

Sprekende Cijfers

Woningmarkten Q1



Aantal verkopen

59.500

Aandeel nieuwbouw

1 OP DE 5

Nieuwbouw aanjager van verkoopcijfers



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Coverfoto: Bouwgroep Dijkstra Draisma.

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Voorwoord

In de nieuwste Spreekende Cijfers Woningmarkten rapportage zal naast het Nederlandse marktbeeld uitgebreid aandacht worden gegeven aan de regionale woningmarktontwikkelingen. De researchafdeling van Dynamis heeft de cijfers tot stand gebracht. De controle en borging worden uitgevoerd door de woningmakelaars die werkzaam zijn in de desbetreffende regio's. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers gegarandeerd en toont Dynamis haar kwaliteit: uw logische partner voor echte lokale kennis.

Al sinds het opkrabbelen van de economie wordt opgeroepen tot het versnellen van de nieuwbouwontwikkelingen. Meerdere vastgoedexperts en onderzoeksinstituten zagen door het terugvallen van de bouwproductie in de crisisjaren een mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod op de Nederlandse woningmarkt. Bovendien heeft de doorzettende huishoudensgroei en het vertrouwen in de economie de grote dynamiek op de koopwoningmarkt versterkt. In het eerste kwartaal van 2018 lijken de nieuwbouwinspanningen voor het eerst daadwerkelijk effect te sorteren op de woningmarkt. In de eerste drie maanden van 2018 betrof één op de vijf verkopen een nieuwbouwwoning.

Ondanks de toegenomen nieuwbouwontwikkelingen neemt het beschikbare aanbod in veel gemeenten nog steeds af. In de regio's met een beperkt aanbod en weinig nieuwbouwontwikkelingen wordt het voor woningzoekers steeds lastiger om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. In ruim een kwart van de gemeenten heeft als gevolg van het gebrek aan aanbod een terugval van de verkoopcijfers plaatsgevonden.

De toenemende schaarste op de woningmarkt heeft een stuwend effect op de woningprijzen. In het eerste kwartaal neemt de vierkante meterprijs met een tiende toe. Gecorrigeerd voor inflatie komt er in deze kwartaalrapportage echter een veel gematigder beeld naar voren. Driekwart van de gemeenten kent na inflatiecorrectie nog een lagere prijs dan in 2008. Daarnaast valt op dat in Amsterdam na forse prijsstijgingen nu voor het eerst een afvlakking van de prijsstijgingen zichtbaar is.

Mochten er naar aanleiding van de rapportage vragen zijn, dan staan wij u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Alexander Dekker
Voorzitter Vakgroep Wonen Particulier

Rogier Weck MSc
Researcher



Inhoudsopgave

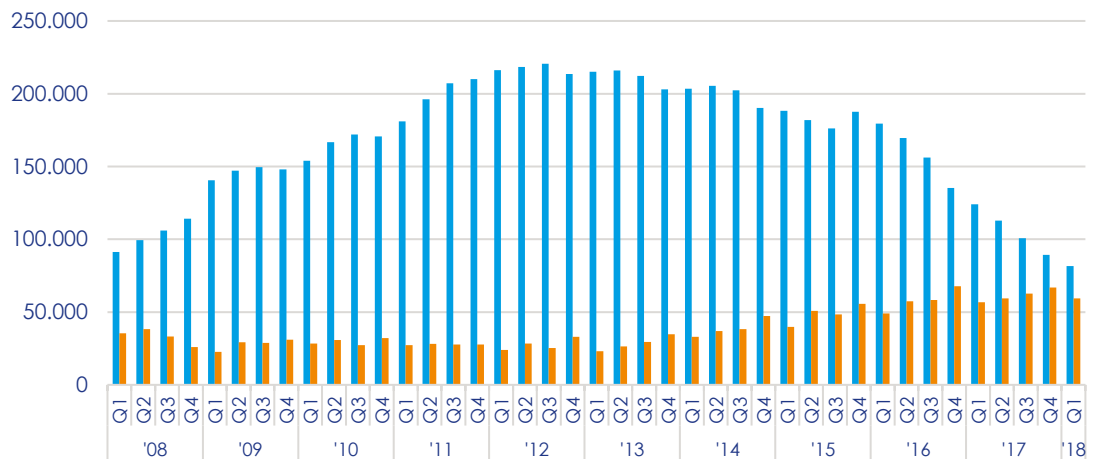
Voorwoord	3
Nieuwbouw aanjager van verkoopcijfers	5
Minder verkopen door gebrek aan aanbod	6
Dynamiek neemt toe bij grotere woningen	6
Noord-Brabant koploper in nieuwbouwverkopen	7
Hoge marktdruk: nieuwbouw nog niet afdoende om in de vraag te kunnen voorzien	7
Woningprijzen met 9% toegenomen	8
Prijsstoeiname vlakt af in Amsterdam	9
75% van de gemeenten kent een lagere prijs dan in 2008 na inflatiecorrectie	9
Verwachtingen: nieuwbouw geeft de woningmarkt lucht	10
Sprekende Cijfers Regionaal	11
Bijlagen:	
Regionale cijfers van de vijftig grootste gemeenten	
Begrippen	

Nieuwbouw aanjager van verkoopcijfers

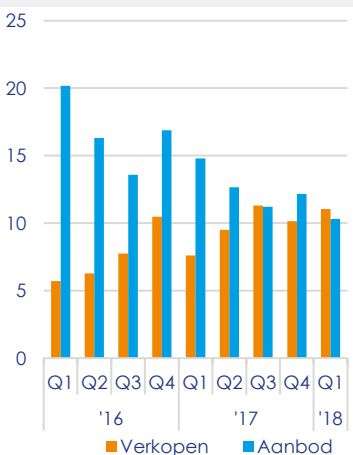
Nieuwbouwwoningen vormen een steeds belangrijker aandeel in de verkoopcijfers. In het eerste kwartaal van 2018 betreft één op de vijf verkopen een nieuwbouwwoning. Het totale aantal nieuwbouwtransacties komt in dit kwartaal uit op circa 11.100, een toename van maar liefst 45% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017. Er lijkt zo gehoor te worden gegeven aan de grote vraag naar uitbreidingen van de voorraad. Als gevolg van het toenemende aantal nieuwbouwverkopen komt het totale transactievolume in het afgelopen kwartaal uit op circa 59.500 woningen. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 zijn er 5% meer woningen verkocht. De toename van de nieuwbouwverkopen is hier de oorzaak van. In de bestaande bouw heeft namelijk een afname van de verkopen plaatsgevonden, met 2% op jaarbasis. Wanneer een vergelijking met het vorige kwartaal wordt gemaakt, heeft een afname van 11% plaatsgevonden, maar dit wordt verklaard door een trendmatige ontwikkeling. Traditiegetrouw worden er namelijk minder woningen verkocht in het eerste kwartaal vergeleken met het laatste kwartaal van het voorgaande jaar.

Aanbod- en transactievolume van de Nederlandse woningmarkt op kwartaalbasis 2008 - 2018

■ Verkopen
■ Aanbod



Aanbod- en transactievolume van nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis (x 1.000) 2016 - 2018



Nadat in het voorgaande kwartaal het laagste aanbodvolume sinds 2008 is geregistreerd, heeft in het eerste kwartaal van 2018 een verder afname plaatsgevonden. Per 1 april staan er slechts 81.600 woningen in het aanbod, een afname van een derde ten opzichte van dezelfde peildatum een jaar geleden. In absolute zin is het aantal voor verkoop beschikbare woningen in de afgelopen twee jaar met bijna 100.000 woningen afgenomen en het einde van deze daling lijkt nog niet in zicht. Ondanks het toenemende aandeel van nieuwbouw in de verkopen, wordt er nog steeds onvoldoende bijgebouwd om de aanboddaling te stoppen. In tegenstelling tot de verkopen neemt het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen in hoog tempo af. Aan het eind van het eerste kwartaal staan nog circa 10.300 nieuwbouwwoningen in aanbod, een afname van 15% vergeleken met een jaar geleden. Er blijft zo sprake van een zeer beperkt aanbod, waar woningzoekers de gevolgen van ondervinden.

Waar in de Randstedelijke provincies een jaar geleden al sprake was van een forse aanboddaling, ondervinden de andere delen van Nederland nu de sterkste daling op jaarbasis. De grootste aanboddaling ten opzichte van vorig jaar heeft in Flevoland plaatsgevonden (-45%). Maar ook in het van origine minder populaire Drenthe heeft een forse daling plaatsgevonden, het aantal beschikbare woningen is in een jaar tijd afgenomen van circa 6.300 naar 3.900. Door deze daling van maar liefst 38% heeft de provincie de sterkste aanboddaling na Flevoland.

Minder verkopen door gebrek aan aanbod

In gebieden met nog een beperkt aantal woningen in aanbod wordt het voor woningzoekers steeds lastiger om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Dit gebrek aan beschikbare woningen resulteert in een afname van de verkoopaantallen. Deze trend is duidelijk terug te zien in de ontwikkeling van de verkoopcijfers van gemeenten. In de gemeenten met een sterk afgenomen aanbod, gemeten aan de hand van de daling sinds de aanbodpiek, is ook een afname van het aantal verkopen zichtbaar vergeleken met het jaar ervoor. Bijvoorbeeld in gemeenten als Delft, Heerhugowaard en Groningen ligt het aanbod reeds meer dan driekwart onder de aanbodpiek tijdens de crisis. Door het lage aantal voor verkoop beschikbare woningen kennen gemeenten als deze een afname van het transactievolume, oplopend tot -33%. Terwijl in de gemeenten waar nog voldoende woningen in aanbod staan juist een toename van het aantal woningverkopen wordt geregistreerd. Gemeenten als Aa en Hunze (+17%), Terneuzen (+22%) en Hollands Kroon (+51%) hebben ten opzichte van de aanbodpiek nog meer dan de helft van het aantal woningen in aanbod staan en kennen daardoor een ruime toename van het aantal woningverkopen.

Ontwikkeling woningverkopen naar aanbodvolume Q1 2018

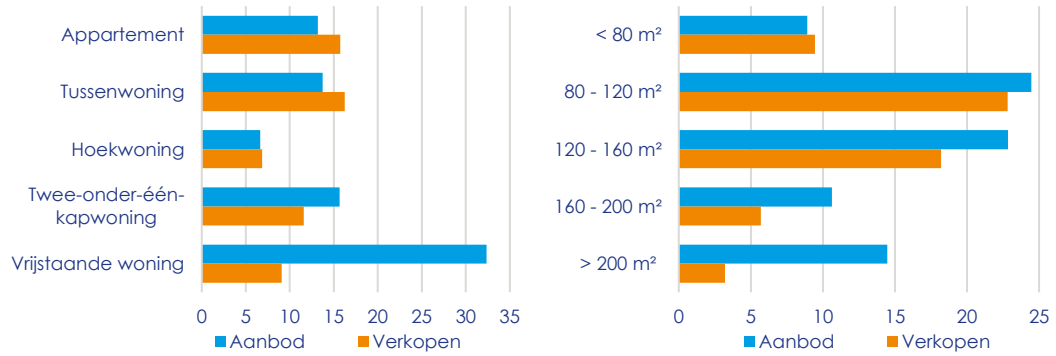
Aanbodvolume t.o.v. aanbodpiek	Aantal gemeenten	Woningverkopen t.o.v. Q1 2017
0 tot - 50%	79	+ 18%
-50 tot -75%	218	+ 2%
-75% en lager	83	- 5%

In 34 van de gemeenten waar het aanbod met meer dan driekwart is afgenomen zijn in het afgelopen kwartaal alsnog meer woningen verkocht dan een jaar geleden. Het niet zichtbare verband tussen het lage aanbod en de verkoopcijfers in deze regio's wordt verklaard door de hoge nieuwbouwproductie. Gemiddeld bestaat in deze gemeenten bijna een kwart van de verkopen uit nieuwbouwwoningen. In Waddinxveen betreft dit aandeel zelfs tweederde van de verkopen. Het zijn allemaal gemeenten waar veel wordt bijgebouwd, maar waar dit door de grote woningvraag niet resulteert in meer woningen in het aanbod. De nieuwe woningen worden direct bij de in verkoop name verkocht en zorgen derhalve niet voor een aanvulling op het woningaanbod, maar wel voor een toename van de verkoopcijfers. Deze toename varieert van 1% in Wageningen tot maar liefst 175% in Diemen.

Dynamiek neemt toe bij grotere woningen

Opvallend is dat de toename van het aantal verkopen alleen in het midden en grotere segment heeft plaatsgevonden. Woningen kleiner dan 80 m² kennen een vergelijkbaar transactievolume als een jaar geleden. De sterkste stijging heeft plaatsgevonden bij woningen tussen 160 en 200 m², dit kwartaal zijn 18% meer woningen van deze grootte verkocht dan een jaar geleden. Ook deze toename wordt veroorzaakt door de nieuwbouwverkopen. Het aantal transactie in deze grootteklasse is juist afgenomen in de bestaande bouw, terwijl in de nieuwbouw een verdubbeling van het aantal heeft plaatsgevonden. De totale nieuwbouwproductie kent een ruim aandeel van woningen in deze grootteklasse. Ook in de verkopen naar woningtype is deze splitsing duidelijk terug te zien. Het transactievolume van appartementen is stabiel gebleven, terwijl bij de, over het algemeen grotere twee-onder-één-kapwoningen, een toename van 14% is geregistreerd.

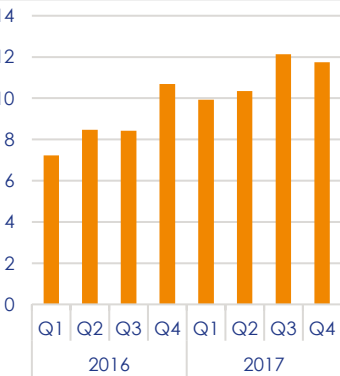
Aanbod- en transactievolume naar woningtype en -grootte (x1.000) Q1 2018



Noord-Brabant koploper in nieuwbouwverkoppen

De nieuwbouwontwikkelingen vinden door heel het land plaats. In de provincie Noord-Brabant zijn in relatieve zin de meeste nieuwbouwwoningen verkocht, in het eerste kwartaal van 2018 betrof 23% van de verkopen nieuwbouw. In totaal zijn dit 2.300 woningen. Een aanzienlijk deel van deze transacties vond in Tilburg plaats. In deze gemeente bestond maar liefst 35% van de verkopen uit nieuwbouwwoningen, wat uitkomt op 355 nieuwbouwverkoppen in dit kwartaal. Met het hoge nieuwbouwaandeel laat Noord-Brabant de provincies Gelderland (22%) en Zuid-Holland (20%) achter zich. In absolute cijfers komt Zuid-Holland wel boven Brabant uit, met in totaal circa 2.650 nieuwbouwverkoppen. Dit is verklaarbaar door de grotere woningvoorraad in Zuid-Holland. De provincie met het kleinste nieuwbouwaandeel is Groningen, slechts 9% van de verkopen betrof hier een nieuwe woning.

Verstekte bouwvergunningen voor koopwoningen per kwartaal (x1.000, bron: CBS)

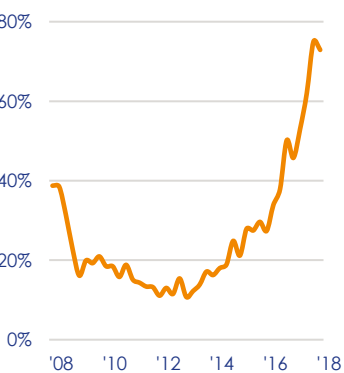


Voor 2018 wordt een verdere toename van de bouwproductie verwacht. Uit de in 2017 versterkte bouwvergunningen blijkt dat er nog voldoende hard planaanbod beschikbaar is. In totaal zijn in 2017 circa 45.000 bouwvergunningen voor koopwoningen verstrekt. Hiernaast zijn nog eens circa 23.000 vergunningen voor nieuwe huurwoningen uitgegeven. Een kwart hiervan is bestemd voor de sociale huursector. Als gevolg van het hoge aantal vergunningen gaat het aantal opgeleverde woningen in 2018 ruim boven de huishoudensgroei uitkomen. Volgens de prognoses van het CBS komen er in 2018 circa 55.000 nieuwe huishoudens bij in Nederland. Wanneer er meer woningen worden bijgebouwd dan het aantal huishoudens toeneemt, kan er een inhaalslag worden gemaakt ten opzichte van het in de afgelopen jaren ontstane woningtekort.

Hoge marktdruk: nieuwbouw nog niet afdoende om in de vraag te kunnen voorzien

De Nederlandse marktratio, oftewel de verhouding tussen het aantal woningen in aanbod en de verkopen, blijft van een zeer hoog niveau. Ondanks dat trendmatig het aantal verkopen lager uitvalt in het eerste kwartaal van een jaar, heeft dit door de aanboddaling in 2018 weinig effect gesorteerd op de marktratio. In het eerste kwartaal van 2018 komt de ratio uit op 73%, een zeer hoog niveau ten opzichte van de piek van 39% aan het begin van 2008. Aanleiding voor het hoge niveau is dat de druk niet meer alleen in de stedelijke regio's heel hoog is, maar dat deze verspreid is door het gehele land. In totaal is in 227 Nederlandse gemeenten sprake van een krappe woningmarkt, ten opzichte van slechts 58 gemeenten waar nog sprake is van een ruime markt. Het woningtekort is zo niet alleen een (Rand)stedelijk probleem, maar speelt dit in heel Nederland. Ook gemeenten als bijvoorbeeld Deventer, Bostel en Enschede ondervinden de gevolgen van de onder druk staande woningmarkt. De vele nieuwbouwontwikkelingen die door het land heen plaatsvinden zijn nog niet afdoende om de spanning van de woningmarkt af te halen.

Woningmarktratio (kwartaalbasis) 2008-2018



Top 10 krappe en ruime woningmarkten op basis van de marktratio Q1 2018 (gemeenten vanaf 10.000 inwoners)

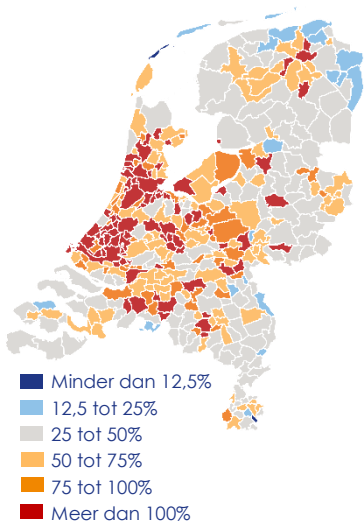
Top 10: krappe woningmarkt

1. Urk
2. Diemen
3. Waddinxveen
4. IJsselstein
5. Beverwijk
6. Weesp
7. Utrecht
8. Schiedam
9. Rijswijk
10. Groningen

Top 10: ruime woningmarkt

1. Simpelveld
2. Mill en Sint Hubert
3. Eemsmond
4. Veendam
5. Beesel
6. Staphorst
7. Oldambt
8. Westerwolde
9. De Marne
10. Bergen (L.)

Markratio per gemeente Q1 2018

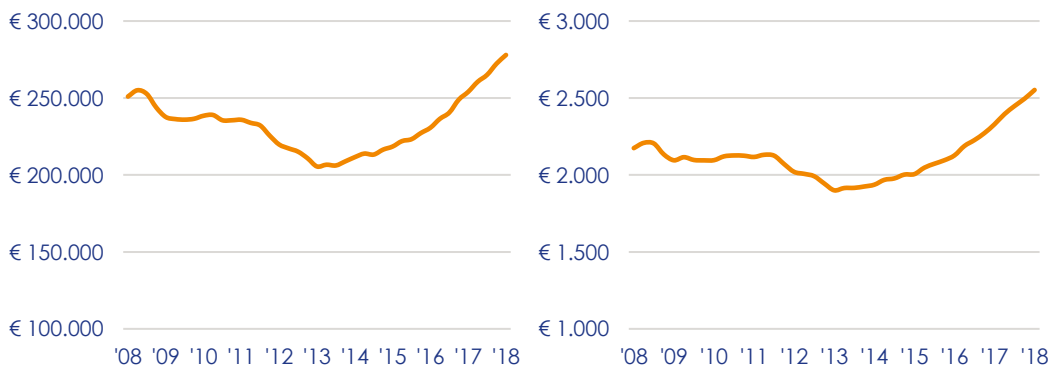


Binnen de tien gemeenten met de hoogste marktratio bestaan er verschillende aanleidingen voor de hoge ratio. In het geval van Utrecht, IJsselstein en Groningen is daadwerkelijk het beperkte aantal woningen in aanbod de directe oorzaak voor de hoge marktratio. In zes andere gemeenten (Diemen, Waddinxveen, Beverwijk, Weesp, Schiedam en Rijswijk) is juist het hoge aantal nieuwbouwverkopten hier de oorzaak van. Het aandeel nieuwbouwwoningen in de verkoopcijfers van deze gemeenten varieert van bijna een kwart in Weesp tot maar liefst tweederde in Waddinxveen. De gemeente Urk neemt een bijzondere plek in op de lijst. Deze redelijk besloten woningmarkt kent traditiegetrouw een zeer laag aantal woningen in aanbod, per 1 april 2018 zijn dit er slechts zes. Als gevolg van dit lage aanbod schiet de marktratio al bij een beperkt aantal verkopen ver omhoog. Er is dus sprake van een zekere mate van krapte op deze woningmarkt, maar de dynamiek staat in een schril contrast met de andere negen gemeenten in de lijst.

Woningprijzen met 9% toegenomen

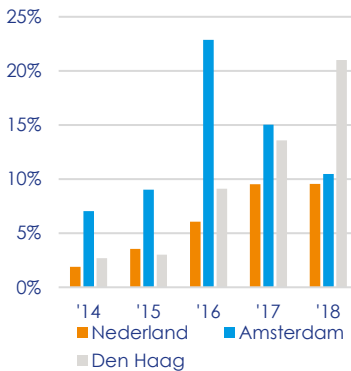
De trendmatige prijsstijging zet ook in het eerste kwartaal van 2018 door. De mediane verkoopprijs bedraagt circa € 278.000, 9% meer dan vorig jaar. Er wordt nu gemiddeld € 23.000 meer betaald voor dezelfde woning dan voor het intreden van de crisis in 2008. Per vierkante meter komt de mediane prijs in dit kwartaal uit op € 2.550, een jaar geleden was dit nog slechts € 2.325. Deze forse prijstoesnames vinden niet alleen in de Randstedelijke gemeenten plaats. Ook in provinciesteden als Assen (15%), Meppel (14%) en Roermond (11%) is de mediane meterprijs ruimschoots toegenomen. De woningprijzen stijgen in heel het land, maar de verschillen tussen regio's blijven groot. Uitschieter blijft Amsterdam met een meterprijs van € 5.450, maar ook in gemeenten als Haarlem (€ 3.550) en Leiden (€ 3.175) wordt een zeer hoge prijs per vierkante meter betaald. Hiertegenover staat de beduidend lagere prijs in gemeenten als Kerkrade (€ 1.300), Emmen (€ 1.500) en Den Helder (€ 1.575).

Mediane transactieprijs (links) en mediane prijs per vierkante meter



Prijsstijgingen vlakken af in Amsterdam

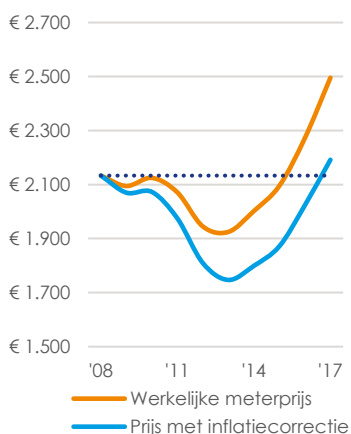
Prijsverschil per vierkante meter in het eerste kwartaal ten opzichte van een jaar eerder



Op de woningmarkt van Amsterdam hebben enorme prijsstijgingen plaatsgevonden. In het eerste kwartaal van 2016 lag de mediane meterprijs maar liefst 23% hoger dan een jaar ervoor. Als gevolg van de grote woningvraag en het ontstane tekort aan aanbod, nam het prijsniveau snel toe in de hoofdstad. Door de olopande marktdruk werd een jaar later nog een prijsstijging van 15% geregistreerd, terwijl het landelijk gemiddelde 10% was. In 2018 kan echter geconcludeerd worden dat de prijsstijging in Amsterdam aan het afvlakken is. In het eerste kwartaal van dit jaar is een prijsstijging van 10% op jaarbasis opgetekend, even sterk als het landelijke gemiddelde. Trendmatig is een duidelijke afvlakking van de prijsstijging zichtbaar in Amsterdam. Niet alleen op de genoemde peildata viel de prijs lager uit dan in het jaar ervoor, maar ook op kwartaalbasis valt de toename constant lager uit. Dit is zowel procentueel gezien als in absolute cijfers het geval. Lag het prijsniveau in het eerste kwartaal van 2017 nog € 650 hoger dan een jaar hiervoor, aan het begin van 2018 is deze toename slechts € 525.

De oorzaak voor de afvlakking van de prijsstijging ligt in de problemen met de financierbaarheid. De forse stijging die reeds in de hoofdstad heeft plaatsgevonden, heeft er toe geleid dat het voor huishoudens steeds lastiger is om voldoende financiële middelen bij elkaar te krijgen voor de aankoop van een woning. Door het hoge prijsniveau hebben woningzoekers niet genoeg aan hun hypothecaire lening, maar moet er ook nog een fors bedrag aan eigen geld worden ingebracht. De rek lijkt er voor veel huishoudens uit te zijn, waardoor de prijzen minder sterk stijgen. Dit is echter alleen in Amsterdam het geval, in de overige G4 steden is nog geen prijsafvlakking zichtbaar. Zo heeft in het eerste kwartaal van 2018 juist een recordtoename van 21% op jaarbasis plaatsgevonden in Den Haag. Oorzaak voor het verschil met Amsterdam ligt in het eerder op gang komen van de prijsstijging, waardoor het Amsterdamse prijsniveau reeds ver boven de rest van Nederland ligt. Ondanks de afvlakking blijft er sprake van een prijsstijging in Amsterdam, van een dalende woningprijs is nog geen sprake.

Ontwikkeling van de Nederlandse meterprijs voor en na inflatiecorrectie



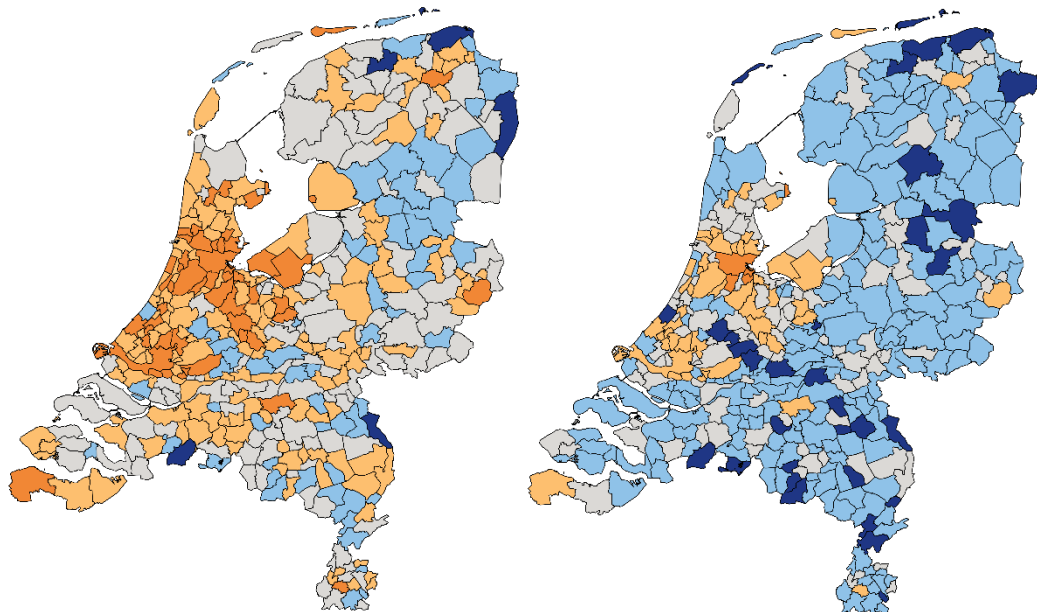
75% van de gemeenten kent een lagere prijs dan in 2008 na inflatiecorrectie

De door de crisis ontstane terugval van de absolute woningprijzen is al enige tijd gecompenseerd, op landelijk niveau bevindt de prijs per vierkante meter zich al ruimschoots boven het niveau van 2008. Dit betekent dat een koper voor een gemiddelde woning al weer meer moet betalen dan voor de crisis. Door inflatie zijn echter de euro's waarmee een woning wordt gekocht in de afgelopen tien jaar minder waard geworden. Deze geldontwaarding wordt verder versterkt door het opkoopprogramma van de Europese Centrale Bank (ECB), dit programma heeft als doel om de economie en de inflatie aan te jagen.

Waar de werkelijke prijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen zich al geruime tijd boven het niveau van 2008 bevinden, zijn de reële huizenprijzen (gecorrigeerd voor inflatie) pas sinds 2017 weer op het niveau van voor de crisis gekomen. Op nationaal niveau liggen de nominale prijzen eind 2017 circa 17% hoger dan in 2008, terwijl de inflatie gecorrigeerde meterprijzen maar 3% hoger liggen. Voor meerdere gemeenten geldt echter dat de reële prijzen aan het eind van 2017 alsnog onder het niveau van 2008 liggen, in maar liefst drie kwart van de gemeenten is dit het geval. In totaal is dit in 283 van de 380 gemeenten het geval, terwijl het werkelijke prijsniveau in nog maar 102 gemeenten onder dat van 2008 ligt.

Verskil in meterprijs ten opzichte van 2008 (links) en na inflatiecorrectie (rechts)

- Lager dan -20%
- -20 tot -5%
- -5 tot 5%
- 5 tot 20%
- Hoger dan 20%



Als de prijzen verder regionaal worden uitsplitst, blijkt dat de werkelijke meterprijzen zich eind vorig jaar in zeventien gemeenten op nagenoeg hetzelfde niveau bevonden als in 2008. Gecorrigeerd voor inflatie ligt het niveau van deze gemeenten echter nog meer dan een tiende lager. Deze situatie doet zich onder andere voor in de gemeenten Leerdam, Meijerijstad en Bergen op Zoom. In meer perifere gemeenten zoals Westerwolde, Zundert en Bergen (Limburg) ligt zowel het werkelijke als het reële prijsniveau lager dan in 2008. De andere kant van het spectrum wordt gevormd door Amsterdam, Enkhuizen en Purmerend. In deze gemeenten ligt de werkelijke prijsstijging boven de reële prijsstijging, maar ook in prijzen van 2008 is het niveau tussen de 19 en 40% toegenomen.

Verwachtingen: nieuwbouw geeft de woningmarkt lucht

Aan de hand van de cijfers van het eerste kwartaal van 2018 is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie dit jaar een belangrijke rol gaat innemen op de woningmarkt. Dankzij het hoge aantal verstrekte bouwvergunningen gaat de nieuwbouwproductie nog ruim oplopen gedurende het jaar. Doordat het huidige aantal vergunningen boven de verwachte huishoudensgroei uitkomt, resulteert dit in een verruiming van het woningaanbod. Een verruiming is ook hard nodig, gezien de grote krapte op de Nederlandse woningmarkt. In dit kwartaal betrof één op de vijf transacties een nieuwbouwwoning, naar verwachting zal dit aandeel alleen nog maar verder oplopen.

Ondanks het positieve effect van de toenemende nieuwbouwproductie zal de woningmarkt nog niet gaan ontspannen in 2018. De marktdruk is nog dermate hoog dat ook de huidige bouwvolumes niet afdoende zijn om de markt weer in evenwicht te brengen. Wel zal de toename van de nieuwbouw gaan leiden tot een (lichte) afname van de spanning op de markt, een aantrekkelijk perspectief voor huishoudens die woning willen kopen. De nieuwbouwwoningen zorgen voor ruimere keuzemogelijkheden voor woningzoekers, waardoor huishoudens meer kans hebben een woning te kunnen kopen die aan hun woonwensen voldoet.

De verwachting is dat het ruimere aanbod nog niet direct zal leiden tot een afzwakking van de prijsstijgingen. In 2018 worden nog niet genoeg woningen bijgebouwd om het totale gebrek aan aanbod daadwerkelijk op te lossen. De ontwikkeling van de prijzen hangt veeleer samen met de financierbaarheid. Verandering van de rentestand en beleidsingrepen hebben daarom een grotere impact op het prijsniveau. Daarnaast kunnen problemen met de betaalbaarheid, zoals in Amsterdam, op langere termijn de prijsstijging doen afvlakken.



Sprekende Cijfers

Regionaal

Amsterdam
Rotterdam
's-Gravenhage
Utrecht
Aa en Hunze, Tynaarlo
Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn
Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk
Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Appingedam en Delfzijl
Arnhem
Assen
Bergen, Castricum en Heiloo
Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen
Breda
Coevorden
Delft
Deventer
Dordrecht
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Hardenberg
Hengelo, Hof van Twente en Borne
Hoorn
Leeuwarden
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Maastricht
Middelburg
Nijmegen
Oss
Parkstad Limburg
Purmerend
Rijswijk
's-Hertogenbosch
Tilburg
Venlo
Venray
Wassenaar
Zaanstad, Oostzaan en Wormerland
Zeist
Zwolle



Marktcijfers

Woningverkopten
2.458

Toename op jaarbasis
6%

Woningaanbod
1.591

Afname op jaarbasis
-2%

Algemeen beeld

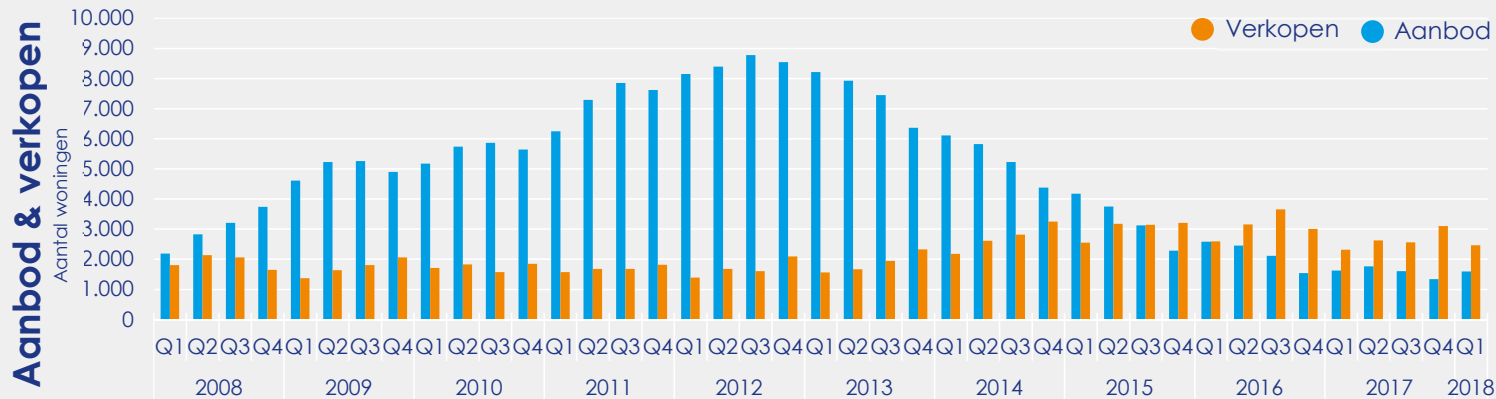
Het aantal aangeboden woningen is in het eerst kwartaal met maar liefst 19% toegenomen in Amsterdam. Opvallend is dat dit een trendmatige ontwikkeling is. De afgelopen jaren is in ieder eerste kwartaal van het jaar het aanbod in Amsterdam hoger uitgevallen dan in het voorgaande kwartaal. Dit geldt zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw. Het is daarom de verwachting dat het aanbod, net als in de voorgaande jaren, in het komende kwartaal wederom gaat afnemen. Desondanks kent het Amsterdamse woningaanbod een positiever beeld dan een jaar geleden. De ruime toename van het aantal nieuwbouwontwikkelingen begint effect te sorteren op de woningmarkt. Het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen is meer dan verdriedubbeld ten opzichte van een jaar geleden en ook aan de verkoopzijde is bijna een verdubbeling van het aantal woningen geregistreerd. In totaal zijn 344 nieuwbouwwoningen verkocht, tegenover 2.114 transacties in de bestaande bouw. De woningvraag blijft in de hoofdstad beduidend groter dan met het huidige aanbod kan worden voorzien.

Marktdruk

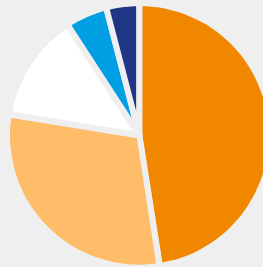
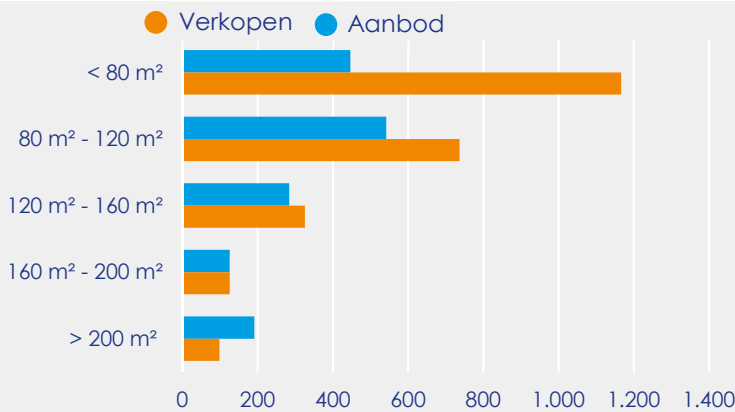
Ondanks de toename van het aanbod blijft de druk op de Amsterdamse woningmarkt zeer hoog. De verhouding tussen het aantal verkopen en de woningen in aanbod, oftewel de marktratio, komt in het eerste kwartaal uit op 154%. Een jaar geleden betrof dit nog 142%, wat betekent dat de markt wederom krappere is geworden. De toename van de nieuwbouwproductie is dus nog niet voldoende om de spanning te verlichten. Het resulteert echter wel in een minder sterke toename van de marktdruk, wat een gunstige ontwikkeling is voor woningzoekers.

Prijzontwikkeling

De grote druk op de Amsterdamse woningmarkt blijft resulteren in een toename van het prijsniveau. De mediane prijs per vierkante meter is met 10% toegenomen ten opzichte van vorig jaar en bedraagt hierdoor maar liefst € 5.450. Dit is bijna € 2.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008. Opvallend is dat de prijsstijging in de hoofdstad aan het afvlakken is, in de afgelopen kwartalen is niet meer zo'n bovenmatig sterke prijsstijging geregistreerd als in de voorgaande jaren het geval was. De toenemende nieuwbouwproductie zal echter leiden tot een verdere stijging van het mediane prijsniveau, gezien nieuwe woningen over het algemeen een hogere prijs kennen dan de bestaande bouw.



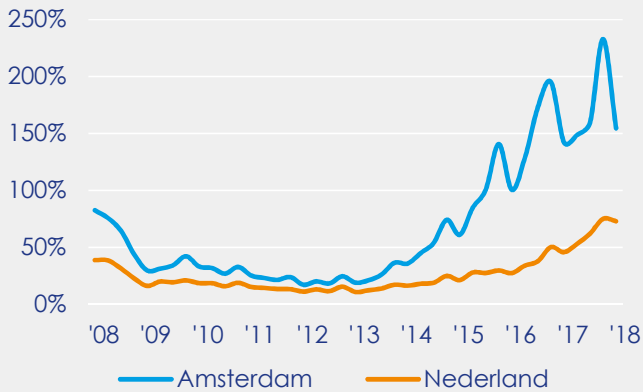
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

154%

Markratio

30 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 392.750

Mediane verkoopprijs

17%

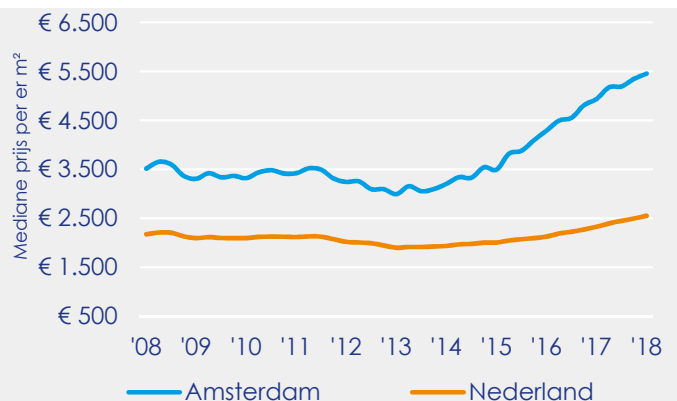
Vershil op jaarbasis

€ 5.450

Mediane meterprijs

€ 2.900

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



428.000

Woningen 1-1-2017

+ 3.650

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie

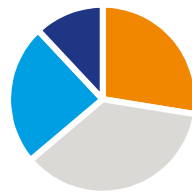


844.900

Inwoners 1-1-2017

+ 11.320

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amstelveen
- Haarlemmermeer
- Diemen

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 36.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 16.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

344 woningen

Nieuwbouwratio

29% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
2.014

Afname op jaarbasis
-5%

Woningaanbod
1.392

Afname op jaarbasis
-41%

Algemeen beeld

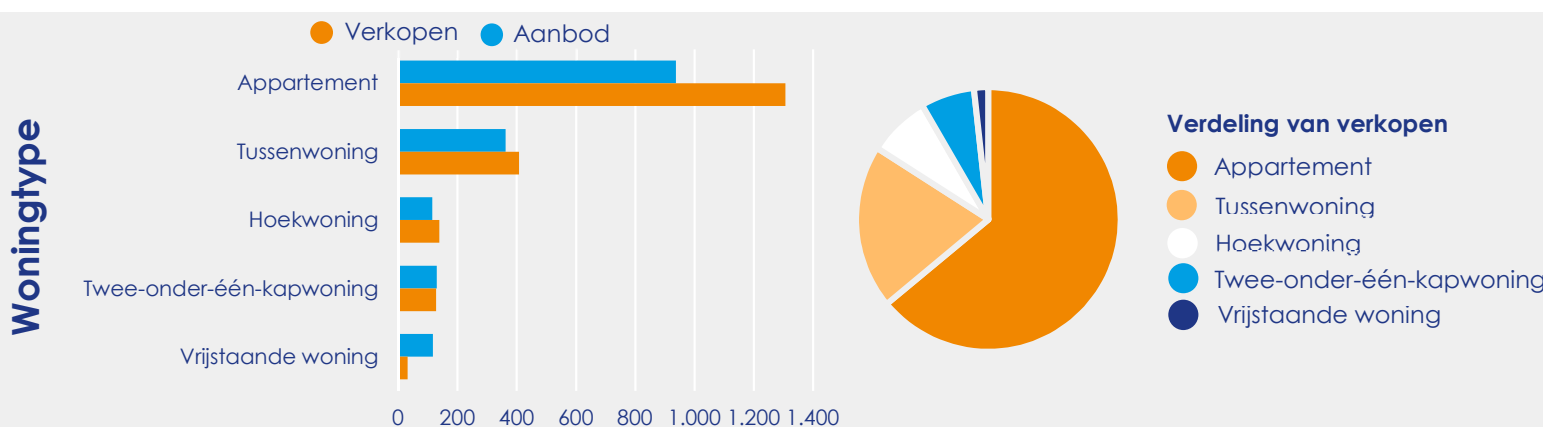
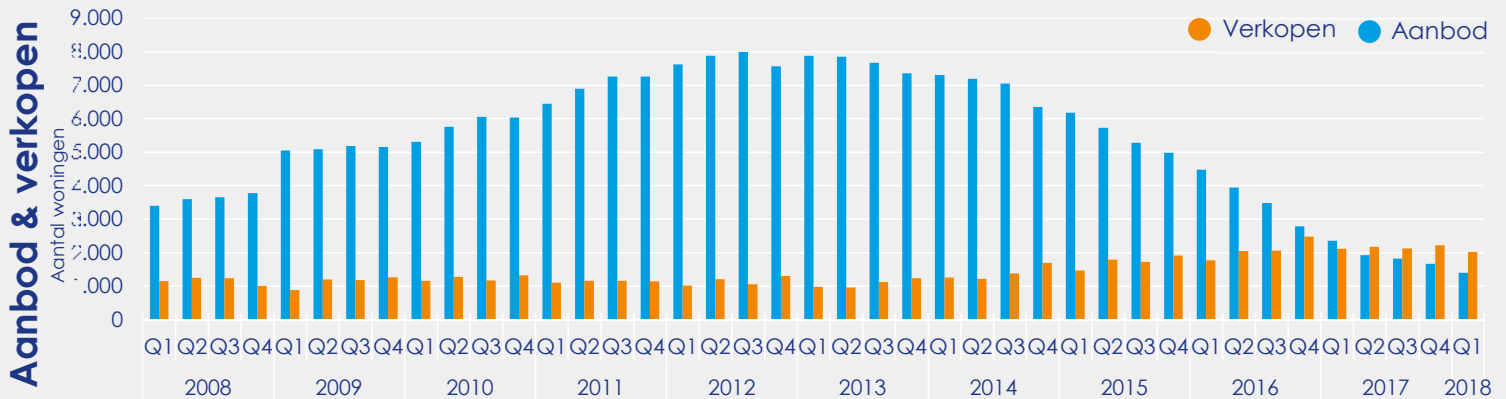
De aanboddaling blijft voortzetten in de gemeente Rotterdam. Per 1 april 2018 zijn er nog 1.392 woningen beschikbaar voor verkoop, dit betekent een afname van maar liefst 16% in drie maanden. Aanleiding voor de daling is het aanhoudende hoge aantal woningverkopten. Al bijna twee jaar lang ligt het transactievolume boven de 2.000 woningen. Ter vergelijking, in 2008 bedroeg de verkooppiek nog 1.240 woningen. Nadat in eerste instantie vooral de verkoopaantallen van kleine en middelgrote woningen aantrokken, is dit nu bij grote woningen het geval. Ten opzichte van een jaar geleden zijn in dit kwartaal een kwart meer woningen verkocht met een oppervlakte boven de 200 m². Van alle woningkopers is in Rotterdam een aanzienlijk deel afkomstig uit de eigen gemeente. In 2017 is 63% van de woningen verkocht aan Rotterdammers. De herkomst van de instroom is zeer divers, hetgeen terug te leiden is naar de toenemende aantrekkelijkheid van Rotterdam. De grootste instroom van buitenaf is afkomstig uit Amsterdam met 3% van de woningkopers, hierna volgen Den Haag en Capelle aan den IJssel met beide 2%.

Marktdruk

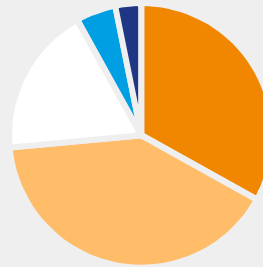
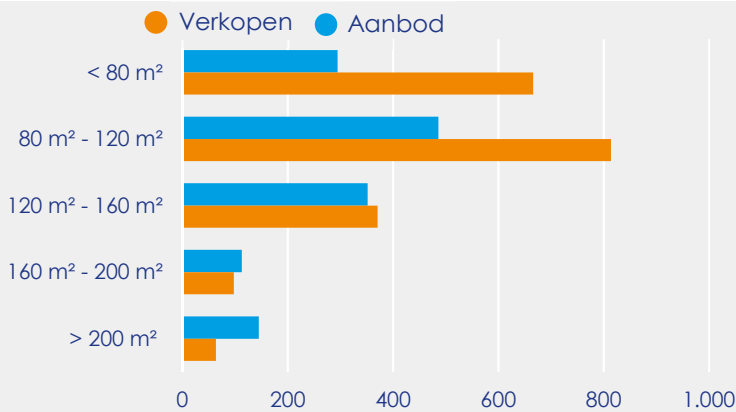
Als gevolg van het snel dalende aanbod doorloopt de marktratio een forse opwaartse beweging. De ratio, een weergave van de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, komt in dit kwartaal uit op 145%. Een jaar geleden was dit nog 90%. De Rotterdamse woningmarkt staat onder druk, wat vooral in het kleinere en middensegment merkbaar is. Woningzoekers hebben te maken met een beperkt aantal keuzemogelijkheden, wat deels wordt ondervangen door de vele nieuwbouwontwikkelingen.

Prijsontwikkeling

De grote vraag naar woonruimte in Rotterdam heeft geresulteerd in een sterke prijsstijging. De mediane prijs per vierkante meter komt in dit kwartaal uit op € 2.375. De gemeente heeft daarmee ruimschoots de laagste meterprijs van de vier grote steden. Het grote prijsverschil is voor veel huishoudens de aanleiding om zich in Rotterdam te vestigen. De nieuwbouw laat echter een ander prijsniveau zien. De laatste nieuwbouw en hoogbouw projecten in en rondom het centrum tonen een gemiddeld prijsniveau van circa € 5.000 per m². Hierbij kan gedacht worden aan projecten zoals: Little C, De Groene Kaap en The Terraced Tower.



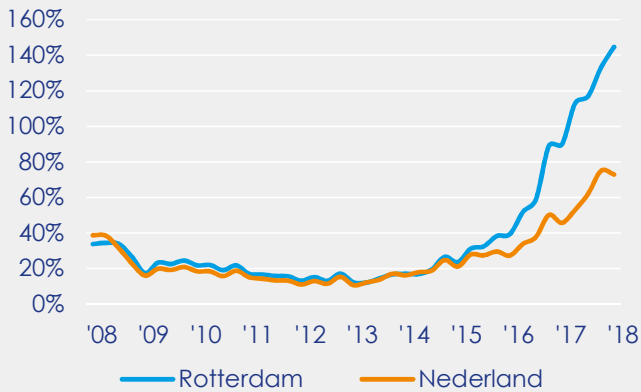
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

145%

Markratio

55 dagen

Mediane looptijd

-14 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 226.000

Mediane verkoopprijs

9%

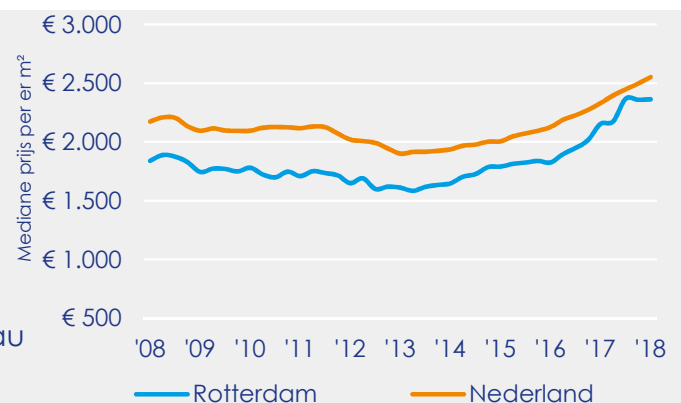
Verskil op jaarbasis

€ 2.375

Mediane meterprijs

- € 175

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



309.700

Woningen 1-1-2017

+ 240

Mutatie in 2016

Demografie



634.700

Inwoners 1-1-2017

+ 5.050

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- 's-Gravenhage
- Capelle aan den IJssel

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 11.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

268 woningen

Nieuwbouwratio

21% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Ooms Makelaars Woningen
Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
info@ooms.com
ooms.com

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

1.619

Afname op jaarbasis

-14%

Woningaanbod

1.175

Afname op jaarbasis

-32%

Algemeen beeld

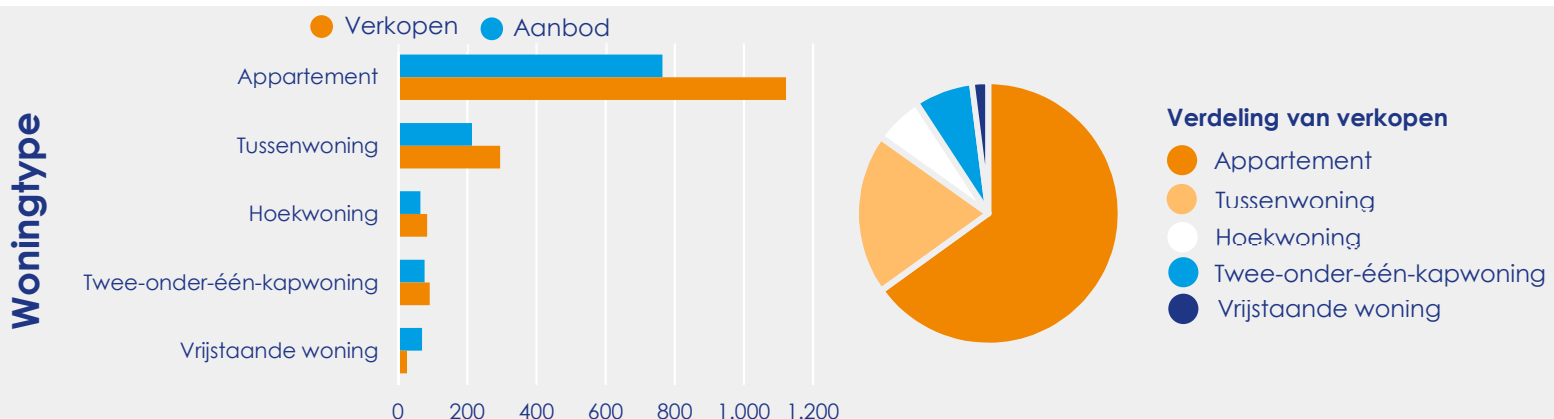
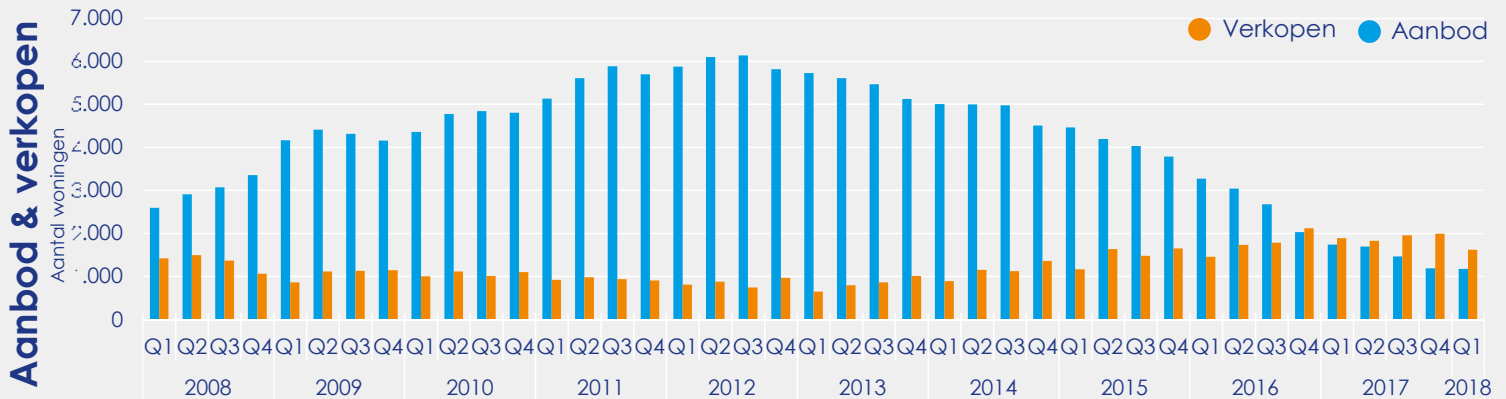
Het aanbod van koopwoningen in Den Haag is in het eerste kwartaal van 2018 op een vergelijkbaar niveau gebleven als in het vierde kwartaal van vorig jaar. Dit niveau is maar liefst 81% lager dan de aanbodpiek in het derde kwartaal van 2012. Het beperkte aanbodvolume werkt door in het aantal transacties, in dit kwartaal zijn 14% minder woningen verkocht dan het eerste kwartaal van vorig jaar. Omdat appartementen veruit het grootste segment vormen op de Haagse koopwoningmarkt, komt de daling van de transacties grotendeels voor rekening van dit type woningen. Ondanks de toegenomen vraag naar woningen in Den Haag, bevindt het aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod zich op een laag niveau vergeleken met 2017. 165 nieuwe woningen worden dit kwartaal aangeboden, terwijl er vorig jaar gemiddeld meer dan 230 nieuwbouwwoningen in het aanbod stonden. Een verruiming van het aanbod is noodzakelijk om de toekomstige en huidige huishoudensgroei op te kunnen vangen.

Marktdruk

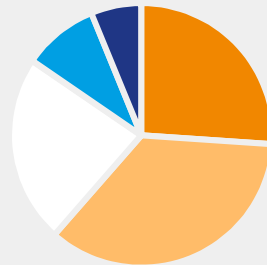
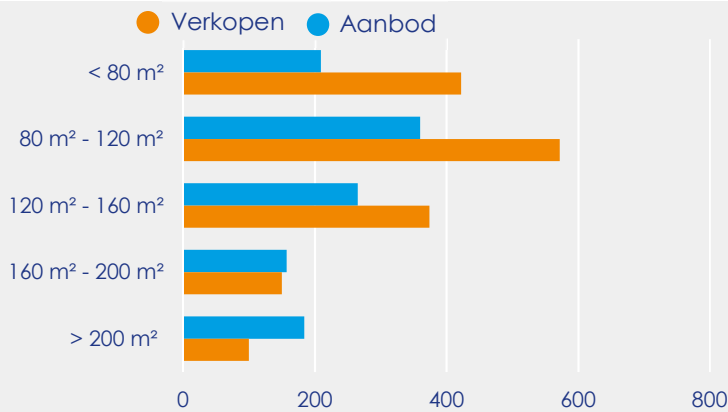
In het vierde kwartaal van 2017 heeft de marktratio, de verhouding tussen de verkopen en het beschikbare aanbod, een hoogtepunt bereikt van 167%. In het eerste kwartaal van dit jaar is de marktdruk teruggelopen naar 138%, een vergelijkbare ratio met het derde kwartaal van vorig jaar. De oorzaak hiervoor ligt in het afnemende aantal verkopen in de regio. In veel woningtypen is de marktdruk zeer hoog, appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen hebben allen een marktratio van rond de 150%.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter ligt in Den Haag € 250 boven het landelijk gemiddelde. In een jaar tijd is een stijging van meer dan een vijfde gerealiseerd, naar een niveau van € 2.800. De meterprijzen zijn in de hofstad meer dan twee keer zo snel gestegen dan het landelijk gemiddelde. Ook de transactiepreizen van woningen hebben met 20% een forse groei doorgemaakt in het afgelopen jaar.



