

De markt voor koopwoningen in Nederland, 1976-1980

DR. J. HARTOG — DRS. J. G. VEENBERGEN — A. VAN BEUZEKOM*

Over de recente ineenstorting van de markt voor koopwoningen waren tot nu vrijwel geen gegevens bekend. In dit artikel worden gegevens geanalyseerd van de Nederlandse Bond van Makelaars in Onroerend Goed over prijzen en verkoopomstandigheden van woningen die in de jaren 1976-1980 werden verkocht. Uitgesplitst naar regio en woningtype worden de marktontwikkelingen voor koopwoningen beschreven. De stagnatie komt het duidelijkst tot uiting in de prijsdaling na 1978 in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland.

Inleiding

Er zijn een aantal goede gronden voor een economische analyse van de woningmarkt in Nederland. Men kan die gronden vinden in het sociale belang, het politieke belang en het analytische belang. Het sociale belang duidt op de betekenis van de woning voor het welzijn en de ontplooiing van individuen en van groepen van individuen. Het politieke belang duidt op de voornamelijk rol die aspecten van volkshuisvesting spelen in politieke besluitvorming op vrijwel alle niveaus van vertegenwoordiging en op de omvangrijke bemoeienis van de diverse overheden met de huisvesting. Het analytische belang is verbonden met de speciale kenmerken van de woning als economisch goed. Het is een goed met een lange levensduur, immobiel, met een aanbod dat overheerst wordt door de voorraad (en niet door de nieuwe productie), en met verschillen in kwaliteit over een uitgebreid spectrum. De recente ontwikkelingen van „boom” naar „slump” hebben de actualiteit van zo'n analyse nog eens onderstreept.

De Nederlandse literatuur over aspecten van de woningmarkt en het huisvestingsbeleid is zeer uitvoerig (1). In dit artikel willen we enige feiten presenteren die een nuttige aanvulling op de literatuur kunnen vormen. Over prijsverhoudingen en prijsontwikkelingen zijn namelijk weinig systematische empirische gegevens beschikbaar (2). Dank zij de welwillende medewerking van de Nederlandse Bond van Makelaars (NBM) konden wij beschikken over een uiterst waardevolle verzameling waarnemingen over prijzen en verkoopomstandigheden van woningen. We zullen met behulp daarvan een overzicht geven van de prijsverhoudingen tussen woningtypen en regio's in 1980, en van de ontwikkelingen in prijzen en verwante variabelen tussen 1976 (het begin van de waarnemingen) en 1980. De opzet van dit artikel is voornamelijk beschrijvend. Meer analytisch onderzoek is in bewerking.

De waarnemingen

Onze waarnemingen zijn ontleend aan de gegevens die worden verzameld ten behoeve van de bemiddelingsactiviteiten van de makelaars die zijn aangesloten bij de NBM. Van een te koop aangeboden woning worden vraagprijs, datum van aanmelding en verscheidene kenmerken (zoals woningtype, bouwjaar, aantal kamers enz.) geregistreerd. Bij verkoop worden verkoopprijs en verkoopdatum daaraan toegevoegd. Dit betekent dus dat waarnemingen beschikbaar zijn over vraagprijs, verkoopprijs, tijdsverloop tussen aanmelding en

verkoop, en een groot aantal variabelen die dienen ter beschrijving van de woning.

Bedacht dient te worden dat de waarnemingen alleen betrekking hebben op woningen die via de aangesloten makelaars worden verkocht (3). De spreiding van deze makelaars over het land is goed te noemen, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar een lokale samenwerking van kracht is. Bovendien was aanvankelijk de Randstad, met name de regio Den Haag, zwak vertegenwoordigd in de waarnemingen.

De waarnemingen betreffende de kenmerken van de woning zijn met enige problemen behept. De makelaars verstrekken hun informatie op een standaardformulier zonder voorschriften of toelichting over de wijze van invullen. Elke makelaar kan dus zijn eigen interpretatie volgen. Voor sommige variabelen zal dit weinig problemen opleveren (b.v. al dan niet een open haard), voor andere meer. De classificatie van een woning als middenstandswoning of herenhuis, bij voorbeeld, berust niet noodzakelijk op dezelfde criteria en kan dus tussen regio's en zelfs tussen makelaars variëren. Voor sommige variabelen wordt geen opgave verstrekt, bij voorbeeld omdat de makelaar dit niet weet of omdat hij het niet relevant acht. Zo missen we veel informatie over sommige voor onderzoek essentiële variabelen. In bijna de helft van de waarnemingen wordt de oppervlakte van het perceel niet opgegeven (4), de inhoud wordt in drie kwart van de gevallen niet vermeld, het bouwjaar in ongeveer de helft niet. Juist wanneer men prijsverschillen tussen woningen wil verklaren, is dit te betreuren. Dat neemt echter niet weg dat ons een unieke verzameling gegevens ter beschikking staat, met een uitgebreide beschrijving van de woning en haar omgeving en

* De auteurs zijn verbonden aan de vakgroep Macro-Economie van de Erasmus Universiteit Rotterdam (de eerste als student-assistent). Zij zijn veel dank verschuldigd aan de Nederlandse Bond van Makelaars in Onroerend Goed, in het bijzonder drs. E. J. Peelen, voor de bereidwillige medewerking.

