

*kadaster*

# Verhuizen stedelingen uit de grote stad om hun overwaarde te cashen?

Netwerkkonferentie Wonen 2018 | Noord-Holland  
*Essentiele marktinformatie vanuit het Kadaster*



*Woningmarktexpert*



*research fellow*



*Member Research & Data Committee*

# inhoud

- Meerwaarde en meerprijs



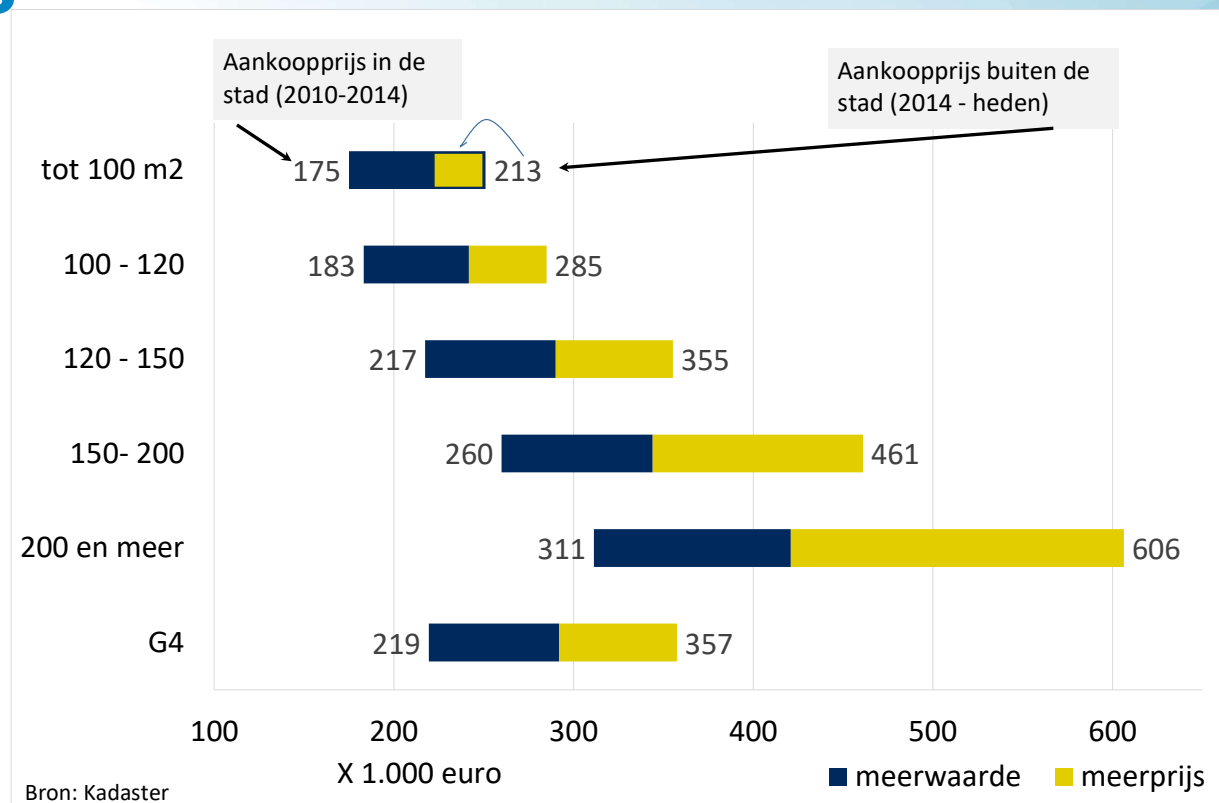
# Trek uit grote steden meerwaarde en meerprijs



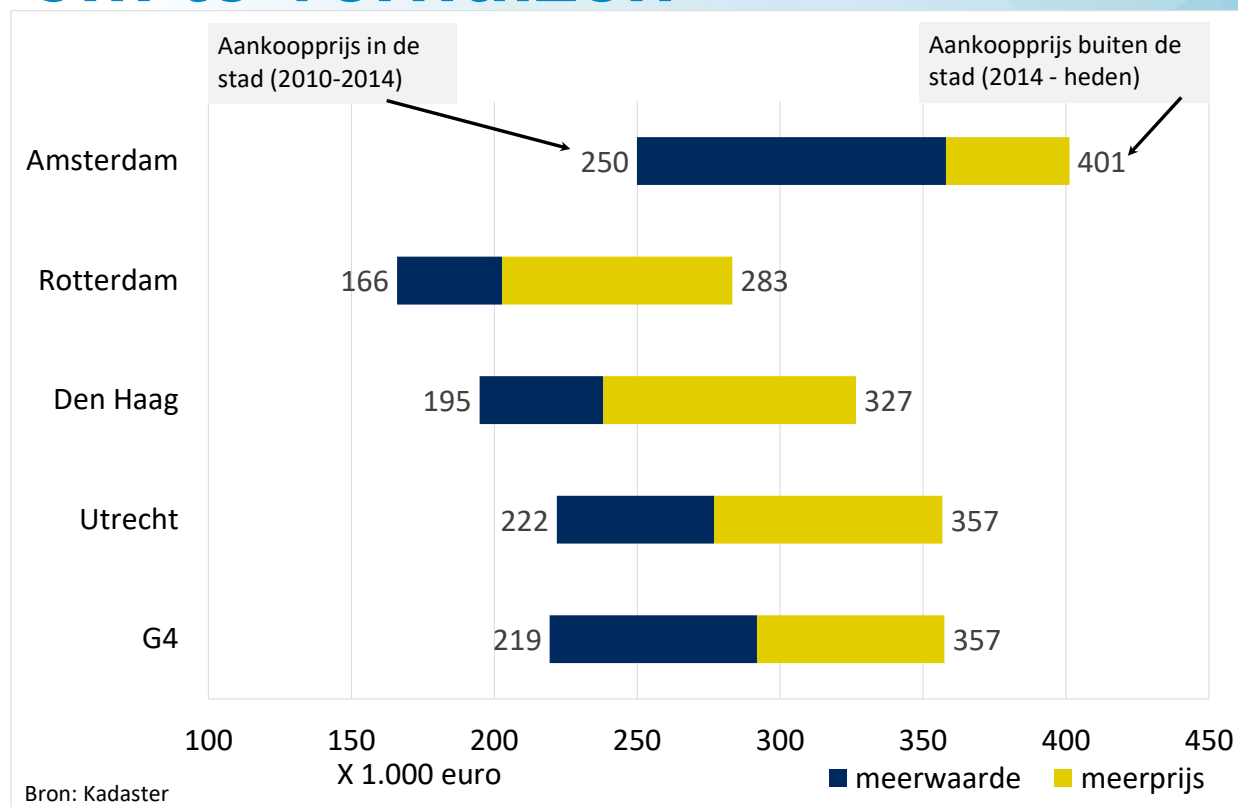
# Des te duurder de woning, des te hoger de meerprijs

Als stedelingen naar een kleine woning verhuizen, dan houden ze geld over.

Voor een grote woning buiten de stad, is de meerwaarde van minder belang



# Amsterdammers gebruiken hun meerwaarde om te verhuizen

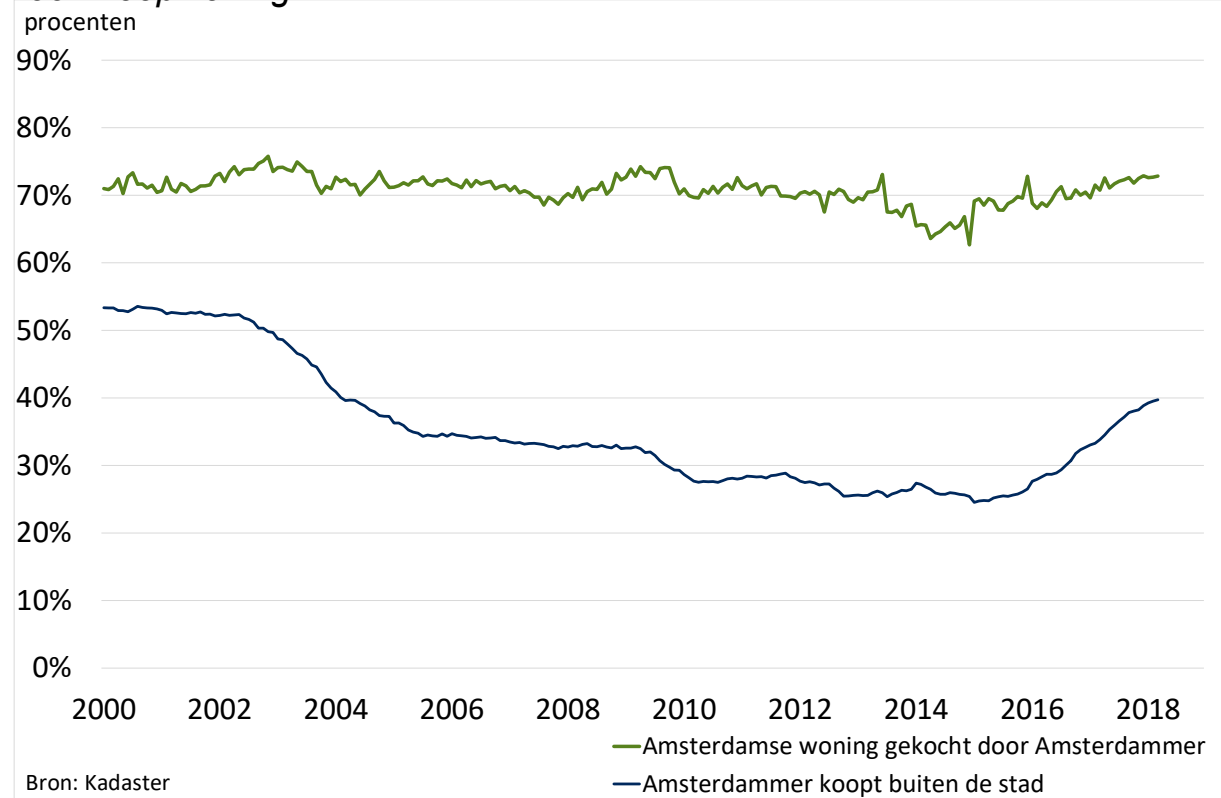


# Marktaandeel van Amsterdammers buiten de hoofdstad groeit, maar niet spectaculair

X	AMSTERDAMMERS			groei aandeel		prijsverschil	
	marktaandelen		2017	2016		2017	
	2008	2016		2016	2017	2016	2017
s-Gravenhage	2%	2%	3%	0%	1%	21%	5%
Leiden	2%	3%	3%	-	1%	-	23%
Amersfoort	2%	3%	3%	1%	0%	33%	38%
Rotterdam	1%	2%	4%	1%	1%	18%	8%
Alkmaar	3%	3%	4%	-	1%	-	22%
Hoorn	6%	5%	4%	-	0%	-	7%
Velsen	-	4%	4%	-	0%	-	29%
Utrecht	2%	4%	5%	2%	1%	24%	13%
Huizen	-	-	5%	-	-	-	-
Baarn	-	9%	9%	-	0%	-	48%
StichtseVecht	7%	8%	9%	2%	1%	39%	29%
Castricum	-	10%	10%	-	0%	-	25%
Zandvoort	-	14%	11%	-	-3%	-	9%
Bergen(NH.)	-	8%	12%	-	4%	-	17%
Purmerend	14%	13%	13%	4%	0%	5%	7%
Hilversum	7%	11%	14%	2%	2%	27%	21%
Haarlemmermeer	11%	12%	15%	1%	3%	8%	3%
Heemstede	13%	13%	16%	-2%	4%	39%	31%
Bloemendaal	16%	16%	17%	3%	1%	12%	-1%
DeRondeVenen	14%	15%	17%	5%	2%	25%	27%
Haarlem	13%	15%	18%	3%	3%	29%	24%
Zaanstad	15%	16%	20%	7%	4%	0%	-1%
GooiseMeren	18%	21%	20%	2%	-1%	28%	23%
Laren	-	17%	21%	-	4%	-	4%
Waterland	-	23%	23%	-	0%	-	35%
Weesp	16%	21%	29%	-	8%	-	9%
Amstelveen	34%	27%	31%	-1%	4%	13%	11%
Oostzaan	39%	38%	40%	-	2%	-	1%
Ouder-Amstel	43%	42%	42%	5%	0%	-8%	-3%
Landsmeer	42%	43%	44%	2%	0%	2%	2%
Diemen	39%	44%	49%	7%	5%	8%	3%
Amsterdam	71%	70%	72%	0%	2%	2%	2%

# Verhuisbeweging van Amsterdammers

Vanuit een koopwoning, naar een koopwoning

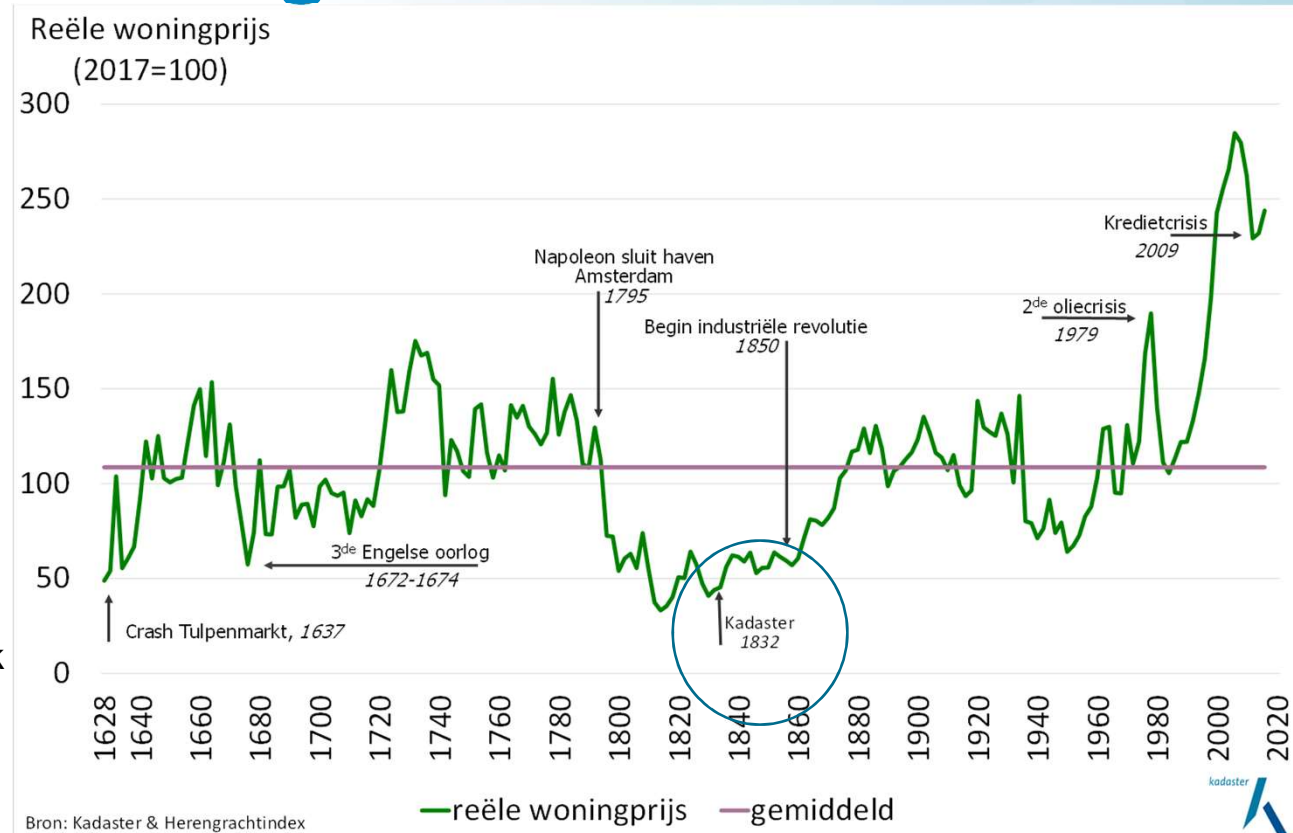




# Prijsonwikkeling verschilt steeds tussen regio's

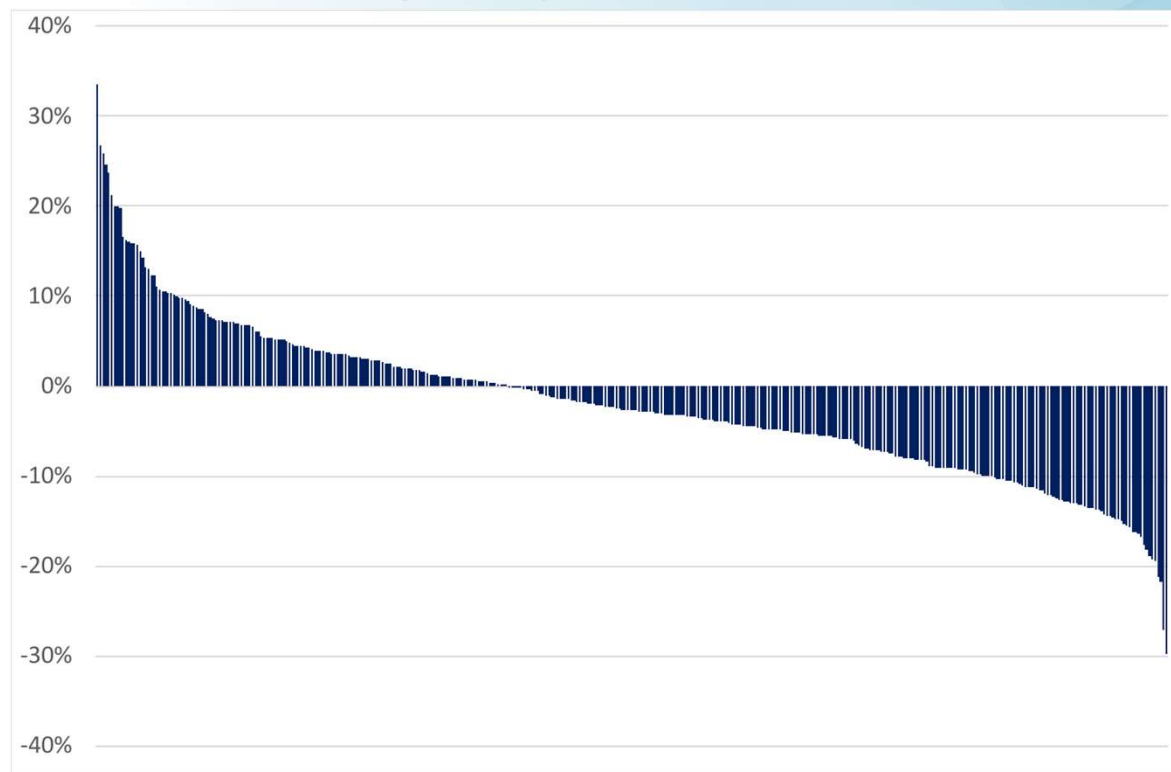


# Prijzontwikkeling vanaf de Gouden eeuw

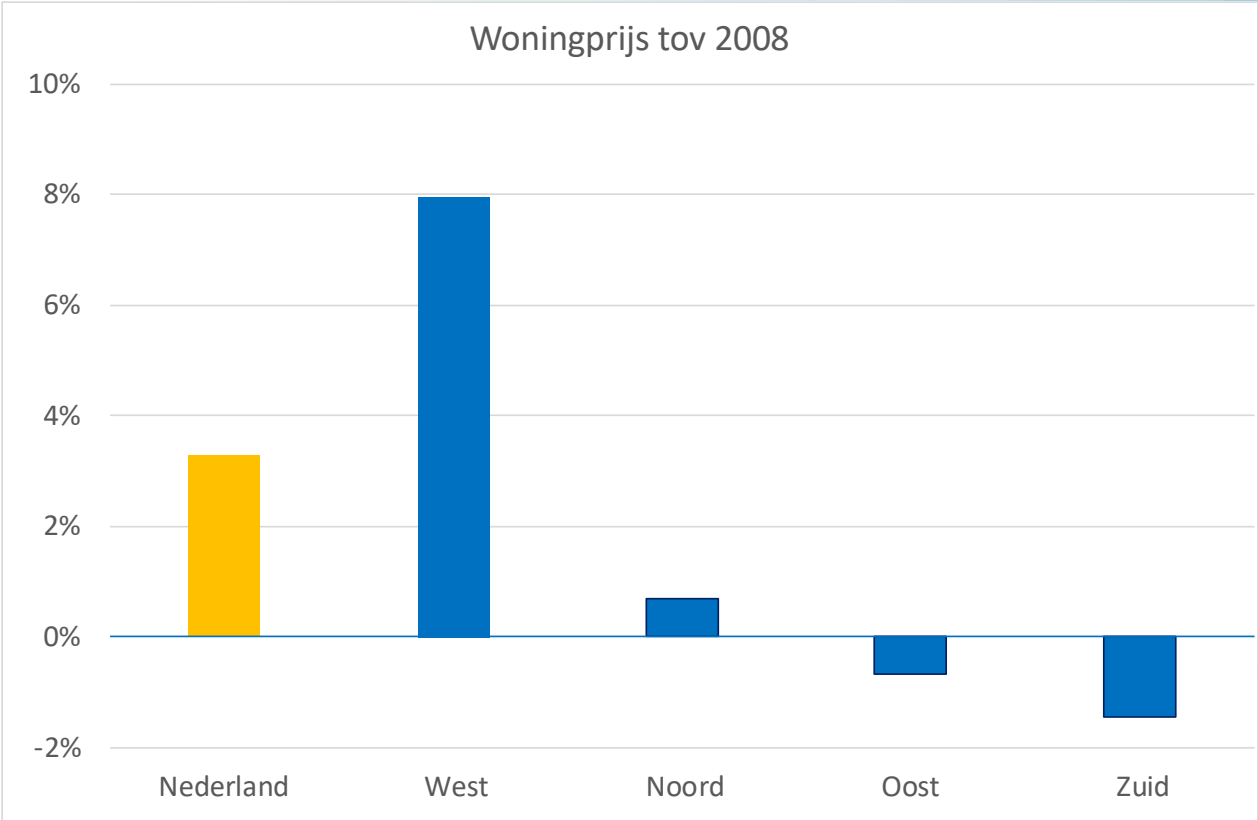


Woningprijs is afhankelijk van economie en grote gebeurtenissen

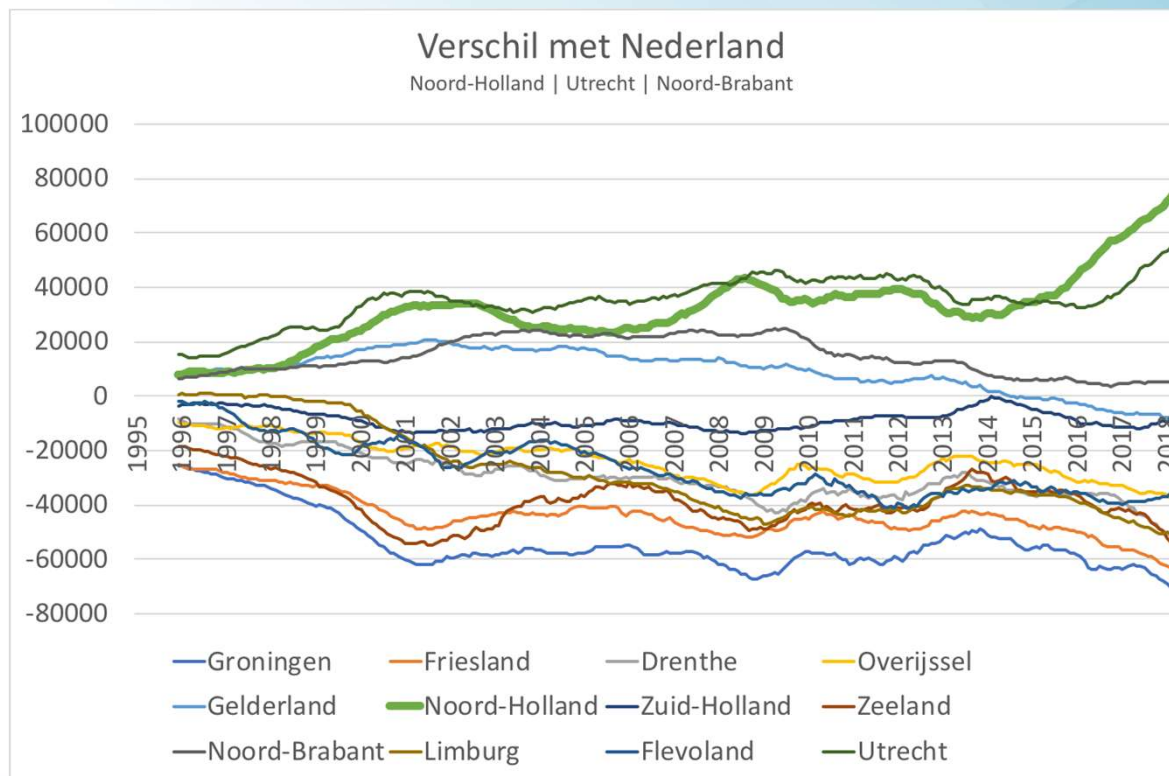
# In circa 38 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde woningprijs boven 2008