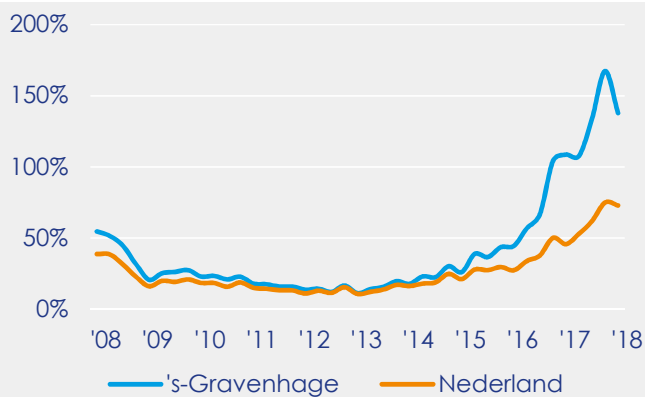
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

138%

Markratio

54 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 292.250

Mediane verkoopprijs

20%

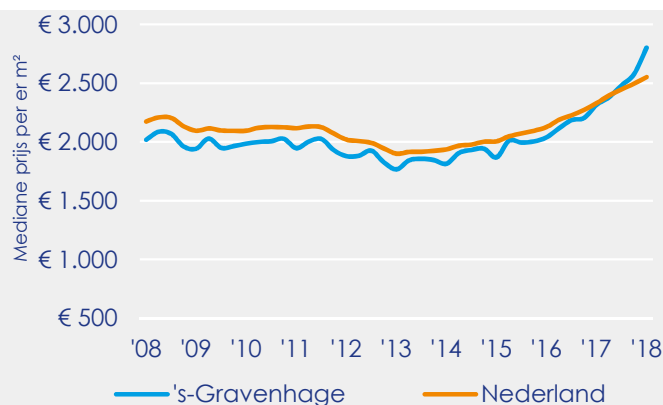
Verskil op jaarbasis

€ 2.800

Mediane meterprijs

€ 250

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



255.100

Woningen 1-1-2017

+ 40

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Leidschendam-Voorburg
- 3 Rijswijk

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



524.900

Inwoners 1-1-2017

+ 4.890

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 14.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

208 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
1.218

Afname op jaarbasis
-17%

Woningaanbod
599

Afname op jaarbasis
-30%

Algemeen beeld

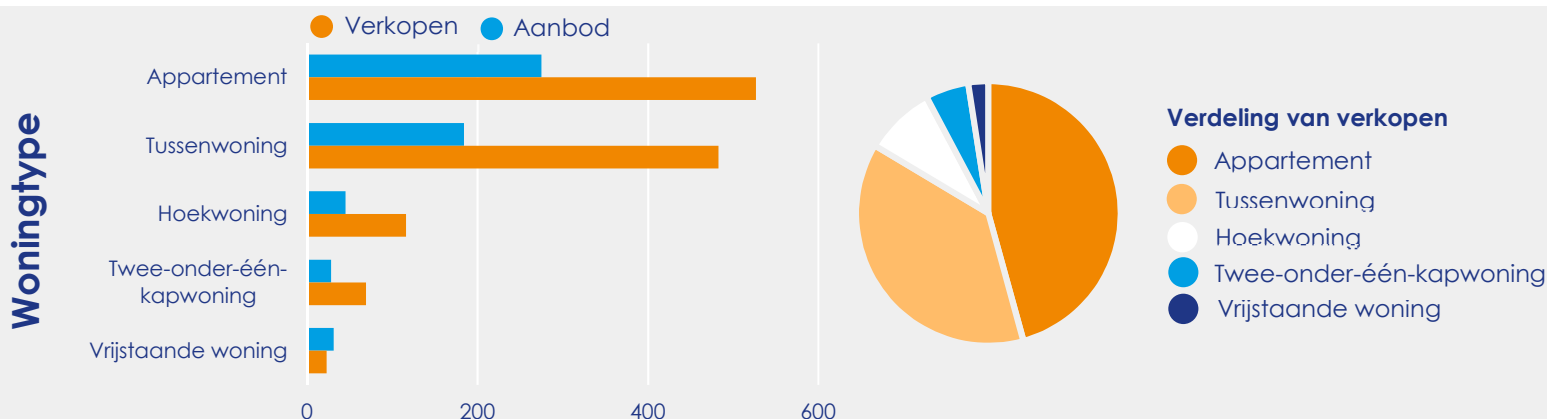
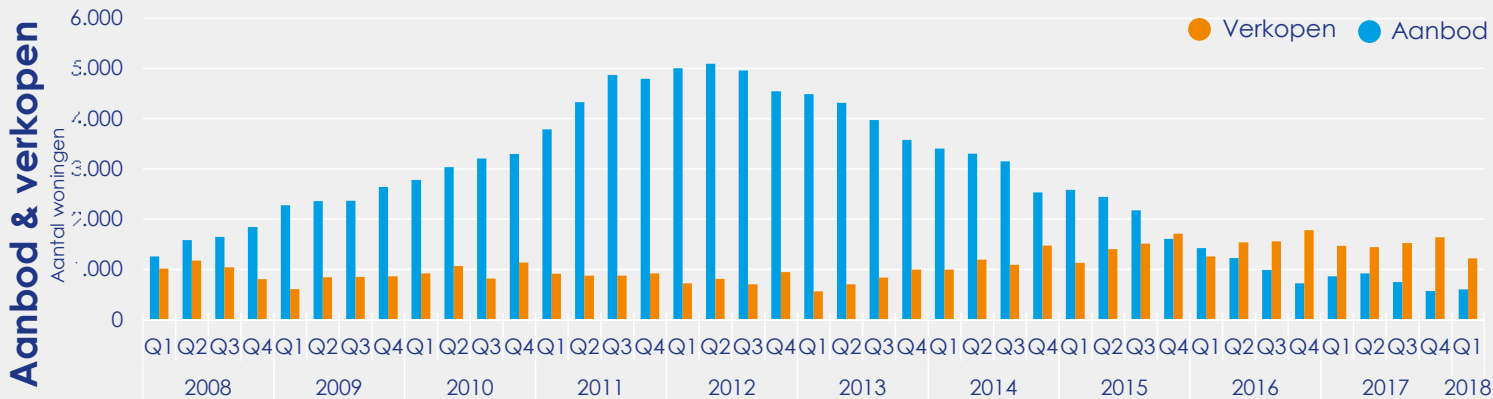
De dynamiek op de Utrechtse woningmarkt stagneert in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal transacties is op het laagste niveau in drie jaar. Afgelopen kwartaal zijn maar 1.218 woningen van eigenaar gewisseld in Utrecht. Dit transactievolume bevindt zich 17% onder het niveau van het eerste kwartaal van 2017. Het beperkte aantal voor verkoop beschikbare woningen is de oorzaak van deze afname. Het aanbod is in het eerste kwartaal met bijna een derde gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Met name het aantal beschikbare appartementen heeft een laagtepunt bereikt in het afgelopen kwartaal. In dit kwartaal zijn er in totaal 12 woningen met een vraagprijs boven de miljoen verkocht, vorig jaar hebben er maar 8 transacties plaatsgevonden in dit topsegment. Utrecht fungeert in toenemende mate als alternatief voor de krappe Amsterdamse woningmarkt. In 2017 is bijna 6% van de nieuwe huishoudens afkomstig uit de hoofdstad. Ondanks dat de krapte ook in Utrecht sterk toeneemt, vindt bijna twee derde van de verhuizingen plaats binnen de gemeente Utrecht. Door de prijsstijgingen wordt de markt steeds minder toegankelijk voor huishoudens vanuit gemeenten met minder grote prijstoenames.

Marktdruk

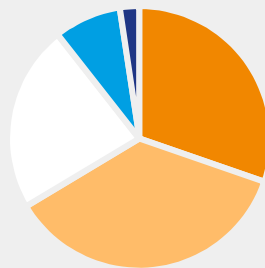
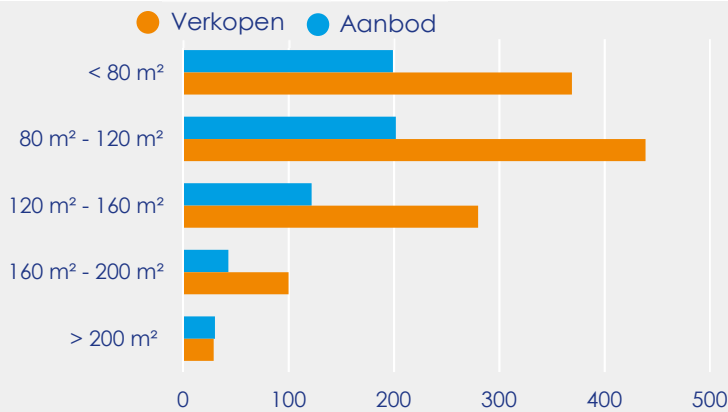
De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, was het voorgaande kwartaal 291%. De marktratio is door het lagere aantal transacties in het afgelopen kwartaal afgenomen naar 203%. Het lagere aantal transacties komt echter niet voort uit een temporisatie van de vraag, maar door een tekort aan aanbod in deze gemeente. Over de hele linie van woningtypen is de marktdruk zeer hoog. Behalve bij vrijstaande woningen worden er in alle segmenten ratio's van meer dan 200% geregistreerd. Door de toename van het aantal transacties met bijna de helft is de woningmarkt in Noordoost afgelopen kwartaal zeer krap met een marktratio van 267%. Leidsche Rijn neemt echter de koppositie in met een ratio van 357%.

Prijzontwikkeling

De mediane transactieprijs per vierkante meter is het afgelopen jaar met 18% toegenomen. Woningkopers hebben gemiddeld € 500 meer betaald dan in het eerste kwartaal van 2017. De mediane transactieprijs voor woningen is in Utrecht € 311.750, fors hoger dan het Nederlandse niveau van € 278.000. In combinatie met strengere leennormen wordt met name voor starters de Utrechtse woningmarkt steeds slechter bereikbaar door dit hoge prijsniveau.



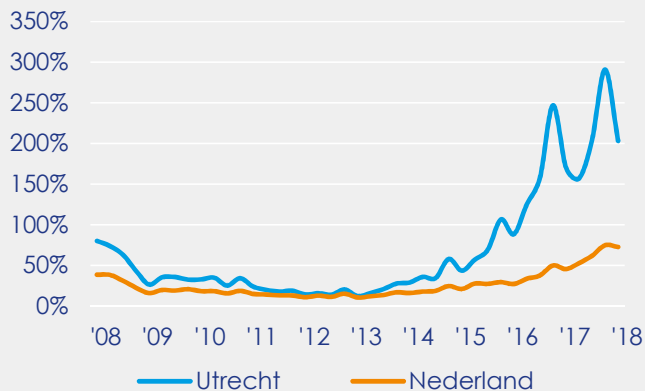
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

203%

Markratio

39 dagen

Mediane looptijd

0 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 311.750

Mediane verkoopprijs

15%

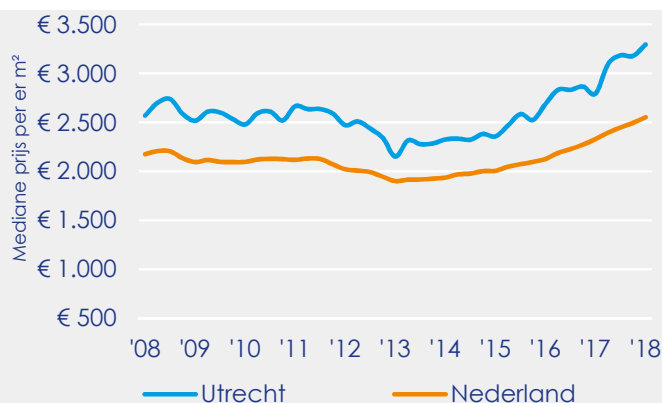
Vershil op jaarbasis

€ 3.300

Mediane meterprijs

€ 750

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



151.400

Woningen 1-1-2017

+ 110

Mutatie in 2016

Demografie



343.000

Inwoners 1-1-2017

+ 4.070

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Stichtse Vecht
- 3 De Bilt

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 21.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 11.300

Eenpersoonshuishoudens

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

205 woningen

Nieuwbouwratio

6% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

212

Toename op jaarbasis

17%

Woningaanbod

447

Afname op jaarbasis

-36%

Algemeen beeld

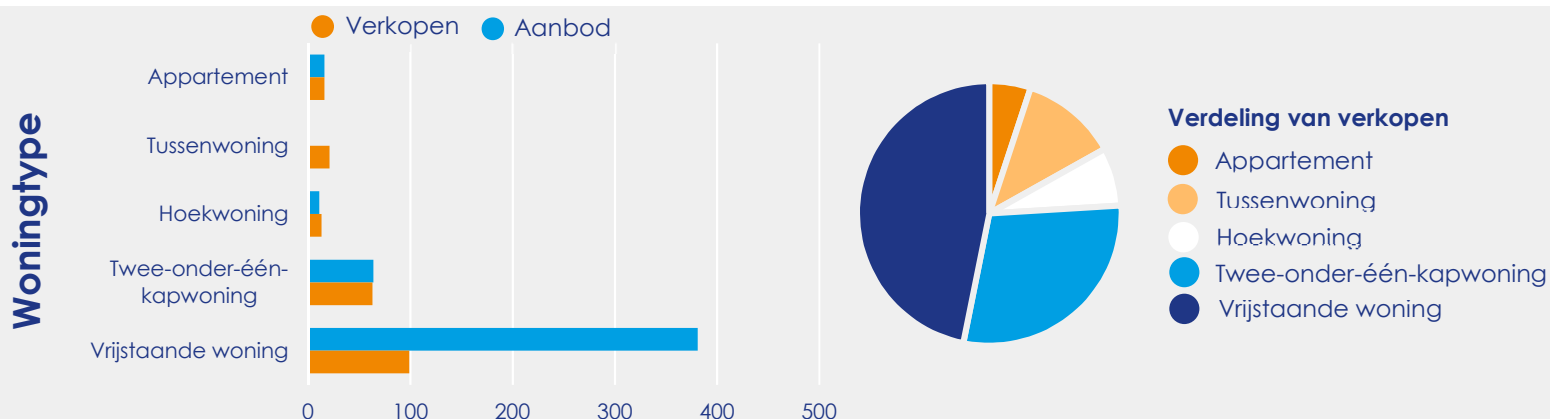
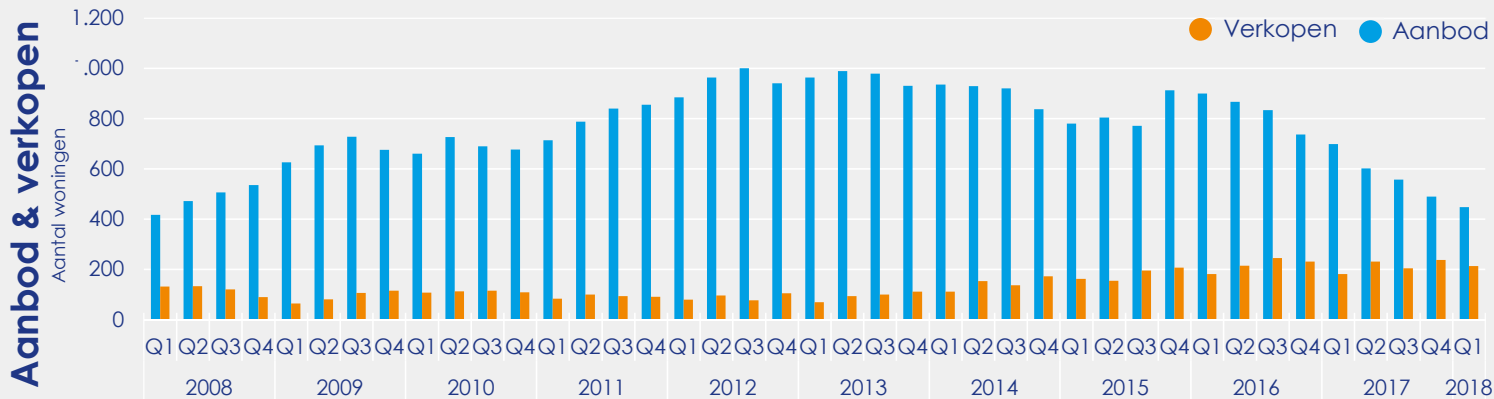
Het aanbod in de regio Aa en Hunze, Tynaarlo is in het eerste kwartaal van 2018 met meer dan een derde afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De sterkste afname van het aanbod heeft plaatsgevonden bij tussenwoningen. In absolute getallen vormen vrijstaande woningen de grootste categorie in het aanbod, 350 woningen van dit type staan te koop. In het eerste kwartaal van 2016 stonden er zelfs nog 560 vrijstaande woningen in het aanbod, in twee jaar tijd is dit aantal met bijna 38% afgenomen. Het totaal aantal transacties is ten opzichte van het voorgaande kwartaal met 11% afgenomen, in vergelijking met het eerste kwartaal van 2017 is er juist sprake van een toename van 17%. Opvallend in de regio Aa en Hunze, Tynaarlo is het beperkte aantal verhuizingen binnen de regio. Minder dan de helft van de huishoudens die zich in 2017 hebben gevestigd in de regio komen ook uit één van beide gemeentes. Een belangrijke herkomstgemeente is Groningen, door de krappe woningmarkt aldaar wijken veel huishoudens uit naar de relatief betaalbare regio Aa en Hunze en Tynaarlo.

Marktdruk

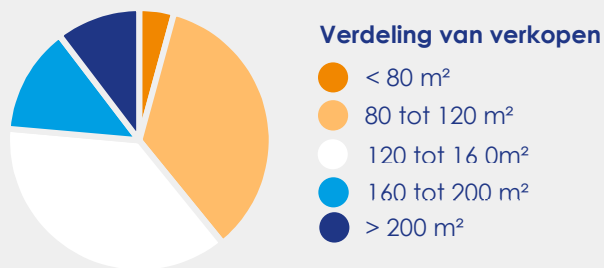
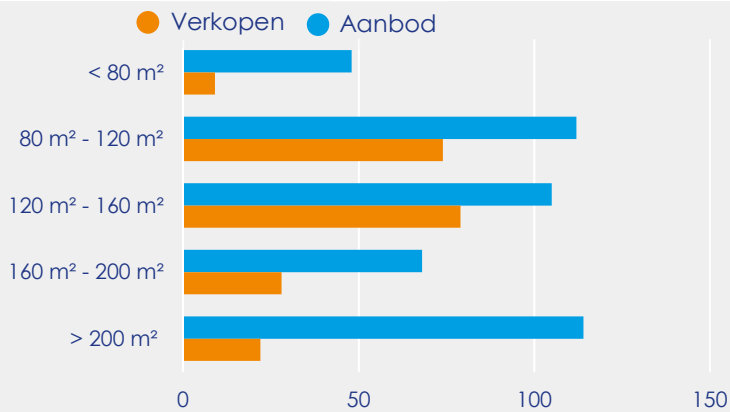
De verhouding tussen het aantal verkopen in een kwartaal en het aanbod aan het eind van het kwartaal geeft inzicht in de marktdruk van de regio. De marktratio in Aa en Hunze, Tynaarlo is 47%, een vergelijkbaar niveau als in het vorige kwartaal. Deze ratio lijkt een evenwichtige markt aan te tonen, dit blijkt bij een uitsplitsing naar woningtype echter niet te kloppen. Naast vrijstaande woningen is bij alle woningtypen sprake van een krappe markt.

Prijsontwikkeling

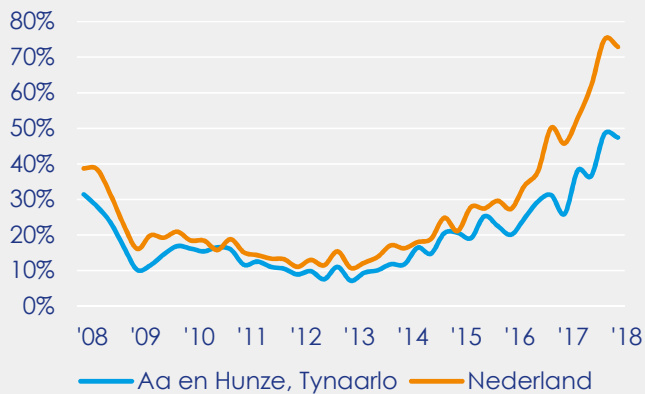
Als gevolg van het grote aantal verkochte vrijstaande woningen in Aa en Hunze, Tynaarlo is het prijsniveau opvallend hoog. Ondanks de perifere ligging van de regio is de mediane transactieprijs vergelijkbaar met het Nederlandse niveau. Dit kwartaal is de mediane prijs € 274.600, 6% hoger dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

47%
Markratio

100 dagen
Mediane looptijd

-9 dagen
Verschil op jaarbasis

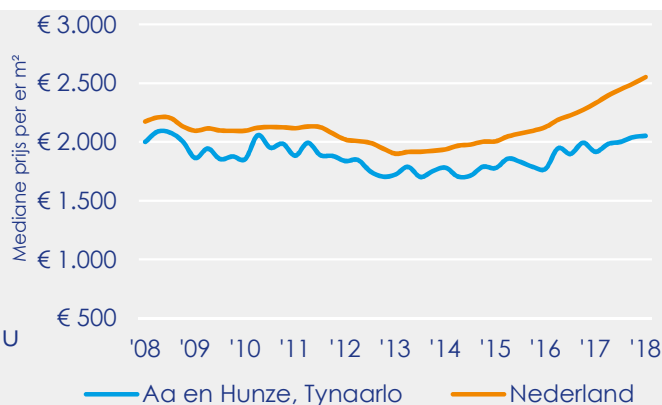
Prijsontwikkeling

€ 274.500
Mediane verkoopprijs

6%
Verschil op jaarbasis

€ 2.050
Mediane meterprijs

- € 500
Verschil met landelijk niveau



Woningvoorraad

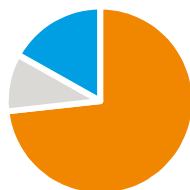


25.300
Woningen 1-1-2017
+ 30
Mutatie in 2016

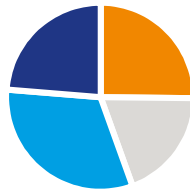
Demografie



58.600
Inwoners 1-1-2017
+ 520
Mutatie in 2016



— Koop
— Particuliere huur
— Sociale huur



— Onder 25 jaar
— 25 tot 45 jaar
— 45 tot 65 jaar
— 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Groningen
- 2 Assen
- 3 Haren

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 400
Totale huishoudensontwikkeling
+ 1.300
Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen
22 woningen

Nieuwbouwratio
9% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Grolloërstraat 14
9451 KB Rolde
rolde@lamberink.nl
lamberinkrolde.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
728

Afname op jaarbasis
-3%

Woningaanbod
769

Afname op jaarbasis
-40%

Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn

Algemeen beeld

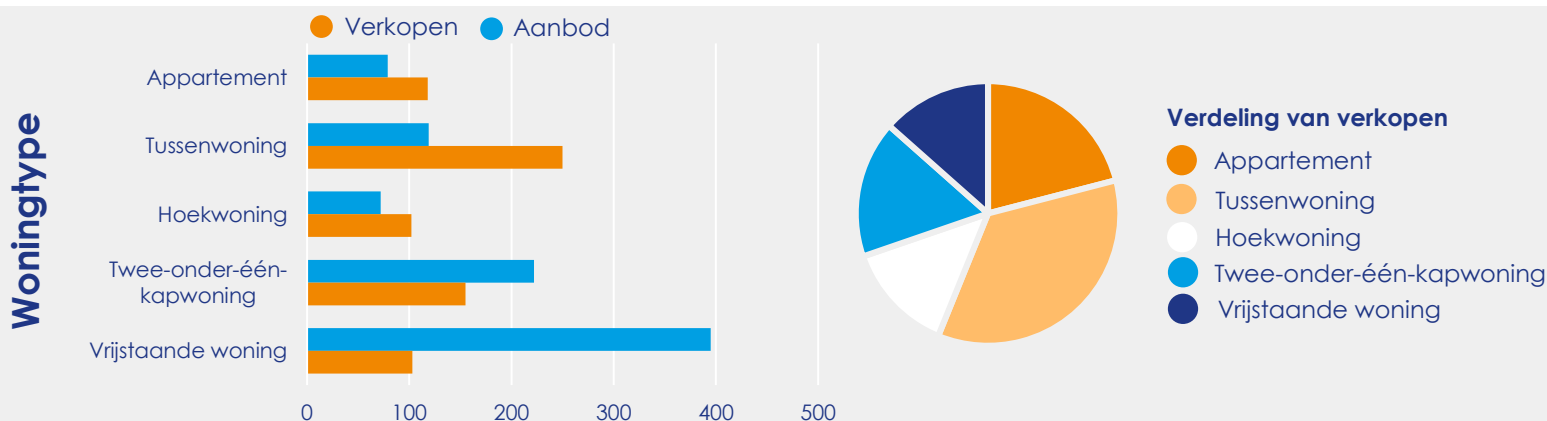
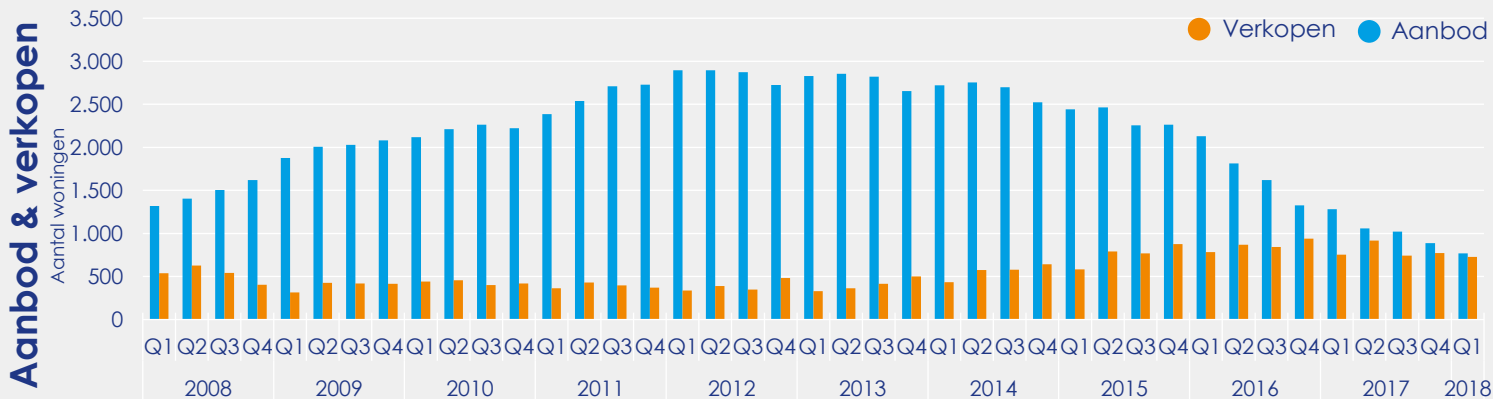
Sinds 2015 wordt in de regio een relatief hoog aantal verkopen per kwartaal geregistreerd, met een forse aanboddaling als gevolg. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal voor verkoop beschikbare woningen dusdanig ver gedaald dat het nagenoeg gelijk is aan het aantal verkopen. In totaal zijn in dit kwartaal 728 woningen verkocht, terwijl er aan het eind van het kwartaal nog 769 in aanbod staan. Het hoge aantal verkopen wordt mede veroorzaakt door een grote instroom aan kopers van buiten de regio. In 2017 was slechts 55% van de woningkopers afkomstig uit de regio zelf. Niet alleen vanuit Amsterdam (15% van de kopers) vindt een grote toestroom naar de regio plaats, maar ook woningzoekers uit Amstelveen (8%) en Haarlem (5%) weten de regio goed te vinden.

Marktdruk

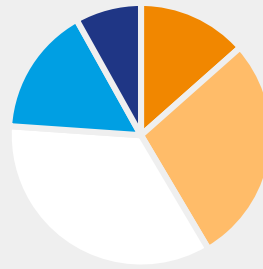
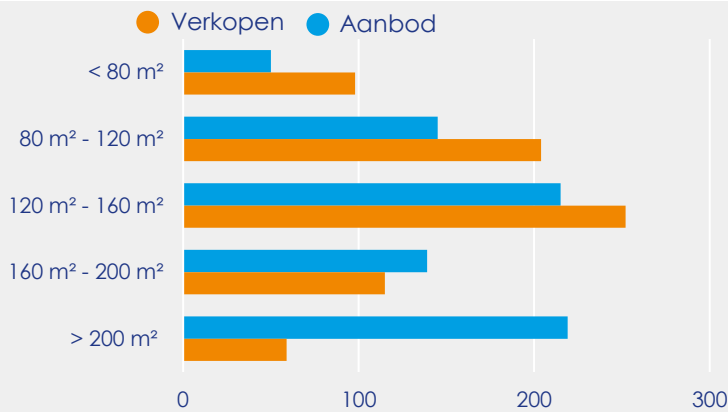
De forse aanboddaling heeft geresulteerd in een hoge marktdruk in de regio, waardoor de woningmarkt al ruim anderhalf jaar te maken heeft met krappe omstandigheden. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, komt dit kwartaal uit op 95% en ligt zo ruim boven het landelijke gemiddelde van 73%. Bij tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen komt de ratio zelfs ruim boven de 100% uit. Een uitschieter wordt gevormd door hoekwoningen waarvan er dit kwartaal meer dan dubbel zoveel zijn verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. De marktratio van dit woningtype is hierdoor maar liefst 229%.

Prijsonwikkeling

Het prijsniveau stijgt doorlopend in de regio. In het afgelopen jaar is de mediane transactieprijs met maar liefst 12% toegenomen naar € 341.750. Dit prijsniveau ligt trendmatig ruim boven het landelijk gemiddelde, maar als gevolg van de forse stijging wordt dit verschil groter. Gemiddeld heeft in Nederland namelijk een toename van 9% plaatsgevonden.



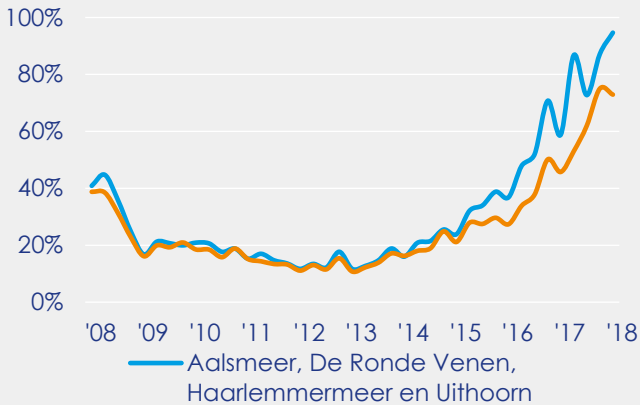
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

95%

Marktratio

63 dagen

Mediane looptijd

-7 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 341.750

Mediane verkoopprijs

12%

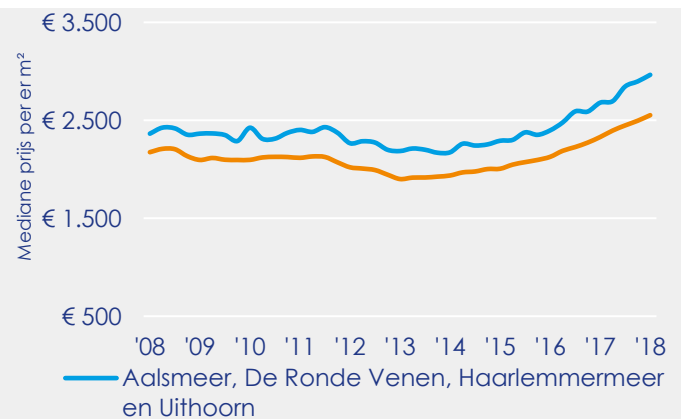
Verskil op jaarbasis

€ 2.975

Mediane meterprijs

€ 425

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



103.600

Woningen 1-1-2017

+ 650

Mutatie in 2016

Demografie

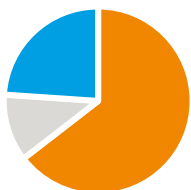


249.300

Inwoners 1-1-2017

+ 1.770

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Amstelveen
- 3 Haarlem

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 10.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 6.700

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

142 woningen

Nieuwbouwratio

9% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
680

Afname op jaarbasis
-10%

Woningaanbod
560

Afname op jaarbasis
-44%

Algemeen beeld

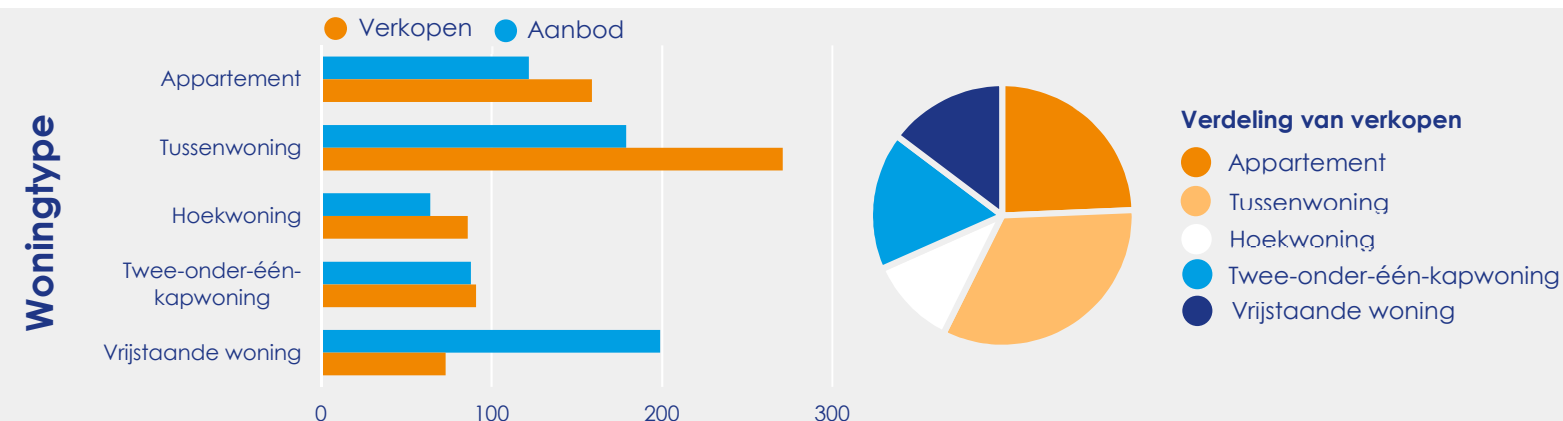
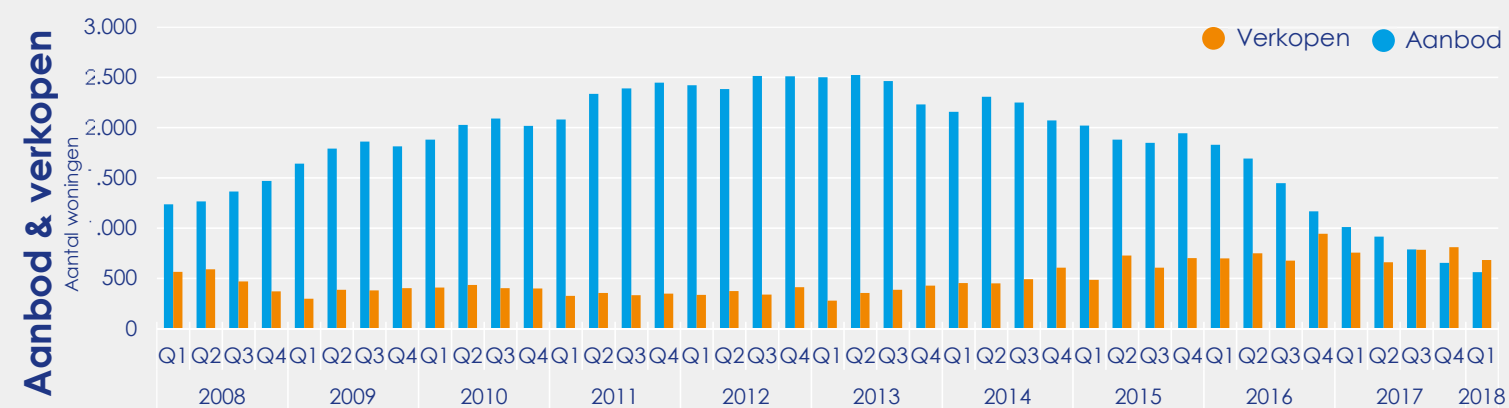
Het aantal woningverkopten kent een terugval in de HAL-regio. Trendmatig valt het aantal transacties in het eerste kwartaal van dit jaar lager uit dan in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In dit kwartaal zijn echter ook minder woningen verkocht dan in het eerste kwartaal van zowel 2017 als 2016. De aanleiding van de afname van de verkopen wordt gevormd door het gebrek aan beschikbare woningen. Per 1 april 2018 staan nog 560 woningen in aanbod, dit is maar liefst 44% minder dan een jaar geleden. Voor woningzoekers wordt het hierdoor steeds lastiger om hun vraag in de regio te uiten. Voornamelijk bij de middelgrote woningen is een zeer sterke aanboddaling geregistreerd. Het aanbod van woningen tussen 80 en 120 m² is in vijf jaar tijd afgenomen van 1.013 naar slechts 172. Terwijl de vraag naar dit type woningen zeer hoog blijft.

Marktdruk

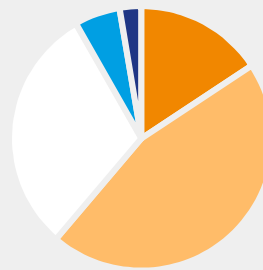
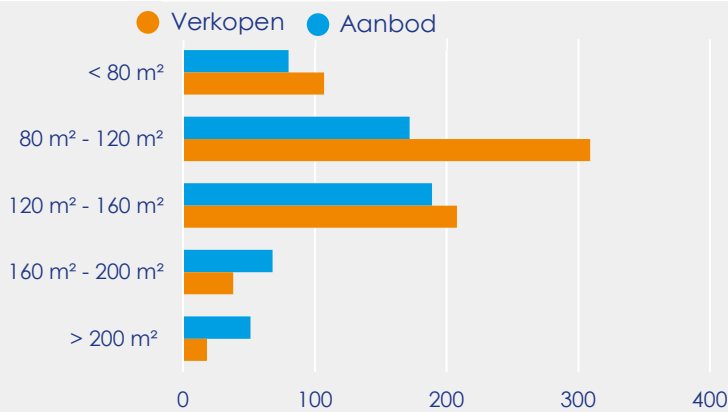
Het gebrek aan aanbod leidt tot een zeer krappe woningmarkt in de regio. Ondanks de afname van de verkopen komt de marktratio, de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, uit op maar liefst 121%. In Alkmaar en Heerhugowaard is dit zelfs 134%. Alleen Langedijk kent een minder hoge marktdruk met een ratio van 78%, wat echter nog steeds op een krappe markt wijst. Wanneer de marktdruk wordt uitgesplitst naar woningtype, komt naar voren dat alleen bij vrijstaande woningen nog sprake is van een evenwichtige markt. De hoogste druk wordt geregistreerd bij tussenwoningen, dit kwartaal zijn meer dan dubbel zoveel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

Prijzontwikkeling

De hoge marktdruk heeft in de regio geleid tot een opwaartse prijsbeweging, ten opzichte van een jaar geleden is de mediane verkoopprijs met 9% toegenomen. Dit is een vergelijkbare toename als de gemiddelde landelijke prijsstijging.



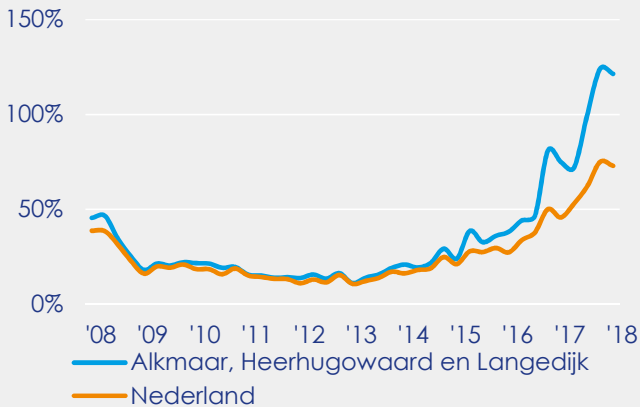
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

121%

Markratio

57 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 256.500

Mediane verkoopprijs

9%

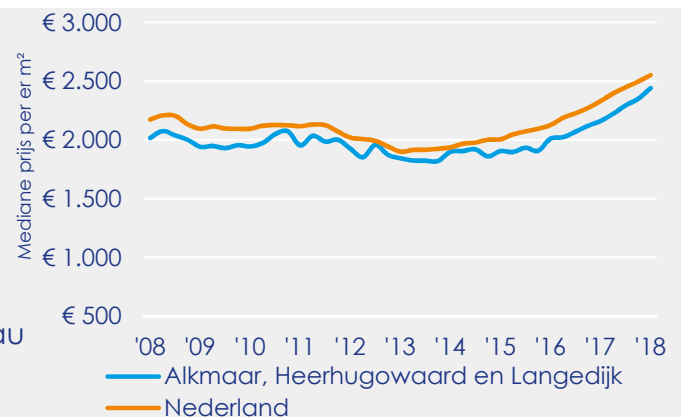
Vershil op jaarbasis

€ 2.450

Mediane meterprijs

- € 100

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



84.600

Woningen 1-1-2017

+ 620

Mutatie in 2016

Demografie

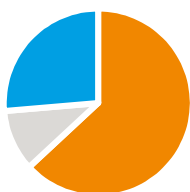


190.900

Inwoners 1-1-2017

+ 1.940

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- Bergen (NH)
- Zaanstad

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 4.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

117 woningen

Nieuwbouwratio

13% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

559

Toename op jaarbasis

41%

Woningaanbod

848

Afname op jaarbasis

-41%

Algemeen beeld

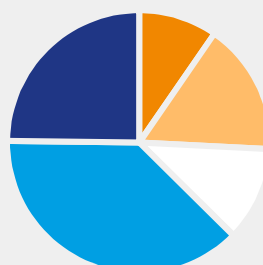
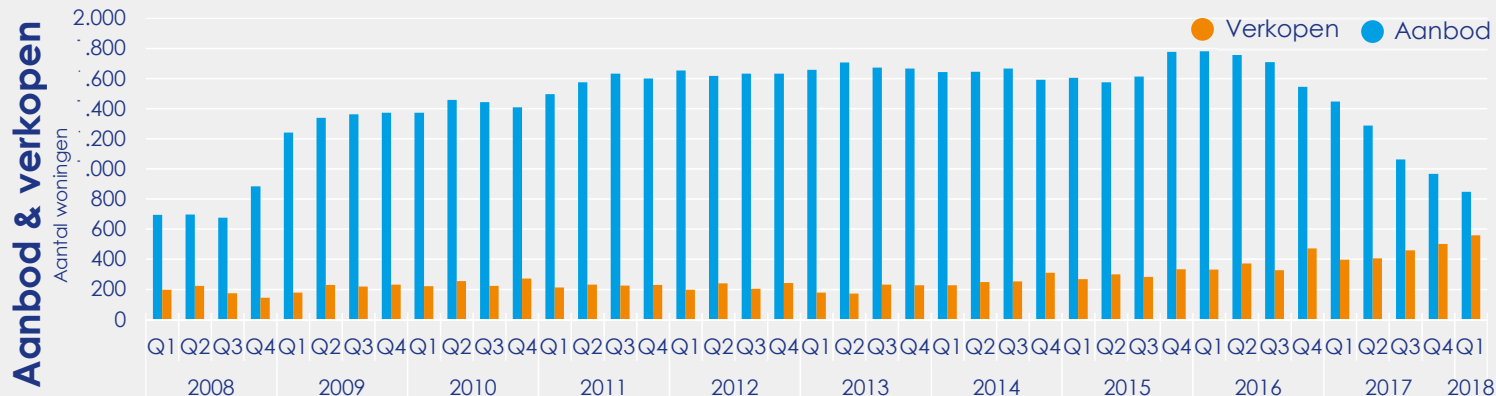
In de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen is er sprake van steeds krappere wordende omstandigheden op de woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal verkopen van woningen met 41% toegenomen, wat vervolgens heeft geleid tot een aanboddaling van eveneens 41%. Dit patroon van toenemende verkopen waardoor het beschikbare aanbod afneemt zien we door heel Nederland. Als dit patroon doorzet zullen de krappe marktverhoudingen gedurende 2018 blijven toenemen. In de segmenten van appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is in het afgelopen kwartaal sprake geweest van een aanzienlijke aanboddaling van tussen de 50 en 60%. Bij een verder dalend aanbod zullen potentiële woningkopers steeds meer moeite ervaren bij het vinden en kopen van een geschikte woning in deze segmenten. De huishoudens die zoeken binnen de regio zijn voor het merendeel afkomstig uit één van de vier gemeentes zelf. Slecht één op de vijf woningkopers is afkomstig uit een gemeente buiten de regio.

Marktdruk

De marktratio, als verhoudingsgetal van het aantal verkopen en het beschikbare aanbod, is in het eerste kwartaal van 2018 66% en blijft hiermee net onder het landelijke niveau van 73%. Bij hoekwoningen is de marktratio het hoogst van alle woningtypen, in deze kleine woningcategorie is het aantal verkopen voor het eerst groter dan het aanbod. De nieuwbouwwontwikkelingen kunnen voor een lagere marktdruk zorgen door meer aanbod toe te voegen, ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is het nieuwbouwaanbod echter met 41% afgenomen.

Prijzontwikkeling

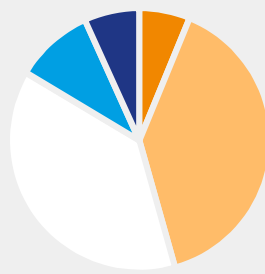
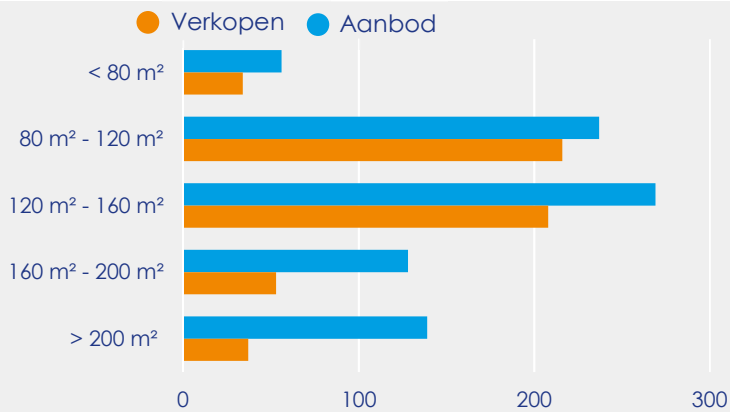
De prijzen zijn door de toenemende marktdruk aan het stijgen in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen. Op jaarbasis is de mediane vierkante meterprijs met 6% gestegen, naar een niveau van € 1.700. De prijs van woningen in deze regio ligt daarmee nog fors onder het landelijk niveau van € 2.550.



Verdeling van verkopen

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning

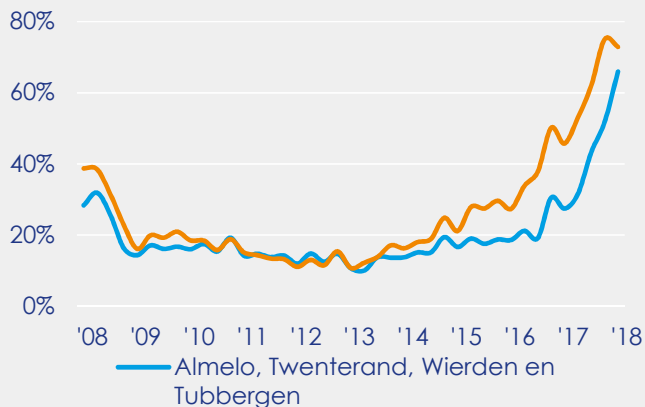
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

66%

Markratio

66 dagen

Mediane looptijd

-67 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 215.500

Mediane verkoopprijs

6%

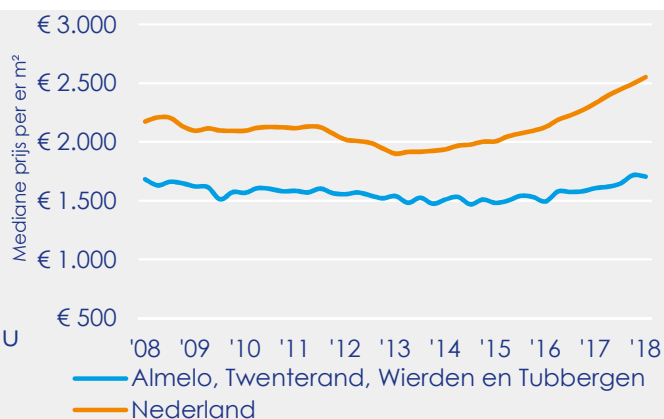
Verskil op jaarbasis

€ 1.700

Mediane meterprijs

- € 850

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad

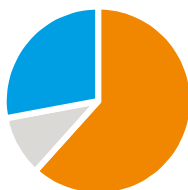


64.500

Woningen 1-1-2017

+ 1.010

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Berkelland
- 2 Enschede
- 3 Borne

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



151.700

Inwoners 1-1-2017

+ 360

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

78 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Snelder Zijlstra Makelaars
Wierdensestraat 39
7607 GE Almelo
almelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
820

Toename op jaarbasis
18%

Woningaanbod
625

Afname op jaarbasis
-33%

Algemeen beeld

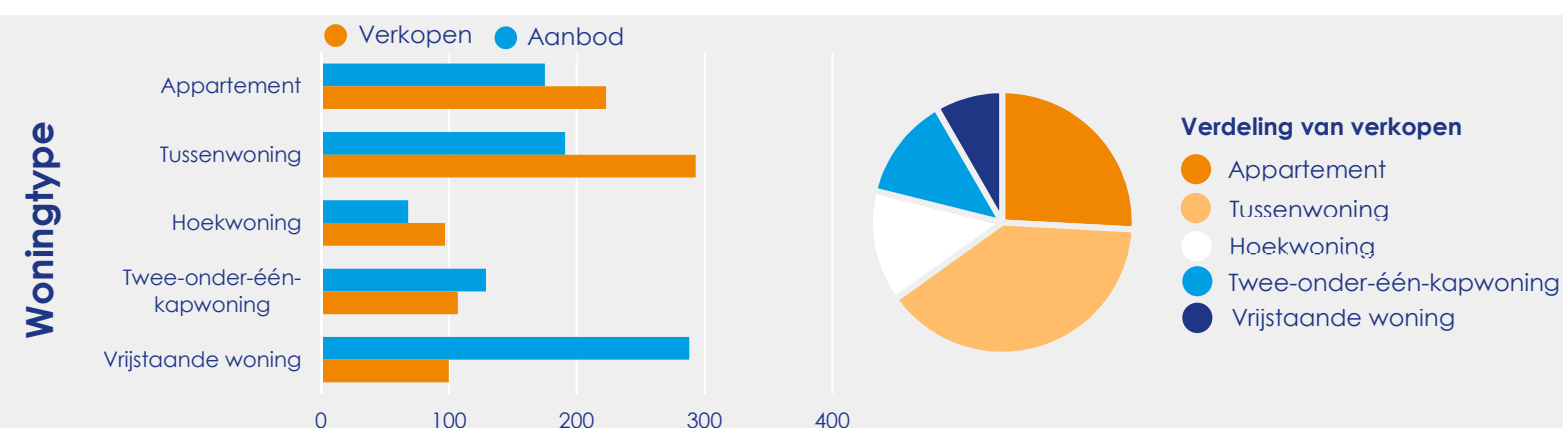
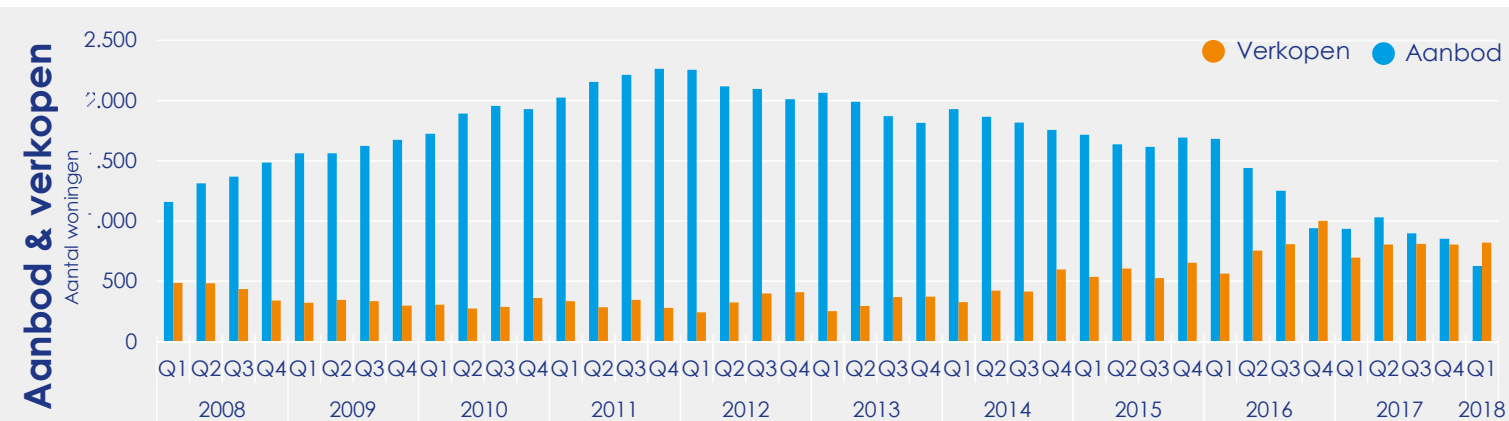
Almere vormt een belangrijk substituuat voor woningzoekers uit Amsterdam en dit sorteert een duidelijk effect op de woningmarkt in de gemeente. In 2017 was bijna 15% van de woningkopers is afkomstig de hoofdstad. In combinatie met de al bestaande woningvraag heeft dit geleid tot een hoog aantal van 820 verkopen. Er staan een derde minder woningen in aanbod vergelijken met het eerste kwartaal een jaar eerder. Vooral tussenwoningen en appartementen zijn erg in trek. Als gevolg hiervan heeft een forse aanboddaling plaatsgevonden. De aanboddaling is vooral zichtbaar in de nieuwbouw, dat met 48% is gedaald ten opzichte van het vorig kwartaal. In het afgelopen kwartaal is een laagtepunt bereikt in het aanbod met slechts 625 beschikbare woningen, waarvan er 210 nieuw gebouwd zijn. Een groot deel van deze beschikbare nieuwbouw sluit echter niet aan op de vraag. 54% hiervan is een vrijstaande woning, terwijl dit woningtype maar 12% van de verkopen betreft. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw in het juiste woningtype is noodzakelijk om verdere spanningen op de woonmarkt te voorkomen.

Marktdruk

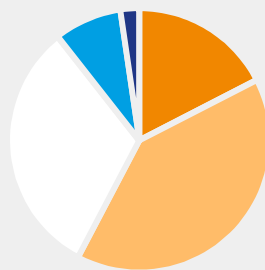
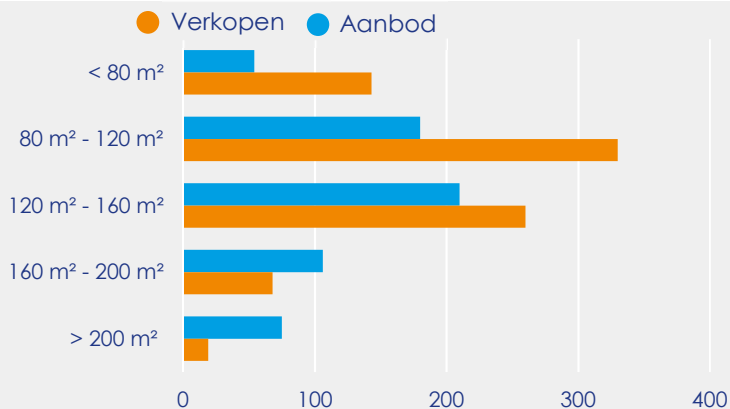
Door het verkrappen van het aanbod is de marktdruk in Almere aan het toenemen. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, de marktratio, is maar liefst gestegen tot maar liefst 131%, in dezelfde periode vorig jaar bedroeg deze nog 74%. Tevens ligt deze marktratio hoger dan het Nederlands gemiddelde van 73%. Deze forse stijging is vooral te danken aan het hoge aantal transacties in de nieuwbouw, dat is toegenomen met 86% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van het vorige jaar. De krapte is het grootst bij woningen kleiner dan 80 m², waar bijna drie keer zoveel woningen zijn verkocht dan dat er in het aanbod stonden.

Prijsontwikkeling

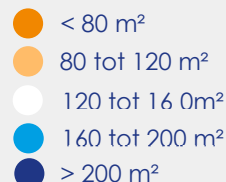
Ondanks de hoge marktdruk in Almere, ligt dit mediane transactieprijs van woningen lager dan het Nederlands gemiddelde. Echter, dit verschil is aan het krimpen, de prijsstijging ten opzichte van vorig jaar ligt op 13% tegenover het landelijk gemiddelde van 9%. De meterprijs ligt op €2.325 in het eerste kwartaal, dit is €375 hoger dan hetzelfde kwartaal van vorig jaar. Ook hier ligt de prijsstijging met 19% op jaarbasis hoger dan het landelijk gemiddelde van 10%



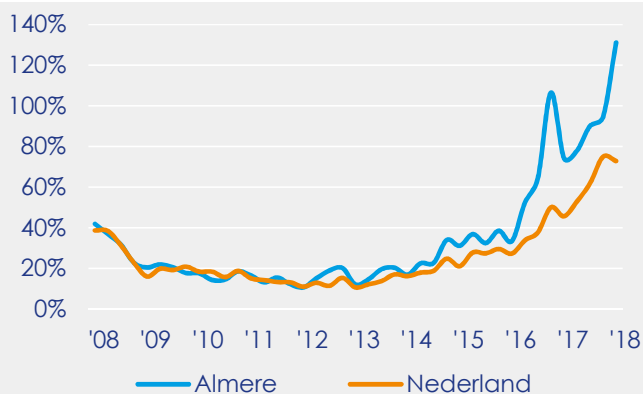
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

131%

Markratio

42 dagen

Mediane looptijd

-15 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 248.000

Mediane verkoopprijs

13%

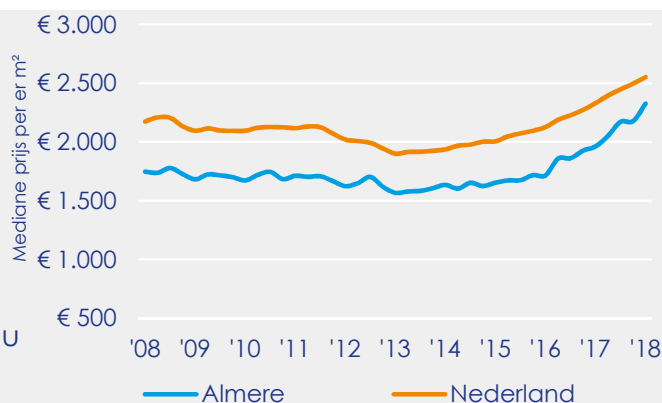
Verskil op jaarbasis

€ 2.325

Mediane meterprijs

- € 225

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad

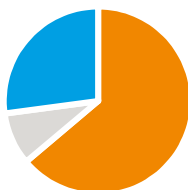


80.600

Woningen 1-1-2017

+ 860

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



200.900

Inwoners 1-1-2017

+ 2.770

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Amstelveen
- 3 Hilversum

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 15.300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 11.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

182 woningen

Nieuwbouwratio

34% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten
567

Afname op jaarbasis
-1%

Woningaanbod
428

Afname op jaarbasis
-18%

Algemeen beeld

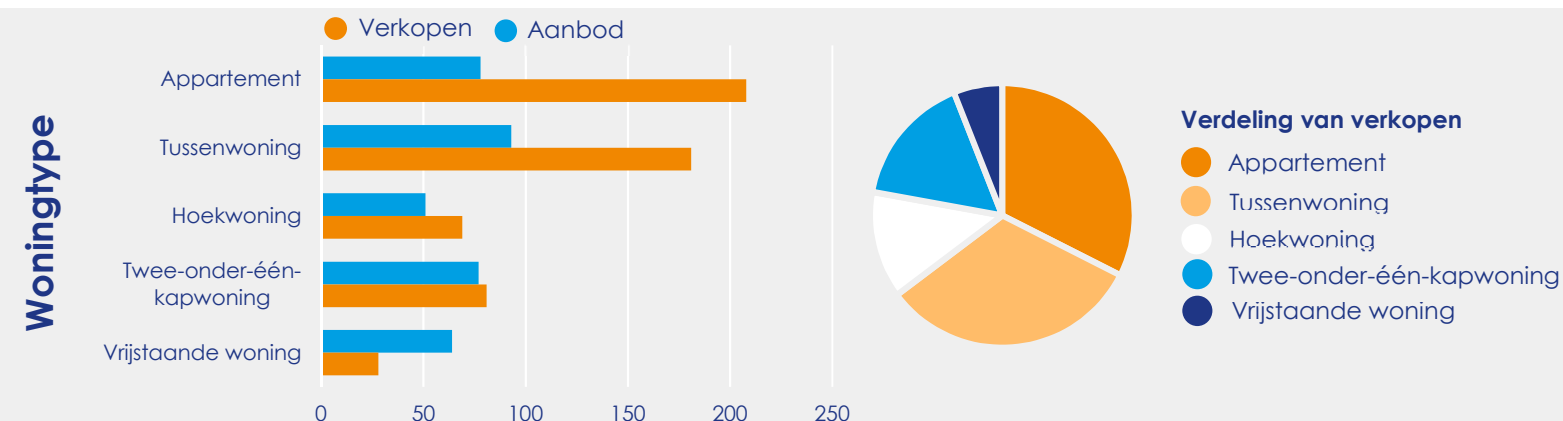
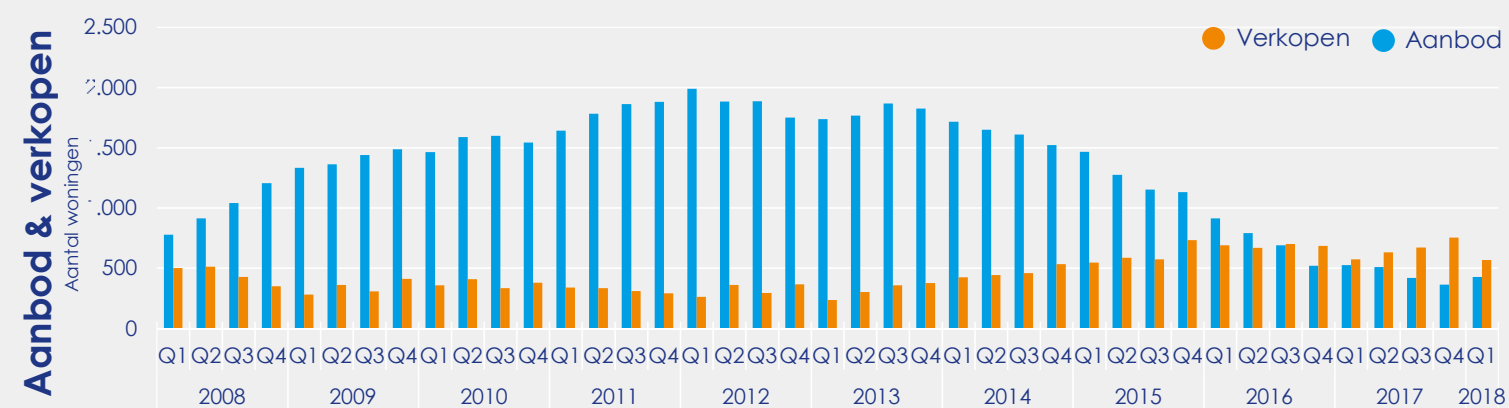
In het eerste kwartaal van 2018 zijn 567 woningen verkocht, een terugval ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Trendmatig valt het aantal verkopen in het eerste kwartaal lager uit dan het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 en 2017 is het huidige niveau vrijwel hetzelfde. Het toenemende nieuwbouwaanbod heeft in het eerste kwartaal van 2018 geleid tot een totale aanbodstijging van 18% ten opzichte van vorig kwartaal. Het aantal voor verkoop beschikbare nieuwbouwwoningen is in het afgelopen kwartaal toegenomen van 35 tot 91. Het aanbod bestaat echter nog voor meer dan driekwart uit bestaande bouw. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Amersfoort, in 2017 verhuisde 60% van de kopers binnen de gemeente. De instroom van buiten de gemeente is sterk verdeeld, het gros van de kopers komt uit Utrecht met 5% en Amsterdam volgt met 4%.

