

► Wonen

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

PSO is het strategisch advies- en onderzoeksbureau van DSO; PSO onderzoekt, verzamelt en ontsluit informatie en adviseert over strategie, innovatie en de programmering van DSO-projecten.

mei 2020

Algemene ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voordat de coronacrisis zich aandeed werd nog door de Rabobank¹ voorspeld dat in 2020 landelijk de huizenprijzen met 5,5% zouden stijgen en dat het aantal verkopen zou dalen. Het Economisch Bureau van ABN AMRO² voorspelde een prijsstijging van 4% en een daling van het aantal transacties met 5%.

Door de huidige gezondheidscrisis als gevolg van het COVID-19 virus kunnen deze voorspellingen naar de prullenbak. De economie is abrupt vrijwel tot stilstand gekomen en de nationale overheid zet een breed pakket aan financiële maatregelen in om de banen en inkomens van zoveel mogelijk mensen veilig te stellen. Door deze maatregelen worden de directe economische effecten afgezwakt. Desondanks dreigt voor veel ondernemers faillissement en zullen veel werknemers in de nabije toekomst ontslagen worden. De mate waarin de recessie zich voordoet is onzeker en zal mede afhangen van de impact, de tijdsduur en frequentie van de huidige en toekomstige maatregelen ter bescherming van de volksgezondheid. Over het verloop van de gezondheidscrisis bestaat veel onzekerheid. Het CPB³ heeft een aantal scenario's geschetst wat de impact is van het coronavirus op de economie. In alle scenario's wordt een recessie verwacht. Uitgaande van het minst positieve scenario, waarbij de maatregelen en beperkingen vanuit de overheid 12 maanden zullen blijven gelden, is een diepe recessie onvermijdelijk en krimpt het Bruto Binnenlands Product (BBP) in 2020 met 7,3%. Op basis van dit scenario wordt voor 2021 een krimp van het bbp verwacht van 2,7%. Daarnaast zullen ook in de financiële sector problemen ontstaan en zal de werkloosheid oplopen tot 9,4% in 2021.

Welke impact de coronacrisis heeft op de woningmarkt laat zich nu moeilijk voorspellen. De coronacrisis brengt onzekerheid met zich mee over werk en inkomen, waardoor potentiële kopers terughoudender kunnen worden. In combinatie met een stijging van de hypotheekrente maakt dat de vooruitzichten voor de woningmarkt kunnen verslechteren⁴.

Daar tegenover staat dat de krapte op de woningmarkt nog steeds heel hoog is en de hypotheekrente op dit moment nog steeds laag. De NVM⁵ laat dan ook weten dat er op dit moment nog geen sprake is van zichtbare effecten op de woningmarkt. De prijs van een verkochte woning laat nog geen veranderingen zien en huishoudens met concrete verhuisplannen zetten deze tot nu toe gewoon door volgens de NVM. De NVM blijft erop wijzen dat het grote tekort op de woningmarkt enkel opgelost wordt door de komende jaren te blijven bouwen en dat het belangrijk is dat er publiek-private regie komt tussen overheden, bouwbedrijven en financiële instellingen.

Een eerste indicatie voor toekomstige effecten op de woningmarkt kan afgeleid worden uit het consumentenvertrouwen, de marktindicator van de Vereniging Eigen Huis en het aantal door de NVM verkochte

¹ Rabobank: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/februari/2020-en-2021-stijgende-huizenprijzen/>

² ABN AMRO: https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20-%20januari%202020_tcm16-47731.pdf

