

Sprekende Cijfers

Woningmarkten Q2

Aantal verkopen

60.100

Verskil met Q2 2017:

-7%

Woningzoekers stellen aankoop uit



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

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.

Dynamis B.V.

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

Voorwoord

Hierbij presenteren wij onze kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten. Dit rapport beschrijft de ontwikkelingen op de woningmarkt in het tweede kwartaal van 2018. In de nieuwste Spreekende Cijfers uitgave zal naast het Nederlandse marktbeeld uitgebreid aandacht worden besteed 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.

De druk op de Nederlandse woningmarkt blijft in het tweede kwartaal van 2018 van een zeer hoog niveau. De krapte is in het afgelopen kwartaal dermate hoog opgelopen dat steeds meer huishoudens niet de gewenste woning kunnen vinden. Het beperkte aanbod heeft er al toe geleid dat er een terugval heeft plaatsgevonden in het aantal woningverkoop. De groep huishoudens die op dit moment de aankoop uitstelt is groeiende, dit stuwmeer aan potentiële woningkopers zal op termijn gaan zorgen voor een tweede golf van inhaalvraag.

Regionaal blijkt dat de prijsverschillen binnen Nederland toenemen. In de provincies met de hoogste prijzen per vierkante meter, zijn de prijzen in een jaar tijd ook nog eens het sterkst gestegen. Er tekent zich steeds duidelijker een beeld af van een woningmarkt dat in verschillende snelheden beweegt. Op regionaal niveau valt bovendien op dat de provincies met een sterk onder druk staande woningmarkt niet in alle gevallen bovengemiddelde nieuwbouwactiviteiten ontplooiën. Er bestaat daarmee niet alleen een landelijk probleem met het tekort aan nieuwbouw, ook de regionale verdeling van de bouwproductie laat te wensen over.

Tot slot constateren wij dat de sleutel voor een gezondere woningmarkt onder andere ligt in het op gang brengen van doorstroming. In plaats van starterswoningen zou de focus van overheden en ontwikkelaars meer op ontwikkelingen in het middensegment moeten liggen. Bij de realisatie van een woning in dat segment kan de doorstromer een volgende stap maken in zijn wooncarrière, terwijl de starter de achtergelaten woning kan betrekken. Het belangrijkste is echter dat de nieuwbouwproductie spoedig moet worden opgevoerd om voldoende aanbod te creëren en de prijzen te temperen.

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

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Rogier Weck MSc
Researcher

Alexander Dekker
Voorzitter Vakgroep Wonen Particulier
Vennoot Rodenburg Makelaars



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Aanboddaling komt na meer dan twee jaar ten einde	5
Beperkt aanbod resulteert in terugval van woningverkoop	5
Uitstel van woningaankoop leidt tot tweede golf van inhaelvraag	6
Woningprijzen met € 50.000 toegenomen in slechts twee jaar	6
Prijsverschillen binnen Nederland nemen toe	7
Bouwvergunningen bieden nog weinig perspectief	7
Verdeling bouwproductie sluit niet aan op onder druk staande locaties	8
Doorstromingen van belang voor verlichten van de marktdruk	9
Het ontspannen van de woningmarkt lijkt nog niet in zicht	10
Sprekende Cijfers regionaal	11

Bijlagen:

Cijfers per gemeente

Begrippen

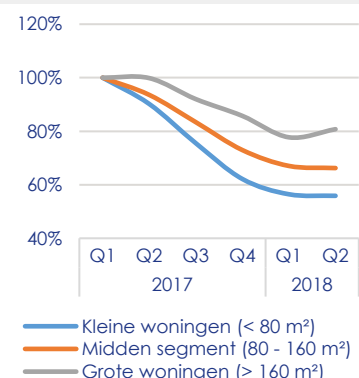
Aanboddaling komt na meer dan twee jaar ten einde

Halverwege 2018 lijkt de constante afname van het aantal voor verkoop beschikbare woningen ten einde gekomen. Per 1 juli 2018 staan nog 81.900 woningen te koop, dit zijn evenveel woningen als aan het begin van dit kwartaal. Wanneer dit aanbod wordt uitgesplitst naar woninggrootte, blijkt echter dat de aanboddaling alleen bij grote woningen (>160 m²) is omgeslagen in een toename. In het kleinere en middensegment heeft de dalende aanbodtrend zich juist verder doorgezet, hetzij in beperktere mate. Een half jaar geleden werd op kwartaalbasis namelijk nog een aanboddaling van -18% in het kleine segment en van -12% in het middensegment geregistreerd. Afgelopen kwartaal is de daling in het klein- en middensegment afgevlakt naar slechts -1%.

Aanleiding voor de huidige afvlakking is het toenemende aanbod van nieuwbouwwoningen. In totaal zijn 8% meer nieuwe woningen beschikbaar voor verkoop dan vorig kwartaal, hierdoor betreft ondertussen een op de zeven te koop staande woningen nieuwbouw. Een jaar geleden was dit aandeel nog een op de negen. De nieuwbouwactiviteiten beginnen in het tweede kwartaal zo hun vruchten af te werpen.

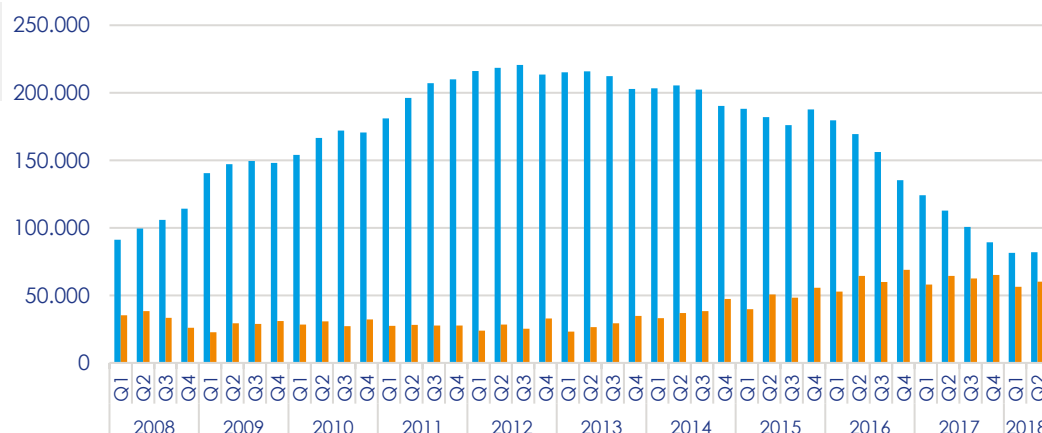
Dat de afname van het aanbod ten einde is gekomen, betekent echter niet dat de marktomstandigheden op de Nederlandse woningmarkt gezonder zijn geworden. Het aantal beschikbare koopwoningen is nog steeds van een zeer beperkt niveau, vergeleken met een jaar geleden ruim een kwart lager. Om te komen tot een gezondere woningmarkt moet er voor een langere periode sprake zijn van een aanbodtoename, de nieuwbouw kan deze impuls geven.

Index van aantal woningen in aanbod naar segment (Q1 2017 = 100%)



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

Verkopen
Aanbod



Beperkt aanbod resulteert in terugval van woningverkoppen

Door het gebrek aan beschikbaar aanbod ervaren veel woningzoekers problemen bij het vinden van een woning die aan hun woonwensen voldoet. Binnen het budget van een huishouden is het beschikbare aanbod vaak niet toereikend om een substantiële stap te kunnen maken in de wooncarrière. De gewenste criteria op het gebied van woningtype of woonoppervlakte kunnen vaak alleen gerealiseerd worden buiten het zoekgebied. Nagenoeg elke woningzoeker wordt in 2018 geconfronteerd met de afweging tussen de locatie van de woning en de gewenste woningeigenschappen. Als de gewenste woning al beschikbaar is en binnen het budget valt, dan is er altijd nog de hoge mate van concurrentie van andere woningzoekers.

Als gevolg hiervan besluiten huishoudens de woningaankoop uit te stellen, dit is terug te zien in de afname van de verkoopcijfers. In het tweede kwartaal van 2018 zijn 60.100 woningen verkocht, dit is 7% minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De daling kan volledig worden toegerekend aan de verkopen in de

bestaande bouw, binnen de nieuwbouw zijn evenveel woningen verkocht als een jaar geleden. Het gelijkblijvende aantal nieuwbouwverkoop geeft aan dat de huidige nieuwbouwproductie onvoldoende is om in de vraag te kunnen voorzien. De huidige toevoegingen aan de voorraad leiden nog niet tot enige ontspanning van de markt.

Uitstel van woningaankoop leidt tot tweede golf van inhaalvraag

Het is niet voor het eerst dat woningzoekers hun aankoop uitstellen. Ten tijde van de economische crisis stelde een grote groep potentiële kopers door marktomstandigheden de woningaankoop uit. Op het moment dat de markt herstelde betrad deze groep wederom of voor het eerst de markt, wat leidde tot een extra vraagimpuls. Deze inhaalvraag had een sterke impact op de snelle omslag van een ruime naar een krappe woningmarkt. Tevens resulteerde deze extra vraag in een verdere opwaartse beweging van het prijsniveau. Naast prijsstijgingen door schaarste, hebben de financiële buffers die huishoudens tijdens de crisis opbouwden ook gezorgd voor een verdere toename van het prijsniveau. De inhaalvraag moet gezien worden als een belangrijke factor in het ontstaan van de huidige krapte en de forse prijsstijgingen.

Met de huidige marktomstandigheden wordt een tweede golf van inhaalvraag gecreëerd. De groep woningzoekers die op dit moment de aankoop uitstelt vanwege het gebrek aan aanbod of de hoge woningprijzen, zullen wanneer het aanbod op termijn toeneemt de woningmarkt wel betreden. Een groot deel van deze huishoudens bouwt door dit uitstel spaartegoeden op, zij kunnen dan ook direct over gaan tot aankoop zodra de gewenste woning wel beschikbaar komt. Een toename van het aantal aangeboden woningen zal derhalve niet direct leiden tot gezondere marktomstandigheden, maar zal in eerste instantie resulteren in toenemende verkoopcijfers. Geconcludeerd kan worden dat een eenmalig impuls van de nieuwbouw niet afdoende zal zijn.

Woningprijzen met € 50.000 toegenomen in slechts twee jaar

De terugval van de verkoopcijfers heeft nog geen directe impact op de woningprijzen. De trendmatige prijsstijging heeft zich in het tweede kwartaal van 2018 verder doorgezet, waardoor de mediane verkoopprijs uitkomt op € 287.000. Dit is een toename van ruim € 50.000 in twee jaar tijd. Per vierkante woonruimte wordt nu circa € 2.650 betaald, 11% meer dan een jaar geleden. Als gevolg van het hoge prijsniveau was de woningmarkt al voor langere tijd ontoegankelijk voor starters, maar ook doorstromers worden nu beperkt door de hoge woningprijzen. Deze doorstromers moeten over een forse overwaarde op hun huidige woning beschikken om tot een aankoop over te kunnen gaan.

Mediane prijs per vierkante meter van de Nederlandse woningmarkt op kwartaalbasis 2008 - 2018



Op de Nederlandse woningmarkt bestaan zeer sterke regionale verschillen. De hoogste prijs voor woonruimte wordt in Amsterdam betaald, waar woningkopers € 5.750 uitgeven per vierkante meter. Dit is meer dan het viervoudige van de € 1.300 dat een huishouden in Kerkrade betaald voor een vierkante meter woonruimte.

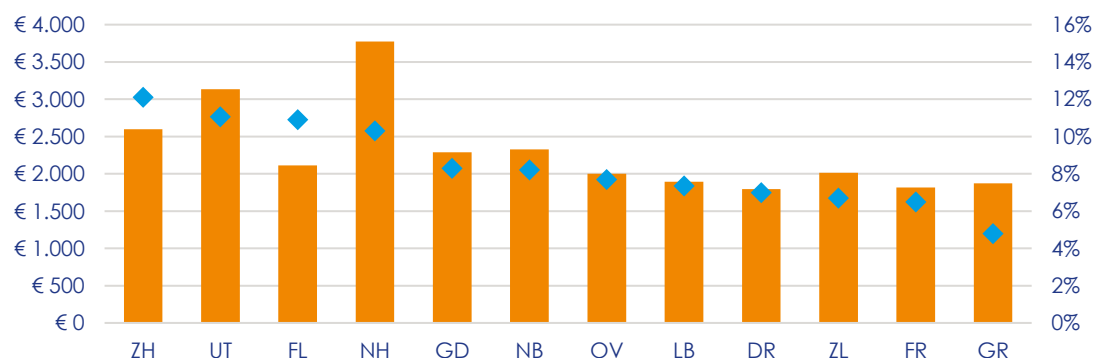
Door het reeds zeer hoge prijsniveau in de hoofdstad, beginnen de prijsstijgingen hier af te zwakken. Waar voorheen nog prijsstijgingen van tegen de 20% plaatsvonden in Amsterdam, is in het tweede kwartaal een prijsstijging van slechts 11% op jaarbasis geregistreerd. Dit staat in een schril contrast met de prijsontwikkeling in Rotterdam en Den Haag, waar stijgingen van respectievelijk 22% en 20% zijn genoteerd. Door het vroege herstel van de woningmarkt na de crisis, vormen de ontwikkelingen in hoofdstad een voorbode voor de rest van het land. De verwachting is dan ook dat in de andere grote steden de forse prijsstijgingen op termijn gaan afzwakken.

Prijsverschillen binnen Nederland nemen toe

Wanneer de huidige prijsniveaus van de provincies worden afgezet tegen de procentuele prijsstijgingen, blijkt dat vooral de duurdere provincies de sterkste stijging doormaken. Door de bovengemiddelde prijsstijgingen in de duurdere Randstedelijke provincies, worden de prijsverschillen alleen maar groter op de Nederlandse woningmarkt. In de goedkopere provincies als Limburg (7%), Drenthe (7%) en Friesland (6%) hebben namelijk veel beperktere prijsstijgingen plaatsgevonden. Een opvallende positie wordt ingenomen door de provincie Flevoland, waar in het afgelopen jaar eveneens een sterke stijging van het prijsniveau is geregistreerd. De verklaring hiervoor ligt in de forse toestroom van Amsterdamse huishoudens naar Almere. In 2015 was nog slechts 10% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad, in 2018 is dit toegenomen naar maar liefst 17%. De overwaarde die deze kopers meebrengen heeft een sterk opwaarts effect op het prijsniveau.

Mediane verkoopprijs per vierkante meter en prijsontwikkeling t.o.v. Q2 2017 per provincie

■ Meterprijs
◆ Prijsstijging op jaarbasis (rechter as)

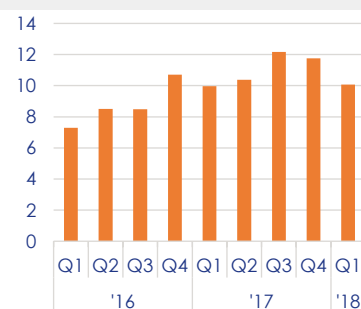


Door de huidige prijsontwikkelingen wordt een huis in de Randstad voor huishoudens uit de rest van Nederland steeds minder betaalbaar. De toenemende prijsverschillen vergroten voor deze huishoudens de kloof tussen de waarde van de eigen woning en de aankoopprijs van een woning in Randstad. De verschillende snelheden waarop de woningmarkt zich op dit moment beweegt, beperkt de mobiliteit van huishoudens binnen Nederland. Om in de Randstad te kunnen gaan werken zijn personen uit de rest van Nederland aangewezen op lange reistijden of een overstap naar de huursector.

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

Bouwvergunningen bieden nog weinig perspectief

De betaalbaarheid van woningen hangt sterk samen met omvang van het aanbod. Wanneer voldoende nieuwe woningen worden toegevoegd aan de voorraad, zal door afnemende krapte de prijsstijgingen getemperd worden. Wanneer naar de bouwvergunningen wordt gekeken laat de noodzakelijk uitbreiding echter nog op zich wachten. In het eerste kwartaal van 2018 zijn circa 10.100 bouwvergunningen verstrekt, een toename van slechts 1% ten opzichte van een jaar geleden. Op kwartaalbasis betekent dit zelfs een daling van maar liefst 14%. De stijgende trend die sinds 2016 zichtbaar was in het aantal vergunningen is hierdoor voor het tweede kwartaal op rij opgevolgd door een afname. Gezien de krapte op de woningmarkt zijn de huidige nieuwbouwaantallen te beperkt.



Orderportefeuilles woningbouw in maanden werk, 2013 - mei 2018
Bron: EIB, bewerking Dynamis

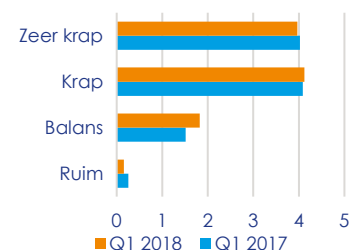


Bovendien beschikken bouwers door de overvolle orderportefeuilles niet meer over de capaciteit om de productie op korte termijn verder op te voeren. De gemiddelde hoeveelheid werk in de orderportefeuilles is sinds mei 2015 met maar liefst 3,5 maand opgelopen, naar in totaal ruim 11 maanden. Een toename van het aantal bouwvergunningen kan dus pas op de langere termijn daadwerkelijk worden omgezet in nieuwbouwproductie. Om de woningvoorraad te kunnen uitbreiden moeten dus niet alleen meer vergunningen worden verstrekt, maar zal ook de bouwsector in omvang moeten groeien.

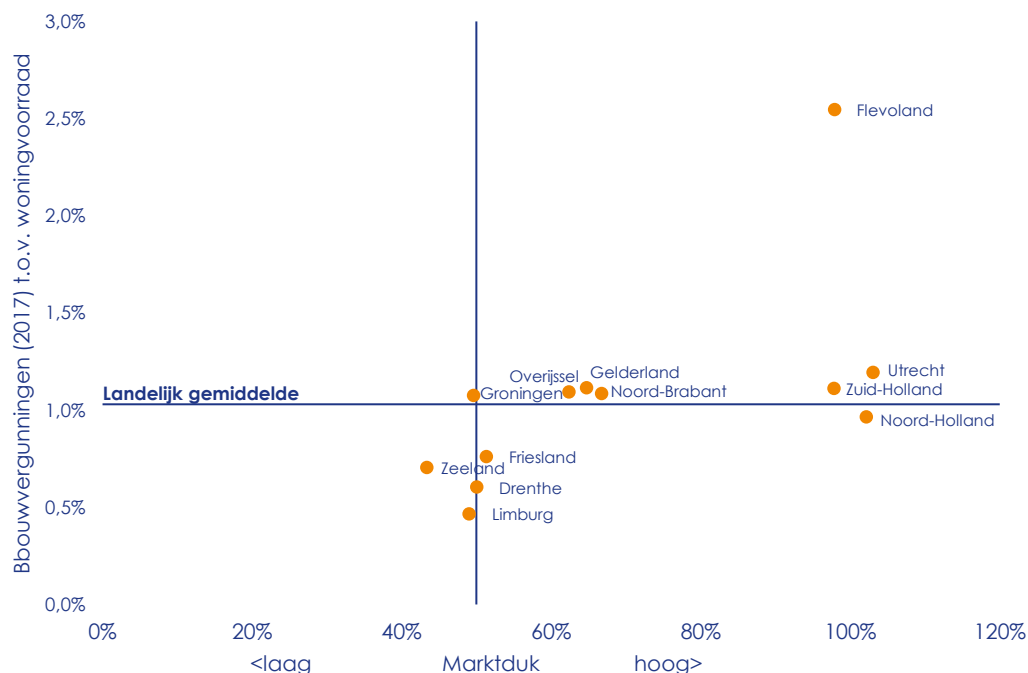
Verdeling bouwproductie sluit niet aan op onder druk staande locaties

Wanneer de ontwikkeling van de verstrekte bouwvergunningen wordt afgezet tegen de marktdruk op gemeenteniveau, blijkt dat onder druk staande gemeenten in totaliteit nog geen inhaalslag maken in de bouwproductie. In de woongebieden met zeer krappe marktomstandigheden, waar per kwartaal meer woningen worden verkocht dan dat er in aanbod staan, is het aantal verstrekte vergunningen met 2% afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Terwijl in de gemeenten waar nog wel sprake is van evenwicht op de woningmarkt het aantal vergunningen juist met een vijfde is toegenomen. De impuls die wordt gegeven aan de nieuwbouwproductie, vindt zo plaats op de locaties waar dit minder urgent is. Doordat de bouwproductie nog niet sterk wordt opgevoerd in de onder druk staande gebieden, zal eventuele ontspanning van de markt nog langer op zich laten wachten.

Aantal verstrekte bouwvergunningen (x 1.000) naar indeling van marktomstandigheden



Aantal in 2017 verstrekte bouwvergunningen t.o.v. de woningvoorraad per provincie, ingedeeld naar druk op de woningmarkt



Ook op provinciaal niveau bestaan sterke verschillen wat betreft het verlichten van de marktdruk door nieuwbouw. Om de inspanning per provincie in kaart te krijgen is het aandeel verstrekte bouwvergunningen in de woningvoorraad in 2017 afgezet tegen de totale marktdruk per provincie. Er valt direct op dat niet alle provincies met een krappe woningmarkt over een even groot aandeel nieuwbouwproductie beschikken. Zo kennen de sterk onder druk staande provincies Utrecht en Zuid-Holland een bovengemiddeld aandeel verstrekte bouwvergunningen, terwijl dit aandeel in Noord-Holland onder het landelijk gemiddelde ligt. Zelfs de provincies Overijssel en Groningen beschikken over een hoger aandeel vergunningen dan Noord-Holland. Duidelijk is ook dat in de provincies met minder marktdruk en dus een kleinere nieuwbouwbehoefte, veel minder vergunningen worden verstrekt. Een opvallende plek wordt ingenomen door de provincie Flevoland die van origine een zeer hoge nieuwbouwproductie kent.

De aantallen bouwvergunningen die in Nederland worden verstrekt hangen derhalve niet sterk samen met de regionale verdeling van de woningvraag. De provincies waar de vraag naar uitbreidingen van de voorraad het sterkst is, weten dit nog niet op te vangen door de bouwproductie op te voeren. Er bestaat zo niet alleen een landelijk probleem met de beperkte snelheid van het toenemen van het aantal verstrekte vergunningen, ook de regionale verdeling van de bouwproductie laat te wensen over.

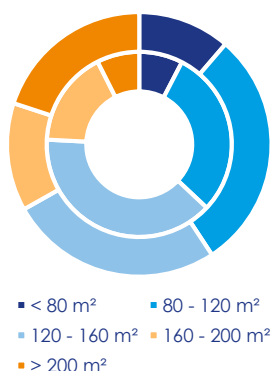
Doorstromingen van belang voor verlichten van de marktdruk

Om met de nieuwbouwwontwikkelingen een zo groot mogelijke groep te kunnen bedienen, is het van belang dat de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. In de huidige woningmarkt wordt er veelvuldig opgeroepen om meer starterswoningen te realiseren. Om er voor te zorgen dat ook starters de kans krijgen de koopwoningmarkt te betreden, is het absoluut van belang dat er woningen voor deze grote doelgroep worden gerealiseerd. Alleen een nadelig aspect van de realisatie van een starterswoning is dat er geen doorstroming plaatsvindt. De overstap naar een starterswoning wordt veelal gemaakt vanuit het ouderlijke huis, een studentenhuis of een huurwoning. Doordat er geen koopwoning wordt achtergelaten, profiteert maar één huishouden van de realisatie van de nieuwe woning. Deze doorstroming ontstaat wel bij het realiseren van een middelgrote woning. Aangezien een dergelijke woning veelal wordt gekocht door een huishouden dat een stap omhoog wil maken in de wooncarrière, komt een (kleinere) woning beschikbaar voor bijvoorbeeld een starter. Op deze manier worden met de realisatie van middelgrote woningen meer woningzoekers geholpen dan bij de bouw van een starterswoning.

Een extra voordeel van de realisatie van woningen in het middensegment is de locatievoorkeur van de doelgroep. Doorstromers op de woningmarkt zijn bereid meer aan de rand van de stad, of in randgemeenten, te gaan wonen. In de afweging worden namelijk de gewenste eigenschappen van een woning vaak boven de centrale ligging gesteld. Een woning aan de rand van de stad of in het buitengebied vormt dan een goed alternatief. Starters willen daarentegen over het algemeen zo dicht mogelijk bij een levendig stadscentrum wonen. Het tijdrovende proces van binnenstedelijke inpassing van woningen kan dus vervangen worden door eenvoudigere ontwikkelingen buiten de stadscentra. Door te richten op doorstromers als doelgroep kan de bouwproductie dus sneller worden opgevoerd, met een gezondere woningmarkt tot gevolg.

Zoals eerder gezegd is het voor een gezonde woningmarkt van belang dat er voldoende middelgrote woningen worden gerealiseerd, om zo de doorstroming te stimuleren. Het is daarom positief te melden dat middelgrote woningen een groter aandeel hebben in het nieuwbouwaanbod dan in het aanbod van de bestaande bouw. Een aanzienlijk deel van deze nieuwbouwwoningen betreft echter woningen aan de bovenkant van het middensegment (120 – 160 m²), welke een kleinere doelgroep hebben. Om doorstroming te stimuleren moeten juist toegankelijke en betaalbare woningen worden gerealiseerd aan de onderkant van het middensegment. Aandachtspunt hierbij is dat het woonoppervlak van een woning in het middensegment sterk regionaal bepaald is. Een woning van 140 m² wordt in Amsterdam als ruim beschouwd, maar zal in meer landelijke regio's in het middensegment vallen. Regionaal moet worden vastgesteld welke woonoppervlaktes gerealiseerd moeten worden om het middensegment te vergroten.

Verdeling aanbod naar grootteklasse, uitgesplitst naar bestaande bouw (buitenste ring) en nieuwbouw (binnenste ring) Q2 2018



Het ontspannen van de woningmarkt lijkt nog niet in zicht

De druk op de Nederlandse woningmarkt lijkt op korte termijn nog niet te gaan afnemen. Het afvlakken van de aanboddaling lijkt in eerste instantie een voorbode voor een gezondere woningmarkt, maar ondanks het toenemende nieuwbouwaanbod is het aantal voor verkoop beschikbare woningen nog zeer beperkt. Door het gebrek aan opties stellen de huidige woningzoekers hun aankoop uit, zodra het aanbod zal gaan toenemen, zal deze groep voor extra vraag gaan zorgen. Deze tweede golf van inhaalvraag zal er toe leiden dat de woningmarkt niet op korte termijn kan herstellen, eerst zal een langdurige periode met veel nieuwbouw moeten plaatsvinden.

De broodnodige nieuwbouwproductie wordt nog onvoldoende opgevoerd. Het totale aantal verstrekte bouwvergunningen toont nog geen opwaartse trend en zelfs in de gebieden waar dit het hardst nodig is, is de bouwproductie nog onder het gemiddelde. Zelfs wanneer de het aantal vergunningen op termijn wel een impuls krijgt, heeft bouwend Nederland niet de capaciteit om dit snel te kunnen realiseren. Tevens is het de vraag of de juiste woonproducten worden gerealiseerd. In de huidige markt wordt veel aandacht besteed aan het realiseren van woning voor starters op locaties zo dicht mogelijk bij het centrum. Wanneer er meer aandacht komt voor de realisatie van woningen in het middensegment, krijgen huishoudens de kans om een volgende stap te maken in hun wooncarrière en kunnen starters een aankoop doen in het achterblijvende woningaanbod. Naast het grotere aantal kopers dat bij deze doorstroming gebaat is, biedt dit ook het voordeel dat meer kan worden gekeken naar bouwlocaties in de buitenwijken van steden en niet alleen gefocust hoeft te worden op de locaties nabij de overvolle centra.

Als gevolg van de achterblijvende nieuwbouwproductie blijft de druk op de woningmarkt hoog, dit zal resulteren in verdere prijsstijgingen. Naast dat de prijzen sterk toenemen, nemen ook de prijsverschillen binnen Nederland fors toe. Hierdoor worden steeds meer woonregio's voor veel huishoudens ontoegankelijk met een beperktere doorstroming op de woningmarkt tot gevolg. Om dit tegen te gaan en Nederlandse woningzoekers weer de mogelijkheid te bieden een woning te kopen die aan hun wensen voldoet, is van het van belang dat de nieuwbouwproductie spoedig wordt opgevoerd.



Sprekende Cijfers

Regionaal

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

2.618

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

1.783

Toename op jaarbasis

1%

Amsterdam

Algemeen beeld

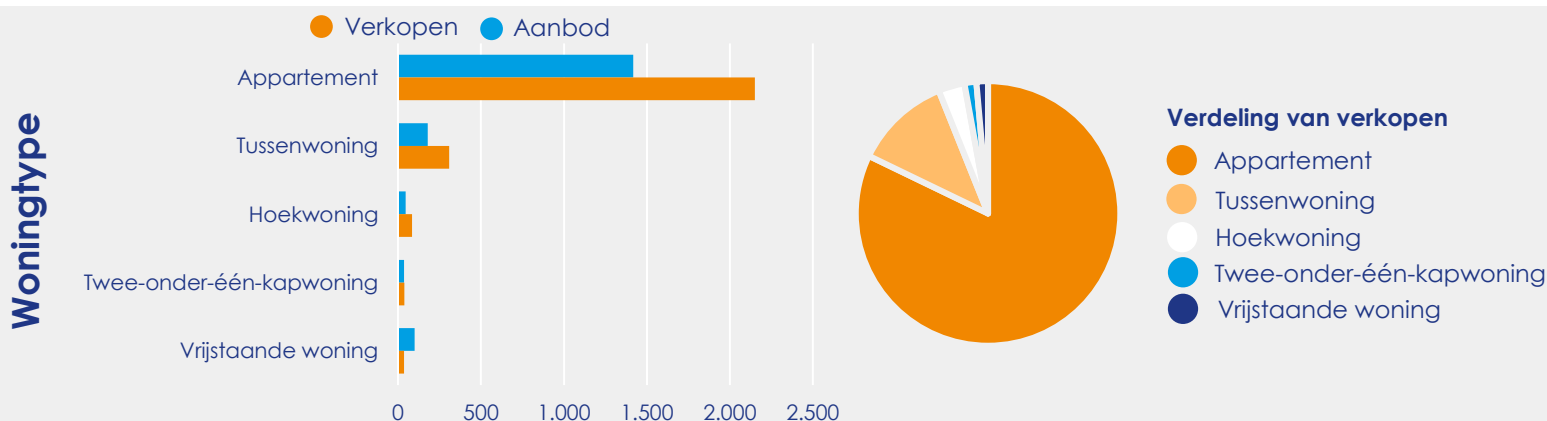
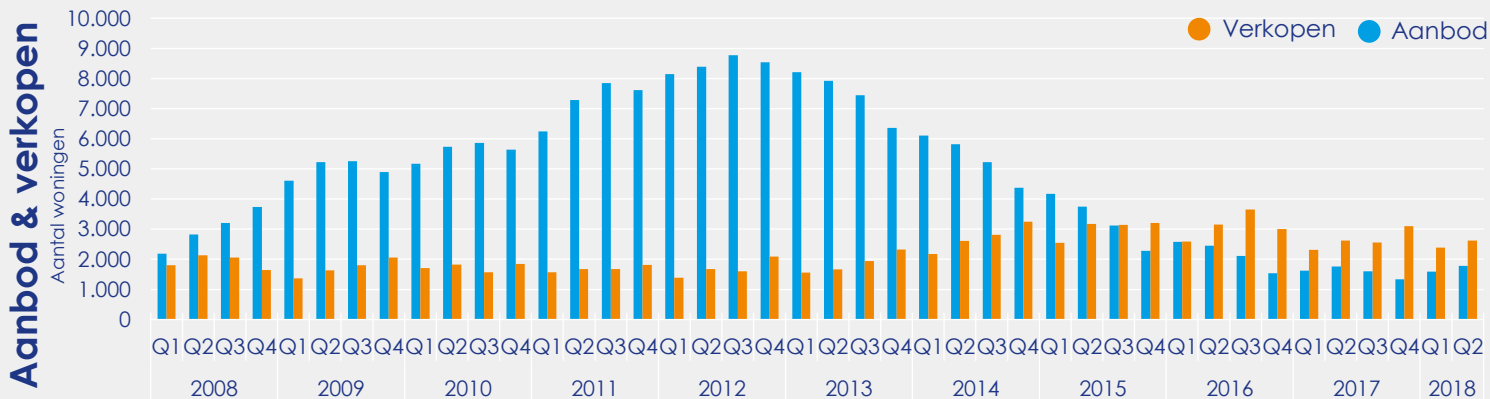
Het woningaanbod in Amsterdam is sinds eind 2017 aan het toenemen. Per 30 juni 2018 staan 1.783 woningen te koop in de hoofdstad. Ten opzichte van het eerste kwartaal is het aanbod daarmee 12% toegenomen. In het tweede kwartaal worden vooral meer vrijstaande woningen aangeboden, bijna twee derde meer dan in het voorgaande kwartaal. Het aantal transacties blijft in Amsterdam op een constant niveau. Het huidige aantal van 2.618 woningverkoppen is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van 2017. Het beeld van afgelopen kwartaal geeft aan dat de stormachtige ontwikkeling in Amsterdam op een stabiel niveau terecht is gekomen. De stabilisatie wordt deels verklaard door de toename van het aantal nieuwbouwtransacties, op jaarbasis zijn 15% meer nieuwbouwwoningen verkocht. Bovendien staan er bijna dubbel zo veel nieuwbouwwoningen te koop dan een jaar geleden, per 1 juli 2018 is circa één op de vijf woningen in aanbod een nieuwbouwwoning. De sleutel voor een gezondere woningmarkt in Amsterdam ligt dan ook bij de nieuwbouw.

Marktdruk

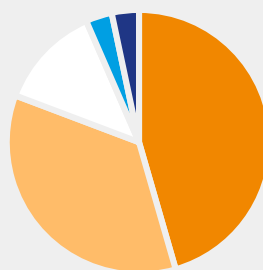
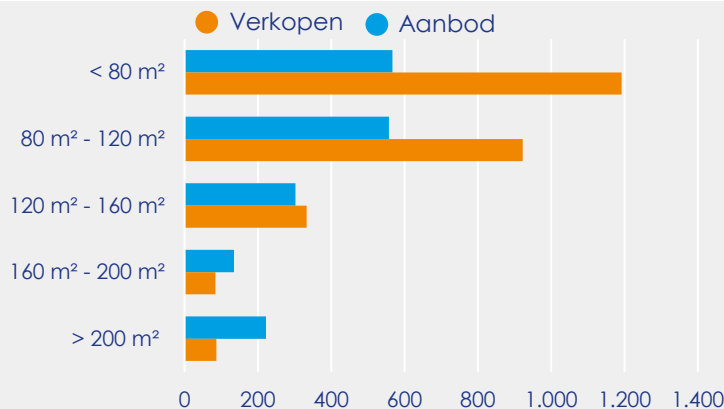
De markt was in het laatste kwartaal van 2017 op zijn krapst sinds het begin van de meting in 2008. De marktdruk zoals uitgedrukt in de marktratio (verhouding tussen de vraag en het aanbod), bedroeg toen 233%. Afgelopen kwartaal is de ratio afgenomen naar 147%. Nog steeds is hiermee sprake van een zeer krappe markt, de dalende marktratio in Amsterdam is echter geen teken van een meer ontspannen markt. Voor veel huishoudens is de woningmarkt in de hoofdstad ontoegankelijk geworden, waardoor het aantal transacties stabiliseert. De daadwerkelijke vraag op de Amsterdamse woningmarkt is echter nog onverminderd hoog.

Prijzontwikkeling

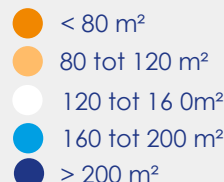
Als gevolg van het sterke herstel van de Amsterdamse woningmarkt na de crisis liepen de prijzen in een hoog tempo op. In het tweede kwartaal van 2018 is door het reeds zeer hoge prijsniveau van deze woningmarkt sprake van een vergelijkbare prijsstijging als op de gehele Nederlandse woningmarkt, een vierkante meter is in een jaar tijd 11% meer waard geworden in de hoofdstad. In absolute zin is de toename echter wel van een veel hoger niveau, de mediane prijs per vierkante meter bedraagt in Amsterdam namelijk € 5.750. Meer dan tweemaal zo veel als de gemiddelde vierkante meterprijs van € 2.650 in Nederland.



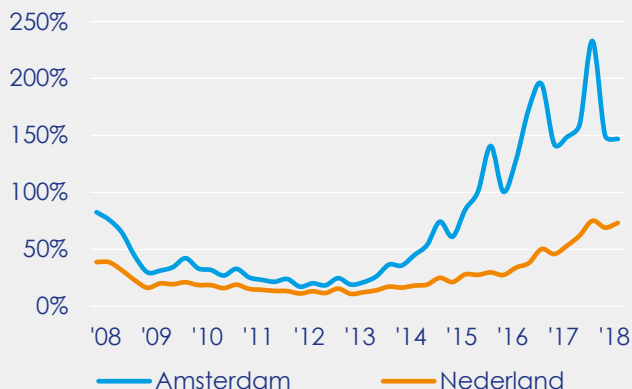
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

147%

Markratio

33 dagen

Mediane looptijd

+ 3 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 420.500

Mediane verkoopprijs

17%

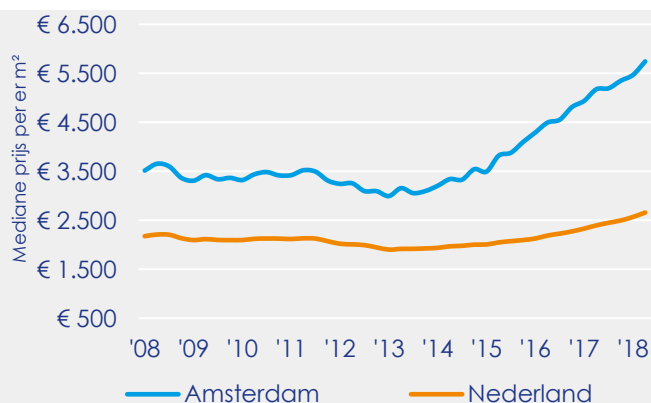
Verskil op jaarbasis

€ 5.750

Mediane meterprijs

€ 3.200

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



435.600

Woningen 1-4-2018

+ 5.860

Mutatie op jaarbasis



Demografie

854.000

Inwoners 1-1-2018

+ 9.100

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amstelveen
- Haarlemmermeer
- Diemen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 36.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 16.200

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

283 verkopen van nieuwe woningen

19% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

Woningverkop
2.021

Afname op jaarbasis
-7%

Woningaanbod
1.575

Afname op jaarbasis
-18%

Rotterdam

Algemeen beeld

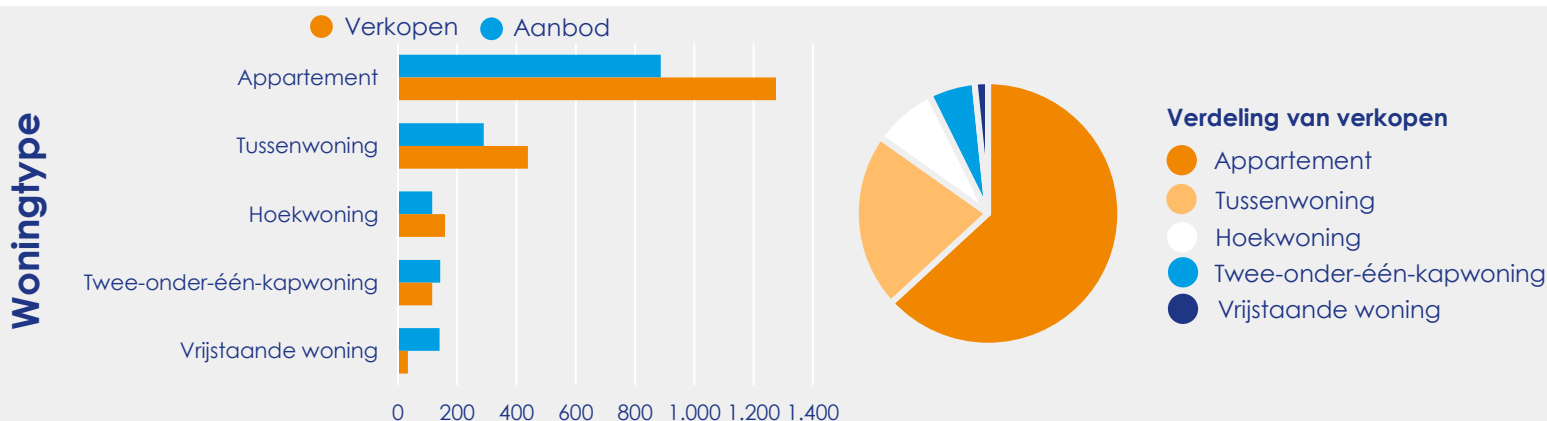
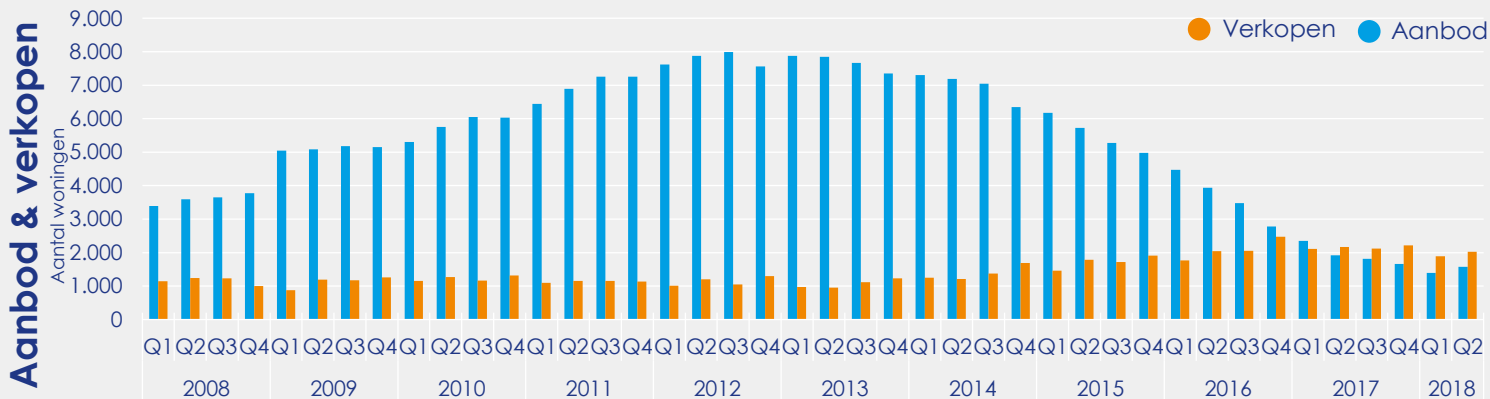
In Rotterdam is het beschikbare woningaanbod in het afgelopen kwartaal fors afgenomen. In een jaar tijd is het aantal te koop staande woningen met bijna een vijfde gedaald in de havenstad. Deze daling wordt veroorzaakt door een afnemende dynamiek in de bestaande bouw. Meer dan een kwart minder bestaande woningen worden aangeboden in het tweede kwartaal, terwijl circa een derde meer nieuwbouwwoningen in het aanbod zijn gekomen. Vanuit fase 4 van project 'Het Verborgene Geheim' zijn afgelopen kwartaal 30 eengezinswoningen in het aanbod gekomen. Aangezien er in de komende 10 jaar nog 2.600 extra huishoudens zich aandienen op de Rotterdamse woningmarkt, zijn deze nieuwbouwinspanningen cruciaal om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag. Voorlopig schiet het aanbod echter nog tekort om in de huidige vraag te kunnen voorzien, dit blijkt uit het afnemende aantal verkopen van woningen. 7% minder woningen zijn in het afgelopen kwartaal van eigenaar gewisseld vergeleken met het voorgaande jaar.

Marktdruk

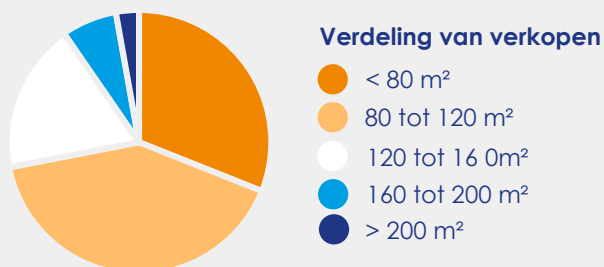
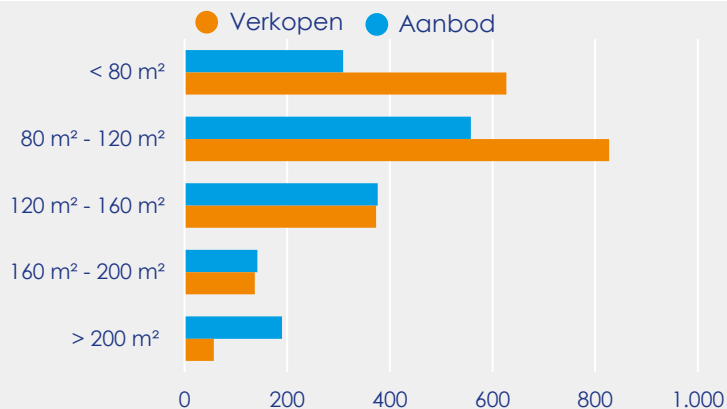
De marktdruk wordt normaliter uitgedrukt in de markratio, een hogere ratio geeft aan dat de vraag groter is dan het aanbod en dat er dus sprake is van een gespannen markt. In de huidige markt betekent een lager aantal verkopen echter niet dat de woningvraag van huishoudens afneemt, maar veeleer dat huishoudens door het tekort aan woningen niet tot aankoop overgaan. Met circa 37.500 serieuze zoekers op Funda is de vraag naar woningen nog altijd substantieel.

Prijsontwikkeling

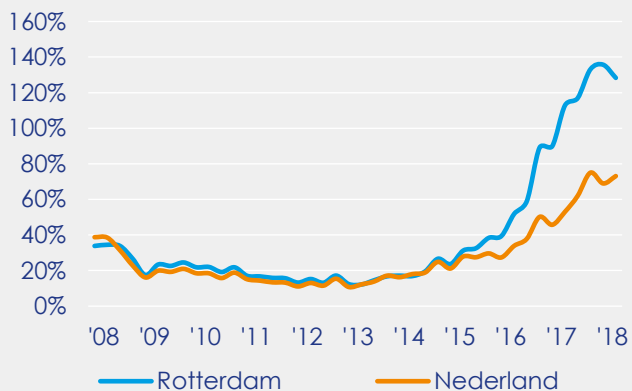
De prijzen ontwikkelen zich in Rotterdam op een bovengemiddeld tempo. De mediane prijs per vierkante meter is in een jaar tijd met maar liefst 22% toegenomen. Door deze forse prijsstijgingen nadert het Rotterdamse prijsniveau het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2017 was het verschil met Nederland nog meer dan € 200, afgelopen kwartaal waren de prijzen nagenoeg gelijk. Door het gemiddeld kleinere oppervlakte is de prijs per woning in Rotterdam nog wel lager dan het Nederlandse niveau, het verschil is circa € 40.000.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

128%
Markratio

50 dagen
Mediane looptijd

-7 dagen
Verschil op jaarbasis

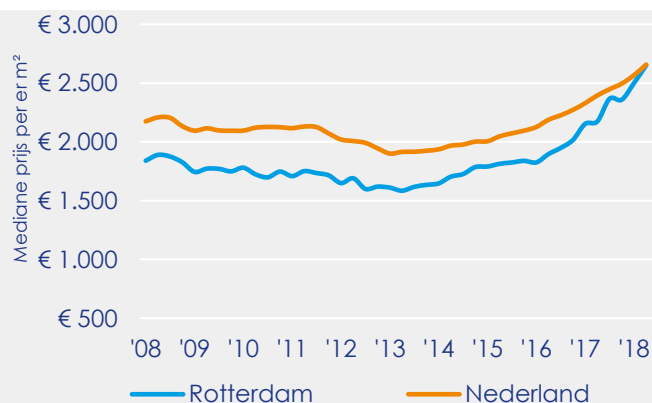
Prijsontwikkeling

€ 247.750
Mediane verkoopprijs

20%
Verschil op jaarbasis

€ 2.650
Mediane meterprijs

€ 100
Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



311.600
Woningen 1-4-2018
+ 1.430
Mutatie op jaarbasis



● Koop
● Particuliere huur
● Sociale huur

Demografie



638.700
Inwoners 1-1-2018
+ 4.050
Mutatie op jaarbasis



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 's-Gravenhage
- 3 Capelle aan den IJssel

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 11.100
Totale huishoudensontwikkeling
+ 2.600
Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

269 verkopen van nieuwe woningen

21% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
1.696

Afname op jaarbasis
-7%

Woningaanbod
1.401

Afname op jaarbasis
-17%

's-Gravenhage

Algemeen beeld

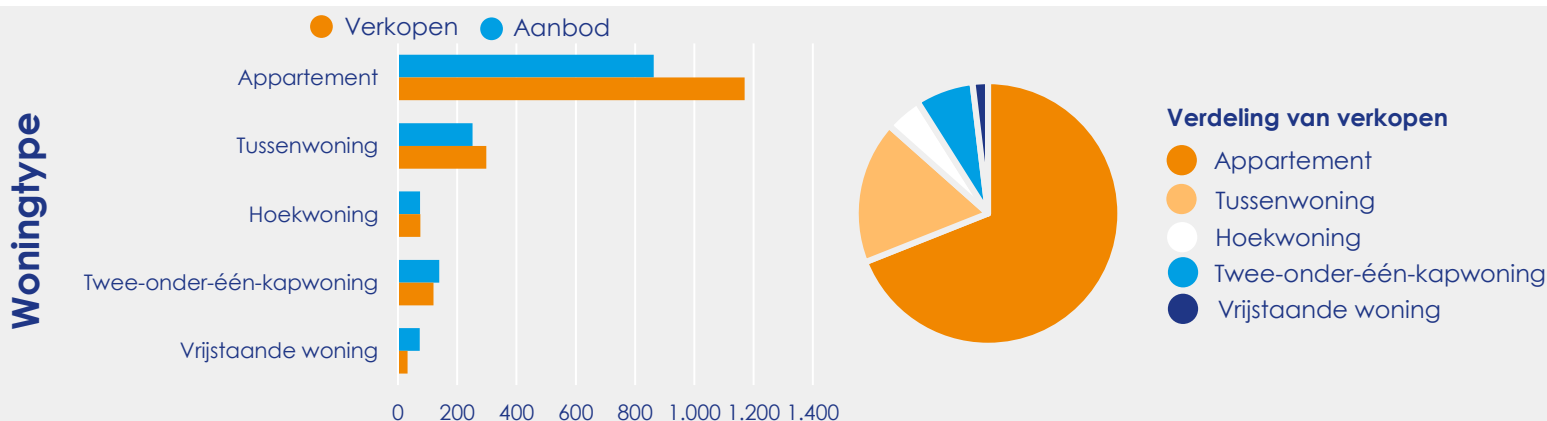
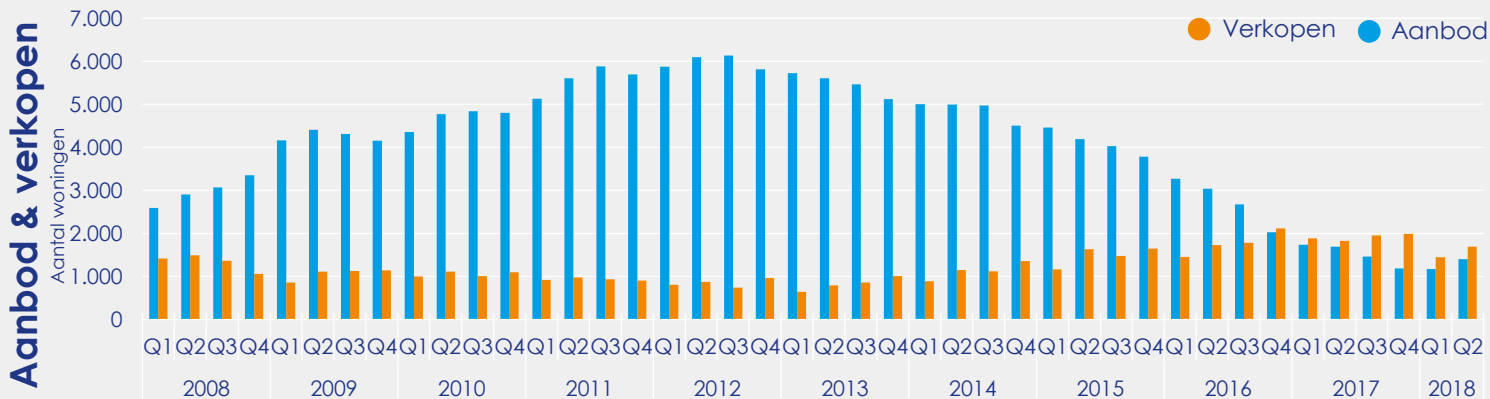
De Haagse woningmarkt staat reeds twee jaar onder druk. Het is derhalve positief dat voor het eerst sinds 2012 het aantal woningen in aanbod is toegenomen. Per 1 juli 2018 zijn 1.401 woningen beschikbaar voor verkoop, een toename van maar bijna een vijfde ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De toename heeft zowel in de bestaande bouw als bij de nieuwbouw plaatsgevonden. Ondanks de toename is het aantal woningen in het aanbod nog ruim onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien. In dit kwartaal zijn wederom meer woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan, in totaal zijn 1.696 woningen van eigenaar gewisseld. Ongeveer een op de negen verkopen betrof een nieuwbouwwoning. De meeste verkopen hebben in de stadsdelen Escamp (307 verkopen) en Haagse hout (303 verkopen) plaatsgevonden. Van de verkopen in de Haagse Hout betrof maar liefst een op de vijf verkopen een nieuwbouwwoning, wat wordt verklaard door de verkoop van de nieuwbouwprojecten Tuinen van Wils (fase 2) en Julia's Park.

Marktdruk

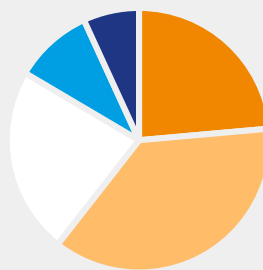
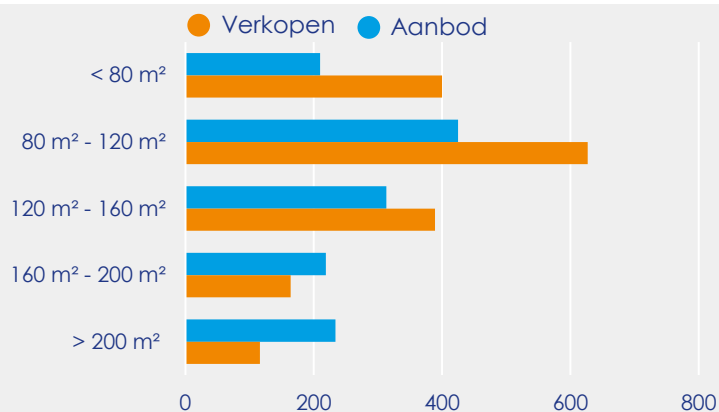
De aanbodtoename wekt de indruk dat de druk op de Haagse woningmarkt gaat afnemen. In dit geval creëert aanbod echter vraag. Veel woningzoekers hebben in de afgelopen kwartalen door het gebrek aan aanbod de keuze gehad tussen uitwijken naar een andere gemeente of de aankoop uitstellen. Wanneer het woningaanbod in de Hofstad toeneemt zullen meer huishoudens geneigd zijn om tot een aankoop over te gaan en zal derhalve de druk op de markt niet afnemen.

Prijsontwikkeling

De gemeente doorloopt een forse toename van de woningprijzen. De mediane prijs per vierkante meter komt in dit kwartaal uit op € 2.875, een toename van maar liefst 20% ten opzichte van een jaar geleden. Waar in Amsterdam juist een afvlakking van de prijstoename plaatsvindt, wordt in de Hofstad de toename alleen maar sterker. Binnen Den Haag bestaan ook sterke prijsverschillen. Zo komt de mediane meterprijs in Laakkwartier en Spoorwijk uit op slecht € 1.900 en loopt dit in Vogelwijk op tot maar liefst € 4.800.



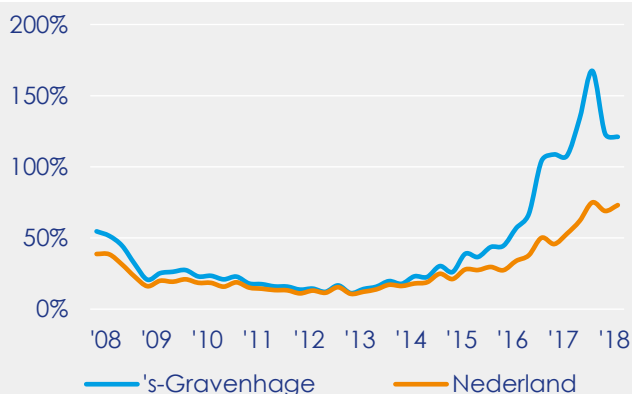
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

121%

Markratio

44 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 300.750

Mediane verkoopprijs

23%

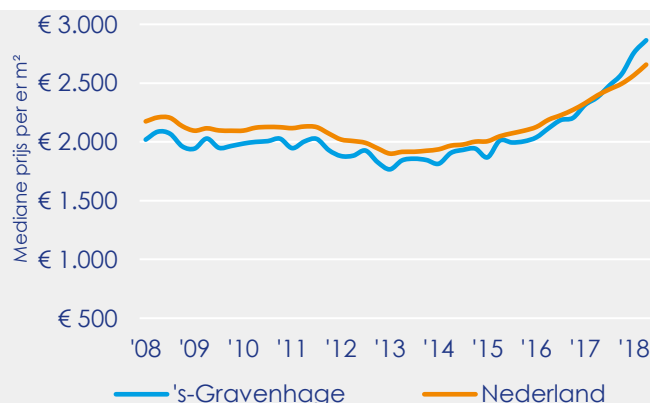
Verskil op jaarbasis

€ 2.875

Mediane meterprijs

€ 325

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



257.200

Woningen 1-4-2018

+ 2.210

Mutatie op jaarbasis



Demografie

532.600

Inwoners 1-1-2018

+ 7.680

Mutatie op jaarbasis



- 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 Leidschendam-Voorburg
- 3 Rijswijk

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 14.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

195 verkopen van nieuwe woningen

16% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkop
1.266

Afname op jaarbasis
-12%

Woningaanbod
757

Afname op jaarbasis
-18%

Utrecht

Algemeen beeld

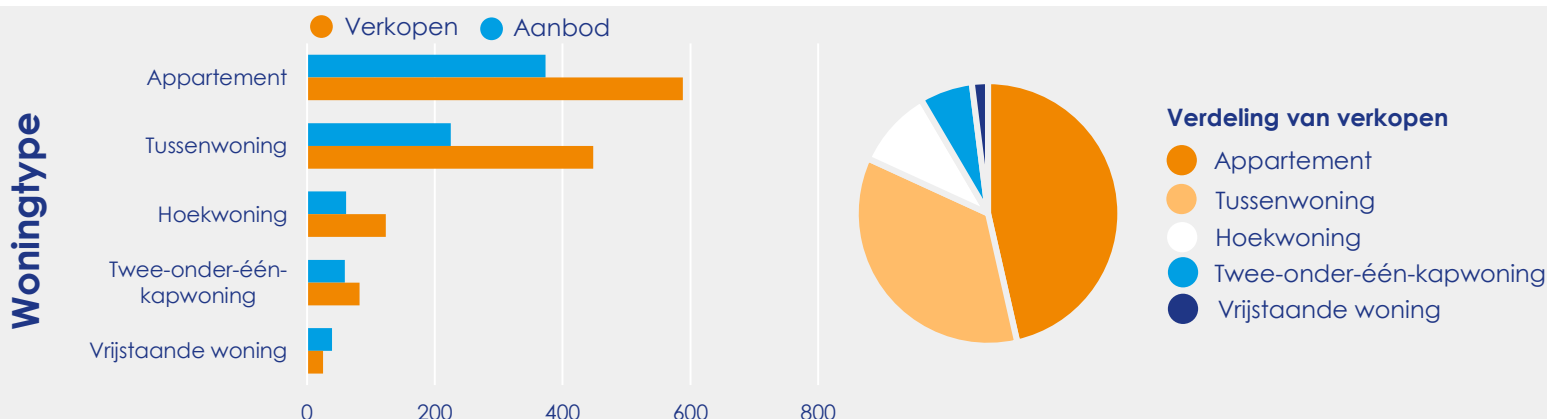
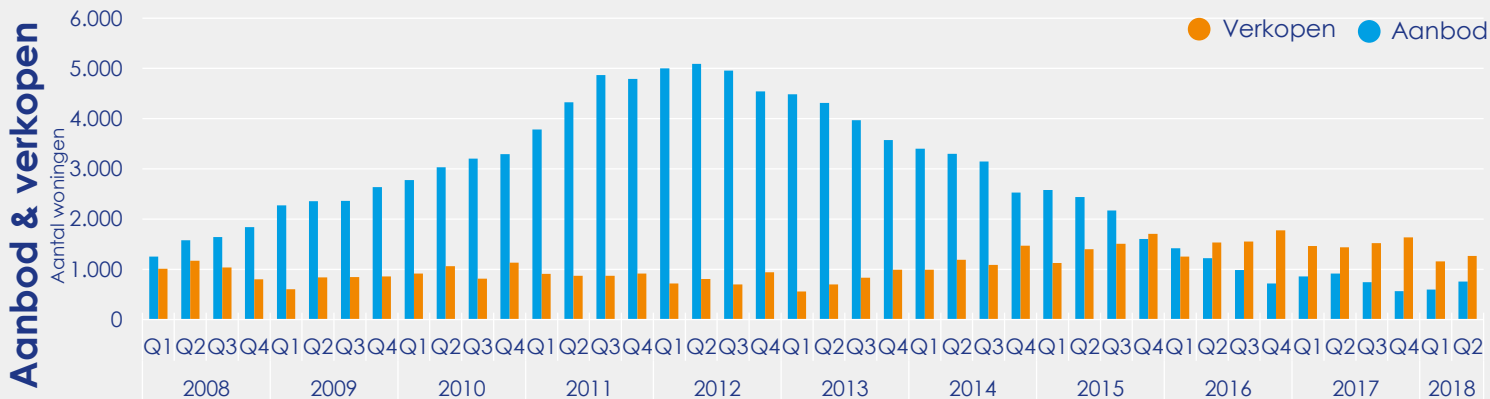
De dynamiek op de Utrechtse woningmarkt ondervindt de gevolgen van het gebrek aan aanbod. In het tweede kwartaal zijn 1.266 woningen van eigenaar gewisseld, dit is bijna een achtste minder dan hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Het is derhalve positief te vermelden dat het aantal woningen in aanbod ruimschoots is toegenomen, met maar liefst ruim een kwart ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Oorzaak van deze sterke toename is het in aanbod komen van vele nieuwbouwwoningen. In juni 2018 is onder andere de eerste fase van het project Greenville in het centrum van Leidsche Rijn in verkoop genomen, waar in totaal 123 woningen worden aangeboden. Bijna 80% van het aanbod binnen dit project betreft appartementen, terwijl het afgelopen kwartaal in Utrecht juist een afname van de verkopen van appartementen heeft plaatsgevonden op jaarbasis. De vraag naar twee-onder-één-kapwoningen is in Utrecht het sterkst toegenomen in een jaar tijd. Ondanks het beperkte aantal verkopen van twee-onder-één-kapwoningen in Noordwest hebben in deze wijk de meeste verkopen plaatsgevonden in het afgelopen kwartaal.

