

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Venlo



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

Kaldenkerkerweg 20
5913 AE Venlo
venlo@boek-offermans.nl
077 398 12 60



Marktcijfers

Woningverkoppen
332

Toename op jaarbasis
18%

Woningaanbod
580

Afname op jaarbasis
-41%

Venlo

Algemeen beeld

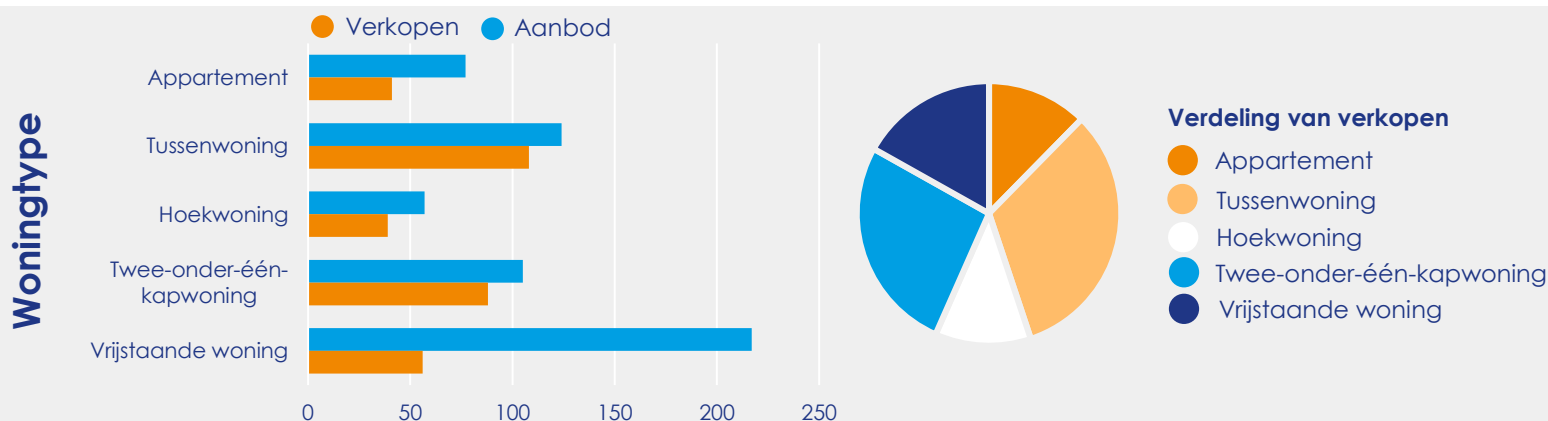
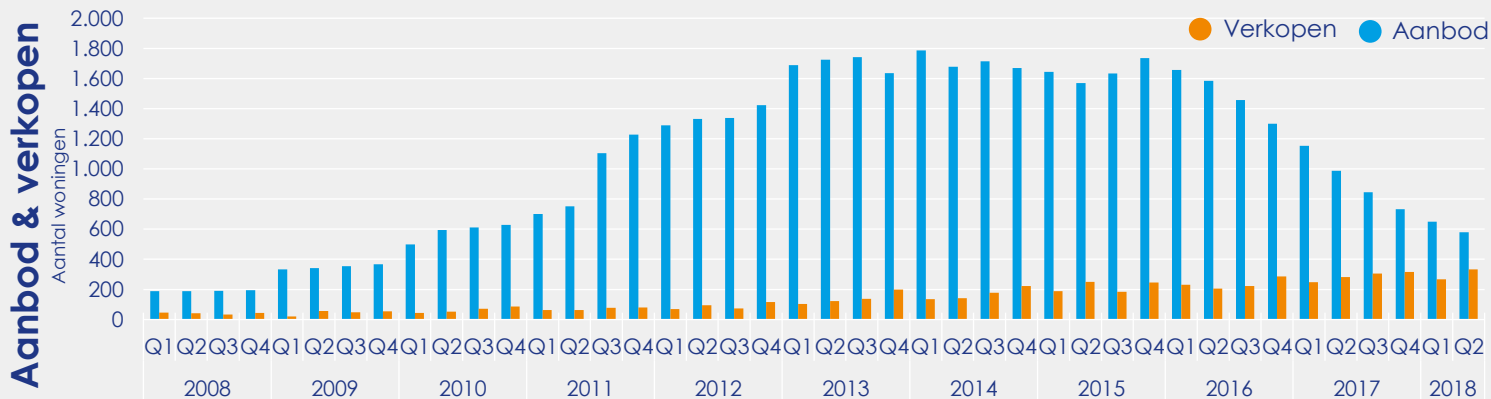
Op de woningmarkt in Venlo is in het eerste kwartaal van 2018 de dynamiek toegenomen. Bijna een vijfde meer huishoudens zijn tot aankoop overgegaan in vergelijking met het tweede kwartaal een jaar eerder. Vooral vrijstaande woningen zijn meer in trek, van dit woningtype zijn twee keer zoveel verkocht vergeleken met vorig jaar. Door het aanhoudend hoge transactievolume is het aantal voor verkoop beschikbare woningen al sinds het laatste kwartaal van 2015 aan het dalen. Destijds stonden er 1.735 woningen in de verkoop, medio 2018 zijn dat er nog maar 580. De markt van appartementen vertoont verschijnselen van krapte. Van dit type zijn een derde minder verkocht ten opzichte van een jaar eerder, het wordt steeds lastiger voor huiszoekers om een geschikt appartement te vinden. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om de marktverhoudingen in dit segment gezonder te maken.

Marktdruk

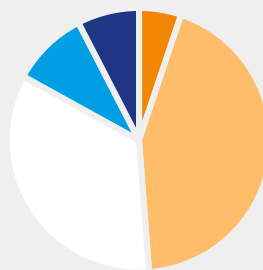
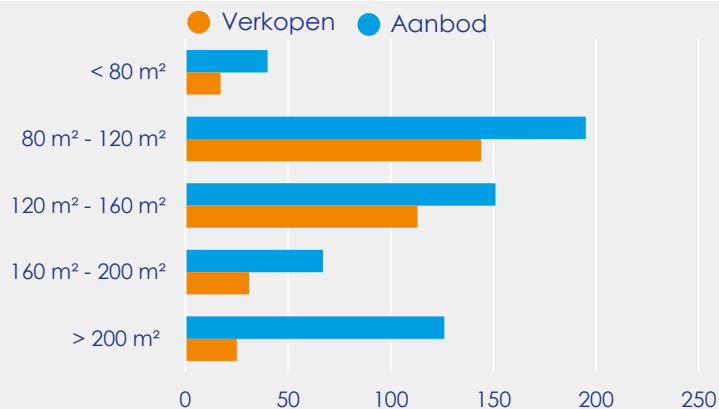
Door een marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, van 57% kan de woningmarkt in de regio getypeerd worden als een verkopersmarkt. Toch is de marktdruk nog fors lager dan het Nederlandse niveau van 73%. De grootste dynamiek ligt in de markt voor tussenwoningen, hier lag de marktratio op 87%. Ondertussen kennen vrijstaande woningen nog een ruime beschikbaarheid, het aanbod lijkt daarmee niet goed aan te sluiten op de vraag in de regio.

Prijsontwikkeling

De mediane vierkante meterprijs is in de regio met 13% toegenomen, daardoor bereikte de meterprijs een niveau van € 1.850 in het tweede kwartaal. Ondanks het hogere groeipercentage dan het landelijk gemiddelde van 10%, ligt het niveau van de mediane transactieprijs onder het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal is de mediane transactieprijs € 211.000, ongeveer € 75.000 onder het landelijke niveau.



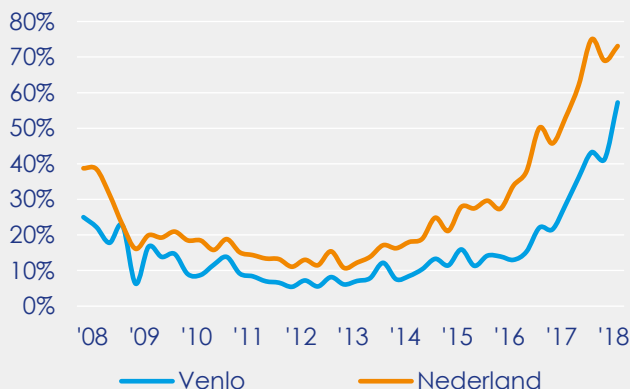
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

57%

Markratio

92 dagen

Mediane looptijd

-22 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 210.750

Mediane verkoopprijs

13%

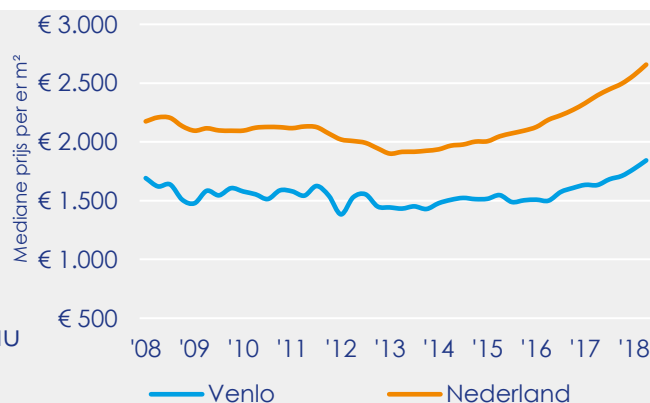
Verskil op jaarbasis

€ 1.850

Mediane meterprijs

- € 700

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



46.900

Woningen 1-4-2018

+ 140

Mutatie op jaarbasis



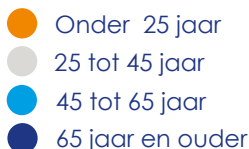
Demografie

101.200

Inwoners 1-1-2018

+ 130

Mutatie op jaarbasis



Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Peel en Maas
- 2 Horst aan de Maas
- 3 Venray

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

26 verkopen van nieuwe woningen

10% 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

*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 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