1) Zie b.v. A. G. ter Hennepe, *Bouwmarktonderzoek*, proefschrift VU, Amsterdam, 1980; J. W. G. Floor, *Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting*, Stenfert Kroese, Leiden, 1971; H. Priemus, *Volkshuisvesting*, Samsom, Alphen aan den Rijn, 1979. In deze publikaties zijn ook verdere literatuurverwijzingen te vinden.

2) De enige bron van informatie tot nu toe is *Vastgoed*, het maandblad van de NBM.

3) Naar eigen schatting van de NBM betreft dit iets meer dan de helft van het aantal verkochte huizen in Nederland.

4) Voor een deel hangt dit samen met het type woning (flats b.v.).

met een enorm aantal waarnemingen: ruim 18.000 in 1976, 27.000 in 1977, 29.000 in 1978 en 1979, en ruim 7.000 in 1980 (van 1980 konden tot nu toe alleen de waarnemingen tot en met maart worden verwerkt).

De doorsnede-analyses in dit artikel zullen worden gemaakt voor woningen die verkocht zijn in de periode januari-maart 1980. Dit betreft 7.135 waarnemingen. In de waarnemingen van de NBM wordt onderscheid gemaakt in 26 woningtypen. Om tot een voldoende aantal waarnemingen te komen bij uitsplitsingen zijn enkele typen samengevoegd en zijn enkele woningtypen buiten beschouwing gelaten (zoals b.v. het landgoed en de recreatiewoning). De samenvoeging betreft de „villa” (villa, landhuis, bungalow, patiobungalow en semi-bungalow), de „stadswoning” (benedenwoning, bovenwoning, beneden- en bovenwoning, portiekwoning) en de „flat” (flat met lift, flat zonder lift en appartement).

Het meest verhandelde woningtype blijkt de middenstandswoning (n = 2.599), gevolgd door herenhuis (n = 1.538) en flat (n = 1.298). De waarnemingen omvatten 768 villa's, 546 eenvoudige woningen en 386 stadswoningen. De verdeling over de provincies weerspiegelt de bevolkingsverdeling. Ten opzichte van de bevolkingsaandelen vertoont de verdeling van verkochte woningen in onze waarnemingen een oververtegenwoordiging van Utrecht en Zuid-Holland, en een ondervertegenwoordiging van Zeeland en Limburg. Vooral Zeeland is in onze waarnemingen dermate slecht vertegenwoordigd dat aan de resultaten geen enkele betekenis kan worden gehecht. Bij de simultane uitsplitsing naar provincie en woningtype blijken enkele opvallende samenhangen die van belang zijn voor de resultaten die verderop gepresenteerd zullen worden. De eenvoudige woning komt relatief veel voor in het Noorden, maar juist niet in Drenthe. De middenstandswoning is er ondervertegenwoordigd. In Zuid-Holland is het herenhuis juist oververtegenwoordigd. De villa komt vaak voor in Drenthe en Noord-Holland, juist niet in Zuid-Holland. Zeer opvallend is de verdeling van „stadswoningen”: Groningen en Zuid-Holland zijn hier veruit het belangrijkste. Nog schever is de verdeling voor flatwoningen: bijna twee derde daarvan is geconcentreerd in Zuid-Holland.

Een profilering van de woningtypen is gegeven in tabel 1. Per type zijn daar enkele kenmerken vermeld. Van groot belang is hierbij de eerder gemelde onvolledigheid van de opgaven. Dit kan tot onbetrouwbaarheid en vertekening leiden. De vergelijking in de tijd behoeft hier echter niet onder te lijden. De fracties ontbrekende waarnemingen zijn namelijk in 1976 nagenoeg gelijk aan die in 1980, hetgeen op een stabiel patroon wijst.

Beschouwen we de uitkomsten in tabel 1, dan treden enkele interessante aspecten naar voren. Vooral de stabiliteit van de uitkomsten is opvallend. Dit geeft vertrouwen in de gehanteerde typologie. Zo kan men de inhoud van de woningen, in m³, grofweg aanduiden als: flat 250, eenvoudige woning 300, middenstandswoning 360, stadswoning en herenhuis 500, villa 600. De reeks geldt zowel in 1976 als in 1980, en evenzeer in de hier niet vermelde tussenliggende jaren. Uitzondering is de stadswoning, die van 500 m³ daalde naar 400 m³. Beschouwing van tussenliggende jaren leert, dat in 1976 dit type uitzonderlijk groot is. De waarnemingen over 1976-1980

verlopen namelijk als volgt: 510, 458, 476, 448, 403. Ook al betreft het een categorie met een betrekkelijk gering aantal waarnemingen, het ligt toch voor de hand om hier een systematische invloed te zoeken. 5) De verdeling is namelijk in zijn geheel omlaag geschoven (zowel het minimum, het maximum, de range als de standaarddeviatie zijn gedaald). Wellicht blijkt hier de invloed van woningsplitsing.

