

Bouwfonds vergelijkt woningmarkten Duitsland, Nederland en Frankrijk

Nederlandse woningen niet te duur; stedelijke agglomeraten bepalen prijsniveau. Duitsland en Frankrijk urbaniseren radicaler dan Nederland.

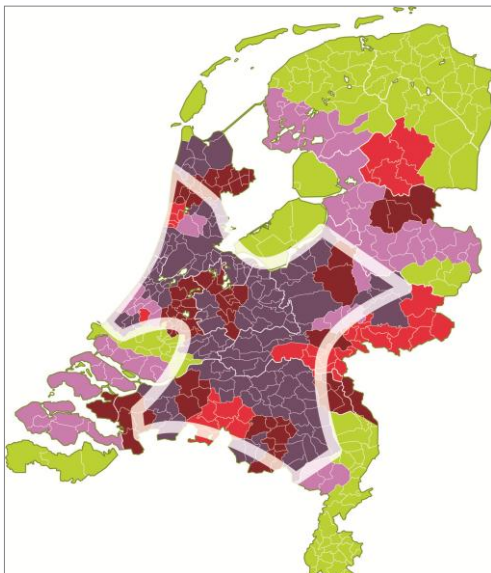
De magneetwerking van bepaalde stedelijke agglomeraties domineert de ruimtelijk-economische ontwikkeling in Europa en daarbuiten. Bouwfonds Ontwikkeling onderzocht de woningmarkten in Frankrijk, Duitsland en Nederland. Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling gaat in op de ontwikkelingen die zich in die landen voltrekken, en specifiek op het verstedelijkingspatroon tussen stad en land en de woningprijzen. Hij vergelijkt die aspecten met de Nederlandse markt en komt daarbij tot de conclusie dat de Nederlandse woningen niet te duur zijn vergeleken met de omringende landen. Een mythe ontrafeld.

Friso de Zeeuw

De revival van de steden sinds de jaren tachtig is opmerkelijk. Met de duizelingwekkende opkomst van de virtuele communicatie zou je kunnen verwachten dat fysieke concentratie en ontmoeting in betekenis afnemen. Er zijn aanwijzingen dat juist de opkomst van de ICT de behoefte aan lijfelijke uitwisseling en ontmoeting groter maakt; de *paradox of the urban triumph*.

Veel mensen willen in en rond de steden wonen en bedrijven willen zich er graag vestigen, vooral ondernemingen die aan de kenniseconomie zijn gelieerd. Hier zijn universiteiten en hogescholen aanwezig, evenals (culturele) topvoorzieningen. In de stad vinden jonge mensen opleidingen, werk en voorzieningen. Uit onderzoek komt een sterke relatie naar voren tussen economische groei, bevolkingsontwikkeling en vastgoed- en grondprijzen.

Succesvolle stedelijke agglomeraties hebben niet per definitie het eeuwige leven. Zo kwam de regio Eindhoven sterk op, terwijl bijvoorbeeld Rotterdam en Twente relatief achterblijven. Een verklaring hiervoor kan zijn het veranderende regionale economische profiel en de aantrekkelijkheid als woongebied. Aan de hand van het 'rompertje' (in figuur 1) zijn de krachtige kerngebieden in ons land al vaker in beeld gebracht, daarom nu aandacht voor de sterkste groeiregio's in Frankrijk (figuur 2) en Duitsland (figuur 3).



Figuur 1: Nederland met in het 'rompertje' de economisch sterke gebieden.

Frankrijk

Frankrijk kent een heftige en ingrijpende migratiebeweging, voornamelijk vanuit het noorden en midden naar de Atlantische- en mediterrane kust. Dat hangt onder meer samen met de trek van koopkrachtige ouderen naar warmere oorden. De kansrijke regio's zijn te vinden rond grote, sterke steden met een dito uitstraling en aantrekkingskracht: Toulouse, Rennes, Nantes, Lyon, Bordeaux en het onverminderd sterke Parijs. Bordeaux behoort tot de winnaars: de gunstige ligging, de aansluiting op het TGV-net en de invloedrijke burgemeester, Alain Juppé, helpen om het verschil te maken. Rond deze steden zijn economische 'concurrentieclusters' gevestigd, die overigens kunnen rekenen op extra steun van de Franse rijksoverheid. In Toulouse is dat bijvoorbeeld de luchtvaartindustrie rond Aerospace (Airbus).

Uitzondering hierop vormt de regio Provence-Côte d'Azur, een gebied dat het gemis aan een grote stad of een krachtig economisch cluster compenseert met het zeer aantrekkelijke klimaat. Juist in dit gebied is het aantal huishoudens tussen 2001 en 2010 het sterkst gegroeid. Het komende decennium zet deze ontwikkeling onverkort door.

