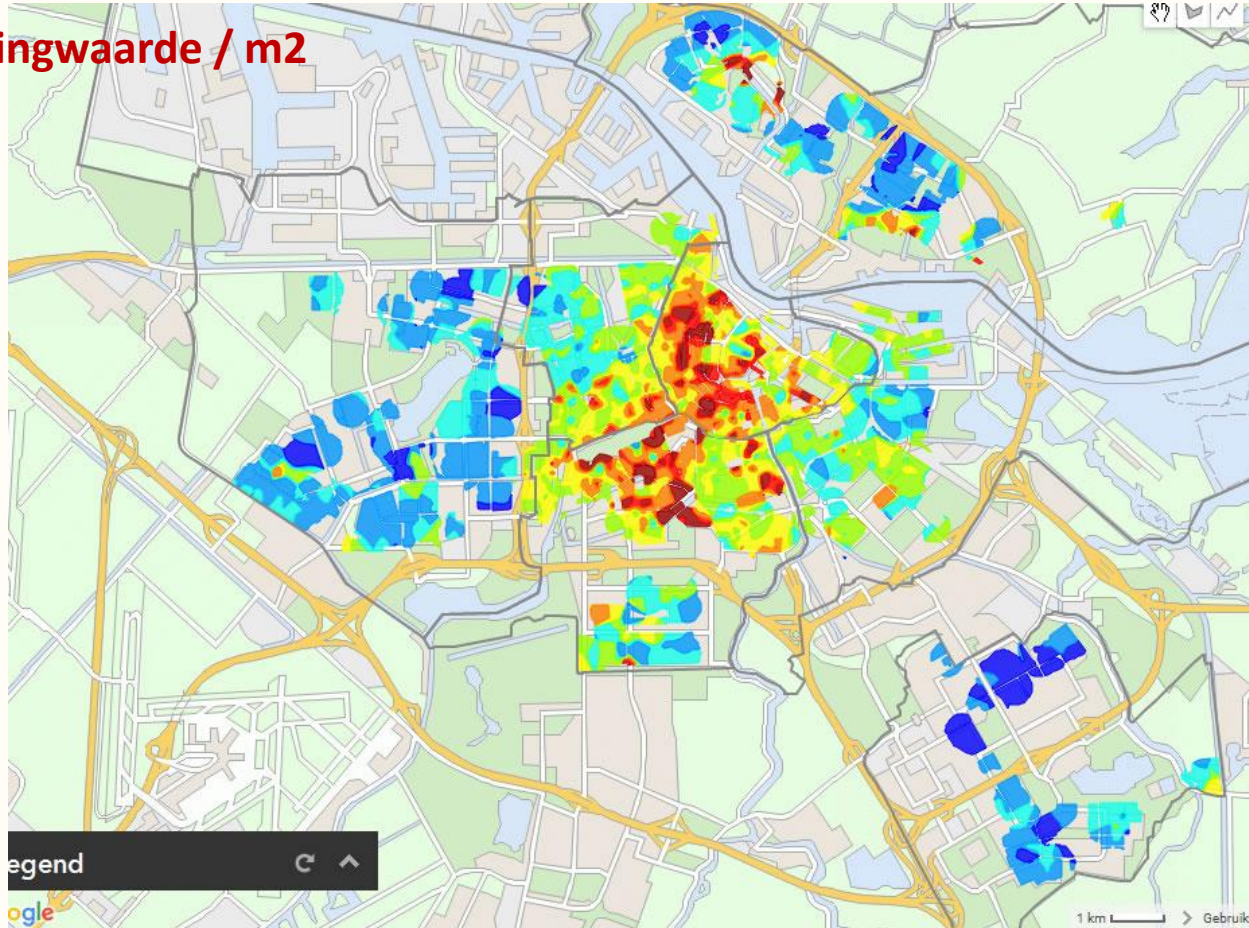


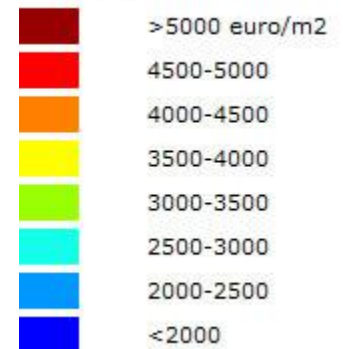
Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

