



Woningmarktrapport

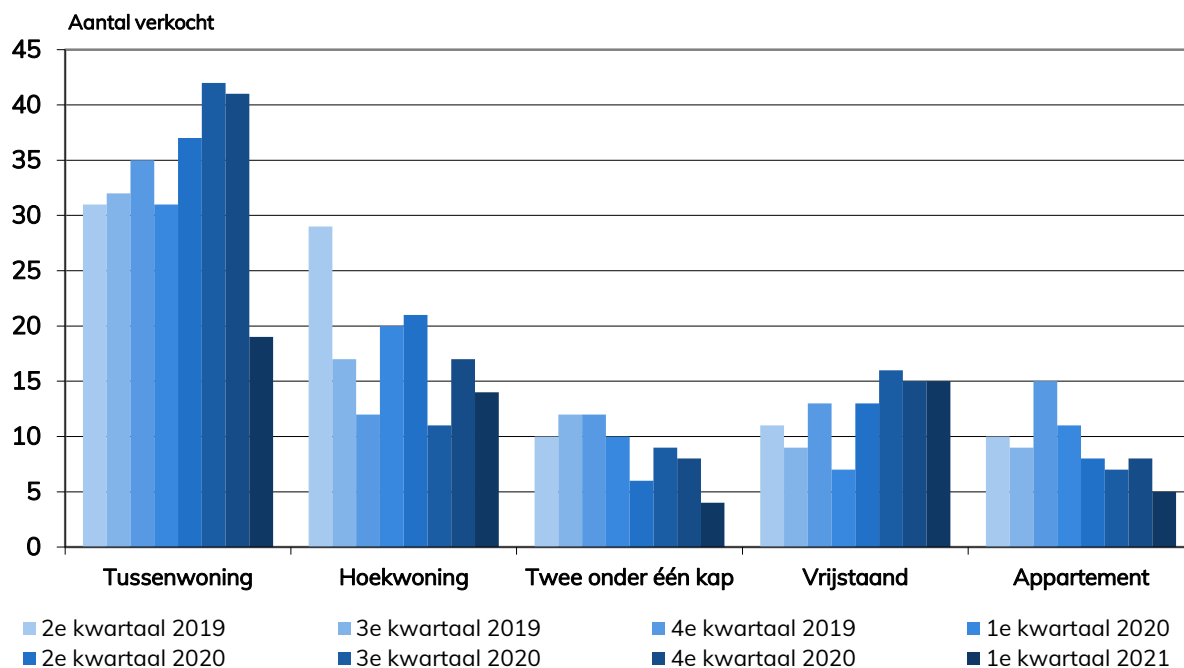
1ste kwartaal 2021

Gemeente Zuidplas



Gemeente Zuidplas

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)

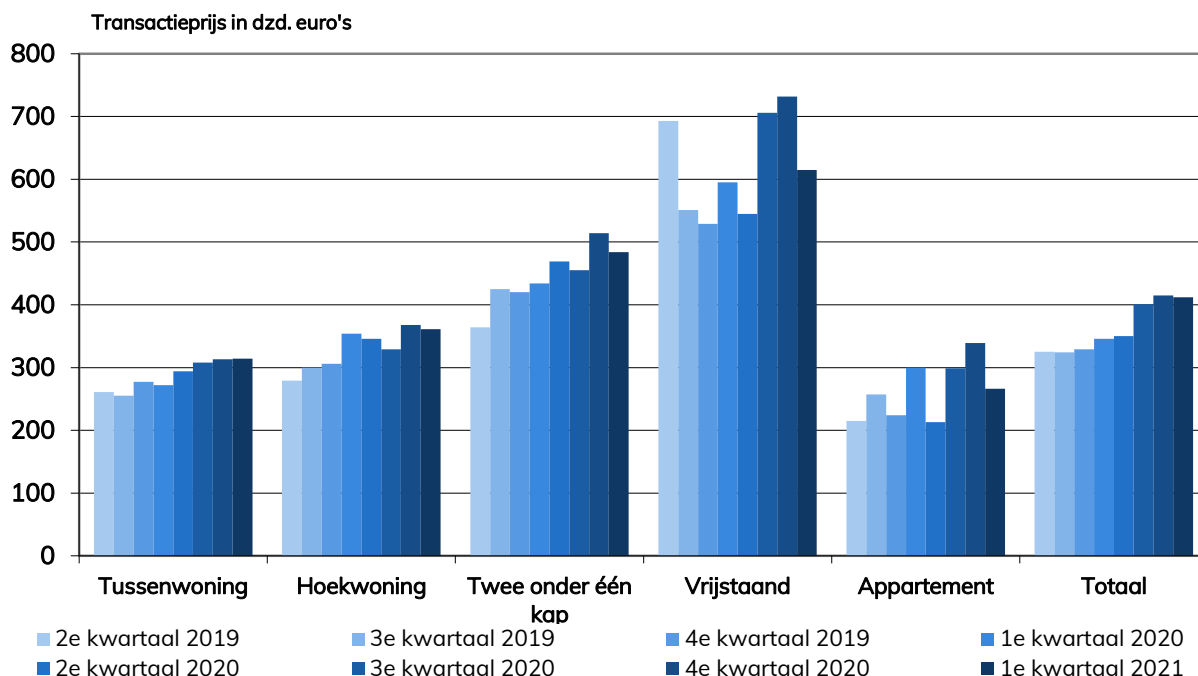


Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in recentste kwartaal: Tussenwoning

Ontwikkeling woningprijzen

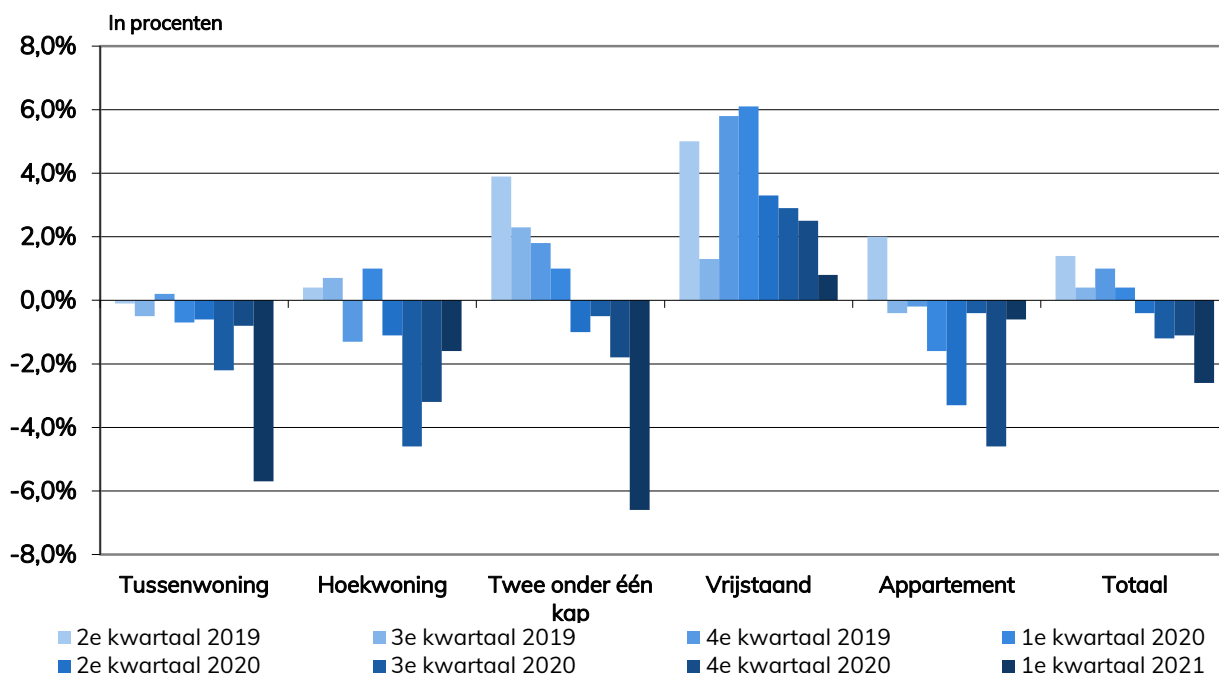


Toelichting:

De prijs van verkochte woningen is in het eerste kwartaal van 2021 in Nederland met 4,4% toegenomen in vergelijking met het kwartaal ervoor tot 385.000 euro. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 14,7%. Daarmee zet de sterke prijsstijging tijdens de coronacrisis door. Deze prijsstijging is de hoogste die we ooit hebben gemeten. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