Marktdruk

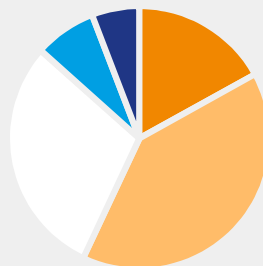
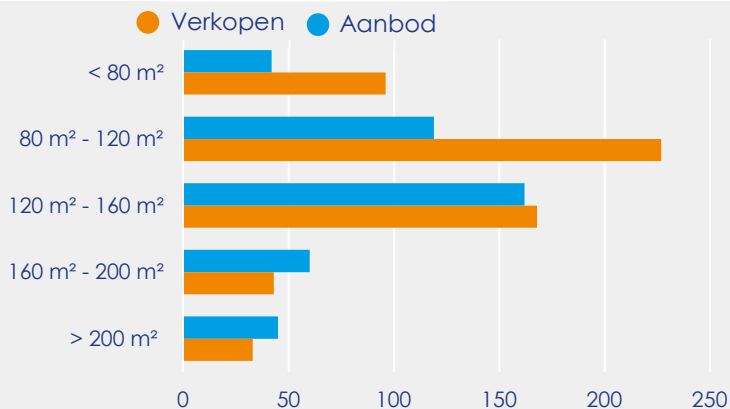
Door de groei in het aanbod en het lagere transactievolume, is de marktratio flink gedaald van boven de 200% tot 132%. Desondanks ligt de marktratio nog steeds hoger dan het hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar en ver boven het landelijk gemiddelde van 73%. De marktratio, oftewel de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, geeft echter aan dat er nog steeds sprake van een krappe woningmarkt. Het verschil tussen vraag en aanbod in woningen kleiner dan 120 m² is groot, het transactievolume is daarin twee keer zo hoog dan het aanbod.

Prijzontwikkeling

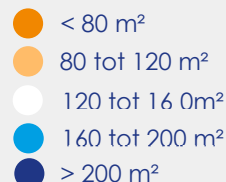
In de regio heeft een toename van het prijsniveau plaatsgevonden met 10% ten opzichte van een jaar geleden. De mediane transactieprijs is daarmee sneller gestegen dan het landelijk gemiddelde van 9%. De meterprijs is € 2.800 per m², wat € 250 hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van een jaar geleden heeft de meterprijs een toename van 10% doorgemaakt, wat vergelijkbaar is met de gemiddelde landelijke stijging.



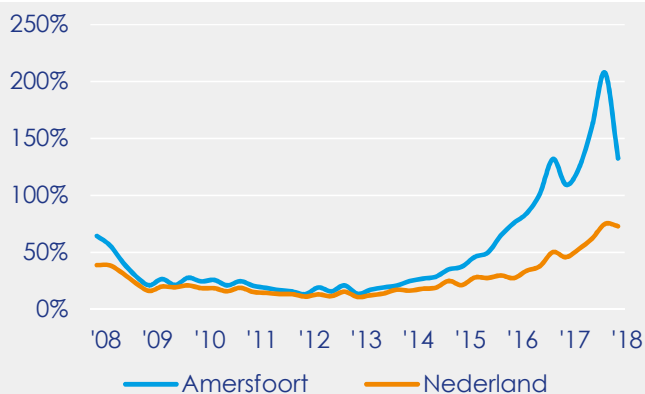
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

132%

Markratio

47 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 307.750

Mediane verkoopprijs

10%

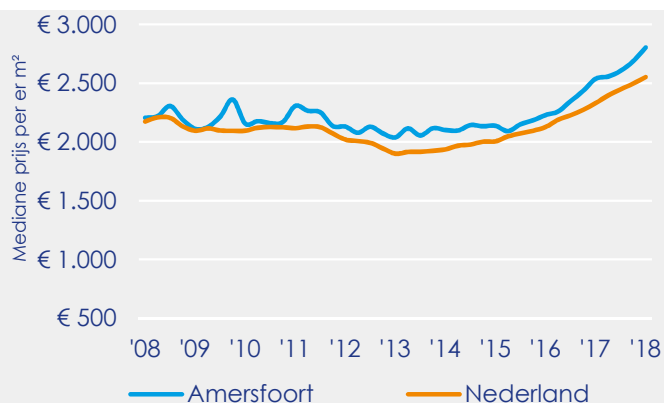
Verskil op jaarbasis

€ 2.800

Mediane meterprijs

€ 250

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



66.000

Woningen 1-1-2017

+ 750

Mutatie in 2016

Demografie



154.300

Inwoners 1-1-2017

+ 740

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Utrecht
- 2 Amsterdam
- 3 Leusden

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

88 woningen

Nieuwbouwratio

21% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

637

Toename op jaarbasis

21%

Woningaanbod

1.035

Afname op jaarbasis

-21%

Algemeen beeld

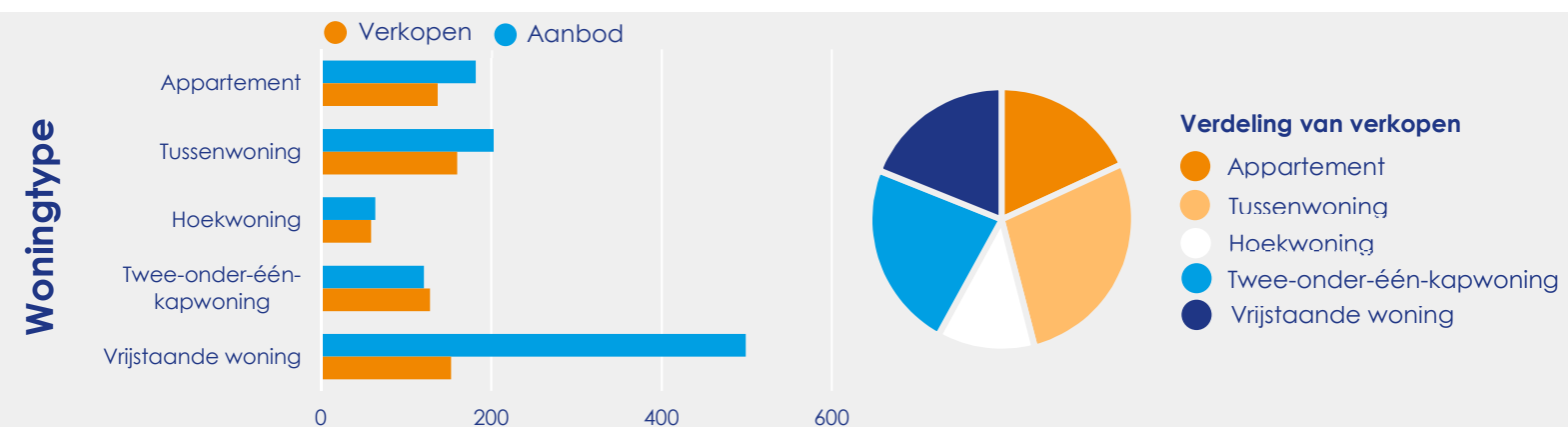
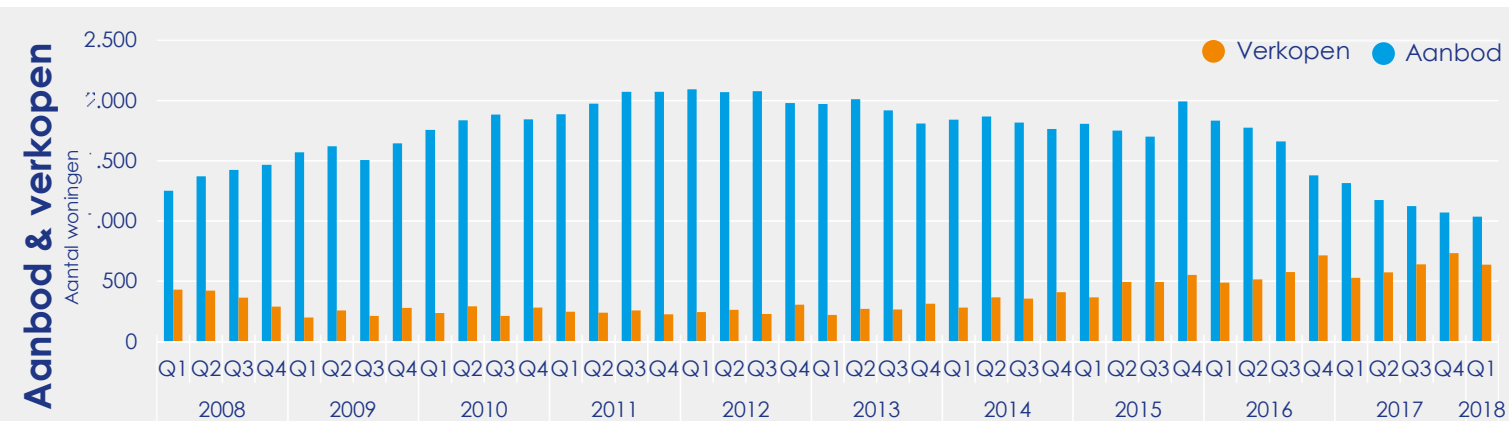
De gemeente Apeldoorn kent een krappe woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal transacties met een vijfde toegenomen ten aanzien van een jaar eerder. In totaal zijn er 637 woningen van eigenaar gewisseld in deze regio, het merendeel hiervan betreft tussenwoningen. Door de stijging van het transactievolume is het voor verkoop beschikbare aanbod in het eerste kwartaal juist met een vijfde afgenomen. Op het hoogtepunt in het eerste kwartaal van 2012 stonden er meer dan twee keer zo veel woningen te koop als in het afgelopen kwartaal. In de tussenliggende periode is de looptijd van aangeboden woningen ook fors teruggelopen, van 138 naar 84 dagen. Driekwart van de huishoudens die zich in 2017 in Apeldoorn gevestigd heeft, komt oorspronkelijk ook uit de gemeente. Het grotere aantal verkopen is dus grotendeels te danken aan deze huishoudens die binnen Apeldoorn een geschiktere woning hebben gevonden.

Marktdruk

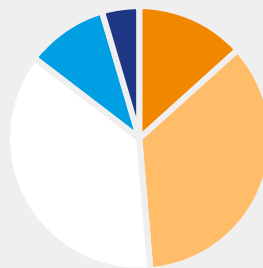
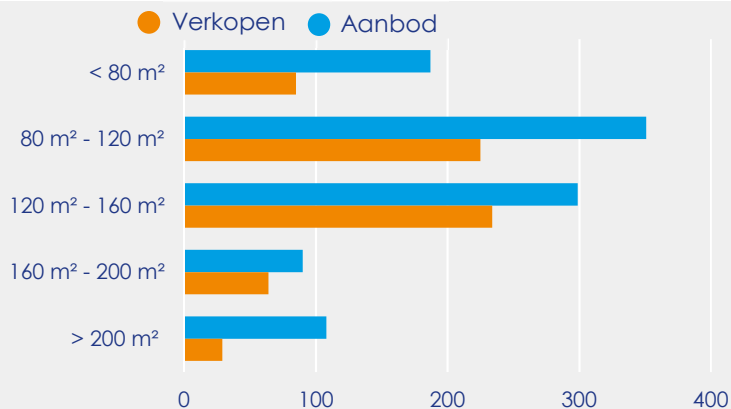
Met een marktratio van 62% is de vraag groter dan het beschikbare aanbod. De eerste tekenen van een verkopersmarkt zijn hiermee in Apeldoorn zichtbaar. De markt van twee-onder-één-kapwoningen is in Apeldoorn de meest gespannen markt, met een marktratio van 100%. Dit geeft aan dat er evenveel woningen zijn verkocht in een kwartaal als dat er aan het eind van dat kwartaal nog in het aanbod stonden.

Prijsontwikkeling

De marktratio is in Apeldoorn lager dan het Nederlands gemiddelde van 73%. Daardoor stijgen de prijzen in deze gemeente op een lager tempo dan Nederland als geheel. In het eerste kwartaal van 2018 is de mediane prijs per vierkante meter op jaarbasis met 8% toegenomen, tegenover een Nederlandse stijging van 10%. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is de mediane meterprijs zelfs licht gedaald. Als de verkopen dit jaar blijven toenemen is de verwachting dat de prijzen hun stijgende lijn voortzetten.



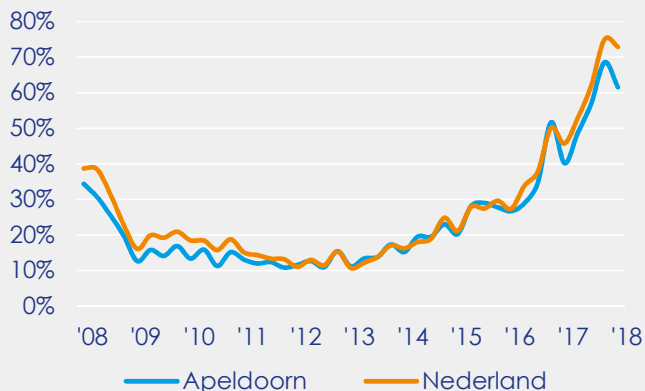
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

62%

Marktratio

84 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 260.750

Mediane verkoopprijs

9%

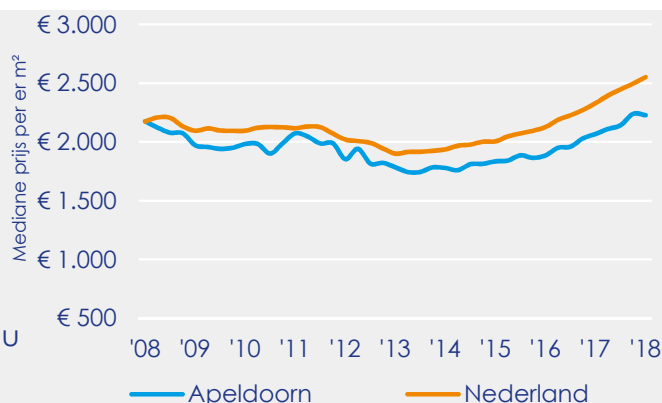
Verskil op jaarbasis

€ 2.225

Mediane meterprijs

- € 325

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



71.100

Woningen 1-1-2017

+ 440

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Epe
- Deventer
- Amersfoort

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



160.000

Inwoners 1-1-2017

+ 1.020

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

132 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Rodenburg Woningmakelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

119

Toename op jaarbasis

31%

Woningaanbod

361

Afname op jaarbasis

-31%

Appingedam en Delfzijl

Algemeen beeld

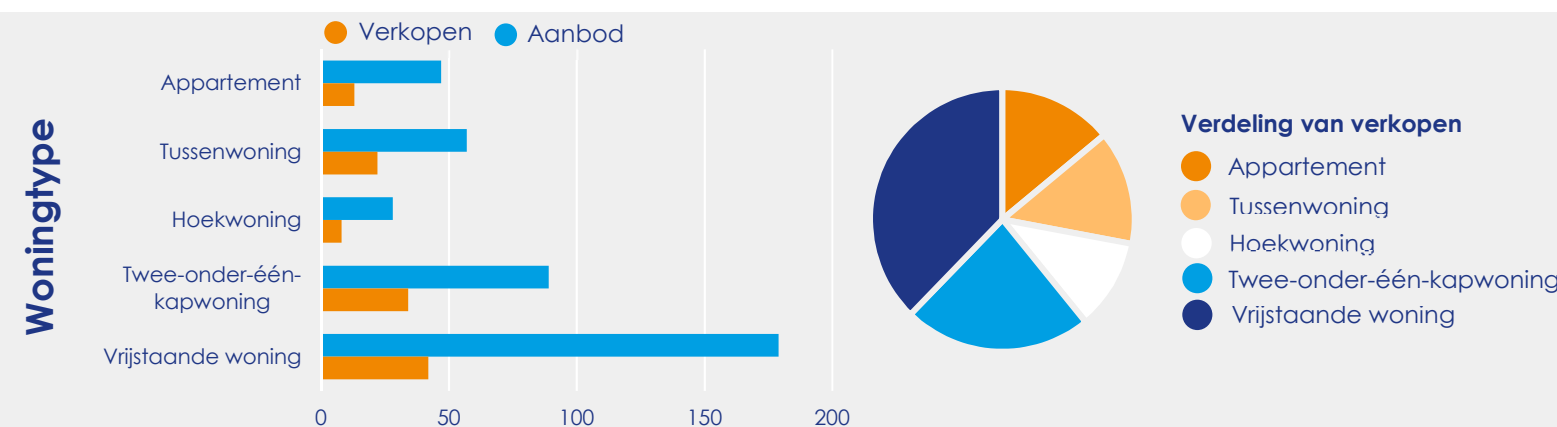
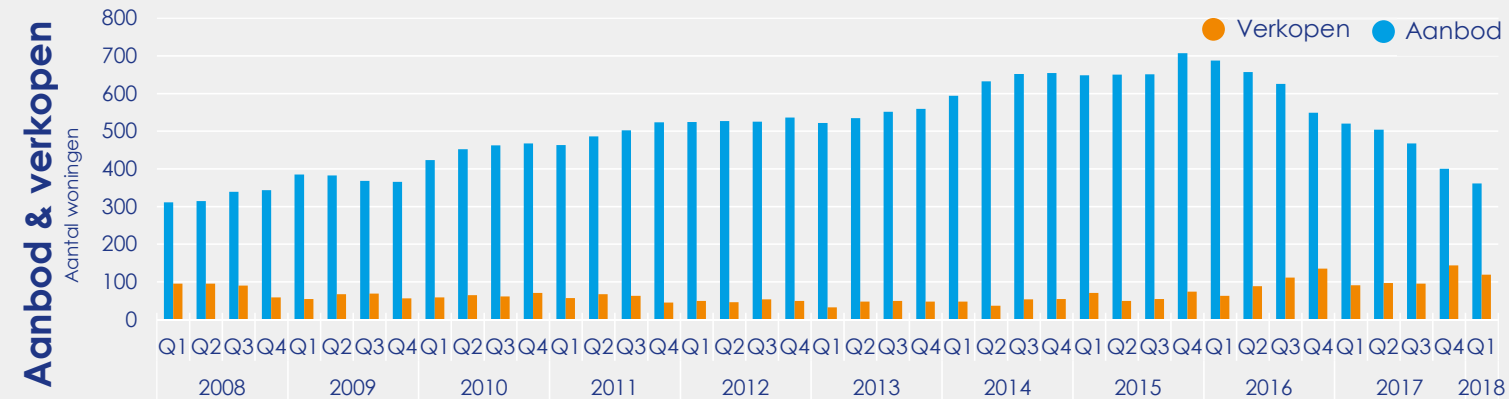
In de regio Appingedam en Delfzijl is het woningaanbod al negen jaar op rij aan het afnemen. In het eerste kwartaal van 2018 staan nog 360 woningen in het aanbod, een derde minder dan een jaar geleden. Het aanbod van hoekwoningen is het sterkst afgenomen dit kwartaal, aan het einde van het eerste kwartaal staan nog 25 woningen van dit type te koop. De oorzaak voor het afnemende aanbod moet gezocht worden in het opnamevolume. Vergeleken met een jaar eerder is het aantal verkopen eveneens met bijna een derde toegenomen in het eerste kwartaal. Het merendeel van de huizen zijn in 2017 gekocht door huishoudens uit de eigen regio (73%). De nabij gelegen gemeente Loppersum is na de eigen regio de belangrijkste leverancier van woningkopers, dit onderstreept het regionale karakter van deze woningmarkt.

Marktdruk

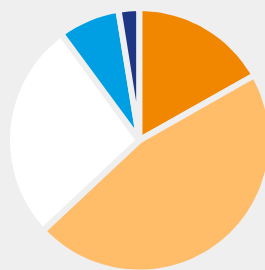
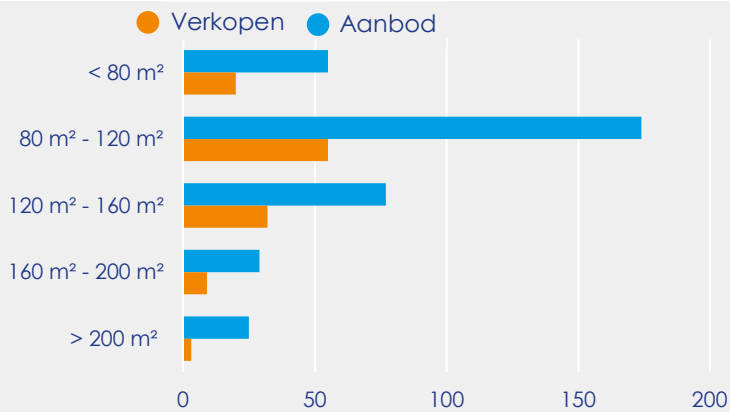
De marktratio is licht afgenomen in dit kwartaal. Waar in het voorgaande kwartaal de marktratio, verhouding tussen de vraag en het aanbod, nog 36% bedroeg, is de ratio dit kwartaal teruggelopen naar 33%. Deze daling wordt veroorzaakt door het lagere aantal transacties die in vergelijking met vorig kwartaal hebben plaatsgevonden. Binnen de regio Appingedam en Delfzijl zijn tussenwoningen het meest geliefd, mede als gevolg van het betaalbare karakter van dit type woningen.

Prijsontwikkeling

Door de perifere ligging van deze regio ligt het prijspeil fors onder het landelijk niveau. Waar landelijk € 2.550 per vierkante meter betaald wordt, is dat in de regio Appingedam en Delfzijl € 1.340. Opvallend is dat ondanks de toenemende druk op deze woningmarkt, het prijspeil dit kwartaal verder afneemt.



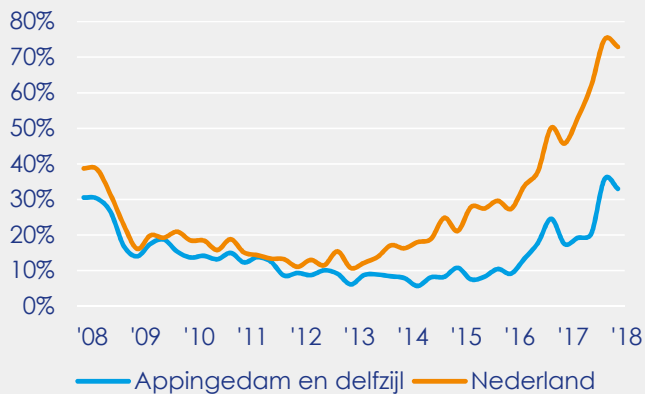
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

33%

Markratio

145 dagen

Mediane looptijd

-8 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 153.500

Mediane verkoopprijs

-4%

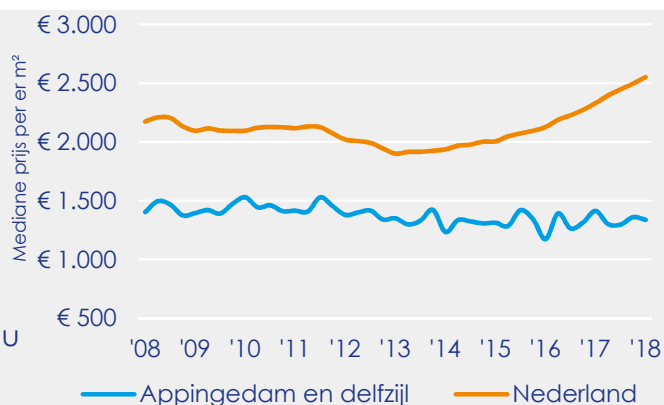
Verskil op jaarbasis

€ 1.350

Mediane meterprijs

- € 1.200

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.100

Woningen 1-1-2017

-20

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Loppersum
- Groningen
- Slochteren

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



36.900

Inwoners 1-1-2017

-130

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

-700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

4 woningen

Nieuwbouwratio

1% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Zwet 35a
9902 RM Appingedam
appingedam@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
588

Toename op jaarbasis
7%

Woningaanbod
534

Afname op jaarbasis
-47%

Algemeen beeld

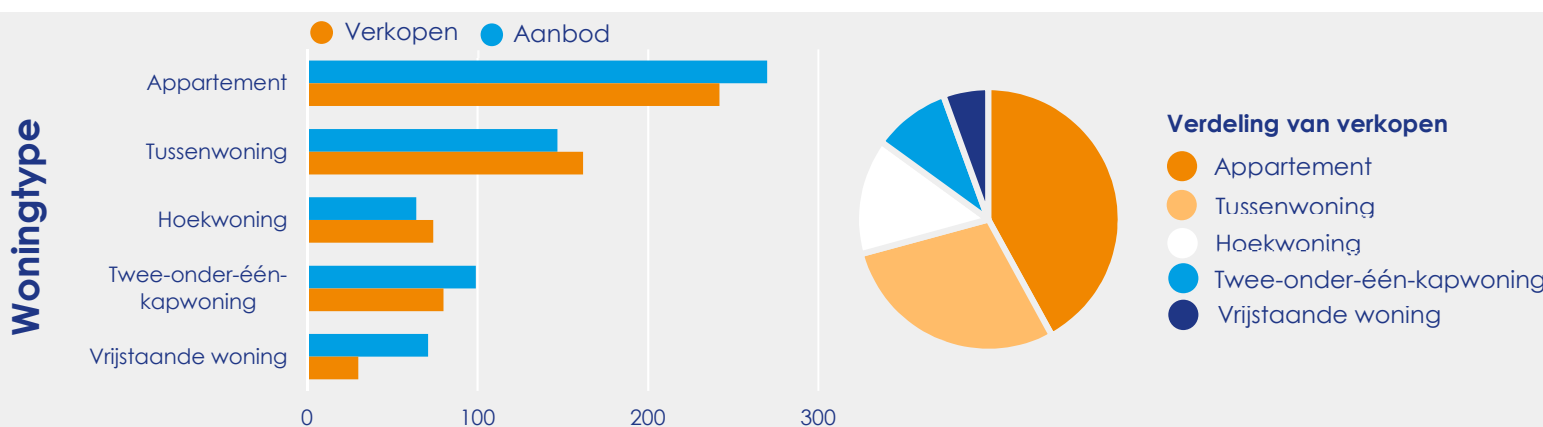
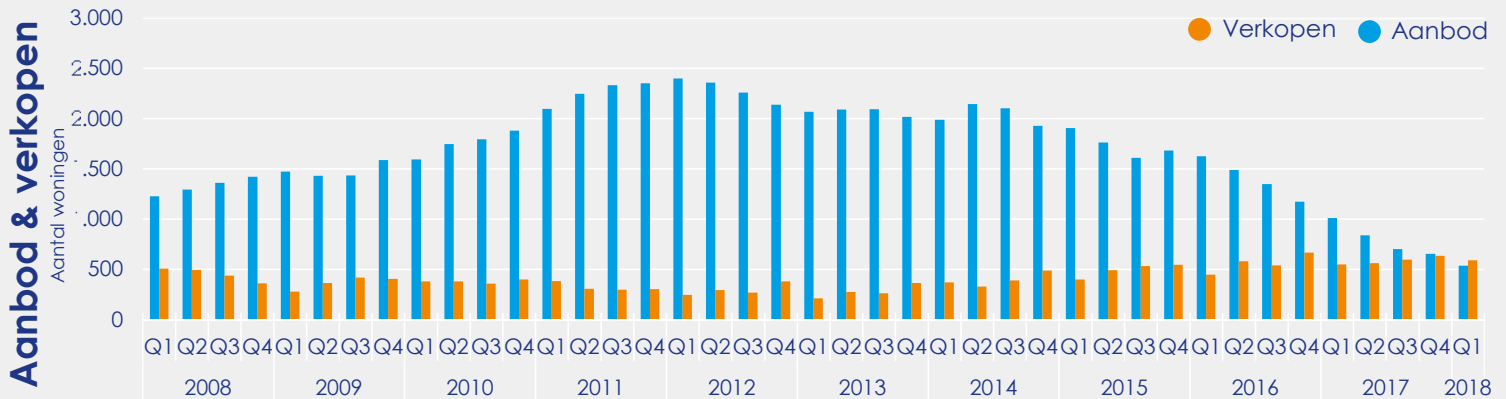
De woningmarkt in Arnhem is een snel tempo krappere aan het worden. Belangrijkste oorzaak voor de meer gespannen marktverhoudingen in het eerste kwartaal van 2018 is het sterk dalende aanbod. In een jaar tijd is het aantal voor verkoop beschikbare woningen met bijna de helft afgenomen. De sterkste daling heeft plaatsgevonden bij appartementen, waar begin 2017 nog 504 appartementen werden aangeboden is dat in het afgelopen kwartaal afgenomen naar 227. Daarnaast is het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen afgenomen met 60%. De afname van het totale beschikbare aanbod van koopwoningen wordt deels veroorzaakt door het hogere transactieniveau. Op jaarbasis het aantal verkopen met 7% toegenomen. Het kleine segment van vrijstaande woningen heeft in Arnhem de sterkste groei van de verkopen doorgemaakt ten aanzien van vorig jaar. Van de huishoudens die zich in 2017 in Arnhem hebben gevestigd komt 56% oorspronkelijk ook uit deze gemeente. De naastgelegen gemeente Overbetuwe levert de meeste huishoudens van buiten Arnhem zelf. Nog geen 5% van de aanwas van huishoudens komt uit de vier grote steden.

Marktdruk

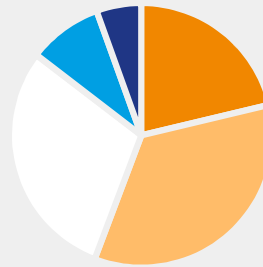
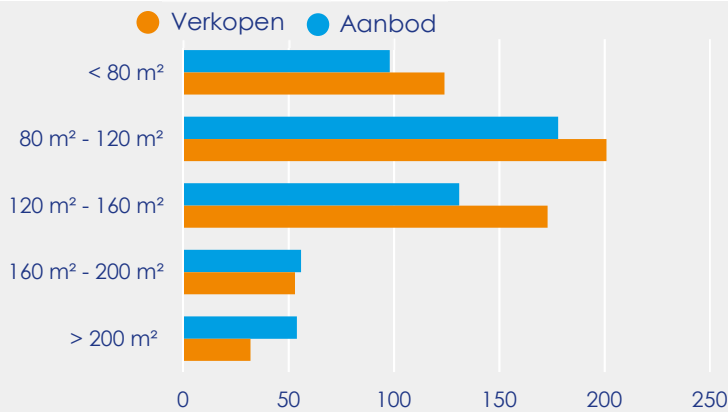
De krapte op de woningmarkt uit zich in de marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod. Afgelopen kwartaal wordt met 110% een hoogtepunt van deze ratio bereikt in Arnhem. Zoals eerder gezegd is het sterk dalende aanbod hier debet aan. Ondanks de sterke afname van het aantal aangeboden appartementen, is de markt voor hoekwoningen het krapst in Arnhem.

Prijzontwikkeling

De krapte op de woningmarkt in deze regio heeft maar een beperkt opwaarts effect op de woningprijzen in het afgelopen kwartaal. De prijzen per vierkante meter zijn met 7% gestegen ten opzichte van een jaar geleden, naar een niveau van € 2.050. Ter vergelijking, op landelijk niveau is de meterprijs met een tiende toegenomen. Ook het prijsniveau is in Arnhem lager dan het landelijk gemiddelde, de mediane transactieprijs was in het afgelopen kwartaal in Arnhem € 214.500 en landelijk € 278.000.



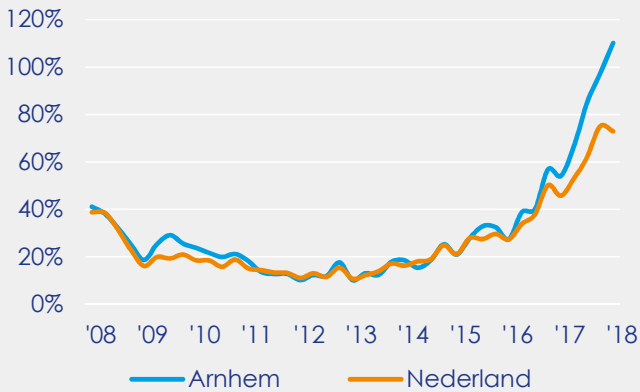
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

110%

Marktratio

61 dagen

Mediane looptijd

-18 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 214.500

Mediane verkoopprijs

5%

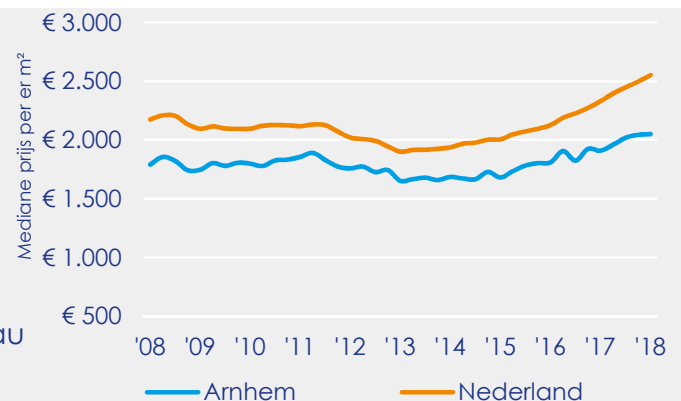
Verskil op jaarbasis

€ 2.050

Mediane meterprijs

- € 500

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



73.600

Woningen 1-1-2017

+ 930

Mutatie in 2016

Demografie



155.700

Inwoners 1-1-2017

+ 1.880

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Overbetuwe
- Nijmegen
- Renkum

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

96 woningen

Nieuwbouwratio

8% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
352

Toename op jaarbasis
12%

Woningaanbod
279

Afname op jaarbasis
-41%

Algemeen beeld

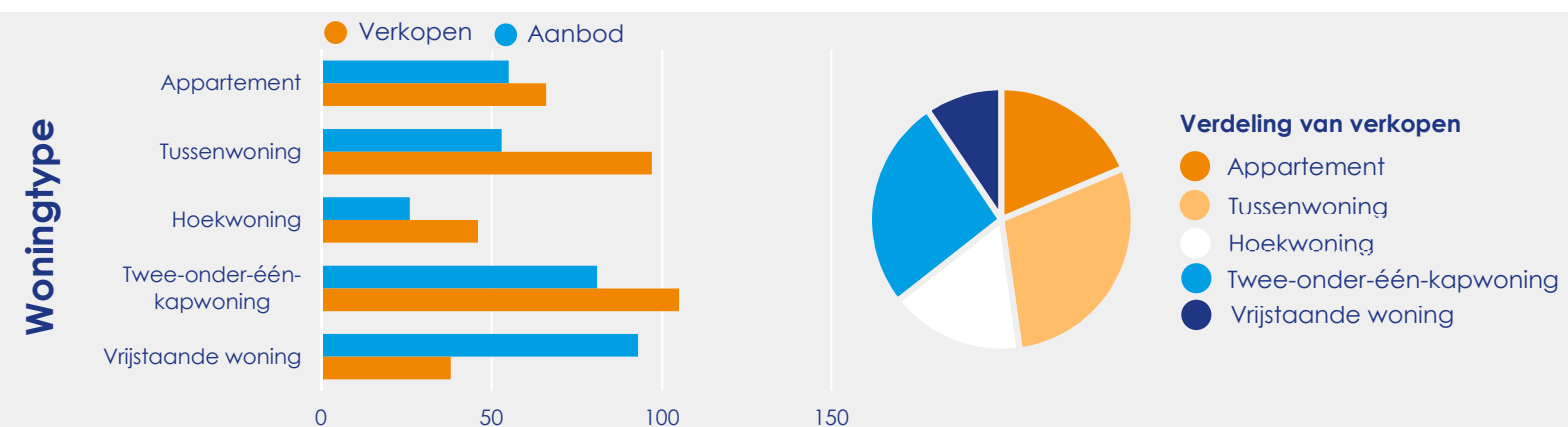
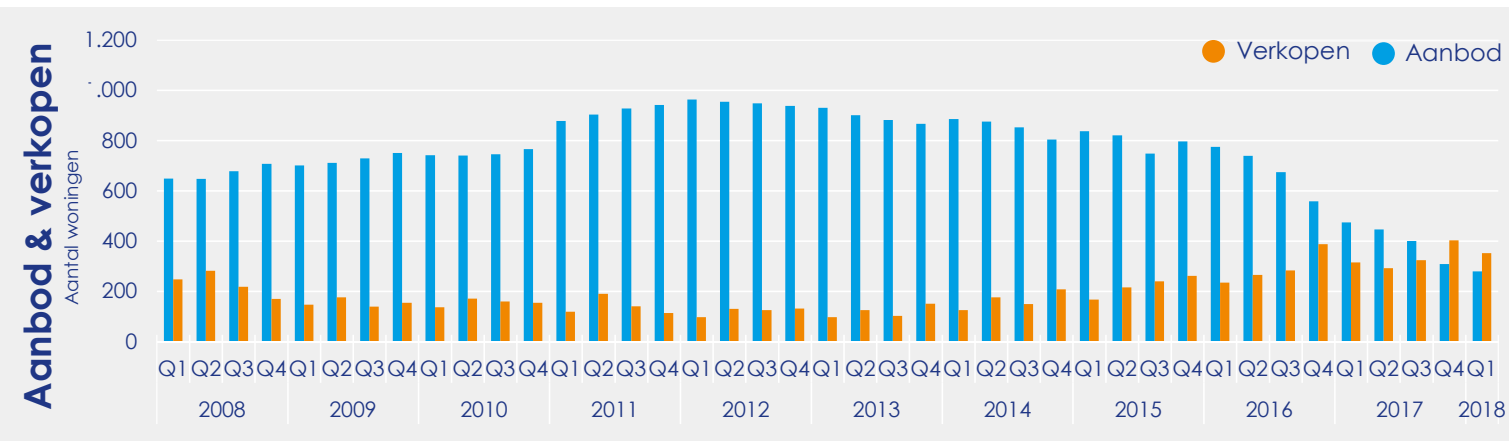
Het hoge aantal woningverkoppen heeft in het eerste kwartaal van 2018 geleid tot een verdere afname van het beschikbare aanbod. Aan het einde van dit kwartaal staan 280 woningen te koop in Assen, 41% minder dan een jaar geleden. Sinds de start van de meting in 2008 is het aanbodvolume nog niet op een dergelijk laag niveau geweest. Het aanbod van appartementen is het sterkst afgenomen dit kwartaal, veroorzaakt door een toename van 50% van het aantal verkopen van dit woningtype. Het aantal transacties bestaat voor een derde uit nieuwbouwverkoppen, het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod is daardoor gedaald naar 38. In 2017 zijn de meeste woningen verkocht aan huishoudens afkomstig uit de gemeente Assen zelf, na Assen is Groningen de grootste herkomstgemeente van nieuwe huishoudens. De woningmarkt in Assen is daarmee voor veel huishoudens een alternatief voor Groningen.

Marktdruk

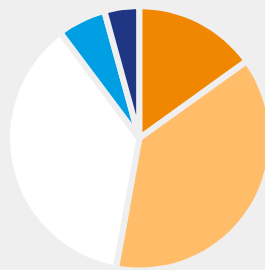
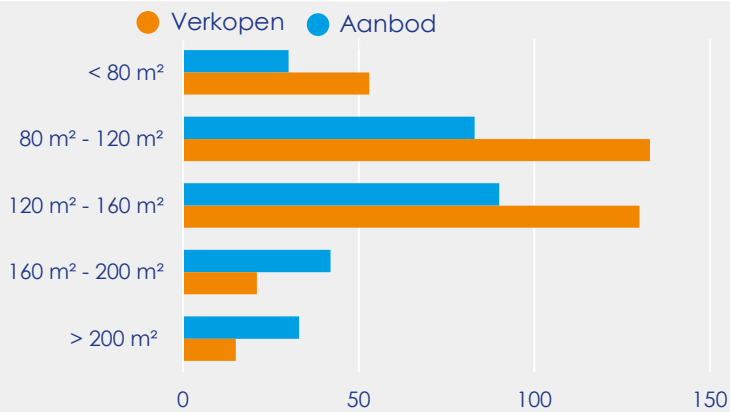
Ten opzichte van een kwartaal eerder is het huidige transactievolume licht afgenomen. Dit heeft een drukkend effect op de marktratio dit kwartaal. De marktdruk wordt berekend door het aantal transacties te delen door het beschikbare aanbod, de marktratio. De huidige marktratio bedraagt 126%, ter vergelijking: in het eerste kwartaal van 2016 was deze ratio nog maar 30%. De potentiële woning koper ondervindt in Assen de meeste moeite met het vinden van een tussenwoning, de marktratio bij dit woningtype is maar liefst 220%.

Prijzontwikkeling

Dankzij het aantrekken van de woningmarkt in deze gemeente nemen de prijzen sterk toe. In een jaar tijd is de mediane vierkante meterprijs met maar liefst 15% gestegen, naar een niveau van € 1.880. De meterprijzen in Nederland liggen alsnog op een fors hoger niveau met € 2.550.



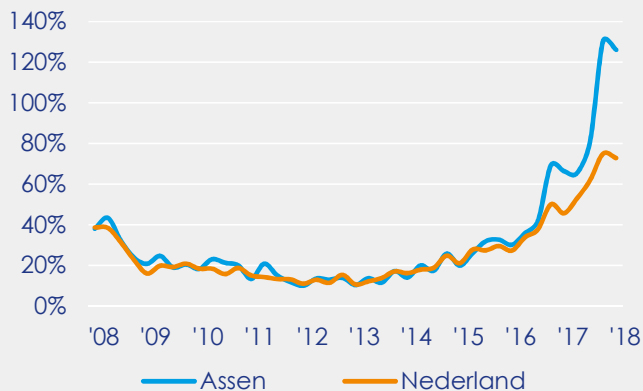
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

126%

Markratio

91 dagen

Mediane looptijd

-8 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 210.750

Mediane verkoopprijs

8%

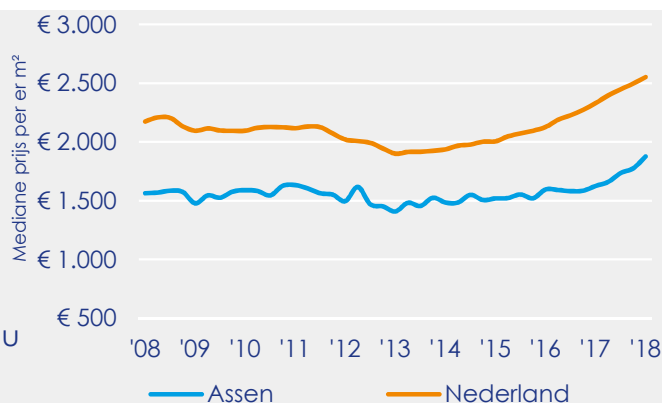
Vershil op jaarbasis

€ 1.875

Mediane meterprijs

- € 675

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



31.000

Woningen 1-1-2017

+ 300

Mutatie in 2016

Demografie



67.600

Inwoners 1-1-2017

+ 490

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Groningen
- Midden-Drenthe
- Aa en Hunze

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 3.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

114 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberinkassen.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
284

Afname op jaarbasis
-16%

Woningaanbod
422

Afname op jaarbasis
-38%

Algemeen beeld

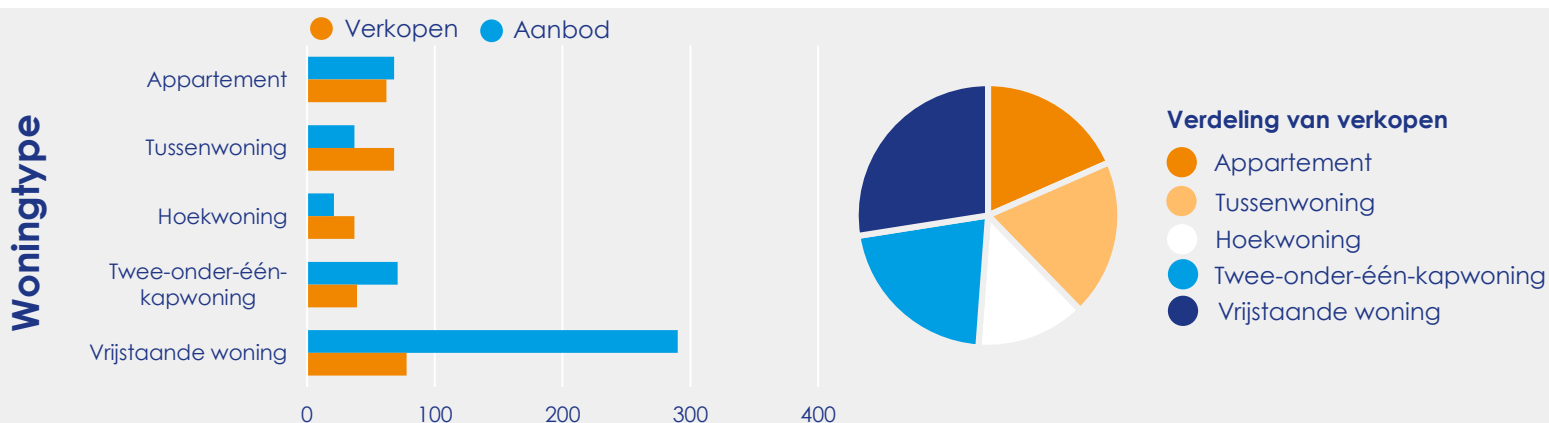
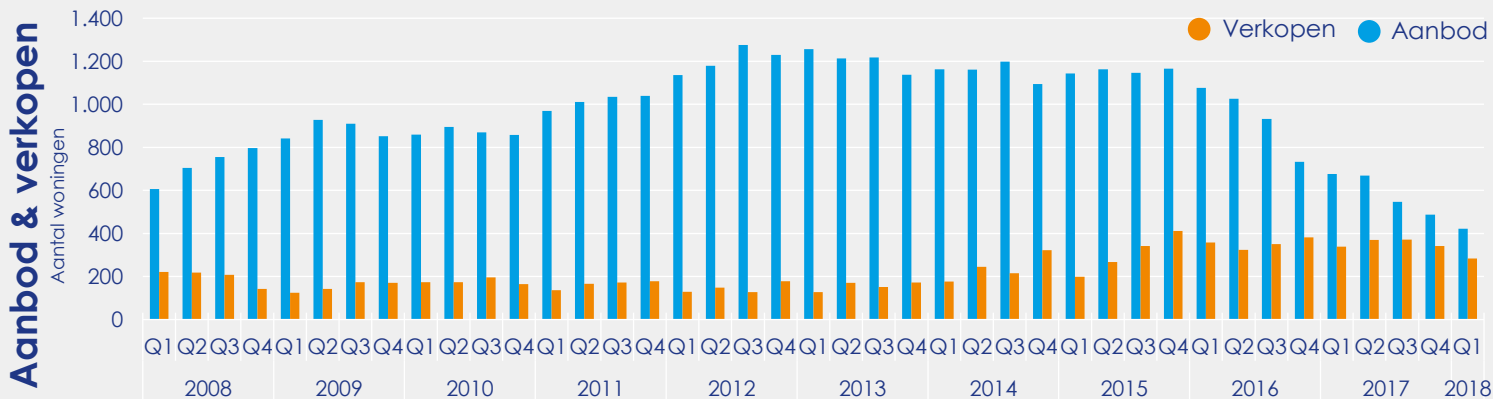
Het aantal woningverkoppen neemt af in de regio Bergen, Castricum en Heiloo. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 284 woningen verkocht. De laatste keer dat het verkoopaantal rond dit niveau lag was in het tweede kwartaal van 2015. Deze terugval wordt niet veroorzaakt door een terugval van de vraag, maar komt voort uit het gebrek aan aanbod. Per 1 april 2018 zijn nog slechts 422 woningen te koop. Anderhalf jaar geleden betrof dit nog meer dan het dubbele. Er is zo sprake van een zeer beperkt aanbod, wat een gevolg is van het hoge transactievolume in de afgelopen jaren. Het hoge aantal verkopen werd gedeeltelijk veroorzaakt door de grote aantrekkingskracht op woningzoekers van buiten de regio. Zo was in 2017 47% van de woningkopers afkomstig uit een gemeente buiten de regio. De grootste toestroom was afkomstig uit Amsterdam, met een aandeel van 12% in het totale aantal verhuizingen. De gemeente Alkmaar heeft hierin een aandeel van circa 6%.

Marktdruk

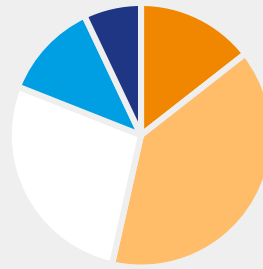
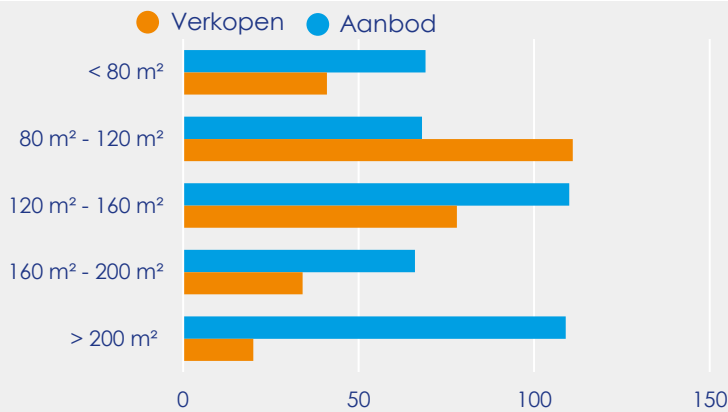
Het aanbodtekort in de regio heeft geleid tot krappe marktomstandigheden. Dit beperkt zich echter tot het kleinere en middensegment. Grote woningen, die nog voldoende worden aangeboden in de regio, kennen van origine een minder hoge dynamiek. In het grotere segment is derhalve nog sprake van een evenwichtige marktsituatie. Hiertegenover staat forse krapte bij woningen tussen 80 en 120 m², waarvan in het afgelopen kwartaal meer dan anderhalf keer zo veel zijn verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

Prijsontwikkeling

Het grote aandeel woningen in het hogere segment zorgt voor een hoog mediaan prijsniveau in de regio. De mediane prijs per vierkante meter bedraagt € 3.000, wat € 450 meer is dan het landelijke gemiddelde. Wanneer de prijsontwikkeling met de Nederlandse groei wordt vergeleken, komt naar voren dat deze redelijk gelijkwaardig ontwikkelen. De mediane transactieprijs ligt in de regio 10% hoger dan een jaar geleden, terwijl landelijk een toename van circa 9% is geregistreerd.



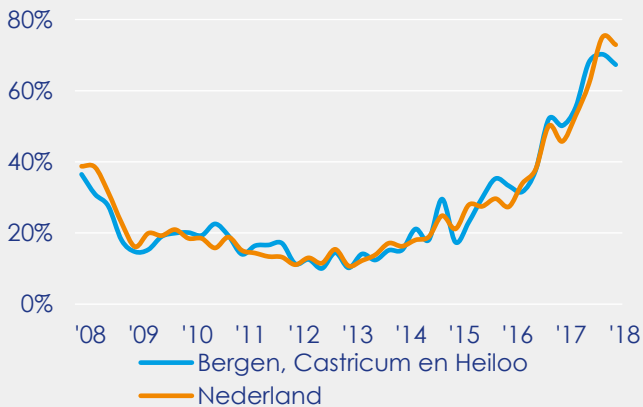
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

67%

Markratio

105 dagen

Mediane looptijd

+ 22 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 368.750

Mediane verkoopprijs

10%

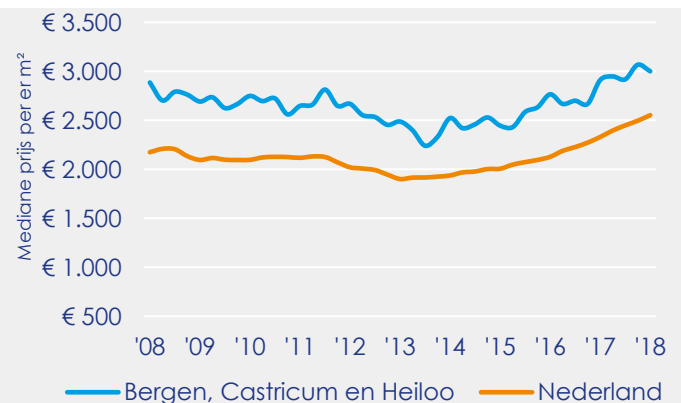
Verskil op jaarbasis

€ 3.000

Mediane meterprijs

€ 450

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



41.000

Woningen 1-1-2017

+ 360

Mutatie in 2016

Demografie

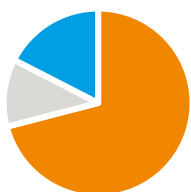


87.900

Inwoners 1-1-2017

+ 680

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- Alkmaar
- Zaanstad

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

46 woningen

Nieuwbouwratio

5% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
545

Toename op jaarbasis
9%

Woningaanbod
372

Afname op jaarbasis
-36%

Algemeen beeld

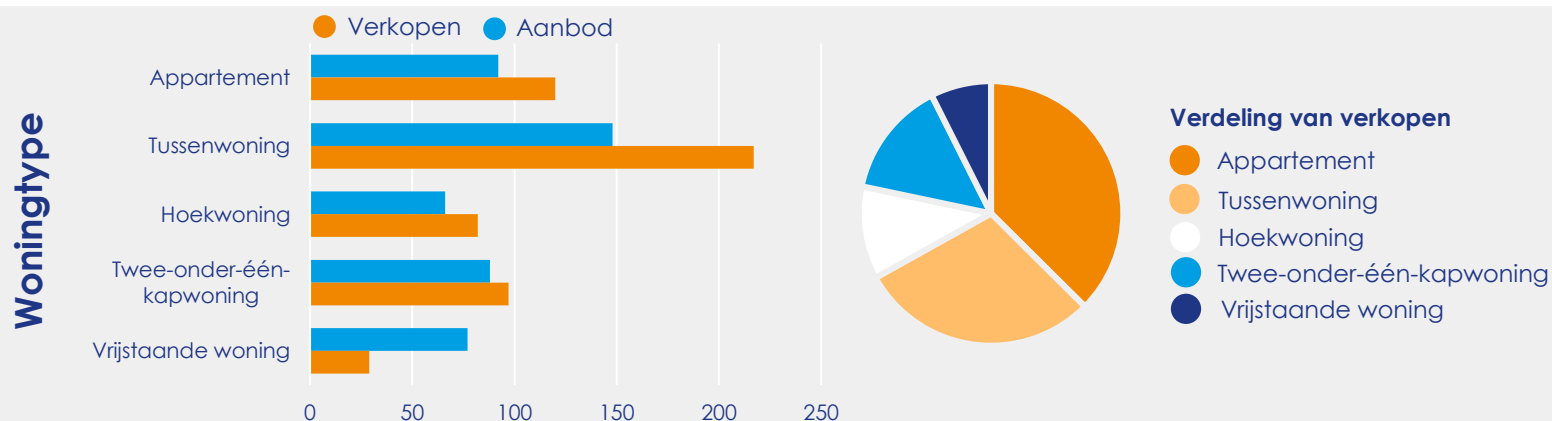
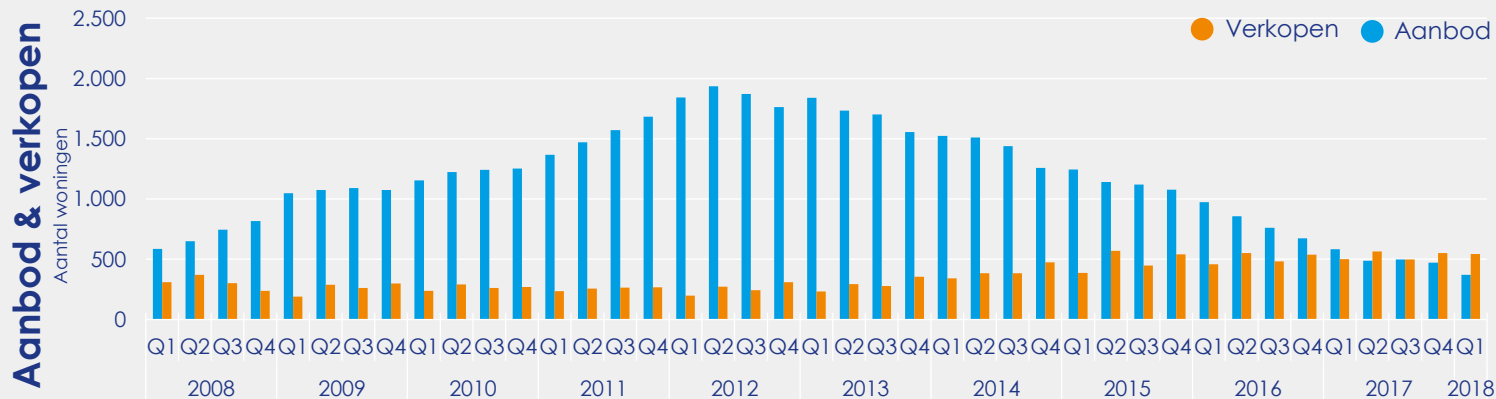
Het aantal voor verkoop beschikbare woningen blijft fors afnemen in de regio. Per 1 april 2018 staan nog 372 woningen in aanbod, een afname van 36% ten opzichte van een jaar geleden. Ondanks de aanboddaling blijft het aantal verkopen van een hoog niveau. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 9% meer woningen verkocht dan in datzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. In totaal betreft dit maar liefst 545 verkopen. De aanleiding voor dit hoge aantal ligt deels in de vele nieuwbouwwoningen die zijn verkocht. In totaal zijn 172 transacties van nieuwbouwwoningen geregistreerd, meer dan een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het betreffen voornamelijk eengezinswoningen in de projecten De Lariks en Vuurvlinder in Beverwijk en De Binnenhaven in IJmuiden.

