

Woningmarkt op de kaart in het Rompertje 2015

Marktherstel loopt langs snelwegen

Rompertje reikt tot aan Zwolle; Rotterdam doet het beter

Jonge hoogopgeleide vrouwen maken het verschil

prof. mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD, drs. Rink Drost is Senior Real Estate Advisor bij BPD

Hoe ziet de markt voor de koopwoningen eruit als we naar gemeenten en regio's kijken? Elk jaar doet BPD daar onderzoek naar. Dat resulteert in kaartbeelden die de relatieve kracht van de woningmarkt weerspiegelen. De sterkste marktgebieden treffen we aan in de noordvleugel en het grootste deel van de zuidvleugel van de Randstad. Ook het westelijk deel van Gelderland en het midden van Brabant zijn sterk. Nieuw is dat het Rompertje reikt tot aan Zwolle. Daarvoor was deze stad een losse 'enclave', zoals Groningen en Maastricht.

Wat is het Rompertje?

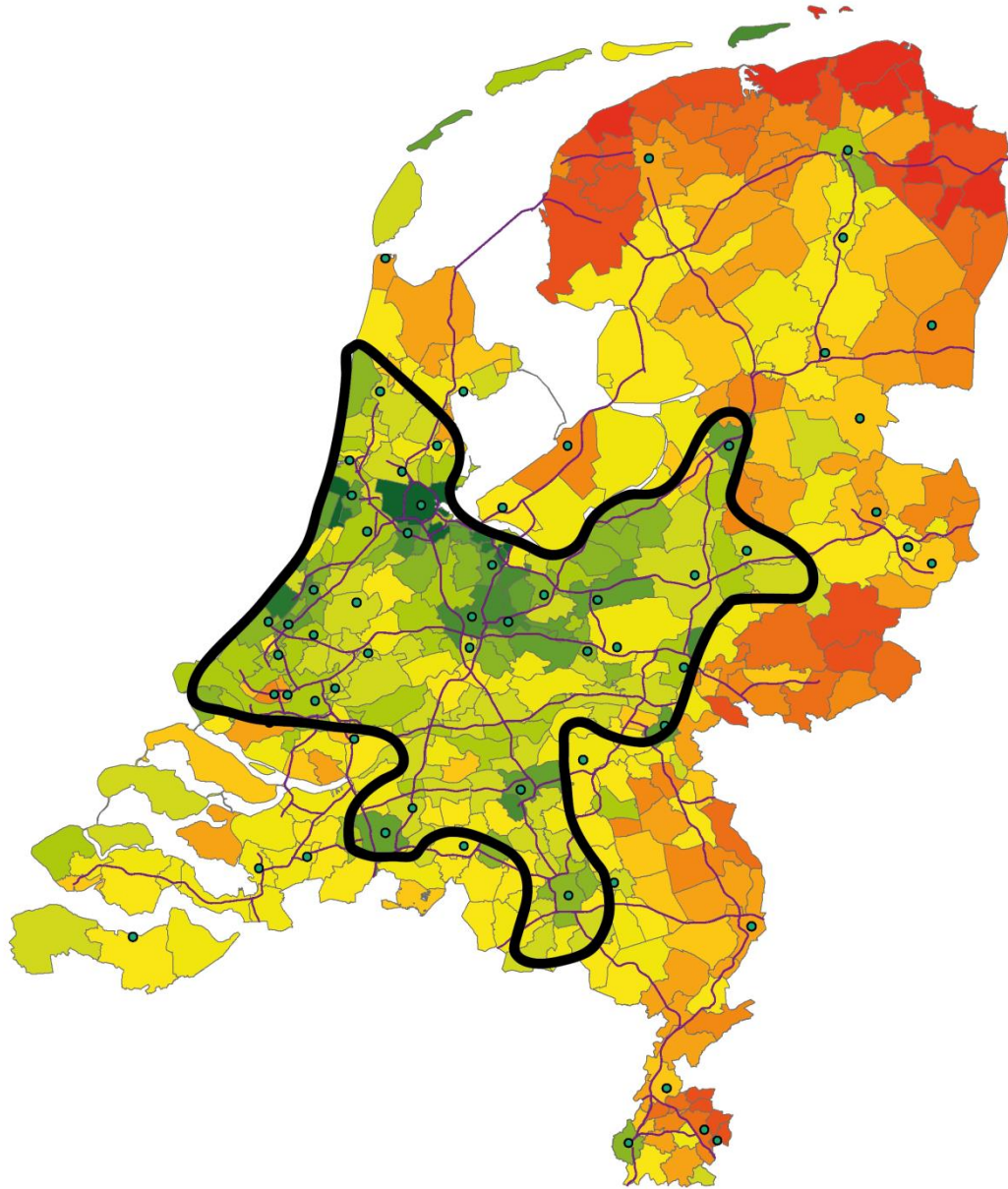
Toen wij in 2010 voor de eerste maal een kaartbeeld stilerden, had dat de vorm van een rompertje. Dat heeft het niet meer, maar 'het rompertje' is intussen een begrip in de vakwereld geworden. Bovendien vormen de sterke marktgebieden als het ware de romp van ons land. Het rompertje komt vergaand overeen met de regio's die economisch en demografisch het hoogste scoren; de samenhang is evident, want bereikbaarheid van arbeidsplaatsen speelt bij de keuze van een woonplaats uiteraard een vooraanstaande rol. En omgekeerd: bedrijven vestigen zich graag op locaties waar zij gekwalificeerde (jonge) arbeidskrachten kunnen aantrekken.

Rotterdam doet het beter

Opvallend is de opkomst van Rotterdam. De stad - voorheen het lelijke eendje van de vier grote steden - mag zich verheugen in een gegroeide populariteit op de woningmarkt. Er is wellicht een relatie met de imagoverbetering die zich ook blijkt uit in hoge noteringen in de Lonely Planet en Roughguide-ranglijsten.

Binnen en aan de rand van het rompertje zijn ook zwakkere marktgebieden te vinden. Het gaat bijvoorbeeld om de regio Gouda en de Drechtsteden. Ze hebben naast mooie historische centra een matige naoorlogse woningvoorraad. Dat laatste is een van de redenen dat het moeite kost om huishoudens met hoge inkomens aan te trekken en vast te houden. Het ontbreken van een universiteit of hogeschool wordt vaak als oorzaak genoemd. Maar ook dat is geen absolute garantie op stevige woningmarkt; de regio Twente heeft een gerenommeerde universiteit maar een matige woningmarkt-positie.

Rompertje 2015



Positie in de koopmarkt



Zwak

Gemiddeld

Sterk

Onderzoeksmethodiek

De onderzoeksmethode is eenvoudig en transparant: het aantal koopwoningtransacties vermenigvuldigd met de gemiddelde koopprijs wordt gedeeld door de voorraad koopwoningen. Dit leidt tot de gemiddelde omzet per aanwezige koopwoning. Het Kadaster is de bron voor de prijzen en het aantal transacties. Het CBS registreert de omvang van de woningvoorraad. Het onderzoek wordt uitgevoerd op gemeenteniveau. De metingen dateren van 2012, 2013 en 2014.

De sterkste marktgebieden hebben een donkergroene kleur; de zwakste marktgebieden zijn donkerrood. De gemiddelde score (over heel Nederland gemeten) heeft de kleur geel gekregen. Een sterke positie kan het gevolg zijn van hoge prijzen van de woningen met een lage hoeveelheid transacties (zoals Blaricum, Laren, Bloemendaal) of lagere prijs met een hoog aantal transacties (Rotterdam bij voorbeeld). Koplopers zijn de steden die een hoge gemiddelde prijs combineren met een hoge aantal transacties (bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht).

