

ROTTERDAMSE WONINGMARKT NAAR EEN NIEUW EVENWICHT.

Hoewel de huizenprijzen in Rotterdam sterk zijn gestegen, is van een zeepbel geen sprake. De stad is populairder dan ooit en de woningmarkt voegt zich naar deze nieuwe realiteit.

De staat van de Rotterdamse woningmarkt is een afgeleide van economische en demografische ontwikkeling. Het geeft de aantrekkelijkheid van Rotterdam als vestigingslocatie aan, in termen van werkgelegenheid, verblijfskwaliteit en betaalbaarheid van wonen. Volgens Harvard econoom Edward Glaeser is sprake van balans tussen deze factoren. Steden waar woninglasten hoog zijn, geven hier aantrekkelijke lonen of prettige leefomstandigheden voor terug. Stevige woningprijsontwikkeling in Rotterdam is daarmee logisch: de economie groeit, de stad is aantrekkelijker: daaraan hangt een prijskaartje.

Piek in Rotterdamse woningprijzen?

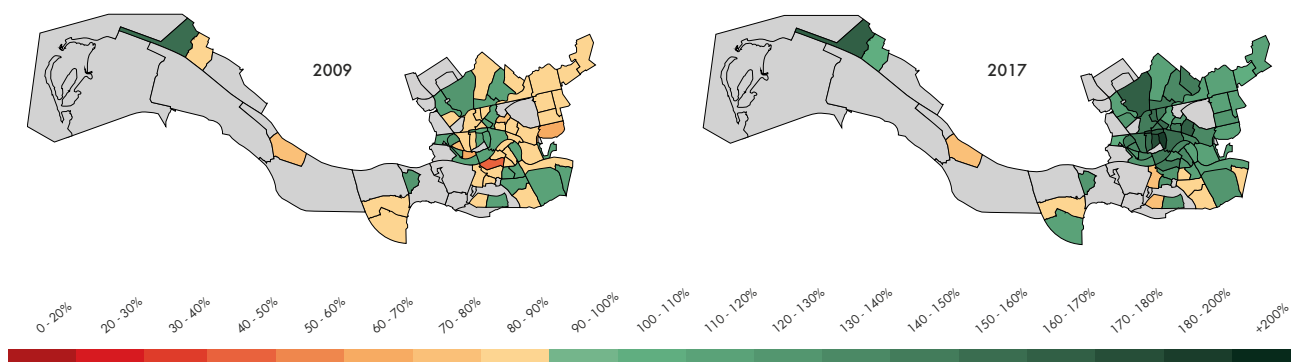
In 2017 stegen transactieprizen in Rotterdam gemiddeld met 40.000 euro per woning. Ook in 2018 zette de stijging door, naar een (voorlopig) hoogtepunt boven het niveau van de vorige piek in 2008. Er zijn wel tekenen dat de groei afneemt, al is een nieuwe crisis nog niet te verwachten. Van structurele vraaguitval is geen sprake en de verhouding prijs-inkomen is veel gunstiger dan in 2008, alsmede de kredietwaardigheid van afgesloten leningen. De krappe huurmarkt maakt kopen relatief aantrekkelijk, zeker in combinatie met de lage rentestand. Binnenstedelijk wonen in Rotterdam is populairder dan voorheen, waarbij de woningmarkt meer in de pas loopt met de

andere drie grote steden. Dit betekent niet dat er in Rotterdam binnenkort 'Amsterdamse prijzen' worden betaald, maar dat de Rotterdamse woningmarkt een fundamenteel andere trend lijkt te hebben ingezet, waarvan het einde nog niet in zicht is.

