

Kwartaalupdate



20**Q4**

Kwartaalupdate 20Q4. Woningmarkt Randstad.
Een uitgave van FRIS.

© Copyright 2021

De eigendomsrechten op deze uitgave berusten bij FRIS. Niets uit de uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar FRIS Research & Consultancy.

Aansprakelijkheid

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. FRIS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onvolkomenheden in de juistheid van in deze publicatie gegevens.

Cijfermateriaal

Het cijfermateriaal voor de marktontwikkeling op nationaal niveau is afkomstig van de NVM Wonen Kwartaalcijfers. Overige gegevens zijn afkomstig uit de FRIS database. Deze database verzamelt NVM geregistreerde koop- en huurtransacties op objectniveau. Hierdoor kan FRIS vraaggerichte en individualiseerbare data analyses uitvoeren.

Technische toelichting

Deze kwartaalupdate heeft voor de koopwoningmarkt betrekking op bestaande bouw, dus de vermelde prijzen zijn kosten koper. In alle gevallen worden mediane waarden gebruikt. Aan het eind van het kwartaal zijn nog niet alle transacties geregistreerd, hierdoor zijn de kwartaalcijfers als voorlopig te beschouwen. De afsluitdatum van de kooptransacties was 15 januari 2021 en die van de huurtransacties 18 januari 2021. De algemene data is afkomstig van het CBS. Aantal inwoners is peildatum 5 januari 2021, huishoudens is peildatum 11 augustus 2020, woningvoorraad 21 december 2020 en het gemiddeld besteedbaar inkomen 9 december 2020.

Voorwoord

Voor u ligt de kwartaalupdate van FRIS voor het laatste kwartaal van 2020. Met deze kwartaalupdate sluiten we een bijzonder jaar af, een jaar dat in het teken stond van de coronacrisis. Waarbij de verwachtingen waren dat de crisis een stempel zou drukken op de woningmarkt, zien we dat de prijzen op de koopwoningmarkt onverminderd door stijgen. In alle door FRIS onderzochte steden en gebieden zijn de kooptransactieprices ook in het vierde kwartaal naar recordhoogtes gestegen, met ruim 10% ten opzichte van 19Q4. Amsterdam spant nog steeds de kroon, waar een vierkante meter een mediane prijs heeft van ruim € 6.720,-. Dat is bijna 2,5 keer zo veel als de mediane prijs in Nederland.

Ook valt op dat in alle onderzochte steden en gebieden ruim meer dan de helft van de transacties boven de vraagprijs is verkocht. Vooral in de Flevopolder zijn kopers geneigd meer dan de vraagprijs te betalen; in 90% van de transacties in Almere en Lelystad werd een woning boven de vraagprijs verkocht.

De krapte-indicator van de NVM, die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen,

blijft historisch laag. In de meeste steden zelfs minder dan twee. Behalve in Amsterdam en Den Haag, waar een potentiële koper kan kiezen uit respectievelijk 2,2 en 2 woningen. Beide steden kenden pre-corona een grote groep expats en Airbnb woningen. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat woningen die voor Airbnb diende of door expats gehuurd werden op de markt terecht zijn gekomen. Dat zien we ook terug in de dalende huurprijzen in deze steden. In Lelystad is de huurprijs juist enorm gestegen vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Naast de eerder genoemde 'overbiedingen' in de Flevopolder zou dit kunnen duiden op de invloed van beleggers. In de Flevopolder is namelijk nog een relatief goed rendement te halen. Om de invloed van beleggers en speculanten op de woningmarkt te beperken heeft de overheid vanaf dit jaar de overdrachtsbelasting voor deze groep verhoogd van 2% naar 8%.

Al met al zien we dus tot op heden een beperkte invloed van corona op de woningmarkt, maar een grote invloed van de almaar durende krapte op de woningmarkt. Als er niet meer woningen bijgebouwd

worden dan zal de schaarste voortduren en de prijzen verder stijgen. Overigens dient in geval van koopwoningen dit wel in perspectief gezien te worden met de historische lage rente waardoor de invloed van de gestegen prijzen slechts een beperkte invloed hebben op de netto woonlasten. Hier wordt mijns inziens te weinig aandacht aan gegeven.

FRIS beschikt over een uitgebreide database die we, samen met de praktijkkennis van onze makelaardij activiteiten, inzetten voor het opstellen van haalbaarheidsanalyses, commerciële beoordelingen en specifieke adviezen. Ook onze recent gesloten samenwerking met De Woonexpert biedt partijen een uniek gecombineerd marketing- en verkoopkanaal voor nieuwbouw woningontwikkelingen. Graag zijn wij u hiermee ook van dienst, dus neem vrijblijvend contact met ons op en houdt onze kanalen in de gaten voor de laatste informatie.

Ik wens u veel leesplezier!

Hans Peter Fris, Managing Director

Nederland



Inwoners
17.474.551



Huishoudens
7.997.800



Woningvoorraad
7.994.437



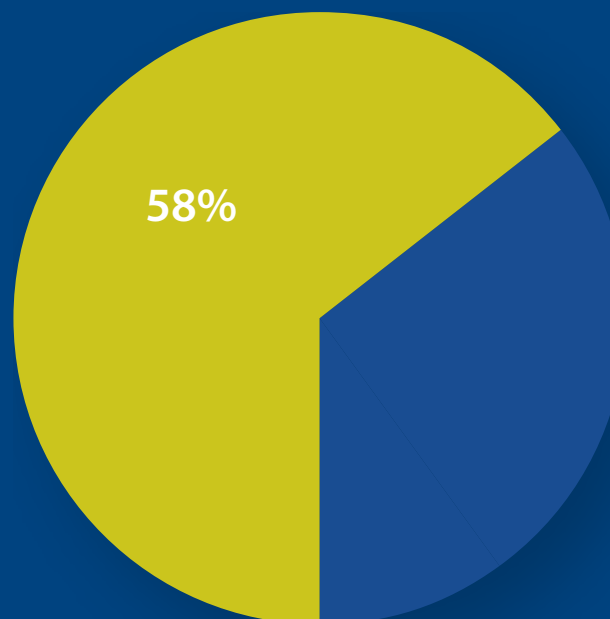
**Gem. besteedbaar
inkomen/huishouden**
€ 44.400



Aantal in aanbod
25.519



**Krapte indicator
(NVM)**
1,9



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs / onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



€0

€4135

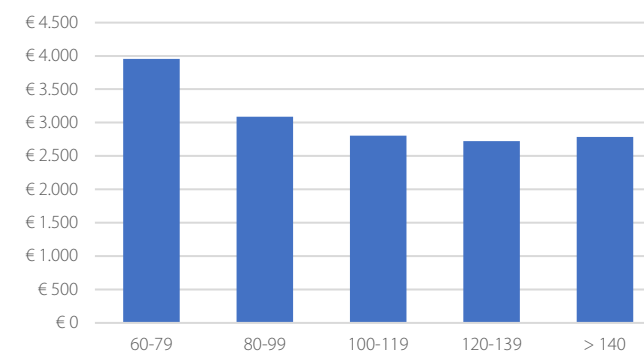
Huurprijs p/m²/p/m



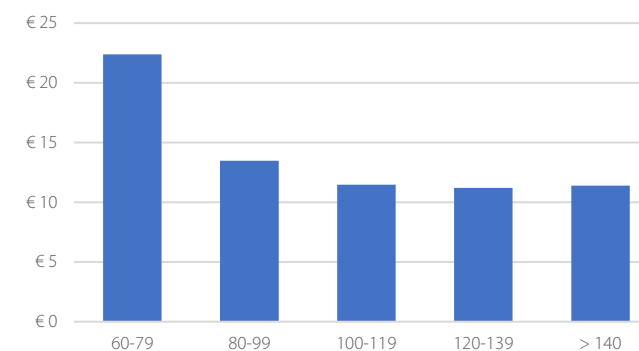
€0

€20,10

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties + 2,3% 41.583

Transactieprijs + 12,0% € 365.000

Transactieprijs per m² + 11,8% € 3.010

Huurprijs + 1,7% € 1217



A man with a shaved head and a light beard is walking from left to right, smiling. He is wearing a dark blue blazer over a light blue button-down shirt and dark trousers. He is walking on a paved path next to a black metal fence. In the background, there is a red brick building, some greenery, and a bicycle parked on the right.

