

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt



Eurocrisis | Pensioen | Woningmarkt
Dossiers

Volg ons op

Artikelen Auteurs Video Economenpanel Blogs Events Vacatures Personalia About

Zoeken



Nieuwe woningmarkt-bubbel met nieuwe risico's door opkomst buy-to-let

Dossier: Woningmarkt

Onderwerp: Woningmarkt



27 okt 2016 | Maartje Martens | 0 Comments

De Nederlandse woningmarkt wordt overspoeld door een nieuwe groep marktdeelnemers die uitsluitend woningen kopen om weer te verhuren, de zogenaamde buy-to-let. Woningmarktexpert Maartje Martens analyseert deze ontwikkeling en komt tot de conclusie dat die niet zonder gevaren is. Hoewel er geen harde data zijn over de opkomst van buy-to-let moeten beleidsmakers deze ontwikkeling niet veronachtzamen omdat het in potentie onevenwichtigheden op de woningmarkt niet oplost maar kan versterken.

Raadsels woningmarkt

Kan het zijn dat woningprijzen bovengemiddeld stijgen terwijl tegelijkertijd het eigenwoningbezit daalt? In

Auteurs



Maartje Martens
Housing Analysis, Delft

Gerelateerde artikelen

- Nieuwbouw volgt de woningvraag vooral buiten de steden
- Wat is nu eigenlijk deeleconomie?
- Huizenprijzen sinds 1870: de hockeystick
- Nieuwe zeepbellen op de internationale huizenmarkt
- Me Judice Economenpanel: hoe trekken we de woningmarkt vlot?
- Barst de huizenmarkt als een zeepbel uiteen?

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Woningmarkt Amsterdam en Nederland

Een paar *facts & figures*

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Nederland en EU

Reële huizenprijzen Nederland op 81% van niveau 2008

Crisis op de Europese huizenmarkt

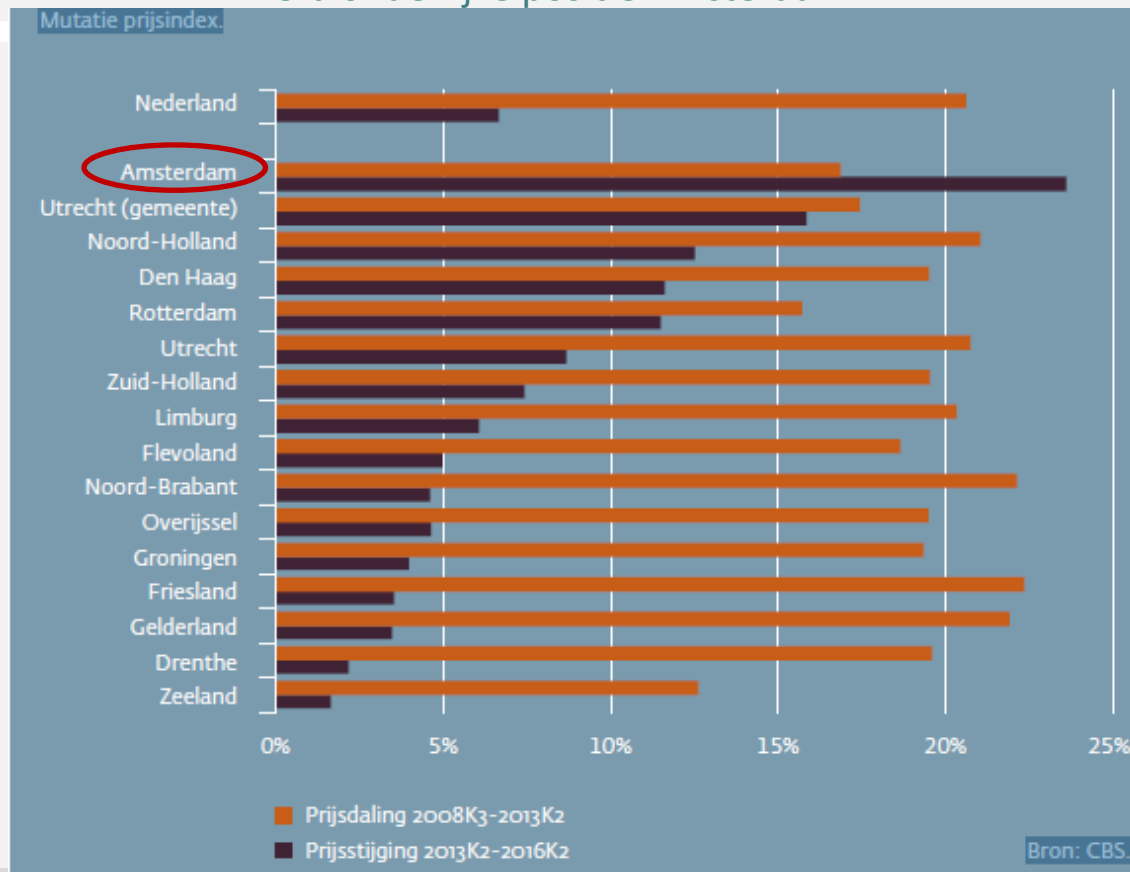
Europese (reële) huizenprijzenindices voor en na de kredietcrisis (2005=100)*



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam en Nederland Grote regionale verschillen in prijsstijgingen sinds 2013

Uitzonderlijke positie Amsterdam

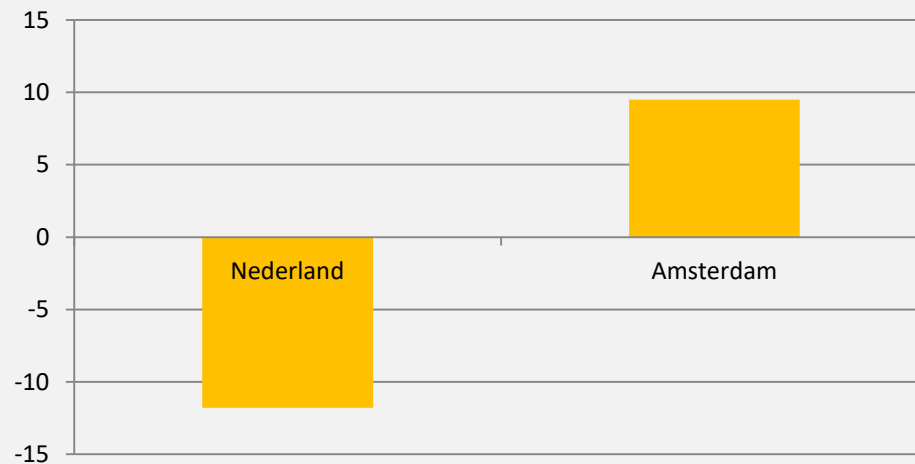


Bron: DNB_ Overzicht Financiële Stabiliteit_Najaar 2016

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam en Nederland Huisprijzen Nederland en Amsterdam t.o.v 2008