De waarnemingen voor gemiddelde oppervlakte zijn aanmerkelijk minder stabiel in de tijd. Het gaat hierbij ook om waarnemingen met een veel grotere spreiding dan bij andere variabelen. In 1980 is de variatiecoëfficiënt voor alle woningtypen steeds groter dan 1, soms zelf 2 à 3. Dit maakt het gemiddelde een nogal onbetrouwbare maatstaf. Met betrekking tot het bouwjaar liggen de waarnemingen weer aanzienlijk dichter bij elkaar. De woningen die in 1980 werden verkocht, zijn gemiddeld iets later gebouwd dan die van 1976. De flat, de middenstandswoning, het herenhuis en de villa zijn gemiddeld van de vroege jaren zestig, de eenvoudige woning en de stadswoning zijn van rond 1925-1930. Ook de kamerverdeling geeft een scherp beeld. De eenvoudige woning en de flat hebben gemiddeld iets meer dan 3 kamers, de stadswoning en de middenstandswoning hebben er gemiddeld 3³/₄, de villa iets meer dan 4, en het herenhuis ruim 4¹/₂. Met betrekking tot de tuin komt het voor de hand liggende beeld naar voren, dat villa's grote tuinen hebben, en stadswoningen in het geheel geen. De eenvoudige woning heeft echter opvallend vaak een grote tuin. De doorzonkamer blijkt nog steeds zeer veel voor te komen, al valt een lichte dalgang in de frequentie te ontdekken. De open haard blijkt duidelijk in opmars, al is het nog steeds een typisch attribuut van de villa. Voor de garage, ten slotte, bestaat ook een stabiel beeld. Bij het herenhuis en de villa is het een normaal verschijnsel, bij de eenvoudige woning, de stadswoning en de flat een uitzondering.

Met enige reserves zou men de typen als volgt kort kunnen omschrijven. De eenvoudige woning is oud en klein, maar heeft vaak een behoorlijke tuin. De stadswoning is ook oud, maar heeft meer kamers; de verkochte stadswoning in 1980 is kleiner dan die in 1976. De flat is de kleinste woning van de beschouwde typen. De middenstandswoning is de typische doorzonkamerwoning, met 3 à 4 kamers. Het herenhuis is zo'n 150 m³ groter, en heeft 1 kamer meer. De villa valt vooral op door inhoud en oppervlakte, en minder door het aantal kamers.

Verkooprijzen

De verkooprijzen, uitgesplitst naar provincie en woningtype, zijn weergegeven in tabel 2. Die prijzen zijn op de conditie „kosten koper” 6). De prijzen blijken aanzienlijk te verschillen naar woningtype en naar provincie. Die verschillen zijn het eenvoudigst te overzien door verhoudingsgetallen

5) Er is mogelijk een systematische overschatting, voor zover inhoud alleen wordt opgegeven wanneer deze relatief groot is.

6) Voor prijzen „vrij op naam” is een omrekening toegepast door de kosten op 10% te stellen.

Tabel 1. Enkele kenmerken per woningtype, 1976-1980

Type woning	Gemiddelde inhoud in m ³		Gemiddelde oppervlakte in m ²		Gemiddeld bouwjaar		Gemiddeld aantal kamers		Tuin langer dan 20 m in procenten		Doorzonkamer in procenten		Open haard in procenten		Garage in procenten	
	1976	1980	1976	1980	1976	1980	1976	1980	1976	1980	1976	1980	1976	1980	1976	1980
Eenvoudige woning	305	299	640	360	1926	1922	3,17	3,13	10,2	10,1	38,3	37,9	1,7	5,9	13,6	13,9
Stadswoning	510	403	192	165	1927	1931	3,68	3,78	1,1	0,5	20,4	20,5	3,0	4,7	4,7	3,1
Flat	244	257	556	985	1964	1964	2,69	3,12	0,7	0,5	33,6	18,3	3,9	2,6	10,8	5,4
Middenstandswoning	367	360	323	270	1960	1961	3,72	3,63	6,3	5,1	60,3	54,5	11,5	18,7	36,1	34,6
Herenhuis	508	510	410	338	1960	1963	4,57	4,57	8,2	6,6	38,2	30,5	30,7	35,1	60,1	55,7
Villa	585	619	1461	1219	1963	1963	4,16	4,19	22,2	20,3	24,1	26,8	50,2	59,9	84,3	83,3

uit te rekenen. De opmerkingen die hier zullen worden gemaakt, zijn op dergelijke verhoudingsgetallen gebaseerd, maar om dit artikel niet tot een bundel tabellen te laten uitgroeien zijn ze niet weergegeven.

Rekening houdend met de geringe aantallen waarnemingen in sommige cellen, zijn enkele hoofdlijnen te trekken 7). De prijsverhoudingen tussen woningtypen verschillen weinig per provincie voor de middenstandswoning en het herenhuis, iets meer voor de stadswoning en de villa. De middenstandswoning is steeds ongeveer $1,6 \times$ zo duur als de eenvoudige woning, het herenhuis is ongeveer $2\frac{1}{2} \times$ zo duur, de villa ruwweg $3\frac{3}{4} \times$, en de stadswoning is ongeveer even duur als de eenvoudige woning. De flat ligt in prijs tussen de eenvoudige woning en de middenstandswoning (op ongeveer $1\frac{1}{4}$), maar de prijsverhoudingen variëren nogal over de provincies. In Overijssel zijn ze ongeveer even duur als de eenvoudige woning, in Noord-Holland zijn ze 50% duurder. Dit hangt ongetwijfeld samen met verschillen die hier niet aan bod komen. Met name kan men denken aan de mate van verstedelijking van het gebied. Dergelijke aspecten zullen in nader onderzoek worden uitgewerkt.