woningwaarde / m2

2002



LEGENDA

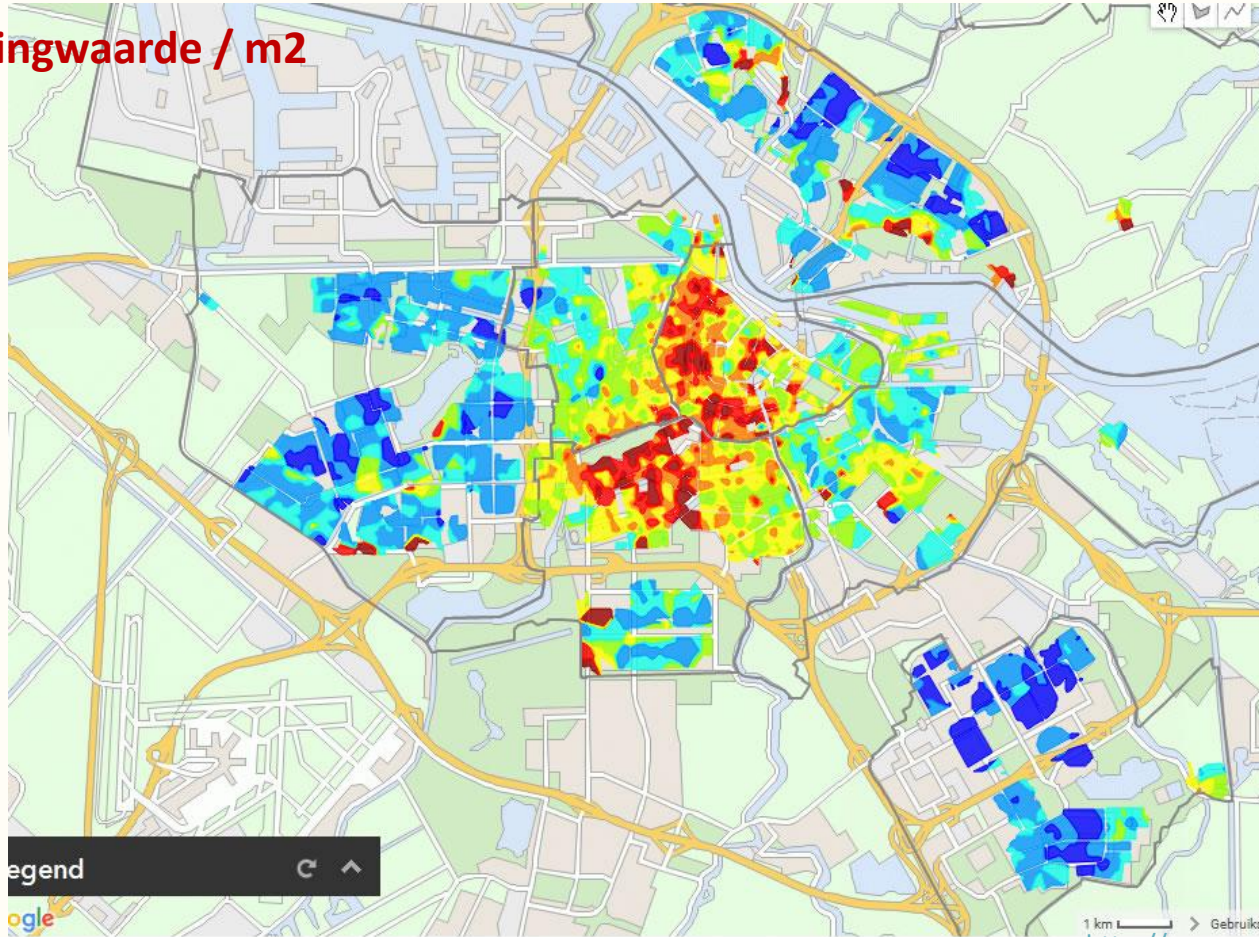


<http://maps.amsterdam.nl/woningwaarde>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

woningwaarde / m2

2005



LEGENDA

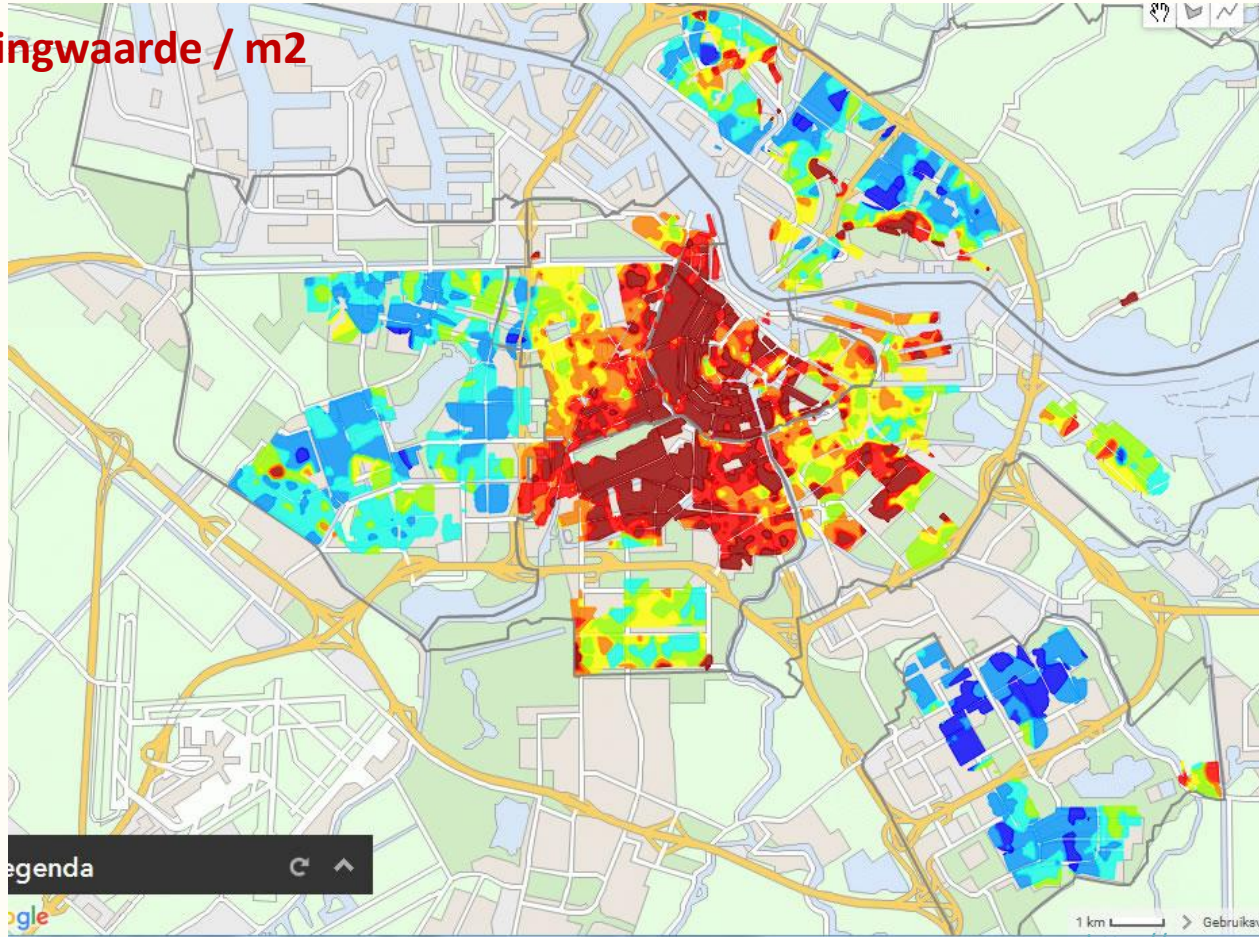


<http://maps.amsterdam.nl/woningwaarde>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