# Vooral stevige toename in West

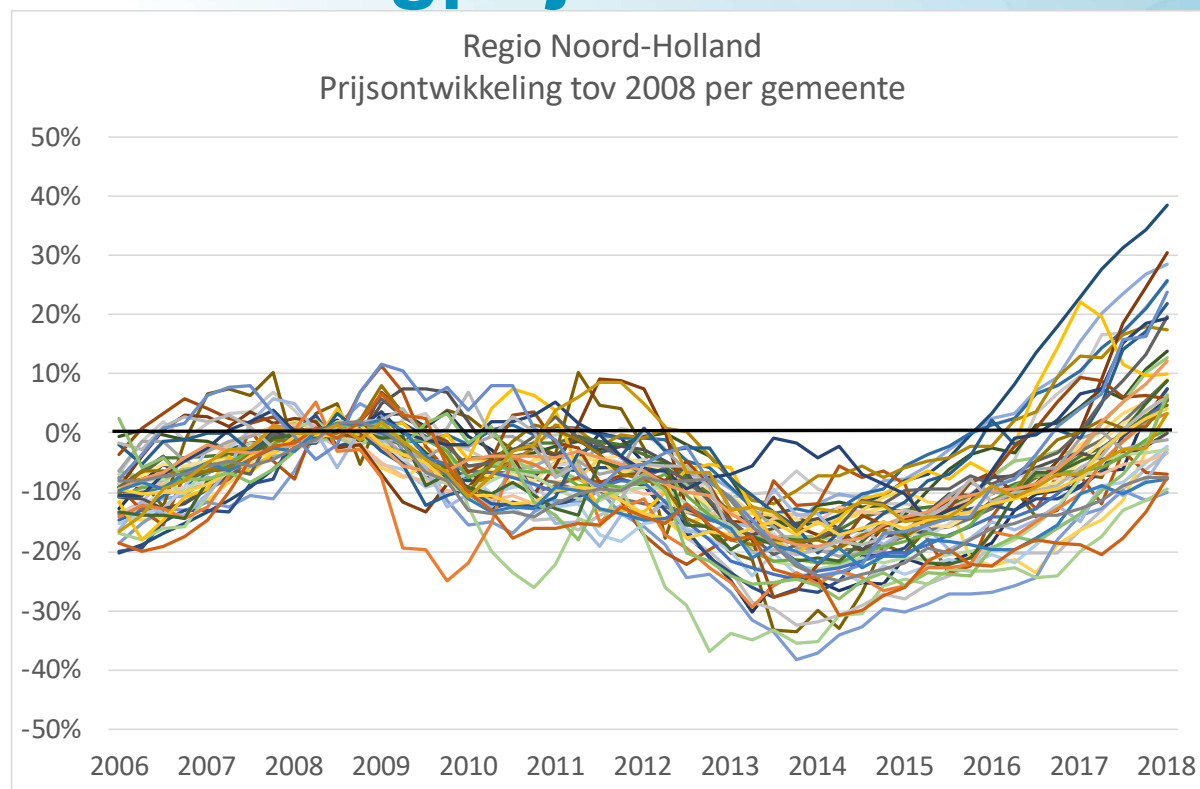


# Noord-Holland neemt het snelst toe sinds de crisis

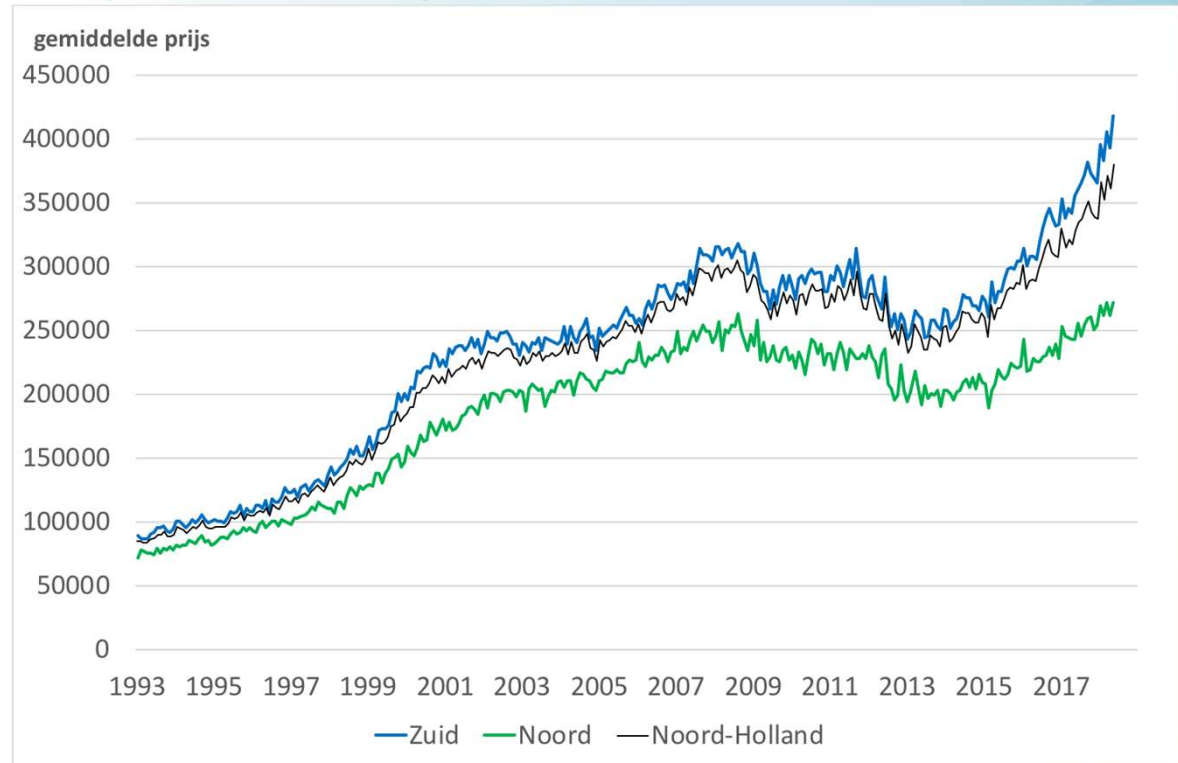




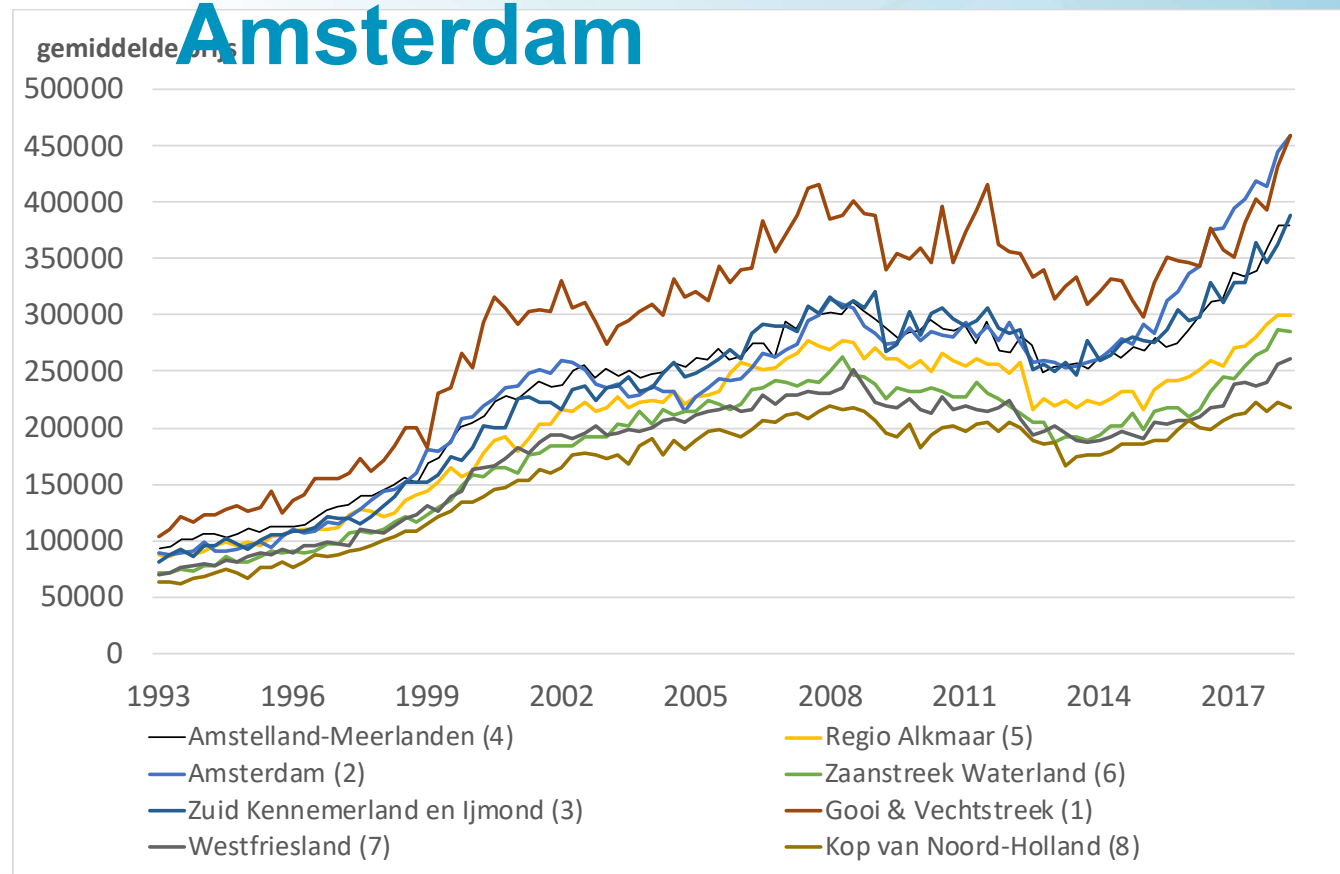
# In circa 71 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde woningprijs boven 2008



# In het zuiden van Noord-Holland liggen de prijzen hoger



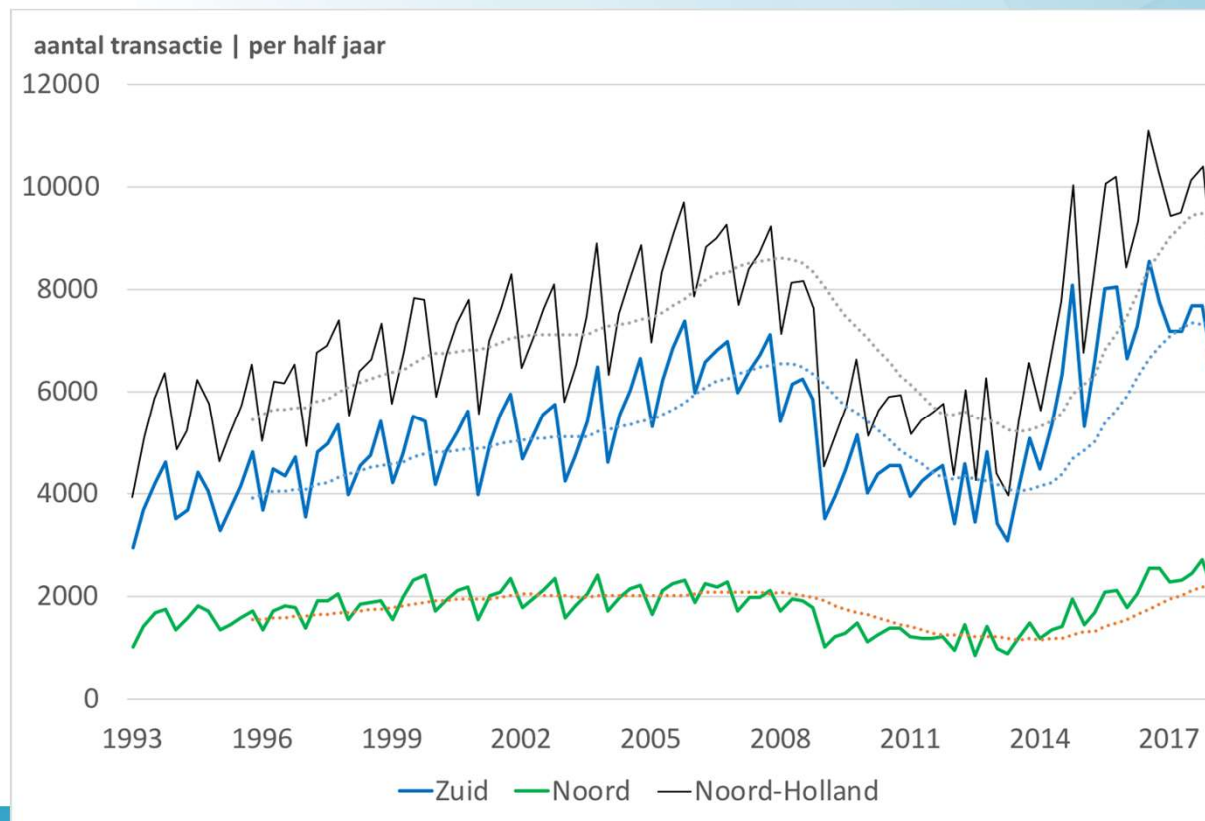
# Gooi- en Vecht wordt ingehaald door Amsterdam



# En hoe zit het in Noord-Holland?

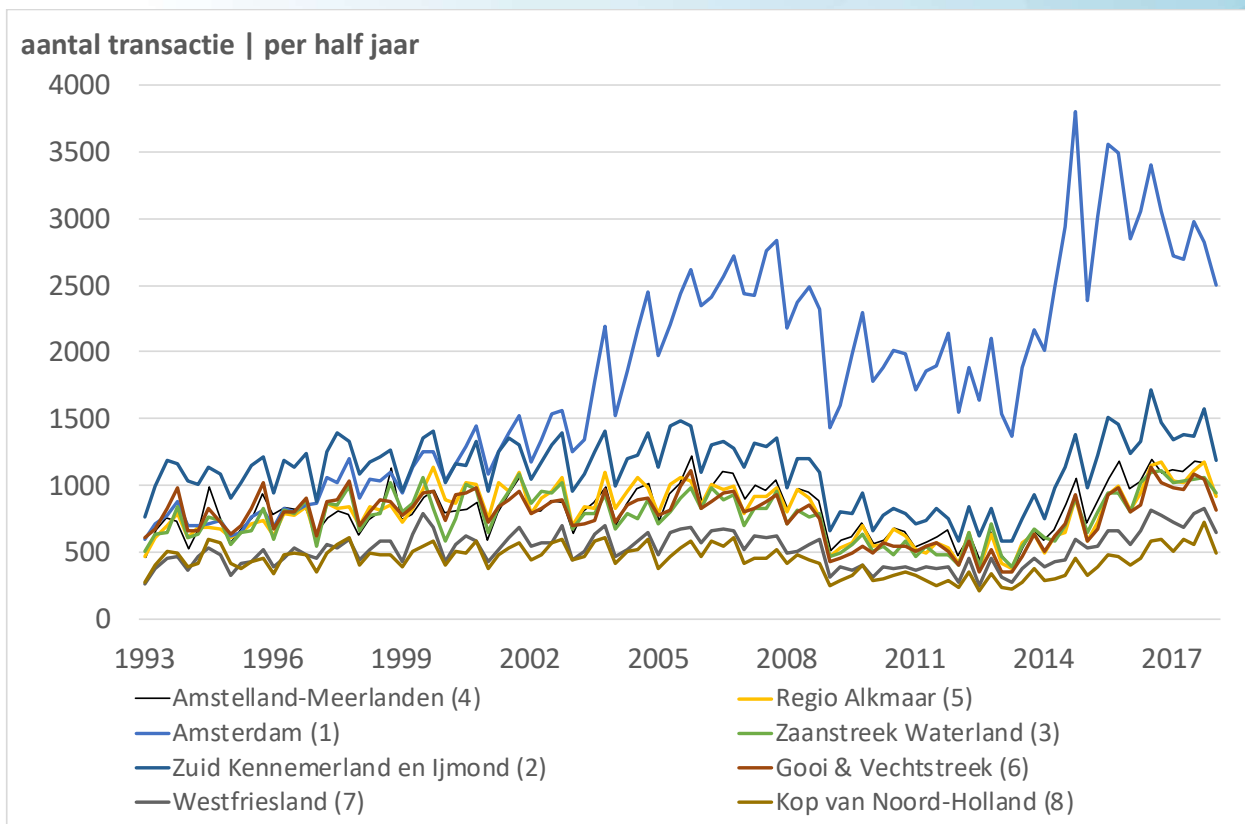


# In het zuiden worden ook de meeste woningen gekocht

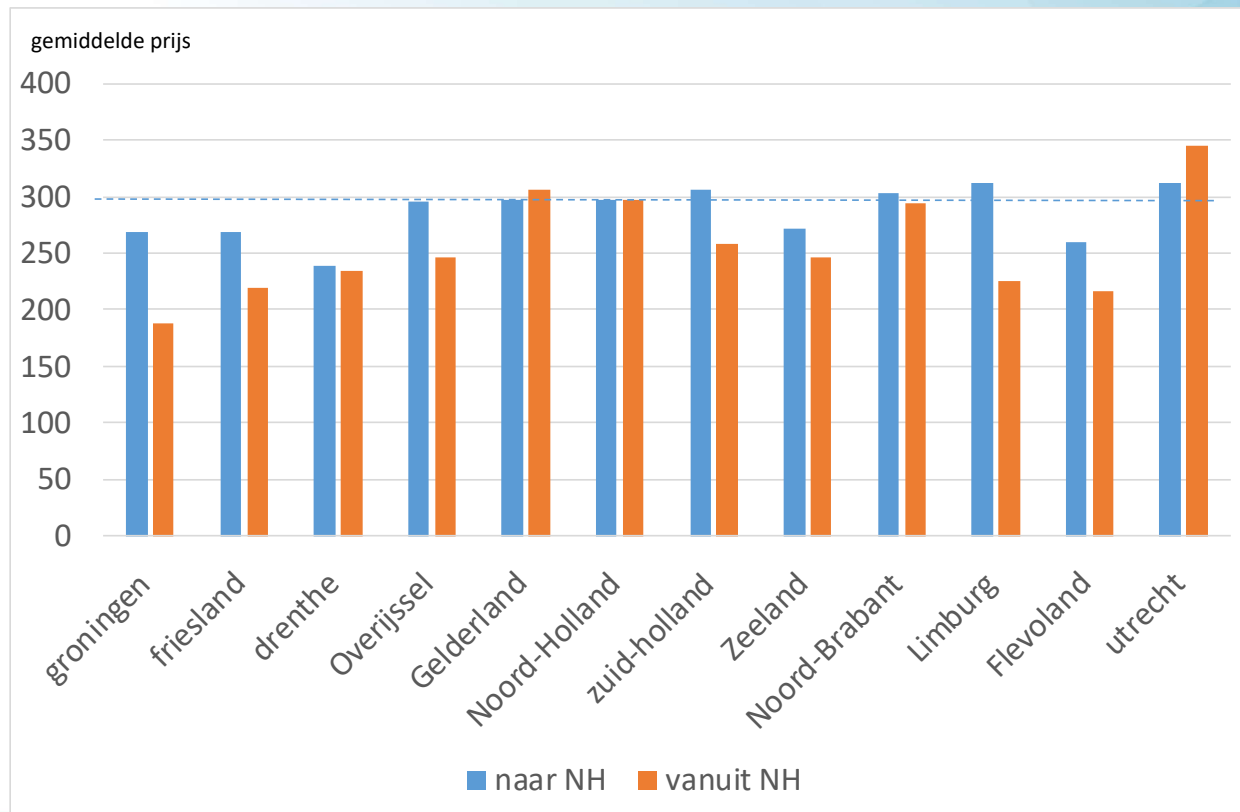




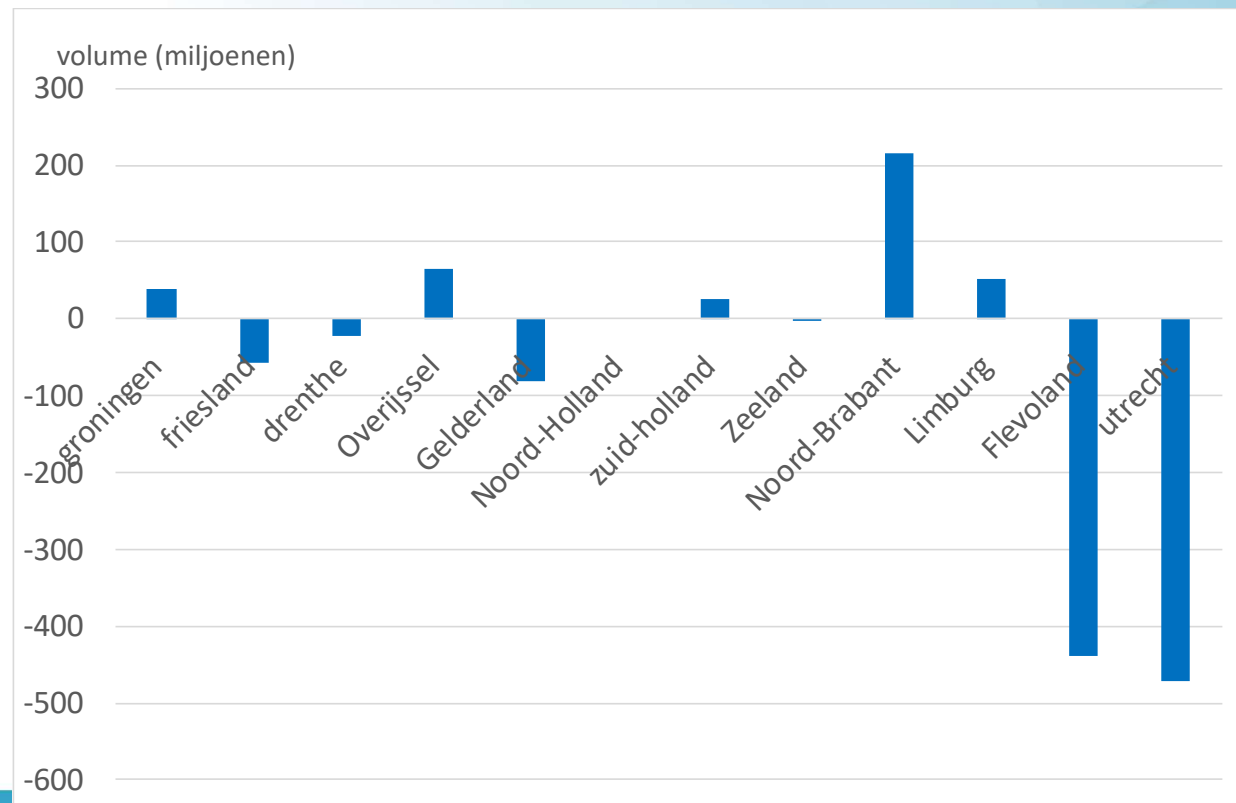
# Amsterdam zorgt voor de dynamiek



# Woningprijzen naar provincie van de koper

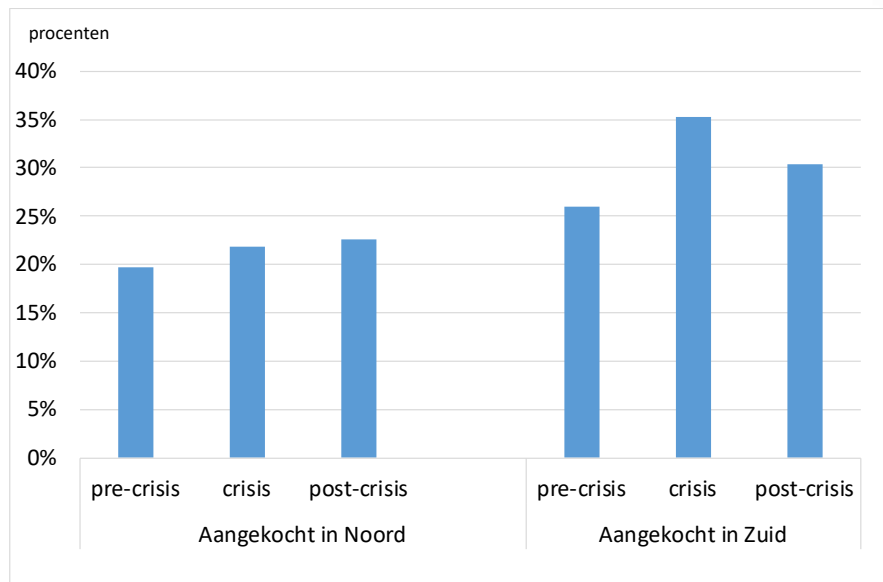


# Marktvolume, 'woningmarktkoopkracht' stroomt naar friesland, Gelderland, Flevoland en Utrecht

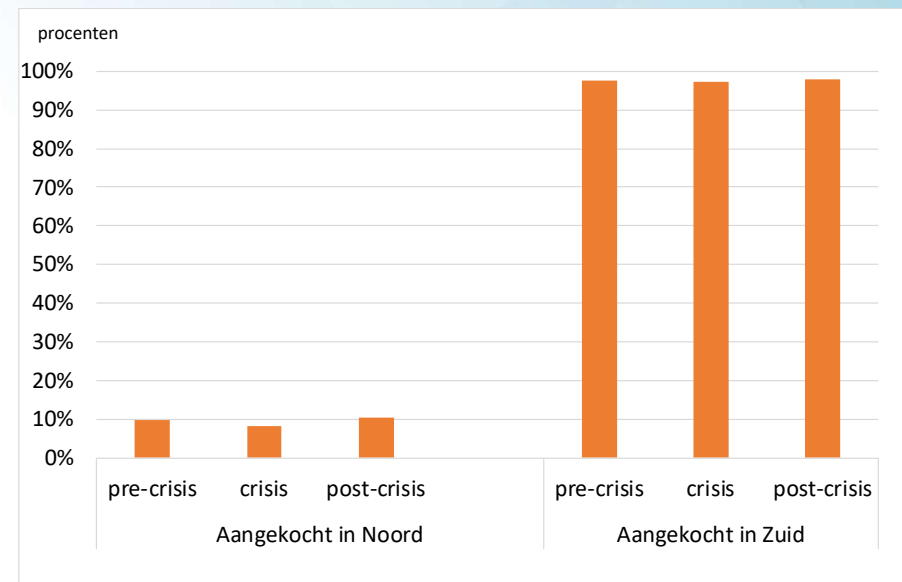


# Huishoudens uit het Zuiden kopen duurdere woningen dan huishoudens uit het Noorden

Percentage dat Zuiderlingen meer betalen meer dan Noorderlingen

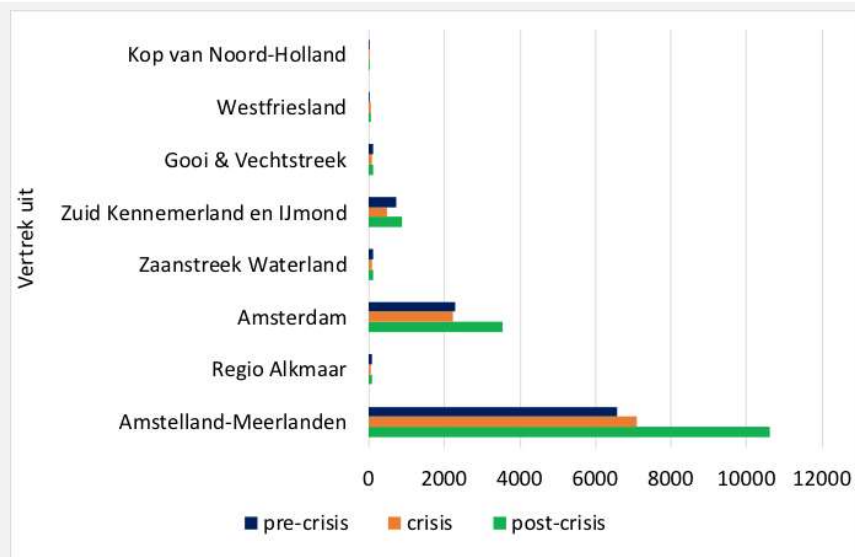


Men blijft vooral in de eigen regio, hoewel Zuiderlingen ook naar Noord verhuizen



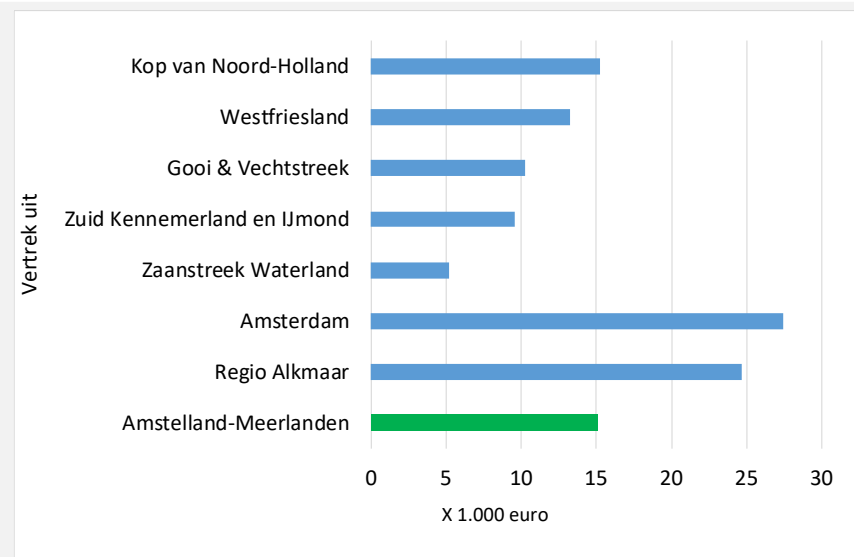
# Dynamiek in Amstelland-Meerlanden

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

Toename transactieprijs door kopers vanuit ...

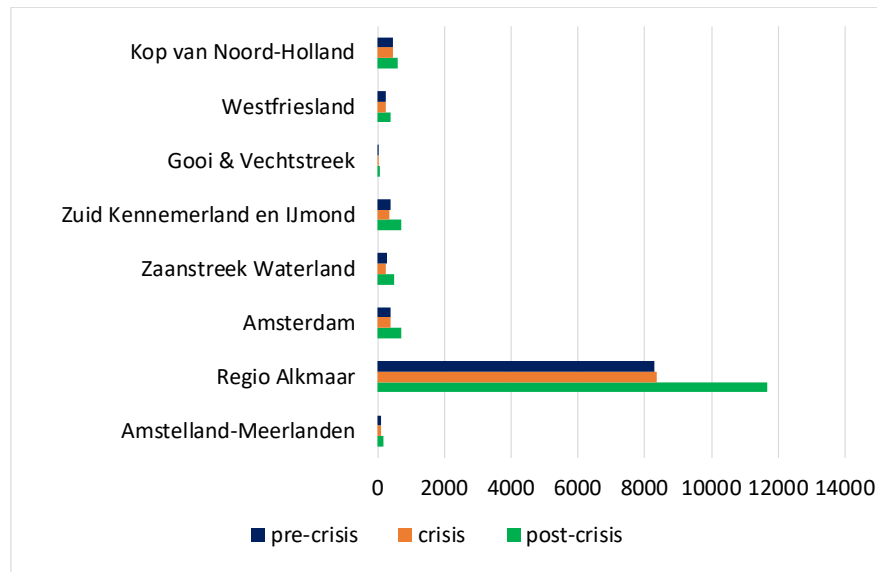


Bron: Kadaster



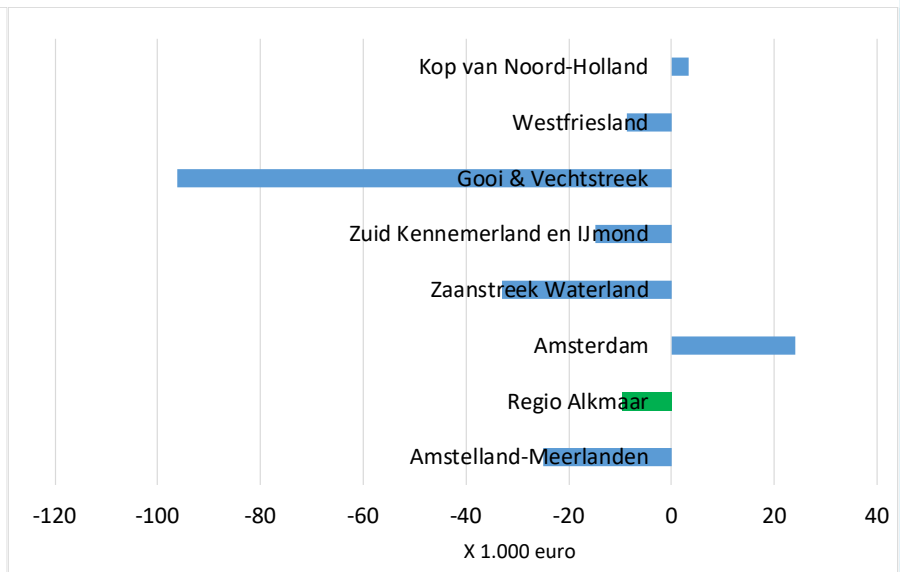
# Dynamiek in Regio Alkmaar

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

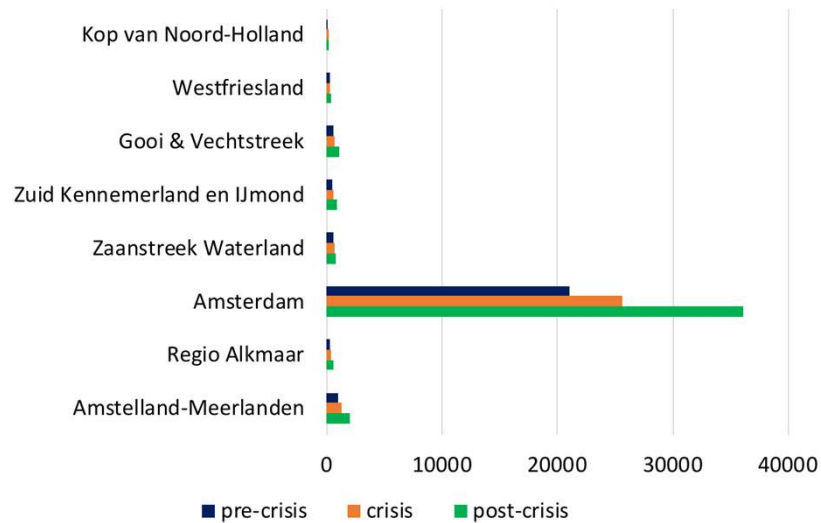
Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

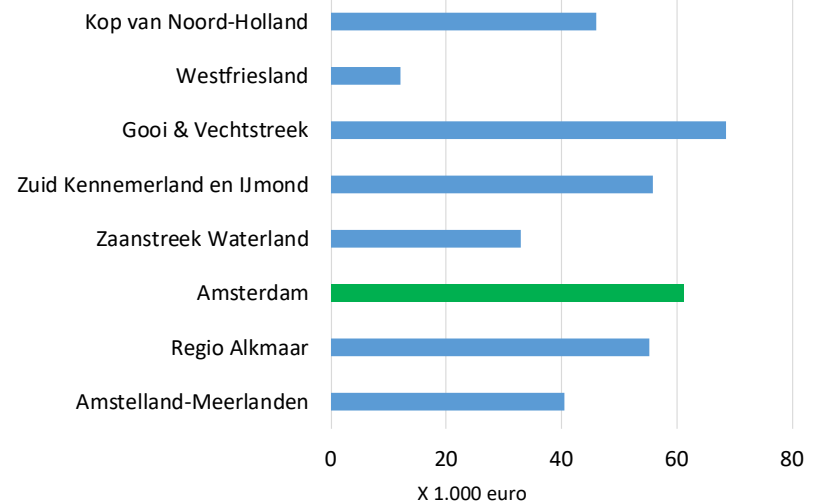
# Dynamiek in Regio Amsterdam

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

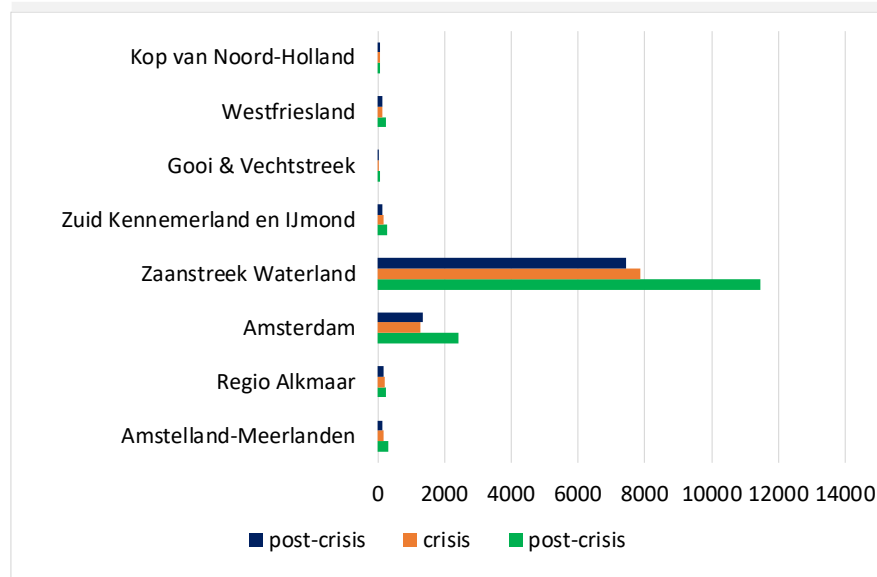
Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

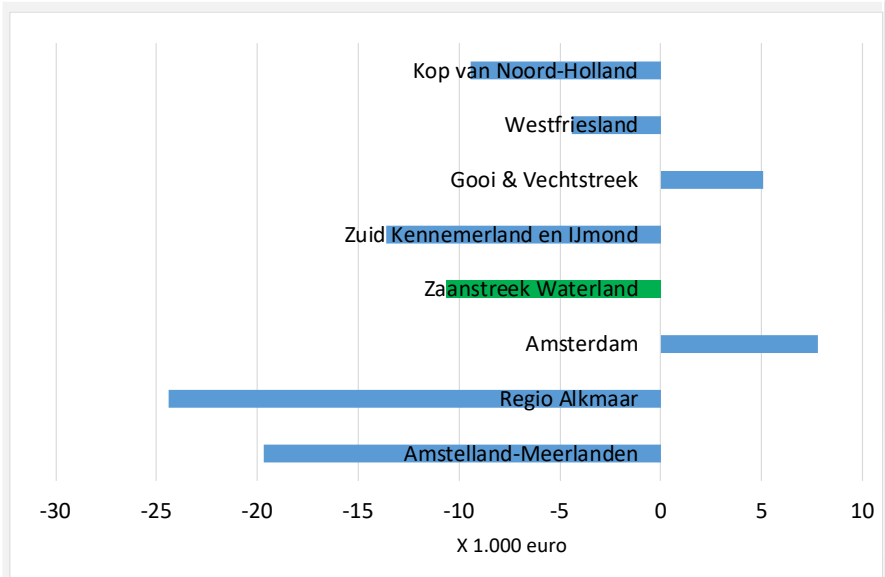
# Dynamiek in Regio Zaanstreek en Waterland

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

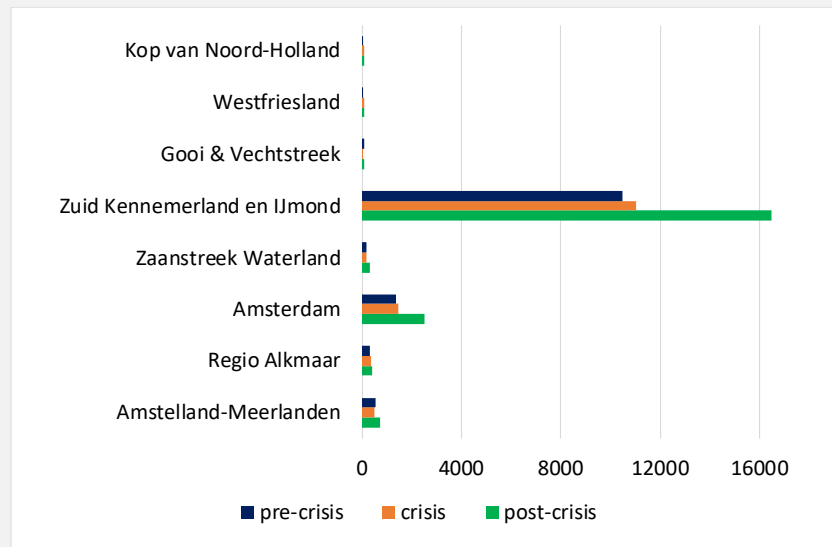
Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

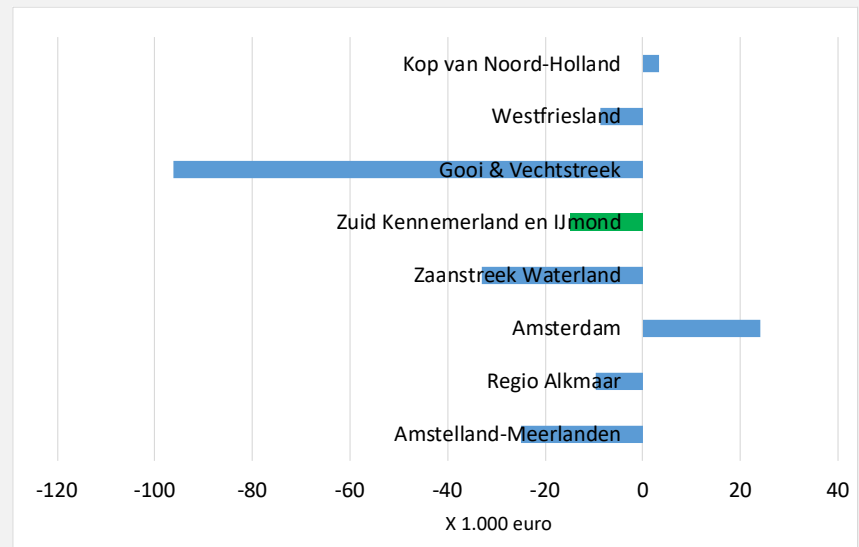
# Dynamiek in Regio Zuid-Kennermerland en IJmond

