

Taxeren van Vastgoed in tijden van crisis :
Zijn de effecten van de Corona crisis anders ?

Prof.dr. Aart Hordijk

1. Inleiding

De heftigheid waarmee de wereld door het Corona virus wordt geraakt heeft vrijwel iedereen verrast. In het verleden zijn er wel meer crises geweest maar daar waren de te nemen maatregelen te overzien en effectief terwijl dat nu veel minder makkelijk is. Deze opiniërende paper wil mede vanuit de effecten van eerdere crises op de vastgoed sector mogelijke effecten van de Corona crisis in beeld brengen hoewel deze crisis zonder precedent is.

2. Inschatting effecten op vastgoed tijdens de financiële crisis in 2007

- a. **Woningen**, Interessant in de categorie woningen was toen om na te gaan in hoeverre men in staat was tot uitstel van verkoop en dan is een nadere bestudering van de wat ik zou willen noemen “hard aanbod” en “harde vraag” aan de orde. In onderstaande tabel is daarvan een overzicht gegeven, onderverdeeld naar verschillende categorieën.

Categorie verkopen	hard aanbod	harde vraag	prijsniveau
Door de bank gedwongen	ja	koopjesjagers	lager
Vorige woning verkopen	ja	afh. markt/locatie	lager
Verandering van werk	ja/op den duur	afh. van locatie	onzeker
Persoonlijke omstandigheden	ja/op den duur	afh. markt/locatie	onzeker/lager
Vrijwillig/betaalbaarheid	op den duur	afh. markt/locatie	onzeker/lager
Vrijwillig/leeftijd	op den duur	normaal patroon	markt
Vrijwillig/erfenis	op den duur	normaal patroon	markt/lager
Bouwplicht ontwikkelaars	afh. gemeente	normaal patroon	markt
Gelukszoekers	nee, afnemend	nee	te hoog

- b. **Winkels**, het effect van een teruglopende economie voor de detailhandel is meestal dat grote investeringen door consumenten worden uitgesteld. Dat betekent minder omzet voor de sector duurzame consumptie goederen ten gunste van de ‘discounters’. Dat zal zijn uitwerking in het duurdere segment op de huurprijzen bij ommekomst van het huurcontract niet missen.
- c. **Kantoren**, de voorspellingen over de werkgelegenheid in de zakelijke/financiële dienstverlening waren niet best en het negatieve effect van de kredietcrisis op de werkgelegenheid bij de banken was toen nog maar nauwelijks te overzien.

- d. **Bedrijfsruimten**, vertoonden een wisselend beeld, herontwikkeling van bestaande en deels verouderde bedrijventerreinen kwamen on hold, distributiecentra voor primaire goederen functioneerden gewoon door. Ook de meeste nieuwbouw werd uitgesteld.

3. Welke effecten komen er nu door de coronacrisis bij ?

Het grote verschil met de crisis van 2007 is dat de meeste van de sectoren in de economie hard worden geraakt door de maatregelen van de overheid. Hoewel begrijpelijk om verdere besmetting zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn de economische effecten nu en in de rest van het jaar al groter dan in 2007. Denk aan de export die nagenoeg stil valt voor producten als sierteelt en landbouw. Ook de consumptie/aanschaf van duurzame goederen (auto's!) wordt uitgesteld maar ook de detailhandel van niet primaire goederen en de horeca wordt met lagere tot geen omzet geconfronteerd.

4. Conclusie

Door de globalisering zijn de economieën dermate met elkaar verbonden dat het bijna onmogelijk is om voorspellingen te doen op nationaal niveau. Veel hangt immers af in hoeverre landen in staat zullen zijn om de verspreiding van het corona virus onder controle te krijgen. Nu zijn daar al grote verschillen in te constateren : Zweden heeft nauwelijks maatregelen getroffen, Oostenrijk, Denemarken en Noorwegen versoepelen de lockdown terwijl zoals India die net hebben ingesteld. Op nationaal niveau is wel interessant of het thuiswerken ook lange termijn effecten zal hebben zodat dat deels usance gaat worden en dat daardoor de vraag naar werkplekken anders en/of minder wordt. Alles wordt bepaald door de 1,5 meter economie die effecten heeft op alle sectoren van commercieel vastgoed.

Woningen worden vooral getroffen door effecten zoals die zich ook voordeden in 2007 met name de vraaguitval. Een bijkomend effect : het eind van de prijsstijgingen van koopwoningen in de nieuwbouw met 16.000 onverkochte woningen leek al eerder af te vlakken, vaak opgelost door kleiner te bouwen, minder meters voor hetzelfde geld.

Al met al lijkt een prijsdaling van het vastgoed zoals ook in de vorige crises, het meest waarschijnlijke scenario.