

Opgave 6

Huizenmarkt op slot?

Nederland telt in januari 2012 ruim 4,1 miljoen koopwoningen, waarvan er op dat moment 255.000 te koop staan. Sinds 2010 is het aanbod van bestaande koopwoningen flink toegenomen, maar de vraag juist afgenomen. Philip Maison van de Vereniging Ons Eigen Huis (VOEH): “In januari 2012 heeft een vrager gemiddeld keuze uit 25 koopwoningen. We spreken dan van een ‘kopersmarkt’: een situatie in het voordeel van de vrager, die kan leiden tot een forse prijsverlaging. Maar door de aanhoudende economische crisis maken vragers weinig gebruik van deze voordeelpositie.”

In bron 10 staat een overzicht van enkele factoren die de verkoopprijs van koopwoningen in Nederland beïnvloeden.

Gebruik bron 10 bij de vragen 25, 26 en 27.

- 1p **25** Beschrijf het verband dat wordt weergegeven door pijl 6.
- 3p **26** Verklaar dat een stijging van de werkloosheid kan leiden tot zowel een daling als een stijging van het aanbod van koopwoningen.
- 2p **27** Leg uit dat de beperking van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente invloed kan hebben op de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen.

Er zijn nog meer factoren, dan de al genoemde in bron 10, die via de vraagzijde de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen beïnvloeden.

Gebruik bron 10.

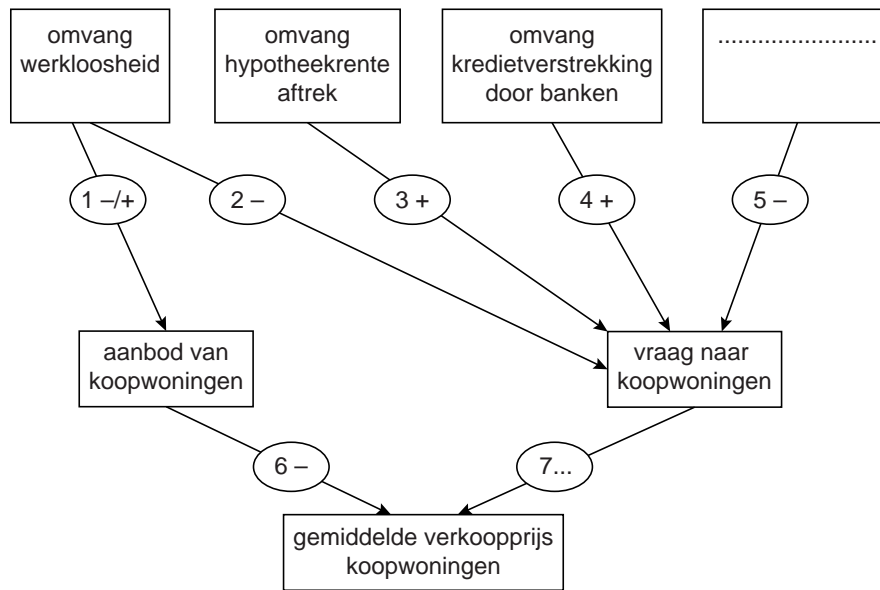
- 2p **28** Noem een factor die boven pijl 5 ingevuld kan worden en leg het negatieve verband met de vraag naar koopwoningen uit.

Maison beweert: “De gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen is dan wel gedaald in de laatste jaren, maar over de gehele periode 1986-2011 is de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen met ruim 265% gestegen. Als ik de beide prijsontwikkelingen in bron 11 vergelijk, concludeer ik: een koopwoning is in deze periode meer waard geworden.”

Gebruik bron 11.

- 2p **29** Leg de conclusie van Maison uit.

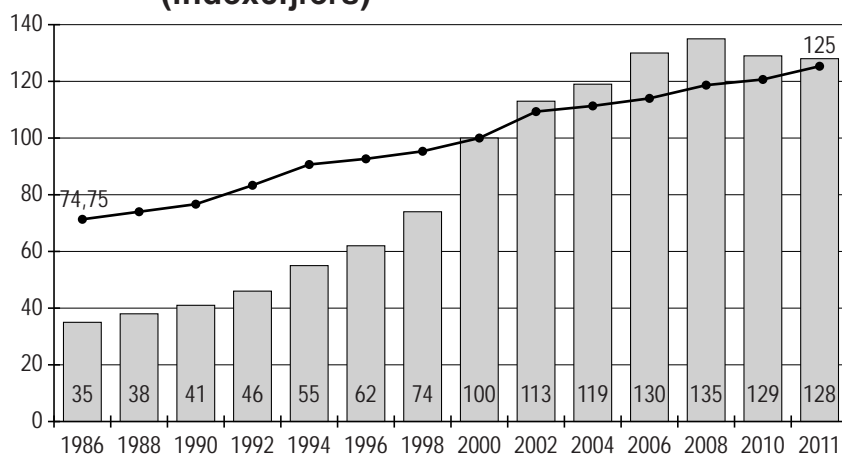
bron 10 schema gemiddelde verkoopprijs koopwoningen



Toelichting:

- elke genummerde pijl, 1 tot en met 7, staat voor een oorzaak-gevolgverband
- een - betekent een negatief verband, een + betekent een positief verband
- een voorbeeld dat uitlegt hoe het schema gelezen moet worden:
pijl 3: als de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt, zal de vraag naar koopwoningen afnemen; als deze aftrek wordt uitgebreid, zal die vraag toenemen
- bij pijl 1 kan het verband zowel positief als negatief zijn
- bij pijl 7 is het oorzaak-gevolgverband niet gegeven

bron 11 gemiddelde verkoopprijs koopwoningen en inflatie (indexcijfers)



Legenda:

- gemiddelde verkoopprijs koopwoningen (2000 = 100)
- consumentenprijsindex (2000 = 100)