Alleen de regio Île-de-France, rond Parijs, laat nog grotere demografische groeicijfers zien. De vraag naar woningen blijft hier bijzonder groot. De prijsniveaus in Frankrijk variëren voor appartementen van 3.000 tot 5.000 euro per vierkante meter, met Parijs als uitschieter naar boven (8.000 euro).



Figuur 2: Kansrijke regio's in Frankrijk zijn donker gemarkeerd.

Duitsland

In Duitsland bevinden de meeste groeiregio's zich in het zuiden. Met op afstand aan de top: München-Augsburg. Daar noteert men de hoogste woningprijzen; appartementen kosten gemiddeld 4.500 euro per vierkante meter, terwijl een eengezins-rijtjeswoning minstens een half miljoen euro opbrengt. Andere sterke metropolen zijn bijvoorbeeld Stuttgart en Hamburg.



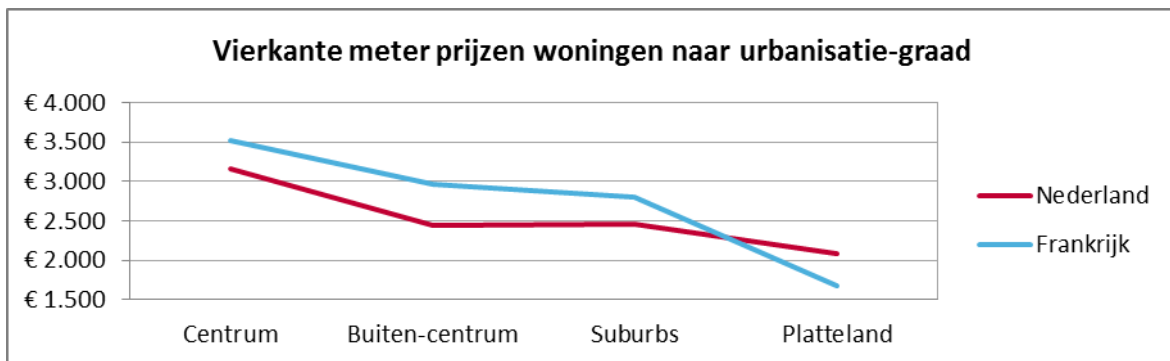
Figuur 3: Kansrijke regio's in Duitsland zijn donker gemarkeerd.

Het bevolkingrijkste Bundesland Nordrhein-Westfalen vereenzelvigen Nederlanders vaak met het economisch achtergebleven Ruhrgebied waar ook de bevolking krimpt. Een onjuist en eenzijdig beeld. De zone langs de Rijn, met Duisburg/ Düsseldorf/ Keulen/ Bonn gaat het economisch stevig voor de wind. Dat geldt ook voor Münster-Osnabrück. In de voormalige DDR gaat het economisch moeizaam en krimpt de bevolking, enkele uitzonderingen daargelaten. Berlijn/Potsdam groeit nog wel qua bevolking.

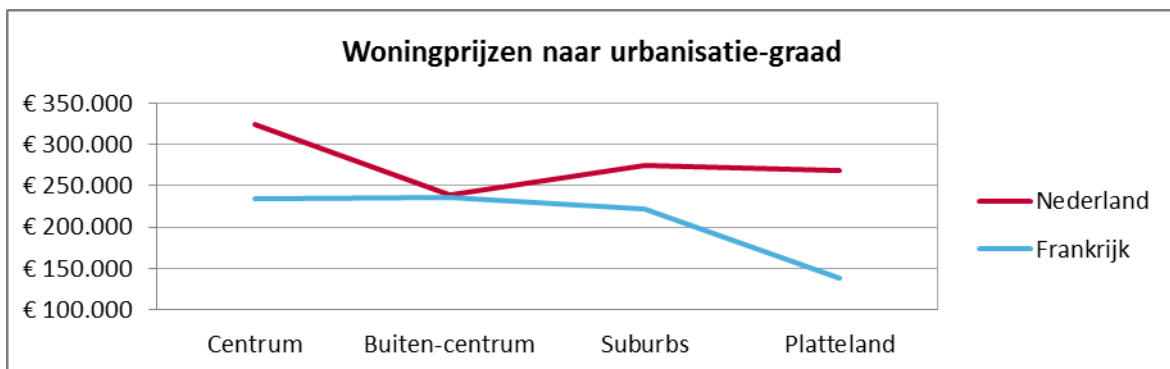
Steden en platteland

De verstedelijking verloopt *binnen* de metropolen in Frankrijk, Duitsland en Nederland langs dezelfde patronen. Van Frankrijk en Duitsland is echter bekend dat het contrast tussen stad en platteland scherper is dan in Nederland. Hoewel in ons land de verschillen tussen stad en periferie dreigen toe te nemen, is dat kinderspel vergeleken met het buitenland. Duitsers en Fransen willen graag in de stad zelf wonen. Nederlanders willen vaker *in de buurt* van de stad wonen. Dat heeft onder meer te maken met de Nederlandse voorkeur voor een grondgebonden woning met

