



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Marktscan Structureel Aanbod



Markscan Structureel Aanbod

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veelevoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Auteurs:

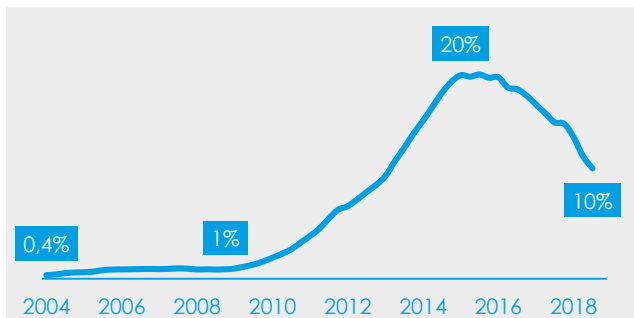
Rick van Zwet MSc
Research Manager

Rogier Weck MSc
Researcher

In de huidige woningmarkt wordt een groot deel van de woningen binnen enkele weken en boven de vraagprijs verkocht, er is echter ook een groep eigenaren die niet van hun woning afkomt. Bij circa 6.600 Nederlandse woningen staat al langer dan drie jaar een te koop bord voor de deur, dit is een op de tien woningen in het huidige aanbod. Opvallend genoeg staat een aanzienlijk deel van deze woningen op populaire woonlocaties. De verkopers van deze woningen ervaren nog altijd de nasleep van de crisis op de Nederlandse woningmarkt.

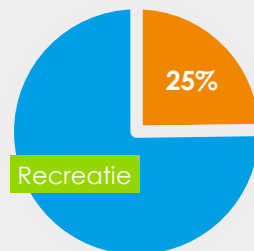
Een op de tien woningen in aanbod staat al langer dan drie jaar te koop

De woningen die langer dan drie jaar, oftewel structureel, in aanbod staan zijn een erfenis van de financiële crisis uit 2008. In de jaren voordat de crisis haar intrede deed kwam structureel aanbod amper voor, het aandeel lag in de periode van 2004 tot en met 2008 slechts tussen de 0,4% en 1%. Na de val van Lehman Brothers steeg het aandeel structureel aanbod snel. Op het hoogtepunt in 2015 stonden ruim 30.000 woningen langer dan drie jaar te koop, dit betrof maar liefst een op de vijf woningen in het totale aanbod. Het herstel van de woningmarkt heeft dit aandeel sinds 2016 fors doen afnemen, het huidige aandeel van 10% ligt echter nog ruim boven het niveau van voor de crisis.

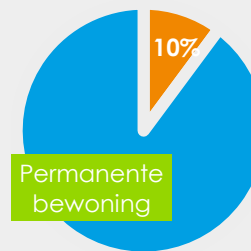


Veel recreatiewoningen structureel in aanbod

Het Nederlandse woningaanbod bestaat voor een deel uit recreatiewoningen, per oktober 2018 worden er ruim 3.500 aangeboden. Maar liefst een kwart van deze woningen staat al langer dan drie jaar te koop. Om een accuraat beeld van de samenhang tussen structureel aanbod en woningeigenschappen te kunnen geven, zijn recreatiewoningen in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Wanneer deze woningen wel mee worden genomen, neemt het aandeel structureel aanbod in Nederland met 0,7 procentpunt toe.

