

7

vastgoedactueel.nl

jaargang 91
editie 7

september 2016

Vastgoed

Onafhankelijk
platform voor
woningmakelaars

BENADEELD DOOR HET ALGEMEEN BELANG

Boeiend specialisme voor slimme makelaar

MARKETING AUTOMATION

'Vergeet doelgroepen, één op één is het nieuwe credo'

WIE PAKT DE REGIE?

Succesvolle wijken zijn divers

TRANSFORMATIE VS NIEUWBOUW

Kan onderzoek dit debat beslechten



NIEUWE NVM-VOORZITTER GER JAARSMA BETEUGELD JUBELSTEMMING:

'Starters krijgen
het te moeilijk'

● Rink Drost (40)

is senior adviseur wonen bij Bureau Stedelijke Planning in Gouda. Hiervoor werkte hij ruim tien jaar als senior adviseur bij BPD (voorheen Bouwfonds) en als beleidsmedewerker bij de stadsregio Utrecht. Drost studeerde planologie aan de Universiteit van Amsterdam.

tekst • Berber Bijma
beeld • Beeldvormers

onbescheiden
vragen aan...

RINK DROST, BUREAU STEDELIJKE PLANNING

‘VOORSPELLEN VAN HUIZENPRIJZEN IS MOGELIJK’

De huizenprijzen gaan eind dit jaar of begin volgend jaar tijdelijk naar beneden. Dat voorspelt de ‘Housing Price Forecast’ van het Bureau Stedelijke Planning. Slimme marketing of daadwerkelijk steekhoudend? De ontwikkeling van de woningprijzen is weliswaar lastig te voorspellen maar zeker niet onmogelijk, reageert Rink Drost, senior adviseur wonen bij Bureau Stedelijke Planning.

Jullie Housing Price Forecast voorspelt dat de huizenprijzen dit jaar of begin volgend jaar naar beneden gaan. Hoe komen jullie daar zo bij?

“Wij werken met diverse indicatoren. De economische groei is de belangrijkste. Daarnaast kijken we naar het consumentenvertrouwen, het aantal afgesloten hypotheeken en Google Trends: de mate waarin wordt gezocht op bepaalde woorden zoals ‘hypotheek’ of ‘funda’. Van die indicatoren is bewezen dat ze voorlopen op de ontwikkeling van de huizenprijs.”

En dat levert een betrouwbare voorspelling op?

“Er zit een periode tussen het moment dat een huishouden besluit te verhuizen en de feitelijke transactie zoals die door het Kadaster wordt geregistreerd. Onderzoek naar zoekgedrag van mensen in die periode zegt iets over de latere huizenprijs. Hoe meer mensen zoeken, hoe meer mensen uiteindelijk kopen. Ook levert onderzoek naar factoren die verhuigeneidheid voorspellen – sterke economie, lage rente en hoog consumentenvertrouwen – goede resultaten op. Als je al die gegevens op de goede manier bijeenbrengt, kun je een redelijk betrouwbare voorspelling doen. In ieder geval voor het komende halfjaar tot jaar.”

De huizenprijzen trekken juist lekker aan. Een prijsdaling ligt nu helemaal niet voor de hand.

“In de media komt elke maand een bericht over een prijsstijging van zo’n vijf procent, maar dat is vaak vergeleken met een jaar geleden en dus steeds dezelfde stijging. Uit de gegevens bij het Kadaster blijkt dat de prijzen aan het stabiliseren zijn. In mei zijn ze zelfs al iets gedaald ten opzichte van april, laten de nieuwste cijfers zien.”

Wie zit er eigenlijk te wachten op zo’n voorspelling?

“Onze opdrachtgevers zijn gemeenten, beleggers, projectontwikkelaars. De ontwikkeling van huizenprijzen is voor hen heel belangrijk. Onze voorspelling daarover is trouwens maar een

deel van ons advies. Wie wil investeren in vastgoed, kijkt uiteraard naar veel meer zaken zoals ligging, concurrentie en demografische ontwikkeling.”

Zo’n landelijk gemiddelde zegt alleen niets over lokale of regionale prijsontwikkeling.

“Dat klopt. Intuïtief is het niet logisch om prijsdaling in Amsterdam of Utrecht te voorspellen en die komt er ook niet. Maar de invloed van de huizenprijzen daar is maar een deel van het landelijk gemiddelde. Overigens werken wij aan uitsplitsing van de Housing Price Forecast naar provincieniveau.” ■