woningwaarde / m2

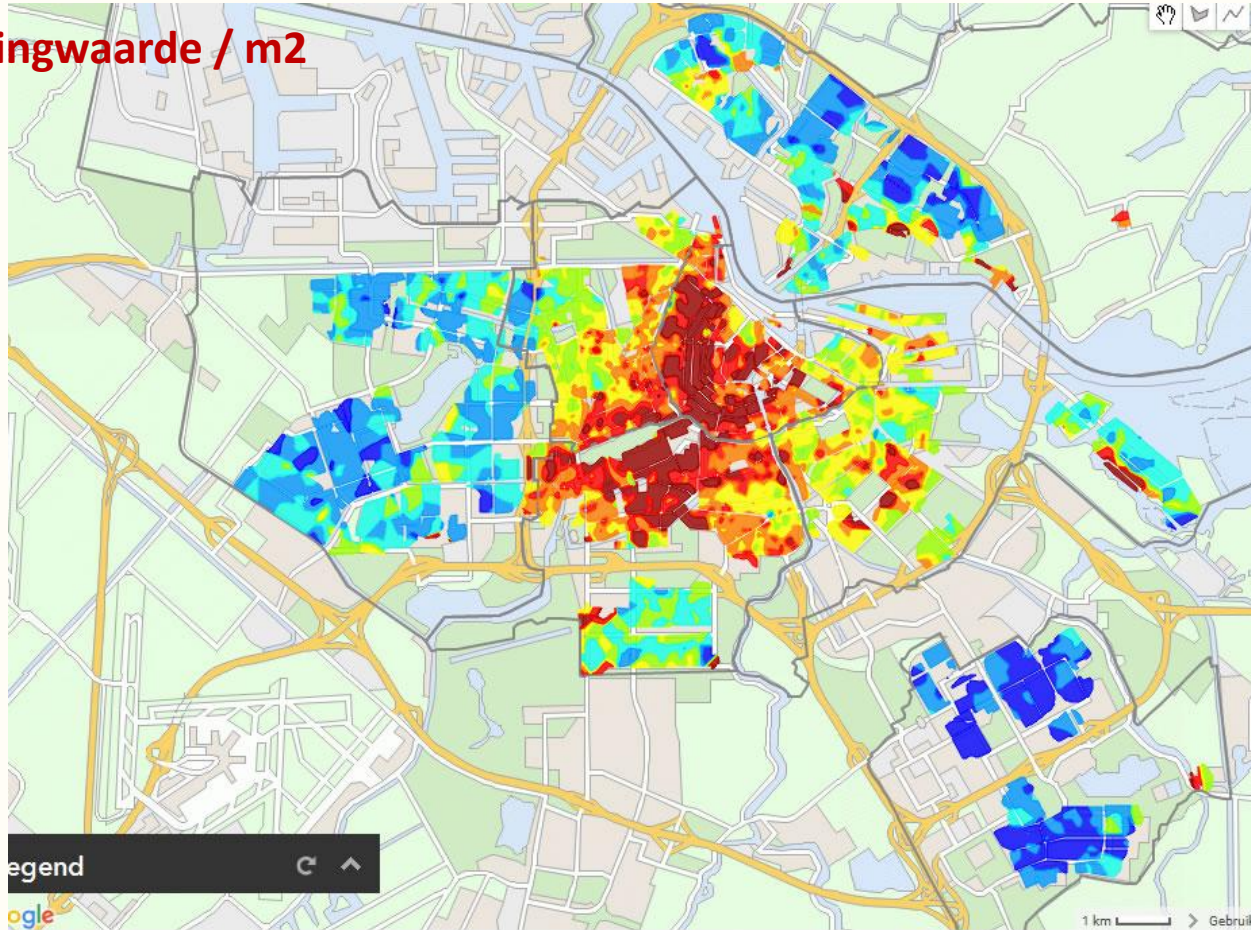
2008



<http://maps.amsterdam.nl/woningwaarde>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

woningwaarde / m2



2011

LEGENDA

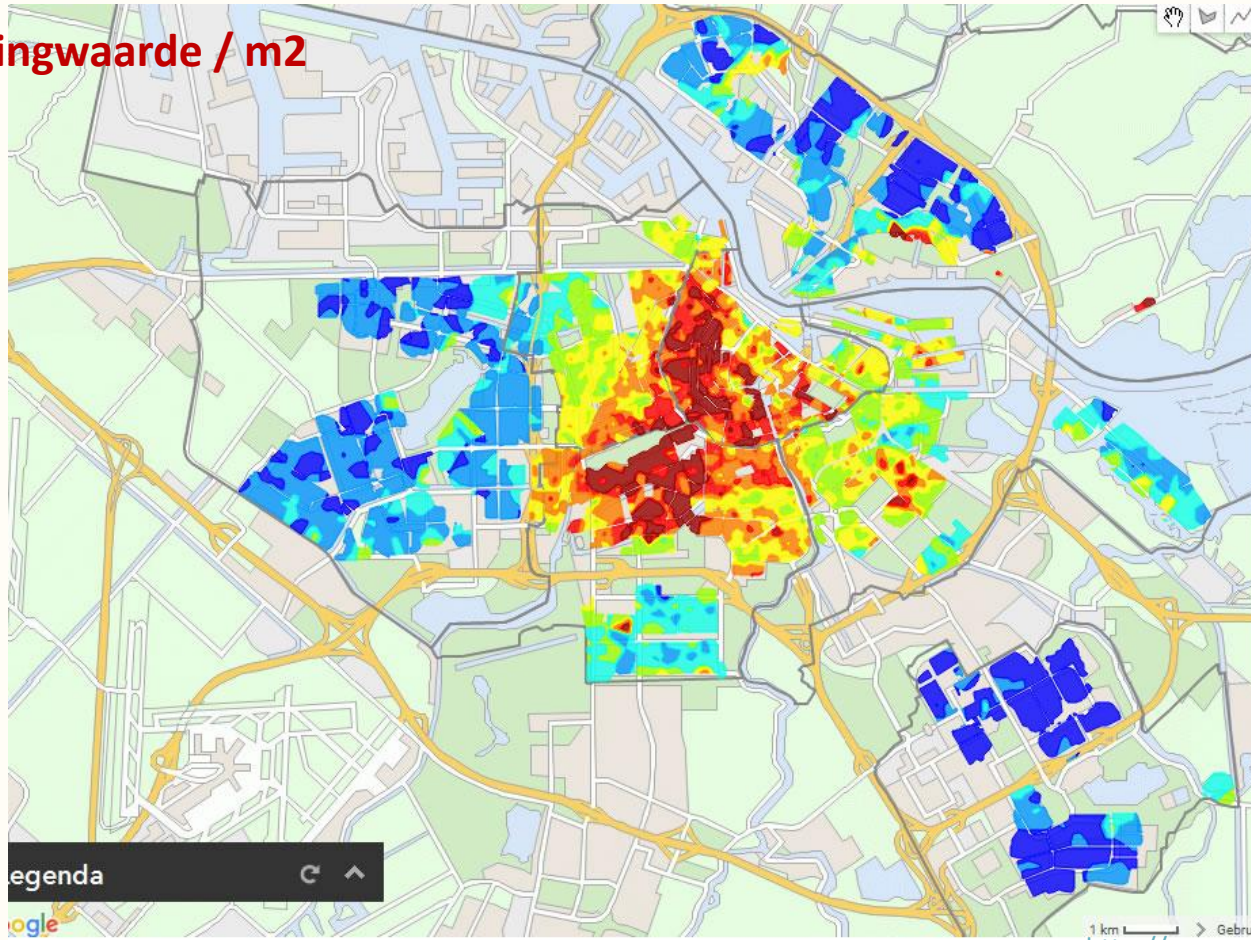


<http://maps.amsterdam.nl/woningwaarde>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

