

Afstudeerpresentatie

Naam: J.H. (Jan) Ruttenberg
Studienummer: 4160541

Thema: Huizenmarktanalyse
Eerste begeleider: Dr. H.J.F.M. (Harry) Boumeester
Tweede begeleider: Drs. P.W. (Philip) Koppels
Examencommissie: Dr. H.D. (Herman) van Bergeijk
Afstudeerbedrijf: Cushman & Wakefield
Stagebegeleider: Ir. F.J.J. (Fabian) Pouwelse

Datum: 29 oktober 2018

An aerial photograph of a city street grid, likely Amsterdam, showing a dense pattern of streets and buildings. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper portion of the image, containing the title and author's name.

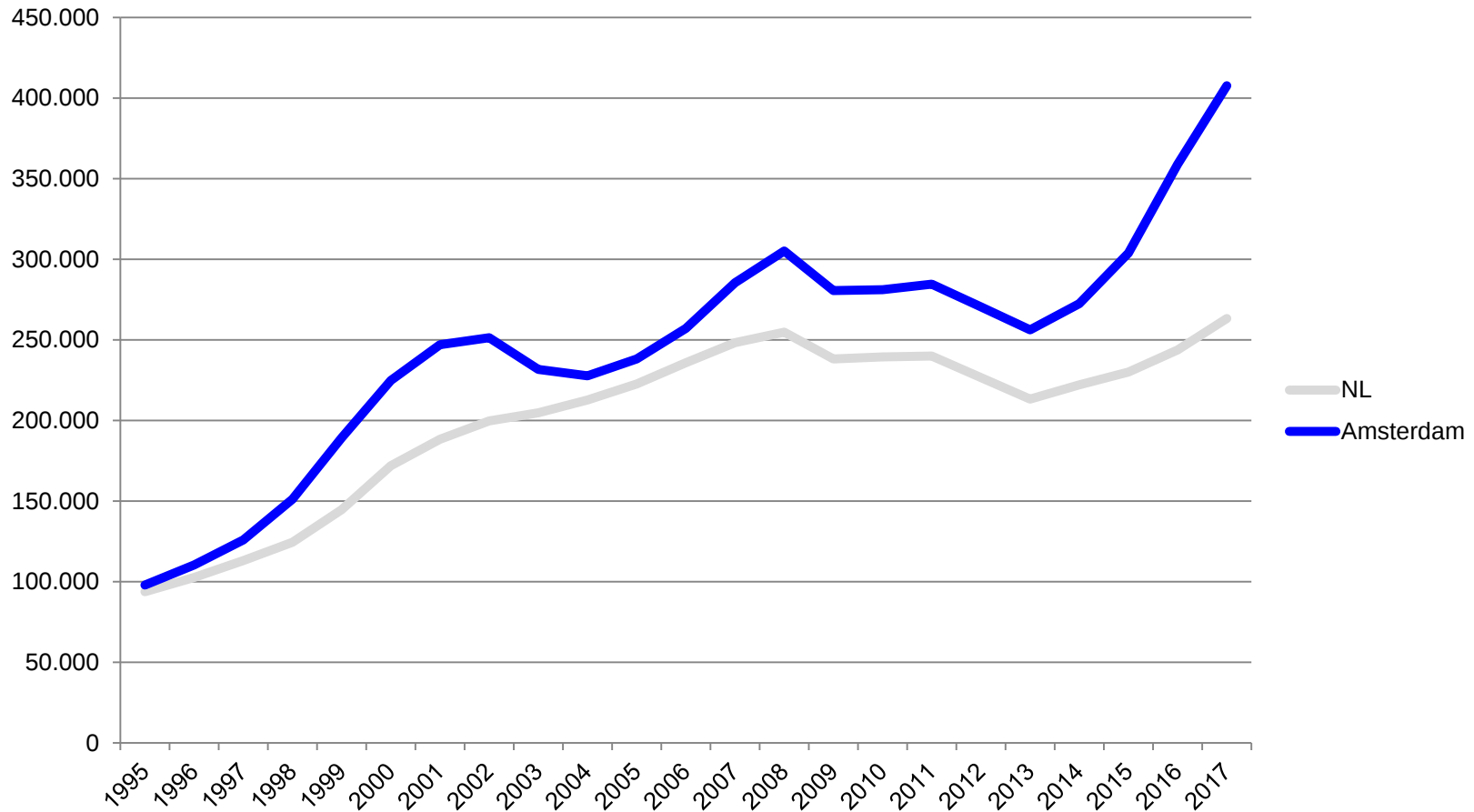
Het fundament van de Amsterdamse huizenmarkt

Jan Ruttenberg

Inhoud

- Introductie
- Onderzoeksvragen
- Methode
- Literatuurstudie
- Model
- Prijs/waarde
- Kosten
- Conclusie
- Discussie

Introductie

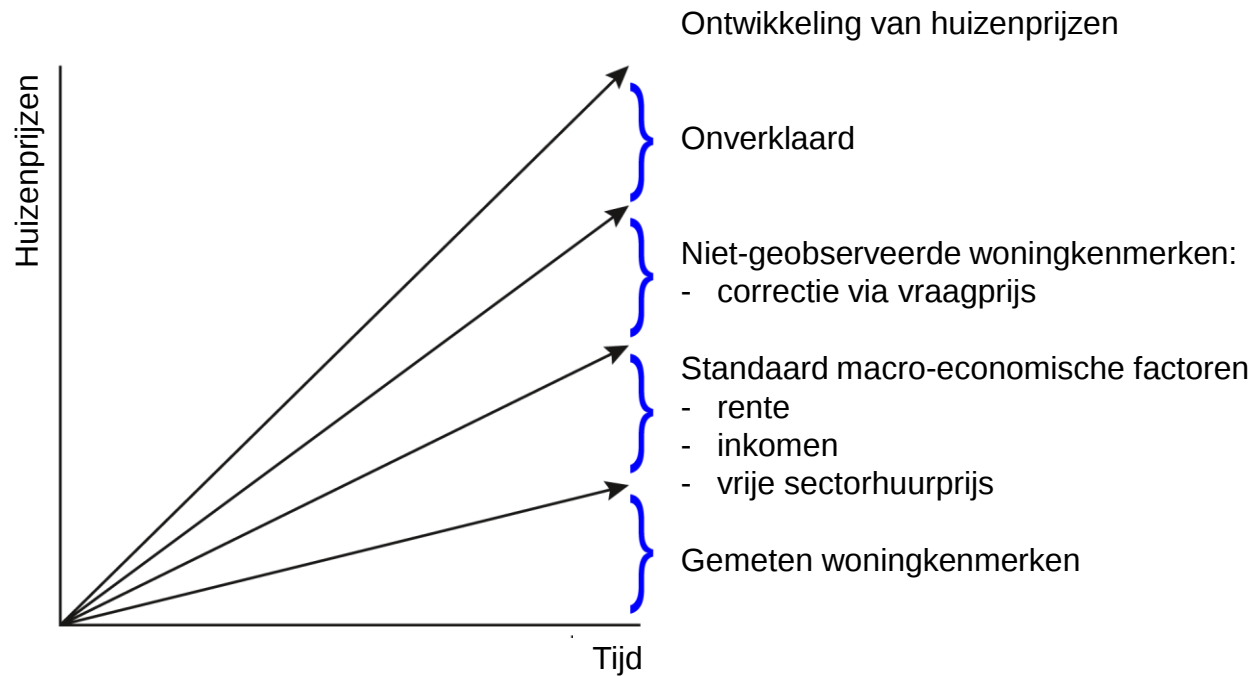


Gemiddelde huizenprijzen per jaar 1995-2017 (CBS, 2018a)



De Koningshut (haesjeclaes.nl, n.d.)