Waar de looptijd van een transactie in
de steden al jaren laag was, zien we dat
nu ook de looptijd van een transactie
in Nederland aan het afnemen is.

Amsterdam



Inwoners

873.289



Huishoudens

475.368



Woningvoorraad

448.764



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 41.600



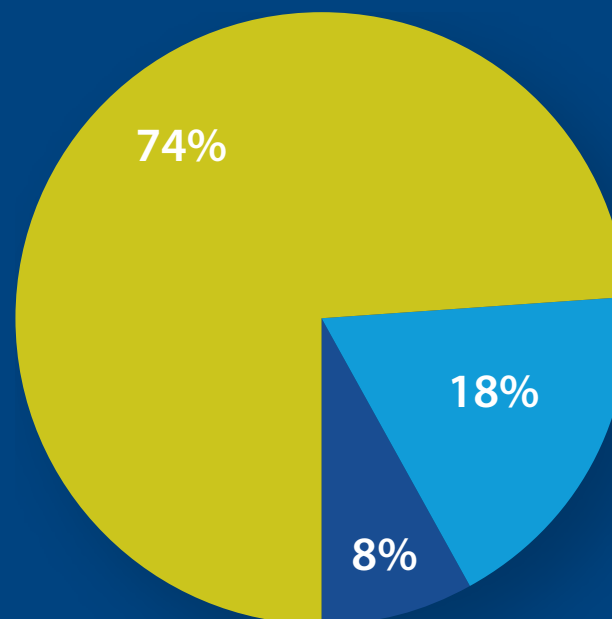
Aantal in aanbod

1.708



Krapte indicator (NVM)

2,2



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



€ 0

€ 8155

Huurprijs p/m²/p/m



€ 0

€ 26,00

Aantal transacties koop **- 4,8%** 2.634

Transactieprijs **+ 1,6%** € 452.000

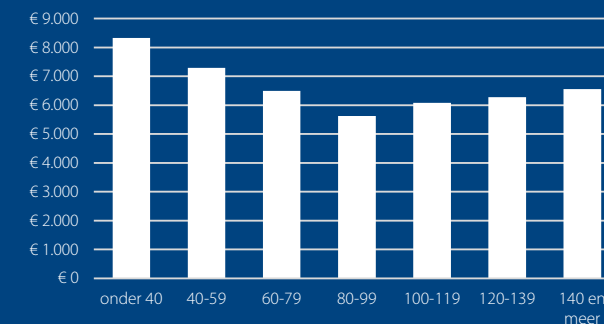
Transactieprijs p/m² **+ 10,5%** € 6.722

Aantal transacties huur **+ 35,8%** 2.593

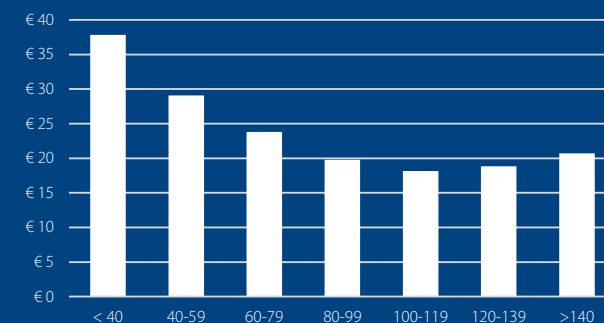
Huurprijs p/m **- 5,7%** € 1.650

Huurprijs p/m²/p/m **- 5,4%** € 23,30

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie

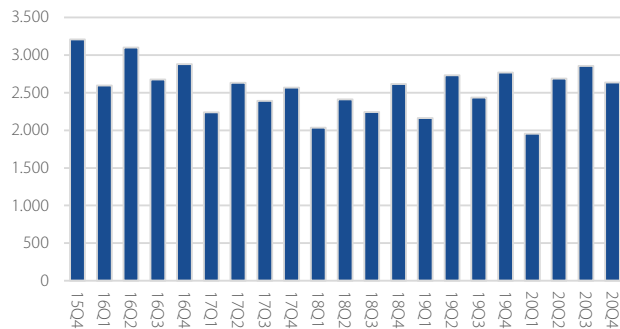


Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie

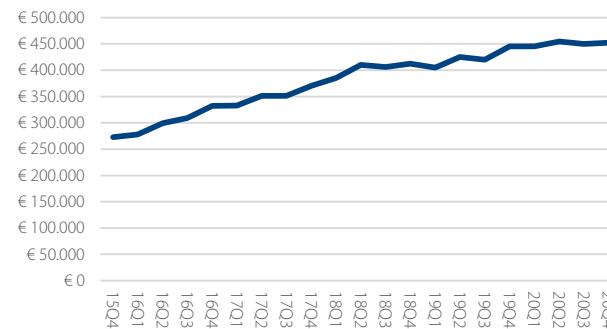


> Koop

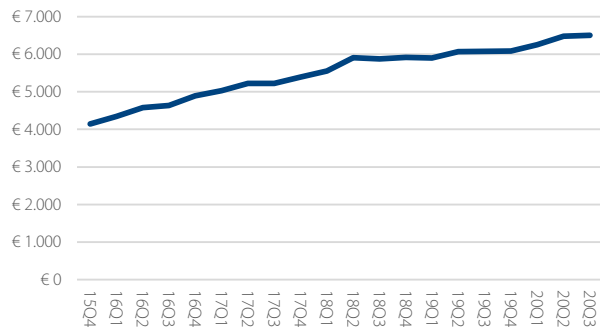
Aantal transacties



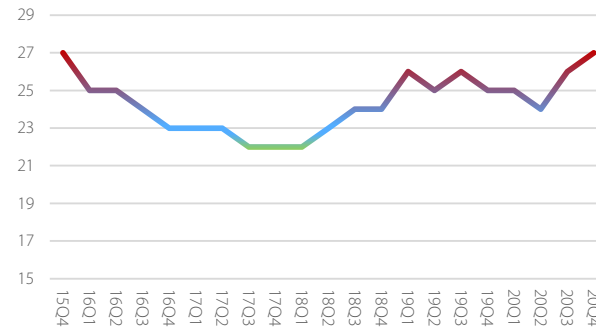
Transactieprijs



Transactieprijs/m²



Looptijd in dagen

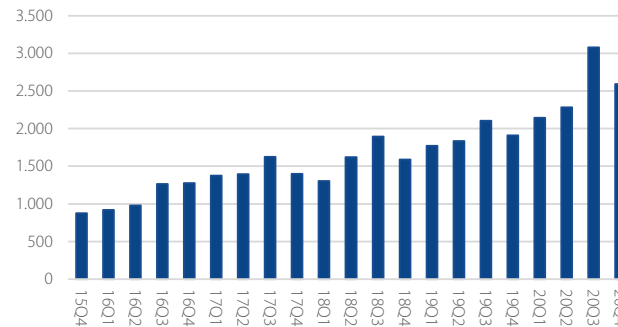


'De transactieprijs lijkt in de hoofdstad enigszins te stabiliseren.'