Marktdruk

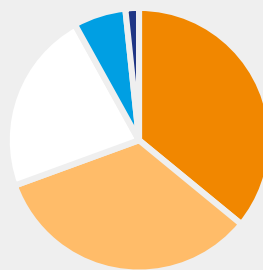
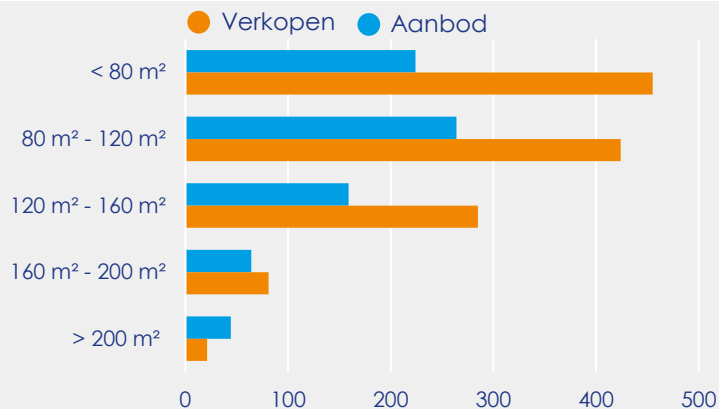
Ondanks de toename van het aanbod blijft de druk op de woningmarkt groot. Het aantal beschikbare woningen ligt nog ruim onder het aantal verkopen, waardoor er sprake is van een zeer sterke mate van krapte. De ontwikkeling van de 6 a 10 duizend nieuwe woningen in de Merwedekanaalzone en de toevoeging van het nieuwe stadsdeel Beurskwartier met circa 3.000 woningen moet op termijn voor verlichting gaan zorgen van deze druk op de Utrechtse woningmarkt. Het is echter de vraag of zelfs deze grote aantallen voldoende zijn om in de enorme vraag naar woonruimte in de Domstad te kunnen voorzien. Uit de CBS prognoses komt namelijk naar voren dat er in de komende tien jaar maar liefst 21.700 nieuwe huishoudens bij komen in de gemeente.

Prijsontwikkeling

De druk op de Utrechtse woningmarkt heeft een sterk opwaarts effect op het prijsniveau. In een jaar tijd is de mediane meterprijs met 18% toegenomen, een forse toename vergeleken met de gemiddelde landelijke stijging van 11%. Wanneer de prijsstijging echter wordt afgezet tegen de overige G4 steden valt de toename in Utrecht nog enigszins mee. In Rotterdam (22%) en Den Haag (20%) is een nog sterkere toename geregistreerd. Als gevolg van het toegenomen prijsniveau bedraagt de mediane meterprijs € 333.750 in het tweede kwartaal van 2018. De Domstad is hierdoor de op een na duurste stad van de G4 om een woning te kopen.



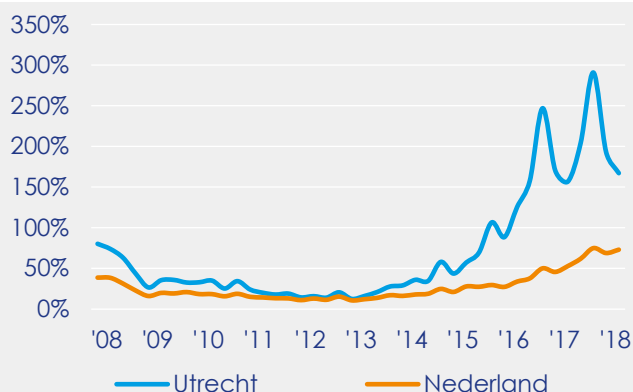
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

167%

Markratio

30 dagen

Mediane looptijd

-7 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 333.750

Mediane verkoopprijs

13%

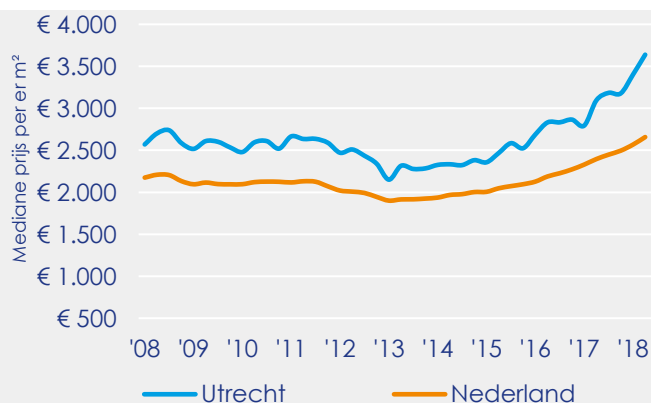
Verskil op jaarbasis

€ 3.650

Mediane meterprijs

€ 1.100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



151.200

Woningen 1-4-2018

+ 2.480

Mutatie op jaarbasis



Demografie

347.500

Inwoners 1-1-2018

+ 4.450

Mutatie op jaarbasis



- 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



Nieuwbouw

149 verkopen van nieuwe woningen

20% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkopten
204

Afname op jaarbasis
-11%

Woningaanbod
478

Afname op jaarbasis
-21%

Aa en Hunze, Tynaarlo

Algemeen beeld

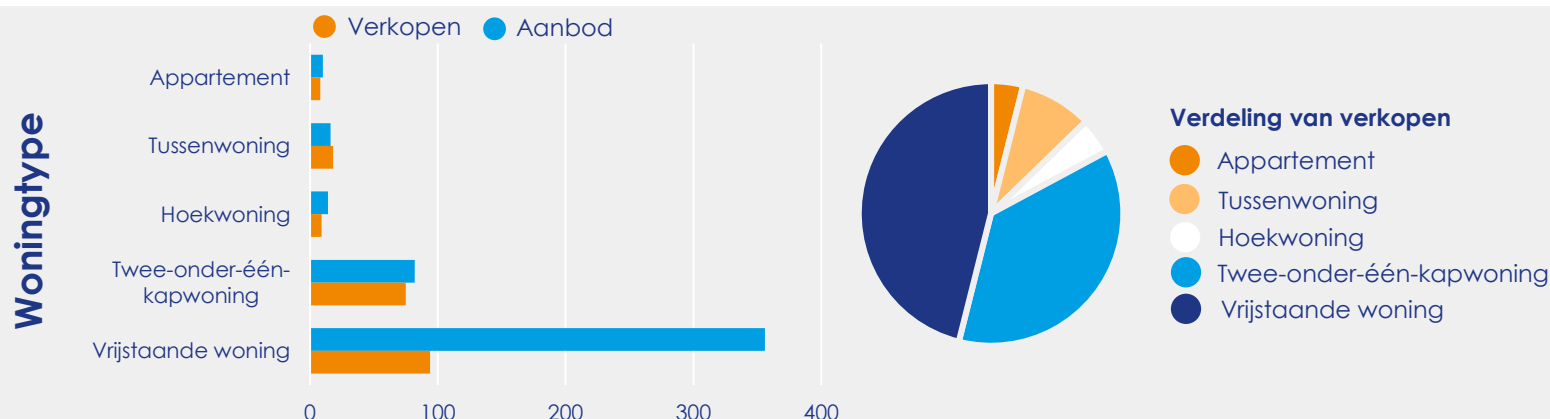
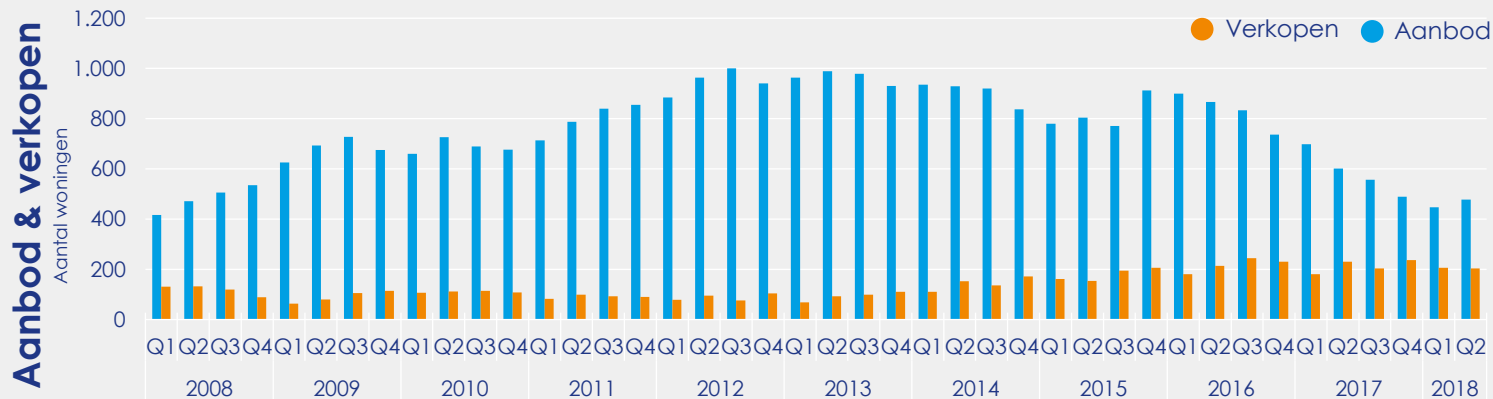
In de regio Aa en Hunze, Tynaarlo staan per 1 juli 2018 478 woningen te koop, in een jaar tijd is het aanbod met 21% afgenomen. Typerend voor het aanbod is de grote hoeveelheid vrijstaande woningen, bijna driekwart van het aanbod bestaat uit woningen in dit segment. In Aa en Hunze en Tynaarlo zijn in het tweede kwartaal van 2018 in totaal 204 woningen verkocht. Van deze transacties betrof minder dan de helft vrijstaande woningen, fors minder dan in het aanbod staan. Het segment van vrijstaande woningen kent historisch gezien echter een lagere dynamiek. Opvallend in de regio Aa en Hunze, Tynaarlo is dat slechts 40% van alle nieuwe huiseigenaren uit de regio zelf komt. De belangrijkste herkomstgemeentes zijn Groningen en Assen. De ruimere woningmarkt van Aa en Hunze, Tynaarlo biedt een uitweg voor de krappere woningmarkt van voorgenoemde steden.

Marktdruk

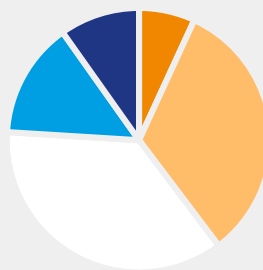
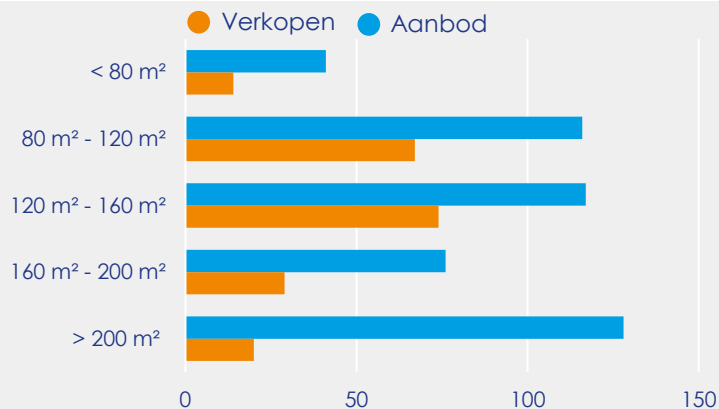
De marktdruk binnen de regio's valt te beschrijven met de verhouding tussen het aantal verkopen gedurende een kwartaal en het aanbod aan het einde van het kwartaal. In totaal komt de marktratio van Aa en Hunze, Tynaarlo uit op 43%. De marktdruk ligt hiermee aanzienlijk lager dan het gemiddelde niveau van Nederland. Bovendien zijn er binnen de regio duidelijke verschillen, voor Aa en Hunze is de marktratio 34% en voor Tynaarlo 54%. De marktratio wordt echter gedrukt door de ruime verhoudingen binnen het segment van de vrijstaande woningen, de marktdruk van alle andere woningtypes ligt aanzienlijk hoger.

Prijsontwikkeling

Opvallend voor de regio is dat de mediane transactieprijis hoog ligt, zeker in vergelijking met omliggende regio's. Een verklarende factor is het hoge aantal verkopen van vrijstaande woningtypes. De mediane transactieprijis was in de afgelopen periode € 280.000, vergelijkbaar met het Nederlandse prijsniveau. De prijsstijging blijft wel achter, 3% tegenover het Nederlandse gemiddelde van 10%.



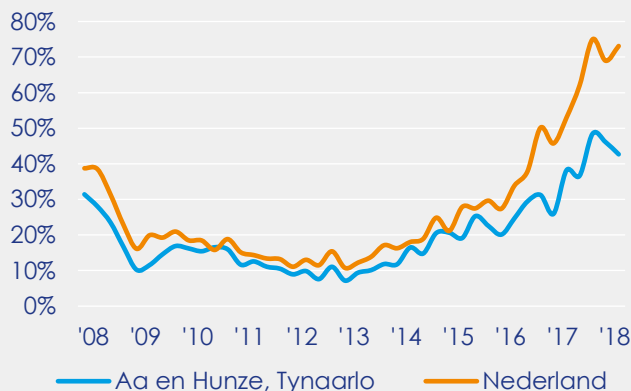
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

43%

Markratio

58 dagen

Mediane looptijd

-13 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 280.000

Mediane verkoopprijs

3%

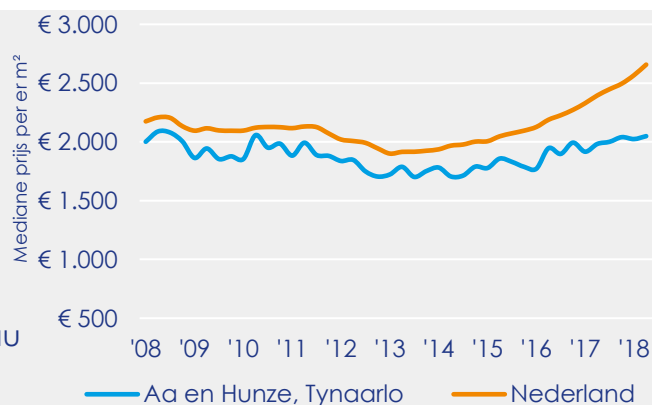
Verskil op jaarbasis

€ 2.050

Mediane meterprijs

- € 500

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



25.400

Woningen 1-4-2018

+ 130

Mutatie op jaarbasis

Demografie

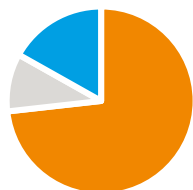


58.900

Inwoners 1-1-2018

+ 290

Mutatie op jaarbasis



- 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

16 verkopen van nieuwe woningen

7% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
803

Afname op jaarbasis
-13%

Woningaanbod
806

Afname op jaarbasis
-24%

Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn

Algemeen beeld

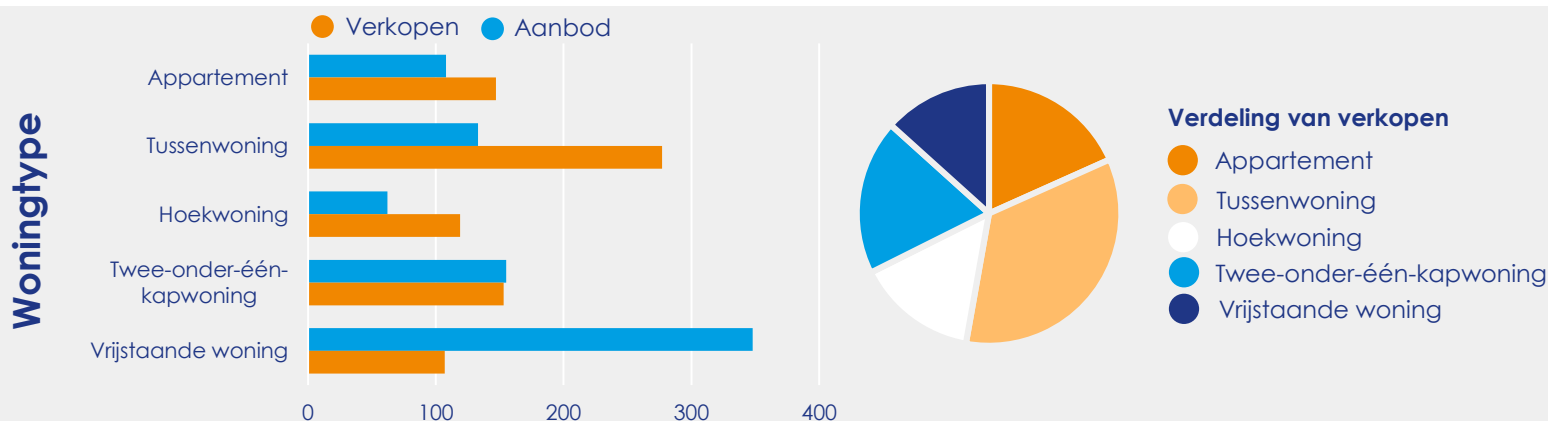
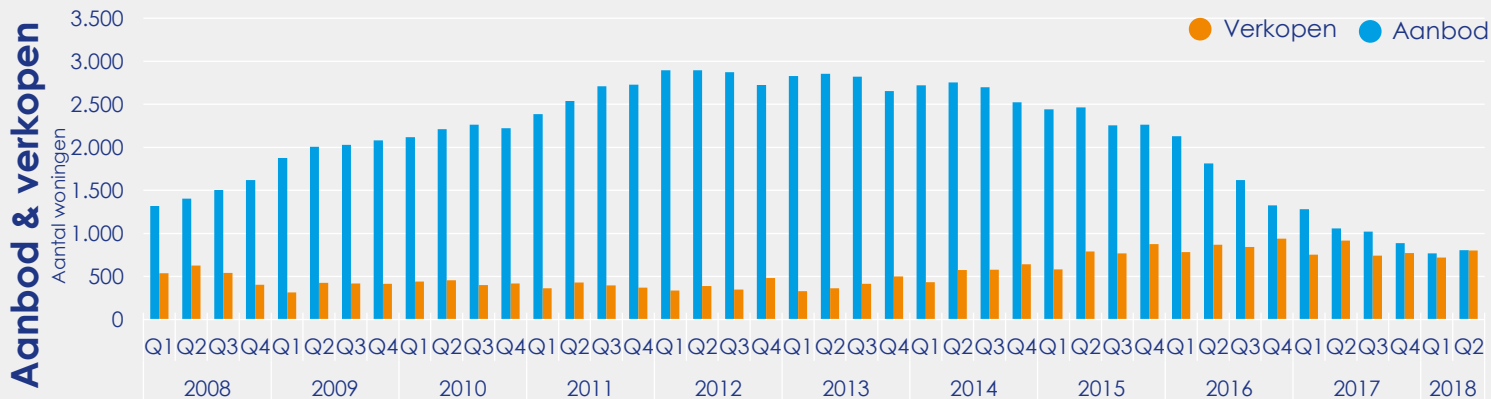
Op de woningmarkt in Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn is sprake van een afnemende dynamiek. Het aantal beschikbare koopwoningen is met een kwart afgenomen in een jaar tijd, waardoor er sprake is van een beperkt aanbod. Dit gebrek aan beschikbare woningen heeft impact op het aantal verkopen. In het tweede kwartaal van 2018 zijn 803 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 13% minder dan in het tweede kwartaal van vorig jaar. Een positief teken is dat ten opzichte van het vorige kwartaal, het aantal woningen in aanbod licht toeneemt. Dit is de eerste keer sinds eind 2015 dat ten opzichte van het voorgaande kwartaal het aanbod is toegenomen. Deze lichte stijging van het aanbod is nog geen structurele trend, maar komt wel de marktdynamiek ten goede.

Marktdruk

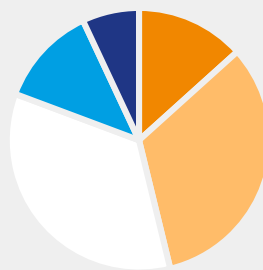
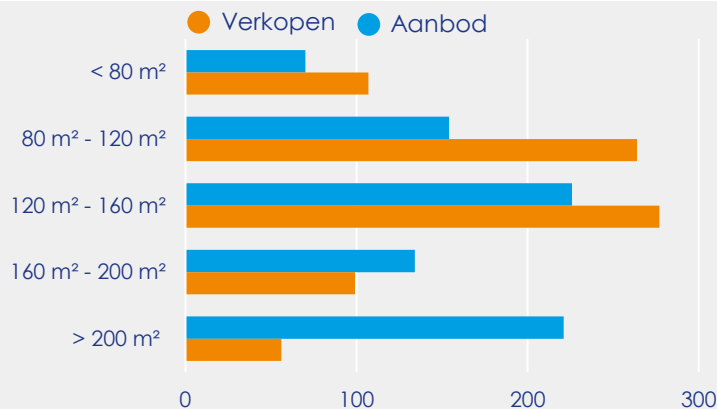
Door de sterke afname van het beschikbare woningaanbod nemen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in deze regio sterk af. In het tweede kwartaal staan nagenoeg evenveel woningen te koop als dat er verkocht zijn, door deze situatie is er sprake van krapte op de regionale woningmarkt. De verhouding tussen vraag en aanbod, de marktratio, heeft sinds het begin van de meting in 2008 nog nooit op dergelijk hoog niveau gestaan. Vooral tussenwoningen zijn in deze regio sterk in trek, er worden tweemaal zoveel woningen van dit type verkocht dan dat er nog te koop staan.

Prijsonwikkeling

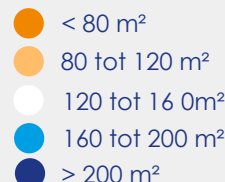
Het beperkte keuzeaanbod leidt ertoe dat eigenaren hogere prijzen kunnen vragen voor hun woning, de prijzen in de regio Aalsmeer lopen dan ook fors op. De stijging van de mediane vierkante meterprijs met 14% op jaarbasis ligt boven de landelijke prijstoeename van 11%. De sterke stijging wordt deels veroorzaakt door de toestroom van Amsterdamse huishoudens, die met overwaarde een woning kopen in één van deze kernen.



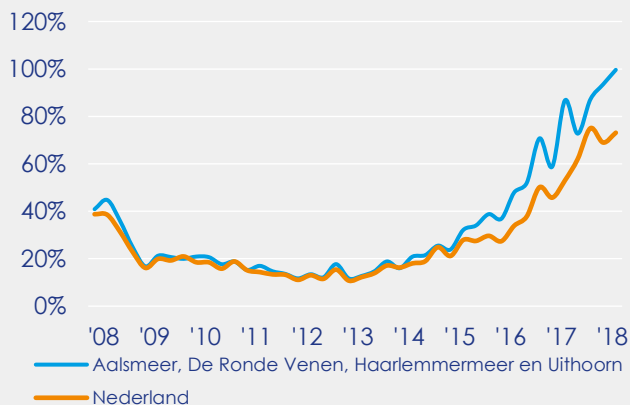
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

100%

Markratio

46 dagen

Mediane looptijd

-18 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 356.500

Mediane verkoopprijs

9%

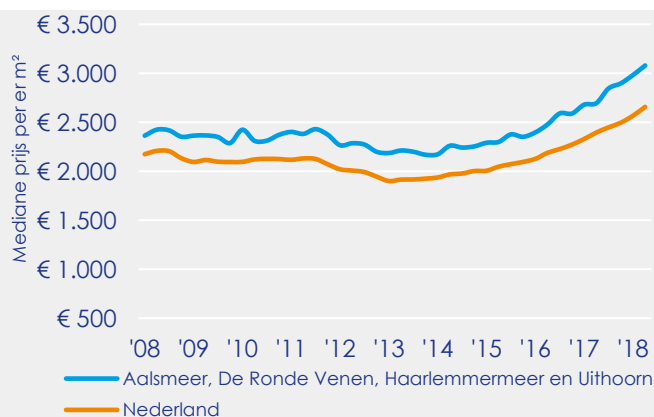
Verskil op jaarbasis

€ 3.075

Mediane meterprijs

€ 525

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



104.800

Woningen 1-4-2018

+ 870

Mutatie op jaarbasis

Demografie

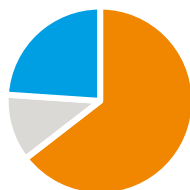


251.800

Inwoners 1-1-2018

+ 2.510

Mutatie op jaarbasis



- 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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 10.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 6.700

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

74 verkopen van nieuwe woningen

8% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

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



Marktcijfers

Woningverkopen
810

Toename op jaarbasis
23%

Woningaanbod
635

Afname op jaarbasis
-31%

Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk

Algemeen beeld

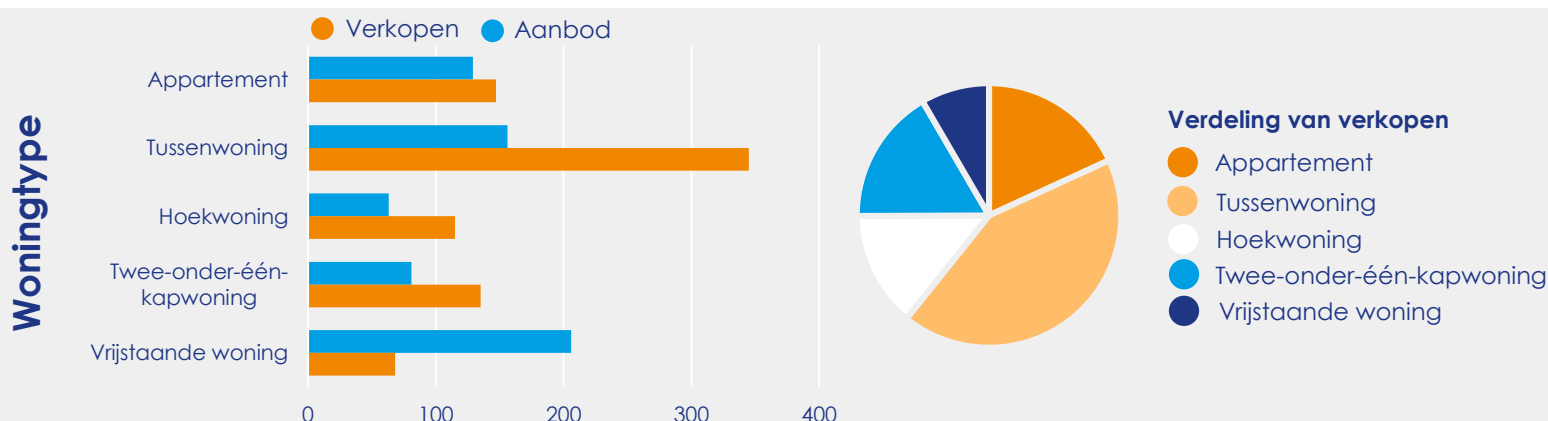
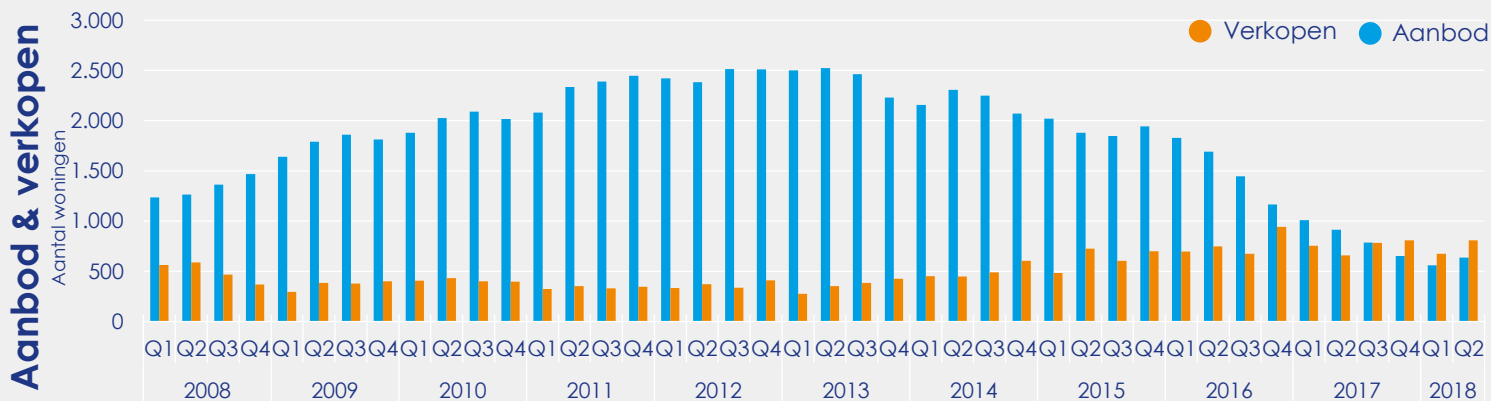
In de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk zijn de gevolgen van het afnemende aanbod nog niet merkbaar. Terwijl bijna een derde minder woningen worden aangeboden ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar, ligt het aantal transacties constant op een hoog niveau. Er zijn afgelopen kwartaal nagenoeg evenveel woningen verkocht als in het laatste kwartaal van 2017. Ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar zijn er in het tweede kwartaal maar liefst een vijfde meer woningen van eigenaar gewisseld. Met name de vraag naar tussenwoningen is in het afgelopen jaar opgelopen, 50% meer woningen van dit type zijn verkocht. Sinds het begin van deze meting in 2008 zijn er nog nooit zoveel tussenwoningen in een kwartaal verkocht, mede veroorzaakt door het in verkoop nemen van project de Hollandse Tuin in Alkmaar.

Marktdruk

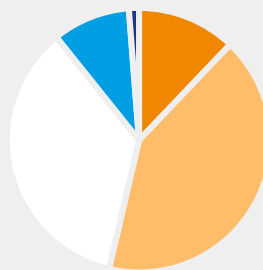
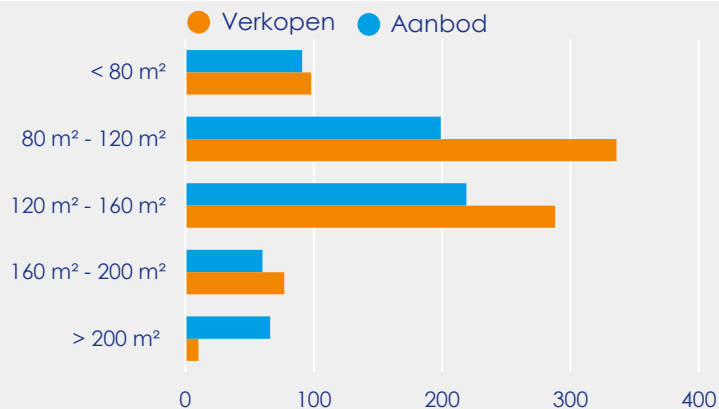
De druk op de woningmarkt in de HAL-regio is al meerdere kwartalen op rij van een hoog niveau. De verhouding tussen het aantal transacties in dit kwartaal en het beschikbare aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal, oftewel de marktratio, is in deze regio 128%. Een dergelijke ratio geeft aan dat er sprake is van een zeer krappe woningmarkt, waar verkopers het voor het zeggen hebben. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het nieuwbouwaanbod met 60% toegenomen, maar ondanks deze verruiming van het aanbod staat de marktratio in het tweede kwartaal op het hoogste niveau sinds de start van de waarnemingen in 2008. Over de hele linie van woningtypen is nieuwbouw noodzakelijk, onder andere om de instroom van Amsterdamse huishoudens te kunnen huisvesten.

Prijsontwikkeling

Op jaarbasis is er sprake van een stijging van de vierkante meterprijs, de prijstoeiname ligt met 11% licht onder de landelijke stijging van 12%. Ook zijn de woningen in deze regio goedkoper dan in Nederland als geheel, de mediane transactieprijs in de HAL regio ligt met € 264.500 circa € 22.000 onder het landelijke niveau.



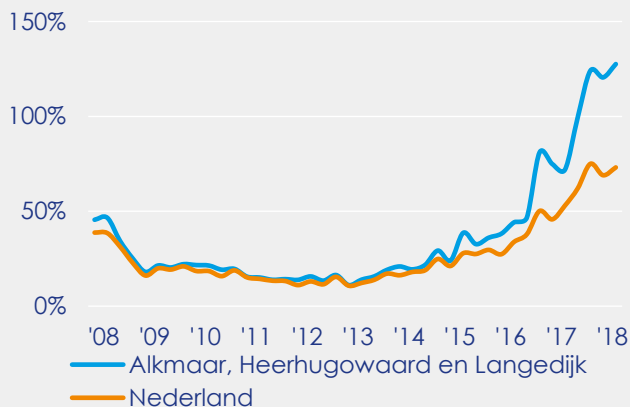
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

128%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

+ 12 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 264.500

Mediane verkoopprijs

11%

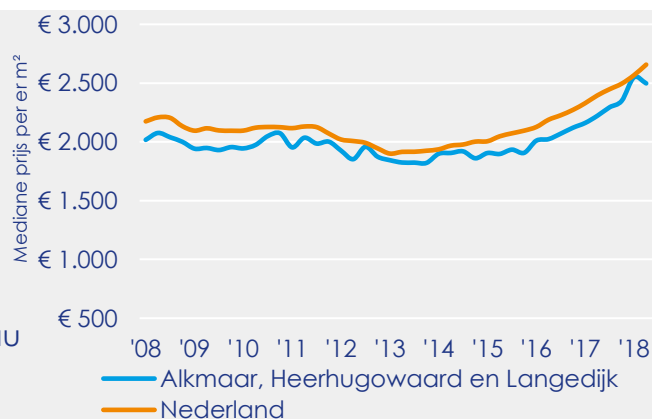
Verskil op jaarbasis

€ 2.500

Mediane meterprijs

- € 50

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



85.600

Woningen 1-4-2018

+ 830

Mutatie op jaarbasis

Demografie

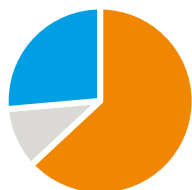


192.200

Inwoners 1-1-2018

+ 1.230

Mutatie op jaarbasis



- 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 Bergen (NH)
- 3 Zaanstad

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 4.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

261 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkopen
420

Toename op jaarbasis
3%

Woningaanbod
858

Afname op jaarbasis
-33%

Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen

Algemeen beeld

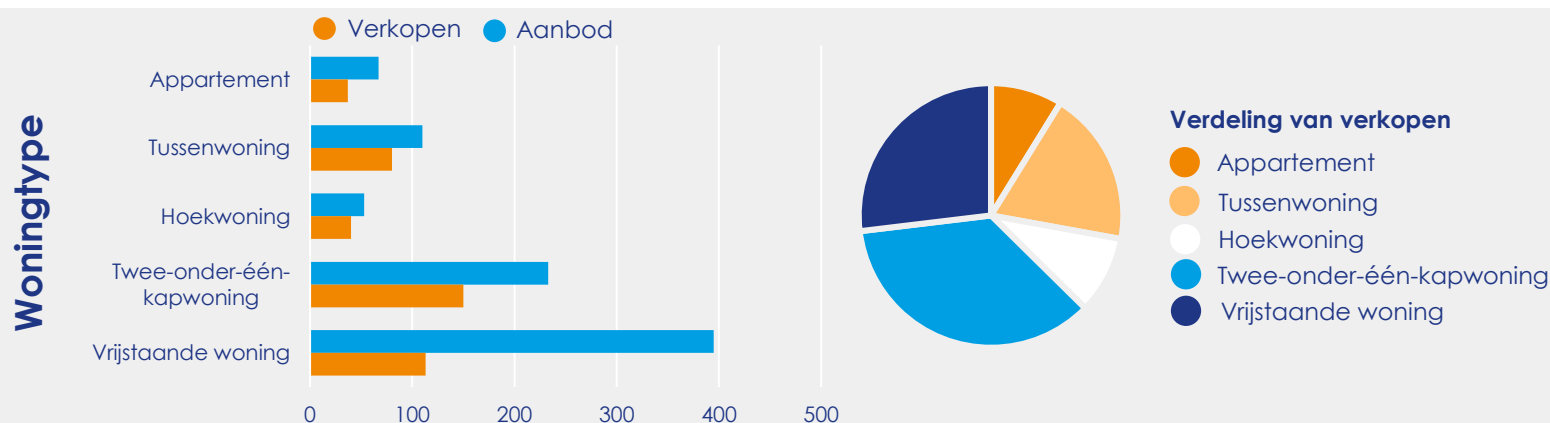
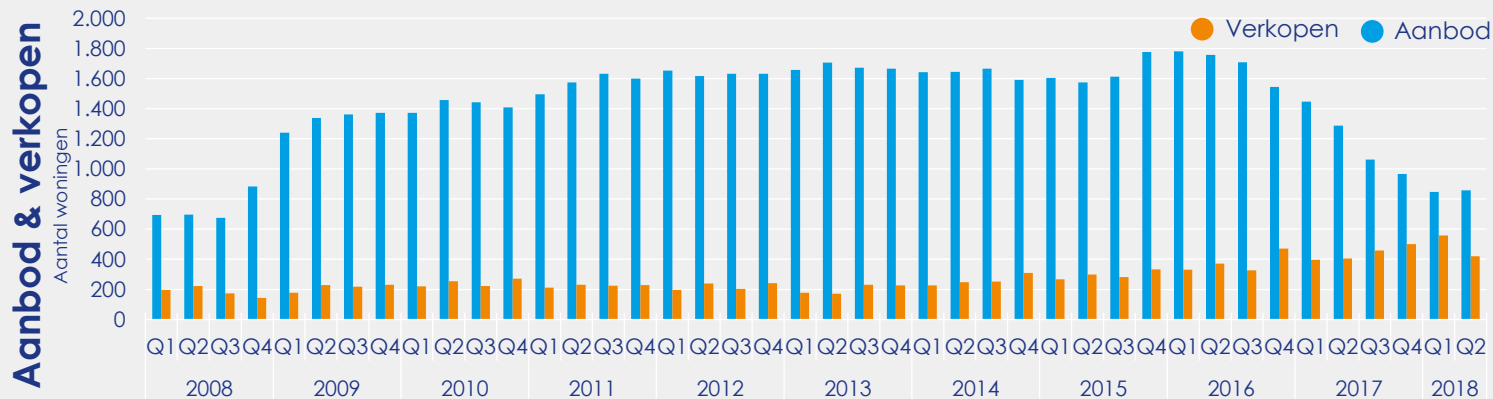
Voor het eerst in tweeënhalft jaar is het beschikbare woningaanbod in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen niet gedaald. Het aanbod is het afgelopen kwartaal vrijwel gelijk gebleven met het voorgaande kwartaal, op jaarbasis heeft echter wel een daling van een derde plaatsgevonden. Het aanbod bedraagt medio 2018 nog 858 woningen. Het aantal transacties in de regio's Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen fluctueert sterk. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2017 is het aantal transacties met 3% gegroeid, ten opzichte van het voorgaande kwartaal heeft er juist een afname van een kwart plaatsgevonden. Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen zijn het meest in trek, samen nemen deze woningtypes bijna twee derde van alle transacties voor hun rekening. Binnen de regio zijn er echter grote verschillen, zo heeft er in de Twenterand een toename van 36% van het aantal transacties plaatsgevonden, tegenover een afname van 21% in Wierden.

Marktdruk

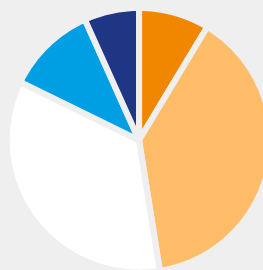
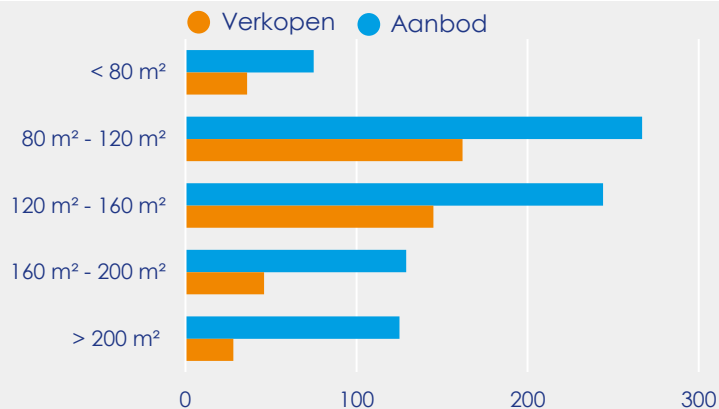
De gemeenten Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen hebben een gezamenlijke marktratio van 49%. Deze ratio betreft de verhouding tussen het aantal transacties van woningen en het aantal woningen in aanbod. Deze marktratio geeft aan dat er sprake is van een gebalanceerde markt in deze regio. Door de afname van het aanbod in de afgelopen kwartalen heeft de marktratio een verdubbeling doorgemaakt, als het aanbod verder blijft dalen zal de markt zich transformeren naar een verkopersmarkt.

Prijsontwikkeling

De mediane verkoopprijs kwam in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 211.500. Dit ligt 2% hoger dan het prijsniveau van een jaar geleden. In Nederland als geheel was de jaarmutatie van het prijsniveau 10%, het prijsverschil tussen de gehele regio en Nederland wordt zo steeds groter. In de regio's Wierden en Tubbergen zijn de transactieprizen wel vergelijkbaar met het Nederlandse beeld, dit wordt verklaart door hoge aantal verkochte vrijstaande woningen.



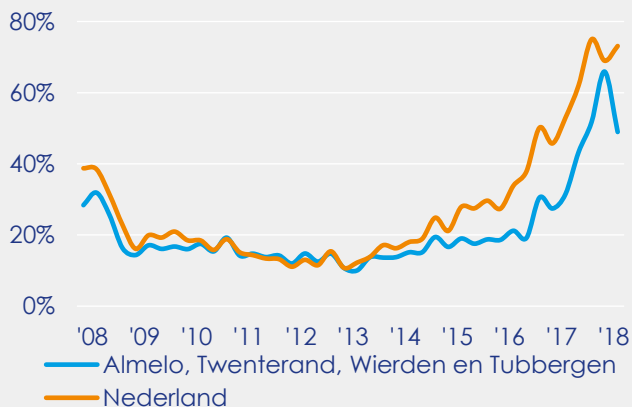
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

49%

Markratio

58 dagen

Mediane looptijd

-59 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 211.500

Mediane verkoopprijs

2%

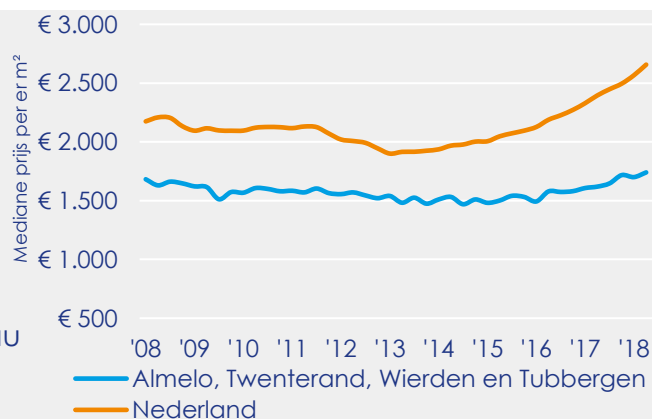
Verskil op jaarbasis

€ 1.750

Mediane meterprijs

- € 800

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



64.900

Woningen 1-4-2018

+ 430

Mutatie op jaarbasis

Demografie

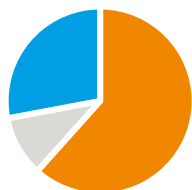


152.000

Inwoners 1-1-2018

+ 300

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Berkelland
- 2 Enschede
- 3 Borne

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

26 verkopen van nieuwe woningen

15% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
858

Toename op jaarbasis
7%

Woningaanbod
603

Afname op jaarbasis
-41%

Almere

Algemeen beeld

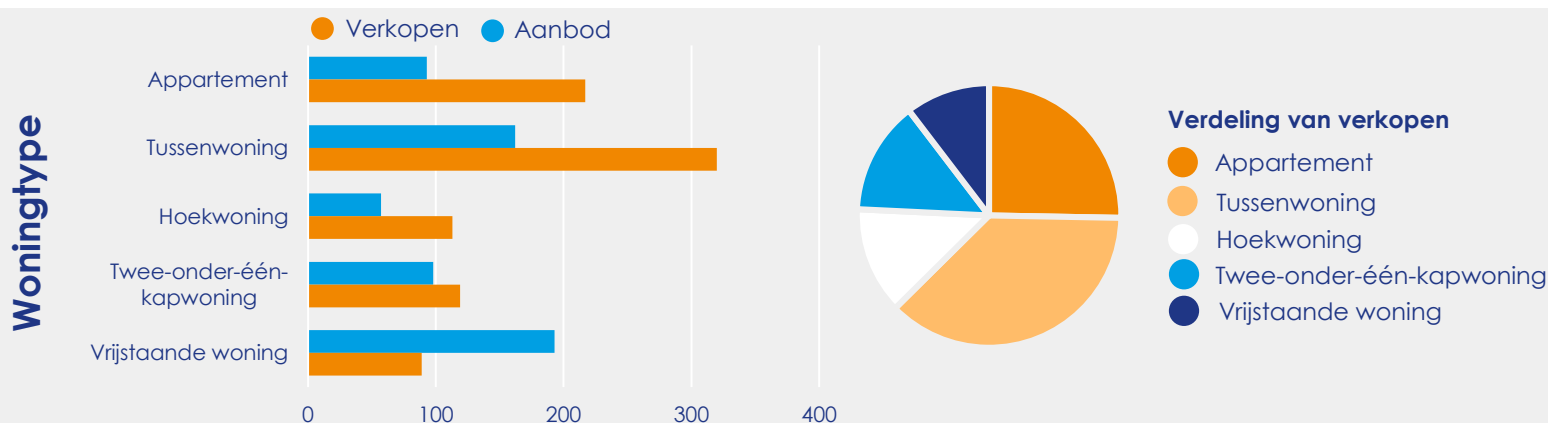
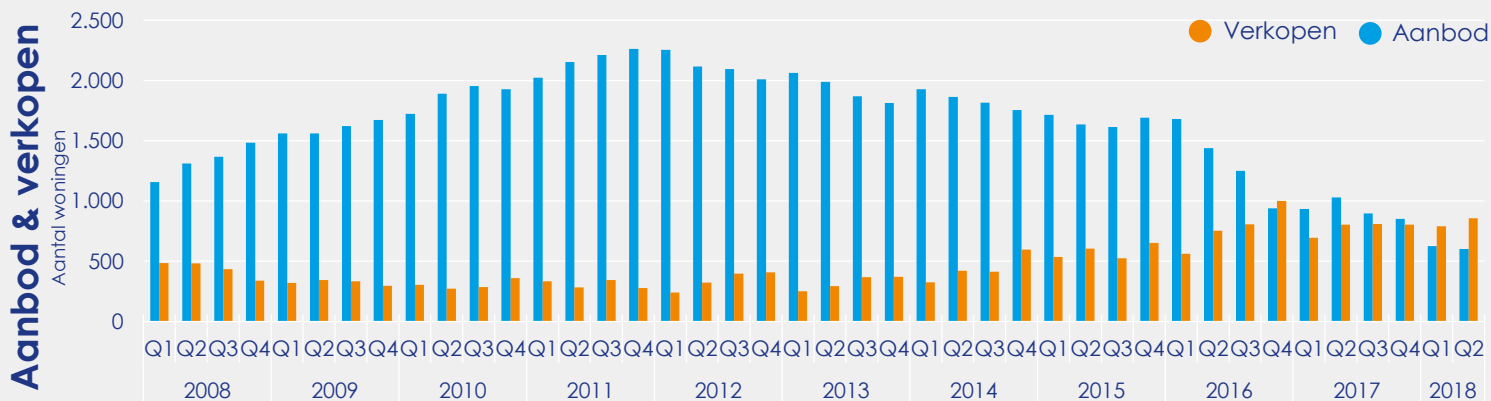
Het aanbod in Almere is in een rap tempo gedaald. Eind 2015 stonden er 1.691 woningen te koop, na het tweede kwartaal van 2018 bereikte het aanbod een historisch laagtepunt met 603 woningen. In minder dan drie jaar tijd is het aanbod met bijna twee derde afgenomen, voor appartementen is het aanbod zelfs met 82% afgenomen. Het afnemende aanbod komt voort uit het aanhoudend hoge transactievolume, het afgelopen kwartaal zijn er 858 woningen verkocht, 7% meer dan hetzelfde kwartaal in 2017. Alleen bij appartementen sorteert het gebrek aan aanbod effect op het aantal verkopen, in een jaar tijd zijn er 17% minder woningen van dit type verkocht. Dat de verkopen van andere woningtypen blijven toenemen, wordt veroorzaakt door de hoge nieuwbouwvolumes. Maar liefst 29% van het beschikbare aanbod betreft een nieuwbouwwoning. Deze nieuwbouwactiviteiten zijn noodzakelijk om de woningvraag van instromende huishoudens op te vangen. Met name de overspannen woningmarkt van Amsterdam is een belangrijke herkomstgemeente van huishoudens die zich vestigen in Almere.

Marktdruk

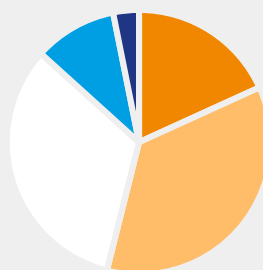
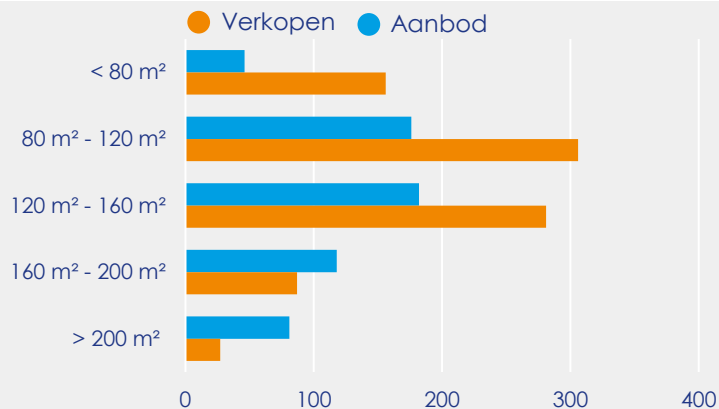
Door het aanhoudend hoge transactievolume en het krimpende aanbod, schiet de marktratio van Almere omhoog. De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties gedurende een kwartaal en het aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal. Dit kwartaal komt de marktratio uit op 142%, bijna een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder. Vanwege de nieuwbouwtoevoegingen van vrijstaande woningen is voor dit woningtype sprake van een gebalanceerde markt. Dit in tegenstelling tot andere woningtypen in deze regio, waar marktratio's van maar liefst 233% bereikt worden.

Prijsontwikkeling

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in Almere leiden tot een forse prijsstijging. De mediane verkoopprijs is in een jaar tijd met maar liefst 15% toegenomen naar circa € 261.500, de vierkante meterprijs op zijn beurt ook met 15% naar € 2.350. Met de toenemende druk vanuit de Amsterdamse woningmarkt en het alsmat afnemende aanbod zal het prijsniveau in Almere naar verwachting sterk blijven toenemen.



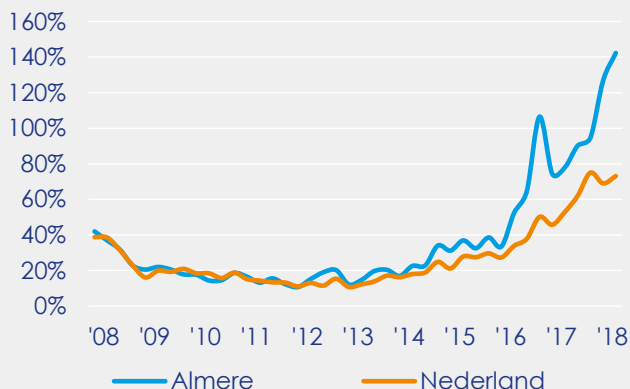
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

142%

Markratio

47 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 261.750

Mediane verkoopprijs

15%

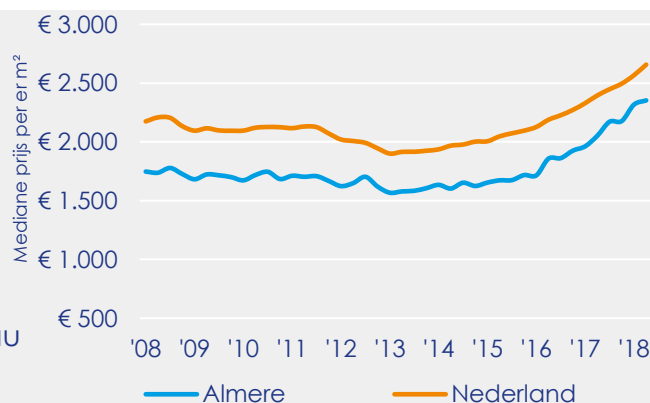
Vershil op jaarbasis

€ 2.350

Mediane meterprijs

- € 200

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



82.700

Woningen 1-4-2018

+ 1.810

Mutatie op jaarbasis



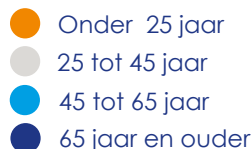
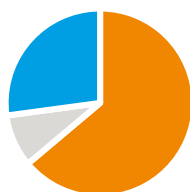
Demografie

204.000

Inwoners 1-1-2018

+ 3.080

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Amstelveen
- 3 Hilversum

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 15.300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 11.400

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

167 verkopen van nieuwe woningen

29% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten



Marktcijfers

Woningverkoppen

664

Toename op jaarbasis

5%

Woningaanbod

401

Afname op jaarbasis

-21%

Amersfoort

Algemeen beeld

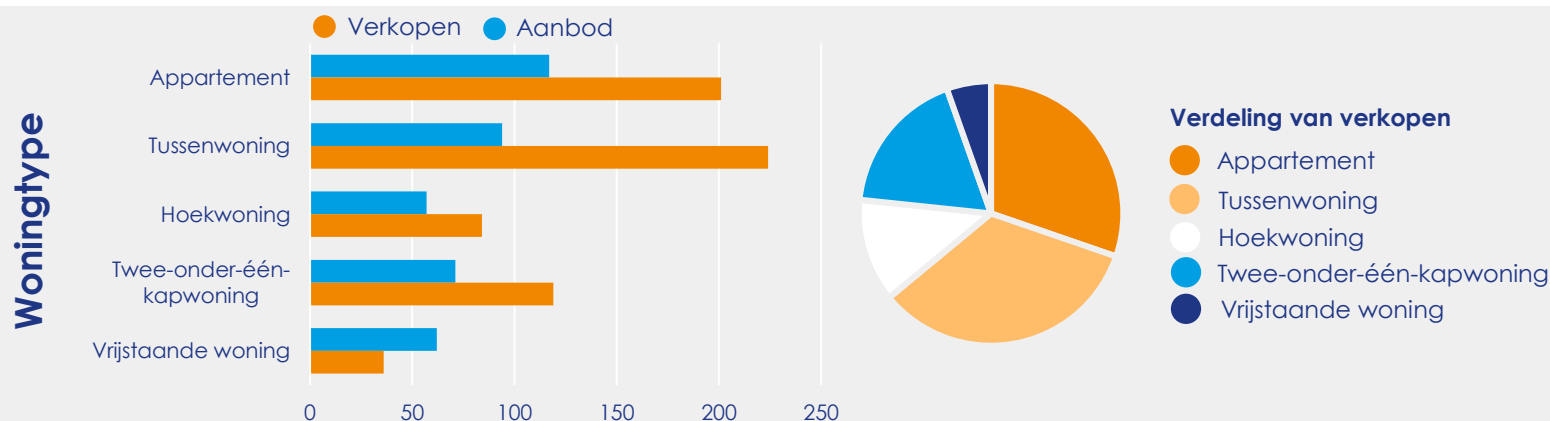
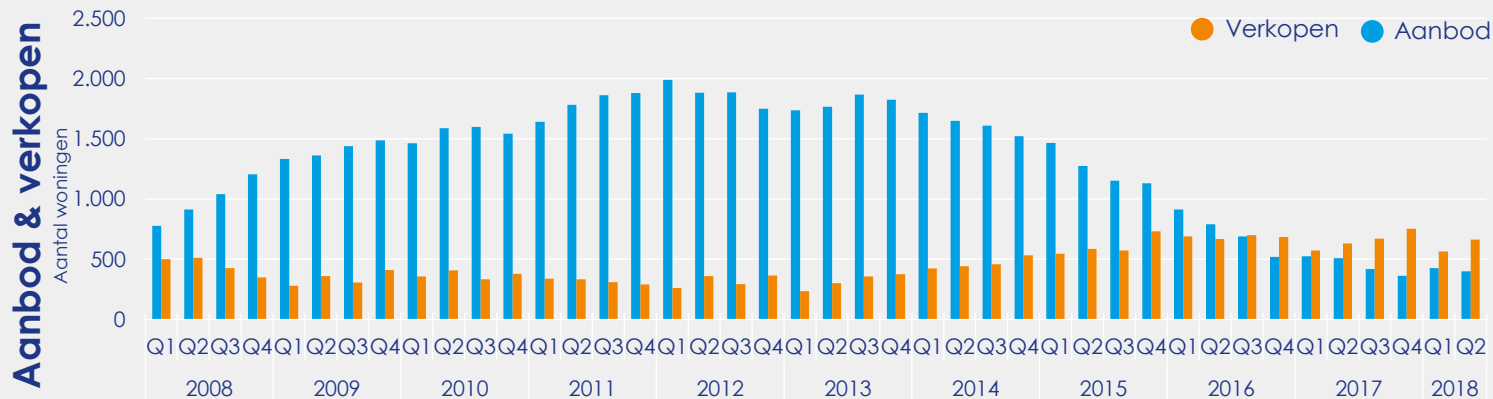
De dynamiek op de woningmarkt in Amersfoort komt in het tweede kwartaal van 2018 grotendeels voort uit de nieuwbouw. De toevoegingen aan het nieuwbouwaanbod in het eerste kwartaal, hebben zich in het afgelopen kwartaal vertaald naar transacties. Ten opzichte van een jaar eerder is het aantal nieuwbouwtransacties meer dan verdubbeld, in het tweede kwartaal hebben 125 woningen voor het eerst een bewoner gekregen. Het dieptepunt van de nieuwbouwverkoop bevindt zich in Amersfoort in het eerste kwartaal van 2008, slechts negen nieuwbouwwoningen zijn in dat kwartaal verkocht. Ondanks de forse toevoegingen aan de woningvoorraad in Amersfoort is het totale beschikbare aanbod in het afgelopen jaar met meer dan een vijfde afgenomen. Per 1 juli zijn er slechts 401 woningen voor verkoop beschikbaar. De relatief korte doorlooptijd van woningen (42 dagen) betekent echter dat een groot deel van het aanbod niet in de cijfers terechtkomt, maar binnen een kwartaal te koop wordt aangeboden en vervolgens wordt verkocht.

