

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Parkstad Limburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

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

674

Toename op jaarbasis

22%

Woningaanbod

1.445

Afname op jaarbasis

-24%

Algemeen beeld

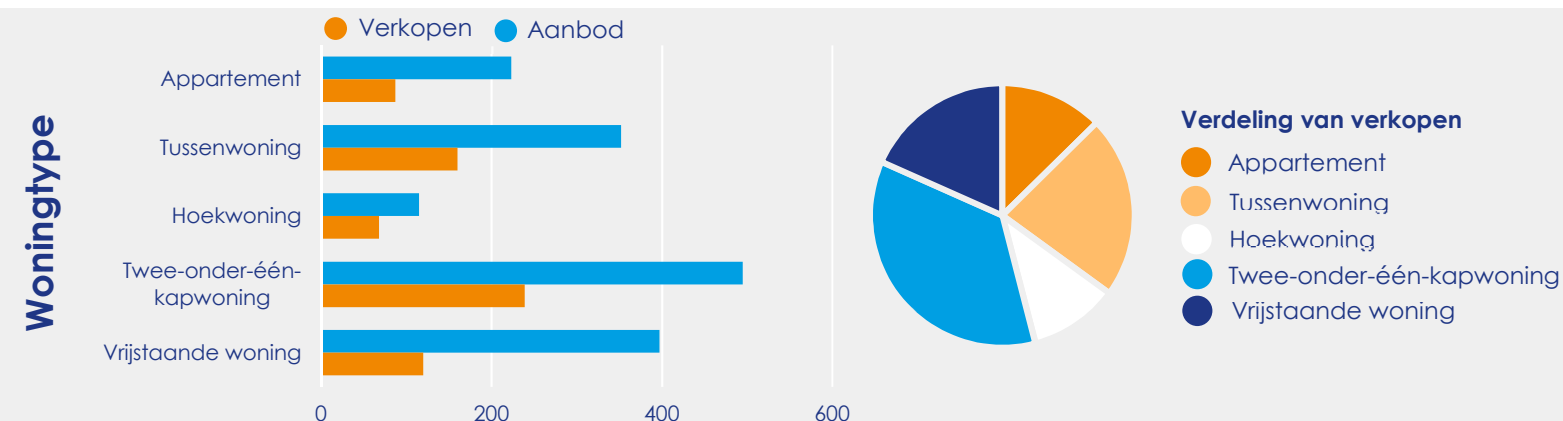
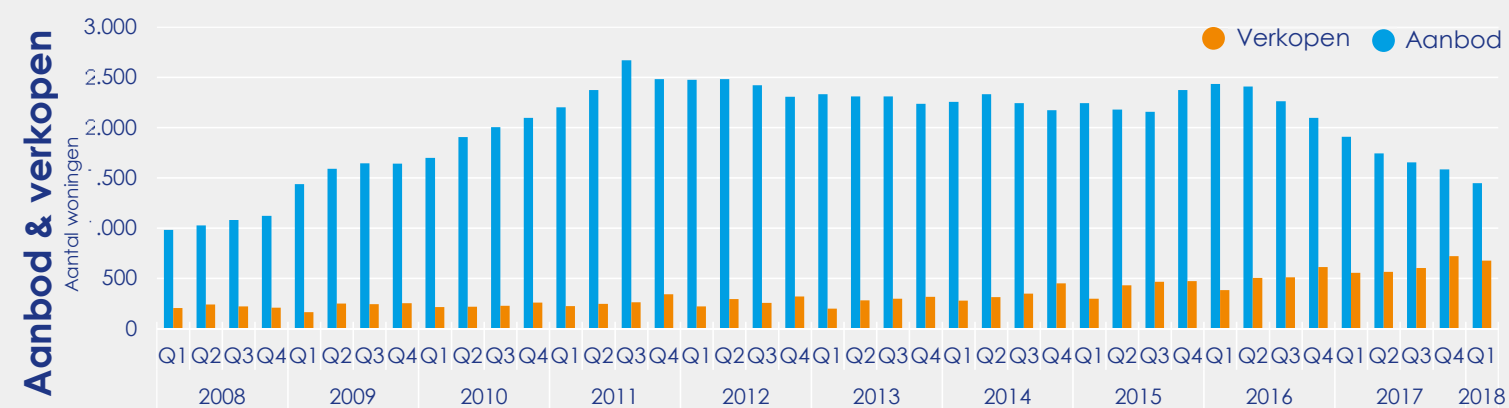
Het voor verkoop beschikbare aanbod in Parkstad Limburg is voor het achtste kwartaal op rij aan het dalen, in het eerste kwartaal van dit jaar staan er 1.445 woningen te koop. Het aanbod is daarmee met bijna een kwart afgenomen op jaarbasis. Over de hele linie van woningtypen is de afname opgetreden,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

