

Zandvoort best presterende gemeente Ranking koopwoningmarkt 2017

De gemeente Zandvoort is in 2017 op de eerste plaats geëindigd als best presterende gemeente op de koopwoningmarkt. Op plaats twee en drie zijn Almere en Noordwijk geëindigd. De top tien van deze ranking wordt hoofdzakelijk bezet door gemeenten uit Noord en Zuid Holland. Amsterdam valt net buiten de top tien vanwege de afname van het aantal transacties. Evenals in voorgaande jaren worden de laatste plaatsen bezet door gemeenten uit de provincie Groningen: Bellingwedde, Appingedam, Loppersum en Eemsmond. Deze ranking wordt elk jaar door Woningmarkt cijfers.nl opgesteld in samenwerking met het blad Vastgoed. Met de ranking worden de onderlinge prestaties van de gemeenten op een objectieve manier vergeleken. De volledige lijst met kaart is te zien op de website van Vastgoedactueel.nl en Woningmarkt cijfers.nl.

Criteria Ranking

Alle gemeenten worden op zeven belangrijke woningmarktcriteria vergeleken. Jaarlijks vinden in de ranking verschuivingen plaats, vooral bij kleinere gemeenten komt het voor dat koopprijzen, verkoopaantallen en verkooptijden grotere verschillen laten zien. Om die reden worden koopsomtransactieontwikkelingen zowel op de korte (ten opzichte van voorgaand jaar) als de langere termijn (2015-2017 versus 2010-2012) vergeleken. Verder vormen de ontwikkeling van het te koop aanbod en de ontwikkeling van de theoretische verkooptijd een belangrijke indicator. Tenslotte worden de verkoopaantallen en het woningaanbod gemeten in relatie tot de koopvoorraad. In de beginjaren kon je nog spreken van een prachtig herstel, momenteel is krapte het adagium, met fors stijgende prijzen en afnemende verkooptijden. Verkopers dicteren de markt, voor kopers valt er in steeds meer gebieden minder te kiezen (zie verder te toelichting).

Uitstekend 2017 voor de Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft een uitstekend jaar achter de rug. De gemiddelde koopsom is uitgekomen op € 263.300, het hoogste niveau ooit en een stijging van 8% in vergelijking met 2016. Nog belangrijker voor de woningmarkt en economie is de stijging van het aantal transacties. Met 241.860 geregistreerde transacties werd een stijging gerealiseerd van 12,6% ten opzichte van 2016. Nooit eerder werden in Nederland zoveel woningen verkocht.

Uitgebreid woningmarktrapport beschikbaar

Naast deze ranking levert Woningmarkt cijfers.nl elk kwartaal van elke gemeente, regio en provincie een uitgebreid woningmarktrapport. 35 pagina's, boordevol data over koopsomontwikkeling, transacties, verkooptijden, demografische prognoses etc. U kunt deze bestellen op onze website.

Woningmarkt cijfers.nl

Burg. de Hesselleplein 13, 6411 CG Heerlen

Leo van de Pas, directeur, T: +31 (0)45-4040250 F: +31 (0)45-4040252

E: info@woningmarkt cijfers.nl / www.woningmarkt cijfers.nl Twitter: #woningmarkt nl

Toelichting ranking

In de beginjaren lag de focus vooral om de gevolgen van de crisis in beeld te brengen. Het is best lastig om dit op een objectieve manier te doen. Niet elke gemeente maakt gelijktijdig dezelfde ontwikkeling door. Sommige gemeenten lopen voorop, anderen lopen achter en duurt ook het herstel langer. Vanaf 2014 kunnen we het herstel ten opzichte van de crisisjaren meten, met 2017 als absoluut topjaar. Nooit werden in een jaar zoveel woningen verkocht, nooit eerder bereikte de gemiddelde koopsom het huidige niveau.

- **Vanaf 2013 is de theoretische verkoop gedaald van 24 naar 4 maanden**
- **Het woningaanbod is in deze periode afgenomen van 235.000 naar 95.000 stuks**
- **Het aantal transacties op- jaarbasis is meer dan verdubbeld, van 116.000 naar 241.860**

Wanneer is het goed, en voor wie

We zouden het liefst zien dat de woningmarkt zich over het gehele land gelijkmatig zou ontwikkelen. Idealiter betekent dit dat de gemiddelde koopprijs jaarlijks met 2 à 3% (inflatieniveau) stijgt. Het aantal transacties is stabiel, zo ongeveer 220.000 per jaar hetgeen neerkomt op een mutatiegraad van 5% van het eigenwoningbezit. Vraag- en aanbod zijn hierbij in evenwicht waarbij we uitgaan van een theoretische verkooptijd van ca. 6 maanden. Die wens is natuurlijk een utopie. De woningmarkt kent periodes van hollen en stilstaan, een verkopersmarkt of een kopersmarkt. Zelfs binnen ogenschijnlijk stabiele markten kunnen de ontwikkelingen naar woningtype en prijsklasse nog divers zijn. De TVT staat voor Nederland nu op 4 maanden. Voor het hoge prijssegment (vanaf € 500.000) zie je de TVT op provinciaal niveau al oplopen tot 30 maanden, op gemeenteniveau kom je zelfs boven de 50 maanden ofwel ruim 4 jaar uit. Wat voor de ene partij (verkoper) goed is, hoeft dus niet goed te zijn voor de andere (kopende) partij.

Grote lokale verschillen

De lokale resultaten wijken zoals te verwachten fors af van het droomscenario. Er zijn gemeenten waar de koopsom het afgelopen jaar ruim 25% stijgt, terwijl andere gemeenten een prijsdaling hebben meegemaakt tot wel 20%. Bij de 3-jaars vergelijking zien wij dezelfde verschillen. Een hogere koopsomstijging levert in onze ranking een hogere score op. Bij de transacties zien we bij enkele gemeenten een stijging van meer dan 60% in een jaar tijd, terwijl enkele andere gemeenten kampen met een daling van 30%. Ook hier geldt, hoe groter de stijging, des te hoger de score.

Verkooptijden

Bij de Theoretische verkooptijd scoort de laagste TVT de hoogste score. In tijden van een gezonde vraag-aanbodverhouding is dit ook een terechte beloning. Op dit moment scoort de TVT in ruim de helft van alle gemeenten lager dan 6 maanden, in Urk zelfs korter dan een maand. Van een gezonde marktverhouding is geen sprake meer. Het aanbod droogt op waardoor de prijzen explosief stijgen.

Mutatiegraad

Een hoge transactiegraad zorgt voor veel dynamiek en verhuisbewegingen, in Amsterdam wordt 17% van de koopvoorraad verkocht. Ook Diemen, Zandvoort, Lelystad en Utrecht scoren boven de 10%. Bij dit transactieniveau woont over 6 tot 10 jaar woont theoretisch niemand van de eigenaren meer in de huidige woning. Is dat goed of slecht? Wij belonen een hogere dynamiek met een hogere score. Bij de gemeenten met minder beweging wordt slechts 3% van de voorraad verhandeld. Wat is er mis mee als mensen naar tevredenheid op hun plek blijven wonen? Uiteindelijk zal de wal het schip wel keren. Met name jonge gezinnen zoeken de wat rustige buitengebieden op.

Weging criteria

De criteria variëren in weging. De verkooptijden tellen het zwaarst mee, enerzijds 25% bij de bepaling van de TVT, maar daarnaast werkt de transactieontwikkeling en de ontwikkeling van het woningaanbod ook nog door.