

HET LAATSTE WOORD

DIT IS DE TIJD OM EEN HUIS TE KOPEN.
SLA JE SLAG IN SAENDELFT

De ontwikkelingen op de Zaanse woningmarkt blijven fragiel. Met een prijsdaling van 4,5% gemiddeld in het laatste kwartaal van 2013 (-3,2% voor appartementen en -5,6% voor eengezinswoningen), zal het optimisme aan de kant van de verkopers gematigd zijn. Toch zijn er duidelijke tekenen van verbetering zichtbaar. De ontwikkeling op de woningmarkt hangt samen met een aantal indicatoren waarvan de prijsontwikkeling er slechts één is.

Een positief signaal is te vinden in het aantal transacties, er werden in het afgelopen kwartaal 311 woningen verkocht, 61 meer dan in het 3e kwartaal van 2013. Voor alle woningtypen is deze verbetering waar te nemen én deze verbetering houdt aan, voor het derde kwartaal op rij. Wel hebben deze woningen langer te koop gestaan, appartementen stonden gemiddeld 212 dagen (7 maanden) te koop en eengezinswoningen 142 dagen (bijna 5 maanden). Ook het aantal woningen in aanbod daalde fors, op 1 januari 2014 stonden er in de Zaanstreek 314 appartementen en 936 eengezinswoningen te koop, totaal 1.250 woningen. Dit zijn er bijna 300 minder dan hetzelfde moment een jaar eerder en ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn dit er exact 100 minder. Deze daling is ingezet aan het begin van 2013, nadat in oktober 2012 de top van 1.601 te koop staande woningen is bereikt. De vraagprijs van het aanbod blijft

echter nog steeds achter op deze positieve ontwikkelingen, met name voor eengezinswoningen. Deze is na een constant niveau in 2013 weer toegenomen. Het gemiddelde aantal dagen dat alle woningen in aanbod samen te koop staat is 351 dagen, bijna één jaar. De woningen die correct geprijsd zijn worden sneller verkocht, de transactie gegevens wijzen dit uit: scherp prijzen loont! De nieuwe beperking van de financieringscapaciteit, door een aanscherping van de NIBUD normering (lening versus inkomen) en de daling van het 'Loan-to-Value' percentage naar 104% (lening versus waarde van de woning), zal zich vertalen in de prijs die kopers kunnen en willen betalen voor een woning. De vraagprijs zal zich met deze marktontwikkelingen mee moeten bewegen voor een succesvolle verkoop.

DE NOG ALTIJD ZEER LAGE RENTESTAND IN COMBINATIE MET HET RELATIEF LAGE PRIJSNIVEAU GEEFT EEN AANTREKKELIJKE MAANDLAST. TEL HIERBIJ DE VOORDELEN VAN HET VERPLICHT AFLOSSEN IN 30 JAAR OP EN HET VERTROUWEN VAN DE CONSUMENT IN DE WONINGMARKT KEERT LANGZAAM TERUG. DE STARTER EN DE DOORSTROMER BEGEVEN ZICH VOORZICHTIG WEER OP DE MARKT.

Er worden meer woningen verkocht uit een kleiner aanbod, er is meer dynamiek; de consumenten die nu durven kopen staan aan de basis van

de ontwikkelingen op de woningmarkt in 2014.

Ook in een wijk als Saendelft is dit duidelijk waarneembaar. Er is hier veel te kiezen; In Waterrijk (oostkant van de Dorpsstraat) zijn de woningen al weer wat 'ouder' en heeft de regionale prijsdaling zijn weerslag gehad op het prijsniveau. Hierdoor is het mogelijk om aan deze rustige kant van de wijk te wonen op 130 m² voor € 195.000! In Parkrijk (westkant van de Dorpsstraat) zijn de bestaande woningen nieuwer, zijn de voorzieningen als scholen, winkelcentrum en de toekomstige sportfaciliteiten aanwezig. Hierdoor is de wijk echter wel iets drukker en ligt het prijsniveau gemiddeld € 40.000 hoger. Maar ook aan deze kant van de wijk kun je onder de twee ton goed slagen; Je koopt hier een nieuwbouw woning met 110m² gebruiksoppervlakte (woningbreedte 4,5 m1) en tuin op het noordoosten voor € 189.500 v.o.n. Ook de verkoop van nieuwbouw in de Zaanstreek heeft zich in 2013 verbeterd. In 2010 werden nog 436 nieuwbouwwoningen (inclusief appartementen) verkocht, in 2012 daalde dit aantal naar 185 woningen. De voorlopige cijfers voor 2013 zijn met ruim 300 woningen positief te noemen en stemmen ons voorzichtig optimistisch voor de ontwikkelingen in 2014 op de Zaanse woningmarkt.

*Karin Hoorn, woningmarktconsultant
futura.nu*

