook Grondexploitaties 2015](#)).

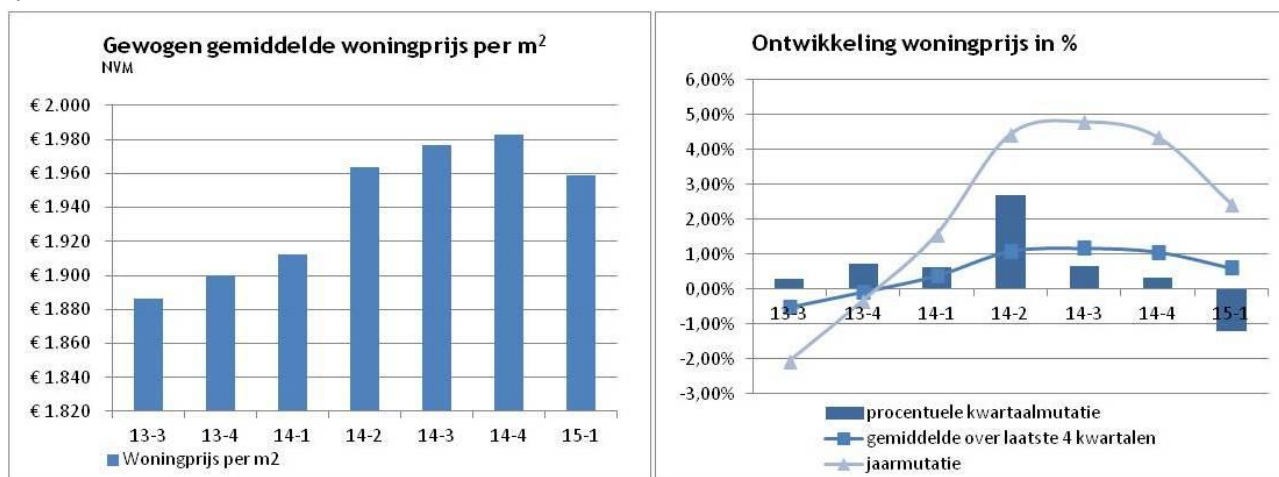
¹ Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis. De Rijksoverheid en de in Nederland actieve hypotheekverstrekkers hebben (onder druk van o.a. het IMF) afgesproken om de LTV de komende jaren stapsgewijs naar beneden bij te stellen.

In de onderstaande grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gepresenteerd vanaf 2007. Hierin is zowel de prijsdaling in de periode 2011 tot 2013 goed te zien alsmede het prijsherstel sinds 2013.



Metrum, data afkomstig van NVM

De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak de laatste kwartalen telkens stijgende was, maar dit laatste kwartaal is gedaald. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende manieren in beeld.



