

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Maastricht





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

Boek & Offermans

Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
043 367 15 22



Marktcijfers

Woningverkoppen

279

Toename op jaarbasis

28%

Woningaanbod

329

Toename op jaarbasis

6%

Maastricht

Algemeen beeld

In de regio Maastricht is ten aanzien van het tweede kwartaal van vorig jaar een toename van het aantal transacties geregistreerd. Afgelopen kwartaal zijn er 279 woningen verkocht, het aantal verkochte vrijstaande woningen is zelfs verdubbeld ten opzichte van vorig kwartaal. De toename van het aantal transacties heeft niet geleid tot een lager aanbod. Het aanbod ligt 6% hoger dan het jaar ervoor, vrijwel geheel te danken aan het aanbod vanuit de nieuwbouw. Het aanbod van appartementen en tussenwoningen is toegenomen, alle andere woningtypen hebben een aanboddaling doorgemaakt. Potentiële woningkopers zullen steeds meer moeite ervaren bij het vinden en kopen van een geschikte woning in deze segmenten. Het overgrote deel van de huishoudens die zoeken binnen Maastricht zijn ook afkomstig uit deze gemeente. Van de huishoudens van buiten de regio is Eijsden-Margraten de belangrijkste herkomstgemeente.

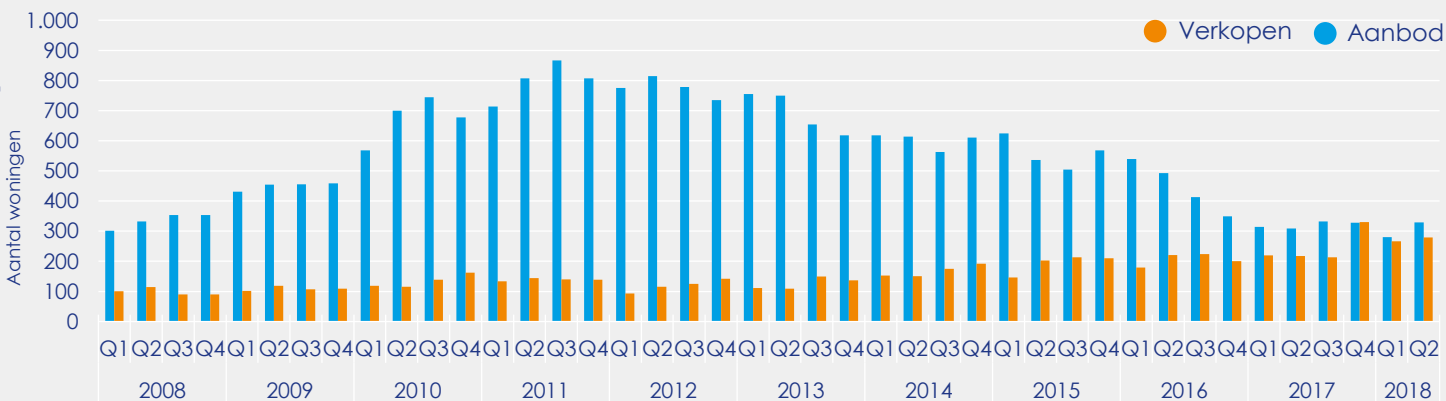
Marktdruk

De marktratio, als verhoudingsgetal van het aantal verkopen en het beschikbare aanbod, is in het tweede kwartaal van 2018 85%. Net als vorig kwartaal is er sprake van een daling ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden ligt de marktratio nog wel hoger. De huidige daling van de marktratio wordt vooral veroorzaakt door de toevoegingen vanuit de nieuwbouw, wat voor een gezondere marktsituatie zorgt.