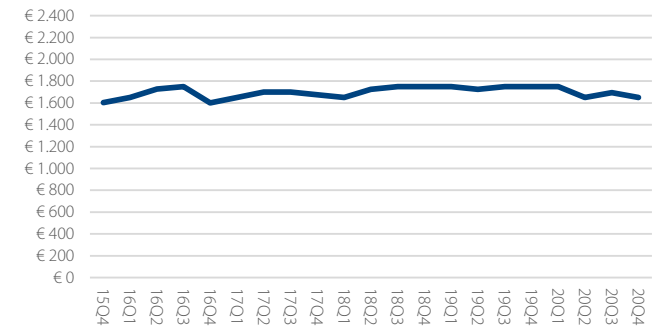
> Huur

'De invloed van corona is zichtbaar in de daling van de huurprijzen, door gebrek aan toeristen in Airbnb's en expats'

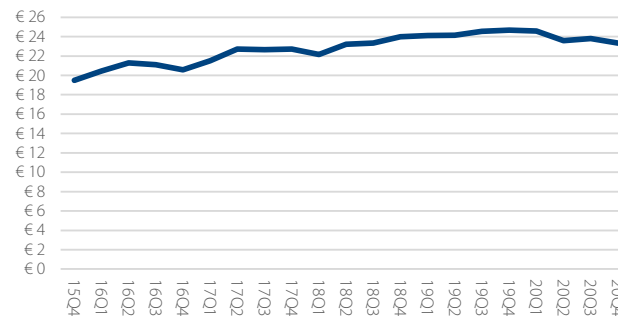
Aantal huurtransacties



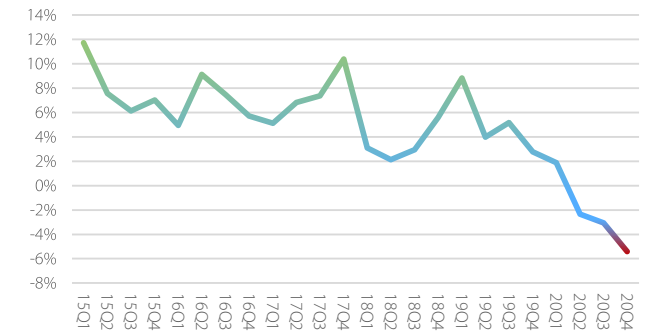
Transactie huurprijs per maand



Huur/m² per kwartaal



Prijsstijging huur op jaarbasis



Zaanstreek



Inwoners

183.086



Huishoudens

81.659



Woningvoorraad

799.86



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 48.230



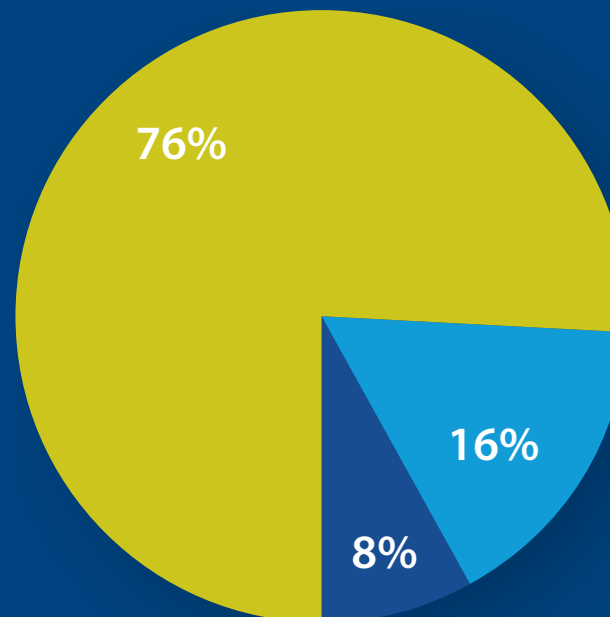
Aantal in aanbod

239



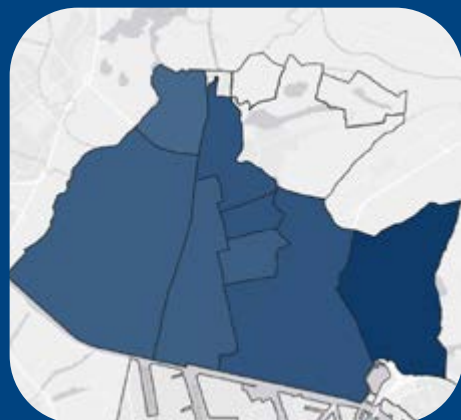
Krapte indicator (NVM)

1,5

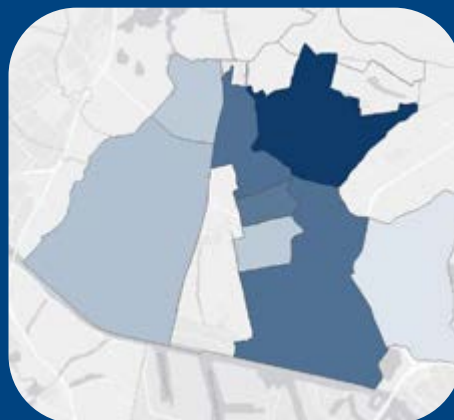


■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

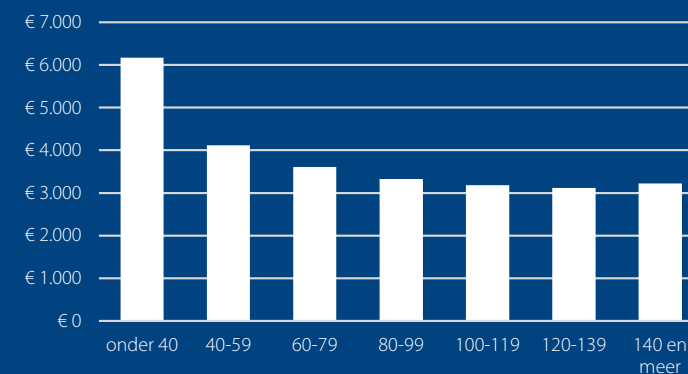
Transactieprijs/m²



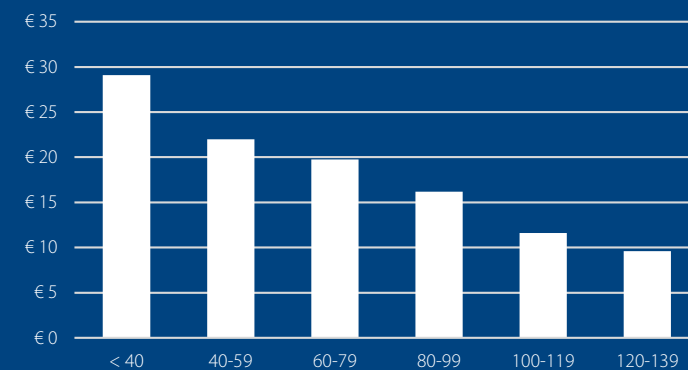
Huurprijs p/m²/p/m



Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



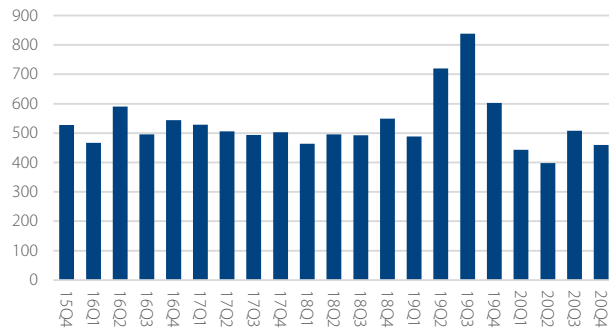
Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