Metrum, data afkomstig van NVM

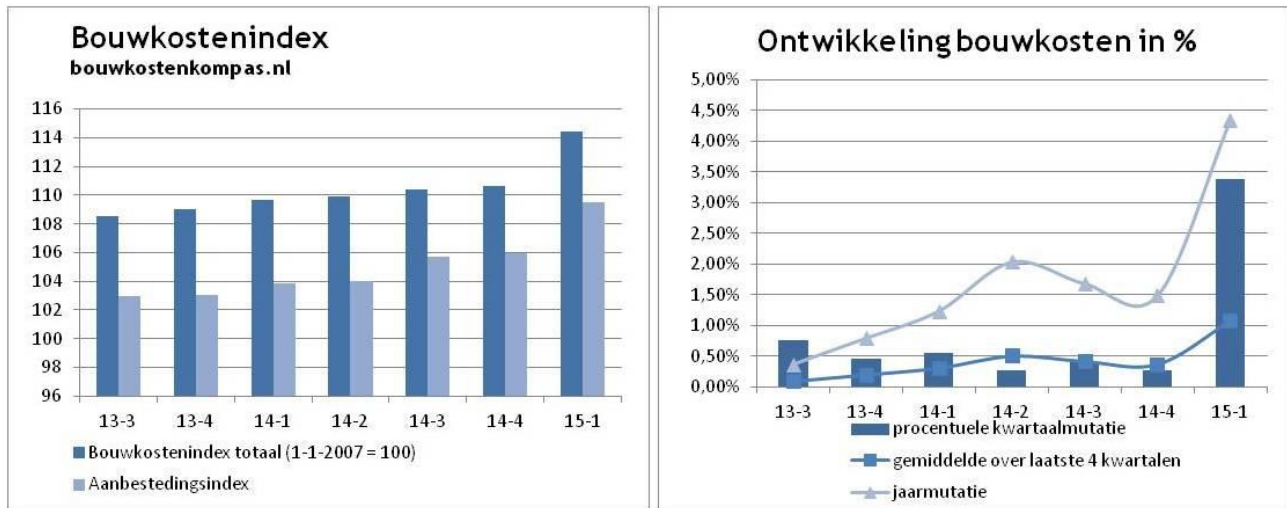
Woningbouwkosten

Terwijl er de afgelopen kwartalen telkens sprake was van licht stijgende bouwkosten is er het afgelopen kwartaal een trendbreuk zichtbaar. De bouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2015 toegenomen met 3,38%. Deze forse stijging van de woningbouwkosten ten opzichte van de voorgaande kwartalen kan niet los worden gezien van de EPC-norm aanpassing per 1 januari 2015 naar 0,4. Ook bij de vorige aanpassing van de EPC-norm in 2011 was een dergelijke stijging van de woningbouwkosten zichtbaar. Deze werd vervolgens gevolgd door een periode van relatief vlakke prijsontwikkeling.

Hoewel de EIB en de NEPROM het begin 2014 niet verwachtten, is het aantal transacties van nieuwbouwwoningen sterk gestegen. In 2014 zijn er circa 26.000 nieuwbouwwoningen verkocht, een stijging van 80% ten opzichte van 2013 (MNW). Deze stijging van het aantal nieuwbouwwoningen komt voor een groot deel voor rekening van de geliberaliseerde huursector. De verwachting is dat de vraag naar nieuwbouwwoningen doorzet getuige het aantal bouwvergunningen en kredietaanvragen (van belang voor het koopsegment). Daarnaast hebben een groot aantal marktpartijen aangekondigd op grote schaal nieuwbouwwoningen te willen realiseren in de geliberaliseerde huursector. Vooral in de aantrekkelijke

woningmarktgebieden is de vraag groot. Als gevolg van de aantrekkende nieuwbouwproductie ligt het in de lijn der verwachting dat de woningbouwkosten stijgen. Rabobank en EIB gaan uit van redelijke omzetgroepercentages in 2015; er wordt circa 5,0% groei verwacht voor woningbouw, 2,0% groei voor utiliteitsbouw en circa 8,0% groei voor nieuwbouw woningbouw.

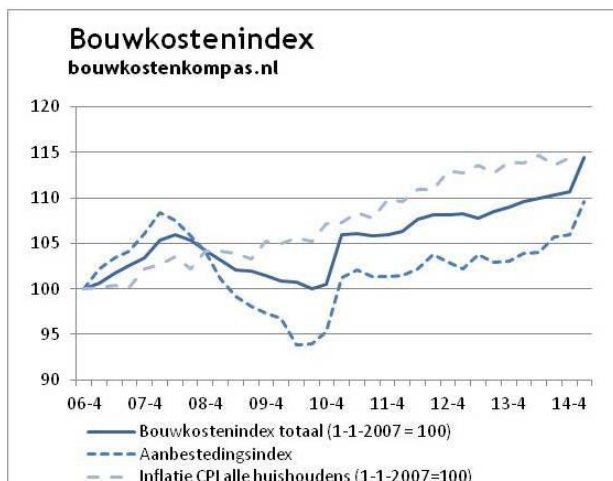
De aanbestedingsindex beweegt mee met de stijging van de bouwkosten. Het markteffect bij aanbestedingen blijft dus ongeveer gelijk. Dit wordt duidelijk uit het verschil tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex in de grafiek linksonder. Bouwbedrijven streven naar margeherstel en zullen minder korten op hun bijkomende kosten (uitvoeringskosten, bouwplaatskosten, algemene kosten) en winst & risico in nieuwe projecten.