Introductie



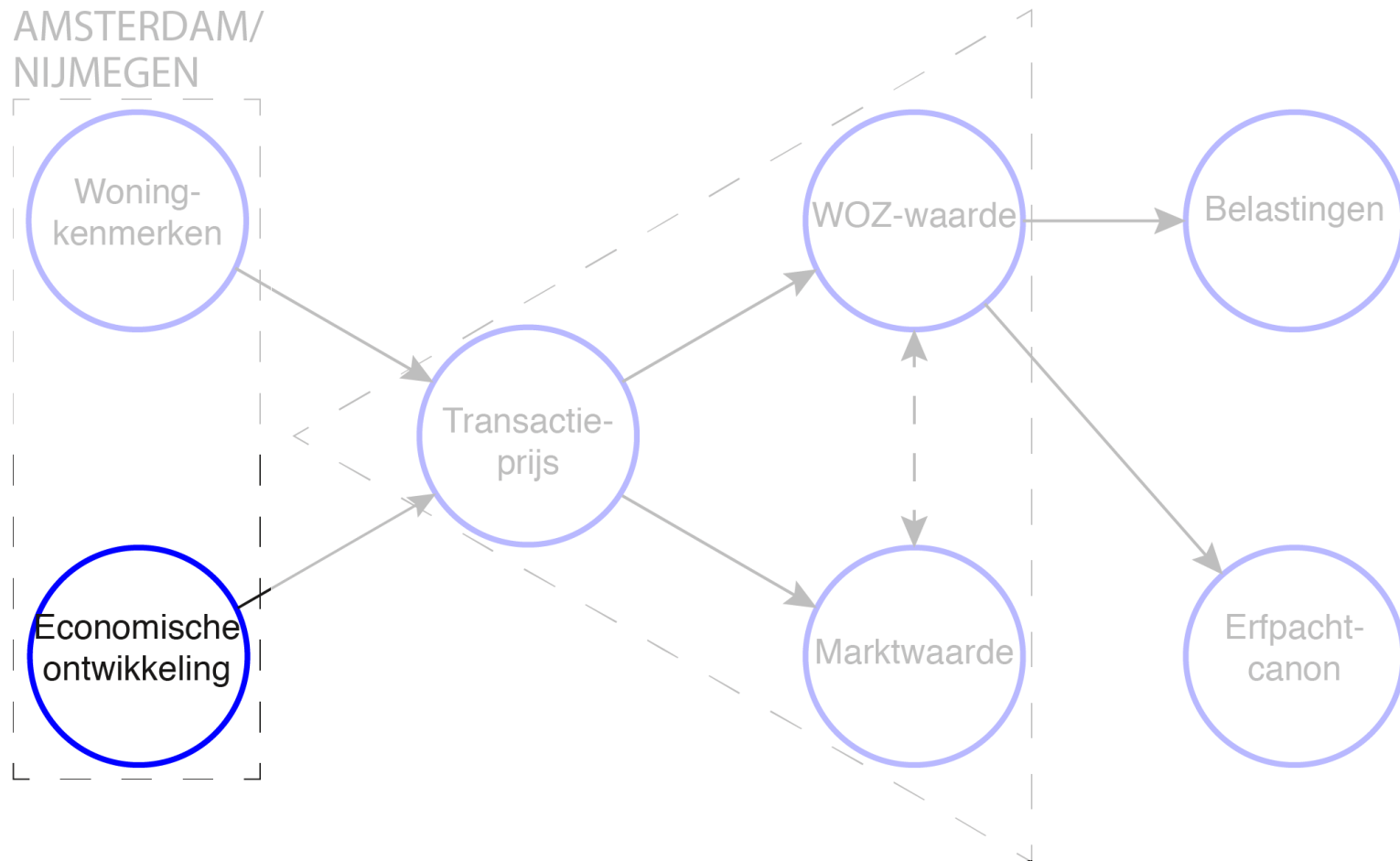
Onderzoeksvraag

“Hoe worden de huisvestingskosten van zittende bewoners beïnvloed door de snel stijgende huizenprijzen in Amsterdam?”

