



**FOR
SALE**

**Onwikkeling van de
woningmarkt in de periode
2010-2021**



Central Bureau of Statistics Curaçao

Ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021

Willemstad, februari 2022

Colofon

Central Bureau of Statistics

Address: WTC Building, Piscadera Bay z/n (first floor)

Phone: (+599-9) 839-2300

Email: info@cbs.cw

Website: www.cbs.cw

Facebook: cbscur

Copyright

© Willemstad, Central Bureau of Statistics 2022

The contents of this publication may be quoted, provided that the source is mentioned accurately and clearly.

Voorwoord

Het Centraal Bureau voor de Statistiek Curaçao presenteert met genoegen aan u de publicatie “De ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021.

De publicatie bespreekt de groei of krimp van de woningmarkt, gemeten aan de hand van het verloop (de procentuele verandering) van het aantal woningtransacties (het aantal verkopen van woningen) en het verloop van de transactiewaarden (verkoopprijzen) van woningen.

Een woord van dank gaat uit naar de auteur Rene Gabriela en een ieder die heeft bijgedragen aan dit onderzoek. Een speciale dank gaat aan de Inspectie der Belastingen (IdB) Zonder hun inzet was dit onderzoek niet mogelijk.

Drs. S de Boer

Directeur Centraal Bureau voor de Statistiek

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
LIJST VAN BEGRIPPEN	5
SAMENVATTING	6
HOOFDSTUK 1: INTRODUCTIE	8
1.1 Doel van het onderzoek	9
1.2 Leeswijzer	10
HOOFDSTUK 2: DE METHODE VAN ONDERZOEK	11
2.1 De data	11
2.2 De methode voor het meten van de ontwikkeling van de woningmarkt	14
2.3 Tot slot	18
HOOFDSTUK 3: DE WONINGMARKTONTWIKKELING TUSSEN 2010 EN 2020	19
3.1 De ontwikkeling van de mediane verkoopprijzen en het aantal transacties	19
3.2 De marktontwikkeling op de deelmarkten en in de deelgebieden	21
3.2.1 Ontwikkeling van het aantal transacties op de deelmarkten	21
3.2.2 Ontwikkeling van de mediane verkoopprijs op de deelmarkten	22
3.2.3 Ontwikkeling van het aantal transacties in de deelgebieden	25
3.2.4 Ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in de deelgebieden	26
3.3 Alles bij elkaar	28
HOOFDSTUK 4: DE MARKTONTWIKKELINGEN TOEGELICHT	30
4.1 Enkele omstandigheden die de ontwikkeling van de woningmarkt hebben aangedreven	30
4.2 Conclusie	38
Literatuurlijst	41

LIJST VAN BEGRIPPEN

Ontwikkeling woningmarkt: de groei of krimp van de woningmarkt, gemeten aan de hand van het verloop van de woningtransacties en van de transactiewaarden van woningen.

Verloop: de procentuele verandering van het aantal woningtransacties of transactiewaarden over een gedefinieerde periode; Het verloop duidt aan hoe de genoemde variabelen in de aangegeven periode zijn veranderd.

Gemiddelde jaarlijkse groeicijfers is een aanduiding van hoe het aantal transacties en de mediane verkoopprijzen in een periode, gemiddeld jaarlijks zijn veranderen (de totale groei van het aantal transacties of mediane verkoopprijs van een periode wordt verkregen door het aantal jaren van de periode in beschouwing, keer de gemiddelde jaarlijkse groeicijfer).

Aantal woningtransacties: het aantal verkopen van woningen in een jaar (of meerdere jaren)

Transactiewaarden: de mediane verkoopprijzen van woningen in een jaar (of meerdere jaren)

SAMENVATTING

Nadat in verschillende woningmarktonderzoeken die het CBS de afgelopen jaren heeft uitgevoerd een beeld is verkregen van enkele essentiële aspecten van de vraag naar en het aanbod van woningen (onder meer de toestand van de woningbehoefte, de benuttingsgraad van de woningvoorraad en het woningtekort), wordt in dit onderzoek de aandacht gericht op de ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021.

Met ontwikkeling van de woningmarkt wordt bedoeld de groei of krimp van de woningmarkt in een bepaalde periode, gemeten aan de hand van het verloop (de procentuele verandering) van *het aantal woningtransacties* (het aantal verkopen van woningen) en het verloop van de *transactiewaarden (verkoopprijzen) van woningen*.

Dit onderzoek is gedaan op basis van transactiegegevens van woningen in de periode 2010-2021 (transactiegegevens verkregen van Inspectie der Belastingen). Naast het aantal en de waarde van de transacties (de variabelen die in dit onderzoek centraal staan), hebben de gegevens betrekking op het jaar waarin de woningen zijn verkocht en de locatie van de verkochte woningen. Bij de beschrijving van de marktontwikkelingen werd toegespitst op deelperioden (periode met een specifiek marktontwikkeling), marksegmenten (deelmarkten) en regio's (deelgebieden).

Bestudering van de marktontwikkelingen zoals die hebben plaatsgehad resulteert in de volgende bevindingen:

1. De woningmarkt heeft in periode 2010-2021 een groei doorgemaakt, tot uiting komend in het toegenomen aantal transacties en toegenomen verkoopprijzen;
2. De meest krachtige prestatie van de woningmarkt werd geleverd in de deelperiode 2015-2019, waarin een significante groei werd bereikt van zowel het aantal transacties als de verkoopprijzen; Daartegenover stond de deelperiode 2010-2015, waarin een krimp van woningmarkt zich heeft voorgedaan, vooral vanwege een sterk afnemend aantal transacties bij een matige stijging van de verkoopprijzen; Tenslotte was er de deelperiode 2019-2021, waarin in 2021 een extreme groei van de verkoopprijzen werd gemeten, nadat deze variabele in het jaar daarvoor (2020) een duik heeft gemaakt.
3. De groei van de woningmarkt als geheel blijkt voornamelijk te zijn ingegeven door een toename van het aantal transacties op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse van dure woningen (met een waarde van Naf. 350.000 en hoger); Daartegenover stond de significante stijging van de verkoopprijzen en de daling van het aantal transacties op de deelmarkt van goedkope woningen (in prijsklasse tot Naf 150.000);
4. De deelgebieden die naar verhouding de grootste groei van de woningmarkt in deze periode hebben doorgemaakt zijn Bandabou en Westelijk Willemstad; De

deelgebieden van Oostelijk Willemstad, Bandariba en de Binnenstad zijn in groei afgenomen (de indeling naar deelgebieden is te vinden op pagina 11).

Een nadere beschouwing van bovengenoemde marktontwikkelingen leidt tot nadere inzichten over de ontwikkeling van de woningmarkt:

1. Op het segment van de woningmarkt van woningen met een waarde kleiner of gelijk aan Naf. 250.000, waar al jaren sprake was van een groot gebrek aan woningen, geldt dat vele huishoudens die behoefte hebben aan een woning, en ook zo de overheid die een zekere verantwoordelijkheid draagt voor de voorziening van woningen voor huishoudens die onder dit marktsegment vallen, structureel niet in staat zijn om voldoende middelen in te zetten voor de productie van de benodigde woningen (anderzijds zien particuliere ontwikkelaars geen mogelijkheid om op een rendabele manier te investeren in woningbouwprojecten voor doelgroepen op dit marktsegment, waardoor dit dan ook niet gebeurt); Bij de structurele schaarste aan woningen die op dit marktsegment bestaat, is thans sprake van een afnemend aantal transacties en toenemende woningprijzen.
2. Op het marktsegment van woningen tussen Naf. 250.001 en Naf. 350.000 is er sprake van een lichte stagnatie tot uiting komend in een matige daling van de verkoopprijzen, waarbij het aantal transacties wel toeneemt. Een plausibele verklaring voor de dalende verkoopprijzen is dat nieuwbouwwoningen als categorie beter worden gewaardeerd en daarmee beter verkopen dan bestaande woningen (woningen die eerder al zijn bewoond); Deze concurrentie leidt de laatste tijd tot een aanpassing van de verkoopprijzen van bestaande woningen naar een lager niveau, hetgeen zich weerspiegelt in een algemene daling van de woningprijzen op dit marktsegment;
3. Op het marktsegment van woningen boven Naf 350.000 is er sprake van groei, hetgeen wordt ingegeven door een toenemend influx van buitenlanders die woningen aanschaffen (om permanent in te wonen of als een tweede woning, en nu ook meer overgaan tot het investeren in de bouw van woningen met het oogmerk om deze te verkopen). Naast het toenemend aantal transacties op dit marktsegment is in 2021 ook een grote stijging van de woningprijzen tot stand gekomen.

HOOFDSTUK 1: INTRODUCTIE

In 2015 begon het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een serie onderzoeken naar de toestand van de woningmarkt van Curaçao. Aan de hand van drie onderzoeken die in het kader hiervan zijn verricht zijn enkele rapporten verschenen, namelijk in 2016 het rapport “Woningbehoefteonderzoek Curaçao”, waarin de ontwikkeling van de vraag naar woningen in periode 2008-2016 is belicht, in 2019 het rapport “Leegstand op Curaçao”, waarin is ingegaan op de ontwikkeling en de benuttingsgraad van het aanbod van woningen in de periode 2011-2017 en in 2020 het rapport “Woningtekort op Curaçao”, waarin de eerder geschatte vraag naar woningen is geconfronteerd met het eerder geschatte aanbod van woningen.

De belangrijkste bevindingen van de bovengenoemde rapporten waren als volgt:

- De woningbehoefte is tussen 2008 en 2016 toegenomen met 4 procentpunten, hetgeen vooral het gevolg was van een toename van de vraag naar woningen vanwege het effect van kleiner wordende huishoudens en een ontoereikend aanbod;
- De woningvoorraad is tussen 2011 en 2017 gestegen met 9597 woningen (een gemiddelde groei van 1599 woningen per jaar). Er is in het onderzoek niet ingegaan op de oorzaken van deze groei, maar het is wel noemenswaardig dat het is gerealiseerd onder de toen geldende omstandigheden van een negatieve economische groei (krimp). Verder bleek dat de benutting van de woningvoorraad hoger is dan in de jaren voor 2011 (minder leegstand), maar dat leegstand op de woningmarkt voor een belangrijk deel is geconcentreerd op de deelmarkt van middenklasse-woningen;
- In 2018 heerst op de woningmarkt naar schatting een tekort van 6691 woningen, omdat ondanks de in die tijd groeiende woningvoorraad, de vraag naar woningen beduidend groter bleef dan het aanbod van woningen. Er is aangetoond dat het algehele woningtekort het nettoresultaat was van een groot tekort van woningen met een waarde tot en met Naf. 250.000 (7125 woningen), en een klein overschot van woningen met een waarde boven Naf. 250.000 (434 woningen).

In de context van de bovenstaande beschrijving is onbelicht gebleven wat de invloed is geweest van het samenspel van vraag en aanbod op het aantal woningen dat wordt verkocht en op de woningprijzen. Als essentieel onderdeel van de woningmarkt zal in dit rapport aan dit aspect aandacht worden gewijd.

1.1 Doel van het onderzoek

In dit onderzoek wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021. Met ontwikkeling van de woningmarkt wordt bedoeld de groei of krimp van de woningmarkt en dat wordt in dit onderzoek gemeten aan de hand van twee variabelen namelijk, het verloop van het aantal gepleegde transacties (hoeveel is de jaarlijkse toe- of afname van het aantal woningen dat in de periode is verkocht) en het verloop van de waarde van de transacties (hoeveel is de jaarlijkse toe- of afname van de prijzen van de woningen die in de periode zijn verkocht).