Metrum, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

Wanneer we de ontwikkeling van de woningbouwkosten beschouwen vanaf 2007 dan zien we dat de prijzen voor arbeid en materiaal gedurende de crisisjaren zijn gedaald als gevolg van dalende staalprijzen en flexibeler wordende arbeid. Daarnaast hebben nieuwe, goedkopere bouwvormen - zoals bijvoorbeeld het modulair bouwen & conceptueel bouwen - geleid tot lagere bouwkosten. De laatste kwartalen stijgen de bouwkosten weer als gevolg van een aantrekkende markt. Buiten de marktwerking om hebben de EPC-normverlagingen de bouwkosten doen stijgen.

De aanbestedingsindex laat de vraaguitval zien in de crisisjaren. Op dit moment is de aanbestedingsindex redelijk stabiel. Zie voor deze ontwikkelingen de figuur met de bouwkostenindex (inclusief aanbestedingsindex) vanaf 2007.



Metrum, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

Metrum Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

Op basis van de cijfers van NVM en Bouwkostenkompas.nl presenteert Metrum elk kwartaal de Metrum Residex. Deze index laat het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. Het indexcijfer wordt berekend op basis van gewogen gemiddelde kengetallen voor Nederland als totaal. De indexreeks van de Metrum Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

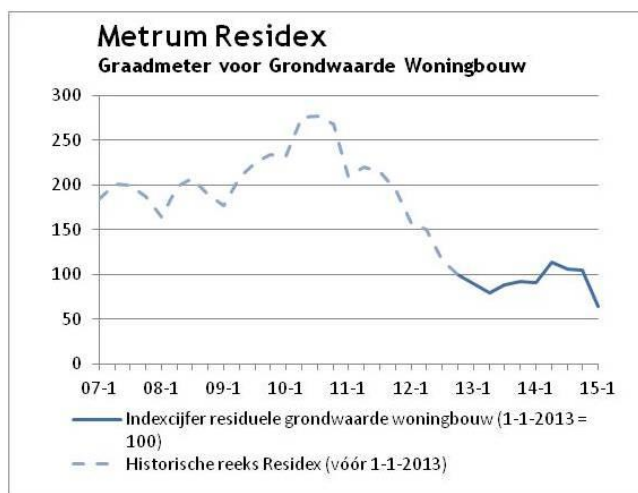
Als gevolg van dalende huizenprijzen, sterk stijgende bouwkosten en gelijk gebleven aanbestedingsindex, is er een fors negatief effect op de residuele grondwaarde in dit kwartaal. Per 1 januari 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metrum Residex: 64,46; een daling van 38,7%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van betrouwbare kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafieken is het historische verloop van de Metrum Residex te zien. De grafiek links toont de ontwikkeling over een langere periode en de grafiek rechts toont de korte termijneffecten en dus de trends die gaande zijn.

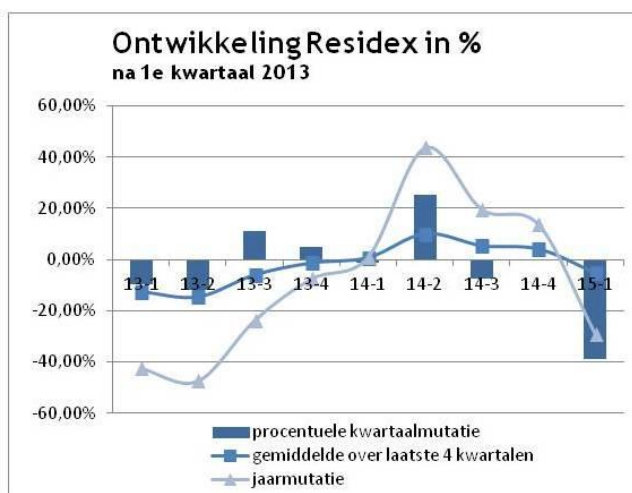
Uit de grafiek links blijkt dat de Residex medio 2010 haar hoogtepunt kende. De grondwaarde lag toen zelfs op een hoger niveau dan voor de kredietcrisis van eind 2008. Daarna is de Residex eerst in een vrije val beland dalende huizenprijzen. Dit effect is daarna nog eens versterkt door de BTW-verhoging en verlagingen van de EPC-norm. In 2013 is de bodem bereikt en sindsdien stijgt de residuele grondwaarde gestaag. Door de dalende huizenprijzen, de gestegen bouwkosten en opnieuw een verlaging van de EPC-norm is er dit kwartaal juist weer sprake van een daling.

