

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Eindhoven



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.

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



Marktcijfers

Woningverkopten

891

Toename op jaarbasis

16%

Woningaanbod

606

Afname op jaarbasis

-19%

Algemeen beeld

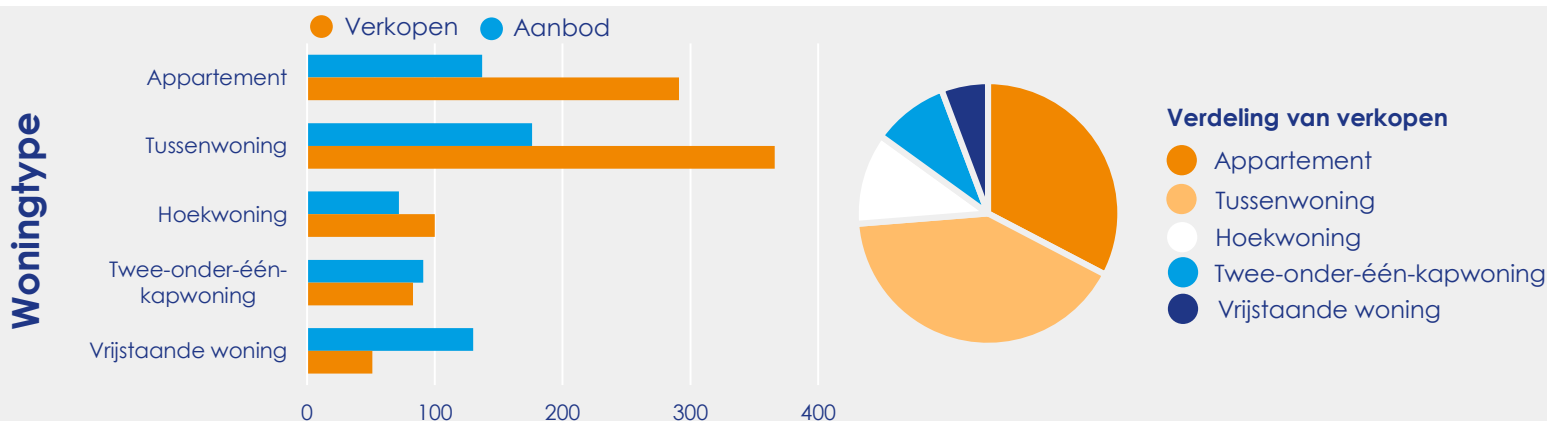
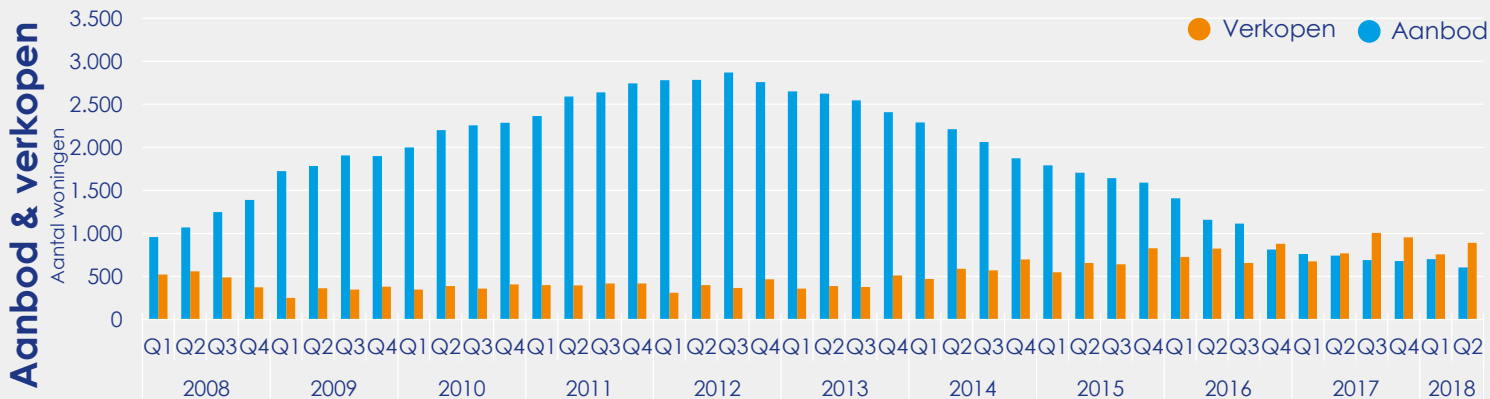
Waar gedurende 2017 en begin 2018 het beschikbare aanbod leek te stabiliseren in Eindhoven, is het aanbod in het tweede kwartaal van 2018 afgenomen met bijna een vijfde ten opzichte van een jaar eerder. Op dit moment zijn er nog 606 woningen voor verkoop beschikbaar. De daling wordt grotendeels veroorzaakt door het lagere nieuwbouwaanbod, in een jaar tijd is het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen met een derde afgenomen, er staan nog 96 nieuwbouwwoningen te koop. De verkopen van nieuwbouwwoningen zijn juist met bijna de helft toegenomen in een jaar tijd, dit verklaart dan ook de forse daling van het nieuwbouwaanbod. Onder andere de verkopen in project Aan de oever en Hoog Stratum hebben in Eindhoven geleid tot dergelijke verkoopniveaus. Door het hoge nieuwbouwwolume vinden er veel verplaatsingen binnen de gemeentegrenzen plaats, maar liefst 70%. Verhuizingen van huishoudens vanuit omliggende gemeentes zoals Veldhoven nemen een beperkt aandeel in.

