

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Parkstad Limburg



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.

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

Boek & Offermans

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
045 574 32 33



Marktcijfers

Woningverkopten

610

Toename op jaarbasis

9%

Woningaanbod

1.402

Afname op jaarbasis

-19%

Parkstad Limburg

Algemeen beeld

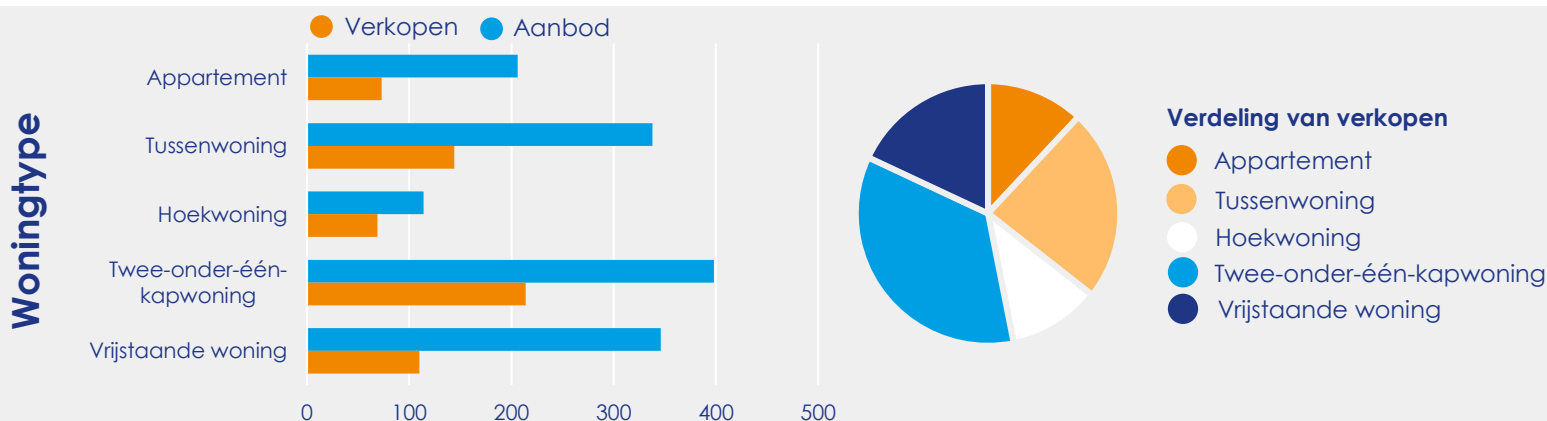
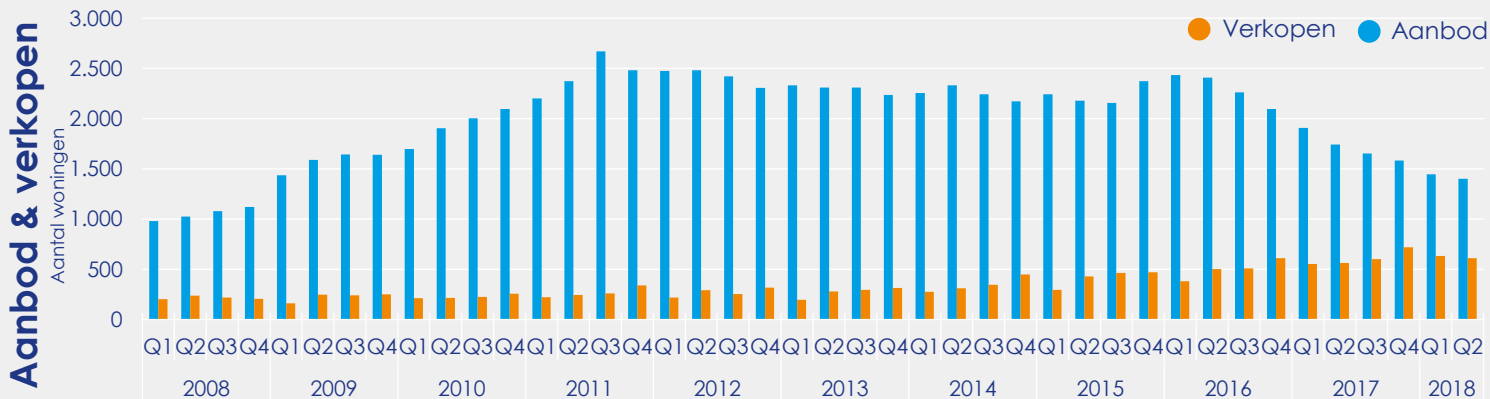
Het voor verkoop beschikbare aanbod in Parkstad Limburg is nu al negen kwartalen achtereenvolgend aan het dalen, aan het einde van het tweede kwartaal van 2018 staan er nog 1.402 woningen te koop. Ten opzichte van medio 2017 is dit een afname van een vijfde. De aanboddaling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt 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

