



Woon Amsterdam 2012

Dé sleutel tot actuele kennis over de Amsterdamse woningmarkt ►



Inhoud

- 3** VOORWOORD
- 7** HET WONINGAREAAL
- 11** DE PRIJS- EN WAARDEONTWIKKELING
- 15** MARKTONTWIKKELING KOOPWONINGEN
- 22** NIEUWBOUW
- 27** ONTWIKKELINGEN IN DE STADSDELEN
- 34** VERKOOP DOOR WONINGCORPORATIES
- 41** CONCLUSIE
- 43** RAPPORTAGE STADSDELEN



amsterdamse
federatie van
woningcorporaties



Woon Amsterdam 2012 is een uitgave van:

Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

Bijlmerplein 395, Postbus 23475

1100 DZ Amsterdam

Telefoon 020 - 255 45 24

marktanalyse@dbga.amsterdam.nl

www.dienstbelastingen.amsterdam.nl

Makelaarsvereniging Amsterdam

Frans van Mierisstraat 59, 1071 RL Amsterdam

Telefoon 020 - 673 33 22

info@mva-makelaars.nl

www.mva.nl

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Delflandlaan 4, Postbus 9959

1006 AR Amsterdam

Telefoon 020 - 346 03 60

info@afwc.nl

www.afwc.nl

Voorwoord





Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Makelaarsvereniging Amsterdam

Als voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) ben ik erg blij met de zevende uitgave van de woningmarktrapportage Woon Amsterdam 2012. Door de samenwerking met de Dienst Belastingen van de Gemeente Amsterdam (DGBA) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ontstaat een echt totaalbeeld van de Amsterdamse woningmarkt. Voor u als lezer een unieke mogelijkheid om uw eigen conclusie te trekken gebaseerd op basis van “echte” feiten.

De MVA, opgericht in 1877, telt vandaag de dag 470 makelaars verbonden aan 310 kantoren in de regio groot-Amsterdam, lopende van Waterland tot Uithoorn en van Diemen tot aan Aalsmeer. Gezien het grote marktaandeel van de jaarlijkse woningtransacties heeft de MVA-vereniging haar positie en haar deskundigheid in de markt meer dan bewezen. Deze rapportage richt zich zuiver op de stad Amsterdam, het werkgebied van de MVA is beduidend ruimer en daar waar de MVA vorig jaar in *het Parool* meldde dat er in 2011 sinds het uitbreken van de crisis wederom minder woningen (7.014) waren verkocht, zult u in dit rapport merken dat in de stad 6.183 woningen in 2011 zijn verkocht en dat de directe regio rondom Amsterdam (Diemen, Ouder-Amstel, Amstelveen en Abcoude) 831 verkochte woningen voor zijn rekening neemt.

De cijfers van 2012 in deze rapportage zijn tot en met het 3de kwartaal opgenomen, de woningmarkt van vandaag laat van maand tot maand een ander beeld zien, zowel qua voorraad en prijsontwikkeling, als voor wat betreft aantallen transacties. Al dan niet behoud van de verlaagde overdrachtsbelasting, de kabinetsval en de onzekere verkiezingstijd hebben aan dit wisselend beeld een substantiële bijdrage geleverd. Gelet op het beeld tot dusver, is de voorspelling dat het totaal aantal transacties in Amsterdam dit jaar onder de 5.000 zal eindigen. Een gering transactievolume voor een normaliter dynamisch gebied als Amsterdam is. Fikse prijsdalingen in met name het vierde kwartaal van 2011 en het derde kwartaal 2012 zorgden voor een prijsdaling per m² van de gemiddelde verkochte woning van meer dan 10% sinds het 3de kwartaal van 2011. Zeker voor Amsterdam een ongebruikelijk hoog percentage.

Met een totaal, binnen het werkgebied van de MVA, van 4.759 verkooptransacties, 3.660 voor de stad en 1.099 voor de regio, tot en met het 3de kwartaal blijven gelukkig voldoende particulieren op zoek gaan naar een nieuw onderkomen. Het aantal transacties ligt alleen wederom lager dan de voorgaande jaren. Dit heeft niet zozeer te maken met vraaguitval.

De stad is aantrekkelijk om te wonen, en er komen jaarlijks meer mensen Amsterdam in dan dat er vertrekken. De dynamiek en dus de doorstroom op de koopwoningmarkt worden in onze stad hoofdzakelijk bepaald door het al dan niet verkrijgen van financiering. Starters en ZZP'ers, mensen met tijdelijke of flexibele arbeidscontracten kunnen nog maar moeilijk of helemaal geen hypotheek krijgen. Opmerkelijk is het feit dat dit jaar (eind 3de kwartaal) het aanbod te koop staande woningen (7.580) verder sterk is opgelopen. Hiermee kan het gemiddeld aantal verkochte woningen in een kwartaal (1.250) ruim worden bediend. Voor de crisis moesten wij per jaar bijna 3,5 tot 4 keer de voorraad verkopen om aan de blijvende vraagzijde te voldoen, nu 4 jaar na de crisis ligt de factor nog maar tussen de 0,6 tot 0,8 keer. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat veel van die oude voorraad wordt gevormd door woningen die al lang te koop staan en die voor makelaarsbegrippen ‘eigenlijk niet meer mee doen’. Immers, uit de zogenaamde vijfvermodellen blijkt dat woningen die nieuw in voorraad komen en realistisch zijn geprijsd doorgaans vlot verkocht worden. De gemiddelde verkooptijd van een woning in Amsterdam is veel minder dan landelijk.

Kenmerkend voor Amsterdam is dat het eigen woningbezit historisch laag blijft waarbij een alternatief in de huursector voor een gemiddelde Amsterdammer niet eenvoudig te vinden is, zeker met de Europese maatregelen. Voor een gezonde woningmarkt ligt het aantal koopwoningen structureel te laag en de marktpartijen dienen voor de lange termijn hierop in te spelen. Traditioneel spelen verkopende makelaars een belangrijke rol op de woningmarkt, ik blijf benadrukken dat in 35% van de transacties er gebruik wordt gemaakt van een eigen aankopende MVA-makelaar. Door de transparantie op Internet heeft iedereen toegang tot deze markt. Evenwicht in vraag en aanbod, evenwicht in de deskundigheid van de markt tussen verkoper en koper bij het onderhandelen over de prijs en de transparantie van de totale woningmarkt zijn belangrijke voorwaarden voor een goede ontwikkeling van de markt. Nu 4 jaar na het uitbreken van de kredietcrisis heeft de koper in Amsterdam bijzonder veel keus uit een ruim betaalbaar en interessant aanbod. Dus kopers doe er je voordeel mee (als u de financiering kunt rond krijgen)!

Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)

Eefje Voogd



Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

Het is al weer de zevende editie van WOON Amsterdam. Een rapport dat in een unieke samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en de Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC) met veel passie en betrokkenheid wordt gemaakt. Het doel is om gezamenlijk ieder jaar inzicht te geven in de meest actuele situatie van de Amsterdamse particuliere koopwoningmarkt en om de verschillende marktvisies in de juiste onderlinge verhoudingen te brengen. Het resultaat ligt voor u.

De WOZ-waarde speelt een belangrijke rol in de particuliere koopwoningmarkt. Vooral omdat de waarde als heffingsmaatstaf dient voor verschillende belastingen. Begin 2013 ontvangt iedere woningeigenaar weer zijn nieuwe WOZ-waarde. De waardepeildatum is in dit geval 1 januari 2012. In een jaar tijd gebeurt er veel op de kopersmarkt, zeker in deze tijden van economische crisis. Op het moment dat woningeigenaren de vastgestelde waarde in 2013 ontvangen, is de situatie op de particuliere koopwoningmarkt ongetwijfeld alweer anders dan op 1 januari 2012. De afgelopen jaren schommelt de markt steeds heftiger van prijsstijgingen naar prijsdalingen. De populariteit en de vraag naar bepaalde typen woningen verandert, en dat heeft zijn weerslag op de jaarlijkse indexcijfers. In dit rapport worden verschillende indexcijfers gepubliceerd. Deze indexcijfers vereisen enige uitleg. De MVA publiceert de thans meest recente kwartaalcijfers en de mediane prijsverandering van uitsluitend de verkochte woningen. De WOZ-index betreft de periode van 1 januari 2011 naar 1 januari 2012 en is de gemiddelde waardeverandering van alle woningen in Amsterdam.

Als we de jaarlijkse marktomstandigheden met elkaar vergelijken zien we een groot verschil tussen de markt van nu en de markt van toen. Dat schept nogal eens verwarring bij veel woningeigenaren als ze hun nieuwe WOZ-waarde ontvangen. Vooral wanneer allerlei partijen hun verschillende indexcijfers over de meest recente marktontwikkelingen via de media publiekelijk bekend maken en deze worden gebruikt om de nieuw ontvangen WOZ-waarde te toetsen.

Het tijdsverschil tussen de actualiteit van de markt op het moment dat men de nieuwe WOZ-waarde ontvangt en de waardepeildatum waarop deze is gebaseerd, kunnen wij niet veranderen. We kunnen het tijdsverschil echter wel overbruggen. Dat doen we door vanaf 2013 kwartaalcijfers te publiceren op onze website en zo de woningeigenaren te laten zien hoe de WOZ-waarde zich per kwartaal binnen een jaar aanpast aan

de steeds veranderende marktomstandigheden. Per kwartaal geven we aan de hand van indexcijfers inzicht in hoe de markt ervoor staat en wat de invloed is op de waarde van specifieke woningen in een buurt, wijk en over de gehele stad. U kunt de meest actuele WOZ-waardeontwikkelingen binnen u eigen gebied vanaf begin 2013 volgen op www.amsterdam.nl/belastingen&heffingen/WOZ/marktanalyse. Een extra service die we u als woningeigenaar graag aanbieden.

De WOZ-waarde die u in 2013 ontvangt is de waarde op 1 januari 2012. Uw vorige WOZ-waarde was gebaseerd op 1 januari 2011. Het laatste anderhalf jaar vanaf 1 januari 2011 is de markt weer behoorlijk op zijn retour. Dat zien we terug in het niveau van de verkoopprijzen, de doorlooptijd, de verschuiving van de vraag naar goedkopere woningen en het aantal verkochte woningen. Maar we kijken ook naar het groeiende aanbod dat maar niet verkocht wordt voor de vraagprijzen. Bij het bepalen van de WOZ-waarde neemt DBGA de aanbodontwikkelingen, de gerealiseerde verkoopprijzen en veranderende de marktomstandigheden van de afgelopen anderhalf jaar in haar waardeoordeel per 1 januari 2012 mee. Dit resulteert uiteindelijk in een gemiddelde waardedaling van alle woningen in Amsterdam. De gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2012 van alle woningen in Amsterdam is ten opzichte van 1 januari 2011 met 3,8% gedaald. Op 1 januari 2011 lag de gemiddelde WOZ-waarde nog rond de € 250.000. Per 1 januari 2012 ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond de € 240.000. Het effect van de waardedaling op het OZB-tarief is navenant. De gemeente Amsterdam streeft ieder jaar naar gelijke OZB-opbrengsten. Volgens de gebruikelijke gedragslijn zal het OZB-tarief daarom worden gecompenseerd met de gemiddelde waardedaling waarbij nog wel rekening wordt gehouden met de nominale prijsveranderingen. Per individueel geval kan echter altijd sprake zijn van een hoger of lager OZB-bedrag. Dat is onder andere afhankelijk van de marktontwikkelingen van uw woning en de buurt waar u woont. Voor meer informatie verwijs ik u graag naar onze website.

Wij danken wederom de MVA en de AFWC voor de samenwerking in het afgelopen jaar en wensen u behalve veel leesplezier ook veel succes met al uw nieuwe stappen op de Amsterdamse koopwoningmarkt.

P.W. Foss

Sectormanager Gegevensbeheer, Waardebepaling & Heffing



Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Wij zijn verheugd om in 2012 als Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties voor het vijfde achtereenvolgende jaar aan te sluiten bij de samenwerking tussen de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Deze samenwerking stelt ons in staat gezamenlijk een volledig beeld te schetsen van de koopwoningmarkt in Amsterdam.

De Amsterdamse woningmarkt werd vanaf 2008 stevig geraakt door de economische crisis. De jaren 2010 en 2011 lieten aanvankelijk weer tekenen van licht herstel op de koopmarkt zien. Maar inmiddels is duidelijk dat het einde van de Europese schuldencrisis nog lang niet in zicht is. Tegelijkertijd zijn de eisen van de banken aangescherpt, waardoor het steeds moeilijker is geworden om de financiering rond te krijgen. Daar komt bij dat er veel onzekerheid is bij kopers en verkopers over toekomstige overheidsmaatregelen met betrekking tot de woningmarkt.

De ontwikkelingen werken door in minder verkopen en dalende prijzen. Dat betekent wel dat de betaalbaarheid van koopwoningen toeneemt. Dat geldt zeker voor corporatiewoningen. De verkoopprijs van een gemiddelde corporatiewoning lag in de eerste helft van 2012 op € 160.000, aanzienlijk onder het gemiddelde van bestaande koopwoningen. De verkoop van corporatiewoningen zorgt voor een segment op de Amsterdamse woningmarkt, dat aantrekkelijk is geprijsd. Verkoop van huurwoningen levert zodoende een belangrijke bijdrage aan het bedienen van de middeninkomens in de stad. In 2011 was 94 procent van alle door corporaties verkochte woningen bereikbaar voor de middeninkomens. Voor jongeren en starters kan het kopen van een sociale huurwoning een aantrekkelijke optie zijn. Van de kopers van corporatiewoningen is 65% jonger dan 35 jaar en 18% jonger dan 26. Het aandeel jongeren ligt bij de kopers van verkochte sociale huurwoningen zelfs hoger dan bij de huurders van vrijgekomen sociale huurwoningen. Dat wordt mede veroorzaakt door de relatief lage verkoopprijzen in combinatie met de lange wachttijden in de huursector.

Op 14 september 2012 is de eerste Koopgarantwoning aangeboden in Amsterdam. Met Koopgarant worden koopwoningen beter bereikbaar voor lage- en middeninkomens. Het biedt de koper een korting op de koopprijs van 15 tot 25 procent. Bovendien krijgt een koper de zekerheid dat de woningcorporatie de woning weer van hem terugkoopt als hij verhuist. Koopgarant is tot stand gekomen in samenwerking met gemeente Amsterdam, de Belastingdienst en Op Maat, licentiehouder en bedenker van deze regeling.

Wij hopen als Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties met onze bijdrage aan deze rapportage het inzicht in de ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt te vergroten. Ook in de komende jaren zetten wij onze samenwerking met de Dienst Belastingen en de Makelaarsvereniging Amsterdam graag voort.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hans van Harten

directeur

Het woningareaal





Inhoud

HET WONINGAREAAL

Het woningareaal

Het areaal woningen steeg in 2011 slechts met circa 1.000 woningen. Het aantal woningen steeg het sterkst in Nieuw-West. De herstructurering van de woningvoorraad gaat in Nieuw-West gepaard met verdichting zoals is te zien bij bijvoorbeeld het project van Laan van Spartaan. Opvallend is dat de areaaluitbreiding in Oost tot stilstand kwam terwijl juist in dit stadsdeel IJburg is gelegen. Het aandeel eigenwoningbezit neemt in veel stadsdelen meer dan een procent toe. Ondanks de positieve

uitlatingen van beleggingsinstellingen over toekomstige beleggingen in huurwoningen in de media zien we dit nog niet terug in deze cijfers. In Centrum en Zuid neemt de voorraad met 1.000 woningen af. Vanaf 2012 is de typering van de verschillende woningen gebaseerd op de Soort-Object-Codes, zoals opgenomen in de landelijke uniforme soort-object-lijst.¹ Ondanks deze “nieuwe” typering komt hetzelfde beeld als vorig jaar naar voren. Vorig jaar telden de “historische” categorieën ook op tot ongeveer een kwart van het areaal. Ook de typering bij een-gezinwoningen geeft een vergelijkbaar beeld als vorig jaar.

1 Woningvoorraad en aandeel eigen woningbezit (bron DBGA)

Voorraad woningen	01-01-2008	01-01-2009	01-01-2010	01-01-2011	01-01-2012	Aandeel eigen woningbezit 01-01-2012
Centrum	49.000	49.000	50.000	51.000	50.000	29%
Nieuw-West	58.000	58.000	60.000	59.000	61.000	27%
Noord	40.000	40.000	39.000	39.000	40.000	25%
Oost	55.000	57.000	58.000	60.000	60.000	27%
West	73.000	74.000	74.000	74.000	74.000	24%
Zuid	75.000	76.000	76.000	78.000	77.000	27%
Zuidoost	36.000	37.000	37.000	38.000	38.000	27%
Amsterdam	386.000	391.000	393.000	399.000	400.000	

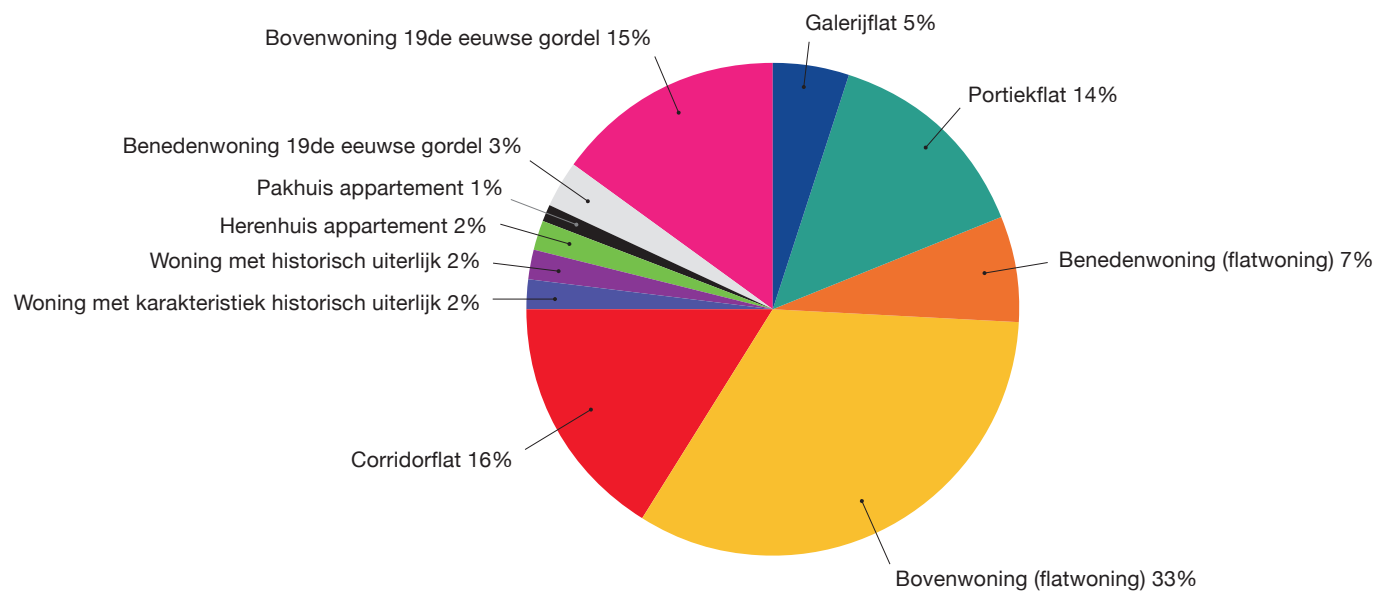
¹ <http://www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=content&id=137>



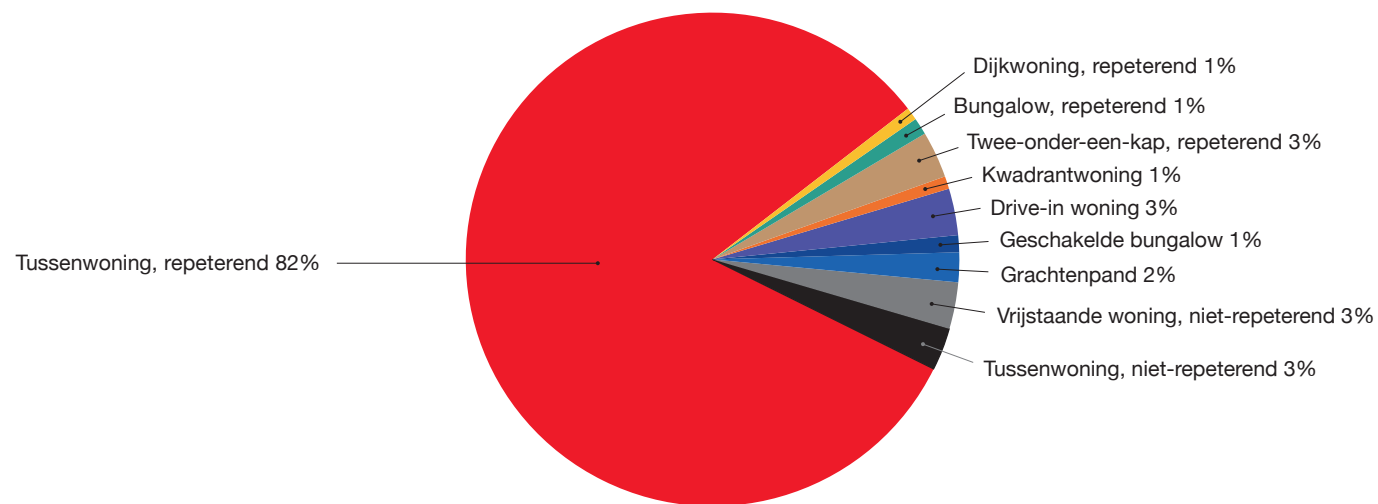
Inhoud

HET WONINGAREAAL

2 Stapelwoningen naar type per 1 januari 2012



3 Eengezinswoningen naar type per 1 januari 2012





Inhoud

HET WONINGAREAAL

Woningareaal en woningvoorraad

Het woningareaal volgens de wet WOZ verschilt van de woningvoorraad volgens het Vastgoedregister Amsterdam, O+S en het Centraal Bureau voor de Statistiek. Op basis van de wet WOZ bedraagt het Amsterdamse woningareaal circa 400.000 woningen. De Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA) registreert objecten volgens het voorschrift in artikel 16 van de Wet Waardering onroerende zaken (WOZ). Voor de Wet WOZ is het feitelijke gebruik bepalend voor de afbakening en of het object als woning of als niet-woning moet worden aangemerkt. Voor de woningvoorraad volgens het Vastgoedregister Amsterdam is de woningwet bepalend. Door definitieverschillen is het woningareaal volgens de wet WOZ groter dan de woningvoorraad volgens het Vastgoedregister.

De belangrijkste verschillen van de definities volgens de wet WOZ en het Vastgoedregister Amsterdam zijn:

- Voor de wet WOZ tellen bewoonde bedrijfsruimten mee als woning. Omdat deze ruimten meestal niet voldoen aan de eisen van de woningwet tellen ze niet mee voor de officiële woningvoorraad;
- Voor de wet WOZ gelden twee of meer bij elkaar horende onzelfstandige eenheden als één WOZ-object van het type woning. Deze eenheden voldoen meestal niet aan de eisen van de woningwet en tellen dus niet mee voor de officiële woningvoorraad;
- Voor de wet WOZ tellen ook bewoonde ruimten mee die nog geen officieel adres hebben. De woningwet kan deze ruimtes pas identificeren als het adres door het stadsdeel is opgevoerd.

Eigen woningbezit

Het eigen woningbezit in het woningareaal voor de Wet WOZ bedraagt per 1 januari 2012 26%. De dienst Onderzoek en Statistiek telt per 1 januari 2012 28% eigen woningen. Op basis van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2011 komen de Dienst Wonen gemeente Amsterdam en de woningcorporaties op een percentage eigen woningbezit van 30%.

DBGA merkt een WOZ-object aan als een eigen woning wanneer in de administratie van de gemeente Amsterdam dezelfde persoon als eigenaar en gebruiker staat geregistreerd.

Het kan echter voorkomen dat van een echtpaar met een koopwoning de ene partner als eigenaar en de andere partner als gebruiker staat geregistreerd. In dat geval wordt de woning niet in het eigenwoningbezit meegeteld. Andere categorieën die niet worden meegeteld bij het eigenwoningbezit zijn:

- Woningen die eigendom zijn van een onderneming, stichting of vereniging die op naam van de bewoner staat;
- Woningen in een niet-gesplitst pand die in het bezit zijn van meerdere eigenaren die gezamenlijk de hypotheek betalen. In het woningareaal volgens de wet WOZ wordt dus een aantal woningen niet als eigen-woningbezit geteld die dat volgens de interpretatie van de bewoners zelf wel zouden zijn.

Prijs- en waardeontwikkeling



Prijs- en waardeontwikkeling

Tussen het vierde kwartaal 2010 en het vierde kwartaal 2011 daalt de mediane prijs per m² van de verkochte woningen met 5,9%. De WOZ-index betreft de periode tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2012. Tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2012 bedraagt de gemiddelde daling van de WOZ-waarde 3,8%. De indexen verschillen, wat wordt verklaard door het samenstellingseffect (zie voor uitleg hieronder). Vooroorlogse appartementen worden in verhouding tot de voorraad veel verkocht. Maar het percentage van de voorraad vooroorlogse appartementen wat werd verkocht daalde wel van 2,1% in 2010 naar 1,2% in 2011.

Samenstellingseffecten vormen de reden voor zowel het verschil tussen de ontwikkeling van de WOZ-waardeindex en de MVA-index als het verschil tussen de WOZ-waardeindex en de ontwikkeling van de gemiddelde koopprijzen van drie in Amsterdam veel verkochte woningtypen volgens de dienst Onderzoek en Statistiek. De WOZ-waardeindex wordt gebaseerd op alle woningen in Amsterdam, de woningvoorraad. De MVA-index wordt gebaseerd op de transacties van de koopwoningen. In dit geval is er een dubbel samenstellingseffect. Ten eerste omdat de voorraad koopwoningen verschilt van de gehele woningvoorraad, ten tweede omdat niet alle koopwoningen jaarlijks worden verkocht. Door de verschillende samenstelling van de transacties weerspiegelt de prijsontwikkeling volgens de MVA dus niet de waardeontwikkeling van een individuele woning in de woningvoorraad.

