00205

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 4/25/2016 9:18:24 AM
Subject: RE: actualisatie GBP
Received: Mon 4/25/2016 9:18:26 AM

Hoi 5.1.2e .

Volgens 5.1.2e is er sprake van een prijsstijging van rond de 6-7% op jaarbasis (als hij gemiddelde berekent van alle waarnemingen), in lijn met het positieve marktbeeld van dit moment (zie onderstaande rode tekst).

Nu ik lijst van 5.1.2e heb, ben ik er ook eens doorheen gelopen en het volgende haal ik eruit:
-Sinds de vorige update (negen maanden geleden, juni 2015) is er, o.b.v. de buurten die zijn opgenomen, sprake van een gemiddelde prijsontwikkeling van 0,4%.
-In Zuid en Centrum is er sprake van een prijsdaling.
-In gebieden met relatief gunstige verhouding tussen waarde en locatie, zie je stijgingen. Dit zijn vooral gebieden met een waarde tot € 4.000 binnen de ringweg. Dit fenomeen is niet gek omdat er een soort prijsplafond is bereikt en de doelgroep snel kleiner wordt boven dat plafond.

Mijn conclusies:
-De tweedeling in buurten die stijgen en dalen laten zich op hoofdlijnen verklaren.
-Maar ik herken 5.1.2e 6-7% niet in de cijfers die hij heeft aangeleverd. Van statistische vertekening alleen kan geen sprake zijn bij 0,4% versus 6-7%.
-Het CBS heeft voor Amsterdam over het eerste kwartaal ook een stijging van bijna 10% op jaarbasis gerapporteerd.
-Als wij met 0,4% over negen maanden komen dan is dat verschil te groot. Alleen een goed verhaal zou dit verschil kunnen rechtvaardigen, en dat verhaal ontbreekt.
-Een gedeeltelijke aanpassing waarbij sommige buurten gebaseerd zijn op vorig jaar en andere wel actueel zijn lijkt me lastig te verantwoorden.

Voorstel:
-Handhaaf de grondprijzen bij gebrek aan aanknopingspunten en onvoldoende onderbouwing van een aanpassing.

Morgen nog even afstemmen…

Groet,
5.1.2e

De recente marktwaardestijging, ook in het eerste kwartaal laat zich ook in Amsterdam zien. Enerzijds worden er meer woningen verkocht en zijn er meer transacties die boven de vraagprijs uitkomen. Op dit moment liggen de transactieprijzen voor Amsterdam ruim 1% boven de meest recente vraag waarvoor de woningen werd aangebeden. Dat leidt tot een opwaartse druk van de vraagprijzen.

Vooral in aantrekkelijke gebieden in Amsterdam West bewegen de waarden zich in opwaartse richting. Denk alleen maar aan de vraagprijzen in de Houthavens. Maar we zien dat ook sterk terug in het Oostelijke Havengebied. En de daling van de marktwaarden van appartementen in IJburg van de afgelopen jaren is weer omgeslagen in waardestijgingen in bijvoorbeeld IJburg-West. Ook andere de gebieden buiten de ring laten overwegend een positief beeld zien, zeker de gebieden 'net buiten de ring'.

Voor de huidige datum hebben we de gegevens gebruikt van eind maart 2016. Het laatst verschenen handboek was gebaseerd op gegevens van eind juni 2015. In deze negen maanden verschil in meetmoment is de woningwaarde in Amsterdam volgens data-analyse van G&O, met 6 á 7% gestegen. Dus voor alle gebieden totaal die in het Handboek zijn opgenomen; voor de stad als geheel dus. Per buurt kunnen deze dus verschillen. Nb er zijn dus ook gebieden waar bijvoorbeeld een waardedaling te zien zal zijn.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 22 april 2016 13:07
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: actualisatie GBP

Hoi 5.1.2e,

Dit is de actuele lijst. Ik heb er een vergelijking aan toegevoegd met de vorige lijst.

Ik wil je vragen even specifiek op het volgende te letten:

Verrassend genoeg zijn er ook veel buurten met prijsdalingen, kunnen we dit wel verdedigen? Is dat verstandig? Kunnen we dan niet beter de oude prijs handhaven?

Ga nog even precies na of er nu geen buurten zijn waar G&O komt te staan terwijl in de vorige wel een prijs stond. Kunnen we de prijs dan niet handhaven uit de vorige lijst.

GPB2016 Marktwaarde en Grondprijzen bestaande rechten juni 2016 2042016.xlsx
5.1.5

Fijn weekend!

Gr. 5.1.2e