Een animatie van de ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt sinds 2008 is beschikbaar op de digitale versie van dit essay, te vinden op www.evr010.nl. Hieruit blijkt dat na 2008 woningprijzen dalen, maar vanaf 2014 voorzichtig herstel optreedt in Rotterdam-Noord. Vanaf 2016 herstelt de markt in de hele stad, waarbij het centrum een uitzonderlijke ontwikkeling doormaakt. In 2017 stijgen prijzen in heel Rotterdam, maar vooral in de centrumwijken van Rotterdam-Noord én Zuid. Ten opzichte van de vorige piek is het zwaartepunt in de Rotterdamse markt verschoven: de hoogste prijzen worden nu in het stadscentrum gerealiseerd.

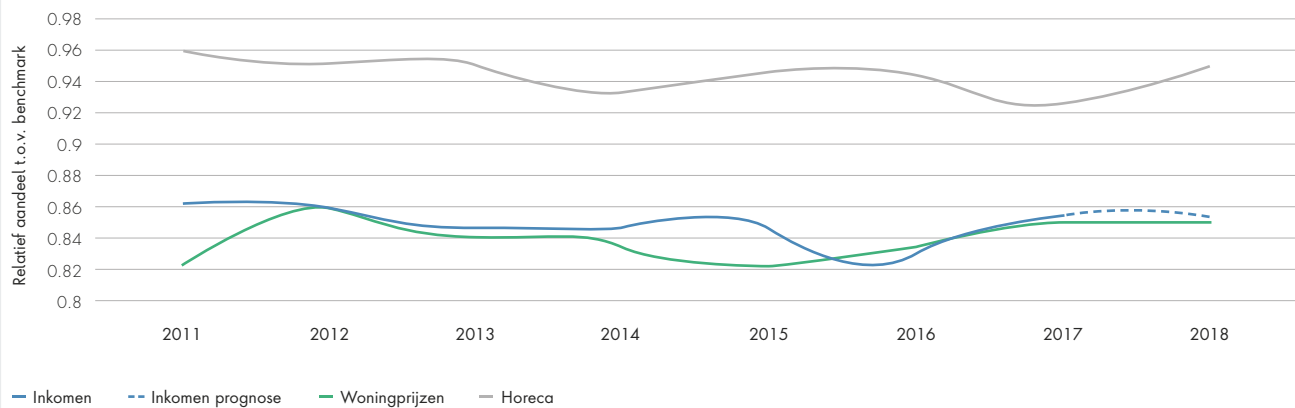
Ook Zuid profiteert van het herstel, vooral in en om het populaire Katendrecht. De jarenlange investeringen in het Rotterdamse centrum, in termen van voorzieningen, kwaliteit van het woningaanbod, kwaliteit van de openbare ruimte, werkgelegenheid en ondernemerschap, betalen zich uit. De forse groei op de Rotterdamse woningmarkt is geen 'bubbel', maar een hoger evenwicht. Figuur 2 laat dit evenwicht zien naar 1) inkomen, 2) woningprijzen en 3) voorzieningen (horeca). Er is evenwicht, alle drie de indicatoren ontwikkelen zich stabiel, waarmee van een zeepbel geen sprake is, maar van structurele economische versterking.

FIGUUR 1: ONTWIKKELING VAN WONINGPRIJZEN T.O.V. 2008 PER BUURT.



