

"De doorstroommarkt is voorbij, daarom zullen de prijzen dalen"



Maartje Martens
Onderzoeker woningmarkt

Uitgegeven: 03-09-2009 (13:48)

Het duurde even voordat haar analyse van de huizenmarkt gepubliceerd werd en het duurde ook even voordat het opgepikt werd door de media, maar dr. Ir. Maartje Martens kreeg het toch over het voetlicht. "De professionele vastgoedwereld ontkent het, maar de woningmarkt is definitief veranderd. Die werd omhoog gedreven doordat doorstromers steeds maar hun winsten in de volgende woning konden steken, maar dat is nu over. Die keten is radicaal gestopt. En ik denk dat de spiraal nu is omgedraaid. Dat is in individuele gevallen ongetwijfeld vreselijk, maar dat hoeft helemaal niet zo slecht uit te pakken voor de volkshuisvesting," aldus Martens in een interview met het Vastgoed Journaal.

Naar een doorstroommarkt door winst op winst

Aan die constatering ligt een wetenschappelijke analyse ten grondslag. Die redenering komt erop neer dat geleidelijk de woningmarkt veranderde van een gesegmenteerde naar een geïntegreerde woningmarkt. Bij een gesegmenteerde markt is de nieuwbouw nauwelijks afhankelijk van activiteiten in de woningvoorraad of van woningmarkten in andere regio's, maar vooral van factoren die de betaalbaarheid van een woning direct bepalen zoals inkomen, spaartegoeden, voorwaarden van hypothecaire leningen en belastingvoordelen. Die situatie duurde tot begin jaren zeventig. Woningprijzen volgden toen de inflatie.

Daarna ontstond langzamerhand een geïntegreerde woningmarkt met o.a. als kenmerk dat woningprijzen sneller dan de inflatie stegen. Integratie van marktsegmenten, van nieuwbouw en voorraad en van woningmarkt regio's wordt mogelijk gemaakt door permanent stijgende reële woningprijzen: bovenmatige huisprijsinflatie zet aan tot doorstroming binnen de voorraad koopwoningen. Doorstroming verbindt niet alleen marktsegmenten en regio's met elkaar, maar ook de nieuwbouw van woningen met ontwikkelingen in de woningvoorraad.

Martens constateert dat de ontwikkelaars daarop zijn ingehaakt door steeds luxere woningen te bouwen, en juist daardoor nu het grootste slachtoffer zijn geworden van het opdrogen van de doorstroming. In 1990 werd nog driekwart van de nieuwbouwproductie gekocht door starters op de koopmarkt, in 2004 was dat vrijwel omgekeerd toen nog maar eenderde van de kopers een starter was! (inmiddels worden weer vrijwel alleen woningen gebouwd voor starters)

Regionale verschillen groeien weer

Maar bleef de woningmarkt niet nog steeds gesegmenteerd, bijvoorbeeld door regionale verschillen? Martens: "Het grote verschil is dat die regionale verschillen nu een samenhang hebben, de regio's zijn gerelateerd met elkaar. De prijzen van huizen in Groningen, Friesland en Zeeland zijn lange tijd beïnvloed geweest door mensen die behoorlijk konden verdienen aan de verkoop van hun woning in de Randstad. Het ging zelfs tot over de grenzen, in de grensstreken van Duitsland en België wordt nog steeds ontzettend geklaagd over al die Nederlanders die daar kochten en de prijzen opdreven." Ze voegt eraan toe: "Als je het zou relateren aan de inkomens van de regionale bevolking krijg je hele andere woningprijzen. Dat is het verschil, de segmenten bestaan, de regio's bestaan, en je leest nu ook bij de NVM en anderen dat de verschillen nu weer toenemen. De overdrijving wordt langzamerhand door de veranderde marktomstandigheden weer enigszins gecorrigeerd."

