

Zaanse woningmarkt zet eerste stap naar stabilisatie

Lagere prijzen, meer verkocht

De Zaanse huizenmarkt heeft het nog altijd moeilijk. Hoewel het aantal transacties in het laatste kwartaal van 2010 met maar liefst 43 procent is gestegen, is de gemiddelde huizenprijs in de regio behoorlijk gedaald. Waar een doorsnee huis in het derde kwartaal nog voor 212.000 euro van de hand ging, leverde dit in de afgelopen periode 190.000 euro op, een daling van 6,9 procent.

“De Zaanse woningmarkt maakt in de ontwikkeling van de gemiddelde transactiepreisen een duikvlucht”, schetst een woordvoerder van NVM Makelaars Zaanstreek de situatie. Maar de makelaars zien ook lichtpuntjes. “Met name de hoekwoningen en appartementen kenden een sterke daling. De meeste andere cijfers zijn vrijwel gelijk aan die van een jaar geleden.” Dit komt volgens de NMZ feitelijk neer op een licht herstel, want het derde kwartaal van 2010 was beduidend slechter dan dat van een jaar eerder. “Naar onze verwachting is dit de eerste stap naar een stabilisatie van de woningmarkt in de Zaanstreek.”

Het behoorlijk gestegen aantal transacties in het laatste kwartaal zou eveneens een indicatie kunnen zijn dat de bodem is bereikt. Volgens de Zaanse makelaarsvereniging is het stabiliseren van de markt mede te danken aan het nieuwe kabinet, dat heeft aangegeven niet te zullen tornen aan de hypotheekrenteaftrek. Maar de vlag kan volgens de NMZ nog niet uit: “De hypotheekrente kan het komende jaar door een groeiende economie gaan oplopen. Dit in combinatie met de per 1 januari 2011 verscherpte hypotheeknormen kan de leencapaciteit flink gaan beperken.”

De opvallende stijging van het aantal transacties in de laatste drie maanden van het jaar zou dan ook voor een deel kunnen worden verklaard door het feit dat veel starters nog hebben willen profiteren van een lagere rente en minder strenge kredietregels. Dit valt af te leiden uit het relatief hoge aantal woningen dat in het afgelopen kwartaal onder voorbehoud is verkocht. Niet alleen in de Zaanstreek, maar ook in de rest van Nederland.

Looptijd

De gemiddelde Zaanse woning stond het afgelopen kwartaal wederom langer te koop. Waar de looptijd in het vorige kwartaal nog 109 dagen bedroeg, steeg dit in de voorbije periode weer tot 130 dagen. Dat is overigens nog altijd drie dagen minder dan de gemiddelde verkooptijd in het laatste kwartaal van 2009. Appartementen en hoekwoningen verwisselden met pakweg 100 dagen het snelst van eigenaar. Twee-onder-één-kap en vrijstaand stuwden de gemiddelde looptijd daarentegen flink omhoog.

Het totale aanbod van woningen is in de laatste maanden van 2010 verder opgelopen. Op het meest recente meetmoment, half november, stonden er maar liefst 1.378 Zaanse huizen in de NVM-etalage. Een kwartaal eerder waren er dat nog 1.283. De gemiddelde vraagprijs lag eind 2010 op 245.000 euro, terwijl de nieuw aangeboden woningen gemiddeld een prijskaartje van 234.000 euro dragen. Vraagprijzverlagingen zullen volgens de NMZ het prijsniveau nog verder onder druk zetten.

De daling van de gemiddelde transactieprijs werd in de Zaanstreek zoals gesteld veroorzaakt door twee woningtypes: hoekwoningen (-14 procent tot 204.000 euro) en appartementen (-17 procent tot 135.000 euro). Dat heeft te maken met het grote aanbod en de vraaguitval in deze wellicht met elkaar samenhangende segmenten; de appartementenmarkt is met name een

startersmarkt en hoekwoningen worden grotendeels aan doorstarters verkocht.

Opleving

“De malaise op de woningmarkt is zeker nog niet voorbij, maar we zien wel degelijk een lichte opleving”, typeerde de landelijke NVM-organisatie de totale woningmarkt in Nederland. “We merken dat consumenten weer durven te bewegen en gaan profiteren van de mogelijkheden, met name in het lagere segment. Er is ruime keuze en de betaalbaarheid is goed, mede dankzij de nog altijd gunstige hypotheekrente.”

In de Zaanstreek houden de NVM-makelaars met oog op de verwachte rentestijging, zwaardere financieringsnormen en het grote aanbod nog enigszins een slag om de arm. “Om problemen te voorkomen, dient de overheid heel snel met een pakket accurate maatregelen te komen om te voorkomen dat de huizentrein echt krakend tot stilstand komt.”

Mensen die hun huis (snel) willen verkopen raadt de NMZ aan een realistische vraagprijs te kiezen: “Scherp prijzen loont, maar veel verkopers kunnen of durven deze stap nog niet nemen.”