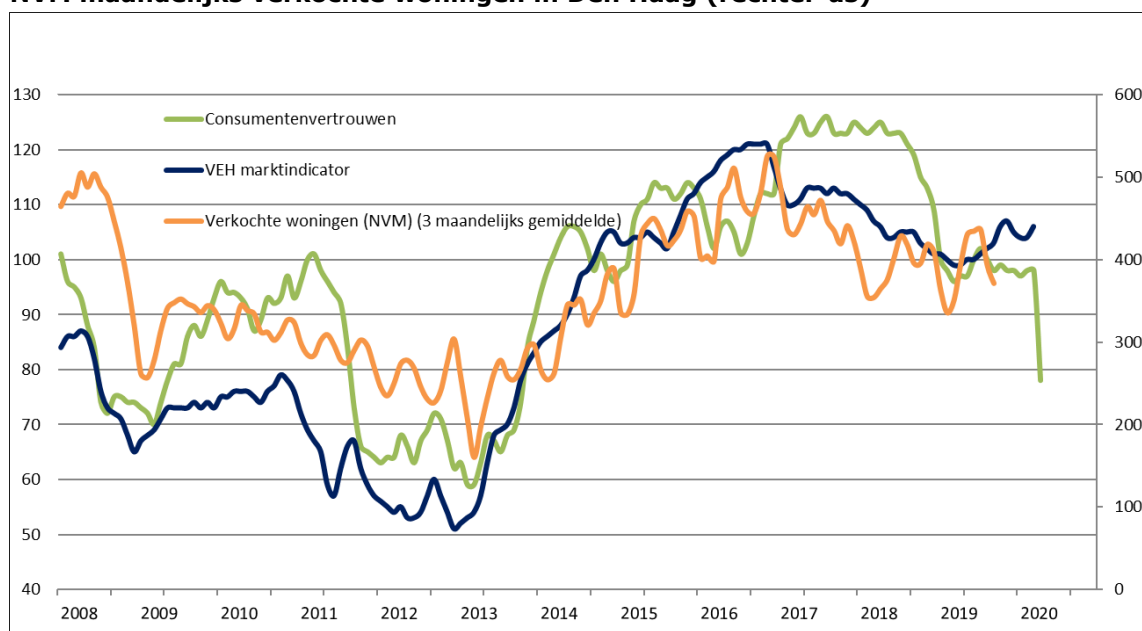
³ CPB: <https://www.cpb.nl/scenarios-coronacrisis>

⁴ <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheek/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-april-2020.html>

⁵ NVM: <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/prijzen-woningmarkt-blijven-stabiel/>

woningen (figuur 1). Volgens het CBS is het consumentenvertrouwen in Nederland nog nooit zo snel gedaald⁶. Van de marktindicator Vereniging Eigen Huis (VEH) zijn nog geen nieuwe cijfers beschikbaar, maar uit een eigen onderzoek⁷ onder de leden verwacht driekwart dat er minder belangstelling is voor woningen die te koop worden aangeboden. Een kwart van de leden met verhuisplannen geeft aan de verhuisplannen uit te stellen. Duidelijk is dat er in het verleden een sterke samenhang was tussen het consumentenvertrouwen, de VEH-marktindicator en het aantal door de NVM verkochte woningen in Den Haag. De scherpe daling van het consumentenvertrouwen lijkt daarmee een voorbode voor een afname van het aantal verkopen.

Figuur 1. Consumentenvertrouwen (CBS), marktindicator (VEH) (100=neutraal) en aantal door de NVM maandelijks verkochte woningen in Den Haag (rechter-as)



Bron: CBS, VEH en NVM, bewerking DSO/PSO

Een eerste aanwijzing voor de veranderende lokale woningmarktomstandigheden in Den Haag kan gevonden worden door te kijken naar het aantal te koop en te huur aangeboden woningen. In de volgende paragrafen wordt daar nader op ingegaan.

⁶ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/17/grootste-daling-consumentenvertrouwen-ooit>