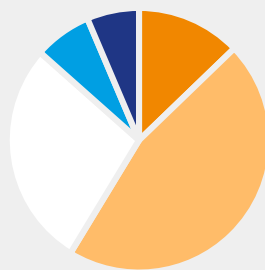
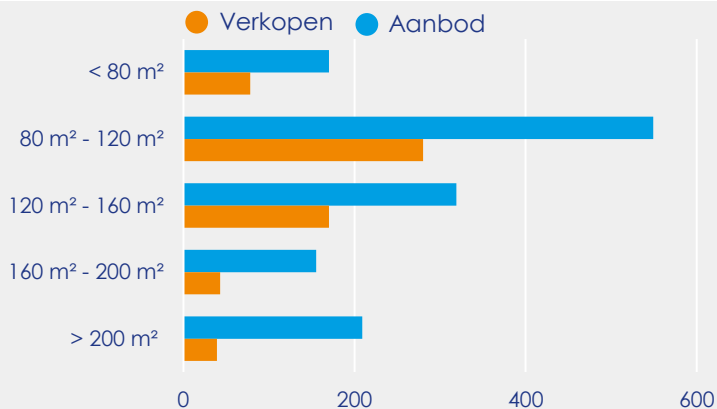
Door het toenemende aantal verkopen en het teruglopende aanbod is de marktdruk in Parkstad Limburg opgelopen tot 44%, 12% hoger dan hetzelfde kwartaal vorig jaar. De marktratio als indicator voor marktdruk wordt berekend door het aantal verkopen te delen door het beschikbare aanbod. De marktratio is 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.



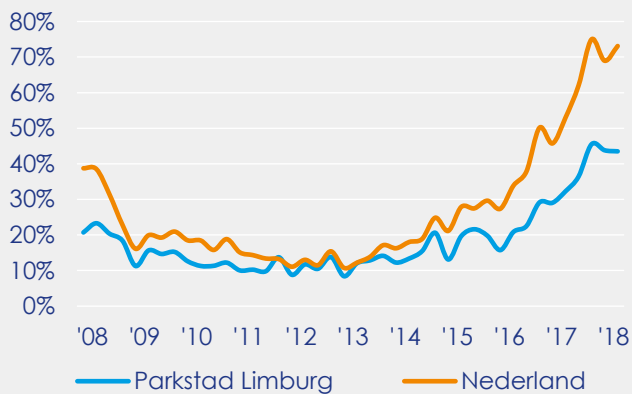
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

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

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

44%

Marktratio

83 dagen

Mediane looptijd

-27 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 180.250

Mediane verkoopprijs

7%

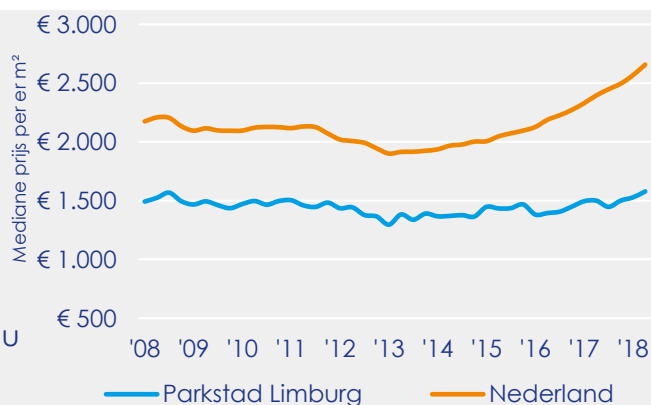
Verskil op jaarbasis

€ 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*

- Sittard-Geleen
- Schinnen
- 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

Spreekende 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

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.

Markratio

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

Nieuwbouwratio

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

Financieringscapaciteit

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

Voorraadcijfers

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

**Boek & Offermans
Makelaars**

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

Frisia Makelaars

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

HRS

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

Kuijs Reinder Kakes

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

Lamberink Makelaars

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

Molenbeek Makelaars

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

Ooms.com

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

Rodenburg Makelaars

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

Snelder Zijlstra Makelaars

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

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

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

**Van der Sande
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

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



DYNAMIS

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