

MARKTWAARDEN GEVEILDE OBJECTEN

ONDERZOEK BRAINBAY VOOR DE EERSTE AMSTERDAMSE - APRIL 2023

Versie 2

SAMENVATTING

Brainbay heeft een woningwaardemodel die een inschatting geeft van de marktwaarde van objecten. Deze inschatting kan worden gegeven op verschillende peildata, waardoor de marktwaarde van geveilde objecten van De Eerste Amsterdamse op veilingdatum kan worden ingeschat.

Ongeveer 75% van de veilingen van De Eerste Amsterdamse worden onder de marktwaarde geveild. Deze veilingen blijken gemiddeld 8% onder de geschatte marktwaarde te worden geveild.

Wanneer wordt ingezoomd op executieveilingen dan blijkt dat ongeveer 2 van de 3 van de executieveilingen veilingen onder de marktwaarde te worden geveild. Executieveilingen blijken gemiddeld 6% onder de geschatte marktwaarde te worden geveild.

Deze conclusie dient met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd, aangezien het om een subset van 136 executie-veilingen gaat. Dit is een relatief laag aantal. De initiële set van 627 objecten bevatte veel niet-woningen (zoals winkels en garageboxen), of woningen waar geen transactiegegevens van bekend waren en daardoor beperkte beschikbare informatie.

Voor deze 136 executie-veilingen geldt dat niet alleen gecontroleerd wordt voor locatie en primaire woningkenmerken (zoals oppervlakte en woningtype), maar ook voor secundaire woningkenmerken zoals woningkwaliteit en staat van onderhoud. Het vermoeden is dat deze veilingobjecten atypische verkooptransacties betreffen waarbij sterk wisselende woningkwaliteit en staat van onderhoud de prijs van veilingobjecten sterk kunnen beïnvloeden.

Een significant deel van de veilingobjecten die bekend zijn in de database blijken na veiling opnieuw in de verkoop te zijn genomen. Hier blijkt de woningkwaliteit en staat van onderhoud vaak (veel) hoger, wat zich uit in een hogere modelwaarde. Dit zijn waarschijnlijk geveilde objecten die daarna opgeknapt zijn en weer op de markt worden gezet, zogeheten 'geflipte' woningen.

DATASET & OPSCHONING

Het totaal aantal objecten in het veilingoverzicht bedraagt **627**. Er wordt een eerste schifting gemaakt, objecten worden verwijderd die:

- object is (deels) een winkel/garagebox
- onduidelijk over welk bag-id het gaat
 - o bag-id kan niet worden gevonden in bag-database
 - o object is combinatie van verschillende, adresseerbare objecten waarvan er minimaal 1 niet gevonden kan worden.
 - o Vaak voor woningen in Amsterdam met H/A/B/C/I/II/III, onduidelijk welke woning
 - o object is een 'combinatie-object' met een hele lage prijs

Na eerste grove schifting blijven **360 objecten** over. Dit zijn in sommige geval combinatie objecten, waar de totale prijs van is gegeven door de de prijs van de afzonderlijke objecten bij elkaar op te tellen.

Van deze 360 objecten worden zo veel mogelijk gegevens opgezocht in onze databases:

- 253 objecten kunnen worden gelinkt aan een object in onze MIDAS-database (veel uitgebreide set aan object-kenmerken). Als er meerdere MIDAS-objecten kunnen worden gematcht, wordt het object gekozen waarvan de aanmelddatum, het dichtst bij de veilingdatum ligt.
- 107 objecten kunnen worden gelinkt aan een bag-object met minder object-kenmerken

Als verdieping op het onderzoek wordt gekeken naar een subset van de data. De dataset bevat veilingen, a-typische transacties. Een hypothese is dat dit vaak heterogene panden zijn met wisselende woningkwaliteit. Het loont om in te zoomen op de woningen waar veel informatie over beschikbaar is, waarbij het model goed kan controleren voor o.a.. kwaliteit van keuken en badkamer, staat van onderhoud en duurzaamheidskenmerken.

Voor alle objecten, die kunnen worden gelinkt aan een object in onze MIDAS-database, wordt er een onderscheid gemaakt tussen hoe actueel en accuraat de beschikbare data is, op het moment van de veilingdatum. Deze **253 objecten** worden in 3 categorieën opgedeeld:

- **Verouderd:** Van **37 van de 253 objecten** was de aanmelddatum meer dan 100 dagen eerder dan de veilingdatum. Dit zien we als 'Objecten met verouderde informatie'. Het woningwaardemodel gebruikt verouderde informatie, mogelijk is de woningkwaliteit anders op het moment van veiling dan op het moment van veiling. Er kan mogelijk een minder goede inschatting worden gegeven van de marktwaarde op het moment van veiling.
- **Actueel:** Van **161 van de 253 objecten** was de aanmelddatum tussen de 100 dagen voor en de 100 dagen na de veilingdatum. Dit zien we als 'Objecten met actuele informatie.' Het woningwaardemodel gebruikt actuele informatie en kan een relatief goede inschatting maken van de marktwaarde
- **Vernieuwend:** Van **55 van de 257 objecten** was de aanmelddatum meer dan 100 dagen na de veilingdatum. Dit zien we als 'Objecten met vernieuwde informatie'. Het woningwaardemodel gebruikt informatie van een andere, nieuwe, transactie. De woningkwaliteit was mogelijk anders dan op moment van veiling door bijvoorbeeld verbouwing, en dit leidt tot een te hoge inschatting maken van de marktwaarde

RESULTATEN

Er worden voorspellingen gedaan van de marktwaarde op het moment van veiling op basis van de gevonden objectkenmerken.

Tabel 1 toont het relatieve verschil tussen de modelwaarde en veilingwaarde, in procenten (blauwgedrukt). Indien positief is de modelwaarde hoger dan de veilingwaarde, wat duidt op dat een object onder de toenmalige marktwaarde is geveild. Indien negatief is de veilingwaarde hoger dan de modelwaarde, wat duidt dat een object voor een hoger bedrag is geveild dan de toenmalige marktwaarde. Ook worden er verschillende kwantielen getoond, om inzicht te geven in de verdeling van het relatieve verschil.

	Alle MIDAS objecten	Verouderd	Actueel	Vernieuwd
Aantal objecten (n)	253	37	161	55
Gemiddelde (%)	13.6	20.1	7.6	27.1
99% betrouwbaarheidsinterval van het gemiddelde	[9.7 – 17.6]	[4.1 – 36.0]	[4.3 – 10.9]	[18.6 – 35.6]
Kwantiel: 0.1	-6.1	-6.9	-8.7	-1.8
Kwantiel: 0.25	-0.7	-2.6	-0.9	10.3
Kwantiel: 0.5	9.2	8.4	6.3	25.3
Kwantiel: 0.75	22.6	30.6	14.2	38.3
Kwantiel: 0.9	38.3	61.0	25.3	56.2

Gemiddeld 8% onder marktwaarde, en 75% van veilingen zit onder de marktwaarde

Voor de objecten met actuele informatie kan het model de marktwaarde accuraat berekenen. Hier kunnen we uit concluderen dat de marktwaarde gemiddeld zo'n 8% hoger ligt dan de veilingprijs. Ook blijkt dat voor 75% van de veilingen de modelwaarde hoger ligt dan de veilingwaarde.

Bij objecten die opnieuw in de verkoop zijn gedaan (geflipt binnen x jaar) blijkt dat de marktwaarde voorspellen mogelijk geen goede data oplevert

Vooraf voor objecten waar de voorspelling is gedaan met vernieuwde data, is de overschatting van de modelwaarde aanzienlijk. Wat hier waarschijnlijk gebeurd is, is dat deze huizen 'geflipt' zijn. Ze zijn opgeknapt en verkocht op de particuliere markt voor meer geld. De eigenschappen van het opgeknapte huis worden meegenomen in de berekening, terwijl het huis nog niet was opgeknapt op het veilingmoment. Dit zou de overschatting van de modelwaarde verklaren.

Het 99% betrouwbaarheidsinterval voor het gemiddelde geeft de variabiliteit van het gemiddelde verschil weer. Een object wordt nooit altijd voor dezelfde prijs geveild dus het relatieve verschil met de marktwaarde zal ook niet altijd hetzelfde zijn.

De intuïtie van het 99%-betrouwbaarheidsinterval is als volgt, met als voorbeeld de Midas objecten waarvan de data op het moment van veiling actueel is:

Al deze 161 woningen zijn op een bepaalde veilingdatum verkocht. Als een bepaalde woning op zijn veilingdag niet 1 keer maar 100 keer zou worden verkocht via een veiling, krijg je 100 aparte

veilingbedragen, en dus ook 100 aparte relatieve verschillen met de marktwaarde. Dit geldt ook voor het gemiddelde relatieve verschil van de 161 woningen. Als je deze allemaal 1 keer op hun eigen veilingdatum veilt komt daar een bepaald gemiddeld relatief verschil uit. Als je dit 100 keer herhaalt, krijg je 100 aparte gemiddelde relatieve verschillen. Van deze 100 aparte gemiddelden zullen er 99 gemiddelden tussen de 4.3% en de 10.9% liggen.

Het is belangrijk om dit betrouwbaarheidsinterval te benoemen, alleen 7.6% geeft een te vereenvoudigd beeld van de werkelijkheid. Hoe groter de variabiliteit binnen een groep, hoe breder het betrouwbaarheidsinterval zal zijn.

VERDIEPING ONDERZOEK – FOCUS OP EXECUTIE-VEILINGEN

Tabel 2 toont dezelfde type resultaten als tabel 1 uitgesplitst naar type veiling.

	Executie	Vrijwillig*
Aantal	136	25
Gemiddelde (%)	5.7	18.0
99% betrouwbaarheidsinterval van het gemiddelde	[2.3 – 9.0]	[9.3 – 26.6]
Kwantiel: 0.1	-9.1	-0.1
Kwantiel: 0.25	-1.7	9.6
Kwantiel: 0.5	4.2	14.7
Kwantiel: 0.75	12.2	25.3
Kwantiel: 0.9	20.8	33.8

Ongeveer 2 van de 3 executie-veilingen worden onder de marktwaarde op de veilingdatum verkocht. De veilingprijs ligt gemiddeld zo'n 6% lager dan de marktwaarde.

Een disclaimer is dat deze set executie-veilingen niet een perfecte afspiegeling van de woningvoorraad. Het zou kunnen dat de afwijking van het AVM, om de marktwaarde te voorspellen, groter is dan normaal.

*De groep vrijwillige woningen is met 25 stuks te klein om conclusies uit te trekken en laten we buiten beschouwing.

VERDIEPING ONDERZOEK – PER VEILING-PRIJSKLASSE

Als laatste verdieping van het onderzoek hebben we gecategoriseerd naar veiling-prijsklasse. Aantallen worden te klein om conclusies uit te kunnen trekken.

	Veilingprijs < 400.000	400.000 <= veilingprijs <= 800.000	Veilingprijs > 800.000
Aantal	105	22	9
Gemiddelde	7.0	0.5	2.1
99% betrouwbaarheidsinterval van het gemiddelde	{3.2 – 10.8}	{-7.1 – 8.2}	{-7.8 – 12.1}
Kwantiel: 0.1	-5.9	-16.8	-6.5
Kwantiel: 0.25	-1.1	-6.7	-0.7
Kwantiel: 0.5	4.2	1.3	5.0
Kwantiel: 0.75	14.1	10.3	9.1
Kwantiel: 0.9	23.4	13.0	10.2

SPREIDINGSDIAGRAM

Onderstaande grafieken zetten het geveilde bedrag af tegen de modelwaarde. Dit betreft alle 136 executieveilingen tot EUR 1 mln uit tabel 2. 2 van de 3 veilingen zijn lager dan de modelwaarde, en 1 van de 3 veilingen is hoger. Gemiddeld is het verschil 5,7% (zie ook tabel 2).

