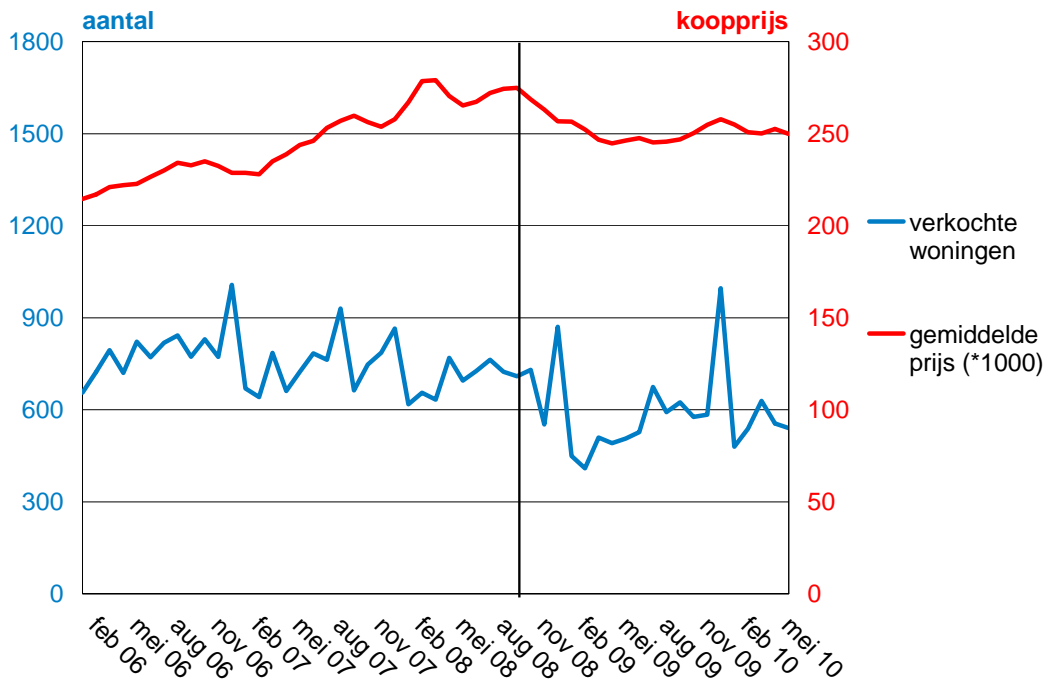


Stabilisatie op de Amsterdamse koopwoningenmarkt

Sinds eind 2008 zijn de gevolgen van de kredietcrisis op de Amsterdamse woningmarkt zichtbaar. In een paar maanden tijd daalden de verkoopprijzen sterk en nam ook het aantal verkochte woningen fors af. Daarna volgde – vooral in de verkoopprijzen – stabilisatie, waarbij de gemiddelde koopprijs van de woningen ongeveer 10% onder het niveau van voor de kredietcrisis kwam te liggen. Eind vorig jaar leek zich een voorzichtig herstel af te tekenen maar dat herstel blijkt in de eerste vijf maanden van dit jaar niet door te zetten. Na de jaarlijks piek in december¹ daalde in 2010 het aantal verkochte woningen weer. In de eerste vijf maanden van 2010 werden er ongeveer evenveel woningen verkocht als een jaar geleden. De woningmarkt lijkt zich dus op een lager niveau te stabiliseren.

Grafiek 1 De ontwikkeling van het aantal verkochte bestaande woningen en de verkoopprijs van deze woningen, januari 2006- mei 2010



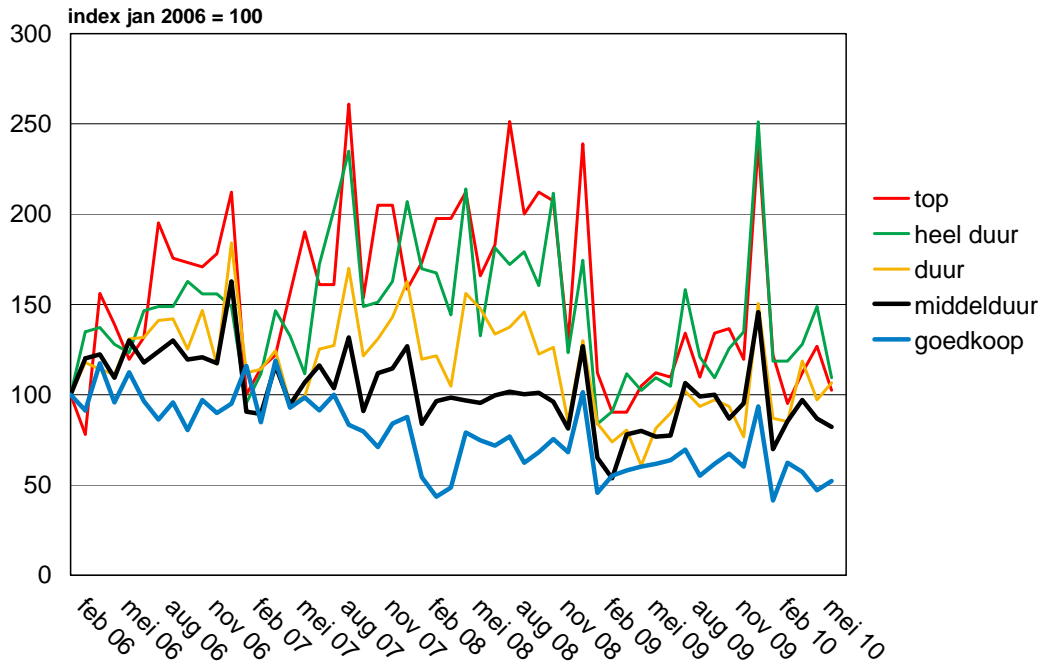
bron: O+S

¹ Jaarlijks worden er in de maand december veel meer woningen verkocht omdat mensen om belastingtechnische redenen en de vele heffingen die per jaar worden geheven de overdracht van de woning tot het eind van het jaar uitstellen. In 2008 en 2009 waren deze pieken extra hoog.

Marktsegmenten

Vooral de duurdere marktsegmenten zijn getroffen door de kredietcrisis, na oktober 2008 ligt het aantal verkochte dure woningen² een derde lager. Er worden ook minder goedkope en middeldure woningen verkocht (ongeveer 20% minder). In grafiek 2 is ook de piek van het aantal verkopen in de maand december te zien. De piek doet zich voor in alle prijsklassen en is in de duurdere marktsegmenten het sterkst.

Grafiek 2 De ontwikkeling van het aantal verkochte bestaande woningen per prijsklasse in Amsterdam, januari 2006- mei 2010 (index januari 2006 = 100)



bron: O+S

² De indeling in marktsegmenten is conform de woonvisie van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (2005-2008). De in de woonvisie gehanteerde prijsgrenzen zijn hier per jaar aan de marktontwikkelingen aangepast. Woningen met een koopprijs tot 155.000 in 2010 worden tot de goedkope woningen gerekend, woningen met een koopprijs van 155.000 - 260.000 euro tot de middeldure, woningen met een koopprijs van 260.000 - 353.000 euro tot de dure woningen, woningen met een koopprijs van 353.000 - 467.000 euro tot de heel dure woningen en woningen duurder dan 467.000 worden tot het topsegment gerekend.

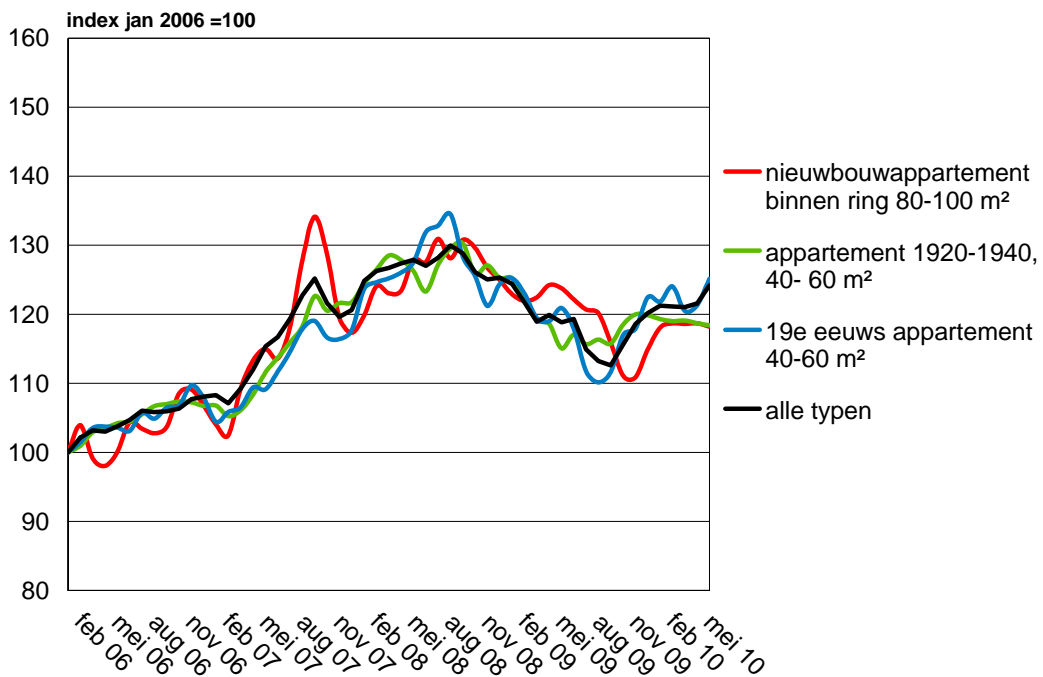
Standaardwoningen

Omdat er veel minder dure woningen worden verkocht dan voor de kredietcrisis geeft de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs vooral een algemeen beeld van de markt. Een preciezer beeld wordt verkregen als de verkoopprijs van het eenzelfde woningtype in eenzelfde woonomgeving wordt gevolgd. In Amsterdam worden er drie typen woningen vrij veel verkocht:

- een in de 19e eeuw gebouwde etagewoning van 40-60 m², gelegen in de ring rond stadsdeel Centrum (de 19e eeuwse gordel), deze woningen kosten in mei 2010 gemiddeld 248.000 euro (voor de kredietcrisis 267.000 euro)
- een tussen 1920 en 1940 gebouwde etagewoning van 40-60 m², gelegen binnen de ring A10, deze woningen kosten in mei 2010 gemiddeld 212.000 euro (voor de kredietcrisis 234.000 euro)
- een appartement van 80-100 m², gebouwd na 1990 en gelegen binnen de ring A10, deze woningen kosten in mei 2010 gemiddeld 324.000 euro (voor de kredietcrisis 358.000 euro)

De prijsontwikkeling van deze woningen is in figuur 3 te zien. Hieruit blijkt dat de daling van de gemiddelde koopprijs van de standaardwoningen, die medio 2008 is ingezet, in september-oktober 2009 haar (voorlopig) dieptepunt heeft bereikt. De prijsstijging die hierop volgde is in de eerste maanden van 2010 weer tot staan gekomen. De gemiddelde koopprijs van de standaardwoningen ligt in mei 2010 8% lager dan voor de kredietcrisis.

Grafiek 3 De ontwikkeling van de verkoopprijs van in Amsterdam veel verkochte bestaande woningen, januari 2006- mei 2010

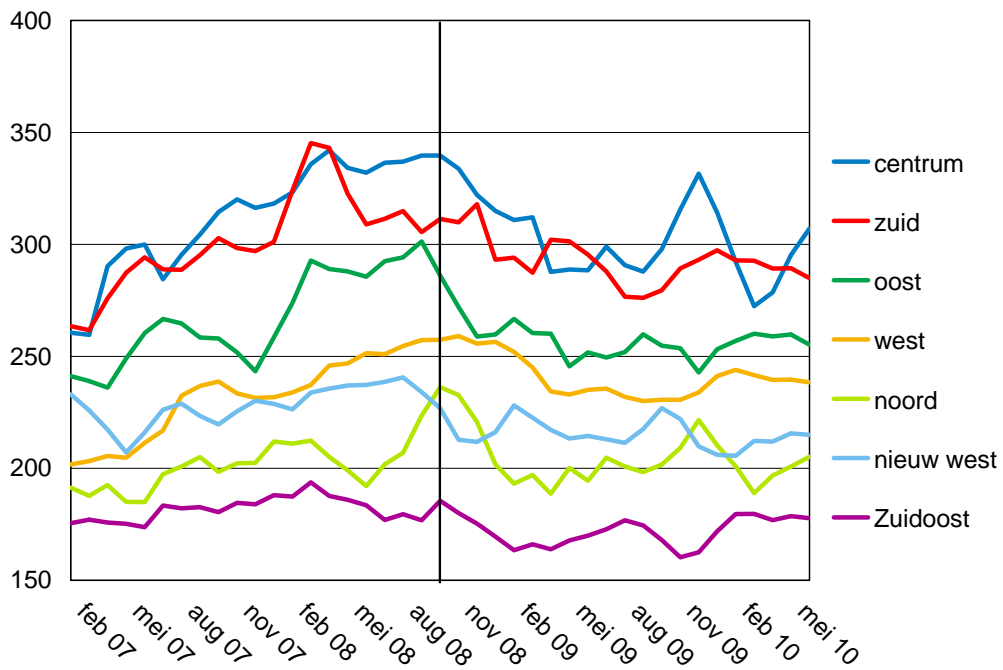


bron: O+S

Stadsdelen

In grafiek 4 is de prijsontwikkeling per stadsdeel weergegeven. De zwarte streep geeft het begin van de kredietcrisis aan. Duidelijk is dat de kredietcrisis in alle stadsdelen invloed heeft gehad en vooral in de stadsdelen met veel dure woningen (Centrum en Zuid). Omdat er per stadsdeel in een maand betrekkelijk weinig woningen worden verkocht kunnen specifieke omstandigheden – zoals de verkoop van meerdere dure woningen in het stadsdeel Centrum in oktober 2009 – tot scherpe prijsstijgingen leiden. Nog steeds zijn Zuidoost, Noord en Nieuw-West de goedkoopste en Centrum en Zuid de duurste stadsdelen. De gemiddelde koopprijs van de bestaande woningen is in de eerste maanden van 2010 in alle stadsdelen gedaald. In de stadsdelen Centrum en Noord daalde de gemiddelde koopprijs in de eerste maanden maar nam daarna weer toe.

Grafiek 4 De ontwikkeling van de koopprijs van bestaande woningen in Amsterdam per stadsdeel, januari 2007- mei 2010 (stadsdeelindeling mei 2010)

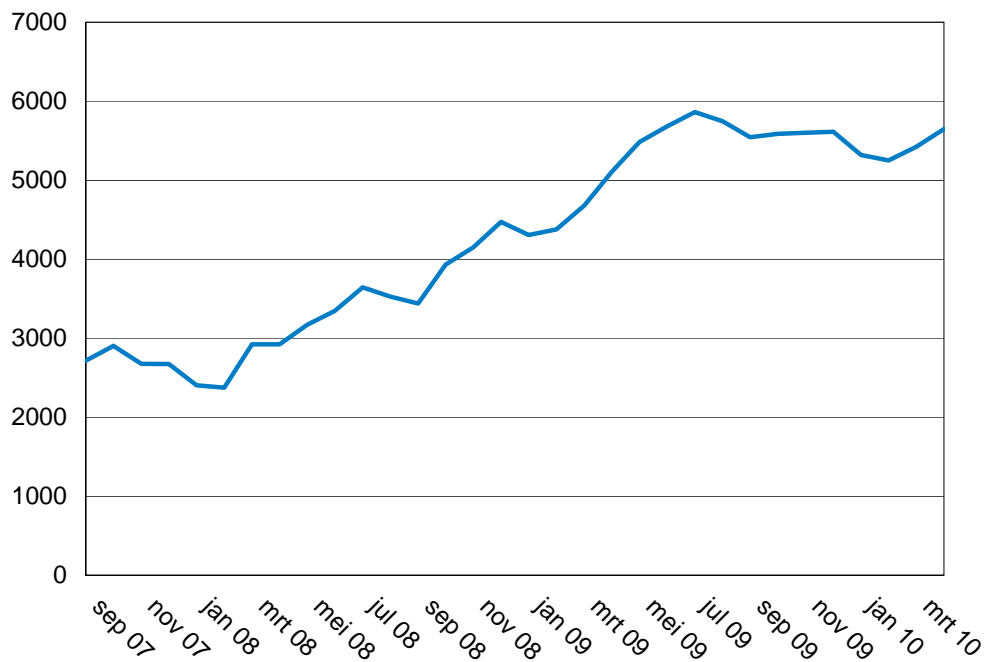


bron: O+S

Het aanbod van bestaande woningen

Sinds het begin van de kredietcrisis is het aantal woningen dat te koop staat flink toegenomen en de woningen staan ook langer te koop. De al te koop staande woningen worden moeilijker verkocht en er komen nog steeds nieuwe woningen op de markt. In Amsterdam staan nu 1,6 maal zoveel woningen te koop als voor de kredietcrisis. Het aanbod was in juni 2009 opgelopen tot ruim 5.800 bestaande woningen. Daarna is het aanbod licht gedaald. In 2010 loopt het Amsterdamse aanbod weer op. In maart 2010 stonden er 5.646 woningen te koop. Ruim 60% van de te koop staande woningen ligt binnen de Ring A10. Voor de kredietcrisis was het aanbod ook zo verdeeld.

Grafiek 5 De ontwikkeling van het aantal in Amsterdam aangeboden bestaande woningen, augustus 2007-maart 2010



bron: OGA

Tabel 1 Ontwikkeling verkopen en prijzen woningen augustus 2008 - mei 2010

	aug 08	sep 08	okt 08	nov 08	dec 08	jan 09	feb 09	mrt 09	apr 09	mei 09	jun 09	jul 09	aug 09	sep 09	okt 09	nov 09	dec 09	jan 10	feb 10	mrt 10	apr 10	mei 10
Alle woningen																						
totaal aantal verkochte woningen	724	709	730	552	870	449	409	509	491	506	527	674	592	624	577	584	996	479	538	629	555	540
verschil met 12 maanden geleden	-22,2	6,9	-2,3	-29,8	0,6	-27,3	-37,6	-19,6	-36,2	-27,2	-27,4	-11,7	-18,2	-12,0	-21,0	5,8	14,5	6,7	31,5	23,6	13,0	6,7
verschil met 3 maanden geleden	4,2	-2,3	-4,3	-23,8	22,7	-38,5	-25,9	-41,5	9,4	23,7	3,5	37,3	17,0	18,4	-14,4	-1,4	59,6	-17,0	-7,9	-36,8	15,9	0,4
gemiddelde koopprijs (*1000 €) *	274	275	269	263	257	256	252	247	245	246	248	245	246	247	250	255	258	255	251	250	252	250
verschil met 12 maanden geleden	6,7	5,8	4,8	3,7	-0,4	-4,0	-9,4	-11,6	-9,5	-7,2	-7,4	-9,9	-10,5	-10,2	-6,9	-3,1	0,4	-0,6	-0,6	1,4	3,1	1,4
verschil met 3 maanden geleden	3,4	2,8	-1,3	-4,1	-6,6	-4,5	-4,1	-3,9	-4,6	-2,4	0,4	0,2	-0,2	-0,3	2,0	3,7	4,4	1,9	-1,6	-3,0	-1,0	-0,3
gemiddelde prijs per vierkante meter *	4183	4165	4064	3988	3933	3904	3899	3846	3817	3799	3759	3732	3674	3719	3752	3844	3821	3840	3808	3860	3875	3864
verschil met 12 maanden geleden	10,1	8,8	8,2	6,5	2,3	-1,4	-4,7	-5,2	-4,5	-4,4	-7,3	-10,2	-12,2	-10,7	-7,7	-3,6	-2,8	-1,6	-2,3	0,3	1,5	1,7
verschil met 3 maanden geleden	5,3	2,8	-2,2	-4,7	-5,6	-3,9	-2,2	-2,2	-2,2	-2,6	-2,3	-2,2	-3,3	-1,1	0,5	4,6	2,7	2,3	-0,9	1,0	0,9	1,5
Standaardwoningen																						
aantal verkochte standaardwoningen	199	163	169	133	203	109	70	121	100	117	124	136	122	124	134	124	187	109	121	141	131	132
verschil met 12 maanden geleden	11,2	50,9	28,0	13,7	37,2	-20,4	-52,7	-18,8	-35,5	-24,0	-16,2	-17,1	-38,7	-23,9	-20,7	-6,8	-7,9	0,0	72,9	16,5	31,0	12,8
verschil met 3 maanden geleden	29,2	10,1	3,0	-33,2	24,5	-35,5	-47,4	-40,4	-8,3	67,1	2,5	36,0	4,3	0,0	-1,5	1,6	50,8	-18,7	-2,4	-24,6	20,2	9,1
gemiddelde koopprijs (*1000 €) *	255	253	248	246	246	244	239	234	235	233	234	226	222	221	227	233	236	238	238	238	239	244
verschil met 12 maanden geleden	5,8	2,9	3,7	4,5	3,9	-0,4	-3,6	-6,1	-5,9	-7,1	-6,1	-10,4	-12,9	-12,6	-8,3	-5,2	-4,1	-2,5	-0,5	1,8	1,4	4,5
verschil met 3 maanden geleden	2,0	1,1	-1,9	-3,4	-3,7	-2,8	-3,7	-4,4	-2,3	-1,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,4	1,1	3,3	4,3	3,2	1,9	1,6	0,4	1,8
gemiddelde prijs per vierkante meter *	4741	4599	4435	4293	4384	4446	4513	4360	4386	4256	4202	4098	4088	4162	4175	4278	4260	4259	4330	4315	4379	4410
verschil met 12 maanden geleden	9,1	5,4	3,1	0,8	0,3	-1,6	-0,2	-2,6	-2,3	-6,2	-9,9	-12,8	-13,8	-9,5	-5,9	-0,3	-2,8	-4,2	-4,1	-1,0	-0,2	3,6
verschil met 3 maanden geleden	5,2	1,4	-4,2	-6,0	-11,1	-2,4	0,2	0,3	-1,0	-5,1	0,0	-5,9	3,3	10,2	18,2	11,5	5,6	0,6	0,4	-0,4	0,8	0,1

* driemaandelijks voortschrijdend gemiddelde

bron: O+S