



Rabobank

Huizenprijzen Randstad zijn ontkoppeld van de rest van Nederland

Themabericht
Christian Lennartz

- **De woningmarkt verschilt altijd al van regio tot regio**
- **Zo stegen ook voor de crisis prijzen harder in sommige provincies**
- **Toch was er nog niet eerder zo'n duidelijke scheiding tussen de Randstad en de rest van het land als nu**
- **Ook in andere landen stijgen de prijzen in grote steden harder**
- **Daar spelen buitenlandse beleggers een belangrijke rol, en hun vraag kan ook de markt in Amsterdam richting die van globale steden als Vancouver, Sydney en Londen duwen**
- **Tegelijkertijd is de kans op een forse prijscorrectie groot als beleggers zich uit de markt terugtrekken**

Terwijl de woningmarkt een paar jaar geleden nog in het slop zat, schieten de huizenprijzen nu weer omhoog in Nederland. Naar verwachting zullen de prijzen begin 2018 zelfs een nieuwe piek bereiken ([Rabobank, 2017](#)). Maar van één huizenmarkt met één prijsontwikkeling is in Nederland is eigenlijk geen sprake: de prijsstijgingen in de Randstad (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) liggen substantieel hoger (circa +3 procent) dan in de andere provincies. De grote steden spelen daarin een belangrijke rol: zo liggen de prijzen in Amsterdam 22 procent boven de piek van eind 2008. Sinds het dal in 2013 zijn huizen in de hoofdstad zelfs bijna 45 procent duurder geworden.

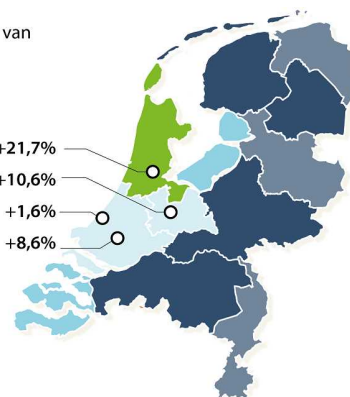
Het is dan ook niet gek dat Noord-Holland de eerste provincie is waar een nieuwe prijspiek is bereikt. Buiten de Randstad kost een huis daarentegen gemiddeld nog steeds zo'n 10 procent minder dan vóór de crisis (zie figuur 1).

Dit Themabericht zet die regionale prijsontwikkelingen in een bredere historische en internationale context. Zo blijken verschillen in regionale prijsdynamiek vanuit historisch perspectief niet uniek, maar vóór de Grote Recessie was de scheiding tussen Randstad – met Amsterdam voorop – en de rest van Nederland niet zo duidelijk als nu. De Nederlandse hoofdstad staat daarin niet alleen: ook plekken als Londen en Stockholm nemen in hun land een bijzondere positie in. Toch steekt ook in internationaal perspectief die positie van Amsterdam in de laatste drie jaren internationaal gezien wel heel scherp af tegen de rest van het land.

Figuur 1: Randstad zondert zich af

Huidige prijsindex ten opzichte van de piek van omstreeks 2008

Provincies	Steden
0 tot 3%	Amsterdam +21,7%
-3 tot -6%	Utrecht +10,6%
-6 tot -9%	Den Haag +1,6%
-9 tot -12%	Rotterdam +8,6%
-12% of meer	



Bron: Kadaster, bewerking Rabobank

Regionale prijsverschillen in historisch perspectief

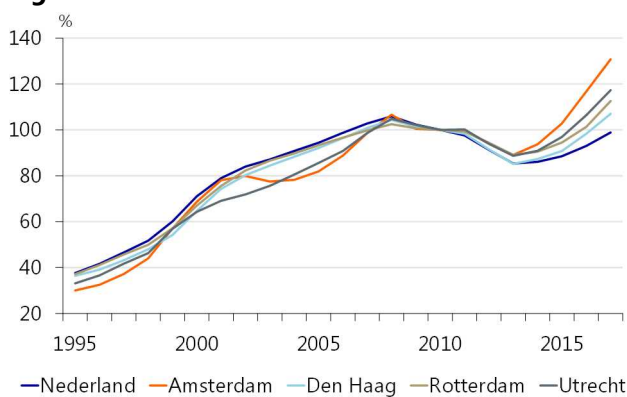
Het is verleidelijk om te praten over één Nederlandse woningmarkt. Er zijn immers ook tal van regels als de LTI- en LTV-normen en belastingmaatregelen als de hypotheekrenteaftrek die voor alle huizen(ver)kopers gelden. Toch bestaat dé Nederlandse woningmarkt in principe niet. De samenstelling van de lokale bevolking, verschillen in het aanbod van koop- en huurwoningen, de mate van stedelijkheid en verschillen in het besteedbaar inkomen zorgen er voor dat Nederland – net zoals andere landen – min of meer welomlijnde regionale woningmarkten kent, elk met hun eigen prijsdynamiek ([Oevering, 2014](#); [Rabobank, 2015](#)).