4 Mediane WOZ-waarde en mediane transactieprijs in 2011

Type woningen	Aantal woningen verkocht in 2011	Mediane transactieprijs 2011	Aantal woningen 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011	Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Appartementen, bouwjaar < 1945	3.489	€ 241.600	169.000	€ 224.000	€ 201.500
Appartementen, bouwjaar 1945-1970	602	€ 163.400	58.400	€ 151.500	€ 145.000
Appartementen, bouwjaar 1971-1990	665	€ 159.500	61.900	€ 168.500	€ 167.500
Appartementen, bouwjaar > 1990	786	€ 287.800	59.800	€ 252.000	€ 243.000
Vrijstaand	31	€ 592.600	2.200	€ 533.500	€ 319.500
Twee-onder-een-kap	38	€ 500.000	1.700	€ 398.000	€ 221.000
Eengezinswoningen	572	€ 293.800	46.800	€ 250.500	€ 202.500
Totaal	6.183	€ 239.206	399.800	€ 210.500	

5 Ontwikkeling prijsindex per m² GBO

	Totaal	Appartement < 1945	Appartement 1945 - 1970	Appartement 1971 - 1990	Appartement > 1990	Vrijstaand ¹	Twee-onder-een-kap	Eengezinswoningen
3e kwartaal 2005	105	105	102	102	106	117	114	105
4e kwartaal 2005	105	106	103	96	115	114	116	103
1e kwartaal 2006	105	107	105	98	111	111	122	105
2e kwartaal 2006	111	112	109	100	112	127	129	105
3e kwartaal 2006	112	116	108	100	110	119	121	112
4e kwartaal 2006	115	119	109	98	119	116	118	110
1e kwartaal 2007	116	122	108	94	122	125	115	115
2e kwartaal 2007	123	129	115	97	123	119	148	115
3e kwartaal 2007	126	132	112	95	125	127	139	117
4e kwartaal 2007	131	137	121	105	130	149	119	122
1e kwartaal 2008	132	138	118	104	128	144	120	117
2e kwartaal 2008	138	140	117	98	139	130	155	129
3e kwartaal 2008	134	139	122	115	131	127	132	120
4e kwartaal 2008	130	134	116	98	130	130	136	117
1e kwartaal 2009	123	127	112	101	124	128	145	115
2e kwartaal 2009	128	129	112	106	119	118	147	125
3e kwartaal 2009	126	126	123	108	131	136	135	118
4e kwartaal 2009	128	128	122	108	126	139	129	117
1e kwartaal 2010	125	127	118	109	120	114	174	120
2e kwartaal 2010	131	131	122	121	126	119	146	126
3e kwartaal 2010	131	131	130	110	128	114	158	124
4e kwartaal 2010	132	133	127	116	130	148	151	124
1e kwartaal 2011	130	130	133	110	127	129	163	133
2e kwartaal 2011	135	134	130	110	136	140	169	118
3e kwartaal 2011	133	133	131	109	125	144	158	116
4e kwartaal 2011	124	126	118	116	127	124	133	113
1e kwartaal 2012	124	123	119	105	110	101	138	115
2e kwartaal 2012	122	125	112	102	117	131	135	108
3e kwartaal 2012	119	123	114	115	118	131	125	103



Inhoud

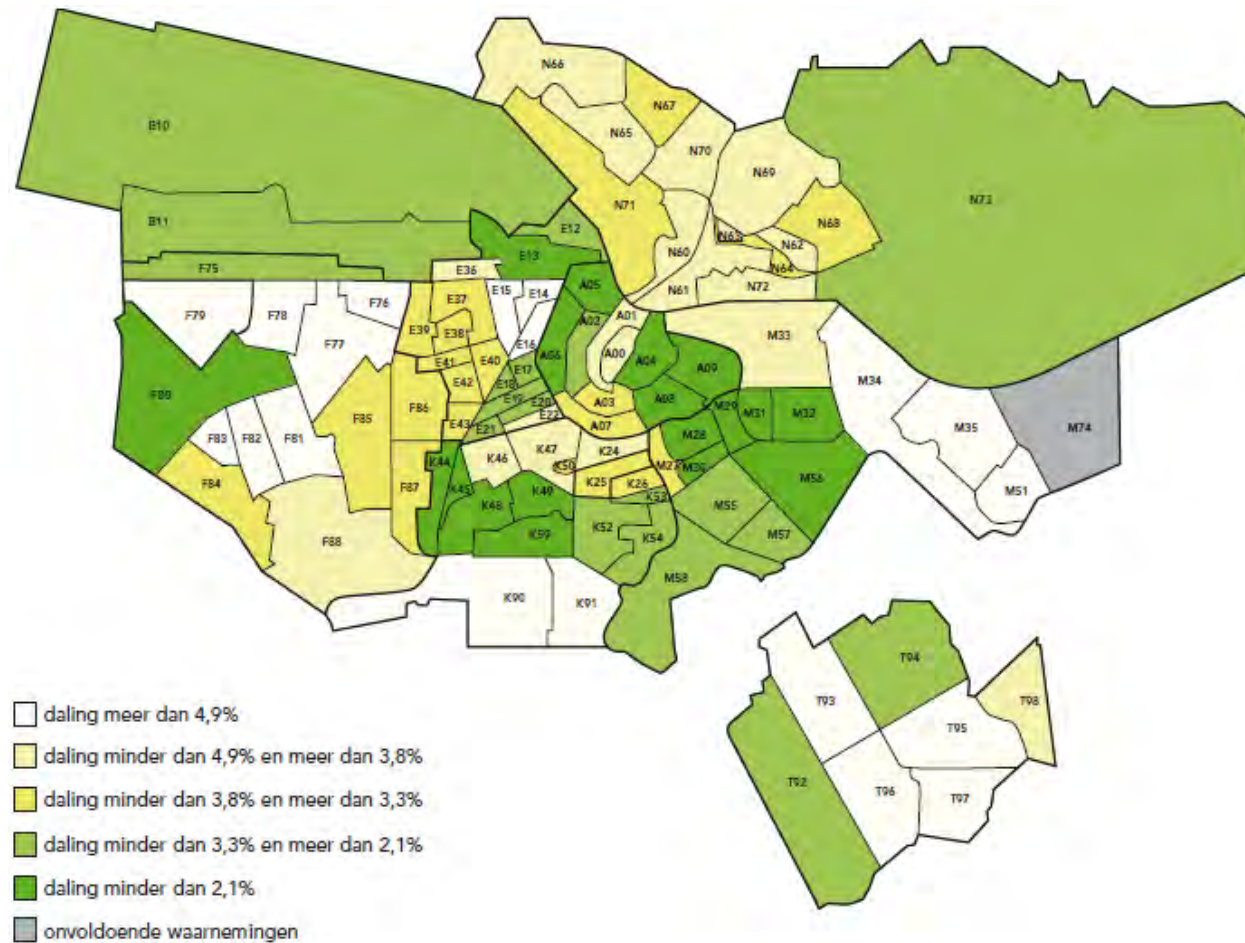
DE PRIJS- EN WAARDEONTWIKKELING

WAARDEONTWIKKELING VAN ALLE BESTAANDE WONINGEN PER BUURTCOMBINATIE

De verdeling van de waardeontwikkeling per buurtcombinatie is dit jaar evenals vorig jaar niet eenduidig. Naast verspreide buurtcombinaties springen er twee gebieden uit vanwege een geringe waardedaling: een verzameling buurtcombinaties in Zuid binnen de ring en een groep aaneengesloten buurtcombinaties in Oost. De buurtcombinaties in

Weesperbuurt Oostelijke eilanden, Frankendael en Betondorp deden het vorig jaar ook goed. De kleinste waardedaling werd geconstateerd in buurtcombinatie Stadionbuurt. Een verklaring hiervoor is de nabijheid van de Zuidas. De grootste waardedaling was niet alleen waarneembaar bij Nieuw-West, IJburg en Zuidoost maar ook in Buitenveldert en een deel van Westerpark. Westerpark leverde vorig jaar ook al iets in.

6 Ontwikkeling WOZ-waarde woningen per buurtcombinatie, 2011-2012



Marktontwikkeling koopwoningen



Marktontwikkeling koopwoningen

DE EUROPESE SCHULDENCRISIS LAAT ZIJN SPOREN NA

In de vorige uitgave van WOON Amsterdam, najaar 2011, concludeerden we: “Het is de onzekerheid over de toekomst die de markt afremt. Als het gaat om de Amsterdamse woningmarkt zal veel afhangen van de Europese Schulden crisis.”

De cijfers nu laten zien dat de Amsterdamse woningmarkt het afgelopen jaar hard is geraakt door de Schulden crisis. Consumenten bleven net als de kredietverstrekkers onzeker over de toekomst, banken moeten van de ECB hun buffers versterken en hebben daarmee minder geld beschikbaar voor hypotheek. Steeds meer starters komen hierdoor niet in aanmerking voor een hypotheek en kunnen geen huis kopen. Doorstromers kunnen een eventueel verlies bij verkoop van hun woning niet meer onderbrengen in de hypotheek voor een nieuwe woning en zien daarom vaak af van het kopen van een ander huis.

De Amsterdamse woningmarkt heeft in 2012 in toenemende mate aan dynamiek verloren. De verkoopquote (het aantal verkopen ten opzichte van het aanbod) is in het 3de kwartaal van 2012 gedaald naar 14%. Lager dan de 17% van vorig jaar of de 18% na het doorzetten van de Krediet crisis in het eerste halfjaar van 2009. Voor het eerst ligt in Amsterdam in het 2de en 3de kwartaal van 2012 de verkoopquote van

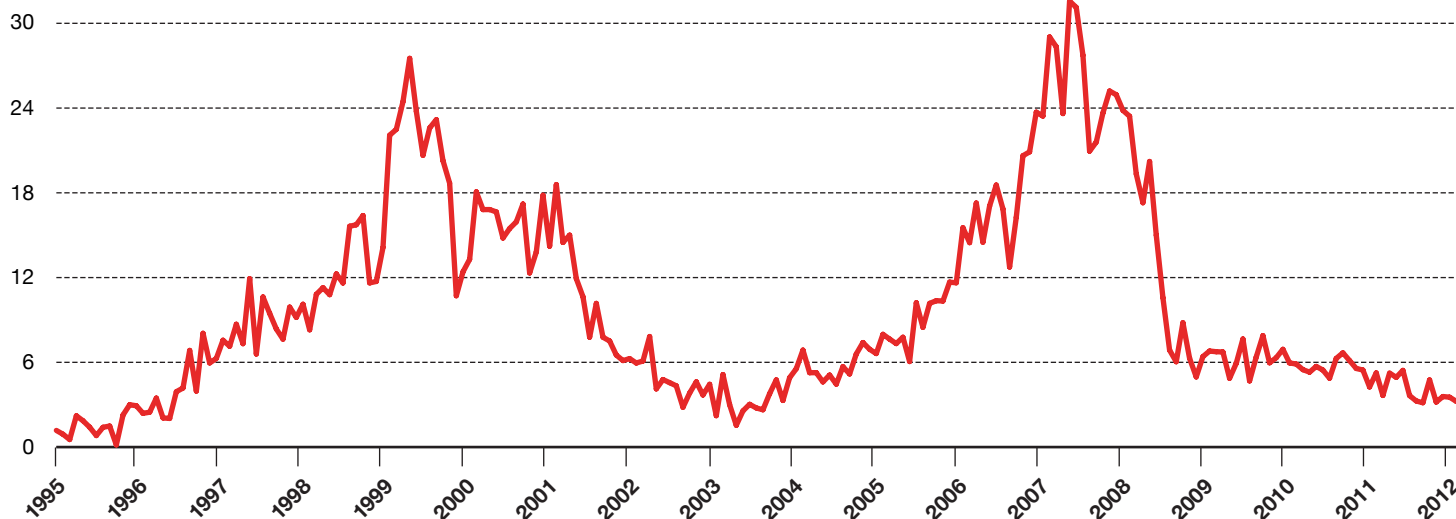
de woningen “Was al in aanbod” (bij het begin van het kwartaal) duidelijk onder die van de woningen “Nieuw in aanbod” (in de loop van het kwartaal). Voor Nederland gold dit al langer. Woningen die al wat langer te koop staan verkopen dus minder goed, dan woningen die nieuw te koop gekomen zijn met een actuelere vraagprijs. De verkoopquote voor Nederland heeft met 9% het laagste cijfer tot nu toe bereikt. In 2007 lag dit cijfer voor Nederland nog op gemiddeld 28%, voor Amsterdam op 42%.

Stonden er begin 2011 nog 5.063 woningen te koop in Amsterdam, begin 2012 zijn dat er 6.814. Een toename van 35%.

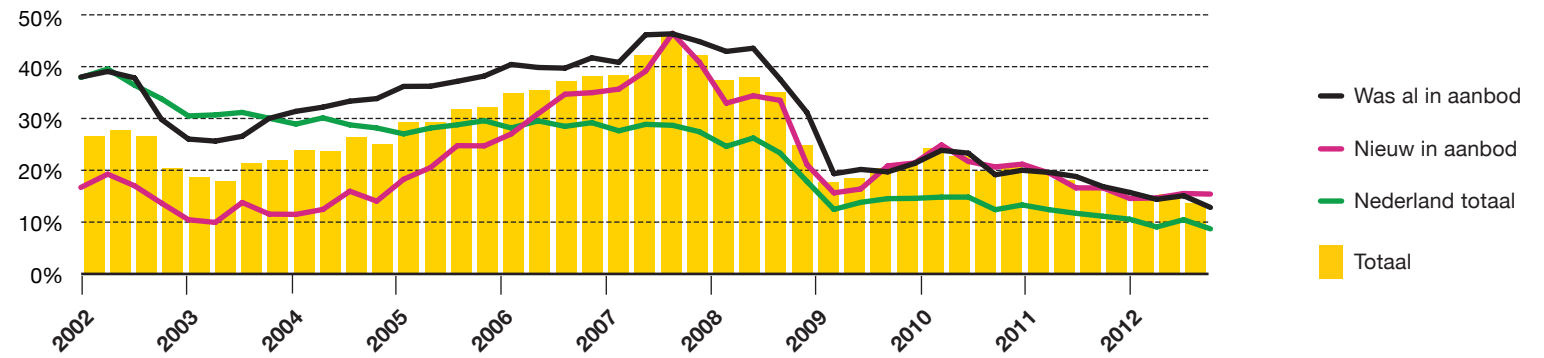
De afgenomen dynamiek uit zich ook in de veel langere looptijd, de daling van het aantal verkopen en de gedaalde prijzen. Appartementen in Amsterdam staan nu 76 tot 121 dagen te koop voordat ze verkocht worden. In 2008 stonden appartementen nog 29 tot 45 dagen te koop. Het aantal verkopen t/m het 3e kwartaal van 2012 is met 3.660, 574 lager dan het cijfer van 4.234 voor dezelfde periode vorig jaar. In 2010 werden er in dezelfde periode nog 4.650 woningen verkocht.

In de eerste 3 kwartalen is sprake van een prijsdaling van 4,4% tot 7,2% voor de verschillende woningtypen. Voor veel woningtypen betekent dit voor het 2de opeenvolgende jaar een prijsdaling. Bleven de prijzen tot en met het 3de kwartaal van 2011 nagenoeg stabiel. In het 4de kwartaal van 2011 zette een duidelijke prijsdaling in.

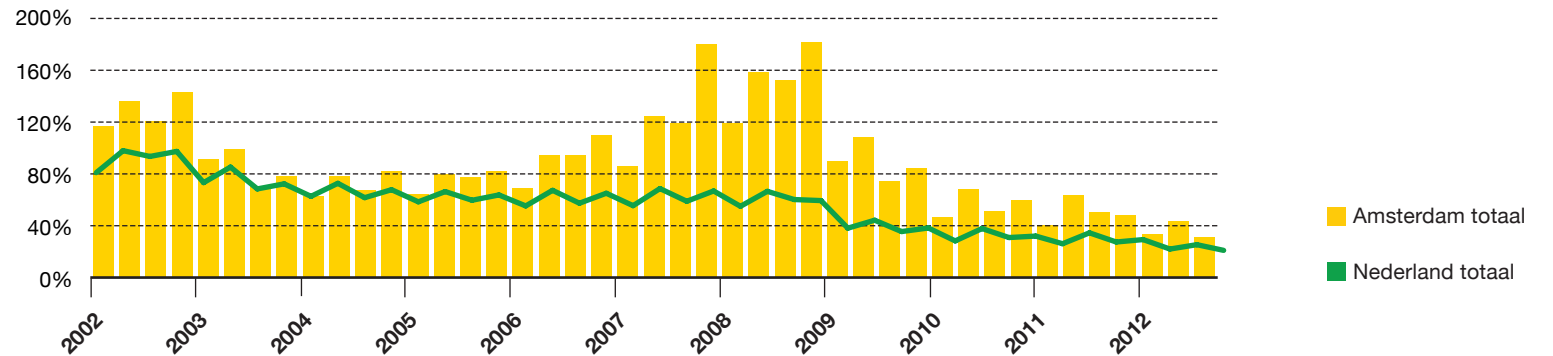
7 Verkopen boven vraagprijs



8 Verkoopquote alle woningen Amsterdam



9 Instroomquote alle woningen Amsterdam





Inhoud

MARKTONTWIKKELING KOOPWONINGEN

APPARTEMENTEN, BOUWJAAR VOOR 1945

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag- en verkoopprijs, veel meer aanbod, veel minder verkopen en een sterke prijsdaling in 2012.

Met 1.993 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 domineert dit woningtype de markt in Amsterdam. Het aantal verkopen is ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2011 (2.433 verkopen) met 18% gedaald. In de eerste drie kwartalen van 2012 daalt de prijs per m² van appartementen met een bouwjaar voor 1945 met 4,4%. In 2012 daalde de prijs per m² met 1,2%.

Opvallend is dat het aantal te koop staande woningen ten opzichte van 2011 met 39% verder is toegenomen. Ten opzichte van 2008 is het aantal te koop staande woningen met een factor van 4,9 toegenomen. Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is met 4,4% voor dit woningtype, duidelijk hoger dan het cijfer van 3,8% voor 2011, en veel hoger dan het cijfer van 1,4% voor 2008.

De looptijd is met een gemiddelde van 76 dagen voor 2012 toegenomen ten opzichte van 2011 (63 dagen). In 2008 was de gemiddelde looptijd nog gelijk aan 29 dagen.

APPARTEMENTEN, BOUWJAAR 1945 - 1970

Toegenomen looptijd, licht toegenomen verschil tussen vraag- en verkoopprijs, veel meer aanbod, een lager aantal verkopen en een zeer sterke prijsdaling in 2012.

Met 370 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een belangrijk aandeel in de markt. Het aantal verkopen is 9% lager dan in dezelfde periode vorig jaar (409). In de eerste drie kwartalen van 2012 daalt de prijs per m² van appartementen met bouwjaar 1945 - 1970 met 7,2%.

Het aantal te koop staande woningen stijgt ten opzichte van 2011 met 38%. Ten opzichte van 2008 is het aantal te koop staande woningen met een factor van 3,1 toegenomen.

Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is met 3,3% net iets hoger dan het cijfer van 3,1% in 2011. In 2008 was het verschil tussen vraag- en verkoopprijs nog gelijk aan 2,3%.

De looptijd is met een gemiddelde van 99 dagen voor 2012 ten opzichte van 2011 (85 dagen) toegenomen. In 2008 was de gemiddelde looptijd nog gelijk aan 41 dagen.

APPARTEMENTEN, BOUWJAAR 1971 - 1990

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag- en verkoopprijs, veel meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Met 438 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een belangrijk aandeel in de markt. Het aantal verkopen is nauwelijks lager dan in de eerste 3 kwartalen van 2011 (433). De prijs per m² daalt in de eerste drie kwartalen van 2012 met 5,9%. In 2011 steeg de prijs per m² nog licht met 0,4%.

Het aantal te koop staande woningen is in 2011 met 42% toegenomen, ten opzichte van 2008 is het aantal te koop staande woningen met een factor van 2,9 toegenomen.

Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is van 2,1% in 2011 naar 2,8% in 2012 gestegen. De looptijd is toegenomen van 64 dagen in 2011 naar 88 dagen in 2012.

APPARTEMENTEN, BOUWJAAR NA 1990

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag- en verkoopprijs, veel meer aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.

Met 462 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een belangrijk aandeel in de markt. Het aantal verkopen is 15% lager dan in dezelfde periode vorig jaar (546). De prijs per m² daalt in de eerste drie kwartalen van 2012 met 6,9%. In 2011 daalde de prijs per m² met 2,1%.

Het aantal te koop staande woningen is ten opzichte van 2011 in 2012 met 28% wederom sterk toegenomen. Ten opzichte van 2008 is het aantal te koop staande woningen met een factor van 4,5 toegenomen.

Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is van 3,8% in 2011 naar 4,8% in 2012 gestegen. De looptijd is van 103 dagen in 2011 gestegen naar 121 dagen in 2011. In 2008 was de looptijd nog gelijk aan 45 dagen.



Inhoud

MARKTONTWIKKELING KOOPWONINGEN

EENGEZINSWONINGEN

Gelijkblijvende looptijd, toegenomen verschil tussen vraag- en verkoopprijs, meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Met 355 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een belangrijk aandeel in de markt. Het aantal verkopen is iets lager dan in dezelfde periode vorig jaar (373). De prijs per m² daalt in de eerste drie kwartalen van 2012 sterk met 6,1%. In 2011 daalde de prijs per m² met 8,5%.

Het aantal te koop staande woningen is van 668 in 2011 naar 843 in 2012 toegenomen, een toename van 26%. Ten opzichte van 2008 is het aantal te koop staande woningen met een factor van 2,5 toegenomen.

De looptijd is met 100 dagen in 2012 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2011. De looptijd in 2008 was gelijk aan 53 dagen. Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is van 4,3% in 2011 naar 5,3% in 2012 toegenomen.

10 Aantal in aanbod per 1 januari

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	1.262	1.097	767	606	1.706	2.020	2.147	2.978
Appartement 1945 - 1970	367	352	361	229	284	362	508	700
Appartement 1971 - 1990	356	347	315	246	357	405	508	721
Appartement > 1990	537	514	371	312	598	814	1.090	1.393
Vrijstaand	51	59	55	37	50	79	80	107
Twee-onder-een-kap	38	36	26	26	35	61	62	72
Eengezinswoningen	422	397	355	332	520	609	668	843
Totaal	3.033	2.802	2.250	1.788	3.550	4.350	5.063	6.814

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

Met 22 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een te verwaarlozen aandeel in de markt. Gezien het geringe aantal transacties zijn er geen betrouwbare uitspraken te doen over de ontwikkeling van de markt van twee-onder-een-kapwoningen.

VRIJSTAANDE WONINGEN

Met 20 verkopen in de eerste 3 kwartalen van 2012 heeft dit woningtype een te verwaarlozen aandeel in de markt. Gezien het geringe aantal transacties zijn er geen betrouwbare uitspraken te doen over de ontwikkeling van de markt van vrijstaande woningen.

11 Mediane vraagprijs per 1 januari (in €)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	235.100	250.000	251.100	300.000	319.100	298.700	278.000	269.000
Appartement 1945 - 1970	158.600	157.300	164.200	174.100	182.600	174.200	174.600	165.000
Appartement 1971 - 1990	160.800	160.900	159.400	166.100	178.200	174.400	165.000	164.300
Appartement > 1990	249.000	246.700	260.800	274.400	306.500	296.100	285.000	280.300
Vrijstaand	700.600	686.900	768.300	863.900	891.400	714.100	778.700	782.400
Twee-onder-een-kap	381.500	450.300	481.500	434.300	511.600	514.600	517.900	451.200
Eengezinswoningen	293.700	280.700	277.400	296.100	378.900	387.200	375.100	359.900

12 Aantal verkocht

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	3.568	4.032	4.206	3.859	3.551	3.523	3.489	1.193
Appartement 1945 - 1970	796	868	1.054	836	713	694	602	370
Appartement 1971 - 1990	820	958	998	930	794	708	665	438
Appartement > 1990	984	1.026	1.007	946	699	803	786	462
Vrijstaand	54	57	76	56	30	32	31	22
Twee-onder-een-kap	52	63	54	70	46	52	38	20
Eengezinswoningen	972	941	981	777	642	601	572	355
Totaal	7.246	7.945	8.376	7.474	6.475	6.413	6.183	3.660

13 Mediane transactiepreizen (in €)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	212.500	226.600	252.700	267.300	244.600	248.800	241.600	230.100
Appartement 1945 - 1970	143.100	148.600	156.000	164.400	157.700	165.000	163.400	149.500
Appartement 1971 - 1990	148.900	150.200	154.500	162.900	161.000	169.000	159.500	158.300
Appartement > 1990	250.000	270.000	295.800	308.800	289.200	296.200	287.800	259.700
Vrijstaand	544.000	549.200	582.800	610.500	670.600	594.500	592.600	743.300
Twee-onder-een-kap	335.200	411.700	421.900	449.900	426.700	468.700	500.000	381.900
Eengezinswoningen	261.900	291.400	306.500	307.300	307.600	342.700	293.800	252.600

14 Prijsstijging per m² (in %)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	5,6	11,3	14,7	1,3	-6,9	4,1	-1,2	-4,4
Appartement 1945 - 1970	2,2	5,5	7,6	2,0	3,6	4,4	-4,8	-7,2
Appartement 1971 - 1990	1,5	-0,6	-0,5	6,9	2,5	4,5	0,4	-5,9
Appartement > 1990	9,2	4,5	10,1	2,1	-1,2	-0,3	-2,1	-6,9
Vrijstaand	22,0	1,5	10,9	-1,0	6,9	-7,9	4,0	0,4
Twee-onder-een-kap	9,7	4,0	9,7	0,1	0,3	17,2	-7,6	-7,2
Eengezinswoningen	1,1	6,6	7,2	0,4	-1,7	5,5	-8,5	-6,1

15 Looptijden in dagen

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	69	40	27	29	56	58	63	76
Appartement 1945 - 1970	80	73	47	41	53	62	85	99
Appartement 1971 - 1990	61	51	36	40	51	61	64	88
Appartement > 1990	103	78	52	45	90	87	103	121
Vrijstaand	90	145	74	106	169	120	171	228
Twee-onder-een-kap	111	72	48	60	100	89	115	154
Eengezinswoningen	84	67	51	53	77	89	99	100

16 Mediane verschil vraag- en verkoopprijzen (in %)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	3,2	2,1	0,0	1,4	3,8	3,4	3,8	4,4
Appartement 1945 - 1970	3,3	2,9	2,0	2,3	3,2	3,1	3,1	3,3
Appartement 1971 - 1990	3,1	2,6	1,7	1,8	2,3	2,0	2,1	2,8
Appartement > 1990	3,3	2,6	1,8	2,1	4,1	3,7	3,8	4,8
Vrijstaand	5,0	4,9	3,6	5,0	7,5	7,2	7,1	6,6
Twee-onder-een-kap	5,1	3,8	2,7	3,0	5,6	5,0	5,8	7,4
Eengezinswoningen	3,6	3,0	2,4	2,6	4,4	4,3	4,3	5,3

Nieuwbouw





Nieuwbouw

AANBOD, AFZET EN OPLEVERINGEN VAN NIEUWBOUW- WONINGEN

Sinds het uitbreken van de crisis eind 2008 daalt het aanbod van nieuwbouwwoningen gestaag.

Het aanbod van nieuwbouwwoningen bestond in 2011 uit koopwoningen en huurwoningen. De koopwoningen zijn onder te verdelen in nieuw aanbod en in restaanbod. Het restaanbod bestaat uit woningen die in 2010 op papier zijn aangeboden maar begin 2011 nog verkocht moesten worden. Het nieuwe aanbod bestaat uit koopwoningen die in 2011 voor het eerst werden aangeboden.

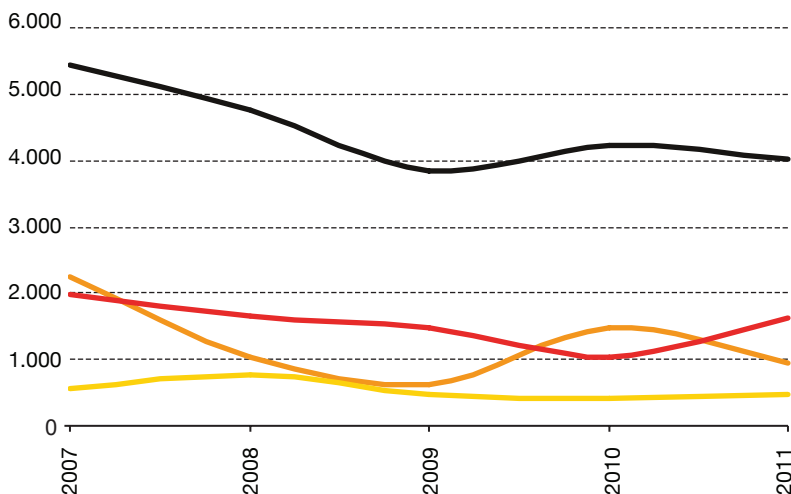
Het aanbod van opgeleverde huurwoningen is onder te verdelen in woningen die in de marktsector zijn gerealiseerd en woningen die gebouwd zijn in de sociale sector.

Door de afgenomen vraag naar nieuwbouwwoningen heeft het aanbod zich aangepast. In vier jaar tijd daalde het aanbod van nieuwbouwwoningen met een kwart tot ruim 4.000 woningen in 2011. De daling is het meest merkbaar in het koopsegment. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in de markthuursector daalde licht. Het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen in de sociale sector is licht toegenomen. Deze toename komt voor een groot deel voor rekening van een aantal studentencomplexen.

Naar verwachting zal 2012 wat betreft afzet van nieuwbouwwoningen lijken op 2011.

In het eerste halfjaar is de afzet van nieuwbouwwoningen licht gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2012. De stijging is vertekend door de afzet van enkele goed lopende studentencomplexen. De verwachting voor de tweede helft van 2012 is dat de licht dalende trend van de afgelopen jaren zich zal doorzetten.

17 Aanbod, afzet en opleveringen van nieuwbouwwoningen



— Totaal aanbod nieuwbouwwoningen — Afzet in marktsector koop
 — Opleveringen markthuur — Opleveringen in sociale sector



Inhoud

In onderstaande figuur is per stadsdeel een overzicht gegeven van het aanbod nieuwbouwwoningen. Ook het deel nog niet verkochte koopwoningen uit 2010 is daarbij toegevoegd.

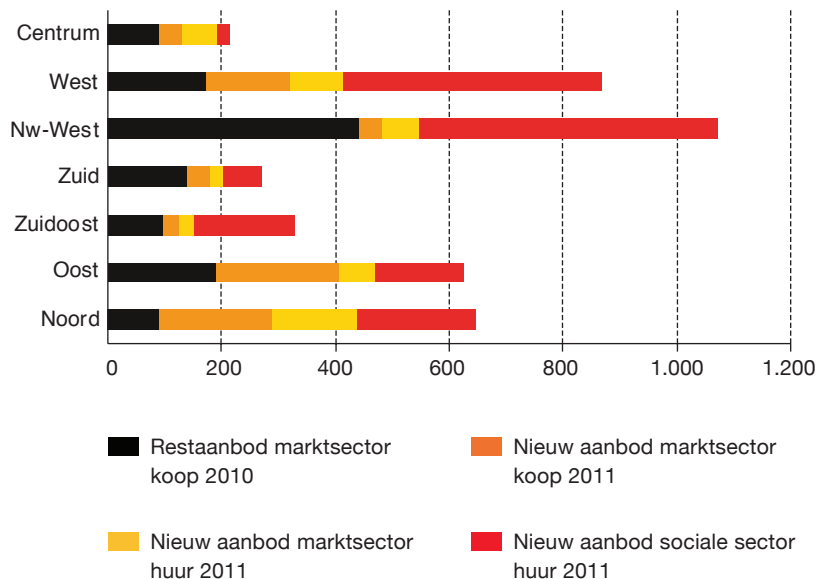
Zoals in de afgelopen jaren steeds het geval is geweest, worden de meeste nieuwbouwwoningen in stadsdeel Nieuw-West aangeboden. In dit stadsdeel waren er begin 2011 nog ruim 400 koopwoningen uit 2010 die nog niet verkocht waren. In 2011 zijn er in Nieuw-West mede daarvoor weinig nieuwe nieuwbouwwoningen in de marktsector aangeboden. Het aanbod nieuwe nieuwbouwwoningen in de marktsector was in 2011 in de stadsdelen Noord en Oost het grootst. In de stadsdelen West en Nieuw-West werden in 2012 veel huurwoningen in de sociale sector opgeleverd.