woningwaarde / m2

2014



LEGENDA



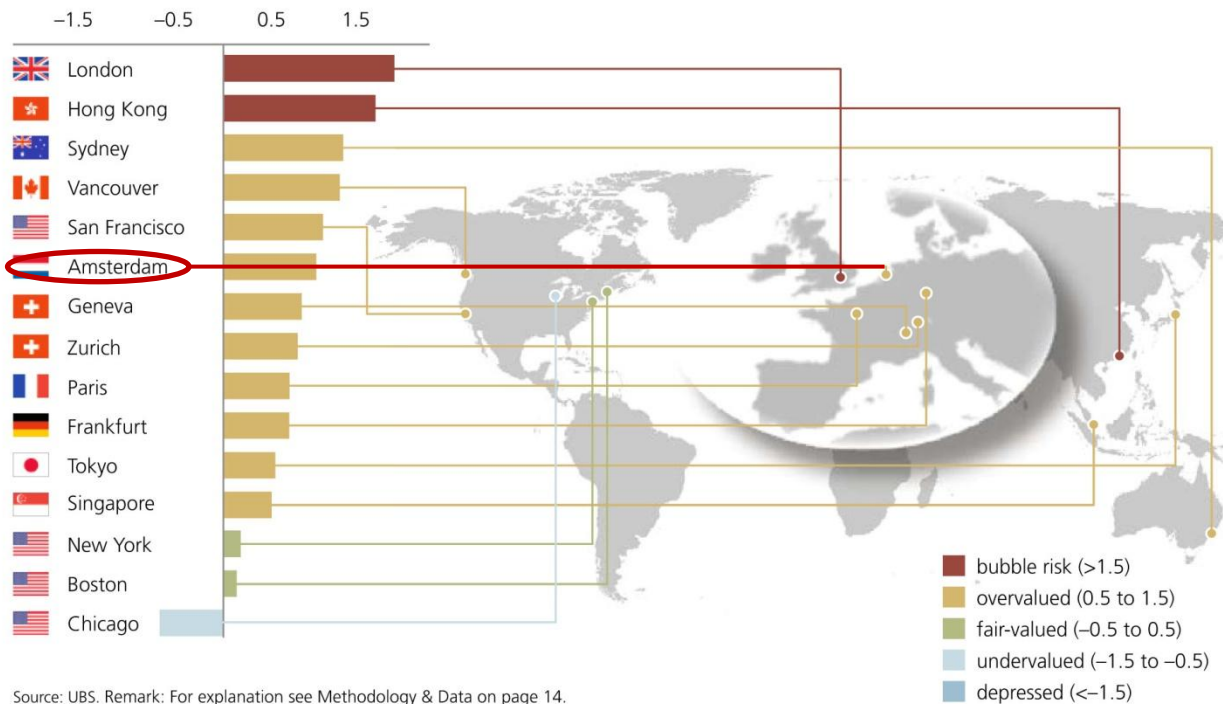
<http://maps.amsterdam.nl/woningwaarde>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Aanleiding

UBS Global Real Estate Bubble Index

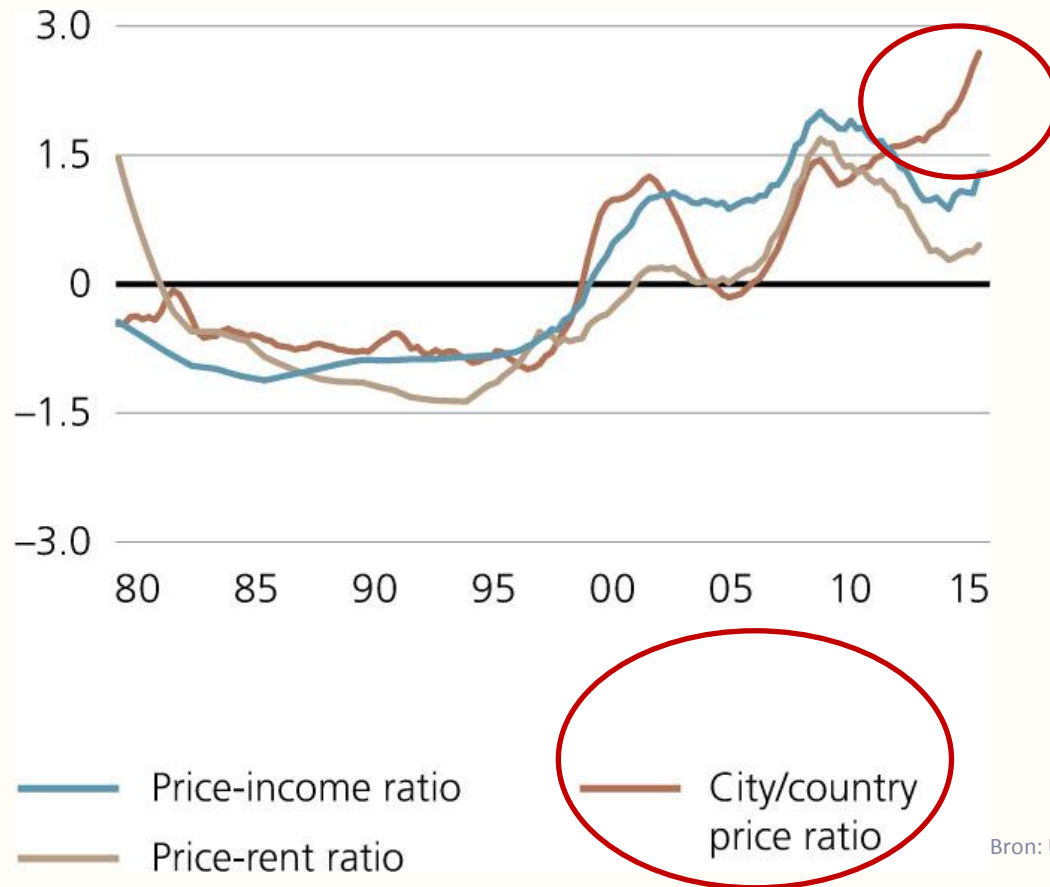
Latest index scores for the housing markets of selected world cities



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Aanleiding

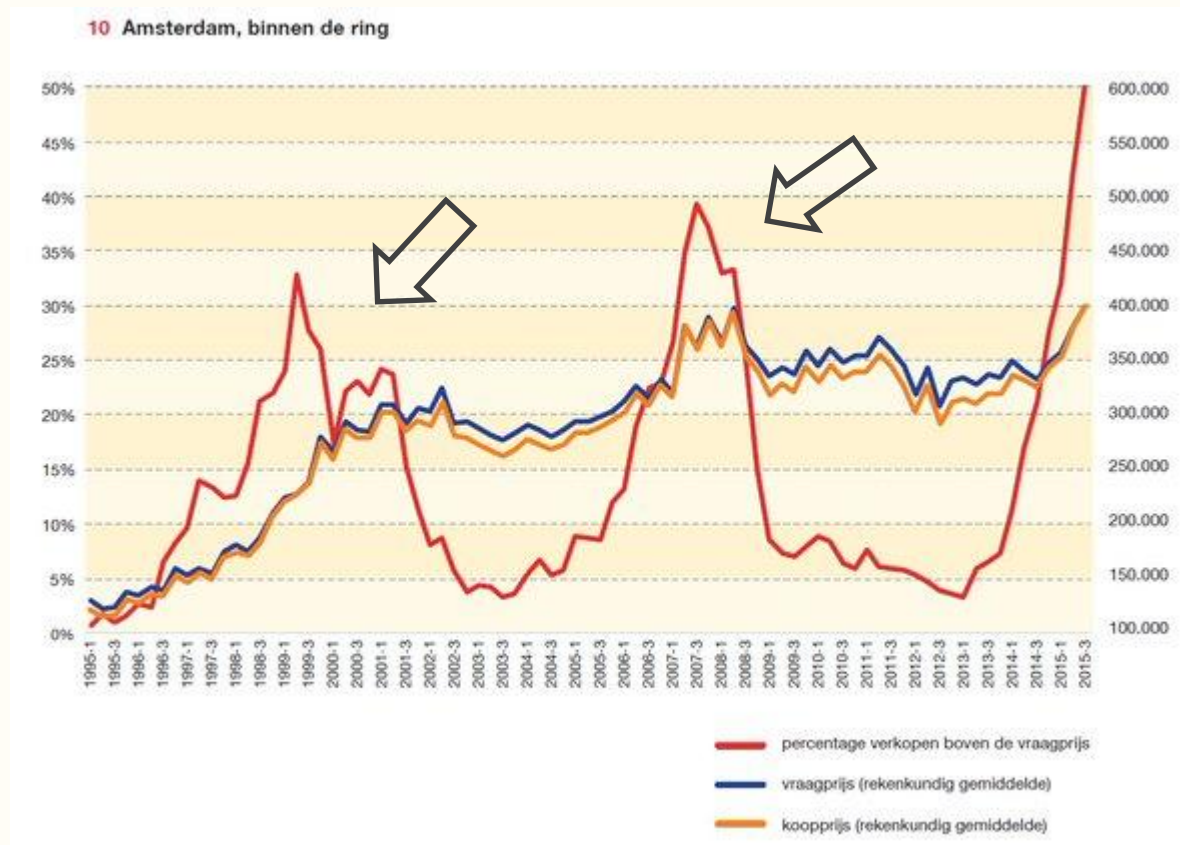
woningprijs verhouding Amsterdam/Nederland



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Aanleiding

percentage verkopen boven vraagprijs _ 1995-2015



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 1:

De NLse koopwoningmarkt is nu fundamenteel anders dan voor 2008. En dit zal voorlopig zo blijven

– De huidige woningmarkt fragmenteert

demografie, arbeidsmarkt en voorzieningen bepalen verschillen in woningprijzen tussen deelmarkten

– Er wordt minder verhuisd

Rapport 'Wonen in de regio Amsterdam' :

de doorstroming binnen en tussen gemeenten in de regio is sinds 2008 flink afgenomen

De instroom van huishoudens van buiten de regio is op peil gebleven

– Leeftijd koopstarter neemt toe

– Aanbod huursector wordt belangrijker, ook voor koopwoningmarkt

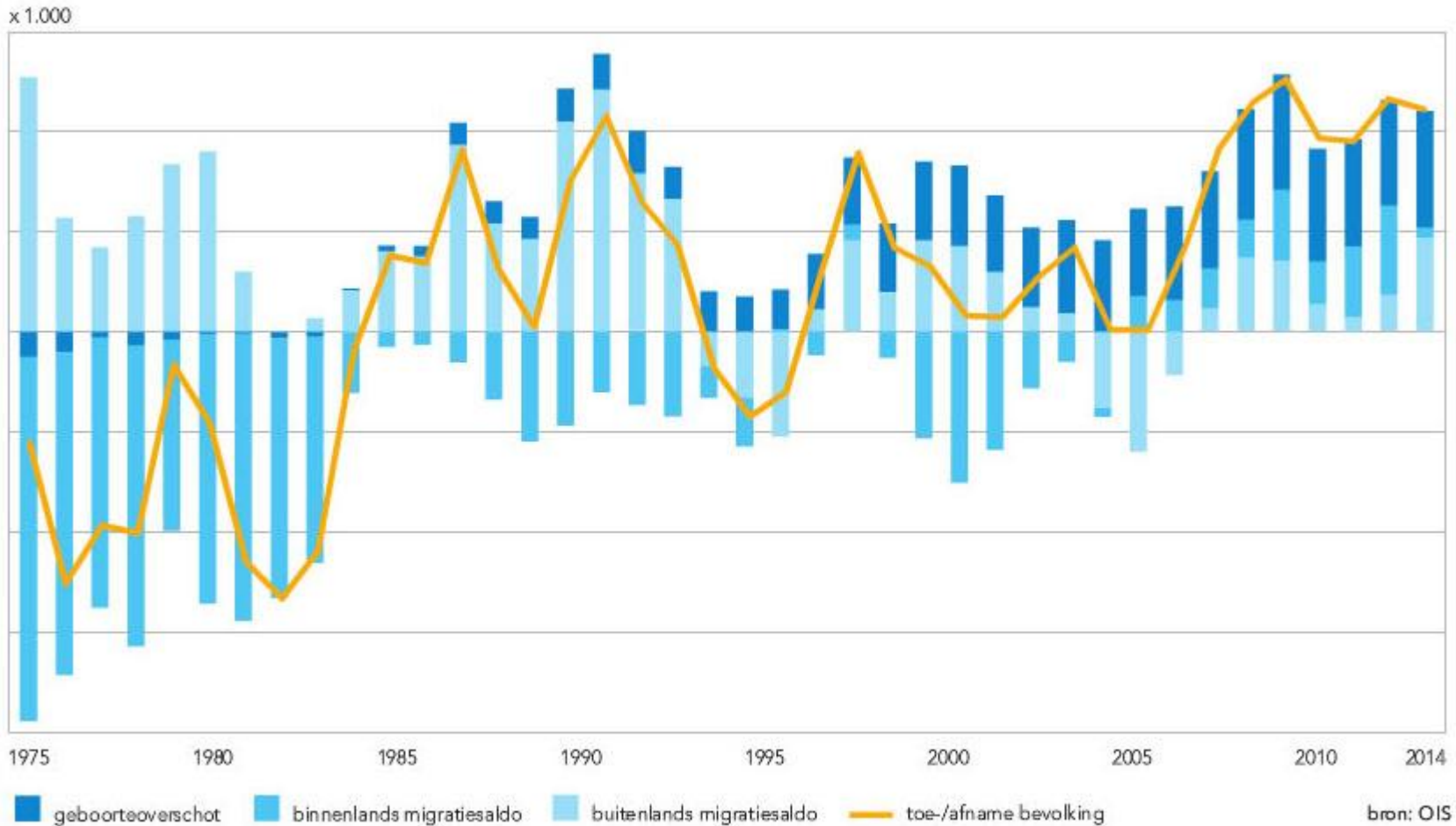
– Aanbod nieuwbouw wordt belangrijker

En.. de druk op **woningprijzen** is **deflatoir**:

er komt pas rust in de koopwoningmarkt als de prijsbodem bereikt is

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

a De verandering van de bevolkingsomvang naar oorzaak, 1975-2014



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 1:

De NLse koopwoningmarkt is nu fundamenteel anders dan voor 2008. En dit zal voorlopig zo blijven

– De huidige woningmarkt fragmenteert

demografie, arbeidsmarkt en voorzieningen bepalen verschillen in woningprijzen tussen deelmarkten

– Er wordt minder verhuisd

Rapport 'Wonen in de regio Amsterdam' :

de doorstroming binnen en tussen gemeenten in de regio is sinds 2008 flink afgenomen

De instroom van huishoudens van buiten de regio is op peil gebleven

– Leeftijd koopstarter neemt toe

– Aanbod huursector wordt belangrijker, ook voor koopwoningmarkt

– Aanbod nieuwbouw wordt belangrijker

– En.. de druk op **woningprijzen** is **deflatoir**:

er komt pas rust in de koopwoningmarkt als de prijsbodem bereikt is

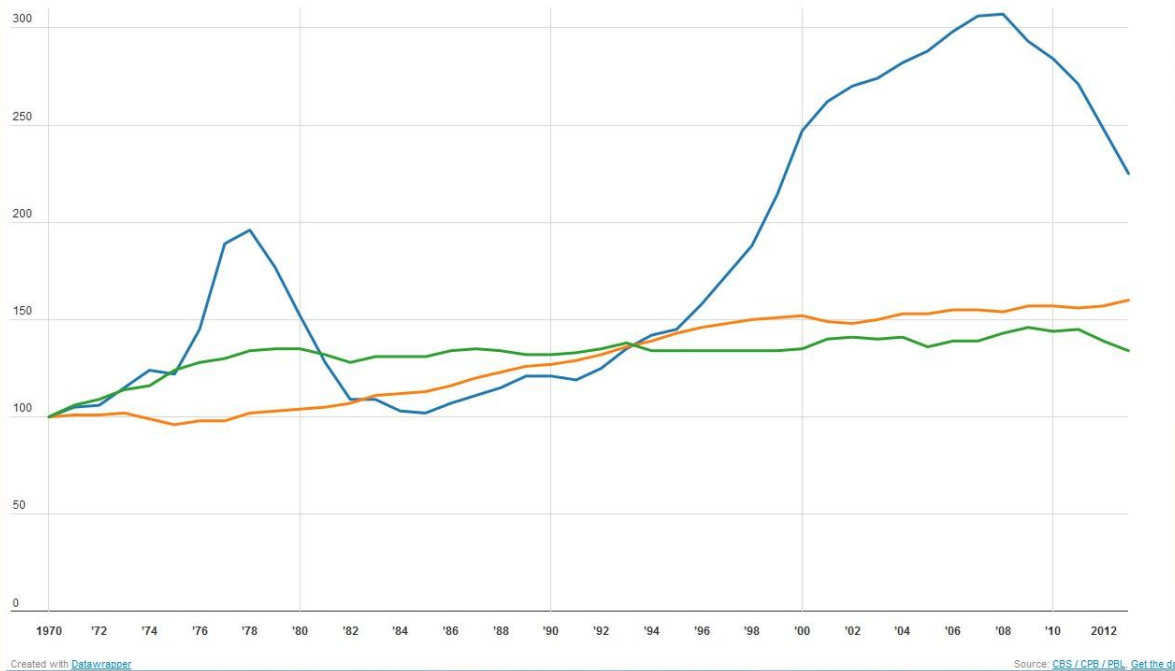
Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

En de bodem van prijzen koopwoningen is nog niet bereikt

Modaal inkomen en prijs van wonen

1970 = 100. Data inkomens van CPB, data woningprijzen CBS, verkregen via PBL.

■ Reële Prijsindex bestaande koopwoningen ■ Reële Huurprijsindex ■ Reële Index Bruto modaal inkomen



Zo lang de LTV ratio ruim boven 80% blijft

& NLse banken krijgen van het Basels Comité voor Bankentoezicht geen gehoor over fors hogere buffereis voor hypotheek Daarmee lijkt het einde van de tophypotheek nabij

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Hoe kan het dan dat

Woningprijzen in Amsterdam in één jaar met 10 % stijgen?

Het aantal transacties op niveau van 2008 is

Maar ook dat:

Er minder verhuizingen zijn van woningeigenaren, maar meer verkooptransacties?

Huizenprijzen blijven stijgen als ze onbetaalbaar worden voor steeds meer koopstarters?

Wie zijn dan de huizenkopers en hoe financieren ze de aankoop?

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 2:

Niet de koopwoningmarkt maar de particuliere verhuursector (*buy-to-let*) is booming in Amsterdam binnen de ring



Bron: The Telegraph

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

De *buy-to-let* particuliere verhuursector bepaalt de woningprijzen in Amsterdam binnen de ring

Vermogende particulieren financieren vnl met eigen geld

Zien vastgoed als

- alternatief voor sparen door lage rente
- als veilige belegging
- en wellicht als aanvulling op pensioen

+

De opbrengst uit kamergewijze verhuur, Airbnb, verhuur aan expats, e.d. is riant

(randen en mazen van wet- en regelgeving worden vaak opgezocht)

Eigenwoning kopers financieren een eigen huis met (top)hypotheken

En vissen vaak achter het net

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Er is een nieuwe concurrentie ontstaan op de markt voor koopwoningen

eigenwoning koper (*buy-to-use*)

en

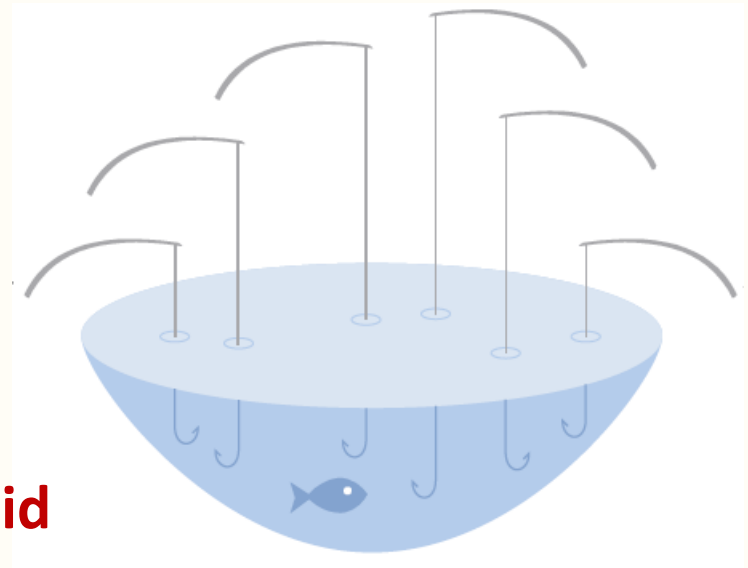
particuliere verhuurder (*buy-to-let*)