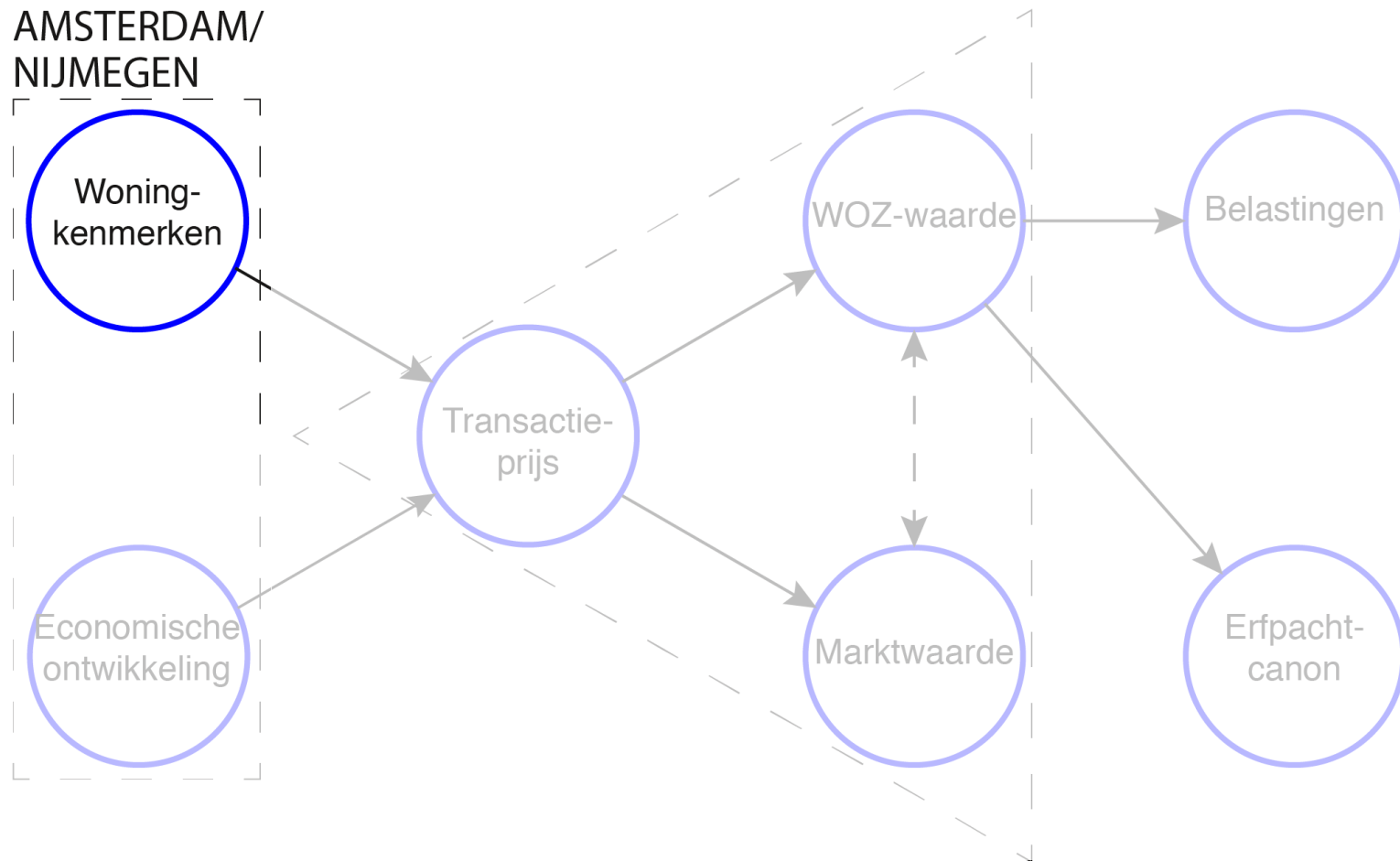
Subvragen

- Welke oorzaken en gevolgen van (snel) stijgende huizenprijzen zijn reeds beschreven in de wetenschappelijke literatuur?
- Kunnen economische factoren die het gat tussen de Amsterdamse woningmarkt en het Nederlands gemiddelde verklaren?
- Kunnen de woningkenmerken het gat tussen de Amsterdamse woningmarkt en het Nederlands gemiddelde verklaren?
- Wat is de relatie tussen transactieprijs, marktwaarde en WOZ-waarde?

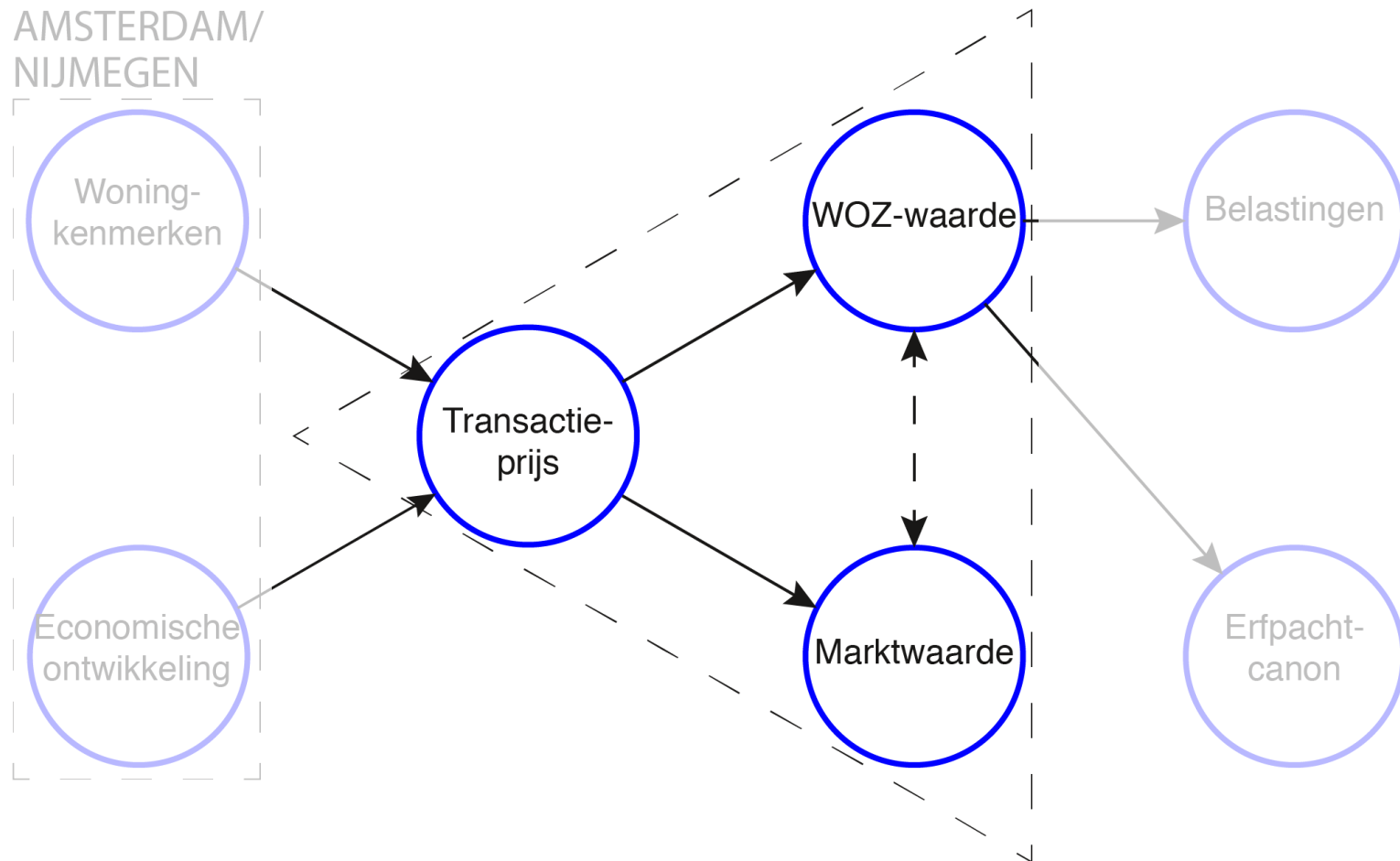
Conceptueel model



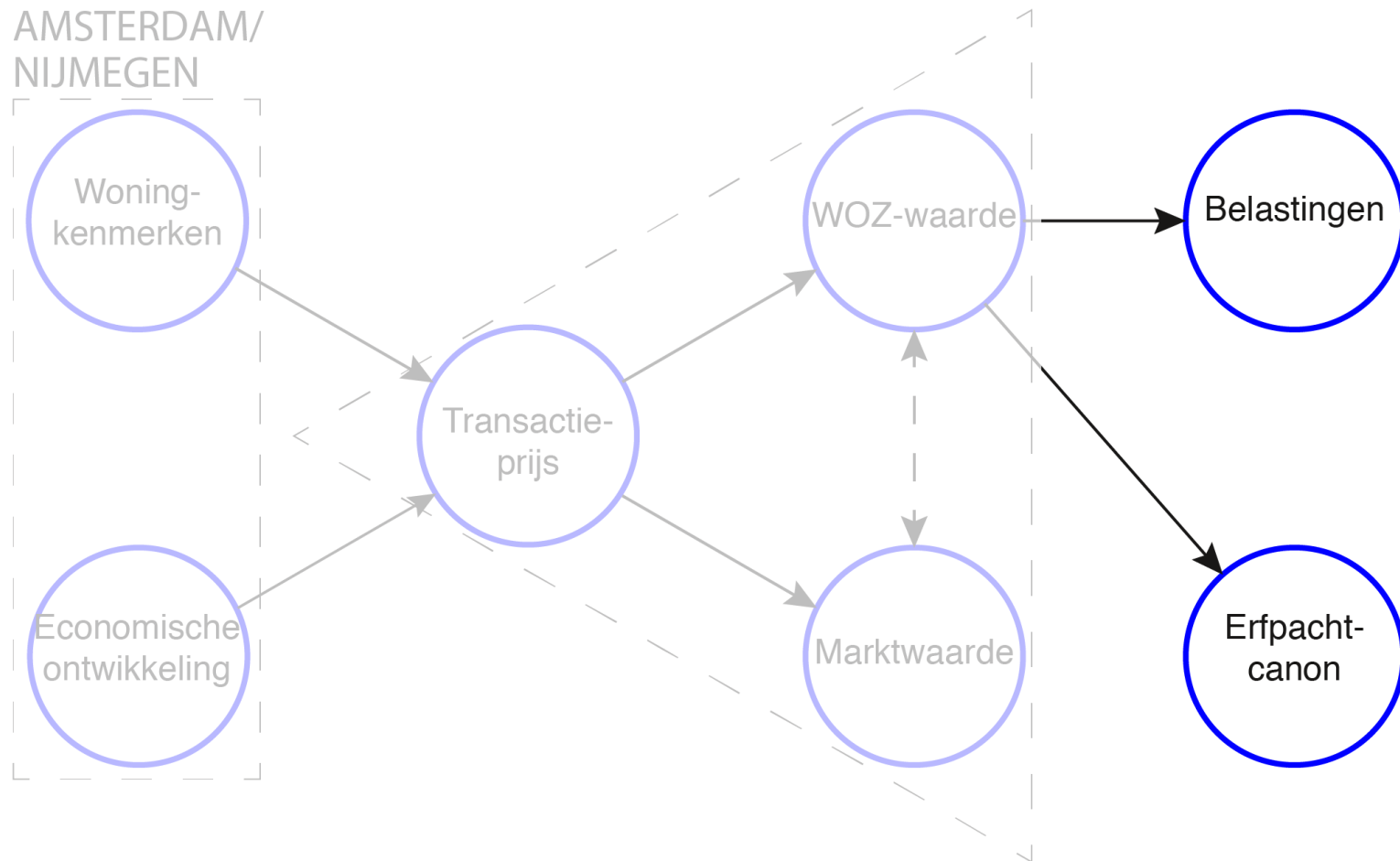
Conceptueel model



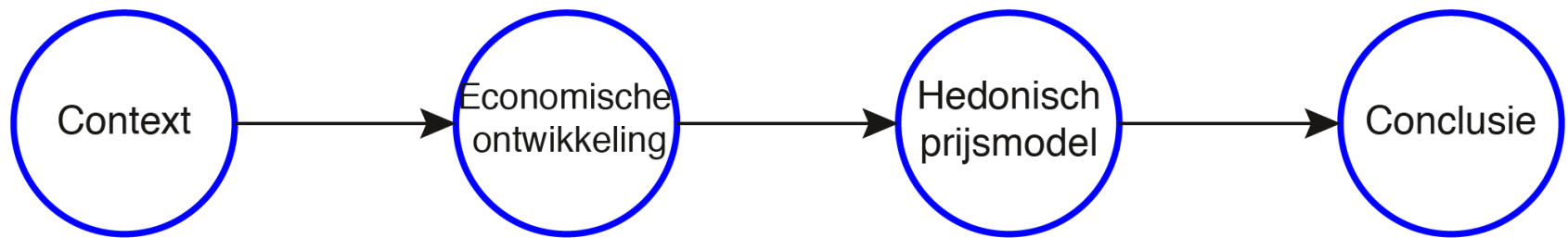
Conceptueel model



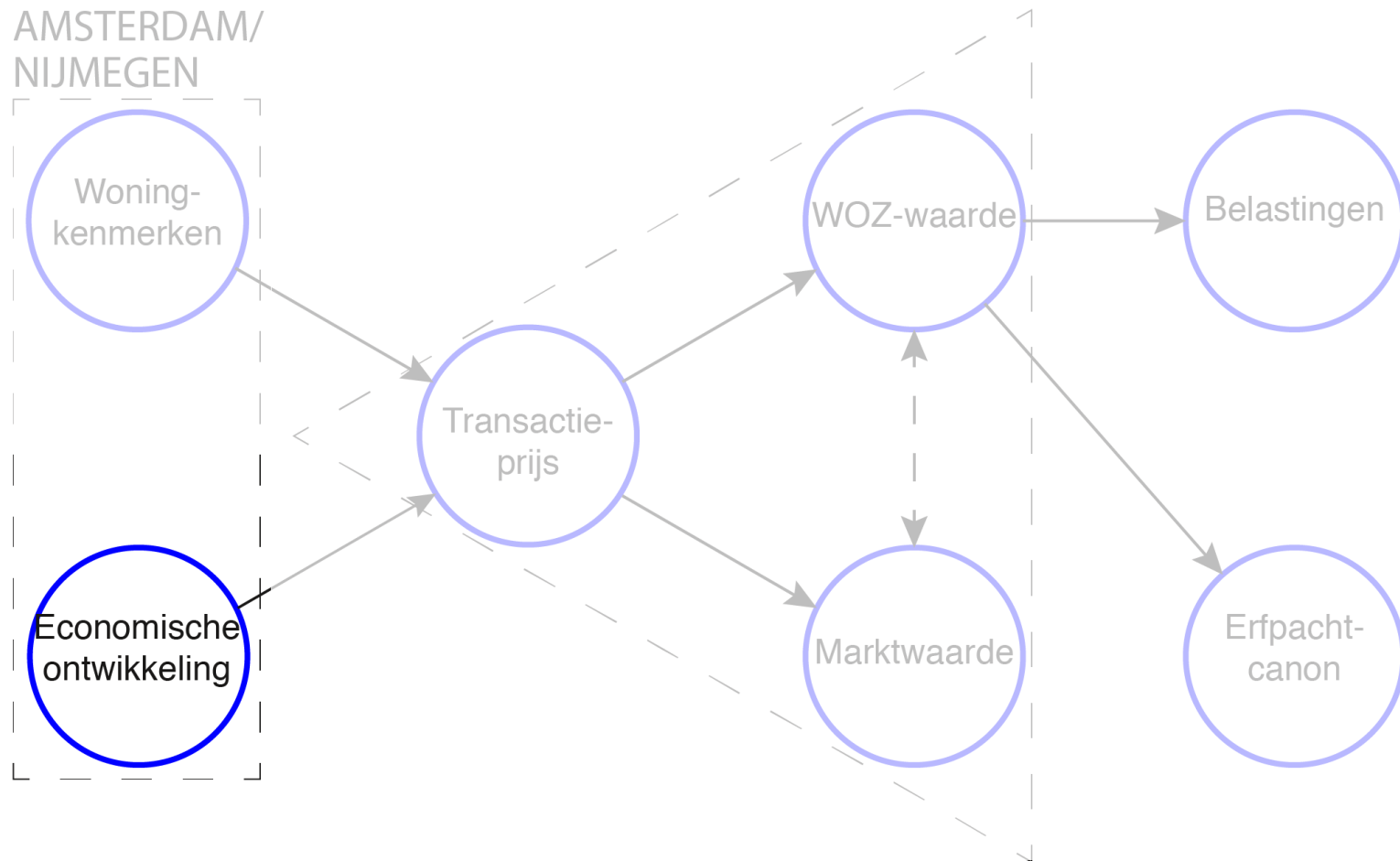
Conceptueel model



Methode



Conceptueel model



Oorzaken

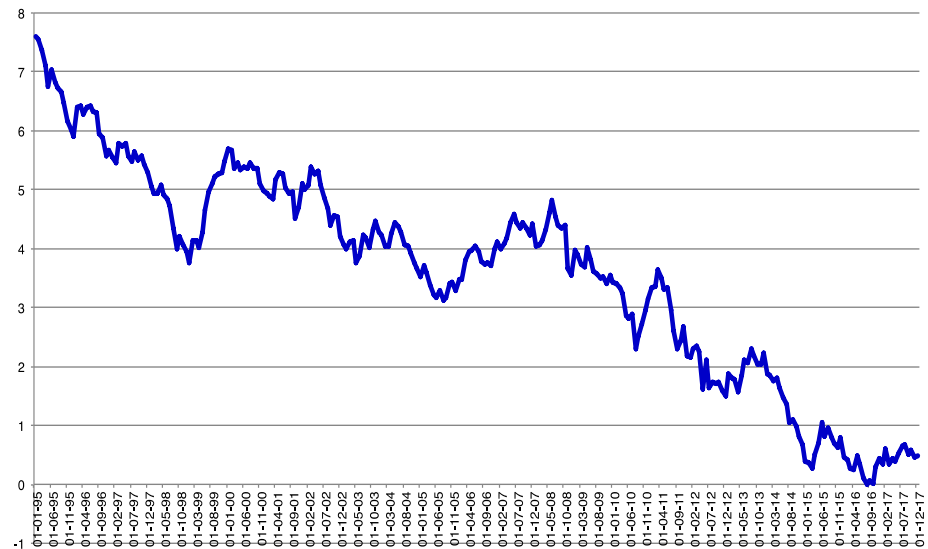
- Keuzegedrag en place utility
 - Verstedelijking
 - Internationale positie
 - Vastgoedinvesteerders (20%)
 - Airbnb
-
- Te weinig aanbod

Macroeconomische factoren

- Consumentenprijsindex (CPI)

- Hypotheek

- Fiscale behandeling
- Overheidsbeleid
- Hypotheekrente
- Inkomen

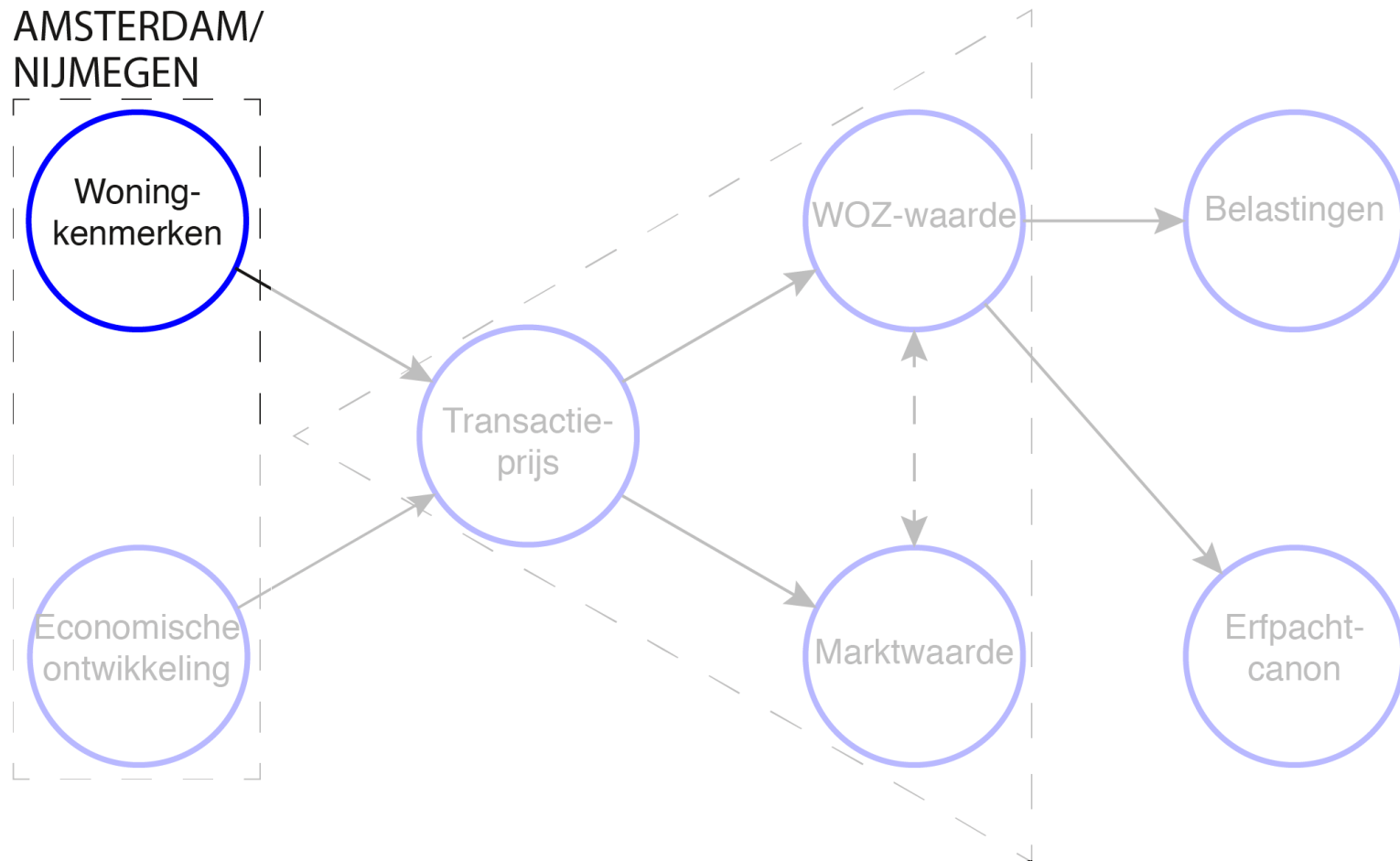


- Werkloosheid

Gevolgen

- Vermogensongelijkheid
- Verdringing
 - Segregatie

Conceptueel model



Hedonisch prijsmodel

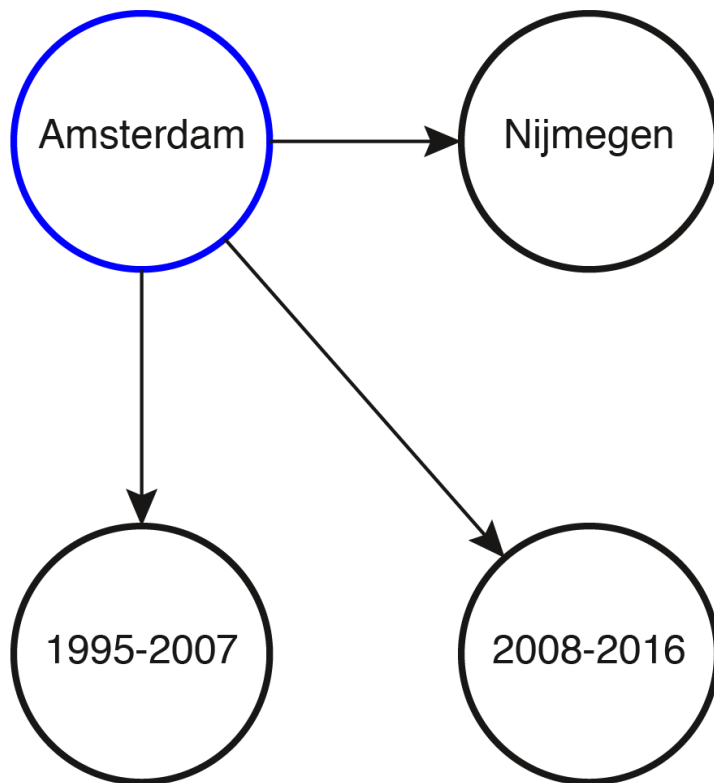
- Input: transactieprizen
- Inputvariabelen: woningkenmerken, locatie, verkoopperiode
- Output: prijseffect



Hedonisch prijsmodel

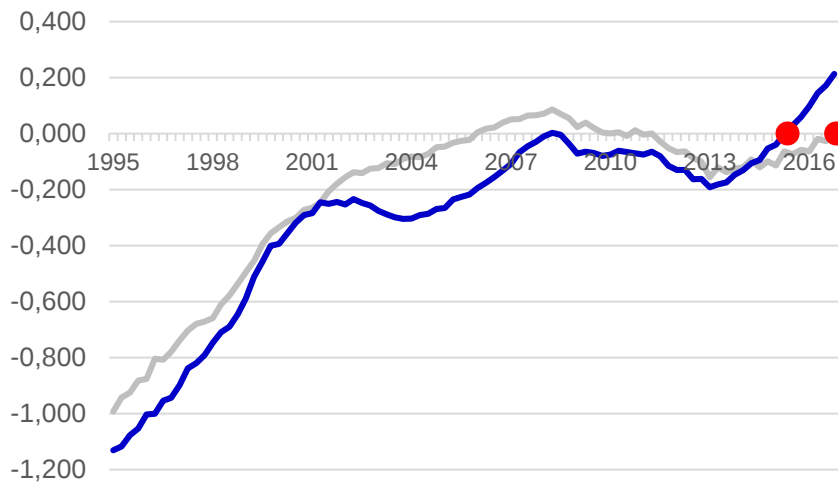
Stap 1	Stap 2	Stap 3	Stap 4	Stap 5	Stap 6	Stap 7
g.b.o.	Woningtype	Onderhouds niveau	Verwarming	Lift	Locatie	Periode
Aantal kamers		Tuinoriëntatie	Monument	Balkon		
Bouwperiode			Erfpacht	Dakterras		
			Verkoop-constructie	Parkeren		

Hedonisch prijsmodel

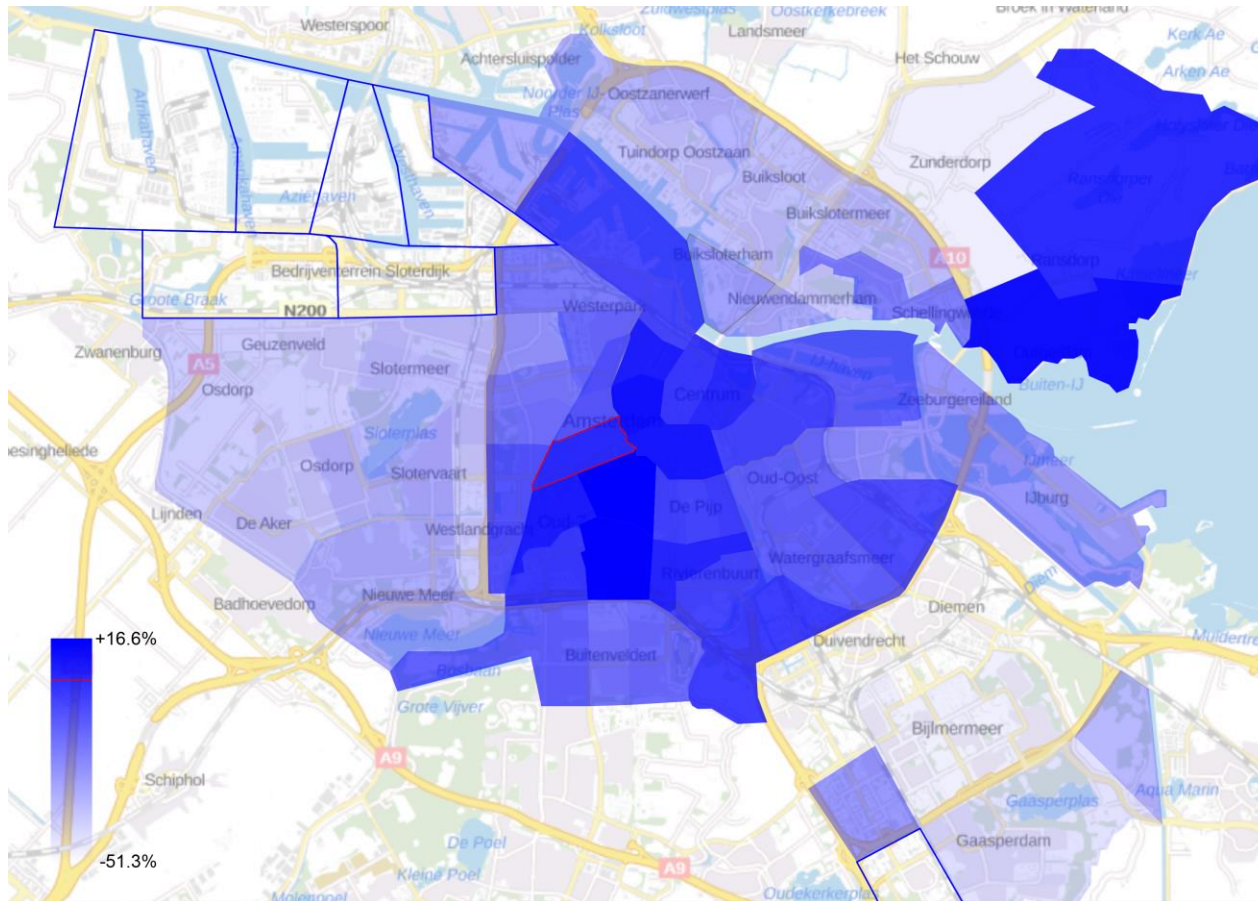


Conclusie

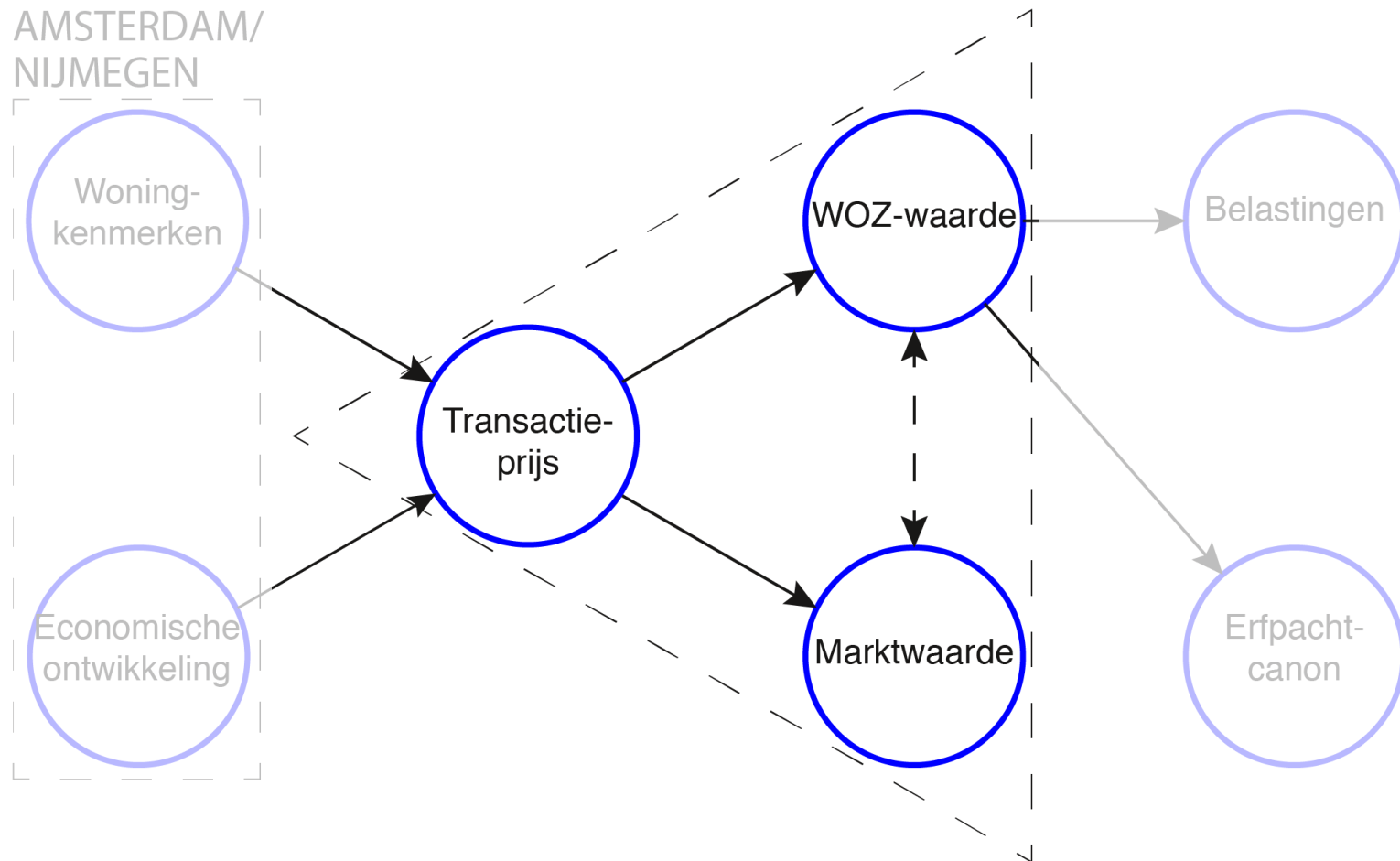
- Andere woningvoorraad
- Andere criteria voor kopers
- Ontwikkeling tot 2008/2013 gelijkend
- Ontwikkeling sinds 2013 anders



Conclusie



Conceptueel model



Transactieprijs en marktwaarde

- Prijs en waarde
- Marktwaardebepaling
 - Comparatieve methode

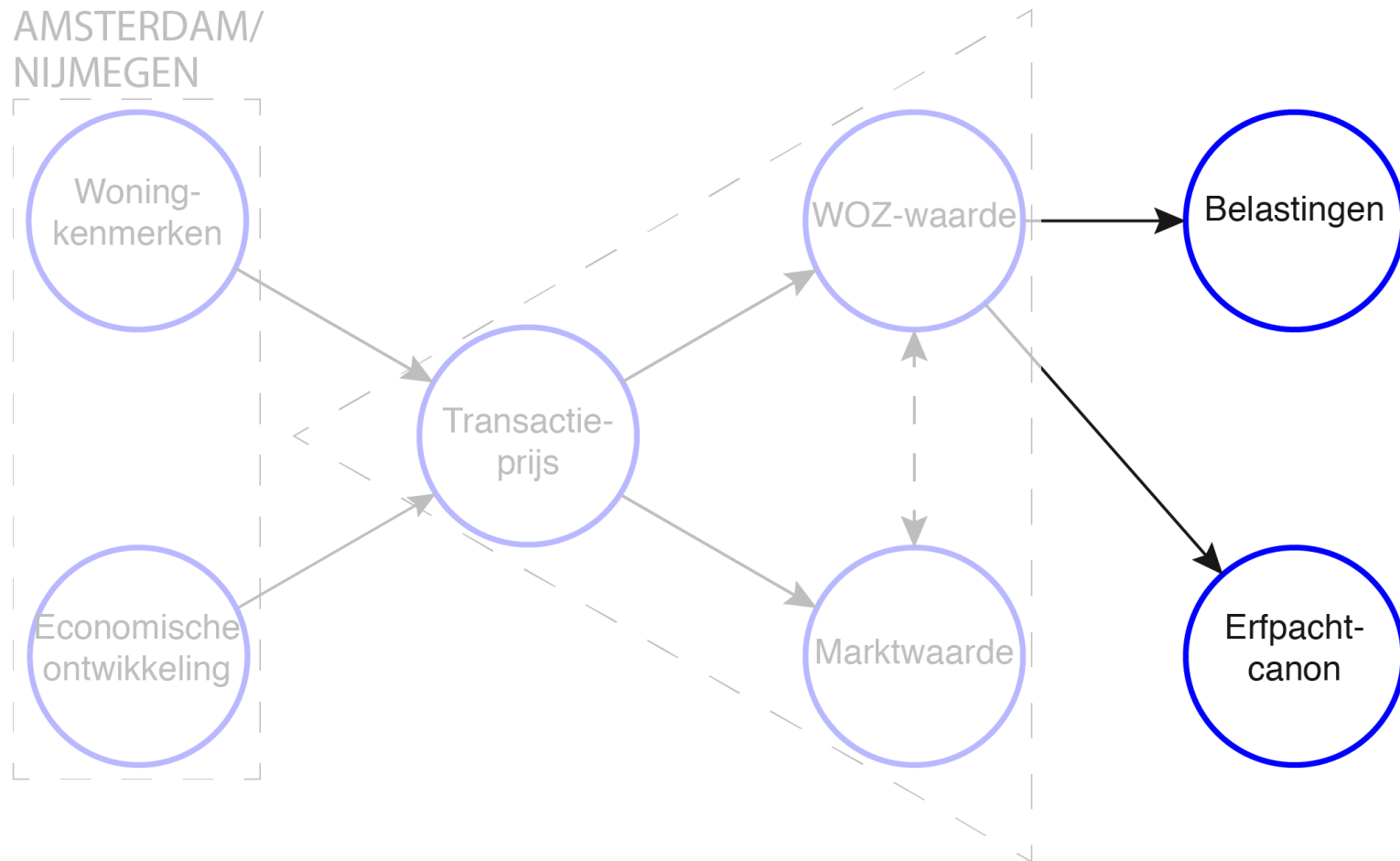
Marktwaaarde en WOZ-waarde

- WOZ: ficties
 - Vrij van huur en gebruik
 - Eigen grond
- Bepaling door gemeente

Transactieprijs en WOZ-waarde

- Verschil in theorie en praktijk
- Hoge correlatie ($r=0,982$, $n=45$, $p=0,000$)

Conceptueel model



Kosten

- Onroerendezaakbelasting
- Erfpachtcanon
- Woningwaarderingstelsel

Onroerendezaakbelasting

- Inkomsten blijven constant
- Omgekeerd evenredig met WOZ-waarde

Erfpachtcanon

- Grond van gemeente
- Erfpachter betaalt canon
- Canon hangt af van grondwaarde
- Looptijd 50/80 jaar
- Nieuw: eeuwigdurende erfpacht
 - Optie tot afkopen

Erfpachtcanon



Vershil in erfpachtcanon

Stadsdeel	WOZ-waarde 2016 (€)	Alternatieve WOZ 2016 (€)	BSQ	Jaarlijkse erfpachtcanon (€)	Alternatieve canon (€)	Vershil (€)
Amsterdam	290,000	236,478	20%	1,039.65	847.77	191.88
Centrum	410,000	316,322	35%	2,572.24	1,984.53	587.71
West	281,000	216,000	20%	1,007.39	774.36	233.03
Nieuw-West	208,000	185,289	15%	559.26	498.20	61.06
Zuid	401,000	315,299	30%	2,156.38	1,695.52	460.86
Zuidoost	152,000	146,389	5%	136.23	131.20	5.03
Oost	304,000	239,545	15%	817.38	644.08	173.30
Noord	210,000	179,147	10%	376.43	321.12	55.30

Vaststellen betrokkenen

Stadsdeel	Woningen	% Koopwoningen	% Erfpacht	% Bouwperiode	Betrokken woningen
Amsterdam	427,820	30.3%	65.6%	7%	6,032
Centrum	54,026	32.2%	23.2%	9%	371
West	78,465	30.1%	54.9%	9%	1,196
Nieuw-West	64,838	30.2%	88.9%	1%	151
Zuid	80,036	32.3%	53.8%	7%	957
Zuidoost	40,665	27.5%	94.2%	15%	1,539
Oost	67,430	29.9%	71.7%	4%	569
Noord	42,360	28.5%	88.7%	8%	869

Erfpachtcanon

Stadsdeel	Additionele kosten (€)	Aantal woningen	Extra kosten per jaar (€)	Kosten afkopen erfpacht (€)
Amsterdam	191.88	6,032	1.157.392	48.426.453
Centrum	587.71	371	217.926	9.118.238
West	233.03	1,196	278.806	11.665.504
Nieuw-West	61.06	151	9.195	384.719
Zuid	460.86	957	441.146	18.458.007
Zuidoost	5.03	1,539	7.737	323.726
Oost	173.30	569	98.644	4.127.368
Noord	55.30	869	48.044	2.010.193

Woningwaarderingstelsel

Stadsdeel	WOZ-waarde 2016 (€)	Alternatieve WOZ 2016 (€)	Extra punten
Amsterdam	290,000	236,478	6
Centrum	410,000	316,322	10
West	281,000	216,000	7
Nieuw-West	208,000	185,289	2
Zuid	401,000	315,299	9
Zuidoost	152,000	146,389	-
Oost	304,000	239,545	7
Noord	210,000	179,147	3

Conclusie

- Effect op OZB is verwaarloosbaar
- Erfpachtcanon
 - Nu gerekend met WOZ-waarde 2015/2016
 - Verwachting: stijging van 15-20% per jaar
- Effect op WWS verschilt per stadsdeel
 - Op woningniveau onduidelijk

Conclusie

Macro-economische factoren:

- Onduidelijke invloed van trends

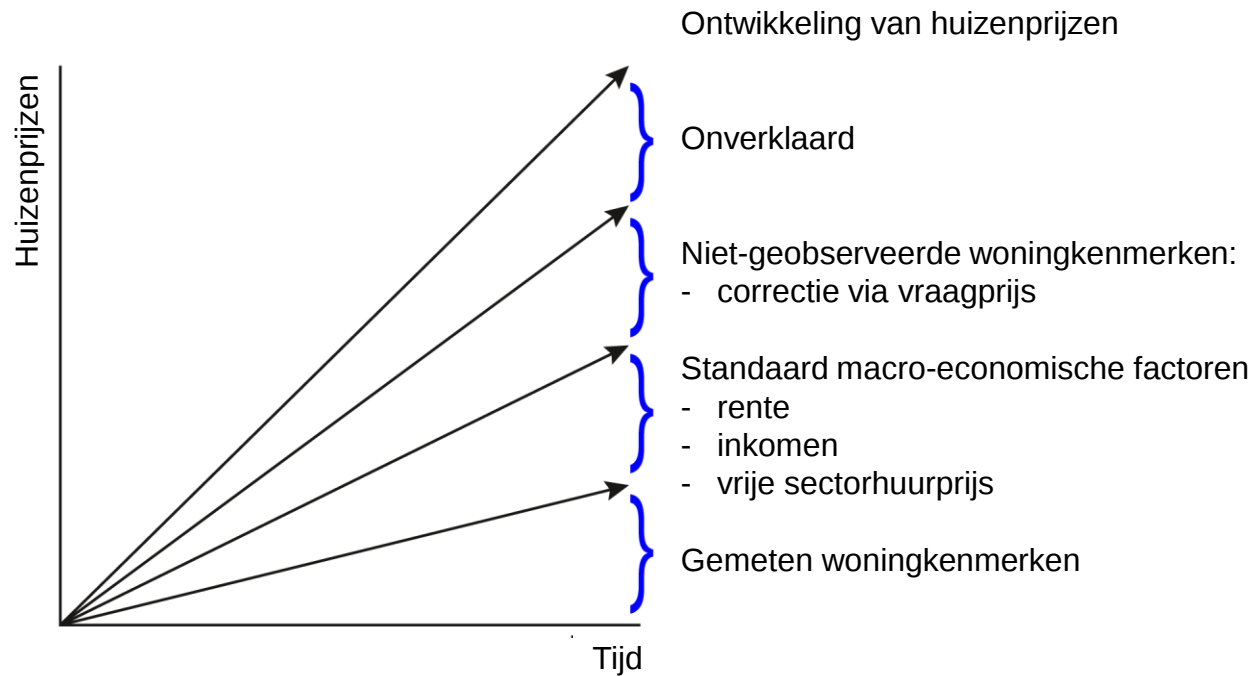
Woningkenmerken:

- Primaire woningkenmerken
- Locatie
- Periode

Transactieprijs, marktwaarde en WOZ-waarde

- Transactieprijs wordt marktwaarde
- Hoge correlatie WOZ-waarde

Conclusie



Conclusie

Waardegerelateerde huisvestingskosten:

- Onverklaard deel nog intact
- Kosten stijgen in nabije toekomst
- Tip voor inwoners Amsterdam: afkopen

Discussie

- Beperkte kwantitatieve verbanden
- NVM dataset
- Beperkt blikveld

Toekomstig onderzoek

- Invloed van investeerders
- Invloed van sociale huurwoningen
- Aanbevelingen beleid

Vragen?