⁷ VEH: <https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator#/>

Aanbod koop- en huurwoningen in Den Haag

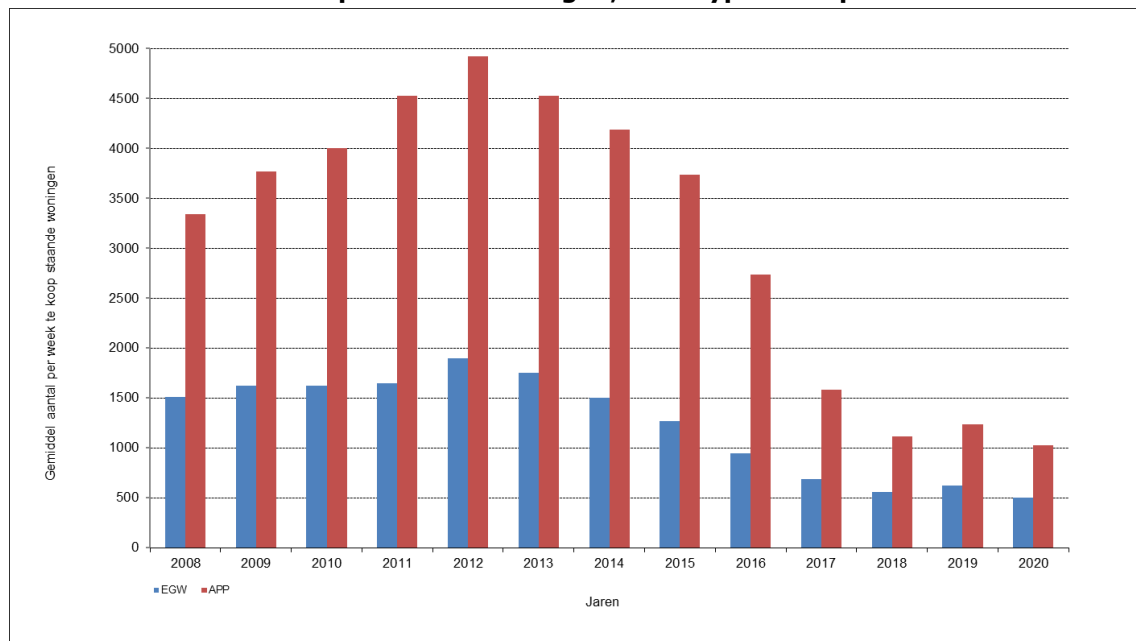
Aanbod koopwoningen

Algemeen beeld jaarcijfers: nog geen indicatie toename aanbod koopwoningen

Het aantal, via Funda, te koop staande woningen bij makelaars is sterk afhankelijk van de macro-economische omstandigheden. Ten tijde van de crisis in 2008 valt op dat in de eerste jaren na de crisis het aanbod te koop staande woningen, door gebrek aan kopers, sterk oploopt tot 2012. Gemiddeld staan er dan ruim 6.800 woningen te koop in Den Haag, waarvan ca. 5.000 appartementen en 1.900 eengezinswoningen (figuur 2). Na 2012 neemt het aanbod te koop staande woningen gestaag af tot een minimaal aanbod van gemiddeld nog geen 1.700 woningen in 2018; de potentiële kopers staan in de rij. De uitgesproken vragersmarkt is compleet omgeslagen in een uitgesproken aanbiedersmarkt.

In 2019 stijgt het aantal te koop staande woningen licht. In 2020 is het aanbod te koop staande woningen (tot nu toe) gemiddeld lager dan in 2019. Gemiddeld staan er in 2020 1.500 woningen te koop, waarvan 1.000 appartementen en 500 eengezinswoningen. In historisch perspectief, en vergeleken met de vorige crisis, is het aantal te koop staande woningen ook nu dus nog zeer laag. De effecten van een crisis zullen pas op termijn met vertraging zichtbaar worden op de koopwoningmarkt. Deze markt reageert altijd, en zeker in Den Haag met veel overheden en aan overheden gelieerde instellingen, met een zekere vertraging op een economische crisis.

Figuur 2. Gemiddeld aantal te koop staande woningen, naar type in de periode 2008-2020



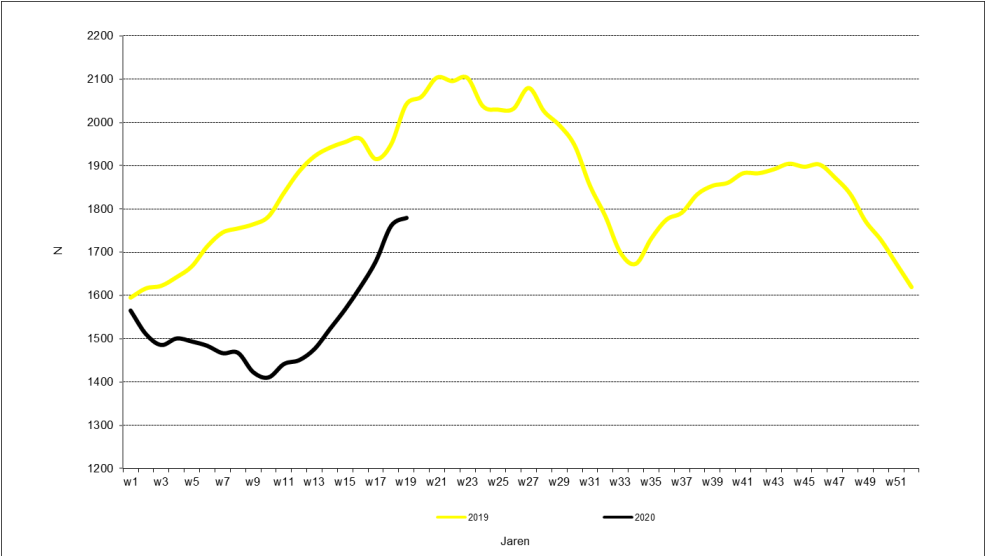
Bron: Funda.nl, bewerking DSO/PSO

Beeld weekcijfers: Aanbod te koop staande woningen loopt op, vooral bij appartementen