De velden waarop de ontwikkeling wordt gemeten zijn de deelmarkten*, de deelgebieden* en de in dit onderzoek onderscheiden deelperioden*. Aldus wordt het onderzoek uitgevoerd aan de hand van de onderstaande punten:

*Voor een omschrijving van de deelmarkten en de deelgebieden en voor een omschrijving van de deelperioden die worden onderscheiden, wordt verwezen naar hoofdstuk 2

- Het verloop van het aantal transacties en verkoopprijzen op de woningmarkt in de periode 2010-2021;
- Het verloop van het aantal transacties en verkoopprijzen in de deelperiodes die worden onderscheiden;
- Het verloop van het aantal transacties en verkoopprijzen op de deelmarkten;
- Het verloop van het aantal transacties en verkoopprijzen in de deelgebieden.

De vragen die in het kader van dit onderzoek gelden worden als volgt geformuleerd:

- *Hoe heeft de woningmarkt zich ontwikkeld gedurende de periode 2010-2021 (oftewel, wat was de verandering van de woningmarkt, gemeten aan het verloop van aantal gepleegde transacties en het verloop van de verkoopprijzen van woningen in deze periode);*
- *Welke variaties in marktontwikkelingen zijn geconstateerd voor wat betreft de onderscheiden deelperiodes, deelmarkten en deelgebieden?*

Tenslotte wordt ook (enige) aandacht geschonken aan de oorzaken van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan. Ten aanzien hiervan wordt de volgende vraag gesteld:

- *Welke omstandigheden hebben de ontwikkelingen van de woningmarkt aangedreven?*

Het nut van het hebben van inzicht over hoe de woningmarkt zich heeft ontwikkeld helpt actoren op deze markt bij het nemen van beslissingen over te plegen investeringen (de projectontwikkelaar), bij het nemen van een beslissing over het kopen van een woning/kavel (de burger), en bij het opzetten en aansturen van het (volkshuisvesting)beleid (de overheid).

1.2 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 wordt een uitleg gegeven van de methode die in dit onderzoek wordt gehanteerd om de ontwikkeling van de woningmarkt te meten;
- In hoofdstuk 3 wordt op basis van de gekozen methode, de ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021 gepresenteerd;
- In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omstandigheden die een invloed hebben uitgeoefend op de woningmarkt.

HOOFDSTUK 2: DE METHODE VAN ONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de methode die in dit onderzoek zal worden gehanteerd voor de meting van de ontwikkeling van de woningmarkt. Eerst zal een korte beschrijving worden gegeven van de data die voor dit onderzoek is verkregen en hoe deze is verwerkt en klaargemaakt om te worden ingezet.

2.1 De data

Ten behoeve van onderhavig onderzoek heeft CBS van de Inspectie der Belastingen (IdB) de data van transactiepreizen van woningen voor de periode januari 2010 t/m 2021 verkregen. Het databestand dat CBS heeft ontvangen omvat 16.216 transactiegegevens die door IdB zijn geregistreerd aan de hand van notarisakten die op basis van wettelijke eisen bij elke transactie van onroerende goederen dienen te worden opgemaakt.

De data die CBS heeft ontvangen bleek niet klaar te zijn om direct te worden ingezet voor dit onderzoek. Om inzetbaar te zijn dient de data aan de volgende eisen te voldoen:

1. De data moet betrekking hebben op het specifieke object van het onderzoek;
2. De data moet de essentiële informatie van het object bevatten.

Ad 1. De data moet betrekking hebben op het specifieke object van het onderzoek

Het bestand dat CBS van IdB heeft gekregen bevat transacties van alle onroerende goederen die in de betreffende periode zijn verkocht, echter zonder specificatie van wat precies is verkocht. Onroerende goederen hebben betrekking op gebouwen (het kan gaan om woningen, maar ook kantoren of bedrijfspanden) of op een stuk grond (bijvoorbeeld een bouwrijpe kavel bedoeld voor woningbouw of voor andere doeleinden of een stuk woeste grond). Omdat de bedoeling van dit onderzoek was om expliciet de ontwikkeling van de woningmarkt te beschrijven, is getracht om in het bestand te identificeren welke van de objecten die zijn verkocht precies woningen zijn. Een voor de hand liggende manier om deze identificatie te kunnen uitvoeren zou een inventarisatie in het veld zijn geweest. Echter, de beperkte begroting van CBS en het woeden van het coronavirus tijdens de periode van dit onderzoek hebben hiervoor een belemmering gevormd. Er is daarom gekozen voor de methode van bestandsvergelijking.

Bestandsvergelijking houdt in dat twee of meer bestanden naast elkaar worden gelegd om gegevens te vinden die in deze bestanden met elkaar overeenkomen. In dit geval is het bestand van IdB vergeleken met het bestand van de woningtelling¹ (waarin alle objecten woningen zijn). Het zoeken naar koppelingen tussen deze bestanden (een koppeling omvat de gegevens die in twee verschillende bestanden met elkaar overeenkomen) geschiedt op basis van een attribuut (een bestandskenmerk) die de te vergelijken bestanden gemeenschappelijk hebben. Een attribuut die alle onroerende goederen gemeenschappelijk

¹ In 2017 is door CBS deze telling uitgevoerd

hebben is het adres (gebouwen zijn immers op een plaats gevestigd/gronden komen op een plaat voor). In de bestandsvergelijking ging het er dus om adressen te vinden die in beide bestanden hetzelfde zijn.

Gesteld moet worden dat de bestandsvergelijking niet veel koppelingen heeft opgeleverd (ca. 30% van de adressen van IdB zijn gekoppeld met de adressen van de woningtelling). Eén van de problemen van het niet koppelen van gegevens op basis van het adres is dat op Curaçao adressen weliswaar worden geregistreerd, maar dat de uitvoering van adressen zelf niet onder beheer staat. Dit impliceert onder meer dat adressen niet voor alle locaties zijn uitgegeven door de overheid, dat geen structurele controle bestaat op hoe adressen in het veld voorkomen en niet centraal is voorgeschreven hoe adressen in een bestand precies moeten worden opgenomen. Bij dit alles geldt dat bij de registratie van adressen (de transacties worden van de notarisakten overgeschreven naar een digitaal bestand) fouten kunnen worden gemaakt waardoor ze niet altijd nauwkeurig in het bestand voorkomen.

Doordat een bestandsvergelijking op basis van adressen in de regel niet veel oplevert, wordt de bestandsvergelijking tegenwoordig veel meer met behulp van digitale systemen uitgevoerd. In dit verband wordt het systeem van GIS genoemd die digitale kaarten maakt waarop gebouwen op basis van hun locaties (coördinaten) geprojecteerd worden (vaak als gebouwpunten). Dan geldt dat zelfs als objecten niet bekend staan onder een adres, maar wel voorkomen als locatie op de kaart ze kunnen worden gebruikt om koppelingen te realiseren. Helaas zijn in het bestand van IdB de adressen alleen als tekst weergegeven (de adressen zijn niet op een digitale kaart geprojecteerd en coördinaten zijn niet bekend). Het systeem van koppelen op basis van digitaal vastgelegde locaties zijn is in dit geval dus niet toepasbaar.

Gezien deze situatie is de vraag in hoeverre deze set van gegevens die feitelijk de transacties van de hele vastgoedmarkt weergeeft, voor een onderzoek kan worden gebruikt die uitsluitend is gericht op de bestudering van de woningmarkt. In het volgende wordt dit besproken.

In een workshop die door het VN is gehouden over de woningprijsindex (dit is een instrument aan de hand waarvan woningprijzen over verschillende jaren kunnen worden vergeleken) voor Caraïbische eilanden (workshop gehouden in twee delen in maart en april, 2021), heeft deze organisatie haar licht doen schijnen op de problematiek van de beschikbaarheid van data in verband met de wens van enkele van deze eilanden om een woningprijsindex in te voeren. Klaarblijkelijk hebben deze eilanden dezelfde problemen als Curaçao met betrekking tot beschikbaarheid, volledigheid en nauwkeurigheid van transactiegegevens.

Gesteld wordt dat een prijsindex voor woningen een complexer instrument is dan de prijsindex voor vele andere producten. Dit vanwege het feit dat intrinsieke kwaliteitsverschillen kunnen bestaan tussen woningen. Dit impliceert dat woningen die van dezelfde categorie zijn en in dezelfde bouwkundige toestand verkeren soms

verschillend gewaardeerd kunnen worden. Zo komt het voor dat woningen die hetzelfde zijn, maar een andere ligging hebben (één aan zee en de andere in het midden van een woonwijk), zeer verschillende prijzen hebben. De complexiteit van een prijsindex voor woningen komt tot uiting in het feit dat voor het toepassen van dit instrument (bekende woningprijnsindexen zijn gebaseerd op de Spar-methode of de Hedonische-methode) naast de woningwaarde, een keur van zaken bekend moet zijn, bijvoorbeeld: is de woning die wordt verkocht nieuwbouw of is het een bestaande woning, wordt de woning na verkoop aangewend voor woningdoeleinden of voor andere doeleinden, wat voor type woning is het (een vrijstaande woning, twee-onder-één kap-woning, rijtjeswoning)?

Waar al deze zaken niet worden geregistreerd en dus onbekend zijn, is de opbouw van een woningprijnsindex niet mogelijk. Waar een prijsindex niet kan worden opgezet adviseert VN om de gegevens te gebruiken die voorhanden zijn (al zijn die niet geheel nauwkeurig), en daarbij simpele methodes toe te passen voor de meting van de marktontwikkelingen (methodes die minimale informatie vergen). Dit kan dan tot minder nauwkeurige (specifieke) resultaten leiden, maar een voordeel is dat waar het gaat om de beschrijving van een ontwikkeling, altijd wel een trend te bespeuren valt, die dan voldoende inzicht kan geven. Uiteraard, en dit is een belangrijke voorwaarde, is het van belang dat bekendheid bestaat over de woningmarktomstandigheden van het land. Waar dit het geval is geeft dit een betere kans op een goede interpretatie van de resultaten die aan de hand van de meting van de marktontwikkelingen worden geboekt. Uit de reacties die naar voren komen blijkt dat verschillende eilanden die aan de workshop hebben geparticipeerd deze werkwijze nu al volgen.

Gesteld moet worden dat uit eerdere studies die CBS heeft verricht blijkt dat de onroerende goederen markt vrij actief was in onderhavige periode en dat het daarbij ging om de bouw en de verkoop van voornamelijk woningen en de verkoop van grond voor woningbouw. Met dit voor ogen, zullen de beschikbare transactiegegevens van de onroerende goederen markt ingezet worden als een proxy van de woningmarkt. Dat betekent dat de resultaten die in deze analyse naar voren komen als ontwikkelingen van de woningmarkt als een benadering gelden van de ontwikkelingen zoals die op de onroerende goederen markt zijn verlopen.

Ad 2. De data moet de essentiële informatie van het object bevatten

De transactiewaarde (verkoopprijs) en de locatiegegevens van de woning (in principe het adres, maar waar dit niet nauwkeurig wordt weergegeven, in ieder geval de wijk waar het object gevestigd is) die wordt verkocht, vormen de essentiële informatie voor de uitvoering van de analyse die in dit onderzoek zal worden toegepast. Gesteld moet worden dat in de transactiegegevens 1504 gevallen zijn gevonden waarvan de koopsom of het adres niet (nauwkeurig) blijken te zijn ingevuld in het bestand. Deze transacties zijn onduidelijk of onbekend en zijn daarom uit de analyse gehouden.

Los van de bovenstaande aanpassing is in het bestand van transacties de extreme waarden (outliers) eruit gefilterd. Het gaat om de waarden van verkoopprijzen die veel hoger of veel lager liggen dan de andere waarden. Bij het uitvoeren van analyses kunnen outliers een vertekend beeld geven. In dit onderzoek is besloten om alle transactiewaarden die onder Naf. 10.000 of die boven Naf. 2.000.000 liggen, als outliers te beschouwen. Het opschonen van de bestanden van outliers, heeft ertoe geleid dat 562 gevallen uit de analyse zijn gehouden.

