

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Middelburg



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

Woningverkopen

200

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

237

Afname op jaarbasis

-45%

Middelburg

Algemeen beeld

In de Zeeuwse hoofdstad is het aantal beschikbare koopwoningen aan het opdrogen. In het tweede kwartaal van 2018 staan bijna de helft minder woningen in het aanbod dan een jaar geleden. Middelburg heeft zich door de aanbodafname in een snel tempo ontwikkeld naar een krappe markt. De krapte treedt op over de hele linie van woningtypen, het aanbod van hoekwoningen is hierbij het snelst gedaald. Doordat het keuzeaanbod voor woonconsumenten kleiner is geworden, gaan minder huishoudens over tot aankoop van een woning. In Middelburg zijn er afgelopen kwartaal exact evenveel woningen verkocht als een jaar geleden. Vooral woningkopers actief in het segment van de hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen ervaren de gevolgen van het krappe aanbod, respectievelijk 27% en 35% minder woningen zijn verkocht in deze segmenten. De toegenomen krapte wordt ook veroorzaakt door het lage nieuwbouwaanbod, sinds het derde kwartaal van 2016 heeft de nieuwbouw niet meer zo een laag aandeel in het totale aanbod gehad. Afgelopen kwartaal zijn slechts twee nieuwbouwwoningen aan het aanbod toegevoegd: twee vrijstaande woningen aan de Jazzboog. Terwijl in dit segment juist nog voldoende aanbod is, vergeleken met de vraag.

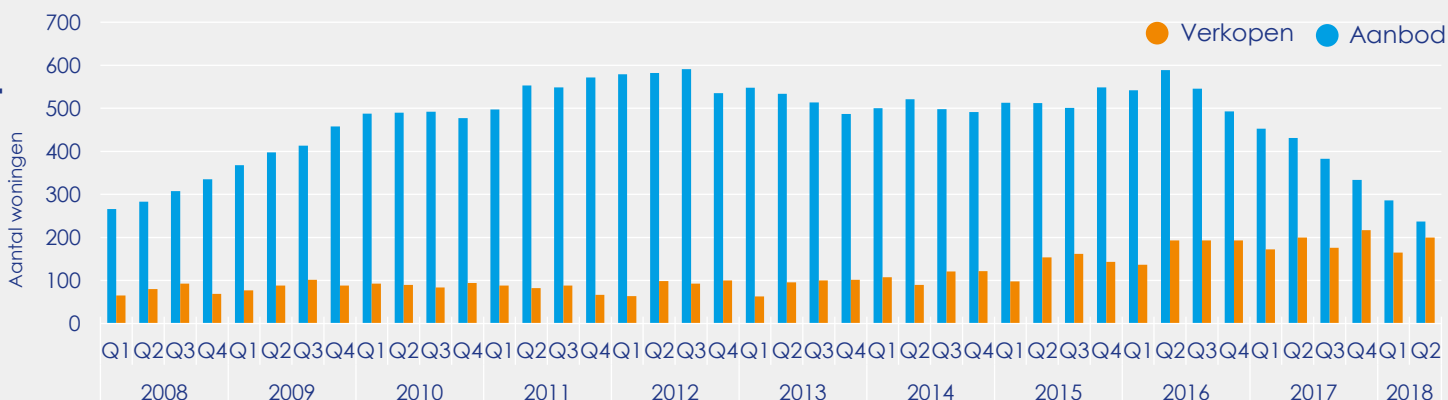
Marktdruk

Zoals eerder gezegd heeft de gemeente Middelburg te maken met een sterke afname van het beschikbare aanbod. Doordat het aantal transacties gelijk blijft, loopt de marktdruk op. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de markratio, komt dit kwartaal uit op 84% en ligt zo boven het landelijke gemiddelde van 73%. Bij kleine en middelgrote woningen (tot 160 m²) komen de ratio's zelfs boven de 100% uit. De vraag overtreft in deze segmenten het beschikbare aanbod in afgelopen kwartaal.