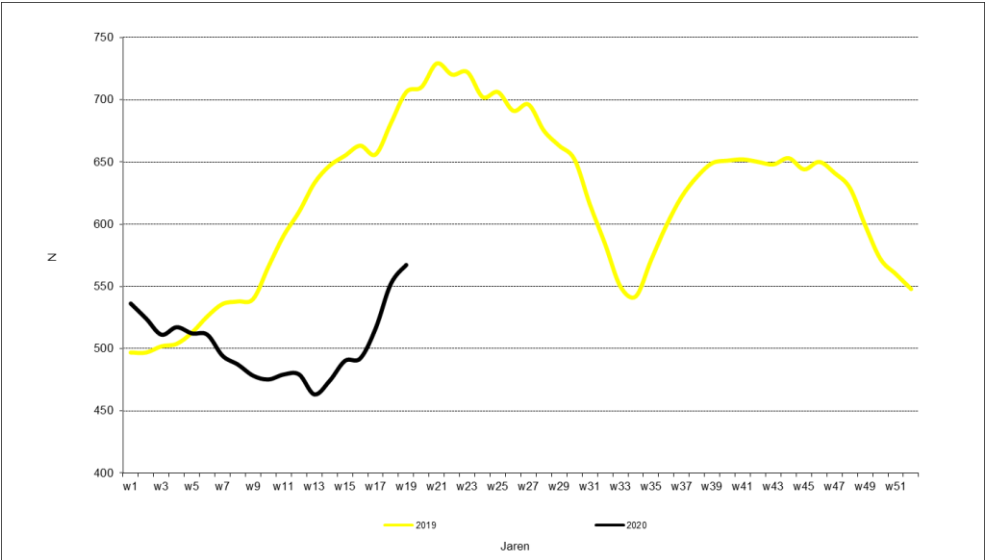
Bij het aanbod te koop staande woningen per week valt waar te nemen dat het aanbod vanaf week 13 begint op te lopen. Dit is een week na de sluiting van alle scholen in Nederland (figuur 3).

Dit zou een direct gevolg kunnen zijn van een vermindering van het aantal verkopen. Dit als gevolg van de afname van het consumentenvertrouwen vanwege de coronacrisis aangezien de toename vrij sterk en abrupt is. Maar het zou ook het voorjaarseffect kunnen zijn; een periode waarin traditioneel woningen in de verkoop worden gezet. Voor 2020 geldt dat het aanbod tot nu toe geringer is vergeleken met dezelfde periode precies een jaar geleden. De toename van het aanbod in 2020 vanaf week 13 komt met name doordat meer appartementen te koop worden aangeboden; van 1.014 appartementen in week 13 tot 1.213 in week 19.

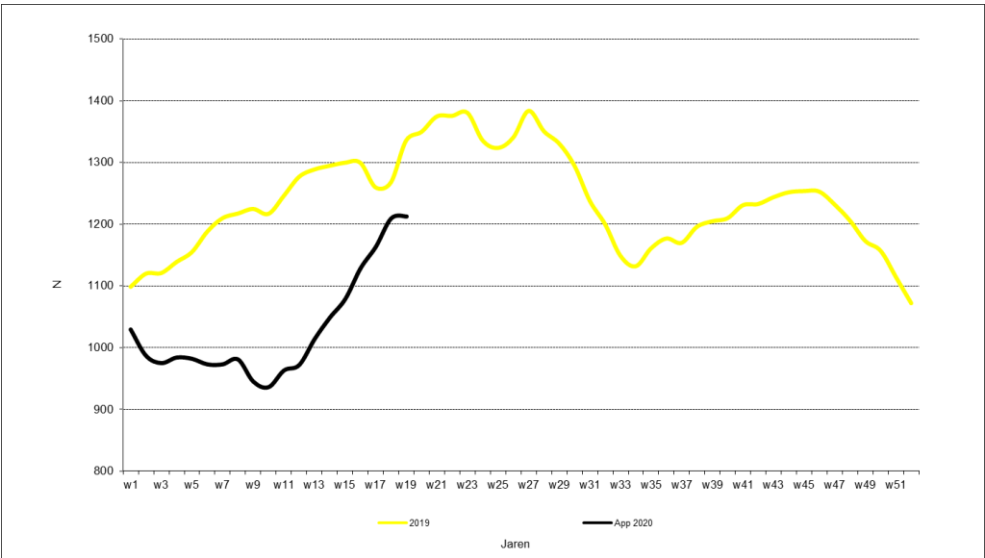
Figuur 3. Aantal per week te koop staande woningen in Den Haag, 2020 vergeleken met 2019



