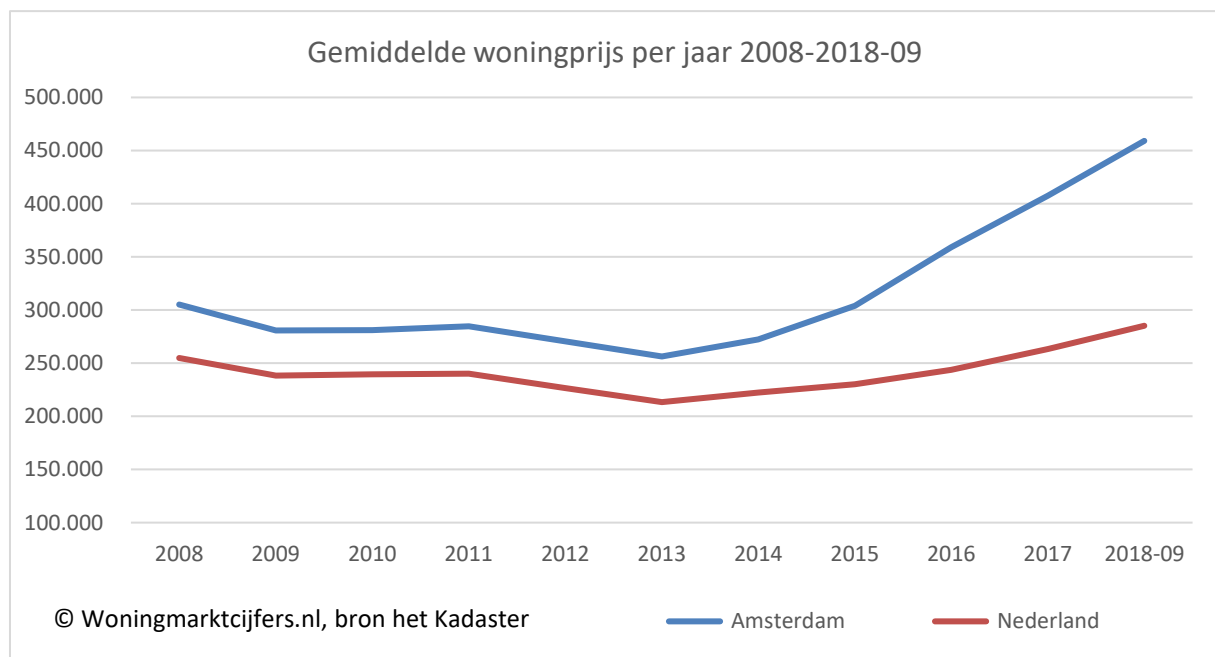


## Hoe gek is de Amsterdamse woningmarkt?

Dat de woningprijzen in Amsterdam waanzinnig omhoog schieten is wel bekend. Maar hoe hard gaat het er aan toe en hoe lang zal deze gekte nog doorgaan?

Amsterdam was een van de eerste gemeenten in Nederland waar na meerdere crisisjaren op de woningmarkt het herstel in 2014 zichtbaar werd. De vlag kon weer uit en iedereen blij. De blijdschap duurde enkele jaren, totdat vanaf 2016 de prijsstijging onverantwoorde hoogtes begon aan te nemen. Woningen worden aan de hoogstbiedenden uitgedeeld en de gewone sterveling komt er bijna niet meer aan de pas. Dat laten de cijfers duidelijk zien. Als we de huizenprijzen van Amsterdam vergelijken met die van Nederland, dan zien we in de periode 2008-2013 een prijsverschil van ongeveer € 50.000. Vanaf het herstel in 2014 loopt het verschil jaarlijks op. In de eerste negen maanden van 2018 wordt in Amsterdam gemiddeld € 460.000 voor een koopwoning betaald tegenover € 285.000 in Nederland. In enkele jaren is het verschil, zoals onderstaande grafiek laat zien, opgelopen tot € 175.000. In Nederland is de koop prijs vanaf 2014 gestegen met 34%, in Amsterdam met 79%.



## Eerdere top woningtransacties in Amsterdam

Dat het herstel na de crisisjaren in Amsterdam beduidend sneller verliep is ook aan het transactieverloop te zien. De top van het aantal woningtransacties werd al in 2015 bereikt met ongeveer 12.500 stuks. Nederland bereikte de top pas in 2017. Voor 2018 verwachten we ongeveer 10.000 transacties voor Amsterdam, hetgeen een daling betekent van 20% ten opzichte van het topjaar 2015. Landelijk zal de transactiedaling tov 2017 op 8,5% uitkomen.