Marktdruk

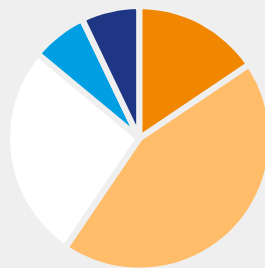
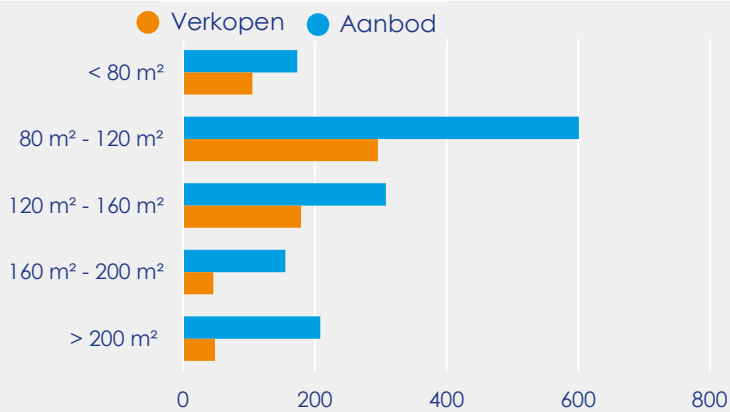
De marktratio, waarbij de verkopen worden afgezet tegen het aanbod, is in het eerste kwartaal van 2018 47%. Vorig kwartaal was de marktratio op een vergelijkbaar niveau. De markt heeft zich sinds begin 2017 ontwikkeld naar een evenwichtige woningmarkt, waarin de positie van de kopers en verkopers in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

Prijsontwikkeling

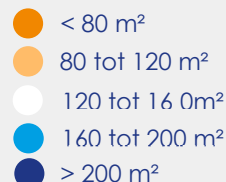
Ook de prijsontwikkeling toont een stabiel beeld. In het afgelopen kwartaal is mediane prijs per vierkante meter met 1% gestegen, en bereikt daarmee een niveau van € 1.500 per vierkante meter. Al sinds het eerste kwartaal van 2017 beweegt de prijs zich rond dit evenwichtsniveau. In vergelijking met het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



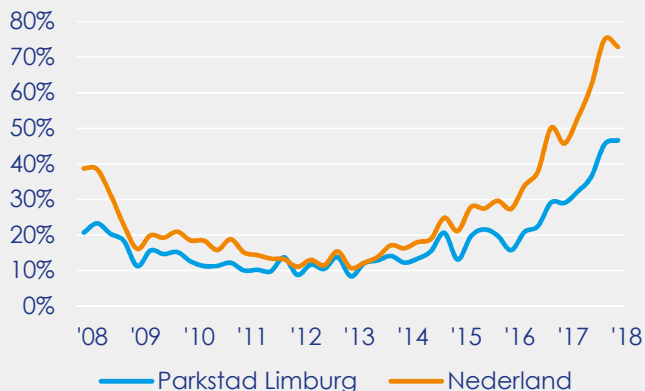
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

47%

Markratio

147 dagen

Mediane looptijd

-24 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 174.500

Mediane verkoopprijs

3%

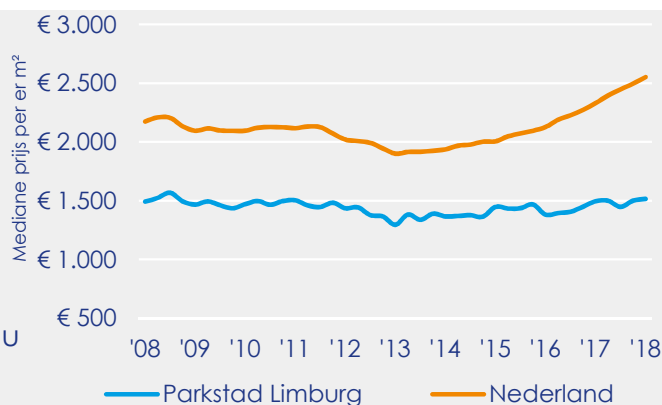
Verskil op jaarbasis

€ 1.525

Mediane meterprijs

- € 1.025

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



123.600

Woningen 1-1-2017

+ 1.050

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Sittard-Geleen
- 2 Schinnen
- 3 Maastricht

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

Demografie



245.100

Inwoners 1-1-2017

-710

Mutatie in 2016



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

Huishoudensprognose +10 jaar

-200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

56 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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

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

Partner in
Dynamis

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

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

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, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

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

Financieringscapaciteit

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

**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