Marktdruk

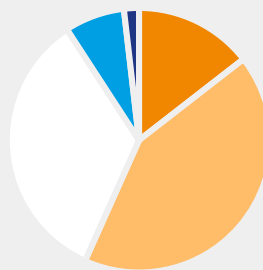
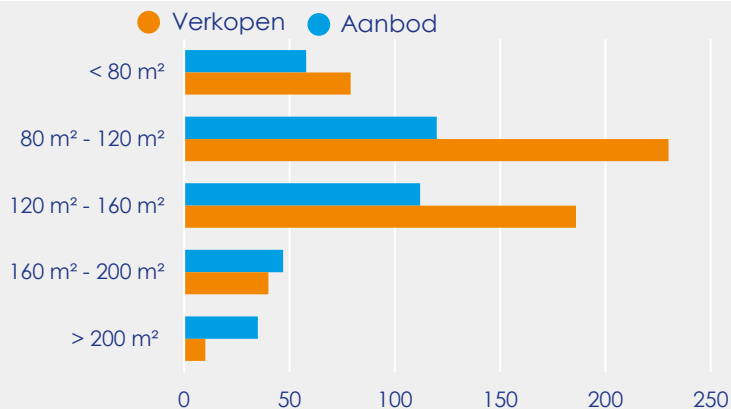
Het lage aantal woningen in aanbod resulteert in een sterke mate van krapte in de regio. In het meest recente kwartaal zijn bijna anderhalf keer zo veel woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan, dit wordt weergegeven in de marktratio van maar liefst 147%. Ter vergelijking, op het hoogtepunt in 2008 was deze verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod nog slechts 57%. Deze krapte is het grootst bij woningen tussen 80 en 120 m², waarvan bijna dubbel zoveel woningen zijn verkocht dan dat er in het aanbod stonden. Alleen bij woningen groter dan 200 m² is nog sprake van een ruime woningmarkt, maar ook van dit type woningen neemt het aanbod snel af.

Prijsontwikkeling

De meterprijs doorloopt in de regio een bovengemiddelde stijging van 15% op jaarbasis, dit ligt ruim boven de landelijke toename van 10%. Naast het gebrek aan aanbod, wordt dit mede veroorzaakt door de grote toestroom van woningzoekers uit Amsterdam. In 2017 was 14% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad. Een groot deel van deze huishoudens kan dankzij de overwaarde van hun vorige woning meer eigen geld inbrengen voor de nieuwe woning.



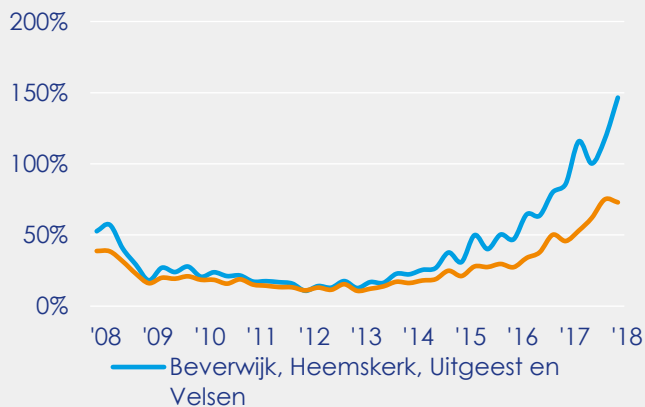
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

147%

Markratio

71 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 290.250

Mediane verkoopprijs

14%

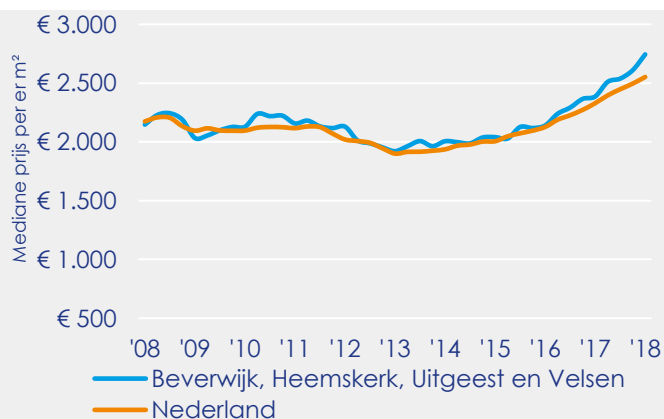
Verskil op jaarbasis

€ 2.750

Mediane meterprijs

€ 200

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



73.000

Woningen 1-1-2017

+ 570

Mutatie in 2016

Demografie



161.000

Inwoners 1-1-2017

+ 540

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Haarlem
- Amsterdam
- Zaanstad

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

172 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

781

Toename op jaarbasis

22%

Woningaanbod

613

Afname op jaarbasis

-32%

Algemeen beeld

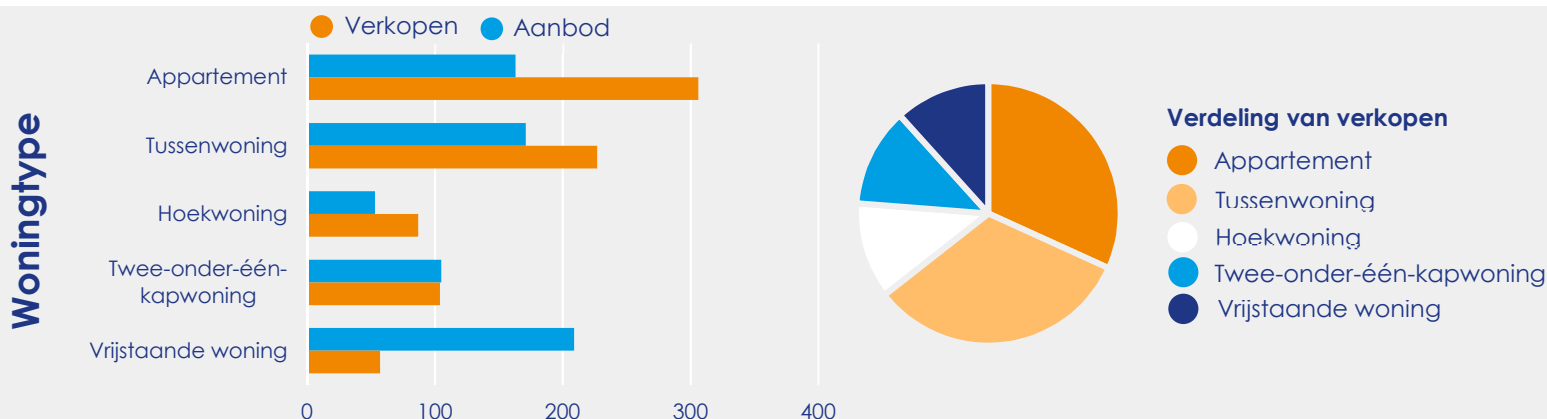
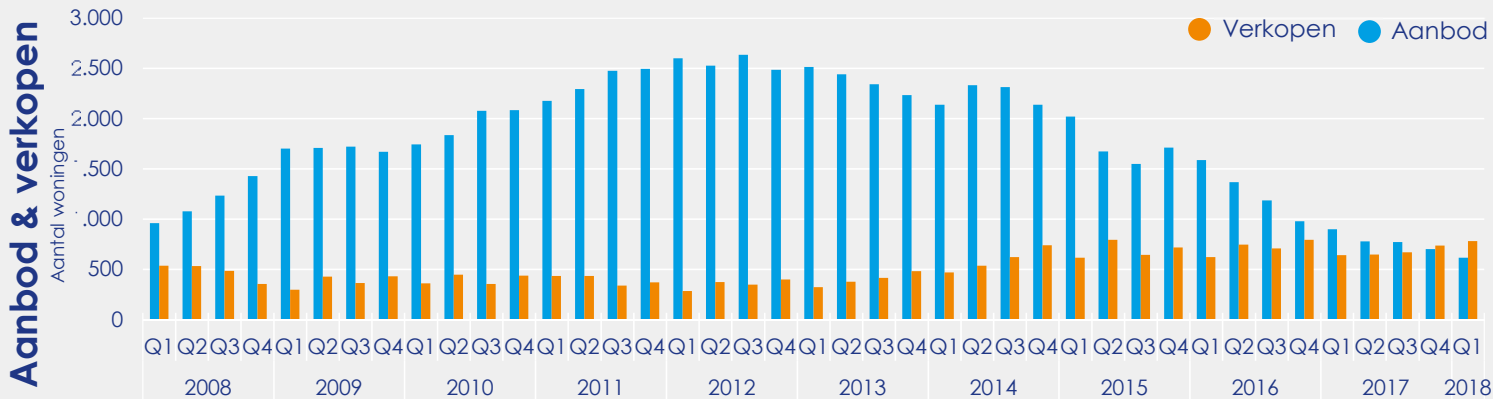
De woningmarkt in Breda is in het eerste kwartaal van 2018 krappere geworden. Het aantal transacties is met meer dan een vijfde toegenomen in vergelijking met vorig jaar. Met name het aantal verkopen van appartementen is in het eerste kwartaal fors hoger dan vorig jaar (59%). Met het huidige transactievolume is echter nog geen record behaald, in het vierde kwartaal van 2016 hebben er 12 transacties meer plaatsgevonden. Alsnog heeft het hoge transactievolume geleid tot een aanboddaling. Aan het eind van het eerste kwartaal van 2018 stonden er nog 613 woningen te koop, een derde minder dan vorig jaar. Er treedt bovendien nauwelijks verrijming van het aanbod op vanuit de nieuwbouw. Driekwart minder nieuwbouwwoningen worden aangeboden ten aanzien van het voorgaande kwartaal, in het voormalige zorgcentrum De Werve worden nog wel meerdere woningen aangeboden. Om de toestroom van nieuwe huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aanbod noodzakelijk. In 2017 kwam bijna een derde van de nieuwe huishoudens van buiten de gemeente Breda, met de meeste aanwas vanuit de naburige gemeente Oosterhout.

Marktdruk

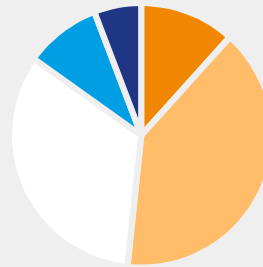
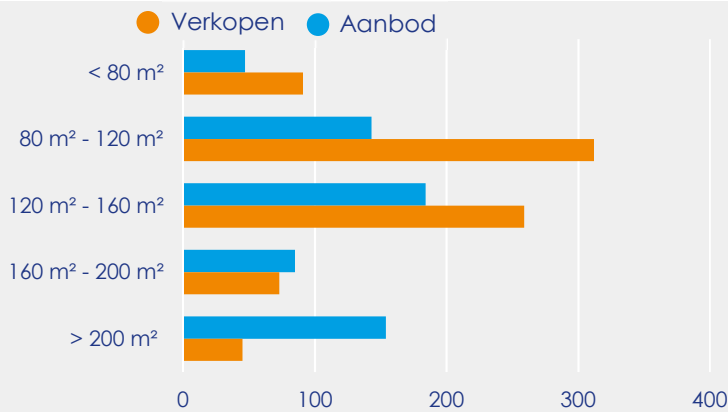
De combinatie van een opnamestijging en aanboddaling leidt tot meer gespannen marktverhoudingen in Breda. De marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, heeft door het beperkte aanbod dit kwartaal een hoogtepunt bereikt van 127%. Bij appartementen is de marktdruk met 266% echter nog een stuk hoger. Bij deze categorie is met name het sterk toegenomen transactievolume debet aan de hoge marktdruk.

Prijzontwikkeling

De toegenomen krapte op de Bredase woningmarkt uit zich dit kwartaal nog niet in de prijzen. De vierkante meterprijs is ten opzichte van het vorige kwartaal zelfs licht afgenomen. De woningkoper heeft dit kwartaal een mediane meterprijs van € 2.600 betaald, de prijzen liggen hiermee boven het Nederlandse niveau van € 2.550.



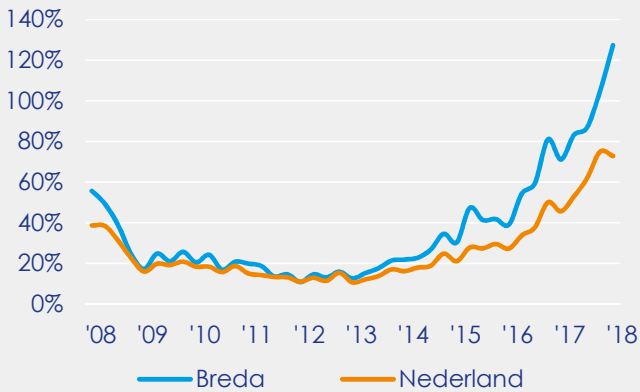
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

127%

Markratio

60 dagen

Mediane looptijd

+ 4 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 296.000

Mediane verkoopprijs

10%

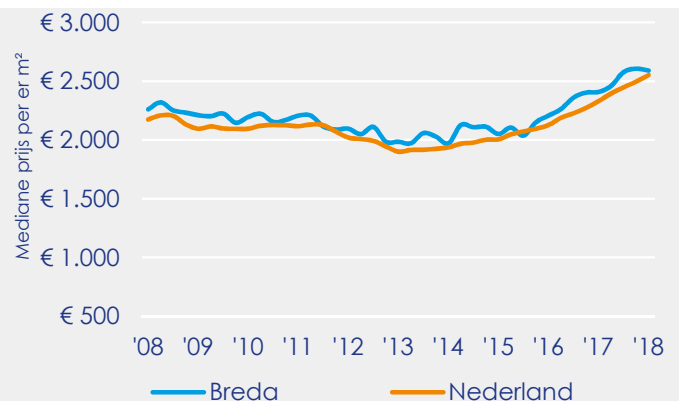
Verskil op jaarbasis

€ 2.600

Mediane meterprijs

€ 50

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



82.200

Woningen 1-1-2017

+ 580

Mutatie in 2016

Demografie



182.300

Inwoners 1-1-2017

+ 690

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Oosterhout
- Drimmelen
- Etten-Leur

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

149 woningen

Nieuwbouwratio

3% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

**Van der Sande
Woningmakelaars**

Vijverstraat 1

4818 ST Breda

wonen@vandersande.nl

vandersande.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkoppen

151

Toename op jaarbasis

6%

Woningaanbod

416

Afname op jaarbasis

-32%

Algemeen beeld

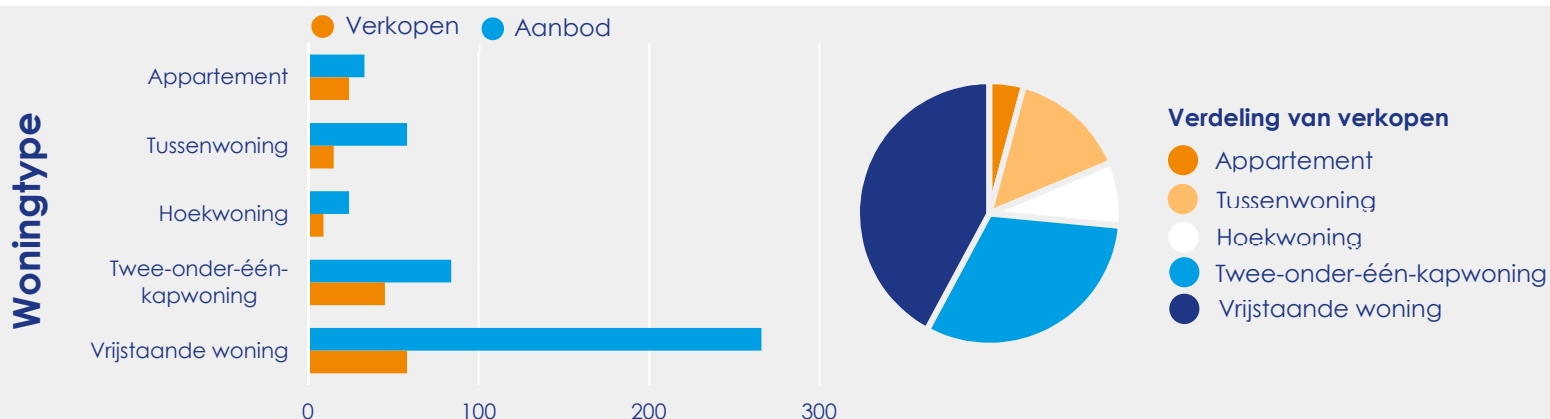
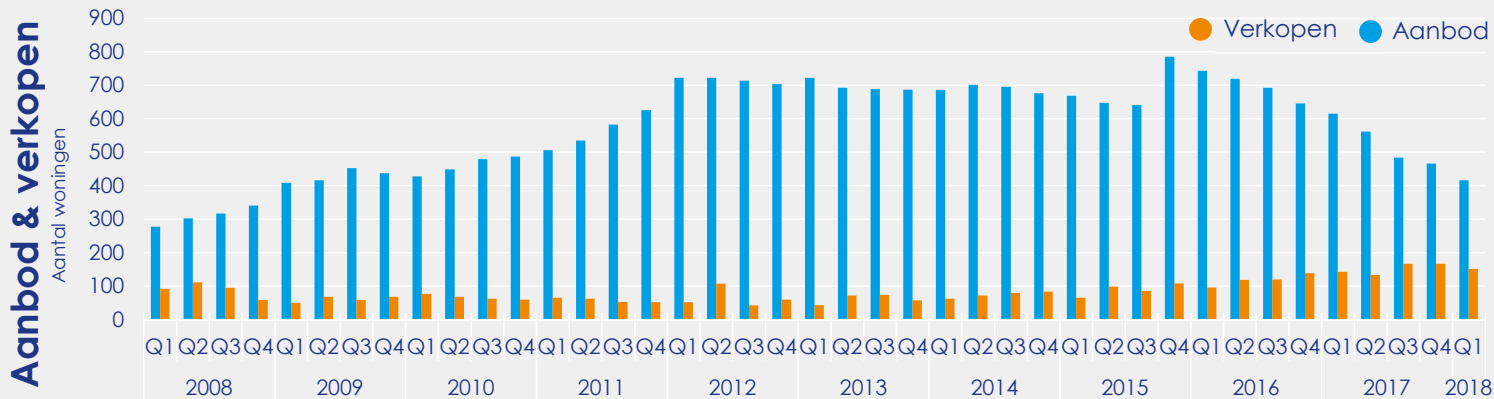
Sinds halverwege 2016 doorloopt het aantal woningverkoppen een licht toenemende trend in de gemeente Coevorden. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 151 woningen van eigenaar gewisseld, een toename van 6% ten opzichte van een jaar geleden. Als gevolg van het hoge aantal woningverkoppen is het beschikbare aanbod in het eerste kwartaal fors afgenomen. Aan het einde van dit kwartaal staan er 416 woningen te koop, bijna eenderde minder dan het jaar ervoor. Het aanbod van appartementen is in een jaar tijd gelijk gebleven, het aanbod in alle andere segmenten is afgenomen. Opvallend is het hoge aantal verkopen van appartementen, waar er vorig jaar in het eerste kwartaal 4 appartementen zijn verkocht zijn er dit kwartaal maar liefst 24 van eigenaar gewisseld. Iets meer dan de helft van de huishoudens die in 2017 een woning in Coevorden heeft gekocht was al woonachtig in de gemeente. Nieuwe huishoudens zijn voornamelijk afkomstig uit Emmen (12%), wat het regionale karakter van deze woningmarkt bevestigt.

Marktdruk

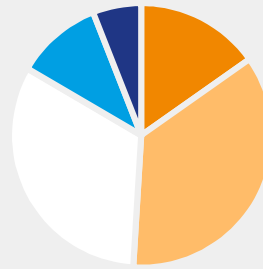
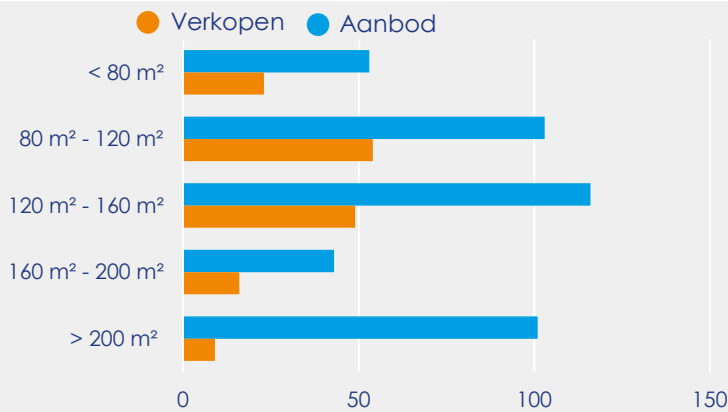
In het eerste kwartaal van 2018 is de marktratio op hetzelfde niveau als in het vierde kwartaal van 2017, namelijk 36%. De woningmarkt kent zo een evenwichtige situatie, na jarenlang met ruime omstandigheden te maken hebben gehad. Wanneer een uitsplitsing naar woningtype wordt gemaakt, blijkt dat het sterk toegenomen aantal transacties van appartementen dit kwartaal heeft geleid tot een fors hogere marktdruk in dit segment.

Prijsontwikkeling

Het aantrekken van de woningmarkt in de gemeente Coevorden is ook terug te zien in het prijsniveau. De vierkante meterprijs heeft dit kwartaal een stijging doorgemaakt van meer dan 7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze toename wordt echter deels beïnvloed door het toegenomen aandeel nieuwbouw verkopen. Wanneer naar de prijsontwikkeling op jaarbasis wordt gekeken heeft een stijging van circa 10% plaatsgevonden, dit is een vergelijkbare toename als het landelijk gemiddelde.



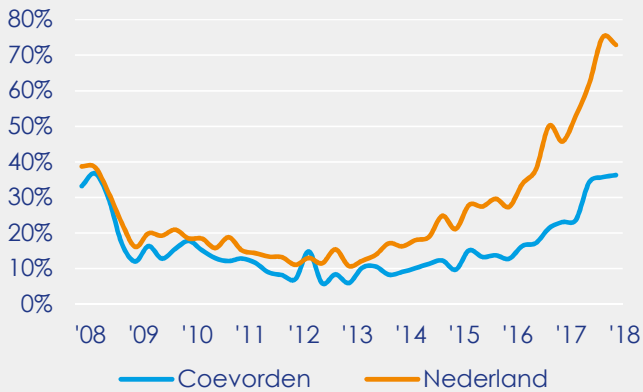
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

36%

Marktratio

131 dagen

Mediane looptijd

-92 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 201.500

Mediane verkoopprijs

-1%

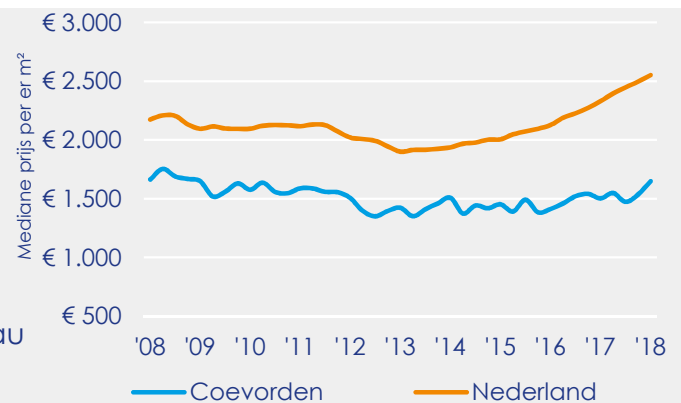
Verskil op jaarbasis

€ 1.650

Mediane meterprijs

- € 900

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



15.300

Woningen 1-1-2017

-60

Mutatie in 2016

Demografie

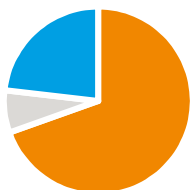


35.300

Inwoners 1-1-2017

-100

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Emmen
- Hardenberg
- Midden-Drenthe

Huishoudensprognose +10 jaar

-600

Totale huishoudensontwikkeling

-100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

19 woningen

Nieuwbouwratio

7% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Krimweg 6
7741 KH Coevorden
coevorden@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

288

Afname op jaarbasis

-8%

Woningaanbod

229

Afname op jaarbasis

-31%

Algemeen beeld

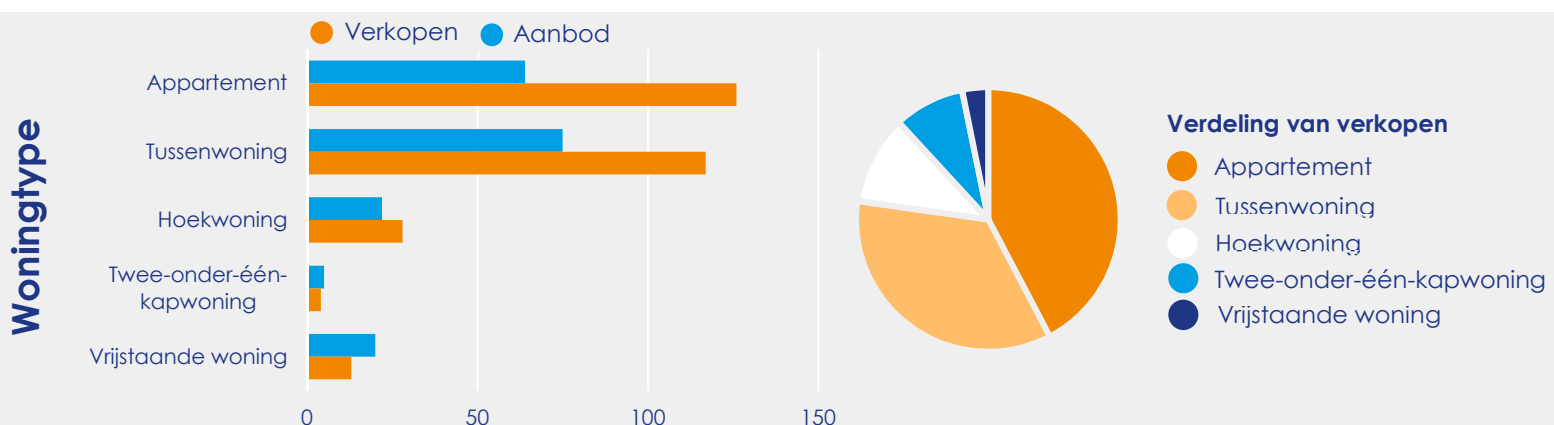
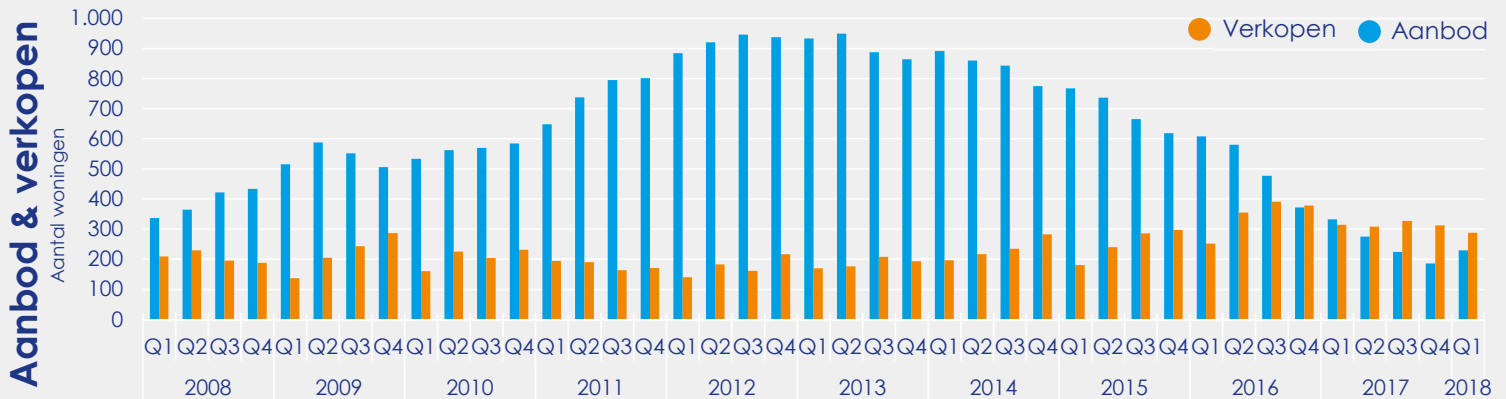
Het totale aanbod in Delft is in het eerste kwartaal van 2018 met bijna een derde afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Ten aanzien van het voorgaande kwartaal is echter een stijging opgetreden van het beschikbare aanbod. De verruiming van het aanbod wordt deels veroorzaakt door een lager aantal verkopen dit kwartaal. Het aantal transacties is voor het eerst sinds het eerste kwartaal van 2016 onder de 300 gekomen, dit kwartaal zijn er namelijk 288 woningen van eigenaar gewisseld in Delft. Het ruimere aanbod wordt ook verklaard door een toenemend aantal nieuwbouwwoningen. Meerdere appartementen in Tanthof-West zijn in maart aan het aanbod toegevoegd, specifiek gericht op starters. Dit kwartaal bestaat 24% van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, in 2008 was dit nog 2%.

Marktdruk

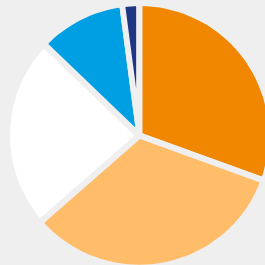
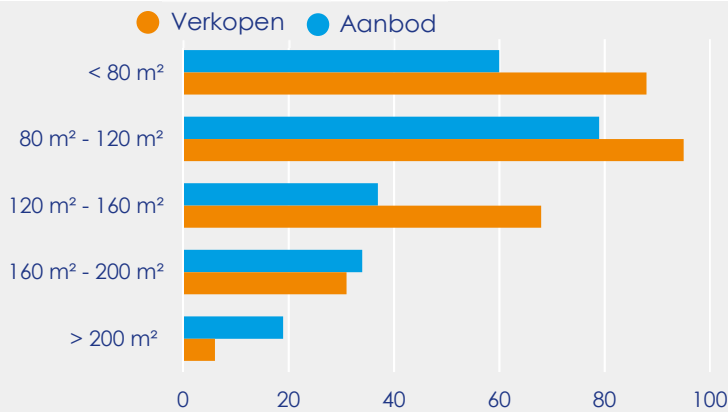
Het ruimere aanbod heeft in Delft geleid tot een minder gespannen woningmarkt. De marktratio, de verhouding tussen de transacties en het aanbod, is dit kwartaal afgenomen van 168% naar 126%. Dit is een trendbreuk aangezien de marktratio vanaf het begin van 2017 elk kwartaal verder is toegenomen. De markt voor tussenwoningen staat nog het meest onder spanning, met een marktratio van 160% overstijgt dit segment het Delftse gemiddelde fors. De hogere marktdruk van dit woningtype wordt veroorzaakt door het afnemende aanbod, de keuze voor woningkopers wordt daardoor steeds beperkter.

Prijzontwikkeling

De afgenomen krapte op de Delftse woningmarkt vertaalt zich niet naar een dalend prijspeil. Dit kwartaal is mediane vierkante meterprijs met meer dan 6% toegenomen, naar een niveau van € 2.850. Op jaarbasis is de meterprijs zelfs met een vijfde gestegen. Door het grote aantal verkochte appartementen in Delft is de mediane transactieprijs meer dan € 17.000 lager dan het landelijke niveau.



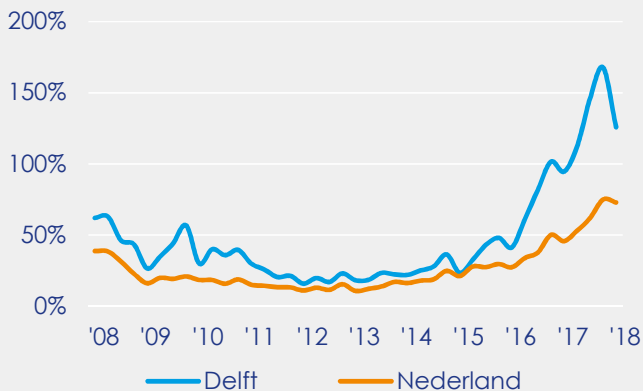
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

126%

Markratio

55 dagen

Mediane looptijd

-8 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 260.500

Mediane verkoopprijs

12%

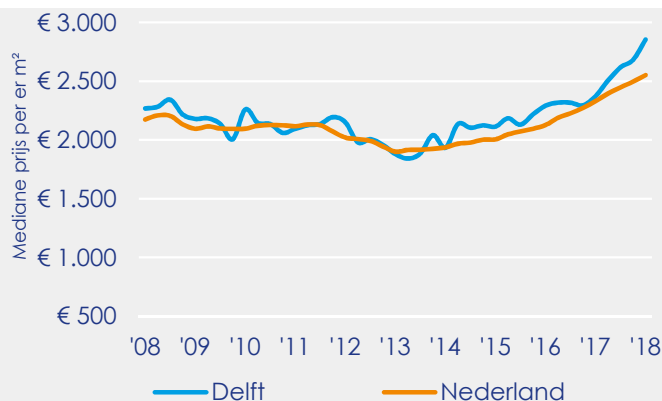
Vershil op jaarbasis

€ 2.850

Mediane meterprijs

€ 300

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



49.800

Woningen 1-1-2017

+ 210

Mutatie in 2016

Demografie



101.400

Inwoners 1-1-2017

+ 350

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 's-Gravenhage
- Rotterdam
- Midden-Delfland

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

68 woningen

Nieuwbouwratio

24% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

685

Toename op jaarbasis

8%

Woningaanbod

681

Afname op jaarbasis

-16%

Algemeen beeld

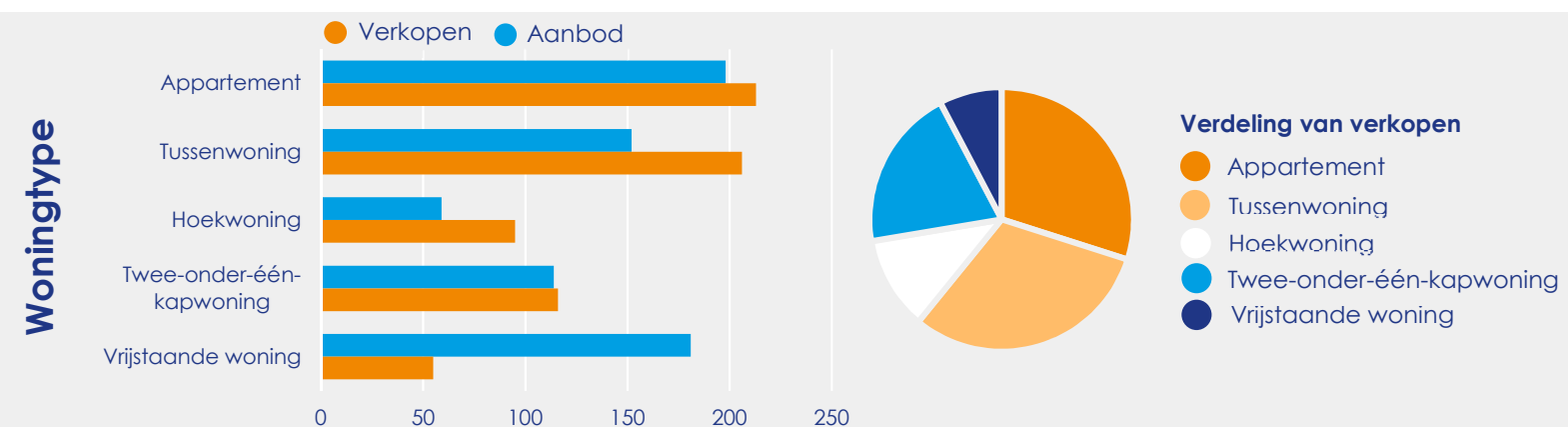
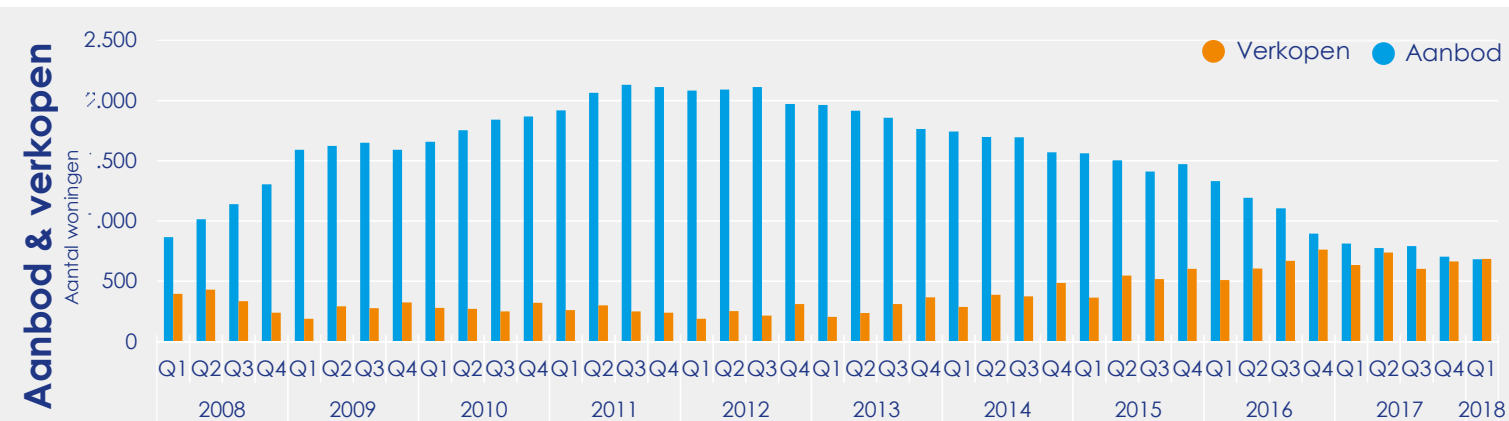
De woningmarkt in 's-Hertogenbosch is in het eerste kwartaal van 2018 verder aangetrokken. Het aantal verkopen van woningen is op jaarbasis met 8% toegenomen. In totaal zijn er in het afgelopen kwartaal 685 woningen van eigenaar gewisseld. In het eerste kwartaal heeft een opvallende toename van het aantal verkopen van hoekwoningen plaatsgevonden, van 53 transacties een jaar geleden naar 95 transacties in dit kwartaal. Het toenemende aantal verkopen heeft geleid tot een daling van het aantal aangeboden woningen. Per 1 april 2018 staan 16% minder woningen te koop in vergelijking met dezelfde peildatum in 2017. Van alle woningtypen is het beschikbare aanbod van appartementen het sterkst teruggelopen, tussen begin 2016 en begin 2018 worden er 338 appartementen minder aangeboden. Vanuit de nieuwbouw vinden er forse toevoegingen aan het aanbod van appartementen plaats, per 1 april is meer dan een derde van het beschikbare aanbod een appartement.

Marktdruk

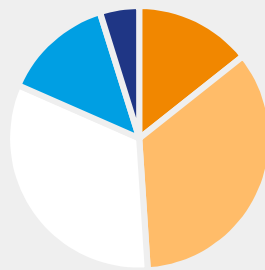
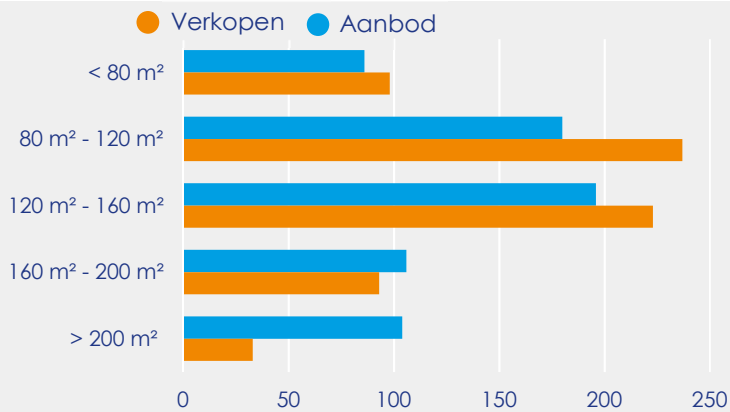
In het afgelopen kwartaal hebben er nagenoeg evenveel transacties plaatsgevonden als dat er aan het einde van dat kwartaal nog in het aanbod stonden. De verhouding daartussen is een indicator van de marktdruk en wordt de marktratio genoemd. In 's-Hertogenbosch bedraagt de ratio 101%, in dezelfde periode vorig jaar was de ratio nog 78%. In een jaar tijd zijn de marktverhoudingen steeds meer gespannen geworden.

Prijzontwikkeling

De mediane transactieprijs per vierkante meter ligt in deze regio boven het Nederlandse niveau. In 's-Hertogenbosch is in het eerste kwartaal een meterprijs van € 2.600 geregistreerd bij verkochte woningen, landelijk bedroeg de meterprijs € 2.550. Op jaarbasis blijft de prijsstijging in 's-Hertogenbosch wel achter bij het landelijk gemiddelde, in een jaar zijn de prijzen in deze regio met 4% toegenomen, bij een landelijke prijsstijging van maar liefst 10%.



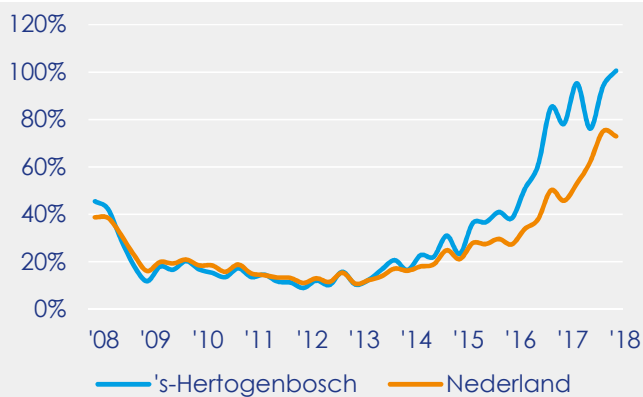
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

101%

Markratio

61 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 295.000

Mediane verkoopprijs

8%

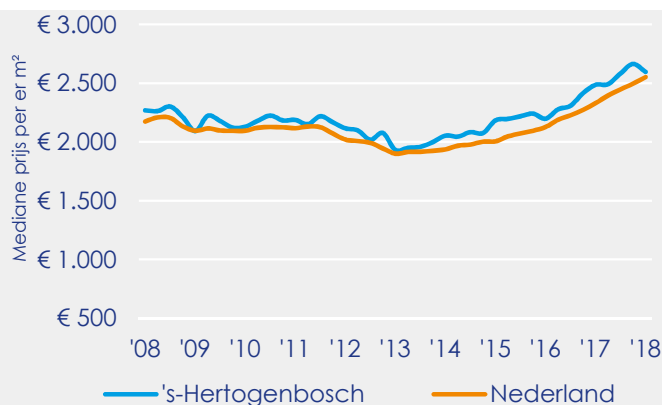
Vershil op jaarbasis

€ 2.600

Mediane meterprijs

€ 50

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



70.300

Woningen 1-1-2017

+ 1.890

Mutatie in 2016



Demografie

152.400

Inwoners 1-1-2017

+ 800

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Sint-Michielsgestel
- 2 Heusden
- 3 Vught

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

135 woningen

Nieuwbouwratio

11% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
353

Afname op jaarbasis
-9%

Woningaanbod
305

Afname op jaarbasis
-52%

Algemeen beeld

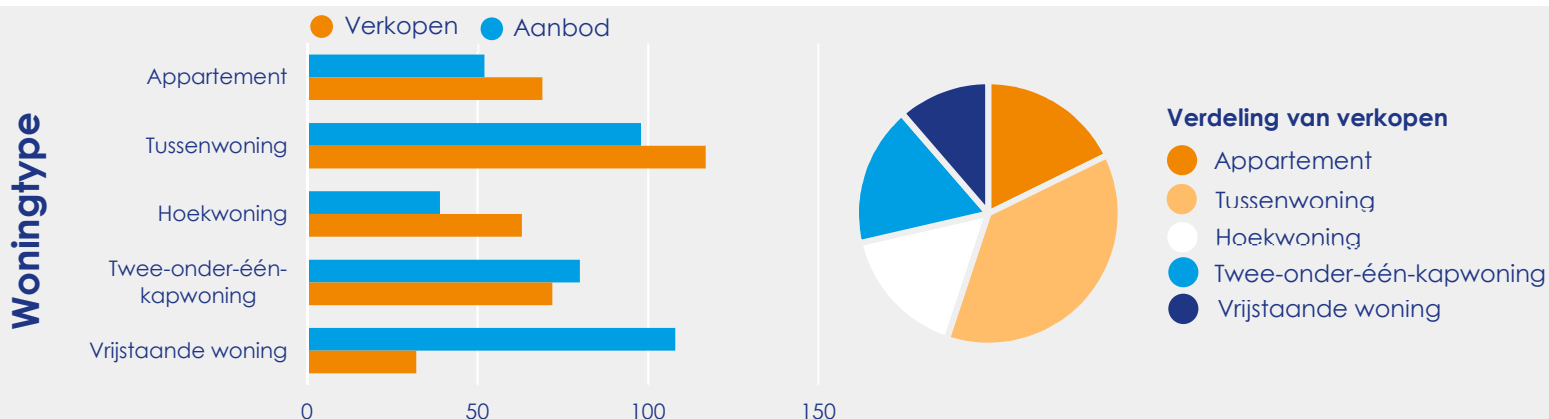
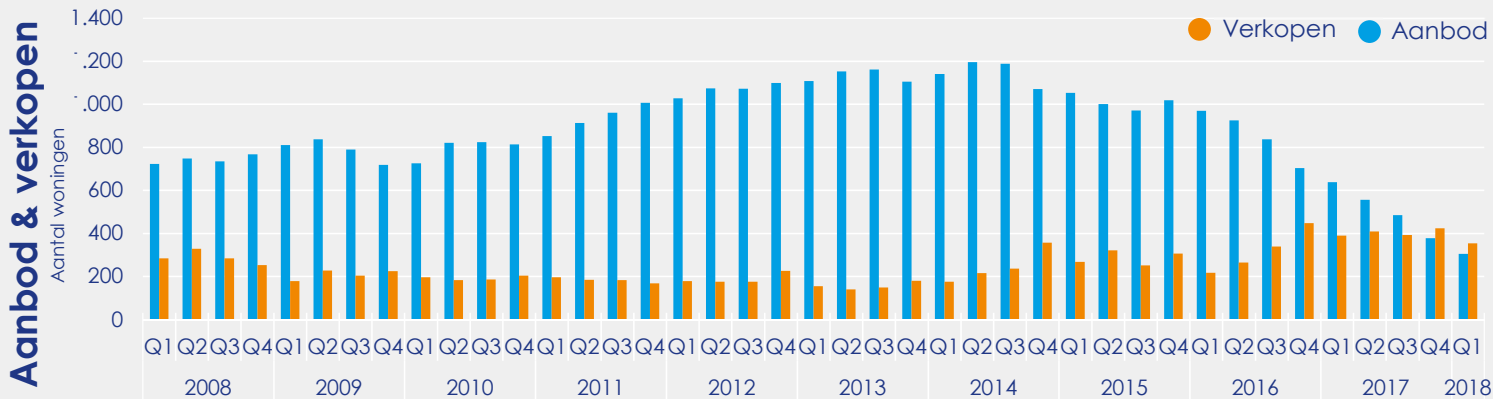
Het beschikbare aanbod van woningen in de koopsector is in het eerste kwartaal van 2018 fors afgenomen in Deventer. Per 1 april 2018 staan er 890 woningen minder te koop dan op het hoogtepunt in het tweede kwartaal van 2014. Toen bestond het aanbod nog uit 1.195 woningen, terwijl er afgelopen kwartaal maar 305 woningen te koop stonden. Het sterk dalende aanbod sorteert nog beperkt effect op het aantal transacties. Het eerste kwartaal kende een daling van het aantal verkopen van 9% op jaarbasis. Het aanbod wordt bovendien nauwelijks verruimd vanuit de nieuwbouw, 4% van het beschikbare aanbod betreft maar een nieuwbouwwoning. In 2017 bedroeg dit aandeel nog gemiddeld 7%. Woningkopers zijn grotendeels (70%) afkomstig uit de gemeente Deventer zelf. De verhuizingsdynamiek zal in de komende periode waarschijnlijk gaan vertragen door het tekort aan geschikt aanbod.

Marktdruk

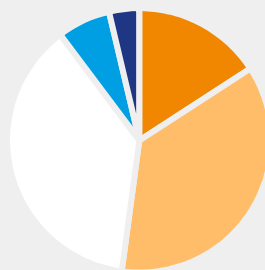
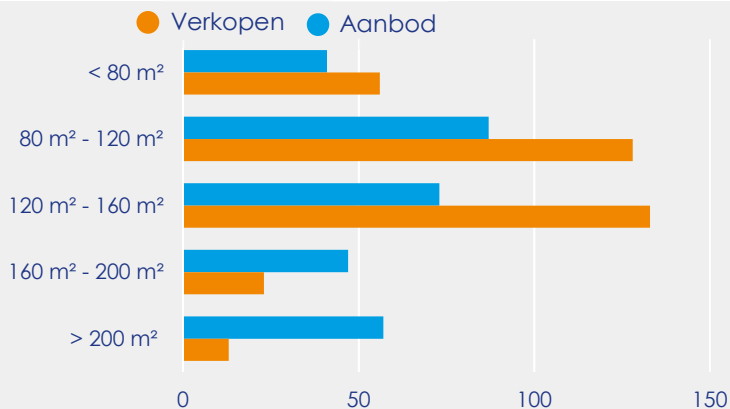
In het eerste kwartaal van 2018 typeert de Deventer woningmarkt zich als een gespannen markt. Met een markratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, van 116% is een nieuw hoogtepunt bereikt. Als gevolg van de beperkte toevoegingen aan het aanbod vanuit de nieuwbouw en de aanhoudend hoge transactievolumes zijn de verhoudingen in deze gemeente steeds krapper geworden. In verhouding tot de vraag schiet het aanbod van met name hoekwoningen te kort in Deventer.

Prijzontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter van een koopwoning is een jaar tijd met 9% gestegen. Voor het eerst sinds de start van de meting in 2008 komt de prijs boven de € 2.000 per vierkante meter uit. Het prijsniveau is in Deventer met € 2.075 nog fors lager dan de Nederlandse mediane meterprijs van € 2.550.



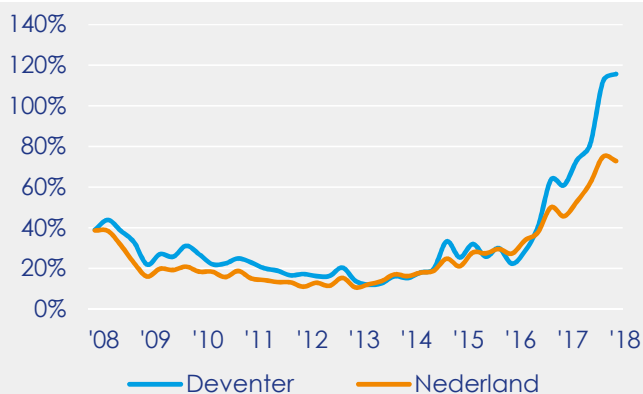
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

116%

Markratio

54 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 231.250

Mediane verkoopprijs

11%

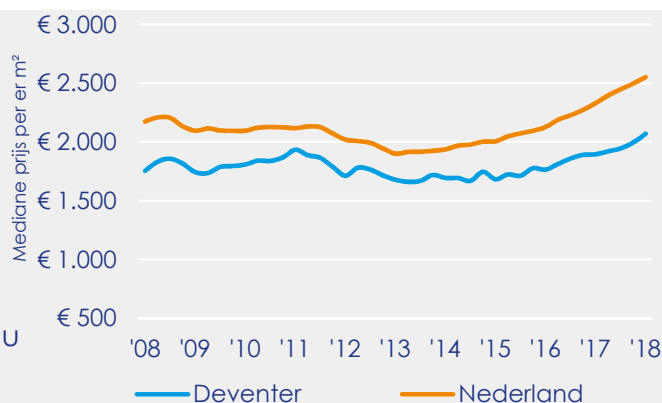
Vershil op jaarbasis

€ 2.075

Mediane meterprijs

- € 475

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



44.700

Woningen 1-1-2017

+ 1.010

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Voorst
- Apeldoorn
- Lochem

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



99.300

Inwoners 1-1-2017

+ 430

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

51 woningen

Nieuwbouwratio

4% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Rodenburg Woningmakelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
553

Toename op jaarbasis
20%

Woningaanbod
475

Afname op jaarbasis
-36%

Algemeen beeld

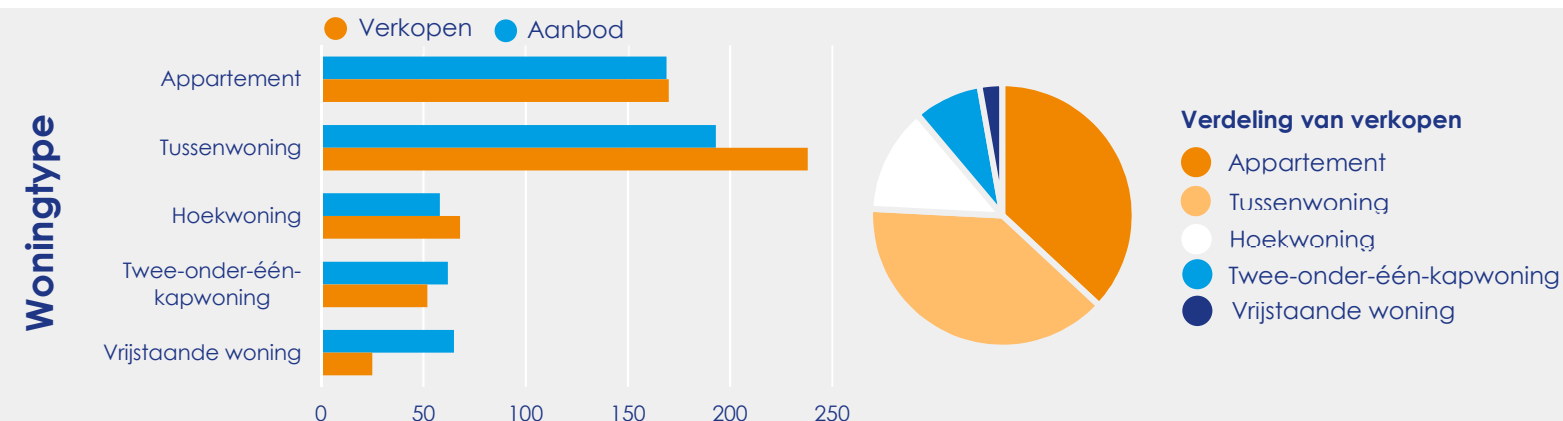
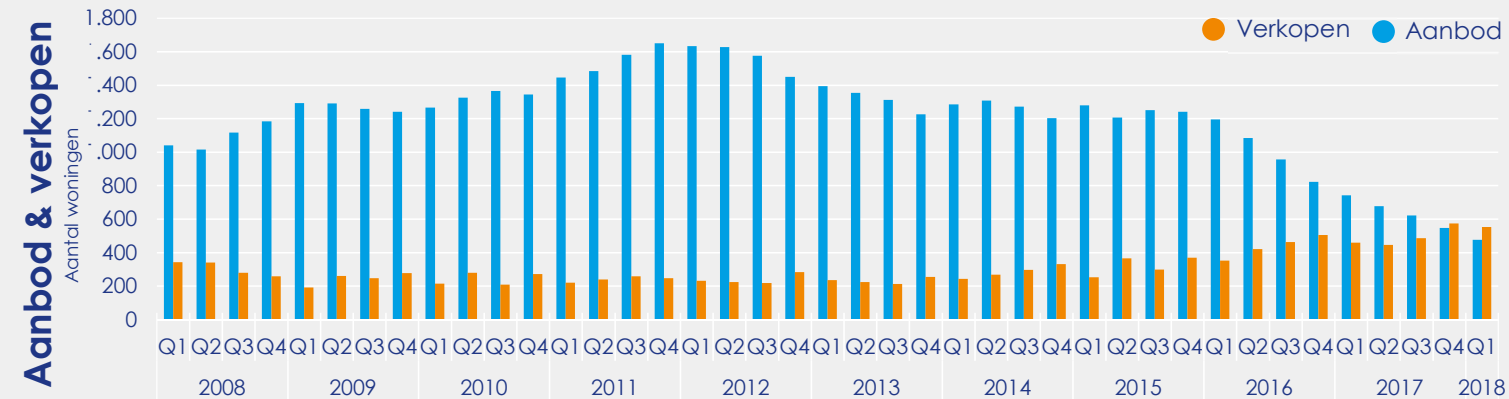
De woningmarkt in Dordrecht is in het eerste kwartaal van 2018 meer gespannen geworden. Een vijfde meer huishoudens zijn tot een aankoop overgegaan in vergelijking met het eerste kwartaal een jaar eerder. Vooral twee-onder-één-kapwoningen zijn erg in trek in Dordrecht in het afgelopen kwartaal. Door het aanhoudend hoge transactievolume is het aantal voor verkoop beschikbare woningen al 2,5 jaar aan het dalen. In het afgelopen kwartaal werd een voorlopig laagtepunt bereikt met 475 aangeboden woningen, circa een derde minder dan een jaar geleden. Goed nieuws voor de regionale woningmarkt is dat het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod het hoogste punt heeft bereikt sinds de start van de meting in 2008. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om de druk op de markt te verlichten in Dordrecht.

Marktdruk

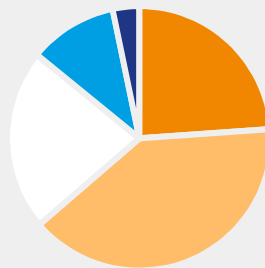
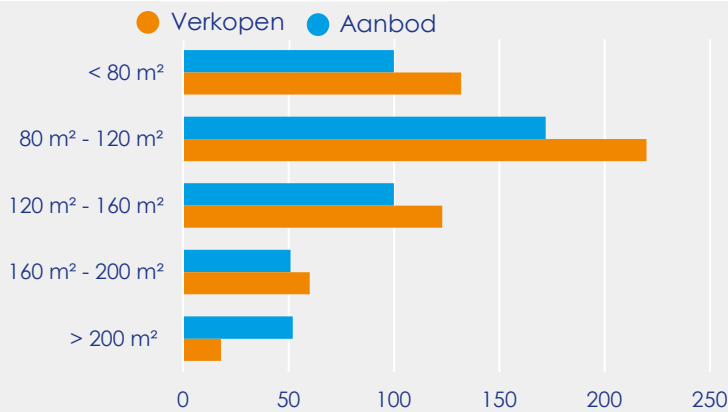
Door het toenemende aantal verkopen en het teruglopende aanbod is de marktdruk in Dordrecht zeer hoog. De marktratio als indicator voor marktdruk wordt berekend door het aantal verkopen te delen door het beschikbare aanbod. In het afgelopen kwartaal komt de ratio uit op 116%, in dezelfde periode vorig jaar bedroeg de ratio nog 62%. De marktdruk is in Dordrecht eveneens fors hoger dan het Nederlandse beeld, met een ratio van 73%. Binnen de segmenten treedt de meeste krapte op bij hoekwoningen, in deze markt overtreft het aantal verkopen het beschikbare aanbod fors.

Prijzontwikkeling

Ondanks de hogere marktdruk in Dordrecht is zowel het absolute niveau van de vierkante meterprijs evenals de prijsstijging op jaarbasis lager dan het Nederlands gemiddelde. In Dordrecht is in het eerste kwartaal € 2.025 per vierkante meter woonruimte betaald, circa € 530 minder dan het landelijk niveau. Ook de prijsstijging blijft met 7% op jaarbasis achter bij het landelijk gemiddelde van 10%.



