

Spreekende Cijfers Woningmarkten Q2

Deventer



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

Voorwoord

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Sprekende 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 Deventer.

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 Deventer. 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 Deventer.

Met vriendelijke groet,

Rodenburg Makelaars
NVM Makelaars

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



Marktcijfers

Woningverkoppen
341

Afname op jaarbasis
-16%

Woningaanbod
342

Afname op jaarbasis
-38%

Deventer

Algemeen beeld

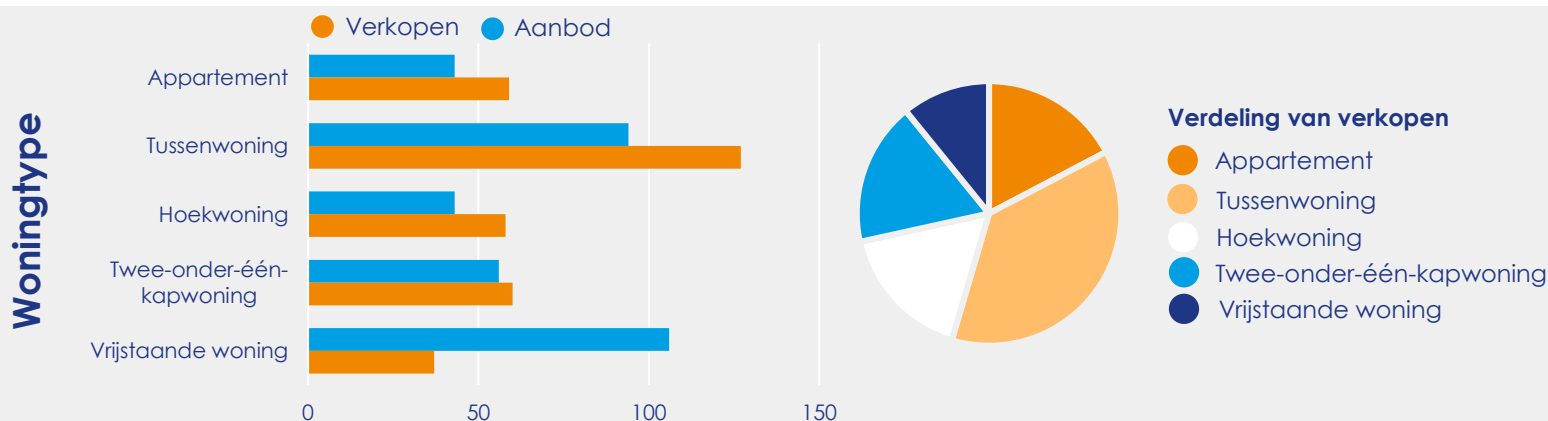
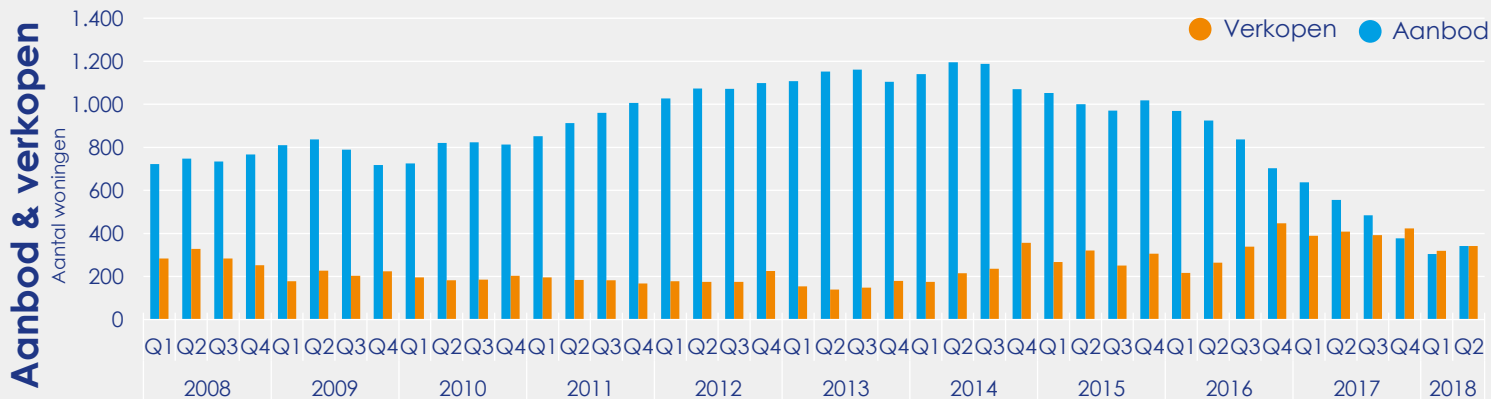
Door de sterke afname van het beschikbare aanbod in het tweede kwartaal van dit jaar, staan er per 1 juli van dit jaar slechts 342 woningen te koop in Deventer. Het merendeel van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen, in dit segment zijn er 106 woningen om uit te kiezen. Het totale aanbod is in een jaar tijd met 38% afgenomen, ten opzichte van de aanbodpiek in het tweede kwartaal van 2014 staan er op dit moment driekwart minder woningen te koop. Het beperkte keuzeaanbod voor woonconsumenten leidt ertoe dat het aantal verkopen eveneens is afgenomen. Omdat de geschikte woning niet gevonden kan worden, hebben er 16% minder verkopen plaatsgevonden. Onder twee-onder-één-kapwoningen heeft de sterkste terugval van de transacties plaatsgevonden (-28%).