Gemeente Zuidplas

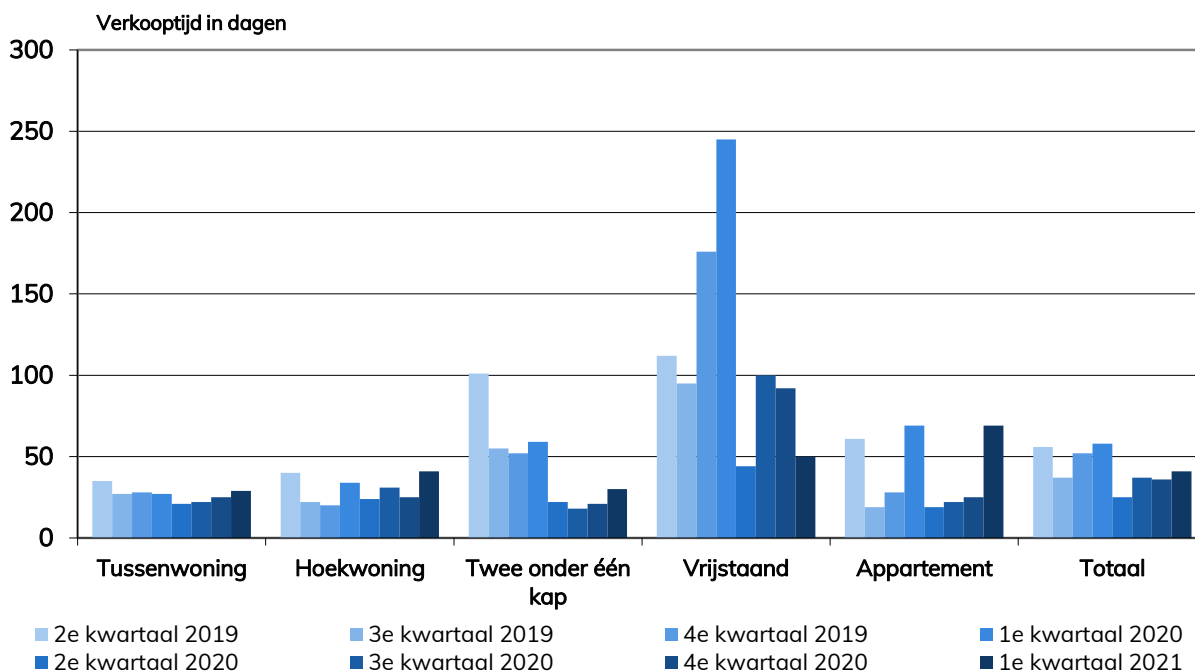
Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage lager dan nul betekent in dit geval dat de vraagprijs lager was dan de transactieprijs. In Nederland ligt de transactieprijs gemiddeld genomen momenteel 3,5% hoger dan de vraagprijs.

Ontwikkeling verkooptijden

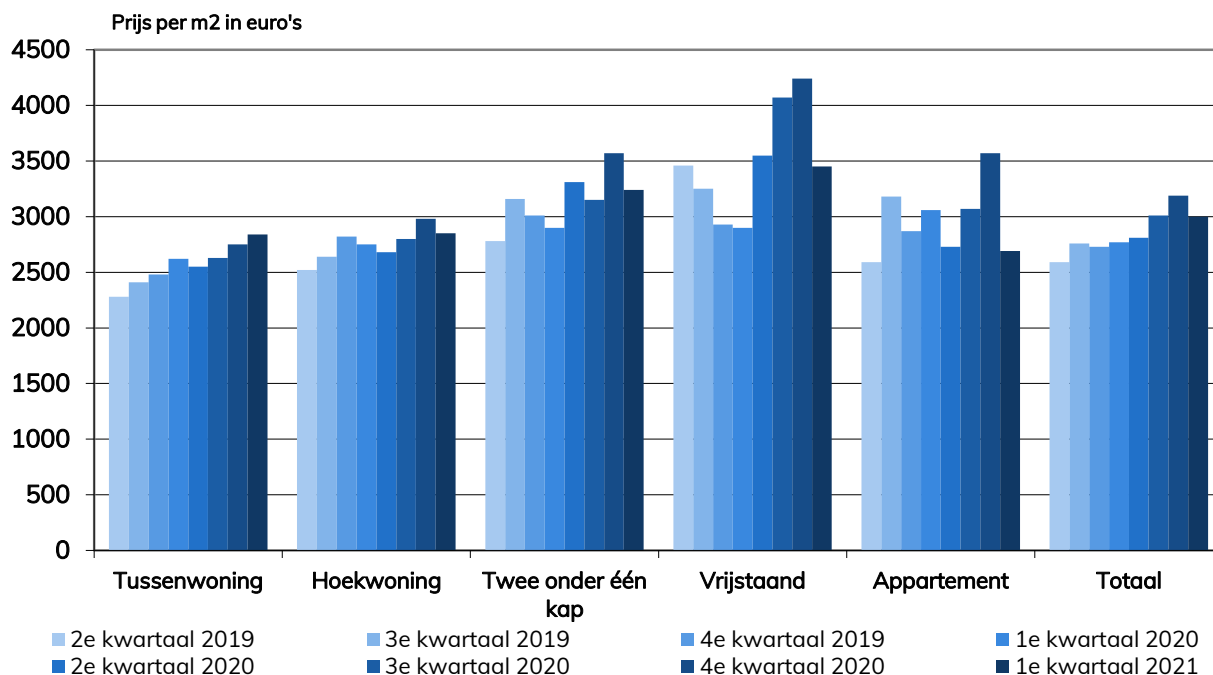


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het eerste kwartaal van 2021 een woning gemiddeld binnen 30 dagen verkocht werd. Dit is vergelijkbaar met de verkooptijden in 2020. Daarvoor zijn verkooptijden rond de 30 dagen voor het laatst geregistreerd in 2000.

Gemeente Zuidplas

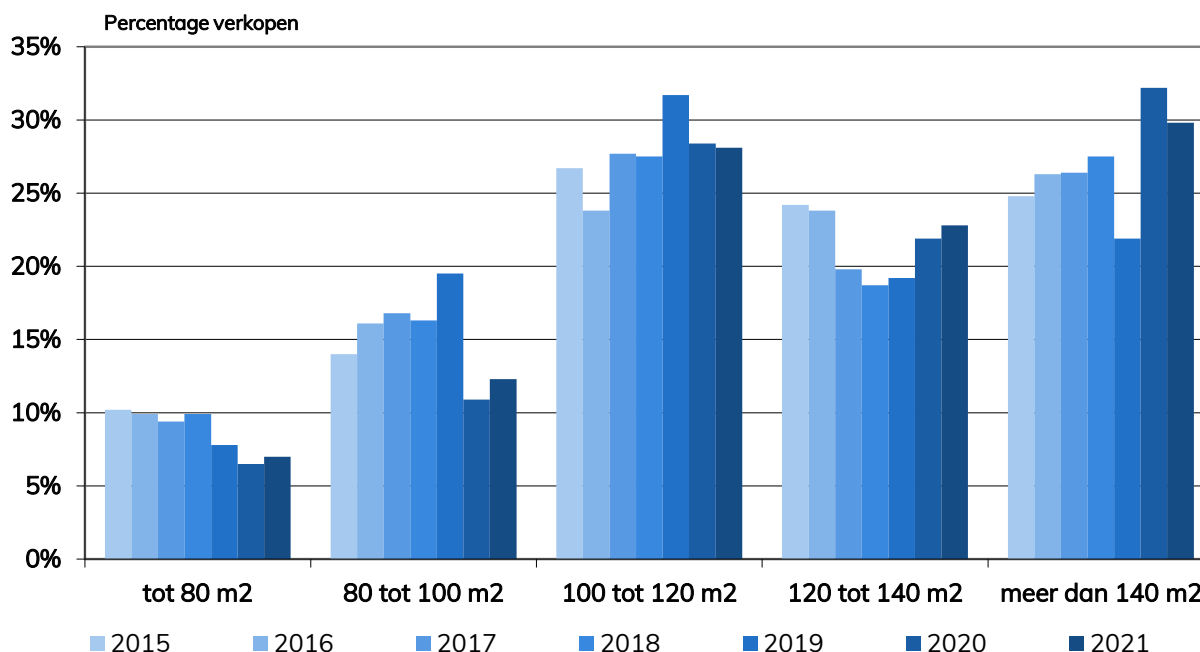
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit. In het afgelopen kwartaal was de vierkantemeterprijs in Nederland 3.100 euro, 12,6% hoger dan een jaar eerder.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte

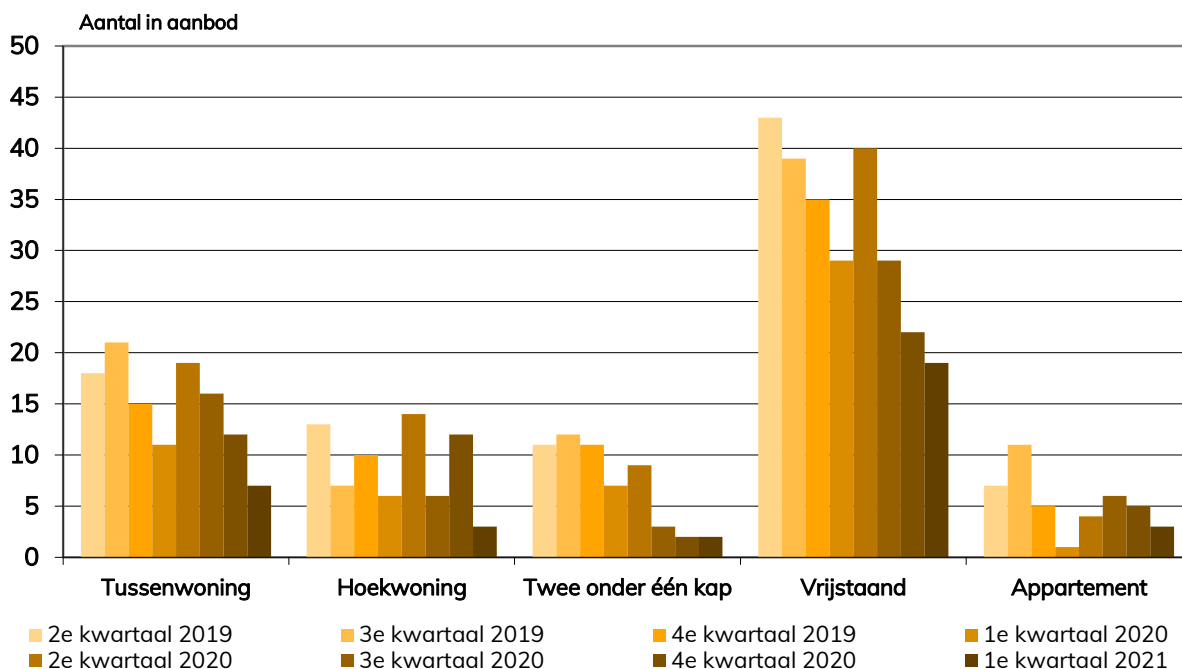


Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Gemeente Zuidplas

Aantal woningen in aanbod (NVM)

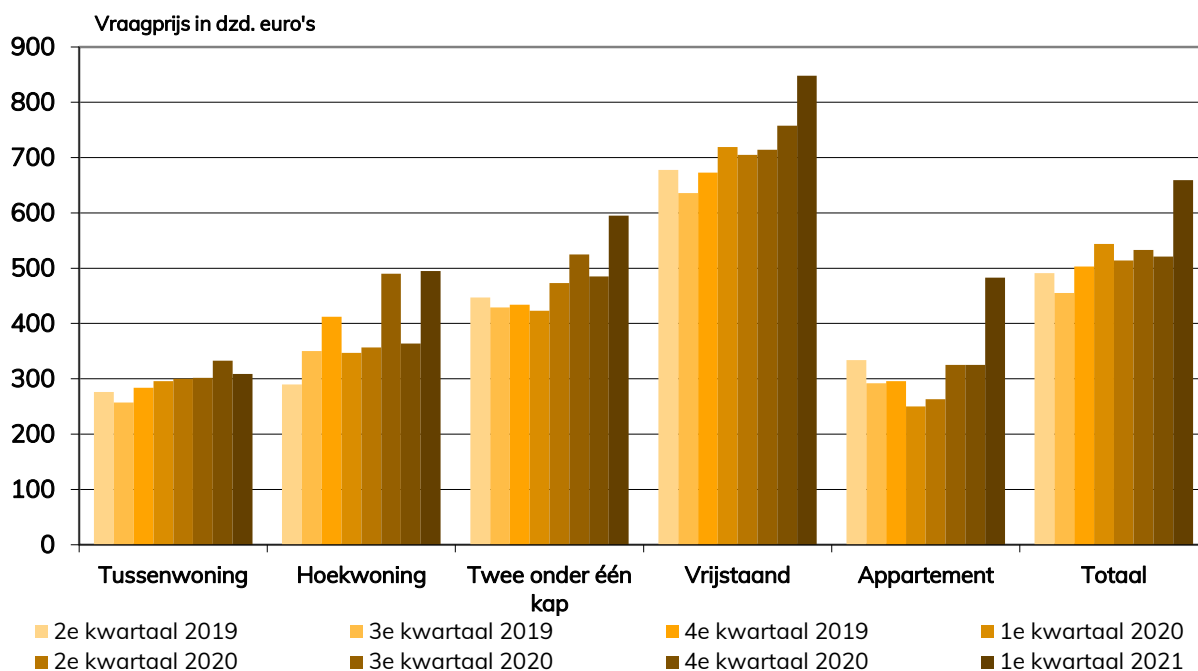


Toelichting:

Vergeleken met het vierde kwartaal van 2020 is het aanbod in Nederland gedaald met maar liefst -31,2%. Landelijk stonden er in het eerste kwartaal van 2021 41,8% minder huizen te koop in vergelijking met een jaar geleden. De mate waarin het aanbod nu nog af- of toeneemt is sterk regionaal afhankelijk, maar in het hele land daalt het aanbod flink.

Meest te koop staand woningtype: Vrijstaand

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

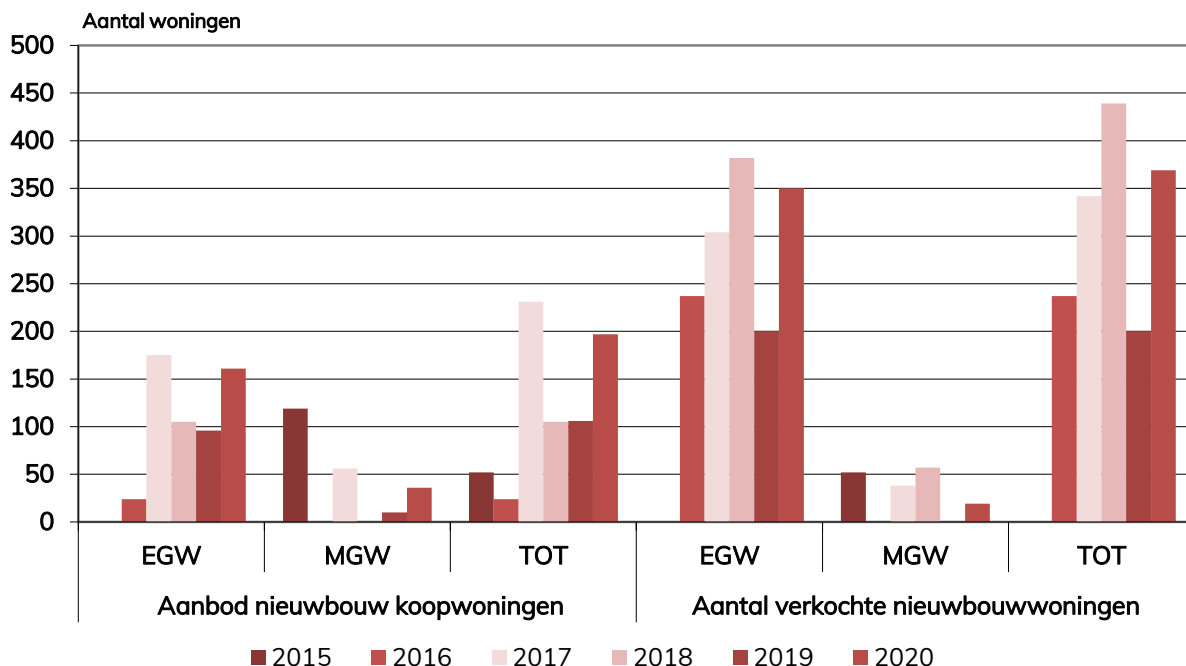


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning, is in het eerste kwartaal van 2021 toegenomen met 10,1% in vergelijking met een jaar geleden, tot een niveau van 495.000 euro. In vergelijking met een kwartaal eerder was de toename 2,4%.

Gemeente Zuidplas

Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)



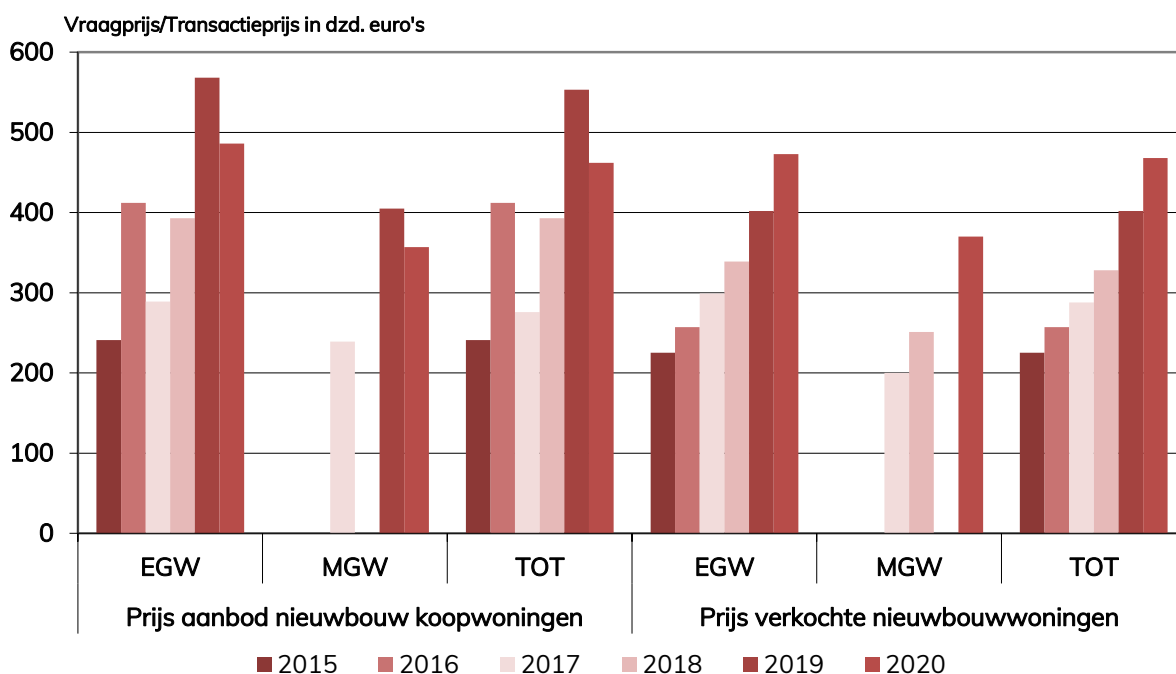
■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Toelichting:

Het totaal aantal door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen steeg in 2020 met 17% in vergelijking met 2019. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2020 af met ongeveer 12% (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 60 tot 70%.

Cijfers nieuwbouw voor 2020 zijn definitief

Prijs nieuwbouwwoningen



■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Toelichting:

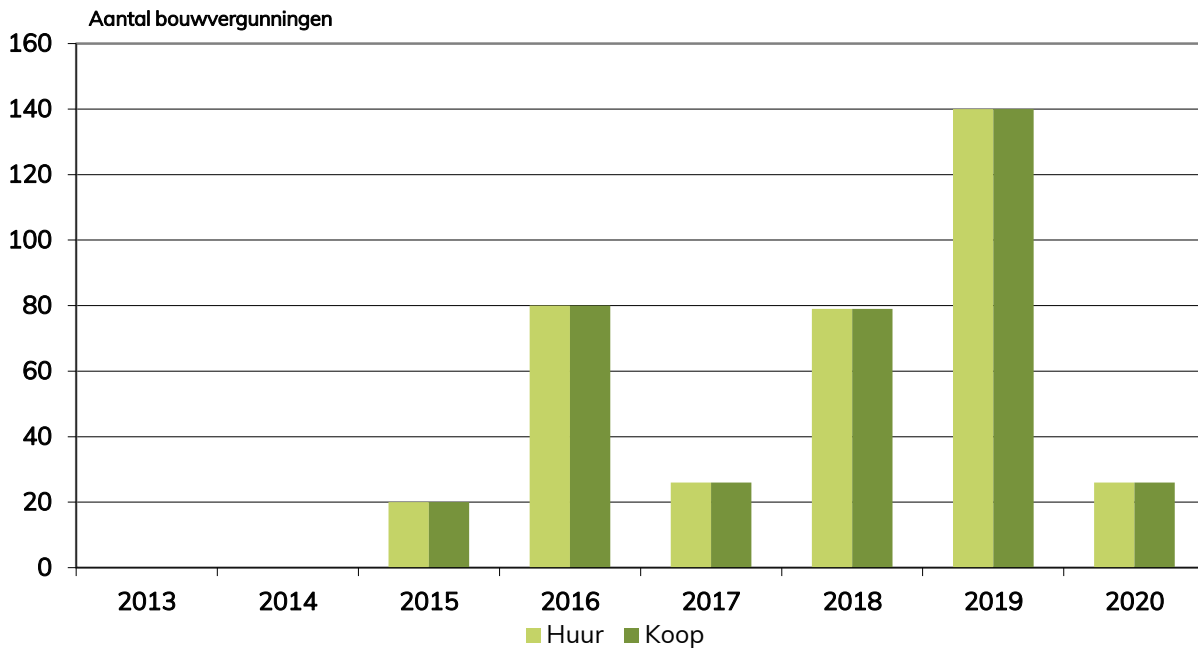
Landelijk gezien stegen zowel de aanbiedingsprijzen van nieuwbouwwoningen als de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen. Verkochte nieuwbouwwoningen stegen in 2020 circa 8% in prijs. Voor eengezinswoningen was de prijsstijging sterker dan voor meergezinswoningen.

De prijs van het aanbod is op basis van hetgeen op 31 december van het jaar te koop staat.

Cijfers nieuwbouw voor 2020 zijn definitief

Gemeente Zuidplas

Verleende bouwvergunningen

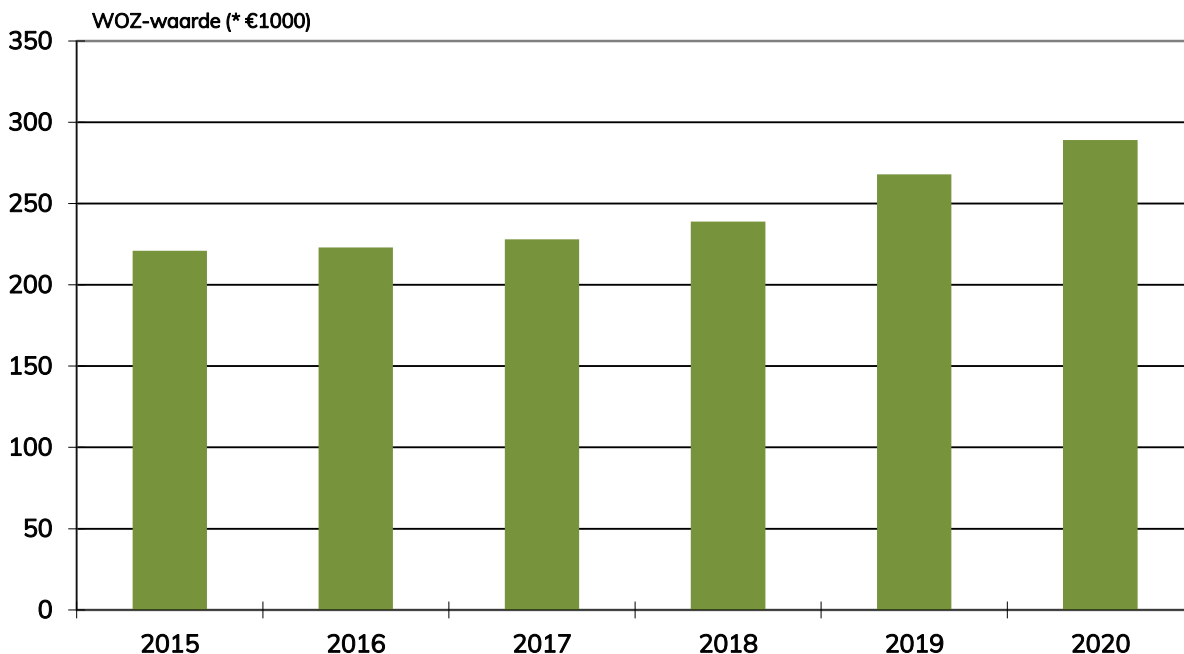


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Cijfers voor 2020 t/m 4de kwartaal en voorlopig.