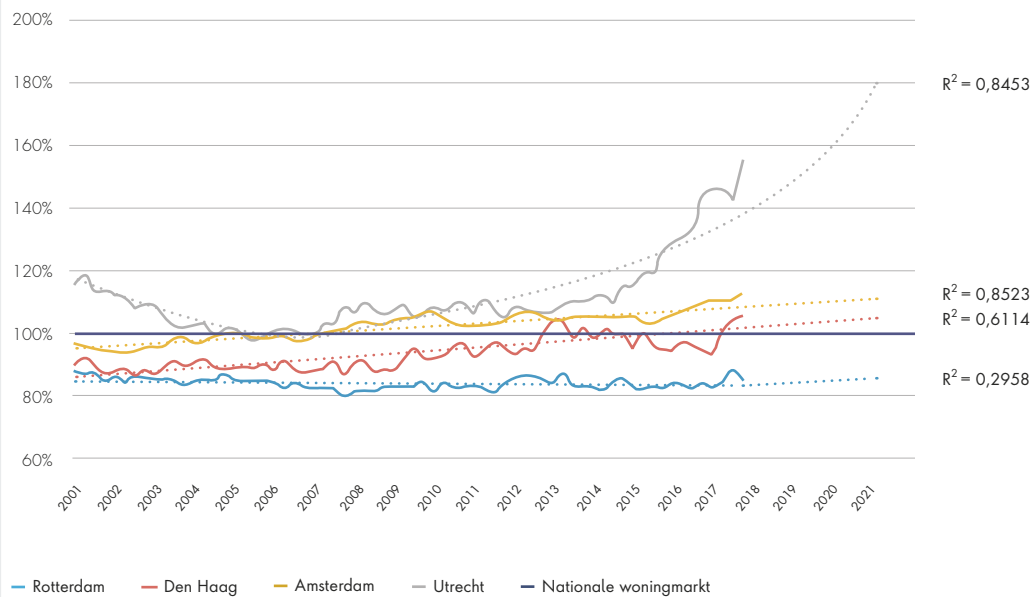
BRON: BEWERKING EUR

FIGUUR 2: STABIEL EVENWICHT IN DE ROTTERDAMSE MARKT: ONTWIKKELING WONINGMARKT, ECONOMIE (T.O.V. NATIONALE ONTWIKKELING) EN (HORECA)VOORZIENINGEN (T.O.V. ONTWIKKELING DEN HAAG EN UTRECHT).



BRON: NVM, LOCATUS, CBS, GEMEENTE ROTTERDAM, EIGEN BEWERKING.

FIGUUR 3: PRIJSNIVEAU ROTTERDAM EN OVERIGE G4 VERGELEKEN MET HET NATIONAAL GEMIDDELDE.



BRON: NVM.

Relatief prijsniveau van de Rotterdamse woningmarkt

Een analyse van het relatieve prijsniveau in de vier grote steden, laat zien dat Rotterdam gelijk opgaat met de nationale trend, terwijl in andere steden prijzen sneller zijn gestegen tussen 2001 en 2017 (figuur 3). Recente cijfers (2018) laten sterke groei zien, in Rotterdam en nationaal. Een Rotterdamse woning kost ongeveer 85% van het nationaal gemiddelde. In deze periode heeft de verstedelijking stevig doorgezet en zijn Amsterdam, Utrecht en Den Haag het nationaal gemiddelde ontstegen. Rotterdam is daarmee in verhouding een voordeliger stedelijk woonalternatief geworden. Achter de gemiddelden voor de hele stad, gaan echter grote verschillen schuil. Rotterdam heeft zich daardoor anders ontwikkeld dan de andere grote steden. Dit blijkt onder meer uit de relatief grillige ontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt in vergelijking met de rest van de G4, waar veel meer sprake is van een structurele trend (in figuur 3).

Verschillende snelheden

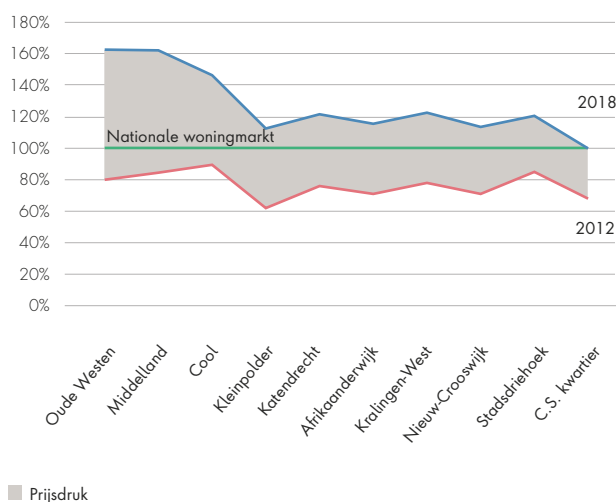
De Rotterdamse woningmarkt ontwikkelt zich met verschillende snelheden. Figuur 4 toont de ontwikkeling van woningprijzen van buurten met de sterkste prijsontwikkeling ten opzichte van de nationale woningmarkt. Het zijn wederom de buurten in en dicht tegen het centrum (breed gedefinieerd inclusief de Kop van Zuid) die sterk in prijs zijn toegenomen. Buurten in Rotterdam-Zuid, waar fors is geïnvesteerd, vallen op: de sprong over de Maas lijkt gemaakt. Ook investeerders vinden Rotterdam in toenemende mate aantrekkelijk.