Verandering 2016 Q3 tov piek 2008



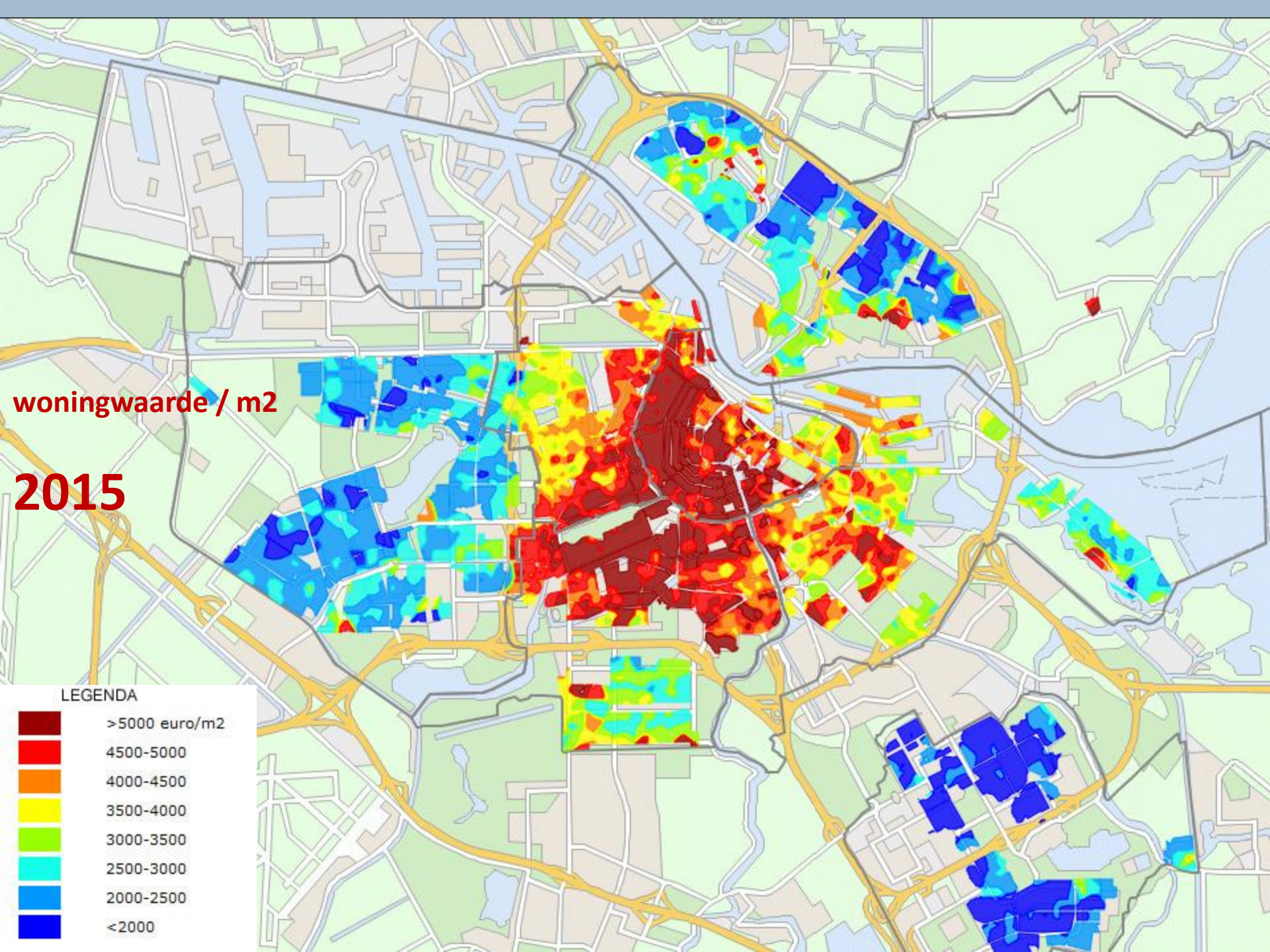
Bron: CBS

woningwaarde / m2

2008

LEGENDA





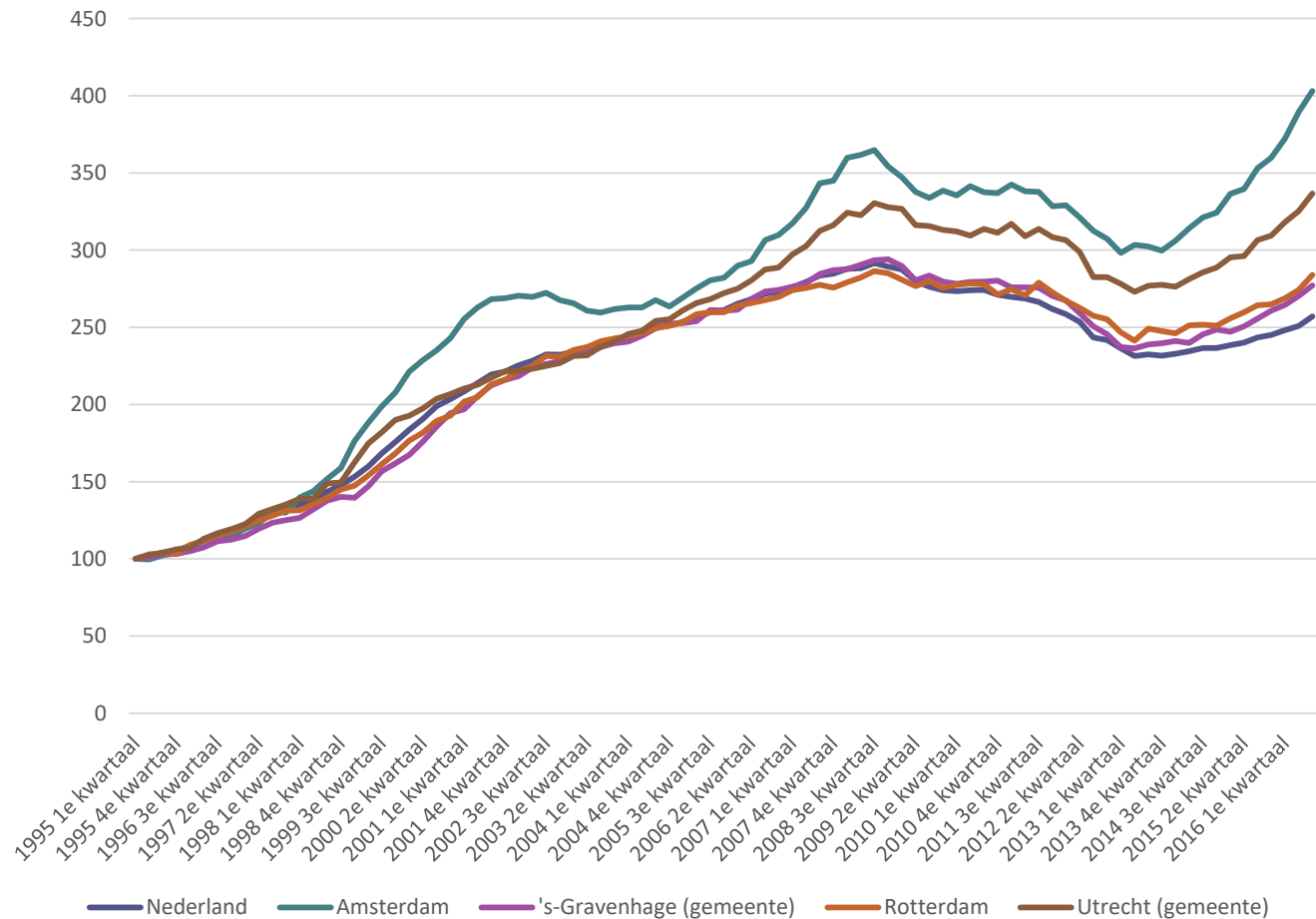
woningwaarde / m2

2015



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Prijsindex bestaande koopwoningen, 1995 = 100