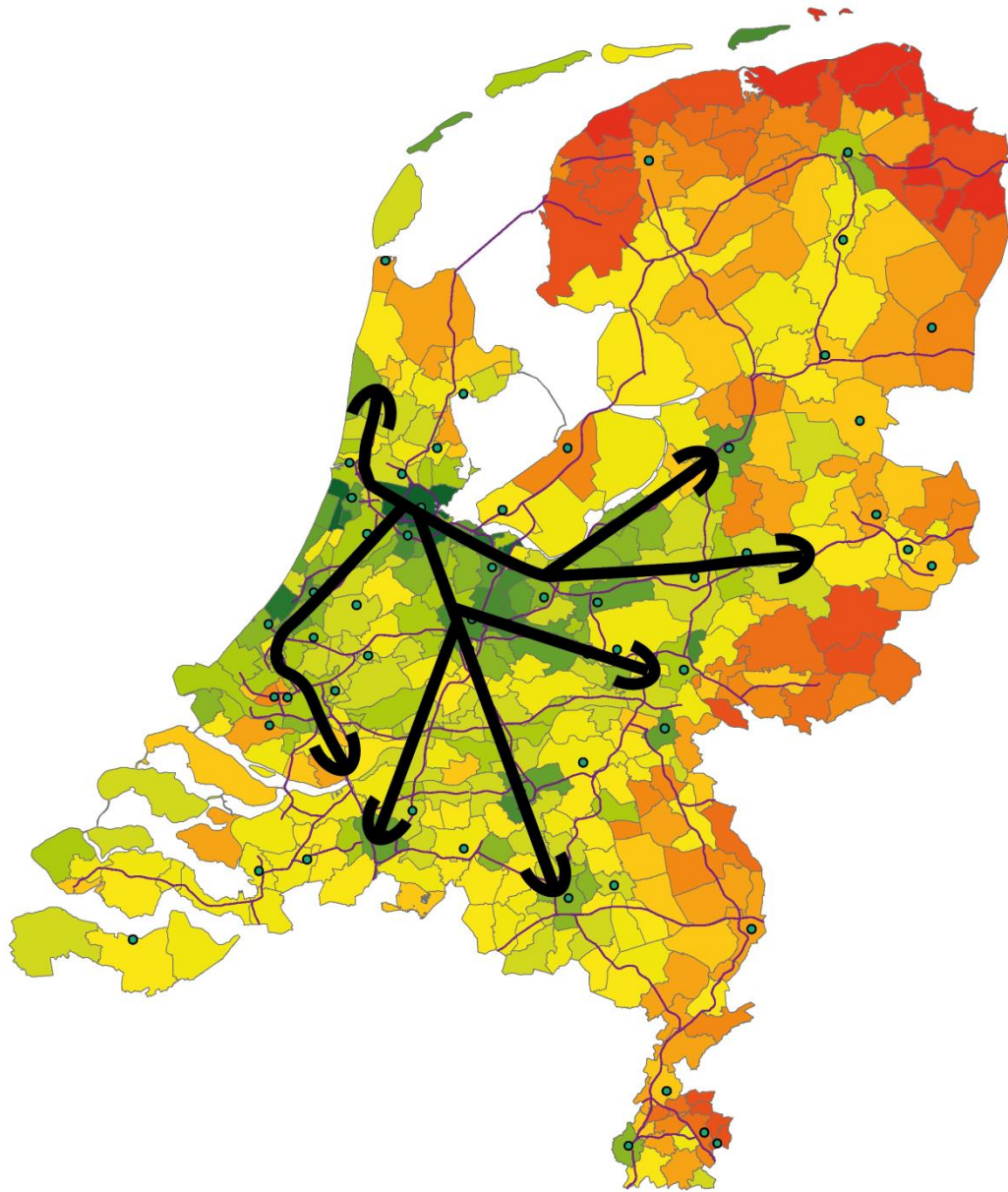
Marktherstel loopt langs snelwegen

Een blik op de kaart die de mutaties tussen 2013 en 2014 weerspiegelt, onderstreept het effect van de bereikbaarheid op de woningmarkt. Het herstel van de woningmarkt manifesteert vooral in corridors langs snelwegen. De gemeenten die daar liggen, laten binnen hun regio het krachtigste herstel zien. Er is niet alleen sprake van een A2-as; ook zijn onder meer de A1, A28, en A27 op deze kaart al dragende assen te herkennen. Ook robuuste, hoogfrequente openbaar-vervoerbindingen beïnvloeden op de woningmarkt, maar dat sorteert vooral effect in de centra van de steden en andere stations in de stedelijke omgeving.

Verder valt op dat gemeenten waar de huizen al 'duur' waren het pittigste herstel vertonen. Er is daarmee een kerngebied binnen het rompertje ontstaan, bestaande uit de regio's Amsterdam (koploper), het Gooi en Utrecht.

Veranderingen in de woningmarkt 2013 - 2014.

Herstel loopt langs de assen



Zwak herstel

Sterk herstel

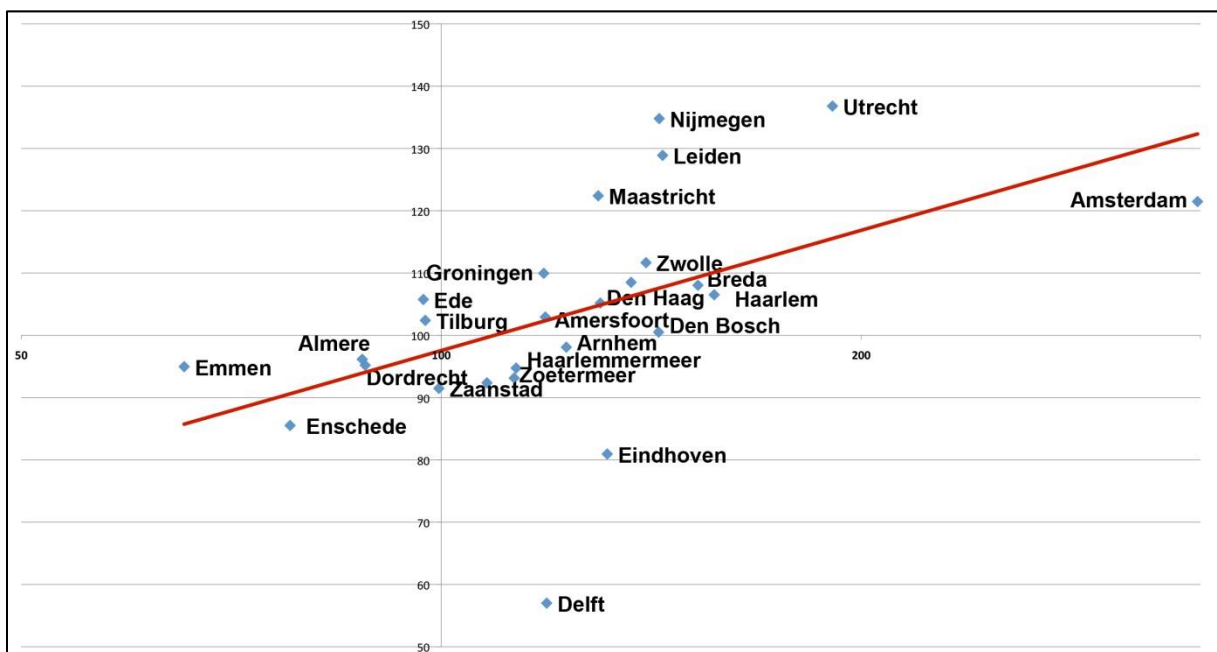
Jonge, hoogopgeleide vrouwen maken het verschil

Jonge tweeverdieners met een hoge opleiding hebben een forse koopkracht en in hun werk stuwen zij innovatieve economische groei. Gemeenten doen er dan ook veel aan om deze groep naar hun stad te halen en vast te houden.

Dat vooral jonge, hoog opgeleide vrouwen zich in de stad vestigen, is een internationaal verschijnsel. Meisjes gaan ook eerder dan jongens zelfstandig wonen en gaan dan naar de stad verhuizen. We kunnen nu de relatie laten zien tussen het 'overschot' aan jonge vrouwen in de stad en de kracht van de woningmarkt. Hoe groter het aandeel vrouwen, des te sterker de woningmarkt. En dus de economische positie van die stad.

Aandeel jonge vrouwen en de positie op de koopmarkt

Leveren meer jonge vrouwen een sterkere woningmarkt op?



Op de x-as staat de marktscore voor de koopwoningmarkt (logaritmisch) van de 100.000 plus-gemeenten en Delft. Op de y-as staat het aandeel jonge vrouwen (20-25 jaar) in relatie tot het aantal jonge mannen per stad.

Een van de verklaringen daarvoor is dat vrouwen in het algemeen 'naar boven' trouwen; zij slaan bij voorkeur een academicus aan de haak en zijn kieskeurig. Zo trekken zij het 'academisch niveau' van de stad omhoog.

Daarnaast bestaat de trend dat steeds meer meisjes dan jongens een hogere opleiding volgen.

Aanwijzingen voor beleid

Zijn steden voor jonge vrouwen aantrekkelijker te maken? Bieden universiteiten opleidingen aan die bij meisjes populariteit genieten? Geeft de stad uitzicht op een leuk studentenleven voor meisjes? Heeft de stad gezellige uitgaans- en winkelgebieden? Worden de fietsroutes erheen als veilig ervaren? Biedt het regionale bedrijfsleven gekwalificeerde banen voor vrouwen? Hoe staat met de kinderopvangmogelijkheden? We moeten het effect niet overdrijven, maar er lijken inderdaad reële beleidsopties te zijn. Het beste is natuurlijk om doelgroep zelf bevragen.