Voortdurende prijsstijgingen voedden luchtbel

Martens legt uit hoe die omslag van een gesegmenteerde naar een geïntegreerde markt begonnen is: "Ongeveer halverwege de jaren zeventig van de vorige eeuw werd de basis gelegd voor het ontstaan van een geïntegreerde markt. Grote institutionele beleggers hebben toen op grote schaal hun huurwoningbezit afgestoten. Dat waren vooral woningen uit de jaren dertig. Voor prijzen van 25 tot 75.000 gulden werden die gedumpt. Veel kopers hebben toen direct gebruik gemaakt van de gelegenheid hun woning snel weer door te verkopen tegen veel hogere prijzen. Dat was een belangrijke reden waarom eind jaren 70 de prijzen zo sterk stegen. Daar kwam toen de hoge inflatie

nog overheen. De recessie en hoge rente begin jaren 80 veroorzaakte toen een zware prijsval op de woningmarkt. In tegenstelling tot de huidige situatie waren we daarmee toen een van de weinige landen in de wereld waar de woningprijzen zo sterk daalden!. Dat is nu wel anders de kredietcrisis leidt wereldwijd tot een recessie en tot alom dalende woningprijzen al zijn de verschillen van land tot land groot. Zo heeft Nederland vrijwel de hoogste hypotheekschuld in de wereld, namelijk 600 miljard ofwel circa 120% van het bruto binnenlands product. In 1996 was dit aandeel nog maar 50%!" Mede daarom is ze nog steeds somber over de huizenmarkt: "Een geïntegreerde markt is nu eenmaal zeer kwetsbaar voor economische volatiliteit. Zo'n markt is te zwaar afhankelijk van doorgaande prijsstijgingen. Zonder (voldoende) eigen geld is het lastig doorstromen naar een duurdere woning. Daarnaast is de woningmarkt te zeer afhankelijk geworden van het in stand houden van de doorstromingsketen: een nieuwe woning kun je pas kopen als je oude woning verkocht is. Als ergens in die keten een zwakke schakel zit is heeft dat gevolgen voor alle transacties in die keten. Een forse neerwaartse daling van de huizenprijzen lijkt dan ook realistisch, en er zijn toch ook anderen die ditzelfde beargumenteren. Maar over het onderwerp wordt vooral veel gezwegen. Velen hopen nog op een herstel van het vertrouwen in de markt.

Prijzdaling heeft ook goede kanten

Toch beschouwt zij dalende huizenprijzen niet echt als negatief: "Al jaren konden steeds minder startende huishoudens een huis kopen en vaak dan ook alleen met een tophypotheek.. En van de mensen met een koophuis zijn er velen voor wie de hypotheek een zo zware belasting is dat zij dit als een wurggreep ervaren. Maatregelen om de doorstroming opnieuw op gang te helpen zullen niet helpen. De toekomst is extreem onzeker. We moeten nieuwe wegen zoeken om te komen tot een meer toegankelijke en evenwichtige koopwoningmarkt. Het zou ook niet zo gek zijn als weer een gezonde concurrentie ontstond tussen de huur- en koopmarkt, maar dan moet eerst de fiscale bevoordeling van de koopmarkt ophouden."

Zij ergert zich over de ontkenning van de aard van het probleem bij vrijwel iedereen die in Nederland iets over economie en de huizenmarkt te vertellen heeft. Dat wat we nu meemaken zou slechts een dipje zijn . dat we spoedig weer door de krapte op de woningmarkt. hersteld zullen zien: "Mensen die dat zeggen kijken alleen naar externe, economische, factoren, niet naar de structuur van de woningmarkt."

En ze waarschuwt nog: "Die mensen kijken evenmin naar het verleden. Toen in '83 een einde aan de sterke prijsdalingen kwam, duurde het nog eens 11 jaar voordat we weer terug waren op het oude prijsniveau. Dat wordt vaak vergeten als we al die geluiden horen over herstel."

Op haar website www.housing-analysis.nl is veel meer te vinden over haar visie op de woningmarkt.

Wim van der Kleijn