De Metrum Residex ontwikkeling in het eerste kwartaal van 2015 verschilt fors met de eerder afgegeven prognose over 2015. In de Outlook Grondexploitaties 2015 gaan we namelijk uit van een Residex ontwikkeling van +5,0%. Ten tijde van het afgeven van de prognose hielden we er rekening mee dat de bouwkostenstijging - als gevolg van de verlaagde EPC-norm - zou weg ebben in 2015 (door onder meer marktadaptatie) en dat daarnaast het aandeel van de goedkoper te produceren bouwconceptwoningen (ten opzichte van de 'traditioneel gebouwde nieuwbouwwoningen') in 2015 zou gaan groeien. Gevolg hiervan is een positievere ontwikkeling van de Residex.

Ondanks dat de Residex nu een rigoureuze daling laat zien houden we vast aan de eerder afgegeven prognose van de 5,0% grondwaarde stijging in 2015. De algehele verwachting is dat de huizenprijzen in 2015 gemiddeld genomen zullen stijgen en daarnaast verwachten wij een relatief vlakke ontwikkeling van de bouwkosten zoals eerder ook te zien was bij de vorige verlaging van de EPC-norm in 2011.



Metrum



De meerwaarde van de Metrum Residex zit hem in het geboden inzicht in de grondwaardeontwikkeling versus de door grondeigenaren gehanteerde grondprijzen. De Residex geeft als graadmeter aan welke druk er heerst op de lokale grondmarkt. Bij gelijkblijvende grondprijzen en een sterk dalende Residex wordt de druk op de lokale grondmarkt groter. Dit *kan* leiden tot negatieve consequenties zoals minder gronduitgifte en een stagnerende realisatie van nieuwbouwwoningen. Een vergrote prijsdruk leidt immers, uitgaande van gelijkblijvende interesse van bouwers, ontwikkelaars en zelfbouwers, tot minder interesse in woningbouwgrond.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat bijstelling van de grondprijs voor woningbouw niet één op één zal leiden tot een grotere (of kleinere) lokale woningbehoefte en dus interesse naar woningbouwgrond. Met andere woorden, woningbouwgrond is in zekere zin prijsinelastisch.

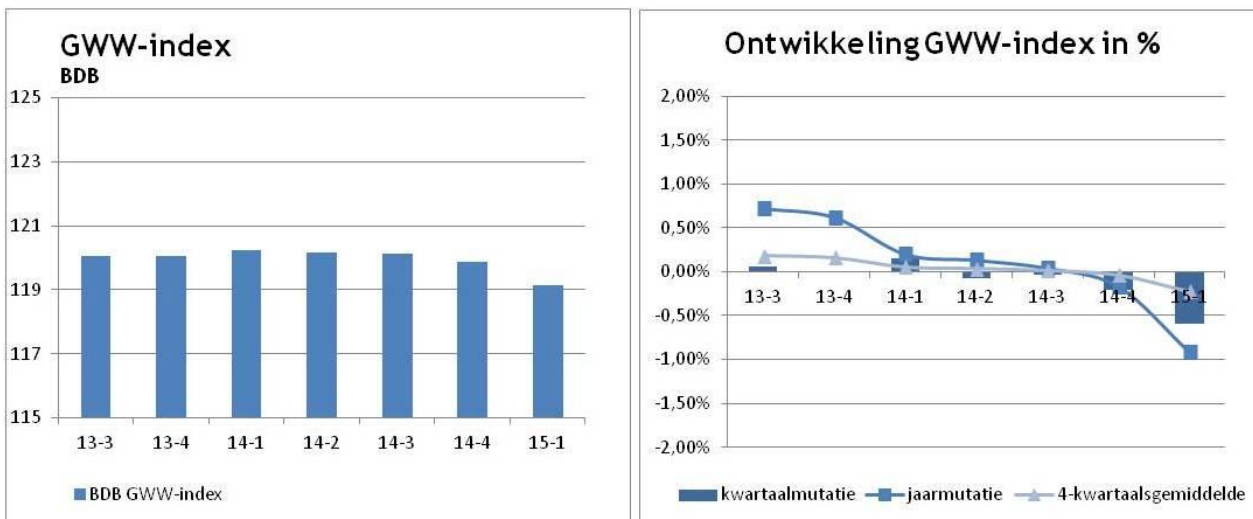
Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (geïnteresseerden in woningbouwgrond gaan extreem reageren op mutaties in grondprijzen). Wel is het raadzaam om bij het herijken van grondprijzen de ontwikkeling van de lokale Residex in het achterhoofd mee te nemen vanwege de hierboven geschetste inzichten in de grondwaardeontwikkeling versus de te hanteren grondprijzen.