KOOPWONINGEN IN DE NIEUWBOUW

Van het totale nieuwbouwaanbod bestaat 48% uit koopwoningen. Er zijn in 2011 in totaal ruim 1.900 koopwoningen in de nieuwbouw aangeboden, dat zijn er bijna 750 minder dan het totale aanbod in 2010. Een groot deel van het aanbod (63%) bestond uit restaanbod uit 2010. De helft van de aangeboden nieuwbouwwoningen werd verkocht. Het nieuwbouwaanbod binnen de ring A10¹ bestaat grotendeels uit woningen in het hogere prijssegment; 80% is duurder dan € 300.000. In de bestaande bouw is dat minder dan de helft. Dit prijsverschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat nieuwbouwwoningen groter zijn en vaak een parkeerplaats hebben. De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen volgen in de regel de vierkante meterprijzen in de bestaande bouw.

Buiten de ring is 42% van de nieuwbouwwoningen duurder dan € 300.000. Bij de bestaande bouw is dat 23%. Ook hier geldt dat nieuwbouwwoningen groter zijn en een hogere kwaliteit hebben, hierdoor zijn deze duurder. Verschillen in vierkante meterprijzen spelen geen rol.

18 De samenstelling van het nieuwbouwaanbod in 2011



¹ Onder het gebied 'binnen de ring A10' wordt verstaan: alles binnen de ring exclusief Amsterdam-Noord en inclusief de Zuidas



Inhoud

NIEUWBOUW

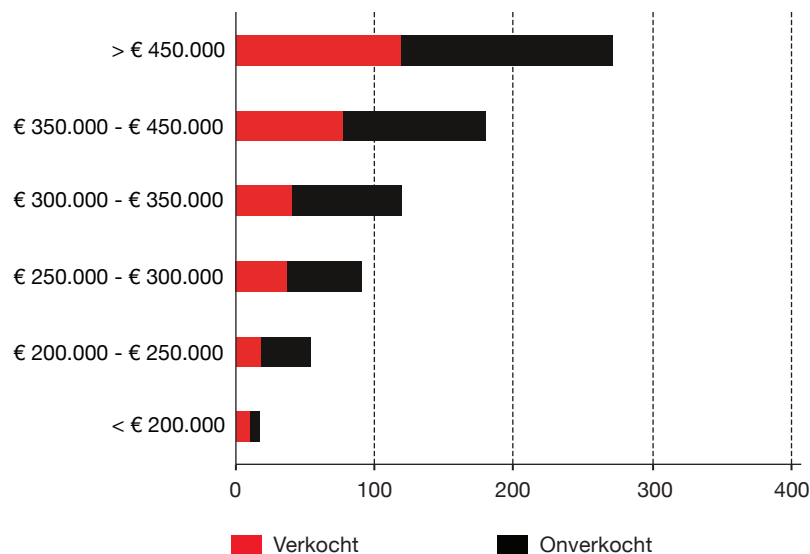
VERKOOPRESULTATEN NIEUWBOUW

In 2011 werden er binnen de ring totaal ruim 700 nieuwbouwwapartemen-
ten aangeboden. Ruim de helft bestond uit nieuw aanbod en de rest
uit aanbod uit 2010. Van de appartementen werden er ruim 300 ver-
kocht. Binnen de ring werden in 2011 slechts enkele eengezinswoningen
aangeboden. Deze zijn zo goed als allemaal verkocht.

Het afzetpercentage van appartementen binnen de ring was in 2011
lager dan in 2010. In 2011 werd 41% verkocht tegenover 50% in 2010.
Opmerkelijk waren de slechte afzetresultaten in de prijsklasse € 250.000
- € 300.000. Hier werd 35% van het aanbod verkocht. Ook het afzet-
percentage van appartementen in de prijsklasse € 350.000 - € 450.000
was laag. Het hoogste afzetpercentage werd gerealiseerd in de prijs-
klasse onder de € 200.000. Het gaat hier echter om een beperkt aan-
bod. In absolute zin is de afzet van appartementen binnen de ring in de
prijsklasse boven de € 450.000 het hoogst.

Als er naar absolute aantallen wordt gekeken is de terugval in het aantal
verkochte appartementen binnen de ring ten opzichte van 2010, het
grootst in de prijscategorie € 250.000 - € 300.000. In deze prijsklasse
werden 40 woningen minder verkocht.

19 Aanbod en afzet aantal nieuwbouwwapartemen- ten binnen de ring in 2011 naar prijsklasse

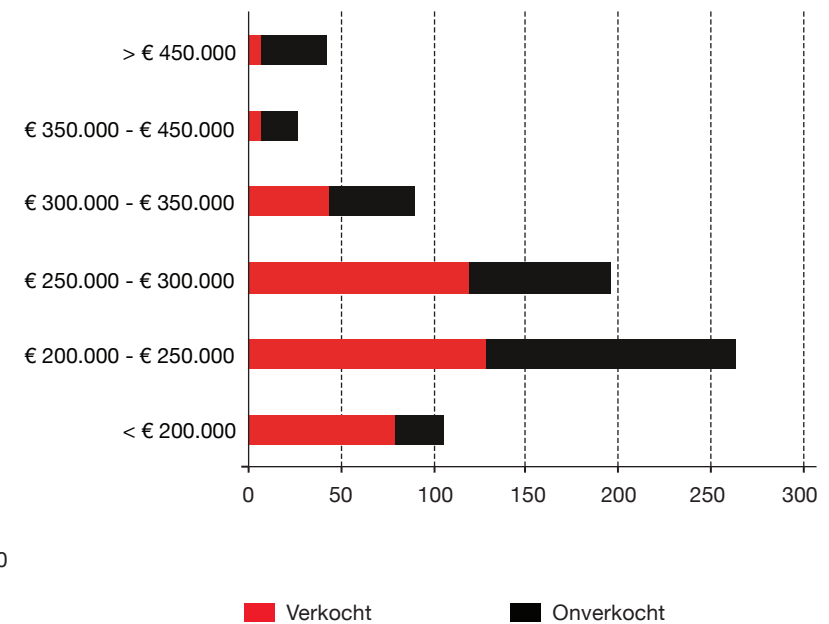


Buiten de ring werden er in 2011 ruim 700 nieuwbouwwapartemen-
ten aangeboden. Dat is een veel kleiner aanbod dan in 2010 toen er meer
dan 1.200 nieuwbouwwapartemen-ten in de verkoop stonden. Van de ap-
partemen-ten werden er 380 verkocht. Dat zijn er ruim 200 minder dan in
2010. Het afzetpercentage van appartementen buiten de ring was 53%
en daarmee opmerkelijk genoeg hoger dan de afzet van appartementen
binnen de ring.

De afzet was met 75% het hoogst in de prijsklasse tot € 200.000. Boven
de € 300.000 liep het afzetpercentage sterk terug.

Opmerkelijk is dat er – in vergelijking met 2010 – in absolute zin veel
minder appartementen zijn verkocht in de prijscategorie € 200.000 -
€ 250.000.

20 Aanbod en afzet aantal nieuwbouwwapartemen- ten buiten de ring in 2011 naar prijsklasse



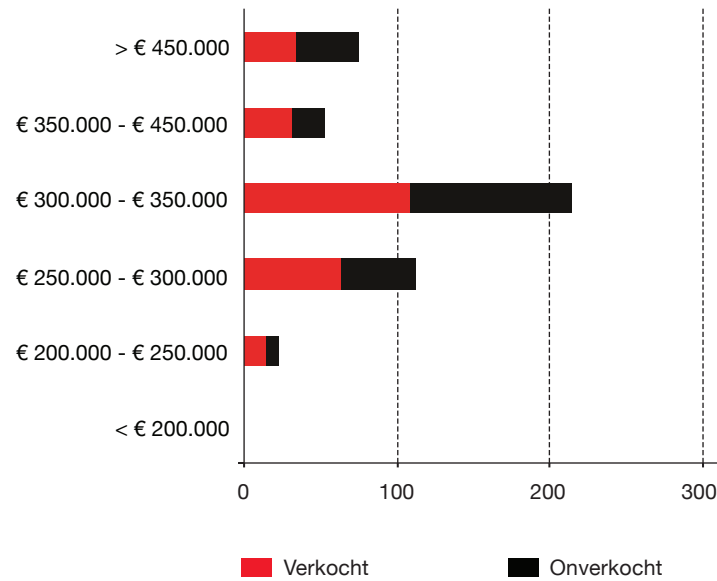


Inhoud



In 2011 werden er in totaal 470 eengezins koopwoningen buiten de ring aangeboden. Dat zijn er bijna 300 minder dan in 2010. Daarvan werden er 250 verkocht, 170 minder dan in 2010. De terugval van het aantal verkopen ten opzichte van vorig jaar heeft zich grotendeels voorgedaan in de prijs categorie € 250.000 - € 300.000.

21 Aanbod en afzet aantal nieuwbouweengezinswoningen buiten de ring in 2011 naar prijsklasse



Ontwikkelingen in de stadsdelen





Inhoud

ONTWIKKELINGEN IN DE STADSDELEN

Ontwikkelingen in de stadsdelen

De Amsterdamse woningmarkt werd vanaf 2008 stevig geraakt door de economische crisis. Het dieptepunt op de woningmarkt werd bereikt in het eerste kwartaal van 2009. De jaren 2010 en 2011 lieten aanvankelijk weer tekenen van herstel zien. Maar inmiddels is duidelijk dat het einde van de Europese schuldencrisis nog lang niet in zicht is. Tegelijkertijd is er veel onzekerheid bij kopers en verkopers over toekomstige overheidsmaatregelen met betrekking tot woningmarkt en hypotheekrenteaftrek. De ontwikkelingen werken door in minder verkopen en dalende prijzen in de hoofdstad.

Van alle woningtypen daalden de vierkante meterprijzen in 2012. Deze daling was het sterkst bij de appartementen gebouwd tussen 1945 en 1970 (-7,2%). Ook bij appartementen gebouwd na 1990 daalde de vierkante meterprijs sterk (-6,9%). Deze daling was nog het minst bij vooroorlogse appartementen. Maar ook daar bedroeg de prijsdaling in de eerste drie kwartalen van 2012 nog altijd 4,4%.

De effecten van de crisis zijn nog veel duidelijker af te lezen uit de daling van het aantal transacties. In de eerste drie kwartalen van 2011 werden er nog 4.511 woningen verkocht via MVA-makelaars, terwijl dat aantal is gedaald tot 3.615 woningen in de eerste drie kwartalen van 2012. Dat betekent dus bijna 900 minder transacties, een daling van 20%. In 2007 werden er in Amsterdam nog 8.376 woningen verkocht via MVA-makelaars. Sindsdien is het aantal verkopen ieder jaar gedaald tot 6.183 in 2011. Op basis van de eerste drie kwartalen komen we in 2012 zelfs onder de 5.000 uit. Deze daling treedt op bij alle woningtypen.

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de ontwikkelingen in de verschillende stadsdelen. Zodoende vormt dit hoofdstuk een samenvatting van de uitgebreide stadsdeel rapportage in tabellen op de pagina's 43 tot 83.

Tabel 22 toont het aantal transacties per woningtype per stadsdeel in de eerste drie kwartalen van 2012 en tabel 23 toont de verandering tussen de eerste drie kwartalen van 2011 en de eerste drie kwartalen van 2012. West is over de eerste drie kwartalen van 2012 koploper bij het totaal aantal transacties (921), gevolgd door stadsdeel Zuid (897). Voor Amsterdam als geheel is het aantal transacties met 20% afgenomen ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2011. Opmerkelijk is de sterke daling van het aantal transacties in Centrum (-29%) en Zuid (-24%). Juist in stadsdelen met hoge marktprijzen is blijkbaar het aantal transacties sterk teruggelopen, terwijl de afname in stadsdelen als Noord (-7%) en Zuidoost (-9%) lager is. In absolute zin bevindt het aantal verkopen zich in de laatste stadsdelen op een laag niveau.

De verschillen tussen de stadsdelen zijn groot. In het Centrum was de mediane verkoopprijs van een woning in de eerste drie kwartalen van 2012 € 339.000. Zuidoost is met een mediane transactieprijs van € 125.500 in de eerste drie kwartalen van 2012 het goedkoopste stadsdeel, tegen € 139.400 in 2011. Dat is een daling van 10%. In Nieuw West zijn de prijzen nog sterker gedaald. De mediane transactieprijs daalde daar van € 197.500 naar € 174.700 (-11%). In beide stadsdelen is de vierkante meterprijs minder gedaald dan de transactieprijs, zoals figuur 27 op pagina 32 laat zien. Het lijkt er dus op of er meer kleine woningen zijn verkocht. In alle stadsdelen zijn de mediane transactieprijs en de vierkante meterprijs in de eerste drie kwartalen van 2012 gedaald ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2011. Omdat er elk jaar verschillende typen woningen worden verkocht met een verschillende oppervlakte, is het beter om de prijsontwikkeling per vierkante meter per type te bekijken (zie tabel 25, pagina 30).

22 Transacties 1ste t/m 3de kwartaal 2012

	Appartement, bouwperiode voor 1945	Appartement, bouwperiode 1945-1970	Appartement, bouwperiode 1971-1990	Appartement, bouwperiode na 1990	Eengezinswoningen	Totaal
Centrum	263	10	73	63	40	449
West	767	31	37	75	11	921
Nieuw-West	2	135	18	90	79	324
Zuid	683	103	38	32	41	897
Oost	246	22	83	159	43	553
Noord	32	60	58	21	91	262
Zuidoost	0	9	131	19	50	209
Totaal	1.993	370	438	459	355	3.615

23 Verschil transacties 1ste t/m 3de kwartaal 2011 en 1ste t/m 3de kwartaal 2012*

* Exclusief vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen

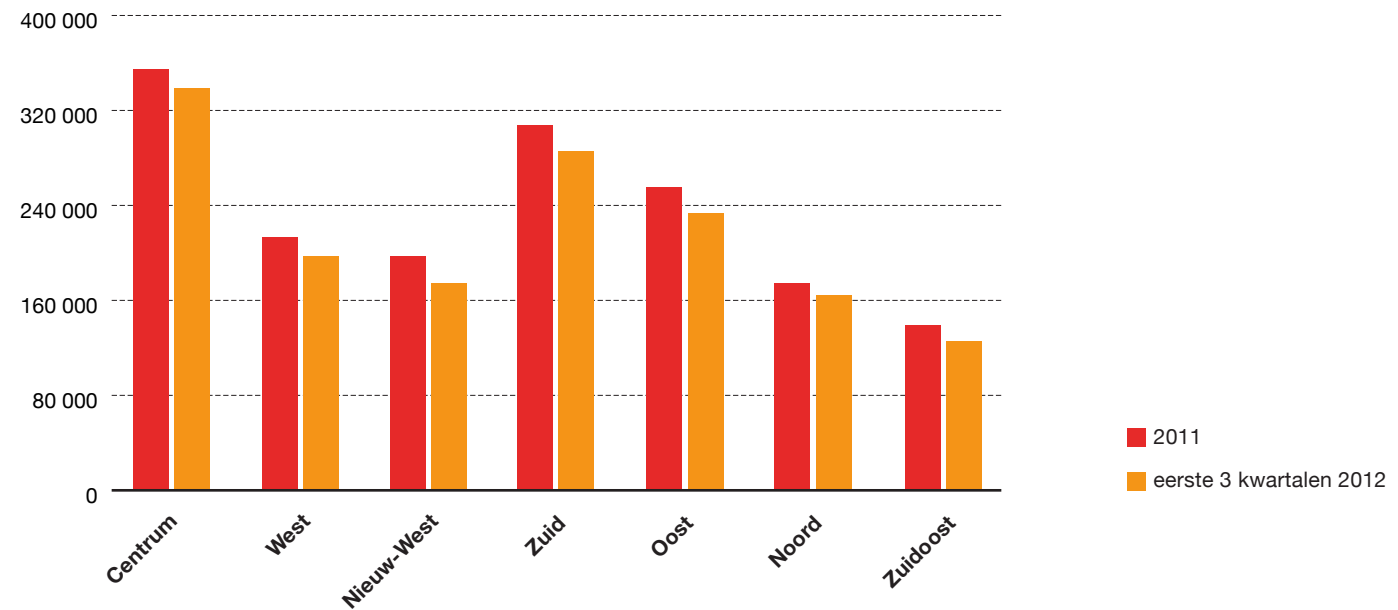
	Appartement, bouwperiode voor 1945	Appartement, bouwperiode 1945-1970	Appartement, bouwperiode 1971-1990	Appartement, bouwperiode na 1990	Eengezinswoningen	Totaal	in %
Centrum	-139	-1	8	-48	-4	-184	-29%
West	-214	-8	-8	-4	-4	-238	-21%
Nieuw-West	-2	-9	0	-5	-29	-45	-12%
Zuid	-175	-57	13	-40	-18	-277	-24%
Oost	-55	-15	8	-41	-9	-112	-17%
Noord	-23	12	-14	6	0	-19	-7%
Zuidoost	0	5	-46	4	16	-21	-9%
Totaal	-608	-73	-39	-128	-48	-896	-20%



Inhoud

ONTWIKKELINGEN IN DE STADSDELEN

24 Mediane transactieprijs van alle woningen in 2011 en de eerste 3 kwartalen 2012



25 Ontwikking mediane transactieprijs per m², eerste 3 kwartalen 2012

	Appartement, bouwperiode voor 1945	Appartement, bouwperiode 1945-1970	Appartement, bouwperiode 1945-1970	Appartementen, bouwjaar na 1990	Eengezinswoningen	Totaal
Centrum	-3,6	-	-4,9	-6,8	-1,5	-4,0
West	-3,4	-12,2	0,1	-2,6	-	-3,4
Nieuw-West	-	-5,1	-	-5,1	-1,9	-4,0
Zuid	-3,4	-0,8	0,5	-7,3	-8,7	-3,3
Oost	-1,6	1,6	-6,0	-4,1	-14,5	-3,9
Noord	4,7	-4,6	-5,8	-4,6	-8,0	-4,9
Zuidoost	-	-	-8,3	-	-5,2	-6,5
Totaal	-4,4	-7,2	-5,9	-6,9	-6,1	



Inhoud

ONTWIKKELINGEN IN DE STADSDELEN

APPARTEMENTEN BOUWJAAR VOOR 1945

Van dit woningtype zijn de stadsdelen West en Zuid, net zoals in de afgelopen jaren koploper bij het aantal transacties. Wel zijn er in beide stadsdelen opnieuw minder vooroorlogse woningen verkocht dan in het voorafgaande jaar. De prijzen per vierkante meter zijn voor dit type met 3,4% gedaald in beide stadsdelen. Voor geheel Amsterdam is de mediane vierkante meterprijs van dit type met 4,4% gedaald. Noord is het enige stadsdeel dat voor dit type een stijging vertoont (+4,7%) In Noord gaat het overigens om kleine aantallen. Er zijn in 2011 maar 32 vooroorlogse appartementen verkocht.

APPARTEMENTEN BOUWJAAR TUSSEN 1945 EN 1970

Voor dit woningtype zijn de stadsdelen Nieuw West en Zuid koploper bij het aantal transacties. In het tweede stadsdeel betreft het vooral verkopen in Buitenveldert. Vooral in Zuid is het aantal transacties van dit type sterk gedaald ten opzichte van 2011. De mediane transactieprijs per vierkante meter is voor dit type naoorlogse appartementen in 2012 gedaald met 7,2%. Maar het beeld per stadsdeel is opnieuw wisselend. West laat de sterkste prijsdaling zien (-12,2%), terwijl Oost nog een prijsstijging vertoont (+1,6%).

APPARTEMENTEN BOUWJAAR 1971 - 1990

Appartementen met een bouwjaar tussen 1971 en 1990 vertonen voor Amsterdam als geheel een daling van de mediane prijs per vierkante meter van 5,9% over de eerste drie kwartalen van 2012. Net zoals in 2011 is dit woningtype vooral veel verkocht in Zuidoost. Dat is tegelijkertijd het stadsdeel waar de prijsdaling het sterkst is (-8,3%) Zoals het volgende hoofdstuk laat zien is dit een marktsegment waarin relatief veel corporatiewoningen worden verkocht. De prijzen liggen relatief laag. Gemiddeld ligt de mediane verkoopprijs voor dit type over de eerste drie kwartalen van 2012 op € 158.300 in Amsterdam als geheel en op € 125.000 in Zuidoost. Dat zijn bedragen die in alle opzichten binnen het bereik zijn van de middeninkomens.

APPARTEMENTEN BOUWJAAR NA 1990

Relatief nieuwe appartementen gebouwd na 1990 zijn vooral verkocht in stadsdeel Oost. Het betreft onder andere woningen in de nieuwbouwwijken Oostelijk Havengebied en IJburg waar de eerste bewoners hun huis te koop aanbieden. De mediane prijs per vierkante meter is voor Amsterdam als geheel gedaald met 6,9% en in Oost met 4,1%.

EENGEZINSWONINGEN

De stadsdelen Noord en Nieuw West zijn koploper bij het aantal verkopen van eengezinswoningen in de eerste drie kwartalen van 2012. Voor Amsterdam als geheel is de prijsdaling per vierkante meter 6,1%, terwijl de daling in Nieuw West maar 1,9% bedraagt. Stadsdeel Oost valt op door een sterke prijsdaling per vierkante meter van eengezinswoningen (-14,5%).

ONTWIKKELING 2005 - 2012: STERKER PRIJSCONTRAST TUSSEN BINNEN EN BUITEN DE RING

Als we een langere periode beschouwen, dan blijkt dat stadsdelen als Zuidoost, Noord en Nieuw West in de periode voor de crisis niet de sterke prijsstijgingen hebben gekend, die we hebben gezien in stadsdelen als Centrum en Zuid (zie figuur 28, pagina 33). Ter illustratie: een gemiddelde woning in Zuidoost werd in 2005 voor € 152.500 verkocht. In 2008, op de top van de markt, lag dat bedrag op € 153.000. Stadsdeel Centrum maakte echter een stijging door van bijna € 294.000 in 2005 naar bijna € 370.000 in 2008. De crisis zorgt in beide stadsdelen wel voor dalende prijzen. Maar in Centrum liggen die prijzen nu inmiddels op het niveau van 2006, terwijl we in Zuidoost terug moeten naar de eeuwwisseling om dergelijke lage prijzen tegen te komen. Een gemiddelde woning kost nu in Zuidoost € 125.000, terwijl die in Centrum € 339.000 kost, bijna drie maal zoveel.

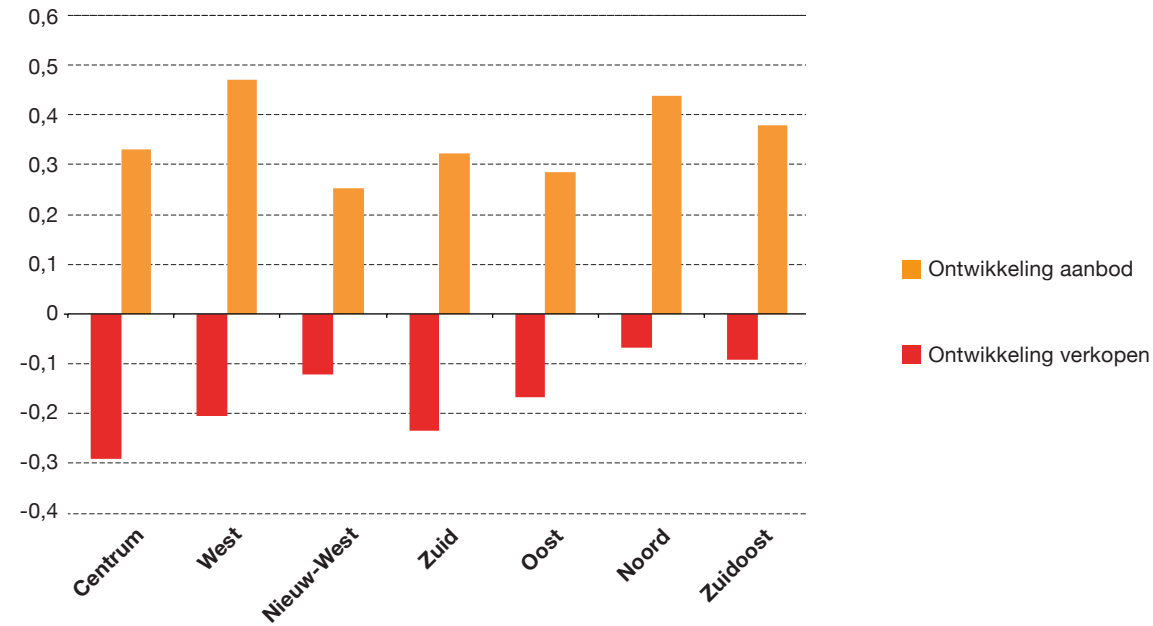
Als we naar het aantal transacties kijken, zien we in alle stadsdelen een daling vanaf het topjaar 2007 (zie tabel 29, pagina 33). Opmerkelijk is de sterke daling van het aantal transacties in de 'dure' stadsdelen Centrum, Zuid en West in 2012. In Zuidoost en Noord verloopt die daling geleidelijker, maar bevond het aantal transacties zich altijd al op een veel lager niveau.



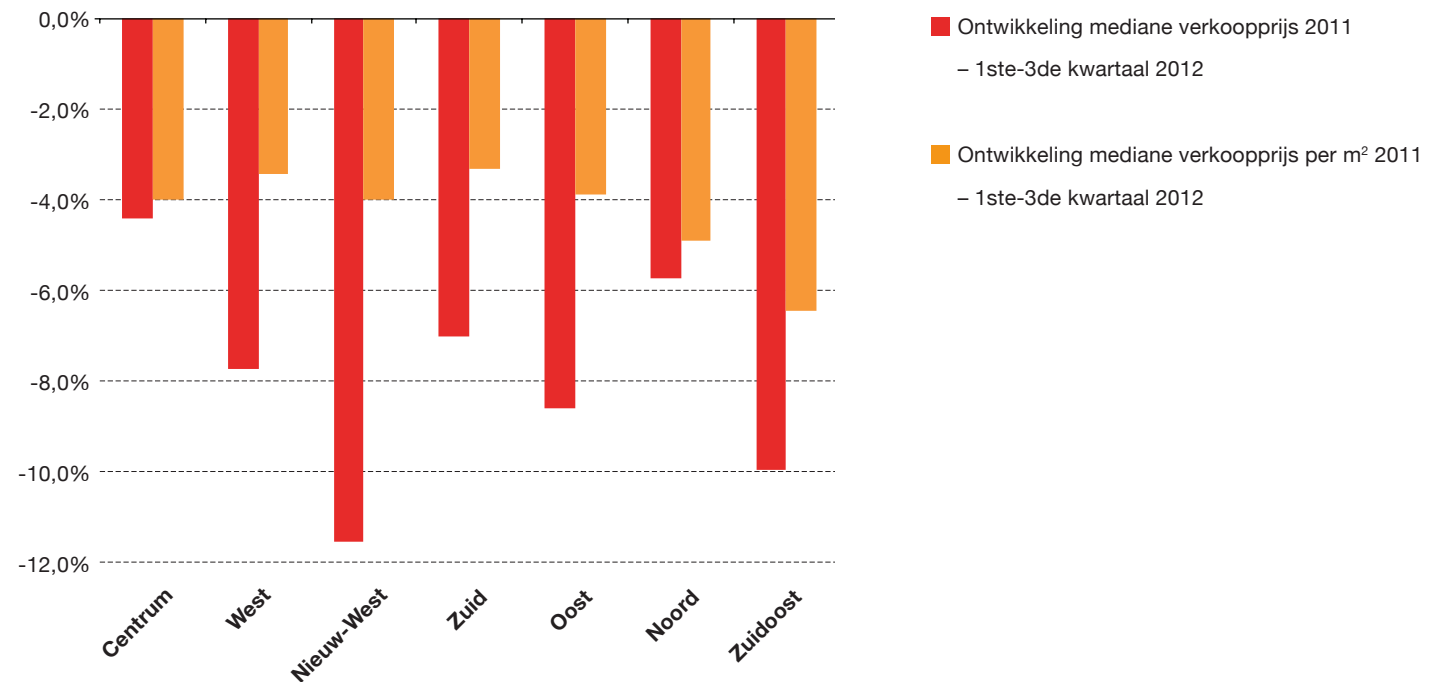
Inhoud

ONTWIKKELINGEN IN DE STADSDELEN

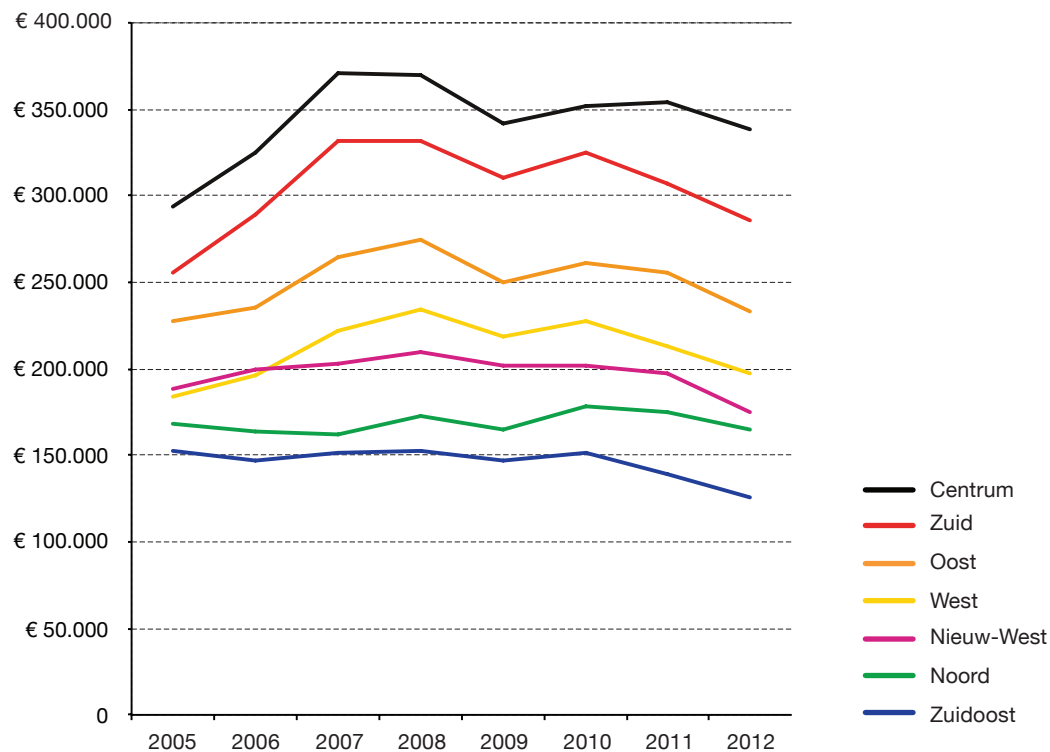
26 Aanbod en verkopen per stadsdeel 1ste 3 kwartalen 2011 en 2012



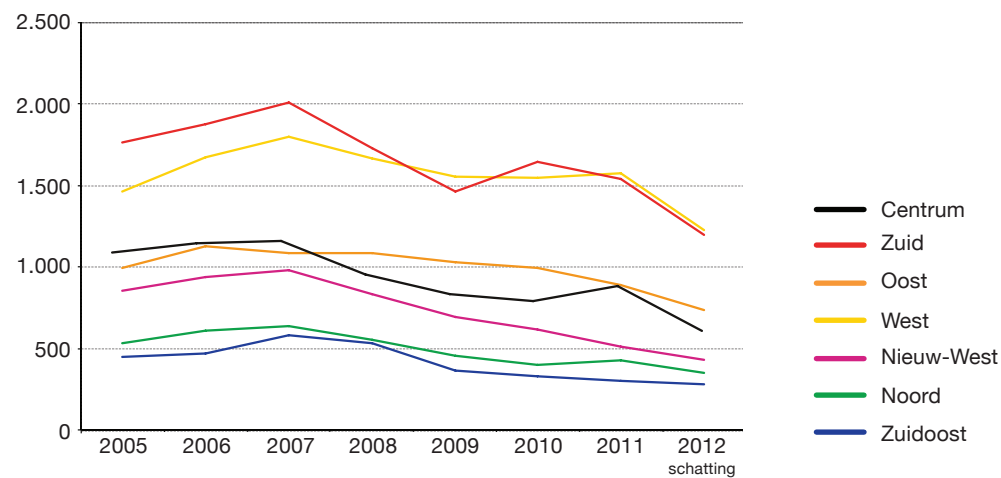
27 Ontwikkeling mediane verkoopprijs en prijs per m²



28 Mediane verkoopprijs per stadsdeel per jaar (2005-2012)



29 Aantal transacties per stadsdeel per jaar (2005-2012)



Verkoop door woningcorporaties





Inhoud

VERKOOP DOOR WONINGCORPORATIES

Verkoop door woningcorporaties

Afspraken over verkoop van sociale huurwoningen

Sinds 1998 worden in Amsterdam sociale huurwoningen verkocht. Aanleiding was de sterk veranderde samenstelling en woningbehoefte van de Amsterdamse bevolking. In het in september 2011 ondertekende akkoord *Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014* hebben gemeente, stadsdelen, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afgesproken de verkoop van sociale huurwoningen voort te zetten en het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 tot en met 2016 te herzien. Het gaat onder meer om een verlenging van de verkoopafspraken tot en met 2020. Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode tot en met 2020 5.000 woningen extra te verkopen. Dit aantal komt bovenop het in het kader van *Bouwen aan de Stad* afgesproken aantal van 12.000 te verkopen woningen en komt bovenop het per 1 januari 2011 resterende aantal van ongeveer 13.000 te verkopen woningen op basis van het Derde Convenant Verkoop. Dat brengt het totaal op circa 30.000 te verkopen 'reguliere' woningen. Daarboven wordt voor Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies waarbij de woning wordt teruggekocht door de corporatie) een verkoopruimte aangehouden van 5.000 woningen. Ook zijn afspraken gemaakt over de afdracht die corporaties aan de gemeente betalen per verkochte sociale huurwoning.

VERKOOP DOOR DE JAREN HEEN: SPLITSINGSVIJVER VOORWAARDE

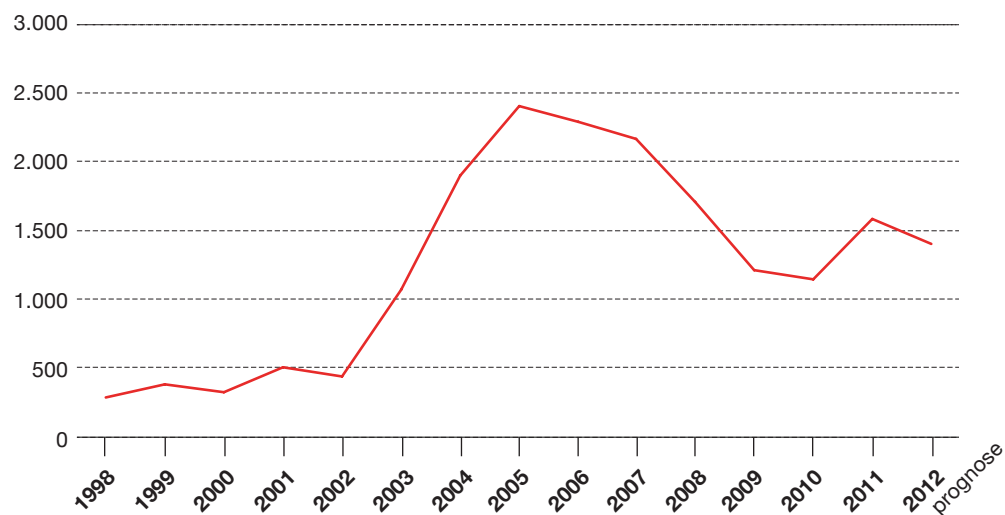
Vanaf 1998 tot en met de eerste helft van 2012 hebben de woningcorporaties onder de voorwaarden van het convenant verkoop 18.098 woningen verkocht aan particulieren. Het aantal verkopen kwam vanaf 1998 langzaam op gang. Hiervoor waren verschillende redenen. Er moest bijvoorbeeld een voorraad van juridisch gesplitste appartementen worden opgebouwd en daar ging enige tijd overheen. Ook moesten corporaties binnen hun eigen organisatie een verkoopafdeling opzetten. Tot slot zaten er in het verkoopconvenant met de gemeente wat praktische onhandigheden die vertragend werkten. Na het oplossen van deze punten nam de verkoop van sociale huurwoningen toe. Figuur 30 laat zien dat het aantal verkochte corporatiewoningen is toegenomen van 279 in 1998 naar 2.402 in 2005.

Vanaf 2005 zien we een daling naar 1.144 in 2010. Het jaar 2011 laat een opleving zien naar 1.584. Wellicht is deze opleving te danken aan de maatregel van het Kabinet om de overdrachtsbelasting (tijdelijk) te verlagen. In de eerste helft van 2012 zijn vervolgens 699 woningen verkocht. We lijken daarmee in 2012 dus rond de 1.400 verkopen uit te komen, een daling van 11,6% ten opzichte van 2011.

Het aantal blijft daarmee ver onder het niveau van 2005. Het lage aantal verkopen is niet alleen het gevolg van de economische crisis. De daling van het aantal transacties van corporatiewoningen was namelijk al eerder ingezet. Dat wordt gedeeltelijk veroorzaakt doordat er minder woningen worden verkocht aan zittende huurders. In de eerste jaren na de eeuwwisseling werden nog wel veel woningen verkocht aan zittende huurders. De laatste jaren neemt dat aandeel wat af en wordt meer verkocht bij mutatie.

Door de verkoop van sociale huurwoningen kan het aandeel eigen woningbezit in de stad verder toenemen. Het toevoegen van een relatief goedkoop koopsegment biedt meer mogelijkheden voor de middeninkomens om wooncarrière te maken. De opbrengsten van de verkoop worden door corporaties ingezet om bijvoorbeeld stedelijke vernieuwing, leefbaarheidsactiviteiten en de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te kunnen financieren.

30 Aantal verkopen van corporatiewoningen aan particulieren 1998-2012



31 Verkoop corporatiewoningen aan particulieren conform Convenant Verkoop per stadsdeel

	Centrum	West	Nieuw-West	Zuid	Oost	Noord	Zuidoost	Totaal
1998	32	29	8	0	0	4	206	279
1999	51	4	96	0	22	15	188	376
2000	14	9	67	8	38	102	85	323
2001	2	66	78	52	52	164	88	502
2002	6	35	44	55	52	105	137	434
2003	47	140	65	70	141	322	283	1.068
2004	114	320	231	180	211	448	398	1.902
2005	119	405	417	171	375	558	357	2.402
2006	68	596	257	146	437	490	302	2.296
2007	94	531	205	203	342	470	326	2.171
2008	55	362	141	148	264	428	306	1.704
2009	53	232	145	116	208	277	183	1.214
2010	84	256	142	99	199	189	175	1.144
2011	77	382	132	229	214	364	186	1.584
eerste helft 2012	32	200	77	88	96	123	83	699
Totaal	848	3.567	2.105	1.565	2.651	4.059	3.303	18.098

Bron: 1998-2010: Ontwikkelingsbedrijf
(op datum levering); 2011 en 2012:
Corporaties



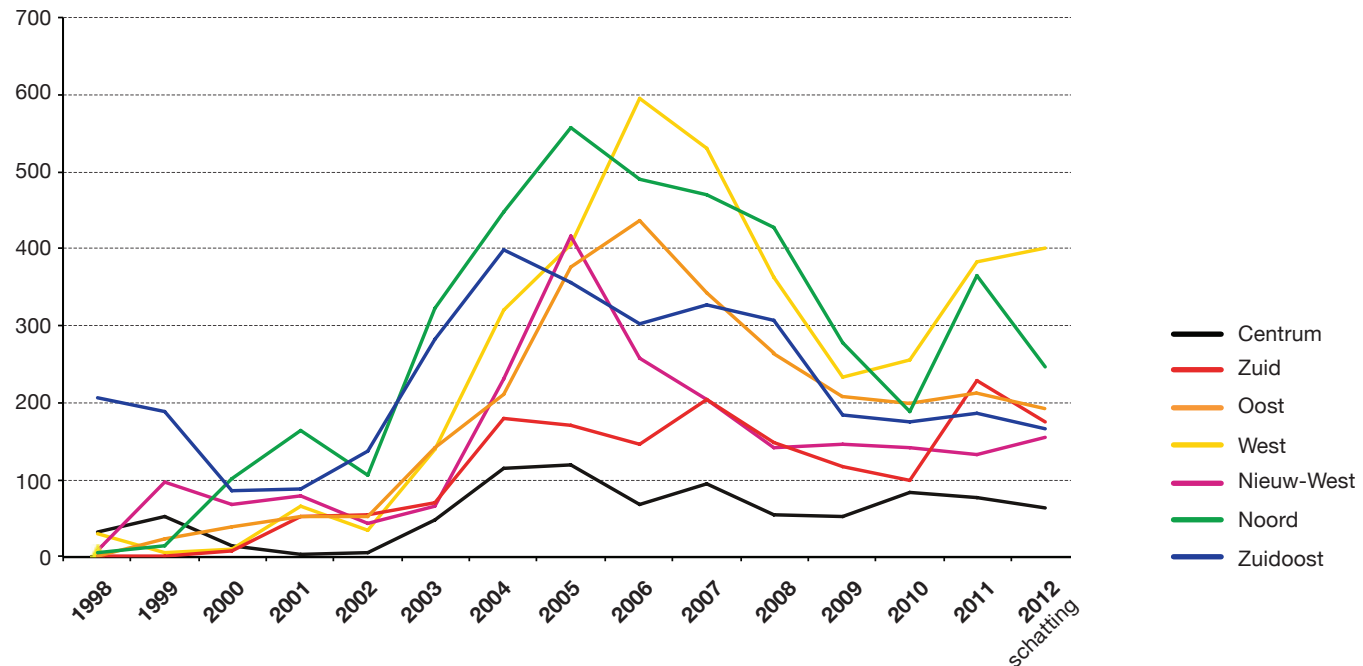
Inhoud

WEST EN NOORD KOPLOPERS

In de eerste jaren dat corporaties woningen verkochten, werden er vooral relatief dure sociale huurwoningen in Zuidoost en Noord verkocht aan zittende huurders. Dit had enerzijds te maken met het feit dat er geen splitsingsvergunning nodig was voor naoorlogse woningen. Ook hadden deze woningen een relatief lage verkoopprijs in vergelijking met een relatief hoge huurprijs. De sprong van huur naar koop was als gevolg daarvan geringer. In die jaren waren het dus ook vrij veel zittende huurders die een voormalige sociale huurwoning kochten. We zien dan ook

dat tussen 1998 en 2002 de stadsdelen Zuidoost en Noord koplopers waren bij het aantal verkopen. Sindsdien neemt ook de verkoop in een aantal stadsdelen binnen de ring toe (zie tabel 31 en grafiek 32). Tussen 2006 en 2012 zijn het de stadsdelen West en Noord waar in absolute zin de meeste woningen worden verkocht. In stadsdeel Zuidoost is het aantal verkopen inmiddels wat afgenomen. In 2010, 2011 (382) en in de eerste helft van 2012 (200) zijn in stadsdeel West de meeste corporatiewoningen verkocht. Juist in dit stadsdeel worden veel corporatiewoningen verkocht aan jongere starters.

32 Verkoop corporatiewoningen per stadsdeel (1998-2012)



VERKOOP DOOR WONINGCORPORATIES

33 Vergelijking MVA / NVM en corporatieverkoppen in 2011

	Aantal verkopen	Mediane transactieprijs	Verkopen corporatiewoningen	Mediane transactieprijs corporatiewoningen
Appartementen, bouwjaar < 1945	3.489	€ 241.600	513	€ 175.000
Appartementen, bouwjaar 1945-1970	602	€ 163.400	266	€ 155.000
Appartementen, bouwjaar 1971-1990	665	€ 159.500	537	€ 155.000
Appartementen, bouwjaar > 1990	786	€ 287.800	51	€ 226.500
Vrijstaand	31	€ 592.600	–	–
Twee-onder-een-kap	38	€ 500.000	–	–
Eengezinswoningen	572	€ 293.800	145	€ 187.000
Type onbekend	–	–	72	–
Totaal	6.183	€ 239.206	1.584	€ 168.000

VERGELIJKING MET MVA-CIJFERS

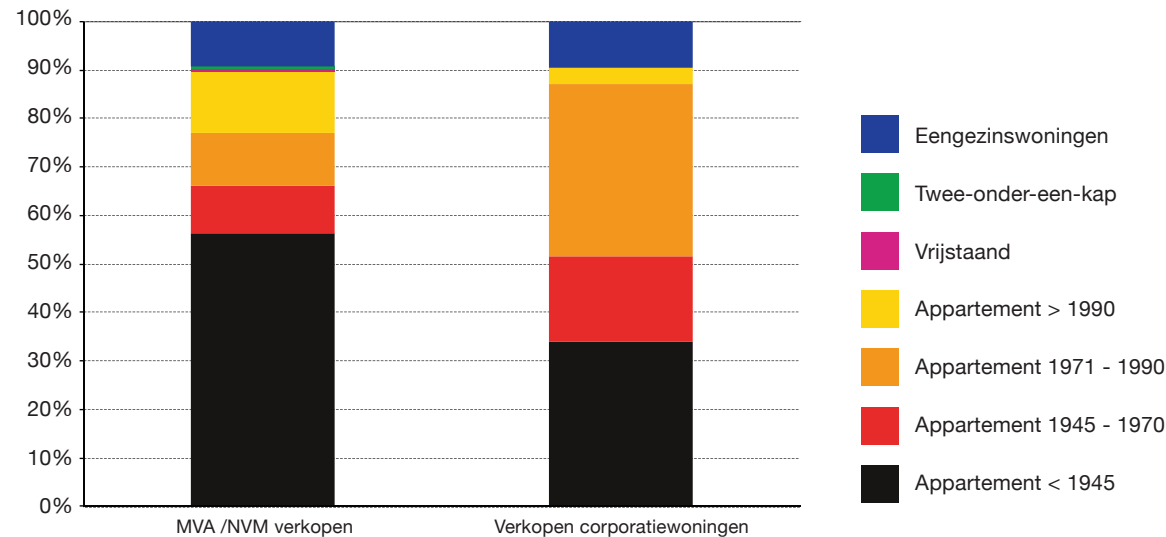
De corporaties hebben in 2011 onder de voorwaarden van het Convenant Verkoop 1.584 woningen verkocht, terwijl de MVA in totaal voor Amsterdam op 6.183 transacties komt (zie tabel 33). Deze cijfers zijn niet goed vergelijkbaar, omdat niet alle corporatiewoningen worden verkocht via MVA-makelaars. Duidelijk is wel dat de corporaties een belangrijke speler zijn geworden op de markt van koopwoningen.

Van de 6.183 verkopen in 2011 bestaat volgens de MVA 56% uit vooroorlogse appartementen. Bij de corporaties is dat slechts 34%. Corporaties verkopen juist relatief veel woningen van na 1945. Zesendertig procent van de corporatieverkoppen bestaat uit appartementen gebouwd tussen 1971 en 1990, terwijl bij alle MVA-transacties dat percentage op 11 ligt (zie grafiek 34). In stadsdelen als Noord en Zuidoost hebben de corporaties een substantieel deel van de verkoopmarkt van bestaande woningen in handen.



Inhoud

34 Vergelijking MVA / NVM en corporatieverkoop naar type in 2011



VERKOOPPRIJZEN

Tabel 33 laat zien dat de transactiepreizen van corporatiewoningen in 2011 aanzienlijk onder het gemiddelde liggen van de koopmarkt als geheel. Dat verschil is ook in 2012 blijven bestaan. De mediane verkoopprijs van een corporatiewoning was in de eerste helft van 2012 € 160.000, terwijl de mediane verkoopprijs van alle koopwoningen € 223.000 was. De verkoop van corporatiewoningen zorgt dus voor een segment op de Amsterdamse woningmarkt dat relatief aantrekkelijk is geprijsd. Verkoop van huurwoningen levert zodoende een belangrijke bijdrage aan het bedienen van de middeninkomens in de stad. Voor jongeren en starters kan aankoop een aantrekkelijke optie zijn.

VOORAL JONGEREN KOPEN CORPORATIEWONINGEN

We hebben van alle ruim 4.000 corporatieverkoop in de periode van 2008 tot en met 2010 de leeftijd en herkomst van de kopers geanalyseerd. Van de kopers van corporatiewoningen is 65% jonger dan 35 jaar en 18% jonger dan 26. Het aandeel jongeren ligt bij de kopers van verkochte sociale huurwoningen hoger dan bij de huurders van vrijgekomen sociale huurwoningen. Dat wordt mede veroorzaakt door de relatief lage verkoopprijzen in combinatie met de lange wachttijden in de huursector. In stadsdeel West, waar in absolute zin de meeste corporatiewoningen zijn verkocht, is zelfs 71% van de kopers jonger dan 35.

VERKOOP DOOR WONINGCORPORATIES



Inhoud

PRIJSONTWIKKELING

De ontwikkeling van de prijzen van corporatiewoningen volgt de algemene ontwikkeling op de woningmarkt. Tussen de eerste helft van 2011 en de eerste helft van 2012 is de mediane verkoopprijs van corporatiewoningen gedaald van € 165.375 naar € 160.000, een daling van 3,2% (zie tabel 35). Wel moeten we hier rekening houden met het feit dat corporatieverkoop worden geregistreerd op het moment van levering bij de notaris. In de praktijk is de daadwerkelijke verkoop vaak een aantal maanden eerder. Bovendien zijn de cijfers van het derde kwartaal 2012 nog niet meegenomen in deze cijfers.

We zien dus dat zowel het aantal transacties als de verkoopprijs in 2012 licht dalen. De verschillen in prijsontwikkeling tussen de stadsdelen zijn groot. Zo daalt de prijs sterker in relatief dure stadsdelen als Centrum, West, Oost en Zuid. Aan de andere kant zijn juist in stadsdeel Nieuw-West de prijzen gestegen. In de goedkope stadsdelen Noord en Zuidoost is de prijs minder gedaald dan het gemiddelde. Het lijkt erop of juist de stadsdelen die in de periode voor 2008 met forse prijsstijgingen zijn geconfronteerd, nu te maken krijgen met prijscorrecties. Verschillen tussen de stadsdelen zijn soms terug te voeren op kleine aantallen verkopen per stadsdeel en verschillen in type, grootte en locatie van de woningen die zijn verkocht. Pas na afloop van 2012 kunnen we een goede vergelijking maken tussen 2011 en 2012 op stadsdeelniveau.

35 Mediane verkoopprijs corporatiewoningen per stadsdeel

	2003	2006	2010	1ste helft 2011	1ste helft 2012	verschil 1ste helft 2012 – 1ste helft 2011	in %
Centrum	€ 141.750	€ 182.000	€ 215.000	€ 221.250	€ 203.750	€ 17.500-	-8,1%
West	€ 144.000	€ 154.000	€ 192.000	€ 182.762	€ 165.000	€ 17.762-	-9,3%
Nieuw-West	€ 151.988	€ 156.750	€ 158.500	€ 157.000	€ 161.000	€ 4.000+	2,5%
Zuid	€ 160.750	€ 185.112	€ 190.000	€ 199.500	€ 185.750	€ 13.750-	-7,2%
Oost	€ 157.500	€ 152.000	€ 173.000	€ 177.000	€ 163.750	€ 13.250-	-7,7%
Noord	€ 122.660	€ 144.450	€ 155.755	€ 154.185	€ 150.000	€ 4.185-	-2,7%
Zuidoost	€ 138.281	€ 127.000	€ 135.000	€ 129.000	€ 126.000	€ 3.000-	-2,2%
Totaal	€ 142.500	€ 150.375	€ 169.000	€ 165.375	€ 160.000	€ 5.375-	-3,2%

Conclusie



Conclusie

“De aankomende jaren zullen in het teken staan van vermindering van schulden, niet alleen bij banken en bedrijven maar ook huishoudens.”

Dat geldt ook voor de overheid, en niet alleen voor de komende jaren, maar ook al voor het afgelopen jaar, kan aan bovenstaande stelling van Anton van Klooster (Hoofdstuk Rapportage stadsdelen, Westerpark) worden toegevoegd.

Konden we november vorig jaar in WOON 2011 naar aanleiding over de cijfers tot en met het 3de kwartaal nog concluderen: *“Al met al is het vooral het aantal verkopen dat door de blijvende onzekerheid geraakt wordt. De prijzen stijgen minder maar blijven op peil”*. In het 4de kwartaal van 2011 daalde de prijs per m² van de verkochte woningen echter met 6,7%, hetgeen resulteerde in een daling van 5,9% over heel 2011. Sinds het 4de kwartaal van 2011 is de prijs per m² verder gedaald met cijfers die variëren van 3,3% tot 6,5% voor de verschillende stadsdelen. Naast de aantallen verkopen zijn inmiddels dus ook de prijzen stevig gedaald. De Amsterdamse woningmarkt is het afgelopen jaar daarmee hard geraakt door de Europese schulden crisis.

Consumenten bleven net als de kredietverstrekkers onzeker over de toekomst, banken moeten van de ECB en DNB hun buffers versterken en hebben daarmee minder geld beschikbaar voor hypotheek. Steeds meer starters komen hierdoor niet in aanmerking voor een hypotheek en kunnen geen huis kopen. Doorstromers konden een eventueel verlies bij verkoop van hun woning niet meer onderbrengen in de hypotheek voor een nieuwe woning en zagen daarom vaak af van het kopen van een ander huis.

De cijfers over de Amsterdamse woningmarkt spreken voor zich:

- het aantal verkopen van bestaande woningen komt in 2012 naar verwachting uit op 4.900, 24% minder dan in 2009 en 2010 en 41% minder dan in 2007 voor de kredietcrisis;
- op 1 januari 2012 staan er bijna 6.814 woningen te koop, 35% meer dan op 1 januari 2011. Op 1 september 2012 is dit cijfer verder gestegen naar 7.580 woningen;

- de tijd dat woningen te koop staan tot ze verkocht worden, is in 2012 voor appartementen opgelopen naar 76 tot 121 dagen, afhankelijk van het type appartement. Voor Amsterdamse begrippen lang. Vergeleken met de cijfers voor Nederland nog altijd kort. Appartementen in Nederland staan gemiddeld 148 dagen te koop.
- de mediane prijs per m² van de verkochte woning daalde in het jaar vanaf het 3de kwartaal van 2011 met 10,3%, waar het tussen het 3de kwartaal van 2010 en het 3de kwartaal van 2011 nog om een stijging met 2,3% ging;
- alle stadsdelen worden geraakt door de weer toegenomen onzekerheid, het aantal verkopen en de prijzen dalen overal;
- voor het 4de opeenvolgende jaar blijft het aantal verkopen van corporatiewoningen in 2012 met 1.400 woningen laag, de prijzen dalen daarbij in de eerste helft van het jaar met 3,2%;
- Naar verwachting komt het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen in 2012 uit op een niveau duidelijk onder de 1.000 woningen. Iets, maar niet veel minder dan het aantal verkopen in 2011, waar in 2007 nog meer dan 2.000 nieuwbouwwoningen verkocht werden.

Door de aanzienlijke prijsdaling in het afgelopen jaar is de betaalbaarheid van woningen wel sterk verbeterd. De prijzen zijn in korte tijd gedaald tot het niveau van het eerste halfjaar van 2007. Daarbij komt dat de woningzoekende de keuze heeft. Er staan meer woningen te koop dan ooit. Het kopen van een woning in Amsterdam is veel aantrekkelijker dan het lange tijd is geweest. Of dit ook leidt tot een keerpunt en een duidelijke opleving van de markt hangt sterk af van:

- de mate waarin banken in staat zullen zijn aan de hypotheekvraag te voldoen;
- de mogelijkheid om de restschuld na een verkoop te financieren en;
- voor welke route het zich aandienende Kabinet Rutte II kiest voor de hypotheekrente-aftrek.

Ten aanzien van de laatste twee punten zijn de laatste berichten positief. Of de banken gelet op de grotere reserves die ze moeten aanhouden aan de vraag naar hypotheeklen zullen kunnen voldoen, blijft echter zeer de vraag en daarmee van het allergrootste belang. Niet alleen voor de woningmarkt in Amsterdam, maar in heel Nederland.

Rapportage stadsdelen

Disclaimer

Woon Amsterdam 2012 is in een samenwerking tussen de Makelaarsvereniging Amsterdam, Dienst Belastingen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties tot stand gekomen. De teksten die in het hoofdstuk "Rapportage stadsdelen" zijn opgenomen, zijn door de makelaars op persoonlijke titel geschreven. Hun mening vertegenwoordigt niet per definitie de mening van de deelnemers uit het hierboven genoemde samenwerkingsverband.





Inhoud

RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Centrum

“ALLE SEINEN OP ROOD MAAR HIER EN DAAR TOCH WEL WAT LICHPUNTJES.”

De woningmarkt in ons stadsdeel heeft zich het afgelopen jaar niet anders ontwikkeld dan de algemene tendens binnen de Ring A-10. Vergeleken met vorig jaar staan alle belangrijke indicatoren op rood. Het totale aanbod is gegroeid, het aantal transacties is ingestort, de prijzen zijn behoorlijk gedaald, het verschil tussen vraagprijs en maakprijs is weer groter en de totale verkooptijd is nog verder toegenomen. En toch, toch zijn er wat lichtpunten aan het eind van de tunnel.

DALING CONSUMENTENVERTROUWEN

Ondergetekende heeft vorig jaar, in het kader van Woon Amsterdam 2011, de verwachting uitgesproken dat de kans het grootst was dat we weer in een stabiele, wat saaie, markt zonder uitschieters zouden opereren. De prijzen zouden niet of nauwelijks stijgen en het aantal transacties kon wat toenemen ten opzichte van het lopende jaar. Dit bleek een misvatting. Wellicht dat hier sprake was van *wishful thinking* of dat de verslechtering pas opgetreden is in het laatste kwartaal van 2011. Als we de cijfers er op naslaan is het laatste het geval.

Volgens de tabel met de prijsontwikkelingen per kwartaal vanaf 2004 zijn de twee kwartalen met de grootste dalingen het eerste kwartaal van 2009 én het laatste van vorig jaar.

De daling in kwartaal vier van 2011 is nog een stuk groter geweest dan in het eerste kwartaal van de kredietcrisis.

Een opeenhoping van slecht nieuws in de zomer van 2011, zoals de voortdurende eurocrisis, en de strengere hypotheek voorwaarden zorgden voor een grote daling van het consumentenvertrouwen.

Hierdoor werden er nauwelijks meer huizen gekocht met een prijsval als gevolg. Deze staat van apathie heeft ruim een half jaar geduurd tot afgelopen april.

HERSTEL CONSUMENTENVERTROUWEN

Einde voorjaar drong het besef door dat de overdrachtsbelasting per juli weer omhoog zou gaan naar het oude niveau van 6%. Dit zorgde voor een opleving in het aantal transacties in april en mei.

Het kabinet was ondertussen gevallen en we waren een Kunduz-akkoord rijker, waarin voor het eerst door de politiek werd vastgelegd wat

Appartementen, bouwjaar voor 1945:

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod, minder verkopen en een prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1971 en 1990:

Sterk toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod en een prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar na 1990:

Sterk toegenomen looptijd, sterk toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod, veel minder verkopen en een sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Toegenomen looptijd, afgenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod en een lichte prijsdaling in 2012.



Inhoud

iedereen in de huizenmarkt al lang verwachtte, de hypotheekrente aftrek gaat aan banden gelegd worden.

Deze “ongekende politieke daadkracht” zorgde voor een kleine stijging van het consumentenvertrouwen. De hele zomer door werden er weer wat meer transacties gedaan en lijkt het dat er meer kopers actief zijn op de markt.

Ondertussen zijn de verkiezingen achter de rug en ziet het er naar uit dat er snel een daadkrachtig kabinet zal zijn. Dat is ook precies wat nodig is om het vertrouwen van de consumenten verder te doen herstellen.

KRACHT GRACHTENGORDEL

Voor wat betreft de huizenmarkt in stadsdeel Centrum is opvallend dat appartementen op een goede plek, met een normale prijs en een courante indeling nog steeds ouderwets snel verkopen.

De kracht van de grachtengordel blijft dat het een woonomgeving is, die altijd grote groepen mensen aanspreekt. De prijzen zijn uiteraard ook hier wat gedaald, maar dat zorgt er weer voor dat een woning aan de gracht voor meerdere mensen bereikbaar wordt. Deze categorie zou anders wellicht zijn uitgeweken naar de wat mindere stukken van het centrum, zoals het Wallengebied. Het verschil tussen de topgebieden in het centrum en de net-niet gebieden is in de afgelopen tijd alleen maar groter geworden. Tot de laatste gebieden behoren grote delen van de Oostelijke Eilanden en het hele Wallengebied, maar ook sommige straten in de Jordaan waar in de jaren '80 teveel sociale woningbouw is neergezet.

De verschillen zijn terug te voeren op straatniveau. Soms zelfs zijn de verschillen binnen een bepaalde straat terug te vinden.

Het oude adagium in de vastgoedmarkt dat “locatie, locatie, locatie” het belangrijkste is, geldt in de huidige markt als nooit tevoren.

Jip Oudes

Dokter Makelaardij

“Alle seinen op rood maar hier en daar toch wel wat lichtpuntjes.”

Inhoud

36 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	362	297	257	139	365	401	424	546
Appartement 1945 - 1970	6	11	7	3	8	6	12	12
Appartement 1971 - 1990	64	48	27	18	60	46	55	78
Appartement > 1990	92	84	58	44	91	92	128	181
Eengezinswoningen	85	57	37	41	66	68	74	106
Totaal	609	497	386	245	590	613	693	923

37 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	627	648	699	567	518	469	542	263
Appartement 1945 - 1970	20	27	26	17	23	17	15	10
Appartement 1971 - 1990	133	130	119	99	93	110	102	73
Appartement > 1990	178	205	174	161	120	107	143	63
Eengezinswoningen	112	122	127	94	69	76	65	40
Totaal	1.070	1.132	1.145	938	823	779	867	449

38 Prijsstijging per m²

(in %)

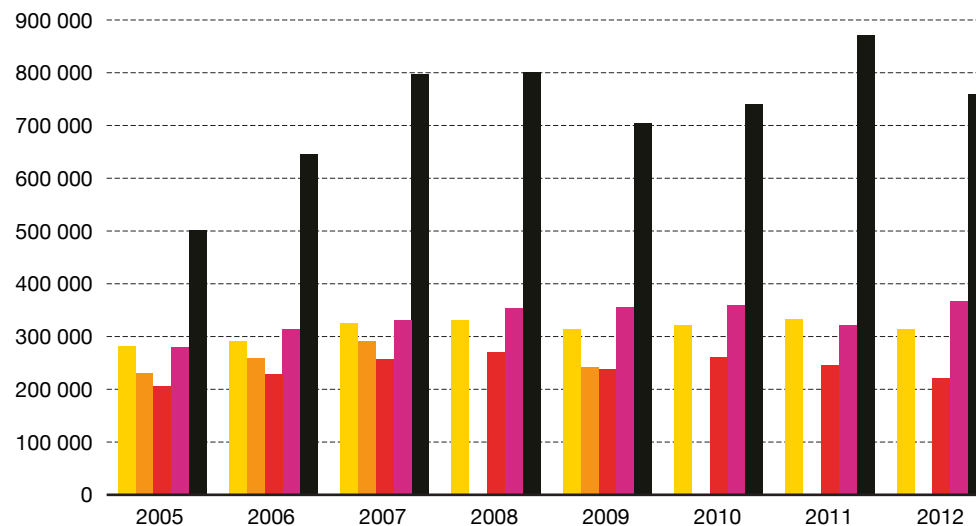
Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	7,1	11,8	11,1	3,8	-5,0	1,5	3,1	-3,6
Appartement 1945 - 1970	6,5	19,3	9,0	-	7,6	-	-	-
Appartement 1971 - 1990	3,5	8,8	11,0	10,8	-15,4	15,7	-10,5	-4,9
Appartement > 1990	8,1	3,5	11,0	8,9	-9,2	2,0	2,6	-6,8
Eengezinswoningen	21,0	15,6	4,7	2,4	-1,4	16,9	-12,5	-1,5
Totaal	8,3	10,5	10,3	5,2	-6,1	5,0	0,2	-4,0

39 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	31.330	€ 331.700	€ 260.000	€ 213.500
Stapelwoningen 1945-1970	810		€ 251.000	€ 212.000
Stapelwoningen 1971-1990	9.060	€ 246.300	€ 249.500	€ 247.000
Stapelwoningen >1990	6.600	€ 321.400	€ 301.000	€ 281.000
Rijtjeshuis	1.980	€ 870.800	€ 701.500	€ 481.500
Vrijstaand	10			
Twee-onder-een-kap	10			

40 Mediane transactieprijs

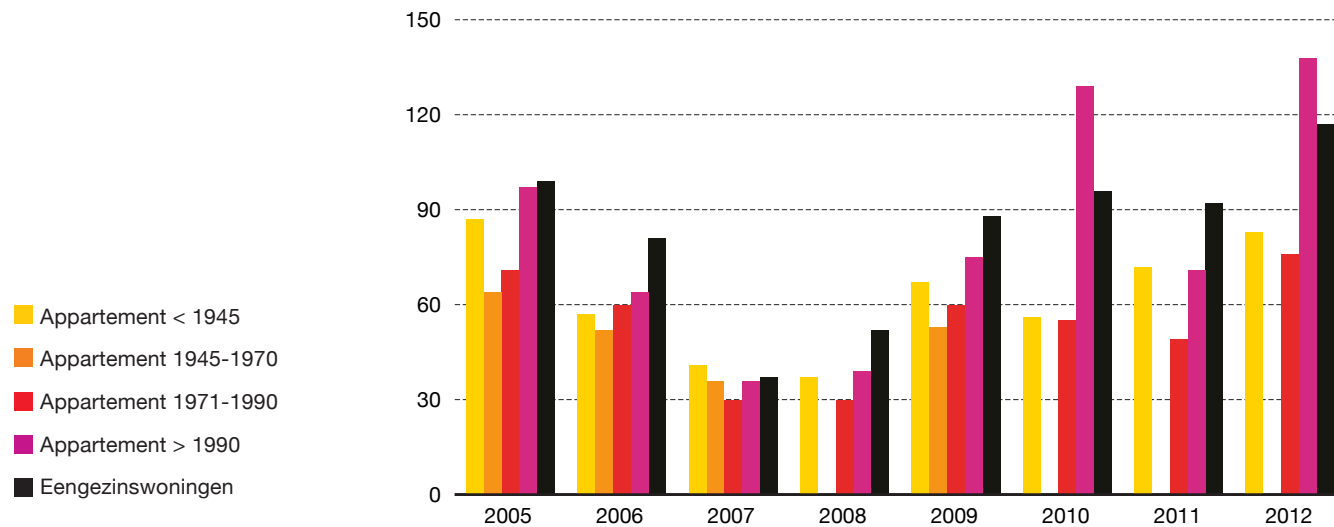
- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



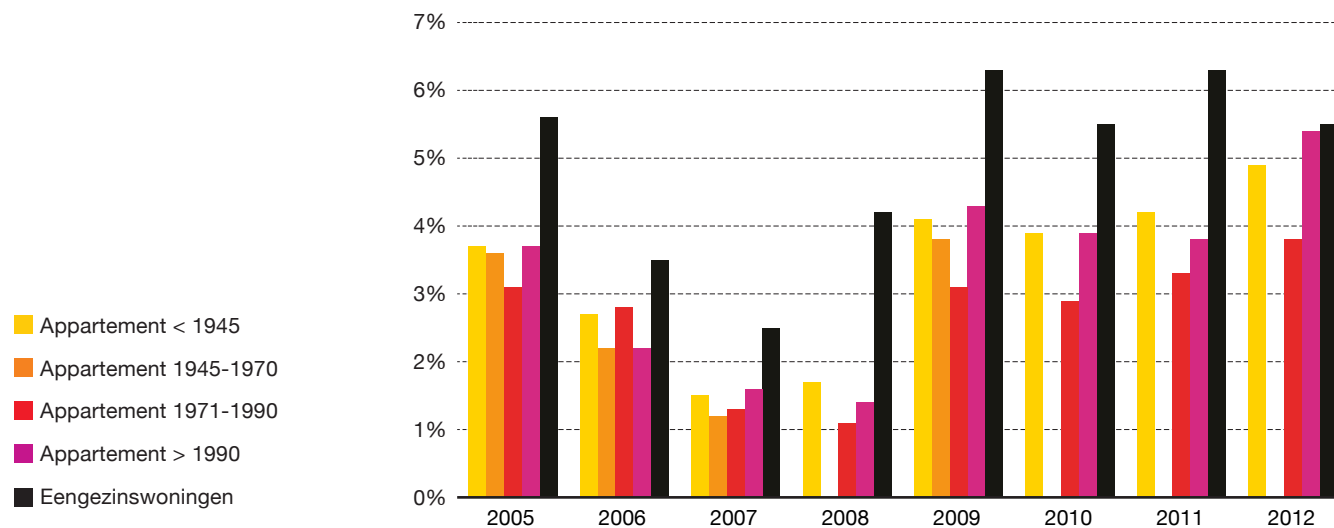
Inhoud



41 Mediane looptijd in dagen



42 Mediane verschil vraag-verkoopprijs





Inhoud

RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Nieuw-West

OSDORP

Het grootschalige stedelijke vernieuwingsproject Nieuw West is gelukkig in omvang afgenomen. Er vindt hier en daar verspreid over een groot gebied kleinschalige vernieuwing plaats, nog steeds mooi van ontwerp. De projecten zijn minder massaal in omvang, waardoor de woningen rustig opgenomen kunnen worden door de markt.

NIEUWBOUW

Ten opzichte van vorig jaar zien we dat de verkoop van nieuwbouw bijna volledig stil kwam te liggen. Dit kwam even ten gunste van de bestaande bouw.

Nadat vraagprijzen beter afgestemd waren op de portemonnee van de kandidaat-kopers, trok de verkoop weer aan. Het is weer tijd om echt te onderzoeken welk product de doelgroep wenst en wat deze betalen kan.

BESTAANDE APPARTEMENTEN

In 2011 concludeerden wij dat de doorstroming bijna tot stilstand gekomen was en dat de markt in Osdorp Nieuw West nog hoofdzakelijk bestond uit het bedienen van de starter die geïnteresseerd is in een appartement tot de € 200.000,-. Dit is de eerste helft van 2012 niet gewijzigd hoewel we nu (oktober 2012) een enorme toename in transacties zien in dit segment.

BESTAANDE EENGEZINSWONINGEN

Ten opzichte van 2011 is het aantal transacties flink gedaald en men betaalde 4% minder voor een eengezinswoning. Helaas zagen we na de eerste maanden van 2012 niet zo'n fors herstel zichtbaar als bij verkoop van nieuwbouw.

ALGEMEEN

We merken op dit moment dat er een eindejaarsrally gaande is om nog een huis te kopen met optimale hypotheekrenteaf trek. Dat is nu even mooi maar hoe gaan we 2013 in? Wij hopen op een verstandige politieke beslissing om op z'n minst de leencapaciteit op 106 procent van de aankoopwaarde te laten staan!

Hans Huijg

Nieuw West Makelaardij b.v.

Appartementen, bouwjaar tussen 1945 - 1970:

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar na 1990:

Gelijkblijvende looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Gelijkblijvende looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, toegenomen aanbod, minder verkopen en een prijsdaling in 2012.



Inhoud

SLOTERVAART EN GEUZENVELD-SLOTERMEER

STADSVERNIEUWING TEGEN DE WIND IN

“Het is nog niet af! De stedelijke vernieuwing moet doorgaan.” Woorden die de huidige wethouder stedelijke vernieuwing Nieuw West liet optekenen in het laatste nummer van de Far West Post. Met het wegvallen van het samenwerkingsverband Far West en de moeilijke financiële situatie bij de diverse woningbouwverenigingen, die ook nog ieder hun eigen agenda hebben, is een van de belangrijkste pijlers onder de stadsvernieuwing immers weggeslagen. Maar de woorden van de wethouder klinken in ieder geval vastberaden. Het stadsdeel zal dan ook volgens hem het initiatief naar zich toe moeten trekken om te organiseren wie wat kan gaan doen. Daarbij wordt mogelijke samenwerking met andere ontwikkelpartners niet uitgesloten. Dat biedt dus schijnbaar ruimte voor meer commerciële partijen. Maar in de nieuwe plannen valt bijvoorbeeld ook het verkopen van zelfbouw kavels. De eerste ervaringen zijn hier in Geuzenveld nu mee opgedaan. De animo voor zelfbouw kavels overstijgt het aanbod in ieder geval ruim. Of het idee om de bestaande galerijflats in een ander deel van Geuzenveld – de Bakemabuurt – te verkopen aan studenten, kunstenaars, ondernemers en andere pioniers en om vervolgens van dit gebied een vrije zone (het laten vieren van de strikte bestemmings- en bebouwingsregels) te maken. Daarbij realiseert men zich wel dat men ook goed moet kijken naar zaken als recreatie, uitgaan en winkelen. Nieuw West moet dus ook meer dynamiek gaan krijgen en uitstralen.

LANGE LOOPTIJDEN, FLINKE PRIJSDALINGEN

De cijfers voor 2012 van geheel Nieuw-West zijn weinig bemoedigend. Het beeld over de eerste 9 maanden van 2012 laat eenzelfde beeld zien als verleden jaar: nog meer woningen te koop, nog langere looptijden en flinke prijsdalingen. De aantallen verkochte woningen zijn sinds 2006 structureel aan het dalen. In 2006 werden nog 940 woningen verkocht, voor dit jaar staat de teller vooralsnog op 324. Vooral de prijsdaling voor appartementen is opmerkelijk: 5%. De prijsdaling voor eengezinswoningen bedroeg 2%. Ook de gemiddelde transactieprijs is met € 174.700,- maar liefst 17% lager dan in het topjaar 2008.

“Hopen op een verstandige politieke beslissing”.

De woningmarkt in geheel Amsterdam verkeert in zwaar weer. En Slotervaart en Geuzenveld-Slotermeer zijn daarop geen uitzondering. Integendeel, deze beide wijken van Nieuw West volgen het Amsterdamse beeld. Het meest in het oog springende verschil is dat er procentueel duidelijk minder woningen werden verkocht in Nieuw West in vergelijking met de andere stadsdelen.

De procentuele prijsdaling daarentegen verschilt slechts marginaal met het algemene stadsbeeld. Nieuw West moet het natuurlijk veel meer dan de andere stadsdelen hebben van “de starter”. Als gevolg van de economische malaise is die doelgroep voor een groot deel weggefallen. Met de hypotheek plannen zoals die thans vastliggen zal de verkoop van huizen in Slotervaart en Geuzenveld-Slotermeer nog moeizamer gaan in 2013. De huurmarkt zal van dit verhaal het meeste gaan profiteren, ook in Nieuw West.

Mr George Kloprogge

K2 makelaars

Inhoud

43 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945							1	2
Appartement 1945 - 1970	147	153	170	101	97	127	182	253
Appartement 1971 - 1990	12	16	14	14	7	12	19	30
Appartement > 1990	170	171	141	120	189	271	351	416
Eengezinswoningen	108	116	95	103	165	178	201	244
Totaal	437	456	420	338	458	588	754	945

44 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	2	5	5	3	1	4	4	2
Appartement 1945 - 1970	324	343	400	317	299	268	199	135
Appartement 1971 - 1990	39	63	55	59	38	31	24	18
Appartement > 1990	229	266	247	224	158	150	130	90
Eengezinswoningen	261	263	275	229	197	163	154	79
Totaal	855	940	982	832	693	616	511	324

45 Prijsstijging per m²

(in %)

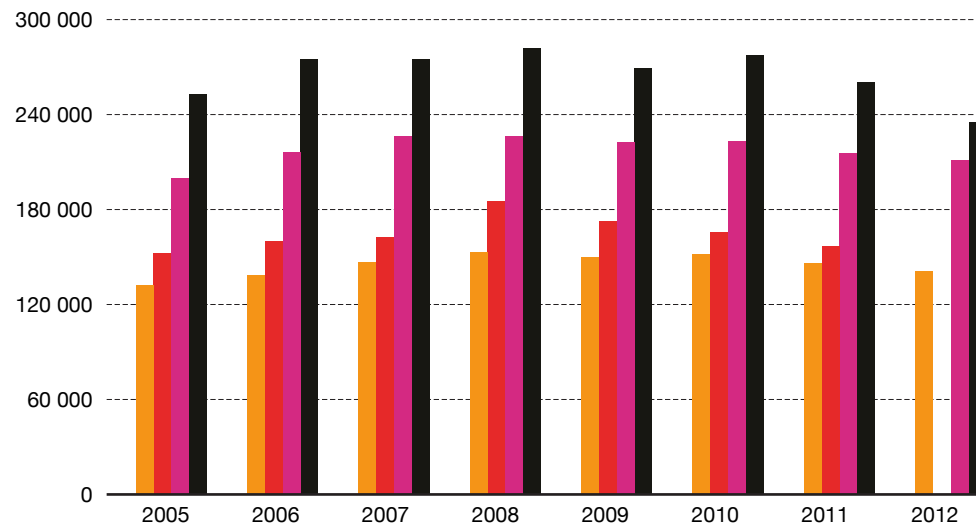
Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945								
Appartement 1945 - 1970	0,2	3,8	7,3	4,4	0,7	2,5	-3,3	-5,1
Appartement 1971 - 1990	-4,8	8,2	7,6	3,5	-6,8	1,4	8,7	
Appartement > 1990	0,6	5,7	4,7	1,8	-2,3	-1,2	-2,7	-5,1
Eengezinswoningen	-0,4	5,2	7,1	-0,6	-2,2	4,4	-5,2	-1,9
Totaal	-0,1	5,0	6,5	2,2	-1,2	2,0	-3,1	-4,0

46 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	40		€ 111.000	€ 148.750
Stapelwoningen 1945-1970	26.220	€ 146.000	€ 143.000	€ 141.000
Stapelwoningen 1971-1990	4.020	€ 156.800	€ 162.500	€ 152.500
Stapelwoningen >1990	14.770	€ 215.400	€ 222.000	€ 206.500
Rijtjeshuis	14.980	€ 260.500	€ 259.500	€ 205.500
Vrijstaand	450		€ 594.500	€ 355.000
Twee-onder-een-kap	450		€ 384.500	€ 323.000

47 Mediane transactieprijs

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen

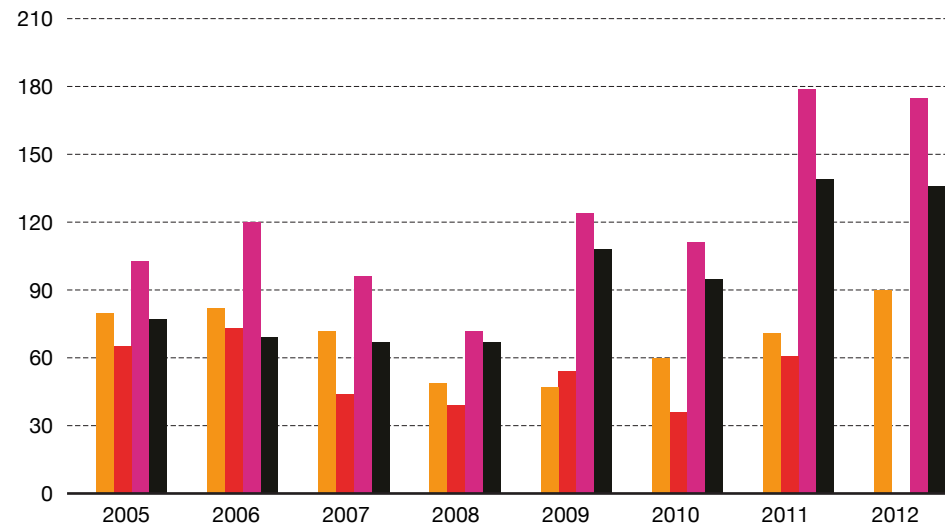


Inhoud



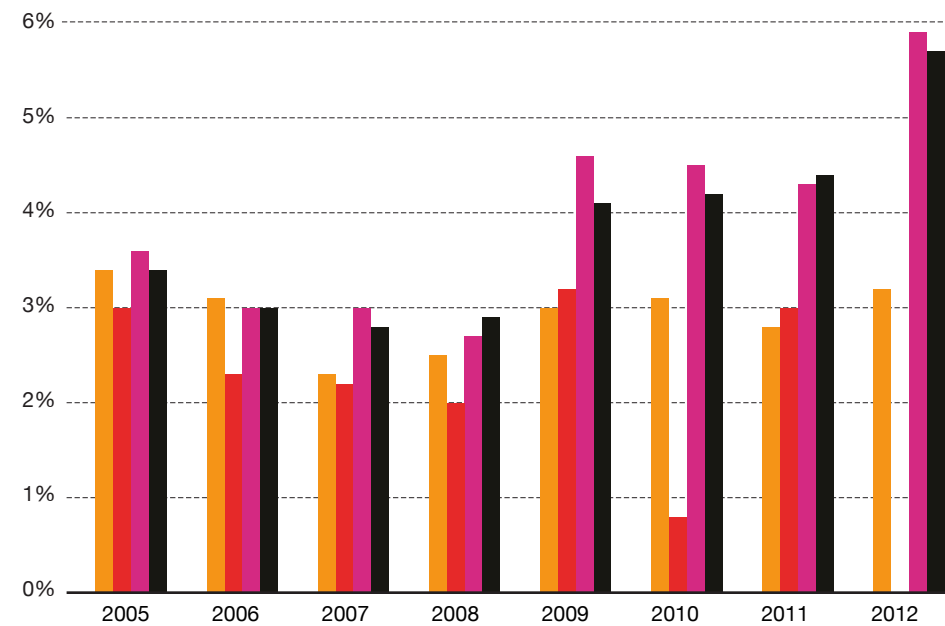
48 Mediane looptijd in dagen

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



49 Mediane verschil vraag-verkoopprijs

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen





Inhoud



RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel West

oud-west de hallen

De kogel is door de kerk, net als ooit in de jaren '70 en '80 het braakliggende terrein van Les Halles een krater vormde in het hart van Parijs, wordt nu ook in Oud West "Le Trou des Halles" gevuld! Het Hallen-Gebied is het laatste gebied in Oud-West waar op grote schaal woningen kunnen worden gerealiseerd. Het project De Hallen bestaat uit twee delen, enerzijds de herontwikkeling van het Hallencomplex, een voormalige tramremise van het GVB, door de TramRemise Ontwikkelingsmaatschappij. Het gebied wordt ontwikkeld tot een levendige ontmoetingsplaats voor de buurt en de stad, met respect voor, en volledig behoud van, het monument als cultureel erfgoed. Het plan bevat onder meer een hotel, bibliotheek, tv-studio, filmtheater en een café/restaurant. In hal 17, die wordt afgenomen door Stadsherstel, komt een modecentrum. Anderzijds worden op de kavel Nieuwbouw Zuid aan de Bilderdijkgracht door Van Wijnen 121 vrije sector woningen ontwikkeld alsmede een ondergrondse parkeergarage met 310 parkeerplaatsen.

WINKELLINT

Tegelijkertijd wordt er hard gewerkt aan de storende onderbreking in het Oost – West winkellint tussen de Elandsgracht over de Kinkerstraat naar de Postjesweg. Na jaren van verval en discussie vorderen de werkzaamheden aan project Vinkzicht gestaag en begin volgend jaar zal hier de loop in de winkelstraat versterkt worden met nieuwe winkels achter een schitterend gerestaureerde gevel. Ik hoop dat de Kinkerstraat nu eindelijk het visitekaartje van de buurt kan worden.

DE WONINGMARKT

Goed wonen in Oud-West blijft populair: 921 gelukkige kopers vonden tot nu toe dit jaar een nieuw huis in Oud-West. Hoe aantrekkelijk dit deel van de stad ook is, potentiële kopers zijn op dit moment risico-avers en in de praktijk merk je bijna dagelijks dat potentiële kopers excuses zoeken om een woning niet te kopen. Het aanbod is dan ook met 47% sterk gestegen.

De kritische koper die zijn droomhuis heeft gevonden is slechts bereid te kopen tegen een lagere prijs. Met een oplopende looptijd is tevens de m² prijs het afgelopen jaar gedaald met 3,4%. Deze komt daarmee op het

Appartementen, bouwjaar voor 1945:

Toegenomen looptijd, licht toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1945 - 1970:

Sterk toegenomen looptijd, gelijkblijvend verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar 1970 - 1990:

Sterk toegenomen looptijd, gelijkblijvend verschil tussen vraag en verkoopprijs, sterk toegenomen aanbod, minder verkopen en een hele lichte prijsstijging in 2012.

Appartementen, bouwjaar na 1990:

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een prijsdaling in 2012.

"Oud-West is bijna af..."

niveau van 2006 ondanks een fors verlaagde overdrachtsbelasting naar 2% en een hypotheekrente die nog steeds op een aantrekkelijk niveau ligt. Kopen is dus weer veel aantrekkelijker geworden, maar waar ligt de bodem? Dat is de vraag die de hele woningmarkt in een wurggreep houdt.