vissen in dezelfde vijver:

de koopwoningmarkt

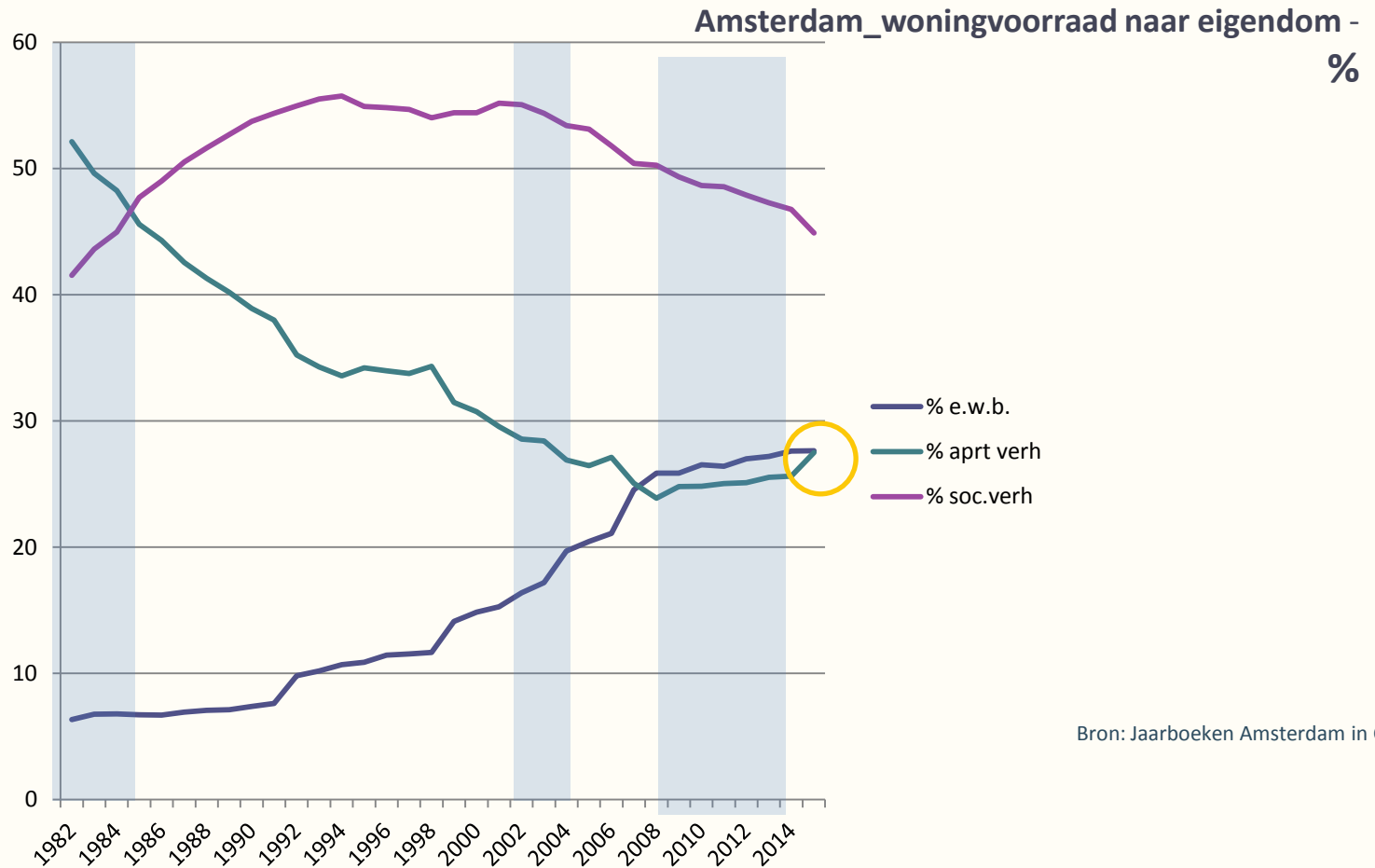
Verkoopdata maken geen onderscheid

Wel data woningvoorraad:



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

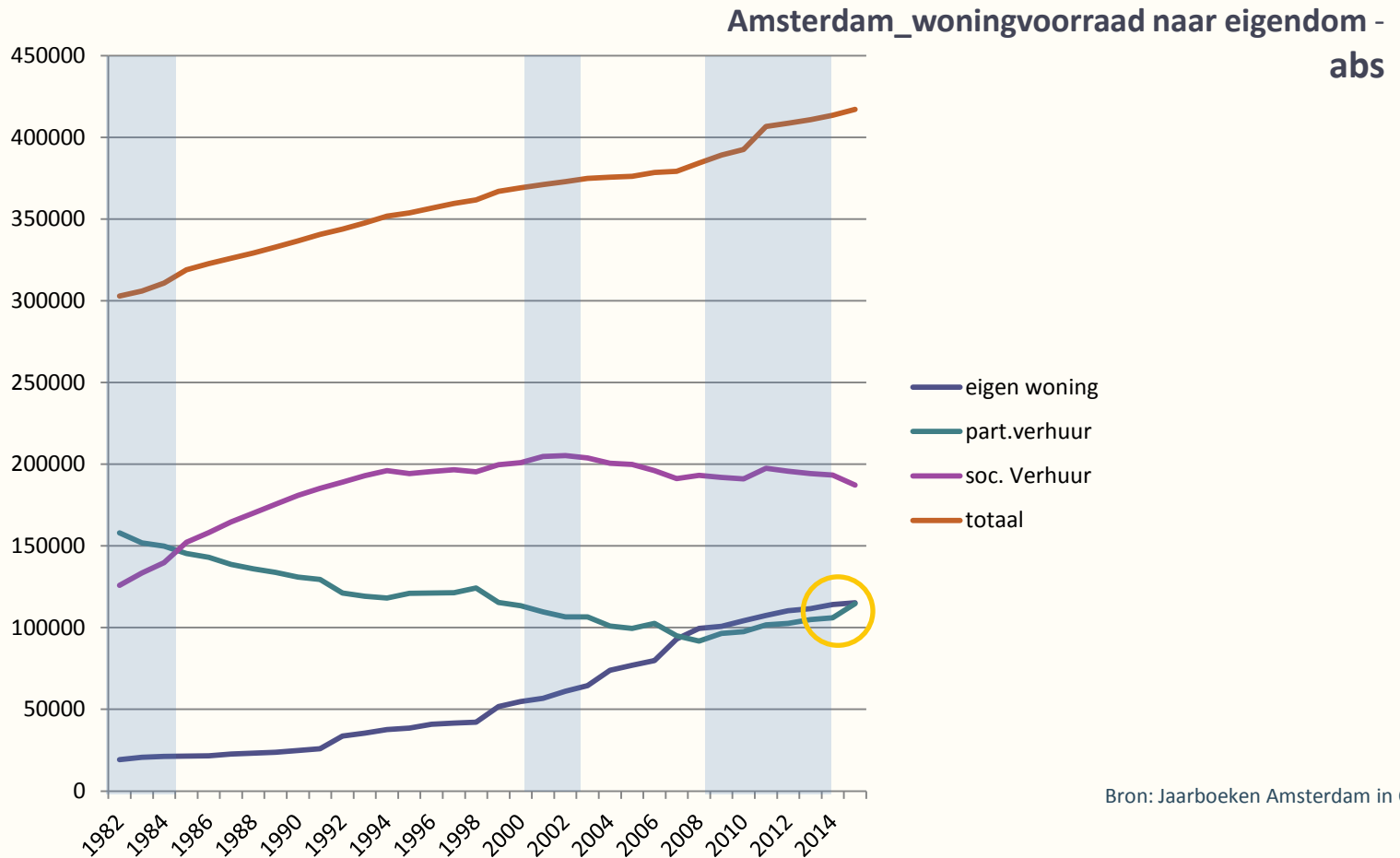
Het aandeel particuliere verhuur neemt toe sinds 2013



