



Colliers
INTERNATIONAL

EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

WONINGMARKT

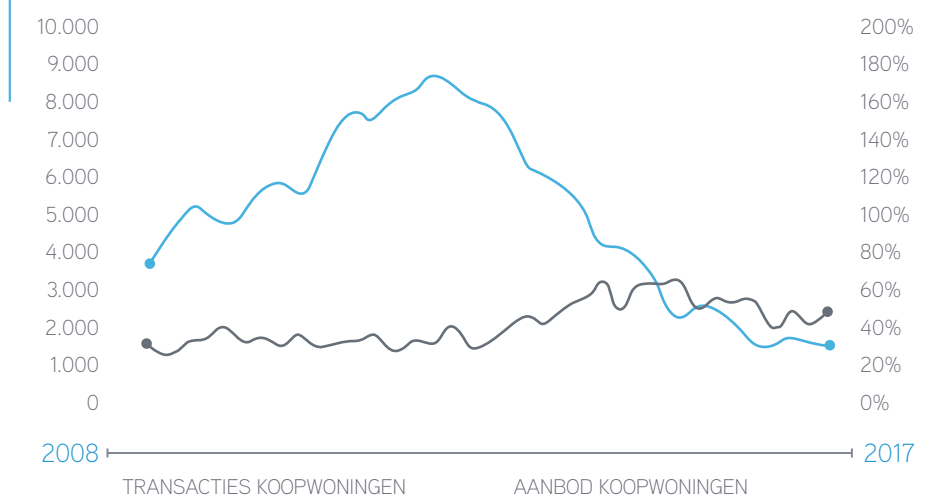
AMSTERDAMSE WONINGMARKT

PAS IN 2019 IN RUSTIGER VAARWATER

Op de Amsterdamse woningmarkt is er sinds eind 2015 sprake van een extreme situatie. De ongekend grote vraag naar woningen heeft ertoe geleid dat de prijzen naar recordhoogte zijn gestegen. Op dit moment betaalt men in Amsterdam gemiddeld €5.000 per vierkante meter. Daarnaast zorgt de grote interesse van investeerders ervoor dat de prijzen stijgen. Hierdoor kunnen vooral starters hun woning nog lastig financieren.

Deze ontwikkeling zorgt voor een daling in het aantal transacties en draagt er aan bij dat de woningprijzen in 2017 veel minder hard stegen dan in de afgelopen drie jaar. Door de hogere prijzen in de binnenstad gaan mensen vaker in Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West wonen. Deze van oudsher minder geliefde wijken met veel lage inkomens waren eerst niet zo populair. Doordat er nu verschillende type mensen gaan wonen, gaan deze wijken vooruit.

WONINGMARKT DYNAMIEK 2008 - 2017



HET WONINGAANBOD EIND 2017 IS
GEDAALD NAAR
1.600

ONDANKS DE BOUW VAN MEER WONINGEN BLIJFT HET TEKORT BESTAAN

Door de enorme vraag blijft het de komende jaren lastig om een geschikte koop- of huurwoning te vinden. Amsterdam investeert in het bouwen van nieuwe woningen. Maar het is niet genoeg. In 2017 zijn er 3.500 bouwvergunningen afgegeven. Dat is veel minder dan de groei van 6.300 huishoudens in 2018. Dit betekent dat de vraag naar woningen veel groter is dan het aantal woningen dat erbij komt.

Metropoolregio Amsterdam (MRA) kampt met hetzelfde probleem. In 2017 zijn er in de regio 11.100 bouwvergunningen afgegeven.

De verwachte groei van het aantal huishoudens is 16.200 in 2018. Dit betekent dat de vraag niet genoeg kan worden opgevangen in de regio. Er worden wel steeds meer bouwvergunningen afgegeven. Het aantal bouwvergunningen is namelijk met 44% gestegen in 2017.

Sommige gemeenten in de regio kunnen wel goed aan de vraag voldoen. In Almere, Diemen, Edam-Volendam en Heemskerk worden aankomend jaar genoeg woningen bijgebouwd om een deel van de krapte op de Amsterdamse woningmarkt weg te nemen. Ook kunnen zij mensen uit andere gemeenten opvangen.



HUISHOUDENS WIJKEN VAKER UIT NAAR STEDEN MET RECHTSTREEKSE OV-VERBINDING MET AMSTERDAM

De sterke stijging van de woningprijzen in Amsterdam in combinatie met het beperkte aantal beschikbare woningen zorgt er al een tijd voor dat Amsterdammers verhuizen naar een plek buiten de stad. In 2013 koos ongeveer 56% van de Amsterdamse huisverkopers ervoor een ander huis te kopen in Amsterdam. Dat aantal is in 2017 teruggelopen naar 40%.

VAAK VERHUIZEN AMSTERDAMMERS NAAR GEMEENTEN ALS HAARLEM (4,7%), ALMERE (4,1%) EN ZAANDAM (3,4%). OPVALLEND IS DAT DE STERKSTE RELATIEVE STIJGING JUUST TE ZIEN IS IN GEMEENTEN DIE VERDER WEG LIGGEN ZOALS ROTTERDAM (1,5%), DEN HAAG (1,9%) EN UTRECHT (2,5%).

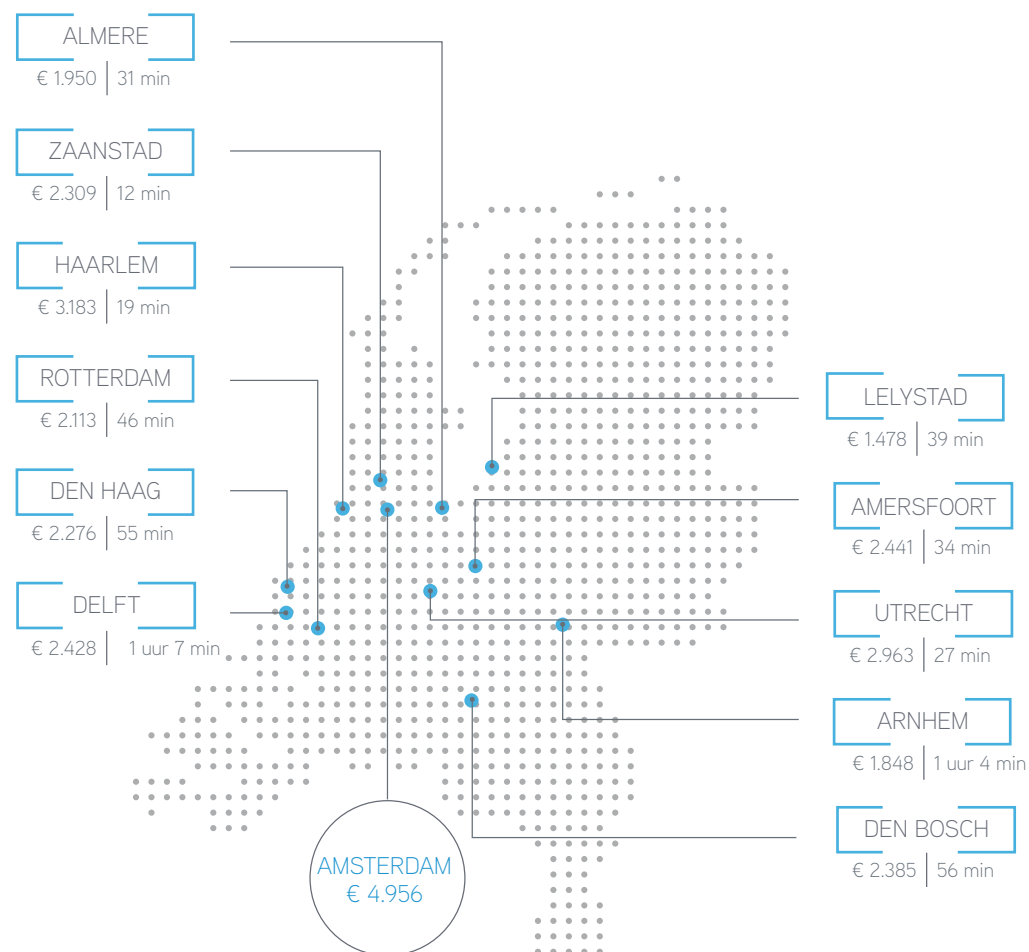
Waar Amsterdammers heen verhuizen verschilt per wijk. Zo verhuizen mensen vanuit het centrum vaker naar Rotterdam, Den Haag of Utrecht, terwijl huishoudens uit Nieuw-West eerder verhuizen naar Almere, Hoofddorp of Zaandam.

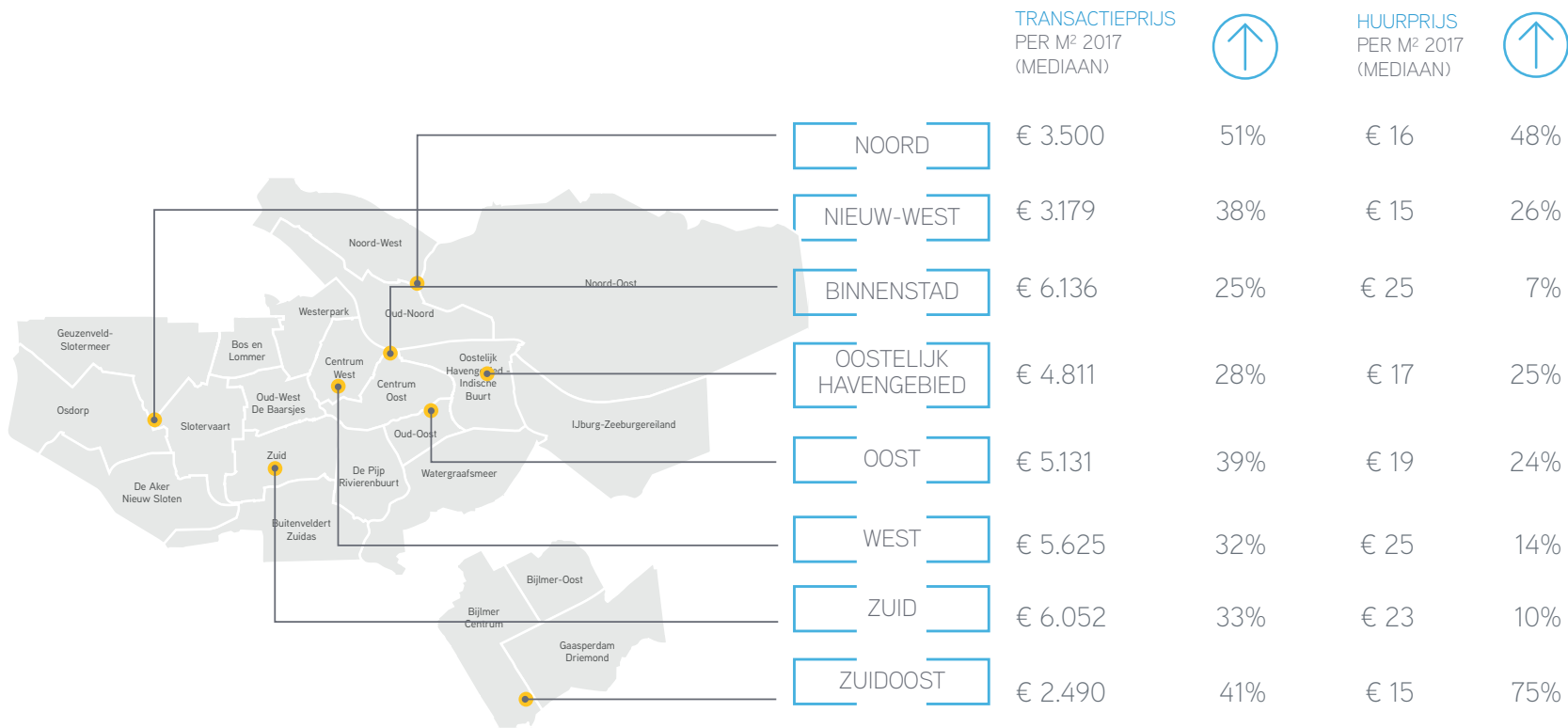
Opvallend is dat Amsterdammers de laatste twee jaar vooral verhuizen naar grote en middelgrote steden met een rechtstreekse OV-verbinding naar Amsterdam. Naast de drie grote steden zijn ook Delft, Den Bosch, Lelystad, Amersfoort en Arnhem in trek. Het lijkt erop dat bij de keuze voor een alternatieve woonlocatie de verbinding met Amsterdam meespeelt. Een vergelijkbare ontwikkeling is zichtbaar in Londen. Daar stijgen de prijzen van huizen vlakbij OV-knooppunten hard. Dit geeft aan dat de verbinding met het stadscentrum meespeelt in woningprijzen. Het beleid van de provincie Noord-Holland om meer woningen rondom OV-knooppunten te bouwen sluit aan bij de vraag en is daarmee de juiste keus.

STEEDS MEER NIEUWBOUW IN DE TOEKOMST

In de komende jaren neemt het aantal grote nieuwbouwprojecten in Amsterdam sterk toe. Op dit moment worden er veel nieuwbouwwoningen gebouwd in de Houthavens, Amsterdam-Noord en Nieuw-West. Ook in het Bajes Kwartier, Amstelkwartier, het Centrum Eiland IJburg, Sloterdijk en in Amsterdam-Zuidoost worden duizenden woningen ontwikkeld. Daarnaast wordt vlakbij Amsterdam een nieuwe wijk op het Hembrugterrein gebouwd. Deze ontwikkelingen gaan de komende twee tot vijf jaar de vraag naar woningen faciliteren. Doordat de groei in huishoudens vanaf 2019 minder wordt en de bouwproductie juist blijft stijgen, is de verwachting dat er dan eindelijk een rustigere markt ontstaat in Amsterdam.

GEMIDDELDE WONINGPRIJS PER M² EN REISTIJD NAAR AMSTERDAM





Ook Amsterdam-Zuidoost wordt steeds vaker gezien als een interessant alternatief voor de binnenstad. In dit gebied wordt een groot deel van de kantoren getransformeerd naar woningen en hotels. Dit heeft invloed op de prijs per vierkante meter. De verwachting is dat dit stadsdeel in de toekomst een goed alternatief blijft voor het stadscentrum. Zeker als de nieuwe stadswijk De Nieuwe Kern bewoond wordt en Zuidoost een steeds levendiger gebied wordt.



AMSTERDAM-NOORD BESTE BELEGGING VAN DE AFGELOPEN JAREN

In Amsterdam-Noord stijgen de prijzen van koop- en huurwoningen op dit moment het hardst. Voor beleggers is dit stadsdeel daarom erg interessant. Zeker in vergelijking met de andere stadsdelen hebben zij hier op het gebied van huurstroom en waardegroei de afgelopen twee jaar een beter beleggingsresultaat behaald.

Eind juli wordt de Noord/Zuidlijn geopend. Deze metrolijn brengt de inwoners van Amsterdam-Noord veel sneller naar de binnenstad en zal verder bijdragen aan de populariteit van het stadsdeel.

Dit is nu al te zien in de stijging van de prijs per vierkante meter die hier relatief veel harder stijgt dan in de rest van de stad.

Doordat het stadsdeel nog in ontwikkeling is en de prijzen nog relatief laag zijn, blijft Amsterdam-Noord de komende jaren aantrekkelijk voor beleggers.