Marktdruk

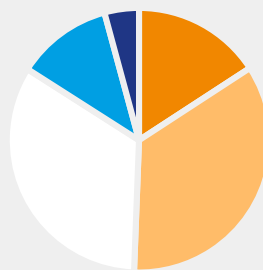
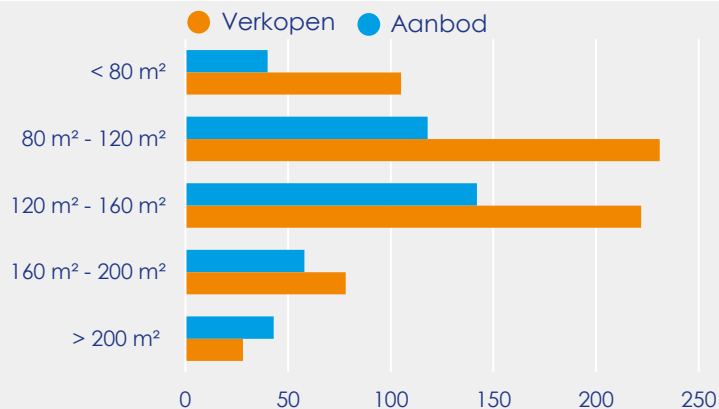
Al twee jaar op rij is de marktdruk in Amersfoort boven de 100%. De marktdruk wordt uitgedrukt in de marktratio, oftewel de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod. Vanwege de aanhoudend hoge vraag bedraagt de marktratio in het tweede kwartaal van 2018 maar liefst 166%. Het aanbod van woningen kleiner dan 80 m² is dusdanig klein dat de marktratio van dit segment woningen zelfs 263% bedraagt. Over de gehele markt wordt krapte geregistreerd, alleen bij vrijstaande woningen is nog sprake van een gebalanceerde markt.

Prijsontwikkeling

De krapte op de Amersfoortse woningmarkt resulteert in een ruime stijging van het prijsniveau. Ten opzichte van een jaar geleden heeft de mediane transactieprijs een toename van 14% doorgemaakt. De mediane transactieprijs is € 328.000 in Amersfoort, meer dan € 40.000 boven het landelijk gemiddelde. Met de aanhoudend hoge marktdruk zullen de prijsstijgingen naar verwachting door blijven zetten.



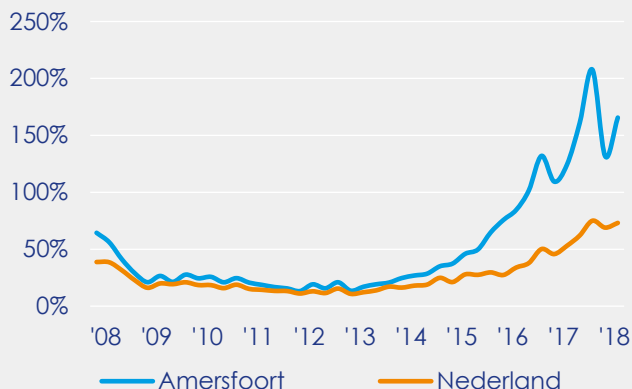
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

166%

Markratio

42 dagen

Mediane looptijd

-2 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 328.000

Mediane verkoopprijs

14%

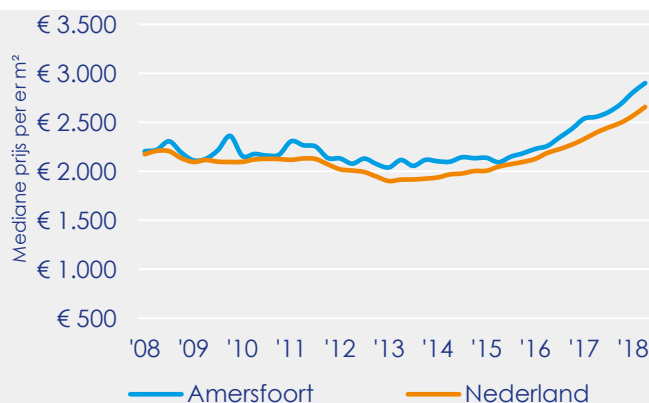
Vershil op jaarbasis

€ 2.900

Mediane meterprijs

€ 350

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



66.500

Woningen 1-4-2018

+ 570

Mutatie op jaarbasis



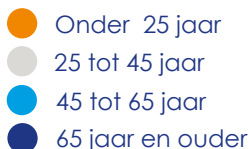
Demografie

155.200

Inwoners 1-1-2018

+ 890

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Utrecht
- 2 Amsterdam
- 3 Leusden

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

125 verkopen van nieuwe woningen

13% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten



Marktcijfers

Woningverkop
674

Toename op jaarbasis
18%

Woningaanbod
1.019

Afname op jaarbasis
-13%

Apeldoorn

Algemeen beeld

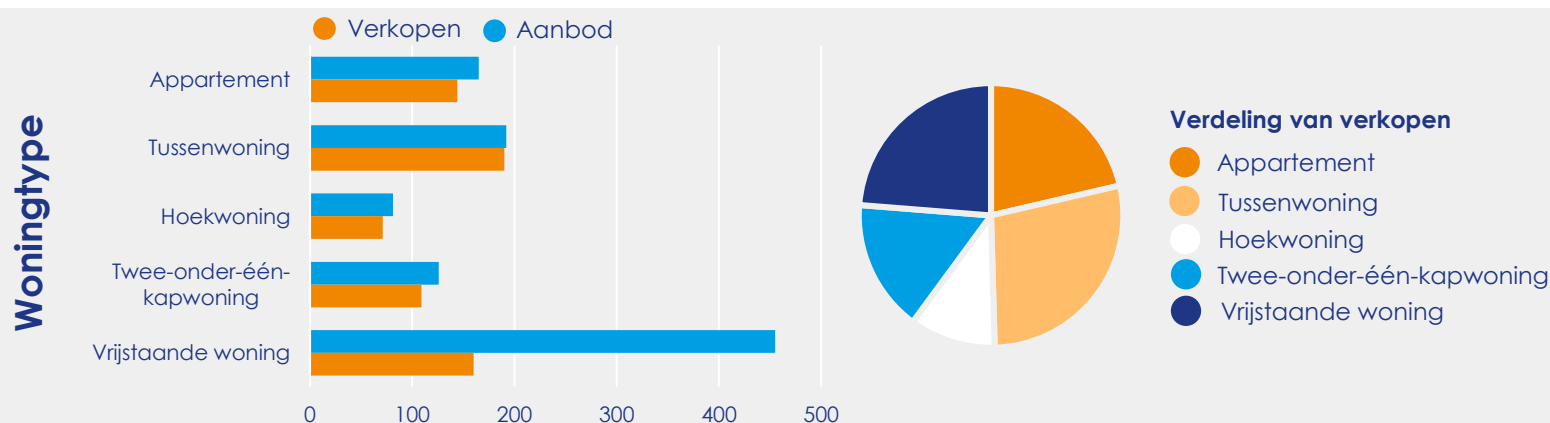
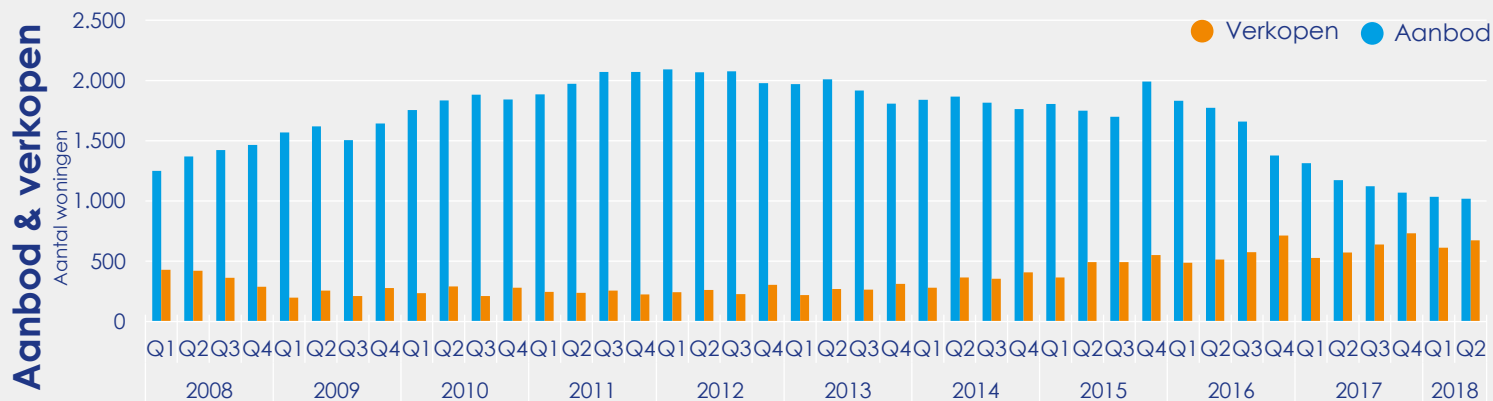
De dynamiek op de woningmarkt van Apeldoorn neemt in het tweede kwartaal van 2018 sterk toe. Het aantal verkopen van woningen is in het afgelopen kwartaal met 18% gestegen. Waar in de afgelopen kwartalen nieuwbouwwoningen de aanjager van de verkoopcijfers vormden, ligt de verklaring dit kwartaal in de bestaande bouw. Het aantal nieuwbouwtransacties is namelijk sinds de tweede helft van 2018 aan het afnemen. In dit kwartaal zijn slechts 89 nieuwe woningen verkocht, wat echter nog steeds een hoog niveau is ten opzichte van het langjarig gemiddelde. Het aantal verkopen in de bestaande bouw is juist ruim toegenomen, in de afgelopen anderhalf jaar is er geen kwartaal geweest waarin zoveel bestaande woningen van eigenaar wisselden. De oorzaak hiervoor ligt in de woningen die de kopers van nieuwbouwwoningen hebben achtergelaten. In Apeldoorn is namelijk ruim driekwart van de woningkopers reeds woonachtig in de gemeente, waardoor op de markt veel sprake van doorstroming is.

Marktdruk

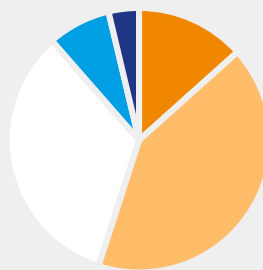
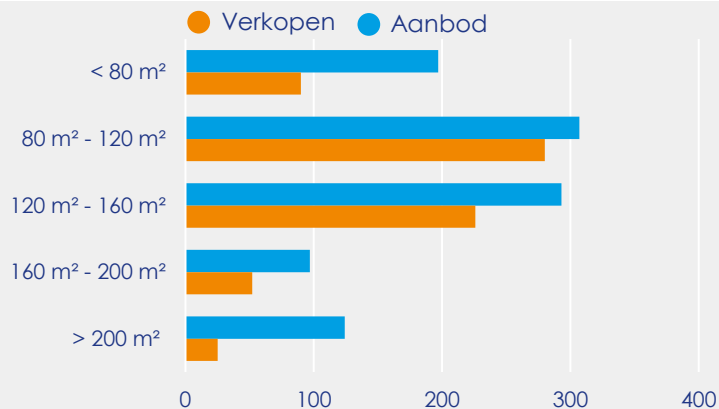
Op de regionale woningmarkt van Apeldoorn zijn de marktverhoudingen in het tweede kwartaal gespannen. Met een marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, van 66% is echter niet het hoogste niveau ooit bereikt, eind vorig jaar waren de verhoudingen in Apeldoorn nog krappere. Er kan wel geconcludeerd worden dat woningverkopers het al meerdere kwartalen op rij voor het zeggen hebben in Apeldoorn. Precies een jaar geleden kon voor het laatst gesproken worden van een evenwichtige woningmarkt.

Prijsontwikkeling

De schaarste in Apeldoorn werkt door in de prijzen, in een jaar tijd is de meterprijs met 11% gestegen. Voor een mediane vierkante meter heeft de huizenkoper in het afgelopen kwartaal € 2.350 betaald, ruim € 400 meer dan twee jaar geleden. Op het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2013 wisselde een woning van eigenaar voor gemiddeld € 1.750 per vierkante meter, sindsdien heeft de Apeldoornse woningmarkt zich sterk ontwikkeld. Vijf jaar geleden duurde het nog 154 dagen voordat een woning verkocht werd, afgelopen kwartaal was de looptijd maar 53 dagen.



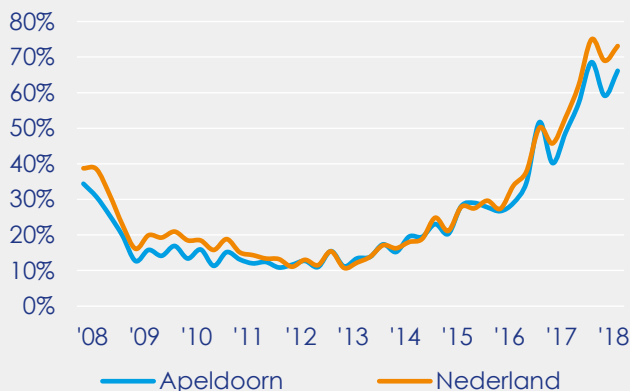
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

66%

Markratio

53 dagen

Mediane looptijd

0 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 267.500

Mediane verkoopprijs

6%

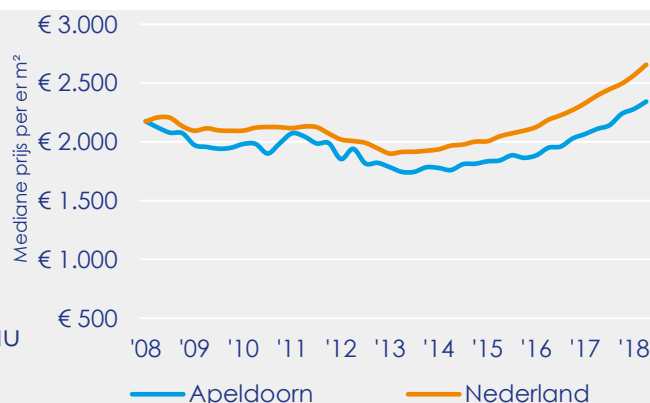
Vershil op jaarbasis

€ 2.350

Mediane meterprijs

- € 200

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



71.800

Woningen 1-4-2018

+ 630

Mutatie op jaarbasis



Demografie

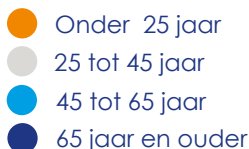


161.200

Inwoners 1-1-2018

+ 1.110

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Epe
- 2 Deventer
- 3 Amersfoort

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

89 verkopen van nieuwe woningen

13% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
88

Afname op jaarbasis
-9%

Woningaanbod
350

Afname op jaarbasis
-31%

Appingedam en Delfzijl

Algemeen beeld

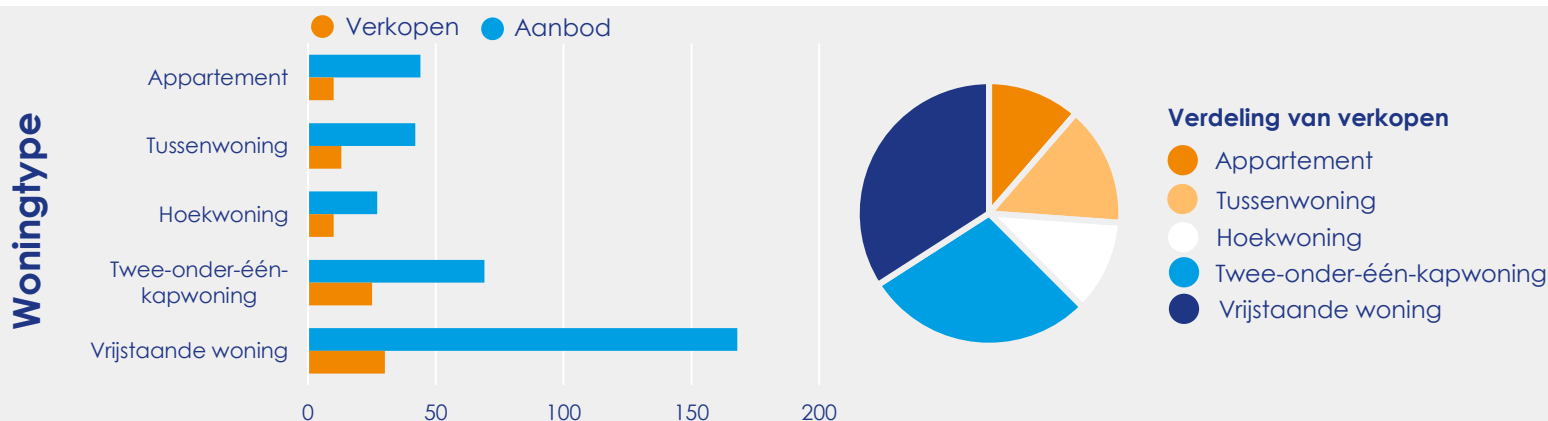
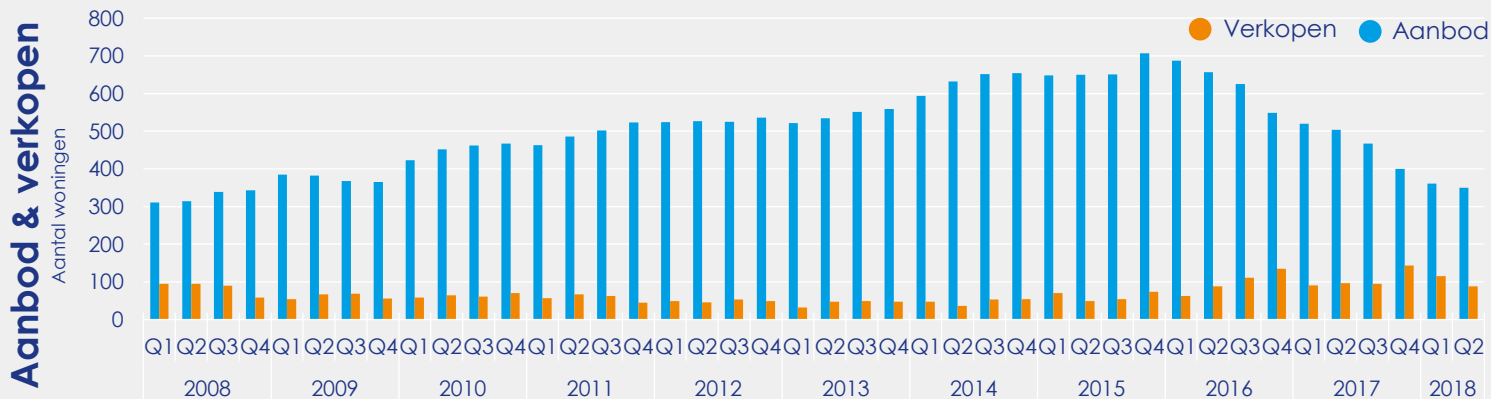
Het aanbod in de regio Appingedam en Delfzijl is nu voor tien kwartalen achtereenvolgend aan het afnemen. Het aanbod is in het tweede kwartaal van 2018 teruggelopen tot 350 woningen, dat is bijna een derde minder dan in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. Circa de helft van dit aanbod bestaat uit vrijstaande woningen, terwijl de vraag hiernaar in verhouding gering is. Het aantal transacties komt afgelopen kwartaal uit op 88, wat minder is dan voorgaande kwartalen. Van nieuwbouw is bijna geen sprake in de regio Appingedam en Delfzijl, er staan slechts twee nieuwbouwwoningen in het aanbod en er hebben geen nieuwbouwtransacties plaatsgevonden. In de bestaande bouw hebben de meeste transacties plaatsgevonden bij woningen met een woonoppervlakte van 80 tot 120 m², het aanbod sluit hier goed op aan. De belangrijkste herkomstgemeente van woningkopers is het nabij gelegen Loppersum, maar Appingedam en Delfzijl biedt ook voor woningkopers afkomstig uit Groningen uitkomst.

Marktdruk

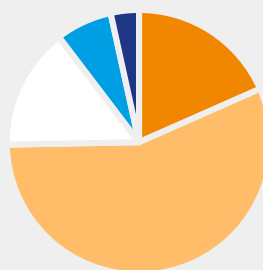
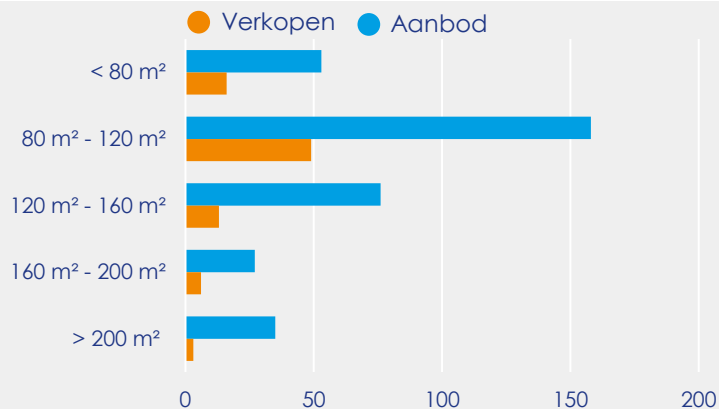
Door het lagere aantal transacties is de marktdruk afgenomen. De marktratio, het beschikbare aanbod gedeeld door het aantal transacties, komt uit op 25%. Hieruit valt op te maken dat de markt van regio Appingedam en Delfzijl duidelijk een kopersmarkt is. Als het aanbod verder blijft dalen, zal de markt in de toekomst meer in balans komen.

Prijsontwikkeling

De lage woningprijzen in de regio Appingedam en Delfzijl zijn een resultaat van de perifere ligging in Nederland. De mediane transactieprijs bedroeg in het tweede kwartaal van 2018 € 143.500, de helft van het landelijke niveau. Ook de groei van de transactiepreisen in de regio Appingedam en Delfzijl blijven achter bij het landelijk prijsstijgingen, in de regio zijn de woningwaardes met 3% gestegen versus 10% in Nederland als geheel.



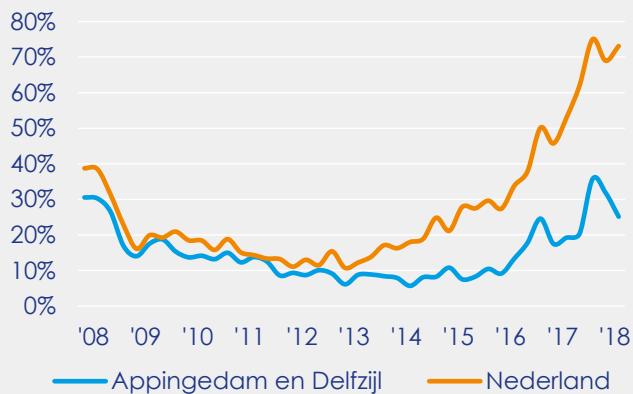
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

25%

Markratio

108 dagen

Mediane looptijd

-27 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 143.500

Mediane verkoopprijs

3%

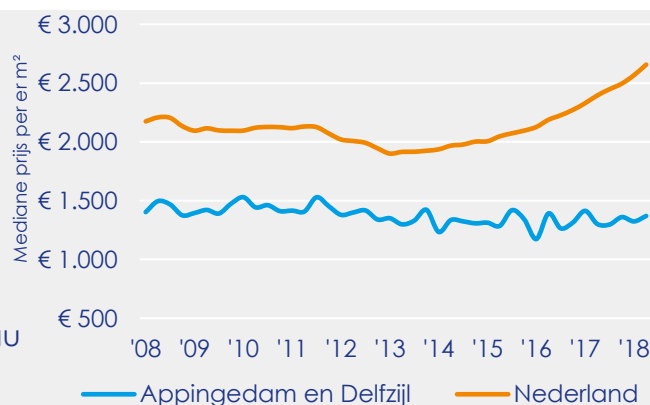
Vershil op jaarbasis

€ 1.375

Mediane meterprijs

- € 1.175

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.100

Woningen 1-4-2018

+ 30

Mutatie op jaarbasis

Demografie

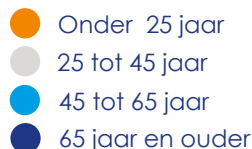


36.700

Inwoners 1-1-2018

-270

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Loppersum
- 2 Groningen
- 3 Slochteren

Huishoudensprognose +10 jaar

-700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

0 verkopen van
nieuwe woningen

1% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

628

Toename op jaarbasis

12%

Woningaanbod

545

Afname op jaarbasis

-35%

Arnhem

Algemeen beeld

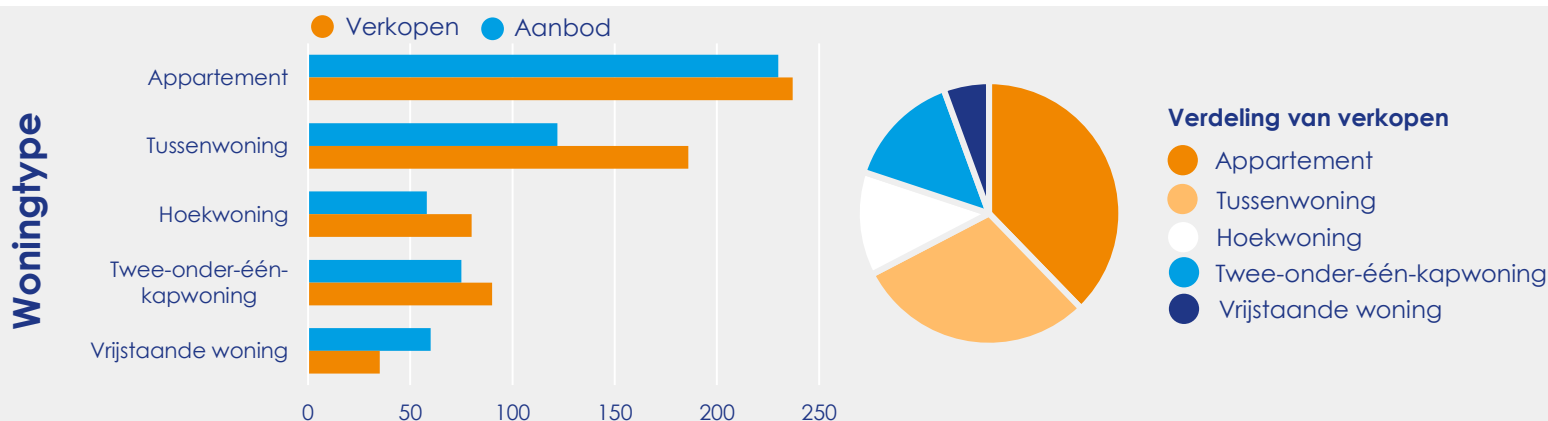
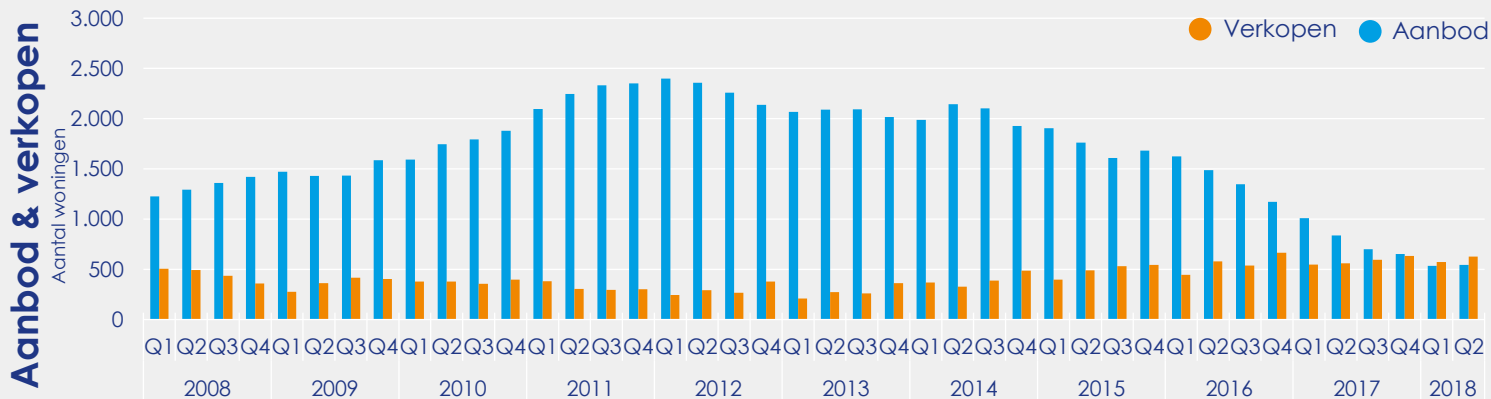
Als gevolg van een groot aantal verkopen in de nieuwbouw is er sprake van veel dynamiek op de Arnhemse woningmarkt. In het tweede kwartaal is het totale aantal transacties met 12% toegenomen, terwijl in de bestaande bouw 3% minder verkopen hebben plaatsgevonden op jaarbasis. De stijging komt dus volledig voor rekening van nieuwbouwwoningen. Projecten als Het Nieuwe A in Malburgen, & InArnhem in het centrum en verschillende projecten in de Schuytgraaf dragen bij aan de toenemende nieuwbouwverkopen. Als gevolg van het constant hoge niveau van verkopen, is het beschikbare aanbod van woningen gedaald in Arnhem. Ten opzichte van een jaar geleden staan er ruim een derde minder woningen te koop. Vooral het aanbod van appartementen is gemarginaliseerd. Afgelopen kwartaal stonden er 230 appartementen te koop, in het eerste kwartaal van 2012 stonden er ter vergelijking nog meer dan 1.200 woningen van dit type te koop. Het is dan ook positief om te vermelden dat ruim één op de drie aangeboden nieuwbouwwoningen een appartement is.

Marktdruk

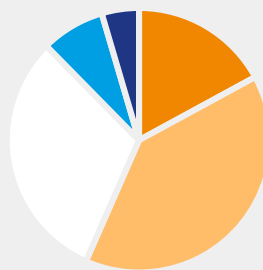
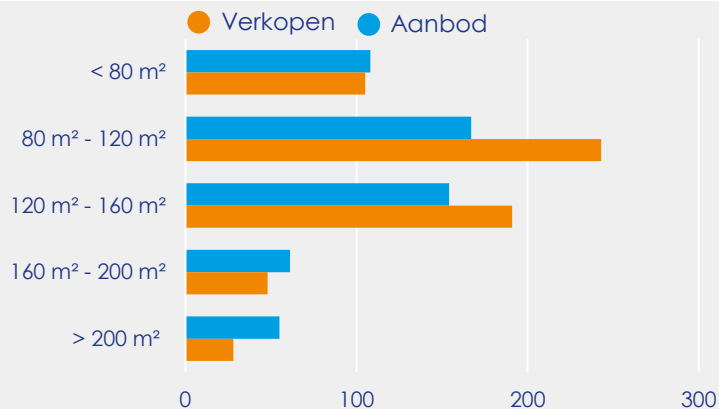
Het afnemende aanbod van woningen in Arnhem betekent ook dat de druk op de woningmarkt groter wordt. In combinatie met een toenemende vraag van huishoudens naar woningen kan de woningmarkt in Arnhem ondertussen getypeerd worden als een verkopersmarkt. De marktratio, als verhouding tussen de transacties en het aanbod, bedraagt in het tweede kwartaal 115%, in hetzelfde kwartaal vorig jaar was dit nog 67%. Gedurende 2016 is de woningmarkt omgeslagen van een markt waar kopers het voor het zeggen hebben, naar de huidige verkopersmarkt. Doordat het aantal verkopen gedurende die periode op een vergelijkbaar niveau is gebleven, wordt deze omslag vooral veroorzaakt door een sterk dalend aanbod.

Prijsontwikkeling

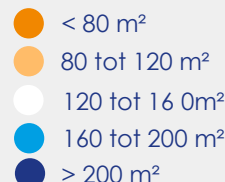
De krapte op de markt vertaalt zich naar een stijging van het prijsniveau. Een vierkante meter woonruimte is in Arnhem in een jaar tijd circa 11% meer waard geworden. De prijzen hebben zich daarmee afgelopen jaar in hetzelfde tempo ontwikkeld als alle Nederlandse gemeenten gecombineerd. De absolute meterprijs ligt met € 2.150 nog wel onder het landelijke niveau van € 2.650.



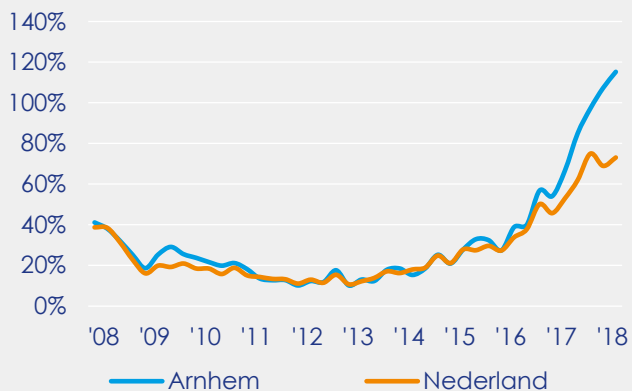
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

115%

Markratio

57 dagen

Mediane looptijd

-3 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 234.000

Mediane verkoopprijs

13%

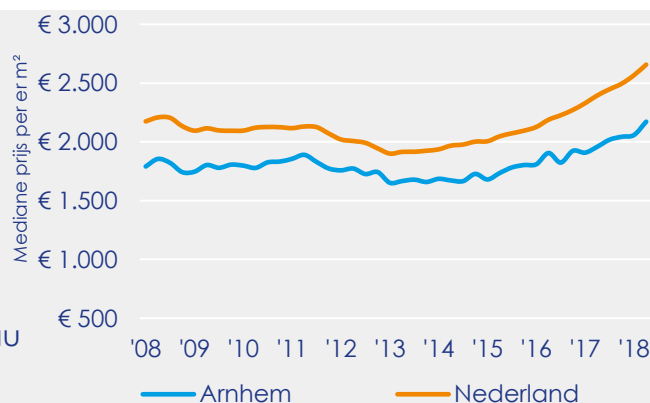
Verskil op jaarbasis

€ 2.175

Mediane meterprijs

- € 375

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



74.700

Woningen 1-4-2018

+ 870

Mutatie op jaarbasis

Demografie

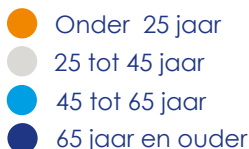


157.200

Inwoners 1-1-2018

+ 1.520

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- Overbetuwe
- Nijmegen
- Renkum

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.500

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

125 verkopen van nieuwe woningen

11% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende 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
265

Afname op jaarbasis
-9%

Woningaanbod
324

Afname op jaarbasis
-27%

Assen

Algemeen beeld

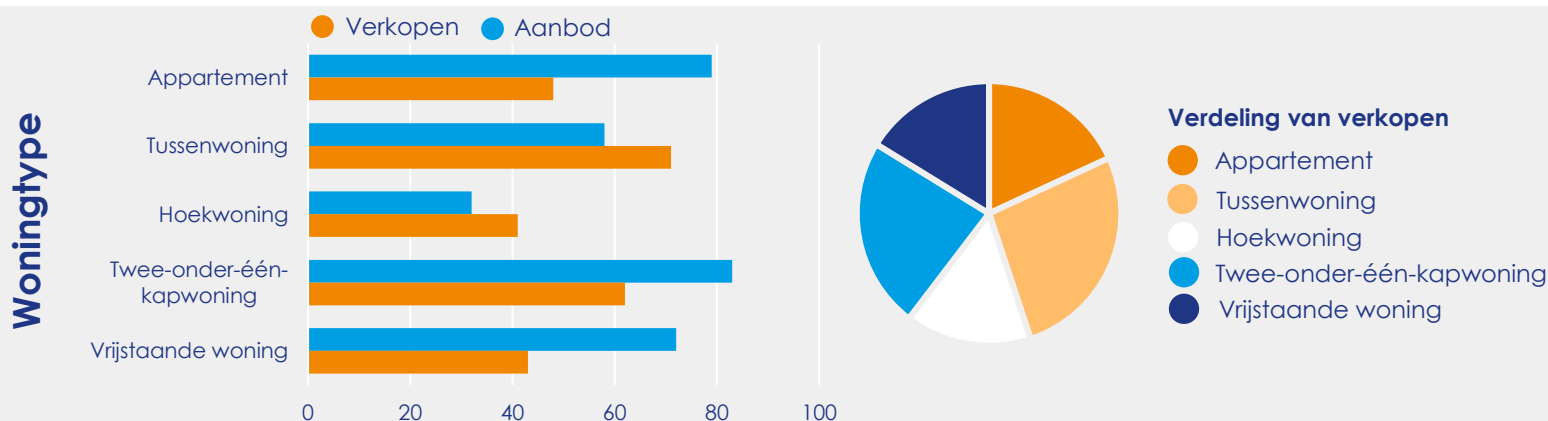
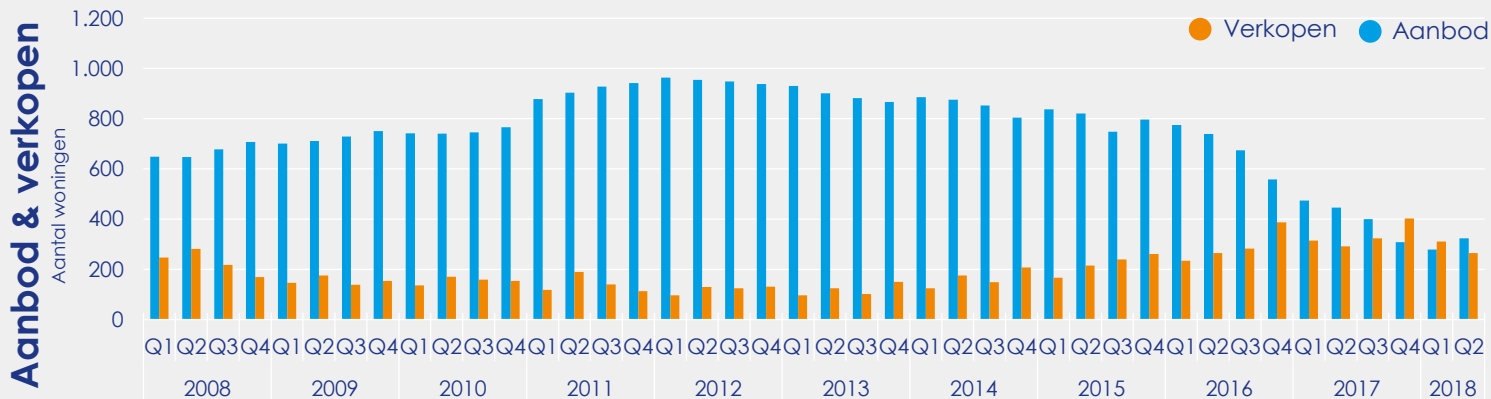
Nadat het aanbod tien kwartalen op rij is gedaald, heeft in Assen in het tweede kwartaal van 2018 voor het eerst een verruiming van het woningaanbod plaatsgevonden. In totaal staan er medio 2018 324 woningen te koop in de gemeente, 27% minder woningen dan een jaar eerder. De groei in het aanbod komt vooral voor rekening van appartementen, vanuit de nieuwbouw hebben er veel toevoegingen plaatsgevonden in dit segment. Met een aandeel van 20% ligt het totale nieuwbouwaanbod van Assen fors boven het landelijk gemiddelde van 13%. Ondanks de toevoegingen vanuit de nieuwbouw, stagneert het aantal transacties in de gemeente. De sterke afname van het beschikbare aanbod vanuit de bestaande bouw beperkt de keuzevrijheid van woonconsumenten, als gevolg hiervan is het aantal transacties in een jaar tijd met een tiende afgenomen. Assen kent een relatief hoog percentage van nieuwe huishoudens afkomstig uit een andere gemeente. Assen is niet alleen een belangrijk alternatief voor Groningen, maar ook voor een aantal verschillende dorpskernen te vinden in Midden-Drenthe en Aa en Hunze.

Marktdruk

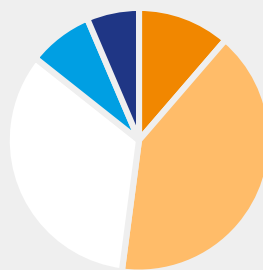
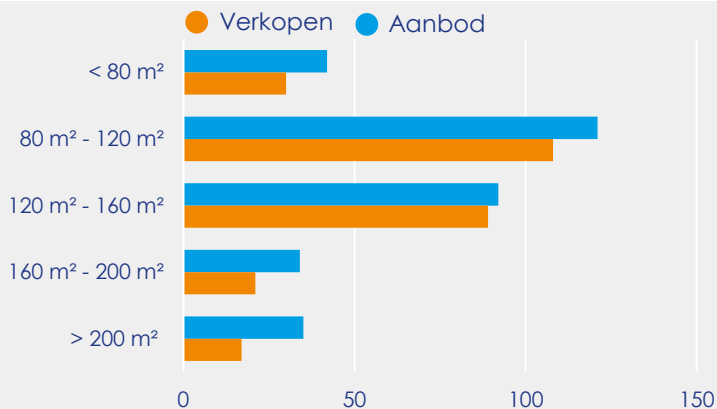
Waar gedurende vele jaren de marktdruk in Assen vergelijkbaar is geweest met het landelijke gemiddelde ligt deze inmiddels hoger. Na een flinke opwaartse uitschieter door het extreem hoge aantal transacties in de nieuwbouw eind 2017, heeft de marktdruk zich gedeeltelijk weten te herstellen. Na het tweede kwartaal van 2018 bedraagt de marktratio 82%, terwijl het landelijk percentage op 73% ligt. Een hoge marktdruk is vooral te vinden bij tussen- en hoekwoningen, het afgelopen kwartaal zijn hier meer van verkocht dan er op dit moment in aanbod staan. De markt van vrijstaande woningen en appartementen is historisch gezien evenwichtiger in Assen.

Prijsontwikkeling

De mediane verkoopprijs heeft zich sterker weten te ontwikkelen dan het landelijk gemiddelde met 11%. De mediane verkoopprijs komt in het tweede kwartaal uit op € 212.750. Met dit prijsniveau ligt de stad Assen alsnog € 75.000 onder het niveau van Nederland. De prijzen per vierkante meter in Assen liggen meer dan € 450 onder het prijsniveau van Groningen, waardoor Assen een goed alternatief zal blijven voor veel huizenzoekers afkomstig uit Groningen.



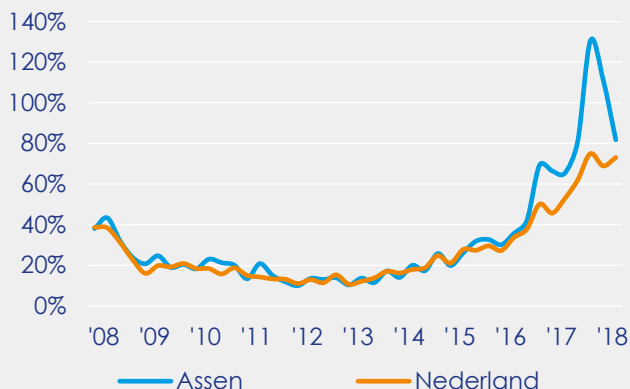
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

82%

Marktratio

46 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 212.750

Mediane verkoopprijs

11%

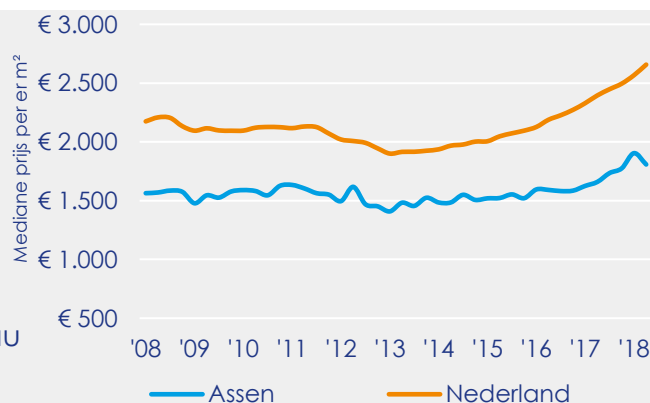
Verskil op jaarbasis

€ 1.800

Mediane meterprijs

- € 750

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



31.400

Woningen 1-4-2018

+ 240

Mutatie op jaarbasis

Demografie



67.700

Inwoners 1-1-2018

+ 160

Mutatie op jaarbasis



- 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 Midden-Drenthe
- 3 Aa en Hunze

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 3.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.500

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

26 verkopen van nieuwe woningen

20% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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
289

Afname op jaarbasis
-22%

Woningaanbod
545

Afname op jaarbasis
-19%

Bergen, Castricum en Heiloo

Algemeen beeld

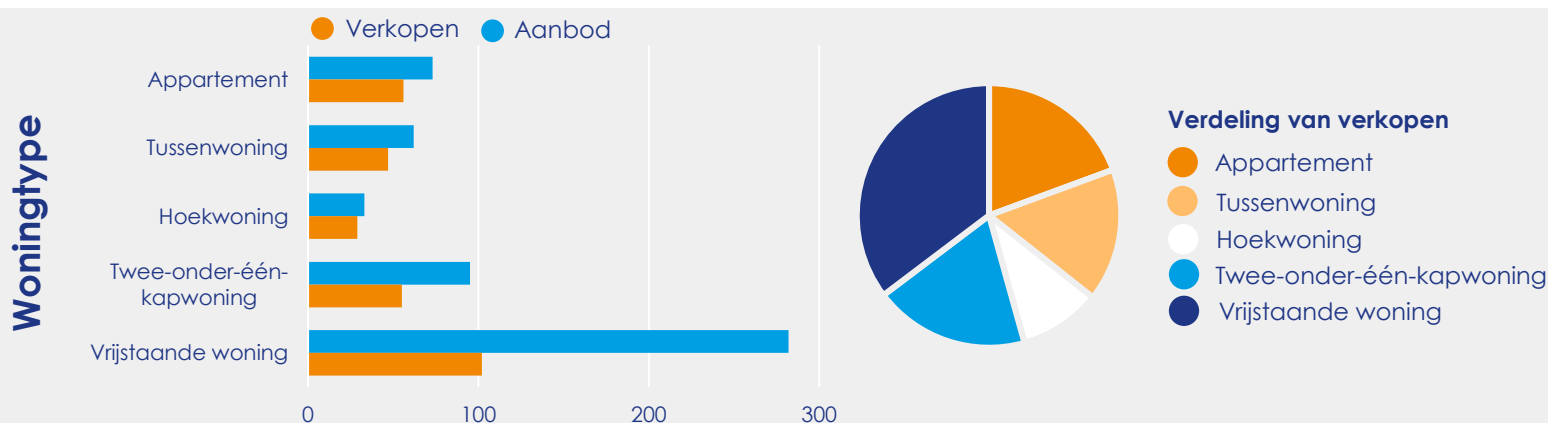
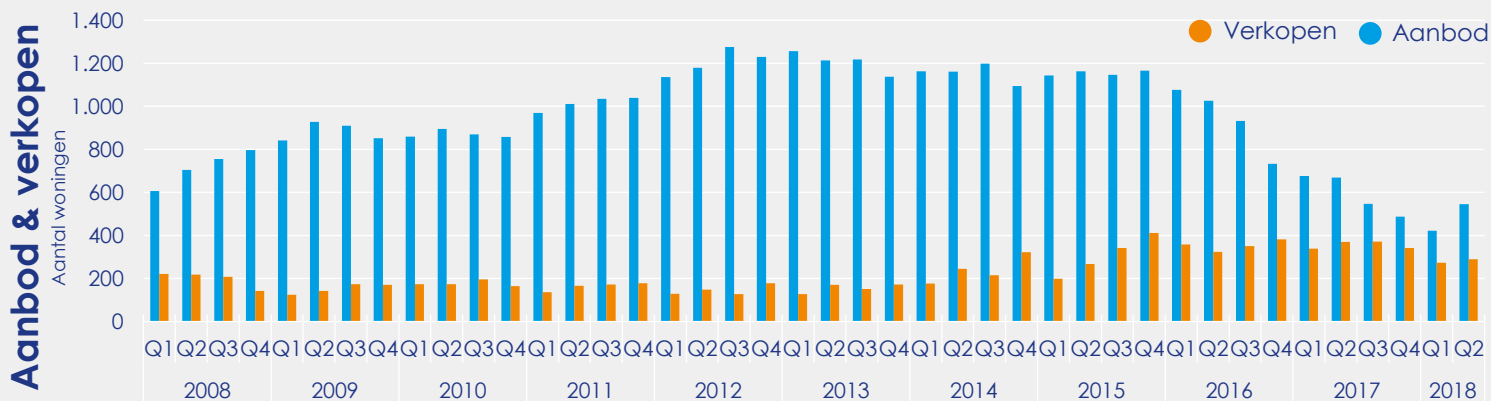
Ten opzichte van het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 is het huidige woningaanbod in de regio Bergen, Castricum en Heiloo twee derde lager. Per 1 juli 2018 staan er 545 woningen te koop in de drie kernen. Ook vergeleken met dezelfde peildatum een jaar geleden is het aanbod afgenomen (-19%). Het beperkte aanbod sorteert effect in het aantal verkopen. Op jaarbasis zijn er circa een vijfde minder woningen van eigenaar gewisseld, in alle drie de gemeenten is sprake geweest van een daling. Het niveau van 289 transacties ligt fors onder de 355 woningen die gemiddeld per kwartaal in 2017 werden verkocht. Het grootste deel van de verkopen vindt plaats in het segment van de vrijstaande woningen, 102 woningen van dit type zijn afgelopen kwartaal verkocht. Zowel in het aanbod als de transacties vormt dit luxere segment van woningen de grootste categorie.

Marktdruk

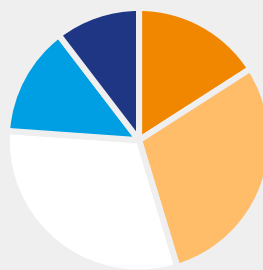
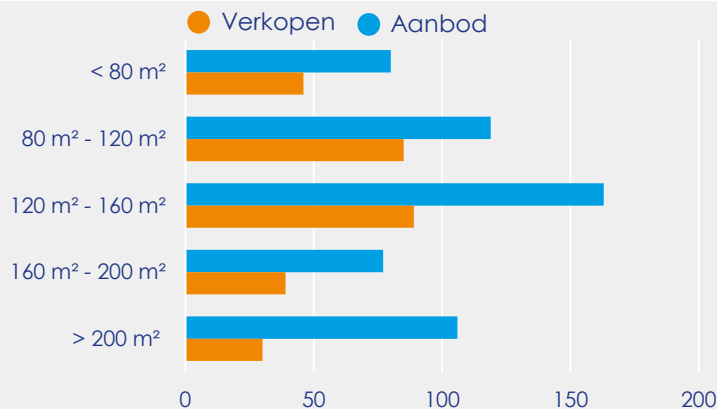
De beperkte dynamiek in de regio wordt verklaard door de ruime aanwezigheid van grote woningen. Door de relatief beperkte doelgroep voor het topsegment, is de vraag nog goed in evenwicht met het beschikbare aanbod. De verhouding tussen de vraag en het aanbod, de marktratio, bedraagt om die reden 53%. Vooral in de gemeente Bergen is de markt nog vrij ruim, ondanks de afname van het aanbod met een vijfde bedraagt de marktratio in het tweede kwartaal slechts 35%. In de markt van woningen tussen de 80 en 120 m² is er wel duidelijk sprake van een verkopersmarkt.

Prijsontwikkeling

De exclusiviteit van de woningmarkt in Bergen, Castricum en Heiloo wordt onderstreept door de hoge prijzen. Een mediane vierkante meter in deze regio kost € 3.400, meer dan € 700 boven het landelijke niveau. Ondanks het hoge prijsniveau is in het afgelopen kwartaal alsnog een stijging gerealiseerd van 15% en ligt daarmee boven de Nederlandse toename van 11%. Als de prijsstijgingen op dit tempo doorzetten zal de mediane transactieprijs in het derde kwartaal van dit jaar al boven de € 400.000 uitkomen.



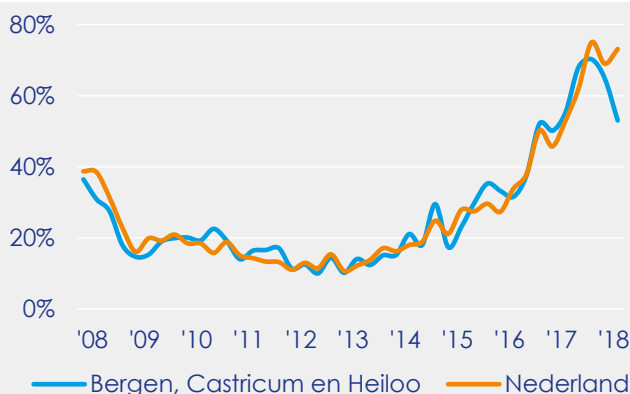
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

53%

Markratio

57 dagen

Mediane looptijd

-53 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 392.250

Mediane verkoopprijs

16%

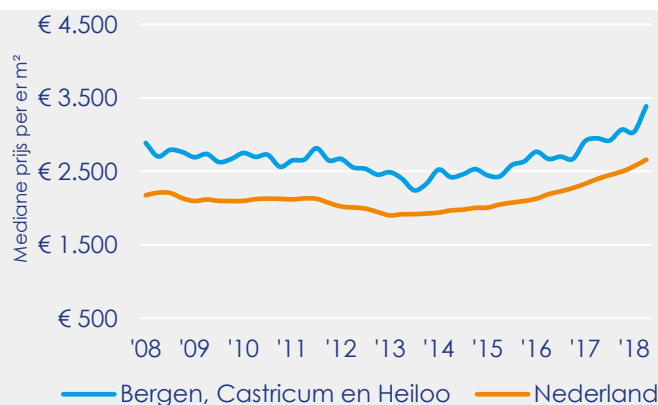
Verskil op jaarbasis

€ 3.375

Mediane meterprijs

€ 825

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



41.500

Woningen 1-4-2018

+ 320

Mutatie op jaarbasis

Demografie

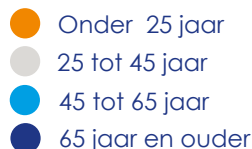
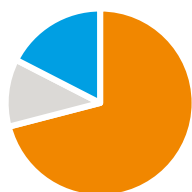


88.600

Inwoners 1-1-2018

+ 730

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Alkmaar
- 3 Zaanstad

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

30 verkopen van nieuwe woningen

14% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

526

Afname op jaarbasis

-7%

Woningaanbod

355

Afname op jaarbasis

-27%

Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen

Algemeen beeld

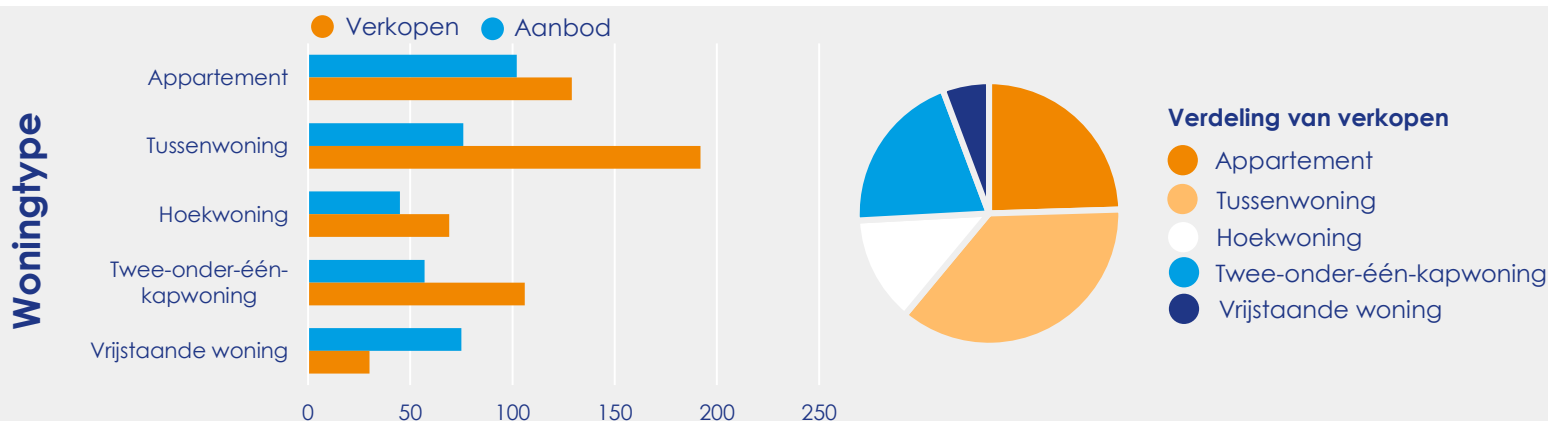
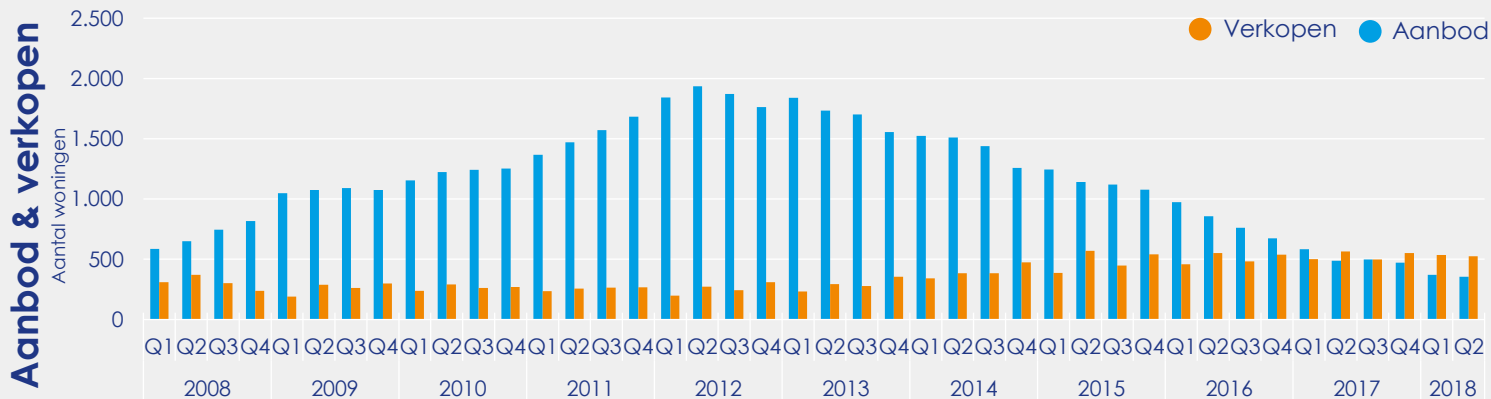
Op de regionale woningmarkt in Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen is het aanbod in het afgelopen kwartaal met meer dan kwart afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar. Op het hoogtepunt in het tweede kwartaal van 2012 stonden 1.936 woningen te koop in deze regio, het huidige niveau is 81% lager. De afname van het beschikbare aanbod heeft ook gevolgen voor het transactievolume, 7% minder woningen zijn verkocht dan een jaar geleden. De sterkste afname heeft plaatsgevonden bij appartementen, 40% minder woningen zijn in dit segment van eigenaar gewisseld. Nadat in het eerste kwartaal een recordaantal nieuwbouwwoningen zijn verkocht, zijn in het afgelopen kwartaal twee derde minder nieuwe woningen verhandeld. Voorgaand kwartaal namen de nieuwbouwtransacties in de gemeente Velsen nog sterk toe door de verkoop van woningen in project De Binnenhaven te IJmuiden, het contrast met het huidige kwartaal is daardoor des te groter. In de gemeente Velsen zijn in het tweede kwartaal maar twee nieuwbouwwoningen verkocht.

Marktdruk

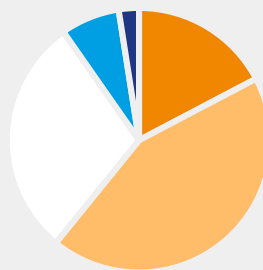
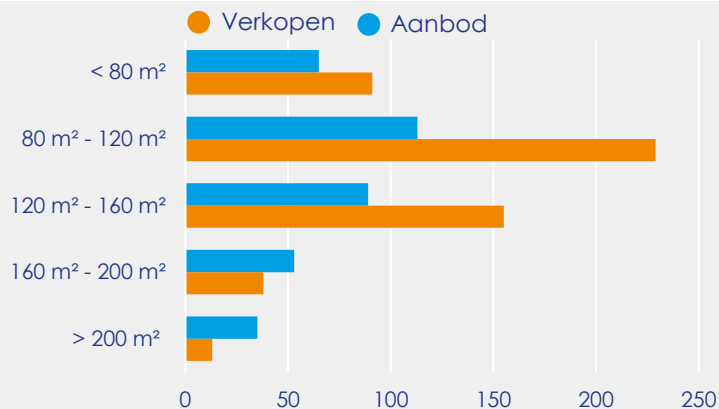
De druk op de regionale woningmarkt stabiliseert afgelopen kwartaal op een hoog niveau. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, bedraagt 120%. In het eerste kwartaal van dit jaar lag de ratio een fractie hoger op 123%. Door zowel een afnemend aanbod als een afnemend aantal transacties blijft de marktratio gelijk. Beverwijk maakt binnen de regio een uitschieter naar boven, met een marktratio van 245% heeft deze gemeente de hoogste marktdruk in heel Nederland.

Prijsontwikkeling

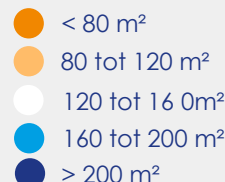
In het afgelopen jaar is de mediane vierkante meterprijs zeer beperkt toegenomen in deze regio. Op jaarbasis ligt de toename met 1% fors onder het landelijk gemiddelde. Het prijsniveau op deze regionale woningmarkt ligt met € 2.800 per vierkante meter wel boven het landelijk niveau. De gemeente Heemskerk is hekkensluiter van de regio wat betreft prijsniveau, met circa € 2.500 per vierkante meter. De gemeente Velsen beïnvloedt als grootste gemeente het prijsniveau sterk, de meterprijs is hier gelijk aan dat van de regio.



