

Makelaardij blijft in mineur



Veert de woningmarkt alweer wat op? Nog niet echt, blijkt uit een onderzoek van *Vastgoed* onder 156 makelaars. De meesten van hen verwachten dat woningen nog flink in prijs zullen dalen. Een meerderheid ziet bovendien de eigen omzet en winstgevendheid nog niet snel verbeteren.

TEKST Roel Smit EN Jeroen Kiepe ILLUSTRATIE Henk Stolker

Hoe slecht gaat het in de makelaardij? En zijn er al lichtpuntjes aan de horizon? Daarover doen de laatste weken tegenstrijdige berichten de ronde. Volgens makelaarsorganisatie NVM is nog geen sprake van een structurele opleving. Andere berichten zouden erop wijzen dat de ergste crisis voorbij is. Hoe sterk zijn de huizenprijzen gezakt? En wat staat ons nog te wachten?

De redactie van *Vastgoed* vroeg het aan 156 makelaars in een enquête die in de eerste twee weken van juli via internet werd gehouden. De makelaars waren goed gespreid over het hele land. Ze beantwoordden vragen over de ontwikkeling van hun orderportefeuille, omzet, winstgevendheid en de werkgelegenheid van hun bedrijf in de afgelopen twaalf maanden. Bovendien deden ze op al deze onderdelen ook een voorspelling voor de komende twaalf maanden. Ook gaven ze hun indruk van de ontwikkeling

van de verkoopprijzen van woningen, de afgelopen periode en in de nabije toekomst.

Fikse daling omzet en winst

Driekwart van de ondervraagde makelaars geeft aan dat de omzet van het eigen bedrijf de afgelopen twaalf maanden is afgenomen. Ongeveer de helft spreekt zelfs van een 'sterke afname'. Slechts één op de acht makelaars maakt melding van een omzetstijging. De makelaars schatten gemiddeld dat ze nu een derde minder omzet realiseren dan twaalf maanden geleden.

Ook de winstgevendheid van makelaarskantoren is dramatisch afgenomen. Zeven van de tien makelaars rapporteren een winstdaling. Bijna de helft van alle makelaars heeft de winstgevendheid zelfs fors zien afnemen. Slechts een op de zeven makelaars rapporteert een stijging van de winst in de afgelopen twaalf maanden.

Gemiddeld is de winstgevendheid van alle 156 ondervraagde makelaars met ruim een derde gedaald.

Gevraagd naar de verwachtingen voor de komende twaalf maanden, ziet een meerderheid van de makelaars de eigen omzet en winstgevendheid nog niet toenemen. Slechts een kwart voorziet een omzetstijging en eveneens een kwart rekt op een hogere winstgevendheid.

Minder banen

De werkgelegenheid in de makelaardij is fors afgenomen. Bij de 156 ondervraagde makelaars in totaal met ongeveer een derde.

Vier van de tien makelaarskantoren zijn erin geslaagd het aantal banen gelijk te houden (terwijl bij 5 procent nog extra mensen werden aangenomen), maar bij de helft liep de werkgelegenheid terug.

Voor de komende twaalf maanden voorziet één op de vijf makelaars een verdere daling van de werkgelegenheid bij

1.2.3
luchtfoto.nl

OVERAL IN NEDERLAND VASTE PRIJS PER OBJECT (EXCL. BTW):

99,-

WWW.123LUCHTFOTO.NL
GESPECIALISEERD IN VASTGOED FOTOGRAFIE



» het eigen bedrijf. Zes van de tien gaan ervan uit dat ze het aantal banen wel op het huidige peil kunnen houden. Dat hangt wellicht samen met de orderportefeuille. Ruim de helft van de makelaars beoordeelt deze als 'gunstig' (43 procent) of 'zeer gunstig' (8 procent). Slechts 17 procent is uitgesproken negatief over de eigen orderpositie. Met andere woorden: er is met de huidige personeelsbezetting nog wel het nodige te doen de komende maanden. Ruim de helft verwacht bovendien een groeiende orderportefeuille, terwijl slechts één op de tien verwacht dat deze zal krimpen.