Mensen moeten echter wonen en kwalitatief goed gebouwde én geprijsde woningen met een fijne buitenruimte vinden nog steeds snel hun weg naar een koper.

Ondertussen stijgt, mede door de gedaalde woningproductie, het stuwmeer van onvervulde behoefte. De huurprijzen liggen nog steeds hoog in relatie tot het gebodene en huren is voor de meeste mensen slechts een optie voor de kortere termijn. Ondertussen is het goed wonen in Oud-West voor de mensen die de stap gezet hebben!

Paul Gaikhorst

Gaikhorst Makelaars & Taxateurs o.g.



Inhoud

BOS EN LOMMER

Het stadsdeel Bos en Lommer is al langere tijd samengevoegd met de stadsdelen Oud West, de Baarsjes en Westerpark. Samen vormen ze het stadsdeel West. De specifieke cijfers van Bos en Lommer zijn om die reden verwerkt in de cijfers van Stadsdeel West.

FLINKE PRIJSDALING

De woningmarkt is een inelastische markt. Verkopers zijn daardoor niet snel bereid de vraagprijs naar beneden bij te stellen, hoewel dat vaak de enige oplossing is om je huis te verkopen. Zo ook de verkopers in Bos en Lommer. In de eerste jaren van de crisis daalden de prijzen in de markt nauwelijks maar nu is er wel sprake van sterke prijsdalingen. Dat geldt ook voor Stadsdeel West. In 2011 hadden we in dit stadsdeel nog te maken met een prijsdaling van 3,1%. Nu, in 2012 zijn de prijzen gedaald met 3,4%. Daarnaast is de tijd dat een huis te koop staat toegenomen, net als het aantal woningen. Wat dat betreft heeft de crisis de woningmarkt in Bos en Lommer hard geraakt.

KANSEN STARTERS

De prijsdaling heeft ook sterk te maken met de onzekerheid bij de kopers. Onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek, de economische vooruitzichten, de regelgeving met betrekking tot kredietverstrekking enzovoorts. Vooral de starters worden hiermee geconfronteerd. En laten er nou net veel starters actief zijn in Bos en Lommer. Een bijkomend probleem zijn de aflopende erfpachtcontracten. Kopers zijn huiverig om een woning te kopen waarvan het erfpachtcontract binnenkort afloopt. Bovendien zijn banken op hun beurt voorzichtig met de financiering hiervan. Wat dat betreft zou Bos en Lommer nog meer dan andere buurten gebaat zijn bij een regeringsbeleid waarbij de starter op de woningmarkt meer kansen krijgt. Denk bijvoorbeeld aan het afschaffen van overdrachtsbelasting voor starters, het herinvoeren van de Starterslening en de Koopsubsidie, volledige hypotheekrenteaftrek en aflossingsvrije hypotheek voor deze groep, ruimere verstrekkingnormen enzovoorts.

VEEL NIEUWBOUWPROJECTEN

Maar er is ook goed nieuws. Er zijn gelukkig nog diverse nieuwe initiatieven in Bos en Lommer. Klein en betaalbaar lijkt een succesformule in crisistijd. Kijk bijvoorbeeld naar het project De Studio van AM en

“Bos en Lommer is een buurt die nog steeds sterk in ontwikkeling is en kansen biedt”

Stadgenoot. In het voormalig GAK gebouw hebben AM en corporatie Stadgenoot koopstudio's en appartementen voor starters gerealiseerd met prijzen vanaf € 75.000,- (exclusief afkoop erfpachtcanon).

De interesse voor dit project was aanzienlijk, zeker gezien het tijdsbeeld en de afgenomen vraag op de woningmarkt.

Nieuwbouwproject De Laan van Spartaan is inmiddels ook in volle gang. De nieuwbouwontwikkelingen rondom het Bos en Lommerplein zijn na wat tegenslagen inmiddels afgerond en is een verrijking voor de buurt geworden. De buurt knapt op en trekt ondernemers aan. Leuke, trendy winkels, eetcafés en restaurants, goede openbaar vervoer mogelijkheden en nabij de uitvalswegen, maken de Bos en Lommer toch een interessant woongebied.

Kortom, Bos en Lommer is een buurt die nog steeds sterk in ontwikkeling is en die kopers, beleggers en woningbouwverenigingen volop kansen biedt.

Bos en Lommer is hard geraakt door de crisis op de woningmarkt. Prijzen staan onder druk en het aanbod neemt toe. Met name de starters hebben het moeilijk. Maatregelen van overheidswege zijn hard nodig. Gelukkig is er ook goed nieuws te melden: Diverse nieuwbouwontwikkelingen zijn succesvol in deze buurt. Met name de kleine, goedkope, betaalbare appartementen geschikt voor starters blijken goed verkoopbaar. Kortom, Bos en Lommer is een buurt die nog steeds sterk in ontwikkeling is en die kopers, beleggers en woningbouwverenigingen volop kansen biedt.

Bas Slop

BenS Makelaars



Inhoud

DE BAARSJES

Hoewel het stadsdeel De Baarsjes inmiddels is opgegaan in Stadsdeel West, blijft voor mij De Baarsjes als buurt gewoon voortbestaan. Zeg je “De Baarsjes” dan weet elke Amsterdammer over welk gebied je het precies hebt, ‘prima woongebied’ met net wat ruimere woningen, tussen grofweg Jan van Galenstraat en Surinameplein. Nu zou ik natuurlijk makkelijk een stukje kunnen schrijven waarin ik mee ga in de algehele malaise die we dagelijks vanuit de media over ons heen gestort krijgen, maar daar doe ik niet aan mee. Kom nou, het is toch niet alleen maar kommer en kwel. Ook als het wat minder gaat met bepaalde onderdelen van de woningmarkt zijn er altijd positieve ontwikkelingen. De negatieve aspecten worden naar mijn mening al te veel uitgelicht, dus heb ik besloten het positieve onder het voetlicht te brengen en dan heb ik mazzel dat ik het over De Baarsjes mag hebben.

WONINGEN OP HOOG NIVEAU LUXE RENOVEREN

Het is een kopersmarkt, de koper heeft het voor het zeggen en kan rustig afwachten, uitkiezen en zijn eisen stellen, hij krijgt eindelijk weer waar voor zijn geld en dat was in het verleden wel eens anders. Gelukkig wordt er in De Baarsjes nog redelijk voldaan aan deze eis. Waar in dit gedeelte van de stad de woningcorporaties nog tegen ‘vrij op naam stuntprizen’ voormalige sociale huurwoningen proberen te slijten en daarmee de starter van 5 jaar geleden die nu probeert te verkopen in het vaarwater zit, zie je in De Baarsjes steeds meer ontwikkelaars die woningen op hoog niveau luxe renoveren. Die verkopen in de huidige markt nog prima. De reden is simpel, als starter lukt het met één inkomen nagenoeg niet meer om een fatsoenlijke hypotheek te krijgen dat is waar, dus is die aangewezen op de vrije sector huurmarkt (veelal + € 1.000). Enig alternatief voor de starter is om (min of meer gedwongen) met z’n tweeën te kopen, maar dan willen ze geen woning waar ze binnen enkele jaren weer uitgegroeid zijn en ook een fatsoenlijke verbouwing is niet meer mee te financieren. In dit gat in de markt zijn de ontwikkelaars gestapt. In De Baarsjes konden nog woningen worden gesplitst, de bruto woonoppervlaktes in de Chassébuurt zijn rond de 70 m² per laag en aan het eerste deel van de Bonairestraat staat zelfs nog groter. Twee (soms drie) slaapkamers zijn in dergelijke woningen prima te realiseren, luxe inbouwkeukens en badkamer met ligbad en/of inloopdouche. Ze worden veelal nog voor de oplevering verkocht voor prijzen tot € 250.000,- maar

dan heb je ook wel een plaatje van een ruime woning die sleutelklaar wordt opgeleverd, waar je voorlopig nog jaren mee voort kunt. Kwestie van vraag en aanbod op elkaar afstemmen en met twee inkomens een prima optie voor de lange termijn.

OUDERS KOPEN VOOR STUDERENDE KINDEREN

Een andere groep kopers die we het afgelopen jaar steeds meer tegen komen in De Baarsjes zijn de ouders uit de provincie, die voor studerende zoon of dochter kopen. Doordat de appartementen in dit gedeelte van de stad net even ruimer zijn, kunnen er veelal makkelijk drie studerende kinderen worden gehuisvest. Waar voor een gemiddelde studentenkamer makkelijk € 400,- á € 500,- per maand wordt betaald, is een voordelige koopwoning in De Baarsjes een goed alternatief met op termijn zelfs een redelijk rendement op de investering.

Veel mensen weten niet beter en denken dat De Baarsjes vrijwel geheel bestaat uit sociale huurwoningen en uitpompprojecten van woningbouwverenigingen met goedkope starterswoningen. Natuurlijk zijn die er ook, maar het is echt een verkeerd beeld: De Baarsjes is ontzettend divers qua woningtypes, maar je moet ze wel weten te vinden. Wat te denken van de pittoreske huisjes aan de Slatuinenweg, al eens gezien? Of dubbele benedenwoningen aan de Chasséstraat met een woonoppervlak van ruim 140 m² plus tuin van 8,15 breed x 27 meter diep, maisonnettes met dakterrassen aan de Orteliusstraat en zo kan ik nog wel even doorgaan.

LEEFBAARHEID WIJK GAAT VOORUIT

Dankzij de negatieve berichtgeving in de media over de woningmarkt is zoals hiervoor aangegeven de koper anno 2012 een stuk kritischer geworden en weet dat hij zijn nieuw aangeschafte woning voor langere tijd dan in het verleden zal moeten bewonen en eist ‘value for money’ en juist daarom weet hij dat hij in De Baarsjes goed terecht kan. Mede door de aantrekkingskracht die dit deel van Amsterdam op de kopersmarkt heeft, zie je steeds meer en meer trendy cafés als Grand Café Edel en Bar Baarsch hun intrede doen, ook daardoor gaat de leefbaarheid van de wijk er aanzienlijk op vooruit.

De gemiddelde cijfers van ook De Baarsjes mogen dan iets gedaald zijn, hou er rekening mee dat het gemiddelden zijn: er zijn zeer zeker ook uitschieters naar boven. De Baarsjes is en blijft (ook anno 2012) voorlopig een prima investering voor de lange termijn.

Fred Koot

Fred Koot Makelaardij



Inhoud

WESTERPARK

“FOCUS OP HET WATER”

Hoe de koopwoningmarkt er op dit moment voor staat is de lezer wel bekend. Dus we gaan ons concentreren op de toekomst.

De aankomende jaren zullen in het teken staan van vermindering van schulden, niet alleen bij banken en bedrijven maar ook huishoudens. Hierdoor zal er op een andere manier naar de woningmarkt worden gekeken, de trend naar huren is duidelijk merkbaar. De flexibiliteit en vrijheid zijn opeens “hot topics” geworden. Er wordt door verkopers duidelijk meer gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de leegstandswet. Verhuren op tijdelijke basis biedt voor woningeigenaren, maar ook zoekers op de huizenmarkt, kansen. De banken zijn over het algemeen bereid hieraan mee te werken. Het voorkomt dat er een massa woningen leegstaan. Ook grote beleggers, woningbouwcorporaties en pensioenfondsen zien kansen op de huurmarkt en dankzij de “Donner” punten ook mogelijkheden voor de middeninkomens met huren tot € 1.000,-. Het bezitten van onroerend goed hoeft op deze manier niet alleen een last te zijn.

Gelukkig zijn er ook lichtpuntjes. De startersmarkt, en dan vooral de uitpandwoningen van de corporaties, verkopen wel. Tot circa € 175.000,- is de opname in de markt goed. Dit zijn over het algemeen kleinere woningen tot circa 55 m² maar voorzien duidelijk in een behoefte. Startersleningen dragen bij aan het verkoopssucces.

ZELFBOUWKAVELS POPULAIR

Nog een positief punt: de zelfbouwkavels van de gemeente zijn zeer populair en overschreven. Verschillende partijen zijn nu plannen aan het maken voor grote en kleine projecten. Hetzij in een kant en klaar product, zelfbouw kavel of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het wonen aan het water blijft voor de consument toch zeer aantrekkelijk en in dit gebied zijn er volop kansen. “Blok 0” ligt in de houthaven, aan de rand van de Spaarndammerbuurt. Dit gebied is nu bekend van de tijdelijke studentenwoningen, Strand West en REM-eiland. Hier komen totaal zeven eilanden omringd door het IJ. Blok 0 markeert de start van de ontwikkeling van de Houthaven. In de Houthaven woont bijna iedereen aan het water, er komen 70 ligplaatsen voor woonboten en bijna iedereen kan een bootje recht voor de deur leggen.

“Het wonen aan het water blijft voor de consument toch zeer aantrekkelijk en in dit gebied zijn er volop kansen.”

DOORSTROOM KOMT NIET OP GANG

Helaas blijft de verkoop in de bestaande bouw achter. De doorstroom komt niet op gang, ook niet in Westerpark. Door de daling van de huizenprijzen zitten verkopers vast of moeten bij verkoop een restschuld kunnen dragen. Er is veel aanbod en in verhouding wordt weinig verkocht. De appartementen in het middensegment zijn het grootste zorgenkind. Daar de starters niet doorstromen naar de grotere appartementen zijn daar de grootste prijsdalingen waar te nemen. Hierdoor zijn er ook veel eigenaren die gedwongen worden te blijven wonen in de huidige woning. Maar ook het feit dat verkopers eerst willen verkopen voordat er gekocht wordt geeft nog een extra druk aan de aanbodzijde.

Ondanks de moeilijke tijden blijven de dynamiek in Westerpark en het culturele leven boeiend. De Amsterdamse Fashionweek, popconcerten in de zomer, culinaire activiteiten en manifestaties, alsmede het aanbod van populaire horeca gelegenheden maken van het Westerpark “the place to be”. Westerpark blijft een gewilde plek om te wonen, te werken en te leven.

Anton van Klooster

Hallie & Van Klooster Makelaardij

Inhoud

50 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	368	267	208	172	559	640	738	1.060
Appartement 1945 - 1970	15	12	25	4	15	22	20	35
Appartement 1971 - 1990	16	6	10	11	24	34	23	38
Appartement > 1990	56	36	21	15	68	85	95	156
Eengezinswoningen	8	7	10	6	18	22	14	19
Totaal	463	328	274	208	684	803	890	1.308

51 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	1.199	1.399	1.478	1.415	1.321	1.299	1.336	767
Appartement 1945 - 1970	27	56	110	59	40	50	48	31
Appartement 1971 - 1990	82	85	63	51	68	58	68	37
Appartement > 1990	129	110	124	129	108	120	108	75
Eengezinswoningen	31	22	24	15	17	23	16	11
Totaal	1.468	1.672	1.799	1.669	1.554	1.550	1.576	921

52 Prijsstijging per m²

(in %)

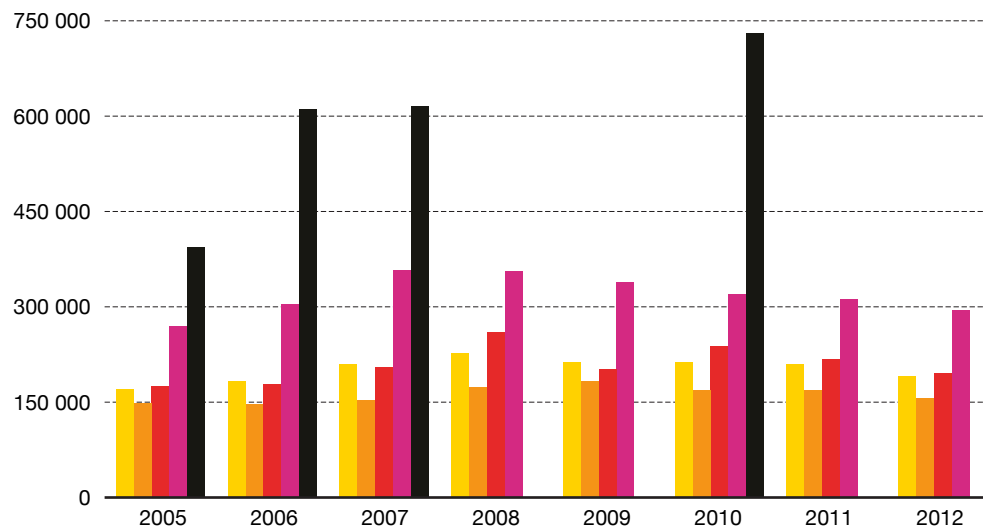
Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	1,1	12,7	19,0	1,3	-6,6	3,2	-3,1	-3,4
Appartement 1945 - 1970	44,3	3,7	15,3	0,8	0,7	-3,5	-5,5	-12,2
Appartement 1971 - 1990	-1,7	5,0	22,8	11,2	-11,6	-1,1	-3,5	0,1
Appartement > 1990	10,6	5,6	11,5	-0,4	-3,2	-2,2	-2,4	-2,6
Eengezinswoningen	-7,3	14,4	25,1			22,7		
Totaal	2,4	11,6	18,5	1,4	-6,3	2,7	-3,1	-3,4

53 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	55.360	€ 209.400	€ 197.000	€ 187.500
Stapelwoningen 1945-1970	4.470	€ 169.200	€ 157.500	€ 153.000
Stapelwoningen 1971-1990	5.960	€ 217.600	€ 228.000	€ 227.500
Stapelwoningen >1990	7.910	€ 312.700	€ 281.000	€ 272.000
Rijtjeshuis	390		€ 404.000	€ 135.000
Vrijstaand	10			
Twee-onder-een-kap	10			

54 Mediane transactieprijs

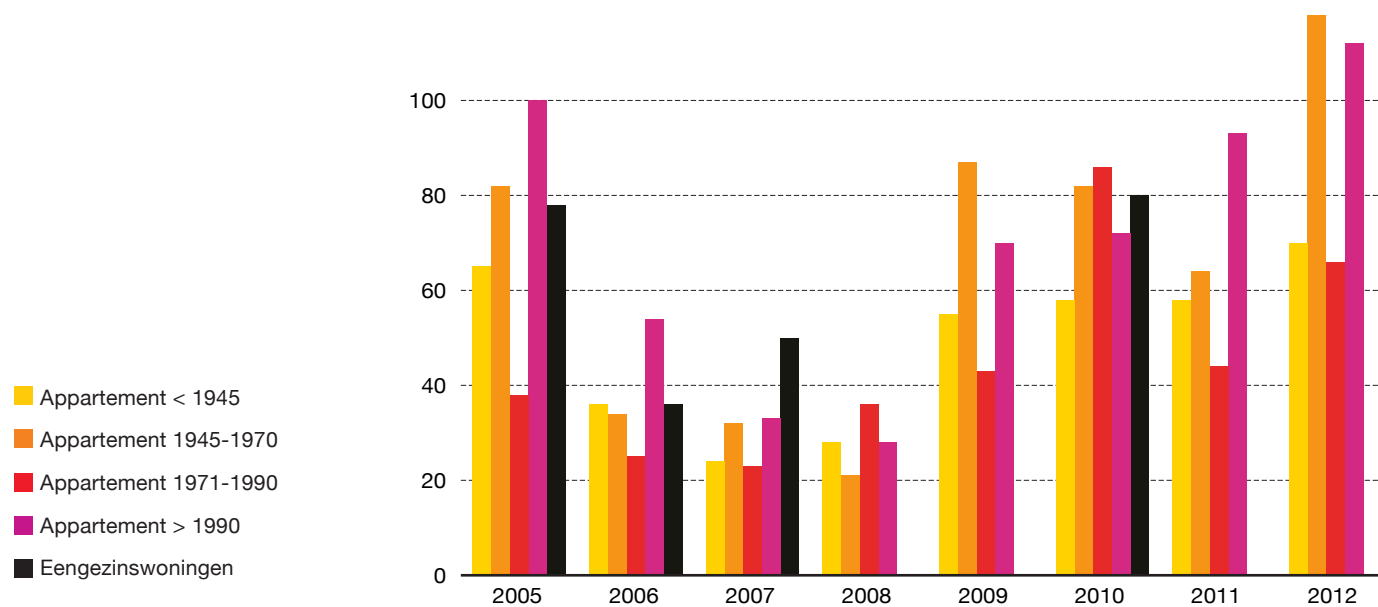
- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



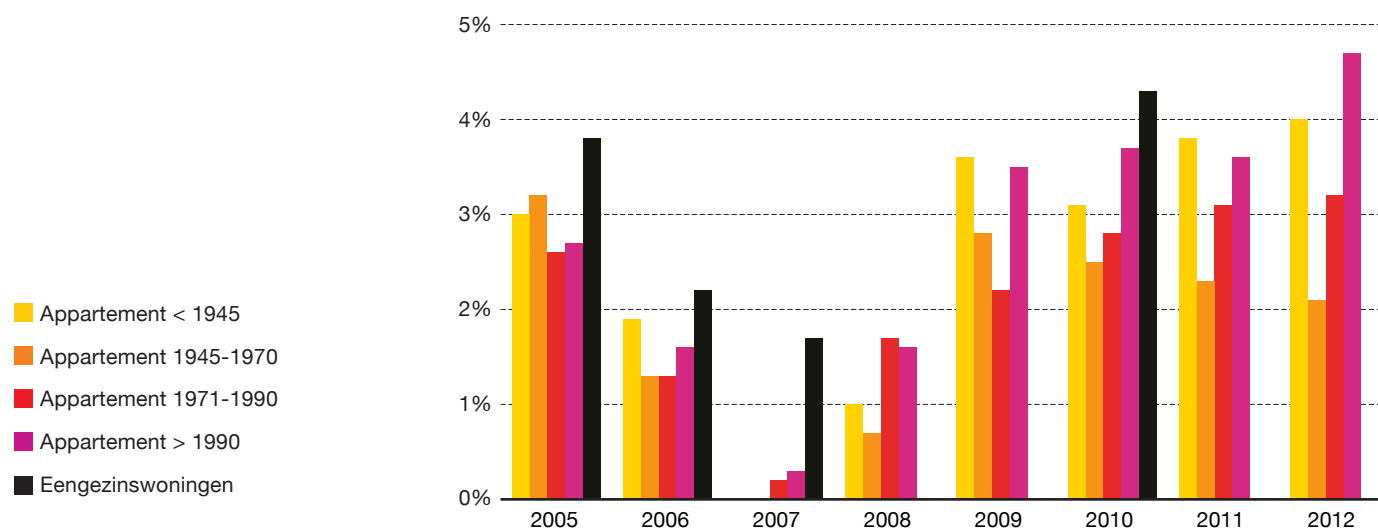
Inhoud



55 Mediane looptijd in dagen



56 Mediane verschil vraag-verkoopprijs





Inhoud



RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Noord

De woningmarkt in Amsterdam-Noord volgt de rest van de Amsterdamse woningmarkt. Wat we uit de cijfers kunnen concluderen is dat de voorraad te koop staande woningen enorm is toegenomen, net als de looptijd omhoog, en de verkoopprijzen omlaag zijn gegaan. Helaas is dit geen nieuws, aanvullend op wat ons al geruime tijd door bijvoorbeeld de media wordt voorgespiegeld. Wat ook geen nieuws is, is dat ten opzichte van 2011 er feitelijk niet veel is veranderd. Kleinere appartementen in de nieuwbouw verkopen relatief goed, in de bestaande bouw minder. Vaak heeft dit te maken met de kwaliteit van de aangeboden woningen. Grotere appartementen worden echter zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw slecht afgezet. Nog steeds is daarvoor slechts een zeer beperkte doelgroep te vinden. Een appartement is buiten stadscentra in het algemeen heel vaak een negatieve keuze, die vaak moet worden gemaakt op de beperkte beschikbaarheid van financiële middelen.

POSITIEVE FLOW

Grondgebonden eengezinswoningen, met een echte tuin en parkeermogelijkheden op eigen erf zijn de nog courante producten, hoewel ook hier de opbrengsten naar beneden moeten worden bijgesteld. De verkoopsnelheid is ook bij nieuwbouwprojecten altijd goed te meten en ook daar ligt het natuurlijk niet meer op het niveau van een aantal jaren geleden. We kunnen wel concluderen dat de verkoopsnelheid voor grondgebonden nieuwbouw eengezinswoningen best redelijk is, hoewel de mensen natuurlijk niet meer in slaapzakken voor de deur liggen. Wel echter een feit dat de gedachte, dat het stadsdeel aantrekkelijker wordt, wordt ondersteund.

Amsterdam-Noord blijft zich doorontwikkelen. Met bijvoorbeeld de opening van EYE, het nieuwe filmmuseum, is een nieuwe impuls gegeven aan de positieve flow waarin de populariteit van Noord zich bevindt. Maar ook de vorderingen die worden gemaakt met de Noord/Zuid lijn (we zijn toch weer een jaar verder) helpen bij de verdere ontsluiting van het prachtige groene stadsdeel Noord. Initiatieven zoals de Landmarkt aan de Schellingwouderdijk, en andere initiatieven op het NDSM-terrein zijn nog slechts voorbodes van wat er allemaal komt gaan aan nieuwe en extra voorzieningen.

Appartementen, bouwjaar voor 1945:

Gelijkblijvende looptijd, gelijkblijvend verschil tussen vraag en verkoopprijs, minder aanbod, minder verkopen en een sterke prijsstijging in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1945 en 1970:

Sterk toegenomen looptijd, afgenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1970 en 1990:

Sterk toegenomen looptijd, sterk toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Sterk toegenomen looptijd, sterk toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.



Inhoud

De positieve flow is wellicht ook te danken aan de slechtere woningmarkt cijfers. Woningprijzen dalen, nieuwbouwprojecten blijven op de plank liggen. Dat heeft tot gevolg dat de wens om groter te gaan wonen met een tuin, in het geval van bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, kan of moet worden verwezenlijkt binnen de stadsgrenzen. Veel geplande nieuwbouw in uitbreidingsgebieden stagneert immers. Amsterdam-Noord is een stadsdeel wat daar nog steeds van profiteert.

BETERE BALANS KOOP- EN HUURWONINGEN

Vier grote nieuwbouw- vernieuwingsgebieden in Noord verbinden het gehele Stadsdeel met elkaar. Van west naar oost zijn dit, De Bongerd, De Banne, het CAN-gebied (waaronder valt de vernieuwing en uitbreiding van het Winkelcentrum Boven 't IJ), en de Waterlandpleinbuurt. De ontwikkelingen aan het IJ en de Buiksloterham zorgen voor de aansluiting met de rest van de stad. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor, verbonden aan elkaar, dat het stadsdeel er veel frisser en aantrekkelijker uit gaat zien. Samen met grootschalige uitpondingsprojecten wordt gestaag gewerkt aan een betere balans tussen koop- en huurwoningen. Juist in deze tijd een belangrijk extra argument om de verhuisfocus ook op Amsterdam-Noord te richten. En kijk eens vanuit de lucht! Dan zie je het groenste stadsdeel!

KANSEN

Conclusie van dit relaas; de veranderende marktomstandigheden gaan niet voorbij aan Noord, maar bieden ook kansen, al moet alles worden gezien in het perspectief van de huidige tijd.

Niels van Meekeren

ERA Van de Steege Makelaars

*“Amsterdam Noord blijft zich
hard doorontwikkelen”.*



Inhoud

57 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	6	27	8	5	16	20	32	27
Appartement 1945 - 1970	86	77	76	52	51	70	75	158
Appartement 1971 - 1990	42	64	41	39	41	54	107	134
Appartement > 1990	16	24	10	11	18	27	34	38
Eengezinswoningen	81	74	70	57	66	82	100	144
Totaal	231	266	205	164	192	253	348	501

58 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	16	42	50	39	33	50	77	32
Appartement 1945 - 1970	168	166	195	181	144	124	80	60
Appartement 1971 - 1990	114	168	161	155	135	87	102	58
Appartement > 1990	26	29	16	19	18	30	25	21
Eengezinswoningen	210	203	215	163	127	111	142	91
Totaal	534	608	637	557	457	402	426	262

59 Prijsstijging per m²

(in %)

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	-	-3,7	13,7	13,6	1,7	-9,3	-7,9	4,7
Appartement 1945 - 1970	1,7	3,0	7,5	0,4	2,7	-3,5	-5,2	-4,6
Appartement 1971 - 1990	9,3	-2,9	-2,2	9,0	6,5	-4,2	-3,9	-5,8
Appartement > 1990	-1,1	9,7				-2,2	-6,7	-4,6
Eengezinswoningen	-1,1	7,0	3,0	4,0	-3,0	-2,9	-1,3	-8,0
Totaal	2,0	2,6	3,8	4,8	2,1	-4,1	-4,2	-4,9

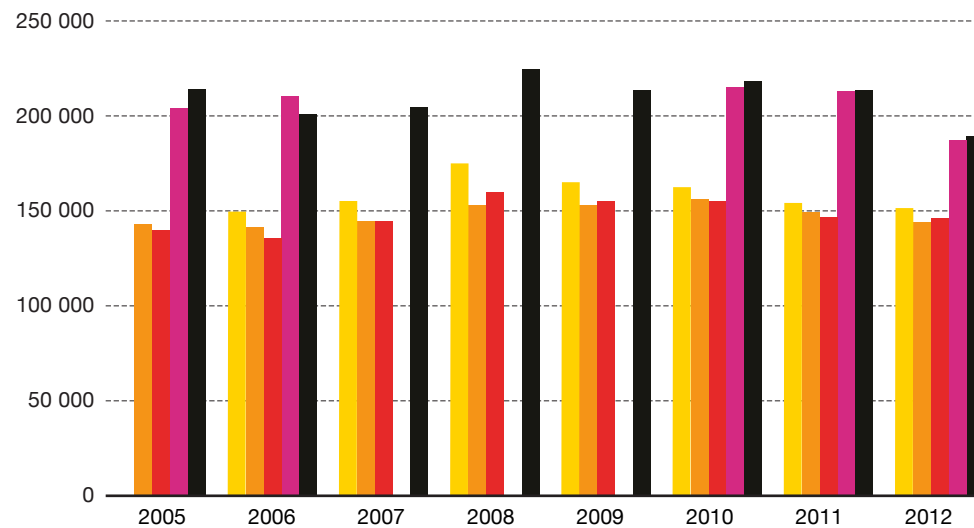
Inhoud

60 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	5.070	€ 154.400	€ 152.000	€ 151.500
Stapelwoningen 1945-1970	10.060	€ 149.200	€ 152.000	€ 151.000
Stapelwoningen 1971-1990	8.300	€ 146.600	€ 154.000	€ 153.500
Stapelwoningen >1990	3.140	€ 213.000	€ 193.000	€ 187.000
Rijtjeshuis	11.650	€ 213.400	€ 204.000	€ 187.500
Vrijstaand	1.140		€ 466.500	€ 319.500
Twee-onder-een-kap	810		€ 365.500	€ 225.500

61 Mediane transactieprijs

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen

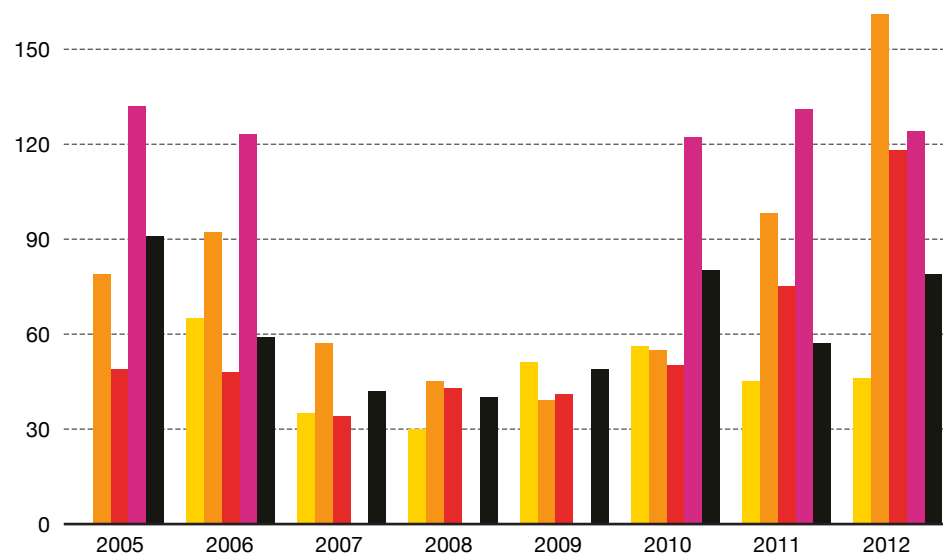


Inhoud



62 Mediane looptijd in dagen

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



63 Mediane verschil vraag-verkoopprijs

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen





Inhoud



RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Zuid

oud-zuid

Oud-Zuid is het **grootste stadsdeel**, waarin Concertgebouwbuurt, De Pijp, Beethovenbuurt, Rivierenbuurt, Buitenveldert en Hoofddorppleinbuurt één geheel vormen. Onder “**Oud-Zuid**” wordt eigenlijk beschouwd: De Pijp, Concertgebouw- en Beethovenbuurt. In dit deel van Oud-Zuid blijven de prijzen onverminderd boven het Amsterdams gemiddelde. Prijsniveau van Oud-Zuid wordt slechts in individuele gevallen in het Centrum en Oud-West geëvenaard.

Echter kent Oud-Zuid een variëteit in buurten en typen huizen en appartementen.

Buitenveldert en de Rivierenbuurt hebben een minder gevarieerd en minder tot de verbeelding sprekend aanbod en hebben het daardoor zwaarder en de grootste procentuele daling met een lagere gemiddelde koopsom (appartementen 1940-1990).

Kwalitatief goed onroerend goed kan het echter ook op deze locaties goed doen: zie verkoop succes Symphony en Op Zuid en de relatieve hoge koopsommen van benedenwoningen.

Het woningtype dat het meest voorkomt is het vooroorlogse appartement. Dit zijn etage-woningen uit de jaren dertig alsmede boven en benedenhuizen over twee of meer lagen van rond 1900. Met een groot aantal kleinere woningen in De Pijp, Stadionbuurt en Hoofddorppleinbuurt. Grotere woningen vindt men, in een kleiner aantal, vooral in de Concertgebouw-, Museum- en Beethovenbuurt.

GEMIDDELDE KOOPSOM 2012

Na licht herstel in 2011; een verdere verslechtering van de gemiddelde m² prijs van -3.3%. Was de mediane koopsom in geheel Oud-Zuid net boven de € 285.000,-, een daling van 5% tov € 228.000,- gemiddeld in geheel Amsterdam.

Daling aantal transacties tov 2011 is bijna 20%! Ca. 900 woningen tov ca. 1.095 in 2011 in de eerste 3 kwartalen.

De doorlooptijd, “hoe lang duurt het voordat een woning is verkocht?”, is inmiddels gestegen van 77,8 naar 87,6 dagen. Een koper doet langer over een aankoop.

Alle woningtypen geven hierin eenzelfde beeld.

Appartementen, bouwjaar voor 1945:

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1945 en 1970:

Toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod, minder verkopen en een beperkte prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1970 en 1990:

Sterk toegenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod, meer verkopen en een lichte prijsstijging in 2012.

Appartementen, bouwjaar na 1990:

Afgenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod, minder verkopen en een sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Sterk afgenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, gelijkblijvende hoeveelheid aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.

In zijn algemeenheid kan degene die rond 2006 heeft gekocht er nog steeds vanuitgaan dat zijn woning een overwaarde heeft. In specifieke gevallen kan de overwaarde, lees waardestijging, substantieel meer zijn, doch er zijn ook slechte, te dure aankopen of verbouwingen geweest waardoor die woningen geen overwaarde meer hebben. Bij de betere locaties of bij de betere woningtypen en bij de hogere metrages gaat dit laatste vaak op.



Inhoud

RAPPORTAGE STADSDELEN

DIFFERENTIATIE

Net als afgelopen 3 jaren hadden kopers veel keuze en voelden zij vrijwel geen druk om snel te beslissen. In een dergelijke markt worden nog steeds alleen de beste woningen (goed) verkocht. Locatie en relatieve locatie, sfeer, kwalitatieve buitenruimte, courante indeling: woningen die aan al deze voorwaarden goed voldoen EN daarbij met de juiste vraagprijs in de markt worden gezet, hebben het afgelopen jaar geen lagere of in enkel geval vrijwel geen daling gehad. Deze woningen worden dan ook vaak binnen 2-3 maanden verkocht. Anders dan in 2010 en 2011 is het aantal transacties versneld verminderd. De verkiezingen, Europa en fiscale onzekerheid bestendigen een laag consumenten vertrouwen. Het lage consumenten vertrouwen blokkeert de aankoop beslissing. Daarentegen kennen woningen die 2 of 3 voorkeur waarden missen, nog steeds een terugval in gemiddelde opbrengst.

Doelgroep gerelateerde gebieden onderkennen ook een gebiedsgerelateerde terugval. De Beethovenbuurt, Rivierenbuurt en Buitenveldert blijven relatief zwak. De Beethovenbuurt is een locatie met traditioneel veel bankiers en advocaten als potentiële kopers en ook met meer oudere mensen. Deze groepen zijn weinig ondernemend en nog niet echt actief. Ondanks dat in de Concertgebouwboulevard de vraag nog groot is, is de prijscorrectie omlaag van 2009 nog actueel. Anderzijds zijn er wederom een groot aantal opvallend goede verkopen geweest bij duurdere objecten met zelfs historisch gezien hoge opbrengsten.

De goede woningen blijven het goed doen: deze woningen zijn goed verbouwd en modieus afgewerkt en bewoond. Kopers laten zich meer dan anders graag verleiden. De woningen die daar niet aan voldoen laten de kopers links liggen. Ook voor de woningen tussen de € 200.000,- en de € 500.000,- gaat voornoemde op, doch wegen deze factoren in dit grote segment minder zwaar mee in de algemene ontwikkelingen. Bij deze groep vertaalt de beperking van de financieringscapaciteit zich evenredig in hetgeen de koper kan betalen.

VERHUISBEHOEFTE/NOODZAAK

Aantal hits op Funda blijft onverminderd hoog... Kleine woningen te koop op Funda hebben allen een stapelbed in de kinderkamer. Veel woningzoekenden hebben hun verhuis noodzaak of behoefte nogmaals uitgesteld. Het verlangen naar een nieuwe woning kan in veel gevallen weer concreet worden omdat een steeds grotere groep mensen meer zekerheid heeft over baan en inkomen. Daarnaast zijn er veel

“Alleen met de juiste prijs en het goede product verkoopt!”

mensen in de markt die inmiddels hun huis hebben verkocht, tijdelijk (te duur) huren en waar de surplus in opbrengst van het verkochte huis geen rente opbrengt.

Dit alles maakt dat deze groep meer concreet in de markt actief is en meer bereid is tot het kopen van een huis (2% overdrachtsbelasting).

Met name het negatieve politieke en economische sentiment maakt dat deze groep terughoudend is bij hun aankoopbeslissing. Deze groep heeft veel keuze en kiest slechts de beste woning.

LAGE RENTE, FINANCIERBAARHEID EN AFTREKBAARHEID

De huidige rente is relatief laag, ondanks de hoge opslagen van de banken. Dit is nog steeds oorzaak van dat er geen echte en brede daling in de prijzen waarneembaar is. Minder mensen hebben problemen gekregen dan voorspelt.

In brede zin geeft de beperking van financieringsmogelijkheden een extra rem op de markt.

CONCLUSIE

Door het voortdurende lage consumenten vertrouwen, verdere beperking van financieringsmogelijkheden, de negatieve berichtgeving over economie en woningmarkt, is ook woningmarkt in Oud Zuid nu verslechterd, behoudens die voor de beste woningen. De betere woningen, relatief grotere woning blijven relatief gezien schaars en gewild. Daarentegen hebben de mindere courante woningen een grotere prijs afslag gekregen. Slechts de courante huizen vonden een koper, de incourante woningen werden niet verkocht het aantal transacties is drastisch minder. Bij een scherpere en een meer reële vraagprijsstelling zou de doorlooptijd veel korter zijn. Een eigenaar die tot in 2006 heeft gekocht, hoeft in beginsel niet bang te zijn dat hij bij verkoop verlies zou lijden. En een verkoper doet er verstandig aan zijn woning optimaal te presenteren en zelfs vooraf te investeren voordat hij met verkoop start.

Kees Kemp

Broersma Makelaardij



Inhoud

ZUIDERAMSTEL

Het is elke dag weer een plezier om te mogen werken vanuit mijn kantoor in de Rivierenbuurt. De omgeving is architectonisch fraai, groen genoeg om bijna van een tuinwijk te spreken en door de centrale ligging ben je snel in de binnenstad maar ook net zo snel de stad weer uit. Combineer dit met een gevarieerd aanbod van winkels en uitgaansgelegenheden en je mag gerust spreken van een zeer aangename woonbuurt. Goed, het weer is hier ook wel eens minder en 's avonds rijd je wel eens een extra rondje voor een parkeerplaats en ook hier valt er wel eens een kabinet, maar evenzogoed is en blijft het een fijne buurt om te wonen, en te werken voor wat dat betreft.

Toch vinden we dat voor dit jaar weer niet terug in de ontwikkeling van de woningmarkt. De Rivierenbuurt en ook Buitenveldert, tezamen het voormalige stadsdeel Zuideramstel, gaan gebukt onder de voortdurende last van een teruglopende woningmarkt. Er zijn hier processen aan het werk die de aantrekkingskracht van de buurt overschrijden. Politieke en economische onzekerheid gecombineerd met een strenger beleid van banken bij het verstrekken van hypotheekleningen liggen hieraan ten grondslag. Zuideramstel is een combinatie van “de Rivierenbuurt”, een karakteristieke woonwijk met voornamelijk etagewoningen die gebouwd zijn in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw en “Buitenveldert”, een ruim opgezette woonwijk met voornamelijk woningen die tussen 1950 en 1970 gebouwd zijn. Buitenveldert heeft een groter aandeel aan eengezinswoningen. Deze twee wijken worden doorsneden door de Zuidas en de A-10. Zuideramstel maakt tegenwoordig deel uit van het “grote” stadsdeel Zuid met als voornaamste wijken Oud Zuid, De Pijp en de Hoofddorppleinbuurt.

LAATSTE ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT

De ontwikkelingen over het laatste kwartaal van 2011 en de eerste drie kwartalen van 2012 laten het volgende beeld zien in Zuideramstel.

Prijsontwikkeling:

- De gemiddelde transactieprijs van de appartementen in Zuideramstel ligt op dit moment op het prijspeil van 2007. De gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen ligt op het niveau van 2005.
- De prijzen van appartementen in Zuideramstel zijn het afgelopen jaar gedaald met 6,7%. Bij de appartementen in de Rivierenbuurt ligt de mediane transactieprijs op € 230.000,-. Voor de appartementen in

Buitenveldert ligt de mediane transactieprijs op € 149.500,-.

- De prijzen van eengezinswoningen in Zuideramstel zijn het afgelopen jaar gedaald met 8,2%. De mediane transactieprijs ligt op € 252.500,-.

Looptijden:

- Ondanks de voortgaande ontwikkeling van het stellen van realistische vraagprijzen neemt de gemiddelde looptijd bij de verkoop van appartementen toe. De gemiddelde looptijd is toegenomen met 20% ten opzichte van 2011 en bedraagt nu 88 dagen.
- Bij eengezinswoningen is de gemiddelde looptijd nagenoeg hetzelfde gebleven ten opzichte van 2011. De gemiddelde looptijd bedraagt zo'n 100 dagen.
- Daarbij moet opgemerkt worden dat het aantal woningen, appartementen en eengezinswoningen, dat niet verkocht wordt en uiteindelijk als niet verkocht van de markt gehaald wordt, stijgende is. Deze “intrekkings” worden niet meegenomen in de looptijdcijfers.

Verkoopaantallen:

- De verkoop van het aantal woningen in Zuideramstel is voor wat betreft de appartementen sterk afgenomen. Het sterkst in de Rivierenbuurt. Daar is het aantal verkopen van appartementen teruggelopen met 43%. In Buitenveldert bedraagt dit 39%.
- Het aantal verkopen van eengezinswoningen is in geheel Zuideramstel teruggelopen met 38%.
- Bij een dalend aantal verkopen zal het niet verbazen dat het aanbod van te koop staande woningen stijgt. Voor appartementen is het aanbod met 39% gestegen. Voor eengezinswoningen is dit 26%.

De woningen die in Zuideramstel nog steeds relatief goed verkocht worden zijn de begane grond woningen met een zonnige tuin en de ruime bovenwoningen met dakterras gelegen in de Rivierenbuurt. Dit geldt ook voor goede eengezinswoningen met een zonnige tuin in geheel Zuideramstel.

Afsluitend spreek ik de wens uit dat het nieuwe kabinet een krachtig en verstandig beleid ten aanzien van de woningmarkt zal voeren. En als we dan ook nog volgend jaar mondiaal het dal van de economische crisis hebben bereikt, dan kan ik vanachter mijn bureau naar buiten kijken en denken “wat een heerlijke woonbuurt in een zich herstellende markt”.

Jean Paul Schrijver

Makelaarsgroep AMEO

Inhoud

64 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	402	361	198	225	596	718	749	1.059
Appartement 1945 - 1970	79	65	65	54	97	115	176	196
Appartement 1971 - 1990	29	18	10	8	33	40	26	47
Appartement > 1990	38	26	24	22	47	57	116	134
Eengezinswoningen	40	40	32	23	62	75	92	96
Totaal	588	510	329	332	835	1.005	1.159	1.532

65 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	1.314	1.406	1.487	1.324	1.138	1.226	1.128	683
Appartement 1945 - 1970	187	211	254	198	156	185	205	103
Appartement 1971 - 1990	53	61	58	44	45	48	39	38
Appartement > 1990	85	77	93	85	49	117	92	32
Eengezinswoningen	128	119	121	78	79	70	77	41
Totaal	1.767	1.874	2.013	1.729	1.467	1.646	1.541	897

66 Prijsstijging per m²

(in %)

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	7,4	12,1	13,3	0,4	-7,9	5,3	-1,2	-3,4
Appartement 1945 - 1970	-1,2	12,2	12,5	-3,1	-1,3	-3,5	-2,0	-0,8
Appartement 1971 - 1990	12,7	3,2	14,9	2,0	-5,3	-8,8	7,4	0,5
Appartement > 1990	-1,1	18,8	11,7	0,1	-7,3	4,6	-2,6	-7,3
Eengezinswoningen	8,8	3,2	31,4	0,0	-6,2	-5,1	4,5	-8,7
Totaal	6,4	11,5	14,3	0,0	-7,0	3,4	-0,9	-3,3

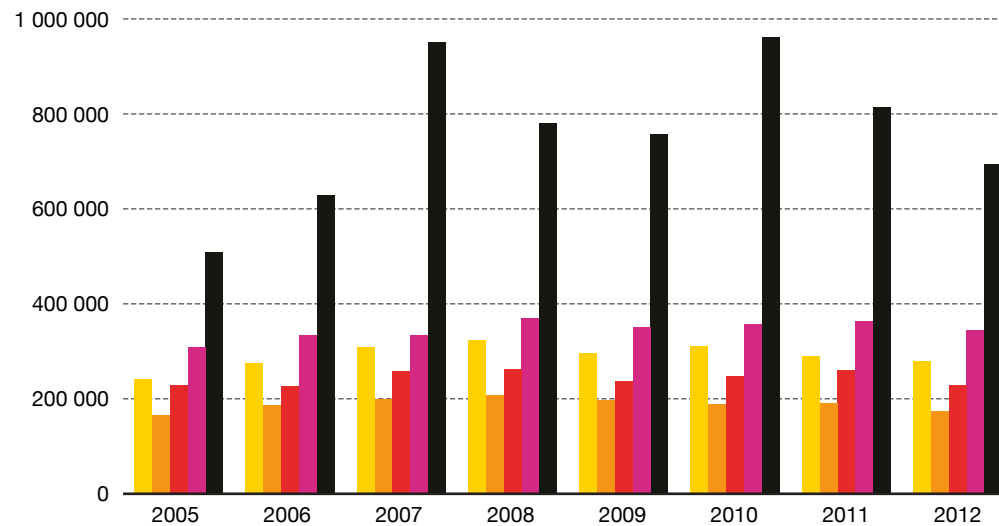
Inhoud

67 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	56.020	€ 290.600	€ 254.000	€ 230.000
Stapelwoningen 1945-1970	9.180	€ 191.600	€ 191.000	€ 178.500
Stapelwoningen 1971-1990	3.650	€ 261.100	€ 239.000	€ 235.000
Stapelwoningen >1990	4.940	€ 363.900	€ 342.000	€ 298.500
Rijtjeshuis	2.690	€ 813.200	€ 611.500	€ 483.750
Vrijstaand	260		€ 1.403.750	€ 522.250
Twee-onder-een-kap	170		€ 1.651.250	€ 1.192.250

68 Mediane transactieprijs

- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen

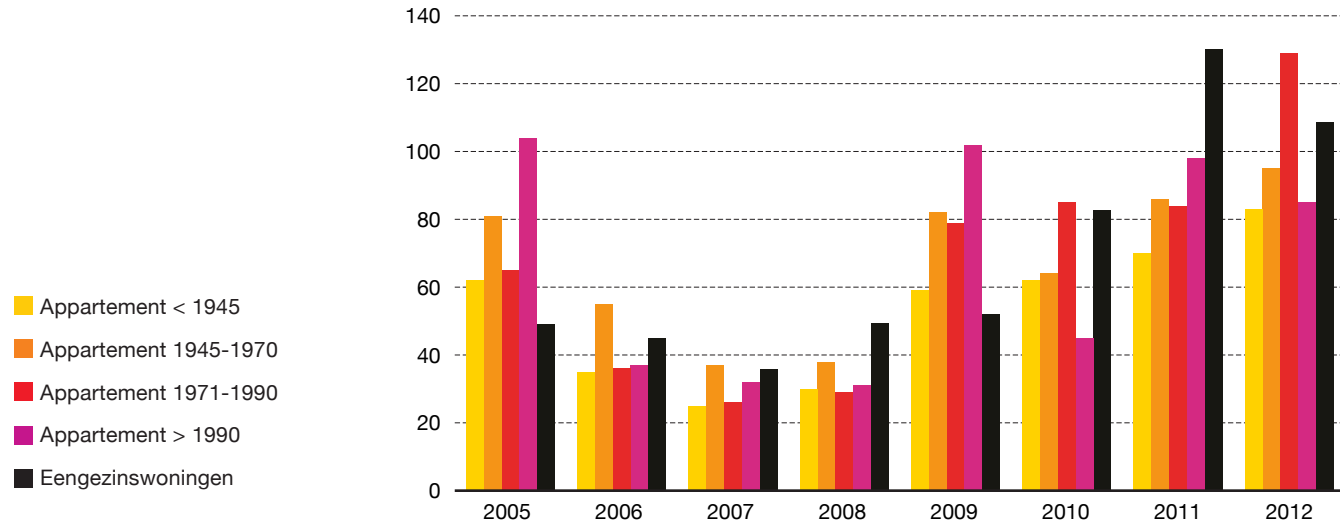




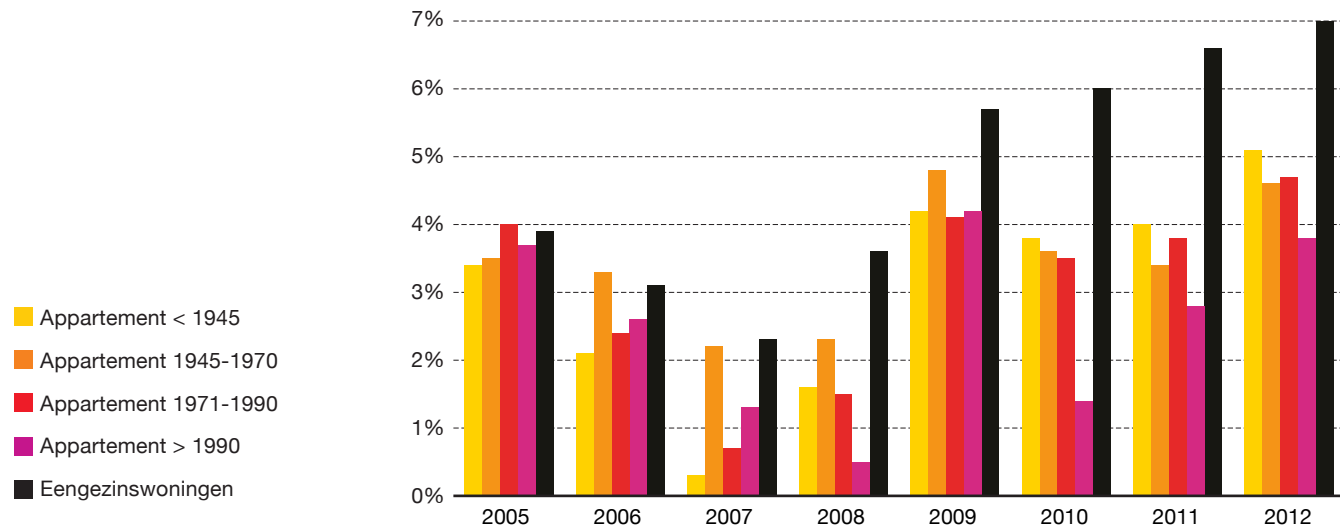
Inhoud



69 Mediane looptijd in dagen



70 Mediane verschil vraag-verkoopprijs





Inhoud



RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Zuidoost

RELATIEF JONG STADSDEEL

Stadsdeel Zuidoost, waarvan de bouw in 1966 is gestart, is een relatief jong stadsdeel en heeft in zijn korte bestaan al veel doorgemaakt. Het voor die tijd vooruitstrevende concept van o.a. volledige scheiding van auto, fiets- en voetgangersverkeer bleek door diverse oorzaken geen succes. Een deel van de wijk, De Bijlmer, verpauperde in hoog tempo waardoor de gehele wijk een slecht imago kreeg.

VOORTVARENDE VERNIEUWING

Op dit moment echter vernieuwt Zuidoost voortvarend. De voor Zuidoost (De Bijlmer) zo kenmerkende honingraatflats zijn voor een groot deel gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw woningen, die in steeds toenemende mate bestaan uit eengezinswoningen in combinatie met laagbouw.

Een klein deel van de nog bestaande honingraatflats zijn, of worden, gerenoveerd en worden als huurwoning of kluswoning op de markt gebracht. In totaal zijn er sinds start bouw in 1966 ca. 7000 woningen gesloopt, wat een noemenswaardig aantal mag worden genoemd voor dit stadsdeel.

Als een nieuw tapijt rolt de vernieuwing thans over Zuidoost heen. Er komen nieuwe, de voor Zuidoost zo kenmerkende, kleinschalige winkel-tjes bij en winkelcentra worden gebouwd of vernieuwd. En ondanks de crisis worden er nieuwe projecten gestart en succesvol verkocht dan wel verhuurd.

Het oude winkelcentrum "Kraaiennest" wordt op dit moment gesloopt. De hier geplande nieuwbouw gaat op dit moment niet door, maar alleen al door de sloop knapt ook dit stukje Zuidoost op, geholpen door de naastgelegen nieuwbouw van de "De Kameleon" bestaande uit huurwoningen en een winkelcentrum.

Ondanks al deze positieve ontwikkelingen lukt het niet om de instroom van mensen uit een huursituatie of nieuwkomers op de kopersmarkt te trekken. Vanzelfsprekend zijn hier meerdere factoren de oorzaak van, met als belangrijkste vanzelfsprekend de economische crisis en de hieruit voortvloeiende onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt, werkgelegenheid en prijsontwikkeling.

Dezelfde componenten als zijn beschreven in "Woon 2011" spelen nog steeds een belangrijke rol.

Appartementen, bouwjaar tussen 1970 en 1990:

Sterk toegenomen looptijd, sterk toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Toegenomen looptijd, licht toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod, meer verkopen en een sterke prijsdaling in 2012.



Inhoud

Even ter herinnering: een steeds groter wordende groep eigenaren is door de aanhoudende prijsdalingen niet meer in staat te verkopen, anders dan met een aanmerkelijke restschuld en blijven noodgedwongen zitten in hun huidige woning. Van doorstroming is in Zuidoost vrijwel geen sprake meer.

HOE STAAT ZUIDOOST ER OP DIT MOMENT VOOR?

Het aanbod van zowel eengezinswoningen als appartementen neemt, na een lichte daling in 2011, weer toe. De verkopen zijn gedaald tot het laagste niveau sinds 2005 en de mediane looptijd voor appartementen is toegenomen tot 120 dagen en voor eengezinswoningen tot 117 dagen. Voor appartementen betekent dit een forse stijging ten opzichte van 2011 van 46 dagen en voor eengezinswoningen een stijging van 24 dagen.

MARKT PAST ZICH NIET AAN

De markt lijkt zich nog steeds niet aan te passen aan de veranderde marktomstandigheden en bijbehorende prijscorrecties. Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is aanzienlijk opgelopen. Waar dit in 2011 voor appartementen nog een verschil betrof van 0,7% ligt dit voor 2012 op 2,4%.

Voor eengezinswoningen is het verschil ten opzichte van 2011 kleiner, 4,6% in 2011 en 4,9% in 2012. Wat de mediane transactieprijs betreft ligt deze voor appartementen rond het niveau van 2005 / 2006 en voor eengezinswoningen onder het niveau van 2005.

DUIDELIJKHEID SCHEPPEN

Het wegnemen van een aantal onzekerheden, duidelijkheid scheppen voor kopers en het op de juiste manier aanpakken van de woningmarkt door de nieuwe, op dit moment nog te vormen regering, moet hier verandering in brengen en de woningmarkt uit het slop trekken.

De voor Amsterdamse begrippen lage m² prijzen en absolute prijzen, voor royale, tussen veel groen gelegen woningen in Zuidoost, kunnen er dan voor zorgen dat Zuidoost de zo hard nodige positieve impuls krijgt die het verdient.

Jonneke Bach

ERA Van de Steege

“Ondanks de crisis worden er nieuwe projecten gestart en succesvol verkocht dan wel verhuurd”.

71 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement 1945 - 1970	11	15	11	9	5	8	16	21
Appartement 1971 - 1990	155	171	191	146	159	179	221	310
Appartement > 1990	32	62	35	34	32	39	48	66
Eengezinswoningen	83	81	87	81	60	83	77	102
Totaal	281	329	324	270	256	309	362	499

72 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement 1945 - 1970	14	13	9	13	9	4	5	9
Appartement 1971 - 1990	255	310	415	377	272	241	224	131
Appartement > 1990	26	23	36	40	22	20	20	19
Eengezinswoningen	153	122	122	104	65	66	52	50
Totaal	448	468	582	534	368	331	301	209

73 Prijsstijging per m²

(in %)

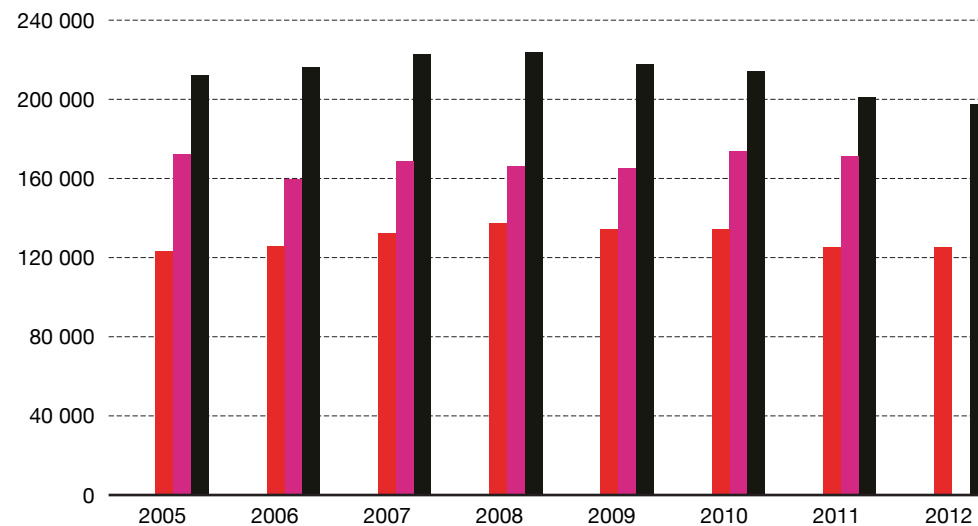
Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartement 1945 - 1970	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartement 1971 - 1990	1,8	7,4	-0,2	2,6	0,2	-3,5	-1,6	-8,3
Appartement > 1990	6,4	-1,5	12,9	1,5	-2,4	2,8	-8,6	-
Eengezinswoningen	4,4	1,3	3,0	3,9	-5,8	0,9	-7,2	-5,2
Totaal	2,9	5,1	1,3	2,7	-1,0	-2,2	-3,0	-6,5

74 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	10		€ 117.500	€ 89.500
Stapelwoningen 1945-1970	3.240		€ 139.000	€ 139.000
Stapelwoningen 1971-1990	22.060	€ 125.300	€ 134.500	€ 134.000
Stapelwoningen >1990	2.860	€ 171.300	€ 177.500	€ 165.500
Rijtjeshuis	9.310	€ 201.000	€ 216.500	€ 200.000
Vrijstaand	90			
Twee-onder-een-kap	80			

75 Mediane transactieprijs

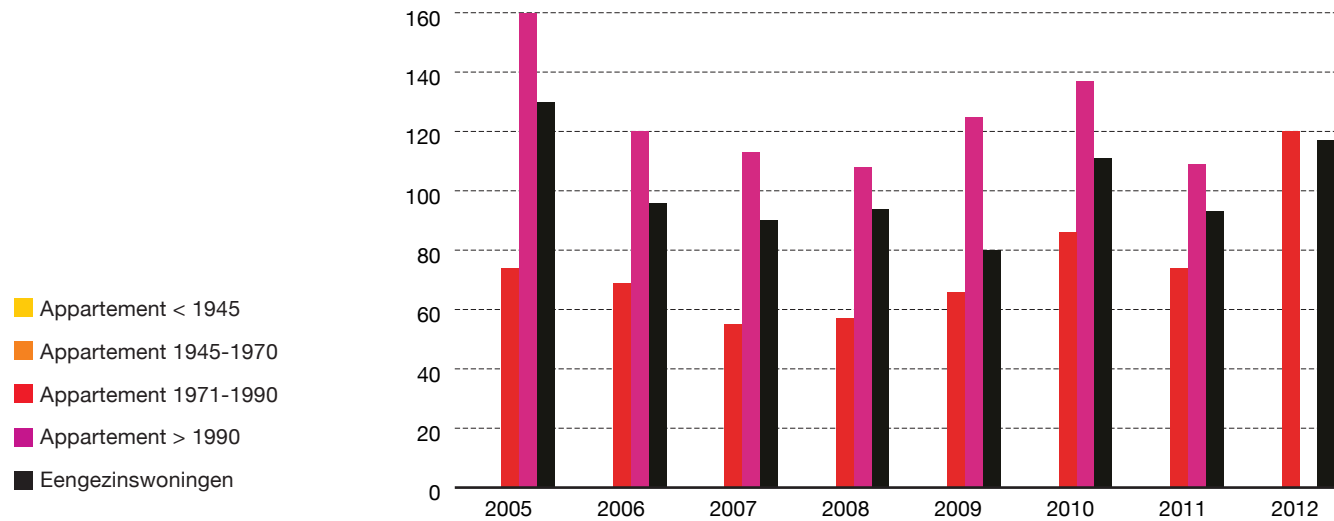
- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



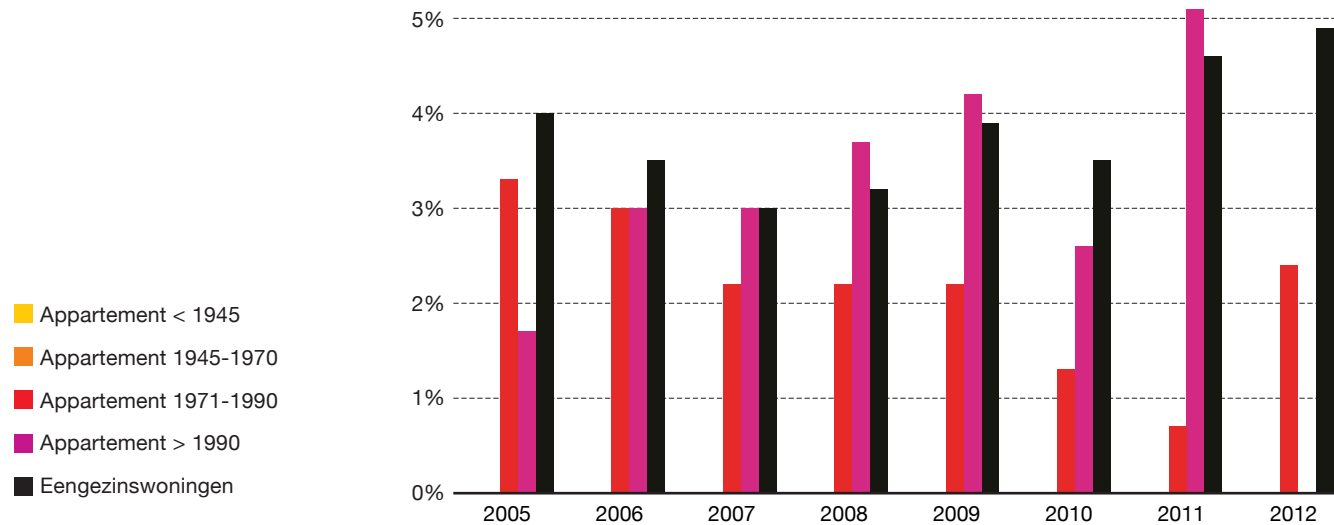
Inhoud



76 Mediane looptijd in dagen



77 Mediane verschil vraag-verkoopprijs





Inhoud

RAPPORTAGE STADSDELEN

Stadsdeel Oost

WATERGRAAFSMEER

Ook dit jaar spreken de cijfers weer boekdelen. Waar wij in de Watergraafsmeer (onderdeel van Stadsdeel Oost) in 2010 nog een gemiddelde prijsstijging ten opzichte van het jaar daarvoor zagen van 3,5%, zijn de prijzen inmiddels gezakt met 3,9% (t.o.v. vorig jaar). Twee jaar geleden leek het erop dat de financiële crisis aan de Watergraafsmeer voorbij zou gaan, maar nu moeten wij helaas constateren dat ook in deze wijk harde klappen op de huizenmarkt vallen.

TE WEINIG EENSGEZINSWONINGEN

Het is vooral opvallend dat de eengezinswoningen het volgens de statistieken zwaar te verduren hebben. Met een daling van 14,5% van de m² prijs en een looptijd van 105 dagen, steekt dit segment met kop en schouders boven de andere soort woningen uit. Maar als we naar de mediane transactieprijzen kijken, zien wij toch een lichte stijging ten opzichte van 2011. Helaas hebben wij relatief weinig eengezinswoningen te bieden, maar merken juist dat naar dit type woningen veel vraag is in de Watergraafsmeer. Dit geldt ook voor de benedenwoningen met tuin. Kopers denken meer aan de toekomst en willen de mogelijkheid hebben om een langere tijd in hun huis te blijven wonen.

Tot mijn verbazing lees ik uit de cijfers een lichte prijsstijging bij de appartementen gebouwd tussen 1945 en 1970, terwijl aan de andere kant de mediane transactieprijzen juist enorm gezakt zijn. Deze laatste constatering komt mij reëler voor dan een stijging. Ik denk hierbij met name aan de vele jaren '50 woningen tussen de Kruislaan en Johannes van der Waalsstraat. De afgelopen jaren werden deze appartementen nog voor ruim boven de € 200.000,- verkocht; dit jaar zijn eigenaren al blij als hun woning € 200.000,- opbrengt.

Een andere flinke daling (4,1%) zien wij bij de appartementen gebouwd na 1990 (Park de Meer en Science Park). De start van de verkoop van nieuwbouwappartementen in Oostpoort is hier mede debet aan en concurreert met de woningen gebouwd na 1990. Maar als wij kijken naar de relatief kleine verschillen tussen vraag- en koopprijs in deze categorie, lijkt het er toch op dat eigenaren zich inmiddels bewust zijn van deze prijsverschuivingen en ook bereid zijn hier rekening mee te houden. Aan de andere kant is het wel zo dat in de statistieken de verschillen tussen

Appartementen, bouwjaar voor 1945:

Toegenomen looptijd, licht toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1945 en 1970:

Sterk afgenomen looptijd, afgenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, gelijkblijvende hoeveelheid aanbod, minder verkopen en een prijsstijging in 2012.

Appartementen, bouwjaar tussen 1970 en 1990:

Gelijkblijvende looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Appartementen, bouwjaar na 1990:

Afgenomen looptijd, toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, veel meer aanbod en een sterke prijsdaling in 2012.

Eengezinswoningen:

Sterk afgenomen looptijd, sterk toegenomen verschil tussen vraag en verkoopprijs, meer aanbod en een zeer sterke prijsdaling in 2012.



Inhoud

vraag- en koopprijs gebaseerd zijn op de laatste vraagprijs. In de praktijk worden vraagprijsverlagingen regelmatig doorgevoerd, dus het zou mij niet verbazen dat deze cijfers er heel anders uit zouden zien als er zou worden uitgegaan van de originele vraagprijs.

AANTAL BEZICHTINGEN NEEMT TOE

Gelukkig merken wij dat na de zomerperiode het aantal bezichtigingen sterk is toegenomen; het lijkt wel alsof mensen weer voorzichtig vertrouwen in de woningmarkt beginnen te krijgen. Verkopers zijn bereid hun verlies te nemen en proberen uit hun nieuwe aankoop de “winst” te halen. Zij weten dat er nu goedkoper kan worden gekocht dan een aantal jaren geleden. Immers, de prijsdalingen zijn er in alle segmenten van de woningmarkt.

Hadassa Pappie

Pappie & Van der Zee Makelaars o/g

“Verkopers zijn bereid hun verlies te nemen en proberen uit hun nieuwe aankoop de ‘winst’ te halen.”





Inhoud

OOSTERPARK, WEESPERZIJDE, TRANSVAALBUURT, IJBURG, OOSTELIJK HAVENGEBIED, INDISCHE BUURT

Als je alles mee hebt en je krijgt in deze tijd een hypothecaire lening, dan heb je de woningen voor het uitkiezen. De transactieprijs en verkoopbaarheid zijn fors gedaald, wil je verkopen dan is het slikken en incasseren. Koop je vergelijkbaar of duurder terug dan is het saldo positief. Alle politieke en economische onzekerheden en daarmee dalende prijzen geven de consument niet het noodzakelijke vertrouwen en duwtje in de rug. Deze bekijken de marktontwikkeling vanuit hun (sociale) huurwoning en kopen pas als de prijzen weer zijn gestegen. Juist nu staan er in Oost pareltjes te koop tegen een zeer aantrekkelijke prijs. Een breed scala aan woningen tussen een ton en een miljoen.

Het Oostelijk Havengebied ontwikkelt in de rijkere tijd. Een verrassend en gevarieerde wijk gunstig gelegen nabij het centrum en binnen de Ring. Met hier en daar een pleintje, een grachtje, wat groen en zeer belangrijk een onderscheidend nautisch karakter. De gemiddelde Amsterdammer, maar ook de expat zonder kinderen, wil hier graag wonen. De prijzen en doorstroming zijn teruggelopen doch veel minder dan elders in de nieuwbouwwijken. Instroom vanuit andere stadsdelen op zoek naar voornamelijk de grotere en betaalbare 4 kamer woningen. Een goed appartement of grondgebonden woning koop je voor € 3.000 à € 4.000 de m².

POPULAIR EN BETAALBAAR VOOR STARTERS

In de Indische buurt, dure stedenbouwkundige vernieuwingen, internationale multi-culti gezelligheid en een steeds beter wordende mix van huur en koop. De klassieke gevels met recent gerenoveerde woningen sluiten aan op de wens van de kopers. Historisch gezien met een aantrekkelijk prijskaartje. Als je geluk hebt koop je van een tot verkopen verplichte woningbouwvereniging. Dan veelal met kortingen en voorwaarden die de normale markt zich niet kan permitteren. De buurt is populair bij en betaalbaar voor starters, (één-ouder) gezinnen. Vanwege financieringsproblemen blijken starters af te haken waardoor aanbodoverschot. De Transvaalbuurt blijft qua imago achter maar biedt de koper wel groeipotentie.

De beter gesitueerde consument zoekt een turn key woning met buitenruimte in de Oosterparkbuurt of veelal klein gezin in de duurdere Weesperzijdebuurt.

“Een halfvol of toch halfleeg glas?”

IJBURG

IJburg met een zomers zonnetje of winter tafereeltje, schaatsende bewoners op grachtjes, het oogt heel idyllisch. Deze wijk, in het IJmeer en maritiem zo gunstig gelegen, mist het watersport thema. De bewoners mogen er geen steiger plaatsen, de haven met sluis voldoet niet aan de gangbare maatvoering waardoor gevaarlijk in gebruik.

Veel bedrijfsruimtes op winkellocaties, de doorgaande straten en haven staan er al jaren ongebruikt bij. De torenhoge erfpachtboete, opgelegd door het gemeentelijk grondbedrijf bij in gebruik name als winkel, horeca of kantoor, zijn hier debet aan. De eigenaren kunnen zich daarom geen miskleun met hurende ondernemers permitteren. De gevestigde winkelier, die alle hoge lasten wel hoopt te kunnen verdienen, wordt nu vanaf de IJmarkt en kwalijk genoeg op initiatief van het stadsdeel, beconcurrereerd. Voor een tientje per dag heb je er al een mooie kraam. Dat dit niet goed is voor het aanzien van de lege winkelpinten moge duidelijk zijn.



Inhoud

Op de tekentafel van de regisserende stedenbouwkundige leek alles goed bedacht, maar de fouten komen in de praktijk pijnlijk boven drijven. Van de verkeerd gepositioneerde trambaan en afrit S113 tot de smalle toegangsbrug en tweebaansweg. Het eentonige stratenplan, gebrek aan groene blijvende bomen, de afwezigheid van de stedenbouwkundig zo lelijk gevonden balkonnetjes sluiten niet aan op de wens van de woningzoekende consument.

De meeste bewoners van IJburg blijken meer tevreden en geven het allemaal de tijd.

Voor de zelfbouwers is het de plek waar hun droom kon uitkomen. Je kan er goed leven in je ruime tweeverdieners woning met gouden dak. Inmiddels staan deze woningen wel financieel onder water. De woningmarkt c.q. het gebrek aan verkoop, heeft dramatische vormen aangenomen. Er staat veel meer te koop dan de statistieken doen geloven. Velen betaalden ooit op basis van de leuke presentatie en gemeentelijke beloftes de torenhoge grondprijs en bouwkosten. Zij maken nu een verlies oplopend tot 30% van hun investering. Op basis van de WOZ-waarde lijkt het leed nog mee te vallen, maar de werkelijke transactieprijzen liggen dramatisch veel lager¹. Op de IJburglaan koop je af en toe voor meterprijzen van € 1.950,- m² welke lager zijn dan in Amsterdam Zuidoost. De toppers in de markt, zeer luxe en afgekochte erfpacht b.v. op het Kleine Rieteiland doen met veel pijn en moeite en de nodige dosis geduld een goede € 3.500,- à 4.000,- m².

Kun je het je nu financieel permitteren, dan verkoop je met veel verlies en koop je gunstig geprijsd terug. Heb je die financiële ruimte niet, blijf dan vooral rustig zitten waar je zit en bedenk je maar dat de inflatie de schade uiteindelijk weer beperkt.

Dus toch een halfvol glas!

Thorwald & Iddo Brouwer

Thorwald Brouwer Makelaardij

¹ Voor de bepaling van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van het prijspeil een jaar ervoor. De WOZ-waarde per 1 januari 2012 weerspiegelt bijvoorbeeld de waarde per 1 januari 2011. De WOZ-waarde per 1 januari 2013 weerspiegelt de waarde per 1 januari 2012.

Inhoud

78 Aanbod

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	124	145	96	65	170	241	203	284
Appartement 1945 - 1970	23	19	7	6	11	14	27	25
Appartement 1971 - 1990	38	24	22	10	33	40	57	84
Appartement > 1990	133	111	82	66	151	238	318	394
Eengezinswoningen	17	22	24	21	82	101	110	132
Totaal	335	321	231	168	447	634	715	919

79 Verkocht

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	410	532	487	511	540	475	402	246
Appartement 1945 - 1970	56	52	60	51	42	46	50	22
Appartement 1971 - 1990	144	141	127	145	143	133	106	83
Appartement > 1990	311	316	316	287	221	252	266	159
Eengezinswoningen	77	90	97	94	87	92	66	43
Totaal	998	1.131	1.087	1.088	1.033	998	890	553

80 Prijsstijging per m²

(in %)

Soort woning	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement < 1945	9,0	8,5	13,2	5,4	-3,8	4,9	-2,0	-1,6
Appartement 1945 - 1970	3,5	11,5	15,3	-1,8	-4,5	8,7	-9,0	1,6
Appartement 1971 - 1990	5,4	-1,5	20,2	2,3	-5,7	5,7	-4,4	-6,0
Appartement > 1990	7,2	9,4	8,4	2,2	-1,5	-2,0	-4,4	-4,1
Eengezinswoningen	3,7	9,9	7,2	5,2	-12,0	5,7	4,9	-14,5
Totaal	7,2	7,8	12,2	3,8	-4,3	3,5	-2,9	-3,9

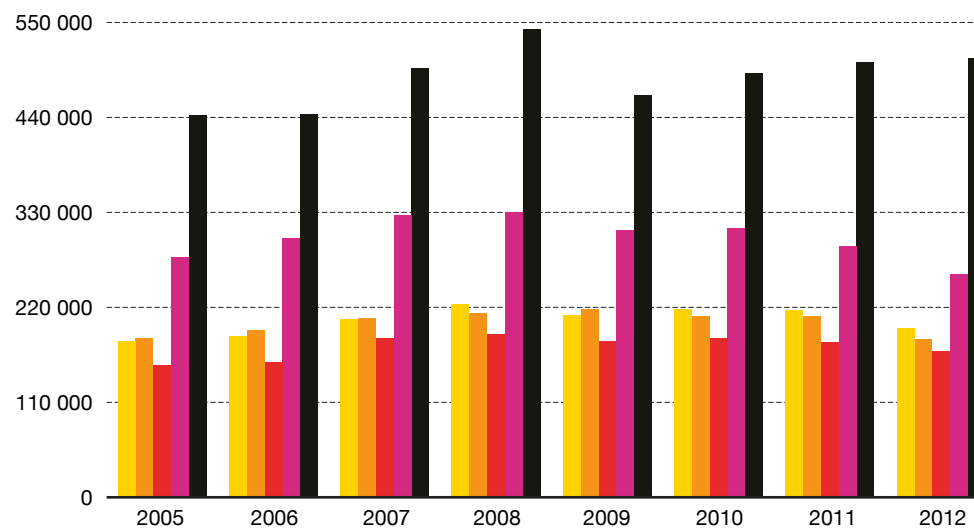
Inhoud

81 Mediane WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011

Soort woning	Aantal woningen 01-01-2012	Mediane transactieprijs 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 alle woningen	Mediaan WOZ-waarde corporatiewoningen prijspeil 2011
Stapelwoningen <1945	21.180	€ 217.200	€ 206.000	€ 182.500
Stapelwoningen 1945-1970	4.450	€ 210.200	€ 188.000	€ 159.500
Stapelwoningen 1971-1990	8.860	€ 180.200	€ 200.000	€ 203.000
Stapelwoningen >1990	19.620	€ 291.000	€ 264.000	€ 254.000
Rijtjeshuis	5.730	€ 503.500	€ 420.500	€ 305.000
Vrijstaand	230		€ 690.500	€ 1.653.500
Twee-onder-een-kap	160		€ 550.500	€ 179.500

82 Mediane transactieprijs

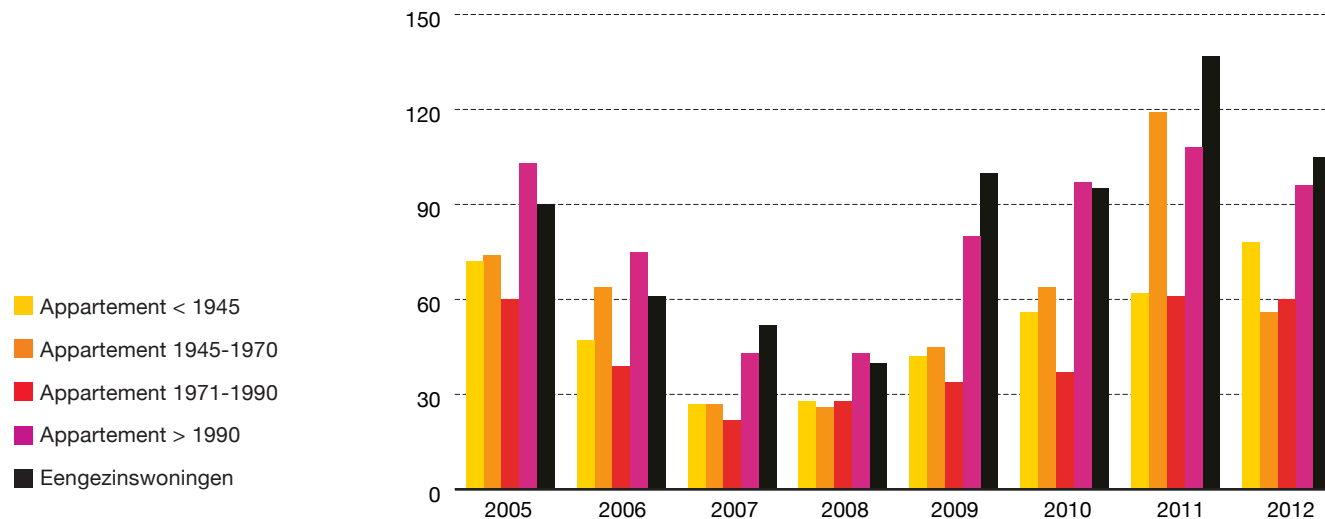
- Appartement < 1945
- Appartement 1945-1970
- Appartement 1971-1990
- Appartement > 1990
- Eengezinswoningen



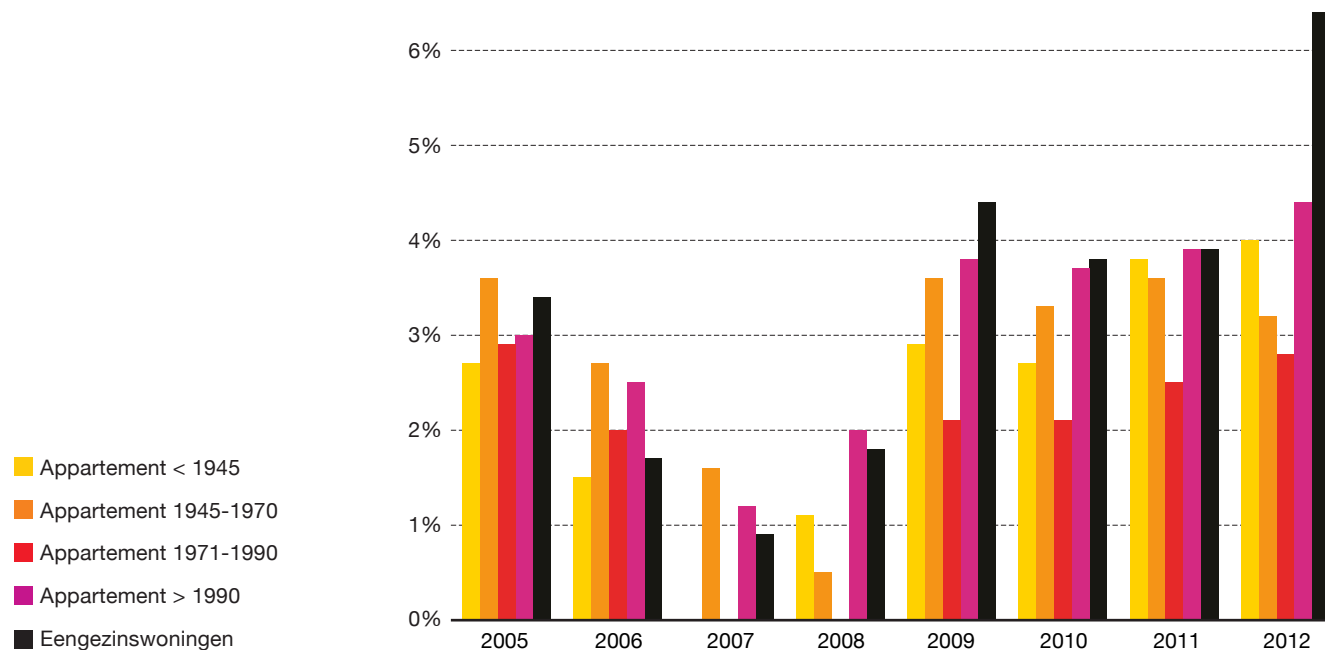
Inhoud



83 Mediane looptijd in dagen



84 Mediane verschil vraag-verkoop prijs





Met bijdragen van

Abdel En-Nali, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam
Anton van Klooster, Hallie Van Klooster Makelaardij
Bas Slop, B en S Makelaars
Didi van den Elsaker, Makelaarsvereniging Amsterdam
Dree Op 't Veld, Momentum Technologies
Erik Beurskens, Momentum Technologies
Fred Koot, Fred Koot Makelaardij
Mr George Kloprogge, K2 makelaars
Hadassa Pappie, Pappie & Van der Zee Makelaardij
Hans Huyg, Nieuw-West Makelaardij
Jan Muizelaar, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam
Jean Paul Schrijver, Makelaarsgroep AMEO
Jeroen van der Veer, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Jip Oudes, Dokter Makelaardij
Jonneke Bach, ERA Van de Steege
Kees Kemp, Broersma Makelaardij
Niels van Meekeeren, ERA Van de Steege
Paul Gaikhorst, Gaikhorst makelaardij
Peter Jansen, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Pieter Joep van den Brink, makelaarskantoor Carla van den Brink
Sander Sijm, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam
Thorwald & Iddo Brouwer, Thorwald Brouwer Makelaars

Coördinatie

Betty den Exter Blokland, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

Fotografie en vormgeving

Studio Hans Lemmens, Amsterdam

Uitgebreide en actuele informatie is beschikbaar via de website

www.woonamsterdam.info