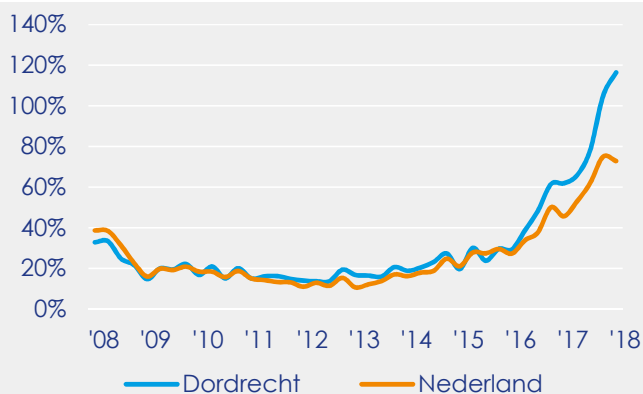
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

116%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 211.250

Mediane verkoopprijs

5%

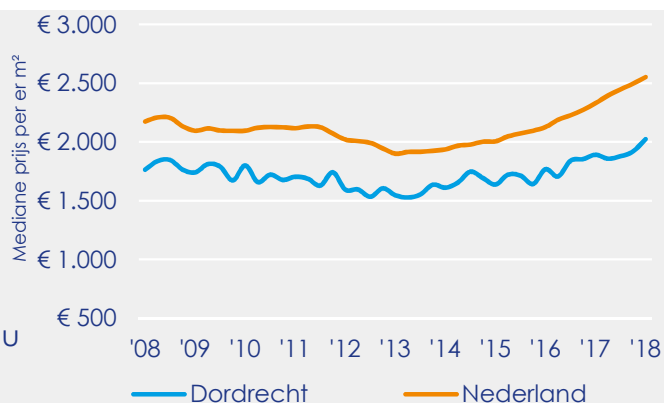
Vershil op jaarbasis

€ 2.025

Mediane meterprijs

- € 525

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



54.900

Woningen 1-1-2017

+ 20

Mutatie in 2016

Demografie



118.700

Inwoners 1-1-2017

-70

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Rotterdam
- Zwijndrecht
- Papendrecht

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

85 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Ooms Makelaars Dordrecht
Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
dordrecht@ooms.com
ooms.com

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten
876

Toename op jaarbasis
30%

Woningaanbod
700

Afname op jaarbasis
-8%

Algemeen beeld

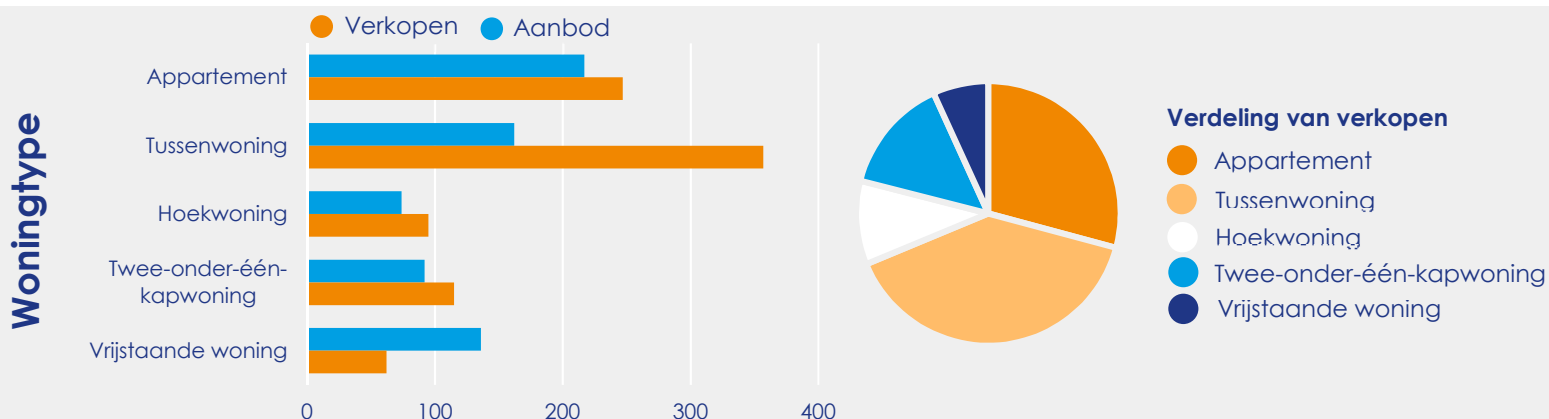
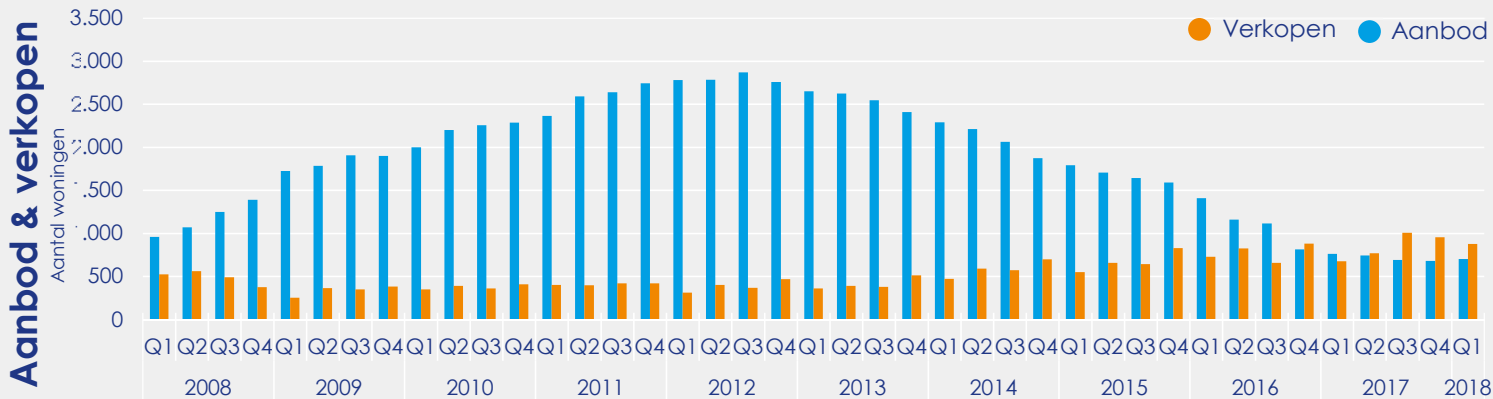
De woningmarkt in Eindhoven trekt in het eerste kwartaal van 2018 sterk aan. Het aantal verkopen van woningen is met bijna een derde toegenomen. De grote vraag naar tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen veroorzaakt deze forse transactiedynamiek in Eindhoven. Het aandeel nieuwbouwwoningen in het aantal verkopen is vergroot ten koste van het aandeel bestaande woningen. Het aantal transactie van nieuwbouwwoningen is in een jaar tijd meer dan verdriedubbeld. Deze ontwikkelingen aan de vraagkant sorteren effect in het aanbod. 8% minder woningen zijn per 1 april 2018 voor verkoop beschikbaar ten opzichte van dezelfde peildatum vorig jaar. Het aanbod van vrijstaande woningen is door de toegenomen vraag het sterkst afgenomen (-32%). Bijna 70% van de huishoudens verhuist binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven. De andere herkomstgebieden zijn vooral naburige gemeenten, zoals Veldhoven en Nuenen.

Marktdruk

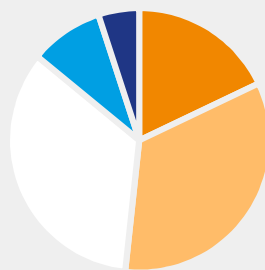
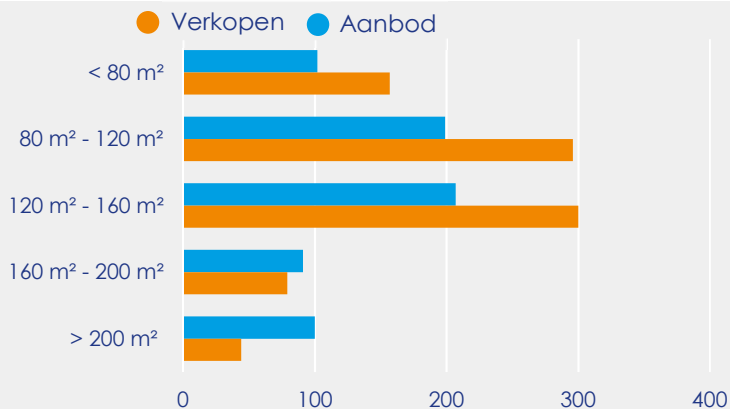
De combinatie van een toenemend aantal verkopen en een teruglopend aanbod leidt in het eerste kwartaal tot een hoge marktdruk. Inzicht in de marktdruk wordt verkregen door het gebruik van de marktratio, het aantal transacties gedeeld door het aanbod. Het afgelopen kwartaal kent een marktratio van 125% en is daarmee fors hoger dan de 89% die in het eerste kwartaal van vorig jaar werd genoteerd. Vooral tussenwoningen zijn erg in trek in Eindhoven, de ratio bedraagt in dit segment 182%.

Prijsontwikkeling

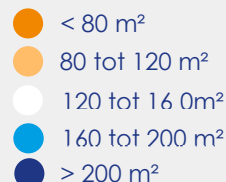
De toenemende vraag naar tussenwoningen uit zich ook in de mediane prijs per vierkante meter, deze is met 13% toegenomen in een jaar tijd. De prijsstijging over alle woningtypes heen is 10% in Eindhoven en ligt daarmee in lijn met het landelijk gemiddelde. De hoogste meterprijs wordt geregistreerd bij vrijstaande woningen (€ 3.000), tevens heeft in dit segment de sterkste prijsstijging plaatsgevonden met 17%.



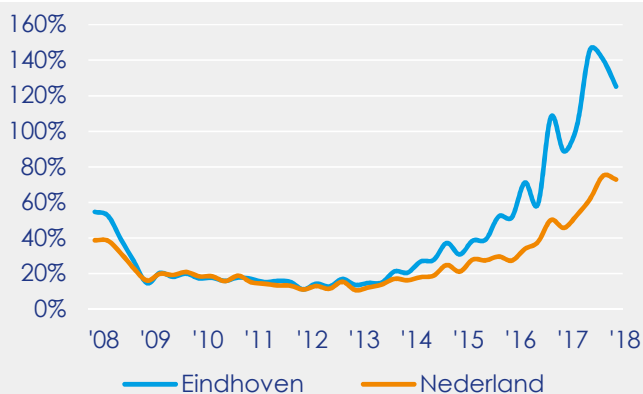
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

125%

Markratio

61 dagen

Mediane looptijd

+ 10 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 253.750

Mediane verkoopprijs

6%

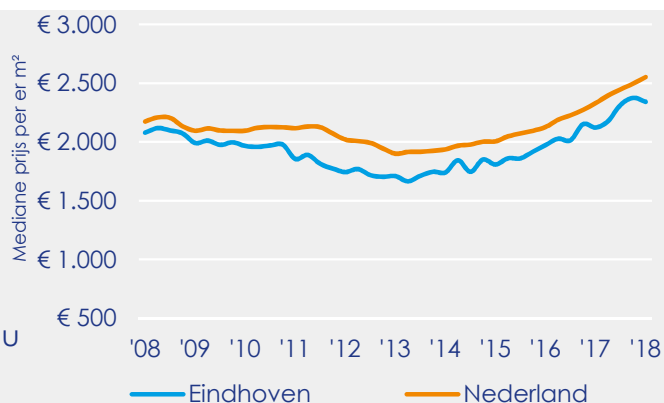
Verskil op jaarbasis

€ 2.350

Mediane meterprijs

- € 200

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



107.800

Woningen 1-1-2017

+ 1.080

Mutatie in 2016

Demografie



226.900

Inwoners 1-1-2017

+ 2.110

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Veldhoven
- Nuenen, Gerwen en Nederwetten
- Helmond

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

199 woningen

Nieuwbouwratio

27% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

376

Toename op jaarbasis

8%

Woningaanbod

795

Afname op jaarbasis

-39%

Algemeen beeld

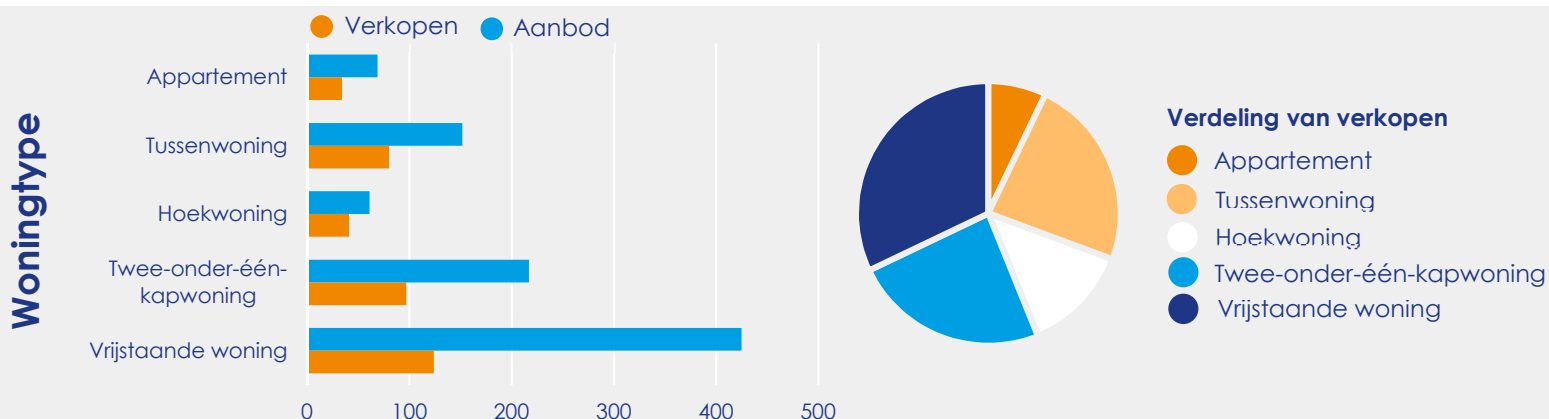
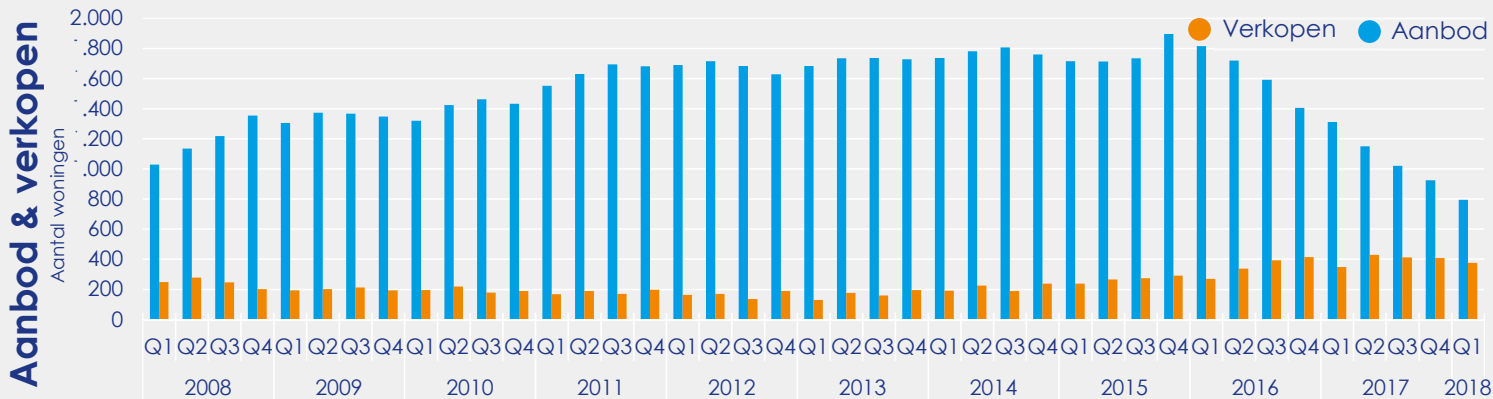
Het aantal voor verkoop beschikbare woningen loopt in Emmen sterk terug, ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is er 39% minder aanbod. In vergelijking met het voorgaande kwartaal is een aanboddaling van 14% zichtbaar. Sinds de start van de meting in 2008 is het aanbod nog nooit zo laag geweest. Het aanbod overtreft alsnog ruim de hoeveelheid transacties, waardoor er sprake is van een evenwichtige woningmarkt in Emmen. In het eerste kwartaal hebben 380 transacties plaatsgevonden, 8% minder dan in het voorgaande kwartaal. Met uitzondering van appartementen zijn in alle segmenten dit kwartaal minder woningen verkocht. De naburige gemeenten Coevorden en Borger-Odoorn zijn na Emmen zelf de belangrijkste herkomstgemeenten van huishoudens die in Emmen een woning kopen, met respectievelijk 5 en 3%. Het merendeel (76%) verhuist binnen de eigen gemeente.

Marktdruk

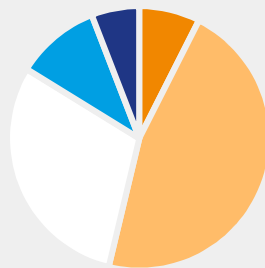
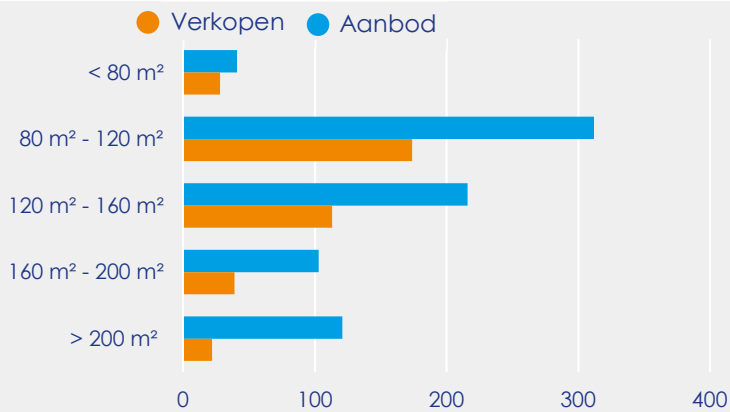
Sinds het begin van 2017 zijn de marktverhoudingen in Emmen krappere geworden. Dit komt tot uitdrukking in de marktratio, de verhouding tussen de transacties en het aanbod. De marktratio bedraagt in het eerste kwartaal 47%, wat nog duidt op een evenwichtige markt. Wanneer de aanboddaling volgend kwartaal verder doorzet is de verwachting dat ook in Emmen sprake gaat zijn van een verkopersmarkt. De keuze is het meest beperkt in de markt van tussenwoningen, met een ratio van 77%.

Prijsontwikkeling

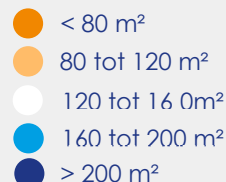
De mediane transactieprijs ligt in Emmen meer dan een ton lager dan het Nederlandse niveau. In het eerste kwartaal was de mediane prijs van verkochte woningen in Emmen € 172.000. Per vierkante meter kostte een woning € 1.500, een toename van 7% ten opzichte van vorig jaar.



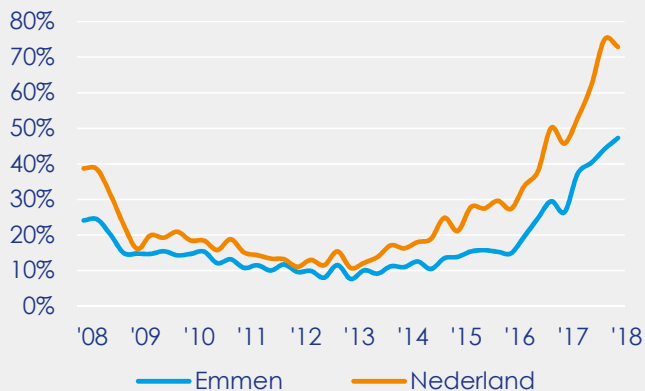
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

47%

Markratio

68 dagen

Mediane looptijd

-68 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 172.000

Mediane verkoopprijs

0%

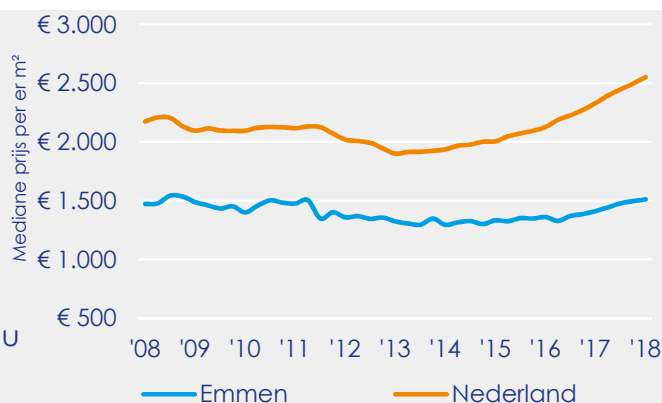
Verskil op jaarbasis

€ 1.500

Mediane meterprijs

- € 1.050

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



48.800

Woningen 1-1-2017

-330

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Coevorden
- 2 Borger-Odoorn
- 3 Westerwolde

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



107.500

Inwoners 1-1-2017

-90

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

-700

Totale huishoudensontwikkeling

-300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

2 woningen

Nieuwbouwratio

2% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Hoofdstraat 150
7811 EW Emmen
emmen@lamberink.nl
lamberinkemmen.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

389

Afname op jaarbasis

-7%

Woningaanbod

552

Afname op jaarbasis

-30%

Algemeen beeld

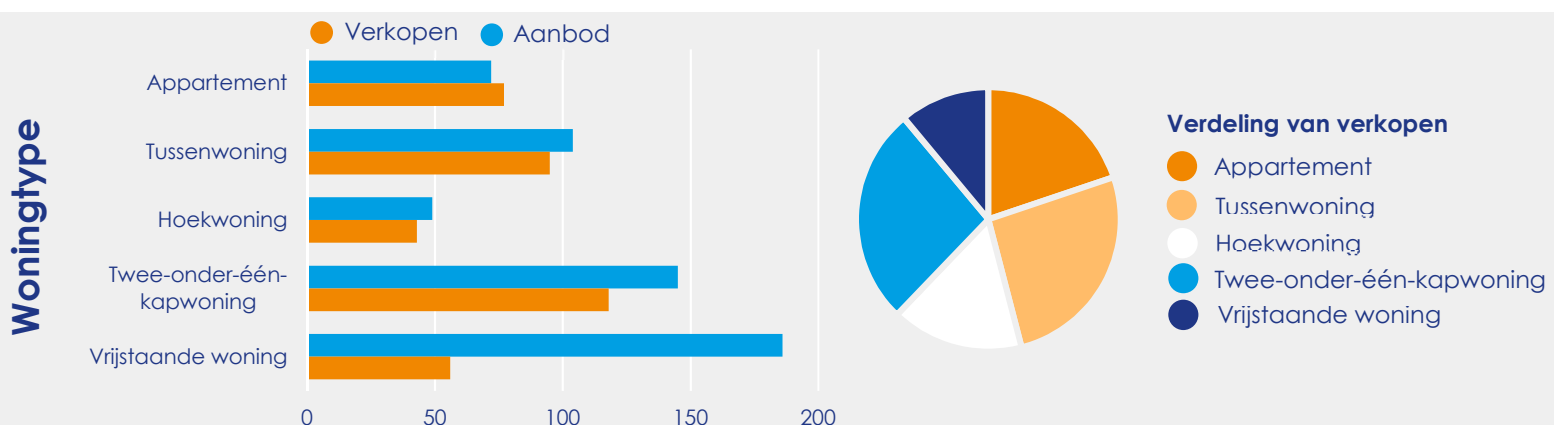
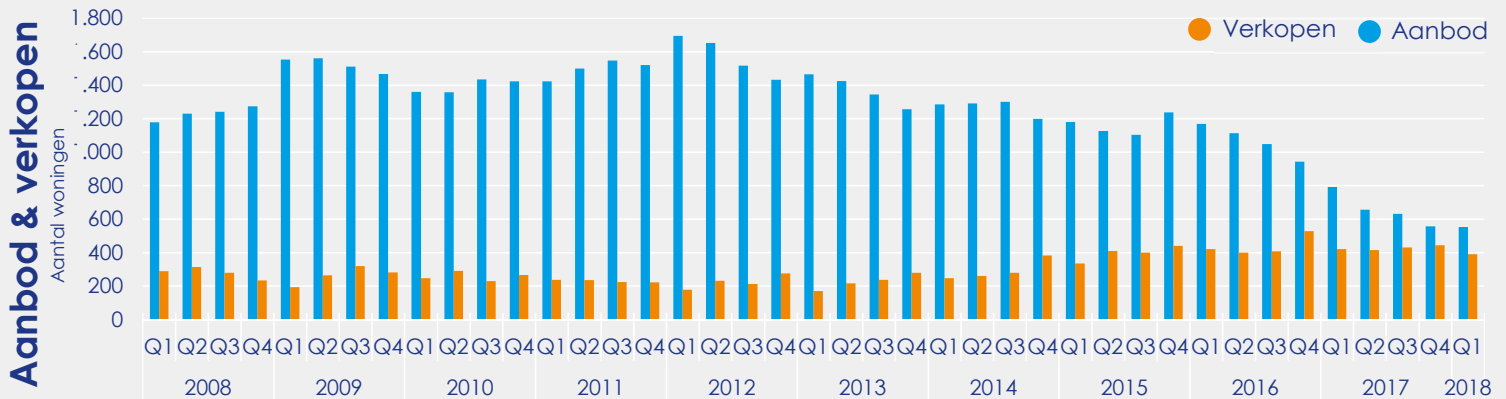
De dynamiek op de woningmarkt in Enschede stagneert in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen bereikt een historisch laagtepunt van 552 aangeboden woningen. Hiermee wordt op jaarbasis een afname van het aanbod van bijna een derde geregistreerd. Een verklaring is het lagere aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod, maar liefst de helft minder in vergelijking met vorig jaar. Het transactievolume neemt eveneens af in Enschede, er zijn 7% minder woningen verkocht ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. De verkochte woningen komen grotendeels in handen van kopers die oorspronkelijk uit Enschede komen, meer dan 80% is in 2017 binnen de regio verhuisd. Nog geen 3% van de huishoudens komt uit Hengelo, na Enschede de belangrijkste herkomstgemeente van huishoudens.

Marktdruk

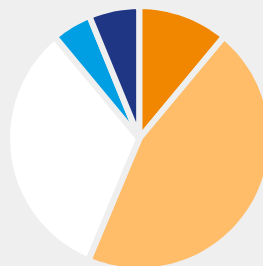
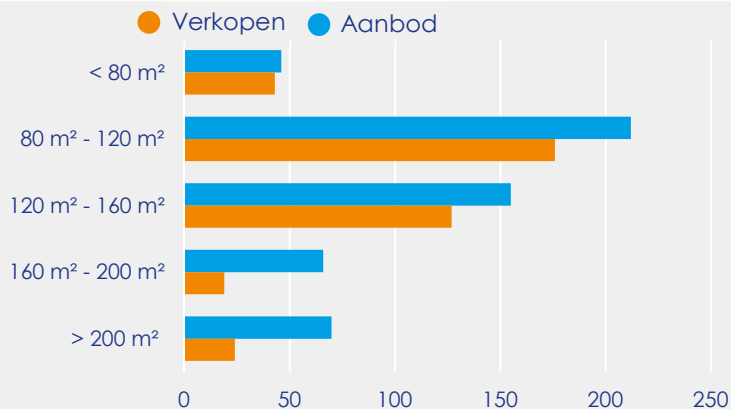
Door het afnemende aantal verkopen komt de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, in het eerste kwartaal uit op 70%. In het vierde kwartaal van 2017 was de druk op de markt hoger met een ratio van 80%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal van vorig jaar is er wel sprake van een toename van de marktdruk, de marktratio bedroeg begin vorig jaar nog 53%. Bij een uitsplitsing naar woningtype blijkt dat de vraag naar appartementen in Enschede het beschikbare aanbod overtreft, wat bij dat woningtype leidt tot een marktratio van 110%.

Prijzontwikkeling

De lage dynamiek op de Enschedese woningmarkt heeft een gematigde prijsstijging tot gevolg. In het eerste kwartaal is de mediane prijs per vierkante meter met 2% gestegen op jaarbasis. Voor een vierkante meter in een koopwoning is in het afgelopen kwartaal € 1.800 betaald. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 is het prijsniveau nog geen € 40 hoger komen te liggen. De ontwikkeling van de prijzen blijft in deze regio achter bij het landelijk gemiddelde, op jaarbasis is het landelijke prijsniveau met maar liefst 10% gestegen.



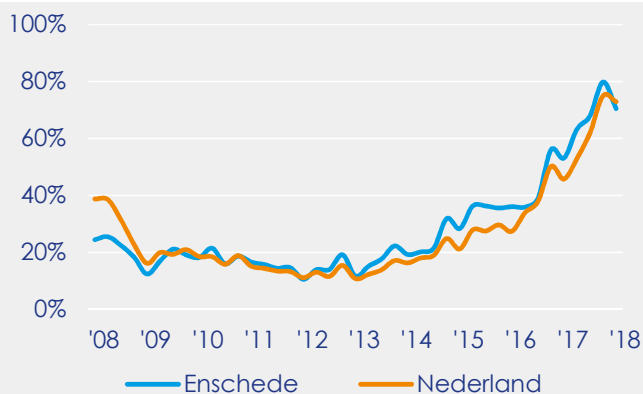
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

70%

Marktratio

56 dagen

Mediane looptijd

-7 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 204.250

Mediane verkoopprijs

-4%

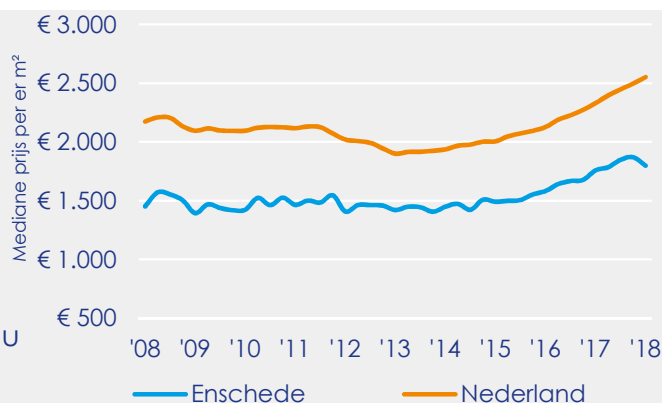
Vershil op jaarbasis

€ 1.800

Mediane meterprijs

- € 750

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



74.600

Woningen 1-1-2017

-490

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Hengelo
- Losser
- Oldenzaal

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



158.100

Inwoners 1-1-2017

-210

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 700

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

32 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Snelder Zijlstra Makelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

675

Afname op jaarbasis

-13%

Woningaanbod

360

Afname op jaarbasis

-19%

Algemeen beeld

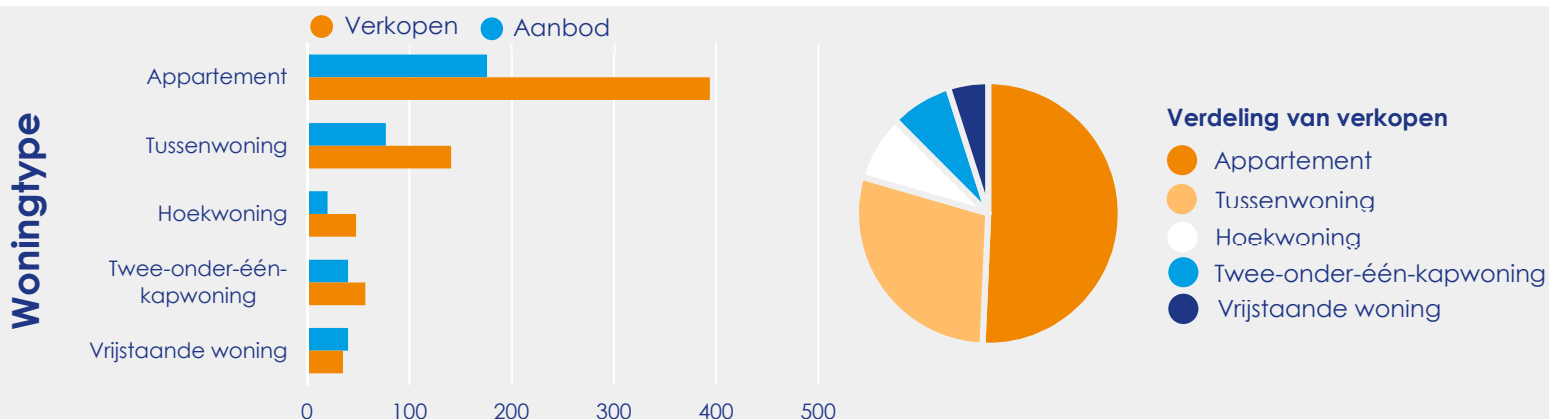
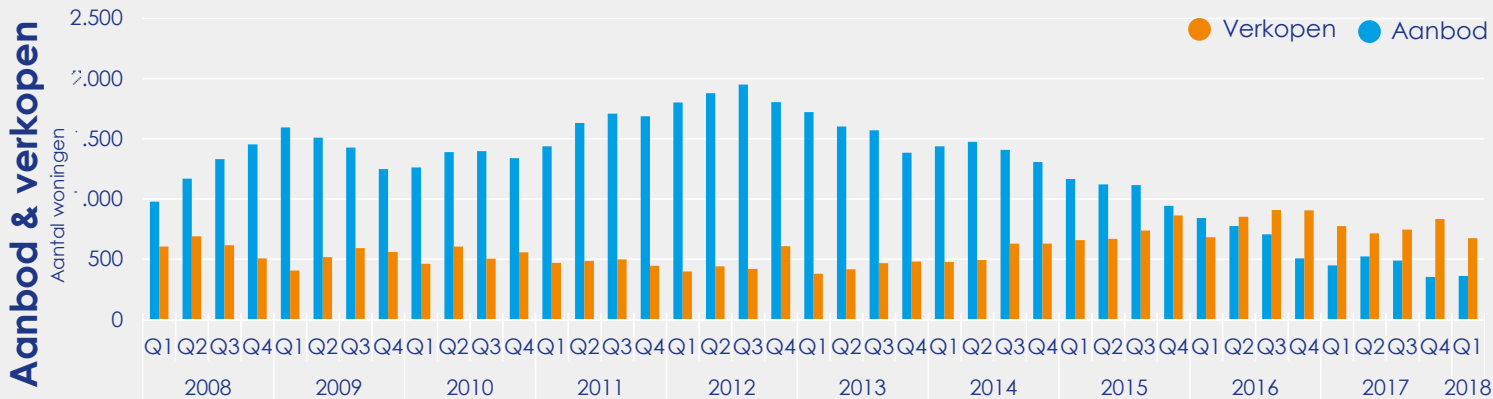
In de gemeente Groningen is het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2018 sterk afgenomen. Sinds het tweede kwartaal van 2015 zijn er niet meer zo weinig woningen van eigenaar gewisseld. De oorzaak voor het stagnerende aantal verkopen ligt in het beperkte beschikbare aanbod. Dit lage aanbodvolume leidt tot een krappe markt waarin woningzoekers een beperkte keus hebben. Met name in de categorie woningen met een oppervlakte kleiner dan 120 m² is het aanbod schaars en de vraag hoog. Door de krapte in dit segment ervaren vooral starters moeilijkheden om de woningmarkt te betreden. Als studentenstad kent Groningen juist veel starters die na hun studie in Groningen willen blijven wonen. Het nieuwbouwaanbod sluit echter niet aan op deze vraag naar kleinere woningen, maar 3 van de 49 aangeboden nieuwbouwwoningen heeft een oppervlakte kleiner dan 120 m². Een oplossing om de druk op dit deel van de markt te verlichten is het plegen van meer nieuwbouw in het kleinere segment.

Marktdruk

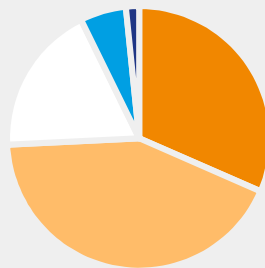
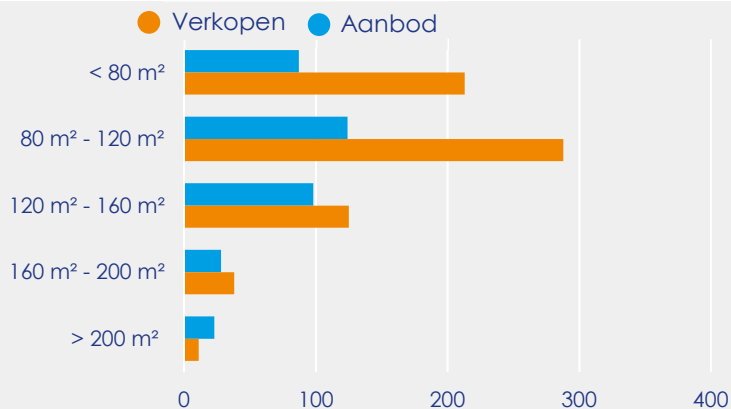
De afname van het aanbod heeft dit kwartaal geleid tot een lagere marktratio dan vorig kwartaal, 188% versus 236%. Dit neemt echter niet weg dat de druk op de Groningse woningmarkt nog bijzonder hoog is, zeker in vergelijking met de omliggende regio's.

Prijzontwikkeling

De grote marktdruk heeft een sterk opwaarts effect op het prijsniveau. Ten opzichte van vorig jaar is de mediane meterprijs met een tiende toegenomen. Met bijna € 2.300 per vierkante meter kent de Groningse woningmarkt een lager niveau dan het Nederlands gemiddelde.



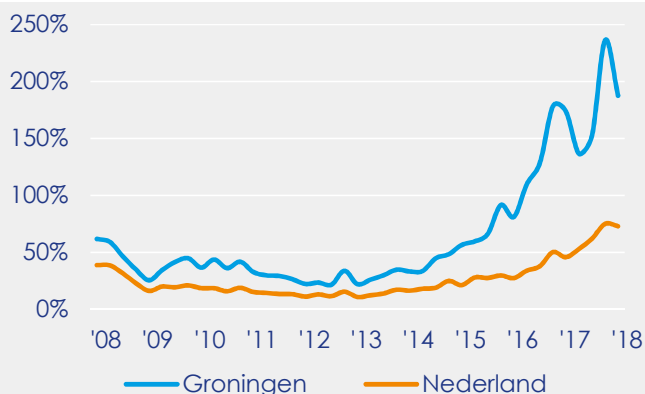
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

188%

Markratio

30 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 211.500

Mediane verkoopprijs

8%

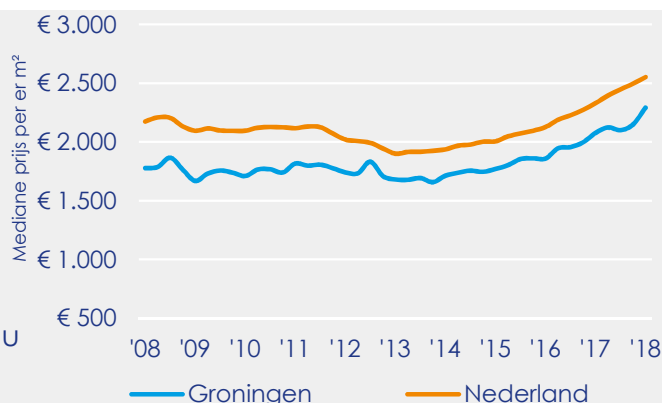
Vershil op jaarbasis

€ 2.300

Mediane meterprijs

- € 250

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



101.200

Woningen 1-1-2017

+ 1.920

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Tynaarlo
- 2 Haren
- 3 Noordenveld

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



202.600

Inwoners 1-1-2017

+ 1.680

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 10.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

58 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Westerkade 1
9718 AN Groningen
groningen@lamberink.nl
lamberinkgroningen.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
543

Afname op jaarbasis
-1%

Woningaanbod
306

Afname op jaarbasis
-26%

Algemeen beeld

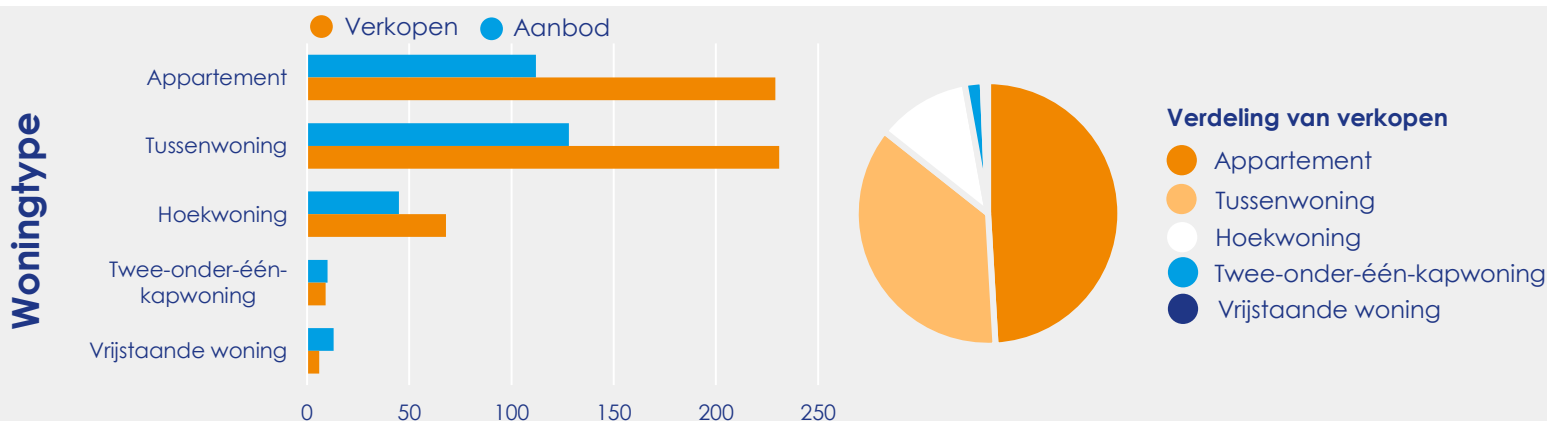
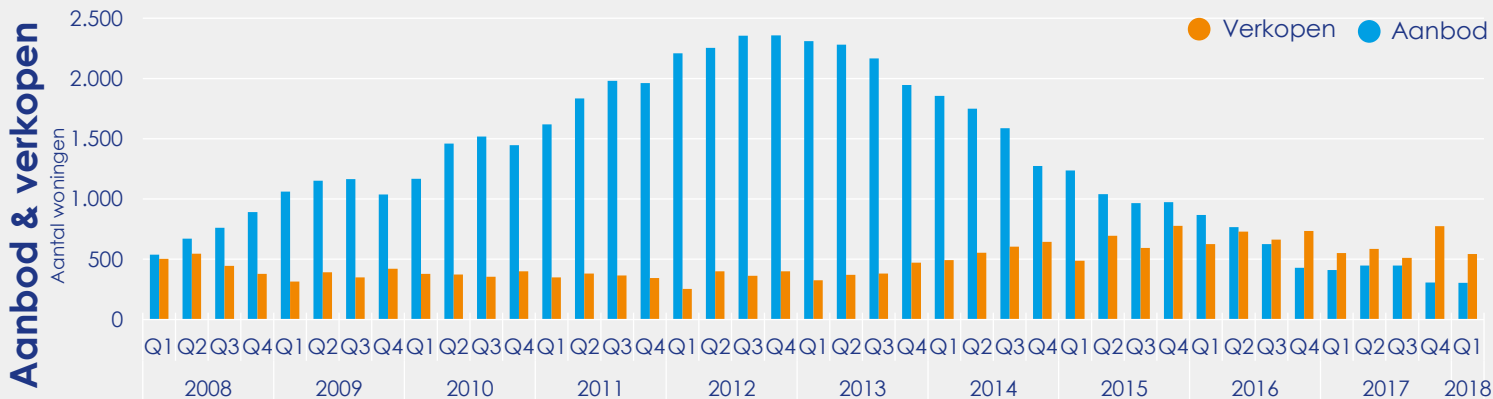
Haarlem vormt een belangrijk substituuat voor woningzoekers uit Amsterdam en dit sorteert een duidelijk effect op de woningmarkt in de gemeente. In 2017 was maar liefst 19% van de woningkopers afkomstig uit Amsterdam. De grote instroom in combinatie met de al bestaande woningvraag heeft geleid tot een forse aanboddaling, waardoor nog maar een beperkt aantal woningen beschikbaar is voor verkoop. Per 1 april 2018 staan nog 306 woningen in aanbod, een ruime afname ten opzichte van de 2.280 woningen die vijf jaar geleden te koop stonden. Het lage aanbodvolume wordt mede bepaald door de snelle doorlooptijd van de woningen. De mediane tijd dat een woning in aanbod staat totdat deze wordt verkocht is 35 dagen. Bij appartementen is deze looptijd met 26 dagen nog korter.

Marktdruk

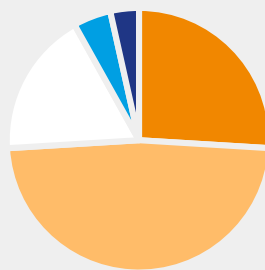
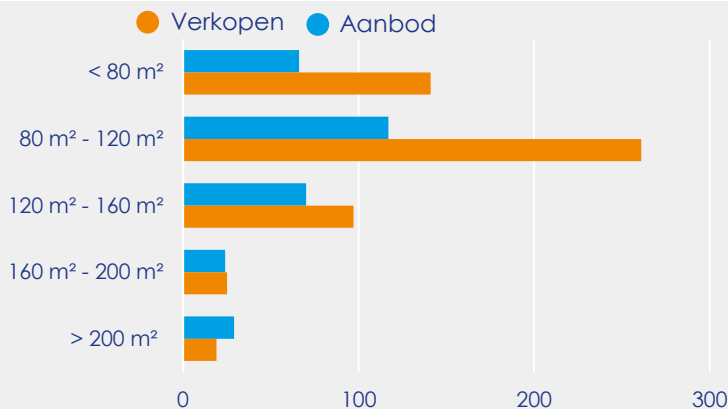
In de gemeente is sprake van een sterke mate van krapte op de woningmarkt. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, is maar liefst 177%. Dit is een terugval ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar dit wordt verklaard doordat trendmatig meer woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar dan in het eerste kwartaal van het jaar erna. Vergeleken met een jaar geleden is de marktratio ruim toegenomen, gezien deze in het eerste kwartaal van 2017 uitkwam op 134%. Over de hele breedte van de markt wordt krapte geregistreerd. Zelfs in het segment voor grotere woningen (groter dan 200 m²), waar van origine minder dynamiek is, is sprake van een verkopersmarkt.

Prijsontwikkeling

De krapte op de Haarlemse woningmarkt resulteert in een ruime stijging van het prijsniveau. Ten opzichte van een jaar geleden heeft een toename van 10% plaatsgevonden, wat vergelijkbaar is met de gemiddelde landelijke stijging. De meterprijs is in Haarlem echter circa € 1.000 hoger dan het gemiddelde van Nederland, waardoor de woningmarkt voor een deel van de woningzoekers moeilijk toegankelijk is.



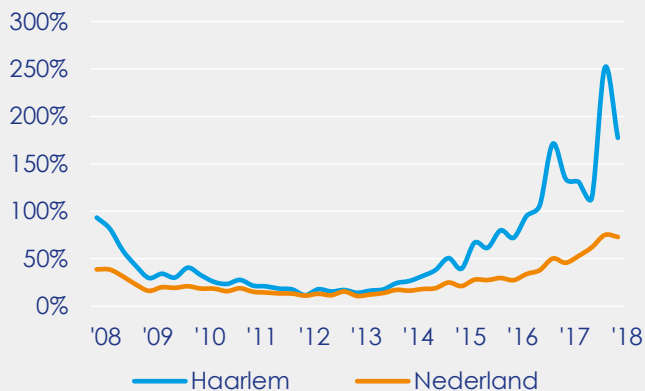
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

177%

Marktratio

35 dagen

Mediane looptijd

-14 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 345.750

Mediane verkoopprijs

10%

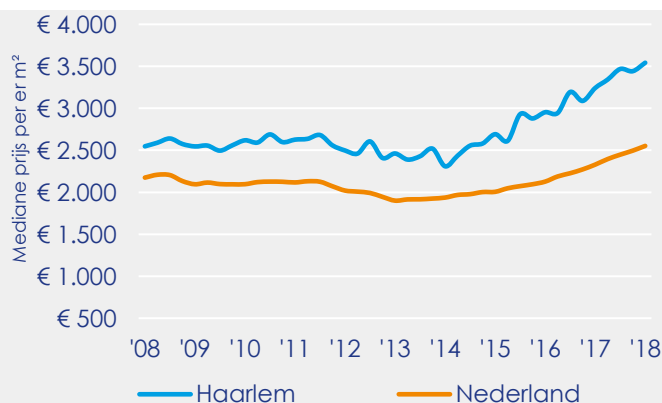
Verskil op jaarbasis

€ 3.550

Mediane meterprijs

€ 1.000

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



74.000

Woningen 1-1-2017

+ 360

Mutatie in 2016

Demografie



159.200

Inwoners 1-1-2017

+ 1.090

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Heemstede
- 3 Bloemendaal

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

60 woningen

Nieuwbouwratio

1% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
183

Toename op jaarbasis
12%

Woningaanbod
463

Afname op jaarbasis
-42%

Algemeen beeld

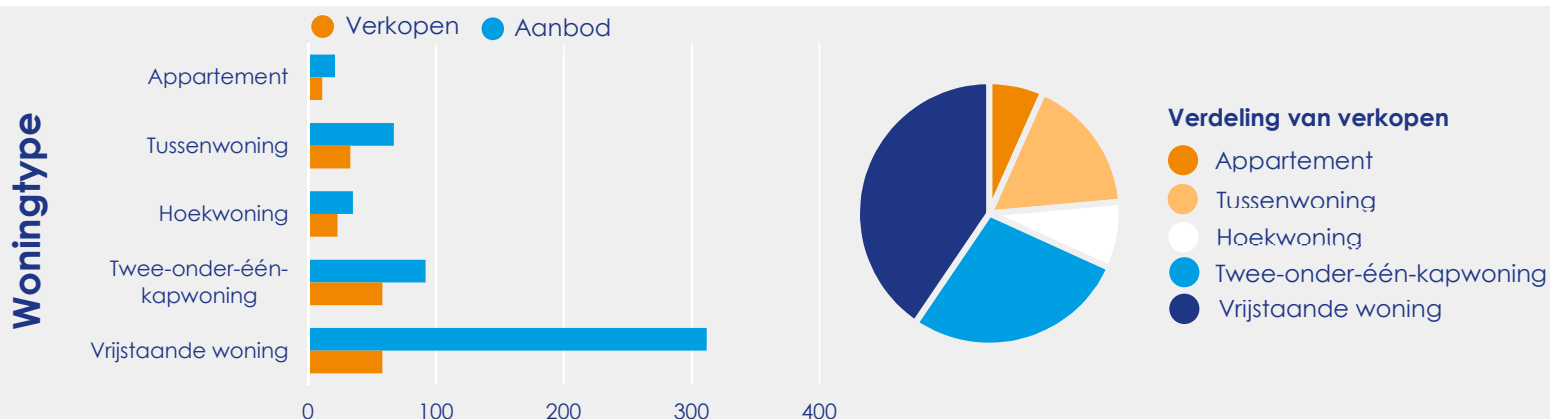
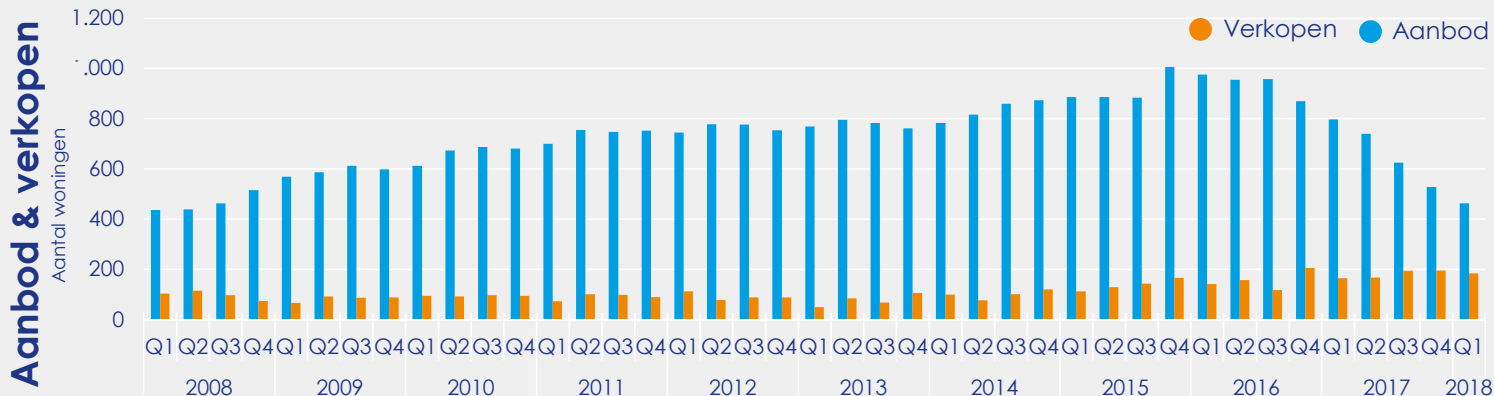
In Hardenberg komt de woningmarkt steeds meer in balans. Voor 2017 stonden er elk kwartaal veel meer woningen in het aanbod dan dat er vraag was. Gedurende 2017 is het aantal transacties elk kwartaal toegenomen, met een dalend aanbod tot gevolg. In het eerste kwartaal van 2018 is een situatie ontstaan waarin vraag en aanbod meer met elkaar in evenwicht zijn. In deze regio is een groot aantal vrijstaande woningen beschikbaar, meer dan 60% van het totale aanbod bestaat uit woningen in dit segment. Van de verkochte woningen is echter maar een derde vrijstaand. Er staan dus veel meer vrijstaande woningen in het aanbod dan dat er gevraagd worden in deze regio. Ondanks deze ruime markt bestaat meer dan de helft van het nieuwbouwaanbod uit vrijstaande woningen. Deze woningen hebben echter beperkte potentie in de huidige woningmarkt van Hardenberg, bijna driekwart van deze vrijstaande woningen staat al meer dan een jaar in het aanbod.

Marktdruk

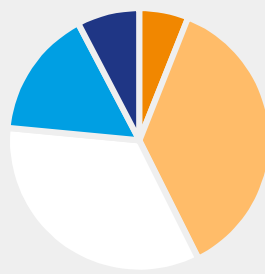
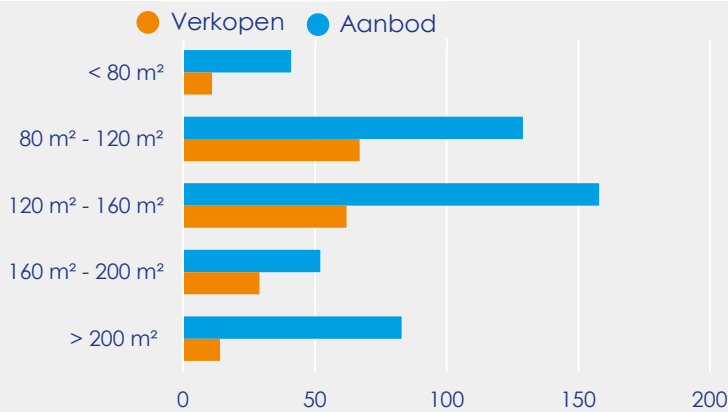
De marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, is in het eerste kwartaal in Hardenberg 40%, en staat daarmee op het hoogste niveau sinds de start van de meting in 2008. Gezien het ruime aanbod hebben kopers het nog altijd voor het zeggen in deze woningmarkt. De marktdruk is het hoogst onder appartementen, veroorzaakt door het beperkte aanbod in dit segment.

Prijsontwikkeling

De relatief ruime marktomstandigheden vertalen zich naar een laag prijsniveau in deze regio, de mediane transactieprijs was in het eerste kwartaal van 2018 € 234.500. Deze prijs ligt ongeveer 15% onder het Nederlandse niveau. Per vierkante meter woonruimte werd in Hardenberg een mediane prijs van € 1.750 betaald.



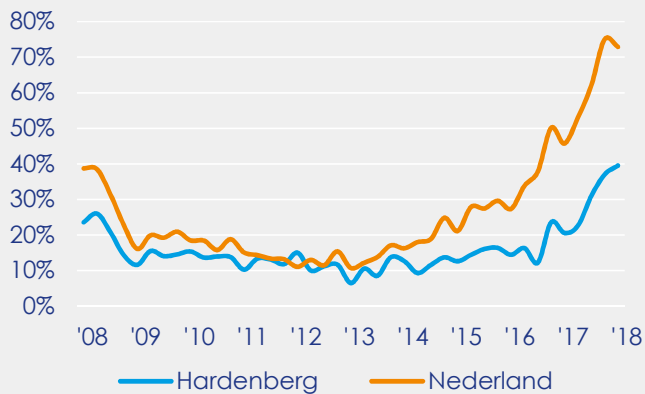
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

40%

Marktratio

155 dagen

Mediane looptijd

+ 20 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 234.500

Mediane verkoopprijs

11%

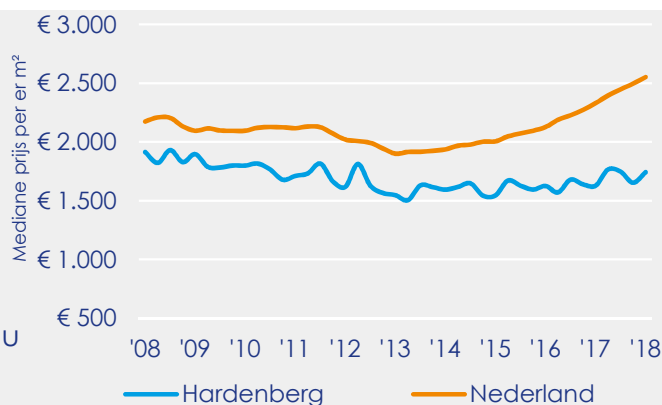
Verskil op jaarbasis

€ 1.750

Mediane meterprijs

- € 800

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



24.100

Woningen 1-1-2017

+ 250

Mutatie in 2016

Demografie

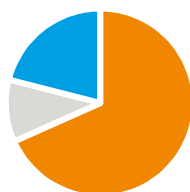


60.200

Inwoners 1-1-2017

+ 520

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Ommen
- Twenterand
- Midden-Drenthe

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

20 woningen

Nieuwbouwratio

11% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Lamberink Woningmakelaars
Lage Doelen 10
7772 BL Hardenberg
hardenberg@lamberink.nl
lamberinkhardenberg.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

436

Toename op jaarbasis

8%

Woningaanbod

850

Afname op jaarbasis

-30%

Algemeen beeld

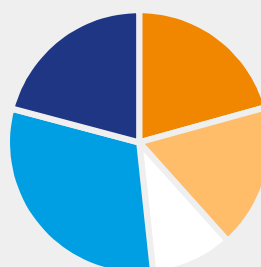
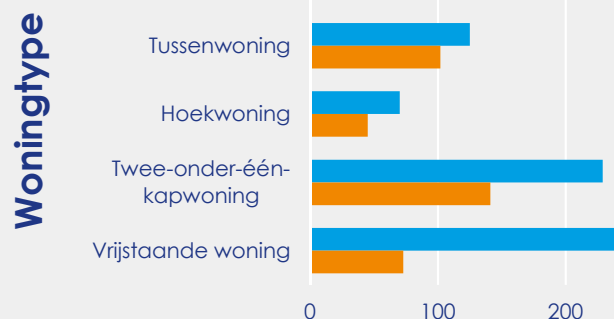
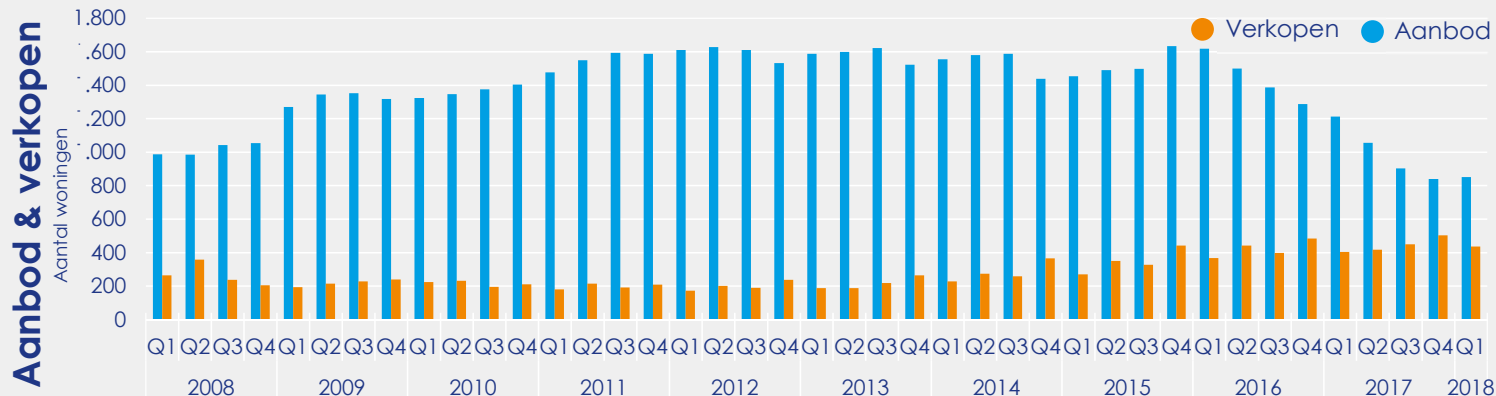
In de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne is het beschikbare aanbod van woningen in het eerste kwartaal afgenomen, bijna een derde minder woningen staan per 1 april 2018 te koop ten opzichte van een jaar eerder. De beschikbaarheid van appartementen is in het afgelopen jaar het sterkst afgenomen, nog 75 woningen van dit type staan aan het einde van het eerste kwartaal te koop. Het constant hoge aantal verkopen heeft geleid tot de sterke aanboddalingen in deze regio. In het eerste kwartaal zijn 8% meer woningen verkocht dan een jaar eerder. Het aantal verkochte vrijstaande woningen heeft als enige woningtype een daling doorgemaakt, in dit luxere segment zijn de verkoopcijfers echter veel volatieler dan bij de andere woningtypen. Opvallend in deze regio is het grote aantal nieuwbouwwontwikkelingen, maar liefst een vijfde van het totale aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Meer dan de helft van het nieuwbouwaanbod in de regio staat in Hengelo, meerdere vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het Woolderpark, Park Veldwijk en Groots Driene dragen in belangrijke mate bij aan het nieuwbouwaanbod in deze gemeente.

Marktdruk

Door een marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, van 51% kan de woningmarkt in de regio getypeerd worden als een verkopersmarkt. Toch is de marktdruk nog fors lager dan het Nederlandse niveau van 73%. Ondanks de vele nieuwbouwwontwikkelingen is het afnemende aanbod verantwoordelijk voor de meer gespannen verhoudingen in Hengelo, Hof van Twente en Borne. Met name appartementen worden voor veel potentiële woningkopers steeds schaarser, terwijl vrijstaande woningen nog een ruime beschikbaarheid kennen. Het aanbod lijkt daarmee niet goed aan te sluiten op de vraag in de regio.

Prijzontwikkeling

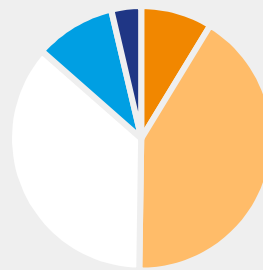
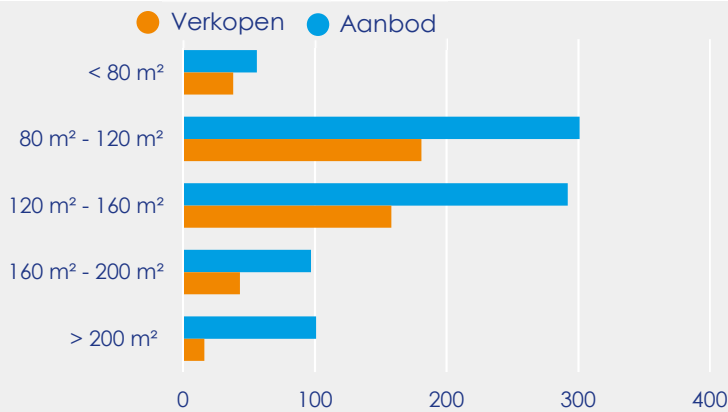
De mediane vierkante meterprijs is in de regio met 6% toegenomen, met een prijs van € 1.850 tot gevolg in het eerste kwartaal. Sinds het begin van de meting in 2008 is een dergelijk hoog prijsniveau nog niet voorgekomen.



Verdeling van verkopen

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning

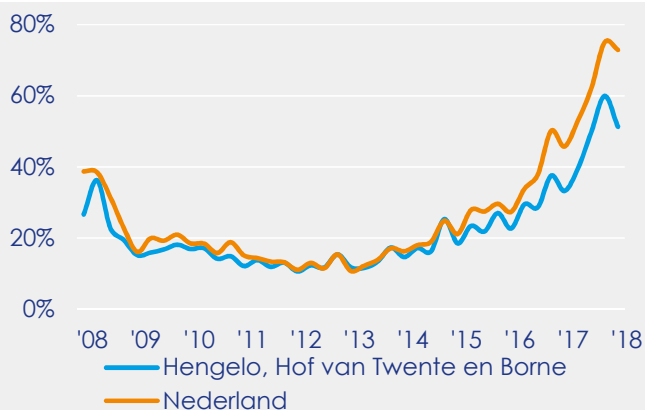
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

51%

Markratio

100 dagen

Mediane looptijd

-25 dagen

Verschil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 224.250

Mediane verkoopprijs

1%

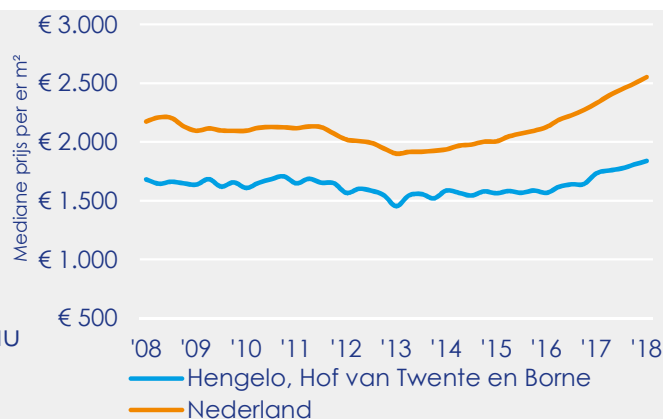
Verschil op jaarbasis

€ 1.850

Mediane meterprijs

- € 700

Verschil met landelijk niveau



Woningvoorraad



62.400

Woningen 1-1-2017

+ 340

Mutatie in 2016

Demografie



138.600

Inwoners 1-1-2017

+ 310

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Enschede
- 2 Almelo
- 3 Wierden

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

97 woningen

Nieuwbouwratio

20% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Snelder Zijlstra Makelaars
Borsestraat 1-101
7556 BA Hengelo
hengelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

347

Toename op jaarbasis

75%

Woningaanbod

211

Afname op jaarbasis

-7%

Algemeen beeld

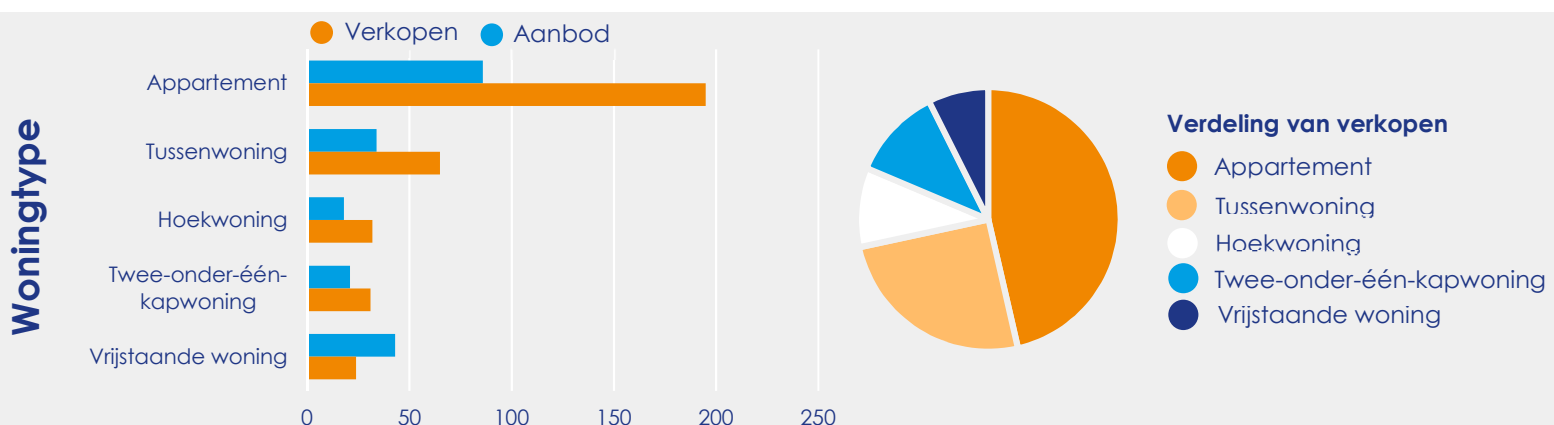
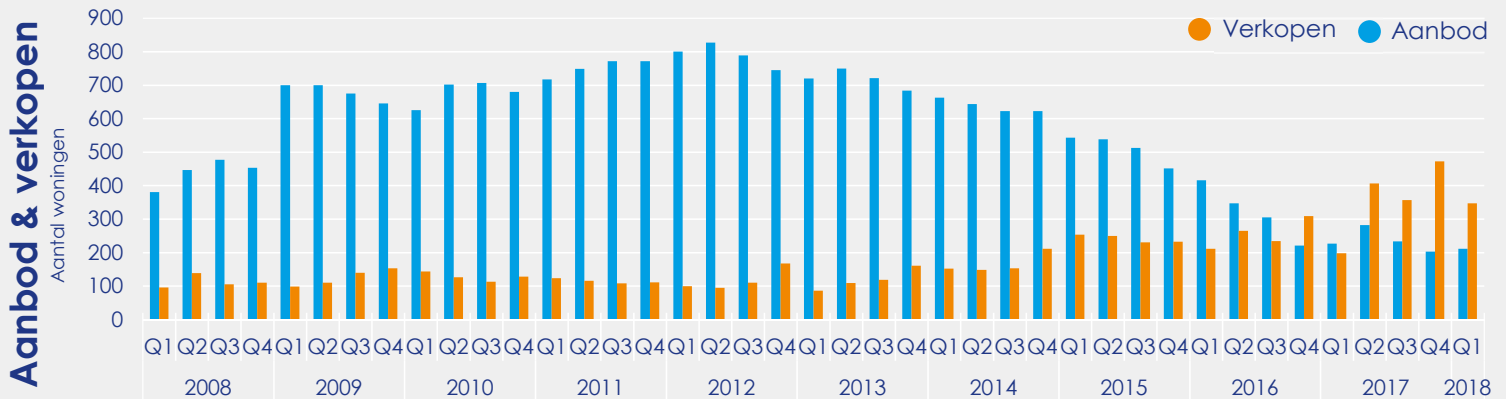
De vele nieuwbouwontwikkelingen in Hoorn resulteren in hoge verkoopcijfers. In het eerste kwartaal van 2018 zijn in totaal 347 woningen verkocht, een toename van maar liefst 75% ten opzichte van een jaar geleden. De verklaring voor de toename is volledig toe te schrijven aan de nieuwbouw, het aantal verkochte woningen in de bestaande bouw is nagenoeg gelijk gebleven. Nadat aan het begin 2017 het beschikbare woningaanbod op een historisch laagtepunt terecht kwam, zijn er vele nieuwbouwprojecten in aanbod gekomen. Het aantal nieuwbouwverkopten kende hierdoor een enorme toename, waardoor het transactievolume sindsdien ruim boven het aantal woningen in aanbod uitkomt. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Hoorn, in 2017 was dit bij 70% van de transacties het geval. Van de overige transacties zijn de herkomstgemeenten sterk verdeeld. Het grootste aandeel wordt met 4% gevormd door kopers uit Drechterland, waarna Amsterdam en Medemblik met beide 3% volgen.

Marktdruk

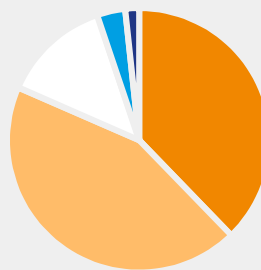
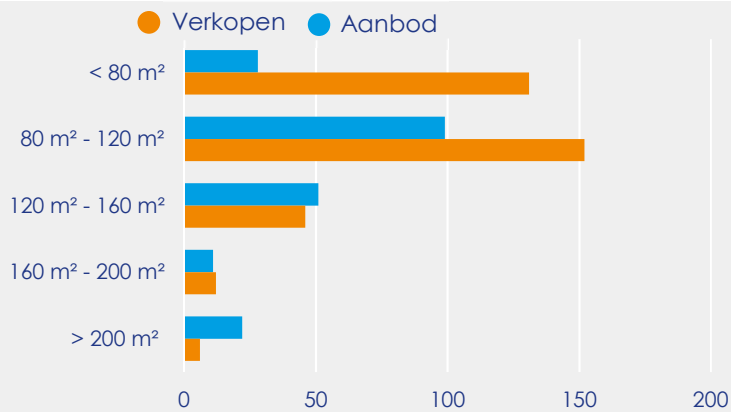
De verhouding tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen in dit kwartaal, oftewel de marktratio, is zeer hoog in de gemeente Hoorn. Dit kwartaal komt deze ratio uit op 164%, dat ruim hoger is dan het landelijke gemiddelde van 73%. Er is dus sprake van een sterke mate van krapte in de regio. Veel kopers kunnen dankzij de hoge nieuwbouwproductie alsnog met hun vraag in de regio terecht. Hierbij worden vooral appartementen ruimschoots verkocht, het transactievolume van dit woningtype is zelfs tweeënhalve keer zo hoog als het aantal appartementen in aanbod.

Prijzontwikkeling

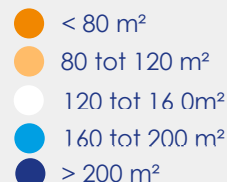
De hoge marktdruk leidt tot een ruime opwaartse beweging van het prijsniveau in Hoorn. Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane prijs per vierkante meter met maar liefst 17% gestegen naar circa € 2.450. Dit beeld wordt echter deels vertekend door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen, die over het algemeen een hoger prijsniveau kennen.



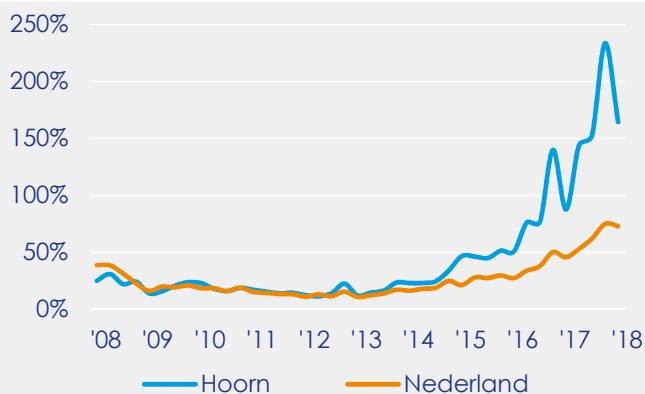
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

164%

Markratio

73 dagen

Mediane looptijd

+ 10 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 242.500

Mediane verkoopprijs

16%

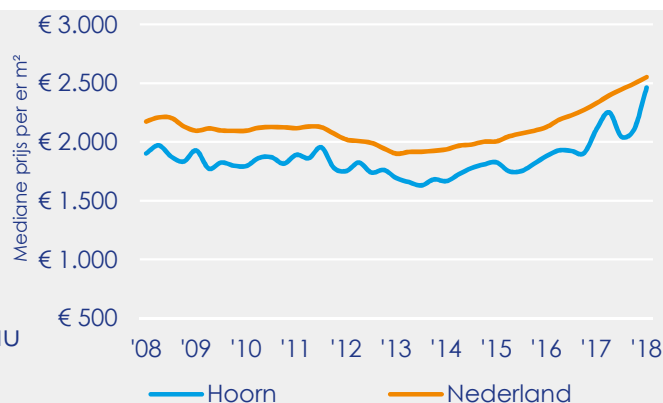
Verskil op jaarbasis

€ 2.450

Mediane meterprijs

- € 100

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



32.600

Woningen 1-1-2017

+ 220

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Drechterland
- Amsterdam
- Medemblik

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



72.500

Inwoners 1-1-2017

+ 320

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

171 woningen

Nieuwbouwratio

32% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
heerhugowaard@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

402

Afname op jaarbasis

-2%

Woningaanbod

557

Afname op jaarbasis

-38%

Algemeen beeld

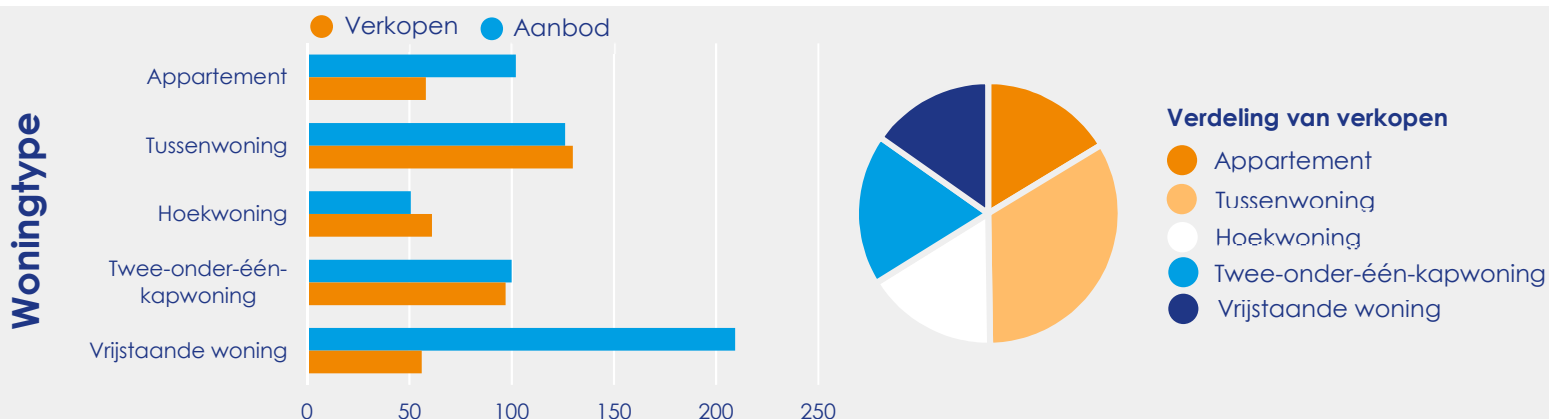
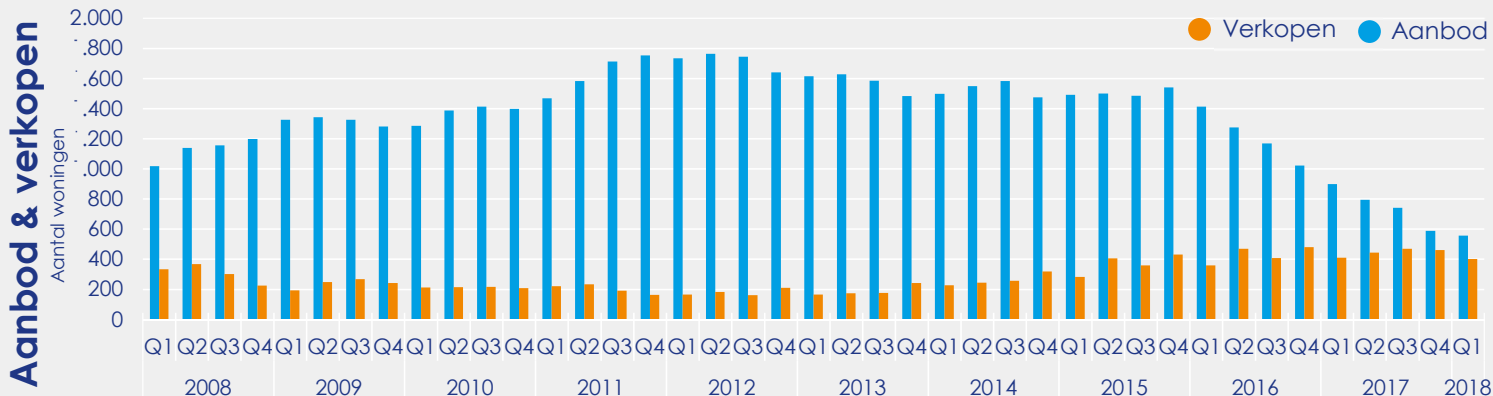
Het aantal woningverkopten in de gemeente Leeuwarden is redelijk stabiel. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 557 woningen verkocht. Het aanbod van beschikbare woningen is al sinds 2015 aan het krimpen. Zo stonden er in het derde kwartaal van 2015 nog 1.339 woningen te koop, per 1 april 2018 staan er nog slechts 557 woningen te koop. Dit is ook terug te zien in de mediane looptijd. Deze is afgenomen van 145 dagen twee jaar geleden tot 57 in het afgelopen kwartaal. Van het huidige aanbod is 85% bestaande bouw. Er staan slechts 50 appartementen te koop, een afname van 51% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Leeuwarden, in 2017 was dit maar liefst 71%. De instroom van buiten de gemeente is sterk verdeeld, het grootste aandeel wordt gevormd door kopers uit de naast gelegen gemeente Tytsjerksteradiel met 4%. Nieuwbouw in de gemeente Leeuwarden is nodig, met name de bouw van appartementen om verdere daling in het aanbod te voorkomen.

Marktdruk

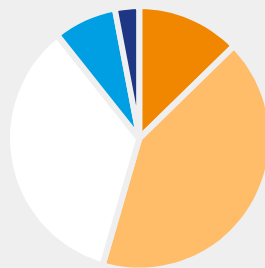
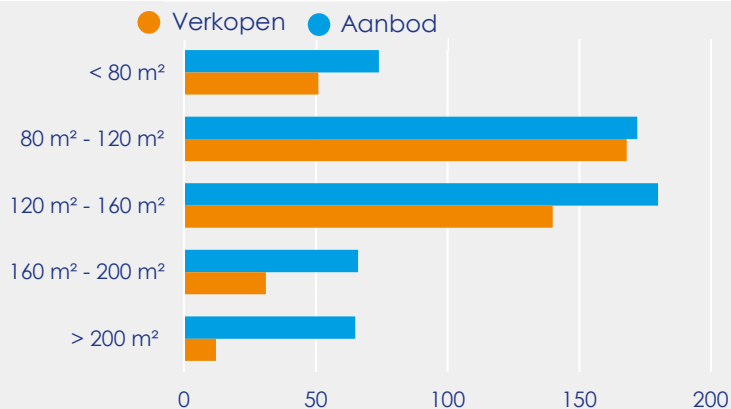
Het dalende aanbod in de gemeente heeft geleid tot krappere marktomstandigheden. Vooral bij appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is deze krapte te vinden. Vrijstaande woningen worden nog voldoende aangeboden en kennen van origine een lagere dynamiek. De marktratio, de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, komt uit op 72% wat vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.

Prijsontwikkeling

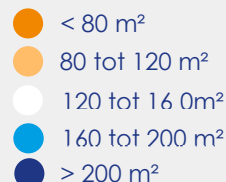
Ondanks het dalende aanbod, zit de mediane transactieprijs nog ver beneden het Nederlandse gemiddelde. Dit verschil blijft groeien, de prijsstijging ten opzichte van vorig jaar ligt op 6% tegenover het landelijk gemiddelde van 9%. De medianeprijs per vierkante meter bedraagt € 1.675, dit is € 875 lager dan het Nederlandse gemiddelde. Ook hier blijft de prijsstijging achter het landelijk gemiddelde.



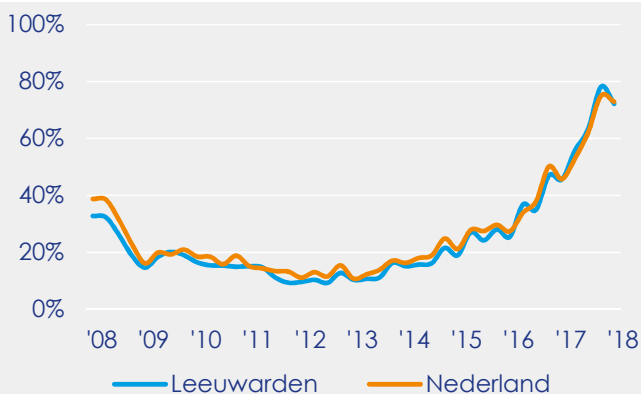
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

72%

Marktratio

57 dagen

Mediane looptijd

-23 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 186.250

Mediane verkoopprijs

6%

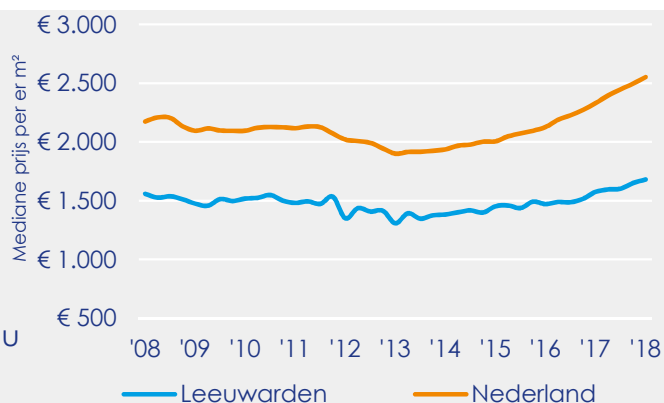
Verskil op jaarbasis

€ 1.675

Mediane meterprijs

- € 875

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



54.500

Woningen 1-1-2017

+ 220

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



108.700

Inwoners 1-1-2017

+ 770

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Tytsjerksteradiel
- 2 Waadhoeke
- 3 Súdwest-Fryslân

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 3.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.900

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

44 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkop

290

Afname op jaarbasis

-7%

Woningaanbod

193

Afname op jaarbasis

-35%

Algemeen beeld

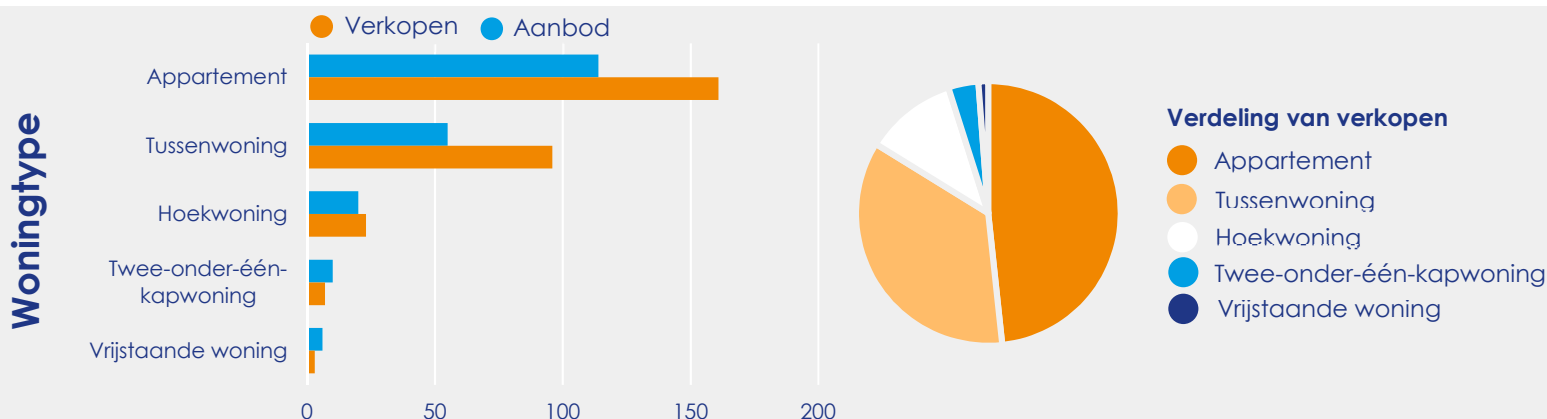
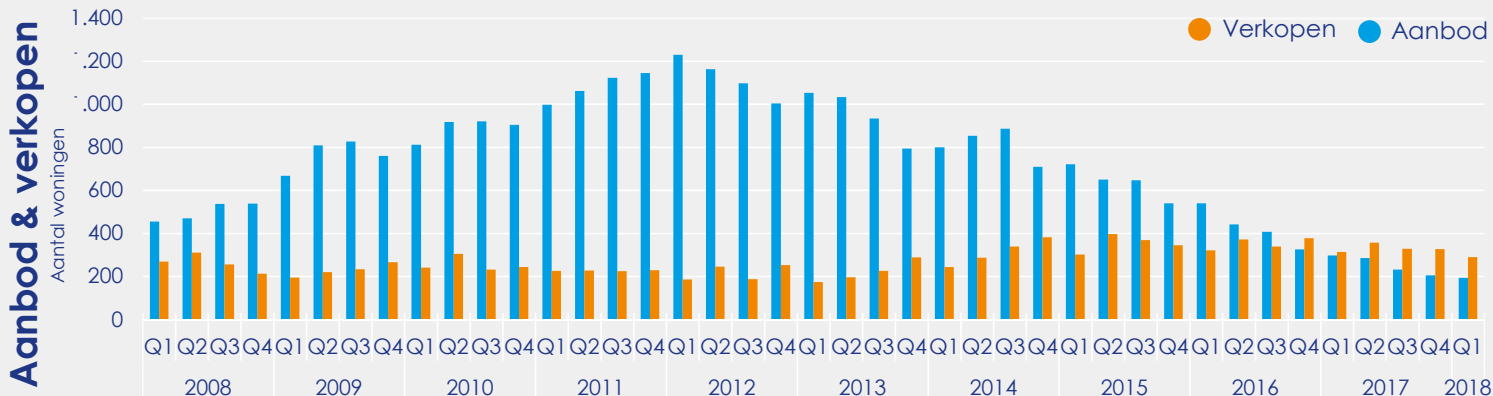
De Leidse woningmarkt kenmerkt zich door een sterke afname van het beschikbare aanbod. Vergeleken met 2017 staan er in het eerste kwartaal van 2018 ruim een derde minder woningen te koop. Het merendeel van de aangeboden woningen zijn appartementen. In het eerste kwartaal van 2016 stonden er maar liefst 3,5 keer zo veel appartementen te koop als in het afgelopen kwartaal. Het beperkte aanbod van dit type woningen belemmert veel starters om de Leidse woningmarkt te betreden. Terwijl in deze universiteitsstad juist een aanzienlijk deel van de vraag wordt uitgeoefend door studenten die na hun studie een wooncarrière willen starten in een koophuis. Het beperkte aanbod van appartementen leidt afgelopen kwartaal tot een stabilisatie van het aantal verkopen in dit segment, alsnog worden er ruim meer appartementen in een kwartaal verkocht dan dat er aan het eind van datzelfde kwartaal te koop staan. Om de vraag in dit segment op te vangen is er veel nieuwbouw gepleegd, nagenoeg alle aangeboden nieuwbouwpanden zijn een appartement. De starter zal hier echter weinig baat bij hebben gezien de gemiddelde vraagprijs van bijna 5 ton.

Marktdruk

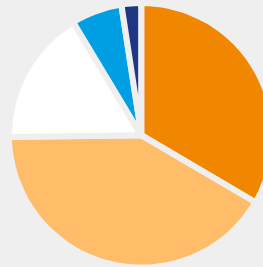
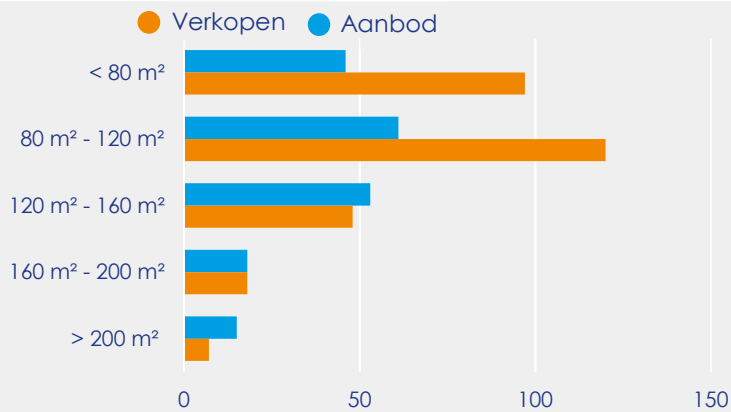
De marktratio wordt afgelopen kwartaal getemperd door het teruglopende aantal verkopen. De marktratio is de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod en bedraagt in het eerste kwartaal 150%. Waarschijnlijk is een lagere marktratio geen teken van een ruimere markt, maar eerder een teken van de toenemende mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het beschikbare aanbod. Doordat de potentiële woning koper geen geschikte woning kan vinden, gaat hij niet over tot een aankoop.

Prijzontwikkeling

De nog altijd hoge marktdruk blijft een opwaarts effect hebben op de mediane prijzen. In het eerste kwartaal is de mediane meterprijs met bijna een vijfde toegenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.



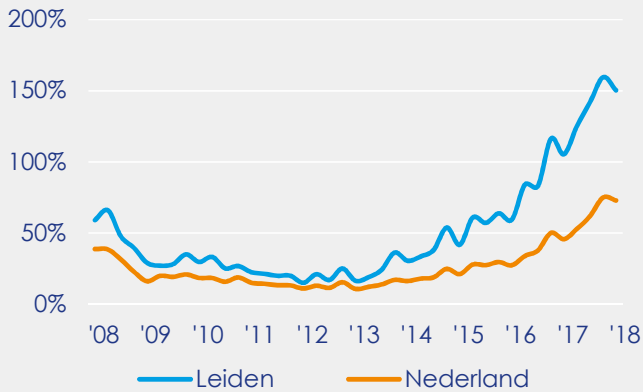
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

150%

Markratio

44 dagen

Mediane looptijd

-2 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 305.250

Mediane verkoopprijs

27%

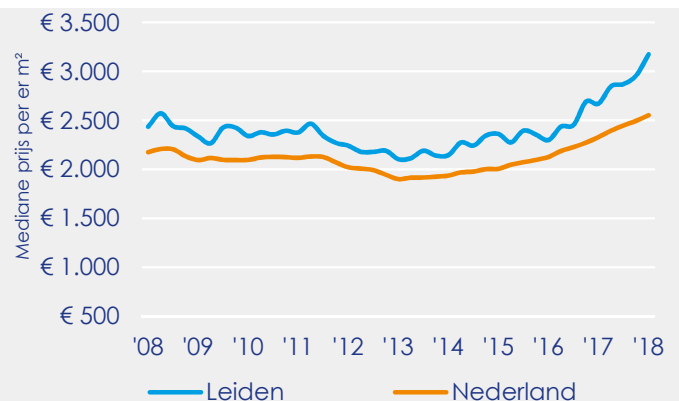
Verskil op jaarbasis

€ 3.175

Mediane meterprijs

€ 625

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



57.500

Woningen 1-1-2017

+ 840

Mutatie in 2016

Demografie



123.700

Inwoners 1-1-2017

+ 1.100

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Oegstgeest
- Leiderdorp
- Amsterdam

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 4.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

25 woningen

Nieuwbouwratio

13% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

255

Afname op jaarbasis

-3%

Woningaanbod

202

Afname op jaarbasis

-27%

Algemeen beeld

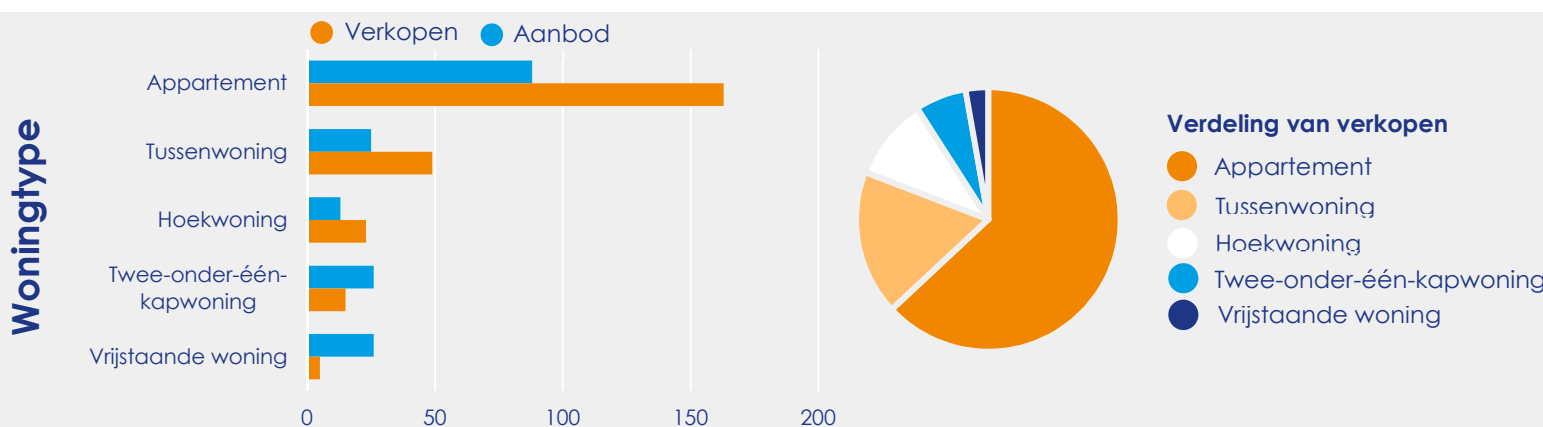
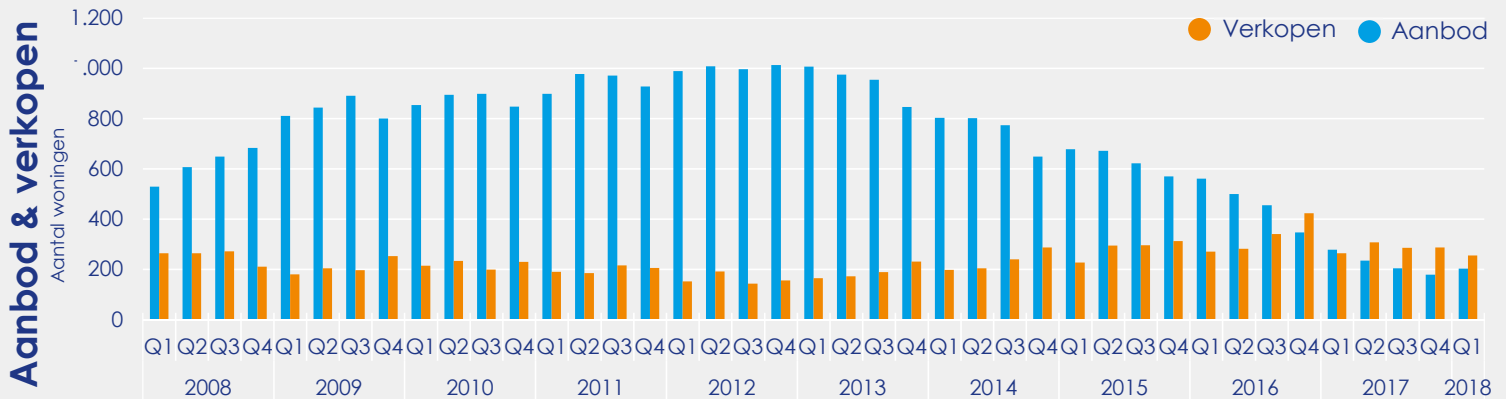
In de gemeente Leidschendam-Voorburg is het aantal verkopen op het laagste niveau in drie jaar, afgelopen kwartaal zijn er 255 woningen verkocht. In het eerste kwartaal van 2015 wisselden er met 227 verkopen nog minder woningen van eigenaar. In de tussenliggende kwartalen lag het aantal verkopen op een hoger niveau. Het stagnerende aantal verkopen heeft als resultaat dat het beschikbare aanbod afgelopen kwartaal ruimer is geworden. Dit is een trendbreuk aangezien het aanbod al sinds het tweede kwartaal van 2015 aan het afnemen is. Het aantal aangeboden hoekwoningen heeft in het eerste kwartaal de sterkste toename doorgemaakt ten opzichte van het voorgaande kwartaal (92%). Leidschendam-Voorburg dient in belangrijke mate als alternatief voor de Haagse woningmarkt, een derde van de nieuwe inwoners komt oorspronkelijk uit Den Haag. In mindere mate geldt dit voor de andere grote steden Amsterdam en Rotterdam die beide een aandeel van nog geen 2% hebben in de instroom van nieuwe huishoudens.

Marktdruk

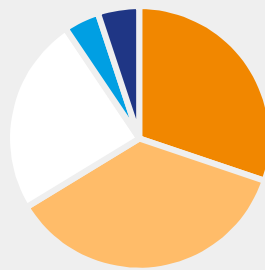
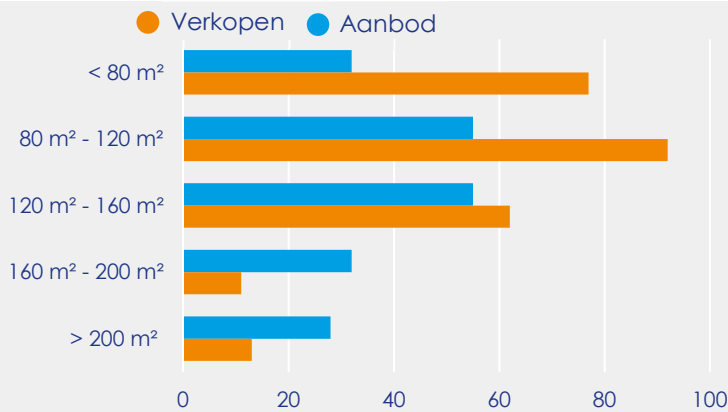
De marktratio geeft de verhouding weer tussen de verkopen en het aanbod en geeft daarmee een beeld van de druk op de woningmarkt. In deze regio is de marktratio 126%, wat duidt op een verkopersmarkt. De marktdruk is echter wel afgenomen, in het laatste kwartaal van 2017 was de marktratio nog 161%. De lagere marktdruk uit zich ook in de looptijden van aangeboden woningen, voor het eerst in zes opeenvolgende kwartalen is de looptijd weer toegenomen. Op jaarbasis is de ratio wel fors toegenomen, in het eerste kwartaal van 2017 bedroeg de ratio nog 95%.

Prijzontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is als gevolg van de lagere marktdruk in het afgelopen kwartaal licht afgenomen ten opzichte van het laatste kwartaal van vorig jaar. De mediane meterprijs bedraagt in Leidschendam-Voorburg € 2.675. Op jaarbasis is hiermee echter wel sprake van een toenemend prijsniveau, de prijzen zijn met 7% gestegen.



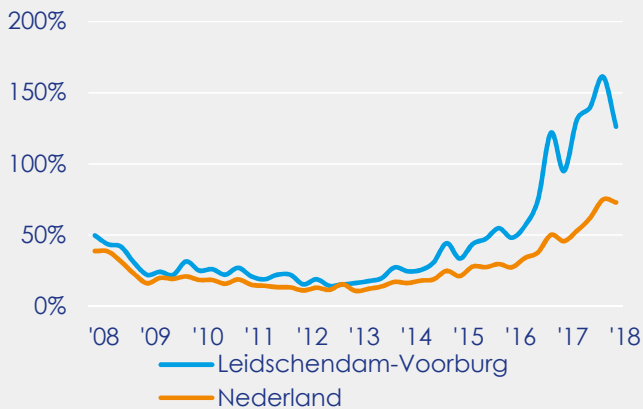
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

126%

Markratio

41 dagen

Mediane looptijd

-12 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 308.000

Mediane verkoopprijs

15%

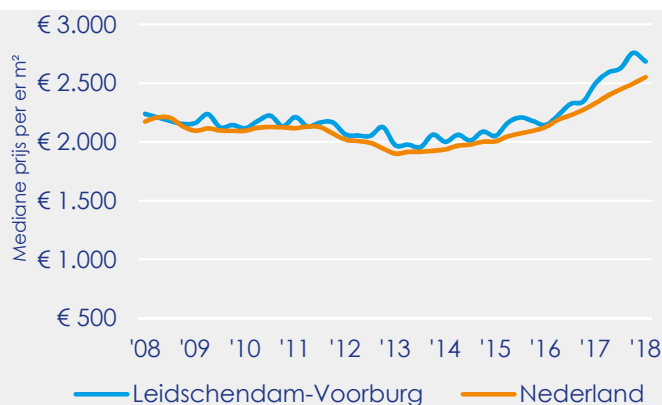
Verskil op jaarbasis

€ 2.675

Mediane meterprijs

€ 125

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



36.400

Woningen 1-1-2017

+ 50

Mutatie in 2016

Demografie



74.600

Inwoners 1-1-2017

+ 380

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 's-Gravenhage
- Zoetermeer
- Amsterdam

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

1 woning

Nieuwbouwratio

5% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

266

Toename op jaarbasis

21%

Woningaanbod

280

Afname op jaarbasis

-11%

Algemeen beeld

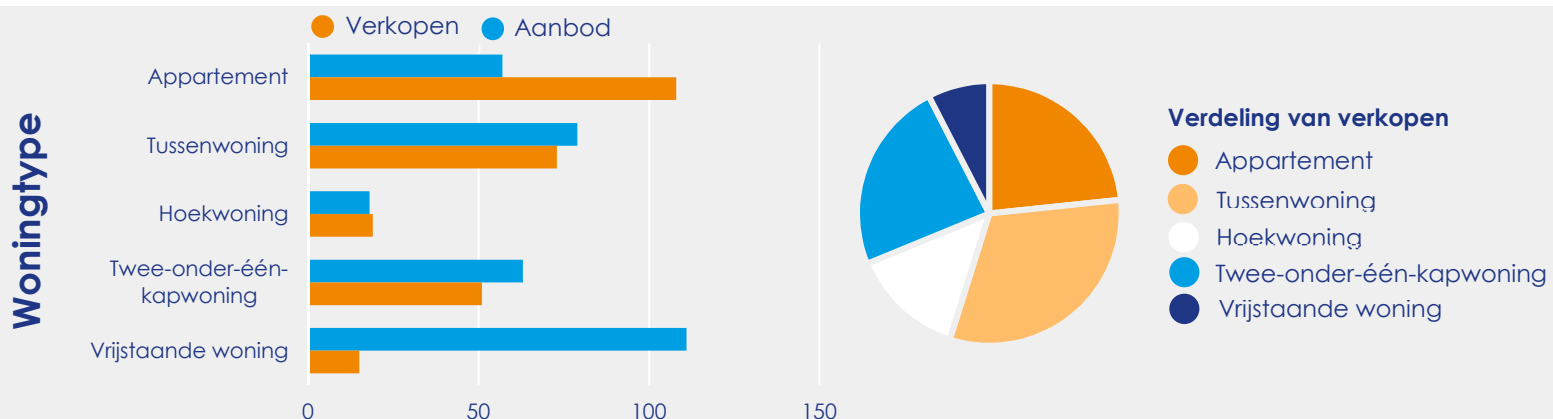
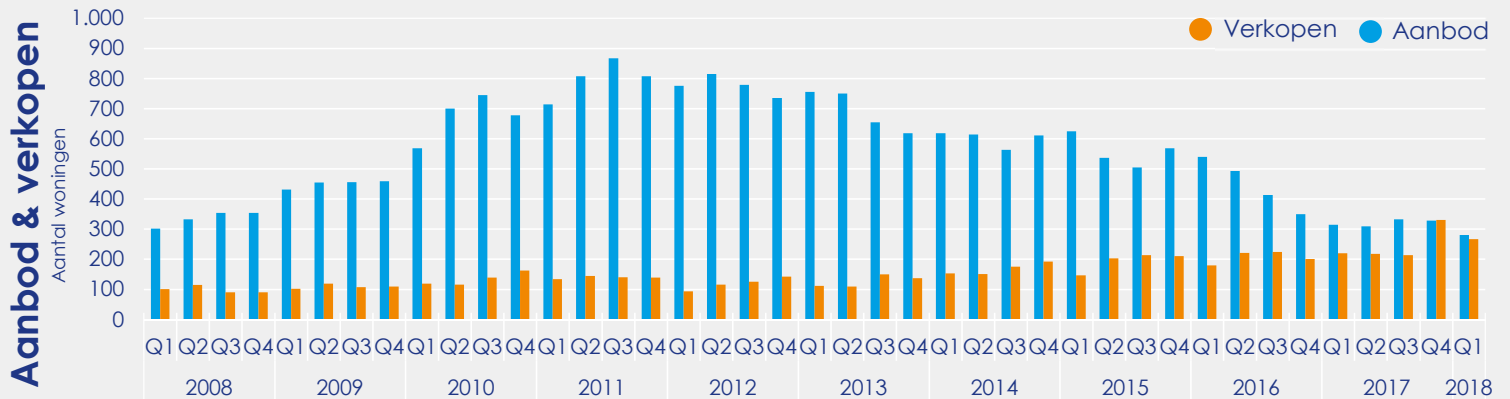
In Maastricht ligt de woningvraag al meerdere kwartalen op een hoog niveau. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 266 woningen van eigenaar gewisseld. Ten aanzien van het eerste kwartaal van vorig jaar is dit een toename van een vijfde. Met name de vraag naar appartementen is in het afgelopen kwartaal fors aangetrokken, in een jaar tijd is het aantal verkopen van dit woningtype met bijna 40% toegenomen. Als gevolg van het hoge transactievolume is het voor verkoop beschikbare aanbod van woningen met 11% afgenomen. Aan het einde van het eerste kwartaal stonden er nog 280 woningen in het aanbod, waarvan het merendeel tussenwoningen betrof. Een overgrote meerderheid van de huishoudens die in 2017 is verhuisd in Maastricht, komt oorspronkelijk ook uit deze gemeente. Het naburige Eijsden-Margraten is de belangrijkste herkomstgemeente van huishoudens die zich van buiten de regio in Maastricht vestigen.

Marktdruk

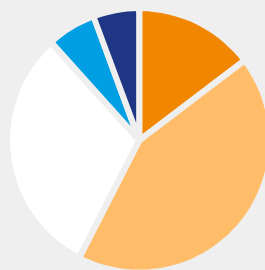
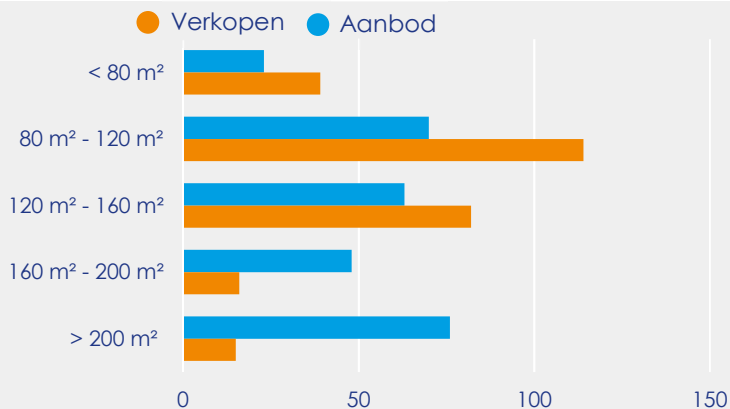
De woningmarkt in Maastricht kenmerkt zich als een verkopersmarkt. De marktratio, het aantal transacties gedeeld door het beschikbare aanbod, is in deze gemeente 95%. De marktdruk bereikte in het vierde kwartaal van 2017 echter het hoogtepunt met een ratio van 101%. De meeste krapte in het afgelopen kwartaal treedt op bij appartementen, de marktratio bedraagt in dit segment 166%. De oorzaak hiervan ligt in de sterke stijging van het aantal verkopen van appartementen.

Prijsontwikkeling

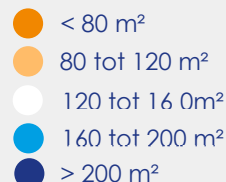
De prijzen hebben zich ondanks de hoge marktdruk gematigd ontwikkeld in Maastricht. De mediane prijs per vierkante meter is op jaarbasis met 10% toegenomen in Nederland, in Maastricht is de prijsstijging in een jaar 7% geweest.



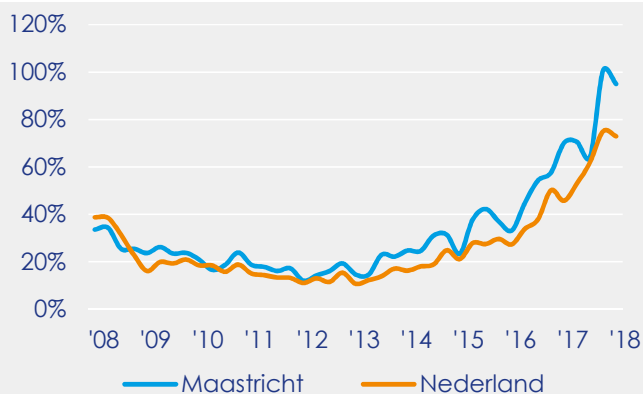
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

95%

Marktratio

44 dagen

Mediane looptijd

-3 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 232.250

Mediane verkoopprijs

1%

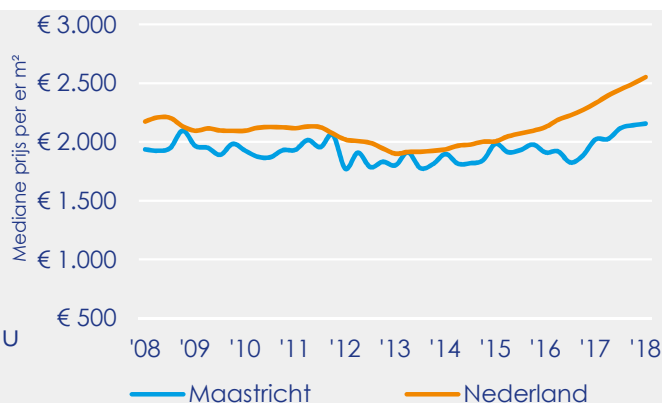
Vershil op jaarbasis

€ 2.150

Mediane meterprijs

- € 400

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



61.500

Woningen 1-1-2017

+ 540

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Eijsden-Margraten
- Meerssen
- Sittard-Geleen

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



122.800

Inwoners 1-1-2017

+ 220

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

35 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Boek en Offermans
Schamerweg 116-B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-
offerfans.nl
boek-offermans.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

161

Afname op jaarbasis

-6%

Woningaanbod

286

Afname op jaarbasis

-37%

Algemeen beeld

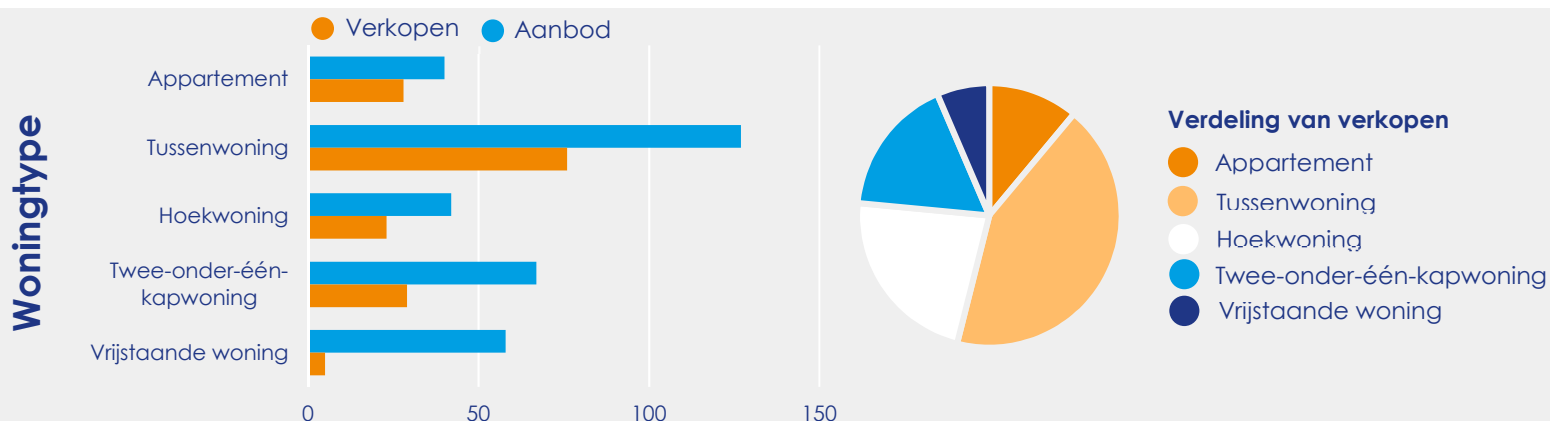
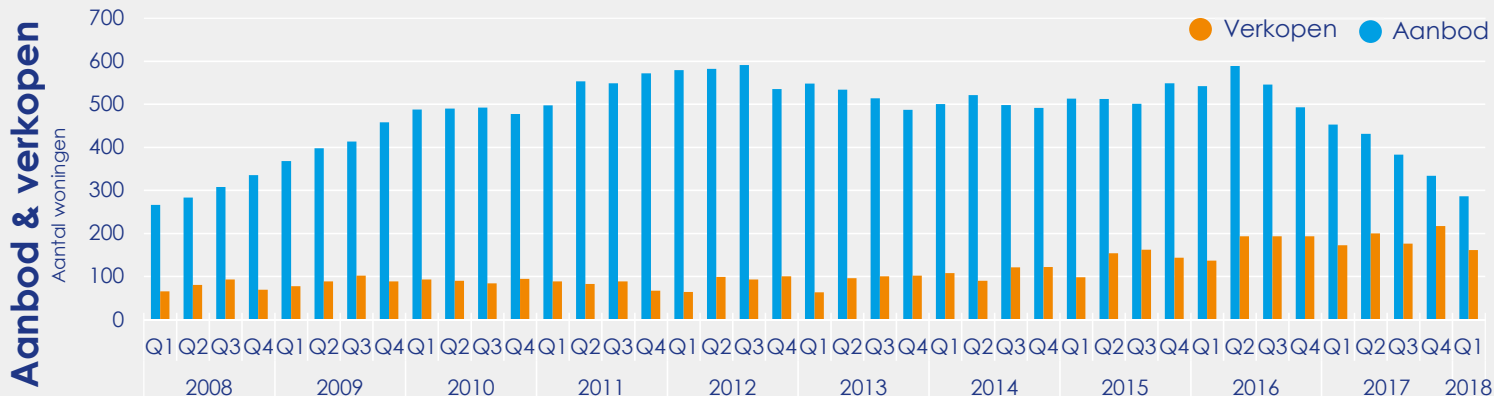
De woningmarkt in de gemeente Middelburg kent afgelopen kwartaal een kleine stagnatie ten opzichte van vorig jaar. Het aantal transacties bevindt zich op het laagste niveau sinds het tweede kwartaal van 2016. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 161 woningen van eigenaar gewisseld, 6% minder dan dezelfde periode vorig jaar. Het merendeel van de verkochte woningen zijn tussenwoningen, de verkopen van dit type woning zijn afgelopen kwartaal met een tiende toegenomen. Deze groei compenseert echter niet de sterke afname van hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het beschikbare aanbod neemt echter nog sterker af, in het eerste kwartaal staan 37% minder woningen te koop. Opvallend is het grote aandeel nieuwbouw in het beschikbare aanbod in het afgelopen kwartaal. Eén op de vijf woningen dat te koop staat is een nieuwbouwwoning. Het nieuwbouwproject De Jazzboog heeft per 1 april 2018 25 woningen in het aanbod staan, in Mortiere staat ook het project Parkzijde met 13 nieuwe woningen. Het nieuwbouwaanbod is daarmee voor potentiële woningkopers in Middelburg ruim.

Marktdruk

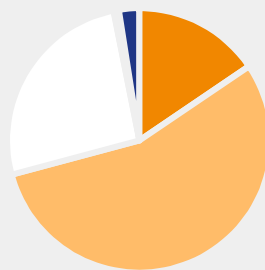
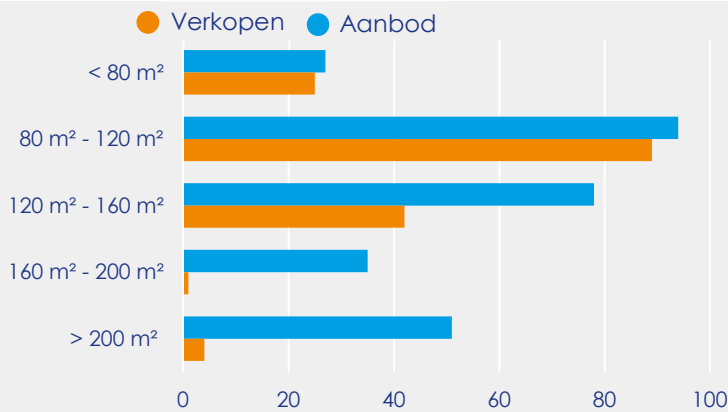
De verhoudingen tussen de vraag en het aanbod, de marktratio, bedraagt in Middelburg in het eerste kwartaal van 2018 56%. Begin vorig jaar was deze ratio nog 38%. Het sterk afnemende aanbod in het afgelopen jaar was debet aan de toenemende marktdruk in deze Zeeuwse gemeente. Het beperkte aantal te koop staande appartementen leidt tot een hoge druk, de marktratio is in dit deel van de markt 93%.

Prijzontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is ondanks de lagere marktdruk met 11% gestegen. Hiermee is de prijsstijging in Middelburg hoger dan het landelijk gemiddelde. Deze positieve prijsontwikkeling wordt deels verklaard vanuit de grote toename van het aantal nieuwbouwtransacties. Nieuwbouwwoningen worden over het algemeen verkocht voor een hogere meterprijs dan bestaande woningen.