Men kan met tabel 2 ook nagaan of de regionale prijsverschillen voor alle woningtypen hetzelfde zijn. Uit bovenstaande bespreking bleek al dat dit niet opgaat. Toch zijn de verschillen niet zo erg groot. Er lijken aanwijzingen te zijn dat regionale prijsverschillen zich in alle woningtypen in vergelijkbare mate doen gelden. Nemen we de verhouding van de gemiddelde verkoopprijs in de duurste provincie ten opzichte van die in de goedkoopste provincie als maatstaf, dan zijn de prijsverschillen het kleinst voor stadswoningen, middenstandswoningen, eenvoudige woningen en herenhuizen. Genoemde verhouding is voor deze typen ongeveer 1,50. De verhouding is ongeveer 1,75 voor flats, en is het hoogst voor villa's: 1,84. Toch kan de relatieve positie van een provincie nog wel eens wisselen. Voor villa's is Drenthe relatief goedkoop (61% van de prijs in Utrecht), voor herenhuizen aanzienlijk duurder (92% van de prijs in Utrecht). Daarmee is Drenthe de goedkoopste provincie voor villa's terwijl zij bij de herenhuizen op de zesde plaats staat. De regionale prijsverschillen zijn wellicht het best te illustreren aan de hand van de middenstandswoningen, waarvoor de meeste waarnemingen beschikbaar zijn. Indexcijfers, op basis van de prijs in Utrecht, zijn dan als volgt 8):

Friesland	66
Groningen	71
Overijssel	84
Noord-Brabant	87
Drenthe	90
Limburg	92
Noord-Holland	98
Zuid-Holland	100
Gelderland	100
Utrecht	100

Het duurst blijkt het westen en midden van het land, het goedkoopst het noorden. Er is geen sprake van een constante prijsafname voor toenemende afstand tot het centrum van het land. Drenthe en Limburg zijn daarvoor te duur.

Tabel 2 vermeldt ook de spreiding van de verkoopprijzen. Deze is in beeld gebracht door middel van de variatiecoëfficiënt (de standaarddeviatie gedeeld door het gemiddelde). Die spreiding blijkt zich bij de gegeven opsplitsing naar provincie en woningtype binnen betrekkelijk nauwe grenzen te bewegen. Laat men de cellen met minder dan 25 waarnemingen buiten beschouwing, dan bevindt de variatiecoëfficiënt zich in het algemeen in het gebied van 0,20 tot 0,40, met wat hogere waarden voor de villa en de flat, en met twee uitschieters naar boven voor Zuid-Holland (stadswoning en herenhuis) en één voor Limburg (herenhuis). Bij een variatiecoëfficiënt van 0,3 zou ongeveer twee derde van de woningen verkocht worden in het interval tussen 70 en 130% van de gemiddelde prijs (mits de verkoopprijzen normaal verdeeld zijn). Opvallend is het lage niveau van die spreiding en de stabiliteit tussen provincies en typen. Het lage niveau (concentratie tussen 0,20 en 0,40) moge geïllustreerd worden met de waarde van de variatiecoëfficiënt voor gemiddelde prijzen naar provincie en type. De gemiddelden, zoals vermeld in tabel 2, hebben een variatiecoëfficiënt van 0,55 (hierbij is niet gewogen met de aantallen). Dit impliceert dat woningtype en regio al een groot deel van de prijsverschillen verklaren. De spreiding is het kleinst bij de middenstandswoning (0,21 - 0,28). Daarna volgen herenhuis, eenvoudige woning en stadswoning (0,21 -

7) Alleen cellen met minstens 25 waarnemingen zijn in de beschouwing betrokken.

8) Zeeland is wegens te weinig waarnemingen niet opgenomen.

Tabel 2. Gemiddelde in gld. (m) en variatiecoëfficiënt (k) van verkoopprijzen kosten koper per provincie en woningtype, januari-maart 1980

Provincie		Eenvoudige woning	Stadswoning	Flat	Middenstandswoning	Herenhuis	Villa
Groningen	m	70.369	72.091	85.581	114.237	196.202	288.528
	k	0,31	0,29	0,47	0,28	0,33	0,48
Friesland	m	66.897	123.375	54.656	105.710	162.537	242.854
	k	0,37	1,27	0,23	0,26	0,30	0,39
Drenthe	m	89.838	137.500	81.635	144.086	225.461	230.837
	k	0,39	0,13	0,07	0,21	0,23	0,33
Overijssel	m	86.349	79.625	84.469	135.470	222.208	317.146
	k	0,29	0,35	0,57	0,28	0,21	0,32
Gelderland	m	111.640	93.877	127.948	160.855	235.905	361.695
	k	0,33	0,39	0,59	0,24	0,25	0,34
Utrecht	m	96.972	95.408	126.451	160.781	243.842	380.708
	k	0,25	0,31	0,42	0,21	0,28	0,37
Noord-Holland	m	103.048	107.500	152.127	158.201	225.676	405.295
	k	0,31	0,25	0,55	0,26	0,28	0,42
Zuid-Holland	m	102.582	102.598	109.714	160.040	250.663	458.246
	k	0,35	0,46	0,54	0,22	0,43	0,47
Zeeland	m	76.700	95.500	—	158.875	258.000	332.150
	k	0,37	0,21	—	0,24	0,35	0
Noord-Brabant	m	93.759	150.265	131.540	139.947	220.802	347.539
	k	0,26	0,68	0,56	0,22	0,29	0,43
Limburg	m	110.111	89.500	92.500	147.346	207.461	280.828
	k	0,18	0	0,07	0,22	0,45	0,42
Nederland	m	93.477	97.153	114.665	149.141	231.837	359.729
	k	0,85	0,47	0,56	0,26	0,36	0,45

0,39). De spreiding is dan duidelijk hoger voor de villa (0,32 – 0,48) en de grootste verschillen komen voor bij de flat (0,42 – 0,63). Opvallend hoog is de variatiecoëfficiënt in Zuid-Holland.