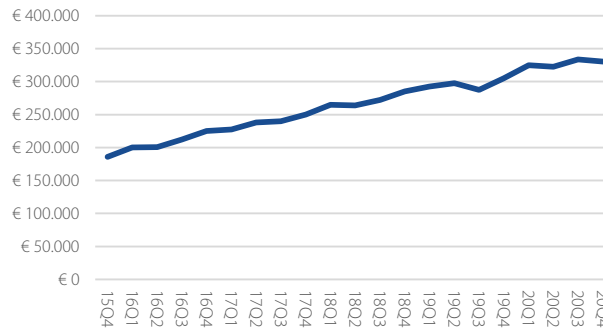
Aantal transacties koop	- 23,7	460
Transactieprijs	+ 8,3%	€ 330.250
Transactieprijs p/m ²	+ 10,2%	€ 3.317
Aantal transacties huur	+ 46,2%	76
Huurprijs p/m	+ 5,7%	€ 1.250
Huurprijs p/m ² /p/m	+ 0,3%	€ 17,40

> Koop

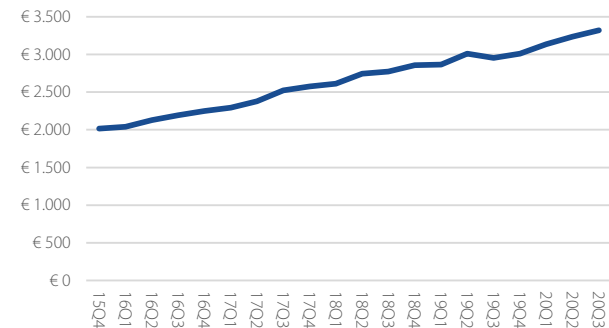
Aantal transacties



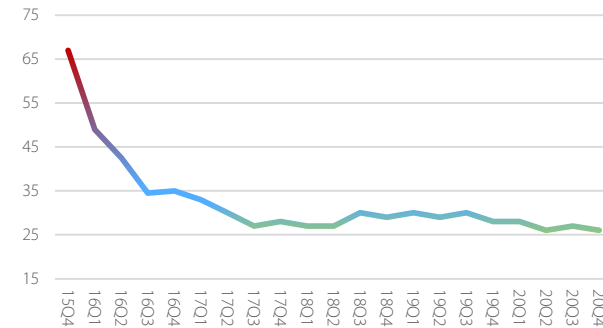
Transactieprijs



Transactieprijs/m²



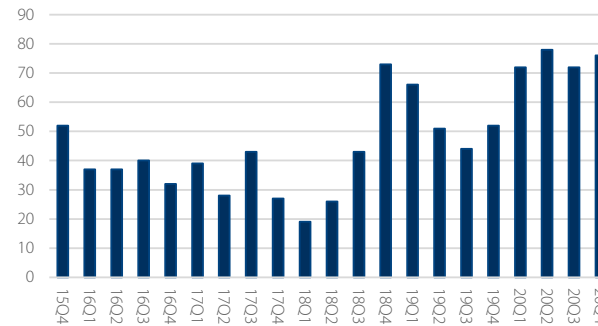
Looptijd in dagen



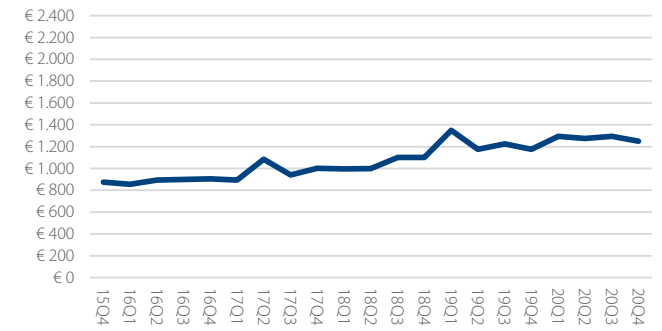
'Waar het aantal kooptransacties afneemt zien we een tegengestelde beweging van het aantal huurtransacties, die ook in het laatste kwartaal flink zijn gestegen'

> Huur

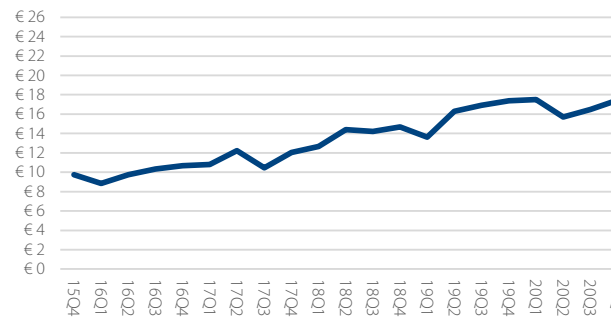
Aantal huurtransacties



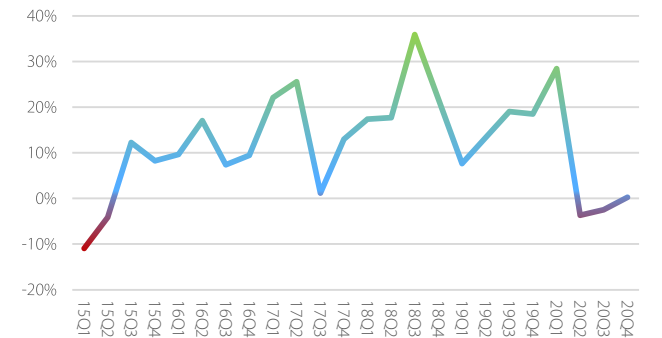
Transactie huurprijs per maand



Huur/m² per kwartaal



Prijsstijging huur op jaarbasis



Utrecht



Inwoners

359.548



Huishoudens

181.670



Woningvoorraad

158.987



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 40.900



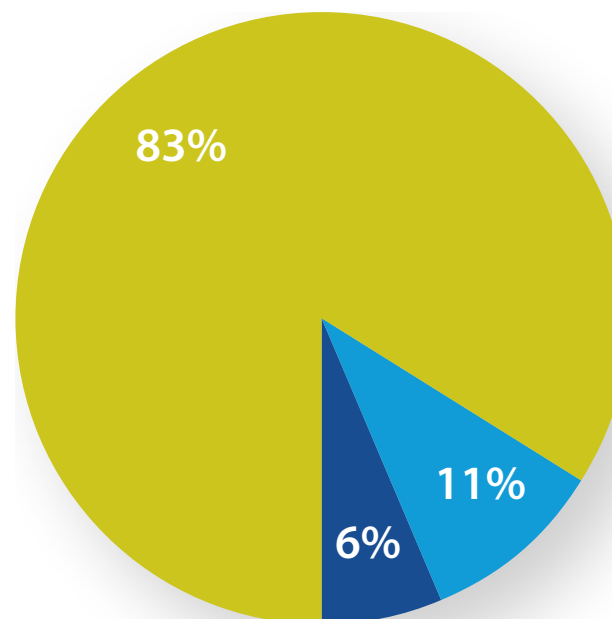
Aantal in aanbod

345



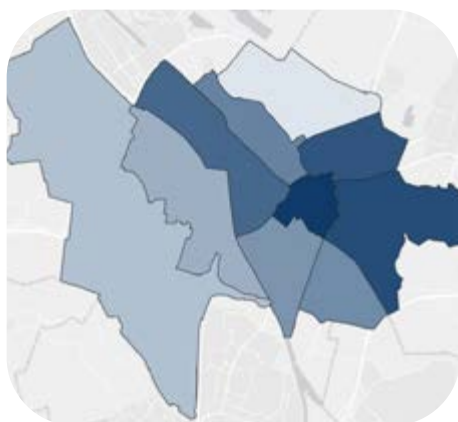
Krapte indicator (NVM)