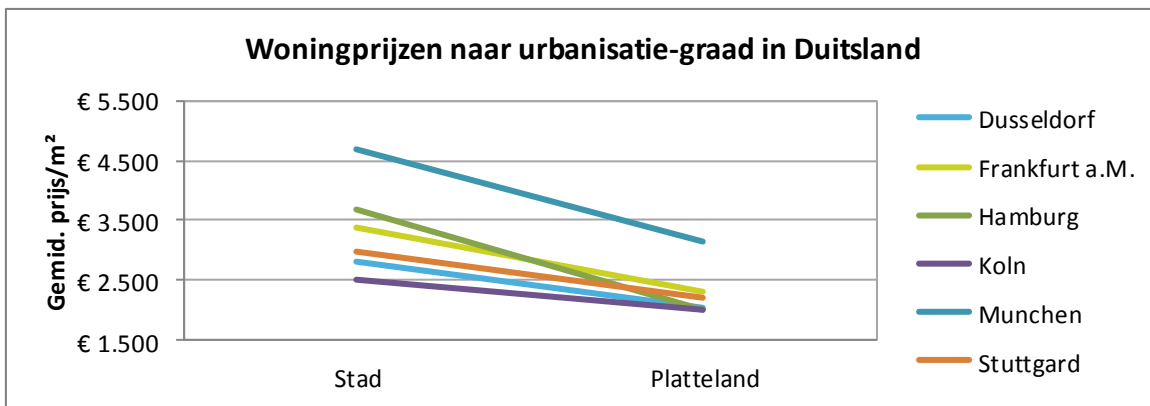
tuin in plaats van een appartement, en met de relatief kleine omvang van onze steden, zodat reistijden naar werkclusters aanvaardbaar blijven. Daarnaast hebben bewoners in de suburbane gebieden in ons land de dagelijkse voorzieningen doorgaans onder hand- en fietsbereik. Dit verschil zouden we ook terug moeten zien in het verloop van de woningprijzen. En wel in die zin dat in ons land de prijzen van woningen op grotere afstand van het stadscentrum minder snel dalen dan in de andere landen. Als dat wordt vergeleken met Frankrijk dan laat figuur 4 zien dat het prijsniveau zich in de suburbs en het 'platteland' beter handhaaft. De vergelijking met Duitsland is nog niet in figuren 4 en 5 geïntegreerd, bij gebrek aan goed vergelijkbaar basismateriaal. Wel toont figuur 6 over Duitsland de stelling aan; hoe verder van de stad af, hoe lager de woningprijs per vierkante meter.



Figuur 4: Vierkante meterprijzen woningen naar urbanisatiegraad (in euro). (bron: gegevens Nederland: Funda; gegevens Frankrijk: EraFrance en FNAIM)



Figuur 5: Woningprijzen naar urbanisatiegraad in Frankrijk en Nederland (in euro). (bron: gegevens Nederland: Funda; gegevens Frankrijk: EraFrance en FNAIM)