Het empirisch materiaal bevat ook informatie over het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Bedacht zij, dat de vraagprijs niet altijd de oorspronkelijk door de verkoper opgegeven prijs is. Als een verkoper zijn vraagprijs tussentijds wijzigt, vervangt deze nieuwe prijs de oorspronkelijke in het databestand. De oorspronkelijke vraagprijs is dan niet meer bekend. Aanvankelijk, in een verkopersmarkt, zal dit niet vaak zijn gebeurd, maar later, bij een stagnerende markt, kan dit frequenter voorkomen. In die zin zullen de waarnemingen dus een vertekening bevatten en een ondergrens vormen voor het prijsverschil 9). Het relatief prijsverschil, in procenten van de vraagprijs, belooft in de eerste maanden van 1980 zo'n 7 à 10%. Zoals blijkt uit tabel 3 lijkt er slechts weinig systematische invloed van regio of woningtype te bestaan. De prijsmarge lijkt in het noorden wat hoger dan gemiddeld, en in het zuiden (in Brabant en Limburg) wat lager. De marge lijkt ook het grootst voor de eenvoudige woning, het geringst voor middenstandswoning en flat. Maar per regel en per kolom zijn er nog grote verschillen.

Verkoopduur

De verkoop van een woning vraagt tijd. Het materiaal bevat de datum van aanmelding van een woning voor verkoop en de datum van afmelding wegens verkoop of om andere reden. Dit betekent dat van elke verkochte woning kan worden nagegaan hoe lang het heeft geduurd voor die woning is verkocht. De verkoopduur wordt gemeten in dagen. Voor Nederland als geheel was in de vroege maanden van 1976 ongeveer twee derde van alle woningen binnen een maand verkocht, drie kwart binnen twee maanden, en na drie

maanden moest nog ongeveer een tiende worden verkocht. Het lijkt er op dat dergelijke cumulatieve verdelingen van verkoopduur voor verschillende woningtypen elkaar niet snijden, zodat kenschetsing met behulp van één punt, zoals het gemiddelde, is toegestaan.

De gemiddelde verkoopduur per provincie en woningtype in 1980 is weergegeven in tabel 4. Voor geheel Nederland blijkt de rangschikking naar duur de gekozen indeling naar woningtype te volgen. Die rangschikking wordt gedomineerd door Gelderland, Utrecht, Noord- en Zuid-Holland, zij het dat stadswoningen wel eens uit de toon vallen. Een eenvoudige woning blijkt gemiddeld in 72 dagen, ca. 2½ maand, verkocht, voor een villa duurt dit gemiddeld 139 dagen, ruim 4½ maand. Eerder bleken de woningen in de gegeven volgorde op te lopen in verkoopprijs. Die hier geconstateerde rangschikking naar verkoopduur suggereert een positief verband tussen verkoopprijs en verkoopduur. Zo'n verband zou aannemelijk zijn op grond van de omvang van de respectieve marktsegmenten en op grond van het rendement van zoekacties: langer zoeken (door kopers!) kan meer voordeel opleveren als het om duurdere goederen gaat. Verkopers zouden duurdere goederen echter liever sneller verkopen, in verband met de (rente)kosten van het wachten. Echter, van belang is hier ook de inkomenspositie van vragers en aanbieders en die is uit dit bestand niet bekend.

De verkoopduren vertonen tevens regionale spreiding. De verhoudingen tussen de snelste en de traagste provincie (bij weglating van cellen met minder dan 25 waarnemingen) liggen in de buurt van 1,5 à 2. De herenwoning valt hier iets buiten, met een verhouding van 1,37. Er is een tendens waar te nemen van relatief snelle verkoop buiten centraal Nederland

9) Aanpassing van de vraagprijs komt minder voor in de goedkopere woningtypen dan in de duurdere.

Tabel 3. Relatief prijsverschil a) per provincie en per woningtype, januari-maart 1980

Provincie	Eenvoudige woning	Stadswoning	Flat	Middenstandswoning	Herenhuis	Villa
Groningen	12,3	8,4	8,3	9,3	9,3	9,8
Friesland	8,6	10,8	6,3	9,2	8,6	9,3
Drenthe	12,9	4,4	4,2	8,3	9,3	9,3
Overijssel	9,2	11,0	5,9	7,9	8,4	8,6
Gelderland	9,0	8,6	6,9	8,4	9,7	9,5
Utrecht	10,7	8,3	6,9	7,8	8,8	11,7
Noord-Holland	10,0	8,0	7,4	7,9	8,7	9,7
Zuid-Holland	9,1	8,8	7,9	7,8	9,2	9,7
Zeeland	22,3	8,4	—	7,2	9,7	6,4
Noord-Brabant	8,5	7,3	4,7	6,2	8,3	9,5
Limburg	9,1	0	8,8	6,5	6,1	6,5
Nederland	9,7	8,5	7,5	7,8	8,9	9,7

a) Laatste vraagprijs minus verkoopprijs in procenten van de vraagprijs.

