

Toelichting

Dashboard Woningmarkt bestaande koopwoningen

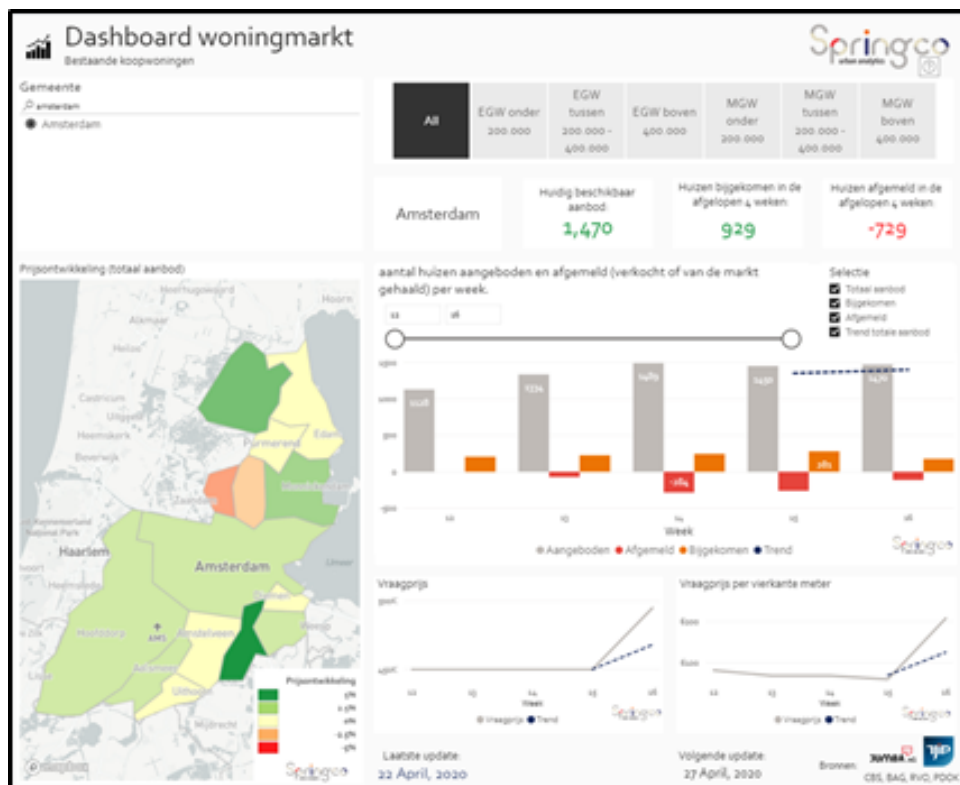
23 april 2020

Doel

Het Dashboard Woningmarkt heeft als doel om geïnteresseerden en belanghebbenden in de woningmarkt te voorzien van actuele en concrete informatie met betrekking tot de volume- en prijsontwikkeling op gemeentelijk niveau.

Functionaliteit

Het Dashboard Woningmarkt biedt de mogelijkheid om per gemeente de ontwikkeling van het aanbod en de prijs van koopwoningen per productsegment en per week in beeld te brengen.



Begrippen, definities en benaderingswijzen

Voor de verschillende onderdelen van het dashboard hanteren we de volgende begrippen:

EGW

Eengezinswoningen. Hieronder vallen rijtjeshuizen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

MGW

Meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten.

Totaal aanbod

Dit is het aanbod dat op het betreffende moment op de markt wordt aangeboden vanuit de bij ons beschikbare bronnen. Het werkelijke aanbod kan hoger liggen als gevolg van particuliere verkoop of verkoop voordat de woning op de openbare sites is verschenen. De omvang hiervan is bij ons niet bekend. Het aanbod betreft bestaande en beschikbare koopwoningen. Nieuwbouwwoningen en woningen die al zijn verkocht of in onderhandeling zijn, zijn niet in het aanbod meegenomen. Niet-woonfuncties als parkeergarages en bedrijfsruimten zijn middels filtering zo veel mogelijk uit de data verwijderd.

Aangeboden woningen per week

Dit betreft het aanbod van bestaande koopwoningen dat in een betreffende week op de markt wordt aangeboden.

Afgemelde woningen per week

Dit betreft het aantal woningen dat in de betreffende week is verkocht of uit de markt is genomen. Deze laatste categorie zal een kleine minderheid vormen. Het aantal afgemelde woningen in de periode $t=1$ tot $t=2$ wordt berekend door het totaal aantal te koop staande woningen op tijdstip $t=1$ te vermeerderen met het aantal woningen dat op de markt wordt gebracht in de periode $t=1$ tot $t=2$ en vervolgens te salderen met het totale woningaanbod op $t=2$.

Vraagprijs

De vraagprijs is hier gedefinieerd als de mediane vraagprijs van de aangeboden woningen in de betreffende week. Deze wordt weergegeven als absoluut getal (linker lijngrafiek) als de prijs per m² woonoppervlak (rechter lijngrafiek). De vraagprijs wordt alleen weergegeven wanneer minimaal 5 waarnemingen beschikbaar zijn.

Trend bij de vraagprijs

De trend wordt berekend door het exponentieel voortschrijdend gemiddelde van de mediane prijs van de afgelopen 4 weken. De trend wordt alleen weergegeven wanneer minimaal 5 waarnemingen per week beschikbaar zijn. De trend is vanaf week 15 zichtbaar gemaakt, omdat dat de eerste week is met informatie over de 4 voorafgaande weken.

Prijzontwikkeling

De prijsontwikkeling is de ontwikkeling van het exponentieel voortschrijdend gemiddelde van de mediane vraagprijs per vierkante meter ten opzichte van de week ervoor. Wanneer er geen data beschikbaar zijn, dan wordt de ontwikkeling berekend ten opzichte van de voorlaatste week.

Tijdreeks

De tijdreeks start in week 13 van dit jaar. Hoewel de markt informatie beschikbaar is over de weken en maanden voorafgaande aan week 13, hebben we de frequentie van de opvraag van data vanaf week 13 verhoogd om een wekelijks beeld te geven. In de periode tussen week 13 en week 16 zijn de data wekelijks, maar op wisselende dagen verzameld. Dit kan tot uiting komen in een iets hogere of iets lagere waarde voor de afgemelde woningen in een bepaalde week. Deze waarde wordt automatisch gecorrigeerd in de daarop volgende week. Vanaf week 16 is de nauwkeurigheid verder verhoogd door de data wekelijks op dezelfde dag en tijd te verzamelen.

Bronnen

Als bronnen voor het Dashboard worden gebruikt:

1. Jumba.nl (onderdeel van TJIP)
2. CBS
3. BAG
4. RVO
5. PDOK

Voorwaarden

1. Het dashboard wordt kosteloos ter beschikking gesteld. Gebruikers mogen de getoonde informatie met vermelding van Springco voor eigen doeleinden gebruiken en vermenigvuldigen.
2. Springco spant zich in om de gegevens voor het Dashboard met de nodige zorg te verzamelen, correct weer te geven en actueel te houden.
3. Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot het Dashboard berusten bij Springco. Vermeldingen van de intellectuele eigendomsrechten en van de naam van Springco en/of eventuele andere rechthebbenden mogen niet worden gewijzigd of verwijderd.
4. De gebruiker maakt gebruik van het Dashboard geheel op eigen risico. Iedere aansprakelijkheid van Springco ten aanzien van de getoonde informatie is uitgesloten.