1,1



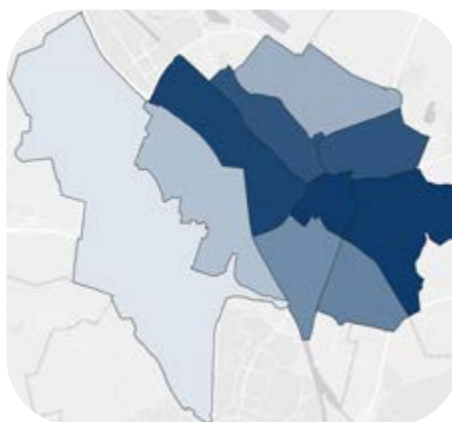
■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



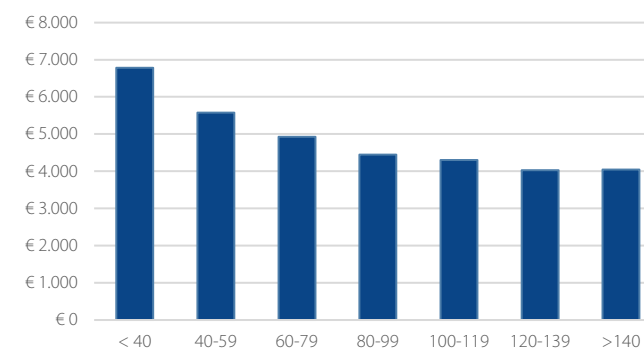
€ 0 € 5.660

Huurprijs p/m²/p/m

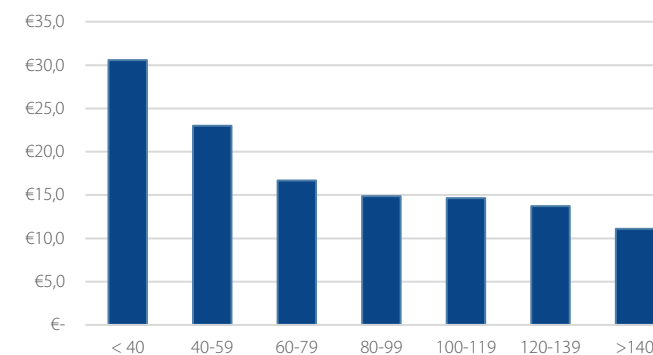


€ 0 € 23,50

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop **+13,4%** 1.148

Transactieprijs **+ 12,1%** € 409.000

Transactieprijs p/m² **+ 14,9%** € 4.523

Aantal transacties huur **+ 27,2%** 566

Huurprijs p/m **- 7,7%** € 1.200

Huurprijs p/m²/p/m **+ 9,9%** € 17,70

Rotterdam



Inwoners
652.742



Huishoudens
328.283



Woningvoorraad
314.447



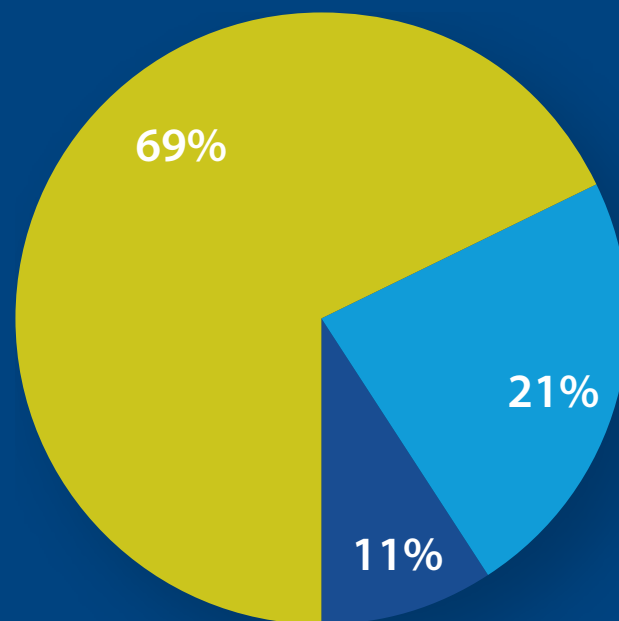
**Gem. besteedbaar
inkomen/huishouden**
€ 37.400



Aantal in aanbod
670

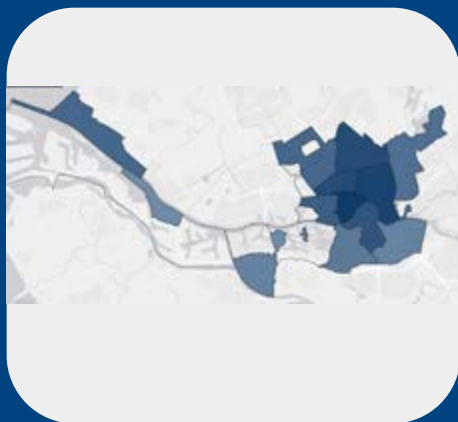


**Krapte indicator
(NVM)**
1,9



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



€ 0

€ 4620

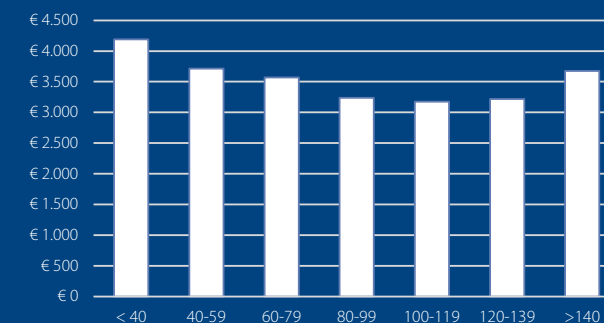
Huurprijs p/m²/p/m



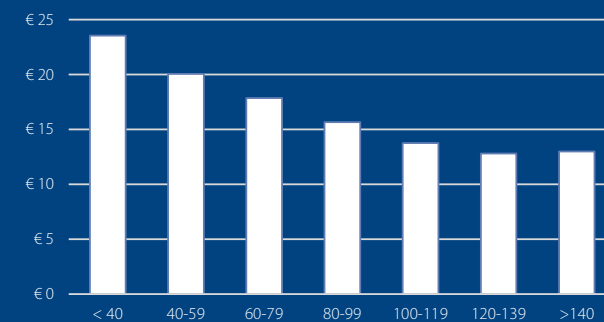
€ 0

€ 24,60

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop - 24,7% 1.594

Transactieprijs + 10,5% € 315.000

Transactieprijs per m² + 12,2% € 3.403

Aantal transacties huur - 27,4% 511

Huurprijs - 2,7% € 1.330

Huurprijs per m² +1% € 16,30

Den Haag



Inwoners

548.076



Huishoudens

268.306



Woningvoorraad

264.912



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 41.000



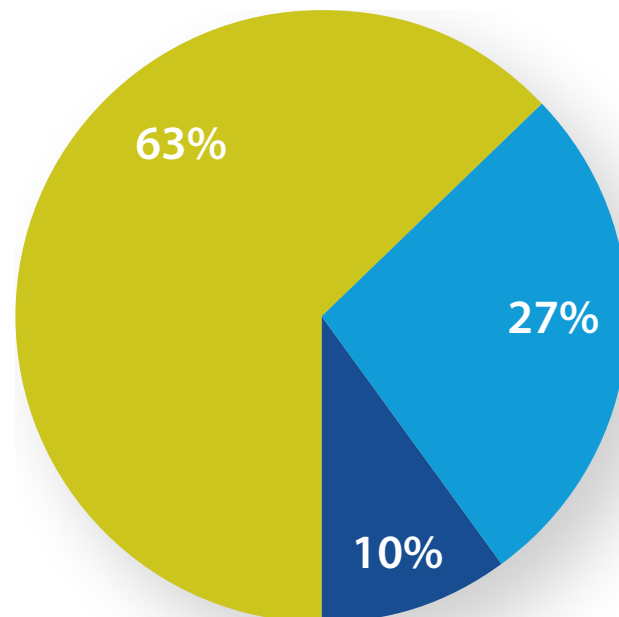
Aantal in aanbod:

829



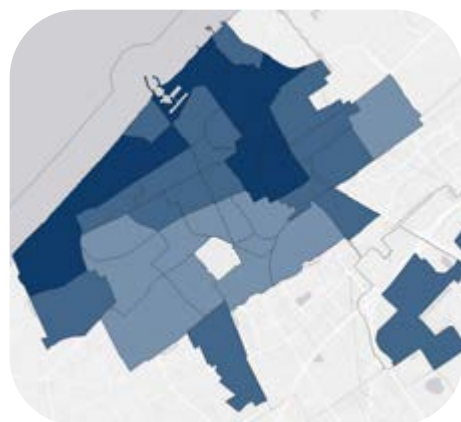
Krapte indicator (NVM)

2,0



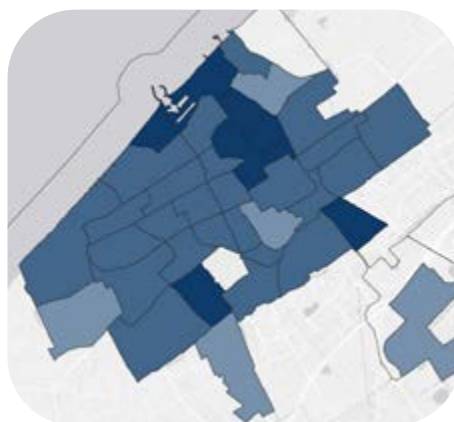
■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



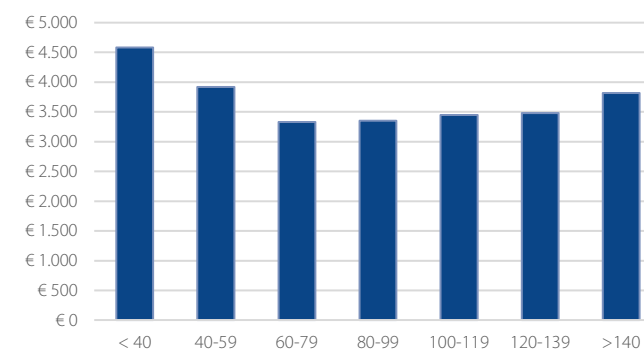
€ 0 € 5430

Huurprijs p/m²/p/m

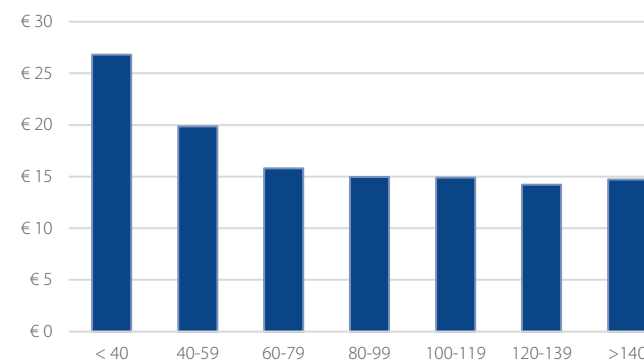


€ 0 € 22,40

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop - 15,4% 1.428

Transactieprijs + 7,1% € 337.622

Transactieprijs p/m² + 12,4% € 3.500

Aantal transacties huur + 41,9% 1225

Huurprijs p/m - 3,8% € 1.251

Huurprijs p/m²/p/m - 2,6% € 15,50

Leiden



Inwoners
125.174



Huishoudens
68.699



Woningvoorraad
124.121



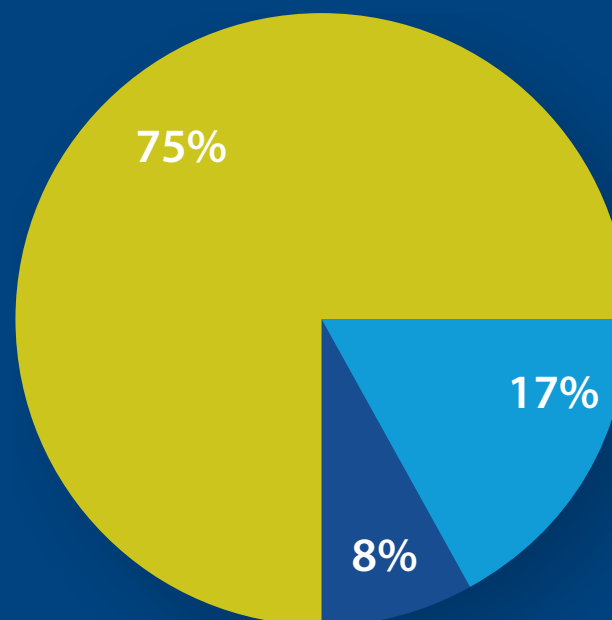
**Gem. besteedbaar
inkomen/huishouden**
€ 37.700