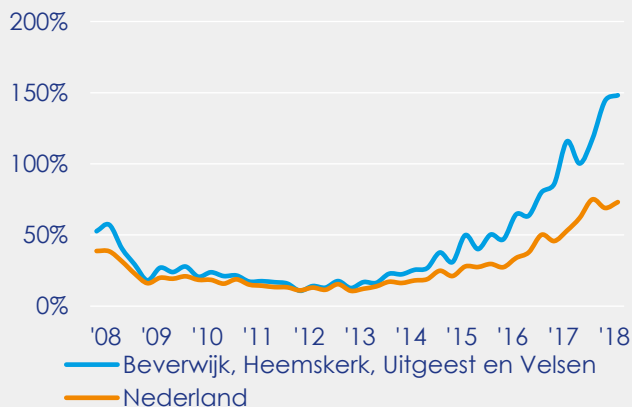
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

148%

Markratio

45 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 292.000

Mediane verkoopprijs

11%

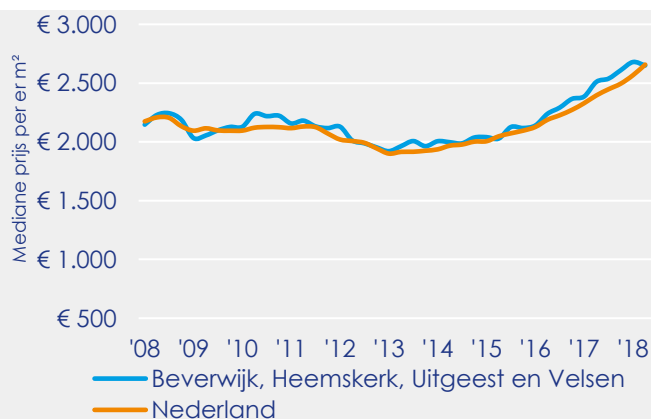
Vershil op jaarbasis

€ 2.650

Mediane meterprijs

€ 100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



73.000

Woningen 1-4-2018

+ 10

Mutatie op jaarbasis

Demografie



161.600

Inwoners 1-1-2018

+ 610

Mutatie op jaarbasis



- 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
- Zaandstad

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

59 verkopen van nieuwe woningen

9% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

675

Toename op jaarbasis

4%

Woningaanbod

652

Afname op jaarbasis

-16%

Breda

Algemeen beeld

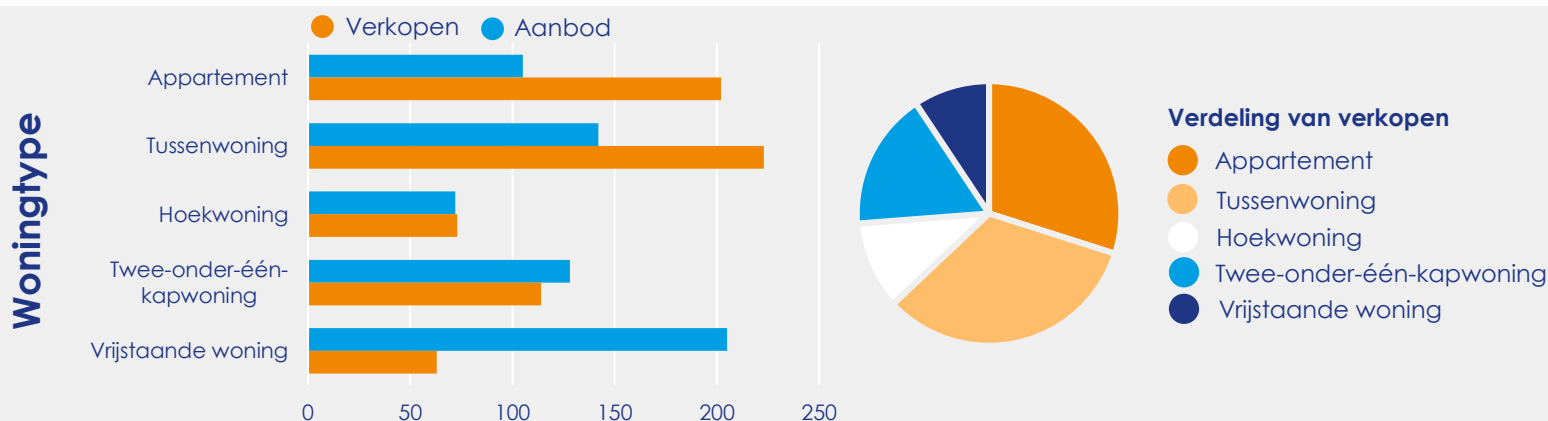
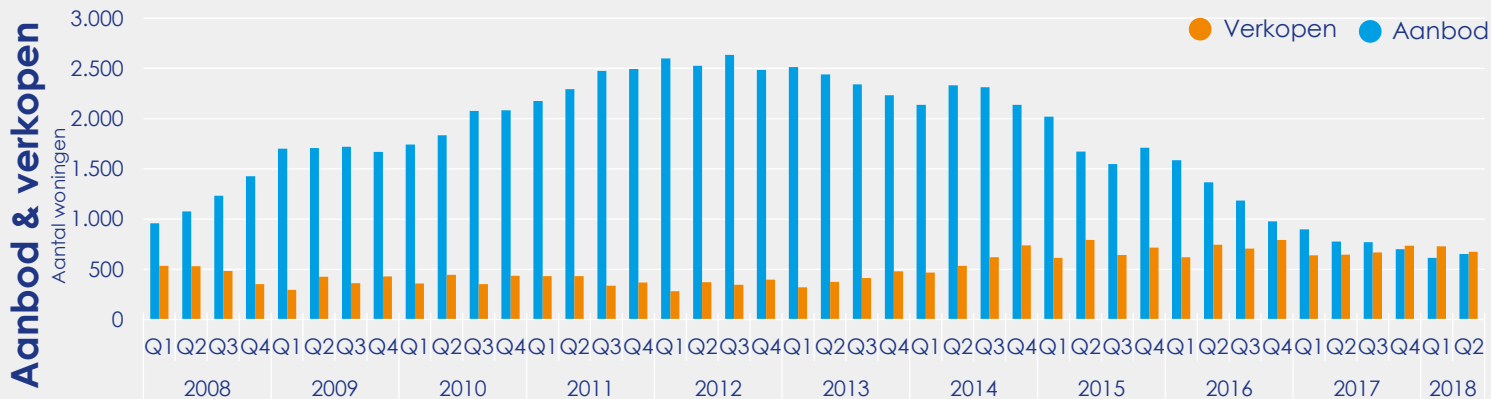
In Breda is het beschikbare aanbod in een jaar tijd fors afgenomen. In het tweede kwartaal van 2018 staan nog 652 woningen te koop in deze gemeente, 16% minder dan een jaar geleden. Vrijstaande woningen zijn de grootste aanbodcategorie, in dit segment worden per 1 juli van dit jaar nog 205 woningen aangeboden. Op het hoogtepunt in het eerste en tweede kwartaal van 2013 stonden er nog bijna 400 vrijstaande woningen te koop. Het beschikbare aantal is in vijf jaar dus bijna gehalveerd. Het lagere aanbod leidt in het afgelopen kwartaal tot een zeer beperkte toename van het aantal verkopen. Slechts 4% meer woningen zijn van eigenaar gewisseld in vergelijking met hetzelfde kwartaal van vorig jaar. De toegenomen dynamiek op de Bredase woningmarkt in het afgelopen kwartaal kan volledig verklaard worden door de verkopen van nieuwbouwwoningen. Terwijl er in de bestaande bouw sprake was van een afname van het aantal transacties, zijn er maar liefst 118% meer nieuwbouwwoningen verkocht vergeleken met vorig jaar.

Marktdruk

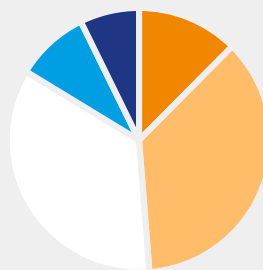
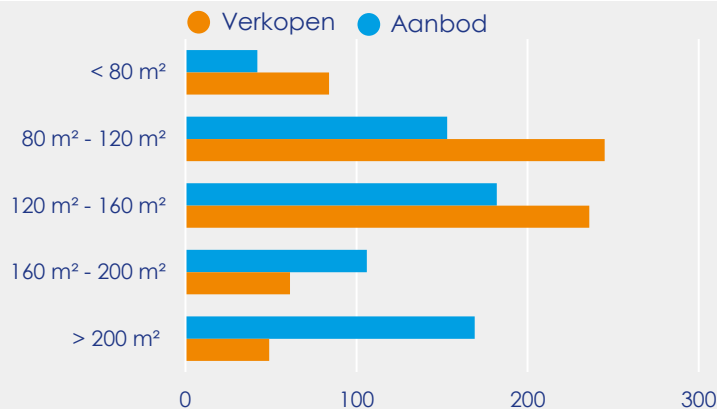
Door de toegenomen nieuwbouwinspanningen neemt de druk op de regionale woningmarkt iets af. De verhouding tussen het aantal transacties in een kwartaal en het beschikbare aanbod aan het eind van dat kwartaal geeft inzicht in de marktdruk. Deze marktratio bedraagt afgelopen kwartaal 104% en ligt daarmee onder het niveau van vorig kwartaal (119%). Ondanks deze afname is er in Breda nog wel duidelijk sprake van een verkopersmarkt, waar kopers de gevolgen van krapte ervaren.

Prijsontwikkeling

De krappe omstandigheden werken door in de prijzen per vierkante meter. In een jaar tijd is de woningkoper geconfronteerd met een prijstoenname van 11% per vierkante meter in de gemeente Breda. Afgelopen kwartaal is de prijs per vierkante meter uitgekomen op een niveau van € 2.700, net boven het landelijk gemiddelde.



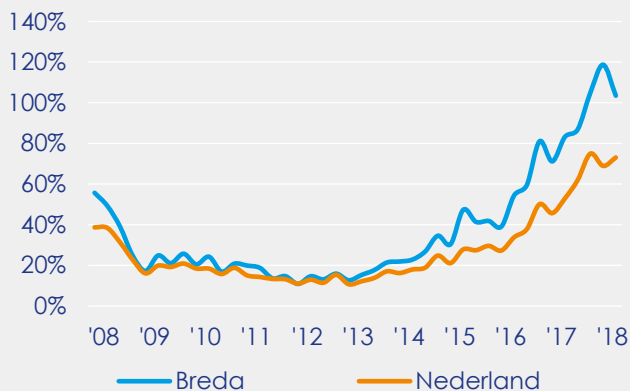
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

104%

Markratio

47 dagen

Mediane looptijd

+ 4 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 321.500

Mediane verkoopprijs

18%

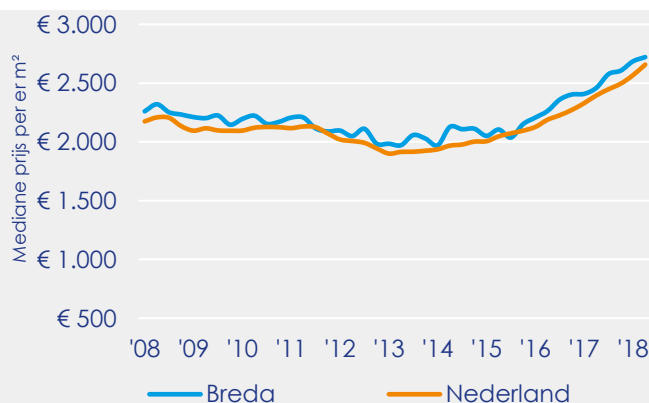
Vershil op jaarbasis

€ 2.725

Mediane meterprijs

€ 175

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



83.400

Woningen 1-4-2018

+ 980

Mutatie op jaarbasis



Demografie

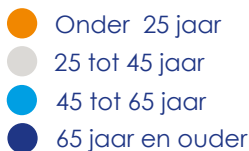


183.400

Inwoners 1-1-2018

+ 1.140

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- Oosterhout
- Drimmelen
- Etten-Leur

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

61 verkopen van nieuwe woningen

10% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Van der Sande
Woningmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda

wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
148

Toename op jaarbasis
11%

Woningaanbod
369

Afname op jaarbasis
-34%

Coevorden

Algemeen beeld

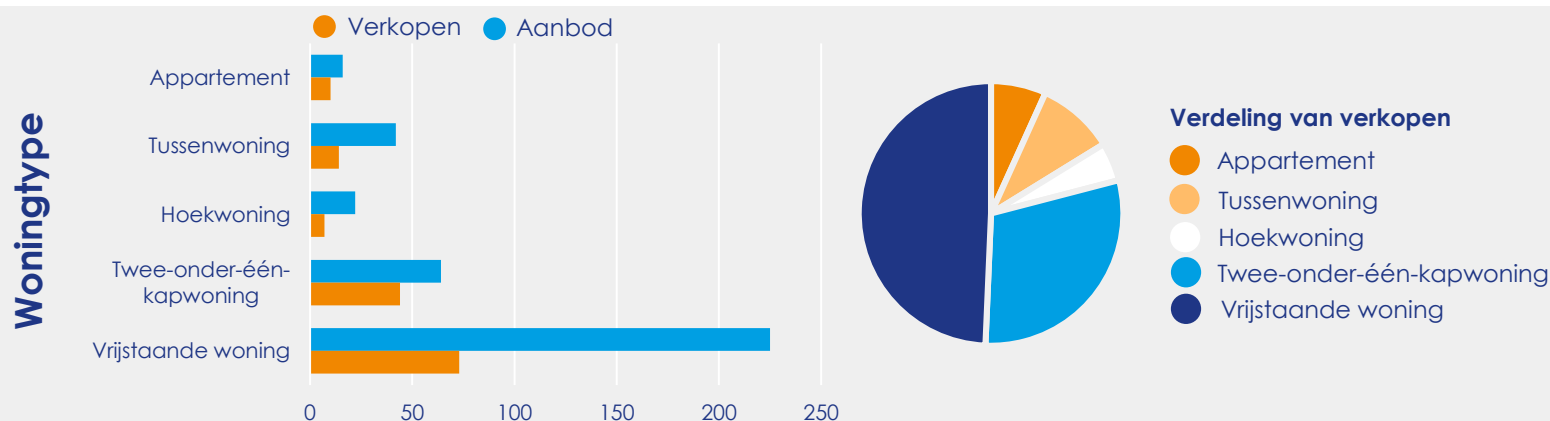
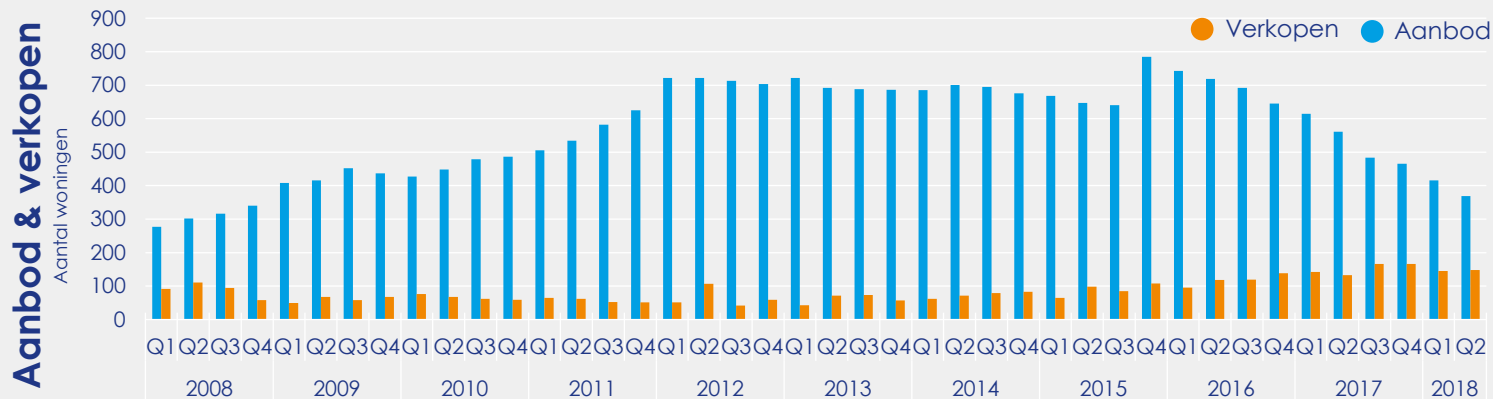
Het aanbod in Coevorden is in het afgelopen kwartaal voor het elfde kwartaal op rij gedaald. Ten opzichte van het tweede kwartaal een jaar terug is het aanbod zelfs met meer dan een derde gedaald. In totaal staan er nog 369 woningen te koop, bijna drie op de vijf van deze woningen zijn vrijstaande woningen. Ondanks het beperkte aanbod hebben in het afgelopen kwartaal 148 transacties plaatsgevonden, 11% meer dan hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. De meeste woningen zijn opgenomen in het middensegment, met een woonoppervlakte van 80 tot 160 m². Een relatief hoog percentage van woningkopers in Coevorden komt van buitenaf, bijna de helft van de nieuwe huishoudens laat een andere regio achter. De belangrijkste herkomstgemeenten zijn Emmen, Hardenberg en Midden-Drenthe, waarmee het regionale karakter van deze regio wordt onderstreept.

Marktdruk

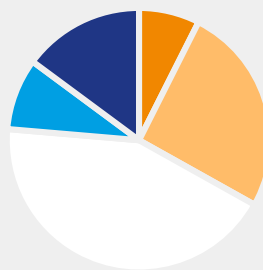
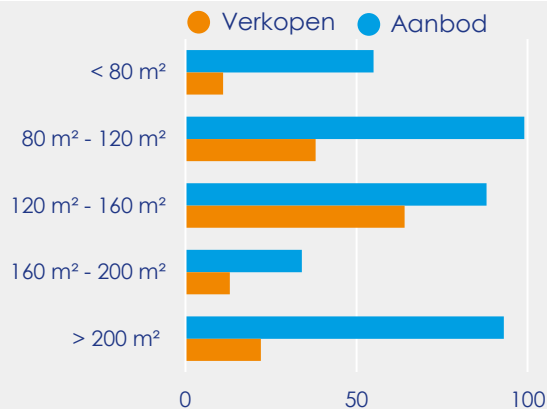
De marktratio geeft de verhouding tussen het aantal transacties gedurende een kwartaal en het aanbod aan het eind van een kwartaal weer. In Coevorden bedraagt de marktratio 40%. Door het afnemende aanbod vertoont de marktratio een stijgende trend. De woningmarkt is nu in een gebalanceerde positie, met een evenwicht tussen het aantal kopers en verkopers. Alleen in het woningsegment van 120 tot 160 m² is er met een marktratio van 73% sprake van krapte.

Prijsontwikkeling

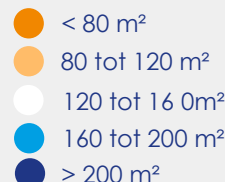
Dat het aanbod sterk aan het teruglopen is zien we terug in de prijsontwikkeling. De mediane prijs per vierkante meter ligt zelfs 13% hoger dan een jaar eerder. De prijsstijging heeft wel plaatsgevonden van een veel lager niveau dan het landelijke gemiddelde. Zelfs na de prijsstijging komt het niveau in het afgelopen kwartaal uit op € 1.750, vergeleken met het landelijk niveau is dit een verschil van € 900.



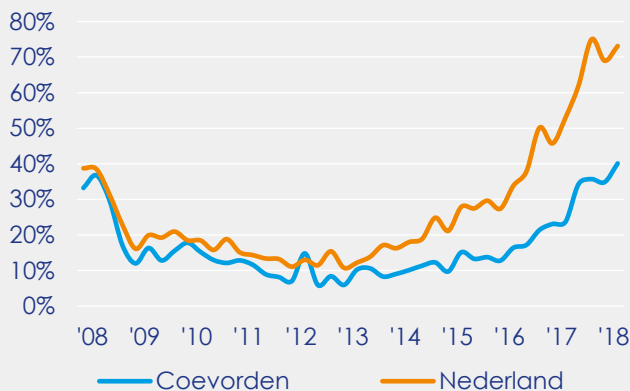
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

40%

Markratio

103 dagen

Mediane looptijd

-70 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 233.750

Mediane verkoopprijs

10%

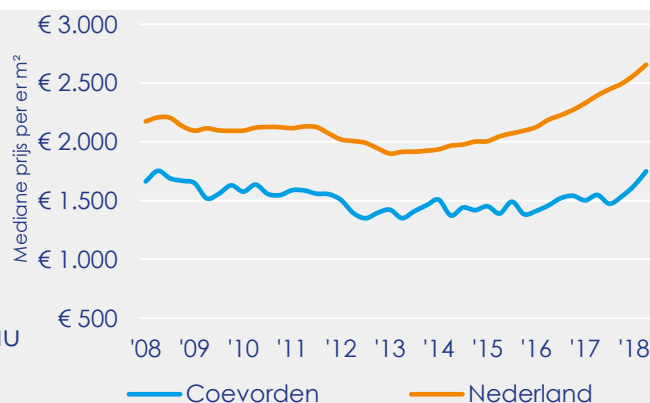
Verskil op jaarbasis

€ 1.750

Mediane meterprijs

- € 800

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



15.500

Woningen 1-4-2018

+ 40

Mutatie op jaarbasis

Demografie

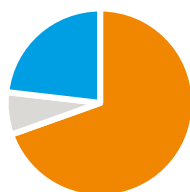


35.300

Inwoners 1-1-2018

+ 10

Mutatie op jaarbasis



- 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

9 verkopen van nieuwe woningen

6% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

Woningverkoppen
353

Toename op jaarbasis
15%

Woningaanbod
254

Afname op jaarbasis
-8%

Delft

Algemeen beeld

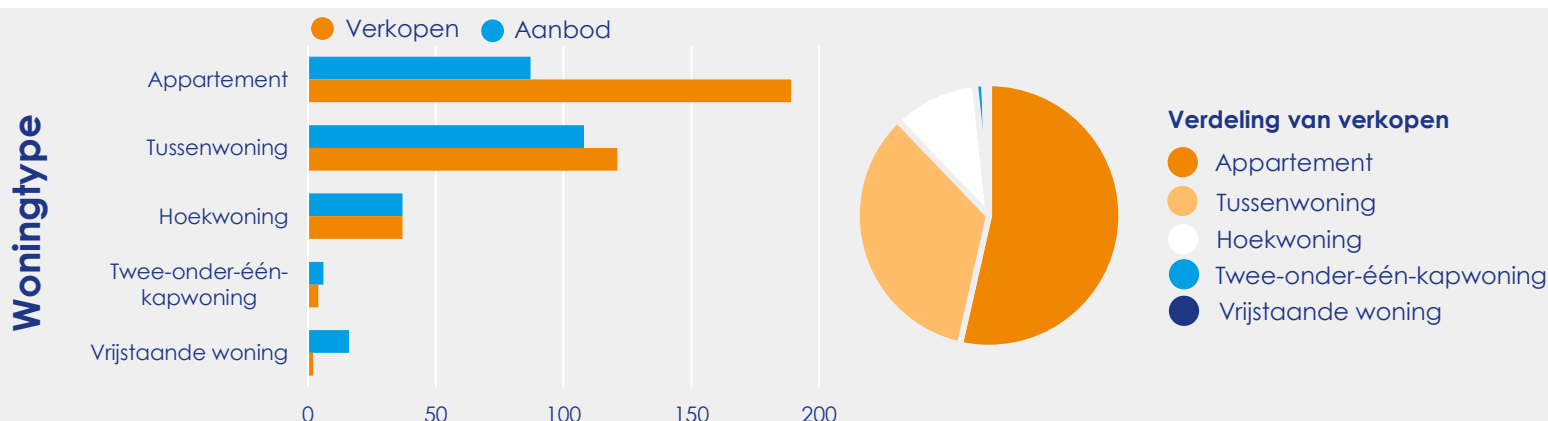
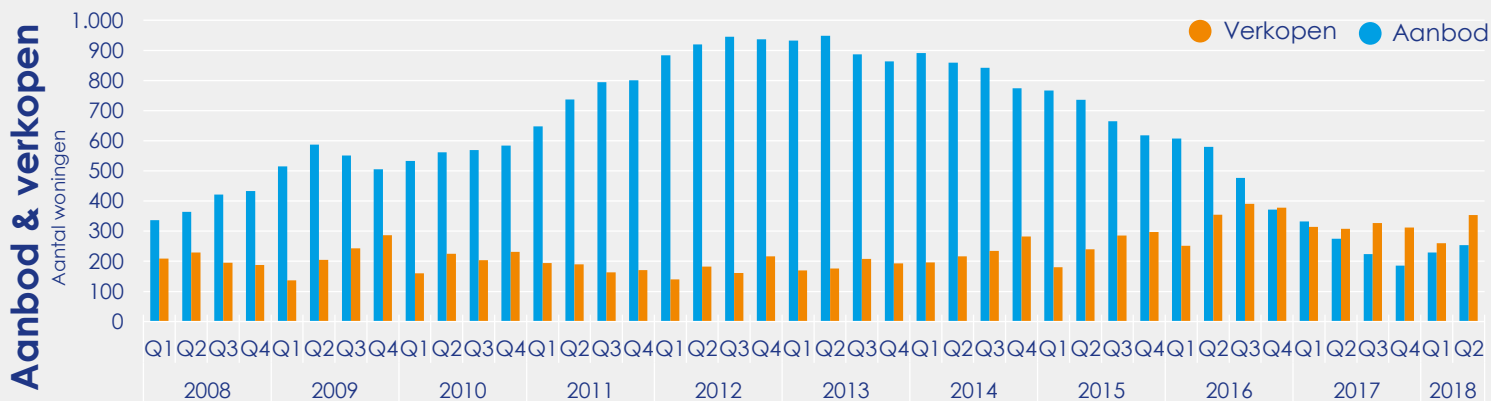
In het tweede kwartaal van 2018 is het aantal woningverkoppen ruimschoots toegenomen in Delft. In totaal zijn 353 woningen van eigenaar gewisseld, een toename van 15% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het voorgaande jaar. Het grootste deel van de toename wordt verklaard door de verkoop van nieuwbouwwoningen, waar een toename van 20% op jaarbasis heeft plaatsgevonden. Een kwart van de verkopen betreft hierdoor een nieuwe woning. Maar ook in de bestaande bouw heeft een toename van de verkoopcijfers plaatsgevonden. Opvallend is dat ondanks de hoge verkoopcijfers het aantal woning in aanbod voor het tweede kwartaal op rij is toegenomen. Per 1 juli staan nog 254 woningen te koop, een toename van maar liefst 37% ten opzichte van het laagtepunt een half jaar geleden.

Marktdruk

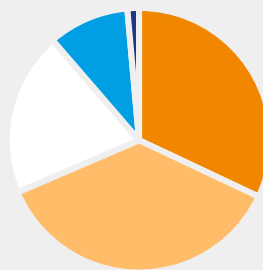
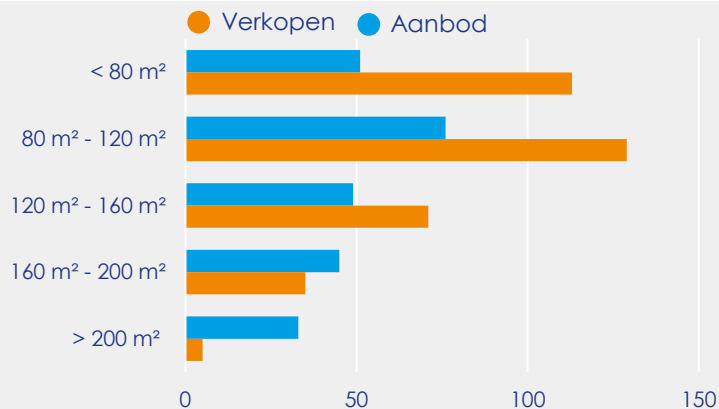
Als gevolg van het hoge transactievolume blijft de woningmarkt in de gemeente Delft onder druk staan. Ondanks het toenemende aantal voor verkoop beschikbare woningen overtreft de vraag nog ruimschoots het aanbod. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aantal woningen in aanbod, oftewel de marktratio komt uit op 139%, waaruit blijkt dat er sprake is van een zeer sterke mate van krapte. Bij appartementen komt de ratio zelfs uit op 217%, wat inhoudt dat in het afgelopen kwartaal meer dan twee keer zo veel woningen van dit type zijn verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. Een verdere verruiming van het aanbod is nodig om de markt te doen ontspannen.

Prijsontwikkeling

De aanhoudende hoge marktdruk resulteert in een forse toename van de woningprijzen in de gemeente. Op jaarbasis is de mediane prijs per vierkante meter met 14% toegenomen en deze stijgt zo sneller dan het landelijke gemiddelde, waarbij een toename van 11% is geregistreerd. In het tweede kwartaal bedraagt de meterprijs in Delft € 2.875. Het prijsniveau in de gemeente ligt zo onder dat van Leiden (€ 3.200) en Leidschendam-Voorburg (€ 2.950), maar ruim boven Rijswijk (€ 2.600) en Zoetermeer (€ 2.400).



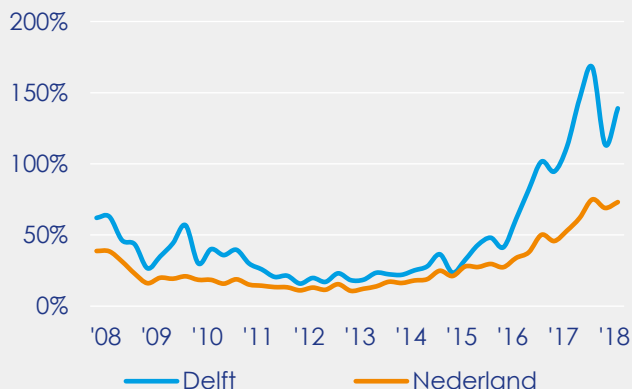
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

139%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

-8 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 255.250

Mediane verkoopprijs

1%

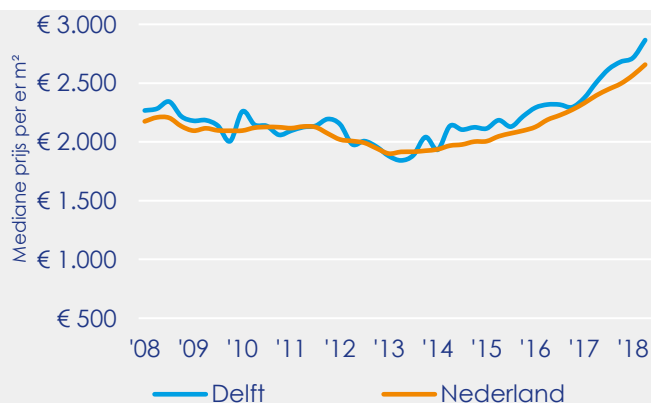
Vershil op jaarbasis

€ 2.875

Mediane meterprijs

€ 325

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



49.900

Woningen 1-4-2018

+ 90

Mutatie op jaarbasis

Demografie



102.300

Inwoners 1-1-2018

+ 870

Mutatie op jaarbasis



- 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 Rotterdam
- 3 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

90 verkopen van nieuwe woningen

23% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
341

Afname op jaarbasis
-16%

Woningaanbod
342

Afname op jaarbasis
-38%

Deventer

Algemeen beeld

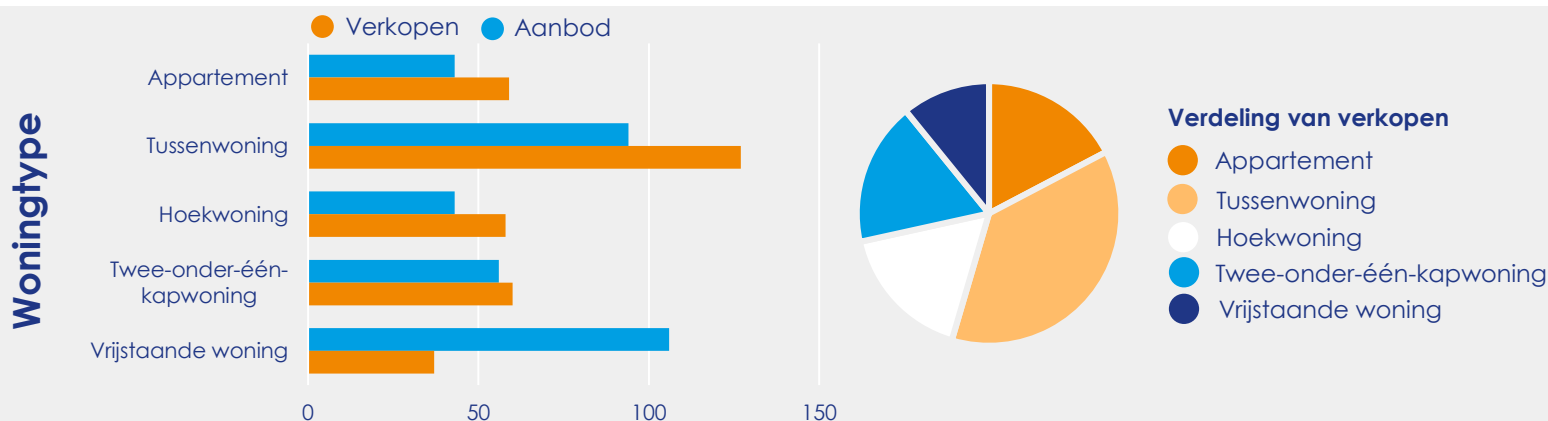
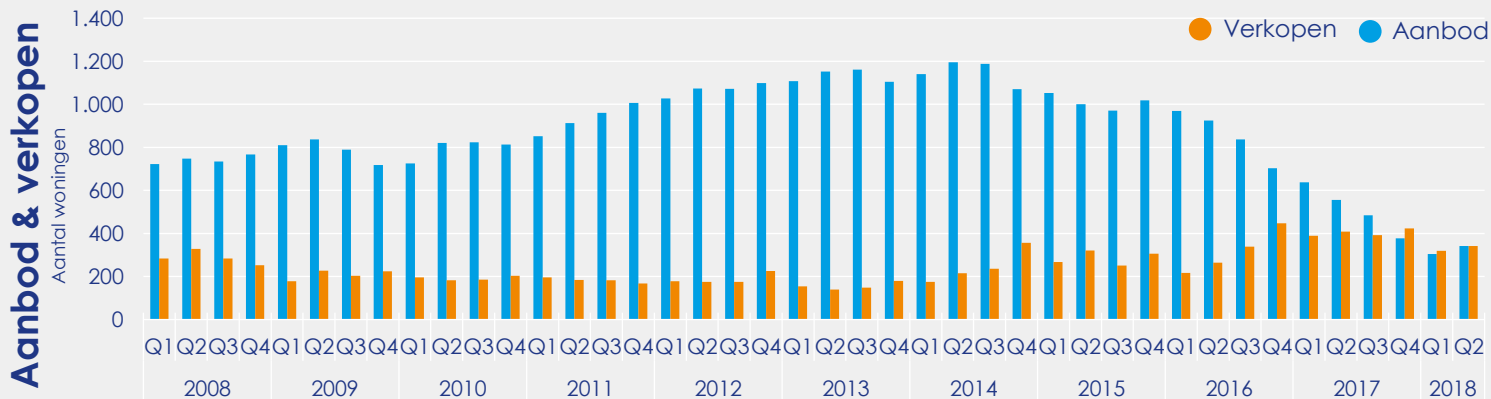
Door de sterke afname van het beschikbare aanbod in het tweede kwartaal van dit jaar, staan er per 1 juli van dit jaar slechts 342 woningen te koop in Deventer. Het merendeel van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen, in dit segment zijn er 106 woningen om uit te kiezen. Het totale aanbod is in een jaar tijd met 38% afgenomen, ten opzichte van de aanbodpiek in het tweede kwartaal van 2014 staan er op dit moment driekwart minder woningen te koop. Het beperkte keuzeaanbod voor woonconsumenten leidt ertoe dat het aantal verkopen eveneens is afgenomen. Omdat de geschikte woning niet gevonden kan worden, hebben er 16% minder verkopen plaatsgevonden. Onder twee-onder-één-kapwoningen heeft de sterkste terugval van de transacties plaatsgevonden (-28%).

Marktdruk

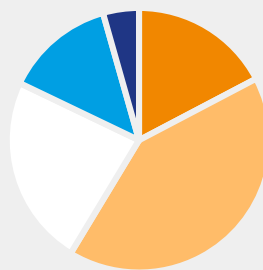
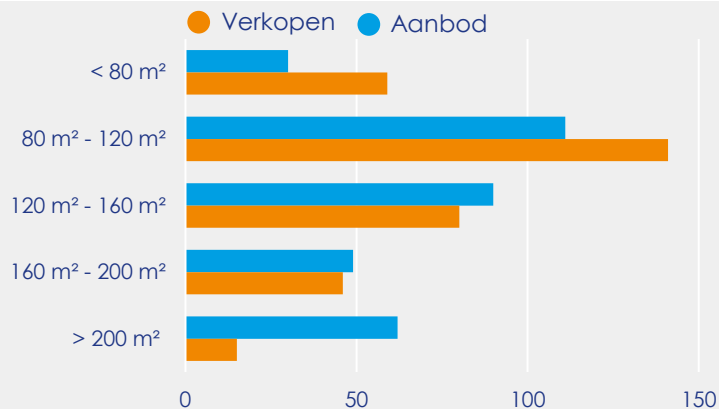
In Deventer worden woningzoekers geconfronteerd met een krappe woningmarkt. Als het aantal transacties gedurende een kwartaal wordt afgezet tegen het beschikbare aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal, wordt een beeld van de marktdruk verkregen. In dit kwartaal zijn evenveel woningen verkocht als dat er nog in aanbod staan met een ratio van 100% tot gevolg. Op basis van deze ratio kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een verkopersmarkt. Op de markt voor appartementen is door de sterke daling van het beschikbare aanbod in het afgelopen kwartaal de krappe situatie ontstaan.

Prijsontwikkeling

Hoewel er sprake is van een krappe markt in Deventer, was de marktdruk door het hoge aantal verkopen in de voorgaande twee kwartalen nog hoger. Om die reden is de huidige prijsstijging in vergelijking met het landelijke gemiddelde vrij beperkt. De mediane prijs per vierkante meter is met 9% gestegen in een jaar tijd. In het tweede kwartaal komt de meterprijs op € 2.100 uit, € 250 onder het prijsniveau van Apeldoorn.



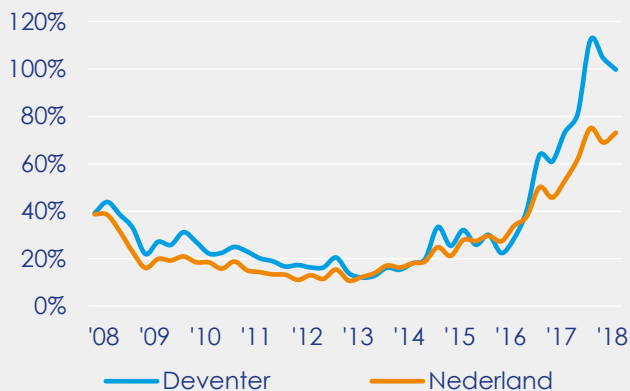
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

100%

Markratio

41 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 231.250

Mediane verkoopprijs

6%

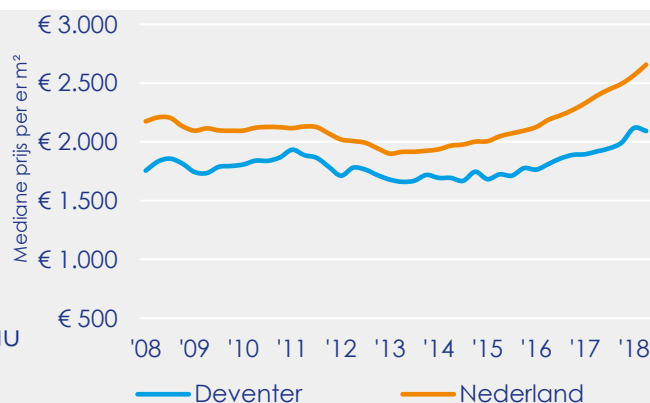
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



44.900

Woningen 1-4-2018

+ 350

Mutatie op jaarbasis

Demografie



99.700

Inwoners 1-1-2018

+ 360

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Voorst
- 2 Apeldoorn
- 3 Lochem

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

32 verkopen van nieuwe woningen

3% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
509

Toename op jaarbasis
14%

Woningaanbod
459

Afname op jaarbasis
-32%

Dordrecht

Algemeen beeld

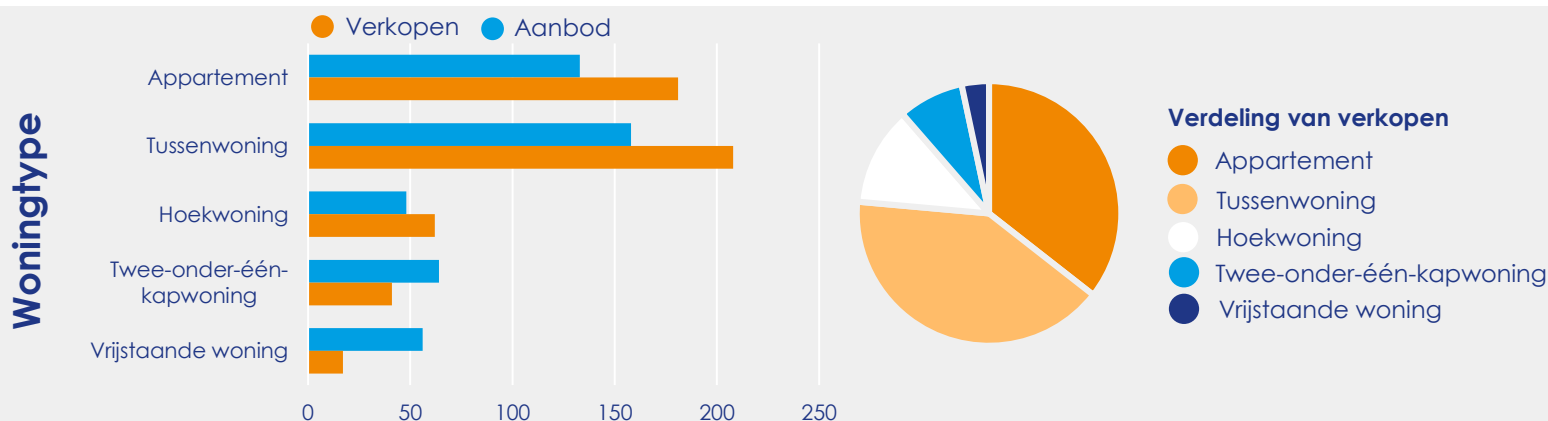
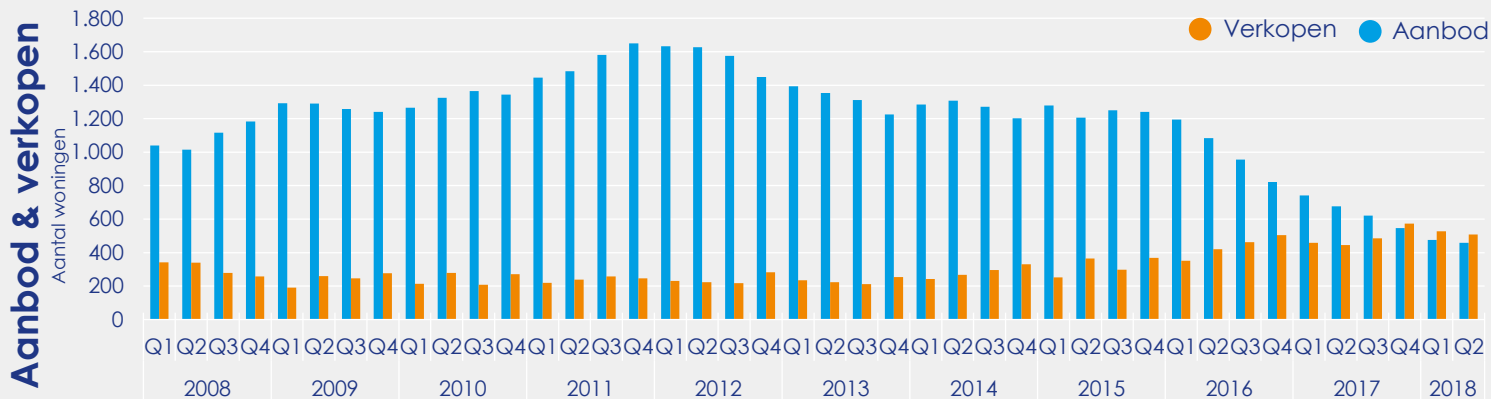
De verhoudingen op de woningmarkt in Dordrecht komen steeds meer onder druk te staan. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is in een jaar tijd met een derde afgenomen. Per 1 juli 2018 staan er nog 459 woningen te koop in de gemeente Dordrecht, waarvan het merendeel tussenwoningen zijn. De toename van het aanbod komt volledig voort uit de nieuwbouw, in de bestaande bouw worden namelijk 39% minder woningen aangeboden vergeleken met een jaar geleden. Het huidige nieuwbouwaanbod ligt met 57 woningen boven het gemiddelde van 42 in 2017. Afgelopen kwartaal zijn onder andere 18 patio-bungalows in aanbod gekomen bij project Wilgenwende. Door de verruiming van het aanbod hebben woningzoekers in Dordrecht nog voldoende keuzemogelijkheden. Dit blijkt ook uit de toenemende verkopen in deze gemeente. In een jaar tijd zijn er 14% meer woningen van eigenaar gewisseld. Met name tussenwoningen zijn in populariteit gestegen, een kwart meer verkopen hebben in dit segment plaatsgevonden.

Marktdruk

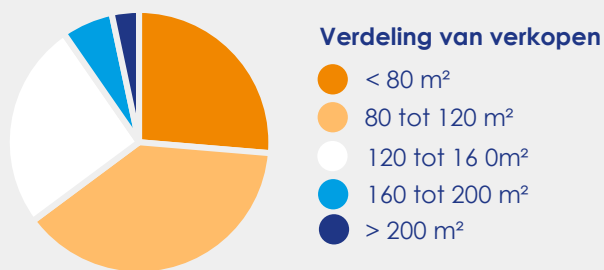
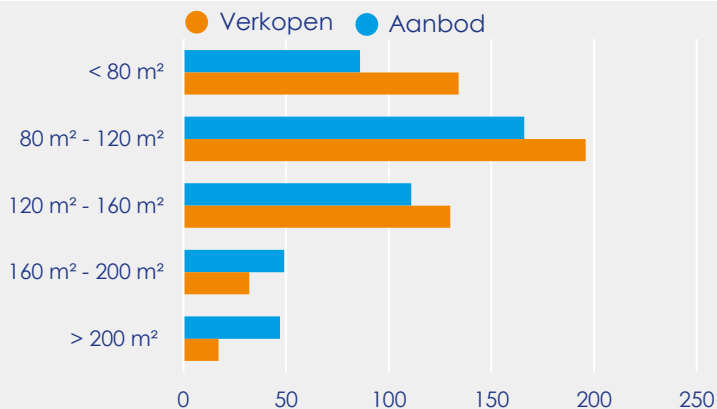
Door het dalende aanbod en de toenemende vraag zijn de verhoudingen op deze regionale woningmarkt in een jaar tijd meer gespannen geworden. Waar in het tweede kwartaal van 2017 nog sprake was van een marktratio van 66%, is deze ratio in het afgelopen kwartaal opgelopen naar 111%. De marktratio is een indicator van de druk op de woningmarkt en wordt verkregen door het aantal verkopen te delen door het beschikbare aanbod.

Prijsontwikkeling

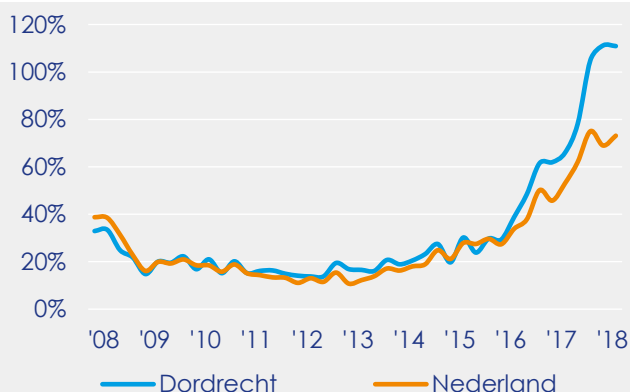
De mediane prijs per vierkante meter ligt in Dordrecht op een fors lager niveau dan het Nederlands gemiddelde, met een niveau van € 2.100 ligt het regionale prijsniveau maar liefst € 550 lager. Vanaf dit lagere niveau wordt echter wel een bovengemiddelde prijsstijging gerealiseerd. In het tweede kwartaal is de meterprijs in Dordrecht met maar liefst 14% toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

111%
Markratio

50 dagen
Mediane looptijd

-20 dagen
Verschil op jaarbasis

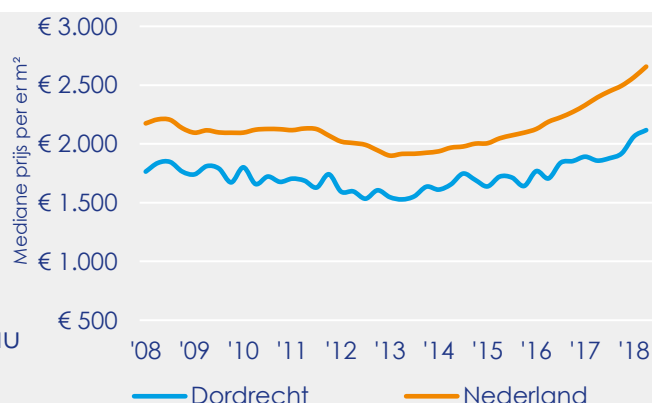
Prijzontwikkeling

€ 222.250
Mediane verkoopprijs

13%
Verschil op jaarbasis

€ 2.125
Mediane meterprijs

- € 425
Verschil met landelijk niveau



Woningvoorraad

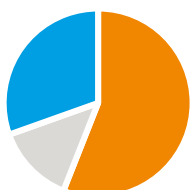


55.200
Woningen 1-4-2018
+ 390
Mutatie op jaarbasis

Demografie



118.400
Inwoners 1-1-2018
-310
Mutatie op jaarbasis



Koop
Particuliere huur
Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Rotterdam
- 2 Zwijndrecht
- 3 Papendrecht

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.400
Totale huishoudensontwikkeling
+ 1.600
Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

50 verkopen van
nieuwe woningen

12% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
891

Toename op jaarbasis
16%

Woningaanbod
606

Afname op jaarbasis
-19%

Eindhoven

Algemeen beeld

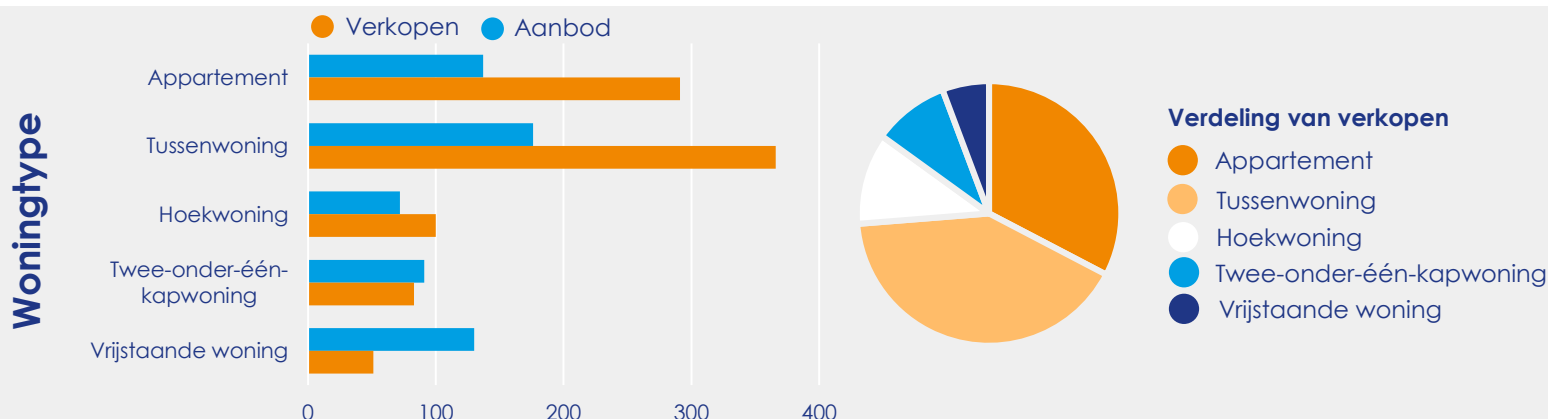
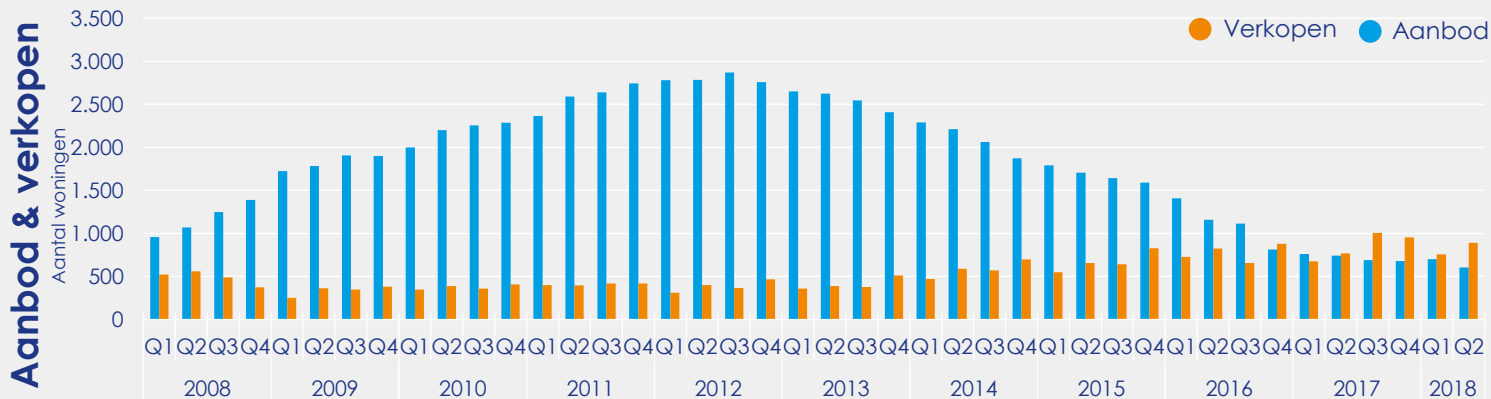
Waar gedurende 2017 en begin 2018 het beschikbare aanbod leek te stabiliseren in Eindhoven, is het aanbod in het tweede kwartaal van 2018 afgenomen met bijna een vijfde ten opzichte van een jaar eerder. Op dit moment zijn er nog 606 woningen voor verkoop beschikbaar. De daling wordt grotendeels veroorzaakt door het lagere nieuwbouwaanbod, in een jaar tijd is het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen met een derde afgenomen, er staan nog 96 nieuwbouwwoningen te koop. De verkopen van nieuwbouwwoningen zijn juist met bijna de helft toegenomen in een jaar tijd, dit verklaart dan ook de forse daling van het nieuwbouwaanbod. Onder andere de verkopen in project Aan de oever en Hoog Stratum hebben in Eindhoven geleid tot dergelijke verkoopniveaus. Door het hoge nieuwbouwvolume vinden er veel verplaatsingen binnen de gemeentegrenzen plaats, maar liefst 70%. Verhuizingen van huishoudens vanuit omliggende gemeentes zoals Veldhoven nemen een beperkt aandeel in.

Marktdruk

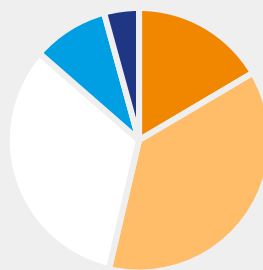
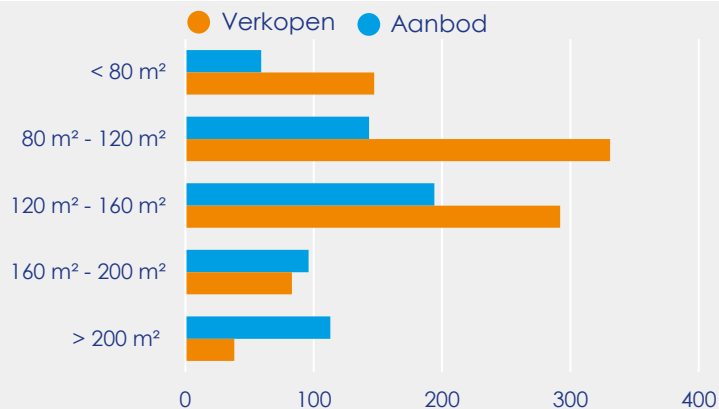
Door het slinkende aanbod van koopwoningen en het toegenomen transactievolume heeft de marktdruk een recordhoogte behaald. De marktdruk wordt uitgedrukt in de marktratio, wat de verhouding weergeeft tussen het aantal transacties en het aanbod. De marktratio lag in het tweede kwartaal van 2018 op 147%, wat aangeeft dat er bijna anderhalf keer zoveel woningen worden verkocht in een kwartaal dan er aan het einde van datzelfde kwartaal nog in aanbod staan. Met een marktratio van 212% kennen appartementen de grootste krapte, de verhoudingen op deze markt verslechteren verder door de sterke afname van het aanbod.

Prijzontwikkeling

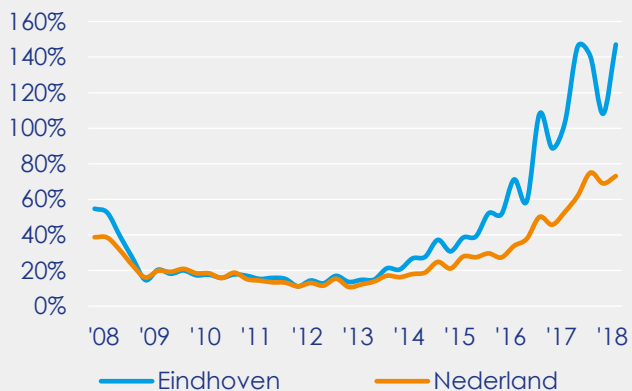
Ten gevolge van de toenemende marktdruk is de mediane transactieprijs in een jaar tijd met 11% toegenomen, vergelijkbaar met het landelijk niveau. In het tweede kwartaal van 2018 kwam de mediane verkoopprijs uit op € 266.500, ongeveer € 20.000 onder het Nederlands prijsniveau. De mediane meterprijs is met 12% gestegen en bedraagt nu € 2.428.



Woninggrootte



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

147%

Marktratio

43 dagen

Mediane looptijd

+ 3 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 266.750

Mediane verkoopprijs

11%

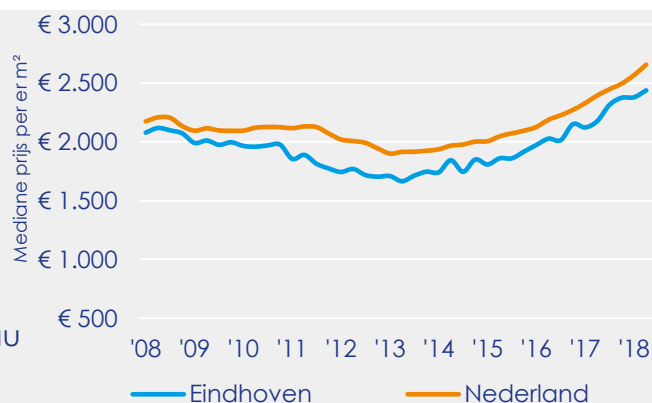
Verskil op jaarbasis

€ 2.450

Mediane meterprijs

- € 100

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



110.100

Woningen 1-4-2018

+ 1.500

Mutatie op jaarbasis

Demografie



229.100

Inwoners 1-1-2018

+ 2.260

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Veldhoven
- 2 Nuenen, Gerwen en Nederwetten
- 3 Helmond

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

191 verkopen van nieuwe woningen

16% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten



Marktcijfers

Woningverkoppen

377

Afname op jaarbasis

-12%

Woningaanbod

719

Afname op jaarbasis

-37%

Emmen

Algemeen beeld

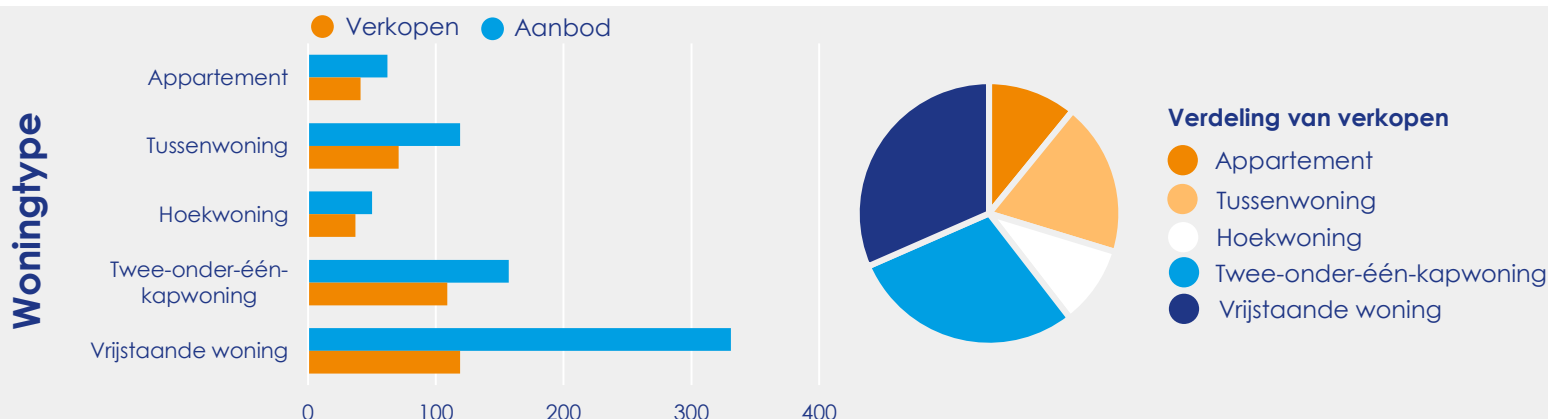
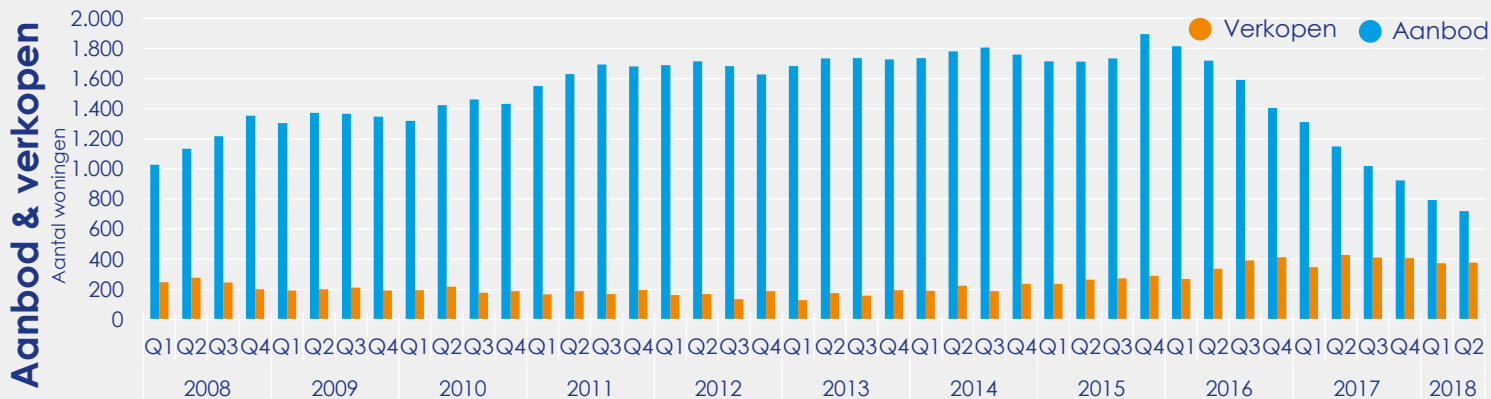
In de regio Emmen zien we sinds eind 2015 het aanbod steeds verder dalen. Momenteel staan er slechts 719 woningen in het aanbod, sinds de aanbodpiek in 2015 is dit een daling van 58%. Het beperkte aanbod sorteert effect in het transactievolume, het aantal verkopen heeft afgelopen kwartaal een daling doorgemaakt van 12% in een jaar tijd. Vooral het aantal verkopen van twee-onder-één-kapwoningen ligt ver boven het beschikbare aanbod. Opvallend is dat het aantal transacties kleiner dan 80 m² zeer gering is in Emmen, met een aandeel van 75% zijn vooral woningen tussen 80 en 160 m² populair in deze regio. De naburige gemeenten Coevorden, Borger-Odoorn en Westerwolde zijn de belangrijkste leveranciers van woningkopers van buiten van de eigen regio.

