



Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Apeldoorn



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.

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 eerste 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 eerste 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

637

Toename op jaarbasis

21%

Woningaanbod

1.035

Afname op jaarbasis

-21%

Algemeen beeld

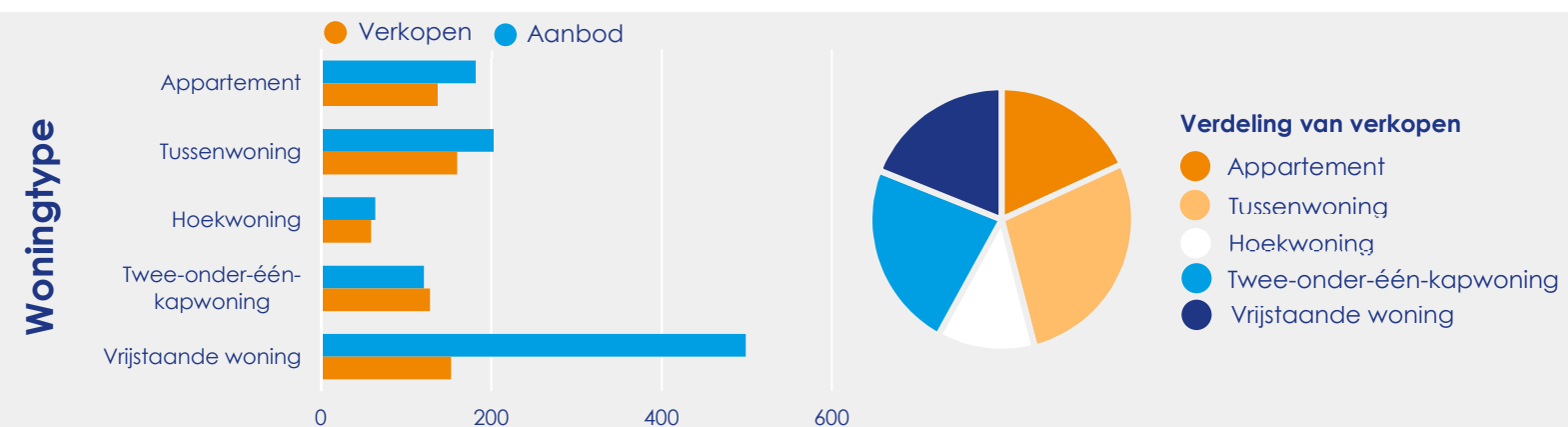
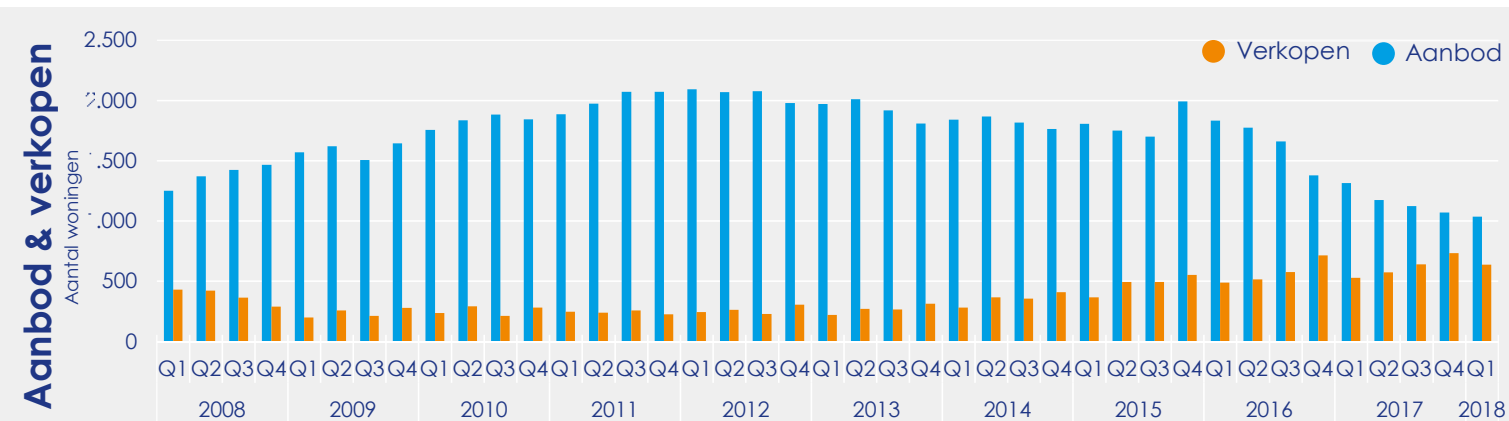
De gemeente Apeldoorn kent een krappe woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal transacties met een vijfde toegenomen ten aanzien van een jaar eerder. In totaal zijn er 637 woningen van eigenaar gewisseld in deze regio, het merendeel hiervan betreft tussenwoningen. Door de stijging van het transactievolume is het voor verkoop beschikbare aanbod in het eerste kwartaal juist met een vijfde afgenomen. Op het hoogtepunt in het eerste kwartaal van 2012 stonden er meer dan twee keer zo veel woningen te koop als in het afgelopen kwartaal. In de tussenliggende periode is de looptijd van aangeboden woningen ook fors teruggelopen, van 138 naar 84 dagen. Driekwart van de huishoudens die zich in 2017 in Apeldoorn gevestigd heeft, komt oorspronkelijk ook uit de gemeente. Het grotere aantal verkopen is dus grotendeels te danken aan deze huishoudens die binnen Apeldoorn een geschiktere woning hebben gevonden.