Eengezinswoningen



Appartementen



Bron: Funda.nl, bewerking DSO/PSO

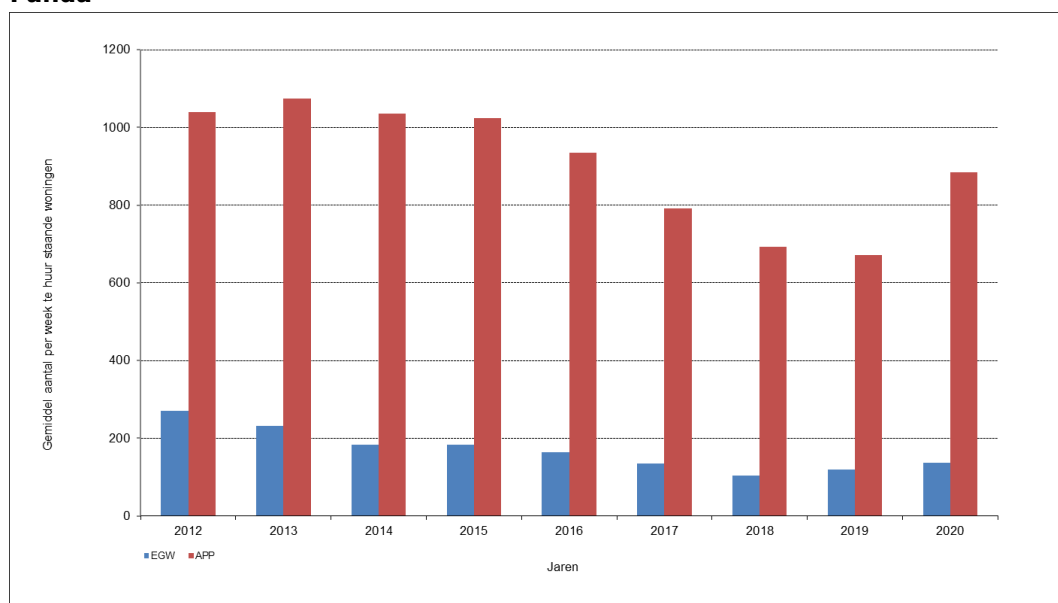
Aanbod huurwoningen

Algemeen beeld jaarcijfers: aanbod in 2020 toegenomen

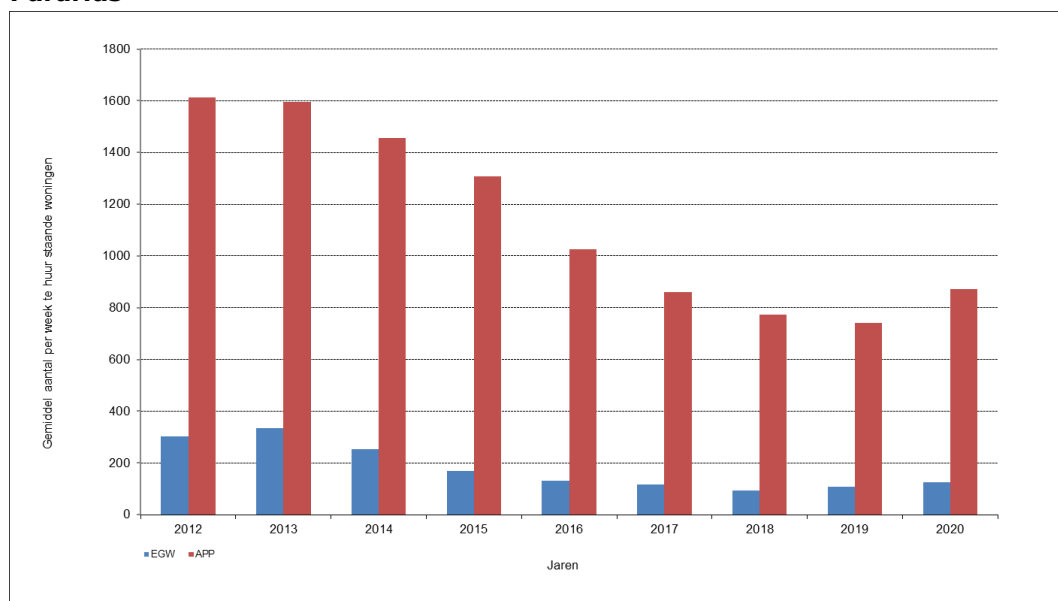
Het aantal te huur staande woningen bij aanbodsites zoals Funda en Pararius laten door de tijd heen een vergelijkbaar beeld zien (figuur 4). Met de economische groei en het weer op gang komen van het functioneren van de woningmarkt neemt het aantal vragers in de loop van de tijd toe en daarmee het aanbod te huur staande woningen af. In 2012 werden er via Funda gemiddeld per week ruim 1.300 woningen te huur aangeboden en bij het platform van Pararius ruim 1.900 woningen.

Figuur 4. Gemiddeld aantal te huur staande woningen (Funda & Pararius), 2012-2020

Funda



Pararius



Bron: Funda.nl & Pararius.nl, bewerking DSO/PSO

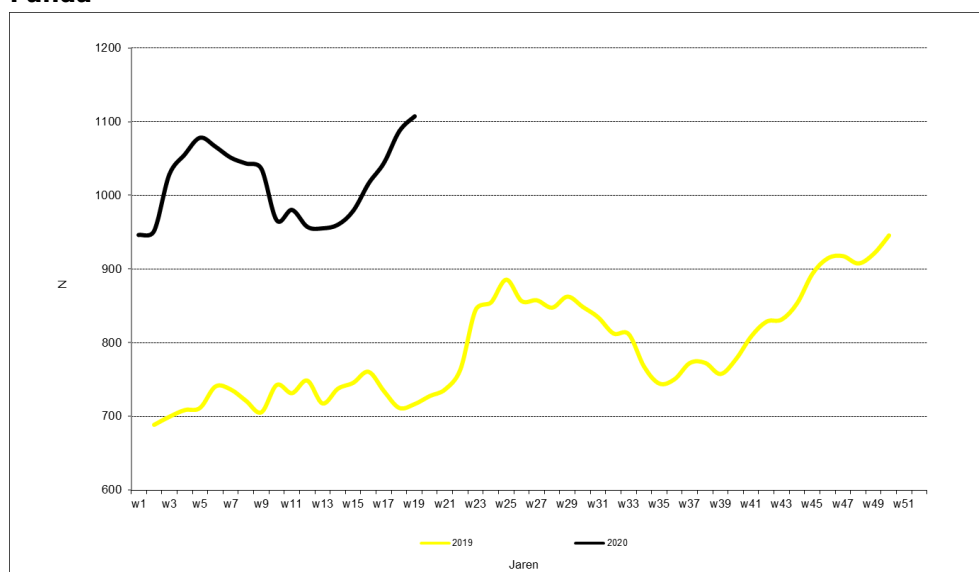
Beide platforms laten zien dat het beschikbare aanbod daalt tot een minimum in 2019 met bijna 800 aangeboden woningen via Funda en ca. 850 woningen via Pararius. In het jaar 2020 neemt zowel bij Funda als Pararius het aanbod te huur staande woningen toe. Hierbij stijgt het aanbod te huur staande appartementen bij Funda sterker dan het aanbod eengezinswoningen, bij Pararius neemt het aanbod van beide segmenten nagenoeg even sterk toe. In het jaar 2020 worden er via Funda, tot nu toe, gemiddeld 136 eengezinswoningen en 884 appartementen te huur aangeboden, bij Pararius zijn dit 126 eengezinswoningen en 871 appartementen. Het toegenomen aanbod te huur staande woningen kan niet zondermeer worden toegeschreven aan de huidige crisis omdat het aanbod al het gehele jaar boven het niveau van vorig jaar ligt. Hierop wordt nader ingegaan bij het aanbod per week.

Beeld weekcijfers: Aanbod te huur staande woningen loopt op, vooral bij appartementen

Bij het aanbod te huur staande woningen per week valt op dat het aanbod te huur staande woningen in 2020 hoger is dan in 2019 (figuur 5). Het aanbod te huur staande woningen neemt toe sinds oktober 2019. Toch valt ook bij het huuraanbod waar te nemen dat recent het aanbod sterk is toegenomen. Dit is te zien vanaf week 14. Bij zowel Funda als Pararius neemt vooral het aanbod appartementen sterk toe. Mogelijk dat de in de maand april waargenomen toegenomen emigratie en verminderde immigratie (figuur 6) direct leidt tot vraaguitval in de particuliere huursector bij met name appartementen. Het platform Pararius meldt aan de NOS dat landelijk het huuraanbod mede door de coronacrisis fors stijgt⁸. Oorzaken die door Pararius worden genoemd zijn aflopende lange termijn contracten, tussentijdse huuropzeggingen van expats en het stilvallen van de toeristische sector (short stay).