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



Toelichting:

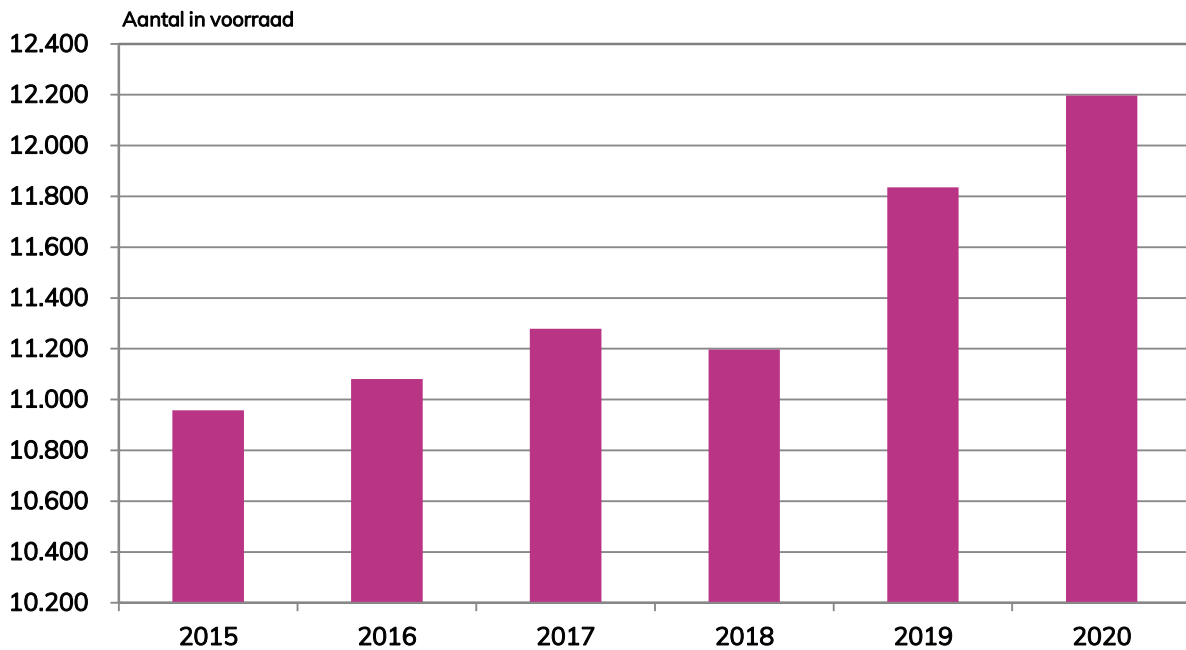
De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie.

Landelijk daalde de gemiddelde woningwaarde na 2010, maar de afgelopen vier jaar is weer een toename te zien. In 2020 bedroeg de gemiddelde (voorlopige) woningwaarde in Nederland €270.000.

Cijfers 2018 zijn nader voorlopig, 2019 en 2020 zijn voorlopig

Gemeente Zuidplas

Koopwoningvoorraad

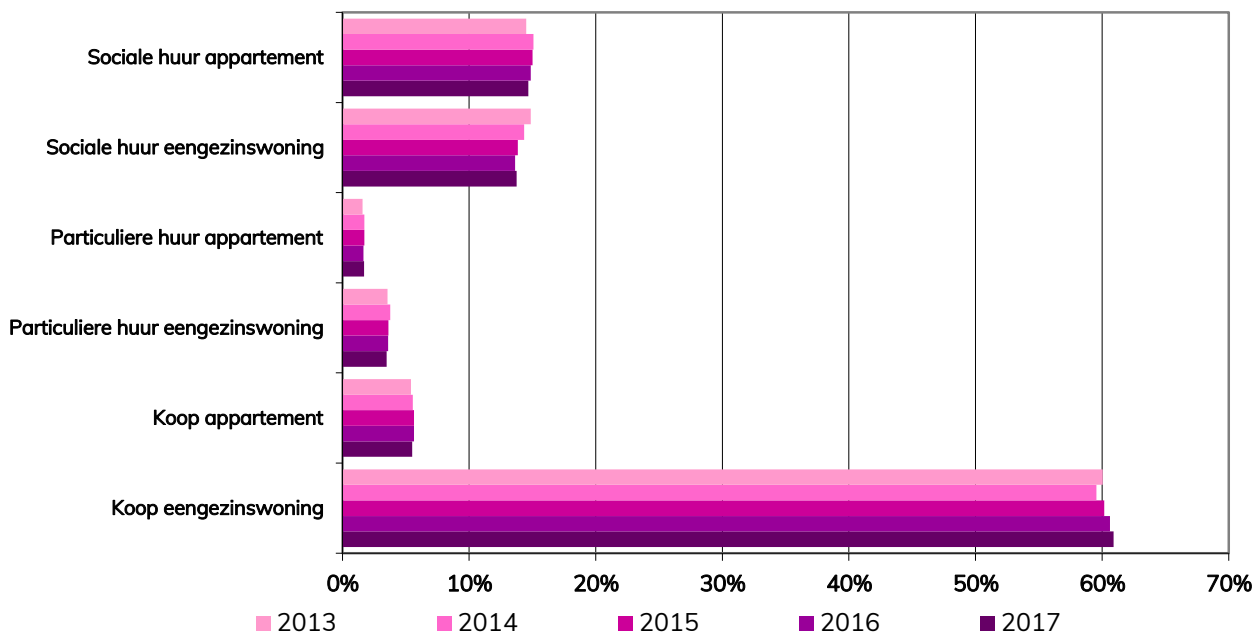


Toelichting:

Nederland kent meer dan 7,9 miljoen woningen, daarvan behoren er 4,5 miljoen tot de koopwoningvoorraad.

Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



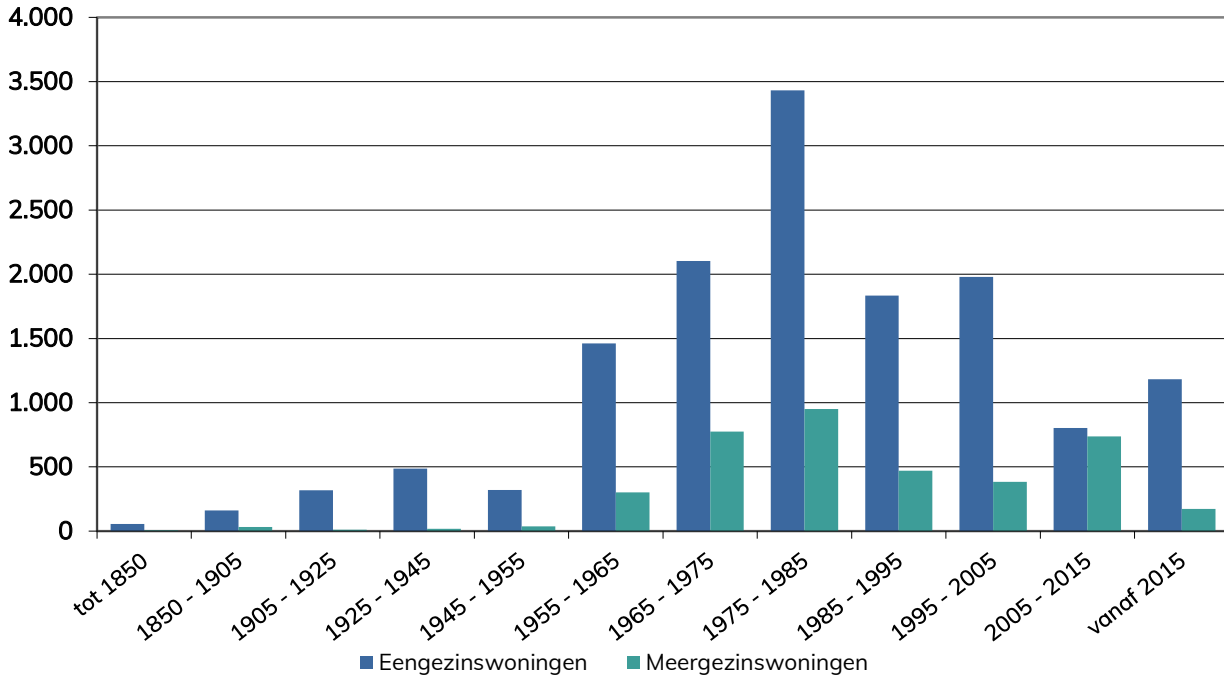
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