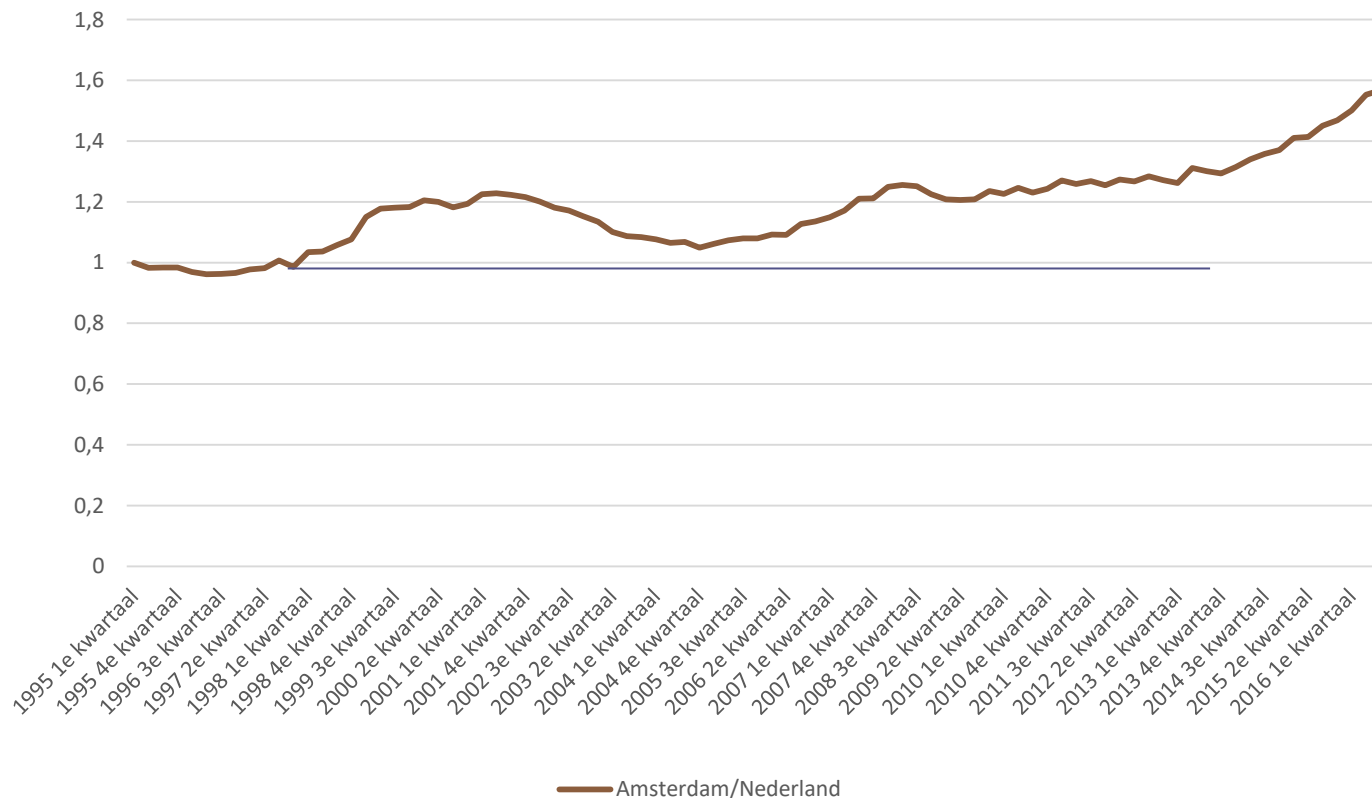


Bron: CBS_bewerking Jasper Du Pont

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stijging huisprijzen Amsterdam / Nederland

Sinds '95 stegen huizenprijzen in Amsterdam bijna 60 procent meer dan in Nederland gemiddeld

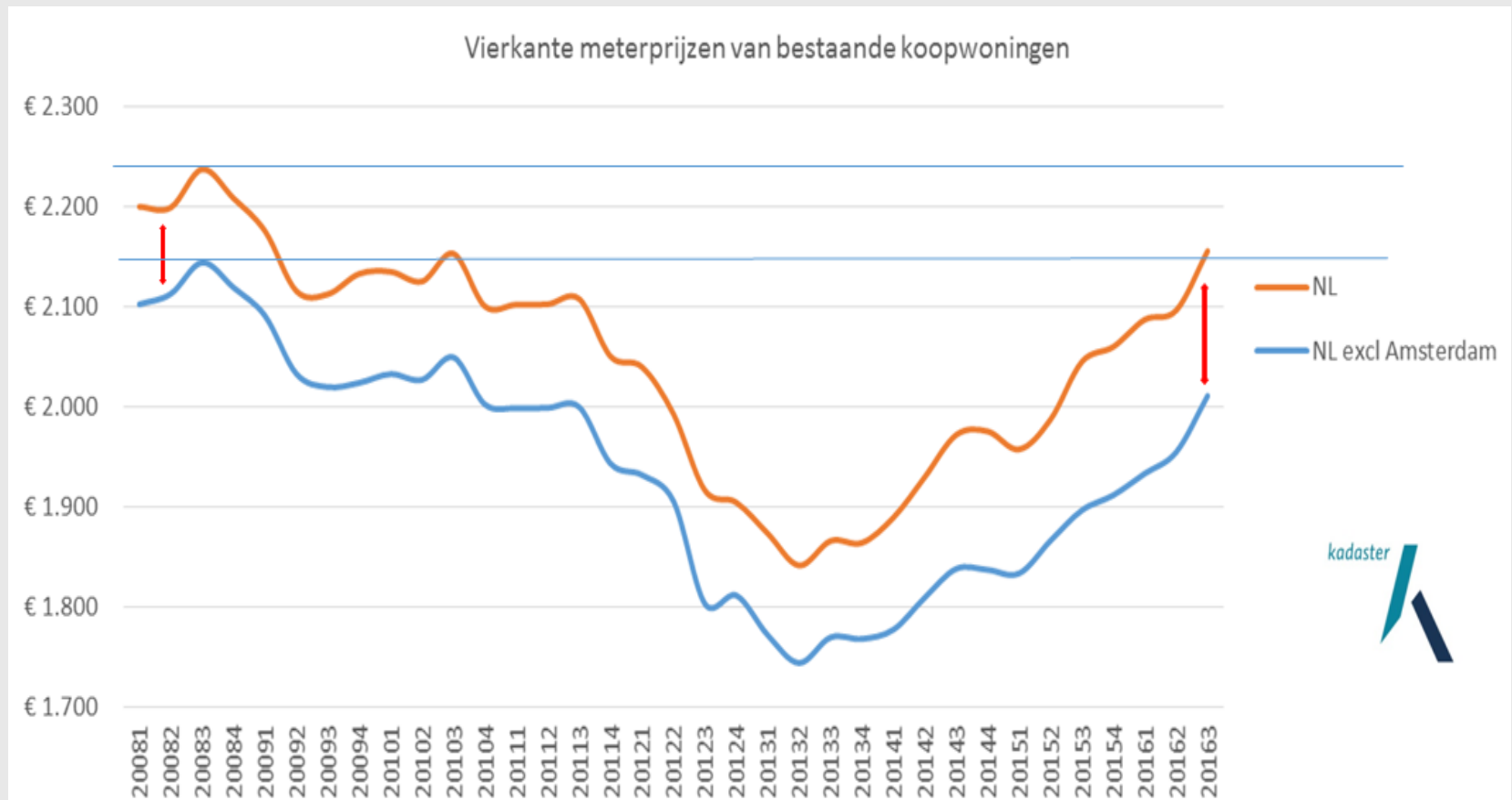


Bron: CBS, bewerking Jasper Du Pont

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

M2 prijzen Nederland met en zonder Amsterdam

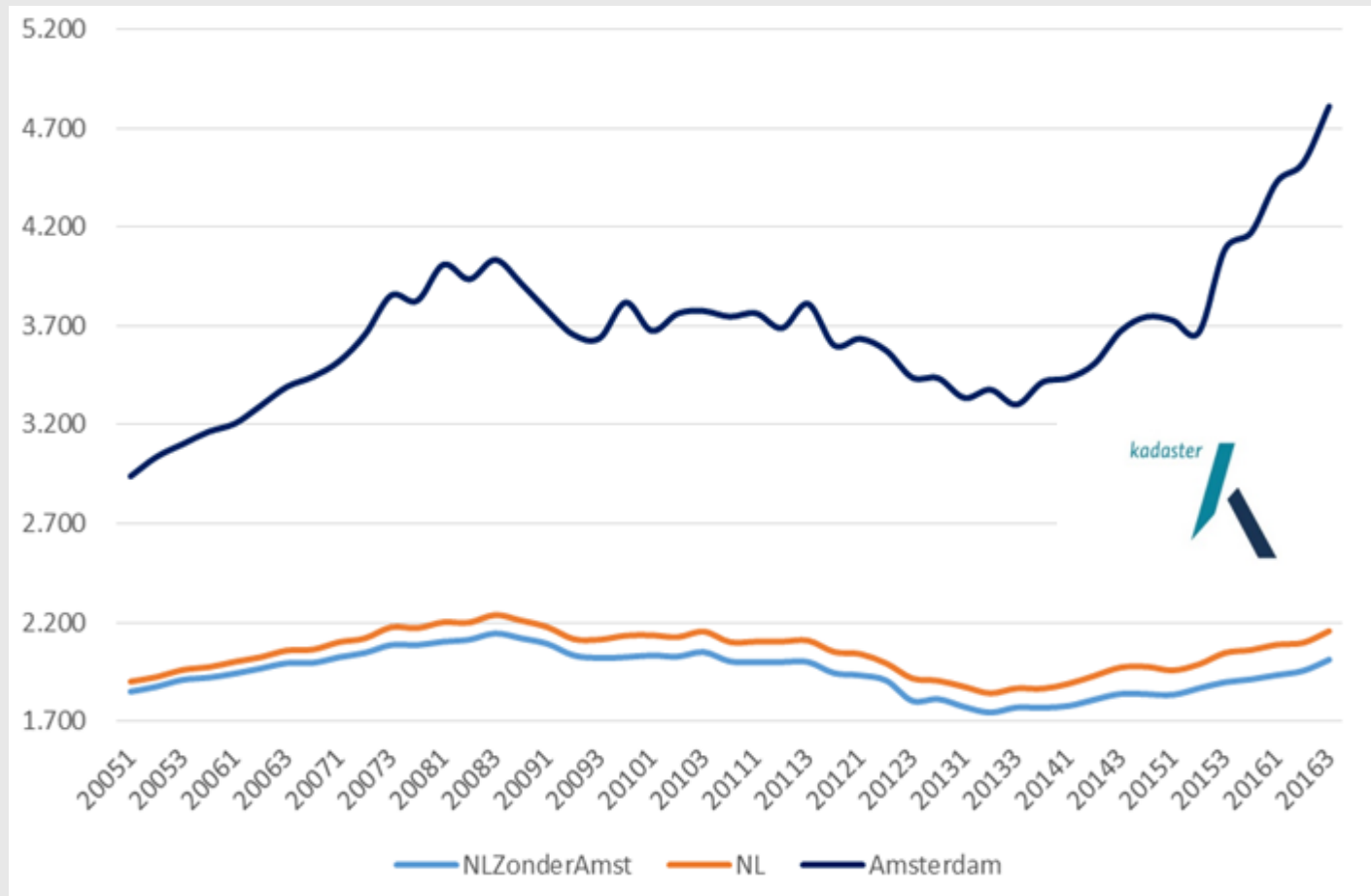
Verschil met Nederland wordt groter



Bron: Het Kadaster

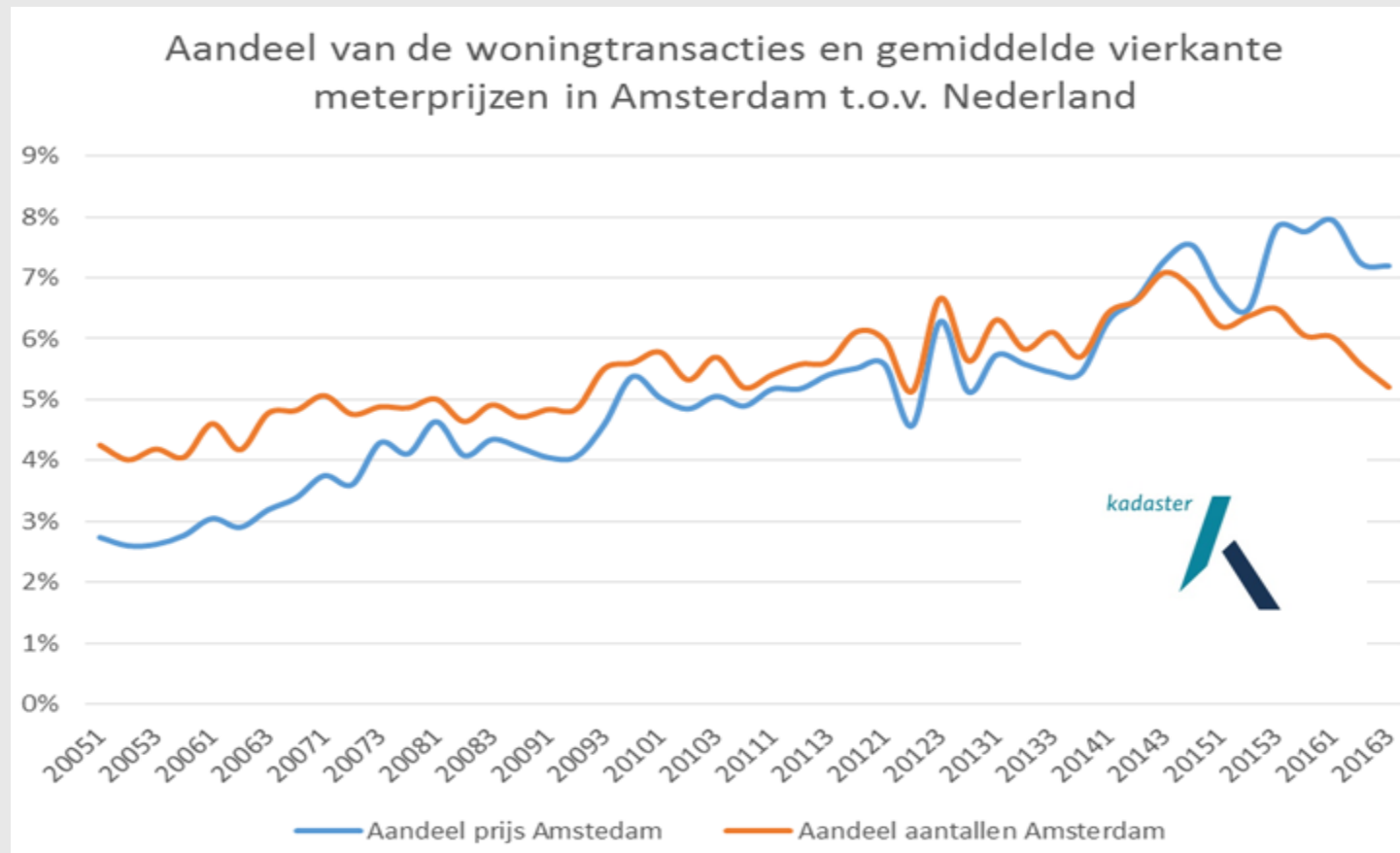
Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

M2 prijzen in Nederland (met en zonder Amsterdam) en in Amsterdam



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

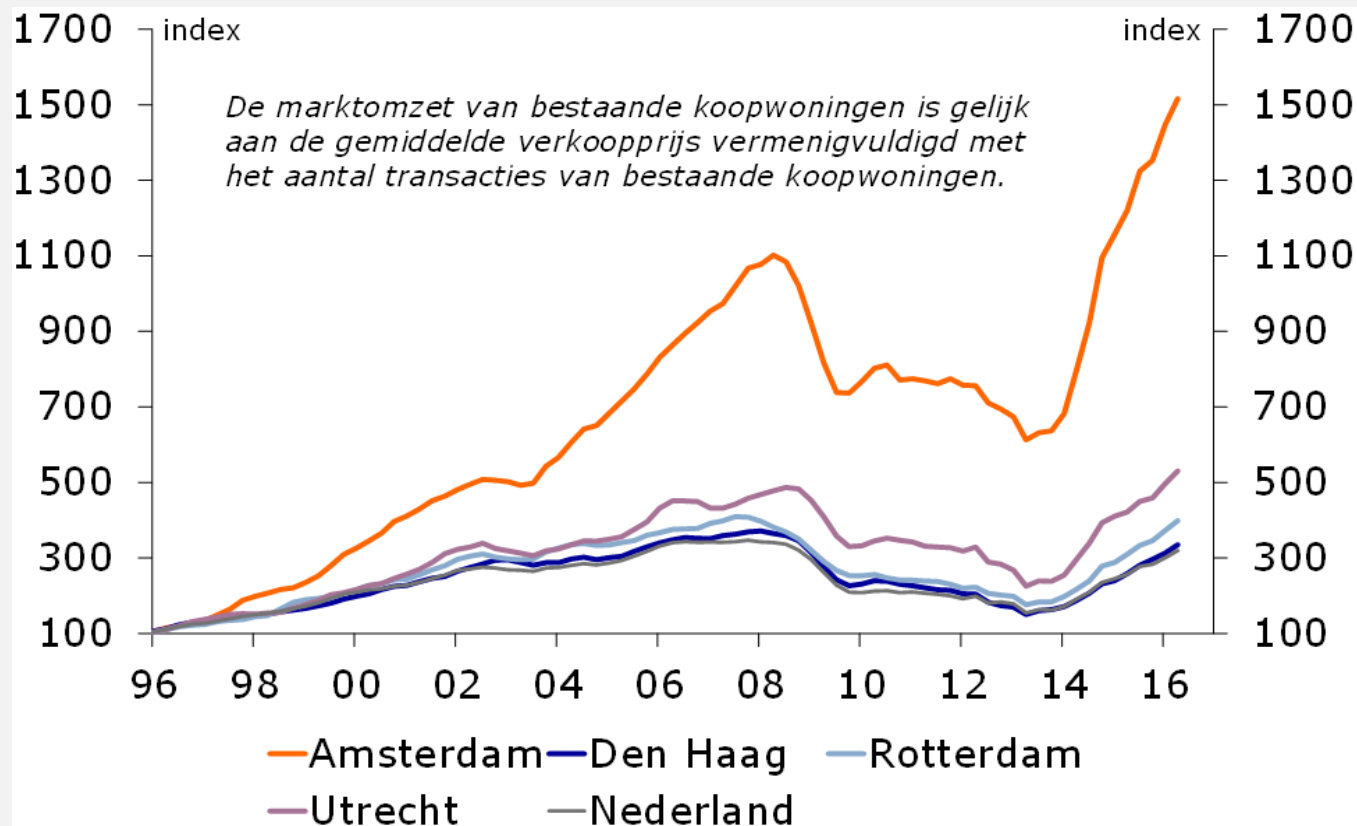
Toename invloed van woningprijzen in Amsterdam op de gemiddelde m2-prijs in Nederland sinds 2015_ minder invloed transacties



Bron: Het Kadaster

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam en Nederland Marktomzet: index grote steden en Nederland



Rabo_ ['Kwart landelijke stijging huizenprijzen komt door Amsterdam'](#)

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 1:

De koopwoningmarkt is niet meer identiek aan de markt voor eigenaarbewoners (*buy-to-use*)

En wordt overspoeld door aankoop voor verhuur (*buy-to-let*)

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Wat zijn dan 'koopwoningen'?

Woningen die leeg te koop aangeboden worden

Impliciete aanname:

koopwoningen worden hoofdzakelijk gekocht voor eigen bewoning

Deze aanname is achterhaald

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Definitie koopwoning:

Kadaster:

Registreert verkoop van leegstaande woning

kijkt niet naar al dan niet verhuurde staat van koopwoningen

Kan wel via check nagaan of eigenaar op adres geregistreerd staat,

maar resultaat blijft een benadering

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Kennis over opkomst *buy-to-let* is vooral anekdotisch

Find
Your
Room



xueus ap
le



Op zoek naar uw droomwoning?

Geen wachtlijsten en direct huren?

Geen extra kosten, schrijf u nu in,...

WELCOME TOURIST,
THE RENT OF HOLIDAY APARTMENTS
IN THIS NEIGHBOURHOOD DESTROYS
THE LOCAL SOCIO-CULTURAL FABRIC
AND PROMOTES SPECULATION. MANY
LOCAL RESIDENTS ARE FORCED TO
MOVE OUT.
ENJOY YOUR STAY.



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 2:

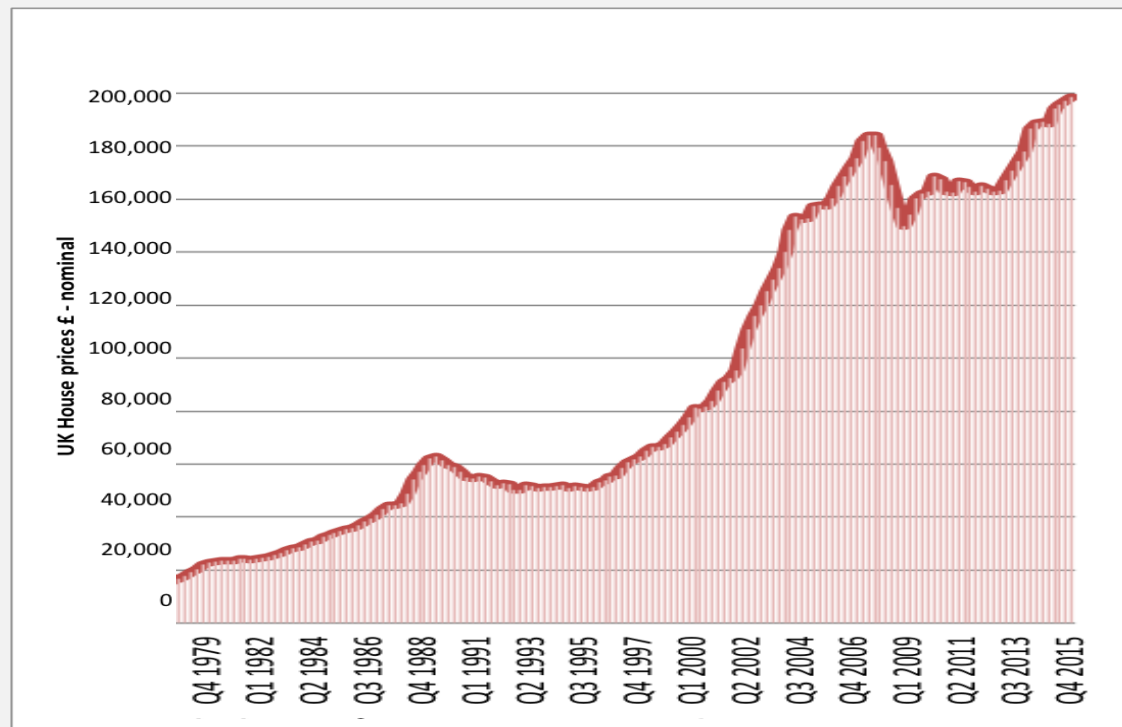
**Huisprijzen kunnen stijgen terwijl het aandeel
eigenwoningen afneemt**

Twee voorbeelden: Engeland en de Verenigde Staten

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Engeland (1980-2015):

Huisprijzen stijgen terwijl het aandeel eigenwoningbezit daalt

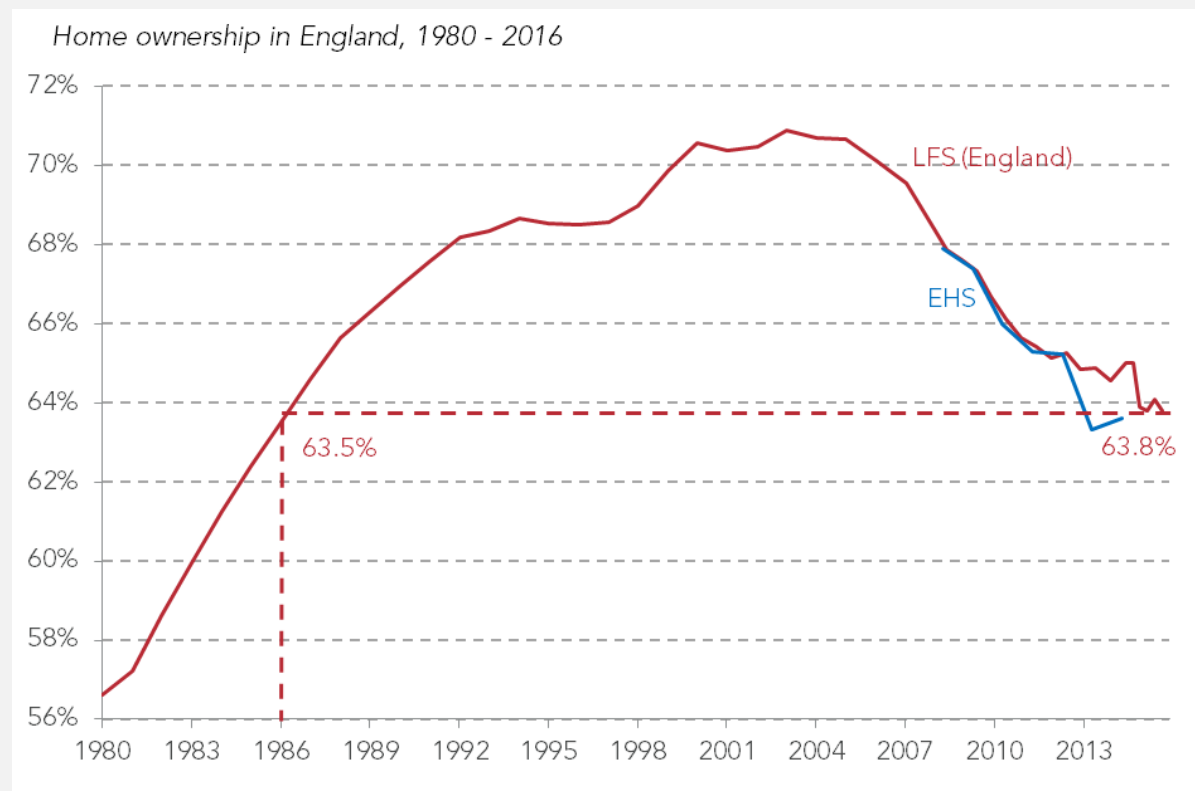


English Housing Survey

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Engeland (1980-2015):

Huisprijzen stijgen terwijl het aandeel eigenwoningbezit daalt

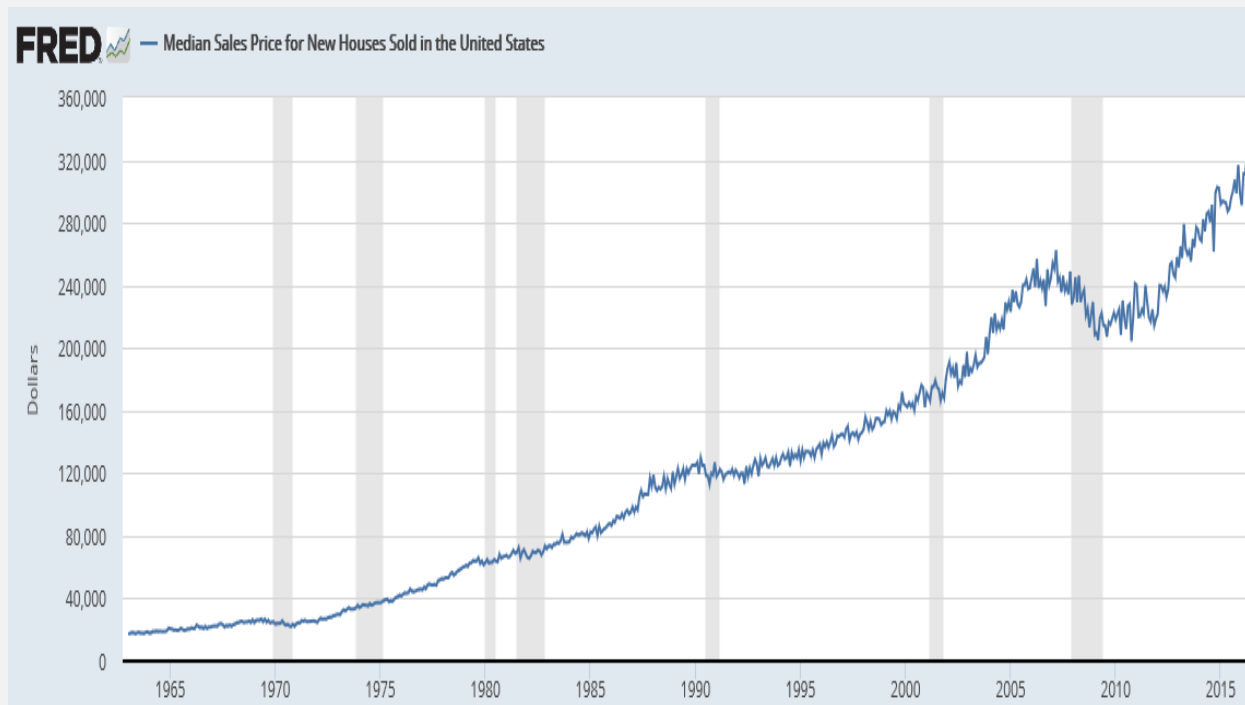


<http://www.resolutionfoundation.org/media/blog/home-ownership-struggle-reaches-coronation-street/>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

De Verenigde Staten (1965-2016):

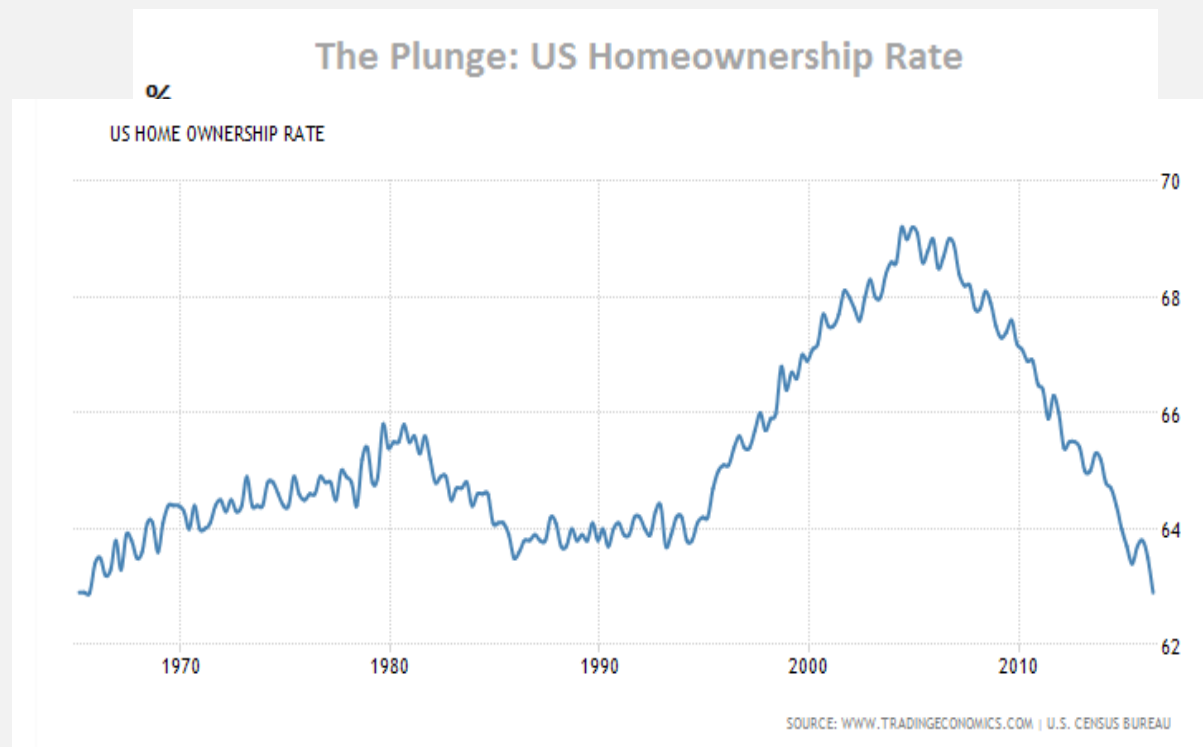
Huisprijzen stijgen terwijl het aandeel eigenwoningbezit daalt



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

De Verenigde Staten (1965-2016):

Huisprijzen stijgen terwijl het aandeel eigenwoningbezit daalt

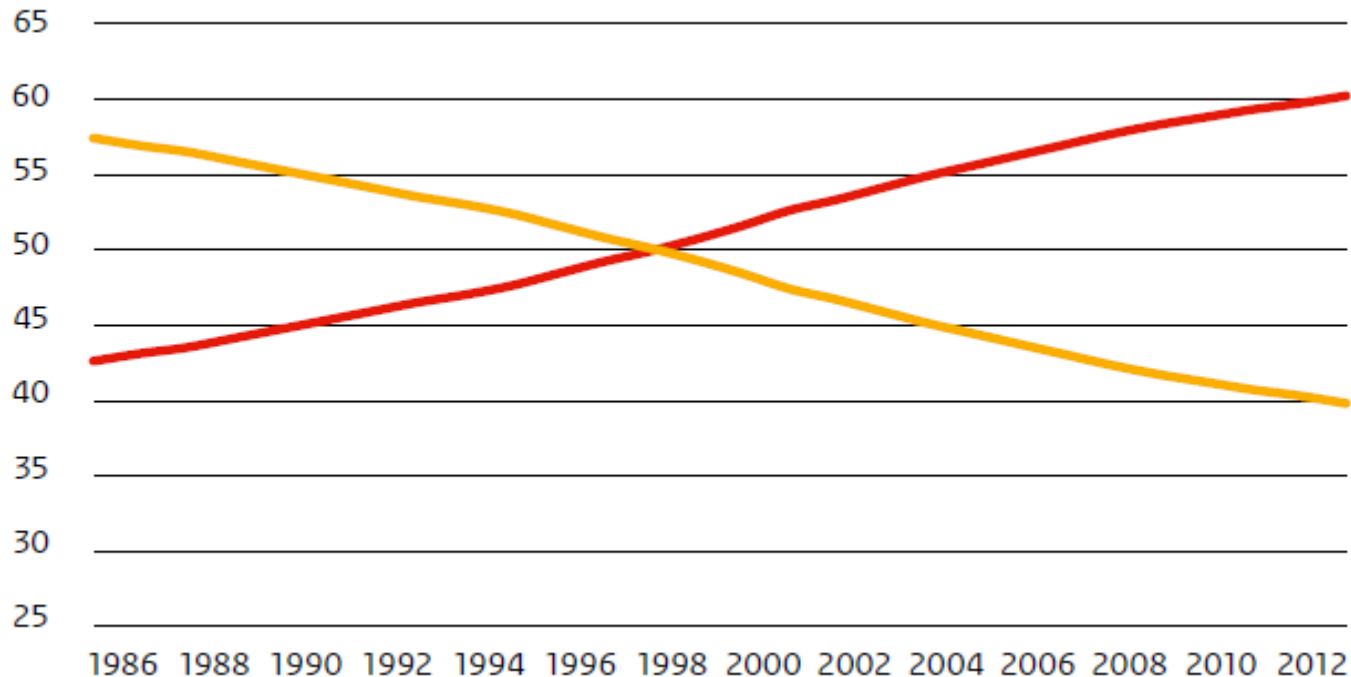


<http://www.tradingeconomics.com/united-states/home-ownership-rate>

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Nederland is anders?

Aandeel eigenwoningbezit



koop [%]

huur [%]

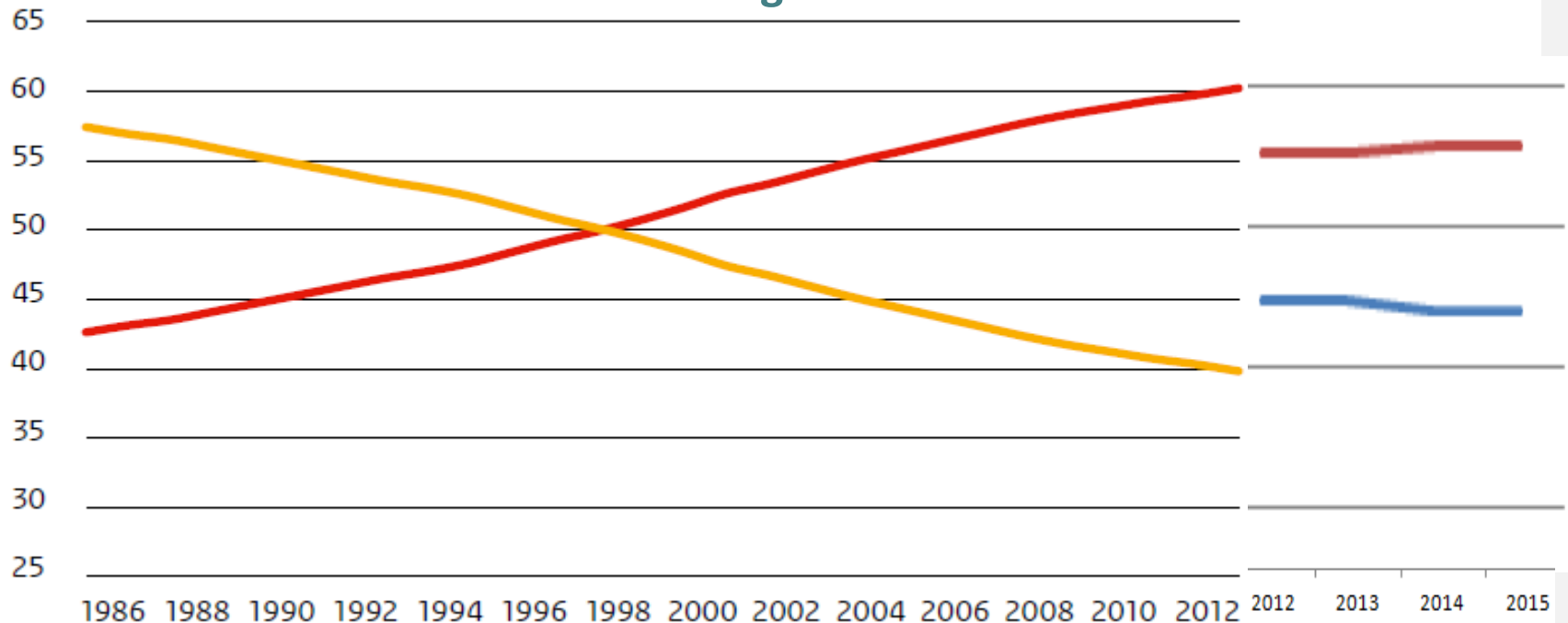
Bron: MBiZa_Cijfers over Wonen en Bouwen 2013 en 2015

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Nederland is anders?

Aandeel eigenwoningbezit

Met herziening BAG vanaf 2012



koop [%]

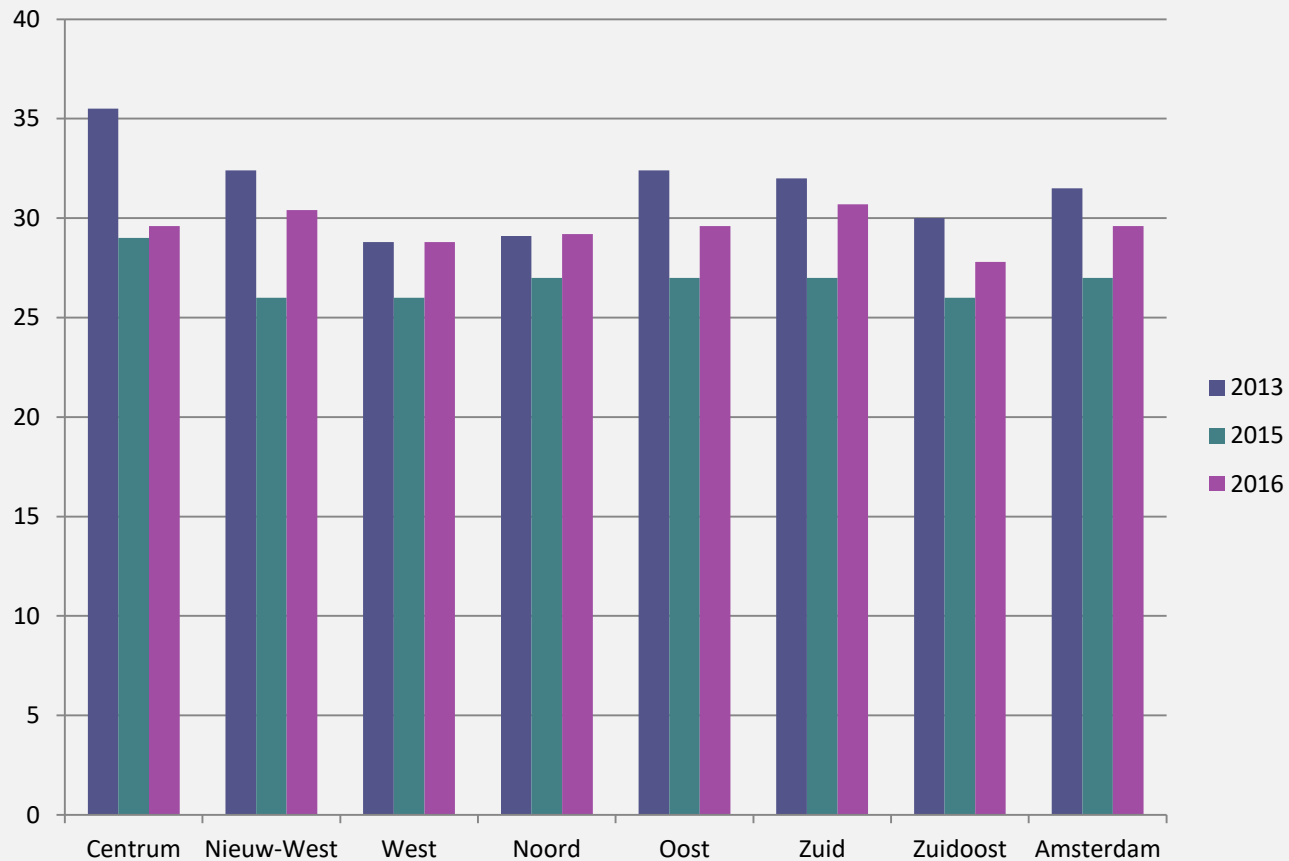
huur [%]

Bron: MBiZa_Cijfers over Wonen en Bouwen 2013 en 2015

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam_Stadsdelen

Aandeel eigen woningbezit daalt muv West en Noord



Bron: OIS

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Oorzaken

Opkomst *buy-to-let* sinds 2014

In Amsterdam, en nu ook andere universiteitssteden

- ECB beleid: monetaire stimulering, lage rente en meer inflatie
- Vastgoed biedt relatief goed rendement + veilige belegging
- Vraag naar huurwoningen groeit door stijgende woningprijzen en migratie naar stad

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 3:

Recente exceptionele prijsstijgingen van koopwoningen in Amsterdam zijn direct verbonden met de opkomst van *buy-to-let*

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Recente prijsstijgingen van koopwoningen door opkomst van *buy-to-let*

- Meer vissers in de vijver

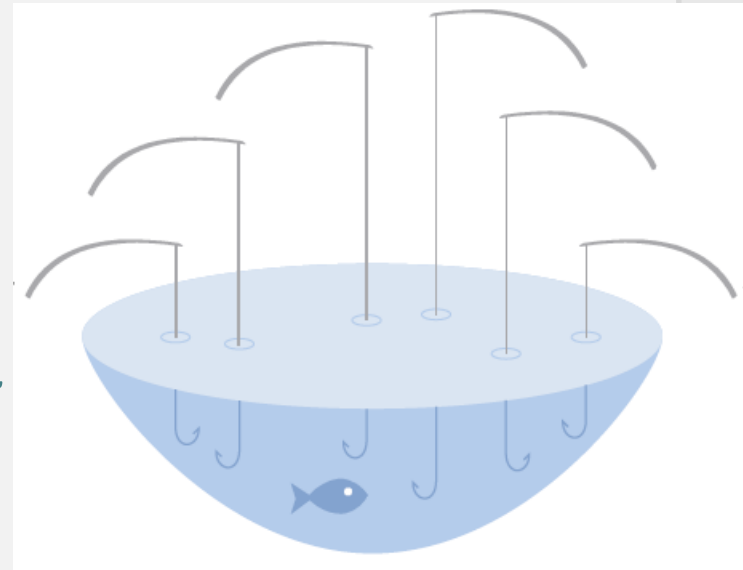
Door opkomst *buy-to-let*

- Sterk rivaliserende 'hengelmethode'

Door andere wijze financieren *buy-to-let*

Rendement op investering versus leencapaciteit

- Afname aantal courante koopwoningen



Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Stelling 4:

**Er is weer sprake van een huizenbubbel, met
nieuwe risico's**

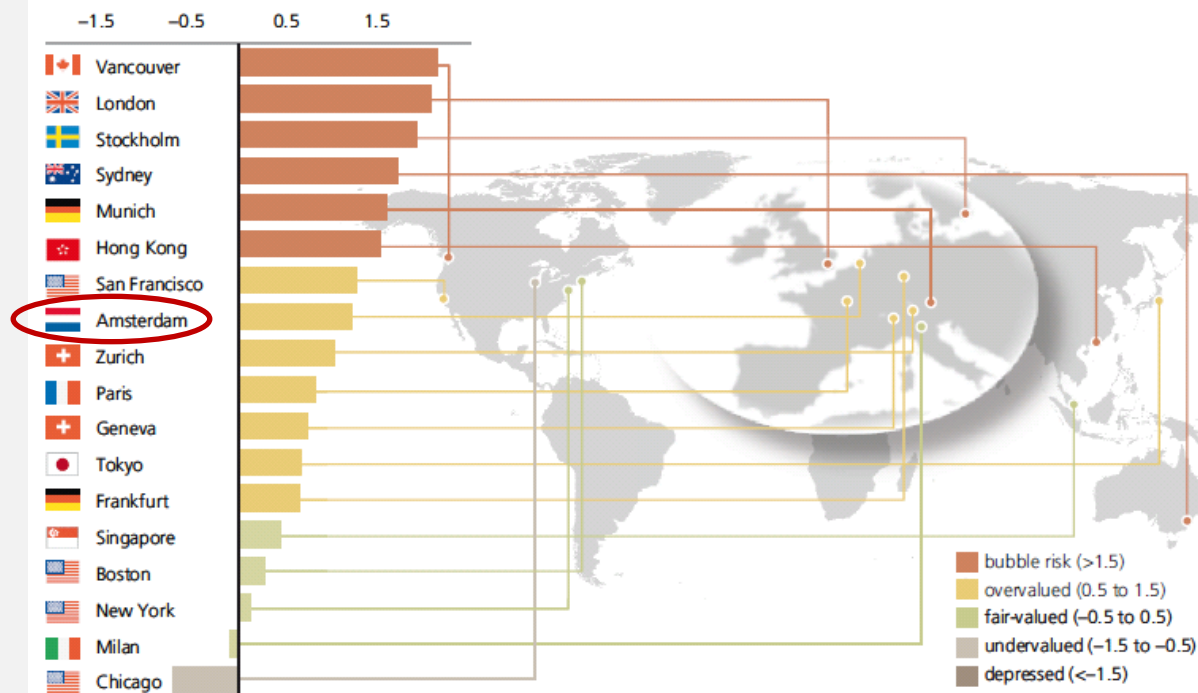
Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

UBS Global Real Estate Bubble Index 2016

Amsterdam 8^e plaats:

Huisprijzen zijn overgewaardeerd, overstijgen ruimschoots inflatie en (zwak gefundeerde) economische groei

Latest index scores for the housing markets of select cities



Source: UBS. Remark: For explanation see the section on Methodology & data on page 17.

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Grootste en meest waarschijnlijke risico



Rentestijging

- Drukt woningprijzen
- Eigenaarbewoners met hoge schulden eerst de klos
- Particuliere beleggers kunnen woningmarkt verlaten:
Toename aanbod koop- en beleggingswoningen
- Lagere prijzen kunnen woningbouwplannen (koop en huur) in de war sturen....

Koers 2025

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

Enkele opties aanpak excessen *buy-to-let*

- vergunning en handhaving

- * ter voorkoming van onttrekking woningen aan voorraad
- * actieve controle bouwtechnische woonkwaliteit, brandveiligheid e.d.

- woningbouw:

- * grootste vraag bij goedkope + middensegmenten; aanbieders zijn geneigd voor hoge inkomens te bouwen
- gevaar overaanbod dure segmenten – effect voor hele woningmarkt**
- * crisisbestendig (adaptief) bouwen ipv toekomstige woningvraag in beton gieten

Stellingen over de Amsterdamse woningmarkt

De toekomstige woningvraag gieten in beton? Toekomstbestendig of bouwen voor leegstand?

Niet alleen
Sluisbuur



ook de
omen.