



Rabobank

Meten en weten op de woningmarkt

“Meten is weten” luidt een bekend gezegde. Het veronderstelt dat de maat die wordt genomen buiten iedere discussie staat. Dat is ook vaak zo, maar niet op de Nederlandse woningmarkt. De ontwikkeling van de Nederlandse huizenprijzen wordt door verschillende instellingen gerapporteerd. Over het algemeen verschillen de cijfers van elkaar, al zijn ze zelden groot. Dat is nu anders. De marktdynamiek in het duurdere segment wordt harder geraakt dan in de andere segmenten. Dat heeft bij sommige tijdreeksen invloed op de prijsontwikkeling. Dit Themabericht vergelijkt de verschillende meetmethoden en gaat bovendien in op seizoensinvloeden en overloopeffecten.

De Nederlandse woningmarkt?

De Nederlandse woningmarkt bestaat niet. Huishoudens beperken hun zoekgedrag over het algemeen tot een bepaalde regio of stad. Binnen dit gebied hebben zij vaak een uitgesproken voorkeur voor een specifieke buurt of zelfs locatie. Deze beperkte actieradius is nog sterker bij het aanbod. Woningen zijn over het algemeen immers niet verplaatsbaar en daarmee onlosmakelijk verbonden met de locatie. Zo wordt bijvoorbeeld een gewilde jaren-'30-wijk niet makkelijk bijgebouwd. Al was het alleen maar om de oude bomen die vaak in deze wijken staan.

Bovendien is het aanbod op de woningmarkt bijzonder heterogeen van aard, al geldt dit niet voor alle buurten en wijken. Voor grotere geografische gebieden zoals de gemeente of regio geldt dit echter zonder meer. De meest in het oog springende verschillen zijn het woningtype (vrijstaande woning, hoekwoning, twee-onder-een-kap, tussenwoning of appartement) en de omvang van het perceel en de woning (in vierkante en kubieke meters). Andere belangrijke verschillen zijn de locatie en de staat van het onderhoud.

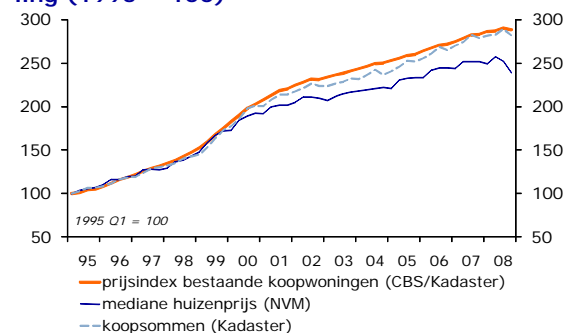
Dit heeft gevolgen voor de huizenprijsontwikkeling, die hierdoor per wijk of zelfs per post-

code kan verschillen. Op lokaal niveau zijn de processen eigenlijk vrij simpel. Bij een grote vraag en een beperkt aanbod neemt de prijs toe. Omdat de Nederlandse woningmarkt verdeeld is in segmenten en regio's zijn regionale afwijkingen van het landelijke beeld meer regel dan uitzondering. Het ligt zelfs in de lijn van de verwachting dat deze verschillen in de toekomst verder toe zullen nemen. Desalniettemin levert de gemiddelde landelijke prijsontwikkeling belangrijke informatie op. Veel voor de woningmarkt belangrijke factoren worden immers op (boven)nationaal niveau bepaald. Denk daarbij aan de fiscaliteit, de hypotheekvoorwaarden van kredietverstrekkers en de ontwikkeling van de geld- en kapitaalmarktrente.

Verskillende landelijke huizenprijzen?

De NVM en het Kadaster zijn de enige partijen die sinds lange tijd cijfers publiceren over de Nederlandse huizenprijzen en het aantal transacties van bestaande koopwoningen. Uit figuur 1 blijkt dat de beide prijsontwikkelingen in bepaalde perioden gelijk opgaan, maar dat er zeker ook verschillen zijn. Dit heeft de volgende oorzaken: de NVM en het Kadaster verschillen in het aantal registraties, het moment van registreren, de (ver)koop van roerende goederen en de berekeningsmethode om tot een landelijk cijfer te komen.