Tabel 4. Gemiddelde verkoopduur in dagen per provincie en woningtype, januari-maart 1980

Provincie	Eenvoudige woning	Stadswoning	Flat	Middenstandswoning	Herenhuis	Villa
Groningen	73	58	60	95	127	107
Friesland	52	100	47	89	145	155
Drenthe	71	107	92	122	106	127
Overijssel	75	109	91	112	141	137
Gelderland	70	75	111	118	140	151
Utrecht	76	59	109	119	130	139
Noord-Holland	87	72	107	101	120	132
Zuid-Holland	67	92	102	125	141	181
Zeeland	80	63	—	58	125	34
Noord-Brabant	77	97	91	99	129	136
Limburg	56	14	91	85	142	86
Nederland	72	78	101	109	134	139

(opgevat als Randstad, Utrecht, Gelderland) en relatief tragere verkoop daarbinnen. Voor de eerste vier woningtypen ligt steeds de snelste provincie buiten centraal Nederland, en de traagste provincie erbinnen. Voor het herenhuis en de villa ligt de snelste provincie nog steeds buiten centraal Nederland, maar dit geldt ook voor de traagste (namelijk Friesland). Gedetailleerder onderzoek naar dergelijke samenhangen wordt ondernomen, maar kan hier niet worden behandeld.

Marktonwikkelingen tussen 1976 en 1980

Het is bekend dat de markt voor koopwoningen in de laatste jaren dramatische ontwikkelingen heeft doorgemaakt. De beschikbare gegevens maken het mogelijk deze te traceren en te analyseren. Nagegaan zal worden hoe het verloop is geweest van verkoopprijzen, van verkoopduur en van het verschil tussen verkoop- en vraagprijs. Interessant is het om daarbij na te gaan of de ontwikkelingen zich over de hele linie hebben voorgedaan, dan wel dat er veranderingen zijn opgetreden tussen de diverse marktsegmenten.

Verkoopprijzen zijn weergegeven in tabel 5. Er zij nogmaals op gewezen dat de waarnemingen voor 1980 slechts betrekking hebben op de eerste drie maanden van dat jaar. De prijzen zijn uitgedrukt als een index op basis 100 voor elk type per provincie. Zo kunnen dus ontwikkelingen naar type en provincie afzonderlijk worden beschouwd. In tabel 5 zijn indices gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen weggelaten om verstoringen door geringere betrouwbaarheid te beperken. In de waargenomen periode hebben zich forse prijsstijgingen voorgedaan, vooral in het begin. Ten opzichte van 1976 waren de verkoopprijzen in 1977 gemiddeld 35% hoger en in 1978 55%. Daarna tekent zich een terugval af: 50% in 1979, 45% in begin 1980. In dezelfde periode verloor de prijsindex van de gezinsconsumptie als 106, 110, 116, 121. In

1980 waren de reële prijzen dus nog zo'n 20% hoger dan in 1976. Het prijsverloop vertoonde een duidelijke top in 1978, met afvlakking en daling daarna.

Tabel 5. Index verkoopprijzen kosten koper naar provincie en woningtype (1976 = 100) per type en provincie

Eenvoudige woning				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	126	161	172	167
Friesland	120	160	164	164
Drenthe	122	155	161	—
Overijssel	133	172	184	182
Gelderland	121	154	151	146
Utrecht	132	159	150	136
Noord-Holland	139	156	153	140
Zuid-Holland	128	145	149	144
Zeeland	113	—	—	—
Noord-Brabant	128	142	153	138
Limburg	146	175	180	—
Nederland	128	154	154	146

Flat				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	120	152	163	149
Friesland	—	—	—	—
Drenthe	—	—	—	—
Overijssel	222	174	168	184
Gelderland	139	163	168	180
Utrecht	142	176	162	148
Zuid-Holland	136	154	139	146
Noord-Holland	141	152	141	134
Zeeland	—	—	—	—
Noord-Brabant	165	229	199	188
Limburg	—	—	—	—
Nederland	144	159	146	140

Herenhuis				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	135	153	158	156
Friesland	125	156	160	148
Drenthe	130	160	158	164
Overijssel	135	155	152	147
Gelderland	138	159	156	136
Utrecht	135	143	138	137
Zuid-Holland	131	142	130	127
Noord-Holland	133	141	138	126
Zeeland	—	—	—	—
Noord-Brabant	128	155	149	153
Limburg	127	158	169	158
Nederland	135	152	147	141

Stadswoning				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	135	172	172	167
Friesland	99	—	—	—
Drenthe	—	—	—	—
Overijssel	—	—	—	—
Gelderland	150	181	185	169
Utrecht	139	153	148	152
Noord-Holland	133	153	149	145
Zuid-Holland	145	182	178	169
Zeeland	—	—	—	—
Noord-Brabant	97	143	146	—
Limburg	—	—	—	—
Nederland	138	167	164	160