Uiteenlopende meningen

Volgens de 156 door Vastgoed ondervraagde woningmakelaars zijn de verkoopprijzen van woningen in hun regio de afgelopen twaalf maanden fors gedaald: gemiddeld met 4 procent voor woningen tot 250.000 euro, met 10 procent voor woningen tussen 250.000 en 500.000 euro en met 14 procent voor woningen boven 500.000 euro. Er zijn echter grote verschillende te constateren, vooral in de wat goedkopere woningen (tot 250.000 euro). In deze categorie is volgens één op de acht makelaars de afgelopen twaalf maanden nog sprake geweest van een prijsstijging. En bij de woningen in het middensegment (van 250.000 tot 500.000 euro) heeft 4 procent de prijzen nog zien stijgen.

Gemiddeld verwachten de makelaars in alle segmenten een verdere daling van de verkoopprijzen: met 4 procent bij woningen tot 250.000 euro, met 8 procent bij woningen tussen 250.000 en 500.000 euro en met 12 procent bij woningen boven 500.000 euro.

De meningen lopen echter fors uiteen, want nogal wat makelaars zien de prijzen het komende jaar herstellen. Zo'n 20 procent verwacht een prijsstijging in het segment tot 250.000 euro, 7 procent ziet dat gebeuren bij woningen tussen 250.000 en 500.000 euro en 5 procent bij woningen boven 500.000 euro.

Onvrede over kabinet

Vastgoed legde de makelaars enkele stellingen voor, waarvan ze konden aangeven of ze het daarmee eens waren of niet. Met de stelling 'Het kabinet doet te weinig om de woningmarkt beter te laten functioneren' is ruim driekwart het eens (59 procent 'volledig' en 22 procent 'enigszins').

'Gemiddeld verwachten de makelaars in alle segmenten een verdere daling van de verkoopprijzen'

Toen het onderzoek werd gehouden, had het kabinet nét besloten tot verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie naar 350.000 euro. De stelling dat deze verhoging een 'positief effect zal hebben op de woningmarkt' wordt door bijna driekwart van de makelaars onderschreven (19 procent 'volledig' en 56 procent 'enigszins').

Meer producten bezoek de website

Maak uw object visueel met artist impressions van **alleplattegronden.nl**

2D•3D•VISUALISATIES•ANIMATIES

Voor makelaars en projectontwikkelaars

026 442 15 15 | info@alleplattegronden.nl
www.alleplattegronden.nl

ONDERZOEKSRESULTATEN

Op 3 juli ontvingen in totaal 1.600 abonnees van Vastgoed per e-mail het verzoek om deel te nemen aan de internetenquête. Van hen hadden er op 13 juli 156 gereageerd. Deze respons van 10 procent is vrij gebruikelijk bij dit type onderzoek. De makelaars waren goed gespreid over het hele land.

Orderpositie		Omzet		Winstgevendheid		Werkgelegenheid	
		De laatste 12 maanden		De laatste 12 maanden		De laatste 12 maanden	
Nu		Beter		Beter		Meer	
Gunstig	52 %	Beter	12 %	Beter	14 %	Meer	5 %
Niet gunstig of ongunstig	31 %	Gelijk	14 %	Gelijk	13 %	Gelijk	43 %
Ongunstig	17 %	Slechter	74 %	Slechter	73 %	Minder	52 %
Komende 12 maanden		Komende 12 maanden		Komende 12 maanden		De laatste 12 maanden	
Beter	52 %	Beter	27 %	Beter	29 %	Meer	13 %
Gelijk	35 %	Gelijk	39 %	Gelijk	29 %	Gelijk	65 %
Slechter	11 %	Slechter	33 %	Slechter	40 %	Minder	20 %