Figuur 1: Geïndexeerde huizenprijsontwikkeling (1995 = 100)



Bron: Kadaster, NVM, Rabobank

Aantal registraties

De NVM registreert alle woningtransacties waarbij haar leden betrokken zijn bij de bemiddeling. Dit betreft de verkoop van bestaande woningen gerealiseerd op de onderhandse (vrije) verkoopmarkt. Veilingverkopten en transacties tussen beleggers en woningcorporaties aan zittende huurders of derden worden hierin niet meegenomen (uitpodingen aan niet-zittende huurders overigens wel). Daarmee zijn de NVM-waarnemingen gebaseerd op circa 70-75% van de totale markt.

Daarentegen registreert het Kadaster alle verkooptransacties van bestaande koopwoningen aan een particulier (inclusief veilingverkopten en transacties van beleggers en woningcorporaties aan particulieren).

Registratiemoment

Het Kadaster registreert de verkoop van een bestaande koopwoning op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris. De NVM daarentegen registreert de verkoop op de transactiedatum: het moment van ondertekening van de koopakte. Bovendien schuift de NVM de meetperiode een halve maand terug. Concreet betekent dit dat de cijfers van het eerste kwartaal betrekking hebben op de periode van 16 december tot en met 15 maart. Het spreekt voor zich dat de door Kadaster en NVM gekozen meetmomenten meestal van elkaar verschillen. Vaak duurt het een tijdje voor de kopers de sleutel van de nieuwe woning werkelijk in hun bezit krijgen. Gemiddeld genomen bedraagt het verschil in de registraties circa 3 maanden. Om een goede vergelijking tussen beide datareeksen mogelijk te maken zouden de cijfers van het Kadaster dus drie maanden teruggelegd moeten worden.

Roerende goederen

De NVM registreert de verkoopprijs zoals overeengekomen tussen verkoper en koper. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt naar roerende (zonneschermen, lampen, vloerbedekking, gordijnen e.d.) en onroerende zaken (het vastgoed). Bij de notaris dient dit onderscheid wel

gemaakt te worden, aangezien de overdrachtsbelasting uitsluitend betaald dient te worden over het onroerend goed. Uiteindelijk wordt alleen de vastgoedprijs aan het Kadaster gerapporteerd. De omvang van de verschillen tussen verkoopprijs en vastgoedprijs blijven over het algemeen beperkt tot enkele duizenden euro's.

Metingen huizenprijsontwikkeling

NVM: Mediane huizenprijs

De NVM rapporteert elk kwartaal de mediane huizenprijs, oftewel de middelste van de naar prijs gerangschikte waarnemingen in een bepaalde periode. Naast een landelijk cijfer publiceert de NVM ook mediane huizenprijzen per regio (76) en per woningtype (5). Over het algemeen geven deze cijfers een goed beeld van de prijsontwikkeling in de markt. Dat is echter niet altijd het geval. Met name wanneer er in het duurdere of goedkopere marktsegment meer of juist minder transacties plaatsvinden. Het midden schuift dan onbedoeld omhoog, of naar beneden. Dit heet het samenstellingseffect. Om dit effect te ondervangen publiceert de NVM ook huizenprijzen per m².

NVM: Procentuele prijsontwikkeling

Naast de mediane huizenprijs publiceert de NVM ook elk kwartaal een procentuele huizenprijsontwikkeling. Deze komt niet noodzakelijk overeen met de procentuele verandering van de mediane huizenprijs. Deze procentuele prijsontwikkeling is gebaseerd op de mediane prijzen per regio en woningtype. Dit levert een matrix op met 380 waarnemingen (76 x 5). Per cel van deze matrix wordt vervolgens de gemiddelde prijsontwikkeling in een bepaalde periode bepaald. Uiteindelijk wordt van deze cijfers het gewogen gemiddelde berekend, waarbij er weging plaatsvindt met het aantal transacties (380 wegingsfactoren). Ook deze reeks wordt beïnvloed door het samenstellingseffect van de verkochte woningen.

