

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Almere



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

Woningverkoppen
858

Toename op jaarbasis
7%

Woningaanbod
603

Afname op jaarbasis
-41%

Algemeen beeld

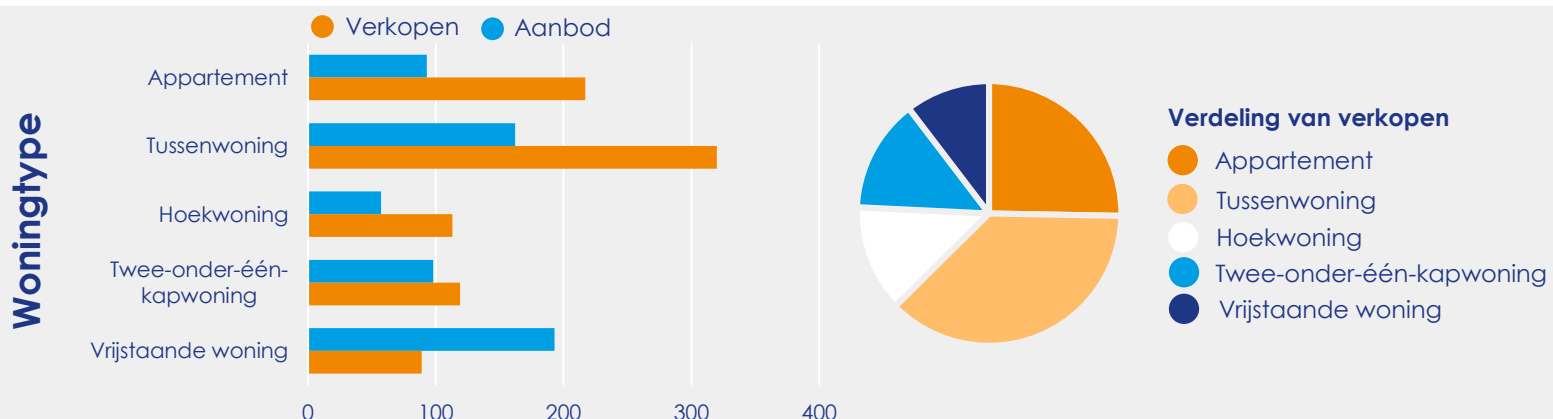
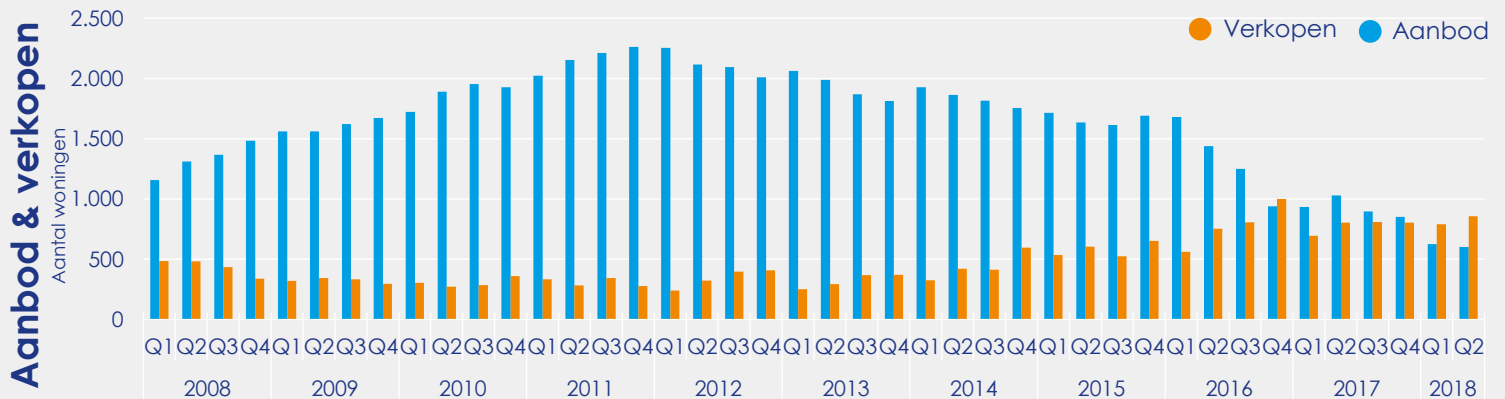
Het aanbod in Almere is in een rap tempo gedaald. Eind 2015 stonden er 1.691 woningen te koop, na het tweede kwartaal van 2018 bereikte het aanbod een historisch laagtepunt met 603 woningen. In minder dan drie jaar tijd is het aanbod met bijna twee derde afgenomen, voor appartementen is het aanbod zelfs met 82% afgenomen. Het afnemende aanbod komt voort uit het aanhoudend hoge transactievolume, het afgelopen kwartaal zijn er 858 woningen verkocht, 7% meer dan hetzelfde kwartaal in 2017. Alleen bij appartementen sorteert het gebrek aan aanbod effect op het aantal verkopen, in een jaar tijd zijn er 17% minder woningen van dit type verkocht. Dat de verkopen van andere woningtypen blijven toenemen, wordt veroorzaakt door de hoge nieuwbouwwolumes. Maar liefst 29% van het beschikbare aanbod betreft een nieuwbouwwoning. Deze nieuwbouwactiviteiten zijn noodzakelijk om de woningvraag van instromende huishoudens op te vangen. Met name de overspannen woningmarkt van Amsterdam is een belangrijke herkomstgemeente van huishoudens die zich vestigen in Almere.