Bron: Jaarboeken Amsterdam in Cijfers

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Toename woningvoorraad naar absolute aantallen bevestigt dit beeld



Bron: Jaarboeken Amsterdam in Cijfers

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Door nieuwe concurrentie op koopwoningmarkt

-Daalt het aanbod te koop staande woningen met 35-40% in 2014

-Groeit het tekort aan betaalbare koopwoningen

koopstarters wijken vaker uit naar wijken buiten de ring

-Groeit het tekort aan betaalbare huurwoningen

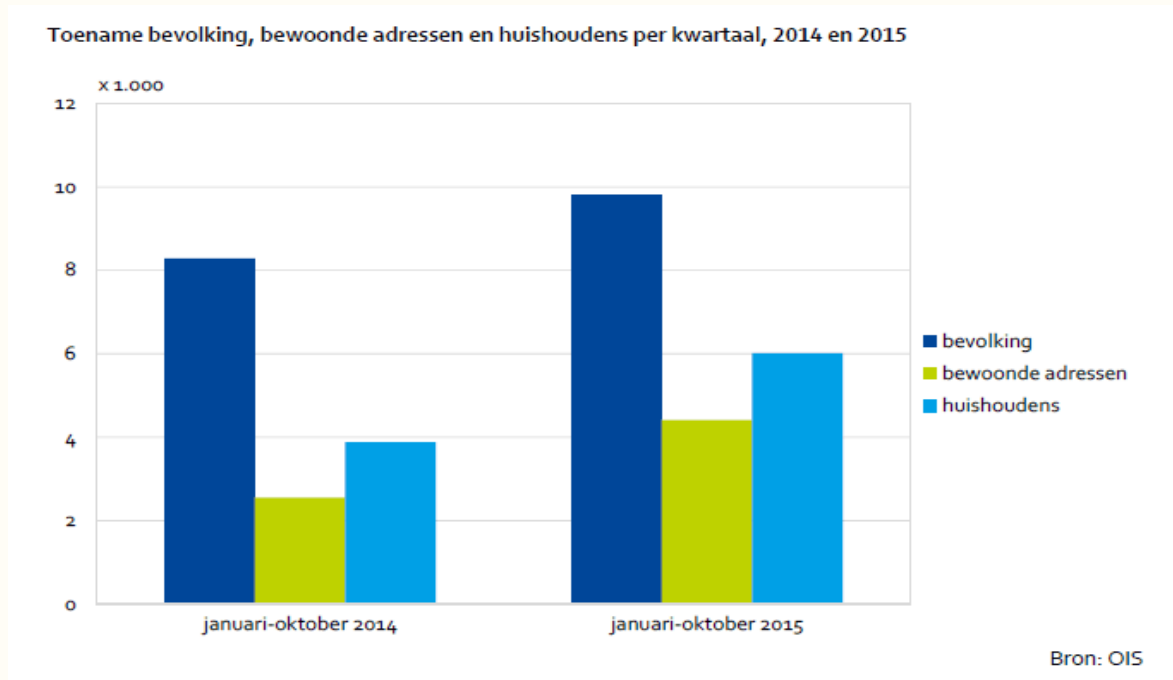
Met als gevolg (m.n. binnen de ring):

1. overbewoning en
2. prijzenbubbel particuliere verhuur

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Gevolg 1: overbewoning

Snellere toename huishoudens dan bewoonde adressen



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Gevolg 2: Prijzenbubbel particuliere verhuursector



* Stijgende woningprijzen trekken speculatieve investeerders aan met minder eigen geld

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 3:

The sky lijkt the limit omdat particuliere verhuurders - net als eigenwoningkopers - amateurs zijn op de koopwoningmarkt.

Korte termijn visie overheerst

Makelaars en mediaberichten maken kopers 'gek'



In Amsterdam gaat bijna 40% van de verkochte woningen weg voor een bedrag boven de vraagprijs. (Foto: iStock) /FD

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Investeerders in particuliere verhuur & eigenwoningkopers zijn amateurs die:

In tegenstelling tot institutionele beleggers of woningcorporaties geen kennis over de woningmarkt kunnen inhuren (al is kennis geen garantie, bleek in 2008)

Afhankelijk zijn van de informatie van deskundigen (hypotheekbemiddelaars en -verstrekkers, makelaars, wetenschappers, etc) en de media.

Geneigd zijn korte termijn overwegingen te laten prevaleren, terwijl woningaankoop een verplichting is voor tientallen jaren, met name wanneer het misgaat.

Gevoelig zijn voor hypes en in overmoed risico's kunnen nemen die institutionele beleggers of woningcorporaties wellicht niet zouden nemen.

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Factoren die de huurwoning prijsbubbel kunnen beëindigen:

Dalende huurprijzen:

- fysieke grenzen overbewoning en koopkrachtplafond
- regelgeving en handhaving (bv brandveiligheid, Airbnb, etc)
- acties van huurders om faire huurprijzen in verhouding tot woonkwaliteit te bewerkstellingen.
- Een significante toename van het aanbod van betaalbare huurwoningen
- verandering imago buurt; veel huurders zijn passanten en ook voor veel particuliere woningeigenaren is de investering tijdelijk.

Stijgende kosten financiering

Alternatieve beleggingsmogelijkheden particulieren