Marktdruk

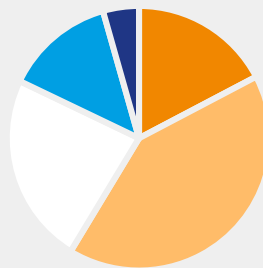
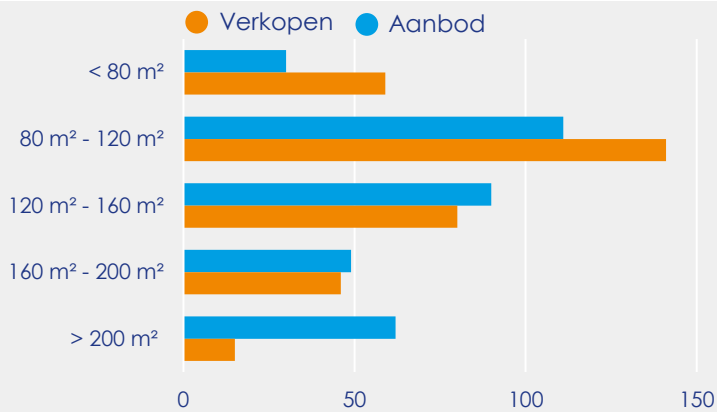
In Deventer worden woningzoekers geconfronteerd met een krappe woningmarkt. Als het aantal transacties gedurende een kwartaal wordt afgezet tegen het beschikbare aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal, wordt een beeld van de marktdruk verkregen. In dit kwartaal zijn evenveel woningen verkocht als dat er nog in aanbod staan met een ratio van 100% tot gevolg. Op basis van deze ratio kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een verkopersmarkt. Op de markt voor appartementen is door de sterke daling van het beschikbare aanbod in het afgelopen kwartaal de krappe situatie ontstaan.

Prijsonwikkeling

Hoewel er sprake is van een krappe markt in Deventer, was de marktdruk door het hoge aantal verkopen in de voorgaande twee kwartalen nog hoger. Om die reden is de huidige prijsstijging in vergelijking met het landelijke gemiddelde vrij beperkt. De mediane prijs per vierkante meter is met 9% gestegen in een jaar tijd. In het tweede kwartaal komt de meterprijs op € 2.100 uit, € 250 onder het prijsniveau van Apeldoorn.



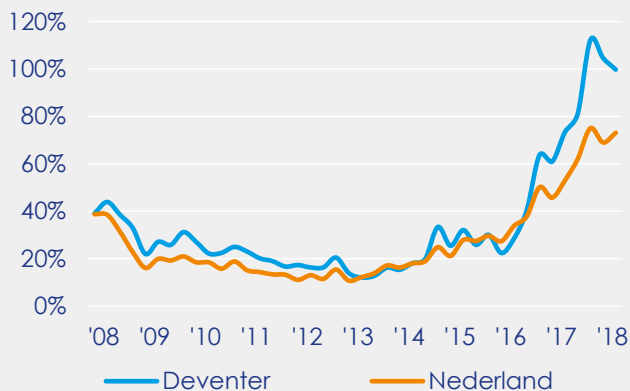
Woninggrootte



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

100%

Marktratio

41 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 231.250

Mediane verkoopprijs

6%

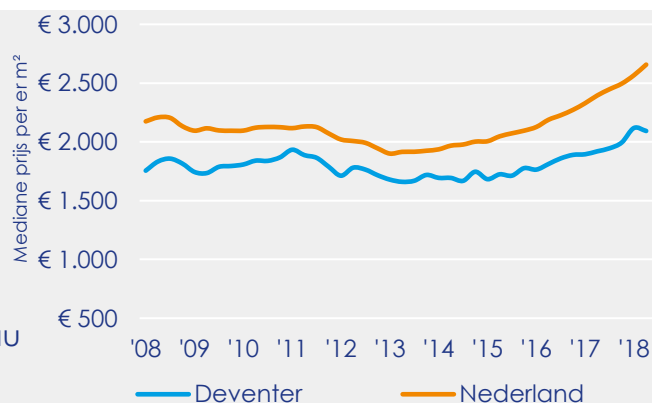
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



44.900

Woningen 1-4-2018

+ 350

Mutatie op jaarbasis

Demografie



99.700

Inwoners 1-1-2018

+ 360

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*

- Voorst
- Apeldoorn
- Lochem

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

32 verkopen van nieuwe woningen

3% 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

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.

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, 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