

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Venray



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

Poststraat 9
5801 BC Venray
noordlimburg@boek-offermans.nl
0478 63 69 22



Marktcijfers

Woningverkopten

144

Toename op jaarbasis

13%

Woningaanbod

282

Afname op jaarbasis

-45%

Algemeen beeld

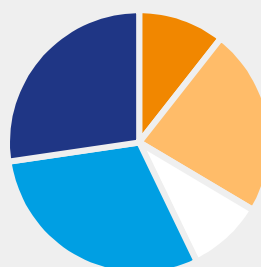
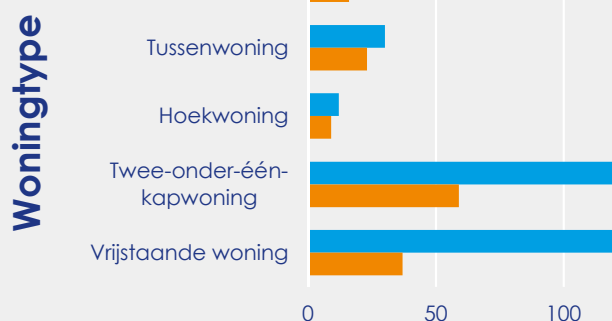
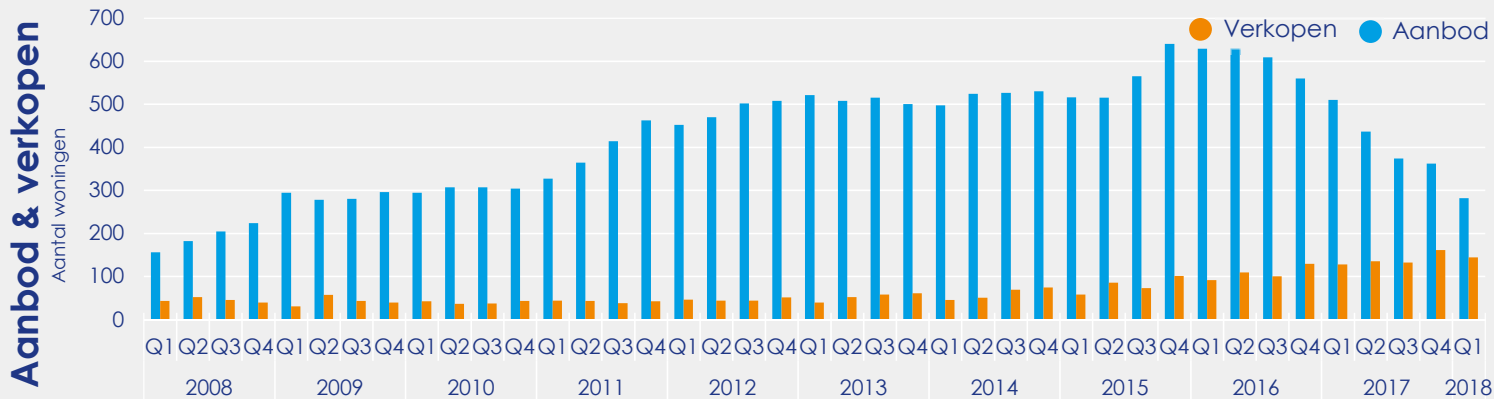
De woningmarkt in Venray komt steeds meer in evenwicht, potentiële woningkopers hebben in deze markt nog ruime mogelijkheden om een woning te kopen. Het aantal transacties is in een jaar tijd met 13% toegenomen. Het hogere transactievolume heeft geleid tot een daling van het aanbod. Per 1 april 2018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

Marktdruk

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

Prijsontwikkeling

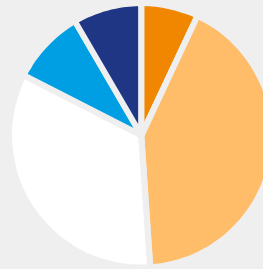
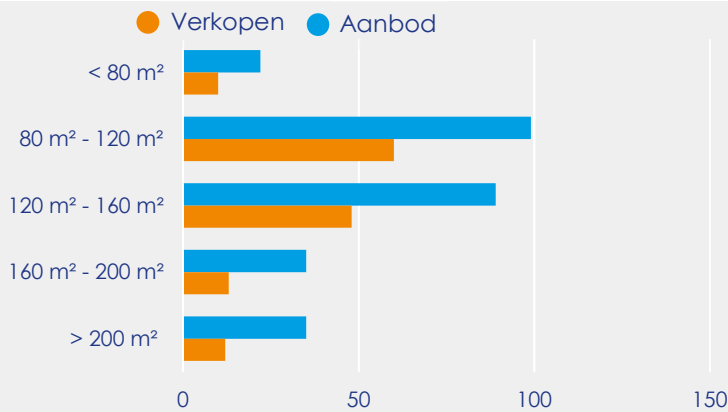
Met een prijsstijging van 6% in een jaar tijd nemen de prijzen in een lager tempo toe dan het Nederlands gemiddelde. In de gezamenlijke Nederlandse regio's is het prijsniveau met een tiende toegenomen ten opzichte van een jaar geleden. De prijs voor een mediane vierkante meter bedraagt in Venray € 1.950,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



Verdeling van verkopen

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

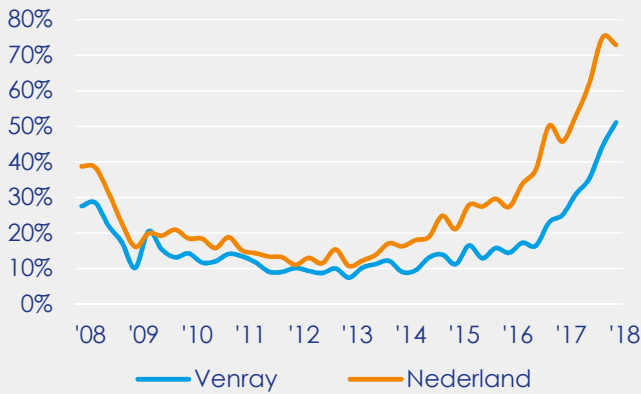
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

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

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

51%

Marktratio

120 dagen

Mediane looptijd

-56 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 236.750

Mediane verkoopprijs

7%

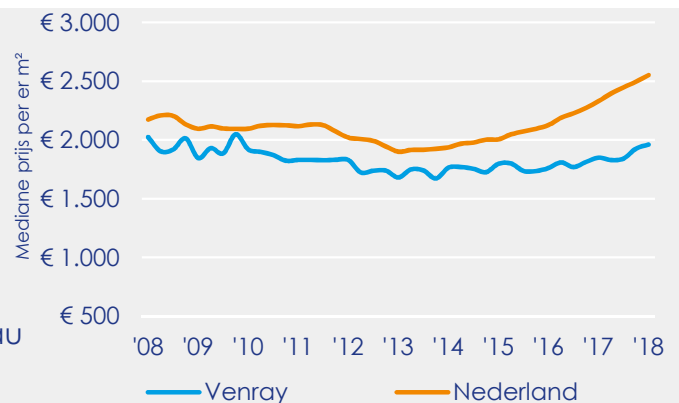
Verskil op jaarbasis

€ 1.950

Mediane meterprijs

- € 600

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.900

Woningen 1-1-2017

+ 270

Mutatie in 2016

Demografie



43.600

Inwoners 1-1-2017

+ 270

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- Horst aan de Maas
- Venlo
- Boxmeer

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

29 woningen

Nieuwbouwratio

23% v/h aanbod

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

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.

Markratio

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

Nieuwbouwratio

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

Financieringscapaciteit

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

**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