Cijfers op basis van SYSWOV (datawonen.nl)

Gemeente Zuidplas

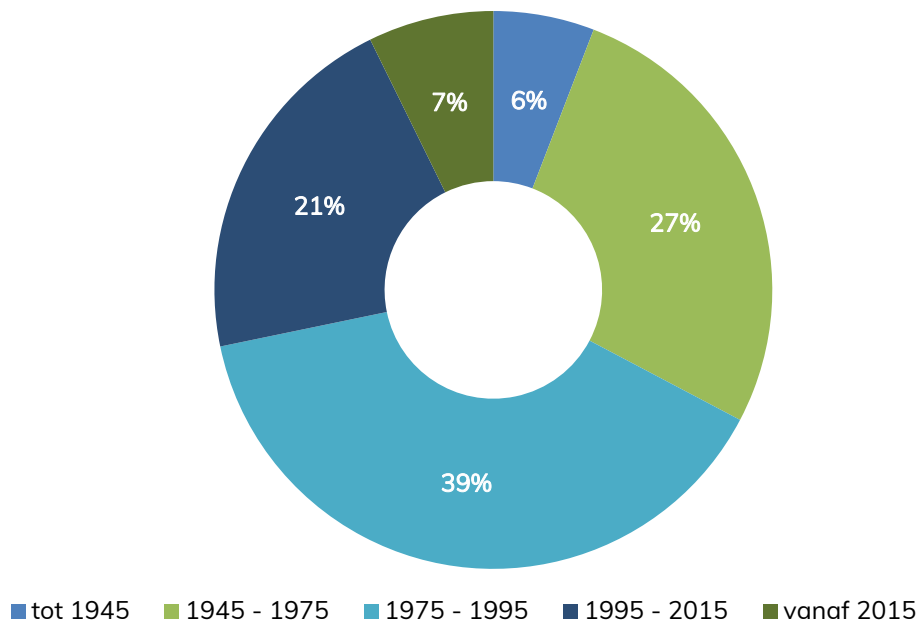
Voorraad woningen naar bouwperiode en type



Toelichting:

De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperiodes vrijwel gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen.

Woningvoorraad naar bouwperiode

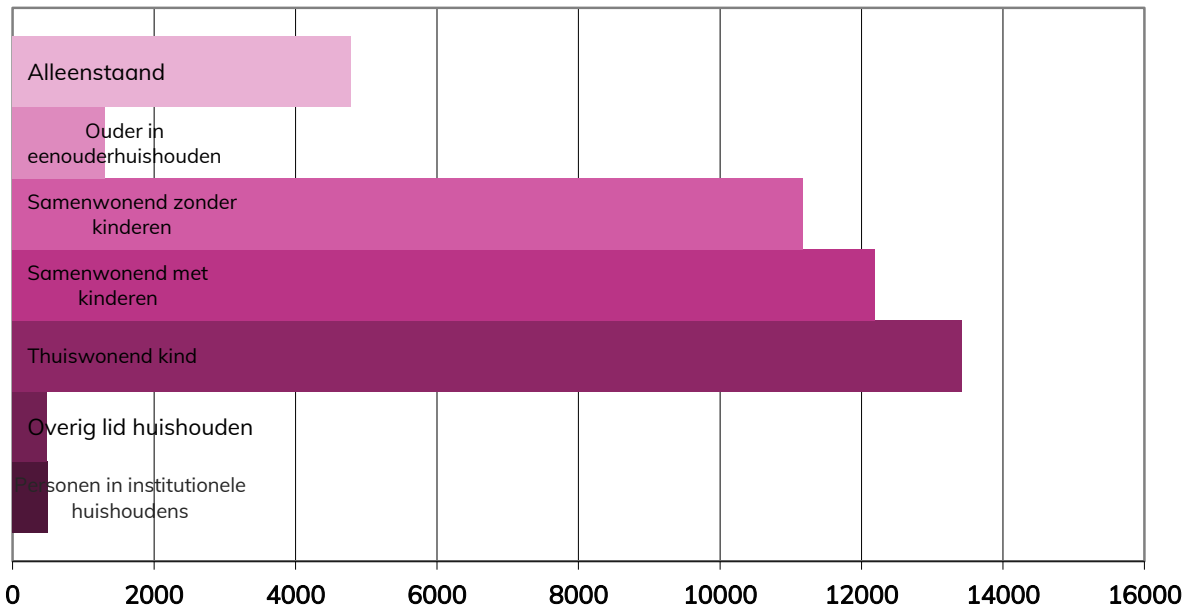


Toelichting:

Van de bijna ruim 7,9 miljoen woningen die Nederland rijk is, is 19% gebouwd vóór 1945 en 31% in de periode 1945 - 1975. Zo'n 28% van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd tussen 1975 en 1995, 19% tussen 1995 en 2015, en circa 4% dateert van de bouwperiode vanaf 2015.

Gemeente Zuidplas

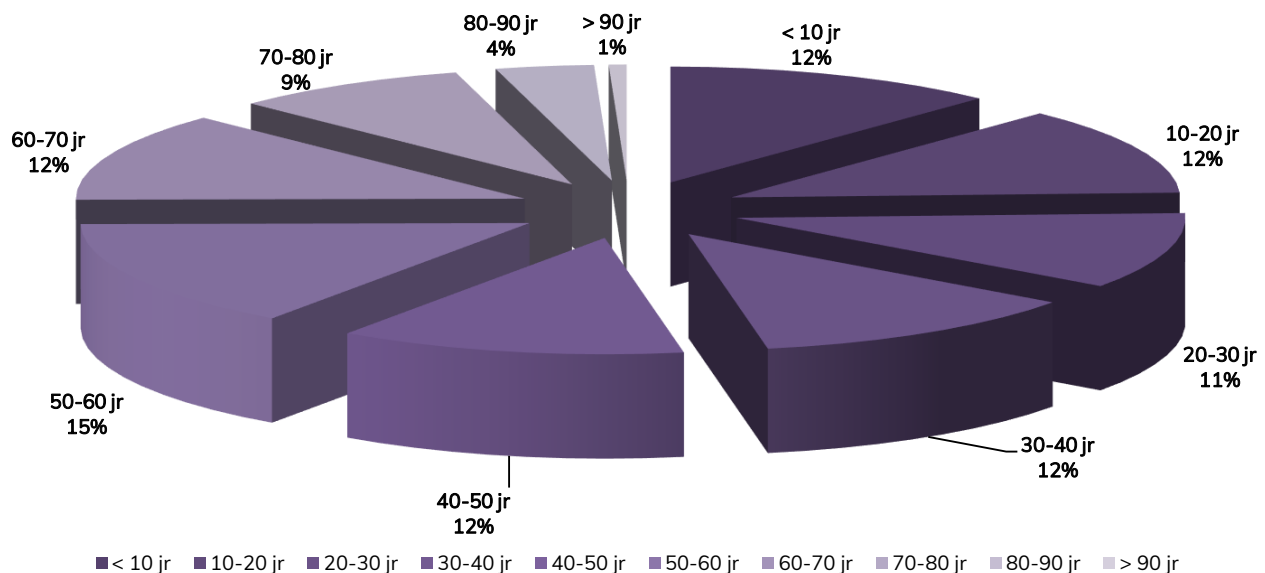
Aantal personen naar huishouden



Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben. Deze data is afkomstig uit 2020.