Al bij al is door opschoning van onvolledig ingevulde data en van de outliers (1504+562=) 2066 records uit de analyse gehouden. Na deze opschoning zijn (16216-2066 =) 14.250 transactiegegevens overgehouden die voor dit onderzoek zullen worden ingezet.

2.2 De methode voor het meten van de ontwikkeling van de woningmarkt

Bij de ontwikkeling van woningmarkt wordt normaliter toegespitst op de transactiewaarden (dat zijn de verkoopprijzen). Voor dit onderzoek is echter besloten om ook de variabele *aantal woningtransacties* erbij te halen. Dit om het beeld van de ontwikkelingen die zich voordoen scherp te stellen. Het aantal woningtransacties is direct te relateren aan het aantal woningen dat voor verkoop beschikbaar is (de aanbodzijde). Anderzijds zegt het ook iets over de bereidwilligheid en het vermogen van mensen om een woning te kopen (de vraagzijde). Als zodanig stoelt het aantal woningtransacties, net zoals de verkoopprijs, op de dynamiek van vraag en aanbod op de woningmarkt. Overigens geldt dat het aantal woningtransacties en woningprijs op zichzelf een sterke relatie met elkaar hebben als eenheden die de opbrengst bepalen (hoewel, in dit onderzoek niet op de opbrengsten van de woningmarkt wordt ingegaan).

De formules voor berekening van het verloop van de marktontwikkeling

Voor de meting van de ontwikkeling van de woningmarkt worden in dit onderzoek voor de verkoopprijzen en het aantal transacties, respectievelijk de maten mediane verkoopprijzen² per jaar³ en het totaal aantal transacties per jaar gehanteerd.

De ontwikkeling van de variabelen is de verandering over twee opeenvolgende jaren wordt berekend aan de hand van de onderstaande formule:

Verandering (mediane verkoopprijs) =

$$\left(\frac{\text{Mediane verkoopprijs van woningen in jaar } x+1 - \text{mediane verkoopprijs van woningen in jaar } x}{\text{Mediane verkoopprijs van woningen in jaar } x} \right) * 100$$

Waarbij:

-x is het startjaar

-x+1 het daaropvolgende jaar

Voorbeeld:

Stel de mediane verkoopprijs van woningen was in 2010, Naf. 165.500 en in 2011, Naf. 168.000. De verandering wordt berekend door de volgende rekensom uit te voeren: $(168.000-165.500/165.500)*100$). Het resultaat is een groei van de mediane verkoopprijs van 1.51%.

NB: Deze formule wordt ook gebruikt voor de bepaling van de verandering van het aantal transacties, maar dan met de variabele "aantal transacties" als basis.

Bovenstaande formule wordt gebruikt als de ontwikkeling over twee opeenvolgende jaren wordt berekend. Waar het echter gaat om een periode van meerdere jaren, dan wordt de onderstaande formule gebruikt:

$$([\text{f/s}]^{1/y} - 1) * 100$$

Waarbij:

-f is het startjaar

-s is het eindjaar

-y is het aantal jaren tussen f en s

Voorbeeld:

²Omdat op de woningmarkt in het algemeen de meeste woningtransacties clusteren rond een prijsniveau die relatief laag ligt, wordt in dit onderzoek gekozen voor de mediaan van de transactiegegevens en niet de gemiddelde; Het mediaan geeft een meer waarheidsgetrouw beeld dan de gemiddelde die zeker als de clustering van woningtransacties hoog is, een vertekend beeld zal geven van de algemene woningprijzen (de mediaan is een maat die om de bovengenoemde reden in vele landen wordt gebruikt).

³De mediane verkoopprijs ligt in een bestand dat gerangschikt is van laag naar hoog, precies in het midden van de verzameling verkoopprijzen.

Stel het aantal gepleegde transacties bedroeg in 2010, 1270 en in 2021, 1311. De verandering wordt berekend door de volgende rekensom uit te voeren: $([1311/1270])^{1/11}-1$ *100. Het resultaat is een groei van het aantal transacties van 0.3%.

De begrippen deelgebied, deelmarkt en deelperiode

De ontwikkeling van de woningmarkt kan over een tijdsperiode worden bekeken, maar kan ook worden gezien in combinatie met een ander element. In dit onderzoek is uitgegaan van de elementen deelmarkt en deelgebied.

Deelgebieden en deelmarkten zijn door CBS vastgelegd in indelingen die in eerdere onderzoeken reeds zijn gebruikt. In het onderstaande zullen deze begrippen kort worden toegelicht.

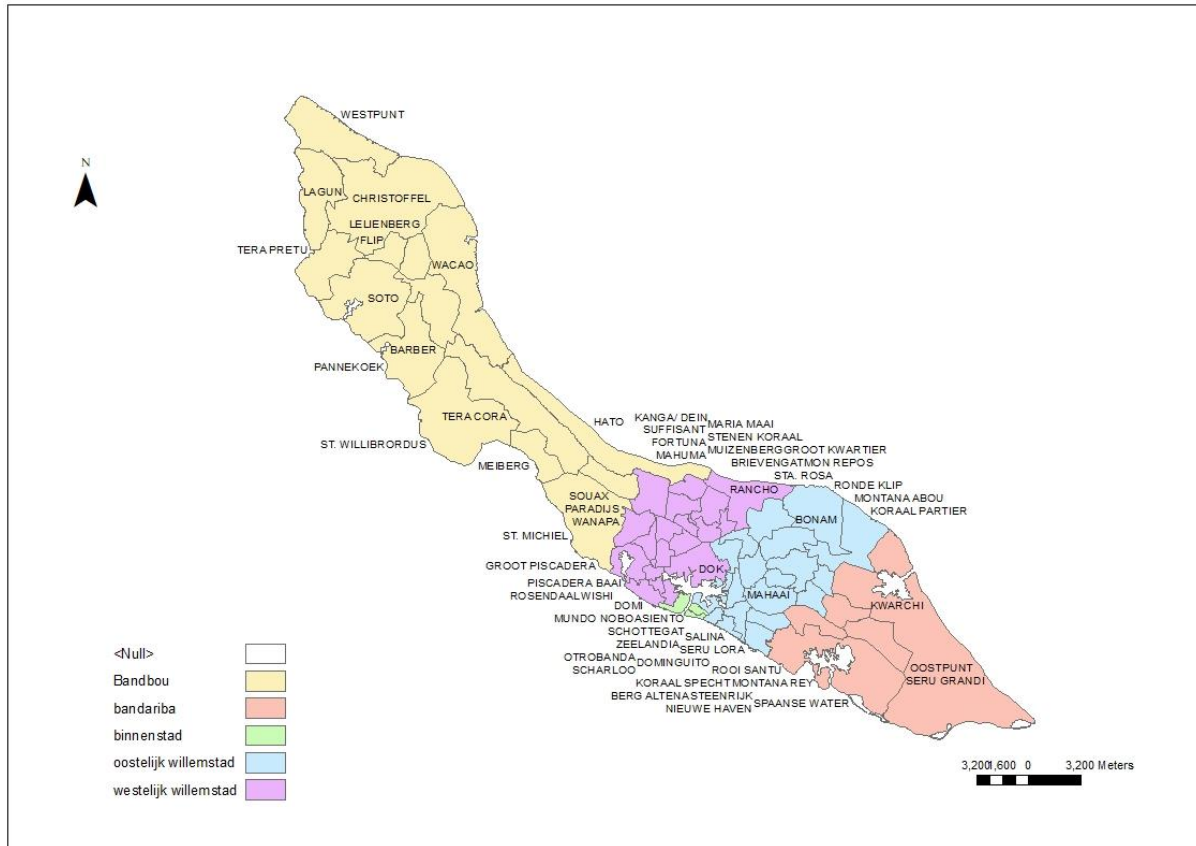
Deelgebied

Het territorium van Curaçao wordt door CBS verdeeld in de volgende vijf deelgebieden:

- Bandabou (Bb, is het westelijk deel van het eiland);
- Westelijk Willemstad (Ww, is het westelijk deel van het stedelijk gebied Groot-Willemstad);
- Binnenstad (Bi, het centrum van Groot Willemstad);
- Oostelijk Willemstad (Ow, is het oostelijk deel van het stedelijk gebied Groot Willemstad);
- Bandariba (Br, is het oostelijk deel van het eiland).

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de deelgebieden.

Figuur 1: Overzicht deelgebieden



Deelmarkt

De woningmarkt wordt door CBS verdeeld in de volgende marktsegmenten:

- De deelmarkt van woningen tot een prijs van Naf. 150.000 (deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse)
- De deelmarkt van woningen met een prijs tussen Naf. 150.001 en Naf. 350.000 (deelmarkt van middenklasse woningen); Deze deelmarkt wordt verder onderverdeeld in een sub-deelmarkt van woningen met een prijs tussen Naf. 150.001 en Naf. 250.000 (sub-deelmarkt van middenklasse woningen met een lagere prijs) en een sub-deelmarkt van woningen met prijs tussen Naf. 250.001 en Naf. 350.000 (sub-deelmarkt van middenklasse woningen met een hogere prijs)
- De deelmarkt van woningen met een prijs boven Naf. 350.000 (deelmarkt van woningen in de dure prijsklasse)

De begrenzing van de deelmarkten op basis van woningwaarden is gekoppeld aan een verdeling naar inkomensklasse. De capaciteit van huishoudens om een woning van een zekere prijsklasse te kopen wordt immers bepaald door het inkomen⁴.

⁴ De begrenzing van inkomenscategorieën per deelmarkt is verbonden met de voorwaarden die de meeste banken hanteren voor het verstrekken van een hypotheek, welke gebaseerd is op de wettelijke regel dat het aflossingsbedrag van een schuld niet meer dan 30% van het inkomen mag bedragen. Daarbij kunnen looptijden van rond 30 jaar gehanteerd worden (mits de hypotheeknemer aan de door de bank gestelde voorwaarden voldoet)

- Voor de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse geldt een maandinkomen tot Naf. 3000;
- Voor de deelmarkt van middenklasse woningen geldt een maandinkomen, tussen Naf. 3001 en Naf. 7000; Zoals gesteld wordt deze deelmarkt onderverdeeld in twee subdeelmarkten, namelijk: de sub-deelmarkt van middenklasse woningen met een lagere prijs, deze correspondeert met een maandinkomen tussen Naf. 3001 en Naf. 5000 en de sub-deelmarkt van middenklasse woningen met een hogere prijs, deze correspondeert met een maandinkomen tussen Naf. 5001 en Naf. 7000;
- Voor de deelmarkt van woningen in de prijsklasse hoger dan Naf. 350.000 geldt een maandinkomen boven Naf. 7000.

Deelperioden

Voor deelperioden is er geen vaste indeling zoals dat met deelmarkten en deelgebieden wel het geval was. Deelperioden zijn tijdvakken die binnen de totale periode (2010-2021) worden onderscheiden. Een deelperiode volgt uit de variaties in ontwikkeling die zich manifesteren in de totale periode. Verderop in dit rapport wordt het onderscheid naar deelperioden afgeleid.

De focus op deelgebieden, deelmarkten en deelperioden is ingegeven door het besef dat er differentiaties bestaan in de wijze waarop de woningmarkt zich ontwikkelt. De woningmarkt ontwikkelt zich al naar gelang specifieke voorwaarden die in bepaalde regio's en op verschillende marktsegmenten en in verschillende tijdvakken gelden. Kennis van de differentiaties kan worden gebruikt om meer gedetailleerde analyses te kunnen uitvoeren en meer specifieke uitspraken te kunnen doen over de ontwikkelingen.