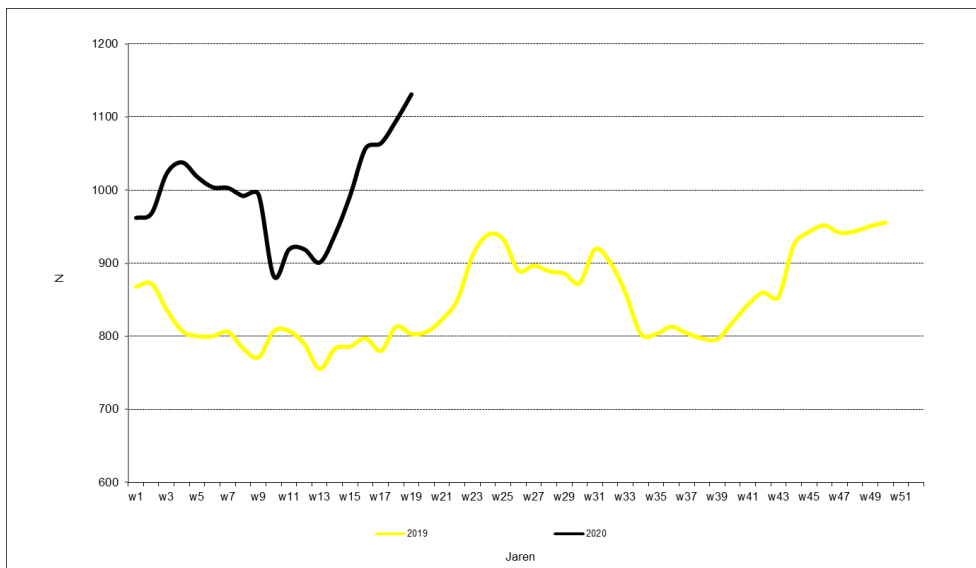
Figuur 5. Gemiddeld aantal per week te huur staande woningen in Den Haag (Funda & Pararius), 2020 vergeleken met 2019

Funda

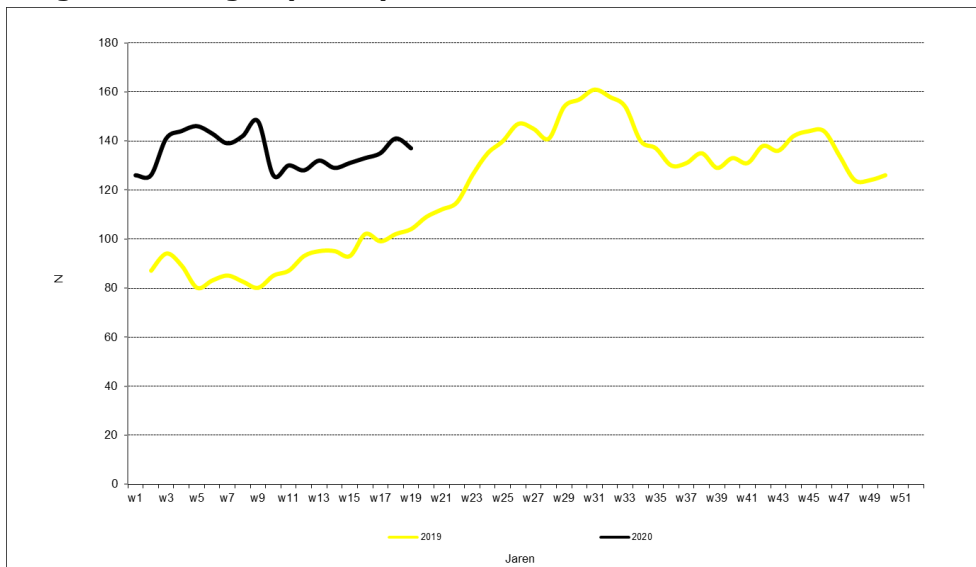


⁸ NOS: <https://nos.nl/artikel/2332961-huuraanbod-stijgt-fors-mede-door-coronacrisis.html>

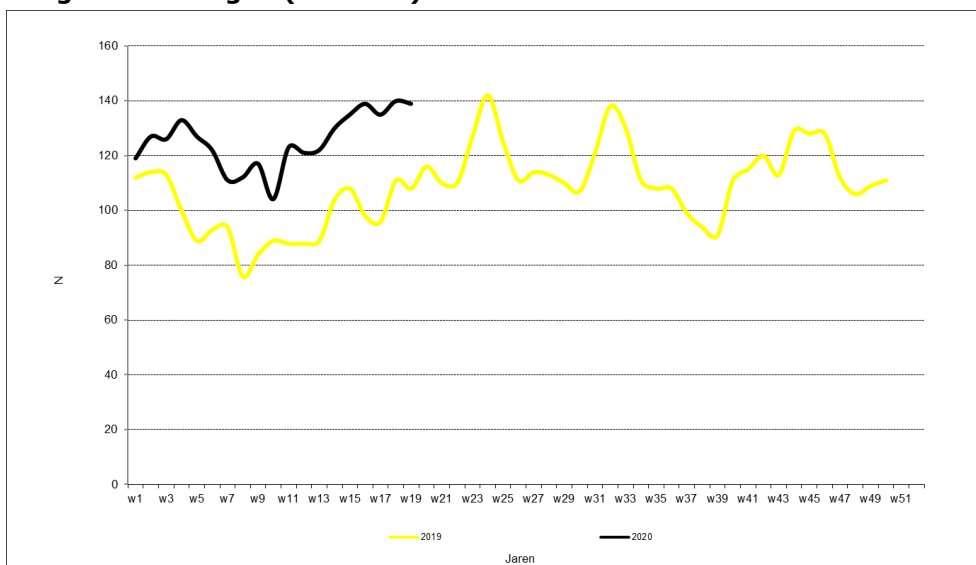
Pararius



Eengezinswoningen (Funda)



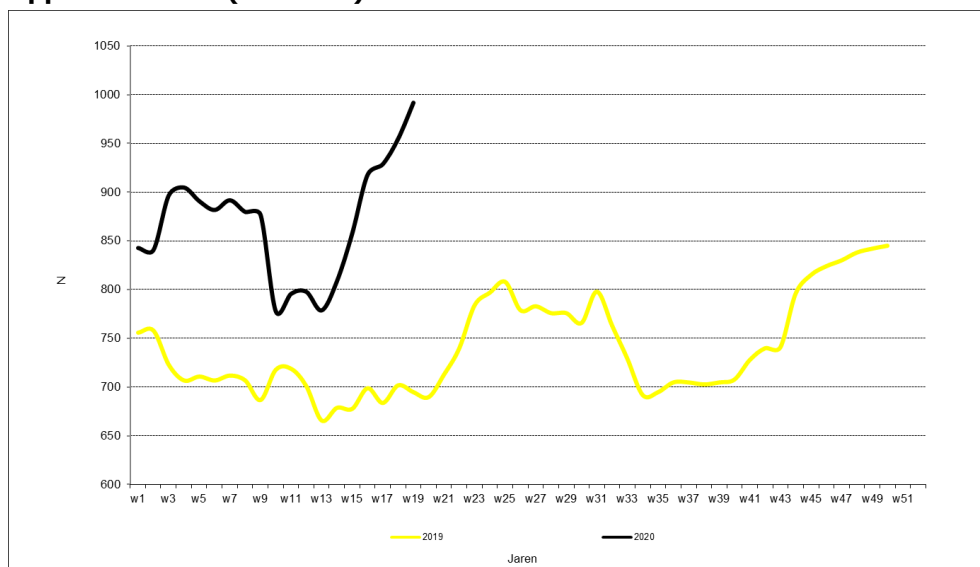
Eengezinswoningen (Pararius)



Appartementen (Funda)

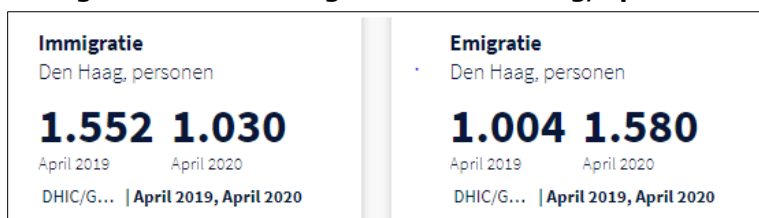


Appartementen (Pararius)



Bron: Funda.nl & Pararius.nl, bewerking DSO/PSO

Figuur 6. Immigratie naar en emigratie uit Den Haag, april 2020 vergeleken met april 2019



Bron: <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/bevolking-en-wonen/maandmonitor-bevolking/>

COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
mei 2020

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Richard Vermeulen (070 – 3534039 / richard.vermeulen@denhaag.nl)
Sanne Pronk ((06 126 012 46/ sanne.pronk@denhaag.nl)
René Jansen (070 353 8659 / rene.jansen@denhaag.nl)

De dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.