Vergeleken met de periode voor de crisis hebben die regionale verschillen op de koopmarkt wel een nieuwe kleur gekregen. In figuur 2 wordt de gemiddelde jaar-op-jaar stijging van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) per provincie voor drie verschillende periodes met elkaar vergeleken. In de periode tussen 1996 en 2001 stegen de prijzen in Nederland op nationaal niveau met gemiddeld wel 13 procent per jaar. In de zes jaar daarop, voor de crisis, namen de prijzen nog steeds hard toe, maar iets minder sterk dan eind jaren negentig – gemiddeld met 4,3 procent per jaar. De derde periode is die na de crisis. Tussen het eerste kwartaal van 2014 en het tweede kwartaal van 2017 zijn de prijzen met gemiddeld 4,1 procent per jaar gestegen, waarbij in de laatste twee jaren een stevige versnelling heeft plaatsgevonden.^[1]

Zetten we die regionale verschillen binnen deze drie perioden naast elkaar, dan valt op dat in elke periode bepaalde provincies boven de algemene trend uitstaken, terwijl andere provincies juist achterbleven. Zo zien we eind jaren negentig de hoogste gemiddelde jaarlijkse prijsstijgingen in Noord-Holland, op de voet gevolgd door Noord-Brabant, Utrecht, Gelderland en Overijssel. De provincies Groningen, Zeeland en Limburg lagen toen duidelijk onder het landelijke gemiddelde. Met uitzondering van Limburg stegen de prijzen juist in deze provincies relatief gezien het hardst in de periode net voor de crisis. Er was dus een regionaal inhaaleffect. Over deze twee periodes samen waren de verschillen tussen de provincies dan ook relatief klein en liep de Randstad niet duidelijk voor op de rest van het land.^[2]

Figuur 2: Grotere divergentie na de crisis

Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 3: Amsterdam meest volatiel

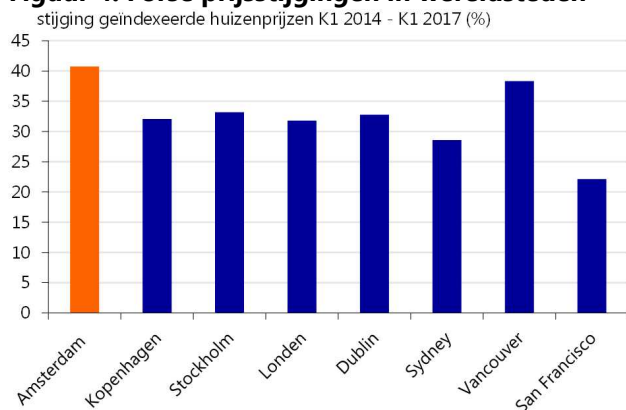
Bron: CBS

Wat is er dan veranderd sinds het eind van de crisis? Feitelijk is de de Randstad ontkoppeld van de rest van de Nederlandse woningmarkt. In de twee perioden vóór de crisis stegen de prijzen in de drie Randstadprovincies samen niet harder dan in alle andere provincies, zoals recent wel het geval is. De verklaring daarvoor is relatief simpel: de prijsstijging werd in de jaren voor de crisis landelijk breed gedragen door de deregulering van de financiële markten en de daaruit volgende kredietgroei (WRR, 2016). Voor de huidige prijsontwikkeling spelen los van de lage renteomgeving – die ook weer in het hele land geldig is – vooral factoren een rol die lokaal en regionaal sterk verschillen. Denk aan de groei van het aantal huishoudens, de groei van het aanbod nieuwe woningen, de groei in werkgelegenheid en lonen en de toegenomen vraag van *buy-to-let*-beleggers naar woningen (zie ook DNB, 2017 en Kadaster, 2017).

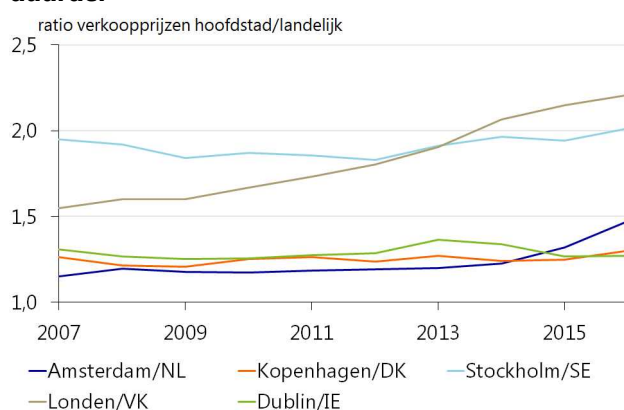
Die ontkoppeling is vooral te zien in de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht (zie figuur 3). Een bijzonder geval daarbij is de hoofdstad. Daar waren de prijsontwikkelingen in het verleden ook al extremer. Zo waren de prijsstijgingen in Amsterdam rond de eeuwwisseling de hoogste in het hele land, maar heeft de stad ook als enige net na de eeuwwisseling een prijsdaling meegemaakt. Ook sinds 2014 kent Amsterdam prijsstijgingen die substantieel hoger zijn dan in de rest van het land en zelfs hoger dan in de andere grote steden.