2.3 Tot slot

Resumerend kan worden gesteld dat in dit onderzoek de ontwikkeling van de woningmarkt wordt bestudeerd:

- Voor de periode 2010-2021;
- Aan de hand van de variabelen mediane verkoopprijzen per jaar en het totaal aantal transacties per jaar;
- Voor de woningmarkt als geheel, en nader toegespitst op deelmarkten, deelgebieden en te onderscheiden deelperiodes.

Het verloop van de marktontwikkeling (voor de periode als geheel en voor de deelperioden, voor de deelmarkten en voor de deelgebieden) worden uitgedrukt in gemiddelde jaarlijkse groeicijfers (geeft aan hoe het aantal transacties en de mediane verkoopprijzen in een periode, jaarlijk veranderen) die aan de hand van de eerdergenoemde formules worden berekend.

HOOFDSTUK 3: DE WONINGMARKTONTWIKKELING TUSSEN 2010 EN 2020

In dit hoofdstuk worden de marktontwikkelingen beschreven aan de hand van de in het vorige hoofdstuk gepresenteerde methode.

Nb: Van IdB zijn transactiegegevens verkregen t/m augustus 2021. Het is voor de analyse van de marktontwikkelingen zinvol om gegevens te hebben over een heel jaar. Om hieraan te voldoen wordt voor de ontbrekende periode (september tot december 2021) de transactiegegevens van 2021 geëxtrapoleerd.

3.1 De ontwikkeling van de mediane verkoopprijzen en het aantal transacties

In de onderstaande tabel wordt de jaarlijkse mediane verkoopprijzen en de jaarlijkse aantallen transacties over de periode 2010-2021 weergegeven, met daarbij de jaarlijkse groei over twee opeenvolgende jaren.

Tabel 1: Verkoopprijzen en aantallen transacties per jaar

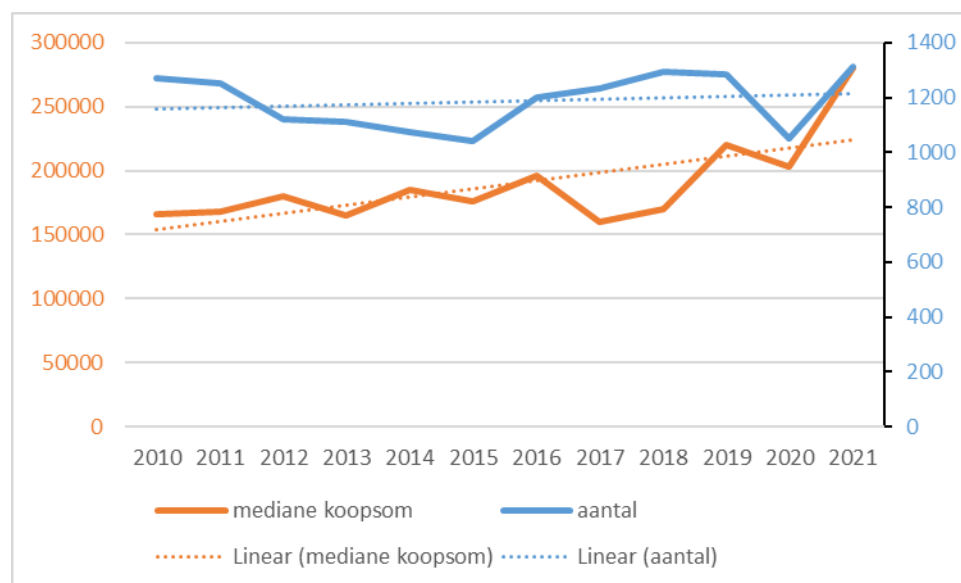
Jaar	Aantal	Jaarlijkse groei	Mediane verkoopprijzen	Jaarlijkse groei
2010	1270	--	165500	--
2011	1250	-1.6	168000	1.5
2012	1122	-10.2	180000	7.1
2013	1114	-0.7	165000	-8.3
2014	1073	-3.7	185000	12.1
2015	1041	-3.0	176000	-4.9
2016	1200	15.3	196234	11.5
2017	1233	2.8	160000	-18.5
2018	1296	5.1	170000	6.3
2019	1287	-0.7	220000	29.4
2020	1053	-18.2	203200	-7.6
2021	1311	24.6	280000	37.8

Enkele algemene gegevens:

- Het totaal aantal transacties over deze periode bedraagt 14.250;
- Gemiddeld werden in deze periode 1188 transacties per jaar gepleegd.

De trend met betrekking tot de mediane verkoopprijs en het aantal woningtransacties wordt in het onderstaande grafiek (figuur 2) weergegeven.

Figuur 2: Ontwikkeling mediane verkoopprijzen en aantal transacties



- Uit de grafiek blijkt dat waar het aantal woningtransacties tussen 2010-2021 matig is gestegen, de mediane verkoopprijs van woningen sterker is gestegen (zie de hellingshoeken van de trendlijnen);

In onderstaande tabel worden de gemiddelde jaarlijkse groeicijfers voor de gehele periode en voor de deelperiodes weergegeven (de gemiddelde jaarlijkse groeicijfers geeft aan hoe het aantal transacties en de mediane verkoopprijzen in een periode of deelperiode gemiddeld per jaar zijn veranderd; bijvoorbeeld, de onderstaande tabel laat zien dat het aantal transacties in de periode 2010-2021, elk jaar met gemiddeld 0.3 is gestegen; voor de gehele periode betekent dit een totale groei van $11 \text{ jaar} * 0.3\% = 3.3\%$).

Tabel 2: Gemiddelde jaarlijkse groeicijfers van aantal transacties en mediane verkoopprijzen woningmarkt (gehele periode en deelperiodes)

Variabelen	Periode	Deelperiodes		
	2010-2021	2010-2015	2015-2019	2019-2021
Aantal transacties	0.3	-3.8	5.4	0.9
Mediane verkoopprijzen	4.9	1.7	5.7	12.8

- Bestudering van de cijfers in tabel 1 laat zien dat de periode 2010-2021 te verdelen is in drie fases (deelperiodes) namelijk de deelperiode 2010-2015, 2015-2019 en 2019-2021. De deelperiode 2010-2015 laat een stagnerende groei zien met een significante daling van het aantal transacties en een gematigde groei van de verkoopprijzen, de periode 2015-2019 laat de sterkste ontwikkeling van de woningmarkt zien, waarin zowel het aantal transacties als de verkoopprijzen toenemen. Opvallend was de ontwikkeling van de deelperiode 2019-2021, waarin na de klap van Covid in 2020 (en

een sterke duik van zowel het aantal transacties als de verkoopprijzen), een spectaculaire stijging wordt gezien van de mediane verkoopprijs (2021).

3.2 De marktontwikkeling op de deelmarkten en in de deelgebieden

Zoals eerder aangegeven wordt de woningmarkt verdeeld in drie deelmarkten (zie hoofdstuk 2) en het territorium van Curaçao in vijf deelgebieden. Iedere deelmarkt/deelgebied presteert afhankelijk van de marktomstandigheden die zich hierop/hierin voordoen. In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van de marktontwikkeling van de afzonderlijke deelmarkten en van de afzonderlijke deelgebieden.

3.2.1 Ontwikkeling van het aantal transacties op de deelmarkten

In de onderstaande tabel wordt het resultaat van de ontwikkeling van het aantal transacties per deelmarkt per jaar weergegeven.

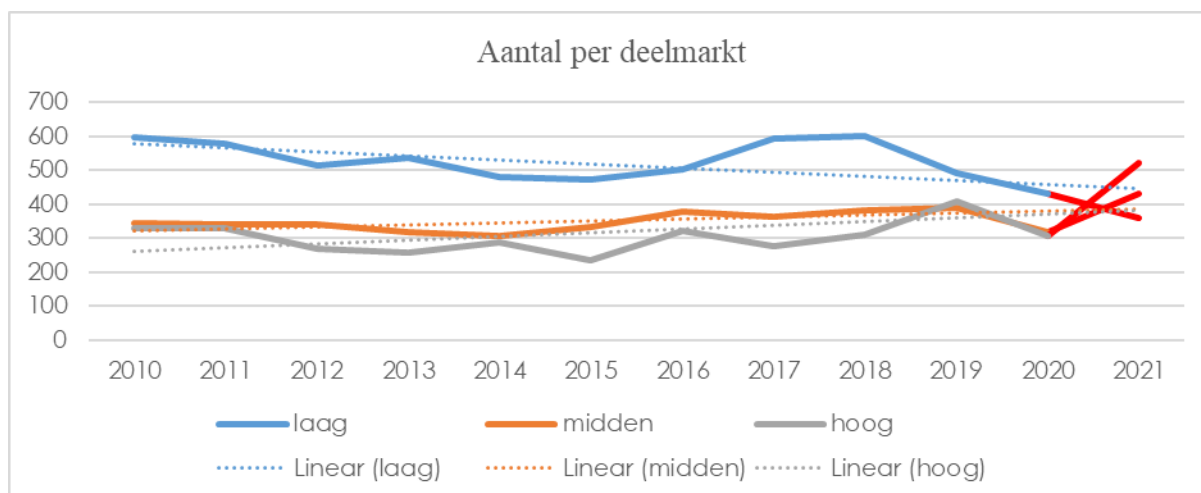
Tabel 3: Aantal transacties per deelmarkt

Jaar	Woningen in de prijsklasse tot Naf 150.000	Jaarlijkse groei	Middenklasse woningen	Jaarlijkse Groei	Woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000	Jaarlijkse groei
2010	598	-	344	-	328	-
2011	579	-3.2	341	-0.9	330	0.6
2012	513	-11.4	339	-0.6	270	-18.2
2013	536	4.5	319	-5.9	259	-4.1
2014	479	-10.6	305	-4.4	289	11.6
2015	473	-1.3	332	8.9	236	-18.3
2016	502	6.1	378	13.9	320	35.6
2017	593	18.1	364	-3.7	276	-13.8
2018	601	1.3	383	5.2	312	13.0
2019	491	-18.3	388	1.3	408	30.8
2020	430	-12.4	318	-18.0	305	-25.2
2021	360	-16.3	431	35.4	521	70.7
Totaal	6155		4242		3854	

- Op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf 150.000, worden de meeste transacties gepleegd (6155), gevolgd door de deelmarkt van middenklasse woningen (4242) en tenslotte de deelmarkt woningen in de dure prijsklasse (3854);

De trend ten aanzien van het aantal transacties wordt in figuur 3 gepresenteerd.

Figuur 3: Aantal transacties per deelmarkt



- Opvallend is de scherpe en continue daling van het aantal transacties na 2018 tot heden op de grootste deelmarkt namelijk die van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000 ;
- Aan de andere kant stijgt het aantal transacties op de deelmarkten van middenklasse en woningen in de prijsklasse boven naf. 350.000 (de twee kleinere deelmarkten) na 2015 geleidelijk. Na een val in 2020, stijgt het aantal transacties vrij scherp met op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000 zelfs een explosieve groei in 2021.

3.2.2 Ontwikkeling van de mediane verkoopprijs op de deelmarkten

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de ontwikkeling van de mediane verkoopprijzen per deelmarkt per jaar weergegeven.

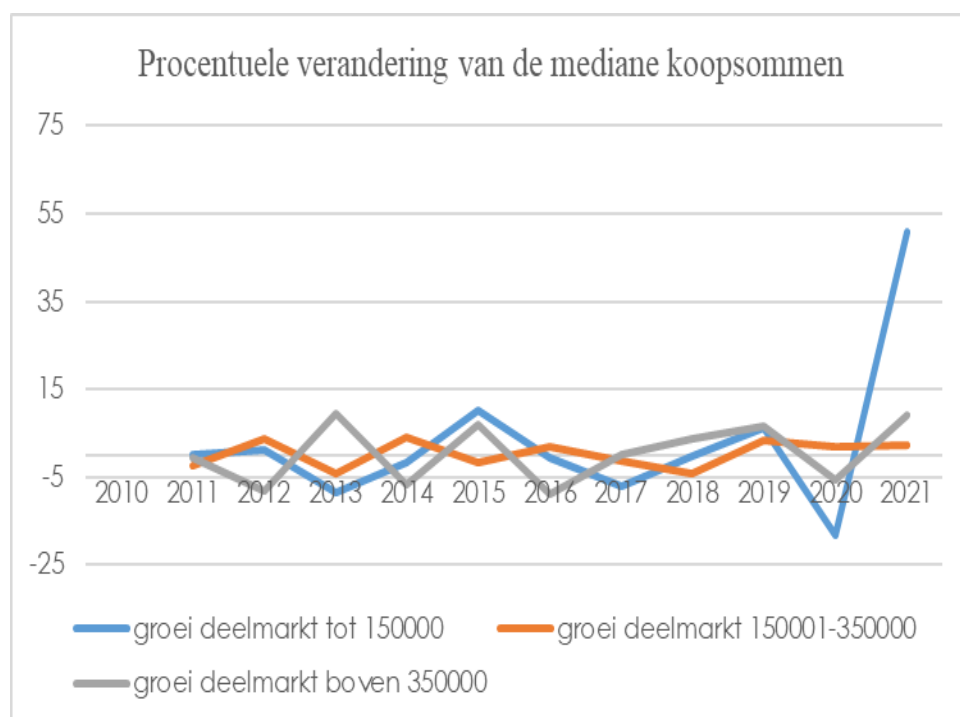
Tabel 4: Mediane verkoopprijzen per deelmarkt

Jaar	Woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000	Groei	Middenklasse woningen	Groei	Woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000	Groei
2010	69975		236250		577500	
2011	70000	0.0	231000	-2.2	573500	-0.7
2012	70920	1.3	240000	3.9	526400	-8.2
2013	65000	-8.3	230000	-4.2	576940	9.6
2014	64000	-1.5	239300	4.0	537980	-6.8
2015	70500	10.2	235000	-1.8	575000	6.9
2016	70000	-0.7	240000	2.1	524850	-8.7
2017	65200	-6.9	236750	-1.4	525000	0.0
2018	65000	-0.3	227000	-4.1	545000	3.8
2019	69000	6.2	235000	3.5	581780	6.7
2020	56360	-18.3	240000	2.1	550000	-5.5
2021	85000	50.8	245350	2.2	600000	9.1

- Opvallend is de explosieve prijsstijging op de deelmarkt van goedkope woningen in 2021;
- Als de verkoopprijzen over de gehele periode in beschouwing worden genomen (2010-2021), dan valt het op dat de grootste prijsstijging zich voordoet op de deelmarkt van goedkope woningen.

Vanwege het zeer verschillende bereik van de prijsveranderingen op de deelmarkten van woningen in de lage prijsklasse en middenklasse-woningen aan de ene kant (op deze deelmarkten belopen de prijsveranderingen een waarde in de duizenden guldens) en de deelmarkt van woningen in de hoge prijsklasse aan de andere kant (op deze deelmarkt belopen de prijsveranderingen een waarde in de tienduizenden guldens), wordt de onderstaande grafiek niet in absolute cijfers gepresenteerd (een dergelijke weergave zou een vertekend beeld geven), maar in de vorm van relatieve (procentuele) verandering.

Figuur 4: Procentuele verandering mediane verkoopprijzen



- De explosieve groei van mediane verkoopprijzen op de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse komt in deze grafiek goed tot uiting.

In de onderstaande tabel worden de ontwikkelingen van de deelmarkten voor de periode 201-2021 weergegeven.

Tabel 5: Gemiddelde jaarlijkse groeicijfers van aantal transacties en mediane verkoopprijzen per deelmarkt

Variabelen	Deelmarkten		
	<i>Woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000</i>	<i>Middenklasse woningen</i>	<i>Woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000</i>
Aantal transacties	-4.5	2.1	4.3
Mediane verkoopprijzen	1.8	0.1	0.3

- Geconstateerd wordt dat tussen de marktprestatie van de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000 (waar het aantal transacties sterk afneemt, bij een stijging van verkoopprijzen) en deelmarkt van dure woningen (waar het aantal transacties sterk toeneemt, bij een gematigde stijging van de verkoopprijzen) een scherp contrast bestaat;
- Waargenomen wordt dat in deze periode de stijging van de woningprijzen op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000 vrij groot is, terwijl op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000 nauwelijks

sprake is van een stijging van de woningprijzen. Eerder is aangegeven dat op de woningmarkt als geheel in deze periode, significante prijsstijgingen zich hebben voorgedaan (zoals aangegeven in tabel 2, een gemiddelde jaarlijkse groei van 4.9%). Hierbij moet worden gesteld dat deze prijsstijgingen niet exclusief kunnen worden toegeschreven aan de prijsstijging op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000. Veeleer is hier sprake van een verschuiving. Immers, gelijk met de prijsontwikkeling op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.000 was er een sterke afname van het aantal transacties op deze deelmarkt, terwijl aan de andere kant een sterke toename was van het aantal transacties op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse boven Naf. 350.000. Het is door deze mechanisme dat de verkoopprijzen van woningen in prijsklasse boven Naf. 350.000 op de woningmarkt als geheel zijn gaan overheersen.

3.2.3 Ontwikkeling van het aantal transacties in de deelgebieden

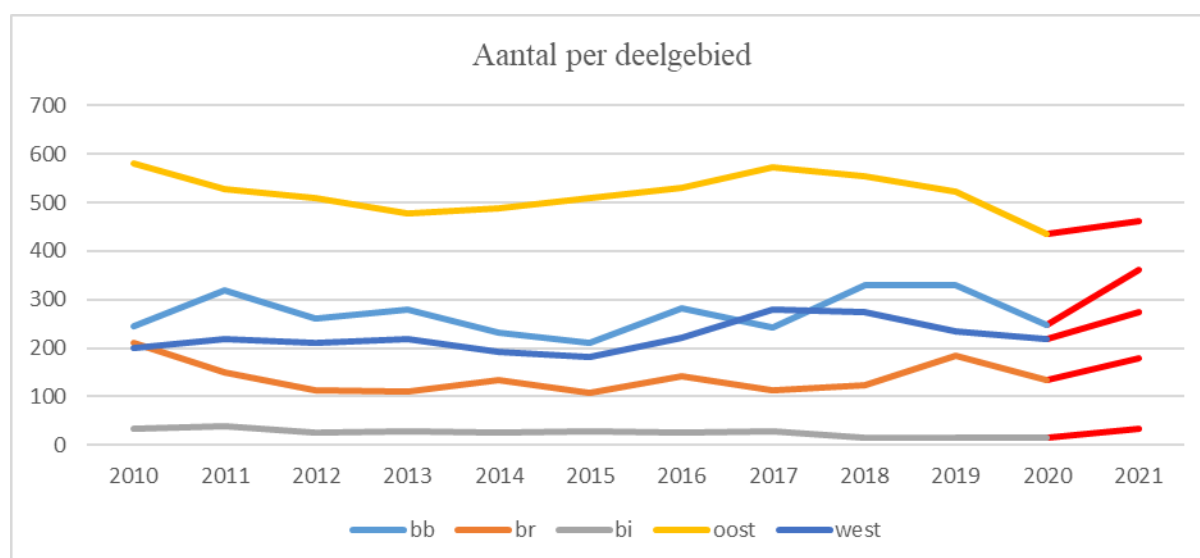
In onderstaande tabel wordt het aantal transacties per deelgebied, per jaar weergegeven (Bb is Bandabou, Br is Bandariba, Bi is Binnenstad, Ow is Oostelijk Willemstad en Ww is Westelijk Willemstad).

Tabel 6: Aantal transacties per deelgebied

Jaar	Bb	Groei	Br	Groei	Bi	Groei	Ow	Groei	Ww	Groei
2010	244		211		33		582		200	
2011	318	0.3	149	-0.3	38	0.2	527	-0.1	218	0.1
2012	260	-0.2	113	-0.2	27	-0.3	510	0.0	212	0.0
2013	280	0.1	110	0.0	28	0.0	478	-0.1	218	0.0
2014	233	-0.2	135	0.2	25	-0.1	488	0.0	192	-0.1
2015	212	-0.1	108	-0.2	28	0.1	510	0.0	183	0.0
2016	282	0.3	141	0.3	25	-0.1	530	0.0	222	0.2
2017	242	-0.1	112	-0.2	28	0.1	572	0.1	279	0.3
2018	329	0.4	123	0.1	15	-0.5	555	0.0	274	0.0
2019	331	0.0	185	0.5	14	-0.1	523	-0.1	234	-0.1
2020	247	-0.3	135	-0.3	16	0.1	435	-0.2	220	-0.1
2021	362	0.5	179	0.3	35	1.2	461	0.1	275	0.3
Totaal	3340		1701		312		6171		2727	

- Oostelijk Willemstad is het deelgebied waar de meeste transacties worden gepleegd (dit deelgebied is naar inwonertal en aantal gebouwen het grootste deelgebied van Curaçao), terwijl het deelgebied Binnenstad een ondergeschikte positie inneemt als het gaat om de aantallen transacties die jaarlijks worden gepleegd;

Figuur 5: Aantal transacties per deelgebied



- Duidelijk is te zien dat de groei van deelgebied Bb in de periode 2020-2021 veruit sterker is dan van alle andere deelgebieden;

3.2.4 Ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in de deelgebieden

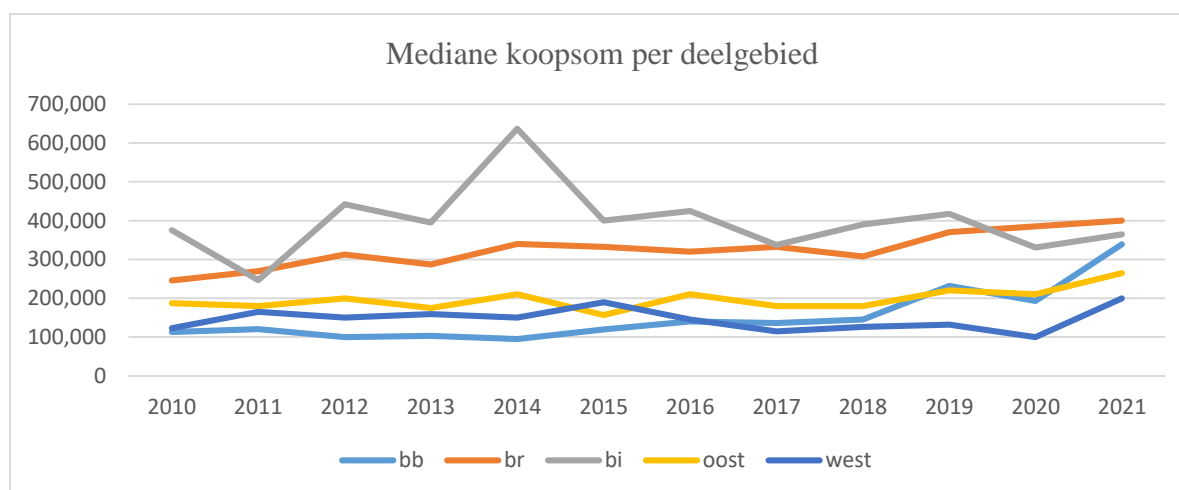
In tabel 6 worden transactiewaarden per deelgebied, per jaar weergegeven.

Tabel 7: Mediane verkoopprijzen per deelgebied

Mediane verkoopprijs/deelgebied										
Jaar	Bb	Groei	Br	Groei	Bi	Groei	Ow	Groei	Ww	Groei
2010	113000	--	245440	--	375000	--	187530	--	123000	--
2011	120500	0.1	270000	0.1	246823	-0.3	180000	0.0	165000	0.3
2012	99500	-0.2	312550	0.2	442500	0.8	200000	0.1	150000	-0.1
2013	102820	0.0	287500	-0.1	395000	-0.1	175000	-0.1	159000	0.1
2014	95000	-0.1	340000	0.2	637000	0.6	210000	0.2	150000	-0.1
2015	119750	0.3	332500	0.0	400325	-0.4	156983	-0.3	190000	0.3
2016	140000	0.2	320000	0.0	425000	0.1	210000	0.3	145000	-0.2
2017	136100	0.0	332280	0.0	337500	-0.2	180000	-0.1	115000	-0.2
2018	145000	0.1	308000	-0.1	390000	0.2	180000	0.0	126500	0.1
2019	231710	0.6	370000	0.2	417655	0.1	220000	0.2	132175	0.0
2020	192920	-0.2	385000	0.0	331146	-0.2	210000	0.0	99500	-0.2
2021	339000	0.8	400000	0.0	365000	0.1	264420	0.3	200000	1.0

- In bijna alle deelgebieden is in deze periode sprake van (significante) toename van de verkoopprijzen (vergelijk de prijzen van startjaar 2010 en eindjaar 2021 voor elke deelgebied); Dat is behalve in het deelgebied van de Binnenstad waar de verkoopprijzen iets zijn afgenomen.

Figuur 6: Mediane verkoopprijzen per deelgebied



- Hoewel wat schommelend, vertonen de lijnen in de bovenstaande grafiek de gestage stijging van de transactiewaarden.

In de onderstaande tabel worden de ontwikkelingen van het gemiddelde jaarlijkse groeicijfers van het aantal transacties en mediane verkoopprijzen weergegeven.

Tabel 8: Gemiddelde jaarlijkse groeicijfers van aantal transacties en mediane verkoopprijzen per deelgebied

Variabelen	Deelgebieden				
	<i>Bb</i>	<i>Br</i>	<i>Bi</i>	<i>OW</i>	<i>WW</i>
Aantal transacties	3.7	-1.5	0.5	-2.1	2.9
Mediane verkoopprijzen	10.5	4.5	-0.2	3.2	4.5

De deelgebieden laten de ontwikkeling zien van een afgenomen groei van Oostelijk Willemstad en een sterke groei van Bandabou en Westelijk Willemstad. Bekend is dat voor lange tijd de groei van het eiland vooral geconcentreerd was in het oostelijk deel van het eiland. Deze cijfers laten zien dat het westelijk deel van het eiland in de afgelopen jaren meer belangstelling van bewoners en projectontwikkelaars lijkt te krijgen.

NB: Bij de beschouwing van de deelgebieden is het wel van belang voor ogen te houden dat deze vrij groot zijn. Waar wordt gesteld dat Oostelijk Willemstad een krimp doormaakt betekent het daarom niet dat er geen wijken zijn in dit deelgebied die een sterke ontwikkeling doormaken. Noch is het zo dat waar wordt gesteld dat het deelgebied van Bandabou een groei doormaakt dit betekent dat alle wijken in dit deelgebied groeien. Het zijn meestal enkele plekken in deze deelgebieden waarin ontwikkelingen zich voordoen. Vaak zijn deze ontwikkelingen wel zo dominant dat ze in de cijfers van het hele deelgebied weerspiegelen.

3.3 Alles bij elkaar

Resumerend kan worden gesteld dat de Curaçaose grond- en woningmarkt in de periode 2010-2021, als geheel een groei heeft gekend. Echter, zoals in de onderstaande tabel blijkt, had de ontwikkeling van de woningmarkt in de tijd en bekeken vanuit de invalshoek van de deelmarkten en van de deelgebieden, een fragmentarisch karakter. De positieve ontwikkeling van de woningmarkt in deze periode heeft dus zeker niet gegolden voor alle deelperioden, deelmarkten en deelgebieden.

In onderstaande tabel worden de ontwikkelingen van de woningmarkt in de periode 2010-2021, vanuit de verschillende invalshoeken die in dit onderzoek zijn gehanteerd, overzichtelijk weergegeven.

Tabel 9: Overzicht ontwikkeling woningmarkt

Variabelen	Periode	Deelperiodes			
	2010-2021	2010-2015	2015-2019	2019-2021	
Aantal transacties	0.3	-3.9	5.4	0.6	
Mediane verkoopprijzen	4.9	1.7	5.7	12.8	
Variabelen	Deelmarkten				
	< Naf. 150.000	Tussen Naf. 150.001- Naf. 350.000	>Naf. 350.000		
Aantal transacties	-4.5	2.1	4.3		
Mediane verkoopprijzen	1.8	0.1	0.3		
Variabelen	Deelgebieden				
	<i>Bb</i>	<i>Br</i>	<i>Bi</i>	<i>Ow</i>	<i>Ww</i>
Aantal transacties	3.7	-1.5	0.5	-2.1	2.9
Mediane verkopprijzen	10.5	4.5	-0.2	3.2	4.5

HOOFDSTUK 4: DE MARKTONTWIKKELINGEN TOEGELICHT

De marktontwikkelingen zoals die in het voorgaande naar voren zijn gekomen, zullen in dit hoofdstuk worden toegelicht. Het gaat hierbij niet om een diepgaand onderzoek op het vinden van gedetailleerde verklaringen. Dat zou de grenzen van een statistisch onderzoek, waarin de nadruk ligt op een (analytische) beschrijving, overschrijden. Waar het wel om gaat is dat de marktontwikkelingen in een breder context worden geplaatst, met als doel om een globaal beeld te verkrijgen van de omstandigheden die het hebben aangedreven.

4.1 Enkele omstandigheden die de ontwikkeling van de woningmarkt hebben aangedreven

In de beschrijving van de ontwikkelingen van de woningmarkt is aangegeven dat:

1. Deze sector in de periode 2010-2021 een groei heeft doorgemaakt, tot uiting komend in het toegenomen aantal transacties en de toegenomen verkoopprijzen.

Een omschrijving van de meer specifieke ontwikkelingen waren:

2. De meest krachtige prestatie van de woningmarkt werd geleverd in de subperiode 2015-2019, waarin een significante groei werd bereikt van zowel het aantal transacties als de verkoopprijzen; Daartegenover stond de subperiode 2010-2015, waarin een krimp van woningmarkt zich heeft voorgedaan, vooral vanwege een sterk afnemend aantal transacties bij een matige stijging van de verkoopprijzen; Tenslotte was er de subperiode 2019-2021, waarin in 2021 een extreme groei van de verkoopprijzen werd gemeten, nadat deze variabele in het jaar daarvoor (2020) een duik heeft gemaakt.
3. De groei van de woningmarkt als geheel blijkt voornamelijk te zijn ingegeven door een toename van het aantal transacties op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse van dure woningen (met een waarde van Naf. 350.000 en hoger); Daartegenover stond de significante stijging van de verkoopprijzen en de daling van het aantal transacties op de deelmarkt van goedkope woningen (in prijsklasse tot Naf 150.000);
4. De regio's die naar verhouding de grootste groei van de woningmarkt in deze periode hebben doorgemaakt zijn het deelgebied van Bandabou en het deelgebied van Westelijk Willemstad; De deelgebieden van Oostelijk Willemstad, Bandariba en de Binnenstad zijn in groei afgenomen.

Bij het doorzoeken naar de factoren die deze marktontwikkelingen hebben aangedreven, zal in het volgende worden ingehaakt op de processen die in recent uitgevoerde onderzoeken van CBS reeds als zodanig zijn aangegeven.

-Economische omstandigheden

De economische situatie vormt een randvoorwaarde voor huishoudens en bedrijven om investeringen/bestedingen te doen. In het algemeen geldt dat wanneer de economie aantrekt investeringen/bestedingen zullen toenemen, terwijl een negatieve economische groei (een krimpende economie) tot een vermindering van het investeringen/bestedingen zal leiden.

In de onderstaande tabel worden de cijfers van de economische groei en de cijfers van het aantal en de waarde van de woningtransacties weergegeven⁵.

Tabel 10: Ontwikkeling BBP tegenover ontwikkeling woningmarkt

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Groei BBP	0.6	-0.1	-0.8	-1.2	0.3	-0.9	-1.7	-2.2	-3.4	-18.4
Groei aantal transacties	-1.6	-10.2	-0.7	-3.7	-3.0	15.3	2.8	5.1	-0.7	-18.2
Groei transactie-waarden	1.5	7.1	-8.3	12.1	-4.9	11.5	-18.5	6.3	29.4	-7.6

Bron: CBS

- Geconstateerd wordt dat tussen 2010 en 2021 het BBP en de marktontwikkelingen (tot uiting komend in de ontwikkeling van het aantal transacties en transactiewaarden) niet parallel aan elkaar lopen (waar het BPP in deze periode overwegend negatief is, vertonen de marktontwikkelingen in verschillende jaren een positieve waarde).

Het feit dat de ontwikkeling van de woningmarkt in meerdere jaren omgekeerd is aan de economische ontwikkeling staat in tegenstelling tot de bewering dat onder omstandigheden van een dalende/stijgende economie, investeringen/bestedingen zullen afnemen/toenemen. De simpele conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat in deze periode de economische ontwikkeling een partiële invloed heeft uitgeoefend op de ontwikkeling van de woningmarkt (impliceert dat meer aan de hand was dan alleen economische omstandigheden).

-Het Overheidshandelen

⁵ Dit wordt gedaan voor de periode 2011-2020 (de cijfers van 2021 zijn er nog niet), omdat de cijfers van BBP (het Bruto Binnenlands Product) deze periode bestrijken (cijfers van 2011 zijn er wel, maar toen werd een andere methode toegepast voor de berekening van de economische groei, deze cijfers kunnen hier daarom niet zomaar worden gebruikt).

Gesteld kan worden dat in principe elk overheidshandelen de woningmarkt kan beïnvloeden. Daarbij kan het zelfs gaan om maatregelen die op andere terreinen zijn genomen, waarvan de effecten zich op de grond- en woningmarkt uitstrekken, met soms onvoorziene resultaten tot gevolg. Illustratief is in dit verband het verhaal van de Pensonadoregeling. Deze regeling werd in de jaren 90 van de vorige eeuw ingevoerd om kapitaalkrachtige mensen uit het buitenland aan te trekken. Met een beloning van een lager belastingtarief op hun vermogen als ze zich op Curaçao komen vestigen, was één van de eisen van deze regeling dat ze een woning moesten kopen van minimaal Naf. 260.000. Vanwege deze regeling zijn weliswaar “Pensonado’s” naar Curaçao gekomen, maar het bijkomstig effect was dat de prijzen van woningen, vooral op het marktsegment van middenklassers, sterk werden opgedreven. Daarom werd deze regeling aangepast door de vereiste woningprijs vast te stellen op een veel hoger niveau. Hierdoor bedaarde de stijging van de woningprijzen vrij snel.

Waar het gaat om gerichte maatregelen die bedoeld zijn om de volkshuisvesting te stimuleren, heeft de overheid in de loop der jaren verschillende instrumenten ingezet. Genoemd kunnen worden het aangaan van ppp-projecten met de particuliere sector (voor het aantrekken van particuliere investeringen in woningbouwprojecten voor bepaalde doelgroepen, met inbreng van domeingronden), de verlening van aftrek van hypotheekbelasting (ter bevordering van het eigen woningbezit) en de implementatie van de Tax-holidayregeling (voor het aantrekken van particuliere investeringen in woningbouwprojecten door het verlenen van vrijstelling van invoerrechten). Hoewel niet van de overheid maar van de Centrale Bank, is er het monetair beleid dat een groot invloed uitoefent op de (hypotheek)rente. De stand van de (hypotheek)rente is een omstandigheid die direct inwerkt op het potentieel van huishoudens om bestedingen te plegen.

Gesteld moet worden dat het voor dit onderzoek niet mogelijk was om het effect van al deze overheidsmaatregelen te kunnen kwantificeren. Een praktisch probleem is dat de nodige informatie hierover niet voor handen was (bijvoorbeeld hoe vaak zijn deze maatregelen gebruikt en welke bedragen waren hiermee gemoeid). Het feit dat het overheidshandelen hier prominent wordt genoemd is vooral bedoeld om de aandacht te vestigen op het feit dat altijd een invloed van deze actor uitgaat en dat deze maatregelen in onderhavige periode rol van belang hebben gespeeld.

-Diverse omstandigheden op de woningmarkt

Waar in dit rapport noch de economische omstandigheden, noch de invloed van de overheid concreet kunnen worden geïllustreerd, valt over de volgende zaken meer te zeggen.

De spanning tussen vraag en aanbod

In het woningbehoefteonderzoek dat in 2015 (CBS, 2018) is verricht is uitgelegd hoe in die tijd de vraag naar woningen is beïnvloed door het proces van kleiner wordende

huishoudens. De toename van het aantal huishoudens die hiervan het directe gevolg was, werd niet vergezeld door een productie van voldoende woningen voor huiszoekenden. Het resultaat was een significante toename van de woningbehoefte (dat is het aantal mensen van 18 en ouder die aangeven een zelfstandig huishouden te willen worden en apart te willen gaan wonen), onder jongeren die zich voor het eerst aandienen als woningzoekenden (starters) en ook onder mensen van 60 jaar en ouder en alleenstaande moeders. Het grootste deel van deze mensen had een inkomen tot Naf. 3000 per maand. Deze inkomensgroep behoort tot de deelmarkt van goedkope woningen (met een waarde tot Naf. 150.000).

In een onderzoek dat in 2017 is verricht waarin de benuttingsgraad van de woningvoorraad is onderzocht (CBS, 2019), is naar voren gekomen dat een groot woningtekort (dit is het verschil tussen het totaal aantal huishoudens en het totaal aantal woningen op de woningmarkt, bij hantering van het uitgangspunt dat voor elk huishouden een woning beschikbaar moet zijn) heerst onder inkomensgroepen tot Naf. 5000 per maand (dit bestrijkt het marktsegment van woningen met een waarde tot Naf. 250.000).

Dit marktsegment omvat de goedkope woningen (woningen met een waarde tot Naf. 150.000), maar ook een deel van de deelmarkt van middenklasse woningen, namelijk de sub-deelmarkt van middenklasse woningen met een lagere prijs (woningen met een waarde tussen Naf. 150.001 en Naf. 250.000).

De omstandigheden voor wat betreft het aantal transacties en de verkoopprijzen die gelden op de deelmarkt van goedkope woningen is in hoofdstuk 3 reeds naar voren gekomen. Voor de verdere analyse wordt in de onderstaande tabel de situatie aangegeven voor de sub-deelmarkten die onder de deelmarkt van middenklasse woningen vallen.

Tabel 11: aantal transacties en verkoopprijzen van woningen op de sub-deelmarkten van middenklasse- woningen

<i>Jaar</i>	Sub-deelmarkt van middenklassewoningen met lagere prijzen (tussen Naf. 150.001 en Naf. 250.000)		Sub-deelmarkt van middenklassewoningen met hogere prijzen (tussen Naf. 250.001 en Naf. 350.000)	
	<i>Aantal transacties</i>	<i>Mediane verkoopprijzen</i>	<i>Aantal transacties</i>	<i>Mediane verkoopprijzen</i>
2010	209	195000	135	301810
2011	213	196560	128	296606
2012	198	205260	141	300000
2013	203	165000	116	300000
2014	190	200000	115	300000
2015	196	200000	136	295000
2016	218	200000	160	300000
2017	218	195000	146	300000
2018	239	200000	144	290000
2019	215	196200	173	300000
2020	185	200000	133	297717
2021	75	200000	356	258000

- Geconstateerd wordt dat op de sub-deelmarkt van *middenklasse woningen met een lagere prijs* het aantal transacties sterk afneemt, terwijl een stijging is te zien van de mediane verkoopprijzen;
- Op de sub-deelmarkt van *middenklasse woningen met een hogere prijs* blijkt het omgekeerde zich voor te doen, namelijk het aantal transacties stijgt bij een daling van de verkoopprijzen.

In tabel 12 worden de groeicijfers van het aantal transacties en de mediane verkoopprijzen voor beide marktsegmenten weergegeven

Tabel 12: Gemiddeld jaarlijkse groeicijfers van het aantal transacties en mediane verkoopprijzen van woningen op de sub-deelmarkten van middenklasse-woningen

Variabelen	Sub-deelmarkt van middenklasse woningen met lagere prijzen (tussen Naf. 150.001 en Naf. 250.000)	Sub-deelmarkt van middenklasse woningen met hogere prijzen (tussen Naf. 250.001 en Naf. 350.000)
Aantal transacties	-8.9	9.2
Mediane verkoopprijzen	0.23	-1.4

Uitgaande van de informatie in tabel 12 kan het volgende worden gesteld:

- Geconstateerd wordt dat de omstandigheden die gelden op de sub-deelmarkt van woningen in de prijsklasse tussen Naf. 150.001 en Naf. 250.000, feitelijk niet anders zijn dan de omstandigheden die voorkomen op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse tot Naf. 150.0000, waar ook is waargenomen dat het aantal transacties in de tijd is afgenomen, terwijl de mediane verkoopprijzen zijn toegenomen.

NB: Met de bovenstaande bevinding zal bij de verdere beschrijving van de marktontwikkelingen, het marktsegment van woningen met een waarde tot Naf. 250.000 als één deelmarkt worden beschouwd.

- Voor wat betreft de geconstateerde daling van de verkoopprijzen op de sub-deelmarkt van woningen in de prijsklasse tussen Naf. 250.001 en Naf. 350.000 het volgende. Op zich is dit fenomeen in dit onderzoek niet apart bestudeerd. Wel is uit eerder onderzoek van het CBS (CBS 2020) bekend dat op dit marktsegment nieuwbouwwoningen vrij snel worden verkocht, terwijl een deel van de bestaande woningen (woningen die al eerder bewoond zijn) die op de markt te koop worden aangeboden minder snel van de hand gaan (soms zelfs langdurig leegstaan). In deze zijn de verklaringen van makelaar Elgersma die in genoemd onderzoek zijn geuit relevant. Gesteld wordt dat veel bestaande woningen op de markt die bestemd zijn voor verkoop, ervaren worden als woningen die qua stijl en gebruik van materialen uit de tijd zijn geraakt. Dit impliceert dat wanneer deze woningen worden gekocht door de koper vaak nog (veel) geld hierin

gestoken moet worden om deze naar wens te maken. Vanwege de extra investering die mensen na de aankoop van deze woningen moeten maken komen ze daardoor duurder uit.

Met de waarneming dat in 2021 de transactiepreizen op deze sub-deelmarkt lager zijn dan in de voorgaande jaren is het aannemelijk dat thans de verkoopprijzen van met name de bestaande woningen worden aangepast (in prijs verlaagd), zodat deze woningen beter kunnen gaan verkopen. Mogelijk heeft de situatie van Covid in 2020 toen het aantal woningtransacties een flinke duik heeft gemaakt hiervoor de doorslag gegeven.

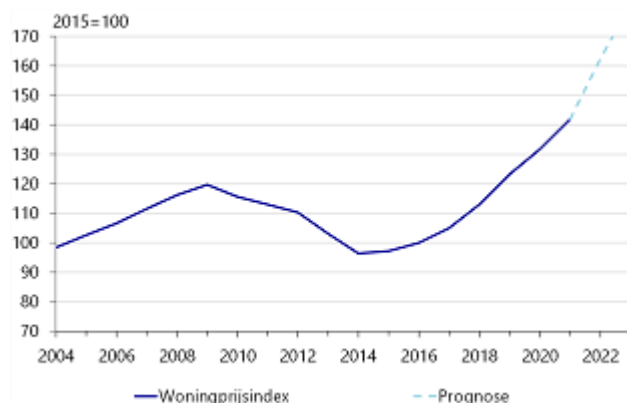
De aantrekking van de Curaçaose woningmarkt

Reeds is gebleken dat de deelmarkt van woningen met een waarde boven Naf. 350.000 is gegroeid in de periode 2010-2021. Om de vraag te kunnen beantwoorden welke omstandigheden hieraan hebben bijgedragen zijn twee experts geraadpleegd, namelijk dhr. Rigaud (Directeur van Vidanova Bank) en dhr. Augustin van Werkhoven, erkend taxateur, aangesloten bij de vereniging van taxateurs en makelaars.

Gesteld wordt dat al jaren door buitenlanders in woningen worden geïnvesteerd (mensen voornamelijk uit Nederland, maar ook uit de VS, Canada en Duitsland). Het merendeel van de woningen die worden gekocht door deze mensen zijn woningen van Naf. 350.000 of (veel) hoger. Dit is op zich niet nieuw. De laatste jaren is de belangstelling echter duidelijk toegenomen. Voor Nederlanders zijn de redenen hiervoor de uitzonderlijk lage hypotheekrentes die in Nederland gelden (mensen hebben meer geld te besteden). Anderzijds is er de situatie van de lage rentes die banken geven op het vermogen (thans geldt in Nederland zelfs negatieve rente). Tenslotte speelt het feit dat de huidige Nederlandse woningmarkt onder spanning staat van stijgende prijzen, onder omstandigheden van een hoog woningtekort. Het vooruitzicht is dat een verdere stijging van de woningprijzen een keer ophoudt en de verwachting bij enkelen is dat de woningrijzen kunnen instorten. Investeren buiten de Nederlandse markt geeft een mogelijkheid op meer rendement en om risico's op investeringen te verkleinen. Daarbij gaat het dan niet meer exclusief om het kopen van een tweede woning, maar ook om de koop van woningen ten behoeve van verhuur (als vakantieverblijf) of voor doorverkoop.

In de beschrijving van de marktonwikkelingen is naar voren gekomen dat de deelperiode 2015-2019 de sterkste groei vertoont van de woningmarkt (zowel het aantal transacties als de verkoopwaarden maken in deze periode een redelijk sterke stijging door). Dat dit inderdaad kan worden gerelateerd aan de factoren die in de bovenstaande uiteenzetting is gegeven wordt zichtbaar in de onderstaande grafiek, waarin naar voren komt hoe in Nederland de verandering van woningprijzen is verlopen. Immers, waar in bovenstaande grafiek blijkt dat de stijging van woningprijzen in Nederland in 2014 begint, geeft dit een goede indicatie dat vanaf dit moment de omstandigheden zich gaan vormen voor Nederlanders om in het buitenland (waaronder Curaçao) te gaan investeren.

Figuur 7: Ontwikkeling woningprijzen Nederland



Bron: Website Rabobank

Het Covid-effect

De invloed van de pandemie is duidelijk te zien in de ontwikkelingen van woningmarkt. In de vorige hoofdstuk is aangegeven dat nadat in 2019 het aantal transacties en de verkoopprijzen een piek hadden bereikt, in 2020 beide grootheden een scherpe duik hebben gemaakt. Het aantal transacties komt op een laag niveau dat niet eerder in de periode 2010-2021 was bereikt en de verkoopprijzen vallen terug naar het niveau van 2016. Deze krimp kwam vanwege de maatregelen die op Curaçao en in de rest van de wereld waren genomen om de besmettingen onder beheersing te krijgen (lockdown en grenssluiting). In 2021 komt door de verlichting van de maatregelen nadat vaccines werden ingevoerd, weer een ontwikkeling op gang. In minder dan een jaar tijd groeit het aantal transacties snel naar het niveau van 2019. De verkoopprijzen hebben in augustus 2021 (het peilmoment van dit onderzoek) het niveau van 2019 al overschreden en de verwachting is dat deze nog zullen blijven stijgen. Als bij al is de schatting⁶ dat de mediane verkoopprijzen tussen 2020 en 2021 met 9.1% zijn gegroeid (zie tabel 4). Voor een verdere beschrijving van de situatie van de woningmarkt in het jaar 2021 wordt verwezen naar de krant Amigoe van 4 November 2021 (zie PDF-insert bijlage 1).