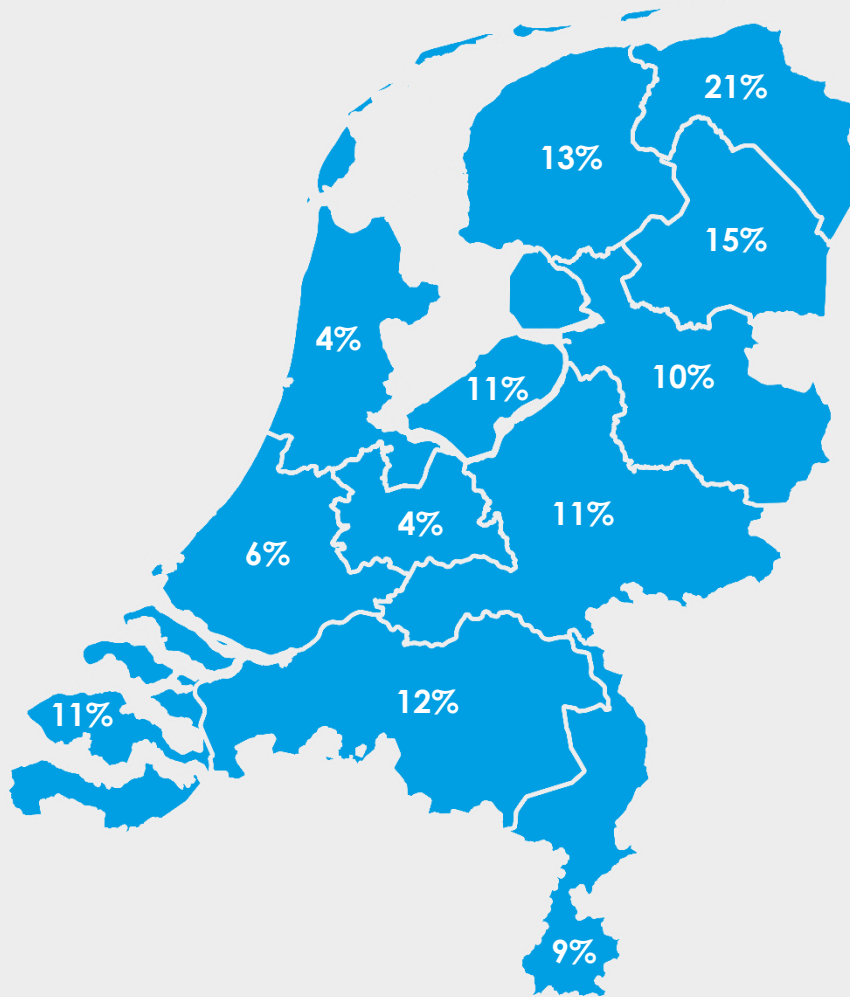


● Structureel aanbod



● Overig aanbod





'Slechts beperkte afname structureel aanbod in de provincies Groningen en Zeeland'

Nauwelijks herstel merkbaar

Voor verkopers in delen van het land

Het aandeel structureel aanbod neemt niet door heel Nederland af, in de provincies Groningen en Zeeland is dit aandeel in de afgelopen twee jaar nagenoeg stabiel gebleven. De oorzaak hiervoor ligt in het minder sterke herstel van de woningmarkt in deze provincies. Het aandeel structureel aanbod bereikte in de provincie Groningen begin 2018 het hoogtepunt, toen een kwart van het aanbod structureel van aard was. Momenteel staat in deze provincie een op de vijf woningen langer dan drie jaar te koop.

Er bestaan echter sterke onderlinge verschillen tussen de gemeenten in de provincie. Zo kent de gemeente Groningen slechts een aandeel van 2%, een vergelijkbaar niveau als Amsterdam en Den Haag. In andere gemeenten in de provincie is dit aandeel veel hoger, in Eemsmond, Stadskanaal en Delfzijl is een derde van het aanbod structureel en in Pekela loopt het zelfs op naar 40%