Bevolkingsopbouw



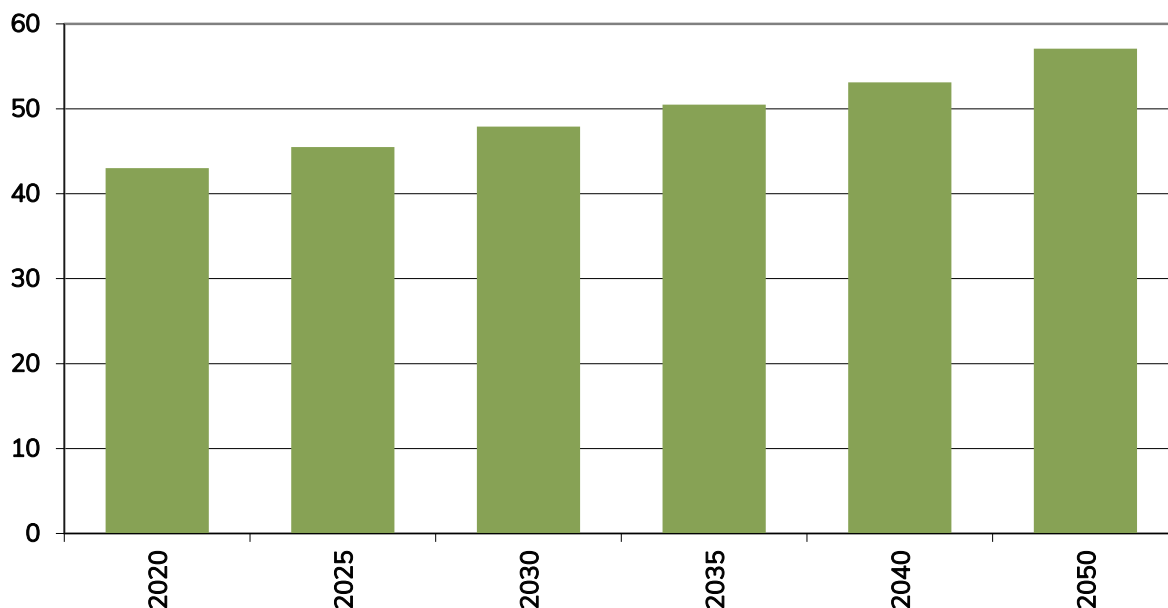
Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

Gemeente Zuidplas

Bevolkingsontwikkeling

Aantal inwoners (* 1.000)

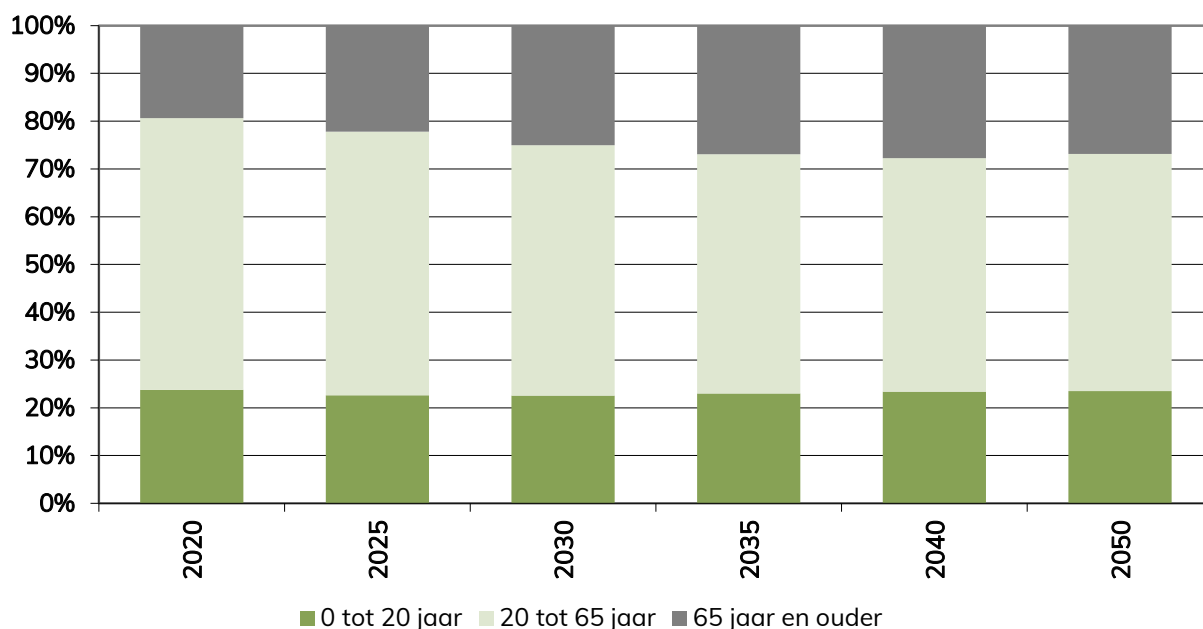


Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking in deze gemeente, in de periode 2020-2050. Naar verwachting zal rond 2050 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.

Cijfers laatste prognose: 2019

Prognose bevolking naar leeftijd



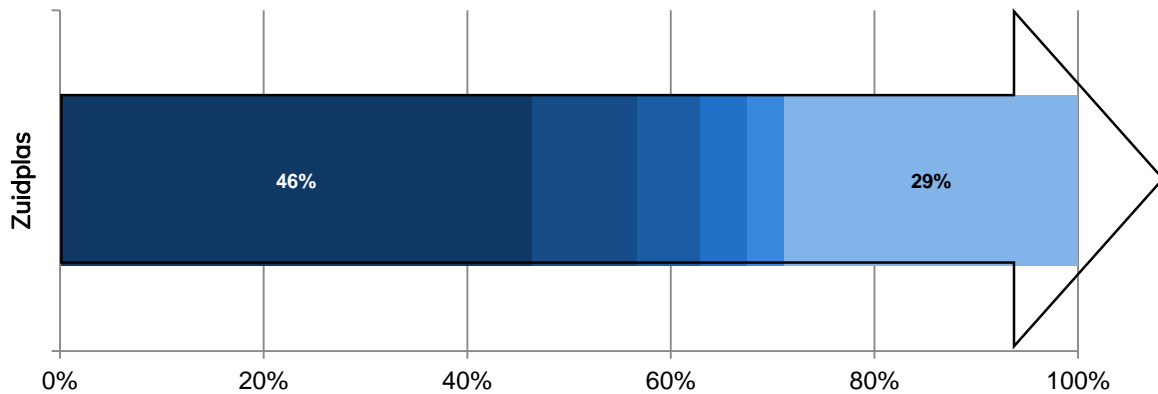
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking in de gemeente. Landelijk groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van bijna 20% in 2019 tot ruim een kwart van de bevolking in 2050. Daarna zal het aandeel senioren langzaam weer afnemen.

Cijfers laatste prognose: 2019

Gemeente Zuidplas

Verhuizingen vanuit Zuidplas naar...



Aandeel in verhuizingen

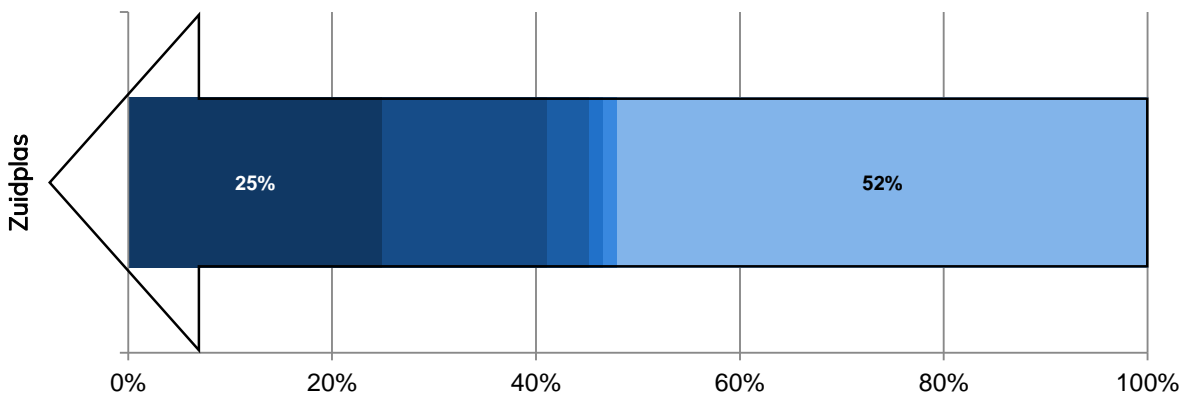
46%	Zuidplas
10%	Rotterdam
6%	Gouda
5%	Waddinxveen
4%	Capelle aan den IJssel
29%	Overig

Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Zuidplas vanuit...