Marktdruk

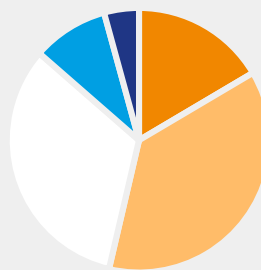
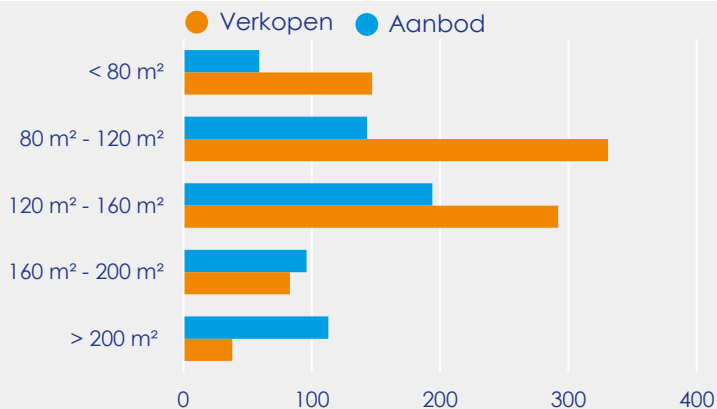
Door het slinkende aanbod van koopwoningen en het toegenomen transactievolume heeft de marktdruk een recordhoogte behaald. De marktdruk wordt uitgedrukt in de marktratio, wat de verhouding weergeeft tussen het aantal transacties en het aanbod. De marktratio lag in het tweede kwartaal van 2018 op 147%, wat aangeeft dat er bijna anderhalf keer zoveel woningen worden verkocht in een kwartaal dan er aan het einde van datzelfde kwartaal nog in aanbod staan. Met een marktratio van 212% kennen appartementen de grootste krapte, de verhoudingen op deze markt verslechteren verder door de sterke afname van het aanbod.

Prijzontwikkeling

Ten gevolge van de toenemende marktdruk is de mediane transactieprijs in een jaar tijd met 11% toegenomen, vergelijkbaar met het landelijk niveau. In het tweede kwartaal van 2018 kwam de mediane verkoopprijs uit op € 266.500, ongeveer € 20.000 onder het Nederlands prijsniveau. De mediane meterprijs is met 12% gestegen en bedraagt nu € 2.428.



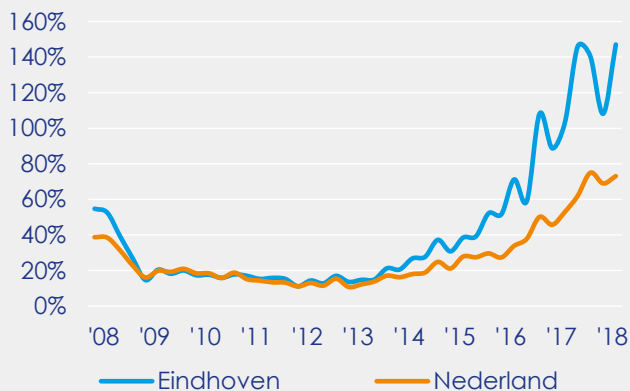
Woninggrootte



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

147%

Markratio

43 dagen

Mediane looptijd

+ 3 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 266.750

Mediane verkoopprijs

11%

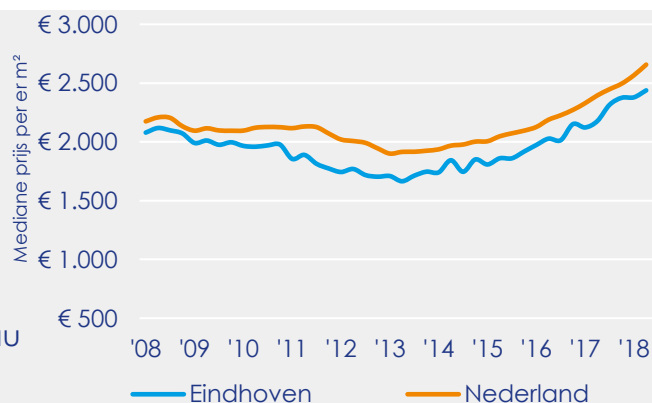
Verskil op jaarbasis

€ 2.450

Mediane meterprijs

- € 100

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



110.100

Woningen 1-4-2018

+ 1.500

Mutatie op jaarbasis

Demografie



229.100

Inwoners 1-1-2018

+ 2.260

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*

- Veldhoven
- Nuenen, Gerwen en Nederwetten
- Helmond

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

191 verkopen van nieuwe woningen

16% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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 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