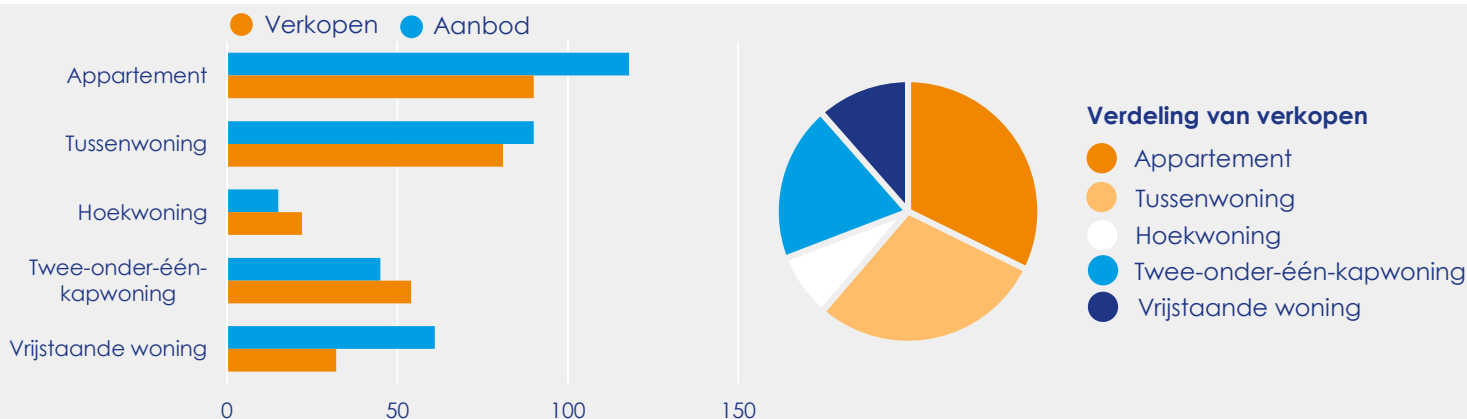
Prijsontwikkeling

Door de hoge marktdruk zijn de prijzen aan het stijgen in de regio Maastricht. Op jaarbasis is de mediane vierkante meterprijs met 14% gestegen, dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 11%. De prijs van woningen in deze regio ligt echter nog € 350 onder het landelijk niveau van € 2.650.

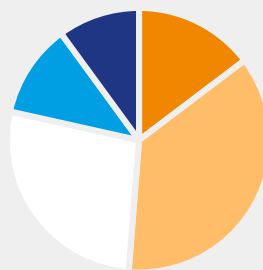
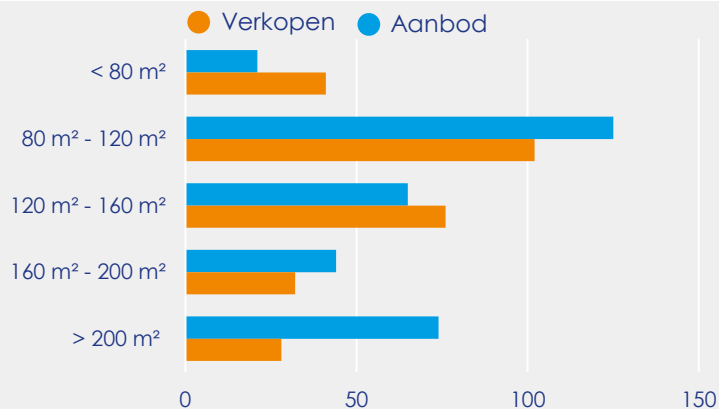
Aanbod & verkopen



Woningtype



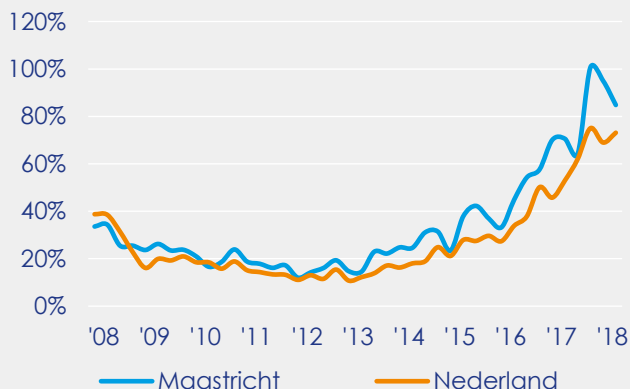
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

85%

Markratio

41 dagen

Mediane looptijd

+ 10 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 265.000

Mediane verkoopprijs

20%

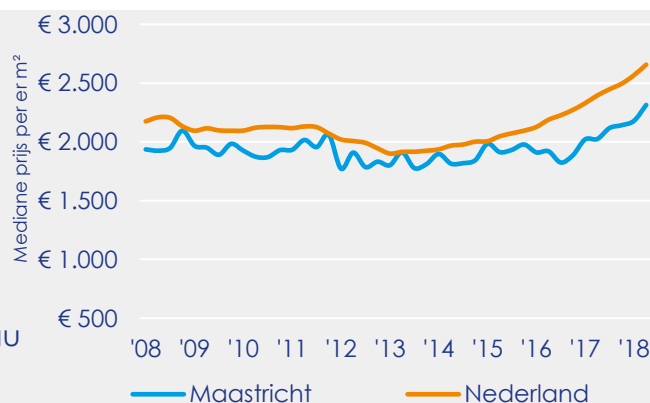
Verskil op jaarbasis

€ 2.325

Mediane meterprijs

- € 225

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



62.000

Woningen 1-4-2018

+ 350

Mutatie op jaarbasis

Demografie



122.700

Inwoners 1-1-2018

-30

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*

- 1 Eijsden-Margraten
- 2 Meerssen
- 3 Sittard-Geleen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens

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



Nieuwbouw

28 verkopen van nieuwe woningen

21% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Boek en Offermans
Schamerweg 116-B
6224 JK Maastricht
maastricht@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