Middenstandswoning				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	130	151	165	162
Friesland	134	161	177	170
Drenthe	136	155	162	161
Overijssel	136	153	153	149
Gelderland	136	156	152	145
Utrecht	143	153	140	134
Noord-Holland	132	144	132	130
Zuid-Holland	131	140	133	128
Zeeland	119	141	141	—
Noord-Brabant	131	152	148	146
Limburg	129	150	153	150
Nederland	135	149	145	141

Villa				
Provincie	1977	1978	1979	1980
Groningen	150	185	169	190
Friesland	131	157	177	176
Drenthe	133	162	158	150
Overijssel	129	158	152	149
Gelderland	132	155	150	149
Utrecht	134	145	139	126
Noord-Holland	138	156	142	139
Zuid-Holland	132	144	131	125
Zeeland	147	—	—	—
Noord-Brabant	135	156	160	149
Limburg	112	151	146	136
Nederland	137	156	146	144

De ontwikkeling van de prijzen verschilt opvallend weinig tussen de woningtypen. Voor Nederland als geheel zijn dus de prijsverhoudingen naar type nauwelijks gewijzigd. De uitzondering hierop is de stadswoning. In 1980 staat de index voor de stadswoning op 160 en voor de andere vijf woningtypen tussen 140 en 147. Men bedenke daarbij dat de stadswoning in onze waarnemingen sterk geconcentreerd is in Zuid-Holland 10). Vermeldenswaard is ook nog dat de eenvoudige woning een achterstand heeft ingelopen. In 1977 was de index relatief aan de lage kant, in 1980 werd de tweede positie ingenomen, na de stadswoning. Voor het geheel overheerst echter het beeld van tamelijk homogene ontwikkeling voor alle typen.

De homogeniteit van de prijsontwikkeling verdwijnt wanneer men de regionale ontwikkeling in ogenschouw neemt. De prijsstijgingen variëren sterk naar provincie, terwijl de provinciale verschillen niet voor alle woningtypen gelijk zijn. In de eerste plaats blijkt dat het hoogtepunt van de prijzen niet overal op hetzelfde moment viel. Terwijl gemiddeld genomen 1978 de top was, en prijsdaling daarna inzette, blijkt in vele gevallen de prijsstijging zich nog voort te zetten in 1979. Dit geldt met name voor de eenvoudige woningen, en voor de provincies buiten centraal Nederland. Het geldt in Groningen voor alle typen behalve de stadswoning en de villa, in Friesland voor alle vermelde typen, in Drenthe voor de eenvoudige en de middenstandswoning, in Gelderland voor de stadswoning en de flat, in Zuid-Holland voor de eenvoudige woning, in Noord-Brabant voor de eenvoudige woning, de stadswoning en de villa en in Limburg voor alle waargenomen typen behalve de villa. In een aantal gevallen gaat de prijsstijging zelfs in 1980 nog voort. Dit geldt voor de villa in Friesland, de flat in Overijssel, Gelderland en Noord-Holland en het herenhuis in Drenthe en Noord-Brabant en de stadswoning in Utrecht. Er komt daarmee wel enige systematiek naar boven: de prijsval is het sterkst in de centrale provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland, en aanzienlijk geringer in de buitengebieden. Het noorden (Groningen, Friesland, Drenthe) en het zuiden (Noord-Brabant, Limburg) zijn dus relatief in prijs gestegen. Dit komt duidelijk tot uitdrukking bij de middenstandswoning, een categorie waarvoor veel waarnemingen beschikbaar zijn. Vergelijk b.v. de ontwikkeling voor Friesland, Noord-Holland en Limburg:

	Friesland	Noord-Holland	Limburg
1977	134	133	129
1978	162	144	150
1979	177	132	154
1980	171	131	150

De prijsstijging in Friesland bedraagt dus ruim het dubbele van die in Noord-Holland. In de jaren met stevige prijsstijgingen, vooral 1978, zijn de prijzen in het noorden en zuiden relatief nog sterker gestegen, en de latere prijsval heeft zich daar nauwelijks voorgedaan. De conclusie moet dus zijn dat de prijsverhoudingen tussen de provincies niet onberoerd zijn gebleven in de recente jaren. De randstad is relatief goedkoper geworden.

Naast de ontwikkeling van de verkoopprijzen is het interessant om de afwijking tussen vraagprijs en verkoopprijs te beschouwen (zie tabel 6). Er zij herinnerd aan de opmerking dat tussentijdse aanpassingen van de vraagprijs in de loop der jaren waarschijnlijk frequenter zijn geworden. De relatieve prijsverschillen blijken enige verschillen te vertonen tussen de woningtypen. Het relatief prijsverschil voor de flat is steeds laag. Overigens kan hier de proportie nieuwbouw van veel belang zijn. Nieuwbouwwoningen worden vaak tegen vastgestelde prijzen verkocht, zonder onderhandelingsmarge. Zoals te verwachten viel, zijn de prijsmarges opgelopen. In 1980 is de marge ongeveer de helft hoger dan in 1976. Wat opvalt is dat de marges al in 1977 stijgen in een periode dat de prijzen nog fors oplopen. Dit zou er op kunnen duiden dat deze marges een voorspellende waarde hebben. Zo'n voorlopig karakter is goed voorstelbaar, omdat hierin zich voor het eerst een mutatie manifesteert in de relatieve marktkracht van de koper. De verkoper leeft met zijn vraagprijs nog met verwachtingen gebaseerd op het verleden, maar merkt dat de markt terugloopt.

