

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Amersfoort



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.

Foto's: Bouwgroep Dijkstra Draisma.

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00



Marktcijfers

Woningverkopten

567

Afname op jaarbasis

-1%

Woningaanbod

428

Afname op jaarbasis

-18%

Algemeen beeld

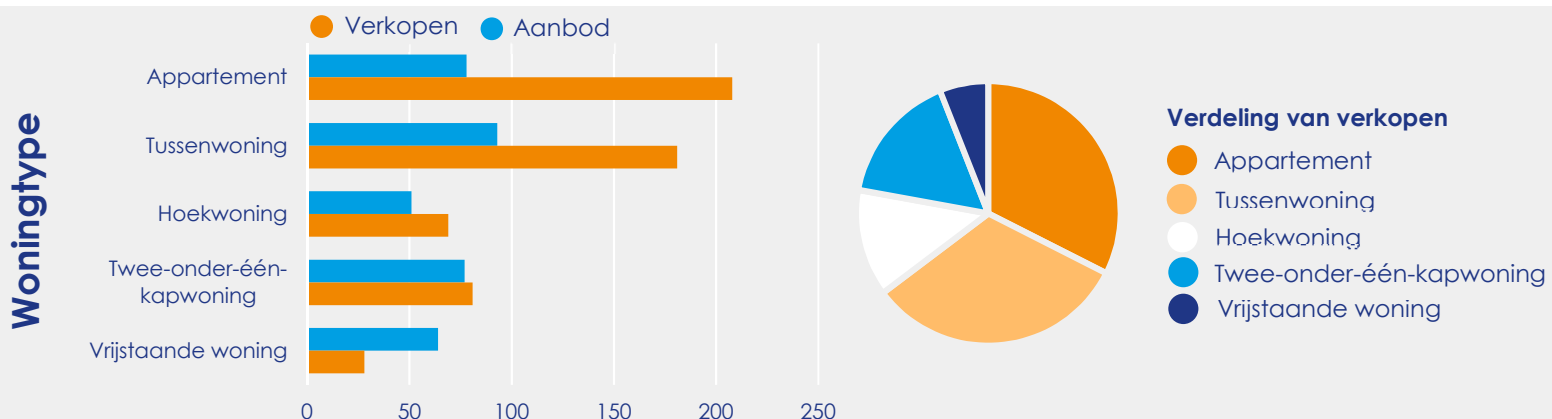
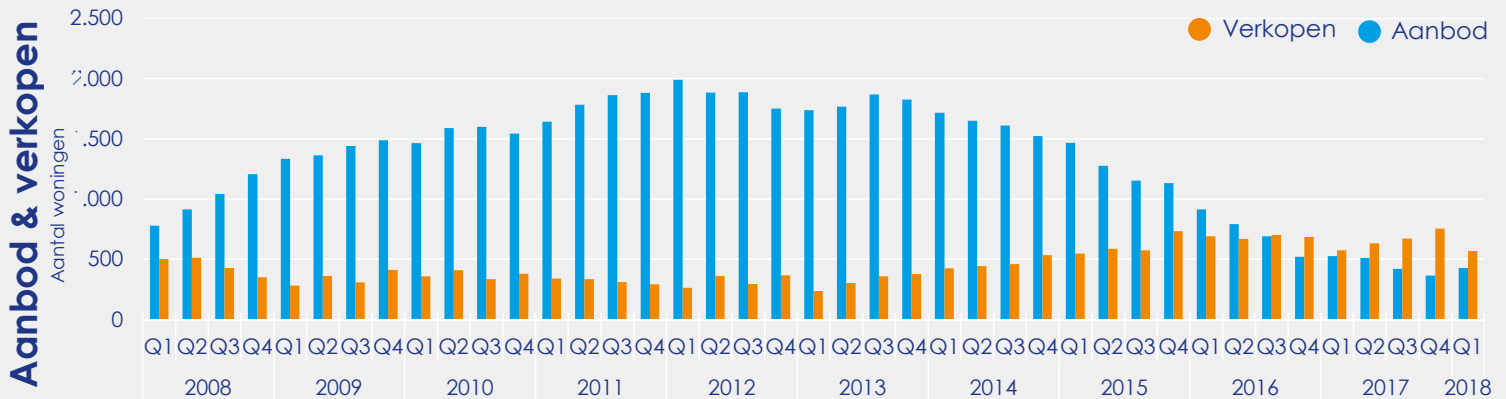
In het eerste kwartaal van 2018 zijn 567 woningen verkocht, een terugval ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Trendmatig valt het aantal verkopen in het eerste kwartaal lager uit dan het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 en 2017 is het huidige niveau vrijwel hetzelfde. Het toenemende nieuwbouwaanbod heeft in het eerste kwartaal van 2018 geleid tot een totale aanbodstijging van 18% ten opzichte van vorig kwartaal. Het aantal voor verkoop beschikbare nieuwbouwwoningen is in het afgelopen kwartaal toegenomen van 35 tot 91. Het aanbod bestaat echter nog voor meer dan driekwart uit bestaande bouw. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Amersfoort, in 2017 verhuisde 60% van de kopers binnen de gemeente. De instroom van buiten de gemeente is sterk verdeeld, het gros van de kopers komt uit Utrecht met 5% en Amsterdam volgt met 4%.

Marktdruk

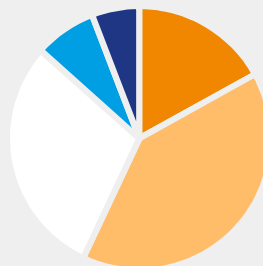
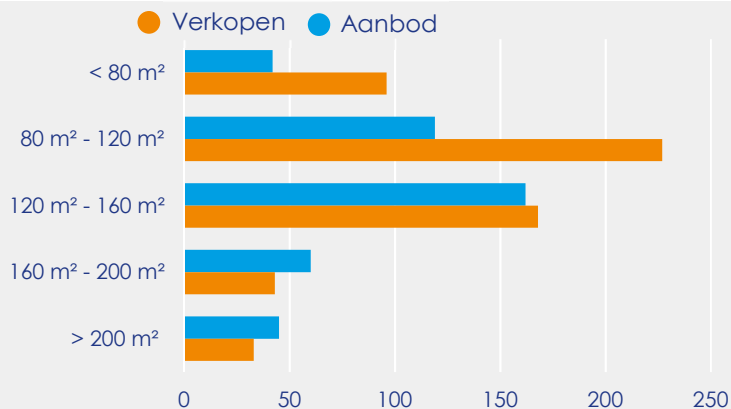
Door de groei in het aanbod en het lagere transactievolume, is de marktratio flink gedaald van boven de 200% tot 132%. Desondanks ligt de marktratio nog steeds hoger dan het hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar en ver boven het landelijk gemiddelde van 73%. De marktratio, oftewel de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, geeft echter aan dat er nog steeds sprake van een krappe woningmarkt. Het verschil tussen vraag en aanbod in woningen kleiner dan 120 m² is groot, het transactievolume is daarin twee keer zo hoog dan het aanbod.

Prijzontwikkeling

In de regio heeft een toename van het prijsniveau plaatsgevonden met 10% ten opzichte van een jaar geleden. De mediane transactieprijs is daarmee sneller gestegen dan het landelijk gemiddelde van 9%. De meterprijs is € 2.800 per m², wat € 250 hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van een jaar geleden heeft de meterprijs een toename van 10% doorgemaakt, wat vergelijkbaar is met de gemiddelde landelijke stijging.



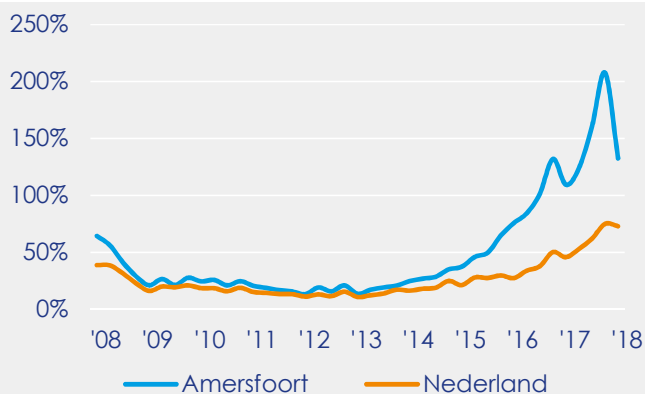
Woninggrootte



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

132%

Markratio

47 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 307.750

Mediane verkoopprijs

10%

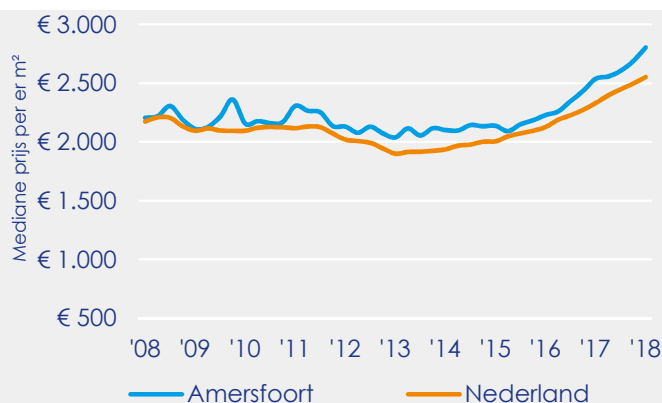
Vershil op jaarbasis

€ 2.800

Mediane meterprijs

€ 250

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



66.000

Woningen 1-1-2017

+ 750

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



154.300

Inwoners 1-1-2017

+ 740

Mutatie in 2016



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Utrecht
- 2 Amsterdam
- 3 Leusden

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

88 woningen

Nieuwbouwratio

21% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

*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.

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