KOSTENSTIJGING

Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een stabiel beeld zien. In het laatste kwartaal is er sprake van een lichte daling van de bouwkosten (kwartaalmutatie van -0,60%). De jaarmutatie in 2014 is uitgekomen op -0,17%. Dit is een stuk lager dan de bouwkostenontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Het lijkt er op dat de markt voor GWW minder en / of vertraagd profiteert van het herstel van de economie en de woningmarkt.

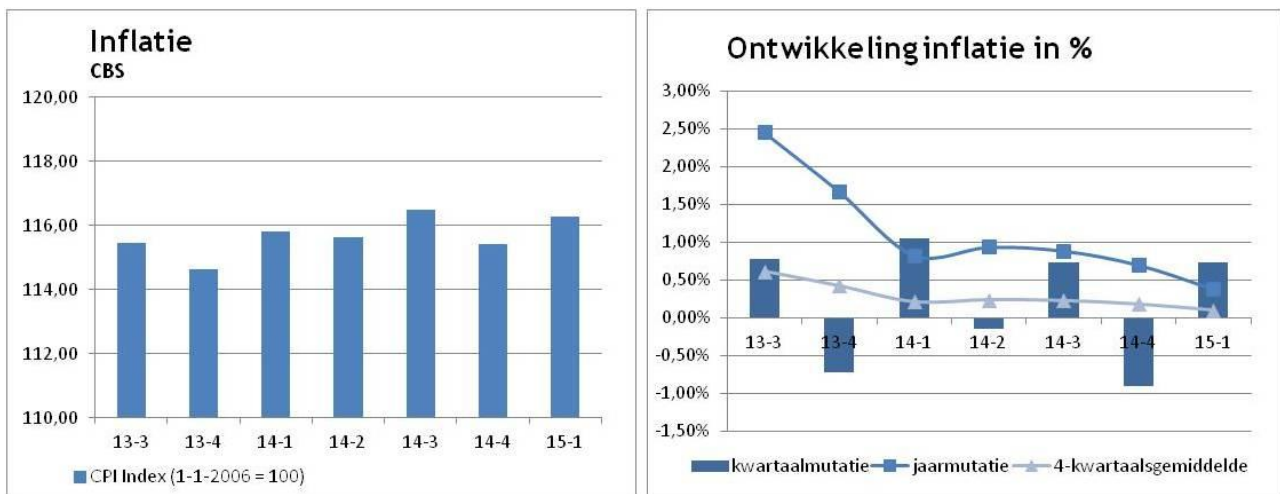
Het beeld van de relatief lage gerealiseerde omzet dat we reeds schetsten bij de bouwkostenontwikkeling van woningen, geldt ook voor grond-, weg- en waterbouw. De verwachting is dat de GWW-kosten de komende kwartalen licht zullen gaan stijgen. BDB verwacht een stijging van 0,91% in 2015. Rabobank en EIB verwachten voor 2015 een omzetstijging van circa 1,5% voor de GWW-sector.



Metrum, data is afkomstig van BDB

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks CPI 'alle huishoudens'. De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,73%. Dit duidt op een relatief lage inflatie aangezien de kwartaalmutatie doorgaans hoog is in het eerste kwartaal. In 2014 is de inflatie lager uitgevallen dan voorspeld. Het CPB verwacht voor 2015 een inflatie van 1,0%. Het lage inflatieniveau van dit moment geeft reden tot zorg omdat men dan in de regel investeringen uitstelt, vanwege de verwachting dat zaken in de toekomst goedkoper worden.