### **Niet alle transacties tellen mee**

Een belangrijke kanttekening is hier op zijn plaats. De woningtransacties die het Kadaster en het CBS sinds jaar en dag publiceren hebben uitsluitend betrekking op woningaankopen door natuurlijke personen. Dat betekent dat alle aankopen van beleggers met een ondernemingsvorm niet in de gepubliceerde data zijn begrepen. In het verleden was dit misschien niet zo spannend, maar als de berichten in de media kloppen, dat momenteel meer dan 10% door beleggers (al dan niet in BV vorm) wordt gekocht, terwijl dit voorheen niet het geval was, dan geeft dit natuurlijk een vertekend beeld.

### **Koopwoning voor grote groepen niet meer bereikbaar**

Slechts een kwart van alle transacties in Amsterdam heeft een koopsom van minder dan € 300.000. Het merendeel van de woningen is dus nauwelijks meer bereikbaar voor de middeninkomens, om over de starters met een modaal inkomen maar te zwijgen. Ondanks dit is nog altijd de helft van alle kopers jonger dan 35 jaar. Zij leggen gemiddeld € 400.000 op tafel. Vanaf 35 jaar wordt gemiddeld € 500.000 betaald. In de postcodegebieden 1071 en 1077 (Museumkwartier en Oud Zuid/Apollobuurt) moet gemiddeld meer dan een miljoen op tafel worden gelegd. Alleen in de postcodegebieden 1102, 1104, 1106 en 1107 kun je gemiddeld nog onder de € 250.000 terecht.

### **Woningen worden in een rap tempo verkocht**

Op maandbasis worden in Amsterdam 825 woningen verkocht, terwijl het aanbod ongeveer 2.500 stuks bedraagt. In theorie zijn er drie maanden nodig om het gehele aanbod te verkopen. Voor Nederland ligt dit cijfer nog iets boven de vier maanden. In vergelijking met drie jaar geleden is het woningaanbod zowel voor Amsterdam als voor Nederland gehalveerd. Binnen Nederland bestaan er regionaal uiteraard grote verschillen. Het succes is wel te verklaren, een groeiende economie en werkgelegenheid, met daarnaast een historisch lage hypotheekrente, zorgen voor een optimistisch consumentenvertrouwen en voor veel gebieden een goede betaalbaarheid.

### **Hoge demografische druk in Amsterdam**

De Amsterdamse bevolking groeide de afgelopen jaren met gemiddeld 10.000 per jaar, goed voor circa 5.000 huishoudens. Deze groei zorgt voor extra vraag en druk op de huizenprijzen. De groei van de bevolking komt de laatste jaren voornamelijk tot stand door een positief buitenlands migratiesaldo van 12.000 (34.500 in en 22.500 uit) alsmede een natuurlijke groei van 5.700 personen. Dat de groei beperkt bleef tot ca. 10.000 komt omdat veel bewoners (23.500) hun stad ontvluchten voor een andere gemeente in Noord Holland. Daartegenover staat in instroom van 14.300 personen vanuit overig Nederland. De verwachting is dat ook de komende decennia de bevolking van Amsterdam zal blijven groeien met zo'n 10.000 inwoners en 5.000 huishoudens per jaar. Naast het huidige woningtekort dat moet worden weggewerkt, zullen er 5.000 woningen per jaar moeten worden bijgebouwd. Mede gezien de krapte op de arbeidsmarkt een megaklus. Aan de druk op de prijzen komt vooralsnog geen einde, maar ooit komt het moment dat kopers zeggen, ik pas, het is mooi geweest.

Lees alle details over de woningmarkt in Amsterdam in bijgevoegd woningmarktrapport dat eenmalige gratis ter beschikking wordt gesteld door Woningmarktcijfers.nl

### **Uitgebreide kwartaalrapporten beschikbaar**

Het woningmarktrapport 2018-Q3 is van elke gemeente, regio en provincie in Nederland beschikbaar. 35 pagina's, met data, tabellen en grafieken over de koopsomontwikkeling, transacties, verkooptijden, demografische prognoses etc. U kunt deze bestellen op onze website.

### **Woningmarktcijfers.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@woningmarktcijfers.nl](mailto:info@woningmarktcijfers.nl) / [www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl) Twitter: #woningmarktnl