Marktdruk

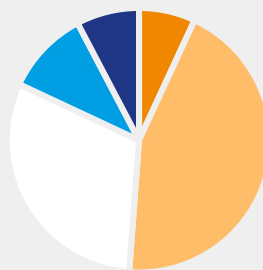
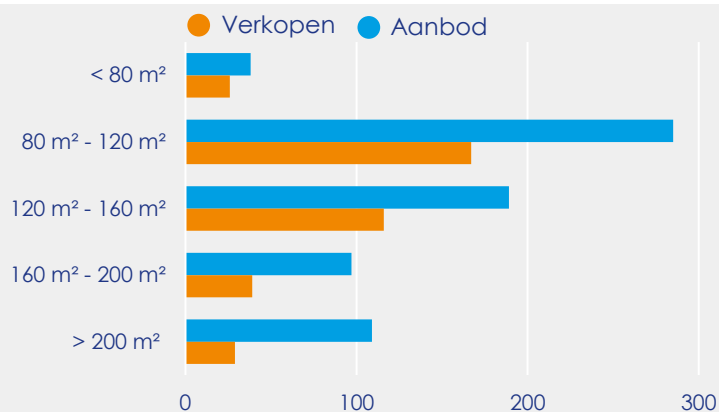
Doordat het aantal beschikbare woningen in een snel tempo afneemt, wordt de markt aanzienlijk krapper. Historisch gezien is Emmen altijd al een kopersmarkt geweest, inmiddels ligt de markratio in de gemeente Emmen op 52%. Langzamerhand is Emmen zich daarmee aan het ontwikkelen tot en verkopersmarkt, hoewel de verhoudingen nog altijd ruimer zijn dan het landelijk gemiddelde met een ratio van 73%.

Prijsontwikkeling

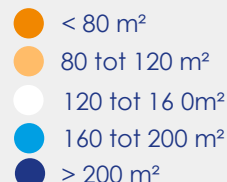
Ondanks het snel krimpende aanbod, ligt de transactieprijs ver onder het Nederlands gemiddelde. De mediane transactieprijs was afgelopen kwartaal € 185.000, ruim € 100.000 lager dan het landelijk beeld. De mediane transactieprijs ligt nu op het niveau van eind 2008 en onder de huidige marktomstandigheden is het de verwachting dat de prijzen blijven doorstijgen. Afgelopen periode heeft een prijsstijging van 12% plaatsgevonden ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar.



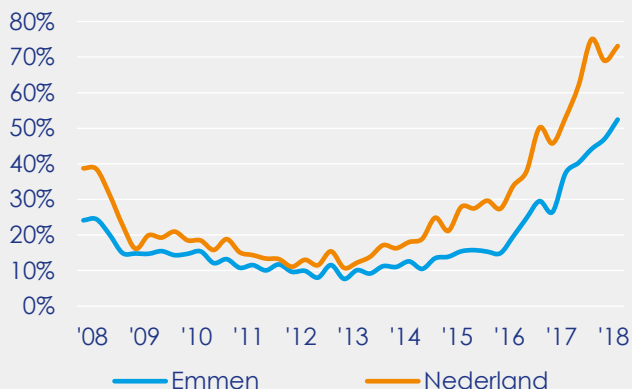
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

52%

Markratio

72 dagen

Mediane looptijd

-13 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 185.250

Mediane verkoopprijs

12%

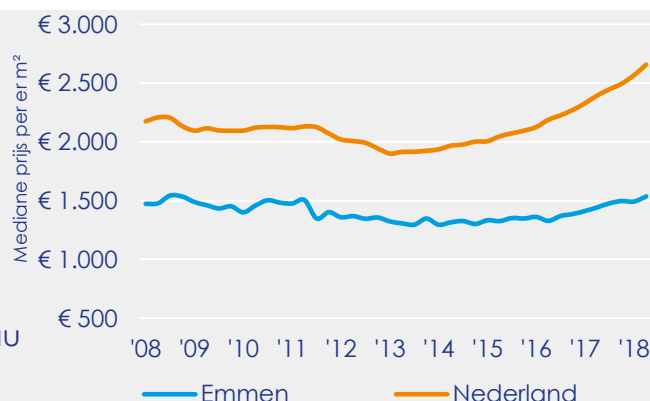
Verskil op jaarbasis

€ 1.525

Mediane meterprijs

- € 1.025

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



49.000

Woningen 1-4-2018

+ 180

Mutatie op jaarbasis

Demografie

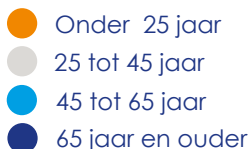
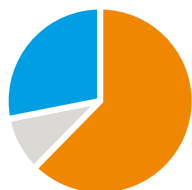


107.200

Inwoners 1-1-2018

-300

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Coevorden
- 2 Borger-Odoorn
- 3 Westerwolde

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

Huishoudensprognose +10 jaar

-700

Totale huishoudensontwikkeling

-300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

8 verkopen van nieuwe woningen

2% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

434

Toename op jaarbasis

5%

Woningaanbod

547

Afname op jaarbasis

-17%

Enschede

Algemeen beeld

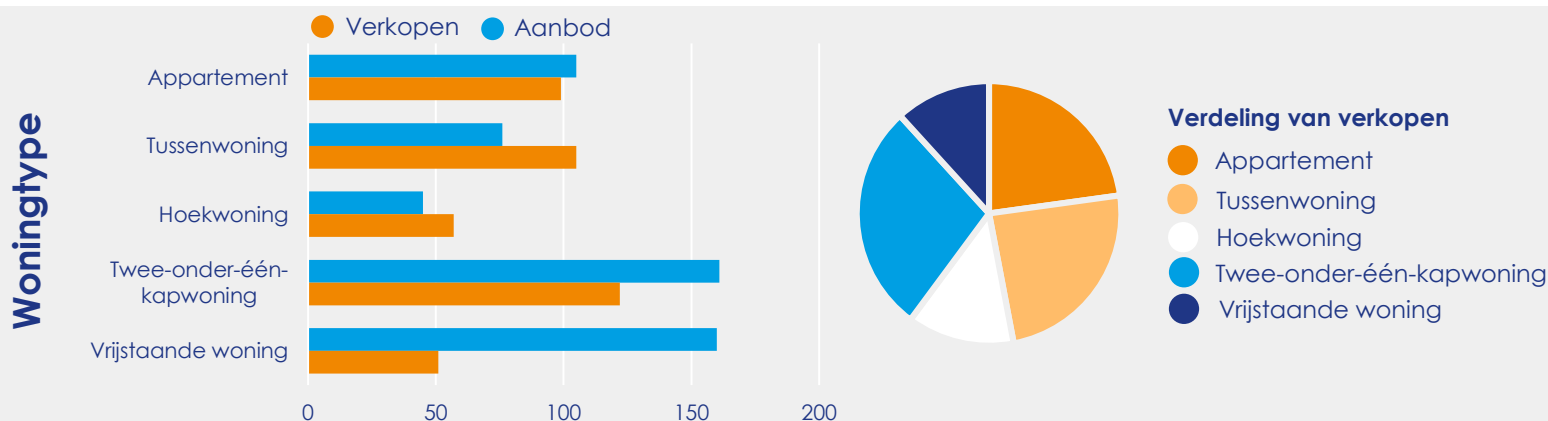
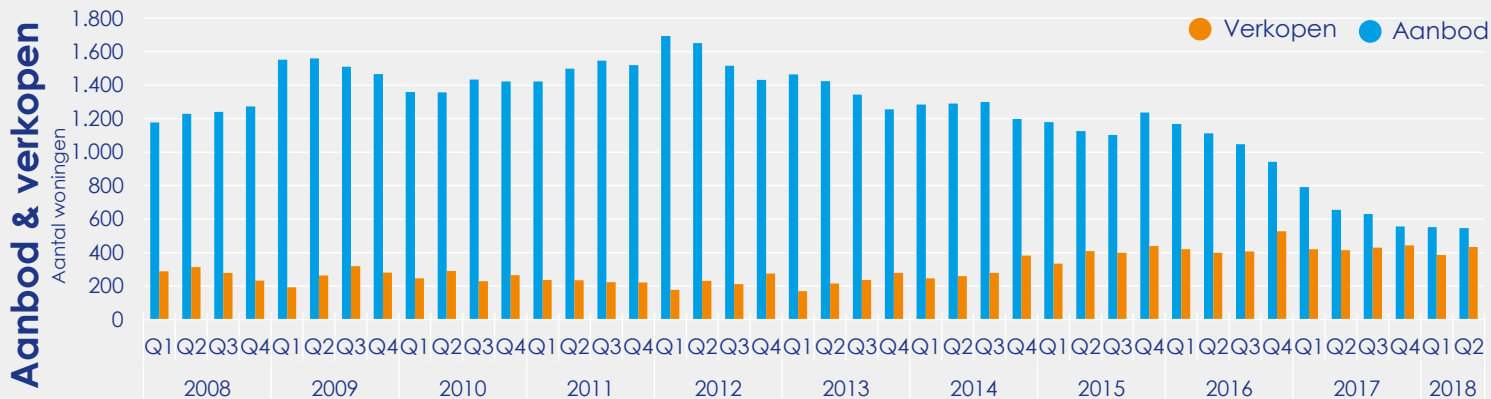
In Enschede blijft het aantal voor verkoop beschikbare woningen afnemen, sinds de aanbodpiek aan het begin van 2012 is het aanbod met maar liefst twee derde gedaald. Na het tweede kwartaal van 2018 staan nog 547 woningen te koop, dit is 17% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Enkel het aanbod van appartementen is toegenomen, dit is te danken aan toevoegingen vanuit onder ander het nieuwbouwproject Schikgodinnen. De daling van het gehele aanbod komt voort uit de toename van het aantal verkopen in afgelopen kwartaal. In totaal zijn er 5% meer woningen van eigenaar gewisseld dan vorig jaar. De stijging is voornamelijk te danken aan het grote aantal verkopen van appartementen. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 434 woningen verkocht, waarvan meer dan de helft woningen tussen de 80 en 120 vierkante meter betrof. Kleine woningen (< 80 m²) en grotere woningen (> 160 m²) komen in mindere mate terug in de transacties. Het overgrote deel van de woningzoekers in Enschede komt uit de regio zelf, slechts 17% komt vanuit elders. Met Hengelo, Losser en Oldenzaal als de belangrijkste herkomstgemeentes heeft Enschede een sterk regionale woningmarkt.

Marktdruk

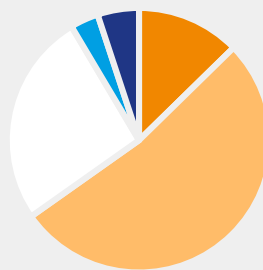
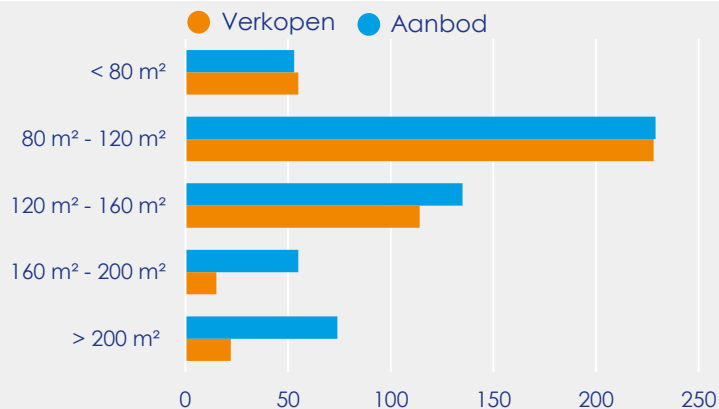
De marktratio geeft de verhouding tussen het aantal transacties gedurende een kwartaal en het aanbod aan het einde van het kwartaal weer. Door het verder teruggelopen aanbod en de stijging in het aantal transacties, is de marktratio toegenomen tot 79%. Dit betekent dat de woningmarkt van Enschede een verkopersmarkt is. Vooral onder de hoek en twee-onder-één-kapwoningen is er sprake van krapte, alleen kopers van vrijstaande woningen hebben in Enschede nog ruime keuzemogelijkheden.

Prijsontwikkeling

Door de aanhoudende afname van het aanbod kennen de woningprijzen een toenemende trend, die vergelijkbaar is met de gemiddelde landelijke stijging. Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane verkoopprijs met 10% toegenomen. De mediane transactieprijs bedraagt nu € 224.000, meer dan € 50.000 lager dan het Nederlands beeld. De prijs in deze gemeente ligt echter wel hoger dan steden in de buurt zoals Almelo en Hengelo.



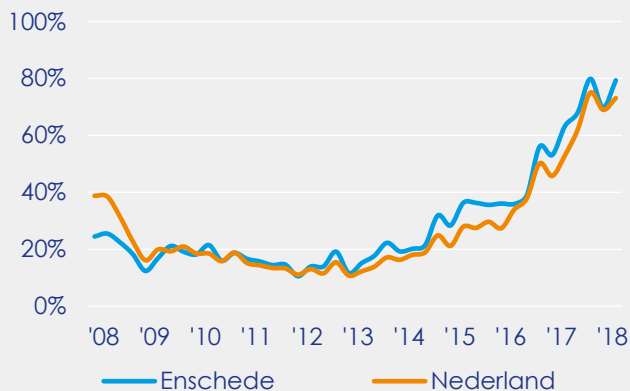
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

79%

Markratio

43 dagen

Mediane looptijd

-10 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 224.000

Mediane verkoopprijs

10%

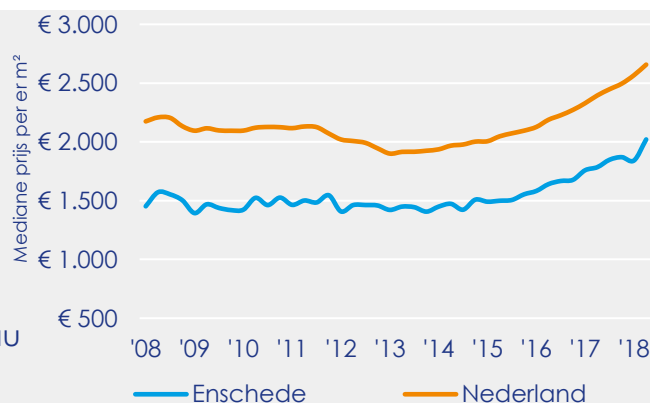
Vershil op jaarbasis

€ 2.025

Mediane meterprijs

- € 525

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



73.800

Woningen 1-4-2018

+ 480

Mutatie op jaarbasis



Demografie

158.300

Inwoners 1-1-2018

+ 120

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Hengelo
- 2 Losser
- 3 Oldenzaal

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 700

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

55 verkopen van
nieuwe woningen

8% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkopen
701

Afname op jaarbasis
-2%

Woningaanbod
518

Afname op jaarbasis
-1%

Groningen

Algemeen beeld

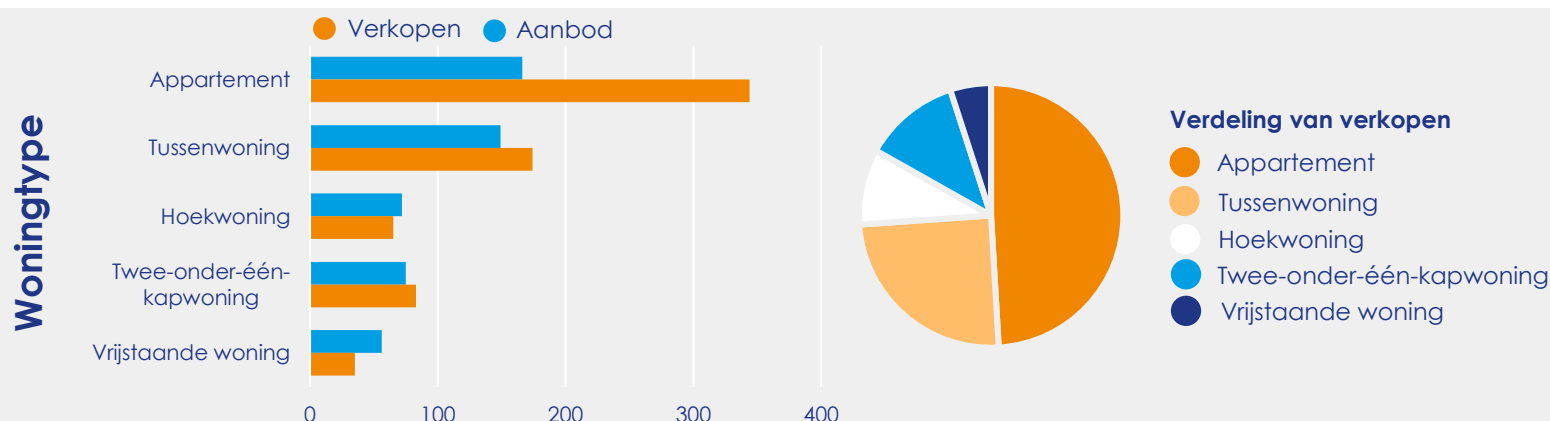
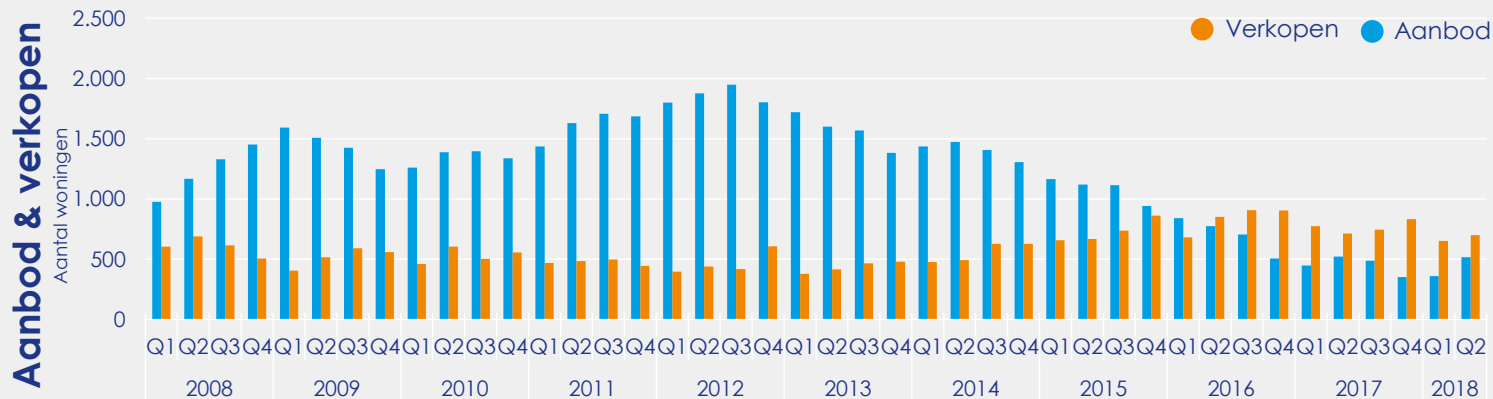
De woningmarkt in Groningen is in een vergelijkbare positie als in het tweede kwartaal van het voorgaande jaar. Het enigszins stagnerende niveau van transacties wordt veroorzaakt door het lage aanbodvolume, waardoor woningzoekers maar een beperkte keus hebben. Vooral onder appartementen zien we zeer krappe omstandigheden, er hebben afgelopen kwartaal meer dan twee keer zoveel transacties plaatsgevonden dan dat er in het aanbod stonden. Positief te melden is dat er in de gemeente Groningen veel nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, zo bestaat 32% van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, bijna drie keer zo hoog als het voorgaande jaar. Uit de vraag blijkt dat met name de woningen onder de 120 m² geliefd zijn, het aanbod vanuit de nieuwbouw bestaat echter voornamelijk uit woningen die groter zijn. Er is bijvoorbeeld geen nieuwbouwaanbod onder de 80 m². Door de krapte in dit segment ervaren vooral starters problemen, terwijl een studentenstad als Groningen graag pas afgestudeerden vast wil houden in de stad. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw in het juiste segment is nodig om de druk op dit deel van de markt te verlichten.

Marktdruk

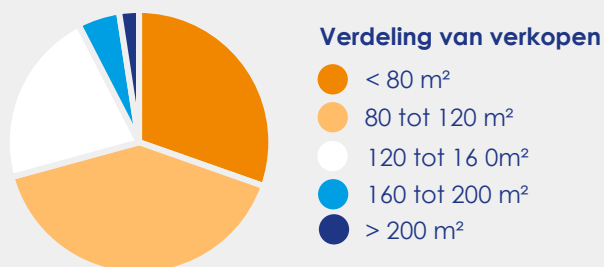
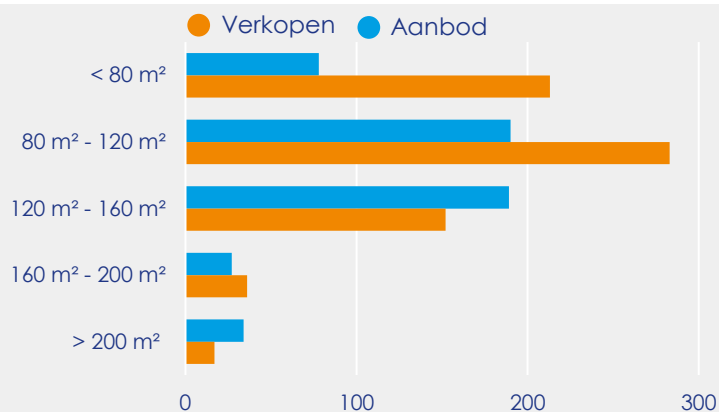
Door de toevoegingen vanuit de nieuwbouw en het stagnerende transactievolume, valt de marktdruk fors lager uit dan een half jaar eerder. Eind 2017 was de marktratio, het aantal transacties gedeeld door het aanbod, 236% tegenover 135% na het tweede kwartaal van 2018. De druk op de Groningse woningmarkt is echter nog steeds flink hoger dan het landelijk gemiddelde van 73%. De druk op deze woningmarkt wordt stevig opgevoerd door de vraag naar woningen onder de 80 m², blijkt ook uit de marktratio van 273%. Groningen is de enige stad in het Noorden waar de marktdruk zo hoog ligt. Door blijven bouwen is noodzakelijk, uit de CBS prognoses komt namelijk naar voren dat er maar liefst 7.300 nieuwe huishoudens bij komen in de komende tien jaar.

Prijsontwikkeling

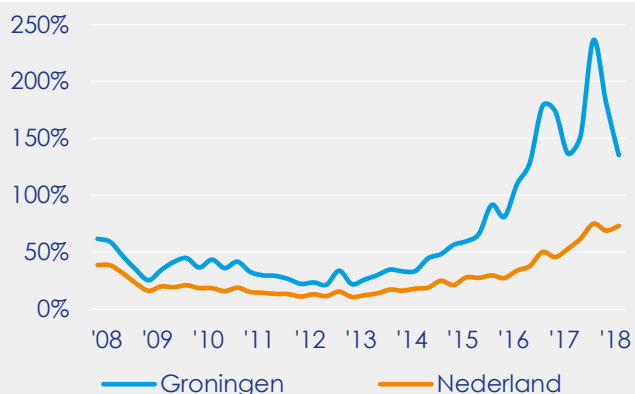
Ondanks de hogere marktdruk dan het Nederlands gemiddelde, blijft de jaarlijkse toename van mediane prijs per vierkante meter achter bij het landelijk niveau. In Groningen is maar een 9% prijsstijging gerealiseerd, versus 11% in Nederland als geheel. Woningprijzen in Groningen liggen al sinds de start van de meting in 2008 ver onder het landelijk niveau, medio 2018 is dit verschil zelfs opgelopen tot € 75.000.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

135%
Markratio

29 dagen
Mediane looptijd

+ 2 dagen
Verschil op jaarbasis

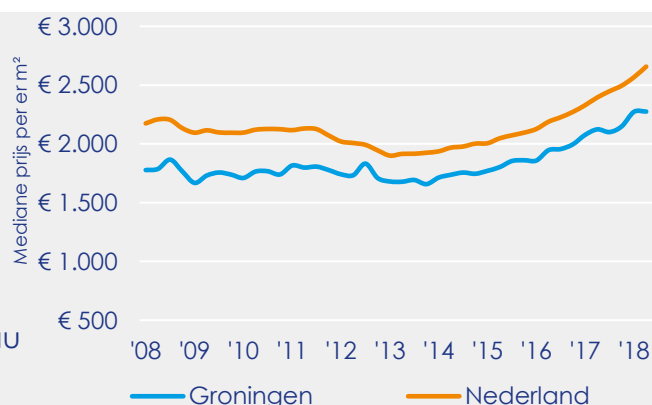
Prijzontwikkeling

€ 216.000
Mediane verkoopprijs

7%
Verschil op jaarbasis

€ 2.275
Mediane meterprijs

- € 275
Verschil met landelijk niveau



Woningvoorraad



101.100
Woningen 1-4-2018

-590
Mutatie op jaarbasis

Demografie



202.800
Inwoners 1-1-2018

+ 170
Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Tynaarlo
- 2 Haren
- 3 Noordenveld

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.300
Totale huishoudensontwikkeling

+ 10.600
Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

44 verkopen van nieuwe woningen

32% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

552

Afname op jaarbasis

-6%

Woningaanbod

425

Afname op jaarbasis

-5%

Haarlem

Algemeen beeld

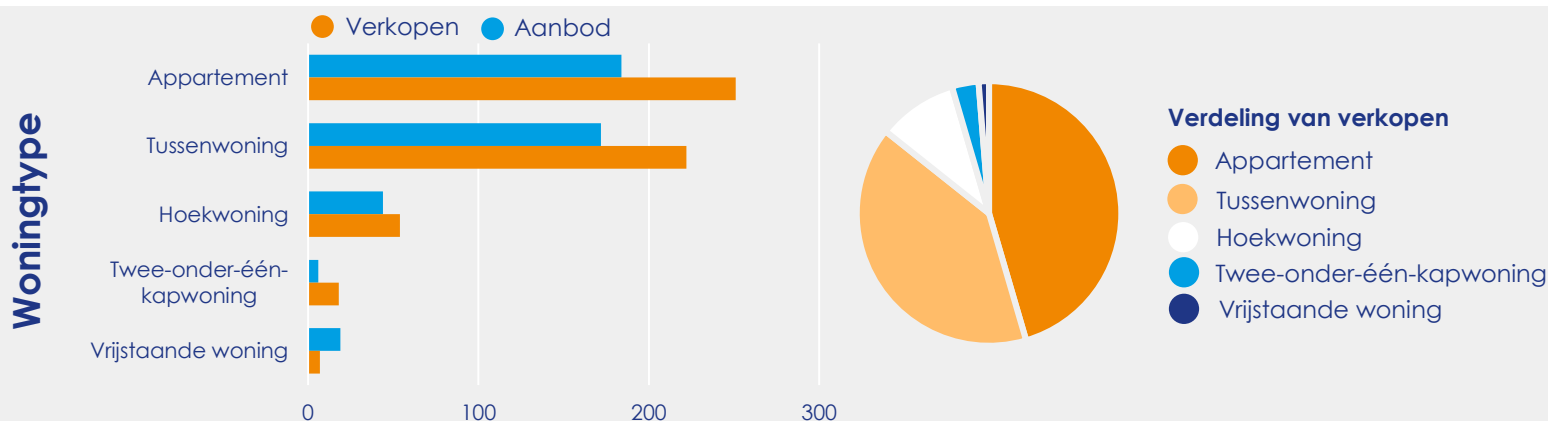
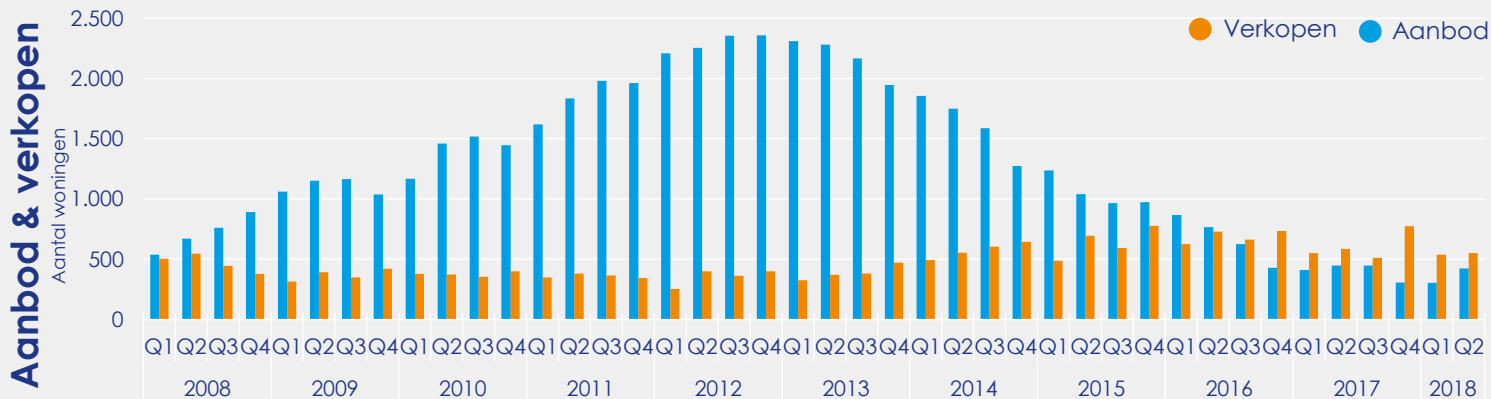
Het beschikbare woningaanbod in de gemeente Haarlem wordt in het tweede kwartaal van dit jaar sterk verruimd vanuit de nieuwbouw. Met 74 nieuwbouwwoningen die aan het eind van het kwartaal in aanbod staan, is er sprake van meer dan een verdubbeling op jaarbasis. Het totale aanbod per 1 juli 2018 is 425 woningen, alsnog een daling van 5% in een jaar tijd. De daling komt volledig voor rekening van het beschikbare aanbod vanuit de bestaande bouw. De toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn dus noodzakelijk om het aanbod op peil te houden. Dat de keuzemogelijkheden voor woningzoekers afnemen blijkt ook uit het aantal transacties. Ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar zijn er 6% minder woningen verkocht. Met name het aantal verkopen in de luxere segmenten, zoals hoekwoningen en vrijstaande woningen, stagneert. De woningen die beschikbaar komen worden gemiddeld binnen 27 dagen verkocht, acht dagen sneller dan in het eerste kwartaal van dit jaar.

Marktdruk

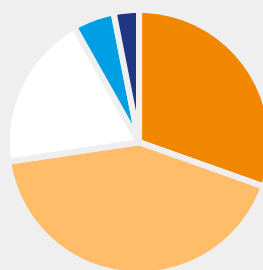
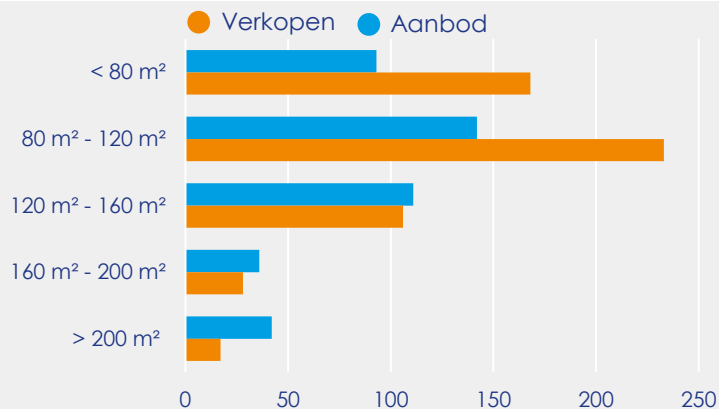
De sterke afname van het beschikbare aanbod van twee-onder-een-kapwoningen leidt in dit segment tot een zeer hoge marktdruk, de vraag overtreft hier het beschikbare aanbod ruim. Over de hele breedte van de woningmarkt is de marktratio afgelopen kwartaal afgenomen naar 130%, eind vorig bereikte de ratio het hoogtepunt met 251%. De verruiming van de Haarlemse woningmarkt wordt deels veroorzaakt door het in verkoop nemen van Vijverpark fase 3 in juni 2018. Van de 46 eengezinswoningen zijn er op dit moment nog 33 beschikbaar. Een belangrijkere verklaring van de lagere marktratio ligt echter in het feit dat de markt voor veel huishoudens ontoegankelijk is geworden door de hoge prijzen en het beperkte aanbod. Een toegenomen vraag vertaalt zich dan niet in een hoger transactieniveau, de teller van de marktratio.

Prijsontwikkeling

De prijzen in Haarlem blijven vanaf een zeer hoog niveau verder doorstijgen. In het tweede kwartaal zijn de woningprijzen met 19% toegenomen, ze bereikten hierdoor bijna een niveau van € 4.000 per vierkante meter. Haarlem heeft door die stijging de top 10 van gemeenten met de hoogste meterprijzen betreden. Volgend kwartaal zullen de meterprijzen naar verwachting boven dit bedrag uitkomen. De sterke prijsstoe names worden deels veroorzaakt door de instroom van Amsterdamse huishoudens, met de overwaarde die deze huishoudens meenemen worden de prijzen in Haarlem verder gestuwd.



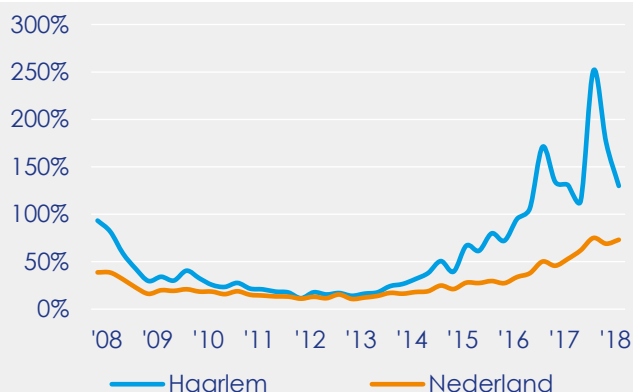
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

130%

Markratio

27 dagen

Mediane looptijd

-2 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 374.500

Mediane verkoopprijs

21%

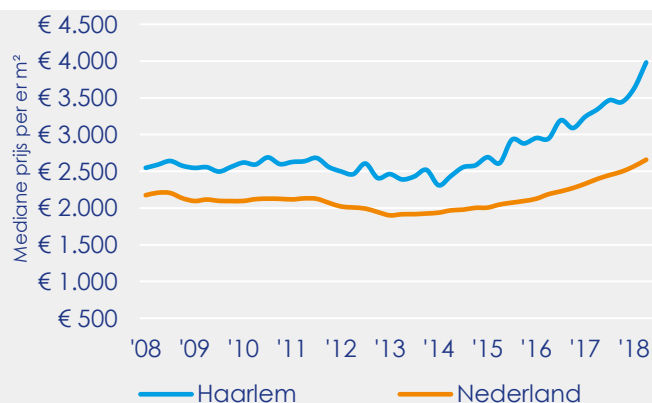
Vershil op jaarbasis

€ 3.975

Mediane meterprijs

€ 1.425

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



74.900

Woningen 1-4-2018

+ 600

Mutatie op jaarbasis



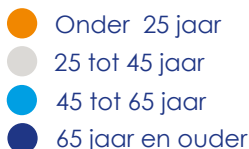
Demografie

159.700

Inwoners 1-1-2018

+ 480

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Heemstede
- 3 Bloemendaal

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

3 verkopen van nieuwe woningen

17% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

Woningverkoppen
203

Toename op jaarbasis
22%

Woningaanbod
492

Afname op jaarbasis
-33%

Hardenberg

Algemeen beeld

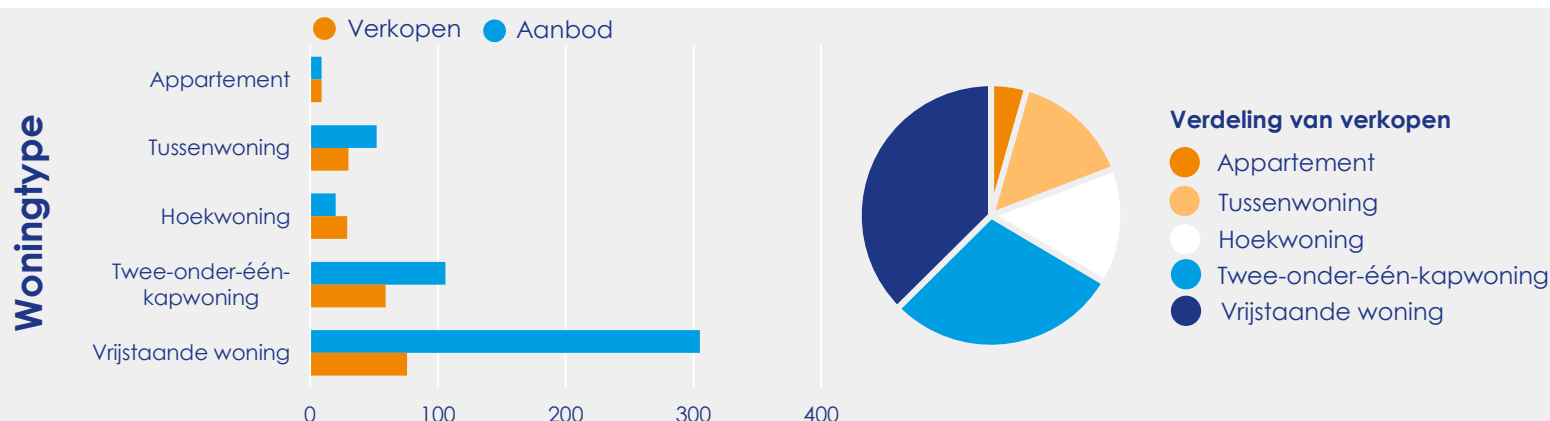
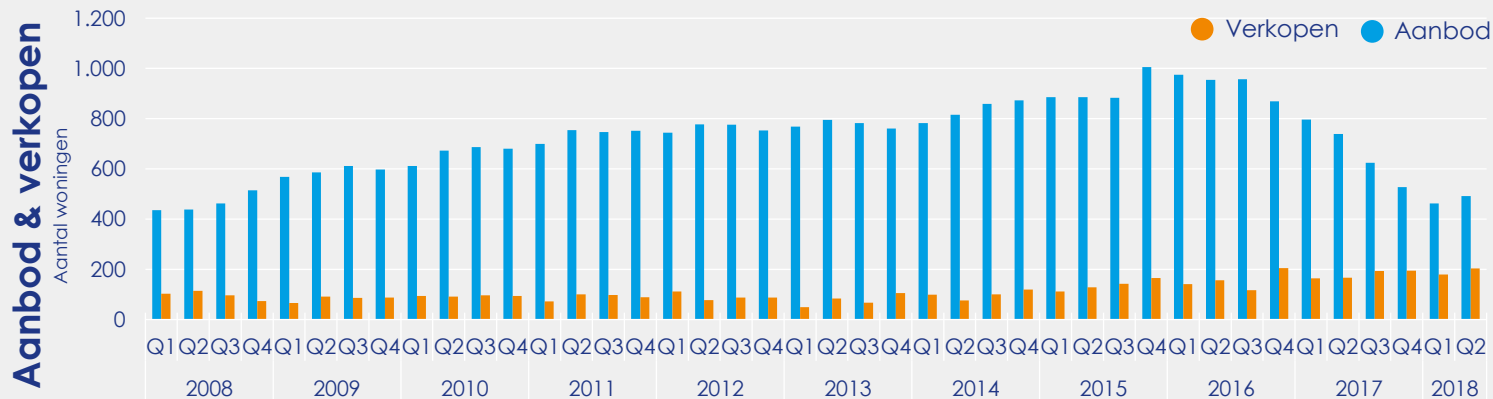
Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aanbod in de gemeente Hardenberg voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2016 niet gekrompen. Er zijn vooral vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen toegevoegd aan de voorraad. Het aantal vrijstaande woningen bedraagt ondertussen meer dan 60% van de totale woningvoorraad in deze gemeente. Het totale aantal transacties heeft afgelopen kwartaal een groei van 22% doorgemaakt ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Ondanks het ruime aanbod van vrijstaande woningen, bestaat maar 37% van alle transacties uit woningen in dit segment. Het aanbod lijkt daarmee niet aan te sluiten op de vraag. Dat in de kwartaal-op-kwartaal vergelijking zowel het aanbod als het aantal transacties is toegenomen, valt deels te verklaren door toevoegingen vanuit de nieuwbouw. In het huidige aanbod bestaat maar liefst 16% uit nieuwbouwwoningen. Een deel van deze nieuwbouwwoningen wordt aangekocht door huishoudens binnen de gemeente, om bijvoorbeeld een kwaliteitsstap te kunnen maken. Dit verklaart dat het grootste gedeelte (71%) van alle woningzoekers in Hardenberg uit de regio zelf komt. De regio's Ommen, Twenterand en Midden-Drenthe vormen de belangrijkste herkomstregio's van buitenaf.

Marktdruk

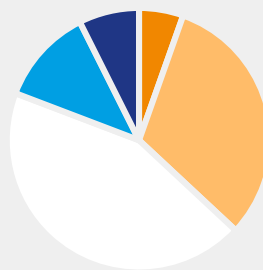
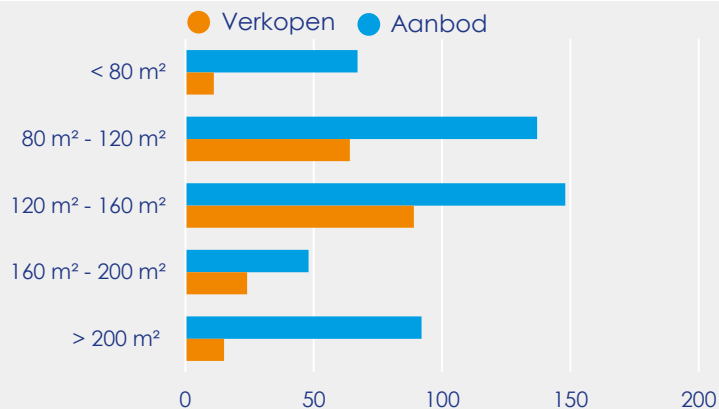
De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbodvolume. Doordat het aantal transacties relatief gezien harder is gegroeid dan het aanbod, is de marktratio toegenomen tot 41%. De woningmarkt in Hardenberg is nog relatief ruim, de verhouding tussen kopers en verkopers komt echter steeds meer in balans. De ruime markt wordt veroorzaakt door het grote aantal vrijstaande woningen, met een marktratio van 145% is er onder hoekwoningen wel sprake van krapte.

Prijsontwikkeling

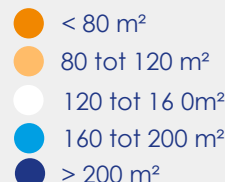
Dat de marktdruk toeneemt, maar nog wel onder het Nederlandse peil ligt, zien we terug in de mediane transactieprijs. Ten opzichte van een jaar eerder zijn de prijzen met 4% gestegen, over heel Nederland was dit maar liefst 10%. De mediane transactieprijs komt in Hardenberg uit op €227.500. Dit bedrag ligt € 60.000 onder het Nederlandse niveau, het niveau in Hardenberg is echter vergelijkbaar met omliggende regio's.



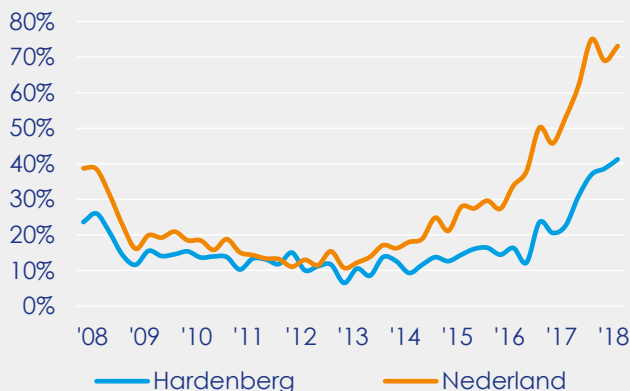
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

41%

Markratio

123 dagen

Mediane looptijd

+ 13 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 227.500

Mediane verkoopprijs

4%

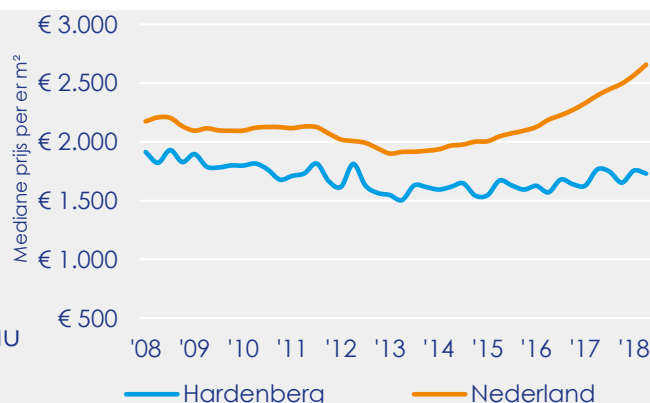
Verskil op jaarbasis

€ 1.725

Mediane meterprijs

- € 825

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



24.400

Woningen 1-4-2018

+ 220

Mutatie op jaarbasis



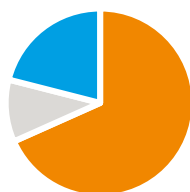
Demografie

60.500

Inwoners 1-1-2018

+ 330

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Ommen
- 2 Twenterand
- 3 Midden-Drenthe

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 500

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

15 verkopen van nieuwe woningen

16% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

466

Toename op jaarbasis

12%

Woningaanbod

805

Afname op jaarbasis

-24%

Hengelo, Hof van Twente en Borne

Algemeen beeld

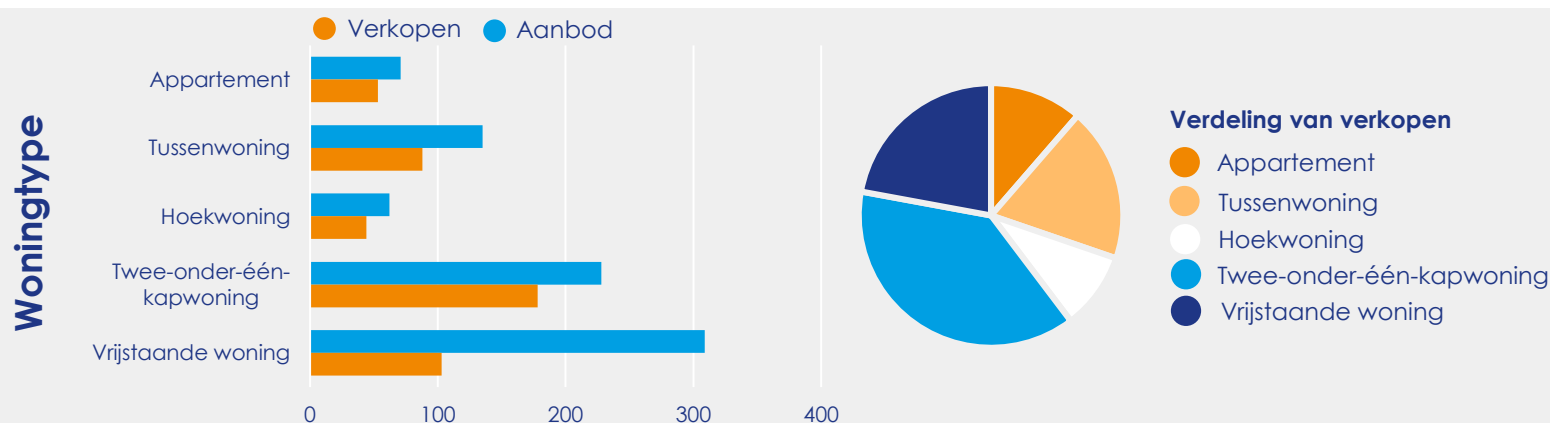
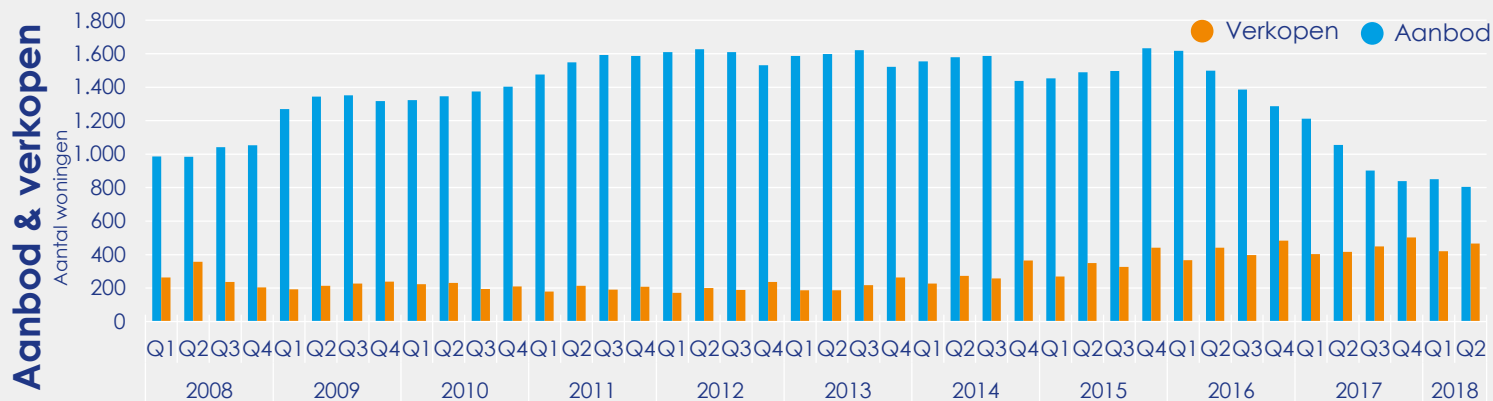
Het aanbod van woningen is in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne sterk gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Medio 2018 staan er nog 805 woningen te koop in deze regio, een daling van 24% op jaarbasis. In absolute getallen zijn er het meeste vrijstaande woningen uit het aanbod onttrokken, van dit type staan er medio 2018 honderd minder in aanbod. Oorzaak voor de aanboddaling is het gestaag toenemende aantal transacties. Afgelopen kwartaal zijn er 12% meer woningen van eigenaar gewisseld dan in dezelfde periode vorig jaar. Vooral twee-onder-één-kapwoningen hebben een forse stijging van het aantal transacties doorgemaakt. Door het nog altijd ruime aanbod in deze regio kan het aantal verkopen blijven toenemen. Afgelopen kwartaal is echter het nieuwbouwaanbod met een vijfde afgenomen. Wanneer er te weinig woningen worden toegevoegd aan het aanbod zal deze regionale woningmarkt op termijn ook geconfronteerd worden met krapte. Ongeveer driekwart van de woningzoekers komt uit de regio zelf, de belangrijkste herkomstgemeente buiten de regio is Enschede.

Marktdruk

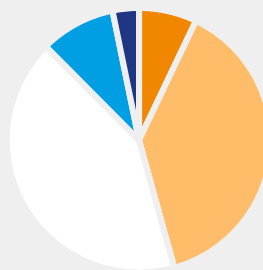
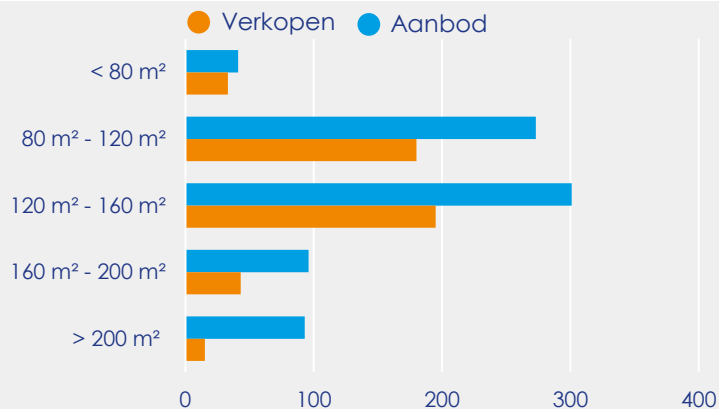
De marktratio geeft de verhouding tussen het aantal transacties en het aanbod weer. Voor de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne komt de gewogen marktratio uit op 58%. Er zijn echter duidelijke verschillen tussen de gemeenten, zo kent Borne een hogere marktdruk door de beperkte beschikbaarheid van woningen, ondertussen staan er in Hof van Twente nog genoeg woningen in het aanbod. In het totaalplaatje vormen de regio's samen een gezonder marktevenwicht, waarbij vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten.

Prijsontwikkeling

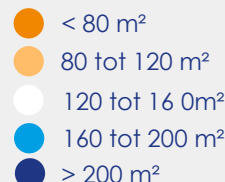
De mediane transactieprijs bedraagt in het tweede kwartaal van 2018 € 229.500, een beperkte stijging van 4%. Over heel Nederland was de stijging 10%, zo drijven de prijzen steeds verder uit elkaar. Het afgelopen jaar schommelde het prijsniveau rond het peil van begin 2008. Ook bij de prijsontwikkeling zien we verschillen tussen de gemeenten, zo is de stijging in Hengelo 8% op jaarbasis en in Hof van Twente heeft een prijsafname van 3% plaatsgevonden.



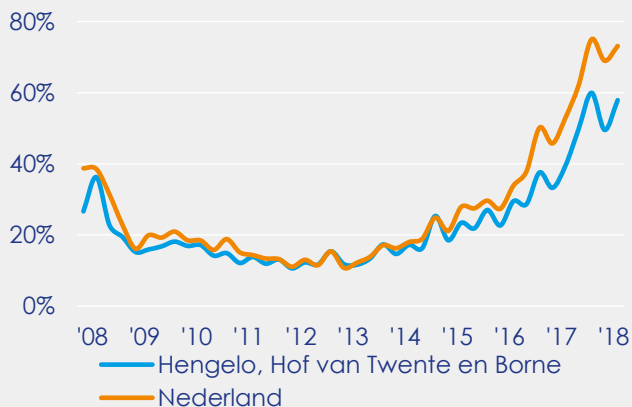
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

58%

Markratio

63 dagen

Mediane looptijd

-16 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 229.500

Mediane verkoopprijs

4%

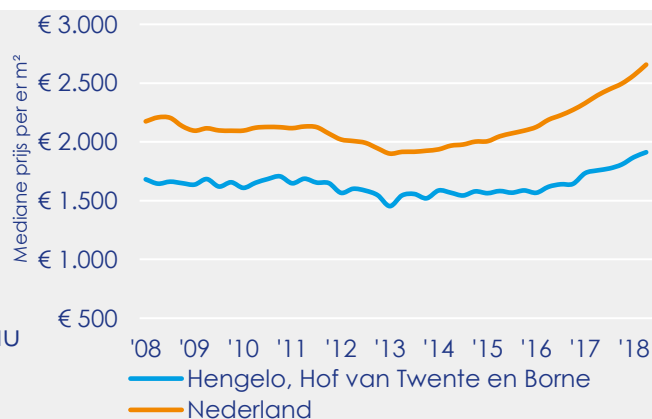
Verskil op jaarbasis

€ 1.900

Mediane meterprijs

- € 650

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



63.100

Woningen 1-4-2018

+ 520

Mutatie op jaarbasis

Demografie

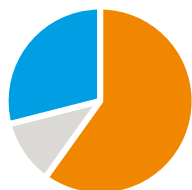


138.600

Inwoners 1-1-2018

+ 40

Mutatie op jaarbasis



- 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

47 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
263

Afname op jaarbasis
-35%

Woningaanbod
215

Afname op jaarbasis
-24%

Hoorn

Algemeen beeld

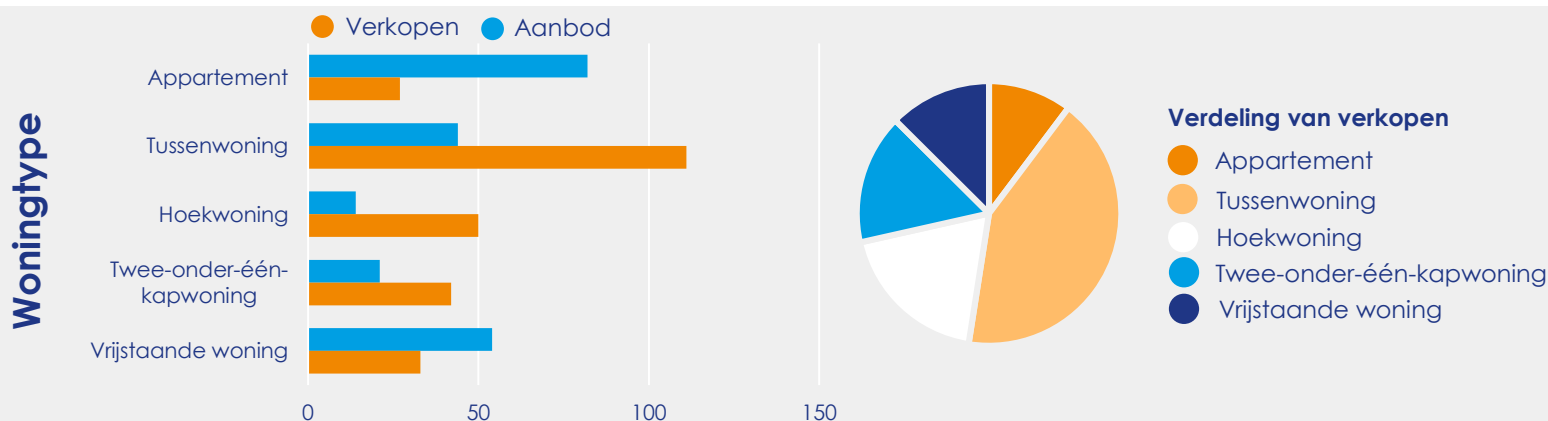
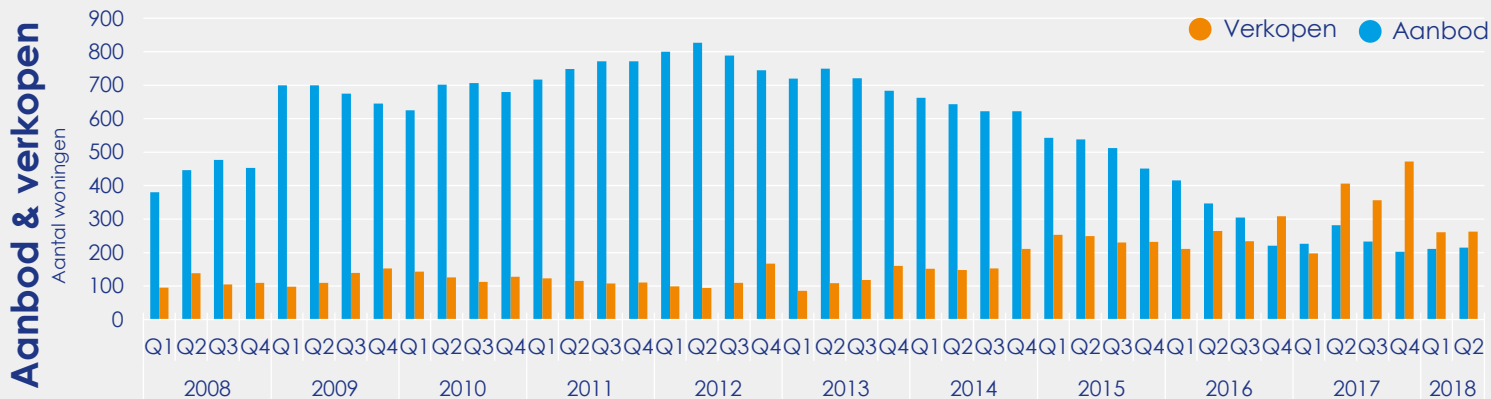
De dynamiek op de woningmarkt in de gemeente Hoorn is sterk afgenomen. In een jaar tijd is het aanbod met bijna een kwart afgenomen. In totaal staan er 1 juli van dit jaar nog 215 woningen te koop in Hoorn. Het afnemende aanbod heeft afgelopen kwartaal gezorgd voor een nog sterkere daling van het aantal verkopen. Meer dan een derde minder woningen zijn van eigenaar gewisseld afgelopen kwartaal. De afname van het aantal verkopen komt volledig voor rekening van de nieuwbouw, in de bestaande bouw is namelijk nog een toename op jaarbasis geregistreerd van 10%. Met name in het segment van de appartementen zijn minder verkopen geregistreerd. Met 27 verkochte appartementen is een nieuw dieptepunt bereikt sinds het tweede kwartaal van 2014. Tegelijkertijd is het aantal vrijstaande woningen in een jaar tijd met een derde toegenomen, naar een niveau van 33 woningen.