Figuur 5 laat investeringen van marktpartijen in woningen voor verhuur zien. Er is een forse toename van woningen in eigendom van marktpartijen in diverse buurten van Rotterdam. Zowel buurten in het centrum als buurten aan de zuidzijde van de Maashaven springen in het oog, dit zijn voornamelijk buurten met geringe prijsdruk.

Dynamiek met de regio

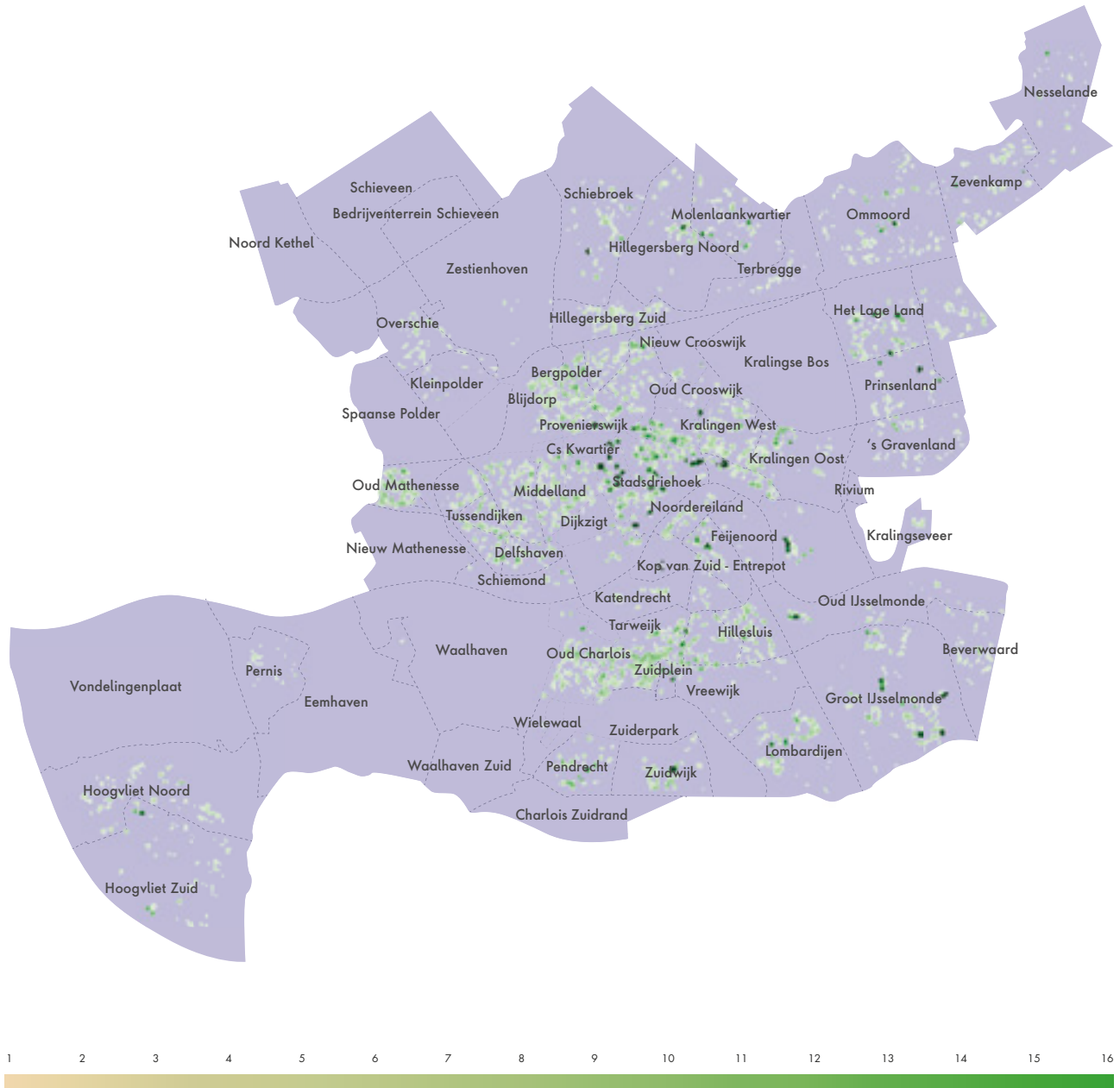
De ontwikkeling op de woningmarkt is te relateren aan de dynamiek met de regio, zie ook Manshanden c.s. in deze publicatie. Het migratiesaldo met naastgelegen gemeenten zoals Nissewaard (waaronder Spijkenisse), Ridderkerk, Schiedam, Lansingerland en Zuidplas, alsmede met de iets verder gelegen gemeenten Waddinxveen, Gouda en Krimpenerwaard, wordt negatiever. Tegelijk wordt het saldo met buurgemeenten Barendrecht en Albrandswaard positiever. Opvallend is het saldo met de grotere steden Den Haag, Delft, Breda en Utrecht, dat zich sterk positief heeft ontwikkeld en inmiddels positief is. Het saldo met Amsterdam is neutraal, maar heeft zich recent positief ontwikkeld. Ook de migratiecijfers laten zien dat Rotterdam in trek is. De relatieve betaalbaarheid van Rotterdam (vooral in Zuid) trekt nieuwe mensen naar de stad en zorgt dat meer Rotterdammers in de stad blijven. Naar analogie van Glaeser is (1) Rotterdam aantrekkelijker geworden, (2) de economie aangetrokken en (3) trekken prijsniveaus op de woningmarkt bij om het evenwicht te herstellen. Dit stopt overigens niet bij nieuw evenwicht, maar kan doorzetten: evenwicht is er op verschillende niveaus.