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de prijsstijgingen die vanaf 2015 op de woningmarkt worden geconstateerd voor een belangrijk deel het gevolg zijn van een verschuiving die voortvloeit uit een sterke toename van aantal transacties op de deelmarkt van dure woningen, waardoor de prijzen van woningen in deze prijscategorie zijn gaan overheersen. Waar hierbij wordt beweerd dat de hogere prijzen op de woningmarkt statistisch gezien niet toegeschreven kunnen worden aan reële prijsstijgingen, kan worden aangegeven dat Covid in 2021 (en met name de laatste maanden van dit jaar) wel zeker voor reële prijsstijgingen heeft gezorgd. Dit niet zozeer vanwege de verder toenemende vraag naar dure woningen (dit is meer marktwerking dan covid), maar vooral in samenhang met de

⁶ Het gaat om een schatting omdat de cijfers van verkoopprijzen zoals eerder in dit rapport aangegeven, vanaf september 2021 zijn geëxtrapoleerd zijn en dus geen werkelijke cijfers zijn.

wereldwijde haperingen in de productie en de aanvoer van goederen en daardoor een achterblijvend aanbod, zo ook van bouwmaterialen, en vanwege de gestegen brandstofprijzen.

De invloed van de deelgebieden

Er is melding gemaakt van het feit dat Bandabou en Westelijk Willemstad de deelgebieden zijn die in deze periode de grootste groei op de woningmarkt vertonen.

Het is een feit dat verschillende delen van Bandabou zich door de jaren heen hebben getoond als aantrekkelijke woongebieden, zeker waar het gaat om de woningen op de duurder marktsegment. Het punt is echter dat op Curaçao meerdere gebieden zijn die erg aantrekkelijk zijn als plekken voor exclusief wonen en door de jaren heen ook als zodanig zijn ingezet. Denk aan gebieden zoals Jan Thiel en Jan Sofat (deelgebied Bandariba). De vraag waarom nu Bandabou en het Westelijk stadsdeel in deze periode zo sterk groeien is op de eerste plaats te verklaren met de vermelding dat hier de laatste jaren meer projecten gaande zijn en dat op deze plekken meer aanbod is. In dit verband is waargenomen dat de laatste jaren veel transacties zijn gepleegd in het gebied van bijvoorbeeld Blauw, Coral Estate en Harmonie (Bandabou) en Piscadera (Westelijk stadsdeel). Voor een deel is de situatie die Bandabou en het Westelijk stadsdeel thans genieten dus te beschouwen als een tijdelijke omstandigheid (deze gebieden trekken aan, omdat hier in deze periode meer aanbod is).

4.2 Conclusie

Hoewel voor dit onderzoek een vaste indeling naar deelmarkten geldt is in dit laatste hoofdstuk aangetoond dat de marktontwikkelingen volgens een iets andere marktverdeling verlopen. In het onderstaande wordt deze marktverdeling (is dus niet naar deelmarkten, maar naar functionele marktsegmenten die zich manifesteren) weergegeven:

- Een marktsegment van woningen met een waarde tot Naf. 250.000;
- Een marktsegment van woningen met een waarde tussen 250.001 en 350.000;
- Een marktsegment van woningen met een waarde boven 350.000.

Uitgaande van deze verdeling wordt in tabel 13 het volgende overzicht gegeven van de ontwikkeling van woningmarkt in de periode 2010-2021.

Tabel 13: Overzicht ontwikkeling van de woningmarkt naar marktsegmenten

Marktsegment	Marktontwikkeling	Toelichting	Bijzonderheden
t/m Naf. 250.000	<i>Krimp</i> van dit segment van de woningmarkt tot uiting komend in een forse afname van het aantal transacties en een toename van de verkoopprijzen.	Er is grote woningbehoefte en een groot woningtekort onder de inkomensgroepen tot Naf. 5000 per maand (correspondeert met woningen met een waarde tot Naf. 250.000); Dit omdat de aanvulling van het woningaanbod bij de toenemende vraag naar woningen op dit marktsegment (productie van woningen) ontoereikend is.	Omstandigheden van een laag woningaanbod en een hoog woningtekort op dit marktsegment doen zich structureel voor; De situatie wordt in 2021 zorgelijker. Immers, geconstateerd wordt dat in dat jaar het aantal woningtransacties op dit marktsegment in versneld tempo afneemt.
Naf. 250.001- Naf. 350.000	<i>Lichte Stagnatie</i> van dit segment van de woningmarkt tot uiting komend in een toename van het aantal transacties, bij een matige daling van de verkoopprijzen.	Op dit marktsegment is er sprake van concurrentie in de verkoop tussen nieuwbouwwoningen en bestaande woningen (de praktijk toont aan dat nieuwbouwwoningen beter worden verkocht dan bestaande woningen); Deze concurrentie leidt tot (structurele) leegstand in de voorraad van de bestaande woningen die te koop worden aangeboden; Op deze situatie wordt thans gereageerd door in de voorraad bestaande woningen die te koop	Het fenomeen van concurrentie tussen de verkoop van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen doet zich al langer voor; Dit lijkt langzaam maar zeker tot een bewustwording bij verkopers dat de concurrentiepositie van bestaande woningen die te koop staan door de inwerking van Covid nog slechter is geworden en dat verlaging van verkoopprijzen een oplossing kan bieden.

		staan, prijsverlagingen door te voeren.	
Hoger dan Naf. 350.000	<i>Groei</i> van dit segment van de woningmarkt tot uiting komend in een sterk toegenomen aantal transacties en een toename van de verkoopprijzen.	Op dit marktsegment is de vraag naar woningen momenteel hoog vanwege een grote influx van mensen uit het buitenland die dure woningen willen kopen; Deze mensen zijn geïnteresseerd om te investeren in een tweede woning, maar ook in de bouw en/of de koop van woningen voor doorverkoop of voor verhuur.	Investeren in woningen door mensen uit het buitenland doet zich al langer voor, maar na 2015 neemt dit snel toe (zeker vanuit Nederland waar sprake is lage hypotheekrente, negatieve rente en risico's van een woningmarkt die onder spanning staat en waarvan de perceptie bestaat dat de tijd kan keren); Na de snelle toename van het aantal transacties tussen 2015 en 2019, komt een periode van sterke afname van het aantal transacties in 2020, hetgeen toegeschreven wordt aan de inwerking van Covid; In 2021 stijgen zowel het aantal transacties als de woningprijzen vrij sterk.

Literatuurlijst

- Gabriëla, R. (2018), Woningbehoefte onderzoek Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Gabriëla, R. (2019), Leegstand op Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Gabriela R. (2020), Woningtekort op Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Heijden, Ben van der, (2021,4 november), "2021 recordjaar woningmarkt". Amigoe
- Rabobank (2020), Kwartaalbericht woningmarkt: Dubbele groeicijfers huizenprijzen in 2021 verwacht voor bijna alle Nederlandse regio's.
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/september/huizen-in-twee-jaar-tijd-naar-verwachting-28-procent-duurder/>
- Verbruggen, Johan, Kranendonk, Henk, Leuvenstein, Michiel van & Toet, Michel (2005), Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland, Centraal Plan Bureau;

BIJLAGE 1

Amigoe, 4 november 2021

Opgenomen met toestemming van Amigoe

‘2021 recordjaar woningmarkt’

WILLEMSTAD — De huizenmarkt op Curaçao stevent in 2021 af op een recordjaar. Steeds meer buitenlanders, met name Nederlanders, investeren in een tweede huis op het eiland, zeggen drie lokale makelaarskantoren in gesprek met de *Amigoe*. “Het levert rendement op”, zo klinkt de reden erachter.

door Ben van der Heijden

Uit cijfers van RE/MAX BonBini bijvoorbeeld blijkt dat in dit jaar tot en met oktober ruim 96 procent meer is verkocht dan in 2020. “Het aantal Nederlanders in ons klantenbestand is groeiende, maar ook de markt uit Amerika, Canada, Duitsland en België trekt aan”, zegt Nick Vervoord, marketing- en salesmanager van RE/MAX BonBini. “Het gaat vooral om investeringsprojecten. Dat soort objecten zijn vrijwel direct weg. Ook voor de vraagprijs. Twee tot drie jaar geleden was dat niet het geval.”

Investeren in een tweede huis in het buitenland blijkt populair. We praten dan op Curaçao met name over de prijsklassen boven de 250.000 gulden. Als het om investeren door Nederlanders gaat, heeft dat onder meer te maken met het feit dat in Nederland de huizenprijzen de pan uit rijzen. Stel dat je een hypotheek open hebt staan van

200.000 euro terwijl het huis 500.000 euro waard is, dan kun je 3 ton of iets minder gebruiken voor de aankoop van een tweede huis.

“Veel mensen komen met hetzelfde verhaal bij ons aankloppen”, zegt Vervoord. “Men heeft, ook door de coronaperiode, geld gespaard. Als je in Nederland gaat investeren, ben je veel geld kwijt. Hier is een huis kopen makkelijker haalbaar.”

Dat beaamt ook Stef Nas van Century21. “Een interessant rendement, zeggen mensen uit het buitenland die bij ons een tweede huis kopen. Het gaat dan vooral om investeringen voor de kortetermijnverhuur.”

Corona heeft veel invloed gehad op de beweging in de huizenmarkt, zegt Nas. “Vorig jaar was er sprake van een dip door corona. Men was geschrokken en de onzekerheid heerste. Dit jaar is dat helemaal niet zo. Tegenwoordig moet je in een aantal landen betalen om geld op de bank te laten

staan. Nu denken kopers daardoor: liever minder op de bank en ergens anders in investeren. Dat is dan vaak in onroerend goed.”

“Het is een vreemde markt”, vervolgt Nas, die bij Century21 een klantenbestand heeft dat bestaat uit Nederland, Amerika, Duitsland en Canada. De helft van hun klanten is lokaal. “De economie op Curaçao gaat slecht en vreemd genoeg gaat het toch goed met de verkoop van woningen. We stevenen af op een recordjaar. Lokaal gaat de aankoop door de midden- en hoge klasse gewoon door.” Robin Nahuis van Livinggoed Real Estate Curaçao legt uit dat door de lage rente in Nederland kopers een ‘veel hoger bedrag’ kunnen financieren. De rente wordt volgens hem door de Europese Centrale Bank (ECB) kunstmatig laag gehouden om investeringen te stimuleren. “De hoge huizenprijzen in Nederland komen ook door het immense woningtekort dat daar heerst. Ik denk dat een huis kopen op Curaçao op dit moment een veel stabielere investering is dan een huis kopen in Nederland. De huizenbubbel in Nederland gaat ooit een keer barsten, terwijl er op Curaçao geen grote prijschommelingen zijn.”

“Wij hebben in 2021 meer woningen verkocht dan in 2019 en 2020”, zegt Nahuis. “Dit komt deels doordat meer Nederlanders op zoek zijn naar een tweede huis op Curaçao. De gemiddelde Nederlander heeft sinds het begin van de coronacrisis flink kunnen sparen doordat op vakantie gaan lastig was en veel winkels en restaurants gesloten waren.”

Veel van de (potentiële) kopers bij Livinggoed Real Estate Curaçao geven aan rendement te willen maken en om er ook zelf te willen verblijven op het moment dat ze op Curaçao zijn. “Het zoeken naar rendement komt natuurlijk door de lage/negatieve spaarrente in Nederland. Ten slotte zijn er natuurlijk ook mensen die het gewoon leuk vinden om een eigen huis op Curaçao te hebben.”