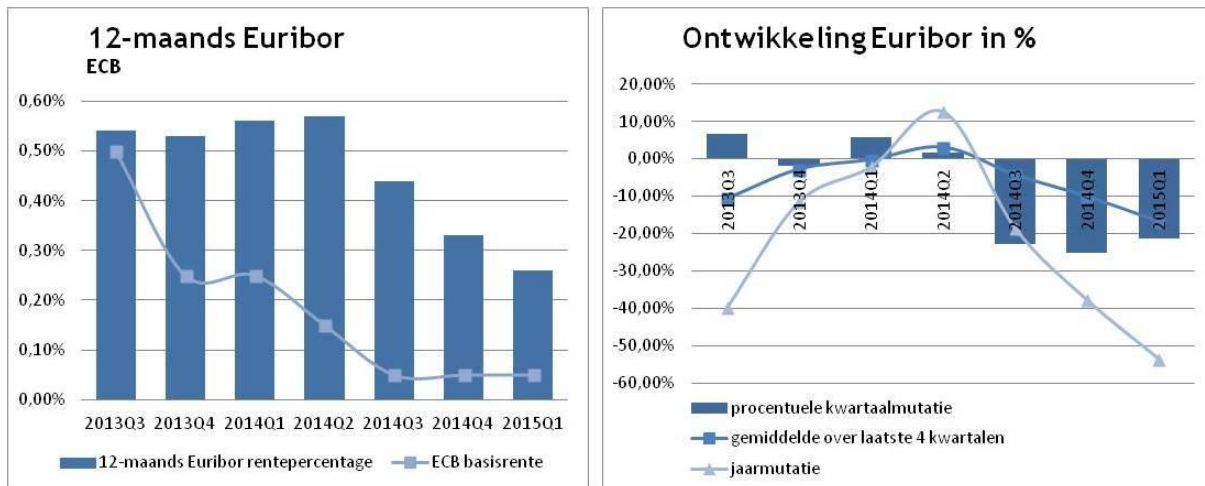


Metrum, data is afkomstig van CBS

RENTE

Kortlopende rente

De 12-maands Euribor - de rente die de grote banken hanteren bij het uitlenen van geld - is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt 0,26% (DNB & ECB, 2014). Voor sommige looptijden is de Euribor-rente inmiddels zelfs negatief! De rente is zo laag door het door de ECB ingezette beleid om veel geld in omloop te brengen ten behoeve van een stabiele economie en sturing op inflatie. De ECB herfinancieringsrente² bedraagt sinds de laatste bijstelling in september 0,05%. Dat is in alle opzichten een historisch laag rentepercentage.