FIGUUR 4: DE ROTTERDAMSE BUURTEN MET STERKSTE PRIJSONTWIKKELING (T.O.V. NATIONAAL)



FIGUUR 5: WONINGEN IN EIGENDOM GEKOMEN VAN MARKTPARTIJEN IN ROTTERDAM PERIODE 2012 – 2017

Panden in eigendom gekomen van belleggers in 50x50 meter grids



BRON: EUR

Nieuw evenwicht?

De samenstelling van de woningvoorraad heeft ook invloed op de weg naar het nieuwe evenwicht. De vraag naar woonruimte is groter dan het aanbod en dat drijft de prijzen op. Het is noodzakelijk dat er meer woningen bij komen om ervoor te zorgen dat de relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding blijft bestaan. Voor de economische ontwikkeling van de stad is de betaalbaarheid van woningen voor de starters die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, een forse uitdaging. Dit zijn bijvoorbeeld hoogopgeleiden in de zakelijke dienstverlening, maar ook docenten, politiemedewerkers en zorgverleners. Deze groepen ervaren moeite bij het huren of kopen van een woning. Vooral het aanbod van middel-dure huur (€710-€1250) is in dit kader ontoereikend. De uitdaging is om in het middel-dure segment voldoende woonruimte te bieden. Er ontstaat een risico dat zij de stad de rug toekeren en kiezen voor een andere stad of woonlocatie in de regio. Tegelijkertijd kan een deel van de starters kiezen voor een locatie in Rotterdam-Zuid, omdat de betaalbaarheid daar hoger is. Vaak is er echter een mismatch tussen de woonwensen van starters en het aanbod in Rotterdam-Zuid. Op korte termijn is de opgave om op beide Maasoeveren een fors bouw- en transformatieprogramma te realiseren gericht op aantrekkelijke, middel-dure woningen.