Aantal in aanbod
116



**Krapte indicator
(NVM)**
1,6



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



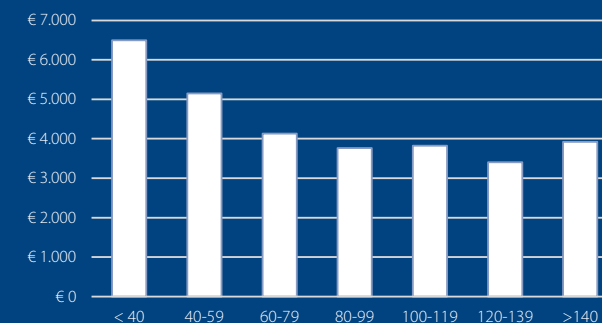
€ 0 € 4950

Huurprijs p/m²/p/m

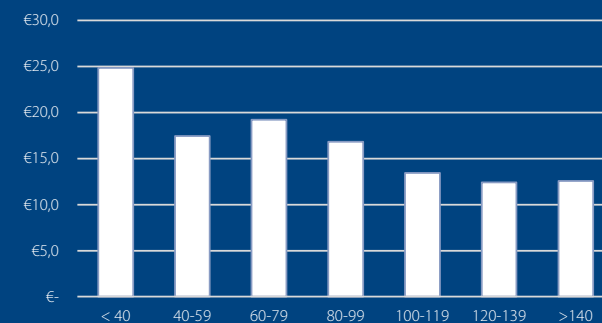


€ 0 € 20,00

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop - 3,4% 308

Transactieprijs + 10,5% € 370.000

Transactieprijs per m² + 13,7% € 3.980

Aantal transacties huur + 12,6% 161

Huurprijs - 7,5% € 1.295

Huurprijs per m² - 2,9% € 17,90

Almere



Inwoners

215.441



Huishoudens

89.319



Woningvoorraad

86.582



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 45.200



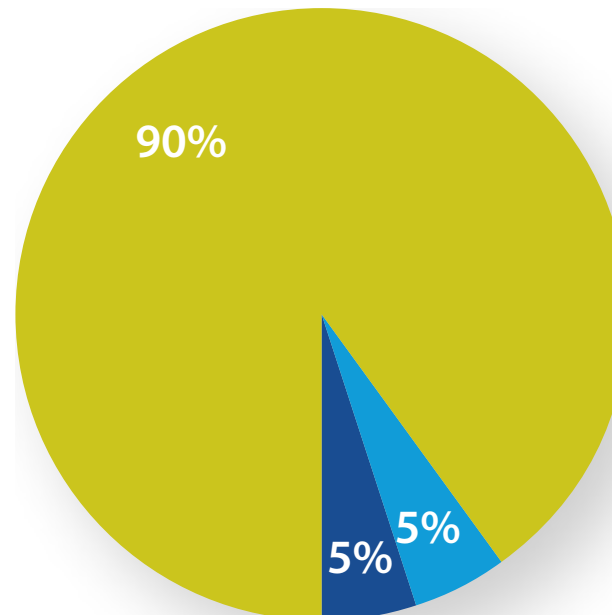
Aantal in aanbod

176



Krapte indicator (NVM)

1,2



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

Transactieprijs/m²



€ 0

€ 4000

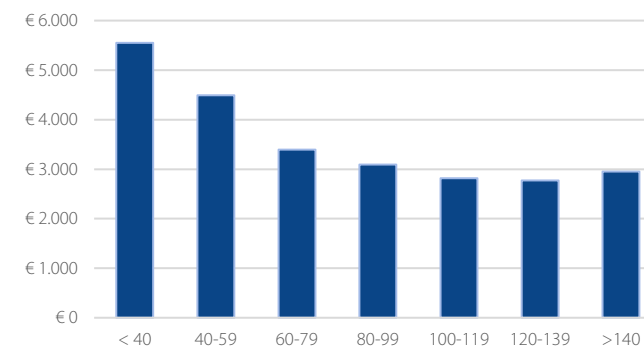
Huurprijs p/m²/p/m



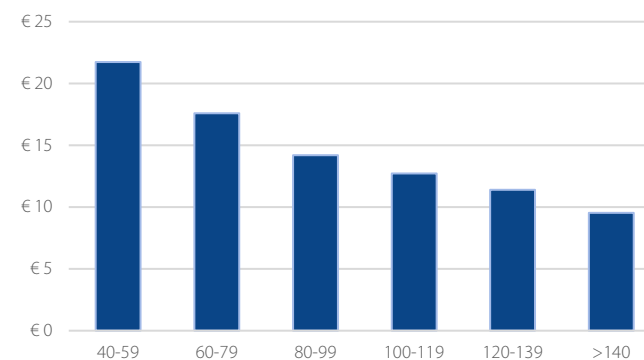
€ 0

€ 17,10

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop - 17,3% 651

Transactieprijs + 11,3% € 320.100

Transactieprijs p/m² + 14,8% € 3.012

Aantal transacties huur + 14,3% 152

Huurprijs p/m + 0,0% € 1.250

Huurprijs p/m²/p/m + 5,0% € 14,80

Vooral in de steden in de Flevopolder zien we dat woningen in 90% van de transacties boven de vraagprijs worden verkocht.



Echte mensen, echte resultaten



Lelystad



Inwoners

78.619



Huishoudens

34.338



Woningvoorraad

79.703



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 42.200



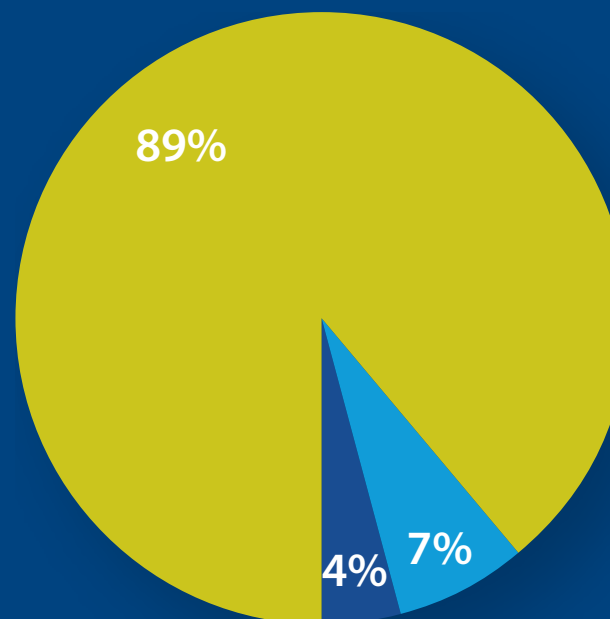
Aantal in aanbod

81



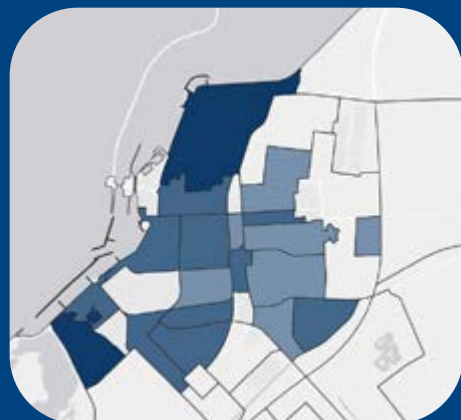
Krapte indicator (NVM)

1,6



- Boven vraagprijs
- Vraagprijs
- Onder vraagprijs

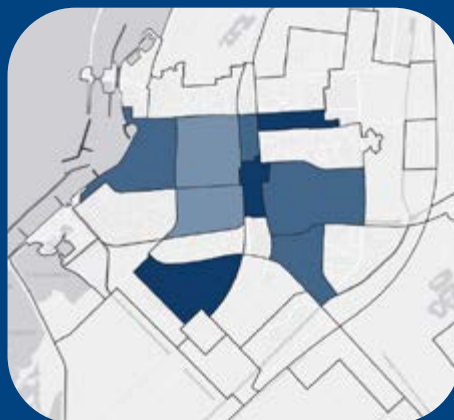
Transactieprijs/m²



€ 0

€ 3855

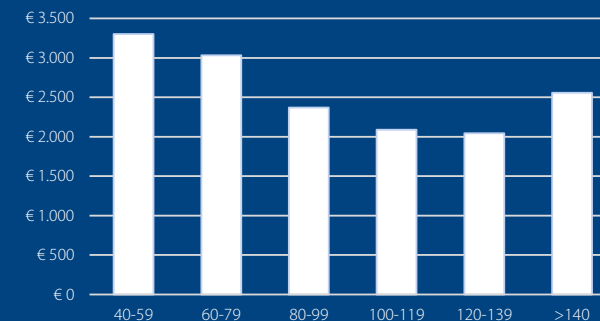
Huurprijs p/m²/p/m



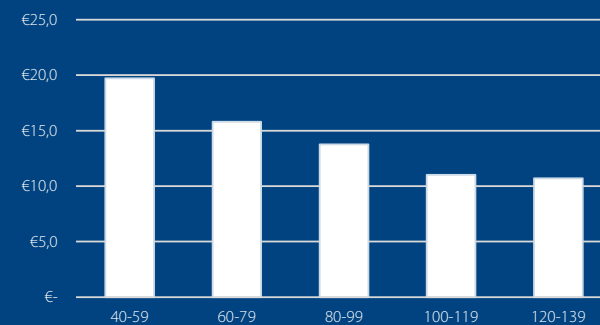
€ 0

€ 16,90

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop - 15,4% 242

Transactieprijs + 12,8% € 255.000

Transactieprijs per m² + 9,4% € 2.211

Aantal transacties huur - 4,4% 43

Huurprijs + 4,5% € 1.150

Huurprijs per m² + 17,6% € 12,50

Haarlem



Inwoners

162.754



Huishoudens

78.171



Woningvoorraad

76.795



Gem. besteedbaar inkomen/huishouden

€ 45.300



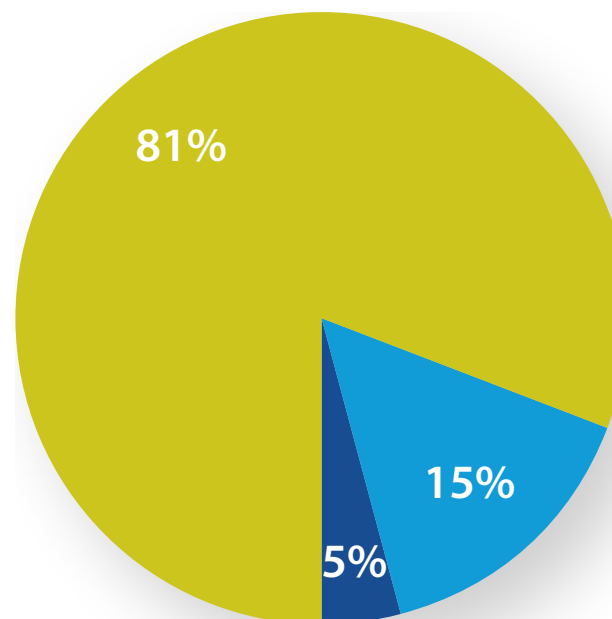
Aantal in aanbod

270



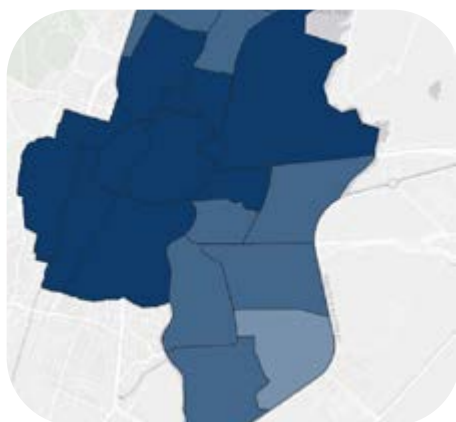
Krapte indicator (NVM)

1,5



■ Boven vraagprijs
■ Vraagprijs
■ Onder vraagprijs

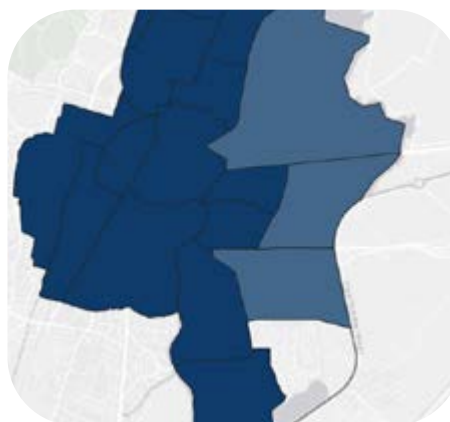
Transactieprijs/m²



€ 0

€ 5750

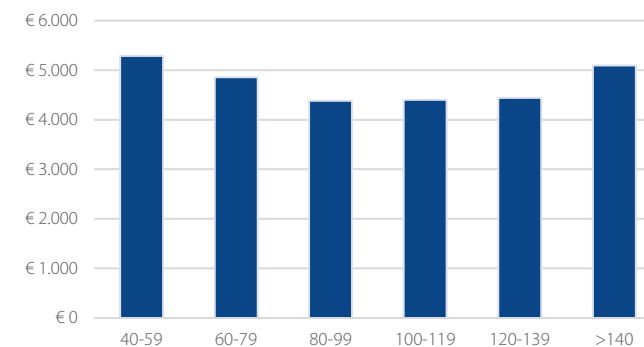
Huurprijs p/m²/p/m



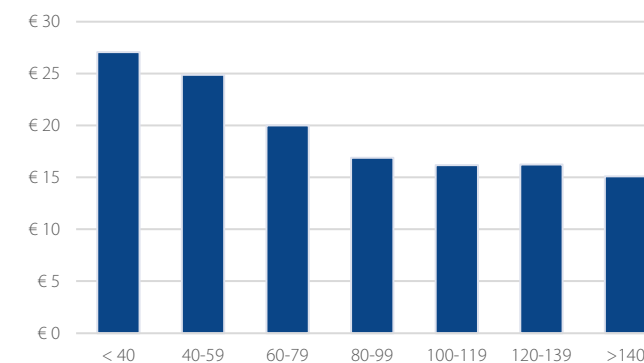
€ 0

€ 22,00

Transactieprijs/m² naar oppervlaktecategorie



Huurprijs p/m²/p/m naar oppervlaktecategorie



Aantal transacties koop + 3,5% 596

Transactieprijs + 8,9% € 432.013

Transactieprijs p/m² + 9,1% € 4.644

Aantal transacties huur + 34,1% 279

Huurprijs p/m - 4,5% € 1.385

Huurprijs p/m²/p/m - 0,1% € 19,80

Contact



Doris Reehorst
Consultant



Hans Peter Fris
Managing Director FRIS



Robert Haagsma
Directeur Woningmakelaardij

Vastgoedadvies

In 2005 is FRIS begonnen met het bijhouden van de transacties in metropoolregio Amsterdam. Dit jaar heeft FRIS deze database uitgebreid. Zo beschikt FRIS over een kenniscentrum met een unieke woningbouw dataset van metropoolregio Amsterdam, Zaanstreek, Flevopolder, Haaglanden, Rotterdam en Utrecht. Binnen deze dataset verzamelen we alle koop- en huurtransacties en nieuwbouwgegevens om tot gedegen analyses te komen over de vastgoedmarkt in de randstad.

Consultancy

Wij leveren daarnaast ook op maat gemaakte adviezen. Hiermee adviseren wij particuliere, publieke en zakelijke klanten in het voortraject van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen met marktanalyses, gebieds- en locatieanalyses, doelgroep-bepalingen, marketingvraagstukken, waardebeoordelingen en beleggingsadvies.

Voor meer informatie over onze rapportages, neem contact op met onze adviesafdeling via advies@fris.nl.



Taxaties & Vastgoedadviesing

Atlas ArenA - Gebouw Amerika
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

+31(0)20 - 301 77 00
advies@fris.nl
www.fris.nl