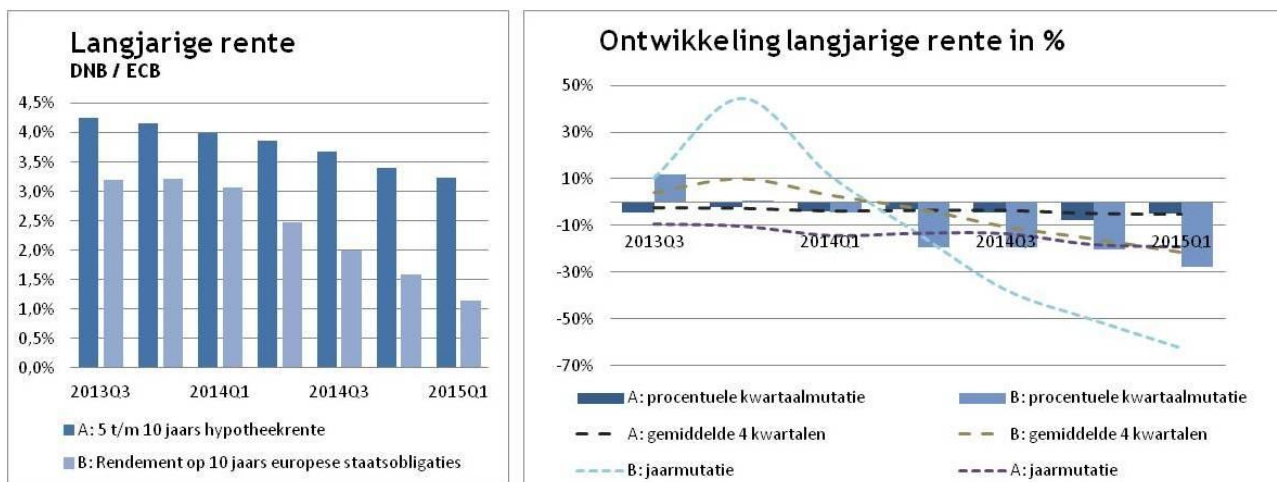


Metrum, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

Langjarige rente

Het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties - een maatgevende factor voor rendement op langjarige beleggingen - is in het laatste kwartaal wederom gedaald. De rente bevindt zich op een niveau van circa 1,15%. De lage rente is een gevolg van het grootscheepse opkoopprogramma van staatsobligaties door de ECB.

De hypotheekrente is de afgelopen kwartalen gedaald en bevindt zich eveneens op een relatief laag niveau. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is licht groter geworden, aangezien de eerst genoemde fors is gedaald. Hypotheekverstrekkers houden de risico-opslag / brutomarge graag in stand gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheekleningen, maar hebben te maken met toegenomen concurrentie op de markt (o.a. pensioenfondsen, verzekeraars en buitenlandse hypotheekverstrekkers).



² ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

VERANTWOORDING

Opbrengstenstijging

- Woningprijsontwikkeling: gewogen gemiddelde transactieprijs per m² gebruiksooppervlakte op basis van de NVM kwartaalrapportage.
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, De Nederlandsche Bank (DNB)
- Oplevering nieuwbouwwoningen, Monitor Nieuwe Woningen (MNW)
- Bouwkostenindex: gewogen gemiddelde aanneemsom per m² b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Analyse en duiding van de bouwkostenontwikkeling door o.a. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m² b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Bijkomende kosten: percentage van de aanneemsom op basis van gegevens van IGG.
- **Metrum Residex**: indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw. De Metrum Residex volgt - als residu - uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex houden we rekening met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metrum Residex is 1 januari 2013. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking van de Residex met grondprijzen bij gemeenten is het mogelijke verschil in de grondquote (grondprijs excl. BTW / VON-prijs excl. BTW), waardoor procentuele mutaties van de Residex niet zondermeer één op één overgenomen kunnen worden.

Kostenstijging

- Civieltechnische kostenindex: grond-, weg- en waterbouwindex van het BDB.
- Duiding door o.a. het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Inflatie alle huishoudens: CPI van het CBS
- Inflatieverwachting: Centraal Planbureau (CPB).

Rente

- Herfinancieringsrente: sturingsrente van de Europese Centrale Bank (ECB).
- Euribor: 12-maands Euribor van de ECB.
- Langlopende rente: gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente van De Nederlandsche Bank (DNB).
- Langlopende rente: rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB.

Het verloop van de indicatoren wordt telkens op vier verschillende manieren gepresenteerd:

1. Grafiek links: het verloop van de index in absolute getallen
2. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de kwartaalmutatie
3. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de jaarmutatie
4. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen

De eerste drie reeksen geven inzicht in de momentopname, en het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen geeft een stukje inzicht in de trend.

BEGRIPPEN

Transactieprijs: De prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²: De vierkante meterprijs geeft een correctie voor de grootte van de woning.

Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Gewogen gemiddelde transactieprijs per m²: Transactieprijs per m² bepaald op basis van verschillende woningtypen en hun aandeel in het totaal aantal verkochte woningen.

Bouwkosten: Gewogen gemiddelde aanneemsom per m² bvo.

Stichtingskosten: Bouwkosten inclusief bijkomende kosten.

Kalenderjaar: rekenperiode van 1 januari tot en met 31 december.

Kalenderjaarmutatie: verandering tussen 1 januari en 31 december.

Kwartaalmutatie: verandering tussen de eerste dag van een kwartaal en de laatste dag van het kwartaal.

Jaarmutatieprognose: verwachte verandering in 4 kwartalen

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december

Jaargemiddeldepercentage: Het gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

Gemiddelde over de laatste 4 kwartalen: Het gemiddelde van gepresenteerde kwartaalmutaties (4 cijfers) in één jaar.