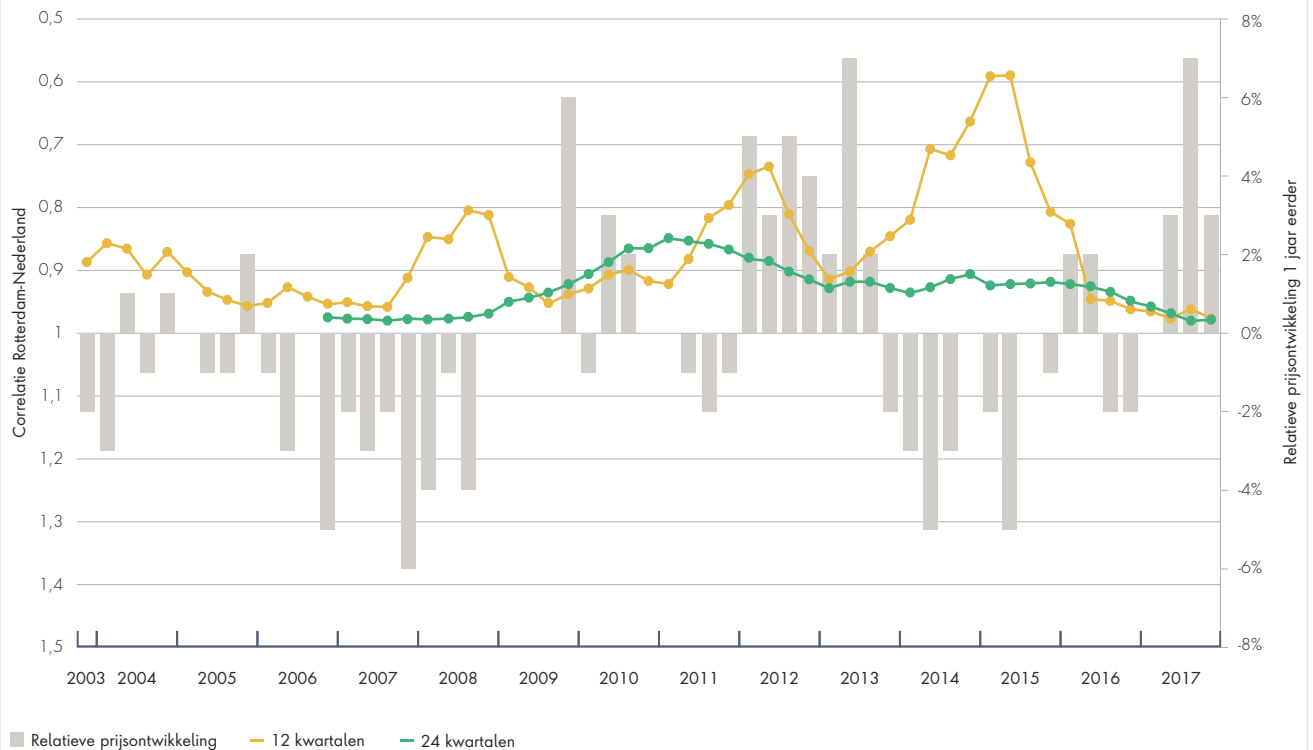
In de huidige markt levert het bouwen van nieuwe woningen de hoogste grondopbrengsten op. Wanneer fors wordt bijgebouwd, ontstaat ruimte op de woningmarkt. Echter, een

groeïende stad moet ook voldoende ruimte (blijven) geven aan de economische bedrijvigheid om voldoende verdien-capaciteit voor Rotterdammers te behouden en een uitgebalanceerd nieuw evenwicht te realiseren. Op middellange termijn betekent dit, dat alleen woningbouw niet voldoende is. Zonder verdere structurele versterking van de economie en de voorzieningen in de stad, stopt daarmee de ontwikkeling van de Rotterdamse groei. De uitdaging is een uitgebalanceerd bouwprogramma, waarin ook voldoende ruimte is voor verdere economische groei, alsmede voor versterking van het voorzieningenaanbod.