Marktdruk

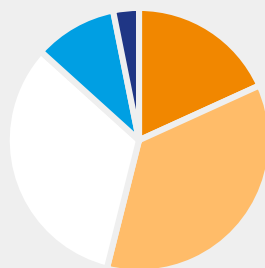
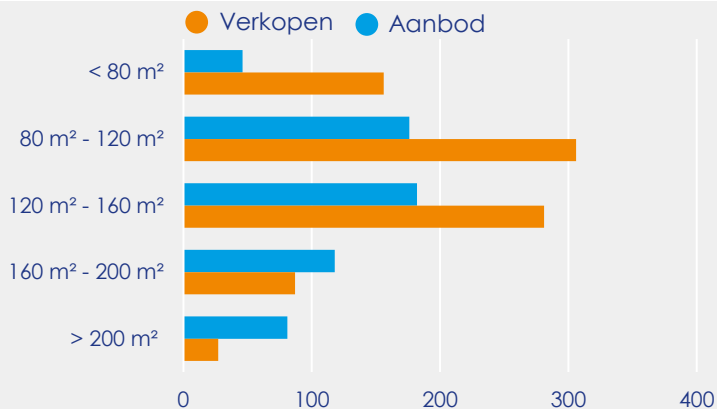
Door het aanhoudend hoge transactievolume en het krimpende aanbod, schiet de marktratio van Almere omhoog. De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties gedurende een kwartaal en het aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal. Dit kwartaal komt de marktratio uit op 142%, bijna een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder. Vanwege de nieuwbouwtoevoegingen van vrijstaande woningen is voor dit woningtype sprake van een gebalanceerde markt. Dit in tegenstelling tot andere woningtypen in deze regio, waar marktratio's van maar liefst 233% bereikt worden.

Prijzontwikkeling

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in Almere leiden tot een forse prijsstijging. De mediane verkoopprijs is in een jaar tijd met maar liefst 15% toegenomen naar circa € 261.500, de vierkante meterprijs op zijn beurt ook met 15% naar € 2.350. Met de toenemende druk vanuit de Amsterdamse woningmarkt en het alsmaar afnemende aanbod zal het prijsniveau in Almere naar verwachting sterk blijven toenemen.



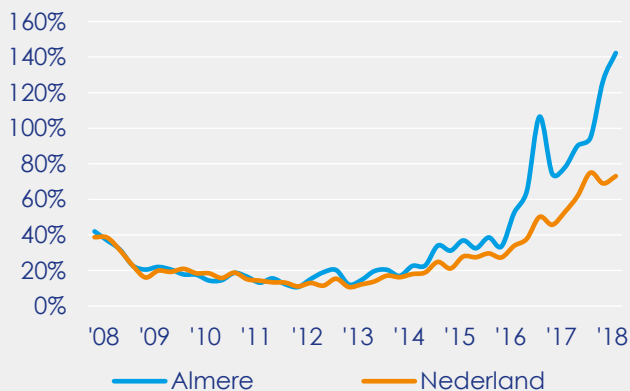
Woninggrootte



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

142%

Markratio

47 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 261.750

Mediane verkoopprijs

15%

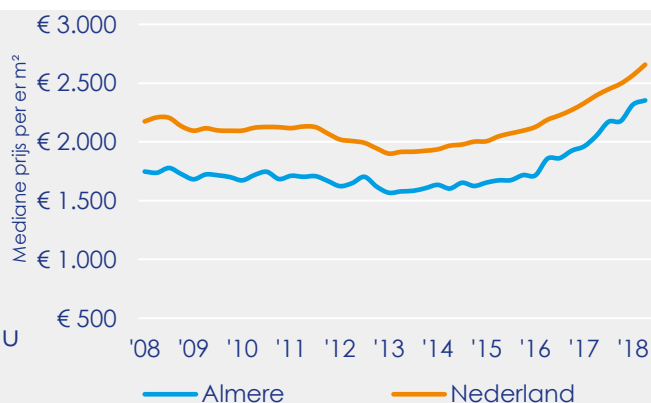
Vershil op jaarbasis

€ 2.350

Mediane meterprijs

- € 200

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



82.700

Woningen 1-4-2018

+ 1.810

Mutatie op jaarbasis

Demografie

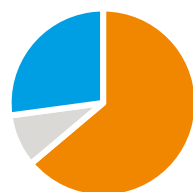


204.000

Inwoners 1-1-2018

+ 3.080

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*

- Amsterdam
- Amstelveen
- Hilversum

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 15.300

Totale huishoudensontwikkeling

+ 11.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

167 verkopen van nieuwe woningen

29% 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.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio 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