Regionale prijsverschillen in internationaal perspectief

Is Nederland hierin uniek? Dat valt mee: in figuur 4 wordt de situatie in Amsterdam met een aantal steden in Noord-Europa en de Angelsaksische landen vergeleken. Ook in steden als Stockholm, Londen en Vancouver zijn de prijzen in de periode na de Grote Recessie met meer dan 10 procent per jaar gestegen. Het blijkt dat woningmarkten dezelfde drijfveren delen. Want ook buiten de eurozone zijn de rentes historisch laag en heeft zich in de laatste jaren een enorme binnen- en buitenlandse migratie naar grote steden voltrokken.

Figuur 4: Forse prijsstijgingen in wereldsteden

Bron: nationale statistische bureaus

Figuur 5: Amsterdam en Londen worden relatief duurder

Bron: nationale statistische bureaus

Uitleg: voor Denemarken, Zweden en Ierland werden gemiddelde verkoopprijzen voor appartementen vergeleken. Voor VK en Nederland werden alle woningtypen vergeleken. Data voor DK en Kopenhagen toont dat het verschil tussen grondgebonden woningen substantieel groter is (rond 2x zo hoog in hoofdsteden dan in de rest van het land).

Voor de Europese steden uit deze selectie^[4] kijken we vervolgens naar de relatie tussen de gemiddelde verkoopprijzen op de lokale en de landelijke woningmarkt (zie figuur 5). Aan de ene kant is te zien dat in vergelijking tot Stockholm en vooral Londen de gemiddelde verkoopprijs in Amsterdam (net als in Kopenhagen en Dublin) nog relatief dicht bij het landelijke gemiddelde ligt. Maar aan de andere kant is te zien dat Amsterdam, naast Londen, de enige stad is waar de verschillen zijn toegenomen. Terwijl een gemiddeld huis in 2013 in Amsterdam ongeveer 1,2 duurder was dan elders in het land, was dit verschil eind 2016 al rond de 1,5. De prijskloof in Dublin, Kopenhagen en Stockholm is in die tijd nauwelijks veranderd.

Het blijft de vraag of de groeiende kloof tussen de Randstad en de rest van Nederland, en de ontwikkeling in Amsterdam in het bijzonder, op lange termijn stand zal houden. Gezien de meest recente regionale bevolkings- en huishoudensprognoses (zie bijvoorbeeld [PBL, 2016](#)) en gegeven het feit dat nieuwe mobiliteitstrends zoals zelfrijdende auto's voorlopig nog op zich laten wachten, gaan we ervan uit dat de regionale prijsverschillen op de Nederlandse koopmarkt in de komende jaren zullen blijven bestaan of zelfs verder zullen toenemen.

De ontwikkeling van specifiek de stad Amsterdam is lastiger te voorspellen. Gezien de volatiele natuur van de lokale woningmarkt – met in de laatste 20 jaar forse prijsstijgingen en tweemaal een prijsdaling - is een prijscorrectie in de nabije toekomst niet uit te sluiten. Wel is dit vooral afhankelijk van het gedrag van binnen- en buitenlandse beleggers. In de afgelopen jaren zijn Nederlandse beleggers op de koopmarkt in de grote steden veel actiever geworden en hebben zo substantieel bijgedragen aan de grote prijsstijgingen van de afgelopen drie jaren. Tegenwoordig nemen zij rond de 13 procent van alle kooptransacties in Amsterdam voor hun rekening, terwijl dit vier jaar geleden nog maar 8 procent was (zie [DNB, 2017](#)). Bovendien zijn er aanwijzingen (zie [PBL, 2016](#)) dat ook buitenlandse beleggers de Amsterdamse woningmarkt hebben ontdekt. Zouden beide groepen zich in de toekomst uit de hoofdstedelijke huizenmarkt terugtrekken, dan lijkt een prijsdaling waarschijnlijk, want voor de lokale bevolking zijn de huizen er nauwelijks nog betaalbaar. Als de vraag van beleggers daarentegen hoog blijft, dan is de kans weer groot dat de verkoopprijzen in het huidige tempo blijven stijgen. Op den duur zullen we dan prijzen zien die lijken op die in wereldsteden als Londen, Sydney en Vancouver.

Voetnoten

[1] Niet afgebeeld is de huizenmarktcrisis tussen 2009 en 2013. Hier zijn de prijzen voor alle provincies met min of meer gelijke tred gedaald, gemiddeld rond de 4,2 procent per jaar.

[2] De standaarddeviatie voor de periode als geheel is 0,73 bij een gemiddelde prijsstijging van 8,4 procent, terwijl dit voor de twee perioden afzonderlijk op respectievelijk 1,19 (1996-2001) en 0,98 (2002-2008) uitkomt.

[3] Voor de middelgrote steden is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen niet beschikbaar. Maar ook hier zijn de gemiddelde verkoopprijzen na de crisis sterk gestegen. De vier grootste steden zijn dus geen uitzondering.

[4] Er is geen betrouwbare data beschikbaar over gemiddelde verkoopprijzen in zowel Vancouver, Sydney en San Francisco.

Auteur(s)

Christian Lennartz

RaboResearch Nederland, Economie
en Duurzaamheid

✉ raboresearch@rabobank.nl