

Omschrijving van de marktstudie makelaardij

23 juni 2011

Op 23 juni 2011 heeft de NMa bekendgemaakt een marktstudie uit te gaan voeren naar de makelaarsmarkt. Deze studie wordt uitgevoerd door de Monitor Financiële Sector (MFS), een team dat op structurele wijze onderzoek doet naar de mate van concurrentie in de financiële sector en daaraan gerelateerde sectoren. Dit document beschrijft de reikwijdte en probleemstelling in meer details.

Reikwijdte

Makelaars fungeren als tussenpersoon voor een vrager (koper of huurder) of aanbieder (verkoper of verhuurder) van onroerend goed. Dit geldt voor verschillende typen onroerend goed, zoals woningen, bedrijfspanden en kantoren. De makelaar bemiddelt namens de vrager of aanbieder met de andere partij. Daarnaast verlenen makelaars allerlei aanvullende diensten, zoals taxaties, hypotheekadvies en assurantiebemiddeling.

In deze studie focust de MFS op de woningmakelaardij, omdat dit het grootste segment van de makelaarsmarkt is. Andere segmenten van de makelaarsmarkt, zoals bedrijfsmakelaardij, agrarische makelaardij, hypotheek- of assurantiebemiddeling en vastgoedmanagement vallen dus niet onder de reikwijdte van dit onderzoek.

Binnen de woningmakelaardij kijkt deze marktstudie vooral naar de activiteiten verkoopbemiddeling en aankoopbemiddeling. Onder verkoopbemiddeling valt onder meer waardebepaling, het presenteren van de woning, het ondersteunen bij bezichtigingen, het onderhandelen met de koper en het afhandelen van de transactie. Onder aankoopbemiddeling wordt onder meer verstaan: het beoordelen van de technische staat van de woning, het ondersteunen bij bezichtigingen, het onderhandelen met de verkoper en het afhandelen van de transactie. Andere activiteiten binnen de woningmakelaardij, zoals huurbemiddeling en verhuurbemiddeling vallen dus niet onder de reikwijdte van dit onderzoek.

Probleemstelling

De onderzoeksvragen van deze marktstudie zijn:

- Wat is de mate van concurrentie op de huidige makelaarsmarkt?
Bij het beantwoorden van deze vraag, wordt onder meer gekeken naar:
 - o het gedrag van consumenten op deze markt (mate van shopping, mate van onderhandelen, etc.)
 - o de marktstructuur (concentratiegraad, toe- en uittreding, organisatiegraad, etc.)
 - o het prijsgedrag van makelaars
 - o de marktuitskomsten (prijsontwikkelingen, winstontwikkelingen, etc.)

- Wat zijn de effecten van de introductie van meer marktwerking op de makelaarsmarkt, te weten het afschaffen van de vaste tarieven en de titelbescherming, voor de consumentenwelvaart? (voorlopig)

De tweede onderzoeksvraag wordt alleen beantwoord indien hiervoor voldoende kwantitatieve informatie beschikbaar is.

Aanpak

Het team dat deze marktstudie gaat uitvoeren, zal vanaf nu beginnen met het verzamelen van informatie om de bovenstaande onderzoeksvragen te beantwoorden. Het team zal onder meer gesprekken voeren met relevante marktpartijen en informatieverzoeken versturen. Vervolgens zal het team de verzamelde informatie analyseren en verifiëren. Hierna trekt het team zijn conclusies door antwoord te geven op de bovenstaande onderzoeksvragen. De uitkomsten van dit onderzoek worden vervolgens geplaatst op de website van de NMa door middel van een rapportage en een persbericht.

Marktstudies kunnen tot verschillende uitkomsten leiden. Allereerst kan de conclusie zijn dat sprake is van een goed functionerende markt. Als de conclusie is dat de onderzochte markt nog niet optimaal werkt, dan zijn verschillende acties mogelijk. Dit kunnen één of meer van de onderstaande mogelijkheden zijn:

- het doen van beleidsaanbevelingen aan bijvoorbeeld ministeries of toezichthouders;
- het doen van suggesties aan bijvoorbeeld ondernemingen of brancheverenigingen om de kwaliteit en beschikbaarheid van informatie voor consumenten te verbeteren;
- ondernemingen aanmoedigen om vrijwillig actie te ondernemen, zoals het invoeren of aanpassen van gedragscodes;
- consumenten aanmoedigen om zich actiever te gedragen, bijvoorbeeld door meerdere aanbieders met elkaar te vergelijken.

Uitnodiging om relevante informatie te verstrekken

De NMa nodigt geïnteresseerden uit om informatie, die relevant is de beantwoording van bovenstaande onderzoeksvragen aan de NMa te sturen. Relevante informatie is bijvoorbeeld een onlangs uitgevoerd onderzoek of kwantitatieve informatie over de makelaarsmarkt.

U kunt deze informatie per email sturen naar marktstudie_makelaars@nmanet.nl of per post naar onderstaand adres onder vermelding van zaak 7090.

Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa)
Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH Den Haag
telefax: (070) 330 3370