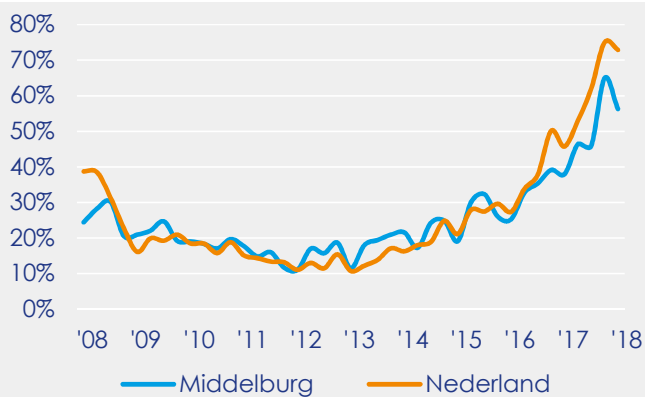
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

56%

Markratio

95 dagen

Mediane looptijd

-14 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 218.250

Mediane verkoopprijs

-2%

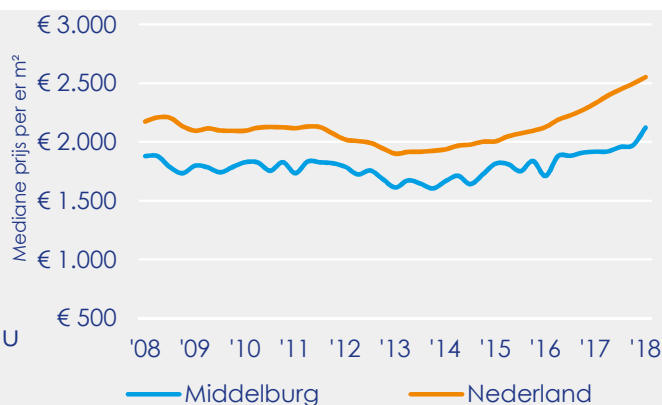
Verskil op jaarbasis

€ 2.125

Mediane meterprijs

- € 425

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



23.200

Woningen 1-1-2017

+ 160

Mutatie in 2016

Demografie



48.000

Inwoners 1-1-2017

+ 150

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Vlissingen
- 2 Veere
- 3 Borsele

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

17 woningen

Nieuwbouwratio

20% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

590

Toename op jaarbasis

3%

Woningaanbod

454

Afname op jaarbasis

-38%

Algemeen beeld

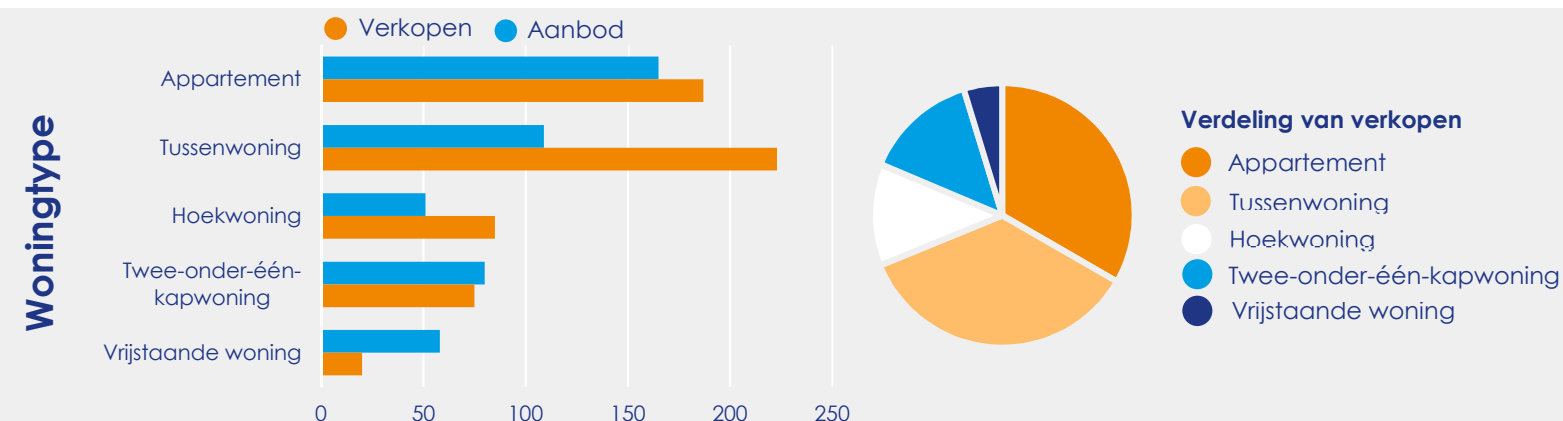
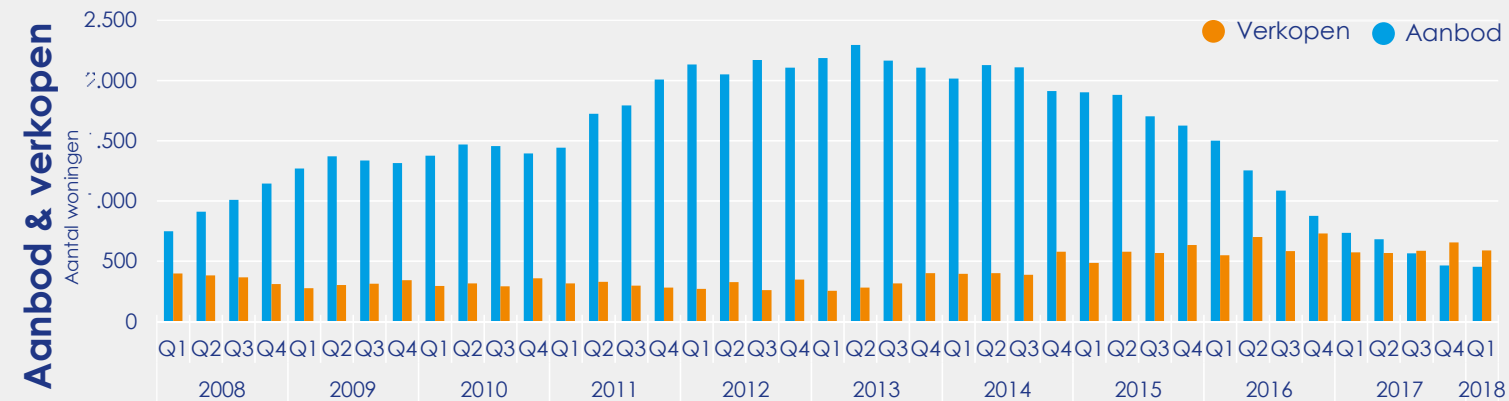
In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal transacties op de woningmarkt in Nijmegen toegenomen. Op jaarbasis is er een stijging van 3% van het aantal verkopen geregistreerd. De sterkste toename van de vraag vond plaats bij twee-onder-één-kapwoningen, in een jaar tijd zijn er 27% meer woningen van dit type verkocht. Het aanhoudend hoge transactievolume in combinatie met een afgenomen nieuwbouwaanbod heeft in het afgelopen kwartaal een dalend aanbodvolume tot gevolg. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 is het aanbod met maar liefst 38% afgenomen. Het beschikbare aanbod van hoekwoningen is in een jaar tijd zelfs gehalveerd. Vanuit de nieuwbouw treedt vooralsnog geen verruiming op van het aanbod van dit woningtype. Per 1 april 2018 staat er nog één hoekwoning te koop in Nijmegen, een eengezinswoning aan het Ooyse Sluispad. In 2017 vestigde 48% van de huishoudens zich in Nijmegen vanuit een regio buiten deze gemeente, de instroom van huishoudens in de Nijmeegse woningmarkt is daarmee groot.

Marktdruk

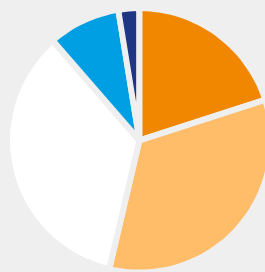
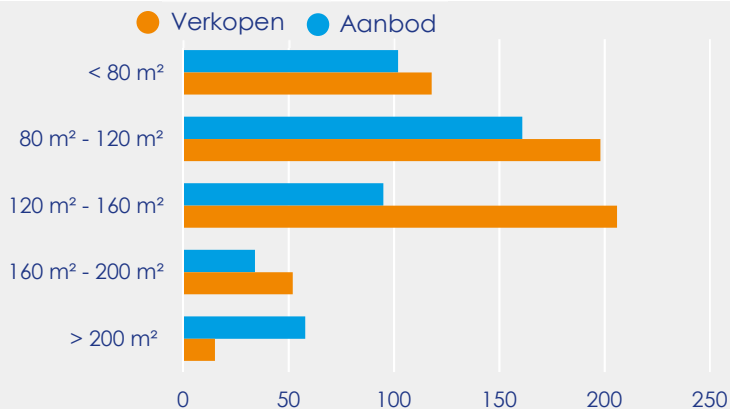
Nijmegen wordt door de toenemende vraag geconfronteerd met een krappe markt. De marktratio geeft een beeld van de marktdruk door het aantal transacties te delen door het beschikbare aanbod. In Nijmegen is deze ratio 130%, terwijl het landelijk gemiddelde 73% is. Met name het sterk dalende beschikbare aanbod is verantwoordelijk voor deze krappere marktverhoudingen.

Prijsontwikkeling

Door de toegenomen druk op woningmarkt is de mediane prijs per vierkante meter met 7% toegenomen op jaarbasis. In het eerste kwartaal van 2018 bedraagt de meterprijs van verkochte woningen € 2.425. In hetzelfde kwartaal een jaar geleden lag de prijs nog € 155 onder het huidige niveau. Voor potentiële kopers is de woningmarkt in Nijmegen nog goed betaalbaar, een woning kostte het afgelopen kwartaal gemiddeld € 242.000. In Nederland als geheel is de marktdruk een stuk lager, maar ligt de mediane transactieprijs meer dan € 35.000 boven het niveau in deze regio.



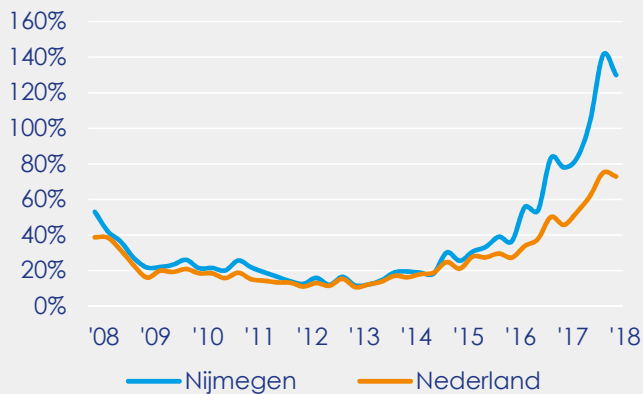
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

130%

Markratio

65 dagen

Mediane looptijd

-4 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 242.000

Mediane verkoopprijs

2%

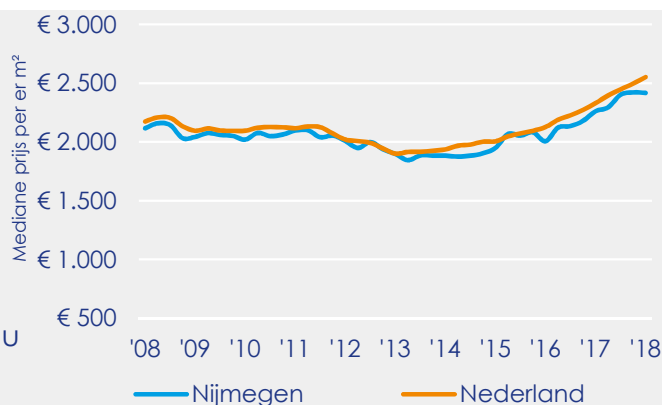
Vershil op jaarbasis

€ 2.425

Mediane meterprijs

- € 125

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



78.200

Woningen 1-1-2017

+ 210

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Beuningen
- Heumen
- Wijchen

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



173.600

Inwoners 1-1-2017

+ 1.490

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

143 woningen

Nieuwbouwratio

5% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

376

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

610

Afname op jaarbasis

-49%

Algemeen beeld

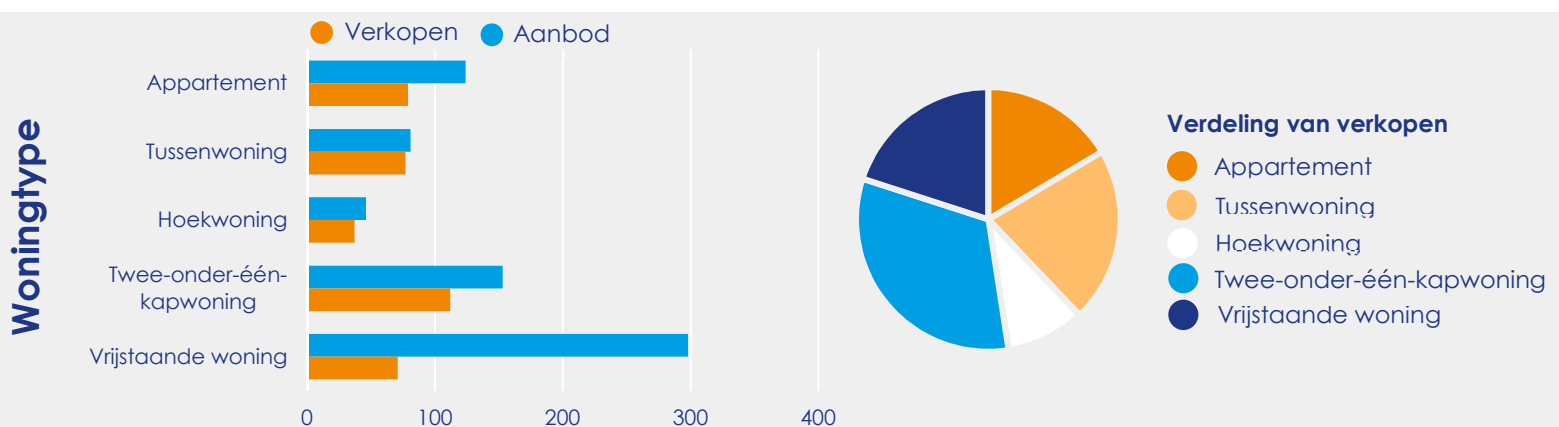
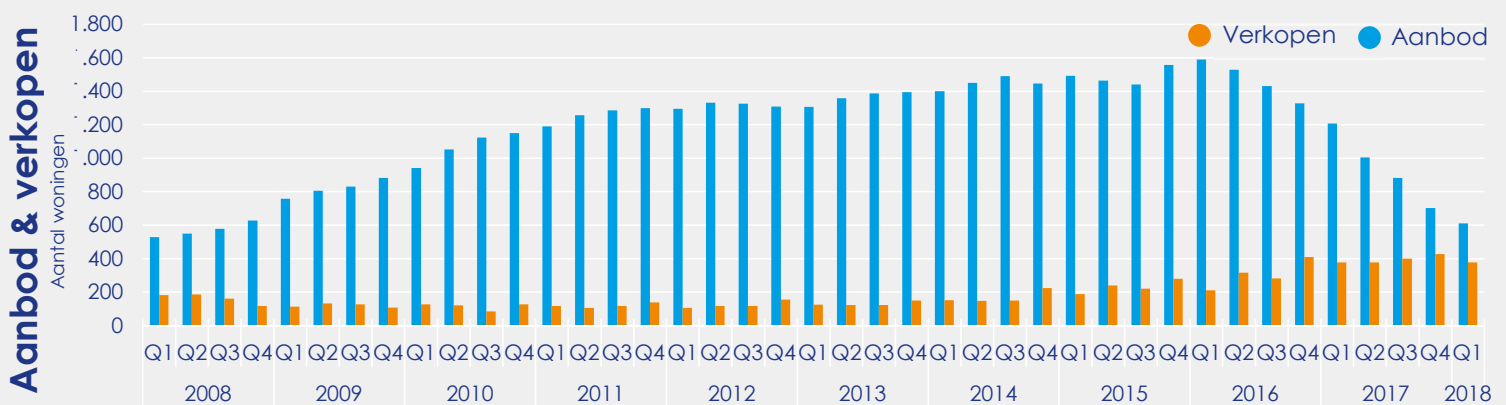
Op de woningmarkt in de gemeente Oss zijn in het eerste kwartaal van 2018 evenveel woningen van eigenaar gewisseld als een jaar geleden. Er hebben 376 transacties plaatsgevonden, waarvan het merendeel twee-onder-één-kapwoningen betreft. Het aantal verkopen in deze woningcategorie is in de tussentijd met 14% toegenomen. De daling van verkopen bij appartementen en tussenwoningen is echter dermate dat het de stijging van twee-onder-één-kapwoningen compenseert. In het afgelopen kwartaal is het beschikbare aanbod fors afgenomen, naar de helft minder voor verkoop beschikbare woningen. Dat het aanbod zo sterk afneemt bij een gelijkblijvend transactieniveau komt door het lage aantal toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Twee derde minder nieuwbouwwoningen staan het afgelopen kwartaal in het aanbod in vergelijking met een jaar eerder. Een belangrijke nieuwbouwontwikkeling binnen het beperktere aanbod is project Wilgendaal in Herpen, met in totaal 23 aangeboden woningen.

Marktdruk

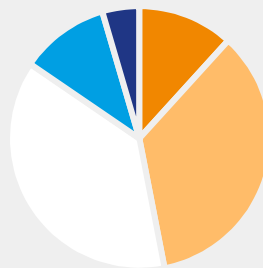
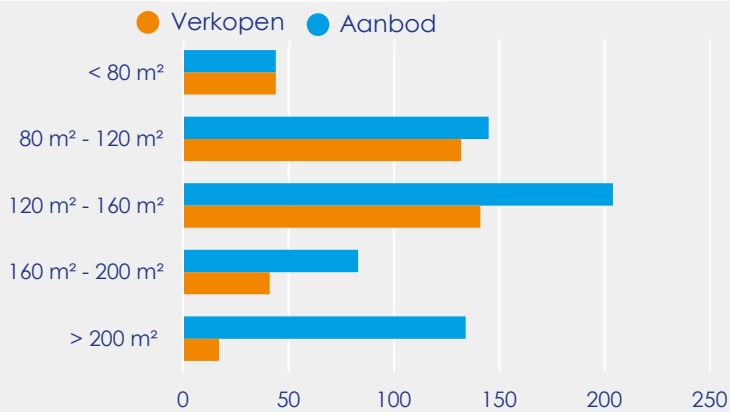
In een jaar tijd is de woningmarkt van Oss van een kopersmarkt omgeslagen naar een verkopersmarkt. De marktratio, de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod, bedraagt in het afgelopen kwartaal 62%. Begin vorig jaar was de ratio nog 31%, wat een teken is van een ruime markt. In vergelijking met het landelijke niveau is het de marktdruk nog relatief laag, in heel Nederland is de ratio 73%. Zowel tussenwoningen als hoekwoningen zijn met een marktratio van 97% de krapste segmenten binnen deze regionale woningmarkt.

Prijsontwikkeling

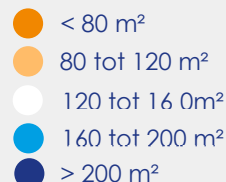
De krapte op de woningmarkt van Oss uit zich in de prijzen. De mediane vierkante meterprijs is vergeleken met een jaar geleden met 7% gestegen. De meterprijs bereikt afgelopen kwartaal een niveau van € 2.025, het landelijk gemiddelde ligt op € 2.550.



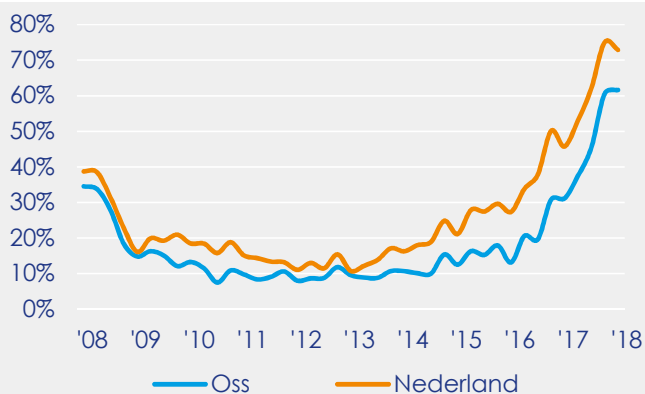
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

62%

Marktratio

117 dagen

Mediane looptijd

-65 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 246.250

Mediane verkoopprijs

7%

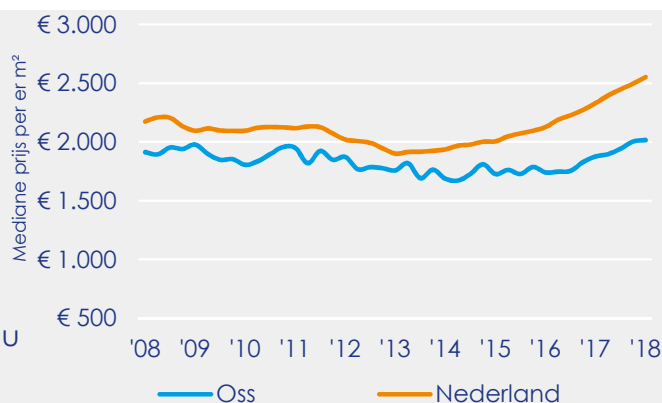
Verskil op jaarbasis

€ 2.025

Mediane meterprijs

- € 525

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad

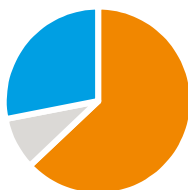


39.100

Woningen 1-1-2017

+ 50

Mutatie in 2016



Demografie

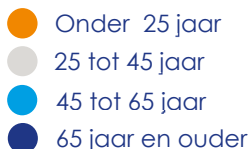


90.400

Inwoners 1-1-2017

+ 370

Mutatie in 2016



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Bernheze
- 2 's-Hertogenbosch
- 3 Maasdonk

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

64 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

674

Toename op jaarbasis

22%

Woningaanbod

1.445

Afname op jaarbasis

-24%

Algemeen beeld

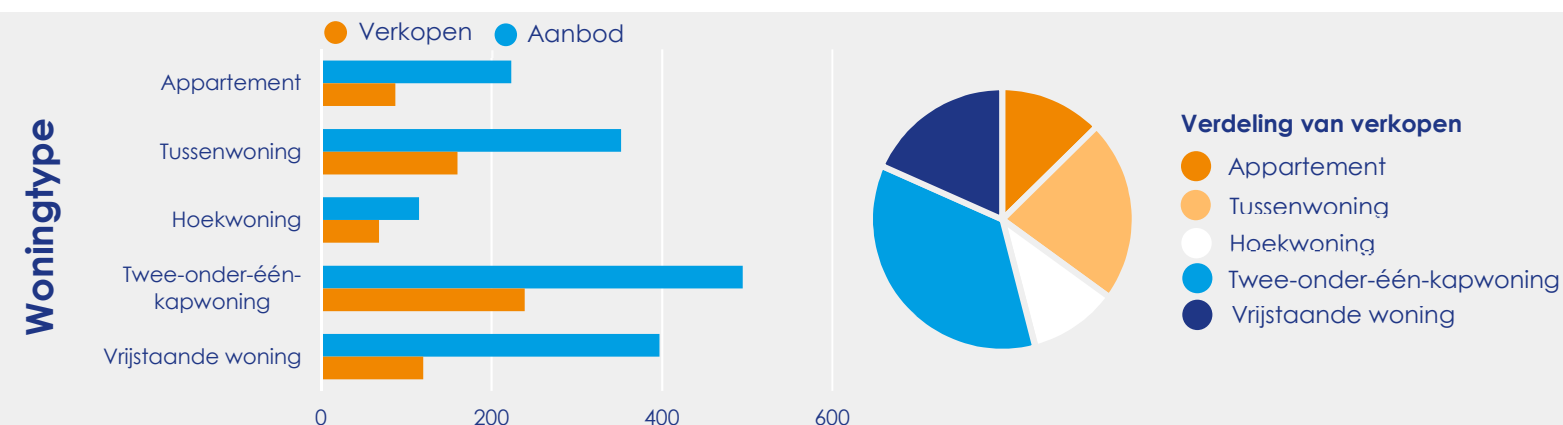
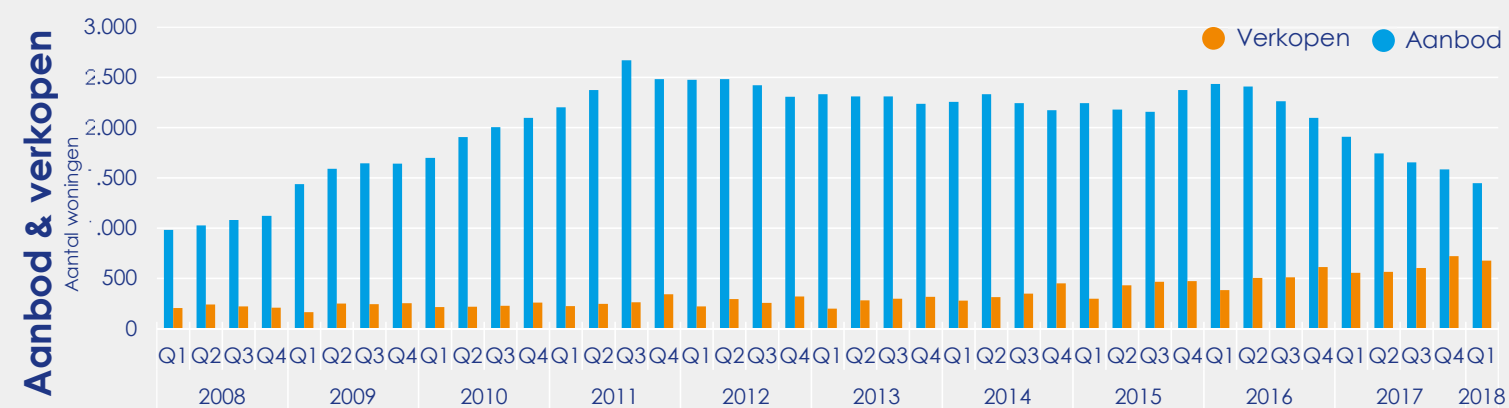
Het voor verkoop beschikbare aanbod in Parkstad Limburg is voor het achtste kwartaal op rij aan het dalen, in het eerste kwartaal van dit jaar staan er 1.445 woningen te koop. Het aanbod is daarmee met bijna een kwart afgenomen op jaarbasis. Over de hele linie van woningtypen is de afname opgetreden, de sterkste afname van het aanbod heeft plaatsgevonden bij appartementen en hoekwoningen. De verklaring voor het dalende aanbod ligt in het hogere transactievolume. Vergeliken met een jaar geleden is het aantal transacties met maar liefst 22% toegenomen. Opvallend is het terugvallend aantal verkopen van appartementen, zowel op jaarbasis als in de kwartaal-op-kwartaal vergelijking. Van de huishoudens die in 2017 naar Parkstad Limburg een huis hebben gekocht was het merendeel reeds woonachtig in de regio. Nog geen 19% van de huishoudens is vanuit een andere regio naar Parkstad Limburg verhuisd. Dit lage percentage wordt verklaard vanuit de vele alternatieve vestigingsgemeenten binnen dit samenwerkingsverband in Zuidoost-Limburg.

Marktdruk

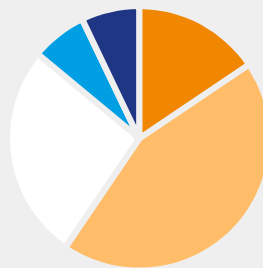
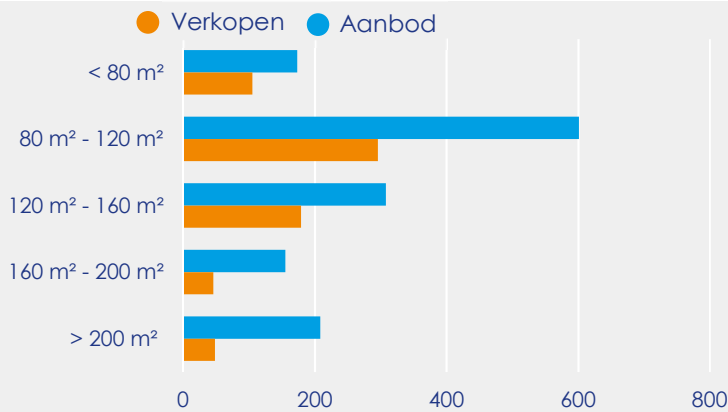
De marktratio, waarbij de verkopen worden afgezet tegen het aanbod, is in het eerste kwartaal van 2018 47%. Vorig kwartaal was de marktratio op een vergelijkbaar niveau. De markt heeft zich sinds begin 2017 ontwikkeld naar een evenwichtige woningmarkt, waarin de positie van de kopers en verkopers in balans is.

Prijsontwikkeling

Ook de prijsontwikkeling toont een stabiel beeld. In het afgelopen kwartaal is mediane prijs per vierkante meter met 1% gestegen, en bereikt daarmee een niveau van € 1.500 per vierkante meter. Al sinds het eerste kwartaal van 2017 beweegt de prijs zich rond dit evenwichtsniveau. In vergelijking met het landelijk gemiddelde is de transactieprijs van woningen in Parkstad Limburg maar liefst een ton lager.



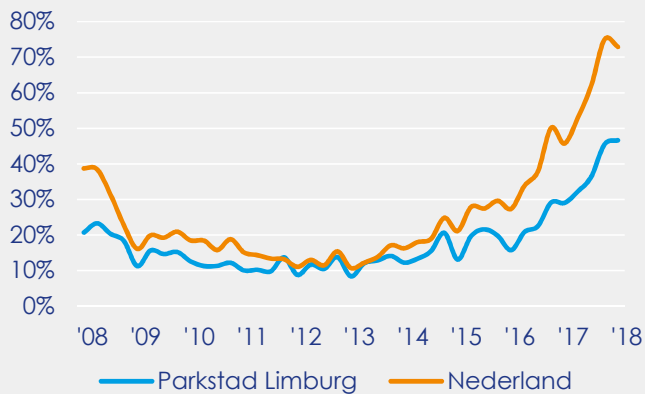
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

47%

Marktratio

147 dagen

Mediane looptijd

-24 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 174.500

Mediane verkoopprijs

3%

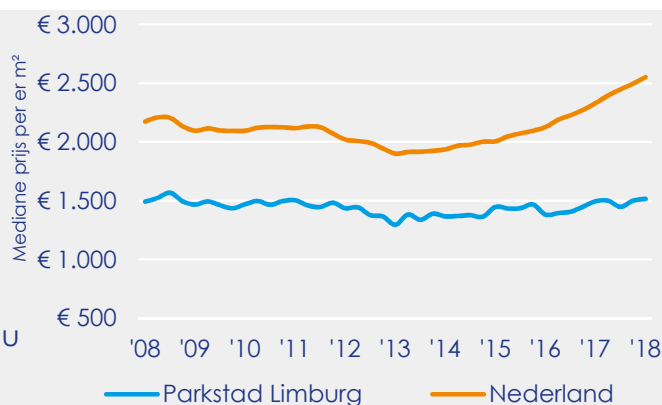
Verskil op jaarbasis

€ 1.525

Mediane meterprijs

- € 1.025

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



123.600

Woningen 1-1-2017

+ 1.050

Mutatie in 2016

Demografie



245.100

Inwoners 1-1-2017

-710

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Sittard-Geleen
- Schinnen
- Maastricht

Huishoudensprognose +10 jaar

-200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

56 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Boek en Offermans
Akerstraat 39-41

6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

323

Toename op jaarbasis

25%

Woningaanbod

195

Afname op jaarbasis

-3%

Algemeen beeld

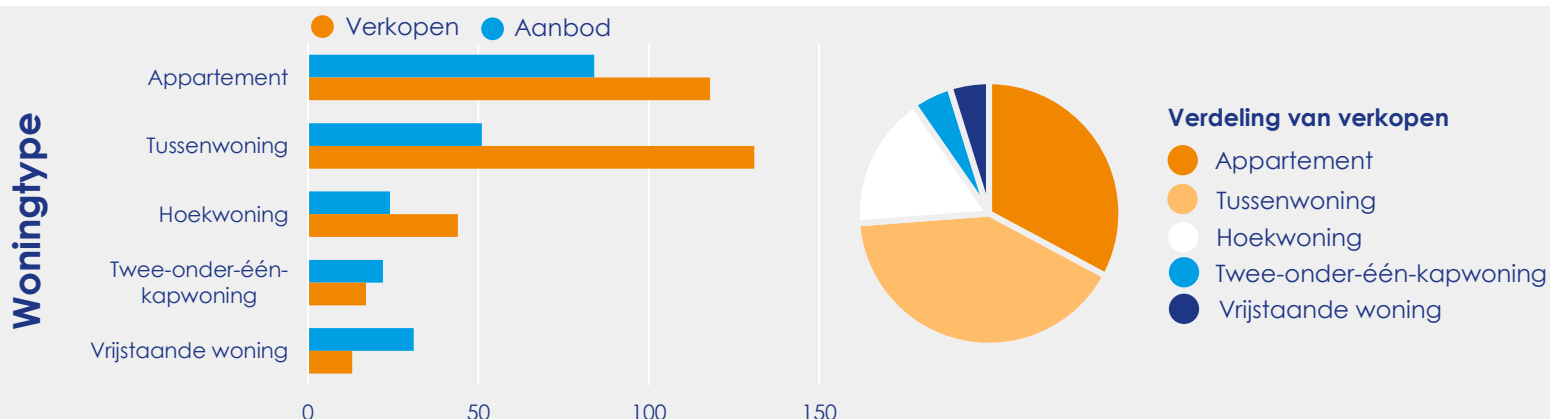
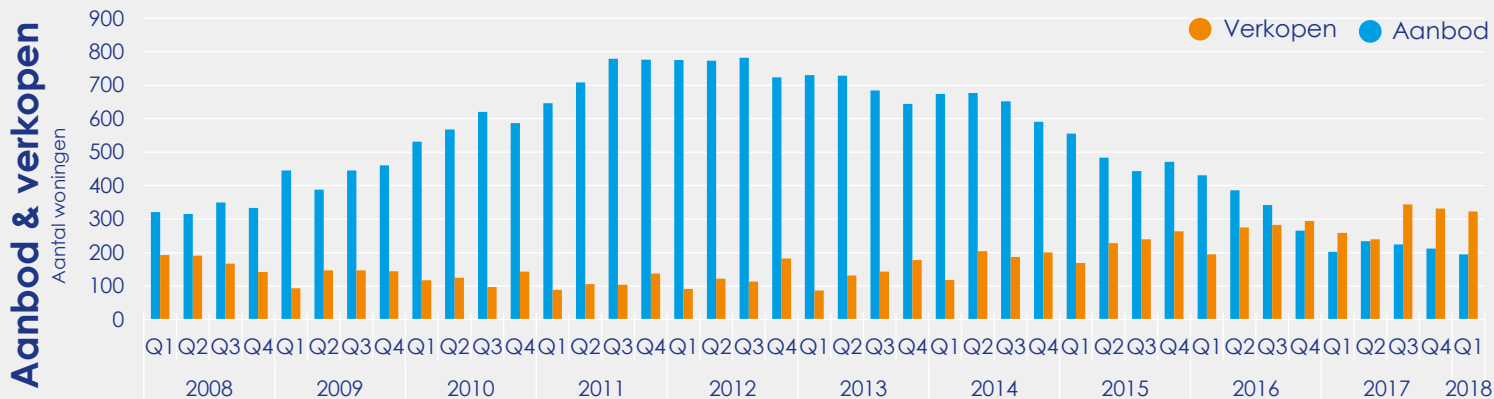
Sinds halverwege 2017 is elk kwartaal een relatief hoog transactievolume gerealiseerd in de gemeente Purmerend. Deze stijging van het aantal woningverkopten is volledig toe te schrijven aan het toenemende aantal nieuwbouwwoningen dat in aanbod wordt genomen. Het aantal verkopen in de bestaande bouw is in de afgelopen kwartalen redelijk constant gebleven. De vraag naar woonruimte in Purmerend wordt aangejaagd door de toestroom van woningzoekers uit Amsterdam, in 2017 was maar liefst 15% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad. Hiertegenover staat dat 55% van de kopers reeds woonachtig was in Purmerend. Ondanks de vele nieuwbouwwoningen in de verkoopcijfers, sorteert dit nog geen effect op het aanbodvolume. Per 1 april 2017 zijn nog 195 woningen beschikbaar voor verkoop, waardoor het aantal woningen in aanbod voor het eerst onder de tweehonderd ligt.

Marktdruk

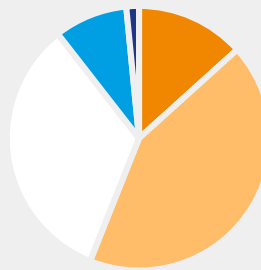
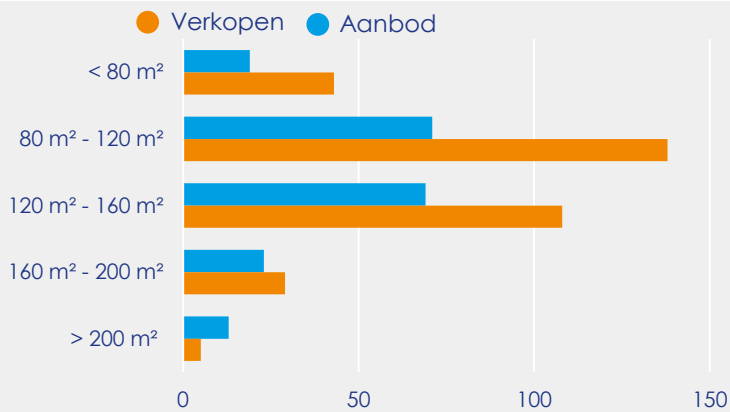
Het hoge aantal verkopen ten opzichte van het beperkte aanbod zorgt voor een zeer hoge marktdruk in Purmerend. De marktratio komt dit kwartaal uit op maar liefst 166%, vergeleken met het landelijke gemiddelde van 73% is er sprake van een zeer sterke mate van krapte. Vooral hoek- en tussenwoningen kennen een zeer krappe markt, dit kwartaal zijn er meer dan dubbel zo veel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. Maar ook de andere woningtypen hebben te maken met een zeer hoge marktdruk, alleen bij vrijstaande woningen is nog sprake van een evenwichtig marktbeeld.

Prijsontwikkeling

De grote woningvraag resulteert in een sterke opwaartse beweging van het prijsniveau in de gemeente. Na een piekmoment in het voorgaande kwartaal, dat volledig is toe te schrijven aan een groot aantal verkopen van woningen in het duurdere segment, ligt de meterprijs in het eerste kwartaal weer in lijn met de trendmatige stijging. Ondanks de correctie ten opzichte van het voorgaande kwartaal heeft een toename van 11% op jaarbasis plaatsgevonden.



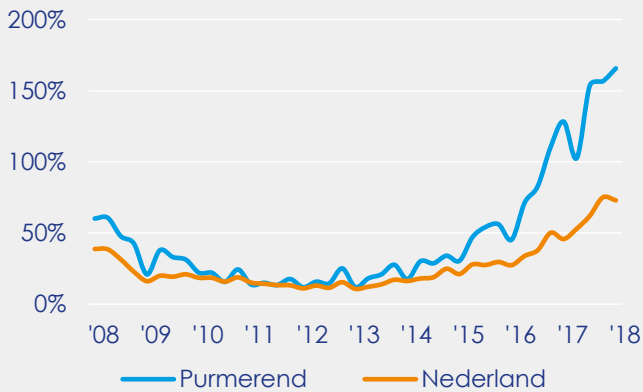
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

166%

Marktratio

107 dagen

Mediane looptijd

+ 42 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 249.000

Mediane verkoopprijs

6%

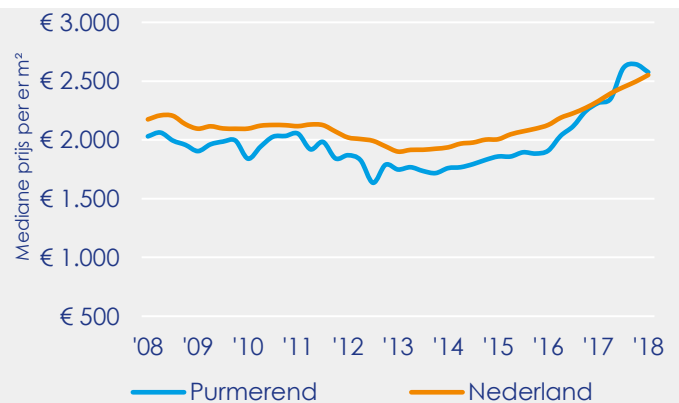
Verskil op jaarbasis

€ 2.575

Mediane meterprijs

€ 25

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



35.600

Woningen 1-1-2017

+ 280

Mutatie in 2016

Demografie



79.900

Inwoners 1-1-2017

+ 40

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- Zaandam
- Beemster

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

115 woningen

Nieuwbouwratio

24% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
285

Afname op jaarbasis
-6%

Woningaanbod
142

Afname op jaarbasis
-36%

Algemeen beeld

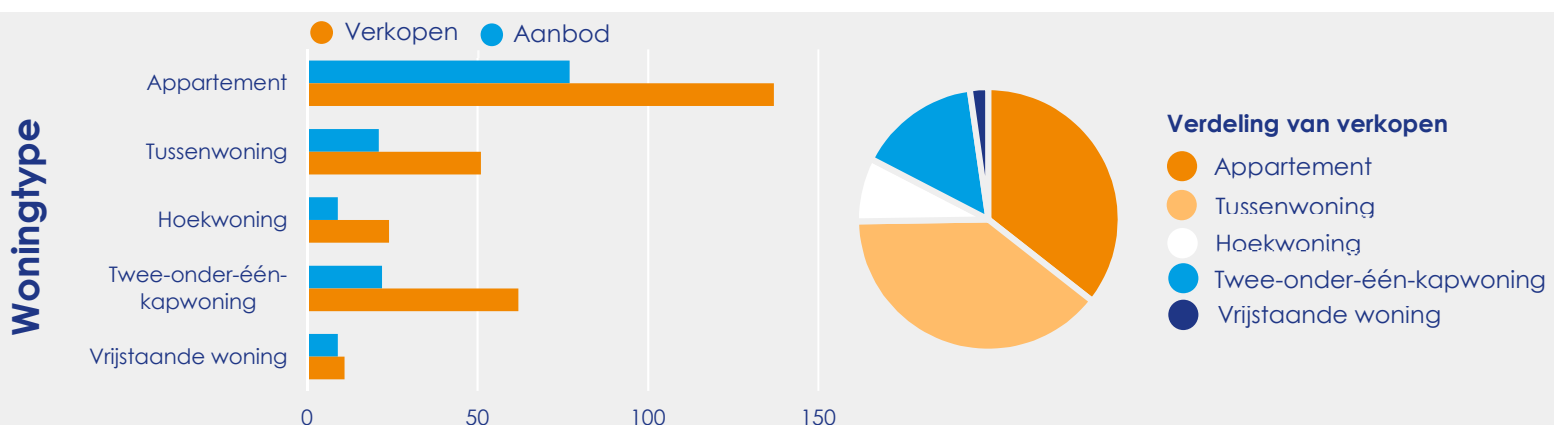
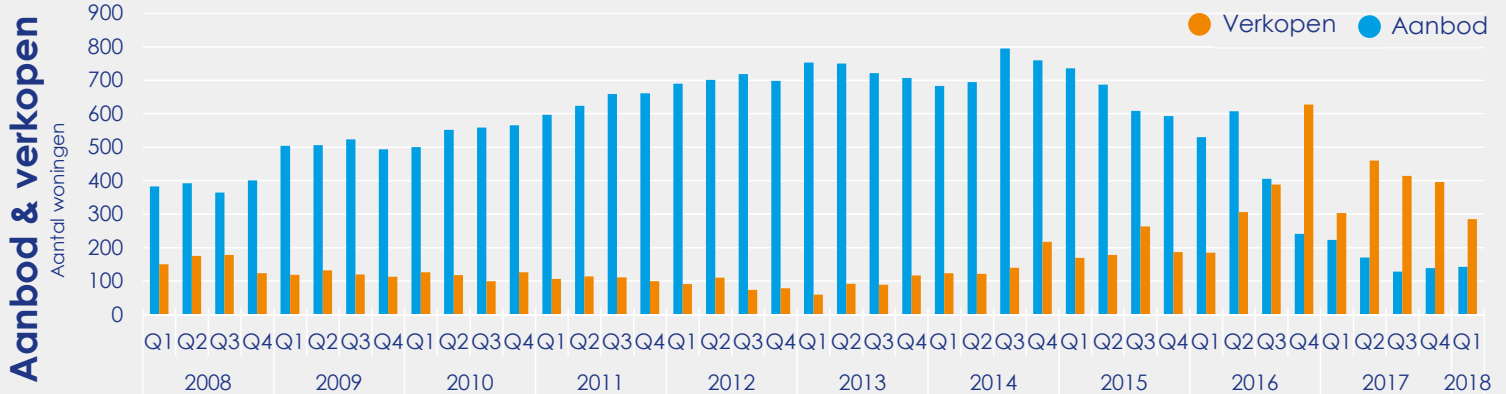
Sinds het laatste kwartaal van 2016 is in Rijswijk een zeer gespannen situatie op de woningmarkt ontstaan. Het aantal transacties in een kwartaal overtreft sinds die tijd ruim het beschikbare aanbod aan het einde van dat kwartaal. Door een terugval in het aantal transacties en een stabilisatie van het aanbod, zijn de marktverhouding in het eerste kwartaal van 2018 minder gespannen dan in het voorgaande kwartaal. Vooral het 28% lagere transactievolume is opvallend in deze sterk aangetrokken markt. Naast de lagere aanbodtoevoegingen vanuit de nieuwbouw, ligt de oorzaak voor dit lage aantal verkopen deels in de beperkte beschikbaarheid van geschikt aanbod in Rijswijk. Met name in de categorie woningen met een oppervlakte tussen de 160 en 200 m² sluit het aanbod zeer slecht aan bij de vraag. Van het totale nieuwbouwaanbod valt bovendien maar circa een kwart binnen deze oppervlaktecategorie.

Marktdruk

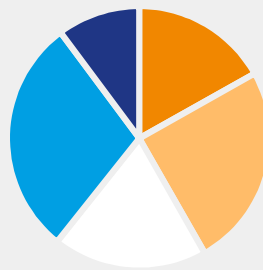
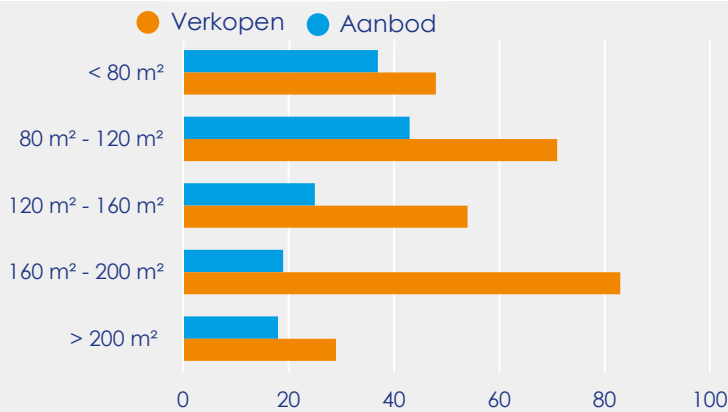
Met de marktratio kan de verhouding tussen de vraag (aantal verkopen) en het aanbod inzichtelijk worden gemaakt. De ratio bedraagt in Rijswijk 201%, terwijl het landelijk gemiddelde 73% is. Dit duidt op een markt waar woningverkopers de touwtjes in handen hebben, in plaats van de kopers. In het derde kwartaal van 2017 bereikte de ratio echter het hoogtepunt in deze gemeente met 323%. Vooral de grote vraag naar twee-onder-één-kapwoningen kan maar zeer beperkt worden opgevangen in deze regio.

Prijzontwikkeling

Ondanks de krappe marktomstandigheden ligt de mediane prijs per vierkante meter op een vergelijkbaar niveau als in Nederland als geheel. De prijzen zijn het afgelopen jaar in Rijswijk wel harder gestegen dan gemiddeld, het huidige niveau ligt 16% hoger dan een jaar geleden. Voor heel Nederland zijn de prijzen maar met 10% toegenomen.



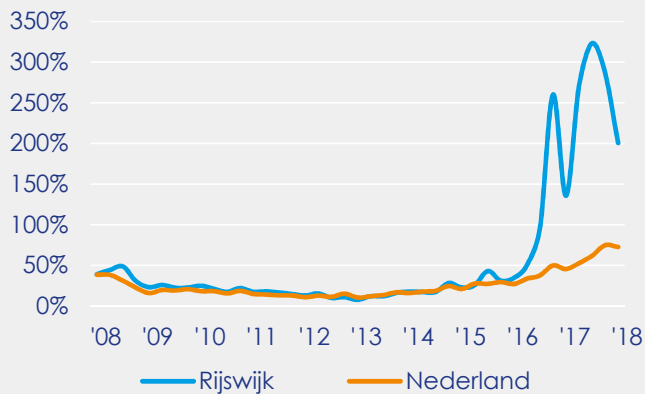
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

201%

Marktratio

102 dagen

Mediane looptijd

-102 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 278.250

Mediane verkoopprijs

14%

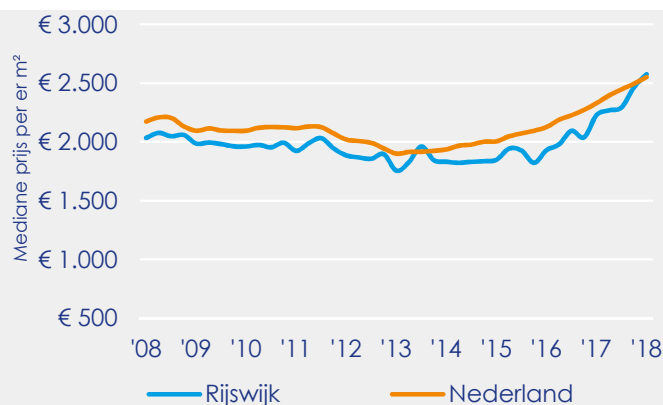
Verskil op jaarbasis

€ 2.575

Mediane meterprijs

€ 25

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



26.000

Woningen 1-1-2017

+ 90

Mutatie in 2016

Demografie



51.000

Inwoners 1-1-2017

+ 1.700

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 's-Gravenhage
- 2 Delft
- 3 Leidschendam-Voorburg

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 3.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

124 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten
1.017

Toename op jaarbasis
38%

Woningaanbod
812

Afname op jaarbasis
-44%

Algemeen beeld

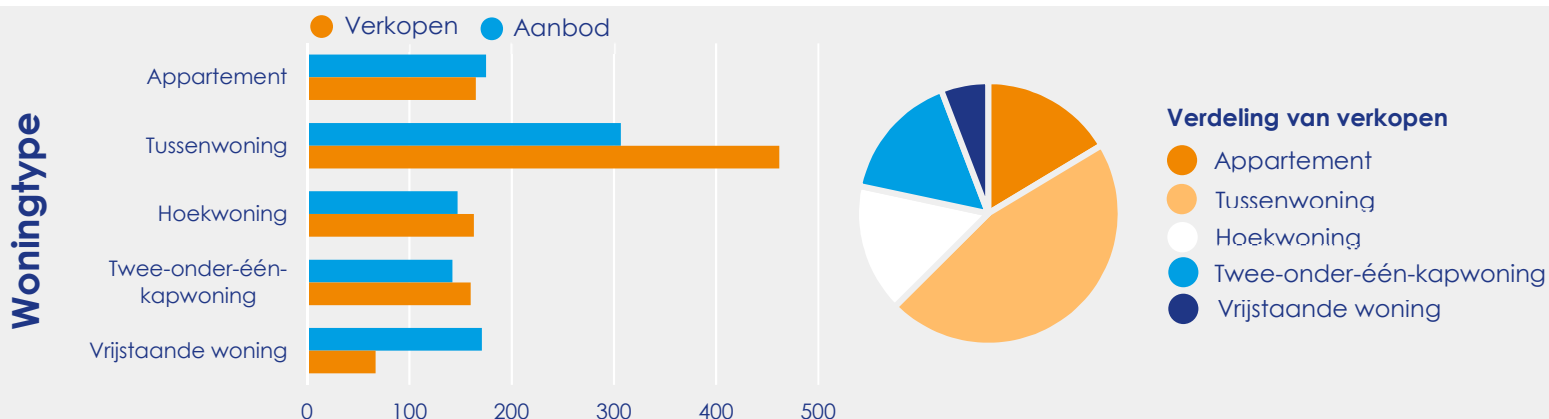
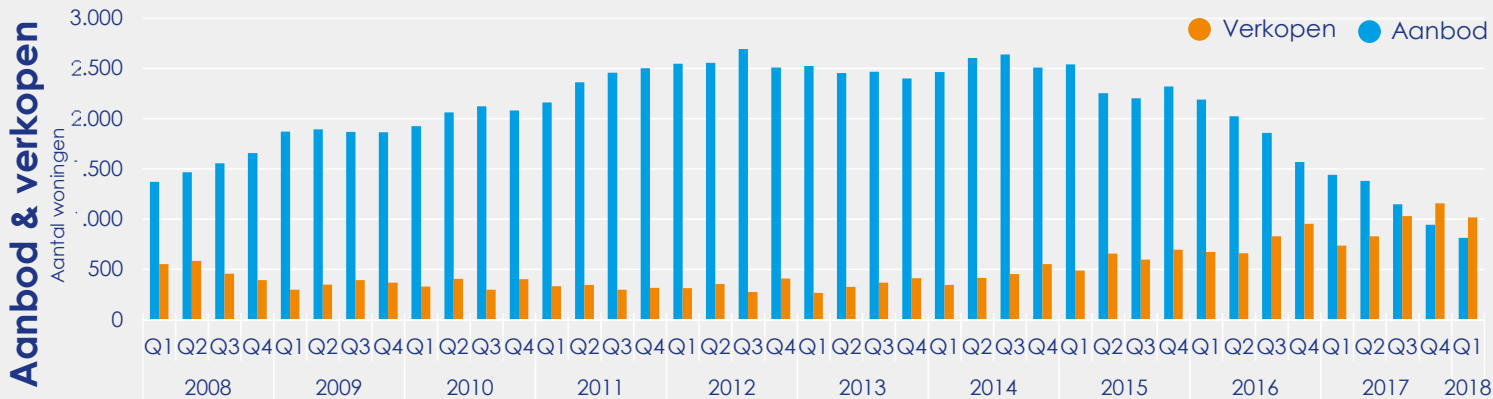
In deze Brabantse gemeente zijn de marktverhoudingen op de woningmarkt snel krappere aan het worden. In het afgelopen kwartaal nam het aantal verkopen van woningen op jaarbasis met 38% toe. Alleen bij appartementen is er in dit jaar sprake geweest van een afname van de verkopen, in alle andere woningtypen zijn er meer panden van eigenaar gewisseld dan een jaar eerder. Als gevolg van het hoge transactieniveau, vanaf het derde kwartaal van 2017 ligt het aantal verkopen elk kwartaal al boven de duizend, is er sprake van een aanboddaling. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met 44% afgenomen ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar. Doordat het aantal aangeboden woningen het laagste niveau heeft bereikt sinds het begin van de meting in 2008, ondervinden woningkopers steeds meer moeite met het vinden van een geschikte woning. Vooral het tekort aan aangeboden appartementen belemmert starters het betreden van deze woningmarkt, dit tekort drukt het eerdergenoemde aantal verkopen van appartementen.

Marktdruk

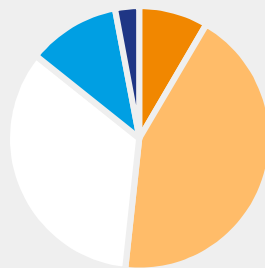
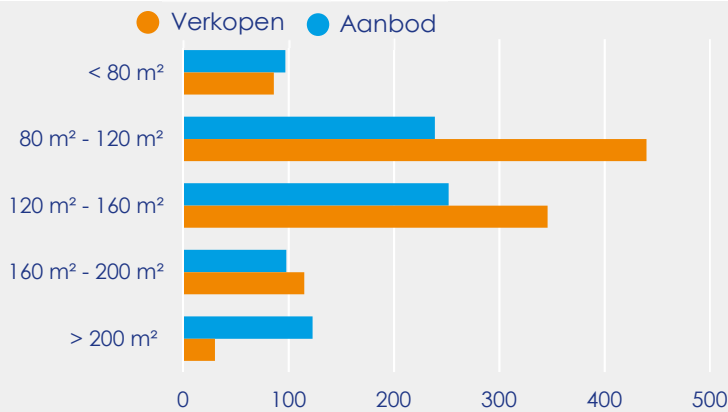
Ondanks het aanbodtekort van appartementen is de marktdruk het hoogst bij tussenwoningen. De marktdruk wordt weergegeven in de marktratio, de verhouding tussen de verkopen en het beschikbare aanbod. Voor tussenwoningen bedraagt deze ratio 186%, het aantal transacties in een kwartaal overtreft dus ruim het aanbod aan het einde van dat kwartaal. In heel Tilburg is de ratio 125%, fors boven het landelijk niveau van 73%. Het afnemende nieuwbouwaanbod in Tilburg leidt bovendien tot een krappere woningmarkt in het afgelopen kwartaal.

Prijsontwikkeling

De schaarste van aangeboden appartementen sorteert effect in het prijsniveau binnen dit segment. Ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is de meterprijs met 12% gestegen, in lijn met het landelijk gemiddelde. De meterprijs voor appartementen ligt in het afgelopen kwartaal op € 2.425, voor tussenwoningen is de prijs fors lager met € 1.925. Het prijsniveau over alle woningtypen heen is in Tilburg met 8% toegenomen, naar een meterprijs van € 2.100.