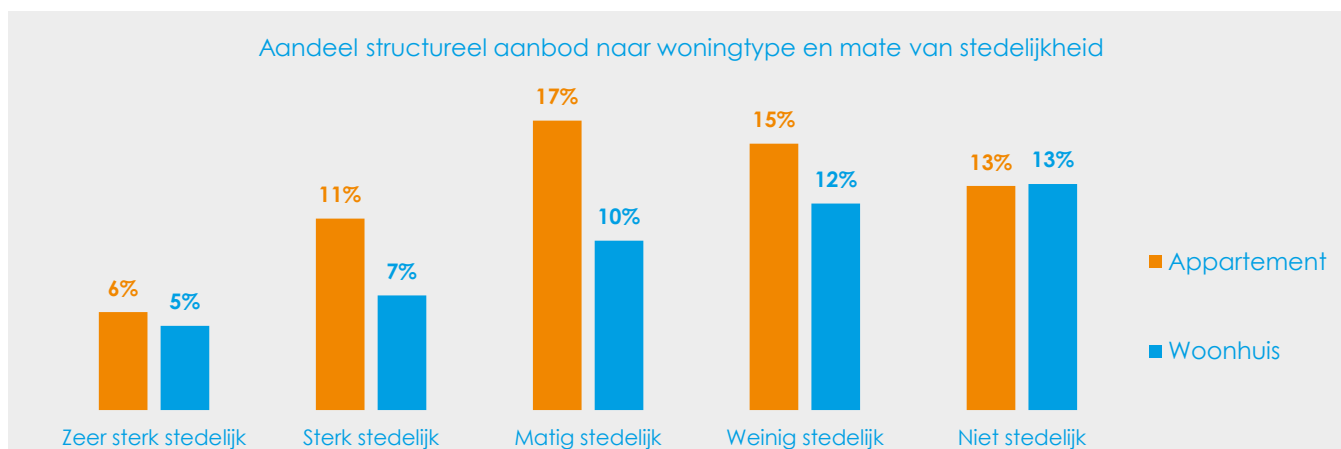
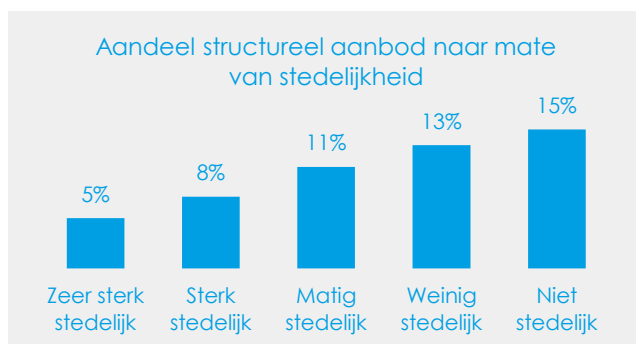
Top 10: gemeenten met hoogste aandeel structureel aanbod

(Minimaal 100 woningen in aanbod)

1. Pekela	40%	6. Oldambt	29%
2. Oost Gelre	36%	7. Dongeradeel	27%
3. Delfzijl	34%	8. Veendam	27%
4. Stadskanaal	32%	9. Gemert-Bakel	24%
5. Eemsmond	31%	10. Montferland	24%

Ook op populaire woonlocaties staan woningen langdurig in aanbod

De lange verkooptijd wordt niet volledig verklaard door de locatie van de woning. Opvallend genoeg is de helft van de structureel in aanbod staande woningen gelegen in gemeenten waar sprake is van krappe marktomstandigheden. Op deze locaties staat een op de dertien aangeboden woningen al langer dan drie jaar te koop. Ook het feit dat op sterk stedelijke locaties 5% van het woningaanbod structureel is, bevestigt dat het niet alleen een probleem in de periferie van Nederland is.



Hoewel het probleem zich door het Nederland voordoet, speelt de locatie wel een belangrijke rol. In de gemeenten waar nog sprake is van ruime marktomstandigheden, staat maar liefst een op de vijf woningen langer dan drie jaar te koop.

Buiten de stad is het moeilijker om een appartement te verkopen

In Nederland zijn het vooral vrijstaande woningen die structureel in aanbod staan. Een op de acht aangeboden vrijstaande woningen staat al langer dan drie jaar te koop, de lagere marktdynamiek in dit segment wordt veroorzaakt door de veelal hogere woningprijzen. Wanneer een uitsplitsing naar locatie wordt gemaakt, ontstaat echter een ander beeld. Buiten de zeer stedelijke gebieden hebben appartementen juist het hoogste aandeel structureel aanbod. Door de lagere populariteit van dit woningtype buiten de dichtbevolkte gebieden is de nasleep van de crisis sterker merkbaar.





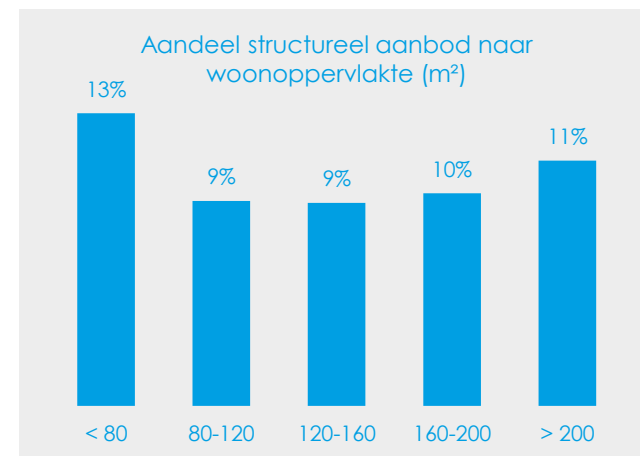
Kleine woningen oververtegenwoordigd in het structurele aanbod

Zowel in stedelijke als in niet-stedelijke regio's kennen kleine woningen (< 80 m²) een hoger aandeel langdurig aanbod dan woningen met een groter woonoppervlakte. De reden hiervoor ligt in de sterke aanbodtoename die kleinere woningen tijdens de crisis hebben doorlopen. Ten opzichte van het aanbod van 2008 is het aantal te koop staande kleine woningen in 2013 verviervoudigd, terwijl dit bij andere woonoppervlakten slechts een ruime verdubbeling betrof. Ondanks het bovenmatig sterke herstel dat kleinere woningen reeds hebben gekend, is er een groter aandeel woningen uit deze periode in het aanbod overgebleven.

Op zeer stedelijke woonlocaties zijn ook grote woningen (> 250 m²) bovengemiddeld vertegenwoordigd in het structurele aanbod, veroorzaakt door de lagere dynamiek in dit duurdere segment.

Nieuwere woningen minder vaak langdurig in aanbod

Woningen uit populaire bouwperiodes kennen een lager aandeel woningen dat langer dan drie jaar te koop staat. Door de karakteristieke eigenschappen en goede locatie van jaren-dertigwoningen genereren deze veel interesse van het koperspubliek. Het aandeel structureel aanbod onder bestaande woningen met een bouwjaar van na 2010 is eveneens laag. De hoge (nagenoeg nieuwbouw)kwaliteit maakt dat deze woningen in trek zijn bij huishoudens.



Vraagprijs sneller verlaagd buiten de stedelijke gebieden

Het langdurig in aanbod staan van de woning was voor de helft van de eigenaren aanleiding om de vraagprijs te verlagen. De locatie van de woning speelt een belangrijke rol bij het maken van deze keuze. Zo heeft van de verkopers op zeer stedelijke locaties slechts een op de drie voor een verlaging van de vraagprijs gekozen. Tevens is de verlaging op deze locaties veelal minder sterk. Bij slechts een derde van deze gevallen was sprake van een prijsverlaging van meer dan 10% van de originele vraagprijs. Buiten de stedelijke regio's ging meer dan de helft van de woningverkopers over tot een dergelijke prijsverlaging. Bijna een op de tien verlagingen betrof zelfs meer dan een kwart van de originele vraagprijs.

'Structureel aanbod zal een probleem blijven op de minder populaire woonlocaties'

Verwachtingen

De nasleep van de crisis is voor een deel van de woningverkopers in 2018 nog duidelijk merkbaar, doordat het niet lukt om een koper voor hun woning te vinden. De komende jaren zal het herstel op de woningmarkt naar verwachting verder doorzetten, met een toenemende interesse in het structurele aanbod. Deze interesse wordt versterkt door het nijpende aanbodtekort op verschillende woonlocaties in de huidige markt. Op de minder populaire woonlocaties zullen woningen naar verwachting structureel in aanbod blijven staan. Deze gebieden hebben een ruim woningaanbod, waardoor het structurele aanbod onderaan het lijstje van woningzoekers blijft staan. Een andere factor zijn de gewijzigde woonvoorkeuren van huishoudens. De toenemende trek naar de stad maakt de geografische verschillen sterker. In meerdere niet-stedelijke regio's zal het structurele aanbod daarom niet meer terugkeren op het niveau van voor de crisis.



**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl