



Rodenburg
Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Apeldoorn



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

Rodenburg Woningmakelaars

Paslaan 20
3101 GB Apeldoorn
info@rodenburg.nl
055 526 82 68

Voorwoord



Alexander Dekker

Makelaar/Register taxateur

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Rodenburg Makelaars, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de regio Apeldoorn.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Rodenburg Makelaars, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Apeldoorn. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Rodenburg Makelaars houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Apeldoorn.

Met vriendelijke groet,

Rodenburg Makelaars

NVM Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 526 82 68
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl



Marktcijfers

Woningverkopten

674

Toename op jaarbasis

18%

Woningaanbod

1.019

Afname op jaarbasis

-13%

Algemeen beeld

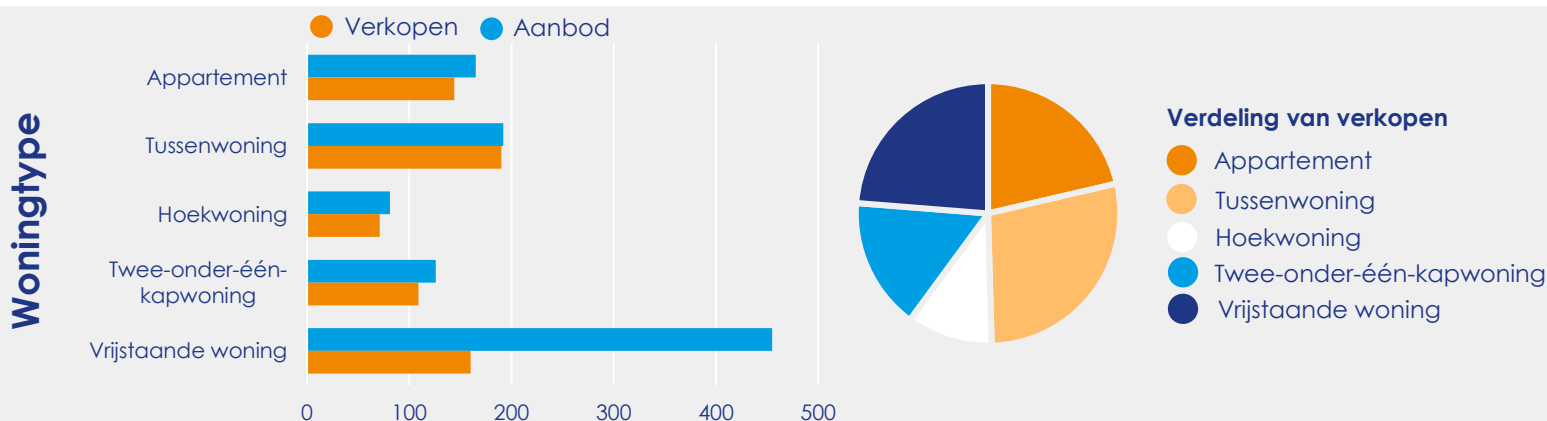
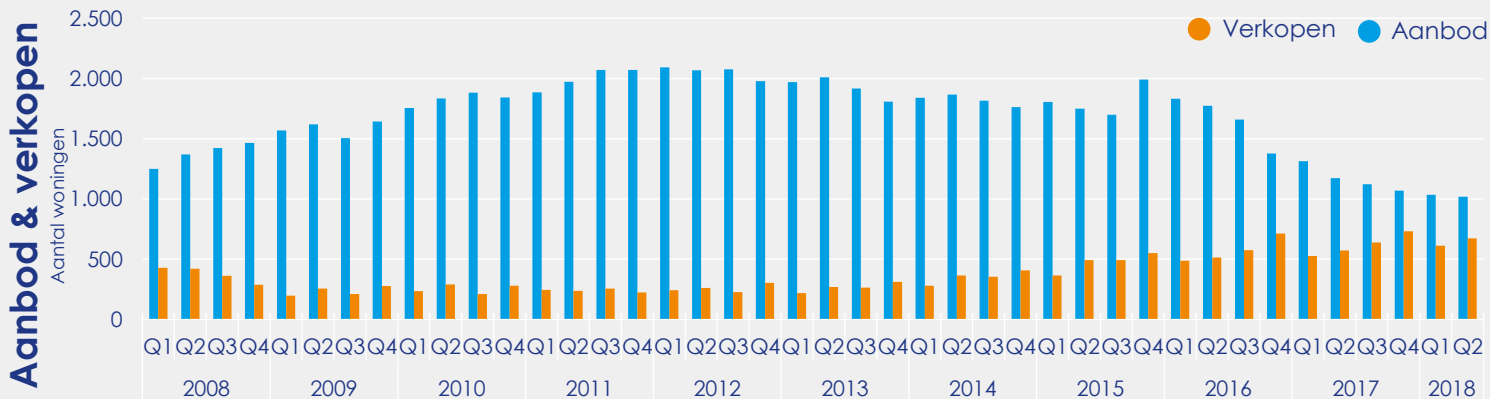
De dynamiek op de woningmarkt van Apeldoorn neemt in het tweede kwartaal van 2018 sterk toe. Het aantal verkopen van woningen is in het afgelopen kwartaal met 18% gestegen. Waar in de afgelopen kwartalen nieuwbouwwoningen de aanjager van de verkoopcijfers vormden, ligt de verklaring dit kwartaal in de 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