Aandeel in verhuizingen

25%	Zuidplas
16%	Rotterdam
4%	Capelle aan den IJssel
1%	Gouda
1%	Zoetermeer
52%	Overig

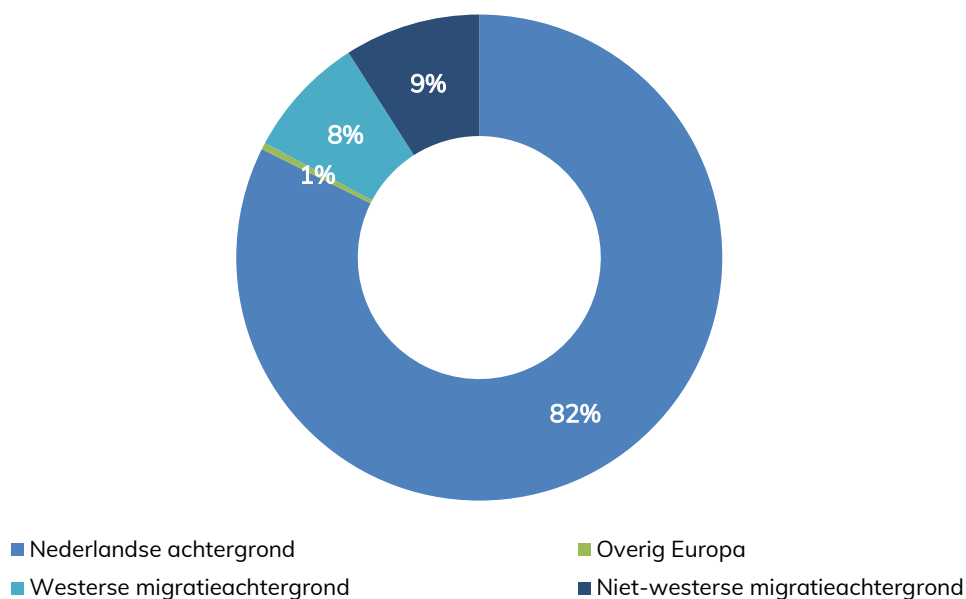
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Gemeente Zuidplas

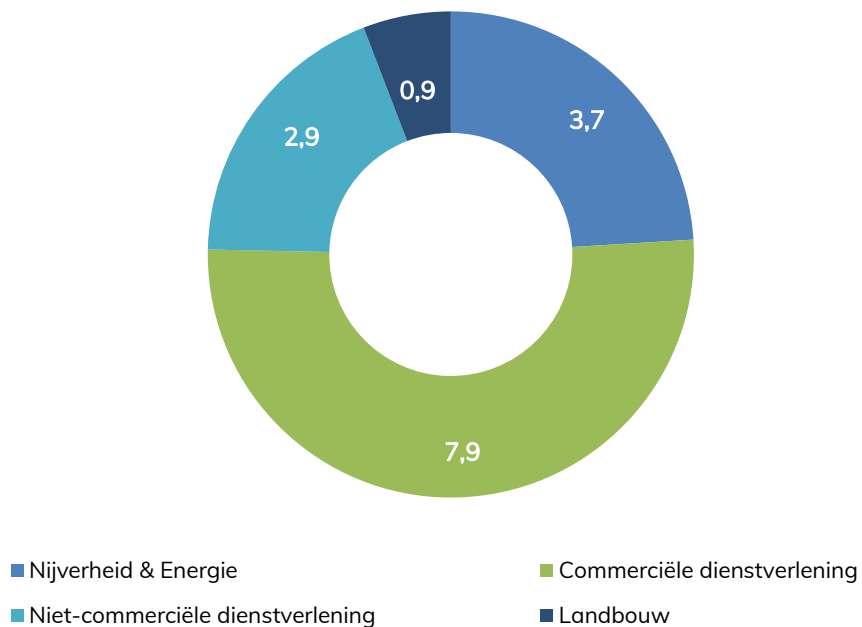
Bevolking naar ethniciteit



Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking heeft een migratieachtergrond, inmiddels 24 procent. Daarvan heeft 57 procent een niet-Westerse achtergrond.

Werkgelegenheid (in dzd. personen)

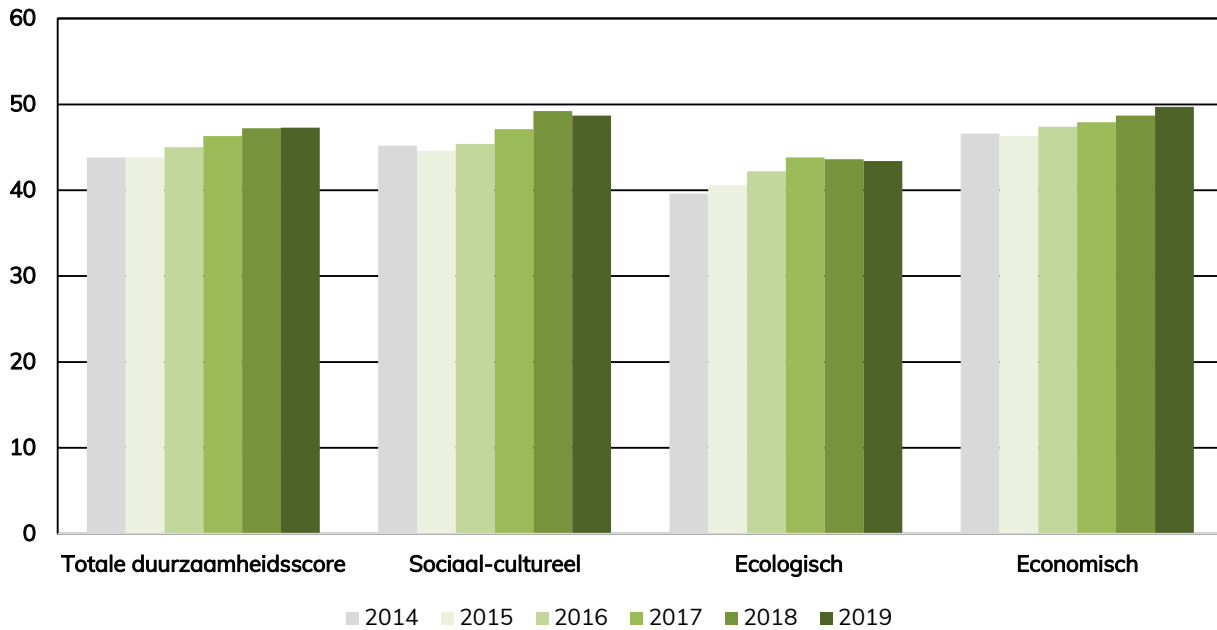


Toelichting:

Werkgelegenheidcijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

Gemeente Zuidplas

Duurzaamheidsscore



Toelichting:

Met de duurzaamheidsscore kijkt Telos met een duurzaamheidsbril naar de welvaart in een gemeente. Zo wordt er gekeken naar de ontwikkelingen op sociaal-cultureel, economisch en economisch vlak. In de afgelopen jaren is er in Nederland een positieve trend te zien in de duurzaamheidsscore. Deze is opgebouwd uit 132 factoren die verschillen per regio. Scores en ontwikkelingen verschillen daarom dus per gemeente.

VERANTWOORDING

Figuur	Bron	Periode
Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	NVM	2019Q2-2021Q1
Ontwikkeling woningprijzen	NVM	2019Q2-2021Q1
Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	NVM	2019Q2-2021Q1
Prijzontwikkeling prijs per m2	NVM	2019Q2-2021Q1
Verkochte woningen naar woonoppervlakte	NVM	2015-2021
Ontwikkeling verkooptijden	NVM	2019Q2-2021Q1
Aantal woningen in aanbod (NVM)	NVM	2019Q2-2021Q1
Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	NVM	2019Q2-2021Q1
Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)	NVM	2015-2020
Prijs nieuwbouwwoningen	NVM	2015-2020
Verleende bouwvergunningen	CBS	2013-2020Q4
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	CBS	2015-2020
Koopwoningvoorraad	CBS	2014-2019
Woningvoorraad naar eigendom en woningtype	SYSWOV	2013-2017
Voorraad woningen naar bouwperiode en type	CBS	2020, peildatum 1 januari
Woningvoorraad naar bouwperiode	CBS	2020, peildatum 1 januari
Aantal personen naar huishouden	CBS	2020, stand 1 januari
Bevolkingsopbouw	CBS	2020, stand 1 januari
Bevolkingsontwikkeling	CBS	2020-2050
Prognose bevolking naar leeftijd	CBS	2020-2050
Verhuizingen vanuit.. naar..	CBS	2019
Verhuizingen naar.. vanuit..	CBS	2019
Bevolking naar etniciteit	CBS	2020, stand 1 januari
Werkgelegenheid (in dzd. personen)	CBS	2019, stand 31 december
Duurzaamheidsscores	Telos	2014-2019

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De figurenen zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere vooraanstaande partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met brainbay B.V., tel. 030-8504500 of email: support@brainbay.nl.

U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: leden.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