Een opvallende constatering is dat de Rotterdamse woningmarkt meebeweegt met de nationale trend. Dit kan worden gezien als een positieve ontwikkeling: voor het eerst sinds het begin van deze eeuw volgt Rotterdam nu de nationale woningmarkt in tijden van prijsstijgingen. Waar in het verleden de stad wel meeging in de trend als nationaal de woningprijzen daalden, bleven de groeipercentages in hoogconjunctuur achter op nationale groeicijfers. Figuur 6 laat zien in hoeverre de ontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt aansluit bij de nationale ontwikkeling. Opvallend is dat de Rotterdamse woningmarkt in recente jaren de Nederlandse woningmarkt volgt – stijgen de prijzen in heel Nederland, dan ook in Rotterdam: maar in Rotterdam nu wel enkele procenten harder dan in de rest van Nederland. Ook dit is een signaal dat Rotterdam aantrekkelijker is geworden in de afgelopen jaren.



FIGUUR 6: CORRELATIE TUSSEN ROTTERDAMSE EN NATIONALE WONINGMARKT EN RELatieve PRIJSONTWIKKELING IN ROTTERDAM T.O.V. DE NATIONALE PRIJSONTWIKKELING.



BRON: NVM.

Conclusies

De Rotterdamse woningmarkt maakt een inhaalslag en trekt daardoor fors aan. In Rotterdam is vastgoed relatief goedkoop, in verhouding tot de sterke economie en aantrekkelijke (binnen)stad, alsmede in verhouding tot andere woonlocaties zoals de andere grote steden. Recente prijsontwikkelingen zijn structureel, omdat sprake is van evenwicht tussen wonen, werken en consumeren, op een hoger niveau. De top van de Rotterdamse woningmarkt is verschoven van de buitenwijken in het Noorden, naar de centrale buurten in het centrum van Rotterdam, vooral ten noorden, maar ook ten zuiden van de Maas. De investeringen in Rotterdam-Zuid, vooral rond de Kop van Zuid en Katendrecht, hebben geleid tot een andere woningmarktdynamiek, met uitstralingseffecten naar nabijgelegen buurten.

Ondanks dat de Rotterdamse woningmarkt fors duurder is geworden in absolute termen, biedt Rotterdam nog steeds op een aantal plekken een relatief betaalbaar woningaanbod. Marktpartijen en woningkopers ontdekken deze plekken en springen in dit gat. Dit zorgt voor een hogere woningmarktdynamiek en toegenomen relatieve prijsniveaus. Er is een positieve ontwikkeling te zien op de woningmarkt van

Rotterdam, waarbij de investeringen in de stad zich terugbetalen, vooral in de binnenstad. Het stadscentrum is, net als in veel andere grote steden, uitgegroeid tot de duurste woonlocatie. Alle indicatoren wijzen erop dat deze trend zich doorzet en de Rotterdamse woningmarkt zich aansluit bij de ontwikkeling in de andere grote steden.

Het borgen van het middel-dure woningaanbod (huur en koop) in Rotterdam is een belangrijk aandachtspunt. Onder druk van de markt kan dit aanbod namelijk in rap tempo afnemen als gevolg van positieve migratiesaldi, investerende particuliere en institutionele beleggers en woningeigenaren die hun bezit renoveren. Deze marktontwikkeling is niet te keren, maar vergt bouwplannen die ruimte bieden voor het uitbreiden van het middel-dure aanbod.

Op korte termijn is sprake van een forse bouw- en transformatieopgave, maar daarnaast is de uitdaging om op lange termijn voldoende ruimte voor economische activiteit en voorzieningen te waarborgen. Alleen dan kan Rotterdam haar positieve groei bestendigen.