Kadaster: Koopsommen

Het Kadaster rapporteert al jaren een maande-

lijkse tijdreeks met huizenprijzen; de zogenaamde 'koopsommen'. Deze reeks berekent het rekenkundig gemiddelde van de verkooptransacties die maandelijks plaatsvinden. Koopsommen lager dan € 1.000 en hoger dan € 5 miljoen worden buiten beschouwing gelaten. Deze reeks kent hetzelfde probleem als de NVM-reeksen: de kwaliteit van de verkochte woningen verschilt per maand en is daarmee van invloed op de prijsontwikkeling. Worden er relatief veel dure woningen verkocht, dan stijgt dit kengetal bovenproportioneel en vice versa bij tegenvallende verkopen in dit segment.

Kadaster Prijsindex Bestaande Koopwoningen
Vanaf januari 2008 publiceert het Kadaster, tezamen met het CBS, een nieuwe indicator: de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). In tegenstelling tot de voorgaande tijdreeksen verdisconteert deze index voor de kwaliteitsverschillen tussen de verkochte koopwoningen. Daartoe maakt de index gebruik van de WOZ-waarde. Meer concreet geeft deze index de verandering in de verhouding van de gemiddelde koopsom weer ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van de verkochte woningen. De werking van deze index staat en valt bij de relatieve verhouding van de WOZ-waarden tussen woningen. Onder- of overschatting van de WOZ-waarde ten opzichte van de vrije verkoopwaarde heeft eigenlijk geen invloed op de index, zolang de procentuele afwijking voor alle woningen gelijk is. Vindt tegelijkertijd zowel onder- als overschatting van de WOZ-waarde plaats, dan is de kwaliteitscorrectie van de index minder accuraat en neemt de waarde van de index af. Hoewel huishoudens bezwaar kunnen maken tegen de door de overheid bepaalde WOZ-waarde gelden er minimale bezwaardrempels, die op kunnen lopen tot meer dan € 20.000. Indien de overheid zou besluiten de bezwaardrempels te verlagen, dan verbetert de kwaliteit van de PBK.

Belangrijk voordeel van deze index ten opzichte van de hiervoor beschreven reeksen is

dat op basis van de PBK ook de waarde van niet verkochte woningen te berekenen is. De WOZ-waarde van de woning is immers bekend en actuele waardeafwijking hiervan wordt gegeven door de index. Helaas is het aggregatieniveau, van woningtype per provincie, nog wel vrij hoog. Verdere regionalisering van de index is dan ook wenselijk.

ABF Valuation: WOX

Deels gevoed door de cijferreeksen van het Kadaster publiceert ABF Valuation de WOX. Net als de PBK geeft ook deze prijsindex een indicatie van de woningwaarde; ook als de woning niet recent verkocht is. In feite ontrafelen de WOX-onderzoekers de huizenprijzen in locatien en woningkenmerken. Op basis van deze kenmerken worden woningen met elkaar vergeleken en gewaardeerd. Minder goed vergelijkbare woningen krijgen in deze analyse een kleiner gewicht dan woningen met nagenoeg dezelfde kenmerken. Belangrijk voordeel van deze methode is dat de gecalculerde woningwaarde is opgebouwd uit de verschillende afzonderlijke kenmerken van de woning. Hierdoor zijn de onderzoekers in staat om op basis van enkele specifieke kenmerken een woningwaarde te genereren.

Deze manier van werken heeft echter ook nadelige kanten. Het intensieve gebruik van data en modellen gaat bijvoorbeeld ten koste van de transparantie en de controleerbaarheid van de index. Desalniettemin lijkt dit probleem inmiddels goeddeels ondervangen. In een recent onderzoek concluderen onderzoekers van de Technische Universiteit Eindhoven dat de WOX een geavanceerde en betrouwbare huizenprijsindex is.¹

Presentatie en statistiek

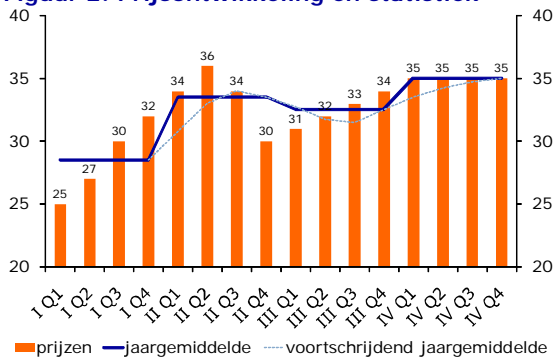
De verschillen in de landelijke huizenprijzen worden ook verklaard door de presentatie van de statistieken.