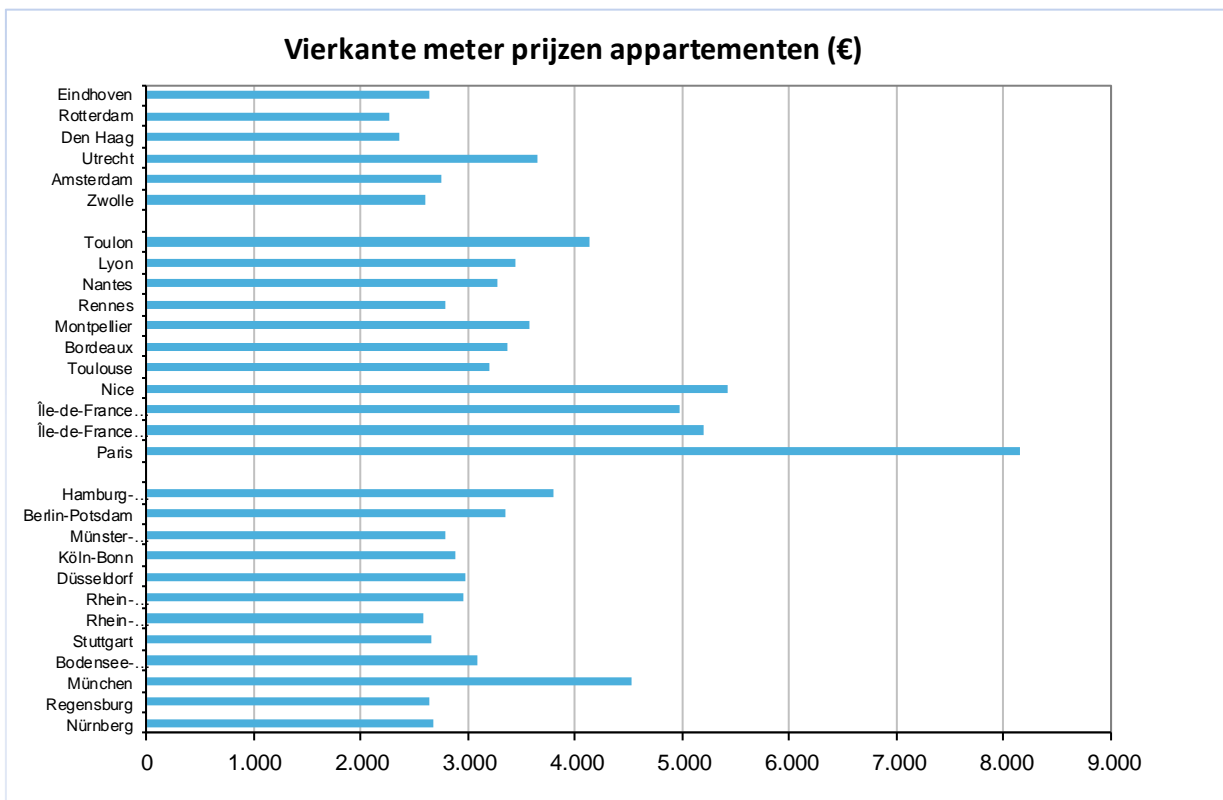


Figuur 6 : Woningprijzen naar urbanisatiegraad in Duitsland (in euro). (bron: Bouwfonds databank)

Vergelijk van prijzen

Een actuele kwestie die ook aandacht moet krijgen is de vraag of, zoals vaak wordt beweerd, Nederlandse woningen te duur zijn vergeleken met het buitenland. ‘De woningprijzen zijn in Nederland internationaal hoog’, zo begint bijvoorbeeld de NRC (5 april 2012) de toelichting op het parlementaire onderzoek naar woningprijzen dat een Tweede Kamercommissie heeft ingezet.

Uit het internationale Bouwfondsonderzoek blijkt zonneklaar dat deze veronderstelling niet klopt (figuur 7). Het onderzoeksmateriaal maakt een intelligentere vergelijking mogelijk dan de prijs van een woning net over grens bij Enschede of Zevenaar te vergelijken met een Nederlandse woning in een stedelijke omgeving. De Duits/Nederlandse grensstreek is bij onze oostburen niet populair en heeft een zwakke economie. Hierdoor zijn de grondprijzen er extreem laag.



Figuur 7: Vierkantemeterprijzen appartementen in euro. (bron: gegevens Nederland: Funda; gegevens Frankrijk: EraFrance en FNAIM; Bouwfonds Trimag databank)

Wonen in grote Duitse stedelijke gebieden, zoals Hamburg, Frankfurt en München, is onmiskenbaar duurder dan wonen in Amsterdam of Utrecht. Ook in Franse metropolen als Parijs, Lyon, Bordeaux en Nice betaalt de burger meer euro's voor zijn woning. Reizend vanuit Nederland blijkt dat de prijzen in het stedelijke gebied Düsseldorf-Keulen omhoog schieten. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwappartement in Utrecht is 295.000 euro, terwijl de gemiddelde prijs in Düsseldorf 350.000 euro bedraagt. Ook als je de Rijn-as naar Zuid-Duitsland volgt, worden de woningen duurder.

Het zou goed zijn als de parlementaire onderzoekscommissie deze virtuele reis langs Europese woningprijzen ook onderneemt. Daarmee worden mythes ontrafeld.

Over de auteur

Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft.

Dit artikel is gebaseerd op een onderzoek naar de woningmarkten van Duitsland, Nederland en Frankrijk (DuNeFra-studie) dat Bouwfonds Property Development en Bouwfonds REIM in 2011 hebben verricht en op de studie Stad en Land van het Centraal Planbureau (2010).

Meer informatie:

http://ontwikkeling.bouwfonds.nl/media/825471/naw_dossier_nr42_2011.pdf