10) In enkele recente reportages in *Vrij Nederland* wordt gesteld dat in dergelijke panden veel speculatieve handel is opgetreden en dat het verschijnsel van woningsplitsing frequent voorkwam.

Tabel 6. Gemiddeld verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs, Nederland, in procenten van de vraagprijs

	Eenvoudige woning	Stads- woning	Flat	Middenstands- woning	Heren huis	Villa
1976	5,9	6,1	3,3	4,4	4,4	5,3
1977	6,6	6,3	4,3	4,8	5,0	5,5
1978	8,2	7,6	5,8	6,1	6,6	7,1
1979	9,2	8,3	7,1	7,3	8,2	8,9
1980	9,7	8,5	5,4	7,8	8,7	9,7

Ten slotte kan de verandering in de verkoopduur in kaart worden gebracht, zoals in tabel 7 is gebeurd. De gemiddelde verkoopduur blijkt in vier jaar nagenoeg verdubbeld. In tegenstelling tot de ontwikkeling van het prijsverschil is er in 1977 niets bijzonders aan de hand. De verkoopduur verschilt niet waarneembaar van die in 1976, met uitzondering van die voor de villa en het herenhuis. Bij de laatste categorie treedt zelfs een daling op, wat eerder op verdere verkrapping van de markt zou duiden. De vraag in hoeverre een omslag op de markt voorspelbaar is, laat zich dus niet zo eenvoudig beantwoorden. Overigens valt ook hier weer op dat de ontwikkelingen nauwelijks variëren naar woningtype: de verdubbeling van de verkoopduur doet zich ruwweg bij alle typen voor, behalve bij de villa, waar de stijging slechts 50% is. Ook de stijging bij de stadswoning blijft, met 65%, wat achter bij de overige typen.

Tabel 7. Gemiddelde verkoopduur van woningen in dagen, Nederland

	Eenvoudige woning	Stads-woning	Flat	Middenstands-woning	Heren-huis	Villa
1976	38	47	50	48	65	91
1977	40	46	48	50	58	73
1978	56	53	66	77	86	89
1979	71	74	94	103	119	117
1980	72	77	101	109	133	138

Slotopmerkingen

Het is algemeen bekend dat de markt voor koopwoningen de laatste jaren spectaculaire ontwikkelingen heeft doorgemaakt. Toch zijn hierover weinig systematische waarnemingen bekend. Dank zij de welwillende medewerking van de Nederlandse Bond van Makelaars in Onroerend Goed konden we hierin enige verandering brengen. Met name kon een detaillering worden aangebracht in de ontwikkelingen naar woningtype en naar regio. De gehanteerde indeling in een zestal woningtypen blijkt daarbij zeer bruikbaar.

De relatieve prijzen van woningen variëren over de provincies; het is echter denkbaar dat dit samenhangt met hier niet onderzochte verschillen tussen die woningen. Een flat in Noord-Holland kan een andere zijn dan een flat in Overijssel. Uit deze prijsverschillen volgt evenzeer dat de relatieve prijs per provincie kan variëren met het woningtype. Hier is duidelijk systematiek: het duurst is het westen en centrum van het land, het goedkoopst het noorden. De perifere provincies Drenthe en Limburg blijken relatief duur. Veel prijsvariatie komt voor rekening van verschillen in type en provincie. De spreiding binnen die cellen is meestal geringer dan tussen die cellen.

Het waargenomen prijsverloop in de periode 1976-1980 verschilt opvallend weinig tussen de woningtypen, met uitzondering van de stadswoningen. Er zijn echter wel duidelijke verschillen in de prijzen per provincie. De prijsval na 1978 heeft zich vooral voorgedaan in de centrale provincies Utrecht en Noord- en Zuid-Holland. Dit betekent dat de huizen in het noorden en het zuiden relatief in prijs zijn gestegen. De waargenomen regionale verschillen in verkoopduur in 1980 zijn hiermee in overeenstemming: de verkoop is gemiddeld wat sneller buiten centraal Nederland dan daarbinnen. De stagnatie op de woningmarkt lijkt daarmee relatief het sterkst in west- en midden-Nederland. De veranderde relatieve positie van vrager en aanbieder manifesteerde zich ook in het relatieve verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Dat verschil liep al op in 1977, terwijl de gemiddelde verkoopduur pas in 1978 begon te stijgen. Het is duidelijk dat men de waargenomen ontwikkelingen in verband kan brengen met diverse factoren die de posities van vragers en aanbieders bepalen. Inkomens, rente, huren, kwaliteitsverschillen tussen huur- en koopwoningen enz. zullen daarbij van belang zijn. 11) Wellicht zal de invloed van deze factoren op de woningmarkt worden geanalyseerd in toekomstig onderzoek.

Joop Hartog
Jan Veenbergen
Aart van Beuzekom

11) Een aantal opmerkingen hierover worden ook gemaakt in *Vastgoed*, januari en februari 1980, in artikelen van E. J. Peelen, en van R. W. de Groot, G. G. J. M. Poeth en E. J. Peelen.