Marktdruk

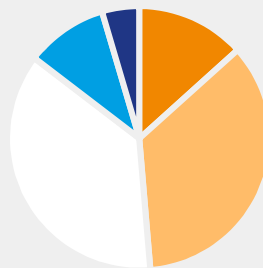
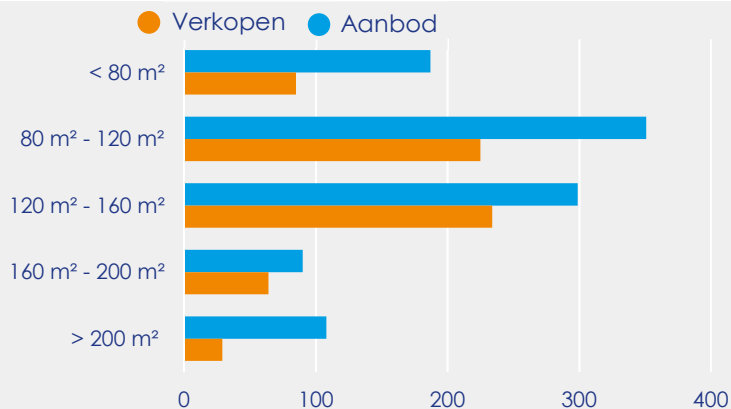
Met een marktratio van 62% is de vraag groter dan het beschikbare aanbod. De eerste tekenen van een verkopersmarkt zijn hiermee in Apeldoorn zichtbaar. De markt van twee-onder-één-kapwoningen is in Apeldoorn de meest gespannen markt, met een marktratio van 100%. Dit geeft aan dat er evenveel woningen zijn verkocht in een kwartaal als dat er aan het eind van dat kwartaal nog in het aanbod stonden.

Prijsontwikkeling

De marktratio is in Apeldoorn lager dan het Nederlands gemiddelde van 73%. Daardoor stijgen de prijzen in deze gemeente op een lager tempo dan Nederland als geheel. In het eerste kwartaal van 2018 is de mediane prijs per vierkante meter op jaarbasis met 8% toegenomen, tegenover een Nederlandse stijging van 10%. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is de mediane meterprijs zelfs licht gedaald. Als de verkopen dit jaar blijven toenemen is de verwachting dat de prijzen hun stijgende lijn voortzetten.



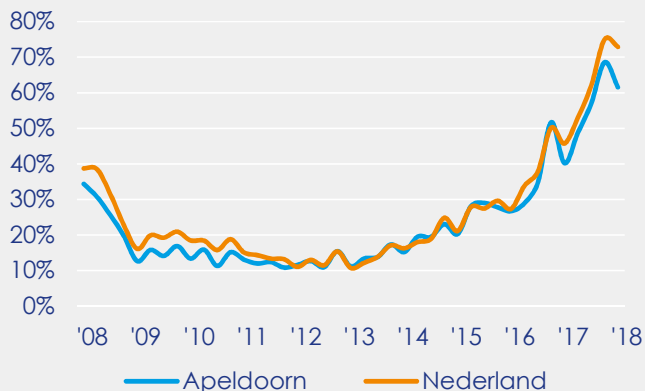
Woninggrootte



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

62%

Markratio

84 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 260.750

Mediane verkoopprijs

9%

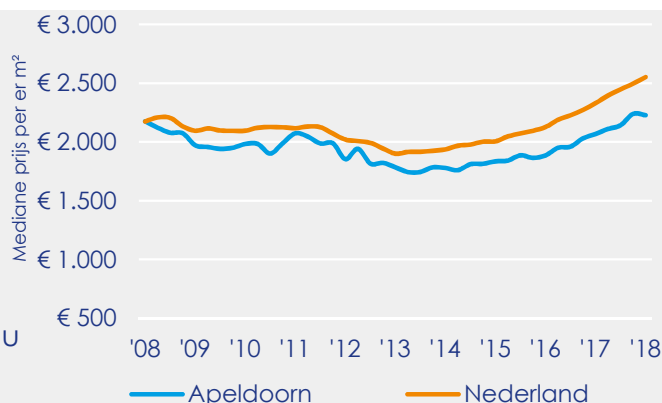
Verskil op jaarbasis

€ 2.225

Mediane meterprijs

- € 325

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



71.100

Woningen 1-1-2017

+ 440

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Epe
- 2 Deventer
- 3 Amersfoort

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

Demografie



160.000

Inwoners 1-1-2017

+ 1.020

Mutatie in 2016



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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

132 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

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