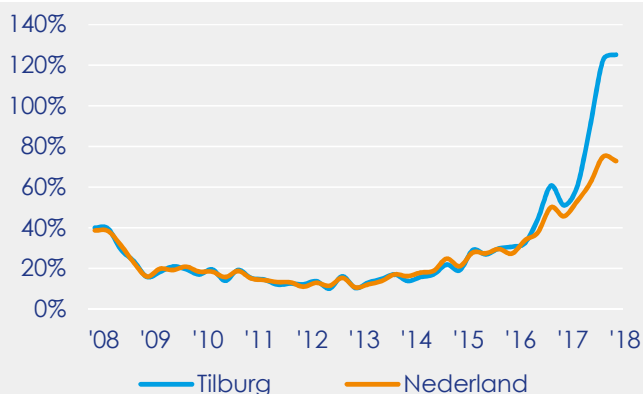
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

125%

Markratio

89 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 236.750

Mediane verkoopprijs

8%

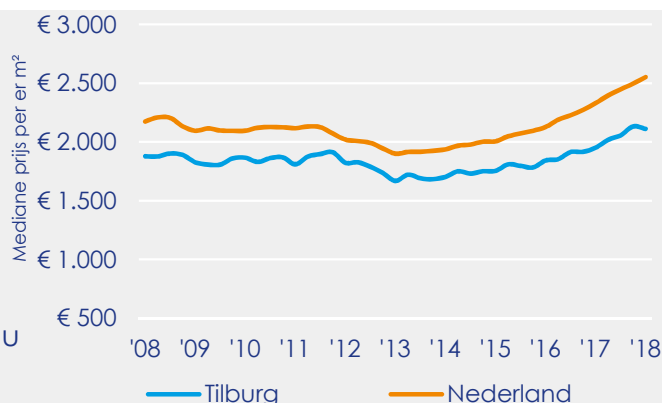
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



96.200

Woningen 1-1-2017

+ 160

Mutatie in 2016

Demografie



213.800

Inwoners 1-1-2017

+ 860

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Goirle
- Oisterwijk
- Gilze en Rijen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 9.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 7.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

355 woningen

Nieuwbouwratio

16% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten
268

Toename op jaarbasis
8%

Woningaanbod
649

Afname op jaarbasis
-44%

Algemeen beeld

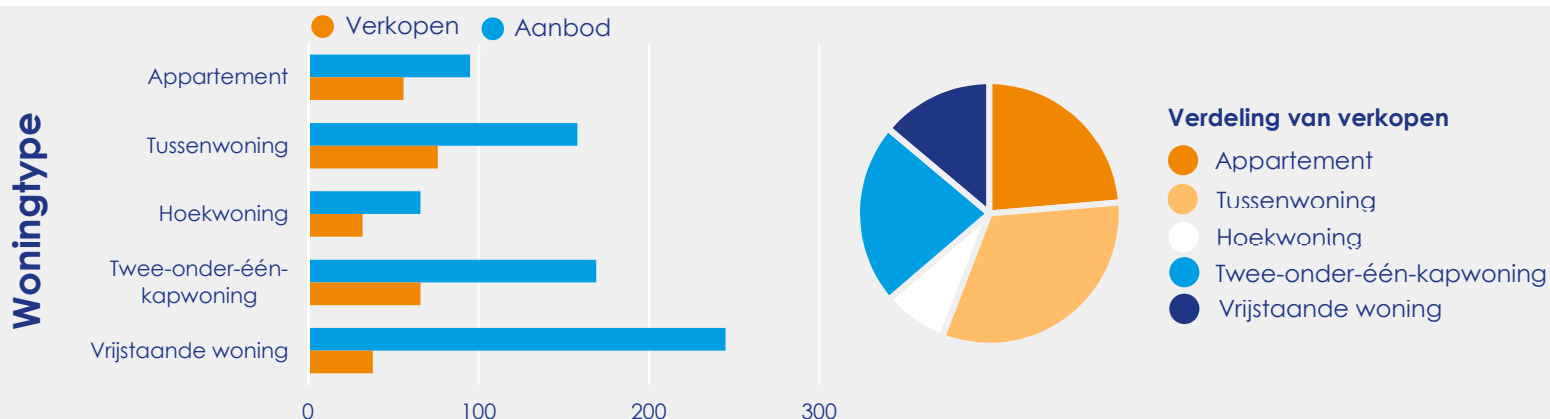
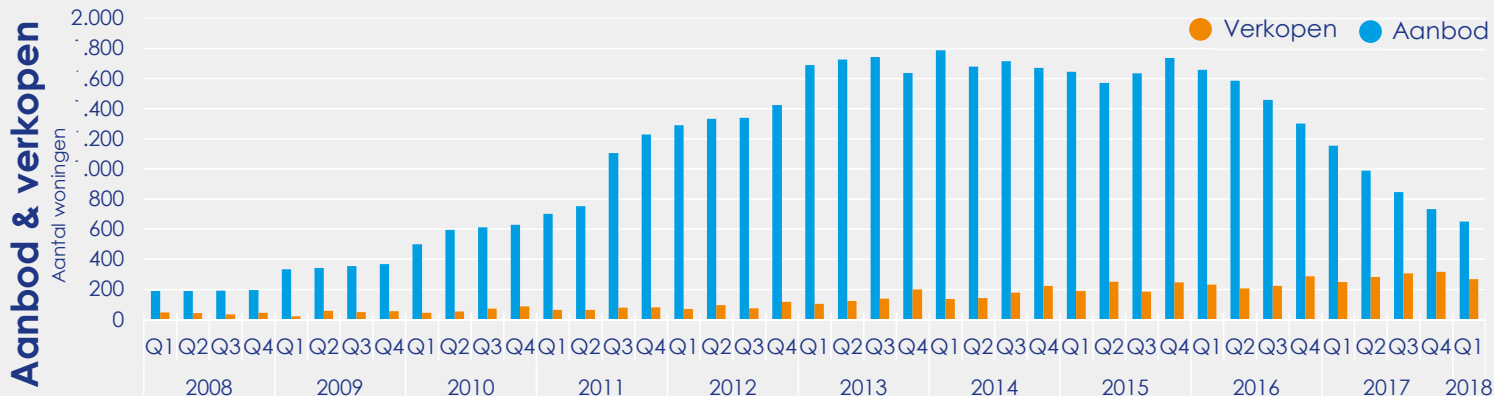
Het aantal verkopen van woningen in Venlo is in het eerste kwartaal van 2018 afgenomen. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 zijn er 15% minder woningen verkocht. Appartementen en tussenwoningen hebben de sterkste daling doorgemaakt, van allebei de woningtypen zijn een kwart minder woningen verkocht. Ondanks het afnemende transactievolume is het aanbod al voor het tiende kwartaal op rij aan het dalen. In totaal zijn er nog 649 woningen voor verkoop beschikbaar in Venlo, waarvan het merendeel vrijstaande woningen betreft. De vraag concentreert zich echter op twee-onder-één-kapwoningen, getuige het aantal verkopen in dit segment. Vanuit de nieuwbouw vindt er een uitbreiding plaats van het aanbod, maar liefst 18% van het beschikbare aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Dit is het hoogste niveau sinds het vierde kwartaal van 2014.

Marktdruk

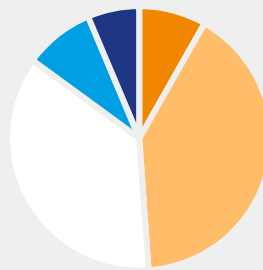
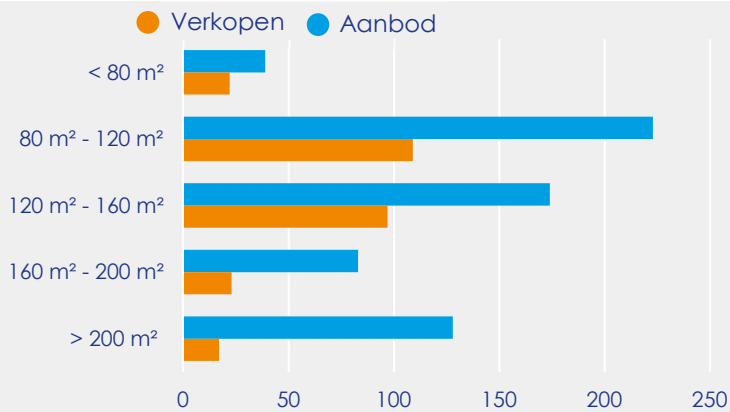
De marktratio komt in het eerste kwartaal van 2018 uit op 41%, in een jaar tijd is de woningmarkt in Venlo meer in evenwicht gekomen. In het eerste kwartaal van 2017 bedroeg de marktratio nog 22%. Vooral de aanboddaling in deze periode heeft bijgedragen aan een meer gebalanceerde woningmarkt. De druk is het hoogst bij appartementen met een marktratio van 79%.

Prijsontwikkeling

De mediane woningprijzen zijn in een jaar tijd met 8% toegenomen in Venlo. Een vierkante meter woonruimte kostte in het eerste kwartaal € 1.750 en bereikt daarmee het hoogtepunt sinds het begin van de meting in 2008. De mediane transactieprijs ligt met € 207.750 echter niet op het hoogste niveau, in het eerste kwartaal van 2008 werd ook al een transactieprijs van boven de twee ton bereikt.



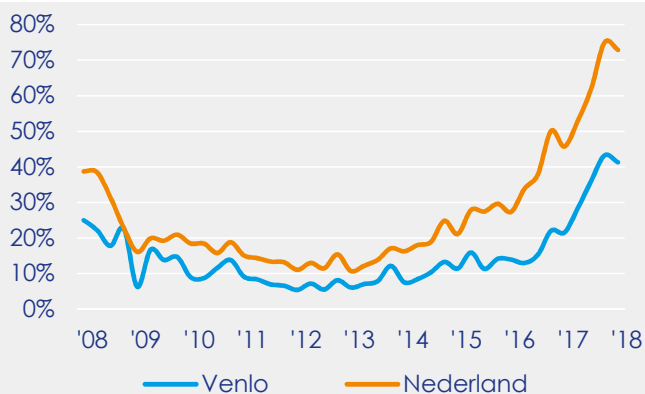
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

41%

Markratio

97 dagen

Mediane looptijd

-39 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 207.750

Mediane verkoopprijs

5%

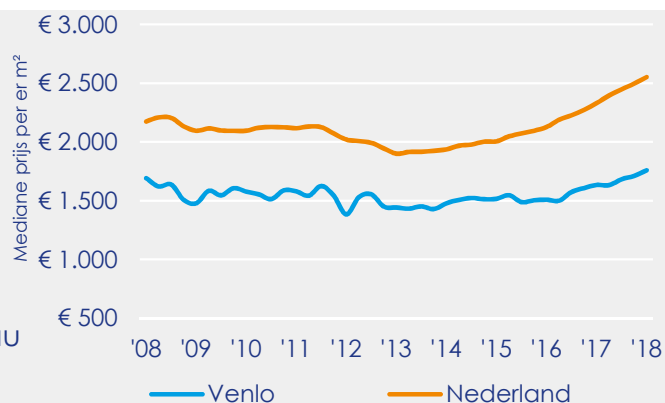
Verskil op jaarbasis

€ 1.750

Mediane meterprijs

- € 800

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



46.700

Woningen 1-1-2017

+ 220

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



101.100

Inwoners 1-1-2017

+ 690

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Peel en Maas
- Horst aan de Maas
- Venray

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

19 woningen

Nieuwbouwratio

12% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Boek en Offermans
Poststraat 9
5801 BC Venray
noordlimburg@boek-
offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

144

Toename op jaarbasis

13%

Woningaanbod

282

Afname op jaarbasis

-45%

Algemeen beeld

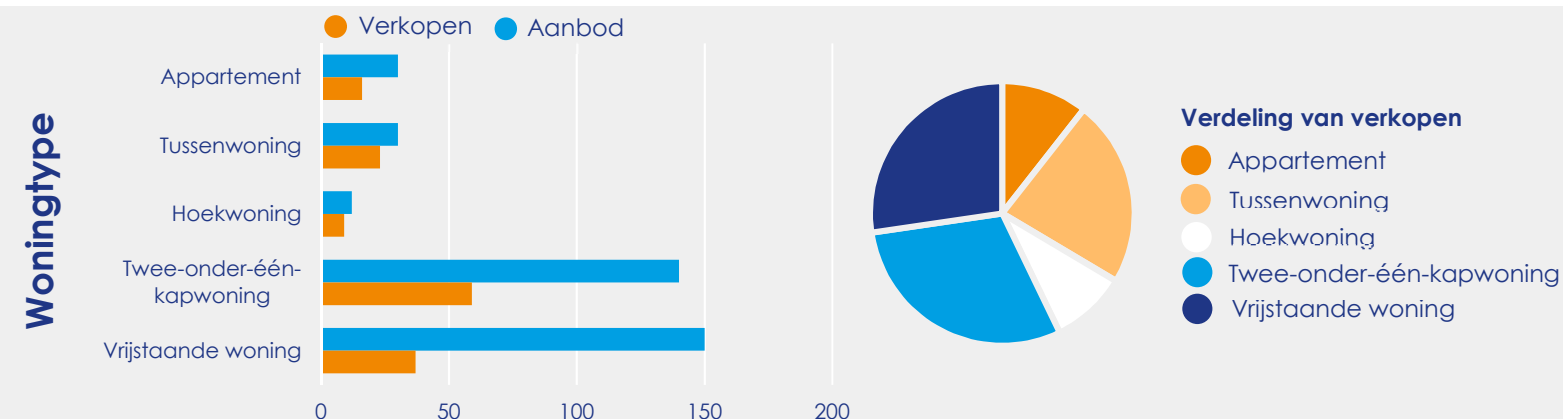
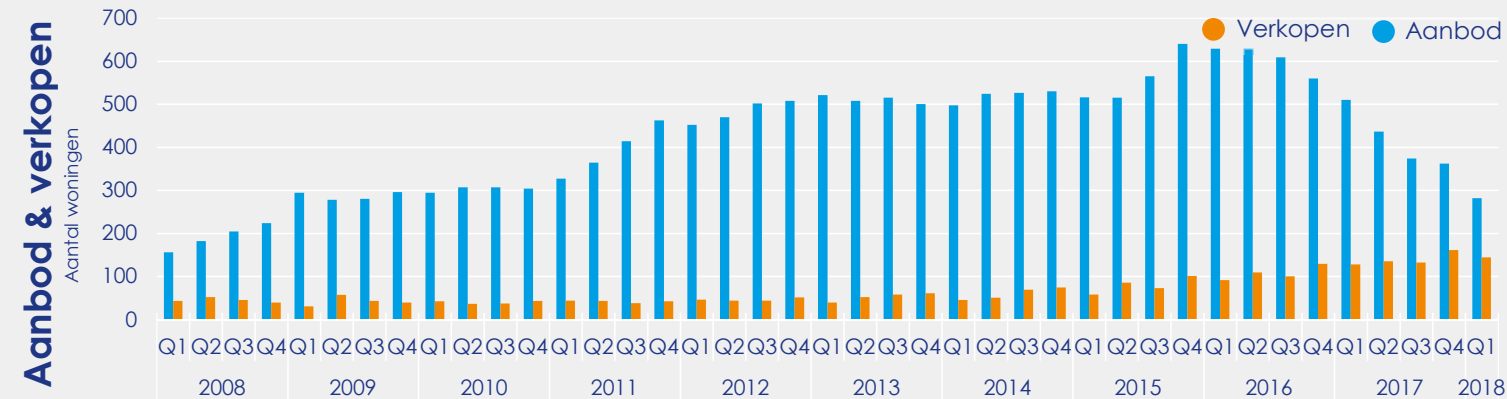
De woningmarkt in Venray komt steeds meer in evenwicht, potentiële woningkopers hebben in deze markt nog ruime mogelijkheden om een woning te kopen. Het aantal transacties is in een jaar tijd met 13% toegenomen. Het hogere transactievolume heeft geleid tot een daling van het aanbod. Per 1 april 2018 staan nog 282 woningen in aanbod, dit is maar liefst 45% minder dan een jaar geleden. In 2017 kwam 72% van de woningkopers in Venray oorspronkelijk uit de regio zelf. Horst aan de Maas is door de nabije ligging het belangrijkste herkomstgebied voor huishoudens die niet uit Venray komen.

Marktdruk

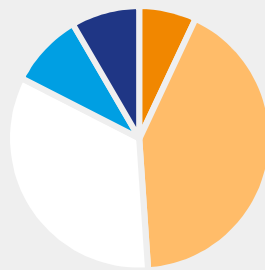
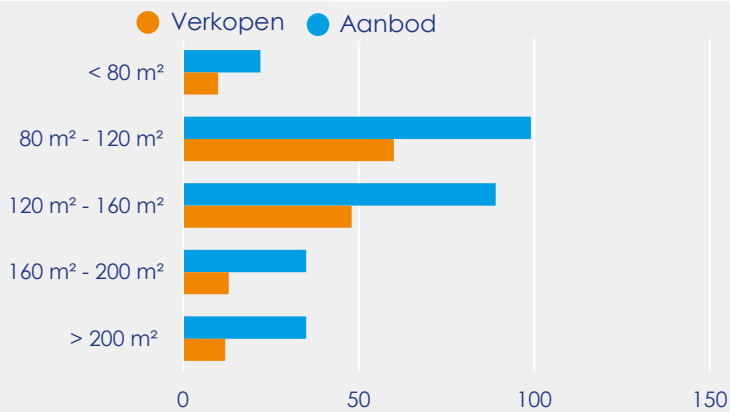
De verhouding tussen de vraag naar woningen en het beschikbare aanbod wordt gevat in de marktratio. In Venlo is de marktratio al meerdere jaren aan het stijgen, in het eerste kwartaal van dit jaar komt de ratio uit op 51%. De woningmarkt is daarmee in balans, maar als deze stijgende trend wordt doorgezet kan het omslaan naar een verkopersmarkt. Er is een grote vraag naar tussenwoningen in Venray, in combinatie met een beperkt aanbod leidt dit tot een hoge marktdruk bij dit woningtype.

Prijsontwikkeling

Met een prijsstijging van 6% in een jaar tijd nemen de prijzen in een lager tempo toe dan het Nederlands gemiddelde. In de gezamenlijke Nederlandse regio's is het prijsniveau met een tiende toegenomen ten opzichte van een jaar geleden. De prijs voor een mediane vierkante meter bedraagt in Venray € 1.950, daarmee is een toename van € 110 gerealiseerd. De laatste keer dat een dergelijk hoog prijsniveau werd behaald in Venray was in het vierde kwartaal van 2009.



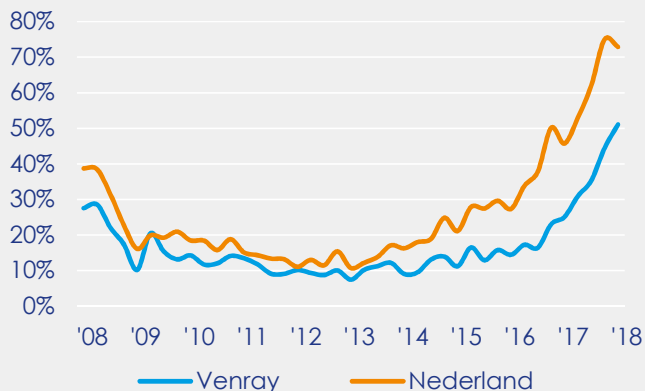
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

51%

Markratio

120 dagen

Mediane looptijd

-56 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 236.750

Mediane verkoopprijs

7%

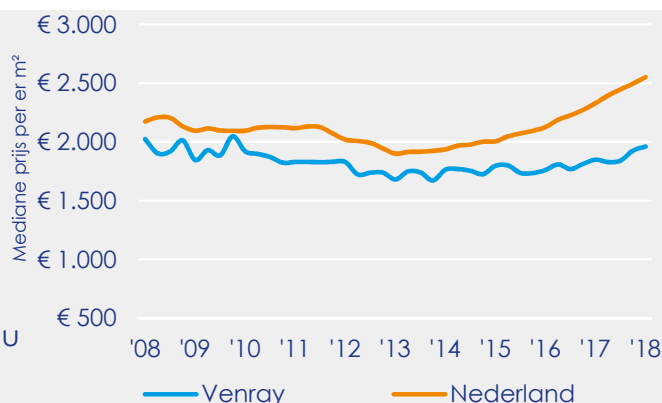
Verskil op jaarbasis

€ 1.950

Mediane meterprijs

- € 600

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.900

Woningen 1-1-2017

+ 270

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Horst aan de Maas
- Venlo
- Boxmeer

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



43.600

Inwoners 1-1-2017

+ 270

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

29 woningen

Nieuwbouwratio

23% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Boek en Offermans
Poststraat 9
5801 BC Venray
noordlimburg@boek-
offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
86

Afname op jaarbasis
-21%

Woningaanbod
254

Afname op jaarbasis
-23%

Algemeen beeld

Het aantal transacties is in Wassenaar op het laagste niveau in zes kwartalen, in het eerste kwartaal van 2018 zijn 86 woningen verkocht in deze gemeente. Ondanks het lagere transactievolume staan er aan het einde van afgelopen kwartaal minder woningen te koop dan in het laatste kwartaal van 2017. Het voor verkoop beschikbare aanbod is gedurende het afgelopen kwartaal afgenomen met 7%. Met name het aantal beschikbare appartementen is fors lager dan in het vorige kwartaal, een afname van meer dan een vijfde. Bijna 55% van de huishoudens die in 2017 een woning hebben gekocht in Wassenaar waren al woonachtig in de gemeente. Den Haag is de belangrijkste herkomstgemeente van huishoudens die van buiten de regio komen. Leiden en Leidschendam-Voorburg volgen op afstand met elk een aandeel van bijna 3% in het aantal gevestigde huishoudens.

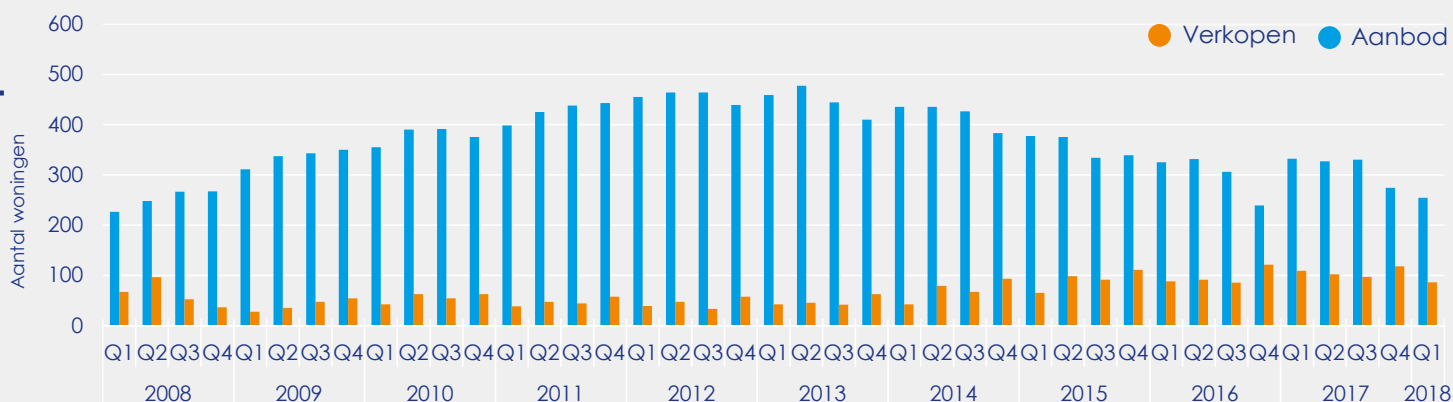
Marktdruk

De sterke afname van het aantal transacties in het afgelopen kwartaal heeft geleid tot een lagere marktratio. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, is in Wassenaar 34%. Hiermee is de ratio op nagenoeg hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van 2017. De ruime marktomstandigheden worden vooral veroorzaakt door de vele woningen in het hogere segment, die over het algemeen een lagere dynamiek kennen. Een andere oorzaak is het hoge aandeel van nieuwbouwpanden in het totale aanbod. In de afgelopen vijf kwartalen was de nieuwbouwratio gemiddeld 26% in Wassenaar, terwijl de gemiddelde ratio in Nederland 12% was.

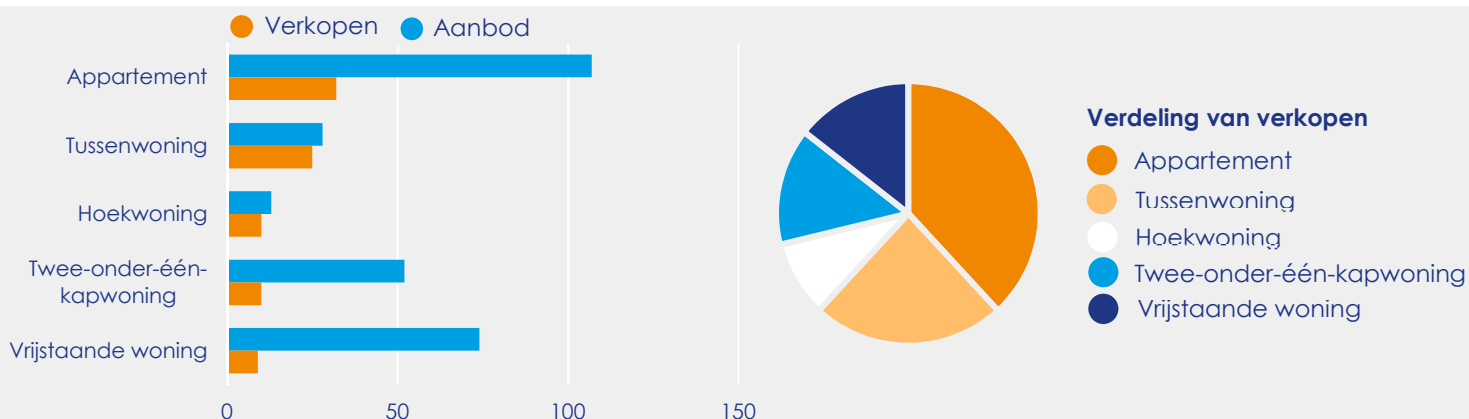
Prijsontwikkeling

Het mediane prijsniveau is in Wassenaar uitzonderlijk hoog. De verkochte woningen bevinden zich grotendeels in het luxe segment in deze gemeente. De mediane transactieprijs is met € 688.250 meer dan twee keer zo hoog als het Nederlandse prijsniveau. Op jaarbasis hebben de prijzen in Wassenaar zich op een trager tempo ontwikkeld dan in Nederland, 8% in deze gemeente tegenover een landelijke prijsstijging van 9%.

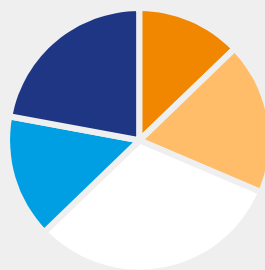
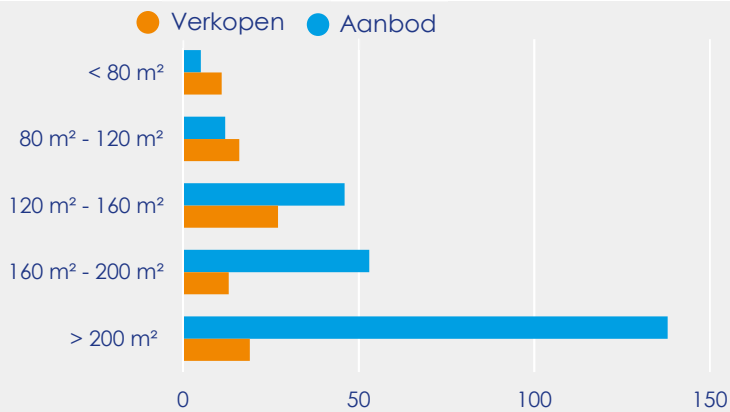
Aanbod & verkopen



Woningtype



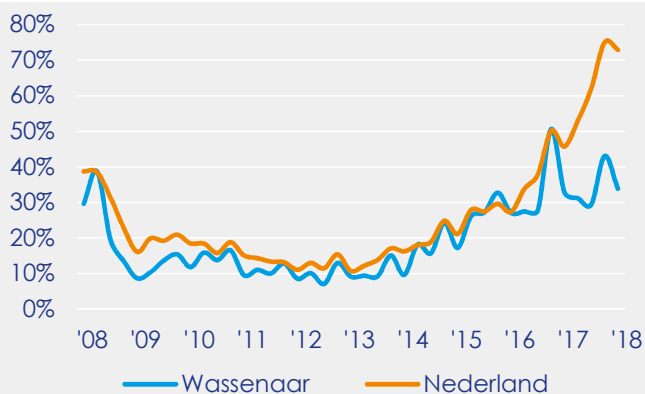
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

34%

Markratio

145 dagen

Mediane looptijd

+ 92 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 688.250

Mediane verkoopprijs

8%

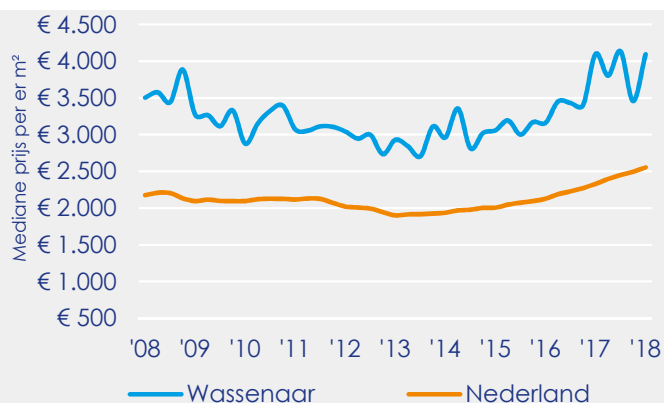
Verskil op jaarbasis

€ 4.100

Mediane meterprijs

€ 1.550

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



12.200

Woningen 1-1-2017

-2.810

Mutatie in 2016

Demografie



26.100

Inwoners 1-1-2017

+ 170

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 's-Gravenhage
- Leiden
- Leidschendam-Voorburg

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

19 woningen

Nieuwbouwratio

26% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopten

500

Afname op jaarbasis

-8%

Woningaanbod

371

Afname op jaarbasis

-26%

Algemeen beeld

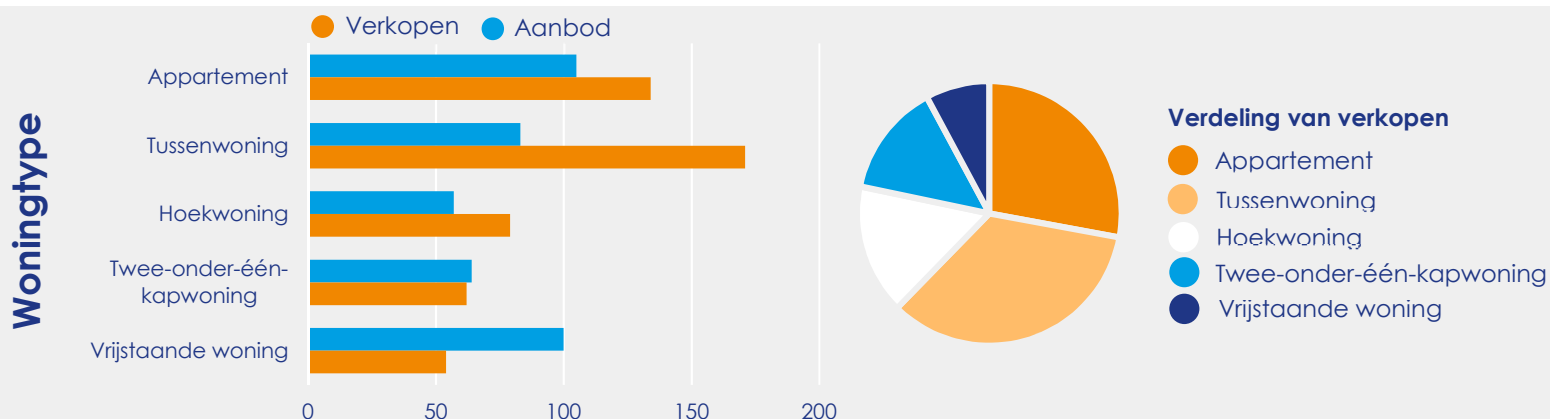
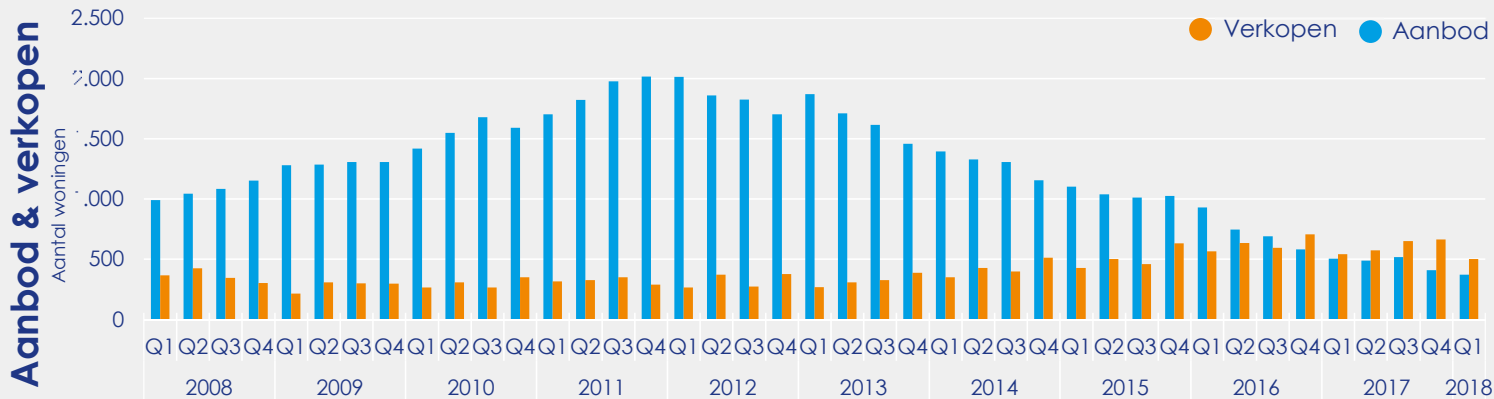
In het eerste kwartaal van 2018 heeft een terugval van het aantal verkopen plaatsgevonden in de regio Zaanstad, Oostzaan & Wormerland. Trendmatig valt het aantal verkopen in het eerste kwartaal van het jaar lager uit dan in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 en 2017 is het huidige niveau ook lager. Wanneer naar de gemeenten apart wordt gekeken heeft deze terugval alleen in Zaanstad plaatsgevonden. Oostzaan en Wormerland kennen juist een toename van het transactievolume. Aanleiding voor de daling is het beperkte aantal voor verkoop beschikbare woningen. Per 1 april 2018 staan nog slechts 371 woningen te koop, een jaar geleden waren dit er nog 504 en twee jaar geleden zelfs 930 woningen.

Marktdruk

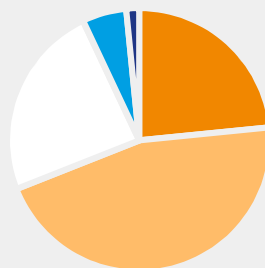
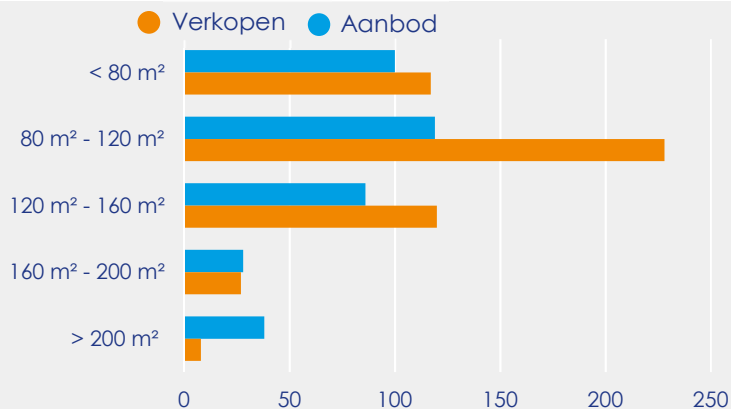
De Zaanse woningmarkt staat door het gebrek aan aanbod onder druk. Een positieve noot is dat de regio een redelijke nieuwbouwproductie kent, dit is in de huidige markt echter niet voldoende om in de vraag te kunnen voorzien. De marktratio, oftewel verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, komt in het eerste kwartaal uit op 135%. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer krappe woningmarkt. Wanneer de gemeente Zaanstad los wordt bekeken komt deze ratio zelfs uit op 144%. Vooral tussenwoningen kennen een hoge dynamiek. Dit kwartaal zijn er dubbel zo veel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

Prijsontwikkeling

In de regio heeft een forse toename van het prijsniveau plaatsgevonden. De mediane transactieprijs is ten opzichte van een jaar geleden met 12% toegenomen, dit is ruim boven de gemiddelde landelijke toename van 9%. De prijsstijging wordt niet alleen verklaard door de hoge marktdruk, maar wordt mede veroorzaakt door de toestroom van woningzoekers met overwaarde op hun huidige woning. Maar liefst een op de vijf kopers was in 2017 afkomstig uit Amsterdam. Dit betreffen veelal huishoudens die dankzij de overwaarde op hun woning in Amsterdam meer bestedingsruimte hebben voor een nieuwe woning.



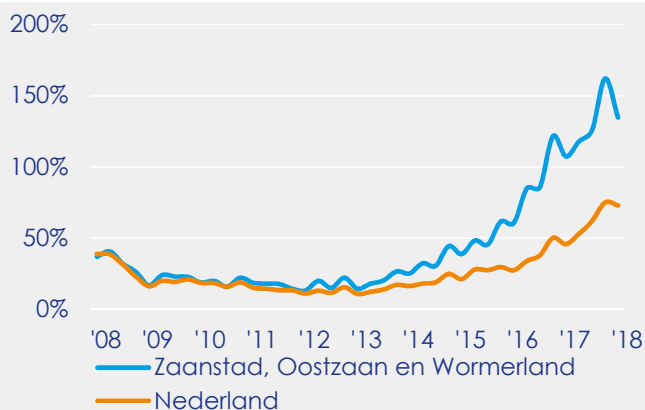
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

135%

Markratio

44 dagen

Mediane looptijd

-16 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 260.500

Mediane verkoopprijs

12%

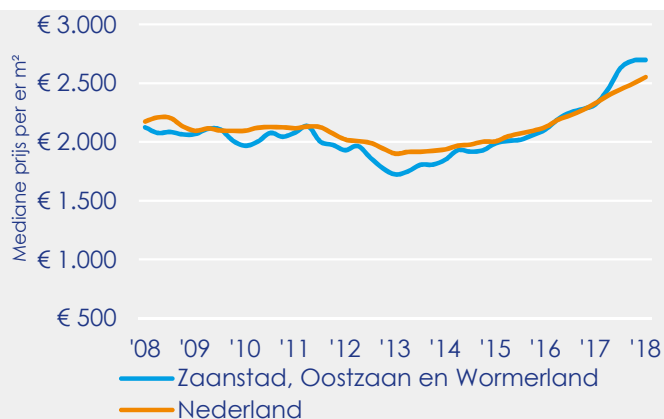
Verskil op jaarbasis

€ 2.700

Mediane meterprijs

€ 150

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



78.300

Woningen 1-1-2017

+ 320

Mutatie in 2016

Demografie



179.200

Inwoners 1-1-2017

+ 1.520

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- Haarlem
- Purmerend

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

46 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
235

Toename op jaarbasis
10%

Woningaanbod
274

Afname op jaarbasis
-21%

Algemeen beeld

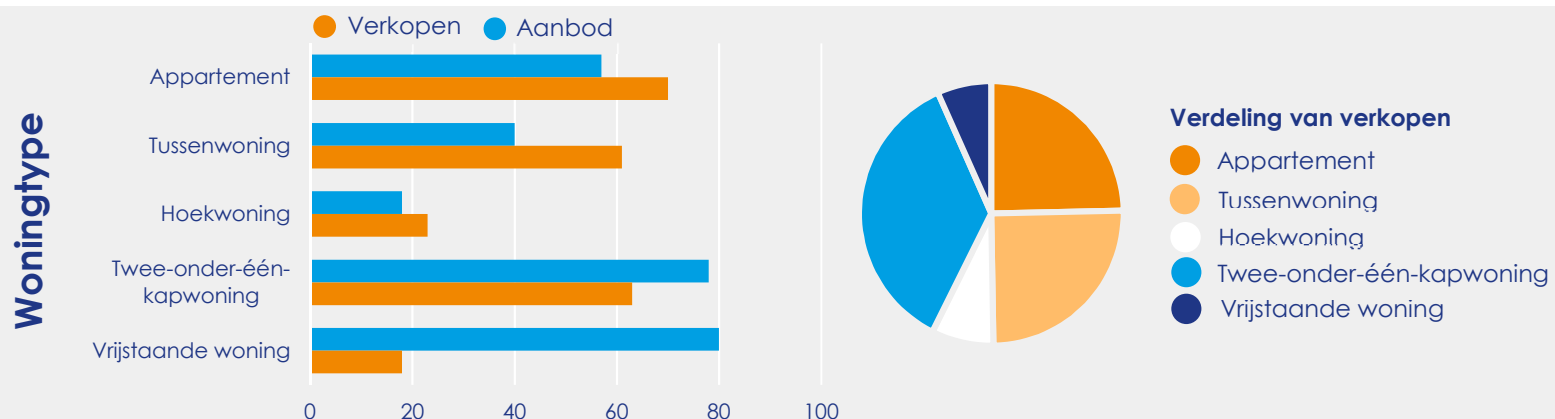
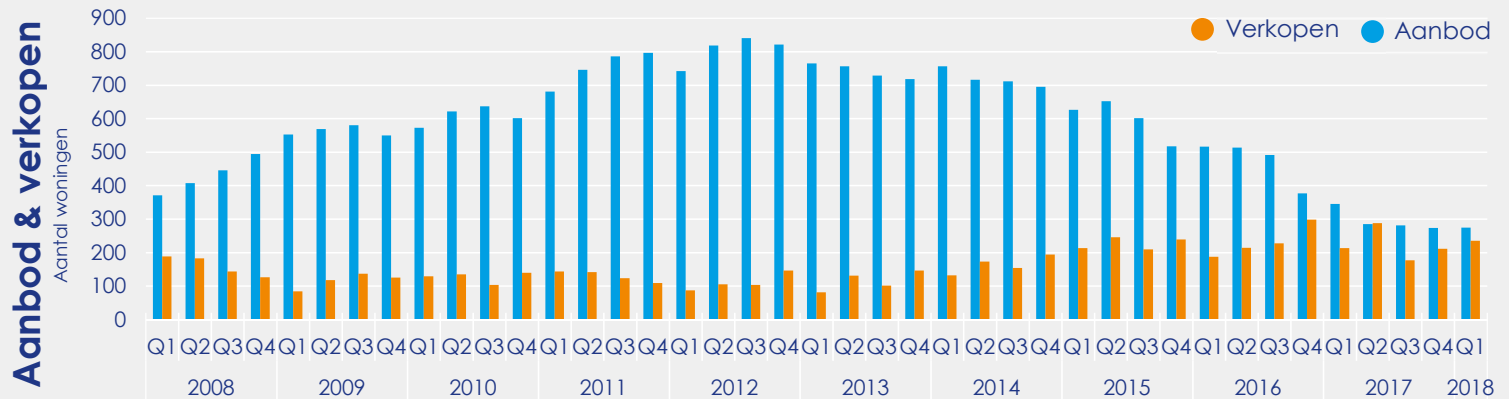
Het voor verkoop beschikbare aantal woningen is in het eerste kwartaal van 2018 gestabiliseerd ten opzichte van het voorgaande kwartaal, per 1 april 2018 staan er 274 woningen te koop in de gemeente Zeist. Het aantal verkopen is in het eerste kwartaal met een tiende toegenomen op jaarbasis. Door forse toevoegingen vanuit de nieuwbouw heeft het hogere verkoopvolume geen drukkend effect op het aanbod. Bijna een vijfde van het beschikbare aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Sinds het laatste kwartaal van 2014 heeft de nieuwbouw nog niet een dergelijk hoog aandeel in het beschikbare aanbod gehad. Vooral het project Thuis in het Loo in Austerlitz draagt in de gemeente Zeist sterk bij aan hoge nieuwbouwwolume. Na de gemeente Zeist, komt de grootste aanwas van woningkopers in 2017 uit de gemeente Utrecht. Bijna een vijfde van de nieuwe huishoudens komt oorspronkelijk uit de Domstad.

Marktdruk

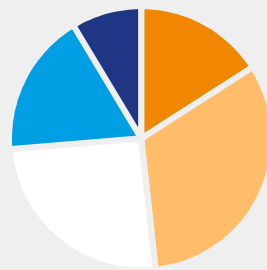
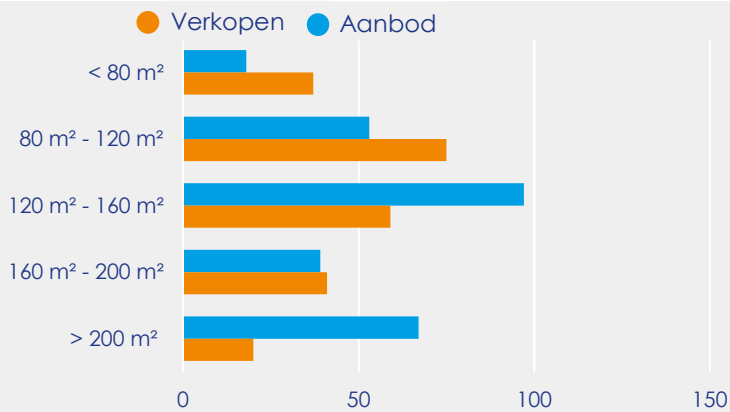
De marktratio van 86% geeft aan dat de druk op de woningmarkt in de gemeente Zeist relatief hoog is. De verhouding tussen de vraag en het aanbod van woningen geeft aan dat in deze regio sprake is van een verkopersmarkt. Het hoge aantal transacties in het tweede kwartaal van 2017 heeft ertoe geleid dat de marktratio toen een hoogtepunt bereikte van 101%. Potentiële woningkopers zullen in de gemeente Zeist met name de marktdruk ervaren bij tussenwoningen. De vraag overtreft bij dit woningtype tweemaal het beschikbare aanbod.

Prijzontwikkeling

In de gemeente Zeist bestaat de woningmarkt voor een groot deel uit het luxere segment, dit blijkt ook uit de woningprijzen. De mediane transactieprijs is € 436.000, ruim boven het Nederlands gemiddelde van € 278.000. Door de relatief grote woningen in deze gemeente kan op basis van de mediane vierkante meterprijs een betere vergelijking gemaakt worden. Deze meterprijs ligt met € 3.300 alsnog € 740 boven het landelijk gemiddelde.



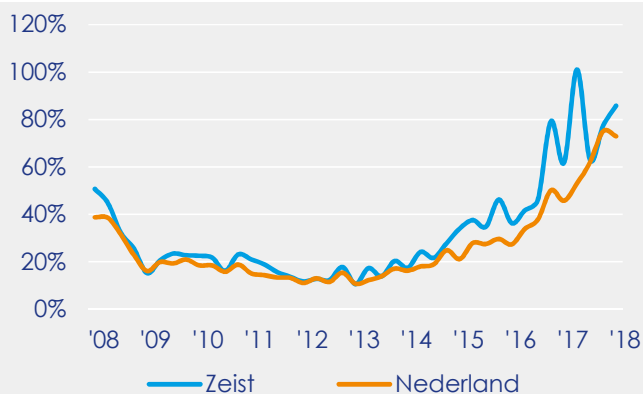
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

86%

Markratio

80 dagen

Mediane looptijd

+ 16 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 436.000

Mediane verkoopprijs

13%

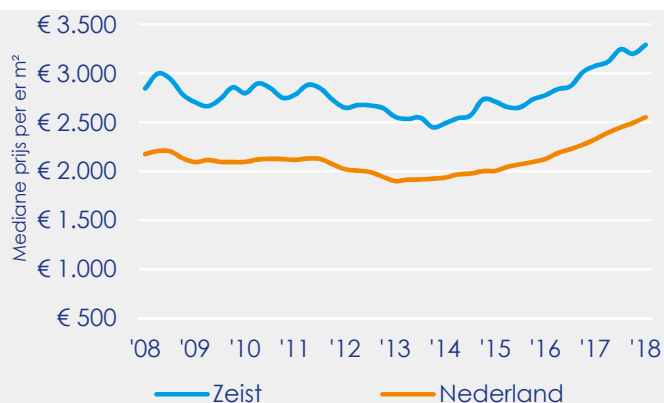
Verskil op jaarbasis

€ 3.300

Mediane meterprijs

€ 750

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



28.300

Woningen 1-1-2017

+ 140

Mutatie in 2016

Demografie



62.800

Inwoners 1-1-2017

+ 570

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Utrecht
- 2 De Bilt
- 3 Amsterdam

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

49 woningen

Nieuwbouwratio

18% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Molenbeek Makelaars Zeist
Antonlaan 600
3707 KD Zeist
zeist@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

586

Toename op jaarbasis

11%

Woningaanbod

391

Afname op jaarbasis

-24%

Algemeen beeld

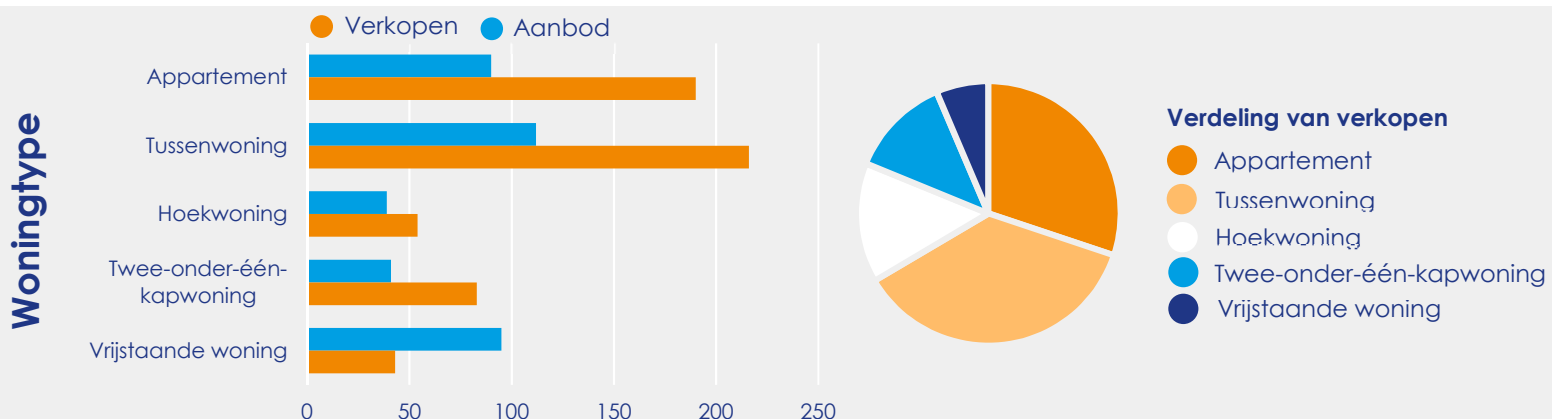
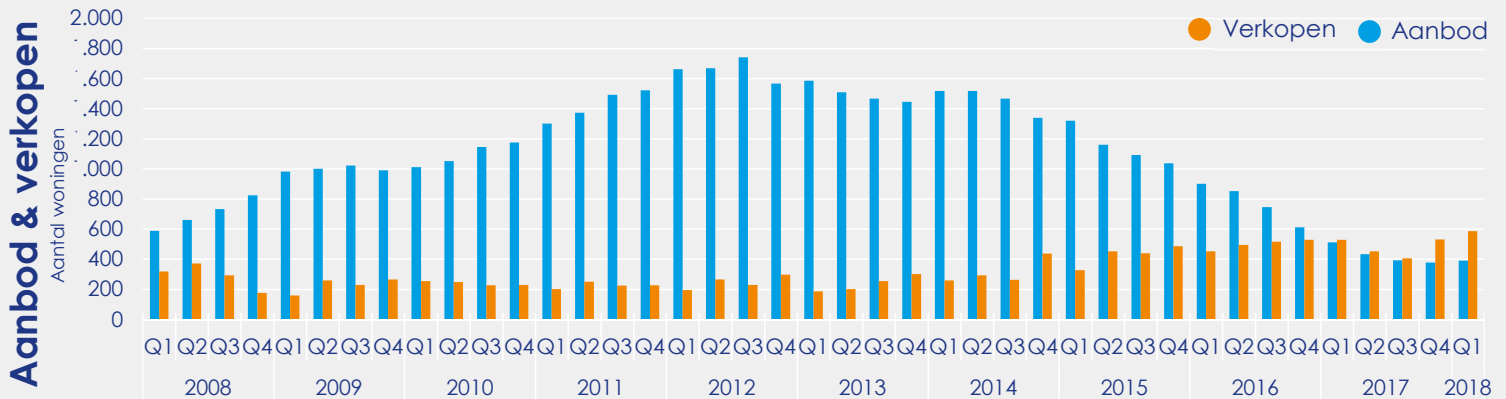
Op de woningmarkt in Zwolle is het aantal beschikbare woningen met bijna een kwart gedaald op jaarbasis. Waar in het eerste kwartaal van vorig jaar nog 512 woningen werden aangeboden, is in het afgelopen kwartaal dit aantal teruggevallen naar 391. Het aanbod van vrijstaande woningen is het sterkst teruggelopen, de aanboddaling van maar liefst 38% op jaarbasis wordt veroorzaakt door een toenemende vraag naar dit segment in Zwolle. Ook de afname van het totale aanbod wordt veroorzaakt door een stijging van het aantal transacties, in totaal zijn er 11% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Vooral het hoge aantal transacties van appartementen in dit kwartaal valt op, maar liefst 190 appartementen zijn verkocht in het afgelopen kwartaal. Op het laagtepunt in het derde kwartaal van 2012 wisselden er maar 34 appartementen van eigenaar. Het merendeel van de huishoudens die zich in 2017 in Zwolle vestigden komt oorspronkelijk ook al uit de gemeente. Voor Groningse huishoudens vormt Zwolle een alternatief, gezien de tweede positie als herkomstgemeente.

Marktdruk

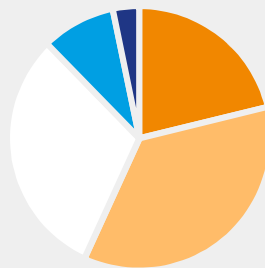
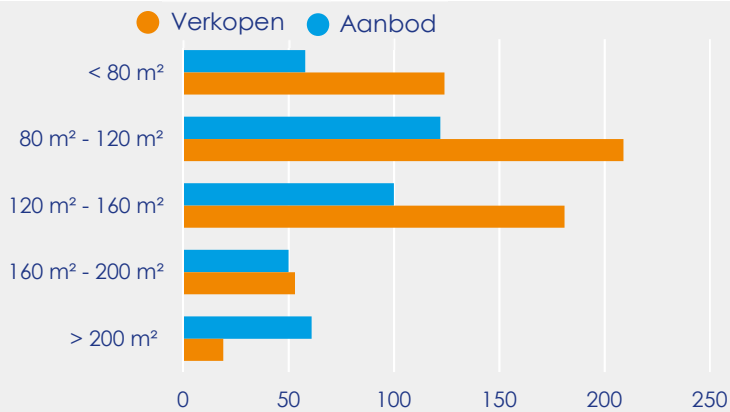
De verhouding tussen het aantal verkopen en het beschikbare aanbod is in Zwolle 150%. Uit deze marktratio blijkt dat de Zwolse woningmarkt zeer gespannen is, de landelijke marktratio bedraagt namelijk 73%. Begin vorig jaar bedroeg de ratio in Zwolle nog 103%, met name het afnemende aanbod is verantwoordelijk voor de krappere markt. Tussenwoningen zijn een gewild woningtype in Zwolle, de ratio is in dit segment maar liefst 196%.

Prijzontwikkeling

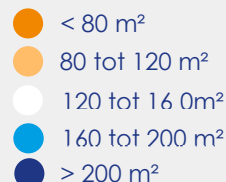
De krappe marktomstandigheden uiteten zich in de prijs van woningen. De mediane vierkante meterprijs is in een jaar tijd met 13% gestegen. In het afgelopen kwartaal betaalde een woningkoper gemiddeld € 2.425 per vierkante meter voor een woning in Zwolle. De mediane transactieprijs was in het eerste kwartaal € 270.000, ongeveer € 8.000 onder het landelijke niveau.



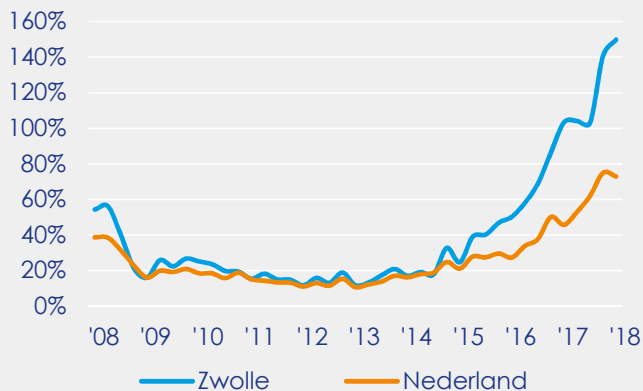
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

150%

Markratio

61 dagen

Mediane looptijd

+ 1 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 270.000

Mediane verkoopprijs

15%

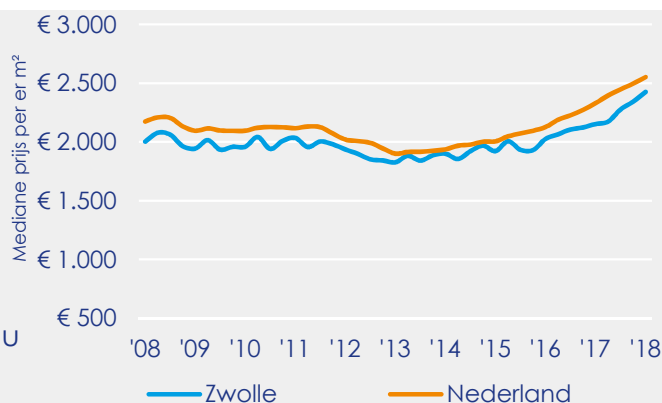
Verskil op jaarbasis

€ 2.425

Mediane meterprijs

- € 125

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



56.100

Woningen 1-1-2017

+ 40

Mutatie in 2016

Demografie



125.500

Inwoners 1-1-2017

+ 650

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Dalfsen
- Groningen
- Oldebroek

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

196 woningen

Nieuwbouwratio

19% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Rodenburg Woningmakelaars
Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Regionale cijfers op gemeenteniveau

Regio	gemeente code	Woningvoorraad begin 2018	Koop (2017)	Aanbod	Transacties	Marktratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Aa en Hunze	1680	11.145	71%	287	95	33%	15%
Aalsmeer	358	12.919	63%	102	95	93%	6%
Alkmaar	361	50.513	57%	355	464	131%	9%
Almelo	141	32.859	53%	463	279	60%	14%
Almere	34	80.582	64%	851	805	95%	8%
Amersfoort	307	66.034	58%				8%
Amsterdam	363	428.035	30%	1.332	3.102	233%	3%
Apeldoorn	200	71.050	59%	1.069	733	69%	11%
Appingedam	3	5.899	48%	93	45	48%	34%
Arnhem	202	73.640	43%	651	633	97%	13%
Assen	106	30.995	58%	308	402	131%	6%
Bergen (NH.)	373	14.992	65%	285	97	34%	16%
Beverwijk	375	19.106	53%	164	147	90%	13%
Borne	147	9.537	67%	104	81	78%	7%
Breda	758	82.231	55%	701	736	105%	10%
Brunssum	899	14.464	59%	204	90	44%	17%
Castricum	383	15.666	74%	103	125	121%	5%
Coevorden	109	15.283	69%				17%
De Ronde Venen	736	17.786	64%	314	123	39%	11%
Delft	503	49.838	37%	186	312	168%	4%
Delfzijl	10	12.237	62%	307	98	32%	33%
Deventer	150	44.653	55%	377	423	112%	16%
Dordrecht	505	54.868	56%	547	574	105%	6%
Eindhoven	772	107.812	45%	681	956	140%	9%
Emmen	114	48.789	62%	924	408	44%	19%
Enschede	153	74.564	47%	556	444	80%	8%
Groningen	14	101.169	38%	353	834	236%	5%
Haarlem	392	74.037	53%	308	774	251%	2%
Haarlemmermeer	394	60.085	65%	404	476	118%	6%
Hardenberg	160	24.113	67%	527	195	37%	24%
Heemskerk	396	17.513	57%	67	131	196%	1%
Heerhugowaard	398	22.743	68%	142	249	175%	2%
Heerlen	917	45.619	46%	508	275	54%	11%
Heiloo	399	10.366	70%	99	120	121%	4%
Hengelo	164	37.908	54%	433	323	75%	7%
Hof van Twente	1735	14.969	66%	302	99	33%	19%



Regio	gemeente code	Woningvoorraad 31-12-2017	Koop (2016)	Aanbod	Transacties	Markratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Hoorn	405	32.640	59%	202	472	234%	2%
Kerkrade	928	23.883	51%	372	122	33%	11%
Landgraaf	882	18.038	61%	224	111	50%	13%
Langedijk	416	11.312	73%	155	96	62%	8%
Leeuwarden	80	54.461	49%	520	419	81%	16%
Leiden	546	57.476	44%	205	327	160%	3%
Leidschendam-Voorburg	1916	36.444	56%	178	287	161%	4%
Maastricht	935	61.485	38%	328	330	101%	1%
Middelburg	687	23.167	59%	334	217	65%	7%
Nijmegen	268	78.200	42%	463	654	141%	13%
Nuth	951	6.953	71%	87	42	48%	9%
Onderbanken	881	3.654	72%	46	28	61%	8%
Oostzaan	431	4.068	65%	23	25	109%	5%
Purmerend	439	35.631	58%	212	332	157%	5%
Rijswijk	603	25.964	47%	138	396	287%	3%
Rotterdam	599	309.693	35%	1.665	2.216	133%	16%
's-Gravenhage	518	255.103	42%	1.190	1.992	167%	3%
's-Hertogenbosch	796	70.255	52%	704	662	94%	8%
Simpelveld	965	5.201	61%	66	25	38%	22%
Tilburg	855	96.235	51%	942	1.155	123%	17%
Tubbergen	183	8.348	71%	113	43	38%	10%
Twenterand	1700	13.621	64%	257	115	45%	10%
Tynaarlo	1730	14.119	73%	202	142	70%	12%
Uitgeest	450	5.606	70%	30	65	217%	2%
Uithoorn	451	12.771	58%	67	79	118%	18%
Utrecht	344	151.409	45%	563	1.638	291%	6%
Velsen	453	30.820	54%	210	210	100%	5%
Venray	984	18.883	61%				15%
Voerendaal	986	5.766	68%	75	27	36%	33%
Wassenaar	629	12.220	55%	274	118	43%	6%
Wierden	189	9.645	73%	133	63	47%	21%
Wormerland	880	6.764	62%	46	31	67%	5%
Zaanstad	479	67.476	53%	340	607	179%	1%
Zeist	355	28.251	51%				4%
Zwolle	193	56.066	53%	377	531	141%	7%

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactie van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl