

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Venray



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.

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

Woningverkopen
121

Afname op jaarbasis
-10%

Woningaanbod
255

Afname op jaarbasis
-42%

Venray

Algemeen beeld

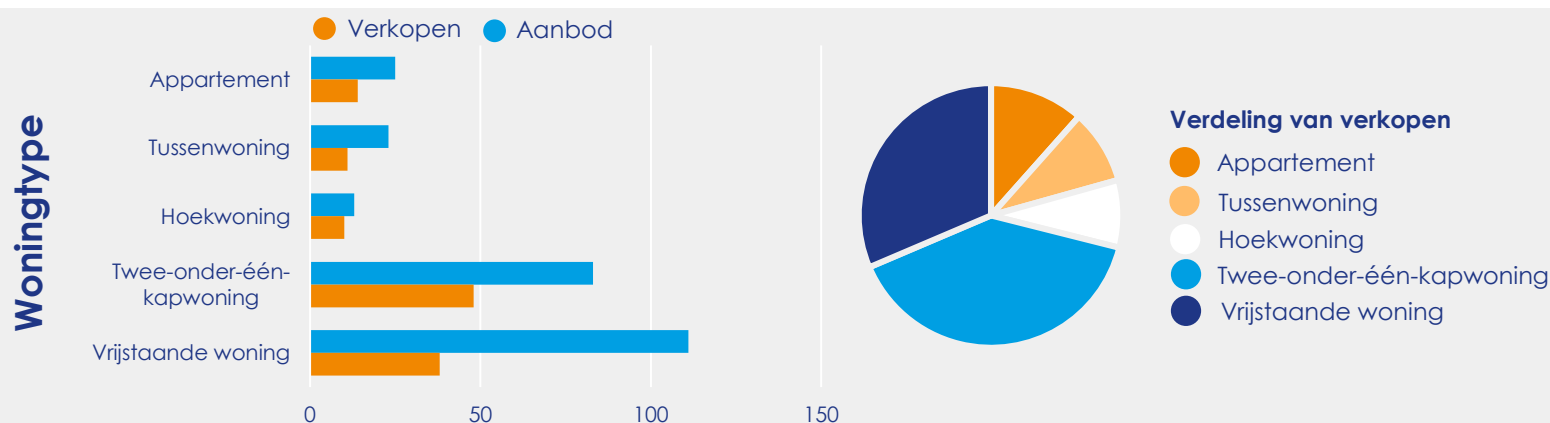
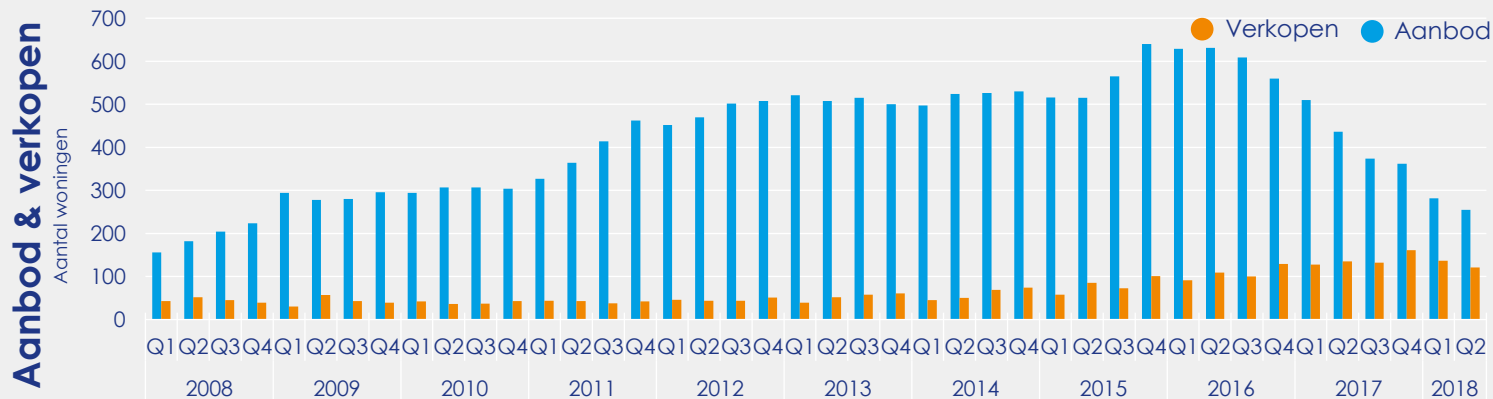
Op de woningmarkt in Venray is het aantal beschikbare woningen met meer dan twee vijfde gedaald op jaarbasis. Waar in het tweede kwartaal van vorig jaar nog 436 woningen werden aangeboden, is in het afgelopen kwartaal dit aantal teruggevallen naar 255. Het aanbod van appartementen is het sterkst afgenomen, op jaarbasis is dit aanbod gehalveerd naar een niveau van 25 beschikbare appartementen per 1 juli 2018. Het lage aanbodniveau sorteert effect in de verkoopcijfers, het aantal transacties ligt een tiende lager dan in dezelfde periode van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verkochte vrijstaande woningen wel is toegenomen, met maar liefst 41%. Het merendeel van de huishoudens die zich in 2017 in Venray vestigden komt oorspronkelijk uit de gemeente zelf, Horst aan de Maas is het belangrijkste herkomstgebied voor huishoudens die niet uit Venray komen.

Marktdruk

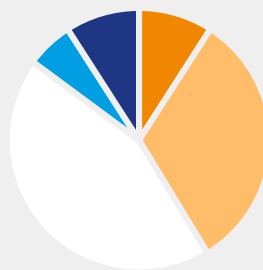
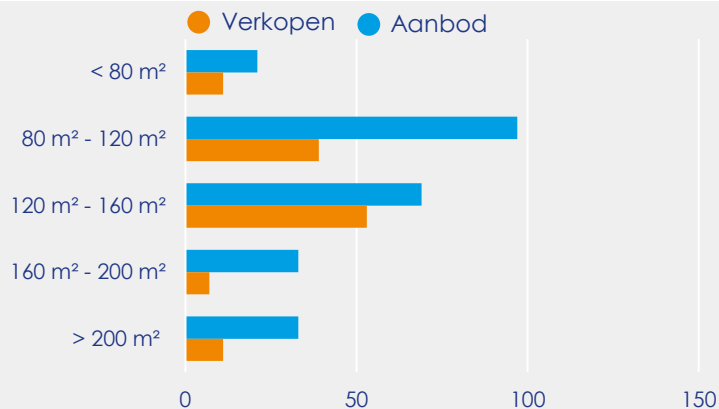
De verhouding tussen het aantal verkopen en het beschikbare aanbod is in Venray licht gedaald tot 47%. Uit deze marktratio blijkt dat de woningmarkt van Venray een markt in transitie is, waar het aantal kopers en verkopers nog in balans is. Middelgrote woningen van 120 tot 160 m² zijn erg gewild, in combinatie met een steeds beperkter aanbod leidt dit tot een hoge marktdruk bij woningen van deze grootte.

Prijsontwikkeling

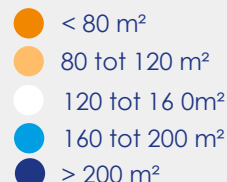
De prijs voor een mediane vierkante meter bedraagt in Venray € 2.100, ongeveer € 550 onder het Nederlands gemiddelde. De stijging van de mediane vierkante meterprijs ligt met 15% juist boven het Nederlands gemiddelde. Als deze bovengemiddelde prijsgroei door blijft zetten benadert Venray langzamerhand weer het Nederlandse prijsniveau, eind 2009 waren de mediane meterprijzen voor Venray en Nederland vrijwel gelijk.



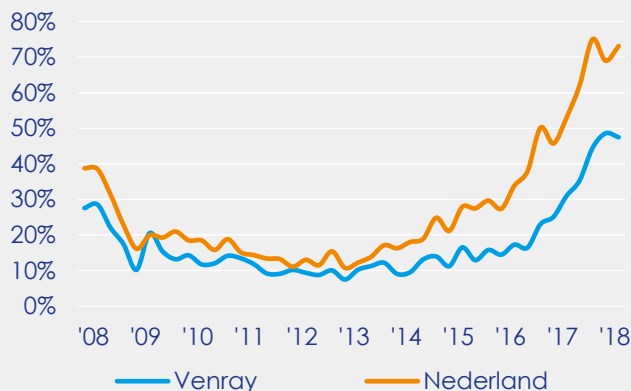
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

47%

Markratio

82 dagen

Mediane looptijd

-100 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 241.500

Mediane verkoopprijs

5%

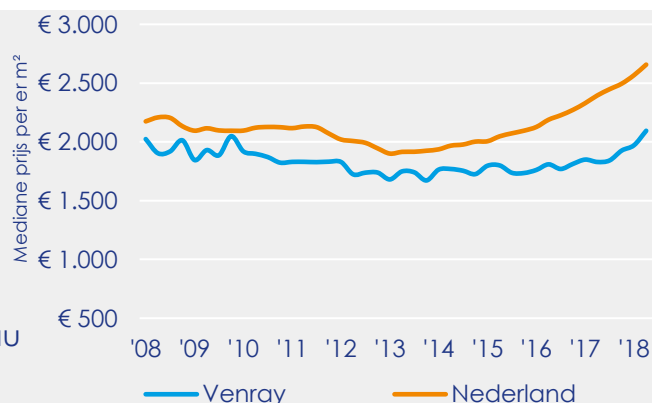
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



18.900

Woningen 1-4-2018

+ 20

Mutatie op jaarbasis

Demografie



43.300

Inwoners 1-1-2018

-220

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*

- Horst aan de Maas
- Venlo
- Boxmeer

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

16 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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

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 krapper 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