

MEMO Rente en inflatie 2014 Q2

Datum : 10 september 2014

Betreft : Memo Rente en inflatie 2014 Q2

INLEIDING

In deze memo presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. 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. De memo geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstenkengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

De opbouw van de 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 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '14q1-'14q2	= '13q2-'14q2	prognose 2014
NVM-huizenprijs (m2/gbo)	€ 1.912	€ 1.958	2,41%	4,10%	-1,00%
IGG-bouwkostenindex	109,64	109,93	0,26%	1,65%	1,00%
IGG-aanbestedingsindex	104,48	104,75	0,26%	0,97%	1,00%
Metrum Residex	86,25	105,21	21,98%	32,44%	-8,00%
Kostenkant					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '14q1-'14q2	= '13q2-'14q2	prognose 2014
BDB-GWW	120,25	120,16	-0,07%	0,13%	1,24%
CBS-CPI	115,82	115,64	-0,16%	0,93%	1,50%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	gemiddeld rentepercentage	
	na 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '14q1-'14q2	= '13q2-'14q2	prognose 2014
1	0,56%	0,57%	1,79%	0,55%	0,50%
10	3,07%	2,48%	-19,22%	2,99%	3,50%

Marktcijfers van de NVM over het tweede kwartaal van 2014 laten het grootste aantal woningverkopen zien over het tweede kwartaal in ruim vijf jaar tijd. De betaalbaarheid van woningen en het toegenomen consumentenvertrouwen zijn de belangrijkste oorzaken van de toegenomen dynamiek. Tegelijkertijd blijkt er sprake te zijn van een opvallend hoge woningprijsstijging van 2,41% in één kwartaal. De woningbouwprizen stijgen harder dan vooraf ingeschat door het NVM en andere financiële instellingen. Dit kan gezien worden als een indicatie van het herstel van de woningmarkt.

Ter nuancering: het aantal verkopen ligt nog altijd onder het niveau van vóór de crisis. Er gaan geluiden op dat de huidige opleving vooral te wijten is aan het pakket van stimuleringsmaatregelen voor de woningmarkt (de mogelijkheid tot het belastingvrij schenken blijkt erg populair) en het aantal starters dat zich daardoor op de woningmarkt begeeft.

Een structureel herstel van de woningmarkt is nog onzeker gezien de beperkte economische groeiverwachting, de hoge werkloosheid, de relatief grote hoeveelheid onder water staande hypotheekleningen en de aanstaande aanpassingen van regelgeving rondom hypotheekverstrekking.

De woningbouwkosten stijgen (licht) als gevolg van een voorzichtig aantrekkende bouwmarkt. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, is in het laatste kwartaal eveneens gestegen. De bouwproductie en -omzet kenden in 2013 een dieptepunt. In 2014 lijkt dit te herstellen en vanaf 2015 verwachten de EIB en DNB een verdere stijging van de productie en de omzet.

De stijgende woningbouwprizen, (licht) stijgende bouwkosten en aanbestedingsindex hebben een positief effect op de residuele grondwaarde in het tweede kwartaal. Per 1 juli 2014 bedraagt het indexcijfer van de **Metrum Residex: 105.21; een stijging van 21,99%** 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 GWW¹ blijven relatief stabiel en blijven wat achter bij de woningbouwkostenontwikkeling. De algemene inflatie (CPI²) bevindt zich op een lager niveau dan de prognose van het CPB van 1,50% over 2014.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is al meerdere kwartalen stabiel. De bodem lijkt daar bereikt, al bevindt de herfinancieringsrente van de ECB³ zich op een nog lager niveau (0,15%). De langlopende rente en de hypotheekrente zijn nog iets verder gedaald het laatste kwartaal. Deze bevinden zich eveneens op een historisch laag niveau.

¹ Grond-, weg- en waterbouw.

² Consumentenprijsindex, reeks 'alle huishoudens' bijgehouden door het CBS

³ ECB herfinancieringsrente is de rente waarvoor banken kunnen lenen bij de Europese Centrale Bank

OPBRENGSTENSTIJGING

Woningprijsontwikkeling

Marktcijfers van de NVM over het tweede kwartaal van 2014 laten het grootste aantal verkopen in het tweede kwartaal zien in ruim vijf jaar tijd. Het aantal verkopen is ten opzichte van het eerste kwartaal met circa 20% gestegen. Gemiddeld ligt dat percentage op circa 12% (het eerste kwartaal is ten opzichte van de andere kwartalen een slecht kwartaal). Dat is een goede indicatie van het herstel van de woningmarkt.

De betaalbaarheid van woningen en het toegenomen consumentenvertrouwen zijn de belangrijkste oorzaken van de toegenomen dynamiek, volgens het NVM. Naast een historisch lage hypotheekrente en relatief lage verkoopprijzen van woningen, zijn de laatste tijd de financieringsvoorwaarden versoepeld. De verruimde belastingvrije schenkingsvrijstelling voor een eigen woning en het uitlenen van hogere hypotheeksommen door banken in relatie tot het inkomen, zijn daar voorbeelden van. Het totaal aantal verkochte woningen in de markt komt uit op 137.000 op jaarbasis. Ter nuancering: het aantal verkopen ligt nog altijd onder het niveau van vóór de crisis, te weten circa 200.000 woningen.

Mede als gevolg van de toegenomen dynamiek op de woningmarkt is er sinds vier kwartalen een positieve prijsontwikkeling. De gemiddelde gewogen woningprijs van bestaande woningen (per vierkante meter) komt dit kwartaal 2,41% hoger uit dan in het vorige kwartaal.

Woningprijzen stijgen sneller dan vooraf ingeschat door het NVM en andere financiële instellingen. De NVM en DNB verwachtten in eerste instantie een stabilisatie van de prijzen, vervolgens gingen ze uit van prijsstijgingen van 1,0% à 1,5% in 2014. Op dit moment stijgen woningprijzen zelfs meer dan dat. Voor de middellange termijn voorziet de DNB zelfs weer prijsstijgingen van 4 à 5% per jaar. Deze voorspelling doen ze mede op basis van de groei in de investering in nieuwbouwwoningen in de afgelopen maanden.

Sinds de top van de markt (tweede kwartaal 2008) zijn de transactiepreisen met circa 14% gedaald. Wanneer we kijken naar de transactieprijsontwikkeling per vierkante meter, waarbij er dus een correctie plaatsvindt op de woninggrootte, dan zien we een daling van circa 9%.

We zien de markt enerzijds nivelleren als het gaat om woningtypen. Duurdere woningen zakken (mogelijk) in de toekomst nog verder in prijs, terwijl de prijzen van goedkope (starters)woningen en appartementen inmiddels weer redelijke prijsstijgingen kennen.

Anderzijds zien we de woningmarkt ook denivelleren als het gaat om regio's. De verschillen in prijsontwikkeling tussen de verschillende regio's in Nederland zijn namelijk aanzienlijk. In 'aantrekkelijke' regio's stijgen de prijzen (Randstad, delen van Gelderland en Noord Brabant), terwijl in meer perifeer gelegen gebied (de provincies Groningen, Friesland & Limburg) de prijzen nog altijd (fors) dalen.

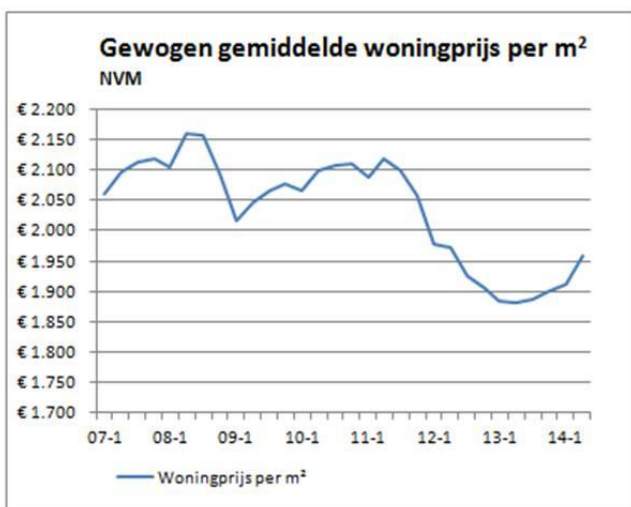
Ter nuancering: het aantal verkopen ligt nog altijd onder het niveau van vóór de crisis. Er gaan geluiden op dat de huidige opleving vooral te wijten is aan het pakket van stimuleringsmaatregelen voor de woningmarkt (de mogelijkheid tot het belastingvrij schenken blijkt erg populair) en het aantal starters dat zich daardoor op de woningmarkt begeeft.

Een structureel herstel van de woningmarkt is nog onzeker gezien de beperkte economische groeiverwachting (CPB), de hoge werkloosheid, de relatief grote hoeveelheid onder water staande

hypotheken en de aanstaande aanpassingen van regelgeving rondom hypotheekverstrekking (aanpassen NHG norm, stopzetten schenkingsregeling, omlaag bijstellen van de Loan-to-value⁴).

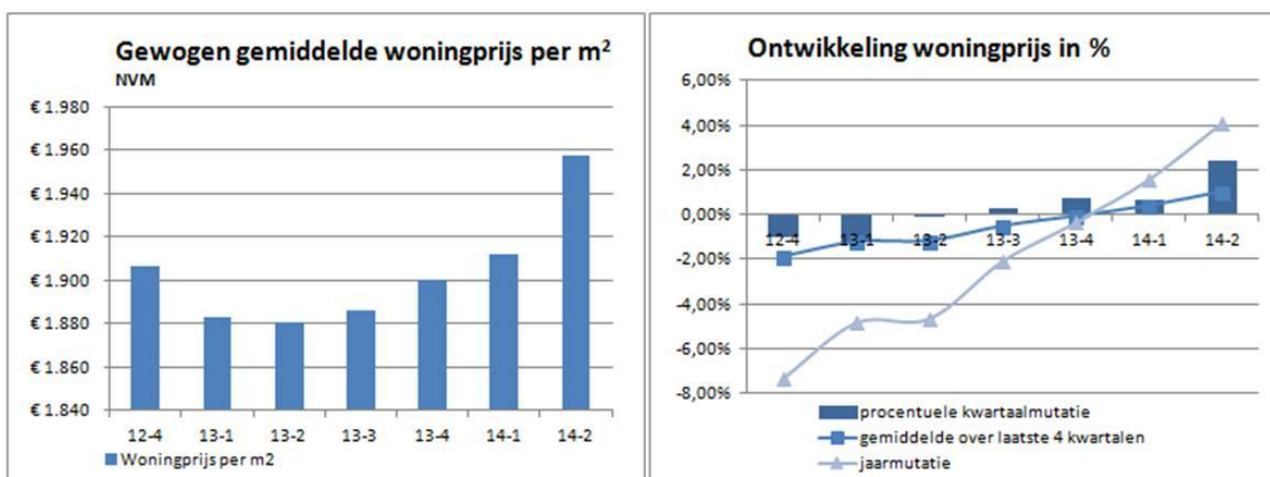
De NVM en bouwers & ontwikkelaars pleiten voor (de verlenging van) stimuleringsmaatregelen en voor verdergaande hervormingen van de woningmarkt. Concreet wensen ze een verlenging van de belastingvrije schenkingsregeling, een flexibilisering van de hypotheekverstrekking, parallel aan de flexibilisering van de arbeidsmarkt (groei ZZP'ers en flexwerkers), het niet naar beneden bijstellen van de NHG garantie en de mogelijkheid tot het aftrekken van de hypotheekrente van de restschuld (bij onder water staande hypotheken) tot aan het einde van de betreffende looptijd.

In de onderstaande grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gepresenteerd vanaf 2007. Hierin is de ingezette daling vanaf 2011 goed te zien. De laatste kwartalen is er duidelijk sprake van prijsherstel.



Metrum, data afkomstig van NVM

De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak de laatste vier kwartalen aan het stijgen is. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende manieren in beeld.



Metrum, data afkomstig van NVM

⁴ Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis. De Rijksoverheid en de in NL actieve hypotheekverstrekkers hebben (onder druk van o.a. het IMF) hebben afgesproken om de LTV de komende jaren stapsgewijs naar beneden bij te stellen.

Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn aan het stijgen de laatste kwartalen. In het afgelopen kwartaal is er sprake van een stijging van 0,26%.

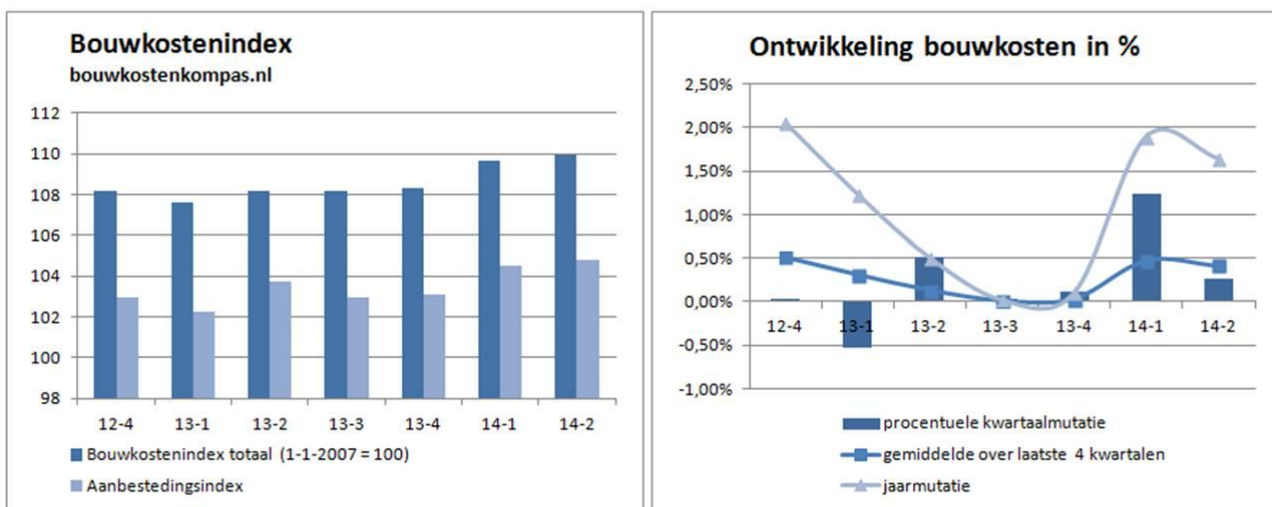
De gerealiseerde omzet in de bouwsector heeft een dieptepunt bereikt in 2013 als gevolg van een laagterecord in de woningbouwproductie (EIB, 2014). Ter illustratie: in 2013 zijn er slechts circa 13.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd, afgezet tegen circa 38.000 in het topjaar 2007 (MNW, 2014).

De EIB en de NEPROM verwachtten in het begin van het jaar dat de woningbouwmarkt in 2014 niet veel zou verbeteren, echter het stijgende aantal transacties van (nieuwbouw)woningen (de MNW verwacht dat er in 2014 20.000 nieuwbouw woningen worden opgeleverd), het stijgende aantal afgegeven bouwvergunningen en de stijgende kredietaanvragen voor woningbouw hypotheek, leidden tot bijstelling van de prognoses.

De vraag naar nieuwbouwwoningen lijkt te herstellen. Hierbij gaat het met name om starterswoningen en om nieuwbouw in de aantrekkelijke woningmarktgebieden. Doordat projecten steeds vaker een kleinschalig karakter hebben en daarnaast de geslonken bouw- en ontwikkelbedrijven - bij een hernieuwde vraag - tegen de grenzen van hun capaciteit aanlopen, kan het zijn dat er plaatselijk krapte ontstaat, met een (kost)prijsopdrijvende werking.

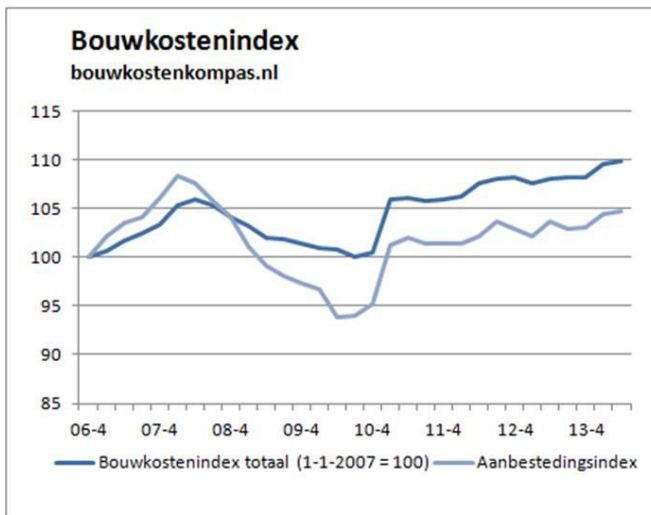
Het EIB gaat uit van redelijke omzetgroeipercentages vanaf 2015. Groeipercentages van 4% worden verwacht en enkel gekeken naar de nieuwbouw worden groeipercentages van 10% verwacht. Hiertoe zijn scenario's bekeken. Ze gaan uit van het scenario waarbij de hoeveelheid te bouwen woningen voldoet aan de structurele vraag naar nieuwbouwwoningen in de nabije toekomst. Het scenario waarbij sprake is van een inhaalvraag van woningen (als gevolg van de opgelopen vertraging gedurende de crisisjaren), gaat uit van een hoger groeipercentage. Vooralsnog raamt men echter voorzichtig.

De aanbestedingsindex groeit mee met de stijging van de bouwkosten. Het markteffect bij aanbestedingen blijft dus ongeveer gelijk. Dit is zichtbaar in de ruimte tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex in de grafiek linksonder. Bouwbedrijven streven naar margeherstel en zullen minder snel korten op hun bijkomende kosten (uitvoeringskosten, bouwplaatskosten, algemene kosten) en winst & risico.



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. Buiten de werking van de markt om heeft het verlagen van de EPC norm - in 2011 - de bouwkosten doen stijgen. De laatste kwartalen stijgen de bouwkosten weer als gevolg van een aantrekkende markt. Per 01-01-2015 zal de EPC weer verlaagd worden, met als gevolg verder oplopende bouwkosten. 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 (incl. de aanbestedingsindex) vanaf 2007.



Metrum, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

Metrum Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

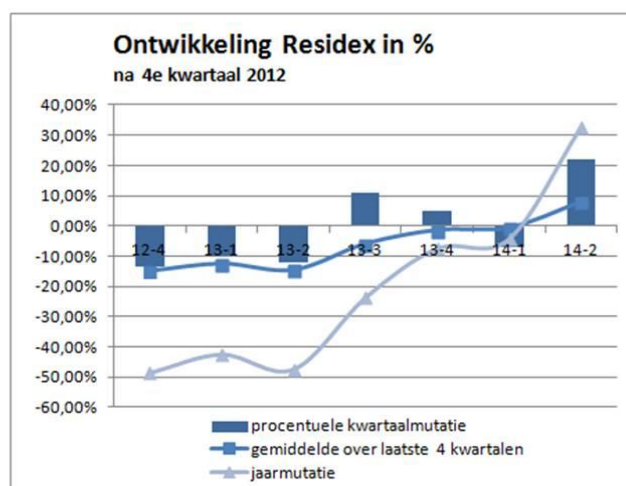
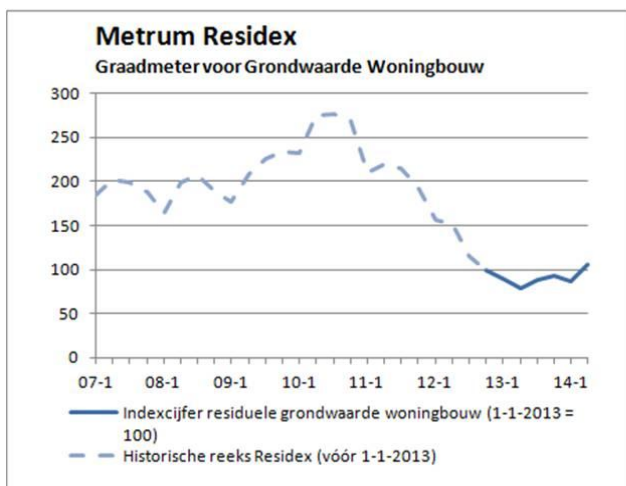
Op basis van de NVM kwartaalcijfers en kwartaalcijfers voor woningbouwkosten presenteert Metrum elk kwartaal de Metrum Residex. Deze index laat het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. Het indexcijfer wordt berekend op basis van gewogen 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 de stijgende huizenprijzen, (licht) stijgende bouwkosten en aanbestedingsindex, is er een positief effect op de residuele grondwaarde in het tweede kwartaal.

Per 1 juli 2014 bedraagt het indexcijfer van de **Metrum Residex: 105.21; een stijging van 21.99%** ten opzichte van het vorige kwartaal. Hiermee komt de Residex voor het eerst weer boven de 100 - grens uit.

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 hoofdzakelijk door dalende huizenprijzen in een vrije val beland. Dit effect is nog eens versterkt door de BTW-verhoging naar 21%, de strenger wordende EPC-normen en meer eisen in het Bouwbesluit. In 2013 is de bodem bereikt en blijft de residuele grondwaarde sindsdien min of meer stabiel. Door de in het afgelopen kwartaal gestegen woningprijzen en de licht stijgende woningbouwkosten en aanbestedingsindex, is de residuele grondwaarde fors gestegen. In het vorige kwartaal was deze abrupte stijging van de Residex nog niet te voorspellen.



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 daarbij 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.

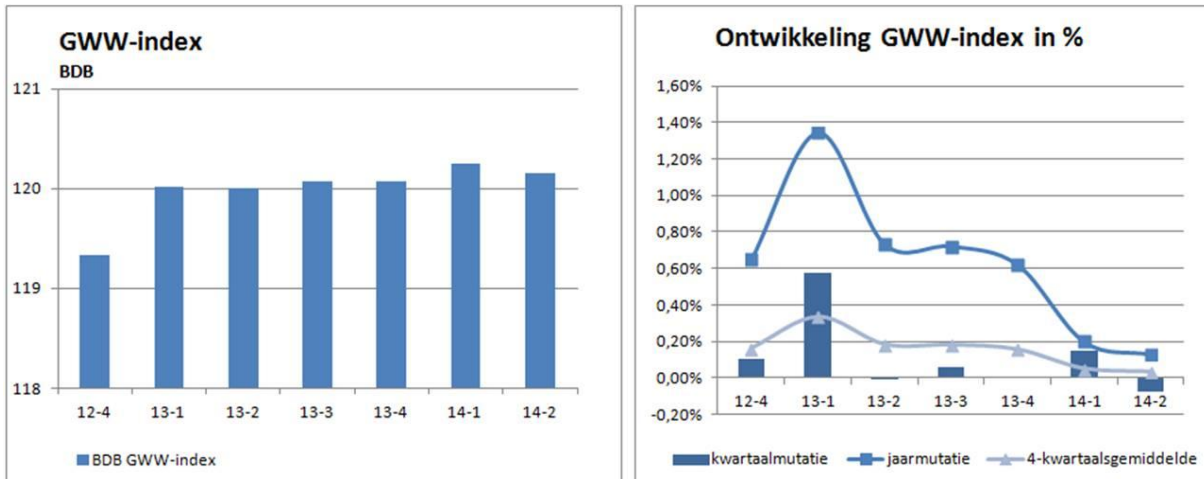
Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (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

Grond-, Weg-, en Waterbouwkostenindex

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor de GWW-werkzaamheden laat een stabiel beeld zien over de afgelopen kwartalen. De jaarmutatie per 1^e kwartaal is slechts 0,13%. Dit is een stuk lager dan de bouwkostenontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Mogelijk dat de markt voor GWW vertraagd profiteert van het herstel van de economie en de woningbouwmarkt.

Het beeld van de relatief lage gerealiseerde omzet in 2013, dat we reeds schetsten bij de bouwkostenontwikkeling van woningen, geldt ook voor de grond-, weg- en waterbouw. De verwachting is dat de kosten in 2014 redelijk stabiel blijven en vanaf 2015 gaan stijgen, afhankelijk van de snelheid van het herstel van de woningbouwmarkt en het investeringsniveau in infrastructuur.

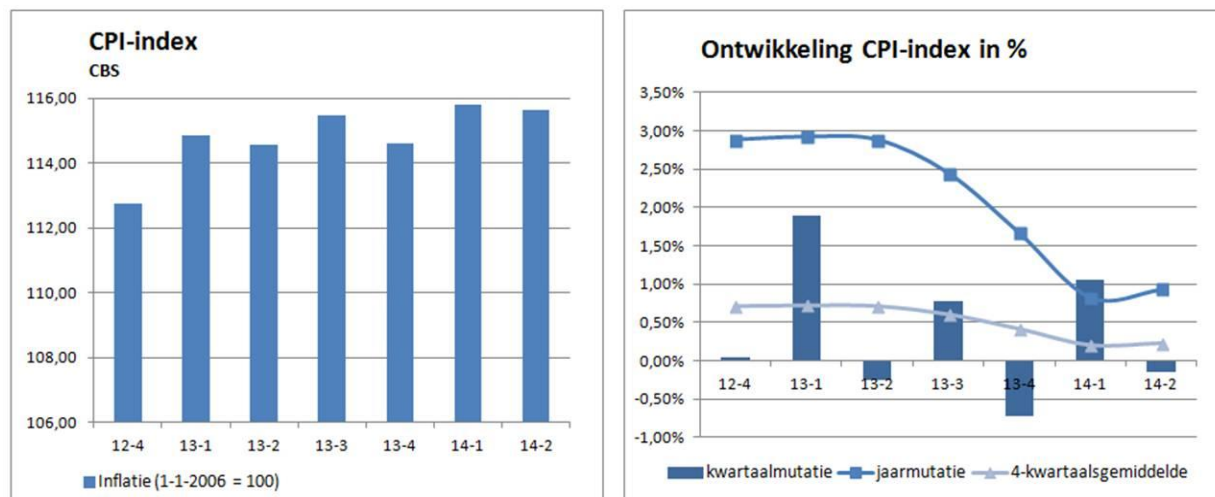


Metrum, data is afkomstig van BDB

Inflatieontwikkeling

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks 'alle huishoudens' (CPI). De CPI is ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014 licht gedaald met circa -0,16%. Het CPB verwachtte in het begin van het jaar een gemiddelde inflatie van circa 1,50% in 2014; met een inflatieniveau van 0,93% op jaarbasis zit de actuele inflatie onder dat niveau. Met name de prijzen van voedingsmiddelen zijn lager dan een jaar geleden, wat zorgt voor een algemene inflatie lager dan het langjarige gemiddelde van 2,0%.

Het lage inflatieniveau geeft reden tot zorg, omdat men dan in de regel investeringen uitstelt, vanwege de verwachting dat zaken in de toekomst goedkoper worden.