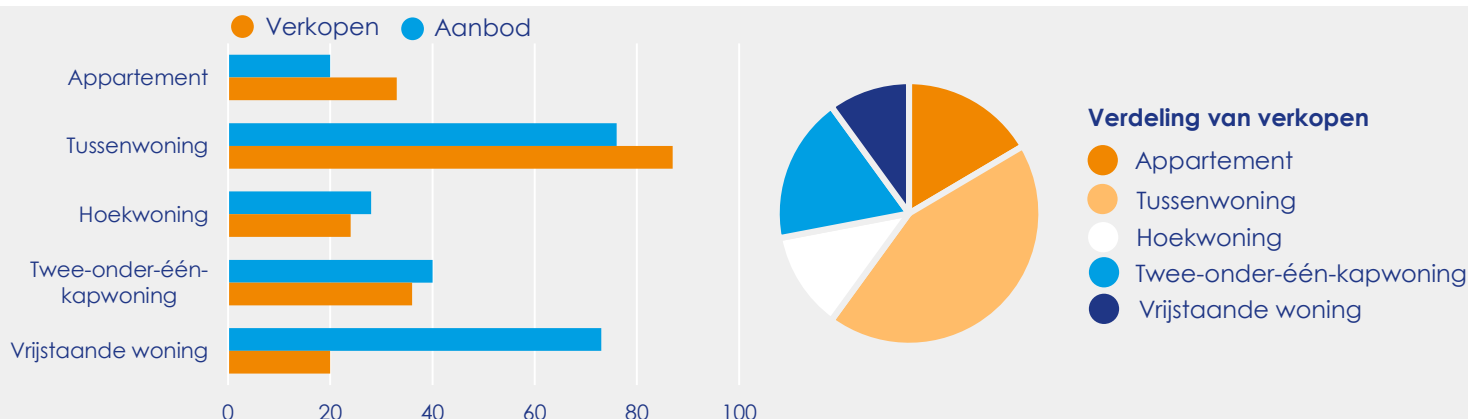
Prijsontwikkeling

De krappe situatie leidt in deze gemeente niet tot bovenmatige prijsstijgingen. Hoewel de marktdruk groter is dan het Nederlands gemiddelde, bewegen de prijzen zich op een lager tempo. Op jaarbasis zien we een lichte groei van 4% in de mediane meterprijs, het landelijk gemiddelde is 11%. Een oorzaak is het lagere aantal nieuwbouwverkopen in het afgelopen kwartaal, dit heeft een prijsdrukkend effect omdat juist in de nieuwbouw hogere prijzen worden gerealiseerd.

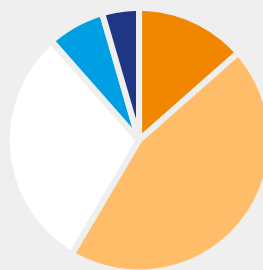
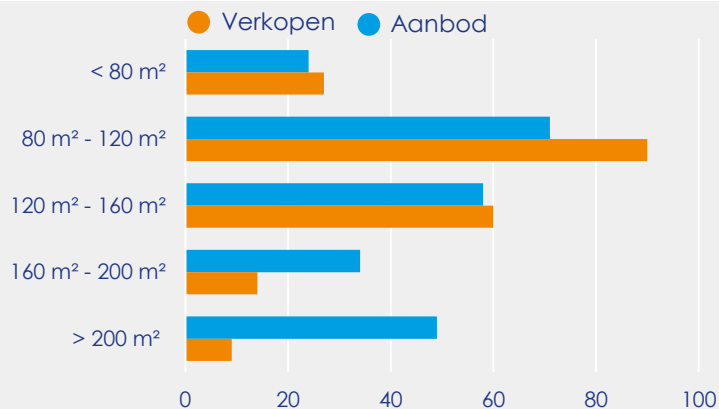
Aanbod & verkopen



Woningtype



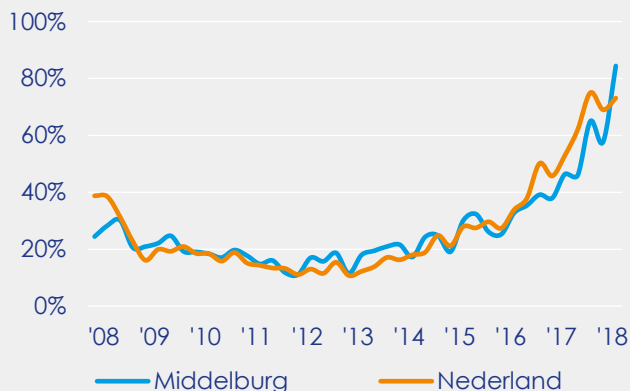
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

84%

Marktratio

71 dagen

Mediane looptijd

-33 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 210.750

Mediane verkoopprijs

-3%

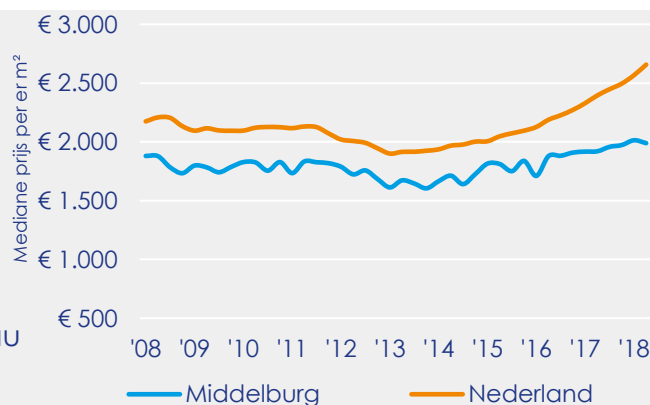
Verskil op jaarbasis

€ 2.000

Mediane meterprijs

- € 550

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



23.400

Woningen 1-4-2018

+ 230

Mutatie op jaarbasis

Demografie



48.300

Inwoners 1-1-2018

+ 280

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 Vlissingen
- 2 Veere
- 3 Borsele

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

12 verkopen van
nieuwe woningen

15% 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 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