Referentieperiode

¹ Di Bucchianico, A. and S. Kuhnt, *The WOX House Price Index an international perspective*, Technische Universiteit Eindhoven, October 2008.

Bij procentuele prijsontwikkelingen is de referentieperiode van groot belang (figuur 2). Zo spelen bij maand-op-maand en kwartaal-op-kwartaal cijfers seizoenseffecten een belangrijke rol. Bovendien zijn er bij een kortere periode minder waarnemingen en dat heeft mogelijk gevolgen voor de betrouwbaarheid van de cijfers. Om seizoensinvloeden te voorkomen en voldoende waarnemingen te betrekken in de analyse kan het best worden uitgegaan van jaar-op-jaar cijfers.

Figuur 2: Prijsontwikkeling en statistiek



Bron: Rabobank

Dit effect van de referentieperiode blijkt duidelijk uit figuur 2 waarin een hypothetische situatie wordt weergegeven. De prijzen dalen in de tweede helft van jaar II en zijn vanaf jaar IV constant. Kijken we naar het jaargemiddelde, dan verandert het beeld aanzienlijk en stijgen de huizenprijzen in jaar II en IV en dalen ze in jaar III. Het voortschrijdend jaargemiddelde heeft een vloeiender verloop en vangt de meer extreme waarden of uitschieters op (II Q2 en II Q4).

Overloopeffecten

Het statistische verschijnsel van overloop wordt ook gedemonstreerd in figuur 2. Kijken we naar jaar IV, dan is de prijsontwikkeling constant. Desondanks stijgt het jaargemiddelde van 32,5 in jaar III naar 35 in jaar IV en is er dus sprake van een jaar-op-jaar prijsstijging. Deze stijging met 7,7% wordt het overloopeffect genoemd. Deze prijsontwikkeling is in de vorige periode gerealiseerd en heeft

effect op de huidige cijfers omdat de voorgaande periode wordt gebruikt als referentiekader.

Nominaal en reëel

Naast bovenstaande presentatiemogelijkheden speelt ook inflatie een belangrijke rol in de weergave van de cijfers. De NVM en het Kadaster publiceren bijvoorbeeld nominale prijsontwikkelingen. Dit past bij de financieringsmogelijkheden van huishoudens aangezien in Nederland hypotheeklen worden verstrekt op basis van het bruto inkomen. Wanneer we de nominale prijsstijgingen corrigeren voor de geldontwaarding resteren de reële prijzen. Deze zijn de afgelopen jaren minder hard gestegen dan de nominale cijferreeksen.

Conclusie

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit vele lokale deelmarkten met een heterogeen productaanbod. Nationale cijfers kunnen daardoor sterk afwijken van lokale ontwikkelingen en trends. Bovendien zijn er meerdere tijdreeksen, die onderling verschillen. Momenteel beïnvloedt het samenstellingseffect verschillende reeksen, waaronder de mediane huizenprijs en de koopsommen. Deze reeksen kunnen dit jaar afnemen met circa 10% en mogelijk zelfs meer. Dat komt doordat de kwaliteit van de onderliggende woningen in de tijd niet vergelijkbaar is. De verschillende reeksen van ABF Valuation, Kadaster en NVM, hebben allen hun (minder) positieve aspecten. Hierdoor ligt het niet voor de hand om één cijferreeks te prevaleren boven de andere reeksen. Het is gunstig dat er meer dan één datareeks is. Het levert weliswaar soms verschil van inzicht op, maar over het algemeen blijven de verschillen beperkt. Bovendien zijn ze vaak verklaarbaar uit de verschillende bronnen en/of berekeningswijzen. Daarmee zijn de tijdreeksen complementair en vergroten ze ons inzicht in de actuele marktontwikkelingen.

mei 2009

Martijn de Jong-Tennekes (030 - 2164490)

D.M.Jong@rn.rabobank.nl

www.rabobank.com/kennisbank