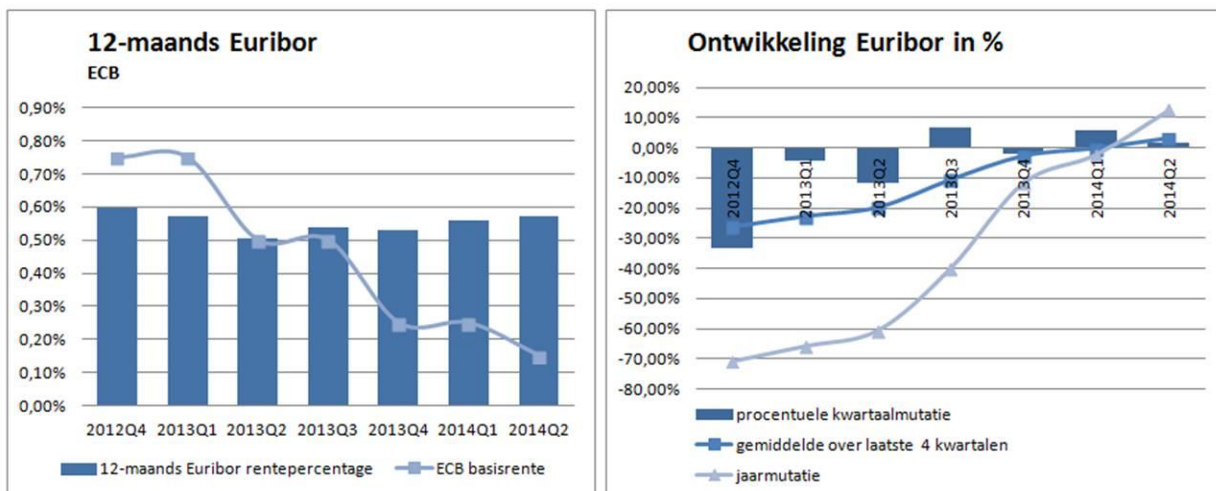


Metrum, data is afkomstig van CBS

RENTE

Kortlopende rente

De 12-maands Euribor - de rente die de grote banken hanteren bij het uitlenen van geld - is reeds gedurende vijf kwartalen stabiel en bevindt zich op een historisch laag percentage van 0,57% (DNB & ECB, 2014). De rente is enerzijds zo laag omdat het vertrouwen tussen banken onderling is toegenomen, maar anderzijds ook doordat er meer geld in omloop is ten behoeve van het herstel van de economie (Homefinance, 2014). De 12-maands Euribor bevindt zich wel boven het niveau van de ECB herfinancieringsrente⁵. Deze is in juni 2014 naar 0,15% omlaag bijgesteld.



Metrum, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

⁵ ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

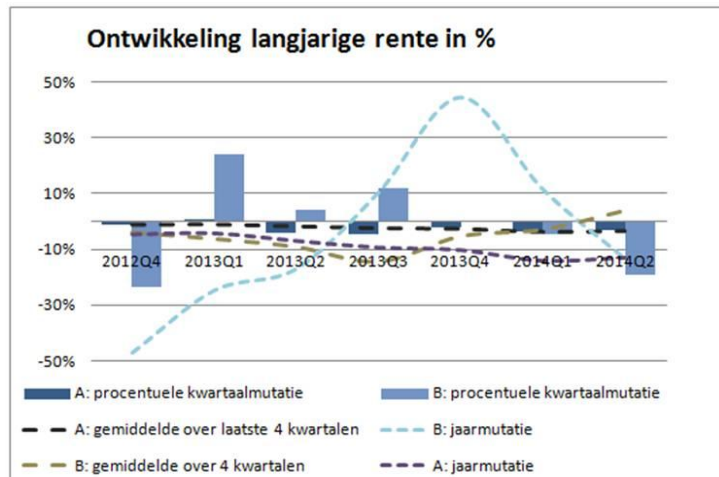
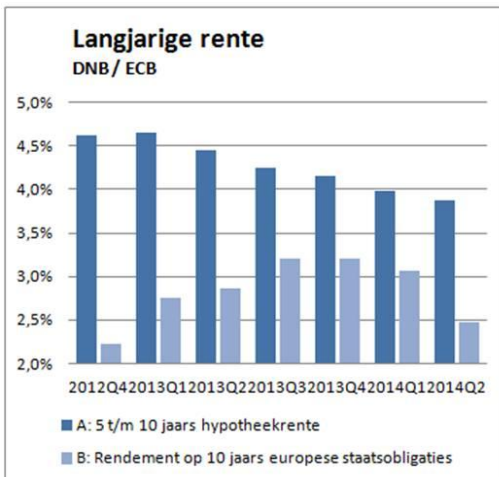
Langjarige rente

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 historisch laag niveau rond de 2,50%. De lage rente is een gevolg van de economische stagnatie in Europa en de lage inflatie.

Normaal gesproken schrikken relatief lage rendementen beleggers af om staatsobligaties te kopen, maar het effect van een 'veilige' haven ten opzichte van alternatieve beleggingen weegt nu vele malen zwaarder. Er wordt met name belegd in staatsobligaties van de landen die over het algemeen als stabiel worden gezien, zoals Nederland, Duitsland en Finland.

De gemiddelde hypotheekrente is de laatste vijf kwartalen aan het dalen en bevindt zich eveneens op een relatief laag niveau. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is groter geworden, aangezien de eerst genoemde hard is gedaald.

Hypotheekverstrekkers houden de risico-opslag / brutomarge maar wat graag in stand, gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheekrentes. De Consumentenbond heeft deze brutomarges op hypotheekrentes onderzocht en concludeert dat er stelselmatig te hoge marges gerekend worden door de in NL actieve hypotheekverstrekkers.



Metrum, data afkomstig van DNB & ECB

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 oa. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m² b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Bijkomende kosten: % 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 oa. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)
- Gemeentelijke grondprijzen blijvend onder druk; drie scenario's voor ontwikkeling woningprijzen en gronduitgifteprijs (Deloitte Real Estate, 2014)
- 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.