Marktdruk

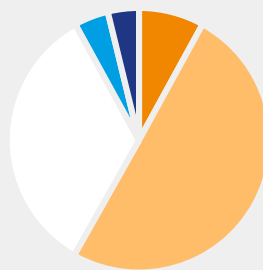
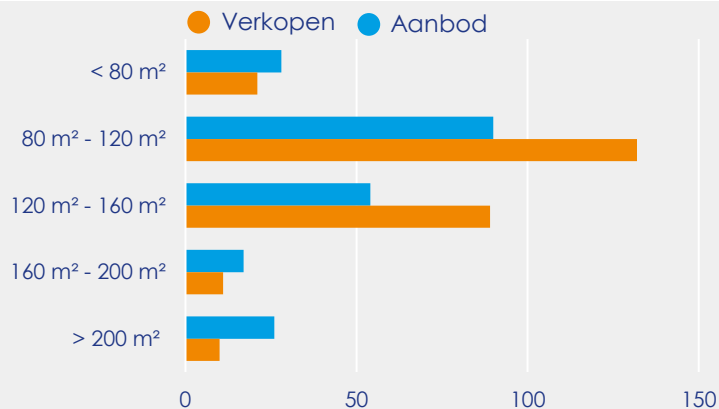
Door de afname van zowel het aanbod als de transacties is de marktratio in het afgelopen kwartaal gestabiliseerd. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, was afgelopen kwartaal 122%. In het laatste kwartaal van 2017 bedroeg de ratio nog 234%. Vooral het lagere aantal transacties van nieuwbouwwoningen draagt bij aan de afnemende marktratio. Ondanks de afnemende marktratio is er in Hoorn nog steeds sprake van zeer krappe marktomstandigheden.

Prijsontwikkeling

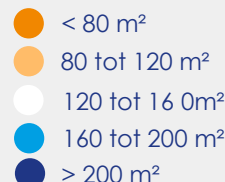
De prijs per vierkante meters vertoont in Hoorn een gematigde stijging, ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017 zijn de prijzen met 7% toegenomen. De gemiddelde landelijke prijsstijging is met 11% fors hoger. De beperkte stijging van het prijsniveau heeft twee redenen. Enerzijds werden er vorig jaar fors meer nieuwbouwwoningen verkocht (86% van het aantal transacties), nieuwbouw kent over het algemeen een hoger prijsniveau. Anderzijds zijn er aanzienlijk minder appartementen verkocht, terwijl woningen met kleine metrages normaliter een hoge vierkante meterprijs hebben (de zogenaamde prijsstaffel).



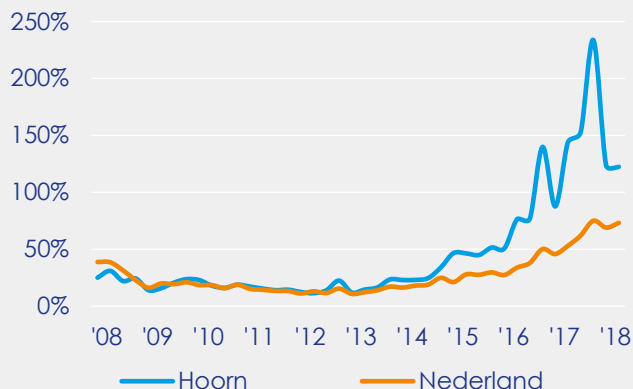
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

122%

Markratio

42 dagen

Mediane looptijd

-6 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 238.000

Mediane verkoopprijs

8%

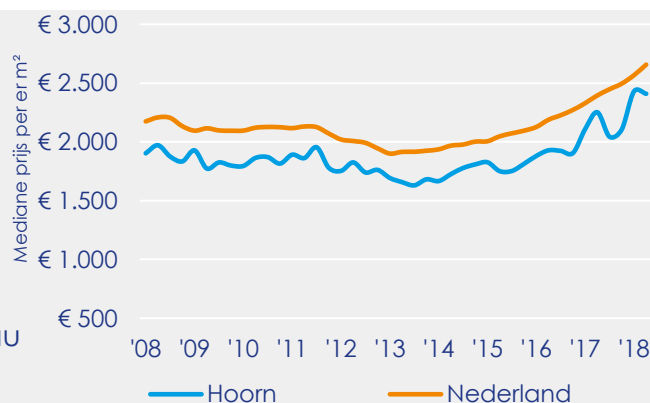
Vershil op jaarbasis

€ 2.400

Mediane meterprijs

- € 150

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



32.800

Woningen 1-4-2018

+ 180

Mutatie op jaarbasis



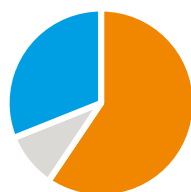
Demografie

72.800

Inwoners 1-1-2018

+ 310

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Drechterland
- 2 Amsterdam
- 3 Medemblik

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

23 verkopen van nieuwe woningen

32% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

441

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

569

Afname op jaarbasis

-28%

Leeuwarden

Algemeen beeld

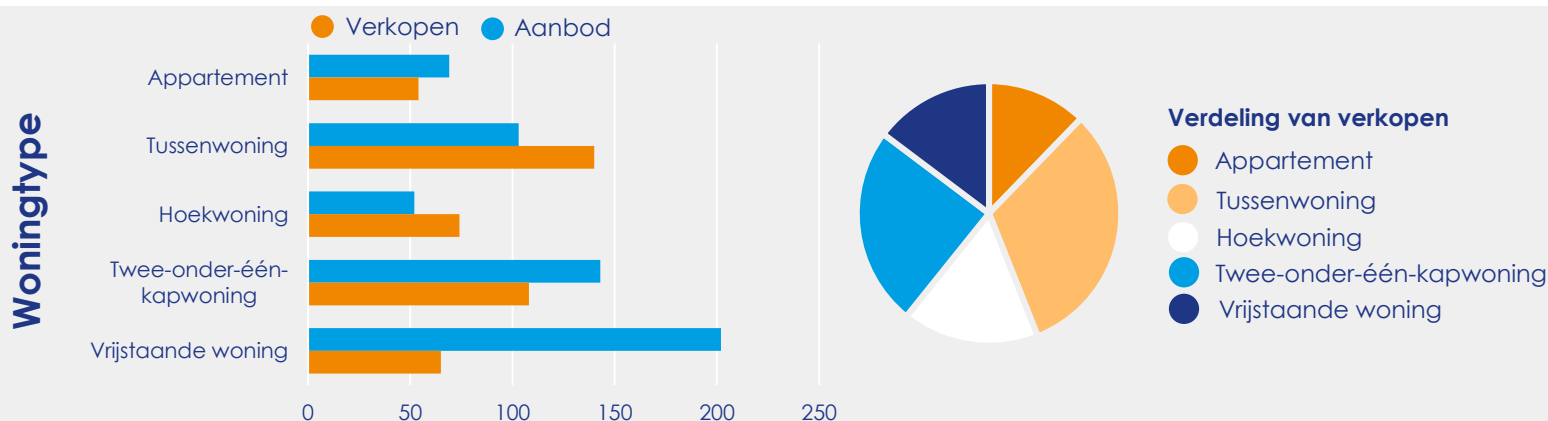
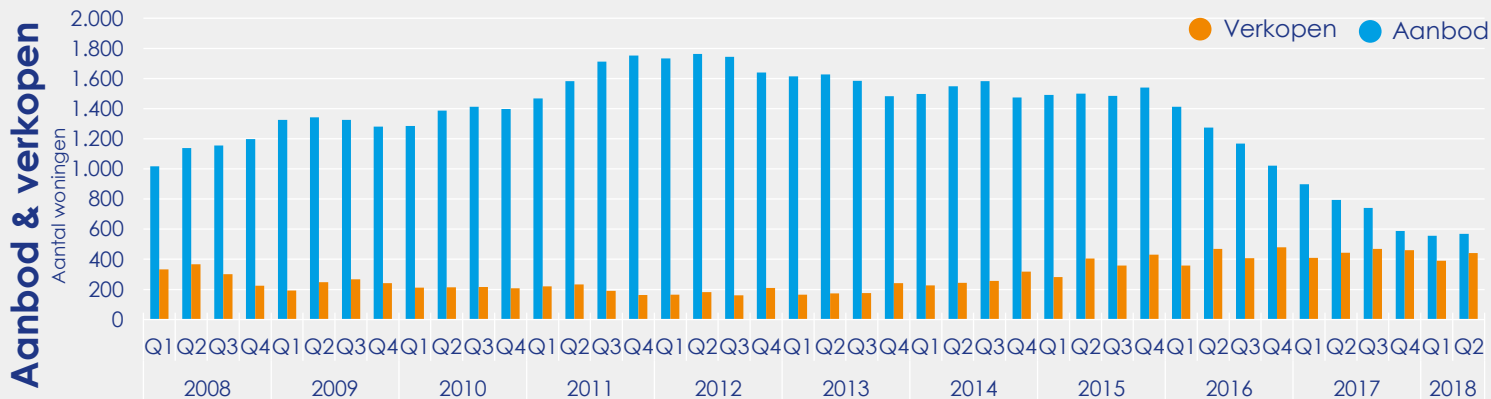
Het aantal woningen in aanbod is wederom afgenomen in Leeuwarden, aan het einde van het tweede kwartaal van 2018 zijn slechts 569 woningen beschikbaar voor verkoop. Het afnemende aanbod sorteert effect op de verkoopaantallen in deze gemeente. In het afgelopen kwartaal werden er evenveel woningen verkocht als in hetzelfde kwartaal een jaar geleden, het beperkte aanbod is de oorzaak van deze stagnatie. Vooral het aanbod van kleinere woningen is sterk aan het afnemen, het aanbod van woningen tot 80 m² is bijna gehalveerd in een jaar tijd. In Leeuwarden wordt ingespeeld op het toenemende tekort op de woningmarkt. De gemeente heeft een bovengemiddelde nieuwbouwratio, maar liefst 17% van het beschikbare aanbod betreft een nieuwbouwwoning. Bovendien is het nieuwbouwaanbod in een jaar tijd met 12% toegenomen, in de bestaande bouw heeft er juist een afname van een derde plaatsgevonden. Als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten maken veel huishoudens binnen de gemeente een kwaliteitsstap, maar liefst 71% van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen.

Marktdruk

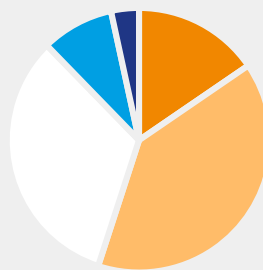
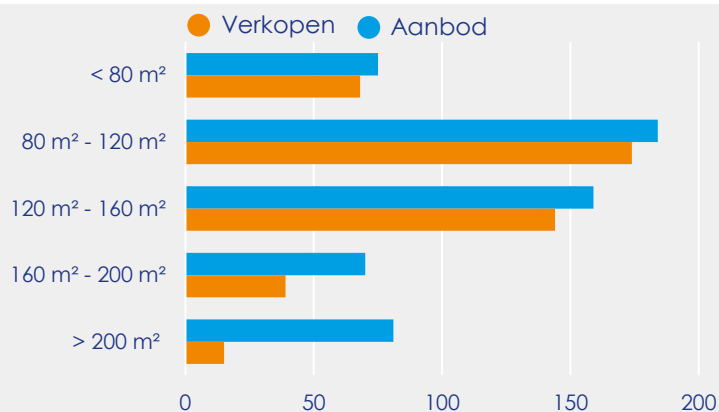
De marktratio, de verhouding tussen het aantal verkopen in een kwartaal en het aanbod aan het einde van dat kwartaal, is terug naar het hoogtepunt van eind 2017. Historisch gezien liggen de marktratio's van Nederland en Leeuwarden dicht op elkaar. Ook dit kwartaal is de marktratio van 78% in Leeuwarden nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. De ratio van 78% geeft aan dat er sprake is van een verkopersmarkt, alleen bij vrijstaande woningen is er nog sprake van een kopersmarkt (32%). De hoogste marktdruk wordt geregistreerd bij hoekwoningen met een marktratio van maar liefst 142%.

Prijsontwikkeling

Hoewel de marktdruk van Nederland en Leeuwarden hand in hand gaan, blijft de prijsstijging achter. De mediane transactieprijs is met slechts 3% toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van het voorgaande jaar, terwijl dit landelijk 10% was. Zo blijft het prijsverschil toenemen, ondertussen ligt de mediane transactieprijs in deze regio circa € 100.000 onder het landelijk gemiddelde.



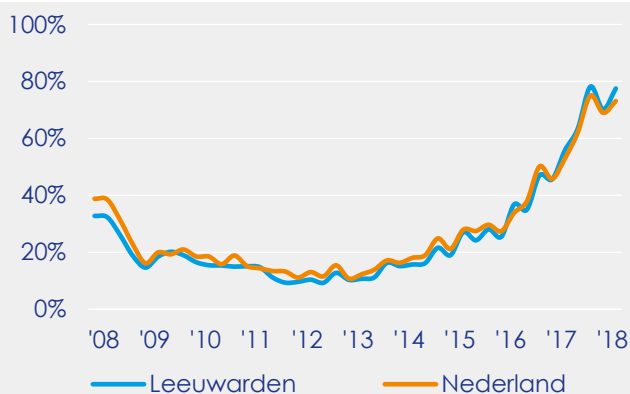
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

78%

Markratio

42 dagen

Mediane looptijd

-30 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 184.500

Mediane verkoopprijs

3%

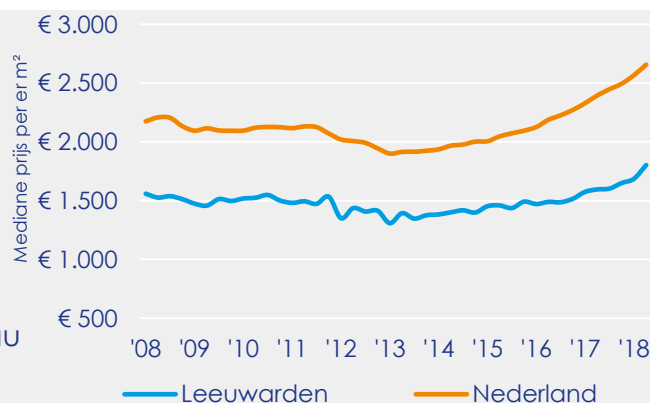
Verskil op jaarbasis

€ 1.800

Mediane meterprijs

- € 750

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



61.000

Woningen 1-4-2018

-210

Mutatie op jaarbasis



Demografie

122.400

Inwoners 1-1-2018

+ 250

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- 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

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



Nieuwbouw

63 verkopen van nieuwe woningen

17% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten



Marktcijfers

Woningverkopen
370

Toename op jaarbasis
4%

Woningaanbod
235

Afname op jaarbasis
-18%

Leiden

Algemeen beeld

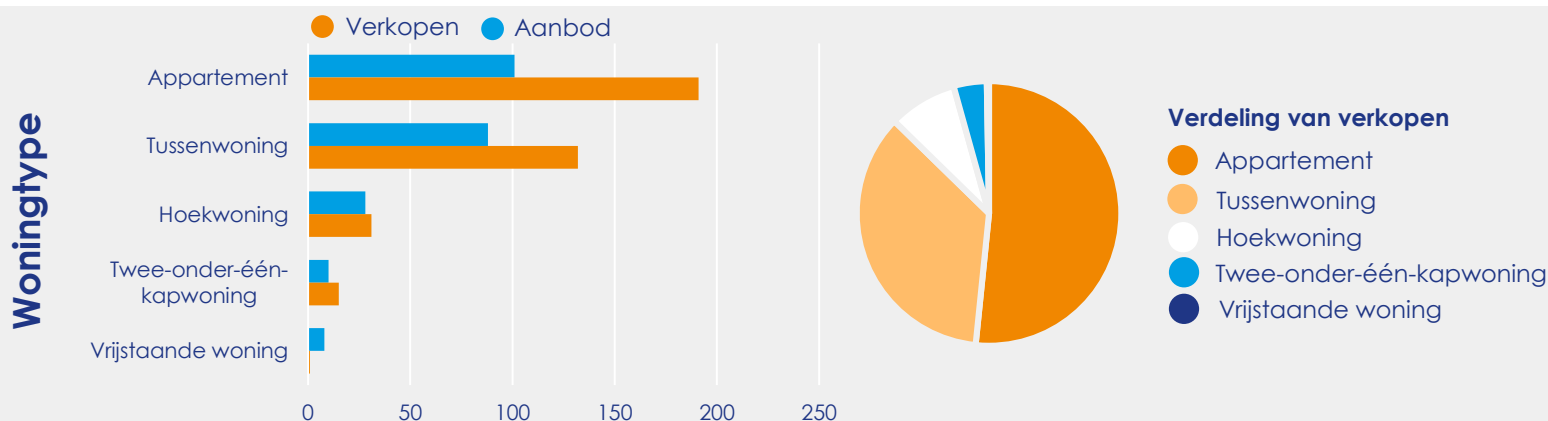
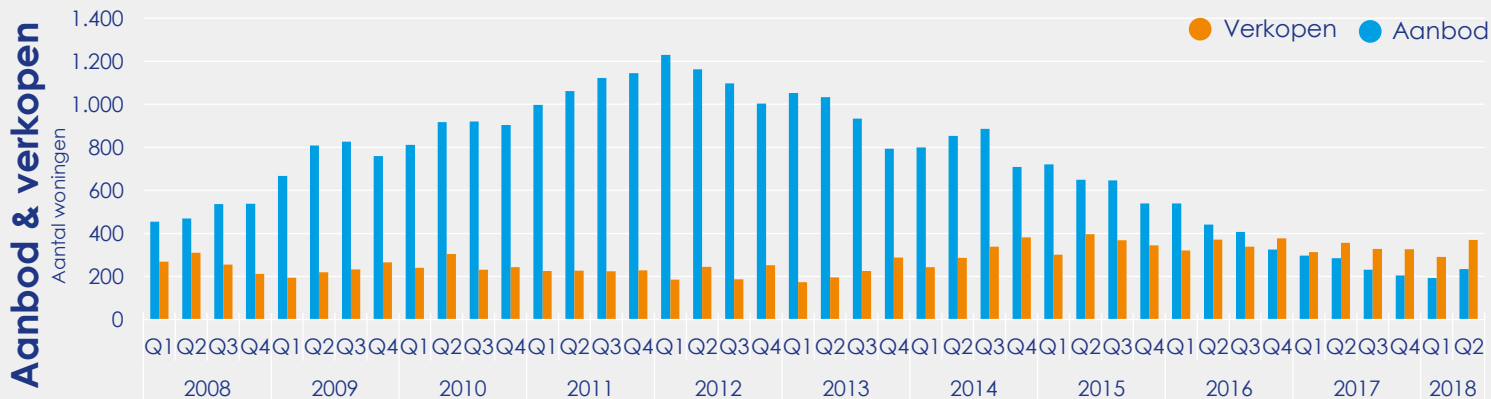
De dynamiek op de woningmarkt in Leiden is in het tweede kwartaal van 2018 toegenomen. Nadat het aantal woningverkopen in het afgelopen jaar een dalende trend vertoonde als gevolg van het gebrek aan aanbod, is het tij gekeerd. In dit kwartaal zijn 370 woningen van eigenaar gewisseld, een toename van meer dan een kwart ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Opvallend is dat de toename volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden, het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is juist afgenomen. Naast een toename van het aantal verkopen is ook het aantal woningen in aanbod toegenomen. Halverwege 2018 staan 235 woningen te koop in Leiden, dit zijn 30 woningen meer dan een halfjaar geleden. Ondanks deze toename ligt het aantal beschikbare woningen nog ruim 18% onder het aanbodvolume van halverwege 2017. Er is zo geen sprake van een afnemende krapte.

Marktdruk

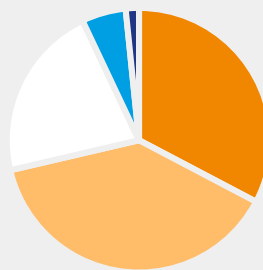
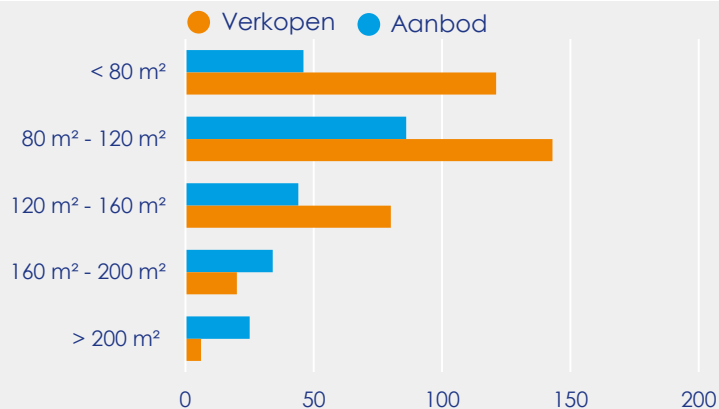
De Leidse woningmarkt kampt met een zeer hoge marktdruk. Het gebrek aan voor verkoop beschikbare woningen heeft geresulteerd in een sterke mate van krapte, die vooral bij kleine en middelgrote woningen merkbaar is. In het tweede kwartaal komt de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, uit op 157%. Om de markverhoudingen in de gemeente weer op een gezond niveau te krijgen zal het aanbodniveau nog ruim moeten toenemen. Anders blijft de woningmarkt ontoegankelijk voor de vele starters in de studentenstad.

Prijsontwikkeling

Het prijsniveau heeft in Leiden een sterke stijging doorlopen in de afgelopen jaren. Om een woning te kunnen kopen moet een mediane meterprijs van circa € 3.200 worden betaald. De gemeente heeft zo de op twee na hoogste meter prijs van de provincie Zuid-Holland, alleen in Wassenaar en Voorburg moet nog meer worden betaald per vierkante meter woonoppervlakte. Ten opzichte van een jaar geleden is de meterprijs met 12% toegenomen, een vergelijkbare toename als de gemiddelde landelijke prijsstijging van 11%.



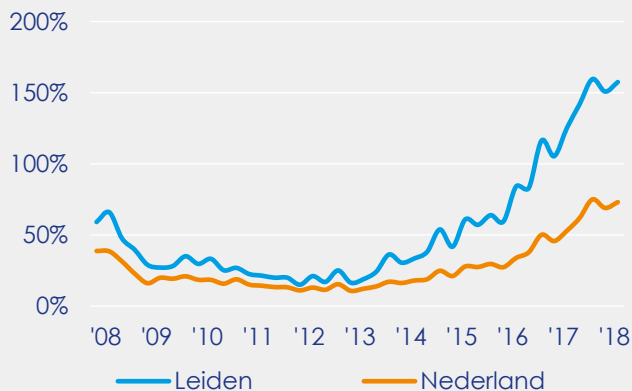
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

157%

Markratio

43 dagen

Mediane looptijd

-1 dag

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 295.500

Mediane verkoopprijs

12%

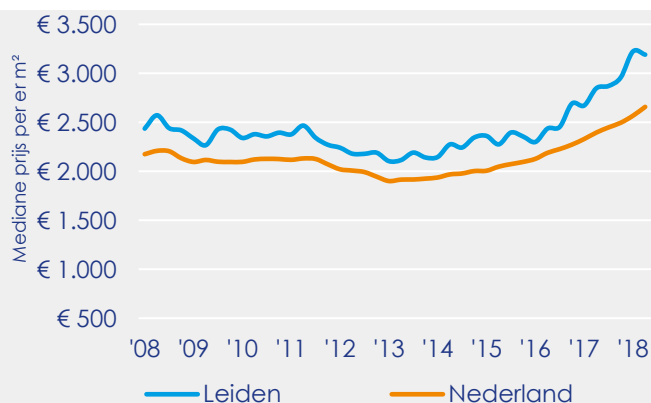
Verskil op jaarbasis

€ 3.200

Mediane meterprijs

€ 650

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



58.300

Woningen 1-4-2018

+ 600

Mutatie op jaarbasis



Demografie

124.300

Inwoners 1-1-2018

+ 650

Mutatie op jaarbasis



- 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

21 verkopen van nieuwe woningen

11% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopen
300

Afname op jaarbasis
-2%

Woningaanbod
413

Toename op jaarbasis
76%

Leidschendam-Voorburg

Algemeen beeld

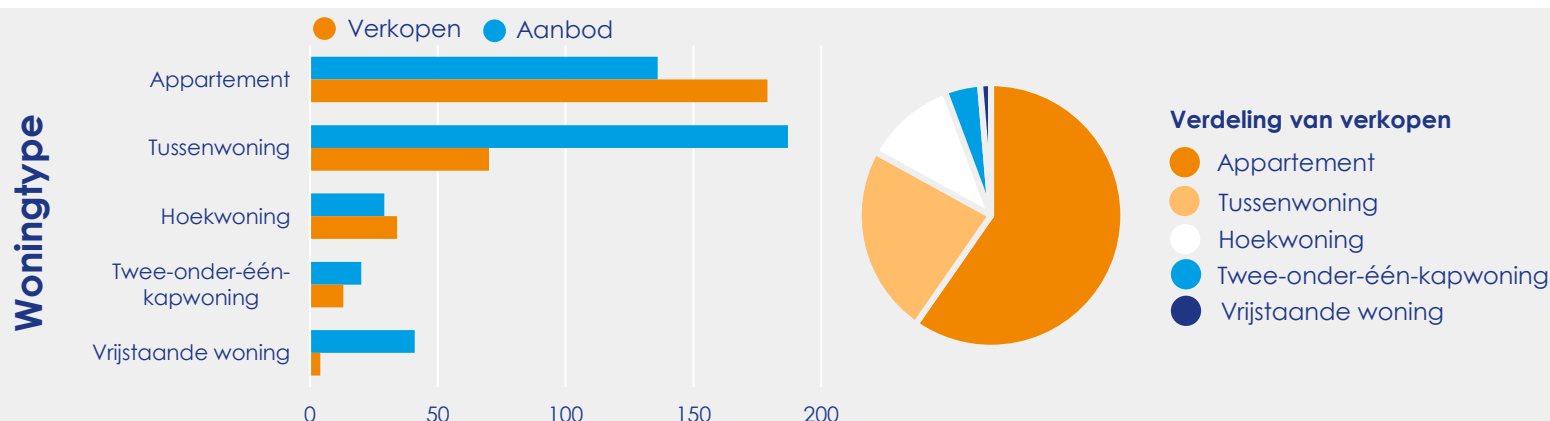
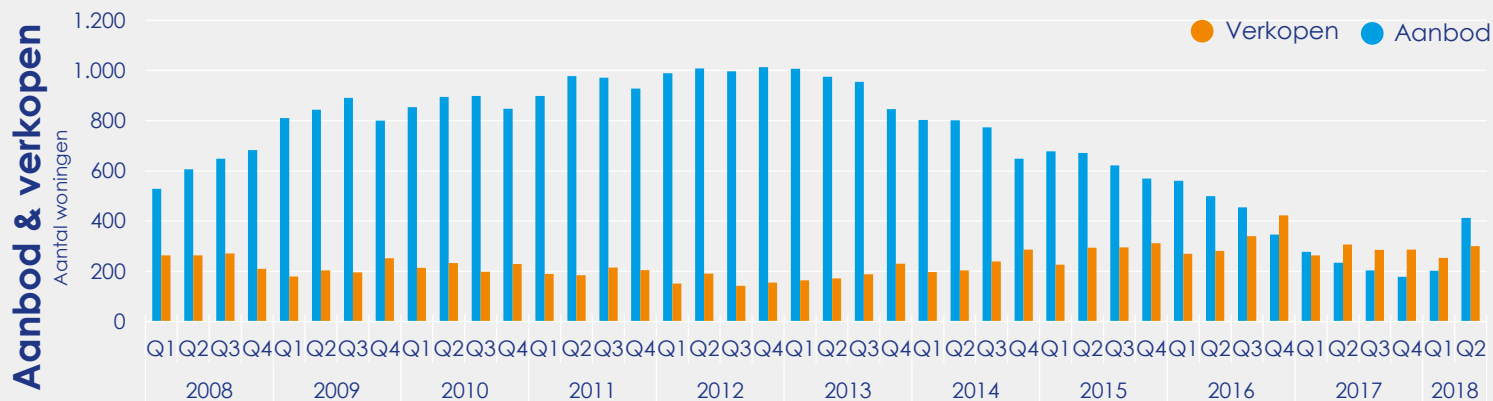
In de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in het tweede kwartaal van 2018 een verruiming van het aanbod plaatsgevonden. Na een periode van anderhalf jaar waarin per kwartaal meer woningen werden verkocht dan in aanbod stonden en er derhalve sprake was van een sterke mate van schaarste, is het aantal woningen dit kwartaal verdubbeld. Per 1 juli 2018 staan 413 woningen in aanbod. De laatste keer dat het aanbodvolume op een vergelijkbaar niveau lag was in het derde kwartaal van 2016. De aanleiding voor deze toename is het eind juni in aanbod komen van het project Park070. Op deze locatie wordt het voormalige CBS kantoor gesloopt en wordt een nieuwe wijk met 174 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen betreffen voornamelijk tussenwoningen en hebben een prijsniveau variërend vanaf circa € 340.000 tot € 625.000. De woningen worden zo aangeboden in de bovenste helft van de markt, wat ook duidelijk terugkomt in de uitstraling van het project.

Marktdruk

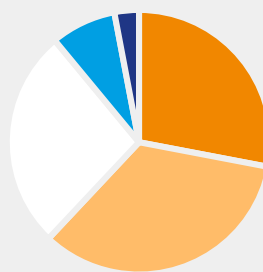
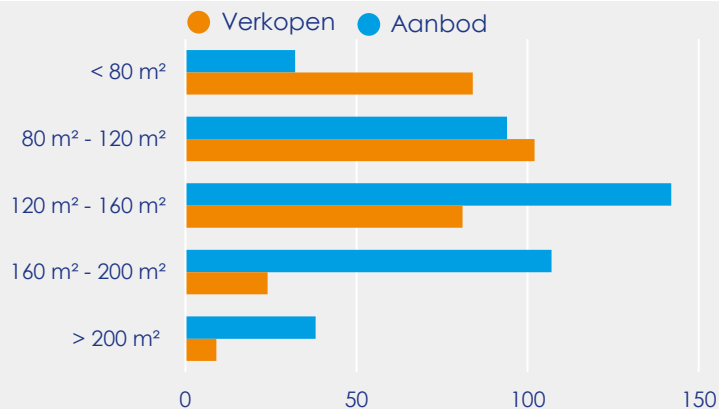
De realisatie van het grote aantal gezinswoningen geeft een belangrijke impuls aan de woningvoorraad van de gemeente. Leidschendam-Voorburg kent als randgemeente van Den Haag een groot vraag naar eengezinswoningen, om hiermee een alternatief te bieden aan doorstromers uit de Hofstad. Desondanks zal deze eenmalige aanbodimpuls niet de gehele schaarste oplossen. Al voor langere tijd is het duidelijk dat de vraag in de gemeente ruimschoots het beschikbare aanbod overtreft. De nieuwe woningen zullen derhalve op korte termijn afzet vinden, waarna het aanbod weer terug is op het niveau van voor dit kwartaal.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter komt in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 2.950. De gemeente heeft hiermee, na Wassenaar, het hoogste prijsniveau van de randgemeenten van Den Haag. Als gevolg van de schaarste in de afgelopen periode heeft het prijsniveau in de gemeente een boven gemiddelde stijging doorlopen. De mediane prijs per vierkante meter is ten opzichte van een jaar geleden met 13% toegenomen.



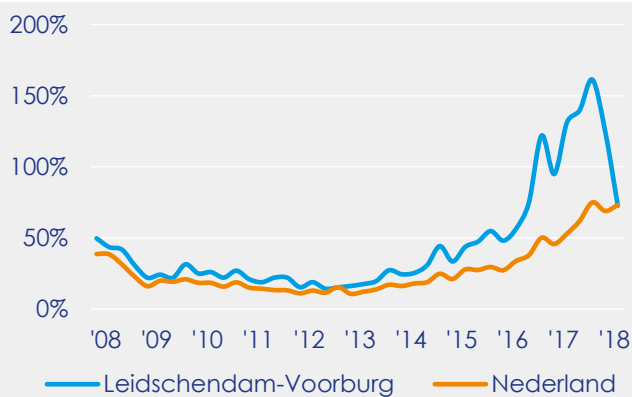
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

73%

Markratio

38 dagen

Mediane looptijd

-6 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 309.250

Mediane verkoopprijs

3%

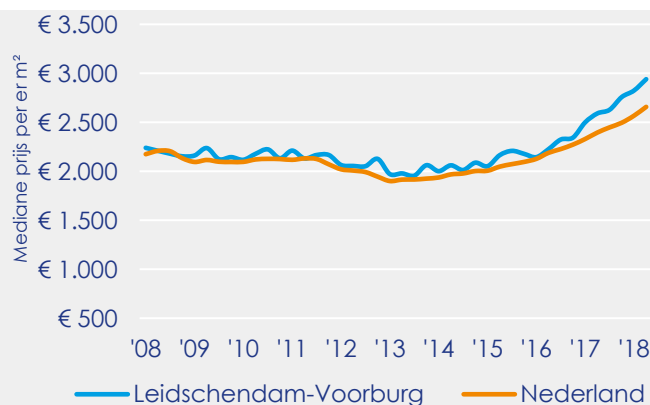
Verskil op jaarbasis

€ 2.950

Mediane meterprijs

€ 400

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



36.600

Woningen 1-4-2018

+ 110

Mutatie op jaarbasis

Demografie



74.900

Inwoners 1-1-2018

+ 340

Mutatie op jaarbasis



- 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 Zoetermeer
- 3 Amsterdam

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

16 verkopen van nieuwe woningen

45% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
279

Toename op jaarbasis
28%

Woningaanbod
329

Toename op jaarbasis
6%

Maastricht

Algemeen beeld

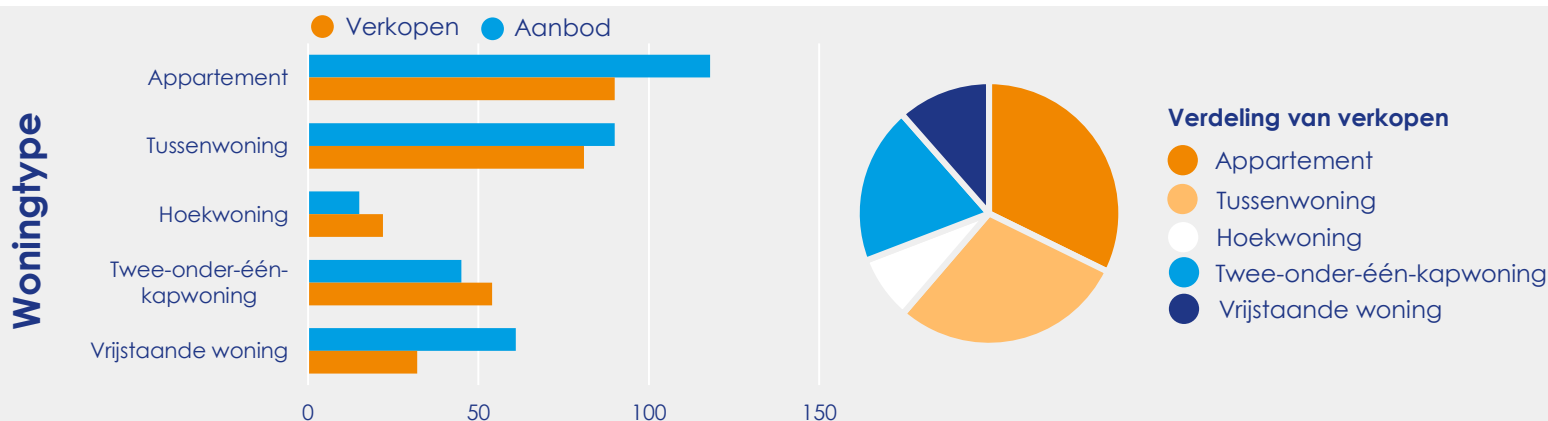
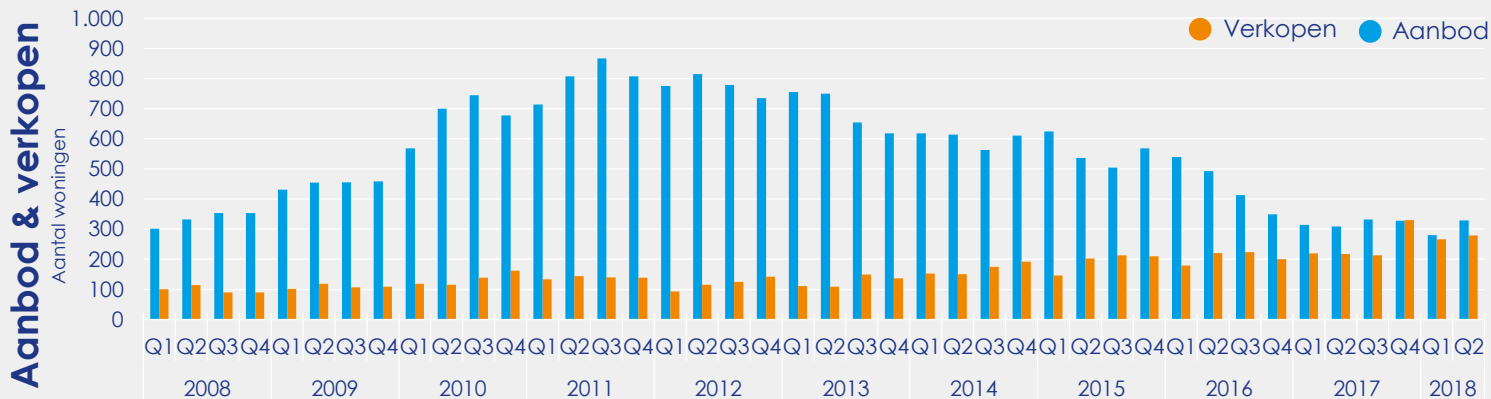
In de regio Maastricht is ten aanzien van het tweede kwartaal van vorig jaar een toename van het aantal transacties geregistreerd. Afgelopen kwartaal zijn er 279 woningen verkocht, het aantal verkochte vrijstaande woningen is zelfs verdubbeld ten opzichte van vorig kwartaal. De toename van het aantal transacties heeft niet geleid tot een lager aanbod. Het aanbod ligt 6% hoger dan het jaar ervoor, vrijwel geheel te danken aan het aanbod vanuit de nieuwbouw. Het aanbod van appartementen en tussenwoningen is toegenomen, alle andere woningtypen hebben een aanboddaling doorgeemaakt. Potentiële woningkopers zullen steeds meer moeite ervaren bij het vinden en kopen van een geschikte woning in deze segmenten. Het overgrote deel van de huishoudens die zoeken binnen Maastricht zijn ook afkomstig uit deze gemeente. Van de huishoudens van buiten de regio is Eijsden-Margraten de belangrijkste herkomstgemeente.

Marktdruk

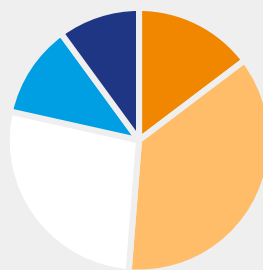
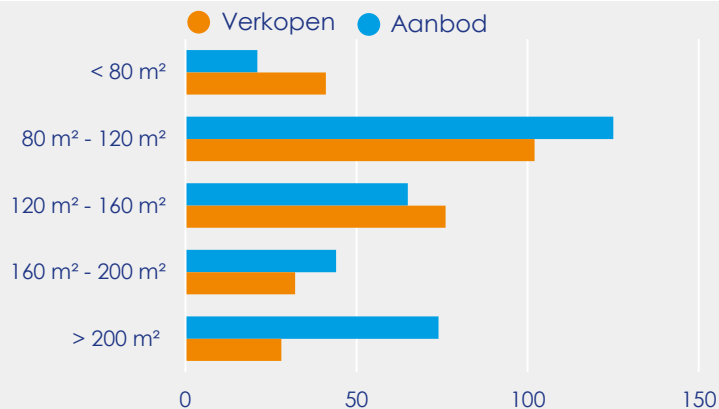
De marktratio, als verhoudingsgetal van het aantal verkopen en het beschikbare aanbod, is in het tweede kwartaal van 2018 85%. Net als vorig kwartaal is er sprake van een daling ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden ligt de marktratio nog wel hoger. De huidige daling van de marktratio wordt vooral veroorzaakt door de toevoegingen vanuit de nieuwbouw, wat voor een gezondere marktsituatie zorgt.

Prijsontwikkeling

Door de hoge marktdruk zijn de prijzen aan het stijgen in de regio Maastricht. Op jaarbasis is de mediane vierkante meterprijs met 14% gestegen, dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 11%. De prijs van woningen in deze regio ligt echter nog € 350 onder het landelijk niveau van € 2.650.



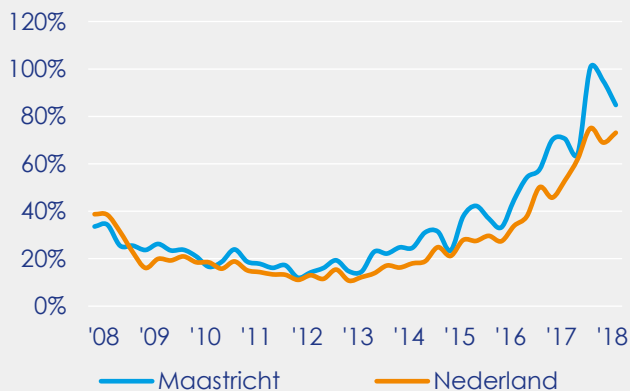
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

85%

Marktratio

41 dagen

Mediane looptijd

+ 10 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 265.000

Mediane verkoopprijs

20%

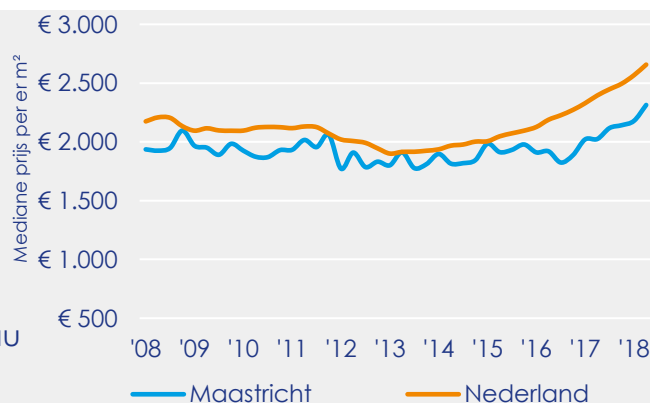
Vershil op jaarbasis

€ 2.325

Mediane meterprijs

- € 225

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



62.000

Woningen 1-4-2018

+ 350

Mutatie op jaarbasis

Demografie



122.700

Inwoners 1-1-2018

-30

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Eijsden-Margraten
- 2 Meerssen
- 3 Sittard-Geleen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

28 verkopen van nieuwe woningen

21% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopen

200

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

237

Afname op jaarbasis

-45%

Middelburg

Algemeen beeld

In de Zeeuwse hoofdstad is het aantal beschikbare koopwoningen aan het opdrogen. In het tweede kwartaal van 2018 staan bijna de helft minder woningen in het aanbod dan een jaar geleden. Middelburg heeft zich door de aanbodafname in een snel tempo ontwikkeld naar een krappe markt. De krapte treedt op over de hele linie van woningtypen, het aanbod van hoekwoningen is hierbij het snelst gedaald. Doordat het keuzeaanbod voor woonconsumenten kleiner is geworden, gaan minder huishoudens over tot aankoop van een woning. In Middelburg zijn er afgelopen kwartaal exact evenveel woningen verkocht als een jaar geleden. Vooral woningkopers actief in het segment van de hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen ervaren de gevolgen van het krappe aanbod, respectievelijk 27% en 35% minder woningen zijn verkocht in deze segmenten. De toegenomen krapte wordt ook veroorzaakt door het lage nieuwbouwaanbod, sinds het derde kwartaal van 2016 heeft de nieuwbouw niet meer zo een laag aandeel in het totale aanbod gehad. Afgelopen kwartaal zijn slechts twee nieuwbouwwoningen aan het aanbod toegevoegd: twee vrijstaande woningen aan de Jazzboog. Terwijl in dit segment juist nog voldoende aanbod is, vergeleken met de vraag.

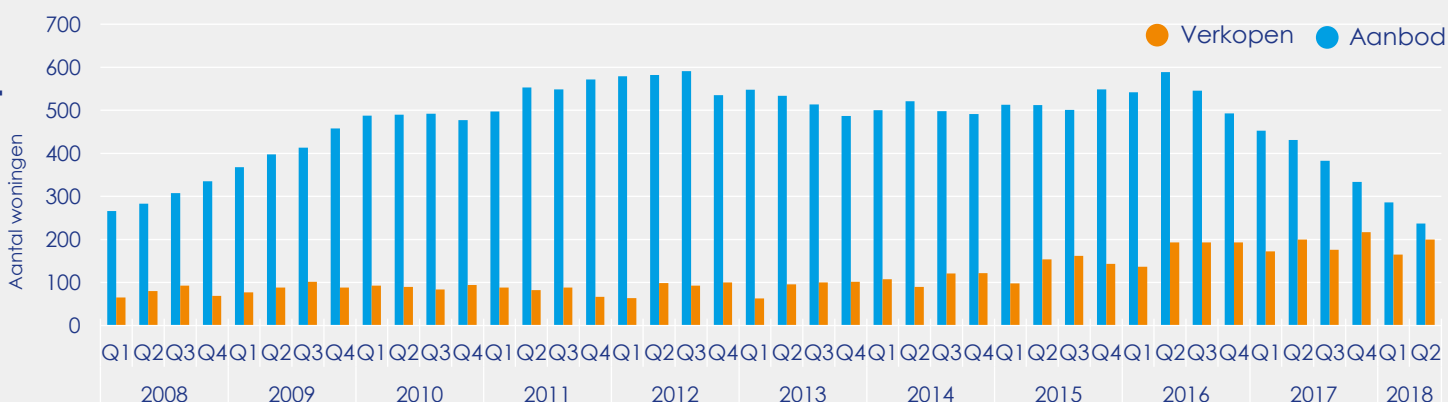
Marktdruk

Zoals eerder gezegd heeft de gemeente Middelburg te maken met een sterke afname van het beschikbare aanbod. Doordat het aantal transacties gelijk blijft, loopt de marktdruk op. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de markratio, komt dit kwartaal uit op 84% en ligt zo boven het landelijke gemiddelde van 73%. Bij kleine en middelgrote woningen (tot 160 m²) komen de ratio's zelfs boven de 100% uit. De vraag overtreft in deze segmenten het beschikbare aanbod in afgelopen kwartaal.

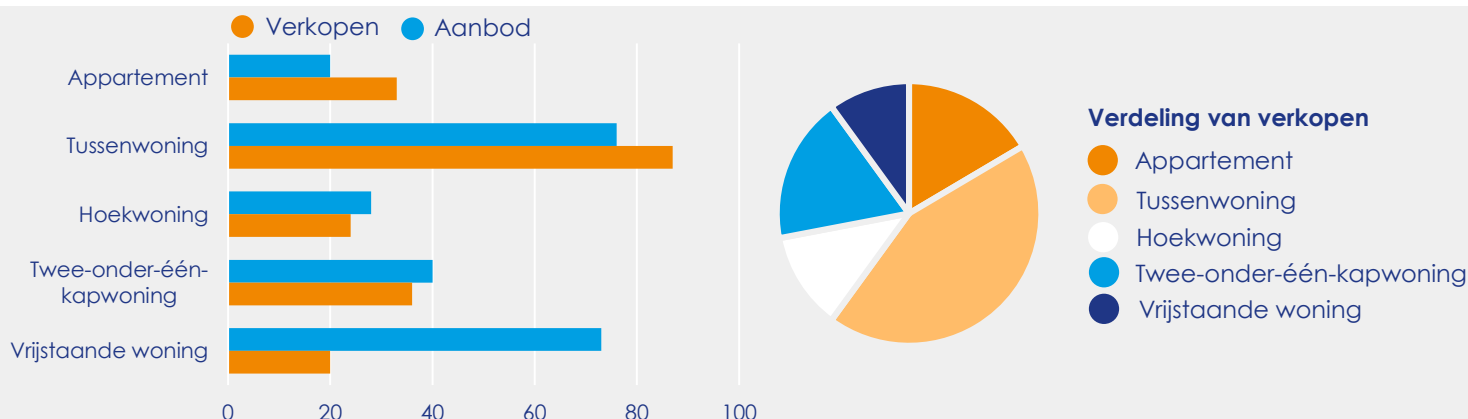
Prijsontwikkeling

De krappe situatie leidt in deze gemeente niet tot bovenmatige prijsstijgingen. Hoewel de marktdruk groter is dan het Nederlands gemiddelde, bewegen de prijzen zich op een lager tempo. Op jaarbasis zien we een lichte groei van 4% in de mediane meterprijs, het landelijk gemiddelde is 11%. Een oorzaak is het lagere aantal nieuwbouwverkopen in het afgelopen kwartaal, dit heeft een prijsdrukkend effect omdat juist in de nieuwbouw hogere prijzen worden gerealiseerd.

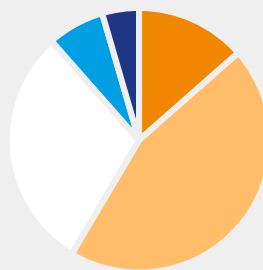
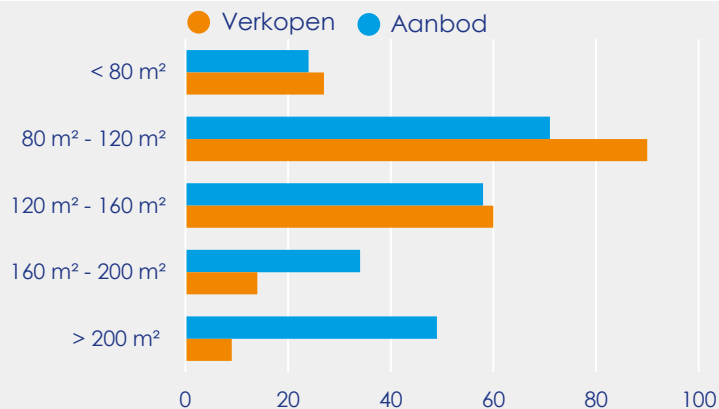
Aanbod & verkopen



Woningtype



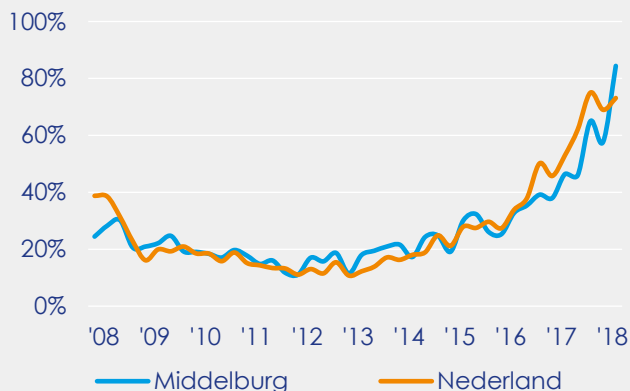
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

84%

Marktratio

71 dagen

Mediane looptijd

-33 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 210.750

Mediane verkoopprijs

-3%

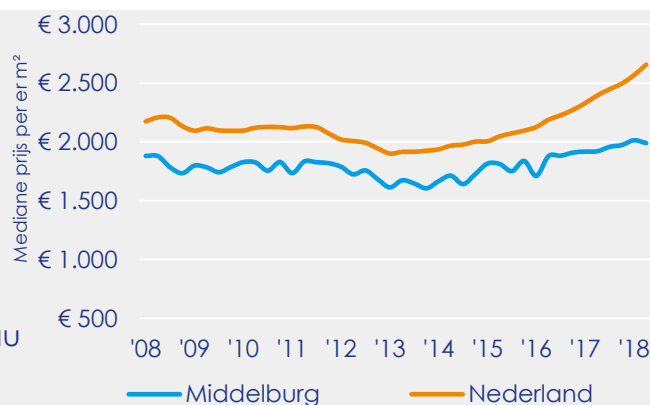
Verskil op jaarbasis

€ 2.000

Mediane meterprijs

- € 550

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



23.400

Woningen 1-4-2018

+ 230

Mutatie op jaarbasis

Demografie

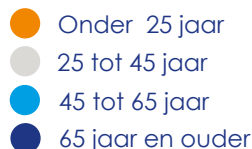


48.300

Inwoners 1-1-2018

+ 280

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Vlissingen
- 2 Veere
- 3 Borsele

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

12 verkopen van
nieuwe woningen

15% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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



Marktcijfers

Woningverkoppen
537

Afname op jaarbasis
-5%

Woningaanbod
421

Afname op jaarbasis
-38%

Nijmegen

Algemeen beeld

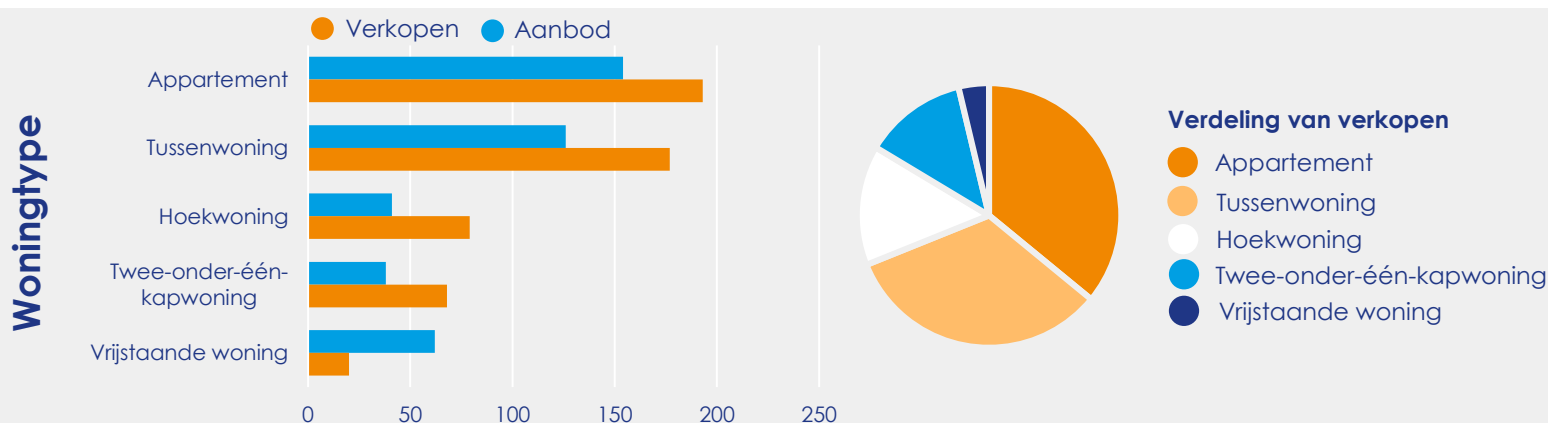
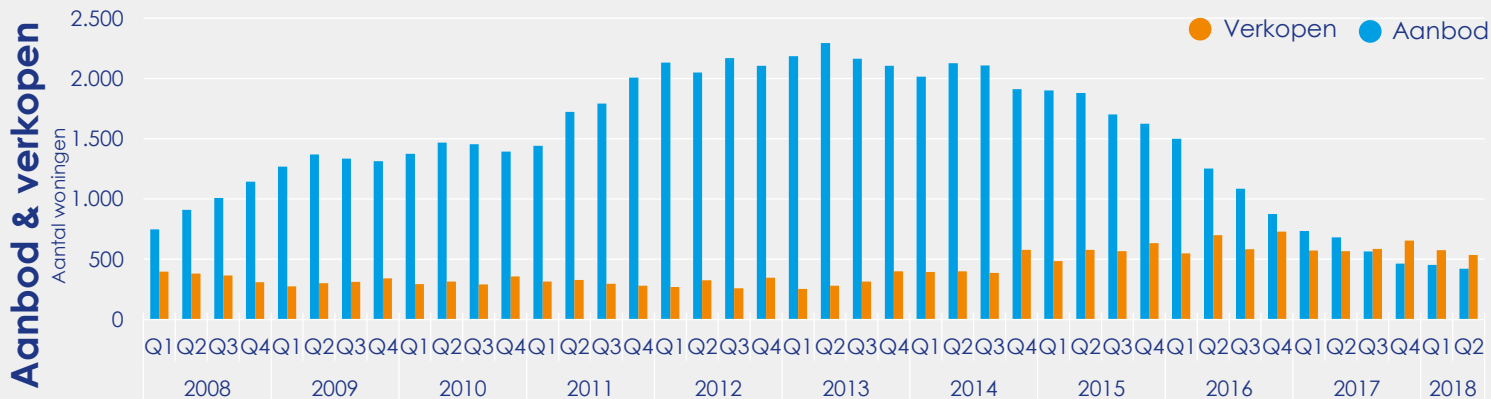
Het beschikbare woningaanbod in de gemeente Nijmegen is al sinds medio 2014 aan het dalen. Per 1 juli 2018 staan er nog maar 421 woningen te koop, dit is een afname van 38% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. Het overgrote deel van het aanbod bestaat uit appartementen en tussenwoningen. Het dalende aanbod heeft in de gemeente Nijmegen duidelijk effect op het aantal verkopen. Afgelopen kwartaal hebben op jaarbasis 5% minder transacties plaatsgevonden. In totaal zijn er in het tweede kwartaal 537 woningen van eigenaar gewisseld in de gemeente Nijmegen. De grootste vraag in de gemeente Nijmegen is naar middelgrote woningen, bijna twee derde van de transacties betrof woningen met een oppervlakte tussen de 80 tot 160 m². Opvallend dit kwartaal is het lage transactievolume in de nieuwbouw, met 32 woningen is dit 75% minder dan het voorgaande kwartaal. Sinds het derde kwartaal van 2012 zijn er nog nooit zo weinig nieuwbouwwoningen verkocht in een kwartaal. Reden tot deze forse afname is het gebrek aan nieuwbouwwoningen in het aanbod. Om de druk op deze regionale woningmarkt te verlichten zijn nieuwbouwprojecten noodzakelijk. Met name voor woningkopers die binnen de gemeente een kwaliteitsstap willen maken moet nieuw aanbod gecreëerd worden. Bijna twee derde van alle woningkopers in Nijmegen zijn namelijk afkomstig uit de gemeente zelf, Beuningen is de belangrijkste herkomstregio van buiten de gemeente.

Marktdruk

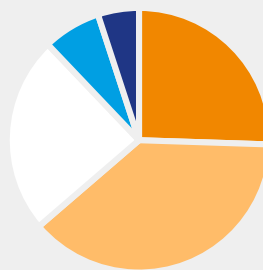
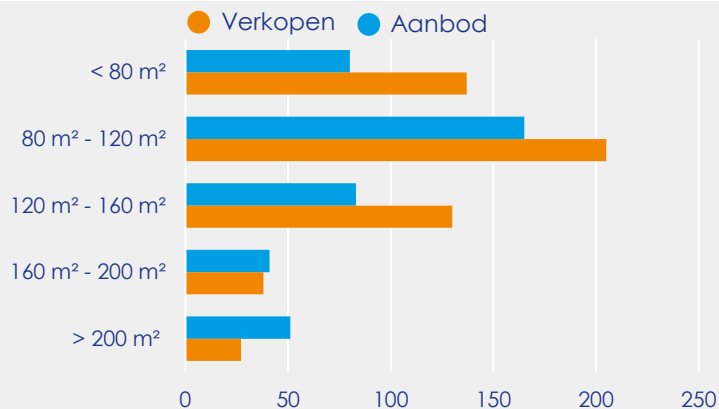
De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod. Door het hoge aantal transacties in vergelijking met het aanbod, is de marktratio met 128% zeer hoog. Ook ten opzichte van het Nederlands gemiddelde van 73% is de marktdruk in deze regio fors. Voor woningen onder de 80 m² bedraagt de marktratio zelfs 171%, het is voor woningzoekers in het kleinere segment of voor starters steeds lastiger een geschikte woning te vinden in de gemeente Nijmegen. De toenemende druk kan alleen getemperd worden door grootschalige nieuwbouwprojecten.

Prijsontwikkeling

Ondanks de hogere marktdruk, ligt de mediane transactieprijs met € 263.000 nog meer dan € 20.000 euro onder het Nederlands gemiddelde. De krapte op de regionale woningmarkt uit zich wel sterk in de stijging van de vierkante meterprijs. Op jaarbasis is de mediane prijs per vierkante meter met 16% gestegen en ligt hiermee fors boven de landelijke prijsstijging van 11%. Door deze sterke toename wordt een niveau van € 2.650 per vierkante meter woonruimte bereikt in de gemeente Nijmegen en is daarmee gelijk aan het gemiddelde Nederlandse prijsniveau.



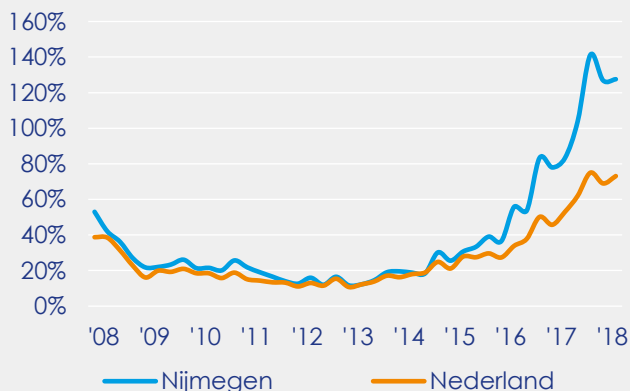
Woninggrootte



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

128%

Markratio

36 dagen

Mediane looptijd

-15 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 263.250

Mediane verkoopprijs

8%

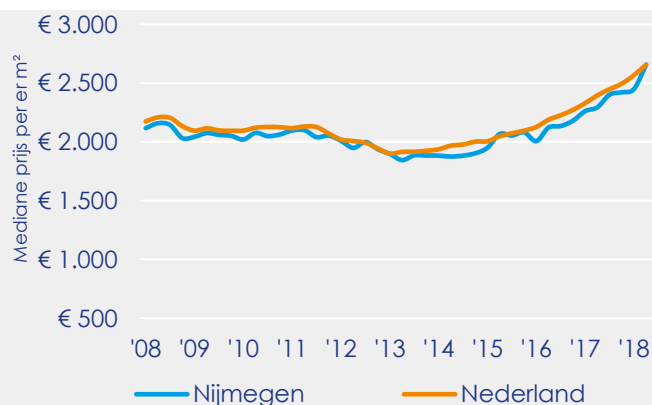
Verskil op jaarbasis

€ 2.650

Mediane meterprijs

€ 100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



79.800

Woningen 1-4-2018

+ 850

Mutatie op jaarbasis



Demografie

175.900

Inwoners 1-1-2018

+ 2.390

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- Beuningen
- Heumen
- Wijchen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

32 verkopen van nieuwe woningen

5% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen
362

Afname op jaarbasis
-4%

Woningaanbod
520

Afname op jaarbasis
-48%

OSS

Algemeen beeld

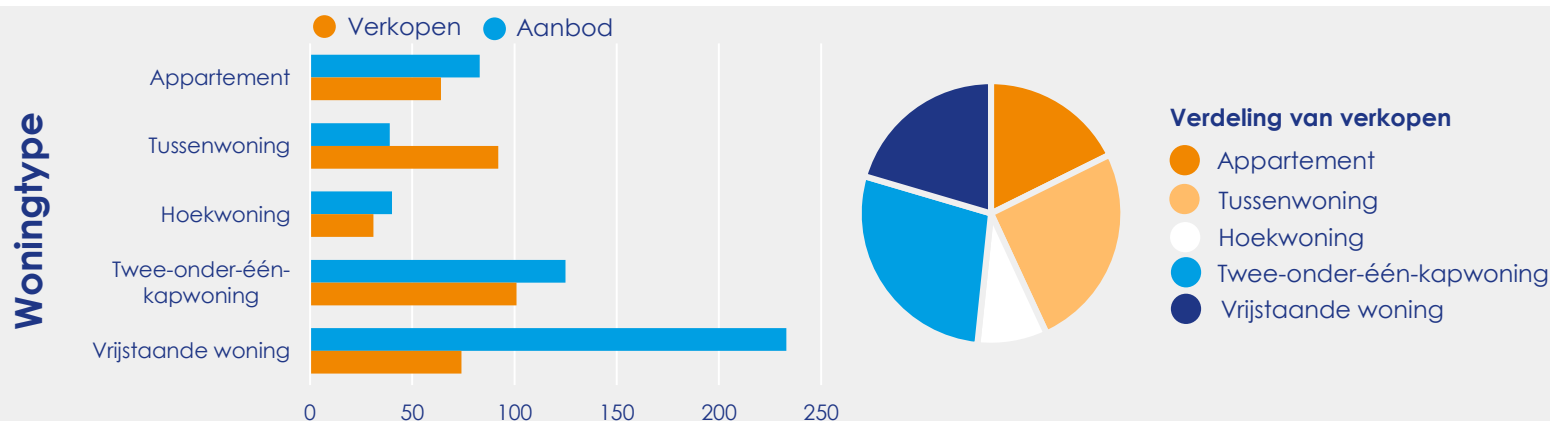
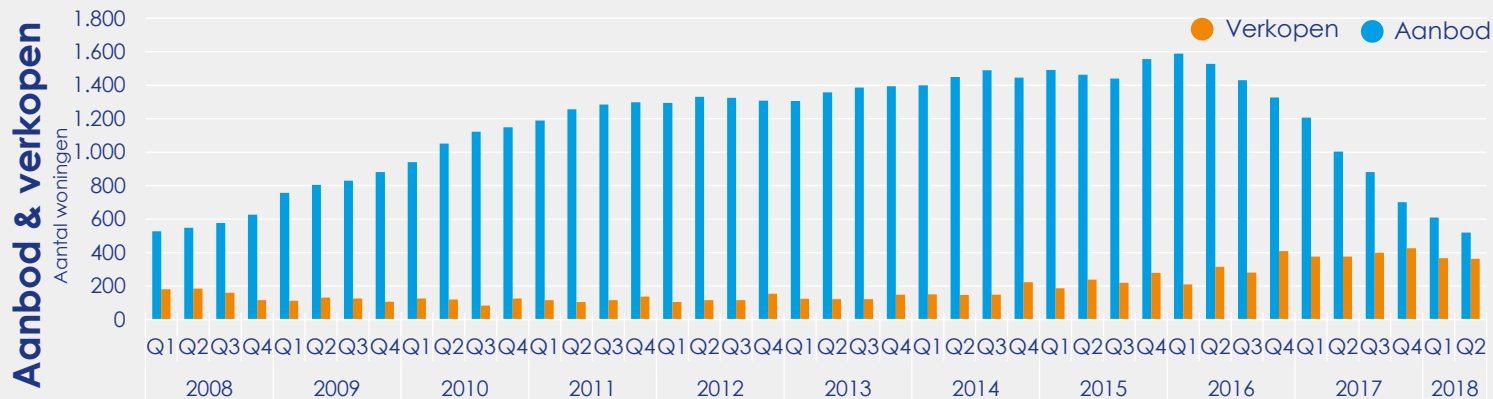
In Oss is het beschikbare nieuwbouwaanbod met driekwart afgenomen op jaarbasis. De beperkte toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn de belangrijkste drijver achter het lagere aanbodvolume. Het totale aanbod is vergeleken met vorig jaar met bijna de helft afgenomen. Met een afname van twee derde is het aantal beschikbare tussenwoningen gemarginaliseerd. Per 1 juli staan er slechts 39 woningen van dit type te koop en is daarmee de kleinste aanbodcategorie binnen Oss. De afname van het aanbod van tussenwoningen wordt veroorzaakt door de toename van de verkopen met een kwart. Opvallend genoeg sorteert de sterke daling van het totale beschikbare aanbod slechts beperkt effect op het aantal transacties in Oss. Afgelopen kwartaal zijn er maar 4% minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Alleen de verkoopcijfers van appartementen hebben te lijden gehad onder het lagere aanbod, met een daling van de verkopen van 15%.

Marktdruk

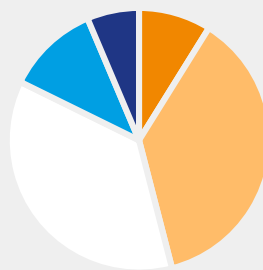
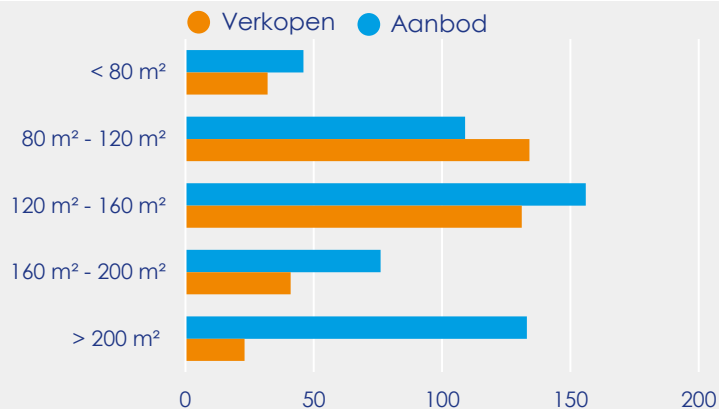
In het tweede kwartaal van 2018 is de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, nagenoeg gelijk aan het landelijk niveau. De ratio van 70% geeft aan dat er sprake is van een krappe markt in Oss, woningverkopers dicteren de regionale markt. Door het afgenomen aanbod in deze gemeente bereikt de marktratio afgelopen kwartaal een nieuw hoogtepunt, sinds het begin van de meting in 2008 heeft zich nog niet een dergelijke krapte voorgedaan. Op dit moment zijn de verhoudingen het krapst in het segment van de tussenwoningen, met een marktratio van maar liefst 236%. Per 1 juli 2018 worden er slechts 4 tussenwoningen vanuit de nieuwbouw aangeboden. Bij nieuwbouwprojecten in Oss moet dus ingezet worden op voldoende tussenwoningen om in de toegenomen vraag te kunnen voorzien.

Prijsontwikkeling

Ondanks de ontstane krapte op de woningmarkt in Oss, ontwikkelen de prijzen zich gematigd. Met 8% toename in een jaar tijd ligt de prijsontwikkeling in deze regio onder de landelijke stijging van 11%. De mediane prijs van de verkochte woningen bedraagt in het tweede kwartaal € 2.050 per vierkante meter.



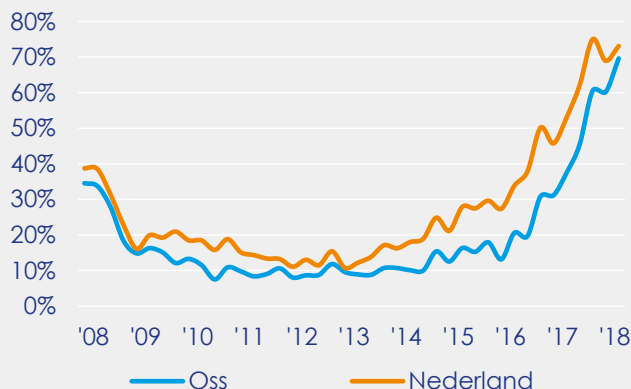
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

70%

Markratio

76 dagen

Mediane looptijd

-67 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 251.750

Mediane verkoopprijs

2%

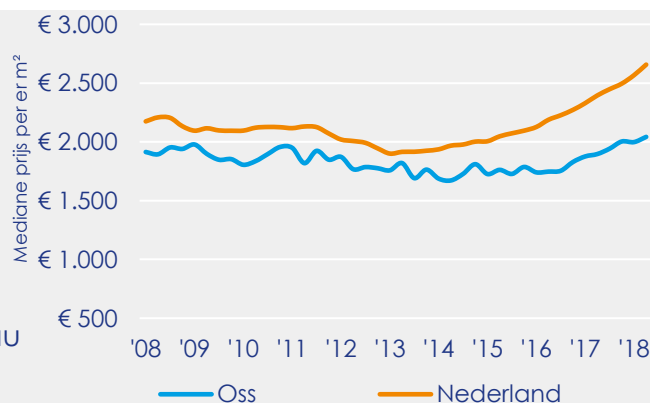
Verskil op jaarbasis

€ 2.050

Mediane meterprijs

-€ 500

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



39.600

Woningen 1-4-2018

+ 380

Mutatie op jaarbasis

Demografie

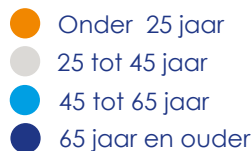
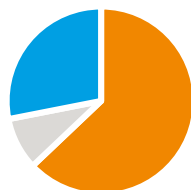


91.000

Inwoners 1-1-2018

+ 580

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- Bernheze
- 's-Hertogenbosch
- Maasdonk

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

50 verkopen van nieuwe woningen

4% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
610

Toename op jaarbasis
9%

Woningaanbod
1.402

Afname op jaarbasis
-19%

Parkstad Limburg

Algemeen beeld

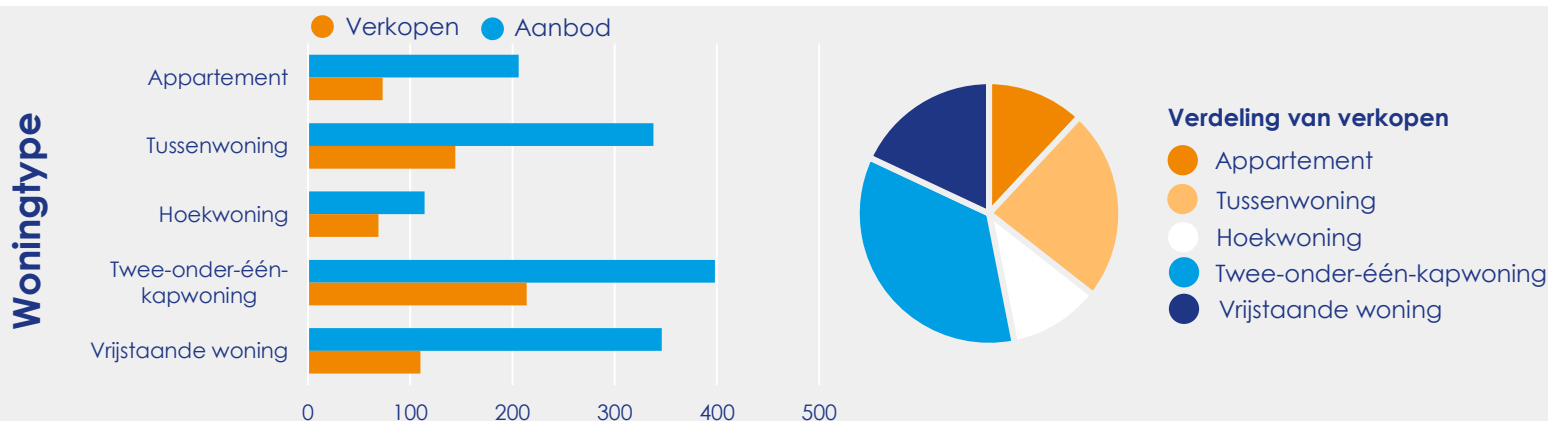
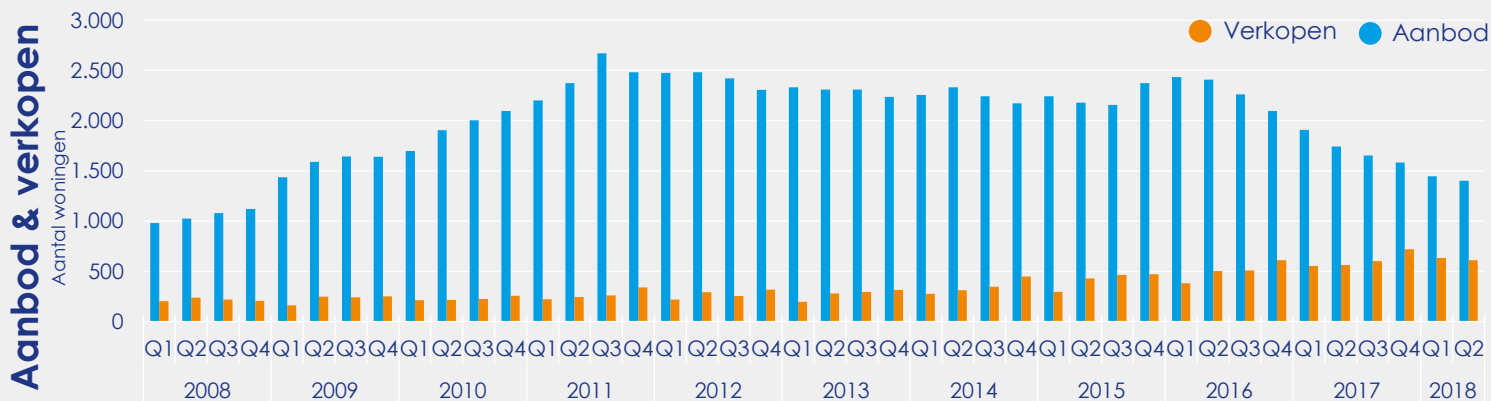
Het voor verkoop beschikbare aanbod in Parkstad Limburg is nu al negen kwartalen achtereenvolgend aan het dalen, aan het einde van het tweede kwartaal van 2018 staan er nog 1.402 woningen te koop. Ten opzichte van medio 2017 is dit een afname van een vijfde. De aanboddaling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het hogere transactievolume, er zijn 9% meer woningen verkocht ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Van alle typen woningen zijn er meer verkocht, behalve appartementen. Reden voor de daling in dit segment is het almaar krimpende aanbod van appartementen, het zal steeds moeilijker worden voor woningzoekers om een geschikt appartement te vinden in de regio Parkstad Limburg. Minder dan een vijfde van alle huishoudens is vanuit een andere regio naar Parkstad Limburg verhuisd, de belangrijkste herkomstgemeente is Sittard-Geleen.

Marktdruk

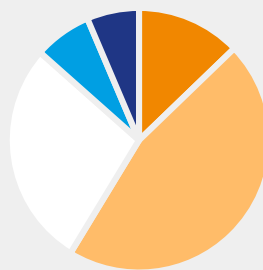
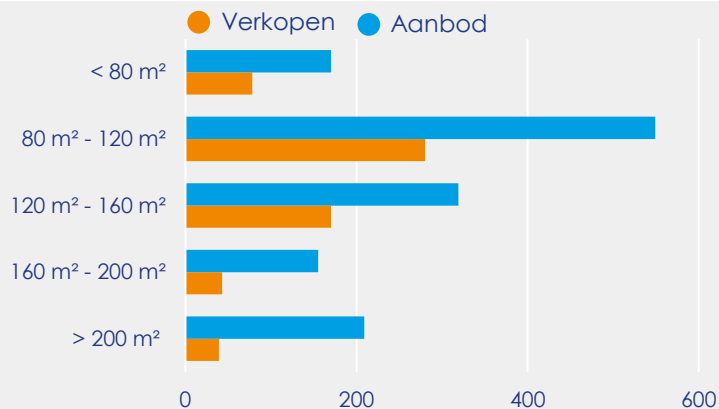
Door het toenemende aantal verkopen en het teruglopende aanbod is de marktdruk in Parkstad Limburg opgelopen tot 44%, 12% hoger dan hetzelfde kwartaal vorig jaar. De marktratio als indicator voor marktdruk wordt berekend door het aantal verkopen te delen door het beschikbare aanbod. De marktratio is in Parkstad Limburg fors lager dan in Nederland als geheel, landelijk wordt een ratio van 73% geregistreerd. Deze regio kent een gezonde woningmarkt, waarin de positie van kopers en verkopers in balans is.

Prijsontwikkeling

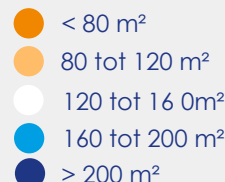
De prijsstijging in deze regio blijft achter bij het landelijk beeld door de stabiele woningmarkt. In het afgelopen kwartaal is de mediane vierkante meter prijs met slechts 5% gestegen, terwijl het landelijke gemiddelde op 11% lag. In Parkstad Limburg is in het tweede kwartaal € 1.600 per vierkante meter woonruimte betaald, meer dan € 1.000 minder dan het landelijk niveau.



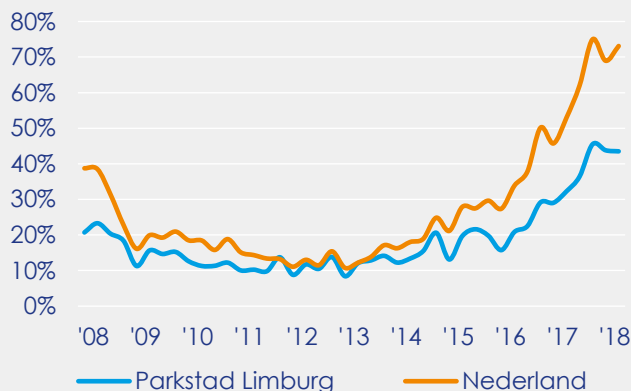
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

44%

Markratio

83 dagen

Mediane looptijd

-27 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 180.250

Mediane verkoopprijs

7%

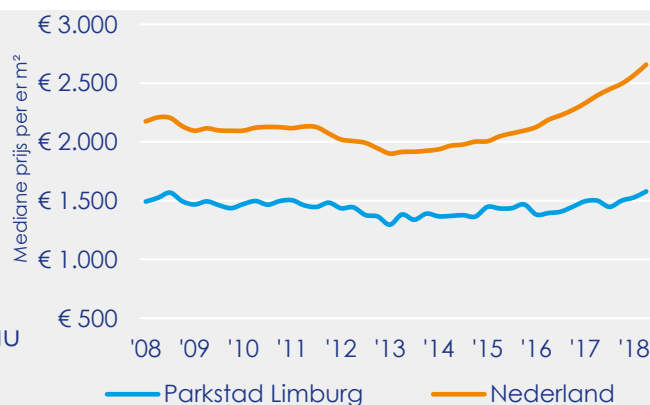
Verskil op jaarbasis

€ 1.575

Mediane meterprijs

- € 975

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



123.900

Woningen 1-4-2018

+ 310

Mutatie op jaarbasis

Demografie



244.400

Inwoners 1-1-2018

-700

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Sittard-Geleen
- 2 Schinnen
- 3 Maastricht

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

Huishoudensprognose +10 jaar

-200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

34 verkopen van nieuwe woningen

9% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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



Marktcijfers

Woningverkop

272

Toename op jaarbasis

13%

Woningaanbod

238

Toename op jaarbasis

2%

Purmerend

Algemeen beeld

Het aantal verkochte woningen in Purmerend is in het tweede kwartaal van 2018 met 13% toegenomen. In totaal wisselden 272 woningen van eigenaar, maar liefst een derde van die verkopen betrof een nieuwbouwwoning. Op jaarbasis is het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen explosief gestegen, met name veroorzaakt door het dieptepunt van drie nieuwbouwtransacties in het tweede kwartaal van vorig jaar. In de tussenliggende periode lag het aantal nieuwbouwverkoppen echter fors hoger, gemiddeld 89 transacties per kwartaal. De transacties in de nieuwbouw zijn verantwoordelijk voor de verkoopstijging, in de bestaande bouw zijn er namelijk 13% minder woningen verkocht. In het tweede kwartaal is er sprake van een lichte stijging van het aanbod, op jaarbasis worden er 2% meer woningen aangeboden. Het slinkende nieuwbouwaanbod wordt gecompenseerd door een lichte toename van het aanbod in de bestaande bouw. Veel kopers van een nieuwbouwwoning laten namelijk een woning in de bestaande bouw achter in de gemeente.

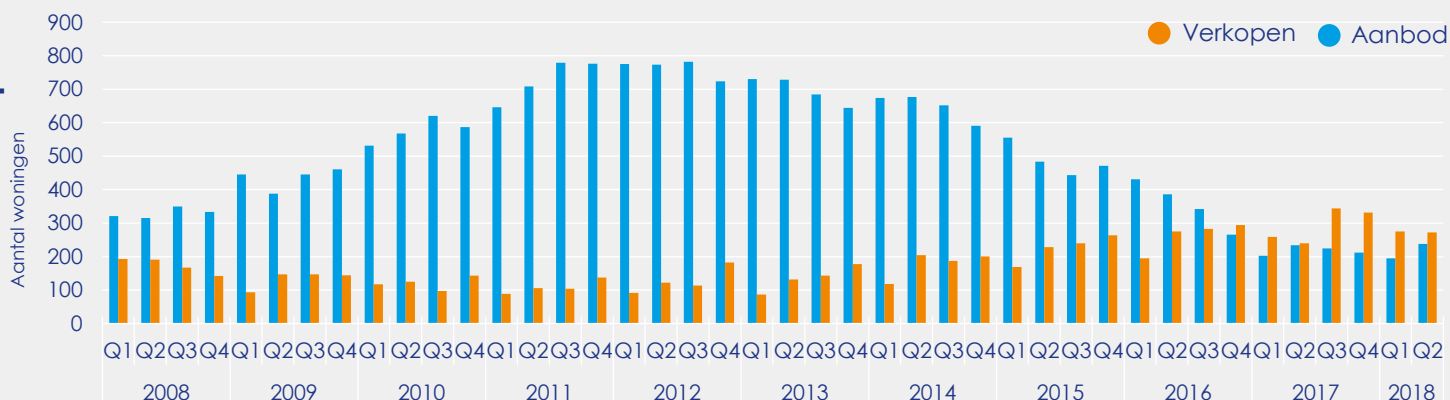
Marktdruk

In vergelijking met een jaar geleden is de woningmarkt in Purmerend krappere geworden. Met een markratio van 114% is er al geruime tijd sprake van een verkopersmarkt. In de tussenliggende drie kwartalen was de marktdruk echter een stuk hoger met gemiddeld 150%. Dit staat in schril contrast met het dieptepunt van de Purmerendse woningmarkt, destijds bedroeg de markratio slechts 12%. Het beschikbare aanbod overtrof de vraag naar woningen meerdere malen, terwijl dit in de huidige markt juist andersom is.

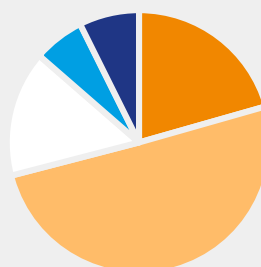
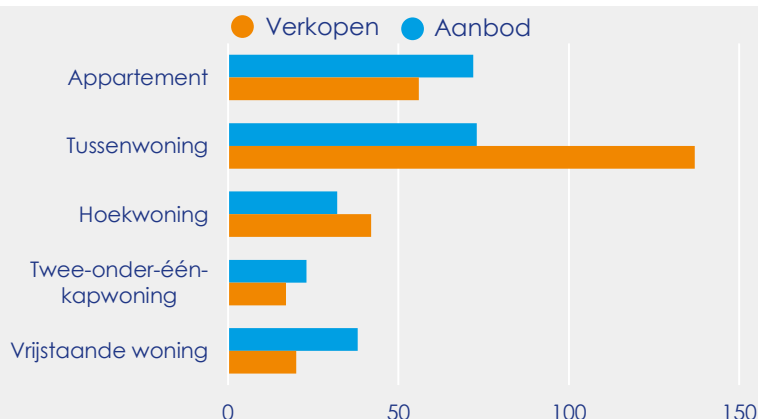
Prijsontwikkeling

Ondanks de toename van de nieuwbouwverkoppen, die over het algemeen een hoger prijsniveau kennen, is de prijsstijging in deze gemeente onder het landelijk gemiddelde. De prijs per vierkante meter is met 9% toegenomen ten opzichte van vorig jaar, terwijl landelijk een stijging van 11% is genoteerd. De prijs van € 2.550 per vierkante meter ligt ook ruim € 300 onder het landelijk gemiddelde. De overwaarde die veel Amsterdamse huishoudens meenemen naar de regio, lijkt nog geen effect te sorteren op het prijsniveau.

Aanbod & verkopen



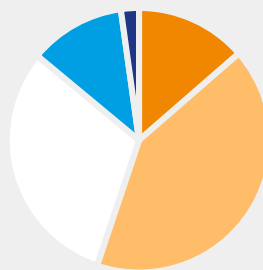
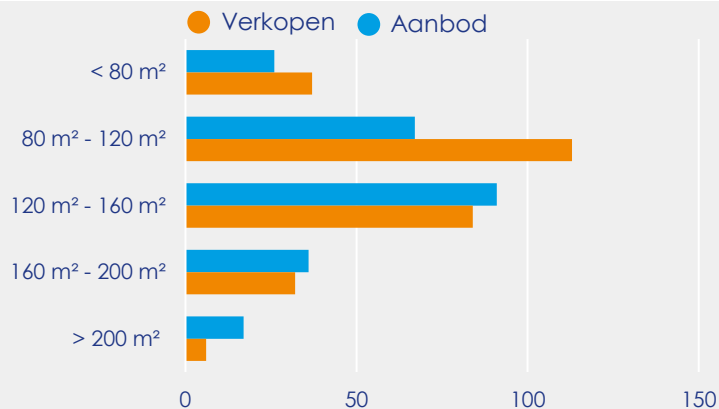
Woningtype



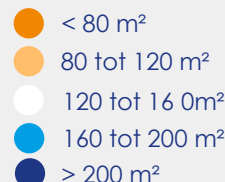
Verdeling van verkopen

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

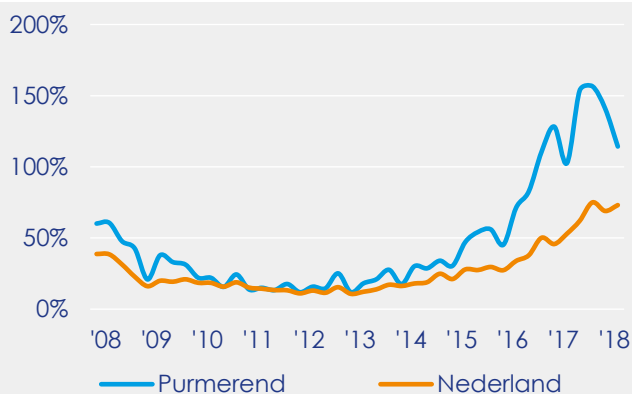
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

114%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

+ 17 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 264.000

Mediane verkoopprijs

15%

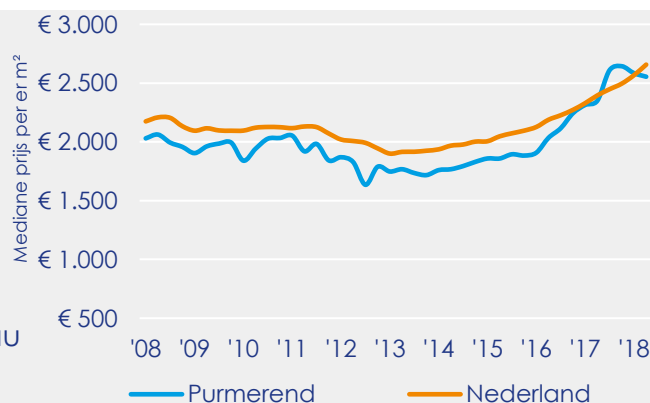
Vershil op jaarbasis

€ 2.550

Mediane meterprijs

€ 0

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



35.800

Woningen 1-4-2018

+ 170

Mutatie op jaarbasis

Demografie



80.000

Inwoners 1-1-2018

+ 60

Mutatie op jaarbasis



- 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 Zaanstad
- 3 Beemster

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

65 verkopen van
nieuwe woningen

21% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

278

Afname op jaarbasis

-40%

Woningaanbod

123

Afname op jaarbasis

-28%

Algemeen beeld

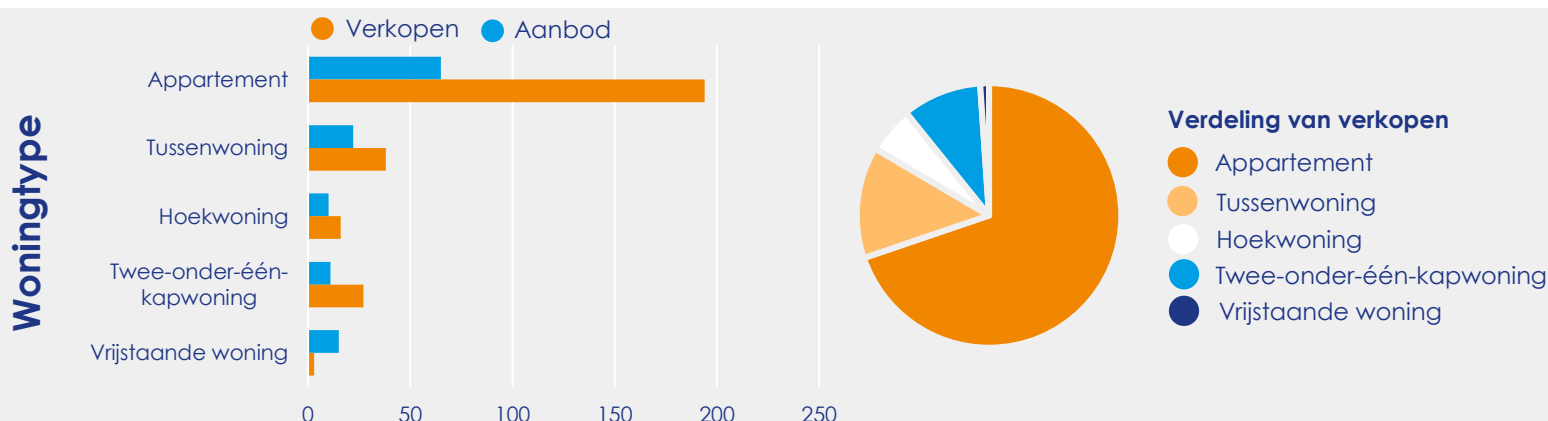
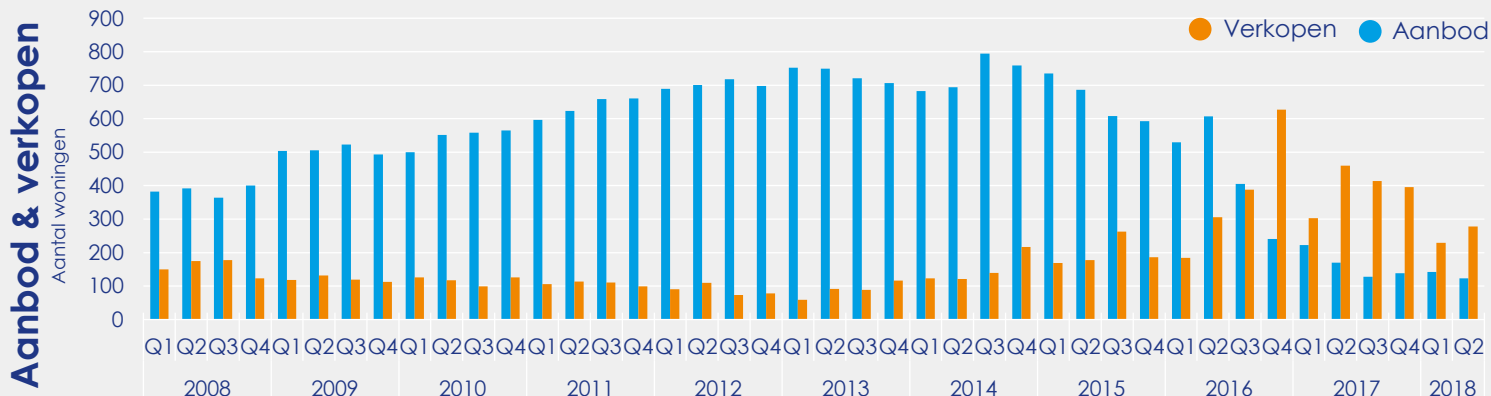
Op de woningmarkt van de gemeente Rijswijk blijft sprake van een zeer hoge dynamiek. In het tweede kwartaal van 2018 zijn in totaal 278 woningen verkocht, een toename van ruim een vijfde ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Opvallend is het grote aandeel van de bestaande bouw in de transacties. De gemeente Rijswijk werd de afgelopen anderhalf jaar gekenmerkt door het hoge aandeel nieuwbouw in de verkopen, maar in dit kwartaal beslaan de nieuwe woningen maar een aandeel van 30%. Per 1 juli 2018 is het aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod ook zeer beperkt. Het totale aanbod komt hierdoor uit op 123 woningen. Sinds de start van deze registratie in 2008 is het aanbodvolume nog niet zo laag geweest.

Marktdruk

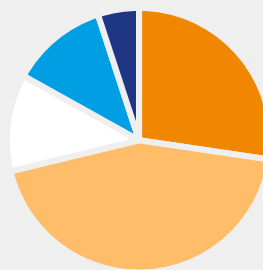
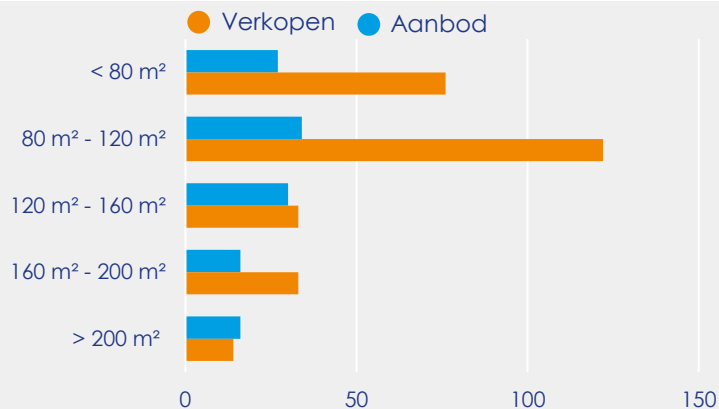
De druk op de woningmarkt van Rijswijk blijft zeer hoog. In het afgelopen kwartaal zijn meer dan twee keer zo veel woningen verkocht als dat er nu nog in aanbod staan. De verhouding tussen de verkopen en het aanbod en de transacties, oftewel de markratio, komt uit op 226%. De gemeente heeft hiermee de twee na hoogste ratio van Nederland, alleen in Diemen en Beverwijk is de verhouding tussen het aantal verkopen en het woningaanbod nog schever.

Prijsontwikkeling

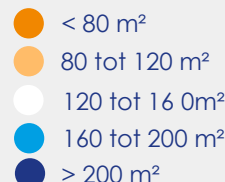
De mediane transactieprijs is dit kwartaal voor het eerst boven de drie ton uitgekomen in Rijswijk. Sinds 2016 is er sprake van een forse prijsstijging, waardoor de mediane woningprijs dit kwartaal € 302.500 bedraagt. Dit is een toename van 16% ten opzichte van een jaar geleden. Per vierkante meter woonoppervlakte komt de mediane prijs uit op € 2.600, waardoor Rijswijk een goedkoper alternatief voor woningzoekers uit Den Haag blijft.



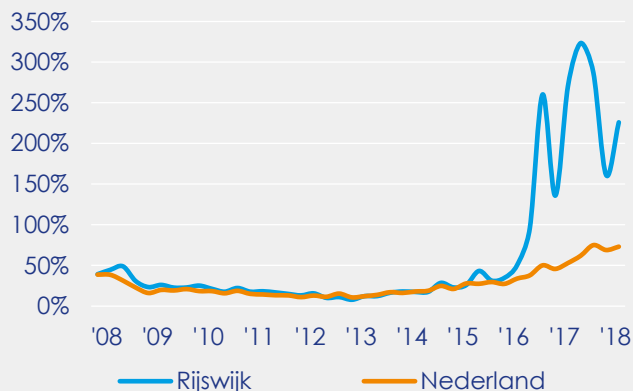
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

226%

Markratio

77 dagen

Mediane looptijd

-47 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 302.500

Mediane verkoopprijs

16%

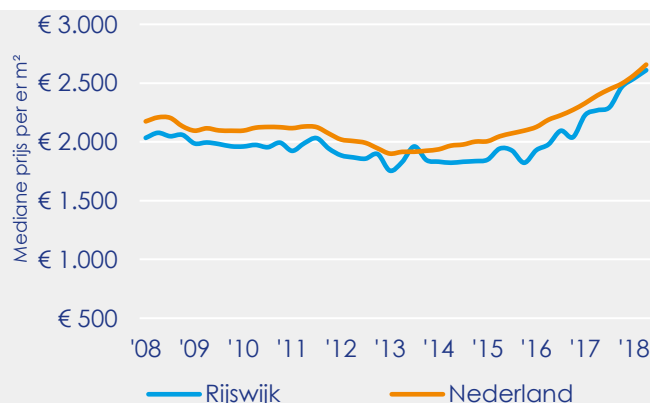
Verskil op jaarbasis

€ 2.600

Mediane meterprijs

€ 50

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



26.500

Woningen 1-4-2018

+ 500

Mutatie op jaarbasis

Demografie

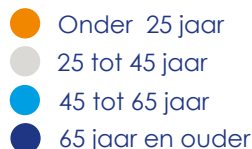


52.200

Inwoners 1-1-2018

+ 1.180

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 3.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

83 verkopen van nieuwe woningen

7% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

Woningverkoppen
647

Afname op jaarbasis
-12%

Woningaanbod
739

Afname op jaarbasis
-5%

's-Hertogenbosch

Algemeen beeld

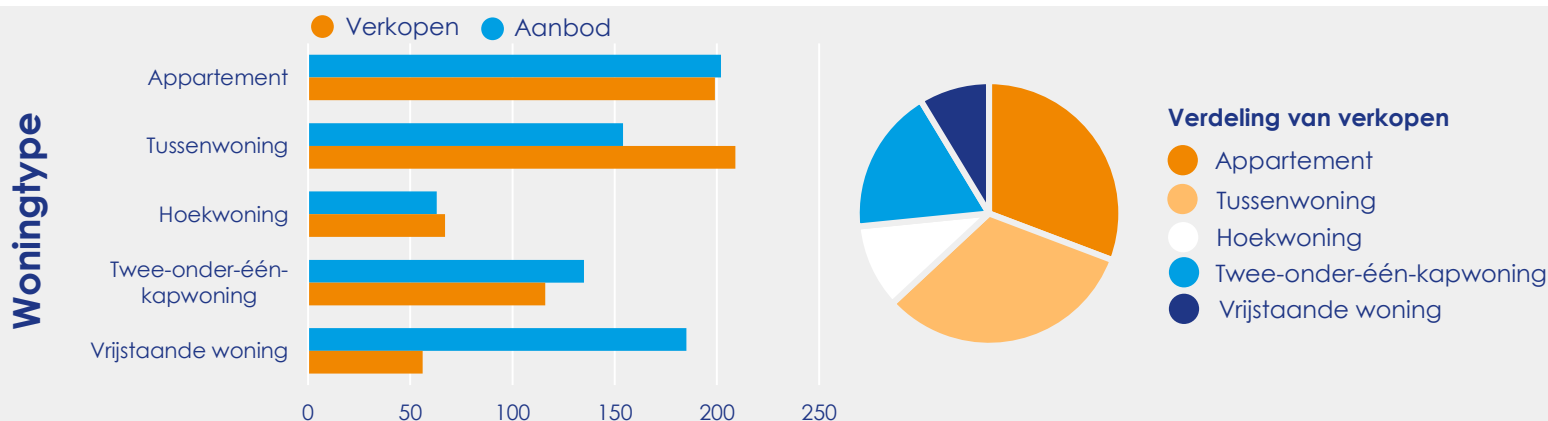
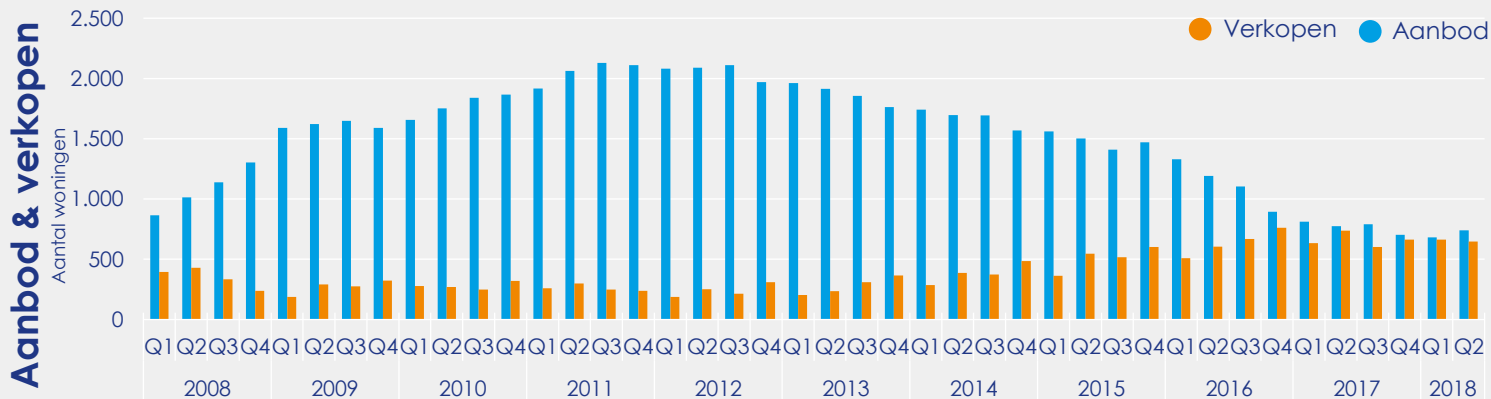
In de Brabantse provinciehoofdstad is in het afgelopen kwartaal het beschikbare aanbod met 5% gedaald ten opzichte van vorig jaar. Per 1 juli stonden er nog 739 woningen te koop in deze gemeente, waarvan het merendeel (27%) appartementen betreft. Doordat het beperkte aanbod de keuzemogelijkheid van woningkopers beperkt, hebben er in het afgelopen kwartaal fors minder verkopen plaats gevonden. In vergelijking met het tweede kwartaal van vorig jaar zijn er 12% minder woningen van eigenaar gewisseld. In alle segmenten heeft een verkoopdaling plaatsgevonden, behalve bij vrijstaande woningen. Het aantal verkopen van dit type woning blijft al geruime tijd redelijk stabiel. Vooral huishoudens uit omliggende gemeenten weten de woningmarkt van 's-Hertogenbosch te vinden. Sint-Michielsgestel, Heusden en Vught zijn de belangrijkste herkomstgemeenten voor deze lokaal georiënteerde markt.

Marktdruk

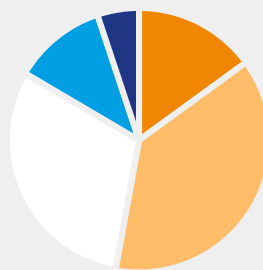
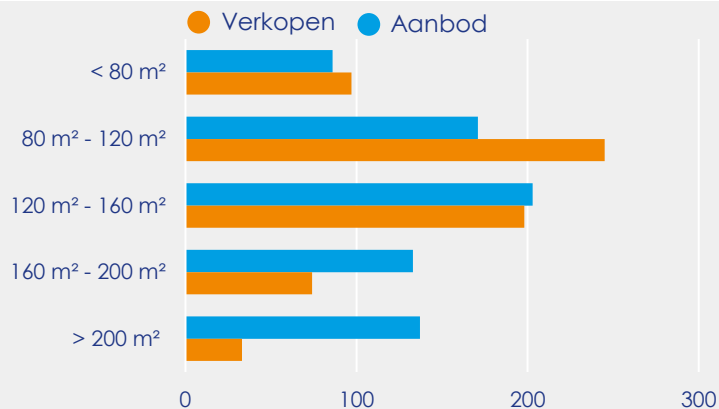
Wanneer het aantal verkopen in een kwartaal wordt gedeeld door het beschikbare aanbod aan het eind van datzelfde kwartaal, wordt inzicht verkregen in de marktdruk. Met 88% is er in 's-Hertogenbosch sprake van een krappe markt, nog krappere dan het landelijk gemiddelde niveau van 73%. Begin dit jaar waren de marktverhoudingen meer gespannen, met een gemiddelde marktratio van 98%. De verruiming in het afgelopen kwartaal wordt veroorzaakt door een lager transactieniveau als gevolg van het beperkte beschikbare aanbod.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is in 's-Hertogenbosch met een tiende toegenomen in een jaar tijd. Waar een vierkante meter woonruimte vorig jaar nog € 2.500 kostte, is dat in het afgelopen kwartaal opgelopen naar € 2.750. De mediane transactie prijs is het afgelopen jaar met € 20.000 gestegen. Bij een stijging van circa een half procent zal de mediane transactieprijs volgend kwartaal al boven de € 300.000 uitkomen.



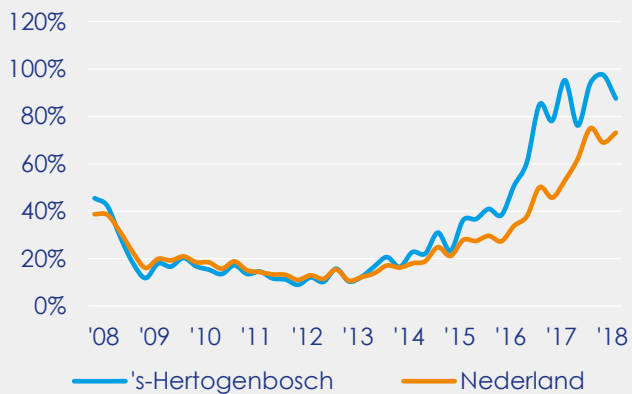
Woninggrootte



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

88%

Markratio

50 dagen

Mediane looptijd

+ 1 dag

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 298.250

Mediane verkoopprijs

7%

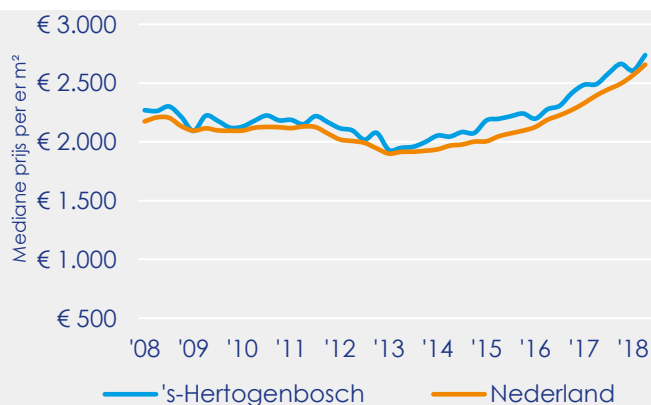
Verskil op jaarbasis

€ 2.750

Mediane meterprijs

€ 200

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



71.200

Woningen 1-4-2018

+ 820

Mutatie op jaarbasis

Demografie



153.400

Inwoners 1-1-2018

+ 1.020

Mutatie op jaarbasis



- 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

74 verkopen van nieuwe woningen

13% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopen
730

Afname op jaarbasis
-12%

Woningaanbod
823

Afname op jaarbasis
-40%

Tilburg

Algemeen beeld

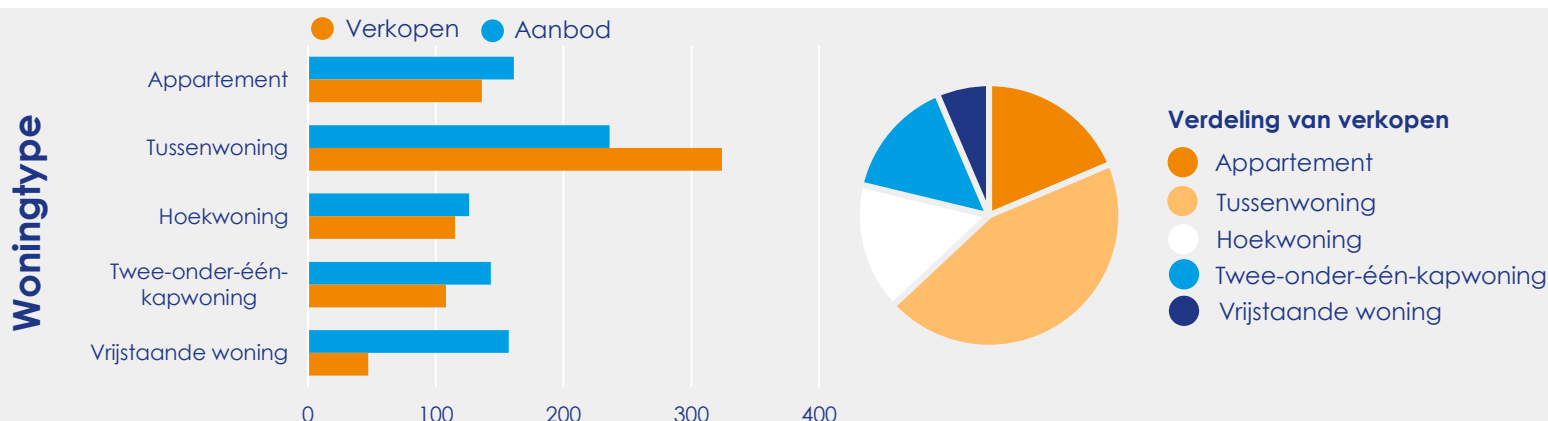
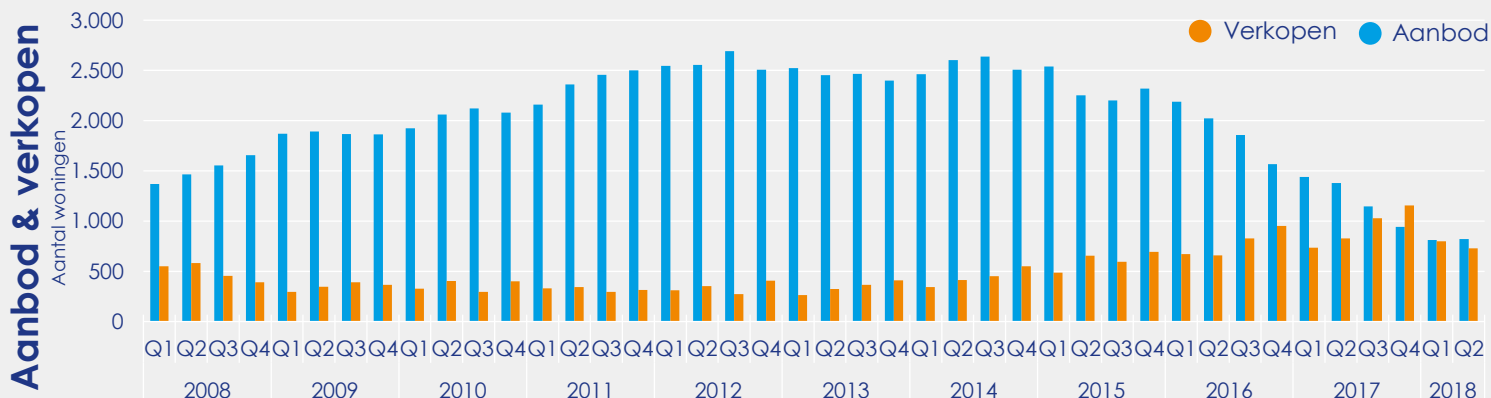
Het beschikbare woningaanbod is in Tilburg in een jaar tijd aanzienlijk gekelderd. In het tweede kwartaal van 2018 staan slechts 823 woningen te koop, 40% minder dan op dezelfde peildatum een jaar geleden. Sinds de aanbodpiek in het derde kwartaal van 2014 is het huidige aanbodniveau zelfs 70% lager. Als gevolg van de aanboddaling kunnen veel huishoudens niet meer de gewenste woning vinden in deze Brabantse universiteitsstad. De transactiecijfers vertonen een daling van 12% op jaarbasis, over de gehele linie van woningtypen is de afname zichtbaar. Vanuit de nieuwbouw treedt bovendien geen verruiming van het aanbod op, vergeleken met een jaar geleden zijn twee derde minder nieuwbouwwoningen in de verkoop genomen. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het tweede kwartaal van vorig jaar veel projecten in de verkoop zijn gegaan, onder andere De Noorderstreek fase 2B, Park Centraal – fase 1, Mariënkroon – Koningsoord en Stelaertshoeve. Om de dynamiek op de Tilburgse woningmarkt op gang te helpen, zijn grootschalige nieuwbouwprojecten noodzakelijk. Om studenten na hun afstuderen in Tilburg te laten vestigen, is bovendien een ruime voorraad starterswoningen gewenst. Op dit moment bestaat een derde van het nieuwbouwaanbod uit woningen kleiner dan 80 m², verruiming van dit aanbod is gewenst.

Marktdruk

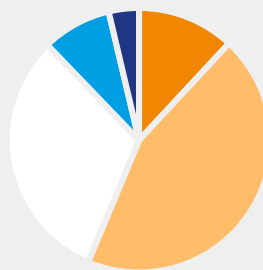
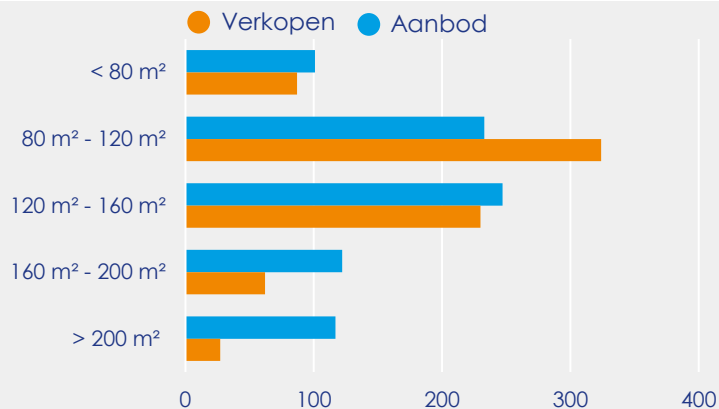
Om de marktdruk in beeld te brengen wordt de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod gebruikt. In Tilburg is sprake van een krappe woningmarkt, waarbij de afname van de marktratio in de laatste kwartalen een vertekend beeld geeft. Het teruglopende transactievolume betekent niet dat de vraag is weggefallen, maar dat er simpelweg te weinig (geschikt) aanbod is om aan de vraag te voldoen. De druk op de markt is dus hoger dan de afname van de marktratio doet vermoeden.

Prijsontwikkeling

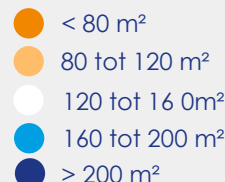
De mediane prijzen ontwikkelen zich in Tilburg op hetzelfde niveau als het landelijk gemiddelde. Per vierkante meter moet in het tweede kwartaal 11% meer worden betaald dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Het prijsniveau ligt echter met €2.225 per vierkante meter meer dan € 400 onder het landelijk gemiddelde. Binnen de Brabantse stedenrij is in Tilburg ook sprake van een laag prijsniveau. De meterprijs ligt ruim onder die van 's-Hertogenbosch (€ 2.750), Breda (€ 2.725) en Eindhoven (€ 2.450).



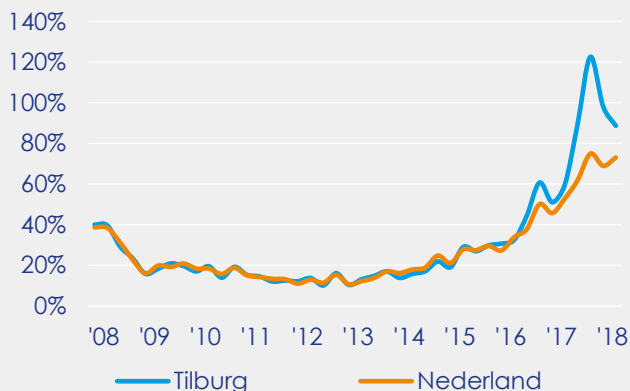
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

89%

Markratio

53 dagen

Mediane looptijd

-26 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 251.750

Mediane verkoopprijs

17%

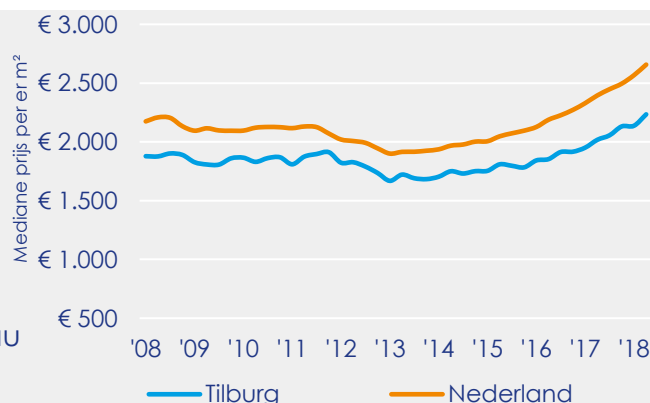
Verskil op jaarbasis

€ 2.225

Mediane meterprijs

- € 325

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



98.100

Woningen 1-4-2018

+ 1.600

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



215.500

Inwoners 1-1-2018

+ 1.720

Mutatie op jaarbasis



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Goirle
- 2 Oisterwijk
- 3 Gilze en Rijen

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 9.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 7.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

79 verkopen van nieuwe woningen

12% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
332

Toename op jaarbasis
18%

Woningaanbod
580

Afname op jaarbasis
-41%

Venlo

Algemeen beeld

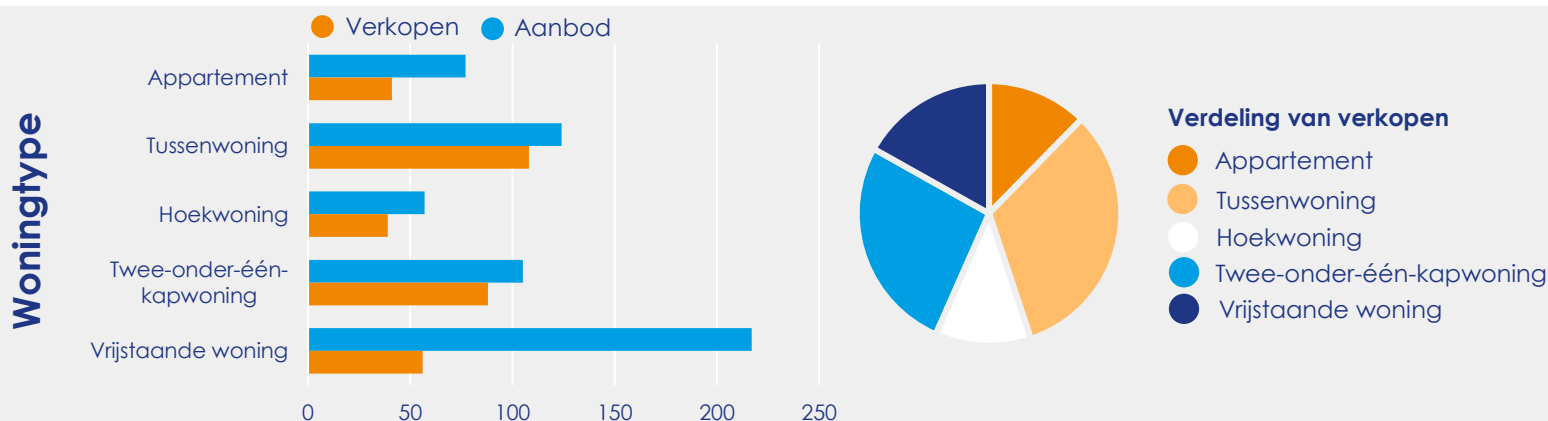
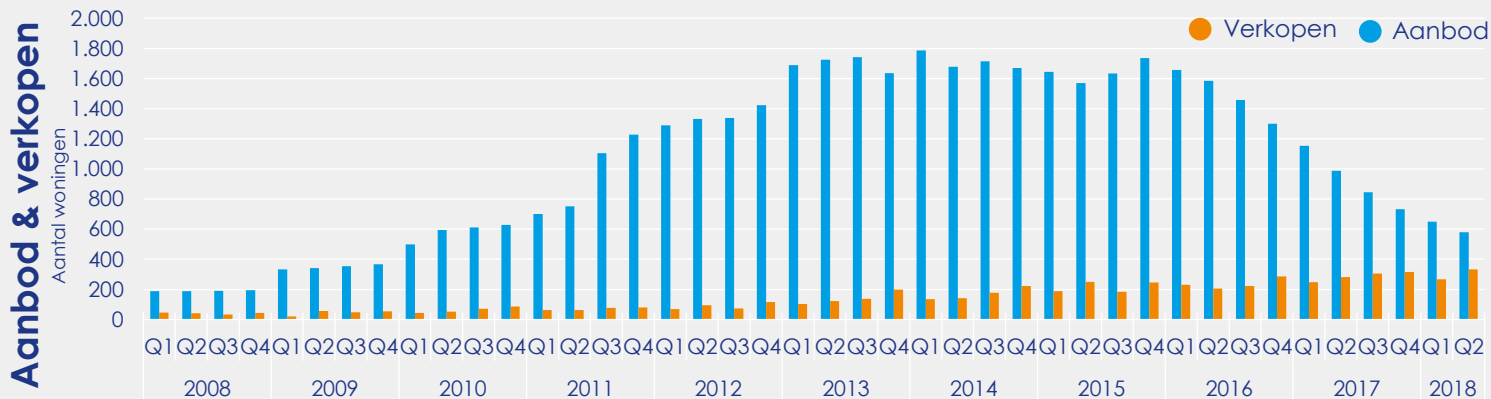
Op de woningmarkt in Venlo is in het eerste kwartaal van 2018 de dynamiek toegenomen. Bijna een vijfde meer huishoudens zijn tot aankoop overgegaan in vergelijking met het tweede kwartaal een jaar eerder. Vooral vrijstaande woningen zijn meer in trek, van dit woningtype zijn twee keer zoveel verkocht vergeleken met vorig jaar. Door het aanhoudend hoge transactievolume is het aantal voor verkoop beschikbare woningen al sinds het laatste kwartaal van 2015 aan het dalen. Destijds stonden er 1.735 woningen in de verkoop, medio 2018 zijn dat er nog maar 580. De markt van appartementen vertoont verschijnselen van krapte. Van dit type zijn een derde minder verkocht ten opzichte van een jaar eerder, het wordt steeds lastiger voor huiszoekers om een geschikt appartement te vinden. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om de marktverhoudingen in dit segment gezonder te maken.

Marktdruk

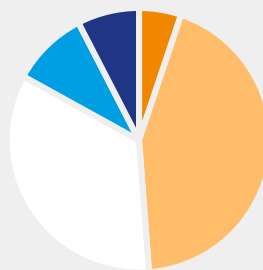
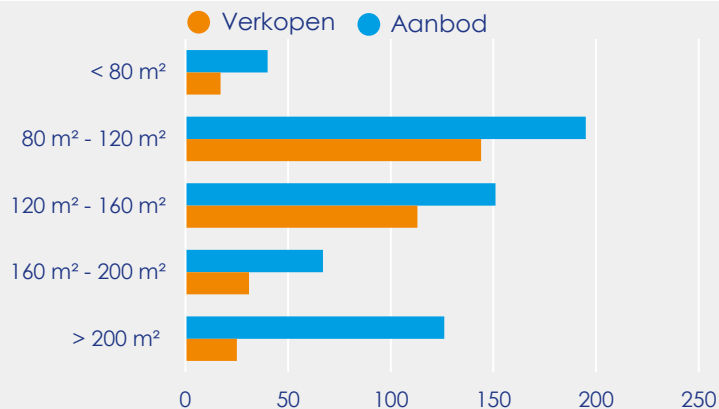
Door een marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, van 57% kan de woningmarkt in de regio getypeerd worden als een verkopersmarkt. Toch is de marktdruk nog fors lager dan het Nederlandse niveau van 73%. De grootste dynamiek ligt in de markt voor tussenwoningen, hier lag de marktratio op 87%. Ondertussen kennen vrijstaande woningen nog een ruime beschikbaarheid, het aanbod lijkt daarmee niet goed aan te sluiten op de vraag in de regio.

Prijsontwikkeling

De mediane vierkante meterprijs is in de regio met 13% toegenomen, daardoor bereikte de meterprijs een niveau van € 1.850 in het tweede kwartaal. Ondanks het hogere groeipercentage dan het landelijk gemiddelde van 10%, ligt het niveau van de mediane transactieprijs onder het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal is de mediane transactieprijs € 211.000, ongeveer € 75.000 onder het landelijke niveau.



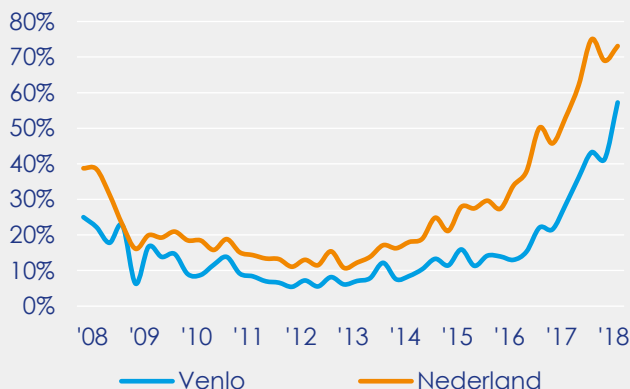
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

57%

Markratio

92 dagen

Mediane looptijd

-22 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 210.750

Mediane verkoopprijs

13%

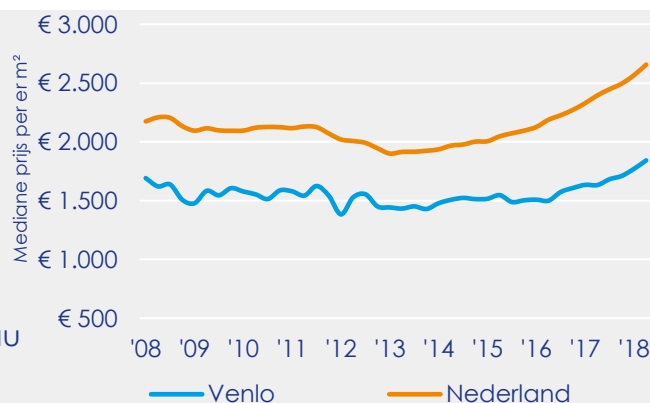
Verskil op jaarbasis

€ 1.850

Mediane meterprijs

- € 700

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



46.900

Woningen 1-4-2018

+ 140

Mutatie op jaarbasis



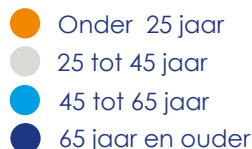
Demografie

101.200

Inwoners 1-1-2018

+ 130

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Peel en Maas
- 2 Horst aan de Maas
- 3 Venray

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

26 verkopen van nieuwe woningen

10% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen
121

Afname op jaarbasis
-10%

Woningaanbod
255

Afname op jaarbasis
-42%

Venray

Algemeen beeld

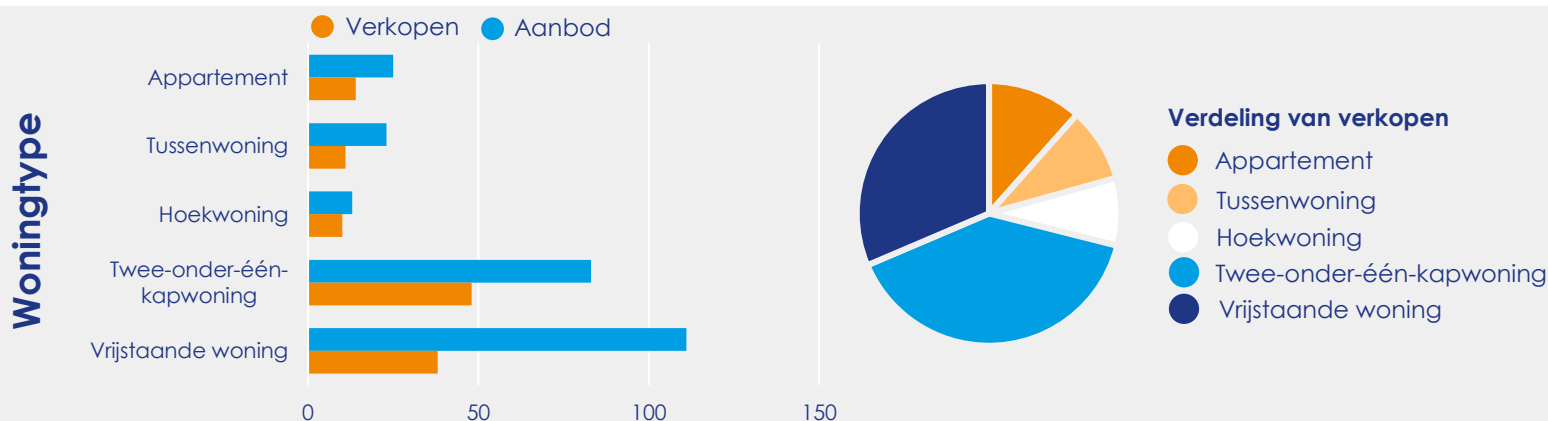
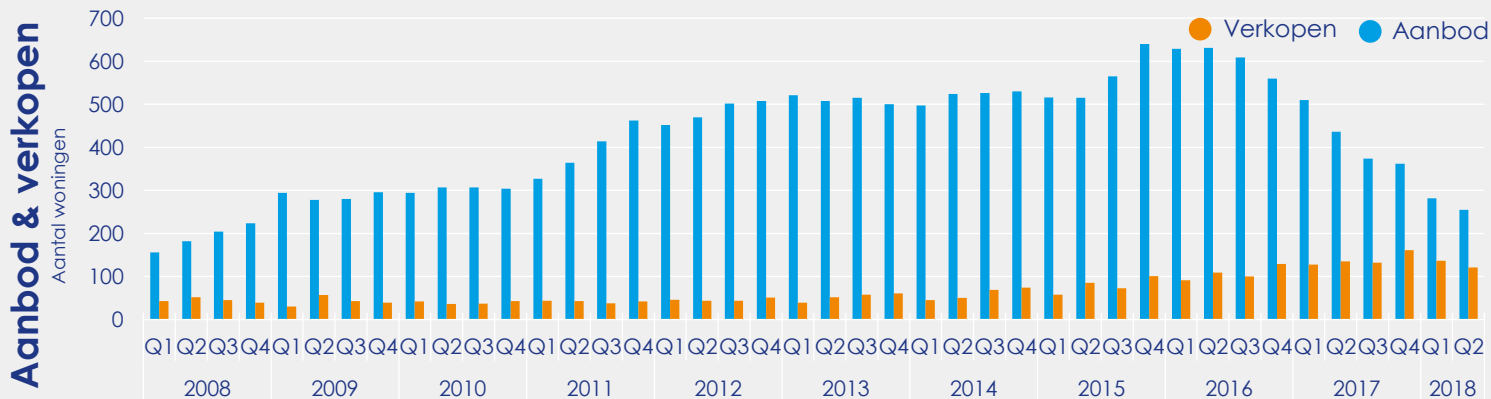
Op de woningmarkt in Venray is het aantal beschikbare woningen met meer dan twee vijfde gedaald op jaarbasis. Waar in het tweede kwartaal van vorig jaar nog 436 woningen werden aangeboden, is in het afgelopen kwartaal dit aantal teruggevallen naar 255. Het aanbod van appartementen is het sterkst afgenomen, op jaarbasis is dit aanbod gehalveerd naar een niveau van 25 beschikbare appartementen per 1 juli 2018. Het lage aanbodniveau sorteert effect in de verkoopcijfers, het aantal transacties ligt een tiende lager dan in dezelfde periode van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verkochte vrijstaande woningen wel is toegenomen, met maar liefst 41%. Het merendeel van de huishoudens die zich in 2017 in Venray vestigden komt oorspronkelijk uit de gemeente zelf, Horst aan de Maas is het belangrijkste herkomstgebied voor huishoudens die niet uit Venray komen.

Marktdruk

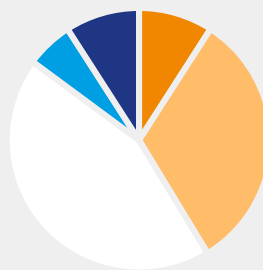
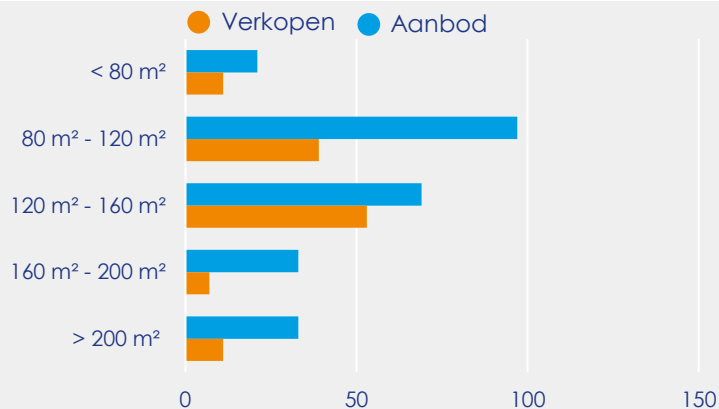
De verhouding tussen het aantal verkopen en het beschikbare aanbod is in Venray licht gedaald tot 47%. Uit deze marktratio blijkt dat de woningmarkt van Venray een markt in transitie is, waar het aantal kopers en verkopers nog in balans is. Middelgrote woningen van 120 tot 160 m² zijn erg gewild, in combinatie met een steeds beperkter aanbod leidt dit tot een hoge marktdruk bij woningen van deze grootte.

Prijsontwikkeling

De prijs voor een mediane vierkante meter bedraagt in Venray € 2.100, ongeveer € 550 onder het Nederlands gemiddelde. De stijging van de mediane vierkante meterprijs ligt met 15% juist boven het Nederlands gemiddelde. Als deze bovengemiddelde prijsgroei door blijft zetten benadert Venray langzamerhand weer het Nederlandse prijsniveau, eind 2009 waren de mediane meterprijzen voor Venray en Nederland vrijwel gelijk.



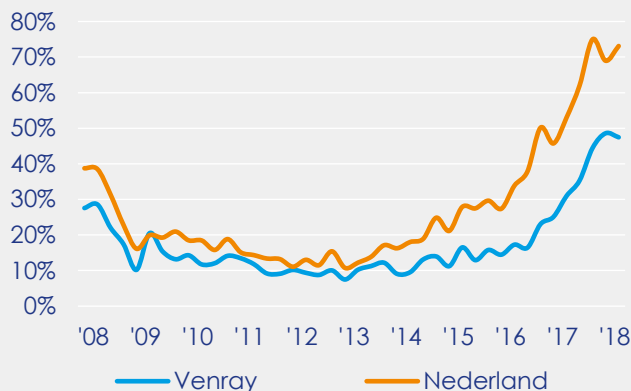
Woninggrootte



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

47%

Markratio

82 dagen

Mediane looptijd

-100 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 241.500

Mediane verkoopprijs

5%

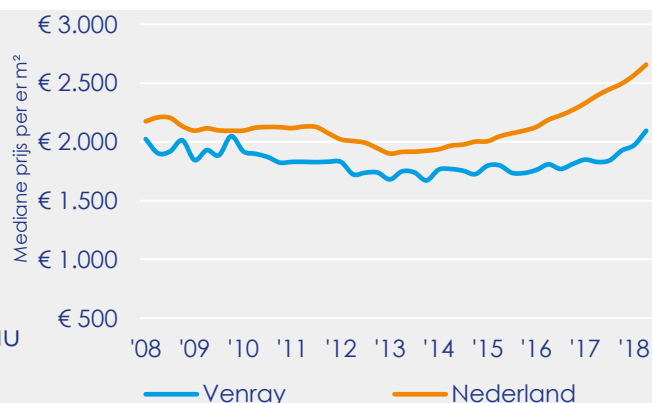
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.900

Woningen 1-4-2018

+ 20

Mutatie op jaarbasis

Demografie



43.300

Inwoners 1-1-2018

-220

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Horst aan de Maas
- 2 Venlo
- 3 Boxmeer

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

16 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende 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

Woningverkoppen
88

Afname op jaarbasis
-14%

Woningaanbod
250

Afname op jaarbasis
-24%

Wassenaar

Algemeen beeld

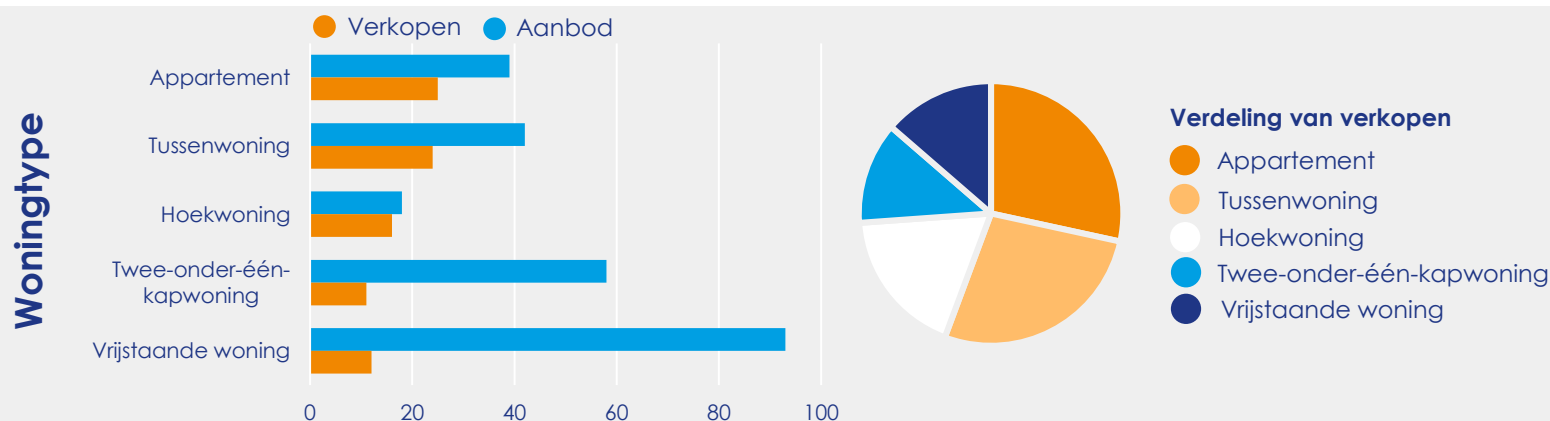
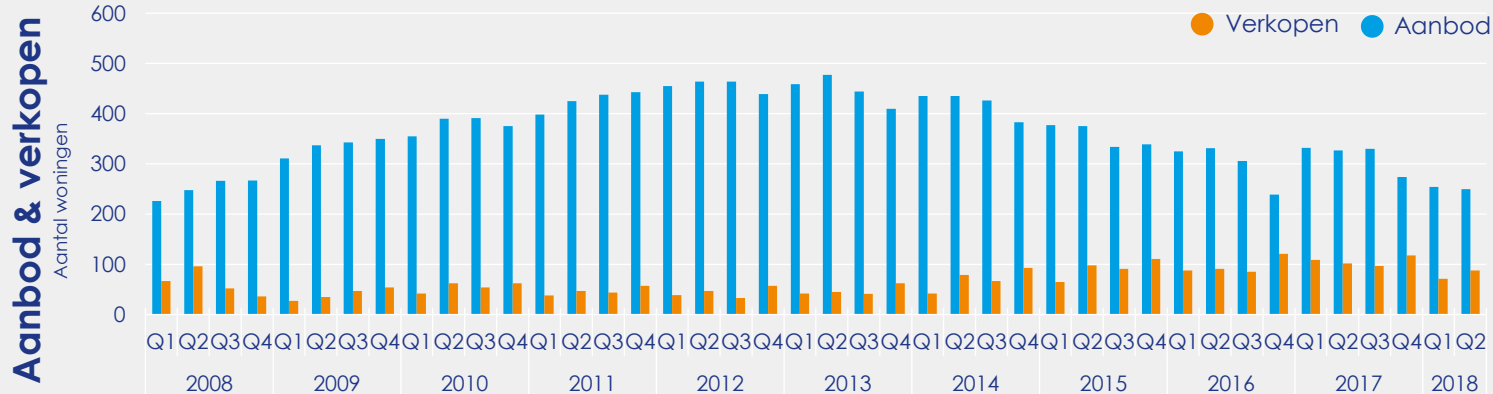
Nadat in het eerste kwartaal van dit jaar een dip heeft plaatsgevonden in de verkoopcijfers van de gemeente Wassenaar, is het aantal woningverkoppen in het tweede kwartaal met bijna een kwart toegenomen. In totaal zijn dit kwartaal 88 woningen van eigenaar gewisseld. Ondanks de toename van de verkopen is het aanbod nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van voorgaand kwartaal. Per 1 juli 2018 staan nog 250 woningen te koop, dit is een kwart minder dan een jaar geleden. In Wassenaar beslaan nieuwbouwwoningen 8% van het aanbod. Dit betreft bijna volledig het project Parq Residence. In dit monumentale pand 35 appartementen zijn gerealiseerd, met een prijsniveau variërend van € 300.000 tot € 1.250.000. Momenteel zijn hier nog 13 appartementen beschikbaar voor de verkoop.

Marktdruk

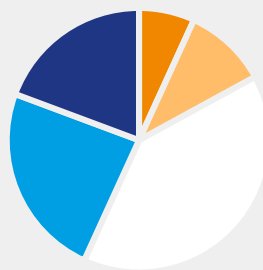
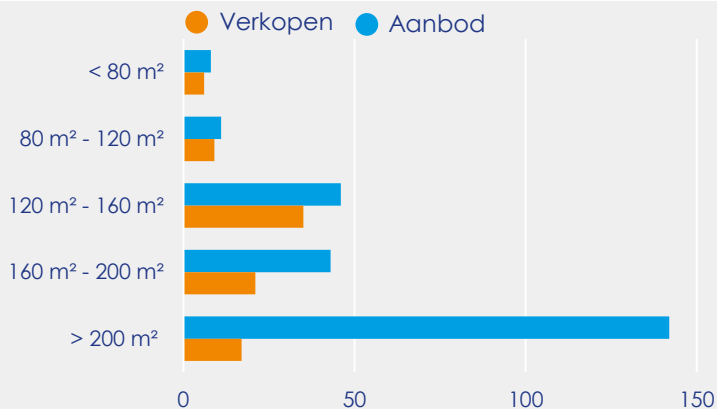
In Wassenaar is de marktdruk van een dusdanig lager niveau dan het landelijke gemiddelde, dit wordt verklaard door de lagere dynamiek in het hogere segment. Veel woningen in de gemeente worden aangeboden in een hogere prijsklasse, waarvoor een kleinere doelgroep beschikbaar is. Dit betekent echter niet dat er in Wassenaar helemaal geen sprake is van marktdruk. In zowel het kleinere als het middensegment is wel sprake van een zekere mate van krapte.

Prijsontwikkeling

Door de ver uiteenlopende woningprijzen in de gemeente, fluctueert het mediane prijsniveau sterk. Ondanks de vele schommelingen in het prijsniveau, is wel een duidelijke toenemende trend zichtbaar. De mediane prijs per vierkante komt in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 3.900, waarmee Wassenaar de duurste gemeente buiten Noord-Holland is.



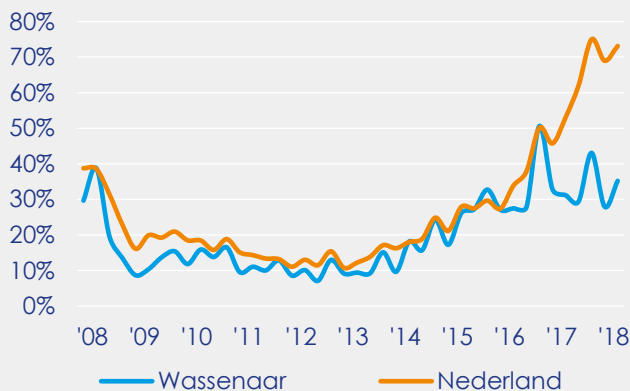
Woninggrootte



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

35%

Markratio

120 dagen

Mediane looptijd

+ 58 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 665.750

Mediane verkoopprijs

10%

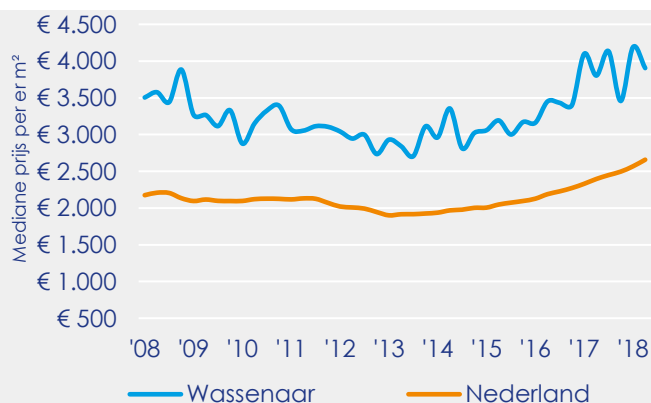
Verskil op jaarbasis

€ 3.900

Mediane meterprijs

€ 1.350

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



12.200

Woningen 1-4-2018

+ 10

Mutatie op jaarbasis



Demografie

26.100

Inwoners 1-1-2018

+ 30

Mutatie op jaarbasis



- 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

13 verkopen van nieuwe woningen

8% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

Woningverkoppen
547

Afname op jaarbasis
-5%

Woningaanbod
420

Afname op jaarbasis
-14%

Zaanstad, Oostzaan en Wormerland

Algemeen beeld

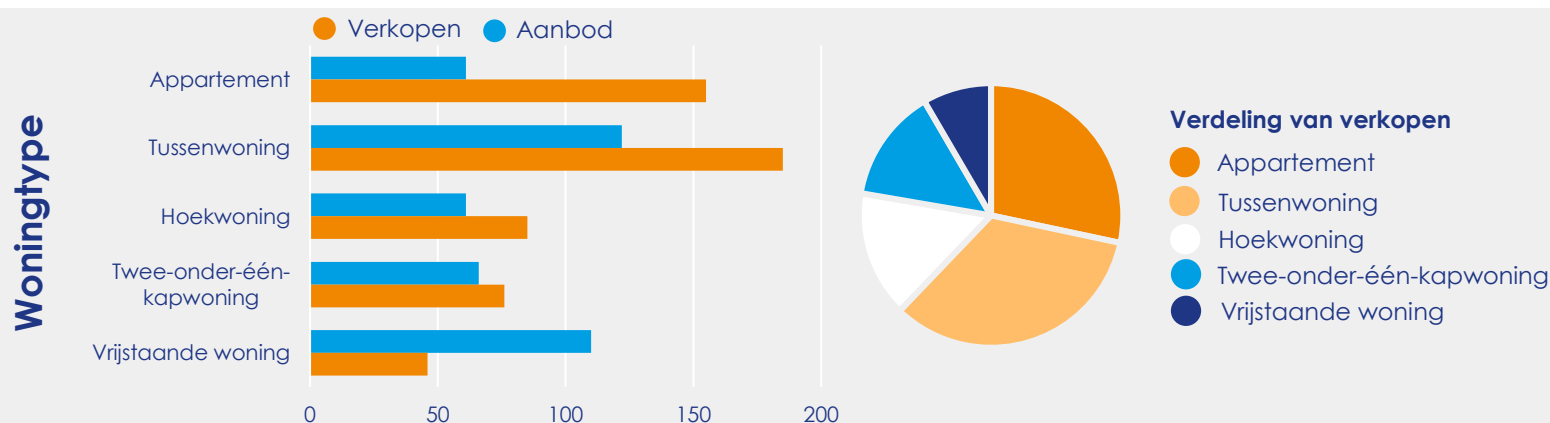
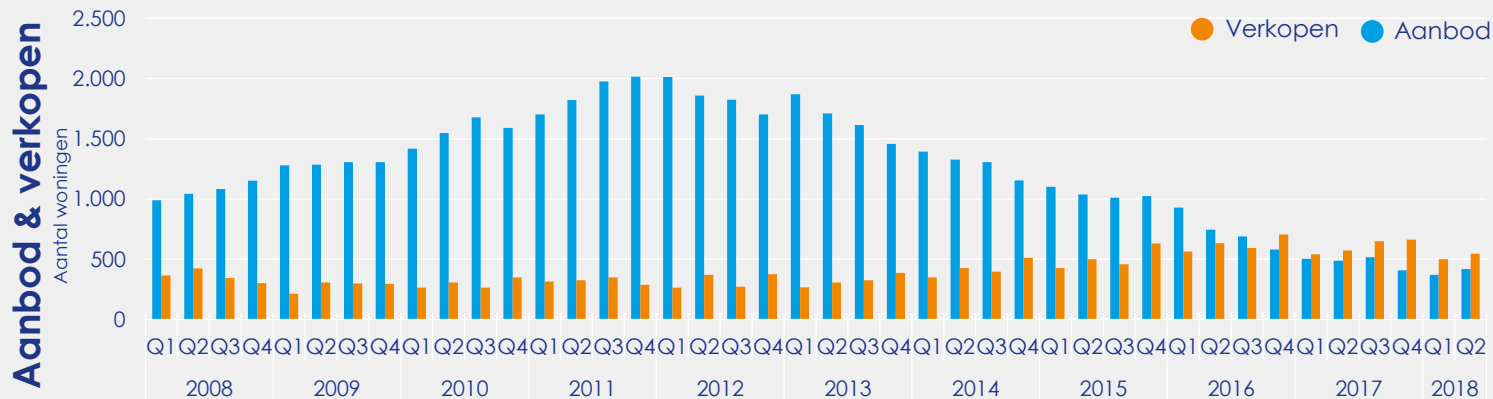
Op de woningmarkt in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland is per 1 juli 2018 minder aanbod beschikbaar dan op dezelfde peildatum vorig jaar. Het aantal te koop staande woningen is in een jaar tijd met 14% afgenomen. Door het afnemende aanbod worden de keuzemogelijkheden voor woningkopers beperkter en dit resulteert in een afname van de verkoopcijfers. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het aantal woningverkoppen met 5% afgenomen. De afname wordt volledig verklaard door het lagere aantal transacties in de nieuwbouw. In het afgelopen kwartaal zijn 36% minder nieuwbouwwoningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, de toename van de verkopen in de bestaande bouw met 2% kon deze sterke daling echter niet compenseren. Project De Witte Olifant in Zaandam heeft met tien verkochte woningen nog een lichte impuls gegeven aan de nieuwbouwverkoppen in het afgelopen kwartaal.

Marktdruk

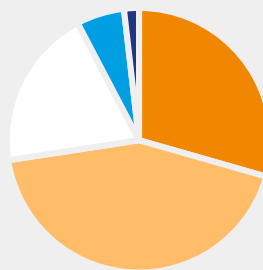
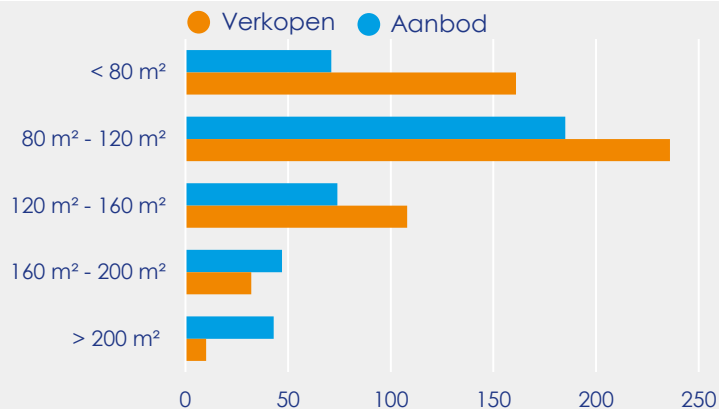
Door het gebrek aan aanbod nemen de verkopen in de regio Zaanstad af. Deze afzwakkende dynamiek betekent dat de marktdruk in het afgelopen kwartaal lager is geworden. De verhouding tussen de vraag en het aanbod wordt uitgedrukt in de marktratio, deze ratio bedroeg in het afgelopen kwartaal 130%. In het laatste kwartaal van 2017 bereikte de marktratio met 162% zijn hoogtepunt, in de daaropvolgende twee kwartalen is een dalende trend ingezet.

Prijsontwikkeling

Op deze regionale woningmarkt is sprake van een bovengemiddelde stijging van het prijsniveau. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 is een mediane vierkante meter 19% meer waard geworden. Het prijsniveau komt daarmee in de gecombineerde gemeenten uit op € 2.925. Het hogere prijsniveau in de gemeente Oostzaan (€ 3.450) trekt het gemiddelde in de regio omhoog.



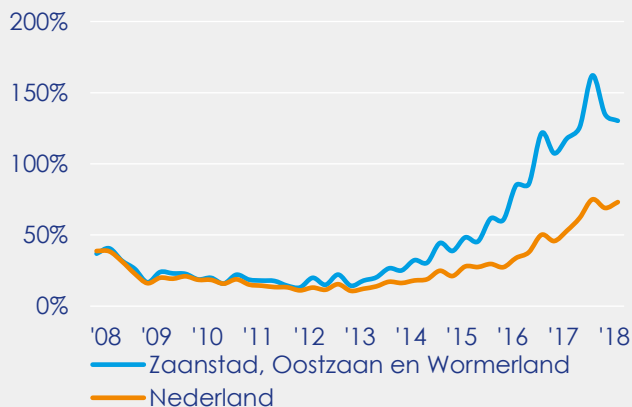
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

130%

Markratio

35 dagen

Mediane looptijd

-25 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 274.750

Mediane verkoopprijs

11%

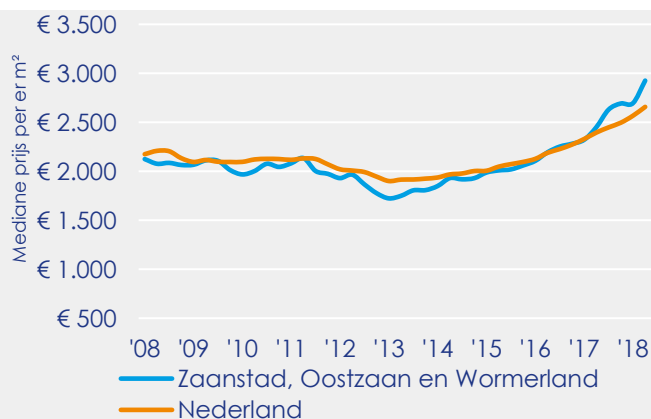
Verskil op jaarbasis

€ 2.925

Mediane meterprijs

€ 375

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



79.100

Woningen 1-4-2018

+ 700

Mutatie op jaarbasis

Demografie



180.600

Inwoners 1-1-2018

+ 1.440

Mutatie op jaarbasis



- 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 Haarlem
- 3 Purmerend

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

69 verkopen van nieuwe woningen

9% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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
219

Afname op jaarbasis
-24%

Woningaanbod
273

Afname op jaarbasis
-4%

Zeist

Algemeen beeld

Het aantal beschikbare koopwoningen blijft al geruime tijd op een constant niveau in de gemeente Zeist. Per 1 juli 2018 staan er 273 woningen in aanbod, een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden. Opvallend is dat er tegelijkertijd sprake is van een aanhoudend hoog aantal verkopen. Elk kwartaal wisselen meer dan tweehonderd woningen van eigenaar, in het tweede kwartaal van 2018 waren dit er 219. Het stabiele aanbodvolume komt derhalve voort uit de in verkoop name van nieuwbouwwoningen. Zo is bijvoorbeeld dit kwartaal het transformatieproject De Hooght in aanbod gekomen. In dit voormalige ABN Amro kantoor in het centrum van Zeist worden op de drie verdiepingen in totaal dertien appartementen gerealiseerd. Voor de dynamiek van de woningmarkt van Zeist blijft het van belang dat er door middel van dit soort projecten nieuwe woningen aan het aanbod worden toegevoegd. De gemeente kent namelijk een grote instroom van kopers van buitenaf, in 2017 was slechts 43% van de woningkopers reeds woonachtig in Zeist. Vooral vanuit de gemeente Utrecht vindt een grote toestroom van woningzoekers plaats.

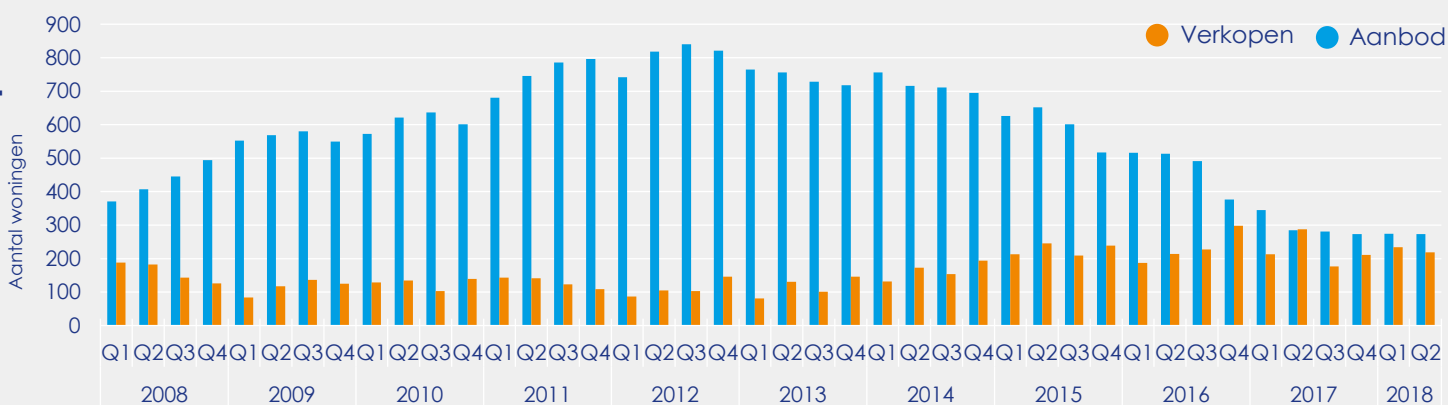
Marktdruk

Het stabiele niveau van het aantal woningen in aanbod zorgt dat de marktdruk niet toeneemt in de gemeente Zeist. Er blijft echter sprake van krappe marktomstandigheden. Vooral bij de kleinere woningen en in het middensegment is er sprake van een sterke mate van schaarste. Zo zijn er dit kwartaal meer dan tweeënhalve keer zoveel woningen kleiner dan 80 m² verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. Alleen in het segment van woningen met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter is er nog sprake van ruime marktomstandigheden.

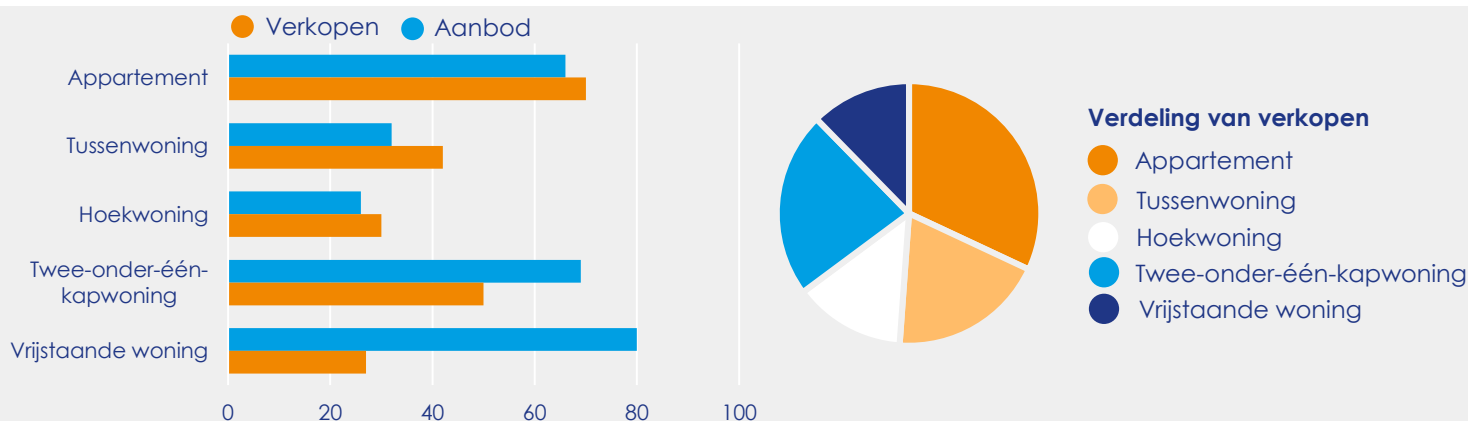
Prijsontwikkeling

Zeist is van origine een duurdere gemeente om een woning te kopen. De mediane transactieprijis bedraagt dit kwartaal € 434.250 en ligt zo bijna anderhalve ton boven het landelijke gemiddelde. Dit prijsverschil is echter altijd al aanzienlijk, ten tijde van het dieptepunt van de crisis was dit verschil al circa een ton. Het huidige prijsniveau blijft echter in zo'n sterke mate ontwikkelen dat het verschil alleen maar toeneemt, per vierkante meter is de prijs op jaarbasis met 13% gestegen.

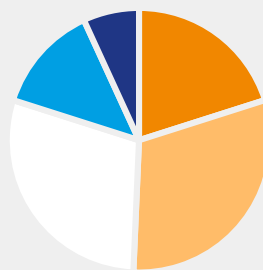
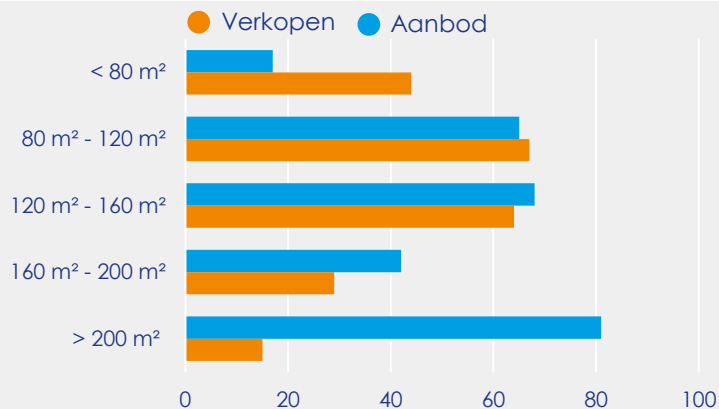
Aanbod & verkopen



Woningtype



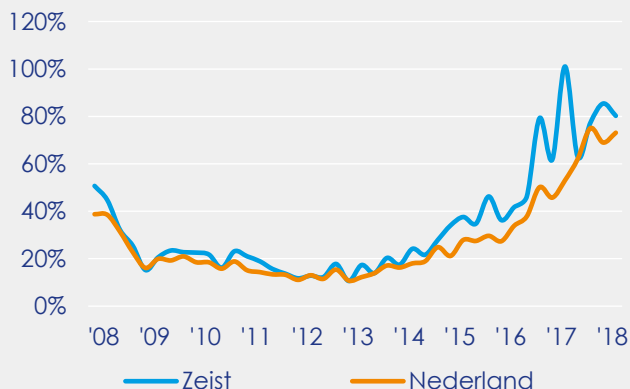
Woninggrootte



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

80%

Markratio

38 dagen

Mediane looptijd

-12 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 434.250

Mediane verkoopprijs

15%

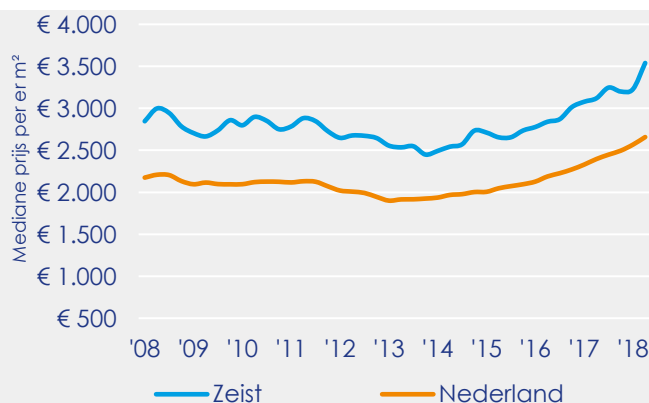
Vershil op jaarbasis

€ 3.550

Mediane meterprijs

€ 1.000

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



28.600

Woningen 1-4-2018

+ 430

Mutatie op jaarbasis



Demografie

63.300

Inwoners 1-1-2018

+ 490

Mutatie op jaarbasis



- 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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

12 verkopen van
nieuwe woningen

14% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

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



Marktcijfers

Woningverkoppen

522

Toename op jaarbasis

16%

Woningaanbod

289

Afname op jaarbasis

-33%

Zwolle

Algemeen beeld

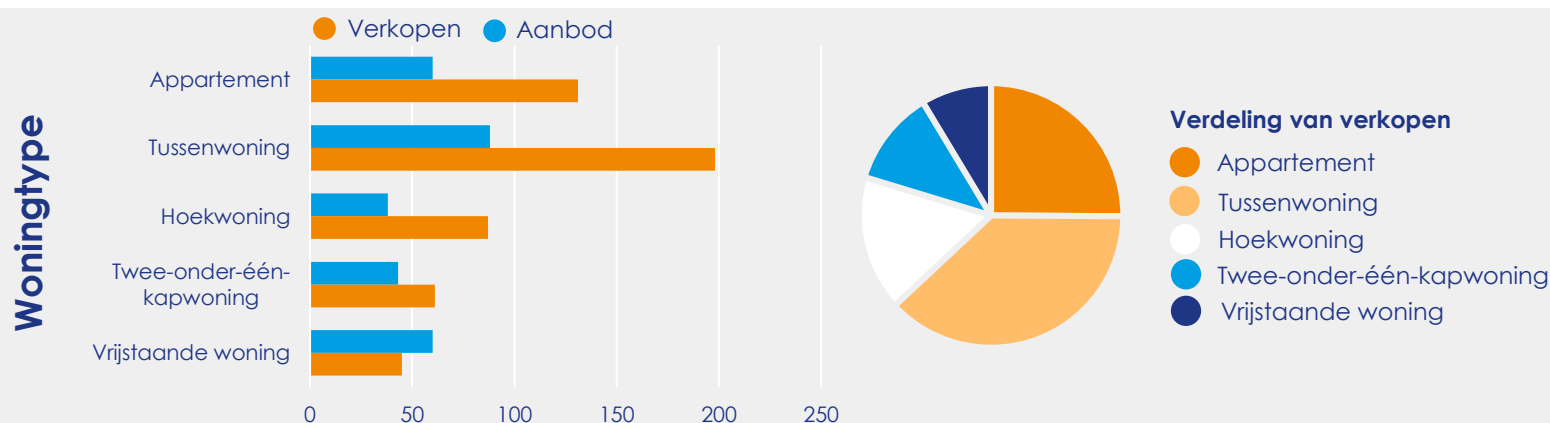
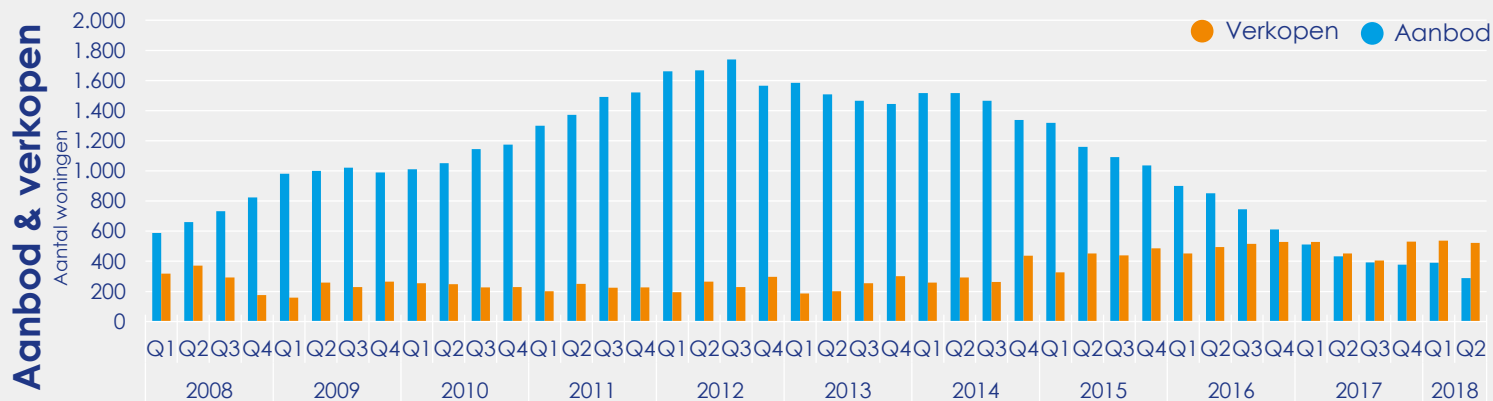
Met 289 voor verkoop beschikbare woningen heeft woningaanbod in de gemeente Zwolle een nieuw laagtepunt bereikt sinds het begin van deze meting in 2008. In vergelijking met een jaar eerder is het aanbod in het tweede kwartaal van 2018 met een derde afgenomen. Het aantal beschikbare vrijstaande woningen is bovendien met meer dan de helft afgenomen in een jaar tijd, slechts vijf vrijstaande nieuwbouwwoningen worden nog aangeboden. Het complete nieuwbouwaanbod bestaat uit 24 woningen, waarvan het merendeel wordt aangeboden bij het nieuwbouwproject 'Kop van Hoog'. Het totale complex bevat ongeveer 80 woningen, zowel koop als huur. Buiten Funda zijn nog meerdere vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen beschikbaar bij het project Gerens Marke in Zwolle Zuid. Deze verruiming van het aanbod is noodzakelijk om het aantal transacties op het huidige niveau te houden. Ondanks de krapte in het aanbod zijn afgelopen kwartaal maar liefst 522 woningen verkocht, 16% meer dan een jaar eerder. In het segment van de vrijstaande woningen is de sterkste opmars geweest van het aantal verkopen (61%), wat de daling van het aantal aangeboden woningen van dit type verklaart.

Marktdruk

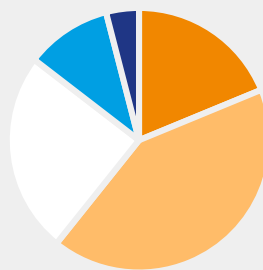
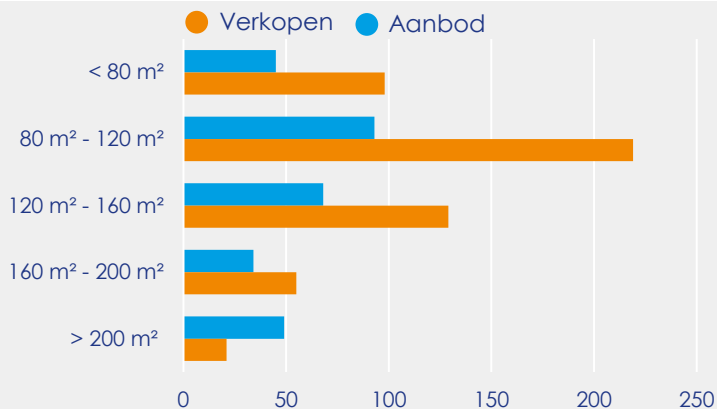
De sterke afname van het aanbod heeft in Zwolle geleid tot een hoge mate van schaarste. De mate van schaarste wordt uitgedrukt in de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het beschikbare aanbod. In het tweede kwartaal bedraagt de ratio 181% en ligt hiermee ver boven het landelijk gemiddelde van 73%. In vergelijking met andere Nederlandse gemeenten neemt Zwolle de zevende plek in qua hoogte van de marktratio. Onder gemeenten met meer dan 100.000 inwoners is Zwolle zelfs koploper met de hoogste marktratio.

Prijsontwikkeling

Net zoals de bovengemiddelde marktratio, is de prijsstijging in Zwolle ook bovengemiddeld. Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane prijs per vierkante meter met 12% toegenomen. Al sinds het begin van de meting in 2008 heeft de meterprijs nog nooit het huidige niveau van € 2.450 bereikt. Ondanks de sterke waardeinstijgingen betaalt de woningkoper in Zwolle nog altijd bijna € 14.000 minder voor een mediane woning dan de gemiddelde koper in Nederland. De Zwolse woningkoper slaat wel sneller toe dan gemiddeld in Nederland, de gemiddelde looptijd in Zwolle is 38 dagen tegenover 81 dagen in Nederland.



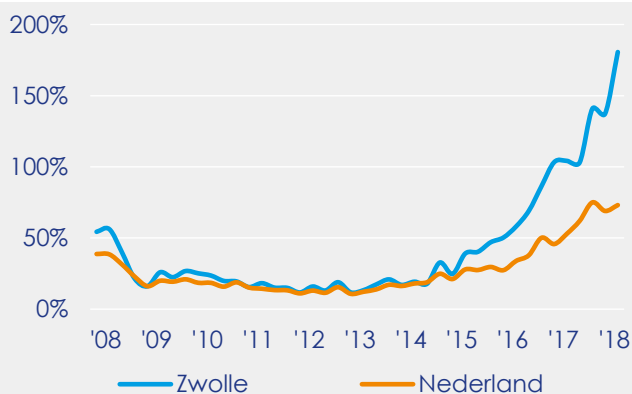
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

181%

Markratio

38 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 273.000

Mediane verkoopprijs

14%

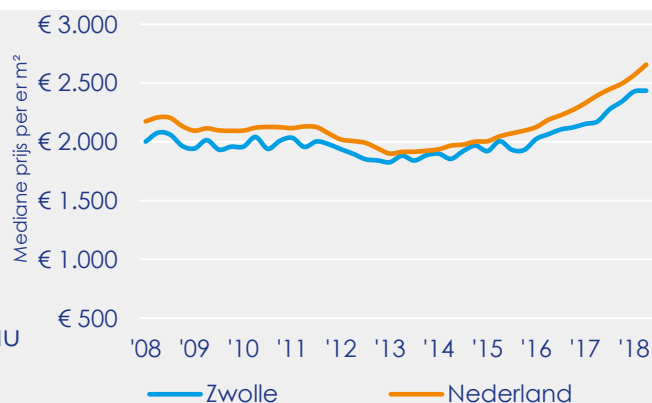
Vershil op jaarbasis

€ 2.425

Mediane meterprijs

- € 125

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



56.700

Woningen 1-4-2018

+ 510

Mutatie op jaarbasis



Demografie

126.100

Inwoners 1-1-2018

+ 570

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Dalfsen
- 2 Groningen
- 3 Oldebroek

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

54 verkopen van nieuwe woningen

8% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

Partner in
Dynamis

Regionale cijfers op gemeenteniveau

Regio	gemeente code	Woningvoorraad begin 2018	Koop (2018)	Aanbod	Transacties	Markratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Aa en Hunze	1680	11.172	70%	272	93	34%	13%
Aalsmeer	358	12.894	63%	93	94	101%	5%
Alkmaar	361	50.884	57%	316	448	142%	7%
Almelo	141	33.082	53%	432	222	51%	10%
Almere	34	82.686	62%	603	858	142%	7%
Amersfoort	307	66.532	57%	401	664	166%	6%
Amsterdam	363	435.580	29%	1.783	2.618	147%	2%
Apeldoorn	200	71.830	58%	1.019	674	66%	11%
Appingedam	3	5.954	48%	86	17	20%	31%
Arnhem	202	74.675	43%	545	628	115%	10%
Assen	106	31.370	57%	324	265	82%	5%
Bergen (NH.)	373	15.122	65%	263	92	35%	13%
Beverwijk	375	19.154	53%	75	184	245%	11%
Borne	147	9.774	65%	116	86	74%	3%
Breda	758	83.425	54%	652	675	104%	7%
Brunssum	899	14.476	59%	182	82	45%	14%
Castricum	383	15.900	73%	136	108	79%	4%
Coevorden	109	15.469	68%	369	148	40%	18%
De Ronde Venen	736	18.210	63%	283	149	53%	8%
Delft	503	49.857	37%	254	353	139%	2%
Delfzijl	10	12.187	62%	264	71	27%	33%
Deventer	150	44.927	54%	342	341	100%	11%
Dordrecht	505	55.224	55%	459	509	111%	4%
Eindhoven	772	110.130	44%	606	891	147%	10%
Emmen	114	48.955	61%	719	377	52%	19%
Enschede	153	73.756	48%	547	434	79%	6%
Groningen	14	101.117	38%	518	701	135%	3%
Haarlem	392	74.897	52%	425	552	130%	1%
Haarlemmermeer	394	60.720	65%	373	492	132%	5%
Hardenberg	160	24.358	67%	492	203	41%	21%
Heemskerk	396	17.459	57%	92	108	117%	1%
Heerhugowaard	398	23.257	67%	209	226	108%	1%
Heerlen	917	45.806	46%	435	220	51%	9%
Heiloo	399	10.492	69%	146	89	61%	2%
Hengelo	164	38.218	54%	425	273	64%	6%
Hof van Twente	1735	15.061	66%	264	107	41%	20%

Regio	gemeente code	Woningvoorraad 1-4-2018	Koop (2018)	Aanbod	Transacties	Markratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Hoorn	405	32.810	59%	215	263	122%	2%
Kerkrade	928	23.836	51%	339	105	31%	9%
Landgraaf	882	18.130	61%	190	95	50%	11%
Langedijk	416	11.489	71%	110	136	124%	7%
Leeuwarden	80	61.034	43%	569	441	78%	12%
Leiden	546	58.320	44%	235	370	157%	2%
Leidschendam-Voorburg	1916	36.553	56%	413	300	73%	2%
Maastricht	935	62.021	38%	329	279	85%	1%
Middelburg	687	23.442	58%	237	200	84%	7%
Nijmegen	268	79.755	41%	421	537	128%	13%
Nuth	951	6.973	71%	74	37	50%	7%
Onderbanken	881	3.657	72%	47	18	38%	6%
Oostzaan	431	4.097	65%	27	21	78%	4%
Purmerend	439	35.789	58%	238	272	114%	3%
Rijswijk	603	26.473	46%	123	278	226%	4%
Rotterdam	599	311.620	34%	1.575	2.021	128%	13%
's-Gravenhage	518	257.180	42%	1.401	1.696	121%	2%
's-Hertogenbosch	796	71.214	51%	739	647	88%	6%
Simpelveld	965	5.274	60%	69	21	30%	19%
Tilburg	855	98.115	50%	823	730	89%	14%
Tubbergen	183	8.487	70%	92	44	48%	9%
Twenterand	1700	13.671	64%	192	105	55%	10%
Tynaarlo	1730	14.234	73%	206	111	54%	8%
Uitgeest	450	5.618	70%	35	51	146%	3%
Uithoorn	451	12.970	57%	57	68	119%	14%
Utrecht	344	151.158	45%	757	1.266	167%	4%
Velsen	453	30.809	54%	153	183	120%	7%
Venray	984	18.932	61%	255	121	47%	13%
Voerendaal	986	5.769	68%	66	32	48%	36%
Wassenaar	629	12.193	55%	250	88	35%	5%
Wierden	189	9.658	72%	142	49	35%	19%
Wormerland	880	6.846	62%	44	57	130%	2%
Zaanstad	479	68.162	53%	349	469	134%	1%
Zeist	355	28.608	50%	273	219	80%	4%
Zwolle	193	56.703	52%	289	522	181%	9%

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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

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.

Marktratio

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