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

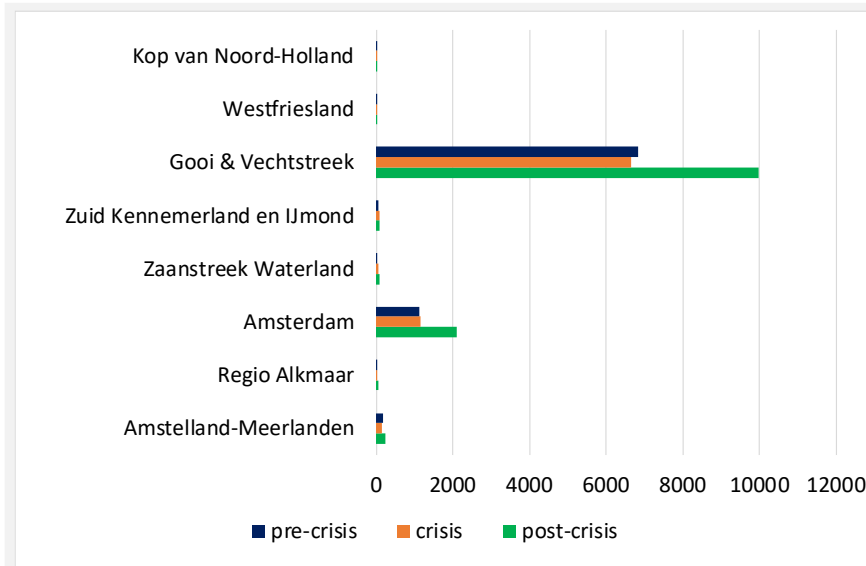
Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

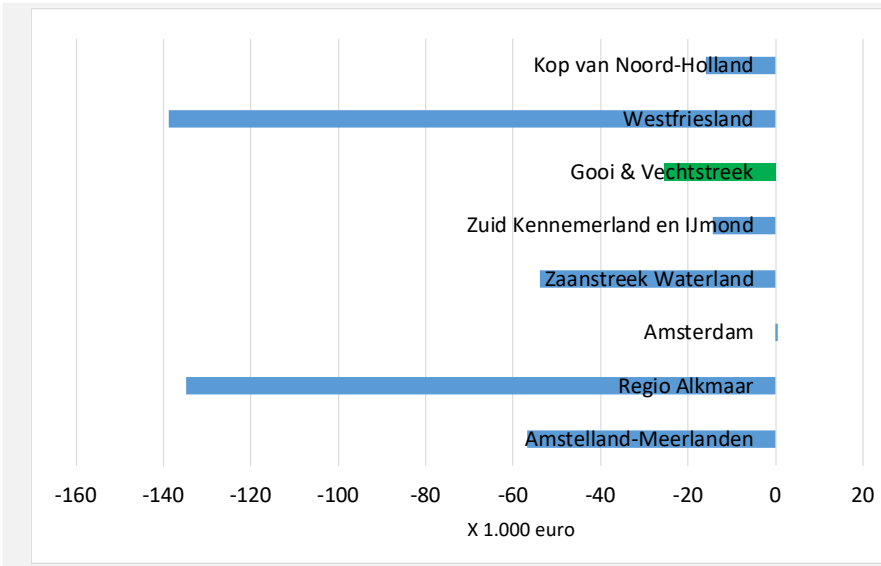
# Dynamiek in Regio Gooi- en Vechtstreek

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

Toename transactieprijs door kopers vanuit ...

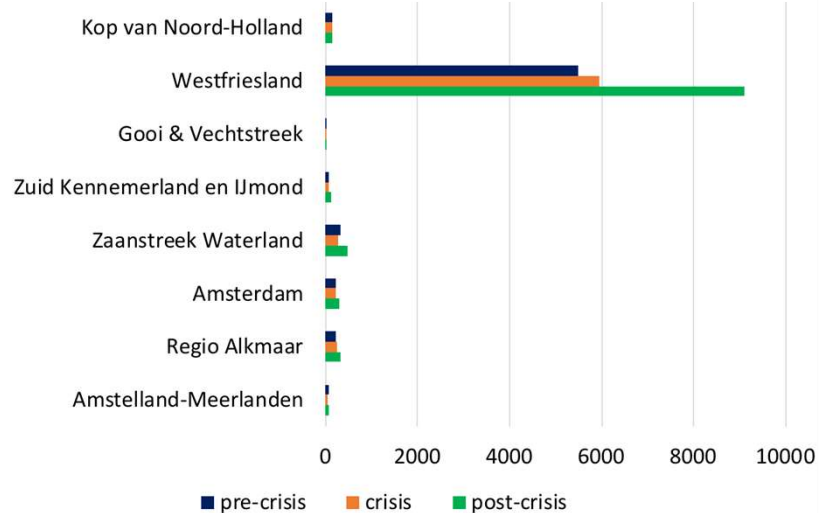


Bron: Kadaster



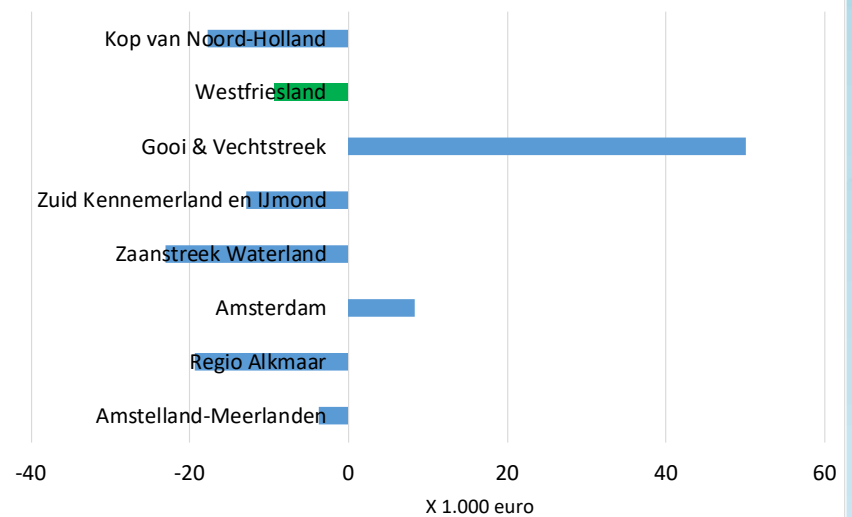
# Dynamiek in Regio West Friesland

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

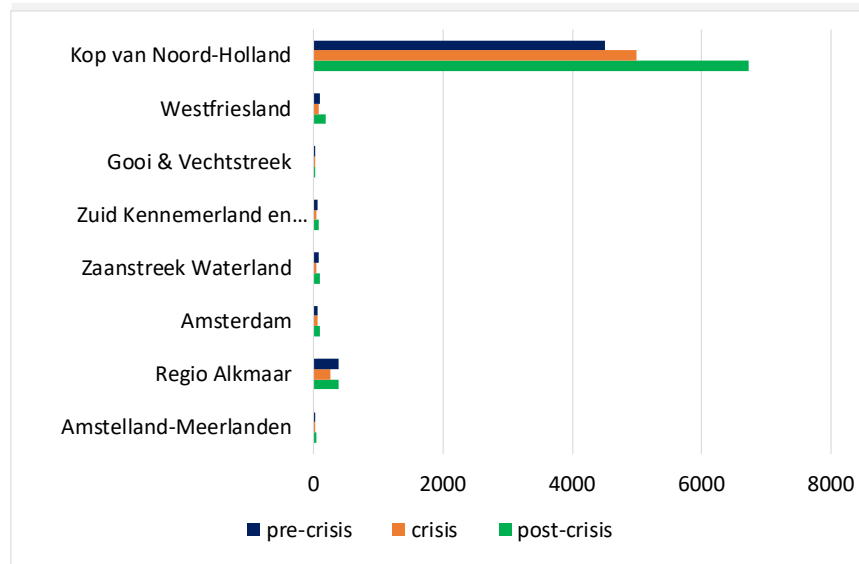
Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

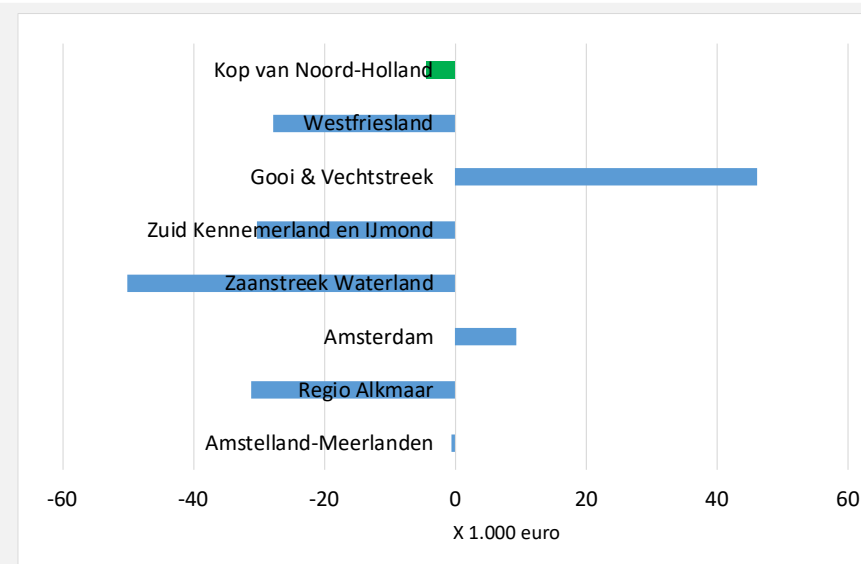
# Dynamiek in Regio Kop Noord-Holland

Aandeel transacties van de regio ...



Bron: Kadaster

Toename transactieprijs door kopers vanuit ...



Bron: Kadaster

# Vragen?



Paul de Vries  
Woningmarktexpert

Paul.devries@kadaster.nl  
06-2719 9503