

DamBorg: 'Coronacrisis en de toekomst van de vastgoedmarkt'

31-03-2020 12:08

Lege schappen in de supermarkt, nagenoeg verlaten vliegvelden, miljoenen mensen in quarantaine in hun eigen woning. Het coronavirus, ook wel aangeduid als COVID-19, is met duizelingwekkende snelheid opgerukt en heeft de wereld op haar kop gezet.

Er wordt gevreesd voor een economische crisis ten gevolge van het virus en alle bijbehorende maatregelen. Vooral nog lijkt het effect op de vastgoedmarkt nog bescheiden. Toch laten de overheidsmaatregelen tegen de verspreiding van het virus ook de onroerend goed sector niet onverlet. Welke mogelijke en daadwerkelijke veranderingen kunnen we verwachten?

Vermindering van aantal transacties

In de huidige omstandigheden ligt voor de hand dat het aantal transacties af zal nemen. Zo laat huizensite funda via twitter weten een duidelijke daling in belangstelling zien, in zowel bezoekersaantallen als contactaanvragen.

Ook hebben de verscherpte regels van het kabinet omtrent groepsvorming en persoonlijk contact invloed op bezichtigingen en open huizen. Wanneer er geen bezichtiging kan plaatsvinden, kan dit terughoudendheid veroorzaken bij de potentiële koper.

“Met de aankoop van een pand zijn grote bedragen gemoeid. Om die reden is voldoende zekerheid vooraf een vereiste, en daarvoor is het nodig het pand tenminste eenmaal te hebben bezichtigd,” aldus Bernard Muller, mede-oprichter van [DamBorg](#).

Verminderd vermogen

Een ander verwacht effect is een toename in het aantal ontbindingen van koopcontracten. Dit als gevolg van de vermogensafname van kopers. De crisis heeft grote gevolgen voor zzp'ers en ondernemers die hun inkomen zien dalen doordat hun business nu stilligt. Ook het vermogen van beleggers zou drastisch kunnen gaan inkrimpen.

De crisis heeft reeds rake klappen uitgedeeld op de internationale aandelenmarkt. De onzekere situatie en impact van de genomen maatregelen heeft de waarde van veel aandelen doen kelderen. Dit kan van grote invloed zijn op het vermogen van particuliere kopers en belegger, en een reden zijn om de koop van een huis te annuleren of uit te stellen. Echter, de relatieve zekerheid van investeren in vastgoed zou er ook toe kunnen leiden dat, nu de beurzen massaal rood kleuren, investeerders juist meer dan ooit hun pijlen zullen richten op de vastgoedmarkt.

Huizenprijzen

Of het coronavirus een invloed zal hebben op de huizenprijzen moet de komende periode gaan blijken. “Het zal vooral afhangen van de duur van de crisis,” meent de andere DamBorg-oprichter Marc van Elk. “In eerste instantie verwachten wij geen groot effect. Als de vermindering van transacties echter langere tijd standhoudt, of zelfs bijna tot stilstand komt, dan verwachten wij dat verkopers hun vraagprijzen naar beneden zullen bijstellen.”

Tegelijkertijd blijft de grote schaarste op de huizenmarkt bestaan. DamBorg verwacht dat dit tekort aan woningen deels tegenwicht zal bieden aan het negatieve effect van de coronacrisis op de huizenmarkt. Deze tekorten zullen in de komende periode nog versterkt worden door de vertraging die de bouw oploopt ten gevolge van het coronavirus en alle maatregelen.

Werkwijze

Ook hebben bedrijven in het vastgoed hun werkwijze en beleid op grote schaal moeten aanpassen. Om verdere verspreiding van het coronavirus te voorkomen, werken alle medewerkers van vastgoedinvesteerder- en ontwikkelaar DamBorg thuis. In het belang van de volksgezondheid is het bedrijf terughoudend met het inplannen van bezichtigingen. Wanneer een bezichtiging, in overleg met de andere partij, toch doorgang vindt, wordt er nauwgezet vastgehouden aan de richtlijnen van het RIVM omtrent persoonlijk contact.

Ondanks alle maatregelen spannen de medewerkers zich ervoor in de normale gang van zaken binnen DamBorg zo goed mogelijk in stand te houden. Het bedrijf blijft in deze crisistijd volledig bereikbaar via telefoon, e-mail en chat.

In tegenstelling tot de bevindingen van huizensite funda, is bij DamBorg het aanbod de afgelopen twee weken met 8 procent gestegen. Deze discrepantie kan mogelijk worden verklaard doordat [DamBorg](#) gespecialiseerd is in verhuurd onroerend goed en Funda gericht is op koopwoningen van voornamelijk particulieren.

Onroerend goed is een mondiale en bewegende beleggingsmarkt en hoewel deze niet zo volatiel is als de AEX, zit er meer beweging in dan in de koopwoningmarkt. Dit gegeven zorgt er waarschijnlijk voor dat de negatieve impact van de crisis op het aanbod binnen de koopwoningmarkt niet overeenkomt met wat wordt waargenomen binnen het verhuurde onroerend goed.

Al met al is het afwachten wat nu de uiteindelijke impact van de coronacrisis zal zijn. Het verloop van de crisis de komende maanden en de duur hiervan vormen de belangrijkste factoren die het gedrag van de woning- en vastgoedmarkt zullen bepalen.

Redactie