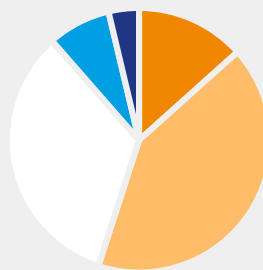
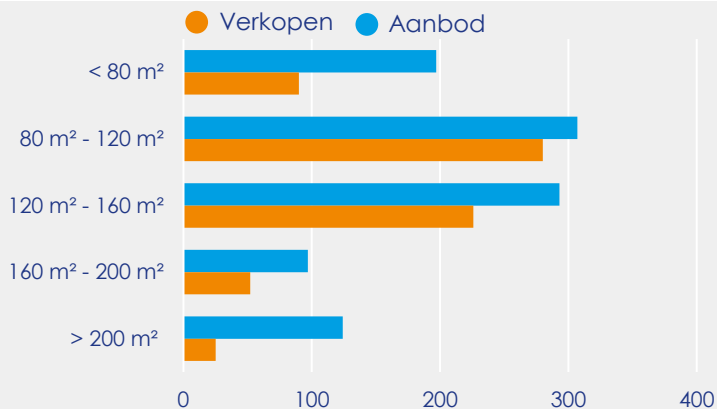
Op de regionale woningmarkt van Apeldoorn zijn de marktverhoudingen in het tweede kwartaal gespannen. Met een marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, van 66% is echter niet het hoogste niveau ooit bereikt, eind vorig jaar waren de verhoudingen in Apeldoorn nog krappere. Er kan wel geconcludeerd 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.



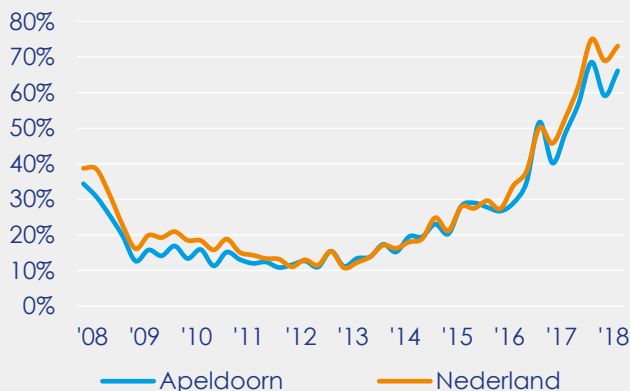
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

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

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

66%

Marktratio

53 dagen

Mediane looptijd

0 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 267.500

Mediane verkoopprijs

6%

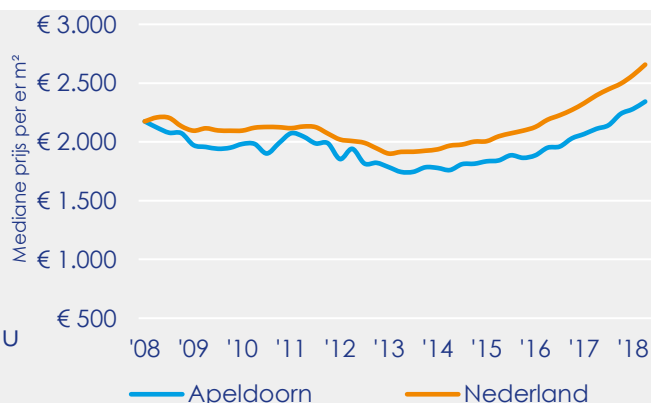
Vershil op jaarbasis

€ 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



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- Epe
- Deventer
- Amersfoort

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

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

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