

Sprekende Cijfers

Woningmarkten Q4



Beschikbaar woningaanbod 1 januari 2018

89.250

AFNAME VAN 34% T.O.V. 1 JANUARI 2017

Aantal transacties Q4

67.000

1% MINDER DAN HET RECORD VAN Q4 2016

Marktratio

75%

EIND 2016 SLECHTS 50%

Mediane transactieprijs

€ 271.000

8,7% HOGER DAN EEN JAAR GELEDEN



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q4

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.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
030 767 03 90

Voorwoord

In de nieuwste Spreekende Cijfers Woningmarkten rapportage zal naast het Nederlandse marktbeeld uitgebreid aandacht worden gegeven aan de regionale woningmarktontwikkelingen. De cijfers zijn tot stand gekomen door de researchafdeling van Dynamis. De controle en borging worden uitgevoerd door de woningmakelaars die werkzaam zijn in de desbetreffende regio's. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers gegarandeerd en toont Dynamis haar kwaliteit: uw logische partner voor echte lokale kennis.

De spanningen op de Nederlandse woningmarkt hebben zich in het vierde kwartaal van 2017 doorgezet. Het beschikbare aanbod van woningen bevindt zich op het laagste niveau in tien jaar. Gedurende 2017 heeft een aanboddaling van maar liefst 34% plaatsgevonden, waardoor per 1 januari 2018 nog slechts 89.250 woningen te koop staan. Het beperkte woningaanbod werkt dit kwartaal door in het transactievolume. Met 67.000 verkochte woningen is het niveau van het vierde kwartaal van 2016 niet overtroffen.

De marktdruk is dit kwartaal weer verder toegenomen, met een markratio van 75% is een nieuw recordniveau behaald. Waar de marktdruk zich in 2016 nog voornamelijk in de Randstad concentreerde, heeft de druk zich in 2017 als een olievlek verspreid over heel Nederland. In meer dan 240 gemeenten is op dit moment sprake van een krappe markt. Tegelijkertijd is het aantal gemeenten met ruime marktomstandigheden afgenomen naar 31. Woningzoekenden ondervinden in toenemende mate de nadelige gevolgen van schaarste op de woningmarkt. De sterke marktdruk resulteert daarnaast in een verdere stijging van het prijsniveau, de woningprijzen namen met bijna 9% toe.

Om de hoge marktdruk te temperen zijn nieuwbouwinspanningen noodzakelijk. Er is gehoor gegeven aan de oproep om in een sneller tempo woningen te bouwen, in 2017 is het aantal verleende vergunningen met bijna 30% toegenomen vergeleken met een jaar eerder. Naar verwachting gaat in 2018 het aantal opgeleverde woningen in lijn liggen met de huishoudensgroei. De grootste uitdaging voor de komende jaren is echter de verduurzaming van de woningvoorraad. Niet alleen in de nieuwbouw moeten inspanningen geleverd worden, maar juist in de bestaande voorraad moet de besparingspotentie beter benut worden.

Mochten er naar aanleiding van de rapportage vragen zijn, dan staan wij u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Alexander Dekker
Voorzitter Vakgroep Wonen Particulier

Rogier Weck MSc
Researcher

Inhoudsopgave

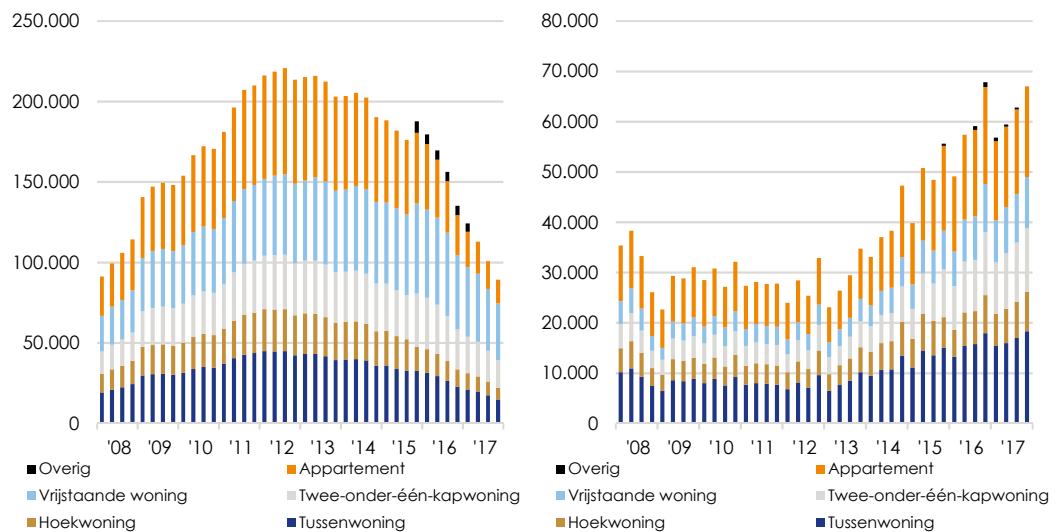
Voorwoord	3
Laagste aantal woningen in aanbod in tien jaar	5
Transactievolume ondervindt gevolgen van gebrek aan aanbod	6
Woningmarkt ook buiten de Randstad onder druk	6
Woningprijzen met bijna 9% gestegen	8
Vergunningverlening ten behoeve van nieuwe woningen groeit sterk door	8
Nieuwbouw biedt kansen voor een duurzamere woningmarkt	9
Verwachtingen: de woningmarkt in 2018	10
Sprekende Cijfers Regionaal	11
Bijlagen:	
Regionale cijfers op gemeenteniveau	
Begrippen	

Laagste aantal woningen in aanbod in tien jaar

Voor het eerst sinds 2008 staan er in Nederland minder dan 100.000 woningen te koop: in totaal zijn er eind 2017 89.250 woningen voor verkoop beschikbaar. De Nederlandse woningmarkt heeft daarmee de tijdens de crisis ontstane aanbodpiek volledig achter zich gelaten. De dalende aanbodtrend is in 2017 onverstoord door blijven gaan, dit jaar heeft een daling van 34% plaatsgevonden. De vele toevoegingen van nieuwbouwwoningen aan het aanbod hebben niet kunnen voorkomen dat de aanboddaling ook dit jaar werd voortgezet. De daling wordt niet alleen meer veroorzaakt door het hoge verkoop aantal van kleine woningen, dit jaar is vooral veel dynamiek ontstaan op de markt voor middelgrote eengezinswoningen. Gezinnen met kinderen die tijdens crisisjaren niet konden verhuizen, begeven zich door de gunstige marktomstandigheden in toenemende mate op de markt. Het gevolg is dat het aanbod van dit type woningen snel is geslonken.

Aanbod- (links) en transactievolume van de Nederlandse woningmarkt op kwartaalbasis (2008-2017)

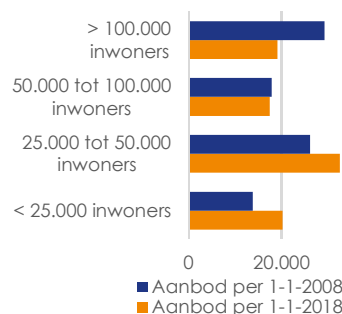
Supply- (left) and transaction volume of the Dutch housing market quarterly (2008-2017)



Alhoewel het volume van het huidige aanbod dus vergelijkbaar is met het aanbod op 1 januari 2008, is de samenstelling hiervan compleet verschillend. Na de crisis is de markt voor kleine en middelgrote woningen snel op gang gekomen met een forse aanboddaling in dit deel van de markt tot gevolg. Woningen in het middensegment (80-160 m²) vormen 58% van het huidige aanbod, in 2008 was dit aandeel maar liefst 67%. Tegelijkertijd zijn er dit jaar juist meer grotere woningen beschikbaar in vergelijking met tien jaar geleden. Woningen groter dan 200 m² vormen 18% van het huidige aanbod, terwijl dit aan het begin van 2008 slechts 10% was. De dynamiek in dit deel van de markt is pas net op gang gekomen.

Aantal woningen in aanbod per grootteklasse gemeente

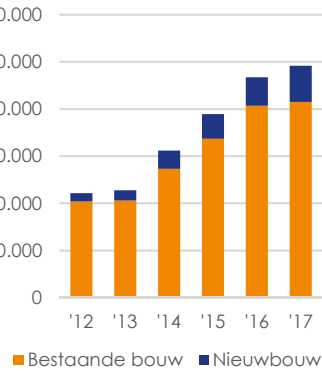
Supply volume to size municipality



Niet alleen in de segmentatie van de aangeboden woningen bestaan grote verschillen tussen 2008 en nu, maar ook de regionale verdeling wijkt af. Zo kennen de grotere gemeenten over het algemeen een kleiner aanbodvolume dan in 2008. Tegenwoordig staat 21% van de aangeboden woningen in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, terwijl dit tien jaar geleden nog 34% van het totale aanbod betrof. Het aanbod in middelgrote gemeenten (50.000 tot 100.000 inwoners) is vergelijkbaar gebleven, maar in de kleinere gemeenten ligt het aanbod nog ruim boven het niveau van 2008. Ook bij een vergelijking op provincieniveau komen duidelijke verschillen naar voren. In zowel Limburg als Zeeland is het aanbod nagenoeg verdubbeld, terwijl de Randstedelijke provincies juist een fors lager aanbod kennen. De sterkste aanboddaling heeft in Zuid-Holland plaatsgevonden waar 31% minder woningen voor verkoop beschikbaar zijn dan aan het begin van 2008.

Woningverkoppen naar bouwtype op jaarbasis 2012-2017

House sales to building type on annual basis 2012-2017



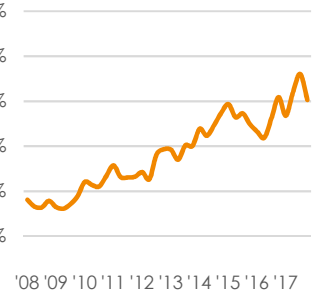
Het totale aanbodvolume is zoals eerder gezegd vergelijkbaar met tien jaar geleden, maar dit aanbod sluit veel minder aan op de huidige marktvraag. De woningtypen en woonlocaties waar veel vraag naar is komen slechts in mindere mate terug in het aanbod. Terwijl de minder in trek zijnde woningen en locaties wel ruim vertegenwoordigd zijn. Er is daarom sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, de hieruit voortkomende spanning op de woningmarkt kan aangepakt worden door op de juiste locaties de gevraagde woningen te bouwen.

Transactievolume ondervindt gevolgen van gebrek aan aanbod

In het vierde kwartaal van 2017 is een zeer hoog aantal van circa 67.000 woningen verkocht. Dit transactievolume ligt vlak onder het recordaantal verkopen in het laatste kwartaal van 2016, destijds wisselden 750 woningen meer van eigenaar. Dit iets lagere aantal verkopen wordt niet veroorzaakt door een afnemende vraag, maar komt voort uit de beperkte beschikbaarheid van het aanbod. In de grotere steden waar de woningmarkt al enige tijd onder druk staat, zoals Amsterdam, Utrecht, Groningen, Den Haag, Alkmaar, Leiden en Delft, zijn de gevolgen hiervan goed merkbaar. Door het ontbreken van voldoende voor verkoop beschikbare woningen stellen huishoudens de woningaankoop uit of wijken met hun woningvraag uit naar omliggende gemeenten. In deze omliggende gemeenten ondervinden huishoudens echter ook steeds vaker de problematiek van aanbodtekorten.

Aandeel nieuwbouwwoningen in totale transactievolume 2008-2017

Share new build houses in total transaction volume 2008-2017



Waar het totale transactievolume dit kwartaal lager uitkomt dan in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar, geldt dit bij een uitsplitsing naar woningtypen alleen voor meergezinswoningen. In deze categorie met vooral kleinere starterswoningen heeft het aanbodtekort al gevolgen voor het aantal verkopen. Dit aanbodtekort is ontstaan door de hoge transactievolumes in de afgelopen kwartalen. Door het beperkte aanbod van meergezinswoningen kunnen stedelijke regio's ontoegankelijk worden voor starters. Hiertegenover staat dat van alle typen eengezinswoningen er in het vierde kwartaal van 2017 meer zijn verkocht dan een jaar geleden. Veel huishoudens in dit segment hebben de huidige grote marktvraag gebruikt om hun woning te verkopen en een stap naar een grotere woning te maken.

Dankzij het hoge aantal verkopen gedurende het hele jaar gaat 2017 alsnog de boeken in als recordjaar wat betreft transacties. In totaal werden dit jaar bijna 246.000 woningen verkocht, dit zijn 12.500 transacties meer dan in 2016. Het verschil komt voornamelijk voort uit het snel toenemende aantal nieuwbouwverkopen. In het laatste kwartaal bestaat maar liefst 15% van de verkopen uit nieuwe woningen, in 2008 was dit slechts 4%. In totaal zijn in 2017 circa 38.500 nieuwbouwwoningen verkocht. Met deze nieuwbouwprojecten wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het faciliteren van de woningvraag die niet met de bestaande voorraad kan worden opgevangen.

Woningmarkratio (kwartaalbasis) 2008-2017

Housing market ratio (quarterly) 2008-2017



Woningmarkt ook buiten de Randstad onder druk

Wederom is in dit kwartaal de druk op de woningmarkt toegenomen. De marktdruk wordt gemeten aan de hand van de verhouding tussen het aantal verkopen in een kwartaal en het aanbod aan het eind van datzelfde kwartaal, oftewel de markratio. Deze ratio komt in het laatste kwartaal uit op maar liefst 75%, een recordniveau sinds de start van deze meting in 2008. Een jaar geleden was de ratio nog 50% en lag daarmee al fors boven het niveau van 2008. De sterk toenemende ratio is een direct gevolg van de constante afname van het beschikbare aanbod. Deze aanboddaling leidt tot een steeds beperktere keuze voor woningzoekers die door heel het land te merken is.

Het aantal gemeenten met een krappe woningmarkt, oftewel een verkopersmarkt, is in het afgelopen kwartaal toegenomen van 202 naar 243. In 78 gemeenten zijn dit kwartaal zelfs meer woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan, dit wijst op een zeer krappe markt. Ook aan de onderkant van de woningmarkt is de toenemende dynamiek merkbaar. Het aantal gemeenten met een kopersmarkt, waar woningzoekers nog een ruimere keuze en meer tijd hebben om een woning te kopen, neemt snel af. In het voorgaande kwartaal was dit nog in 61 gemeenten het geval, het aantal gemeenten met ruime marktomstandigheden is in het vierde kwartaal verder afgenomen naar slechts 31.

Top 10 krappe en ruime woningmarkten op basis van de marktratio Q4 2017 (gemeenter vanaf 10.000 inwoners)

Top 10: krappe woningmarkt

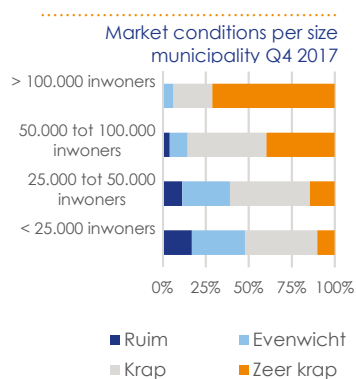
1. Utrecht
2. Rijswijk
3. Haarlem
4. Weesp
5. Groningen
6. Hoorn
7. Amsterdam
8. Diemen
9. Uitgeest
10. Amersfoort

Top 10: ruime woningmarkt

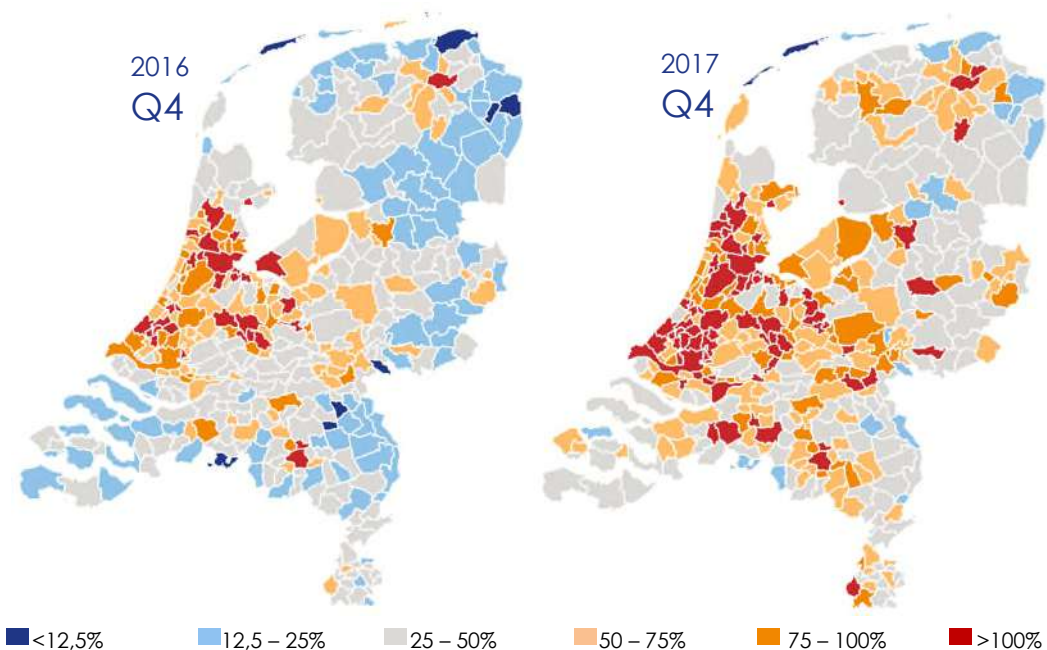
1. De Marne
2. Beesel
3. Staphorst
4. Sint Anthonis
5. Oldambt
6. Veendam
7. Reusel-De Mierden
8. Pekela
9. Vlagtwedde
10. Eemsmond

Top 10 tight and ample housing markets in the Netherlands, based on the market ratio of Q4 2017 (municipality of at least 10,000 inhabitants)

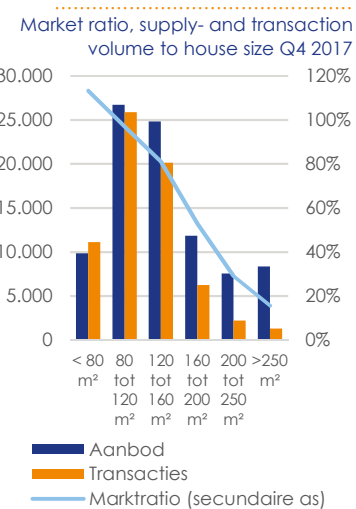
Marktomstandigheden per grootteklasse gemeente Q4 2017



Eind 2016 was de marktdruk voornamelijk in de Randstedelijke gemeenten zeer hoog, het aantal transacties oversteeg hier vaak het beschikbare aanbod. Buiten de Randstad betrof dit slechts een paar gemeenten zoals Groningen en Eindhoven. Gedurende 2017 is deze zeer krappe marktsituatie ook in veel steden buiten de randstad ontstaan. Vooral in de tweede helft van het jaar kwamen hier veel gemeenten bij, zo betrof dit in het derde kwartaal gemeenten als Nijmegen en Wageningen. In het vierde kwartaal zijn onder andere de gemeenten Assen, Breda, Deventer, Doetinchem, Maastricht en Tilburg aan dit rijtje toegevoegd. De krappe verkopersmarkt in 240 Nederlandse gemeenten resulteert in zeer korte looptijden van verkochte woningen en een opwaartse beweging van het prijsniveau. Voor woningzoekers is het in dit soort regio's nagenoeg onmogelijk om een woning te vinden die aan al hun wensen voldoet.



Markratio, aanbod- en transactievolume naar woninggrootte Q4 2017



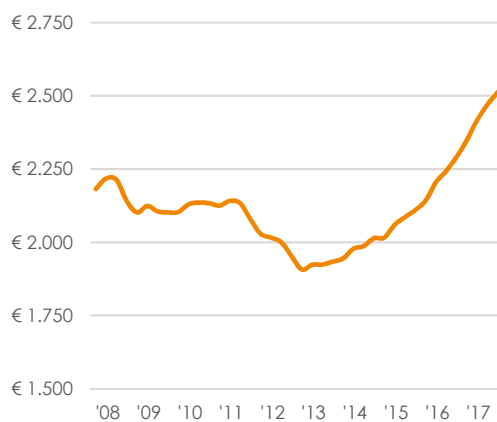
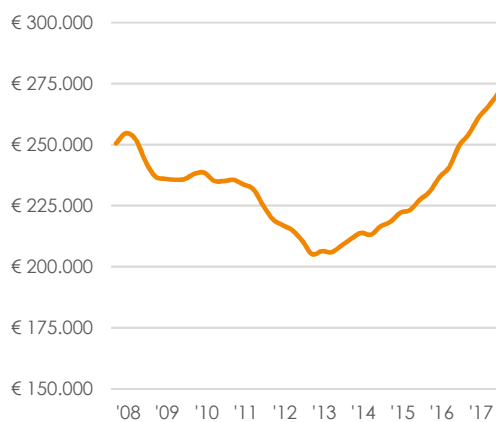
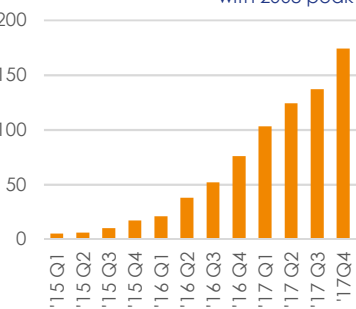
Wanneer de markratio wordt uitgesplitst naar woningtype valt op dat de druk over de hele breedte van de woningmarkt is toegenomen. Bij alle woningtypen is gedurende 2017 meer spanning op de markt ontstaan. Een duidelijk verschil komt naar voren wanneer wordt gekeken naar de verschillende woninggroottes. Vooral woningen in het kleinste segment kennen een zeer hoge marktdruk. Van woningen met een oppervlakte kleiner dan 80 m² zijn er voor het eerst meer verkocht in een kwartaal dan dat er aan het eind hiervan nog in aanbod staan. Bij deze woningen is sprake van een zeer hoge markratio van maar liefst 113%. Niet alleen de kleinere woningen staan overigens onder druk, ook in het middensegment neemt de schaarste toe. Woningen tussen de 80 en 160 m² kennen een zeer hoge marktdruk en zelfs bij woningen tussen de 160 en 200 m² is sinds dit kwartaal sprake van een verkopersmarkt. Alleen bij woningen groter dan 200 m² is nog sprake van een kopersmarkt, waarbij woningzoekenden over een ruimere keuze beschikken.

Woningprijzen met bijna 9% gestegen

Door de toenemende spanning op de Nederlandse woningmarkt blijven de prijzen verder stijgen. In het laatste kwartaal van 2017 komt de mediane transactieprijs uit op € 271.000, een toename van 8,7% ten opzichte van een jaar geleden. In de trendmatige ontwikkeling van de Nederlandse transactieprijs is nog geen afvlakking van de toename zichtbaar. Ook per vierkante meter zet de forse stijging door. De mediane meterprijs bedraagt in het meest recente kwartaal € 2.500. In de afgelopen twee jaar heeft zo een toename van maar liefst € 400 per vierkante meter plaatsgevonden. Wanneer een uitsplitsing per gemeente wordt gemaakt is het aantal gemeenten met een hoger prijsniveau dan de piek in 2008 wederom fors toegenomen. In totaal betreft dit nu 174 gemeenten, een jaar geleden waren dit er nog bijna 100 minder.

Aantal gemeenten met een hogere prijs per vierkante meter vergeleken met de piek in 2008

Number of municipalities with a higher square meter price compared with 2008 peak

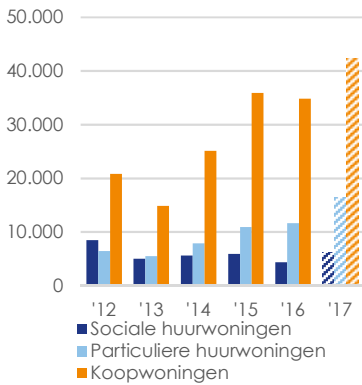


Vergunningverlening ten behoeve van nieuwe woningen groeit sterk door

Door de huidige krapte op de woningmarkt en de gunstige economische ontwikkelingen trekt het nieuwbouwaanbod van woningen sterk aan. Na een forse terugval van de vergunningen in de crisisjaren veert de woningbouw al een aantal jaren op. In 2017 is een nieuw hoogtepunt bereikt met naar verwachting 65.000 verleende vergunningen. Ten opzichte van 2016 is daarmee een groei van bijna 30% gerealiseerd. Het merendeel van de verleende vergunningen betreft koopwoningen (65%), particuliere huurwoningen komen met een kwart op de tweede plek en sociale huurwoningen zijn hekkensluis met een aandeel van bijna 10% in het totale aantal vergunningen.

Aantal verstrekte bouwvergunningen voor woningen per jaar naar eigendom, met prognose voor 2017
Bron: CBS, bewerking Dynamis

Number of granted building permits for houses per year to ownership type, with prognosis for 2017



De huidige verleende vergunningen leveren echter niet direct instapklare woningen op. Naast de reguliere doorlooptijden kan er vertraging optreden door capaciteitsproblemen bij bouwers. De orderportefeuilles van bouwers in de burgerlijke en utiliteitsbouw bereiken historisch hoge niveaus. In de woningbouw is de werkvoorraad gedurende het jaar opgelopen naar bijna 11 maanden. Voor veel bouwers komt hiermee het kritieke punt in zicht waarop geen nieuwe projecten meer worden aangenomen. Dat de historisch hoge vergunningverlening de woningmarkt meer in evenwicht gaat brengen staat echter buiten kijf, in 2018 komt de uitbreiding van de woningvoorraad voor het eerst weer in balans met de huishoudensuitbreiding.

Voor de periode 2019 tot en met 2023 spreekt het EIB¹ de verwachting uit dat er jaarlijks tussen de 65.000 en 75.000 woningen worden opgeleverd. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens in de periode 2019-2023 jaarlijks met gemiddeld 46.000 toe. Het nieuwe aanbod van woningen komt daarmee in toenemende mate boven de huishoudensgroei te liggen. Als gevolg hiervan zullen de in de crisis opgebouwde tekorten ingelopen worden. Een deel van de huishoudens dat tijdens de crisis alternatieven heeft gevonden, zal zich door dit grotere aanbod weer op de woningmarkt begeven. Waar deze groep voorheen was gedwongen een woning te delen, in een studentenhuus te wonen of langer in het ouderlijk huis te verblijven, kunnen deze huishoudens nu hun wooncarrière starten of voortzetten.

In een aantal verhitte gebieden schieten de nieuwbouwinspanningen echter te kort om de woningmarkt te doen ontspannen. Om inzicht te krijgen in de mate waarin gemeenten de komende kwartalen verhit zullen blijven, zijn de marktratio's (verhouding tussen transacties en aanbod) afgezet tegen het aandeel nieuwbouwvergunningen in de totale woningvoorraad. Bijna een op de tien gemeenten heeft een kleiner dan gemiddeld aandeel nieuwbouwvergunningen en tegelijkertijd een marktratio van 100% of meer. Juist in deze gemeenten met een hoge marktdruk zijn nieuwbouwplannen noodzakelijk om de markt weer in balans te brengen. De verwachting is dan ook dat de marktdruk in deze gebieden de komende jaren nog verder zal toenemen door het huidige tekort aan plannen.

Nieuwbouw biedt kansen voor een duurzamere woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kent niet alleen een uitbreidingsopgave. Om de gestelde klimaatdoelen te bereiken moet in de woningmarkt een forse verduurzamingslag worden geslagen. In de nieuwbouw kunnen door de huidige EPC normen en de toekomstige eis aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) grote stappen worden gezet. Punt van aandacht hierbij is dat de toenemende snelheid van de bouwproductie en de extra druk door het gebrek aan arbeidskrachten niet ten koste gaat van de toekomstvisie op het gebied van duurzaamheid. Het gevaar bestaat dat niet-uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen later verplicht worden. De eigenaar zal dan in de toekomst alsnog energiebesparende maatregelen moeten uitvoeren en zo extra op kosten worden gejaagd.

De grootste besparingspotentie, maar tegelijkertijd ook de grootste uitdaging ligt in de bestaande voorraad. De behaalde energiebesparing als minimaal energielabel C verplicht wordt voor de hele woningvoorraad schat het EIB in op 80 Petajoule (PJ). Het merendeel van deze besparing wordt gerealiseerd in de koopsector. Juist in deze sector komen de baten in veel gevallen bij de eigenaar-bewoners terecht, zijn de maatregelen relatief eenvoudig van aard en blijven de terugverdientijden vaak overzichtelijk. Particuliere woningeigenaren zijn desalniettemin moeilijk te bewegen tot duurzaamheidsinvesteringen. Op dit moment bestaat al de mogelijkheid om het hypotheekbedrag verhogen voor Nul-

¹ Economisch Instituut voor de Bouw (2018), Verwachtingen Bouwproductie en Werkgelegenheid 2018, Amsterdam.

op-de-Meterwoningen, de extra leenruimte is € 27.000. De overheid zou echter verdergaande stappen moeten nemen om de besparingspotentie van koopwoningen beter te benutten. Naast uitgebreidere en consistentere subsidieregelingen en strengere verplichtingen kan men nadenken over het verhogen van de energielast om zo besparingsmaatregelen rendabeler te maken.

Verwachtingen: De woningmarkt in 2018

De Nederlandse woningmarkt werd in 2017 gekenmerkt door toenemende spanningen. De snel dalende aanbodtrend heeft er toe geleid dat de aanbodpiek uit de crisisjaren is omgeslagen naar een historisch laagtepunt. Het aantal woningverkoop blijft constant hoog, ook al zijn de eerste effecten van het beperkte aanbod merkbaar. Gemeenten met krappe marktomstandigheden ervaren een terugval van de verkoopaantallen. De ontstane druk op de woningmarkt heeft geresulteerd in sterke prijsstijgingen, waarbij vooral in stedelijk gebieden woningen voor recordprijzen worden verkocht. Alhoewel de nieuwbouwproductie na de terugval in de crisis weer op gang is gekomen, zijn gedurende 2017 nog niet voldoende nieuwbouwwoningen in aanbod genomen om in de grote vraag te kunnen voorzien.

Voor 2018 is het derhalve de verwachting dat de huidige marktontwikkelingen voortzetten. De krappe marktomstandigheden blijven bestaan door het gebrek aan beschikbaar aanbod. Het ontbreken van voldoende voor verkoop beschikbare woningen zal effect gaan sorteren op de aantallen woningverkoop, voor een deel zal dit echter gecompenseerd worden door de toenemende verkoop van nieuwbouwwoningen. Op grond van de marktdruk, de prognose van de huishoudensgroei en de verwachting dat de hypotheekrente redelijk stabiel blijft, is het de verwachting dat de woningprijzen in de komende periode verder zullen toenemen. In de regio's waar sinds kort sprake is van een hoge marktdruk, zoals Breda en Uitgeest, is nog ruimte voor sterkere opwaartse prijsontwikkelingen. In de gemeenten waar de markt al langere tijd onder druk staat zullen de prijsstijgingen door afnemende financierbaarheid juist gaan afvlakken.

Op langere termijn zal de woningmarkt meer gaan ontspannen. De geprognosticeerde toename van de bouwproductie zorgt dat niet alleen de huidige huishoudenstoename, maar ook de tijdens de crisis opgebouwde inhaalvraag kan worden gefaciliteerd. Een extra bijdrage aan het ontspannen van de woningmarkt kan worden geleverd door meer woningbouw toe te staan aan de randen van steden. Minister Ollongren heeft wethouders opgeroepen om niet alleen binnenstedelijk te bouwen, maar ook te kijken naar uitbreidingen buiten de stadsgrenzen. Met deze oproep bevestigt de minister het ontbreken van voldoende binnenstedelijk locaties voor de gehele uitbreidingsopgave. Het toestaan van ontwikkelingen buiten de bestaande grenzen draagt bij aan een woningvoorraad die meer in pas loopt met de huishoudensgroei en de kwalitatieve vraag van die huishoudens. Wel moet hierbij in acht worden genomen dat een gezonde en prettige leefomgeving voldoende groene ruimte vereist. Wanneer de juiste balans tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en uitbreidingslocaties wordt gevonden, wordt wederom een stap gezet richting een gezondere woningmarkt.



Sprekende Cijfers

Regionaal

Aa en Hunze, Tynaarlo
Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en
Uithoorn
Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk
Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen
Almere
Amsterdam
Apeldoorn
Appingedam en Delfzijl
Arnhem
Assen
Bergen, Castricum en Heiloo
Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen
Breda
Coevorden
Delft
Deventer
Dordrecht
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen

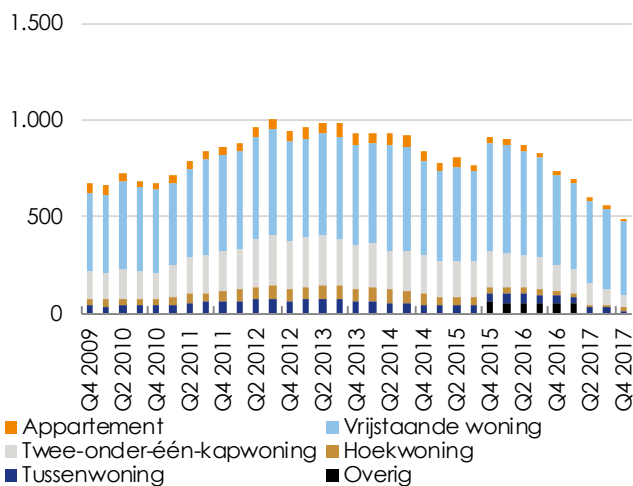
Haarlem
Hardenberg
Hengelo, Hof van Twente en Borne
Hoorn
Leeuwarden
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Maastricht
Nijmegen
Parkstad Limburg
Purmerend
Rijswijk
Rotterdam
's-Gravenhage
's-Hertogenbosch
Tilburg
Utrecht
Venray
Walcheren
Wassenaar
Zaanstad, Oostzaan en Wormerland
Zwolle

In de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo wordt de woningmarkt gekenmerkt door een sterke daling van het aanbod in het vierde kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is het aanbod met een derde afgenomen. De sterkste procentuele afname vond plaats onder tussenwoningen (-55%). Echter vond de grootste absolute afname van het aanbod plaats onder vrijstaande woningen (-83 woningen), dit is dan ook de grootste categorie in de twee gemeenten. In Tynaarlo is de afname van het totale aanbod het sterkst, aan het einde van 2017 staan hier 202 woningen te koop. In Aa en Hunze zijn er in totaal nog 287 te koop staande woningen. Het totale transactievolume in beide gemeenten is licht gestegen. 3% meer woningen zijn verkocht in het vierde kwartaal in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016. De toename komt grotendeels voort uit de transacties van vrijstaande woningen.

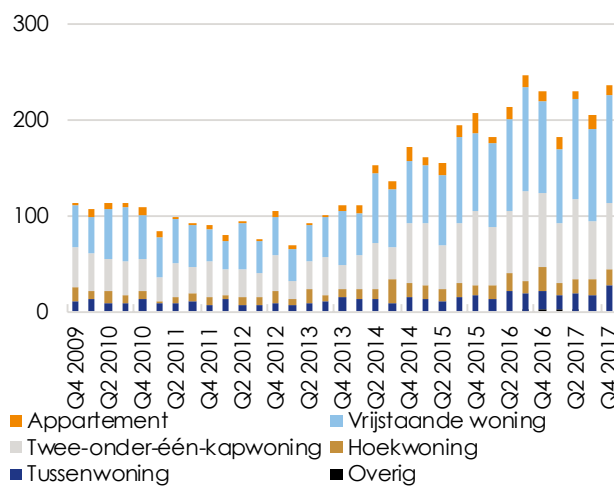
Vraag & aanbod

Aantal transacties
237 woningen

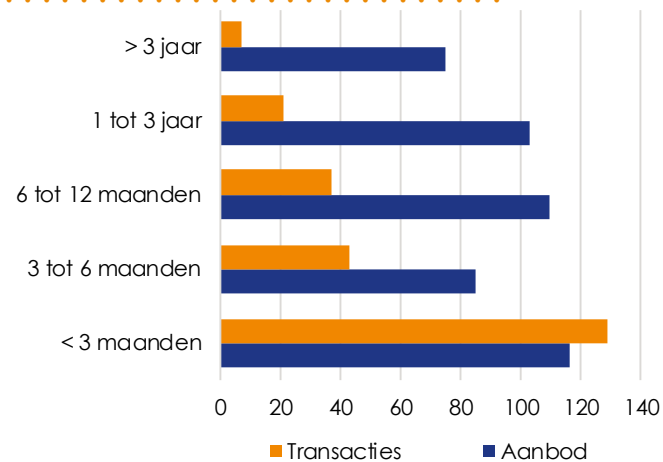
Aanbodverloop naar woningtype



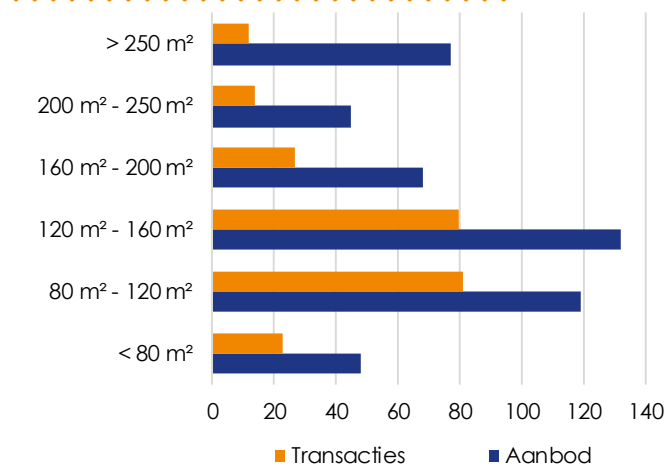
Transacties naar woningtype



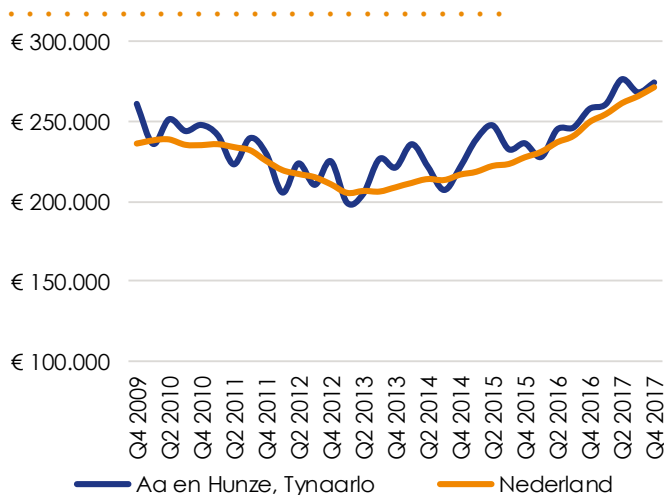
Looptijd aanbod/transacties



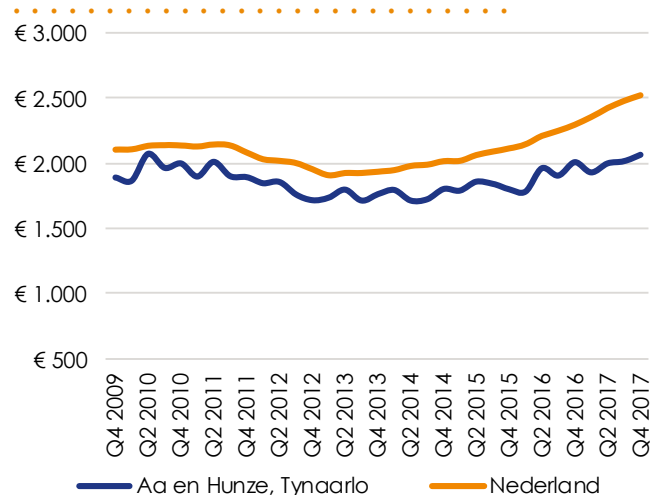
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

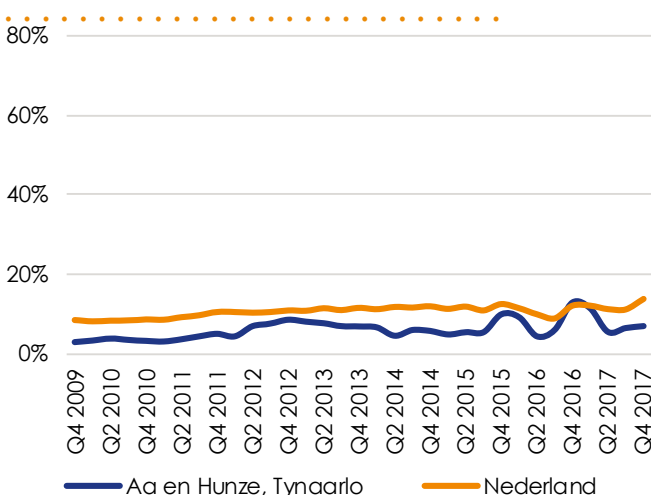


De mediane transactieprijs in deze gemeenten ligt met € 274.250 een fractie boven het landelijk gemiddelde. Dit beeld wordt echter vertekend door het grote deel vrijstaande woningen in deze gemeenten, die over het algemeen een hoger prijsniveau kennen. De vierkante meterprijs geeft een beter beeld van de woningprijzen in deze regio. De landelijke meterprijs ligt nog bijna € 500 boven de meterprijs van deze regio (€ 2.050).

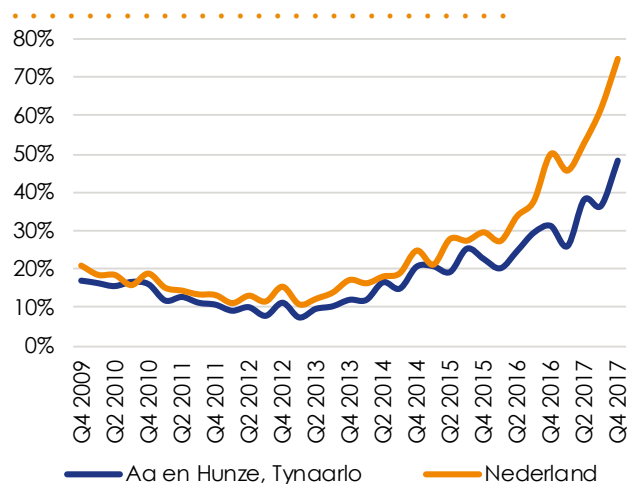
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



Momenteel is er nog sprake van een zekere mate van evenwicht in de verhouding van het aanbod en de verkopen. Echter zorgt het aanhoudende hoge opnamevolume, met als gevolg de constante aanboddaling, voor het krappere worden van de marktomstandigheden. In segment van middelgrote woningen (80 - 160 m²) kan reeds gesproken worden van een verkopersmarkt, waarbij woningzoekers niet al hun woonwensen kunnen realiseren door het gebrek aan beschikbaar aanbod.

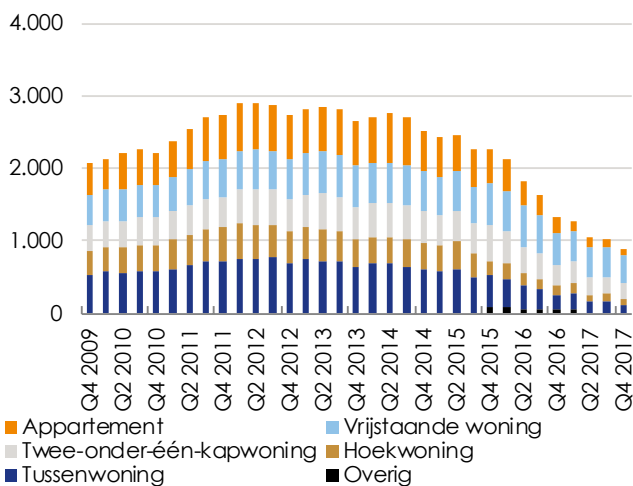
Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn

Het woningaanbod in de regio Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn is ten opzichte van het vierde kwartaal van vorig jaar met een derde afgenomen. Van de aangeboden woningtypen is het aanbod van appartementen met 62% het sterkst gedaald in 2017. In deze regio is met name het aanbod van kleinere woningen aan het opdrogen. Ten opzichte van vorig jaar staan er bijna twee derde minder woningen kleiner dan 80 m² in het aanbod. Met een aandeel van 5% in het totale aanbod is het aandeel van kleine woningen aan het marginaliseren, in het vierde kwartaal van 2015 was dit nog 15%. In het meest recente kwartaal is daarentegen een forse toename zichtbaar van het aanbod van nieuwbouwwoningen ten opzichte van het derde kwartaal van 2017 (+34%).

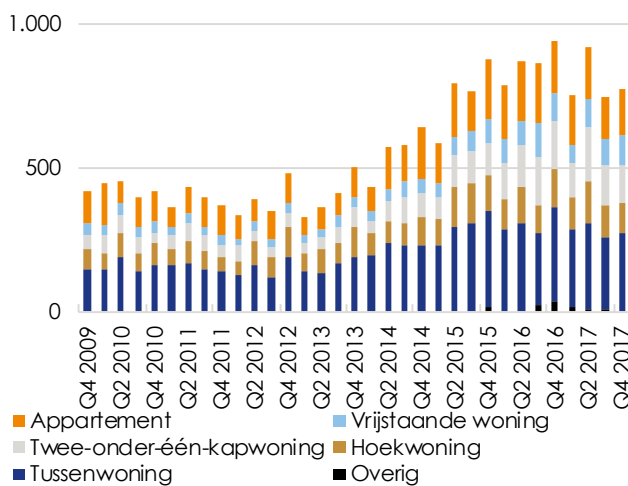
Vraag & aanbod

Aantal transacties
773 woningen

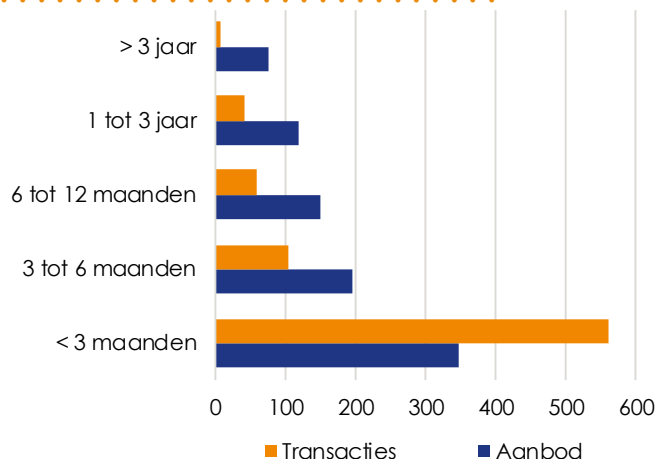
Aanbodverloop naar woningtype



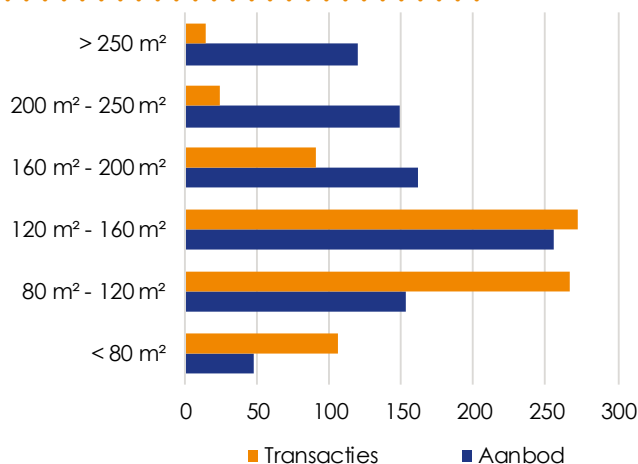
Transacties naar woningtype



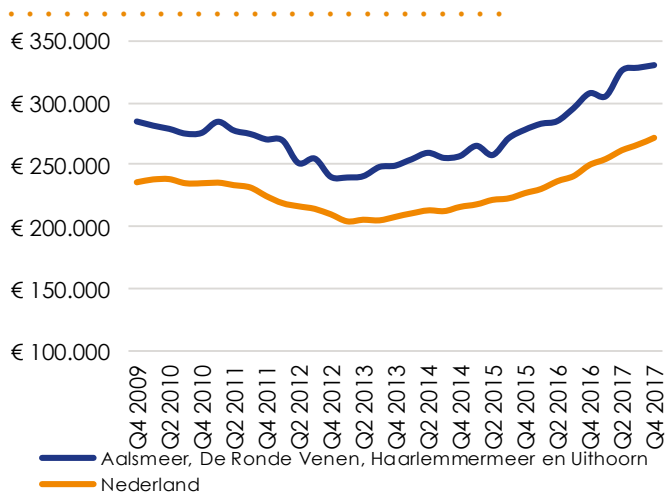
Looptijd aanbod/transacties



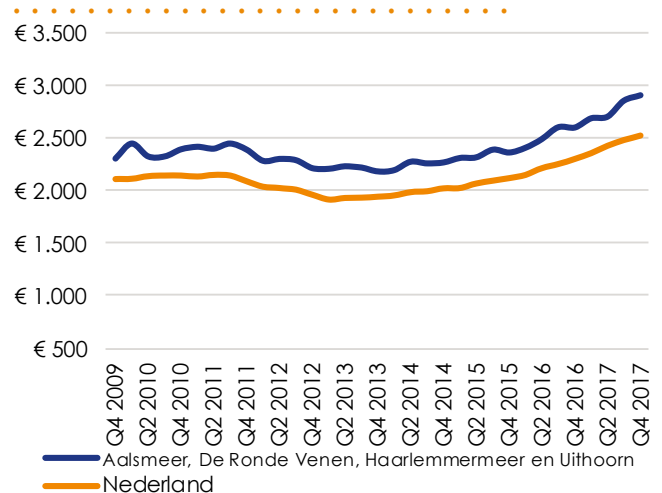
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

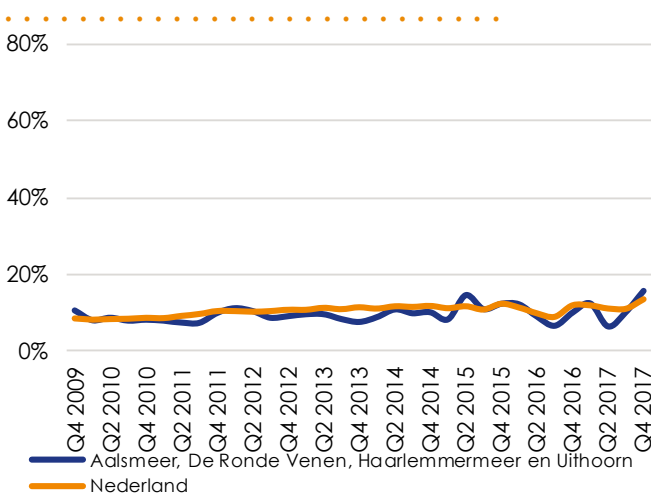


De huidige marktonwikkelingen veroorzaken een lichte stijging van de mediane verkoopprijs in de regio naar circa € 330.250. In De Ronde Venen zorgt een mediane transactieprijs van € 375.250 en een vierkante meterprijs van meer dan € 3.050 voor een stuwend effect in deze regio. Het afnemende aanbod van appartementen in deze regio leidt tot een prijsstijging van bijna een derde van dit type woningen.

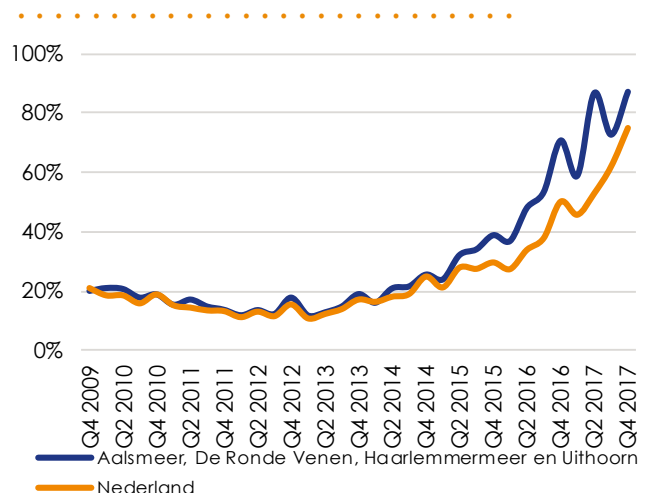
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



De marktratio geeft een redelijk consistent beeld in de vier kwartalen van 2017. In alle kwartalen ligt de ratio boven de 50% waarmee er sprake lijkt te zijn van een verkopersmarkt. In het vierde kwartaal is de marktratio zelfs 87% waarmee de ratio op een vergelijkbaar niveau als het landelijke komt. Daarnaast is de verwachting dat gelet op de marktdruk in de omgeving de marktratio de komende kwartalen stabiel hoog blijft. Telkens meer startende huishoudens zullen hier hinder van ondervinden in de zoektocht naar een woning, zeker door het beperkte aanbod van kleine woningen.

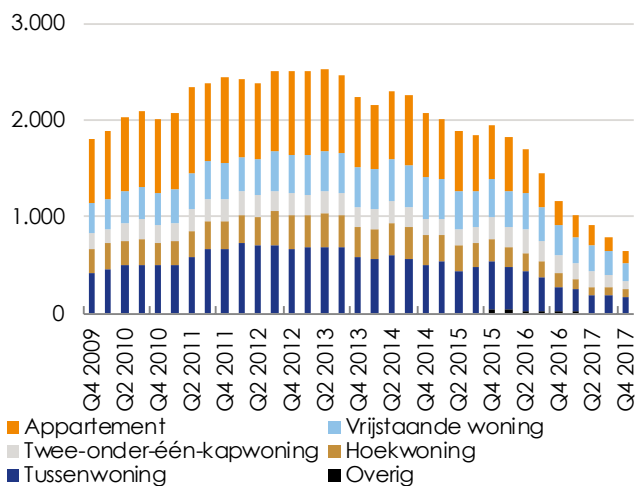
Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk

Het aantal transacties van vrijstaande woningen is in de regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk fors gestegen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is er sprake van een toename van bijna 50%. Een tegengesteld beeld zien we bij hoekwoningen, het aantal transacties van dit type is met 40% afgenomen. Het aanbod van woningen neemt echter nog sneller af (-44%) in deze drie gemeenten. Een deel van de daling van het aanbod wordt veroorzaakt door een kleiner aanbod van nieuwbouwwoningen in dit kwartaal, nog maar 92 nieuwbouwwoningen staan in het aanbod. Met name de sterke afname van het nieuwbouwaanbod dit kwartaal in Heerhugowaard is hier debet aan. Tegen de trend in groeit het nieuwbouwaanbod in Alkmaar met maar liefst 83% op jaarbasis, mede doordat de verkoop van 24 appartementen in het project CityView aan de kanaalkade is gestart.

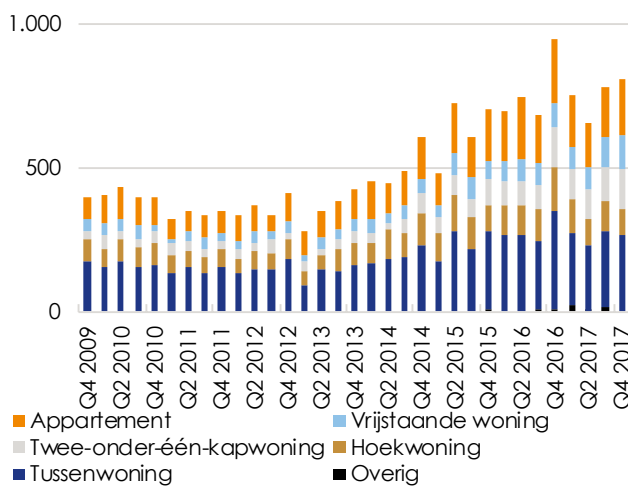
Vraag & aanbod

Aantal transacties
809 woningen

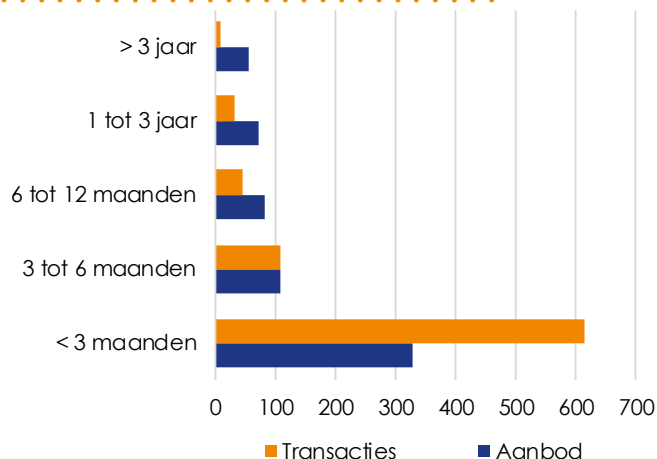
Aanbodverloop naar woningtype



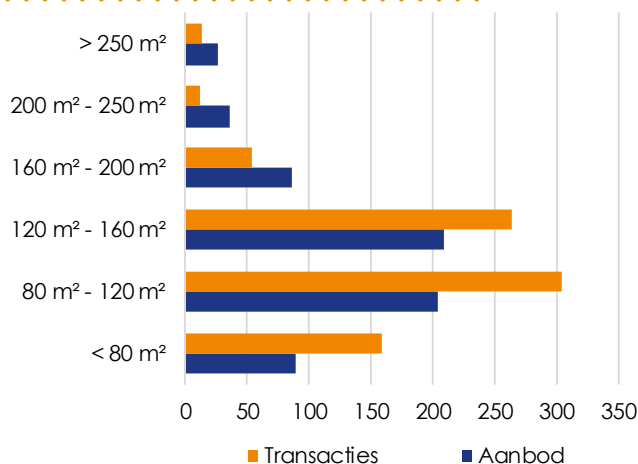
Transacties naar woningtype



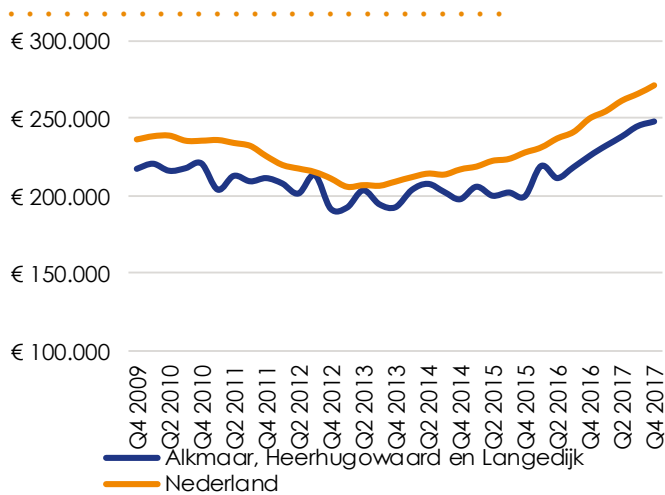
Looptijd aanbod/transacties



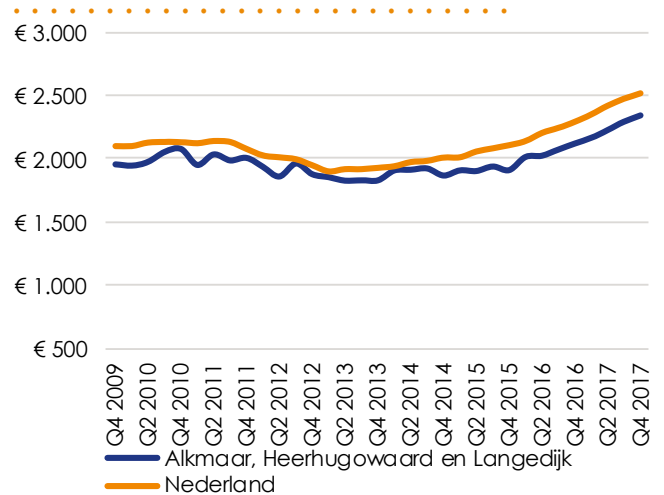
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

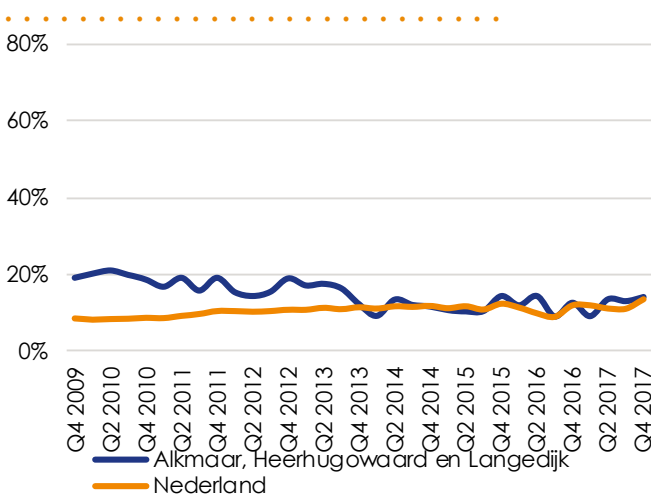


De mediane verkoopprijs ligt met circa € 248.250 onder het Nederlandse niveau van € 271.000. Met de prijsstijging in het vierde kwartaal wordt de opwaartse trend vanaf het tweede kwartaal van 2016 doorgezet in deze regio. De vierkante meterprijs in de regio neemt zelfs op een iets hoger tempo toe. De toegenomen populariteit en het teruglopende aanbod van hoekwoningen heeft een opwaarts effect op de mediane meterprijs van dit type.

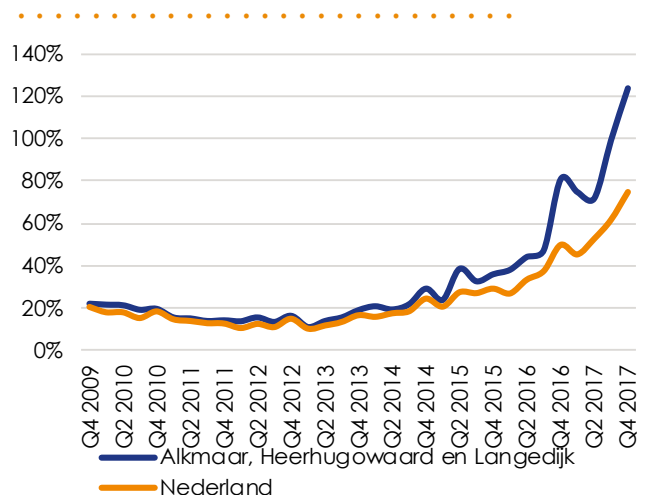
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



Als gevolg van de sterke aanboddaling in de regio is de marktratio met 124% fors hoger dan de landelijke ratio. Heerhugowaard spant met een marktratio van 175% de kroon. In Langedijk is de markt een stuk ruimer voor consumenten die een woning zoeken met een marktratio van maar 62%. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is de markt in deze gemeente zelfs iets ruimer geworden door een afname van het aantal transacties.

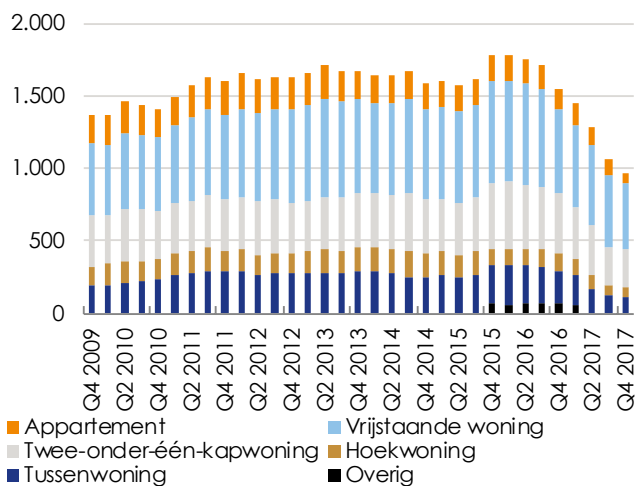
Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen

Het aantal voor verkoop beschikbare woningen daalt in een hoog tempo in de regio Almelo. In de regio, bestaand uit de gemeenten Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen, staan per 1 januari 2018 nog 966 woningen in aanbod. Sinds het begin van 2016 vindt een dalende trend aan de aanbodzijde plaats, reeds heeft dit tot een aanbodafname van 46% geleid. In de gemeente Almelo verloopt deze dalende trend nog iets sneller, hier heeft een afname van 53% plaatsgevonden sinds de aanbodpiek. Aanleiding voor de daling ligt in het toenemende aantal woningverkoppen. In het laatst kwartaal van 2017 is een recordaantal van 500 woningen verkocht. Iets meer dan de helft van deze transacties betreft woningen in Almelo (279), terwijl in Twenterand (43), Wierden (115) en Tubbergen (63) tamelijk minder woningen zijn verkocht. Toch vindt de sterkste relatieve toename niet in Almelo plaats maar in Tubbergen, waar 43% meer woningen zijn verkocht dan een jaar geleden.

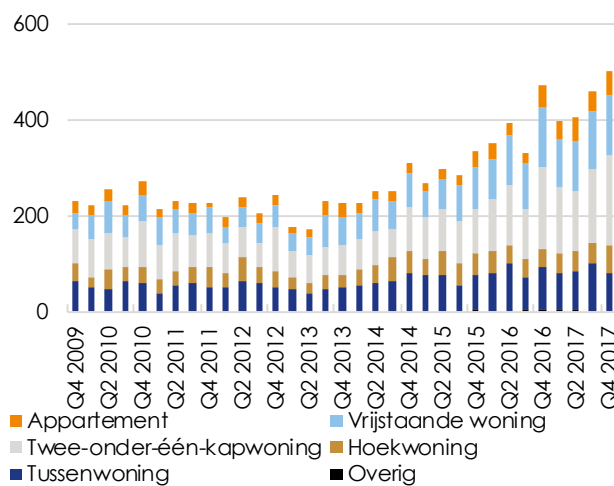
Vraag & aanbod

Aantal transacties 500 woningen

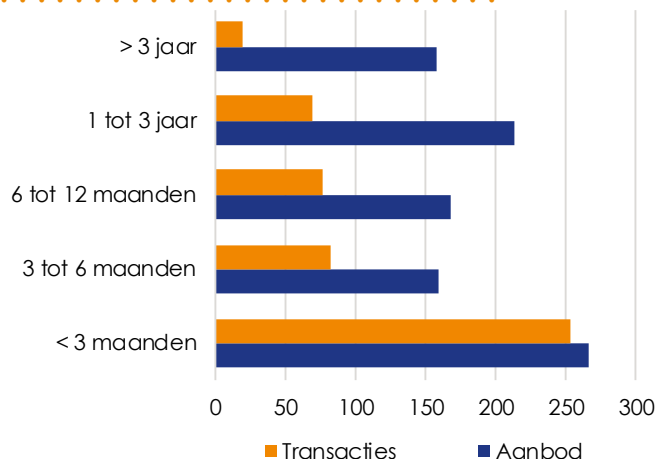
Aanbodverloop naar woningtype



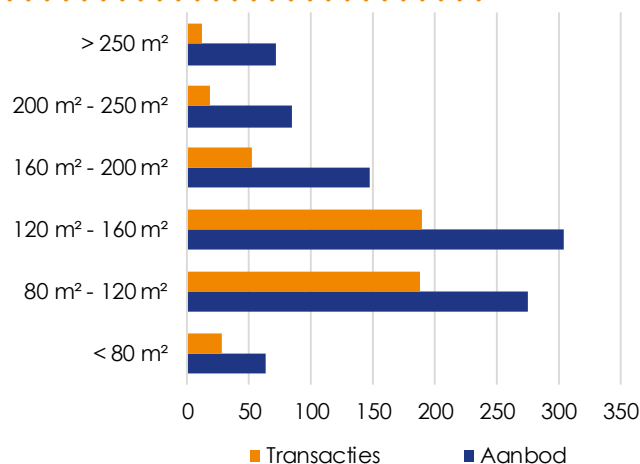
Transacties naar woningtype



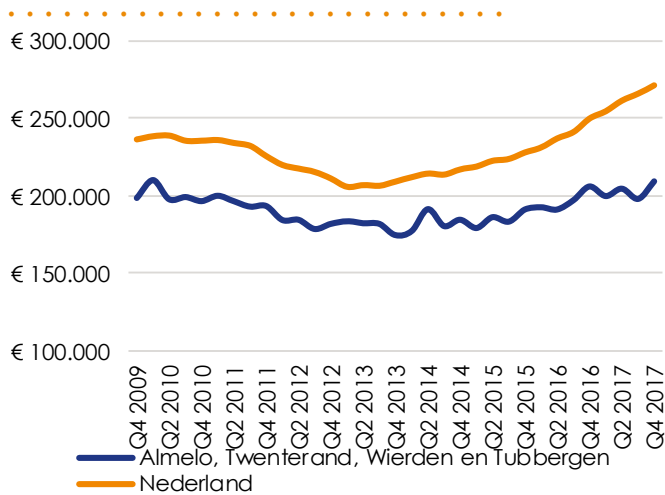
Looptijd aanbod/transacties



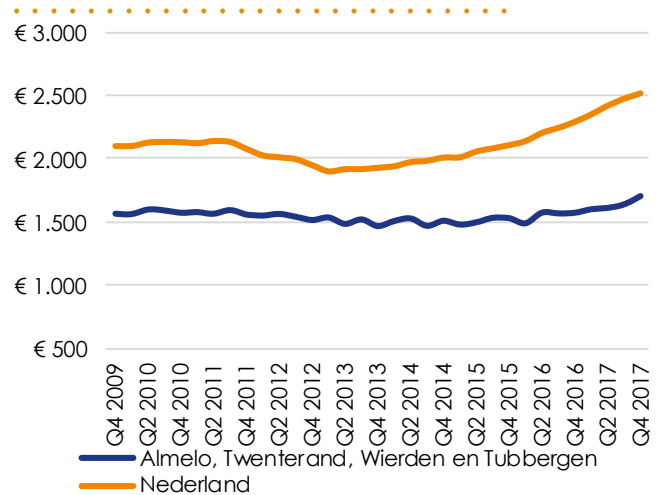
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

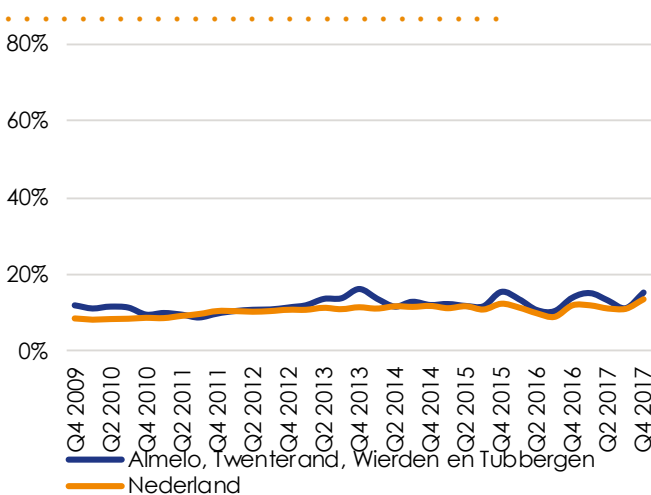


De huidige marktontwikkelingen hebben een opwaarts effect op het prijsniveau in de regio, de mediane verkoopprijs per vierkante meter bedraagt €1.700. Dit is een toename van 9% in een jaar tijd. Tussen de afzonderlijke gemeenten bestaan grote prijsverschillen. Zo is de mediane meterprijs het hoogst in Wierden (€ 2.075) en het laagst in Almelo (€ 1.575). Het verschil in de prijsniveaus wordt grotendeels verklaard door het hogere aandeel verkopen van vrijstaande woningen in de gemeente

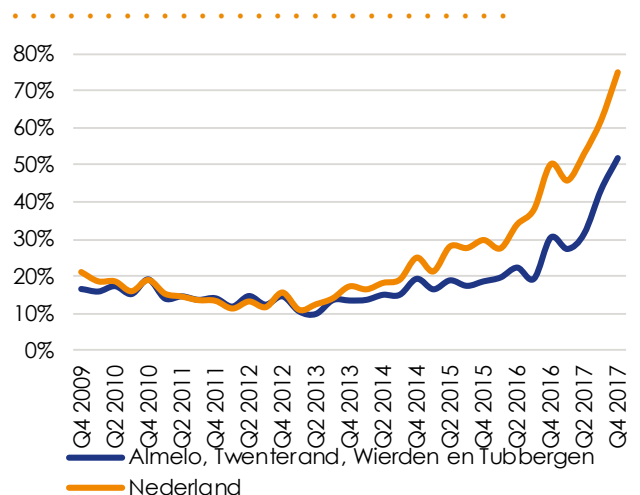
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



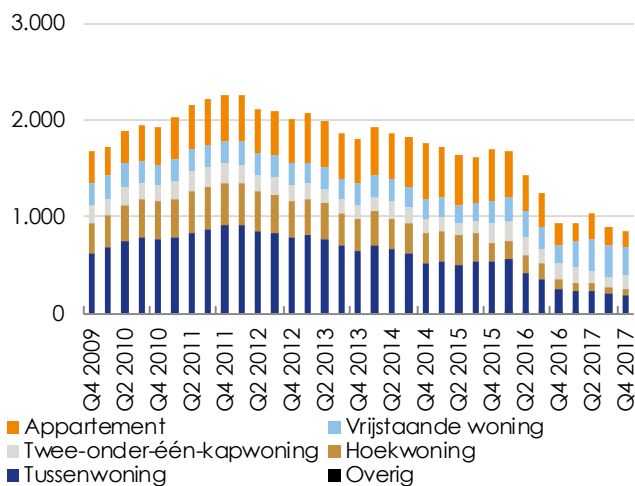
De daling van het beschikbare woningaanbod leidt tot een toenemende marktdruk in de regio. In de gemeente Almelo is zelfs al sprake van een verkopersmarkt, met een markratio van 60%. In de overige drie gemeenten is er nog meer balans op de woningmarkt, de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de markratio, is hier lager. Toch neemt ook hier deze ratio snel toe en blijft de toevoeging van nieuwe woningen aan het aanbod van belang om het evenwicht op de woningmarkt te behouden.

Het woningaanbod in Almere is in het vierde kwartaal met 9% afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. 851 woningen zijn dit kwartaal voor verkoop beschikbaar, het merendeel hiervan bestaat uit vrijstaande woningen. Het afnemende aanbod komt voort uit het hoge transactievolume, de afgelopen drie kwartalen zijn elk kwartaal ongeveer 800 woningen verkocht. Ook in historisch perspectief is het huidige transactieniveau hoog, het langjarig gemiddelde ligt rond de 500 transacties per kwartaal. Indien het huidige niveau aanhoudt treedt er op termijn grotere krapte op in de woningmarkt van Almere. Het afgelopen kwartaal is het aanbod van woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 160 m² snel krappere aan het worden, ten opzichte van het vierde kwartaal van vorig jaar wordt er een kwart minder aangeboden.

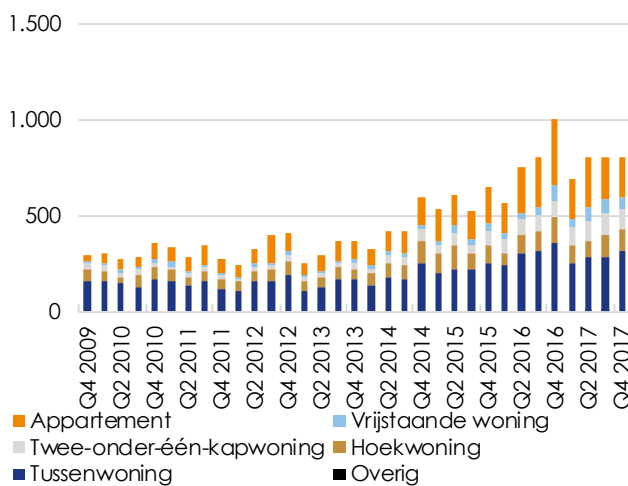
Vraag & aanbod

Aantal transacties
805 woningen

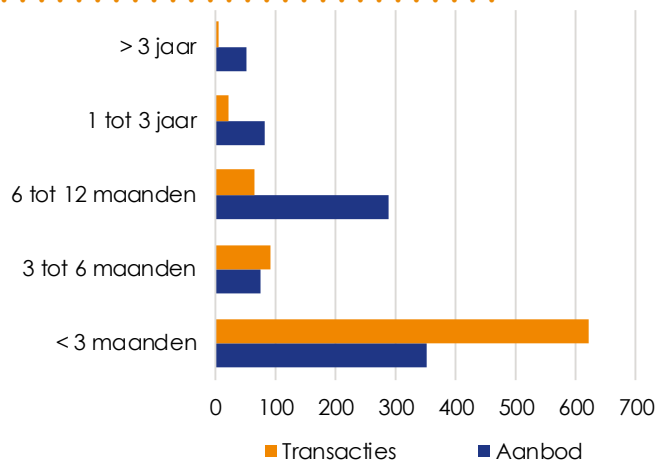
Aanbodverloop naar woningtype



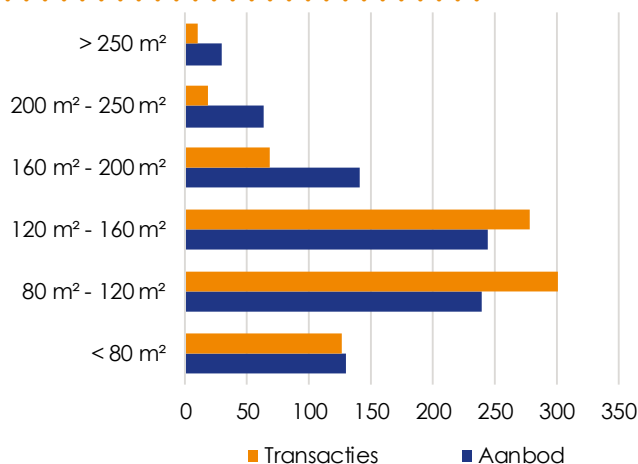
Transacties naar woningtype



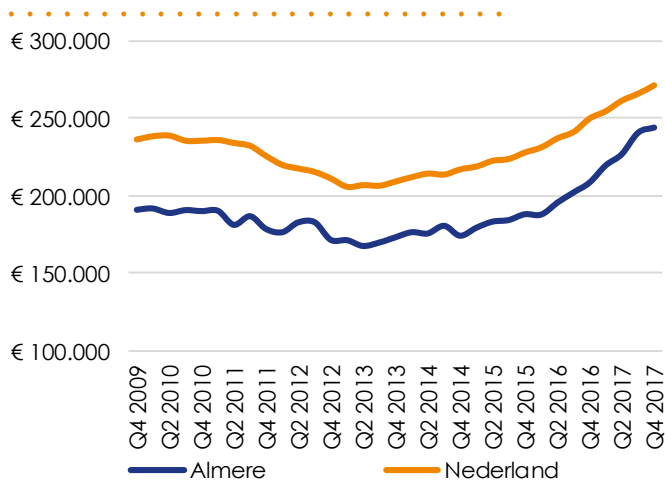
Looptijd aanbod/transacties



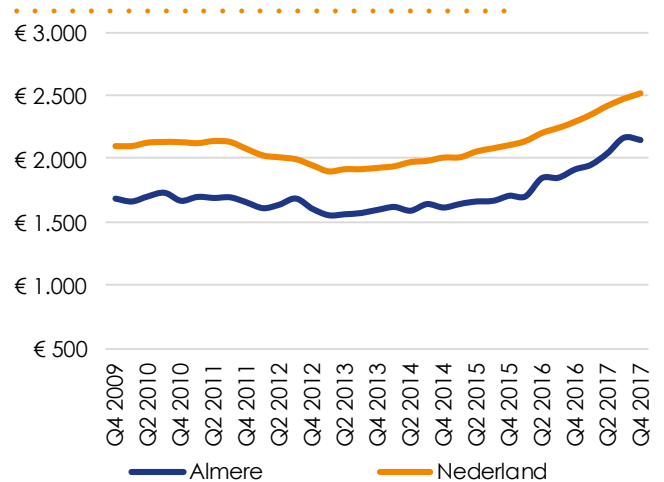
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



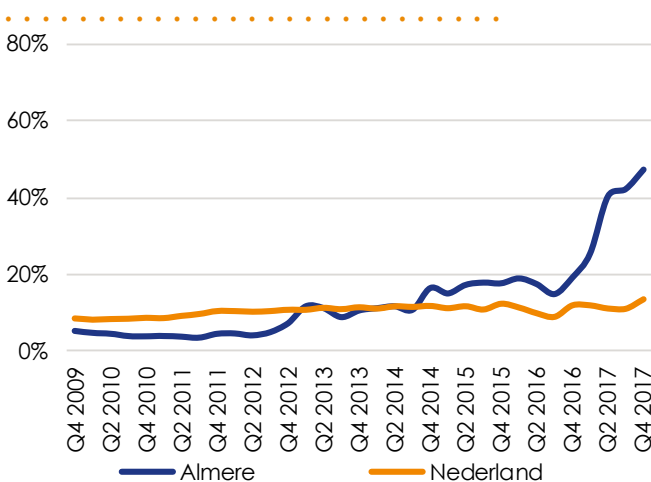
Transactieprijs per m²



De huidige marktontwikkeling leiden in Almere tot een prijsstijging in vergelijking met vorig jaar. De mediane verkoopprijs is met meer dan 17% toegenomen, de vierkante meterprijs op zijn beurt met 12%. Voor een mediane vierkante meter moet in Almere € 2.150 betaald worden, ongeveer € 350 minder dan het Nederlands gemiddelde.

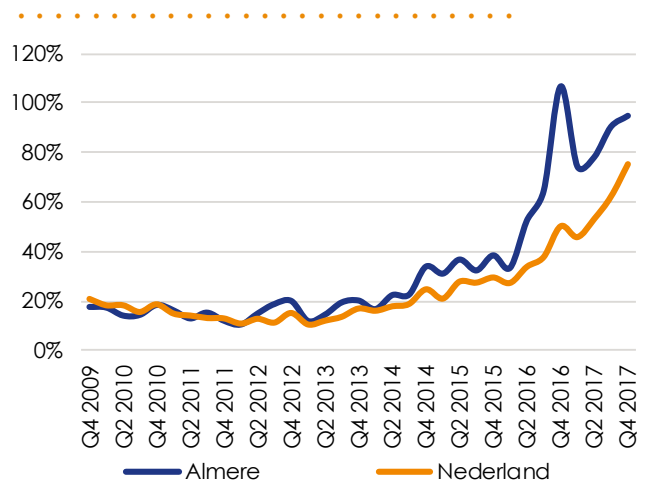
Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Marktdruk

Markratio



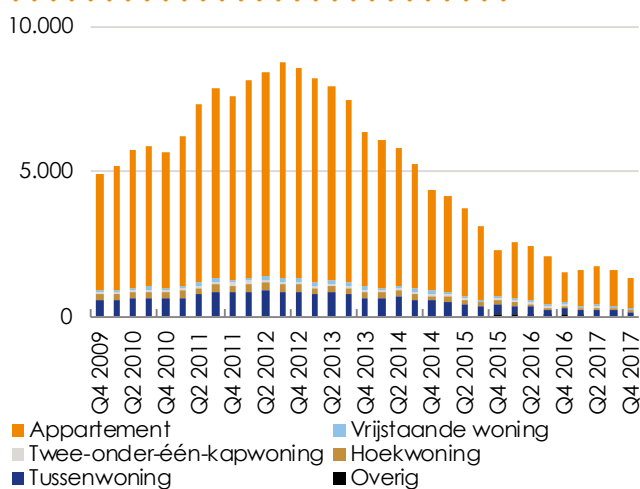
In Almere is sprake van een krappe woningmarkt, de markratio komt dit kwartaal uit op 95%. Het afnemende woningaanbod is debet aan het verkrappen van de woningmarkt. Het ruime aanbod en het geringe aantal transacties van vrijstaande woningen leidt ertoe dat de marktdruk bij dit type woningen nog zeer beperkt is, in tegenstelling tot de andere woningtypen in deze regio.

In Amsterdam zijn in het vierde kwartaal van 2017 ongeveer 3.100 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 3% meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016 hebben de transacties van tussenwoningen en vrijstaande woningen een forse groei doorgemaakt. Het leeuwendeel van de dynamiek op Amsterdamse woningmarkt concentreert zich echter op appartementen met een aandeel van meer dan 80% van de verkopen in dit kwartaal. Tot op heden blijft het aanbod van woningen sterk achter bij de vraag, sinds de piek in 2012 is het aanbod zelfs met 85% gedaald. Om die reden blijft de marktdruk ongekend hoog in de hoofdstad. De stad zet sterk in op schaalvergroting, de gemeente Amsterdam heeft plannen om rond station Sloterdijk en in de westelijke havens aan het IJ 40.000 tot 70.000 woningen te bouwen in de nieuwe wijk 'Haven-Stad'.

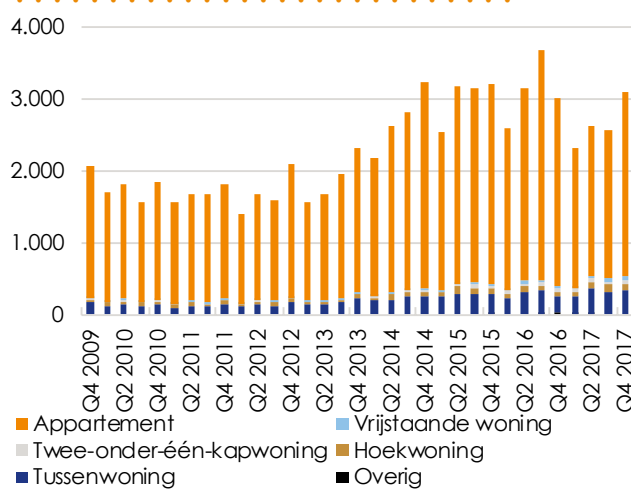
Vraag & aanbod

Aantal transacties
3.102 woningen

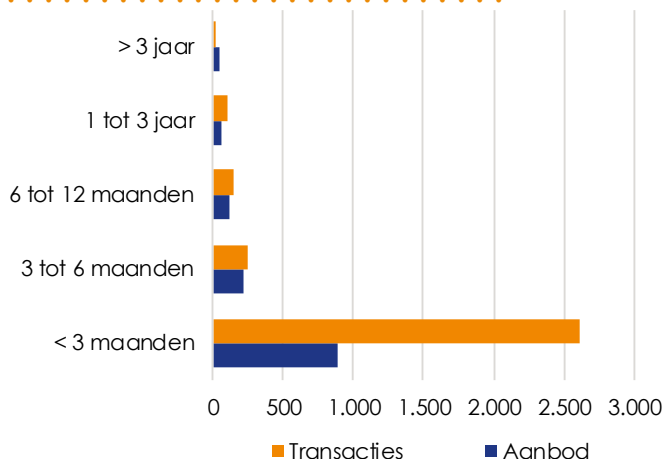
Aanbodverloop naar woningtype



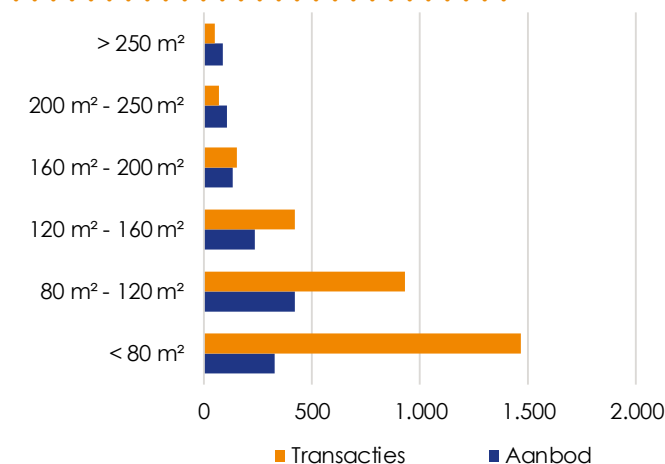
Transacties naar woningtype



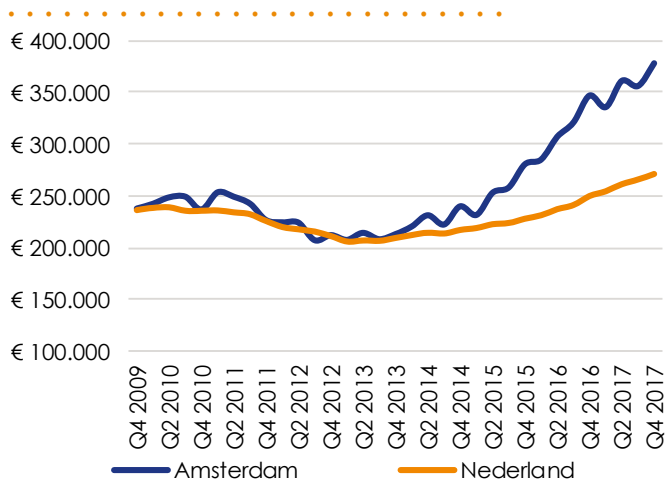
Looptijd aanbod/transacties



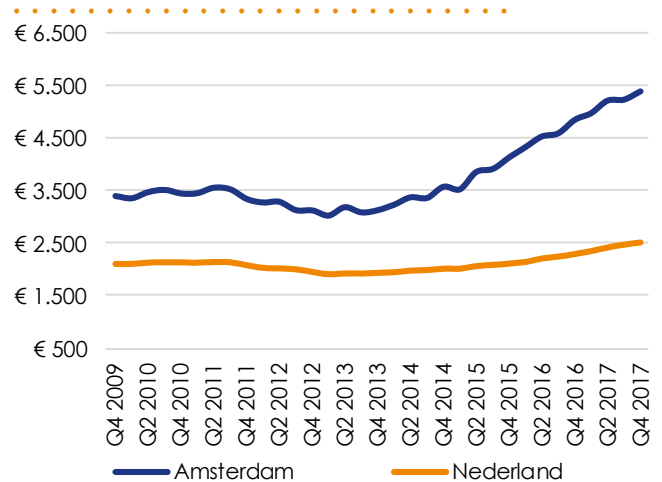
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

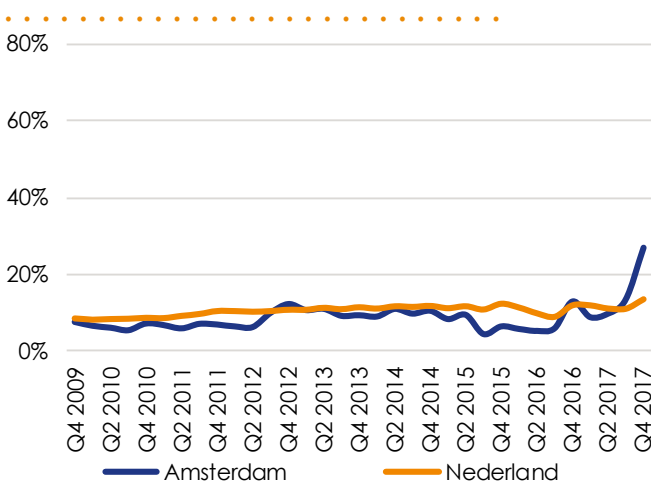


Ondanks het relatief grote aantal transacties van woningen kleiner dan 80 m² (47%) is de mediane verkoopprijs maar liefst € 377.500 in Amsterdam. Hiermee ligt de prijs meer dan een ton boven de landelijke verkoopprijs. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2016 is de transactieprijs met 9% toegenomen. De groei van de meterprijs is nog sterker met 11% naar een niveau van € 5.350. De meterprijs is daarmee meer dan het dubbele van het Nederlands gemiddelde.

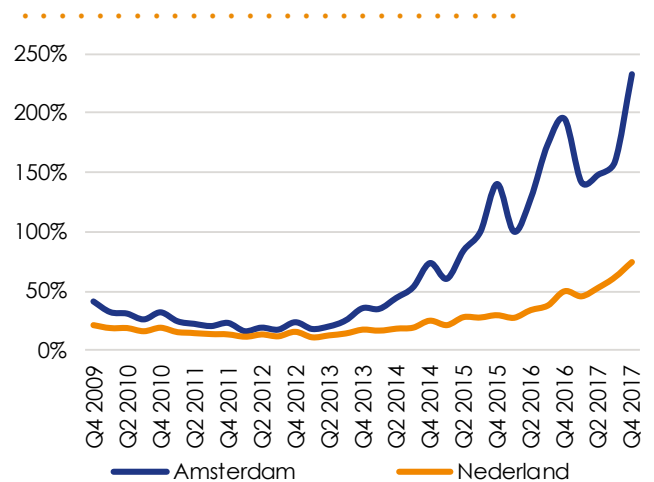
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



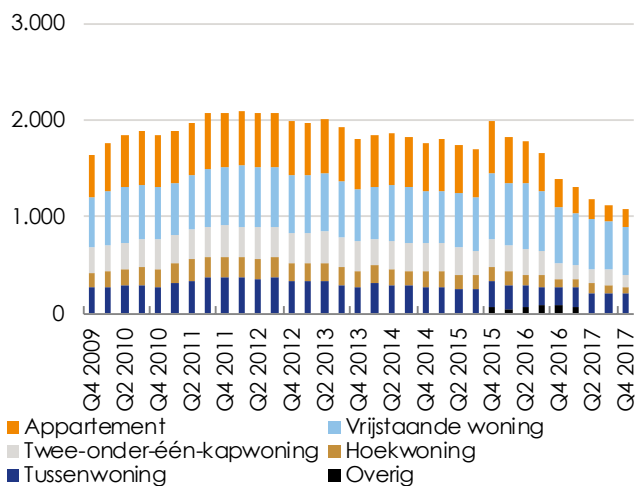
De markratio in Amsterdam schiet in het vierde kwartaal weer verder omhoog naar 233%, wat wijst op een nog krappere wordende markt. In het voorgaande kwartaal bedroeg de markratio nog 160%. De stijgende markratio in het vierde kwartaal valt te verklaren uit een groeiend aantal transacties en een verder teruglopend aanbod. Ter vergelijking, in het eerste kwartaal van 2012 was het aanbod nog vele malen groter dan het aantal transacties, wat leidde tot een markratio van 17% in dat kwartaal.

In het laatste kwartaal van 2017 is een recordaantal woningverkopten geregistreerd in Apeldoorn. In totaal zijn er dit kwartaal 733 woningen verkocht, wat 3% meer is dan het voorgaande record in het laatste kwartaal van 2016. Het hoge aantal transacties ligt ver boven het niveau van voor de crisis, in 2008 werden op het hoogtepunt 430 woningen verkocht per kwartaal. De huidige toename heeft voornamelijk plaatsgevonden bij woningen in het middensegment (120 – 160 m²), aangezien de kleinere woningen al eerder deze toename hebben doorlopen. Als gevolg van het hoge aantal verkopen is de dalende aanbod trend wederom voortgezet. Sinds het einde van 2015 vindt er in de gemeente een constante daling van het aantal voor verkoop beschikbare woningen plaats, in deze twee jaar is het aanbod met maar liefst 46% afgenomen. Deze afname van het aanbod in combinatie met het toenemende aantal verkopen resulteert in krappere marktomstandigheden. De Apeldoornse woningmarkt kan sinds het vorige kwartaal worden omschreven als een verkopersmarkt, waarbij per kwartaal meer hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen worden verkocht dan dat er nog in aanbod staan.

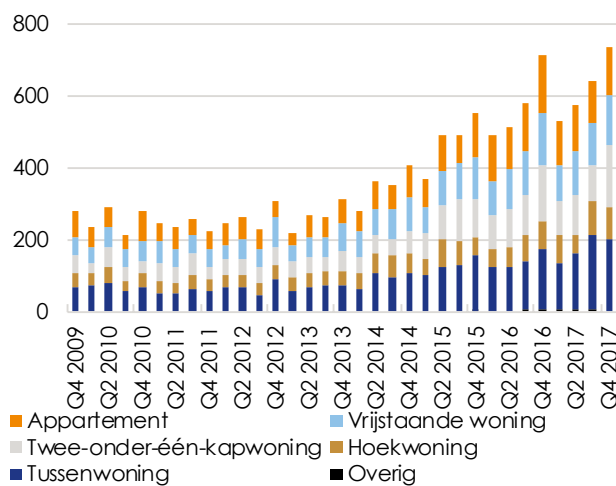
Vraag & aanbod

Aantal transacties
733 woningen

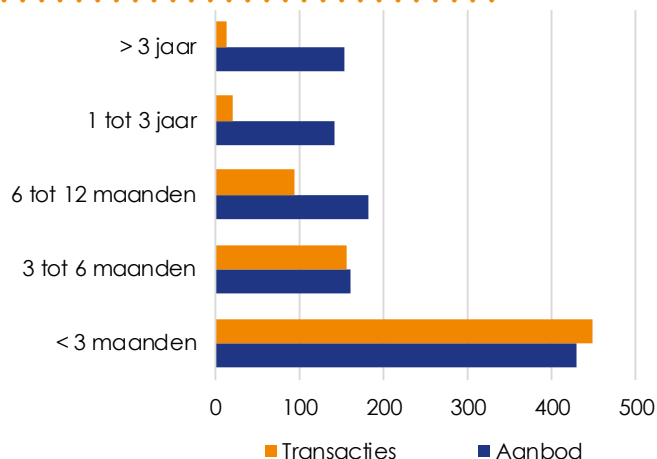
Aanbodverloop naar woningtype



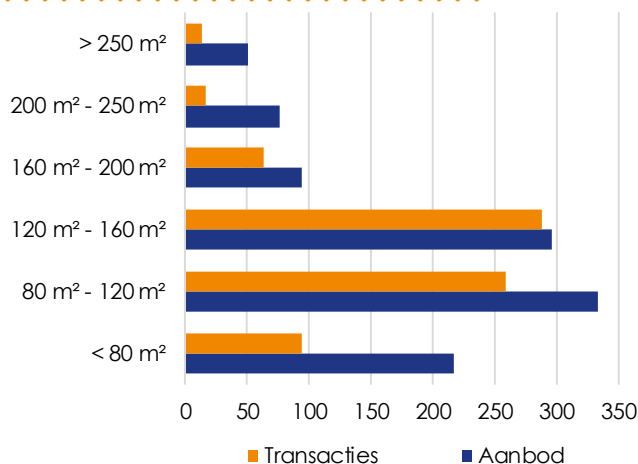
Transacties naar woningtype



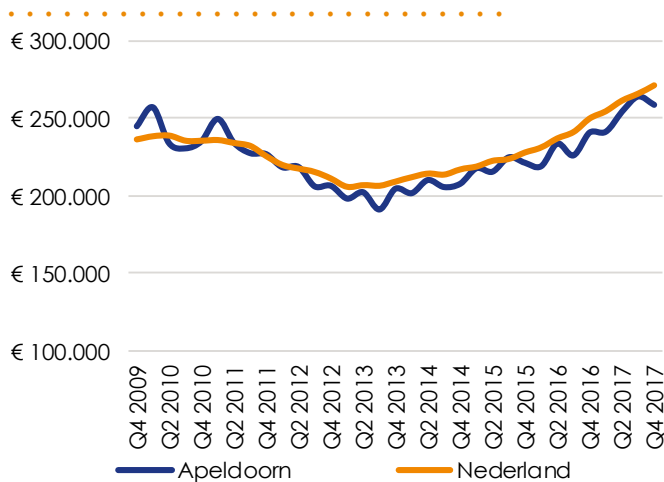
Looptijd aanbod/transacties



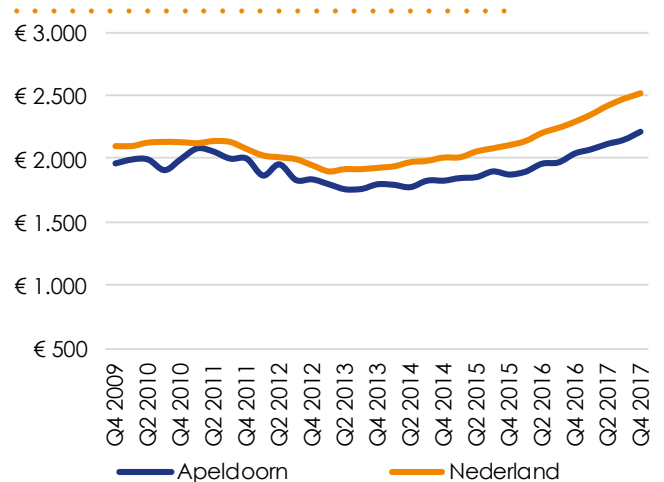
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

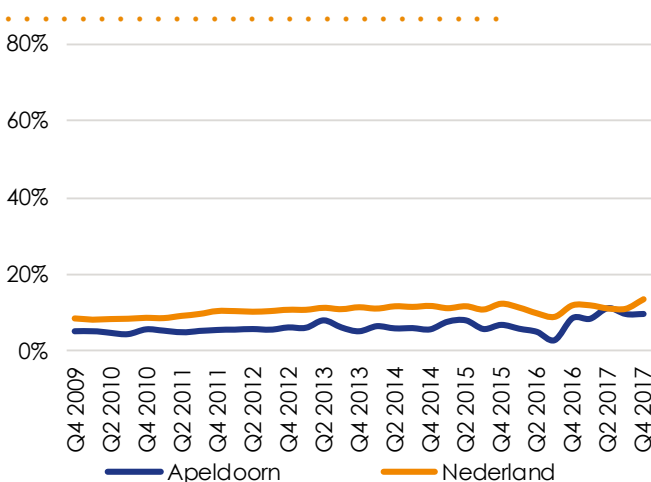


Het krappere worden van de marktomstandigheden is duidelijk terug te zien in de constante prijsstijging in de gemeente. Twee jaar geleden werd per vierkante meter nog €1.900 betaald, reeds is deze mediane meterprijs toegenomen naar € 2.225. De mediane transactieprijs is in de afgelopen twee jaar met 15% toegenomen, waardoor deze in het vierde kwartaal uitkomt op €258.500.

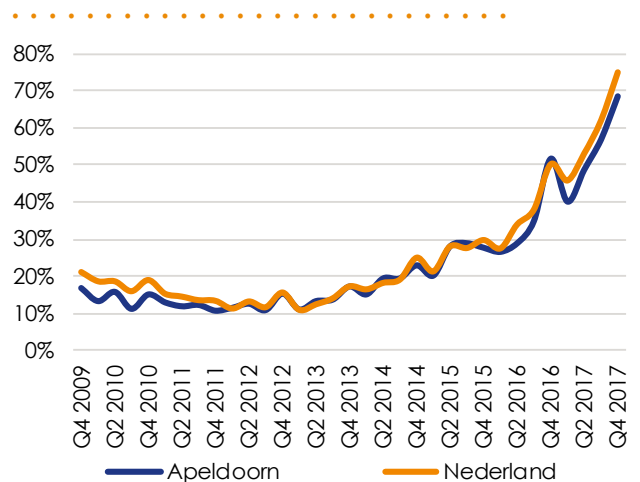
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



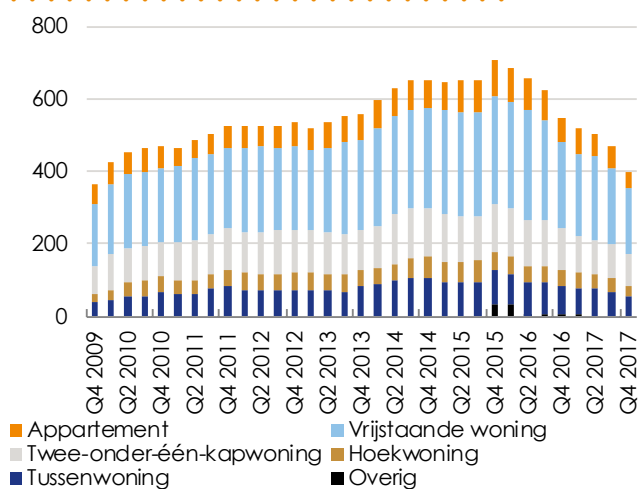
De markratio geeft een duidelijke beeld van de toegenomen druk op de woningmarkt, door het tonen van de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod. In het vierde kwartaal is deze ratio 63%, oftewel er is sprake van een krappe markt. Derhalve is het positief dat het tekort aan aanbod wordt aangevuld met nieuwbouwwoningen, om zo in de vraag te kunnen voorzien. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Icarusblauwtje en de tweede fase van het Havenpark, die beide in dit kwartaal in verkoop zijn genomen.

In de regio Appingedam en Delfzijl is het aanbod dit kwartaal met 27% afgenomen ten opzichte van het vierde kwartaal in 2016. In totaal worden ultimo 2017 exact 400 woningen aangeboden, waarvan het merendeel vrijstaande woningen betreft. In een jaar is het aanbod van dit woningtype met een kwart verminderd. Dit is een gevolg van een toename van het aantal transacties van vrijstaande woningen, ook met ongeveer een kwart. In tegenstelling tot meer andere gemeenten nemen appartementen in deze regio een minder prominente rol in bij het aanbod en de transacties. 12% van het aanbod bestaat uit appartementen, in bijvoorbeeld Veendam beslaat dit woningtype een aandeel van 47%. De goede betaalbaarheid van ruimere woningtypen in de regio Appingedam en Delfzijl maakt dat de vraag naar appartementen hier klein is.

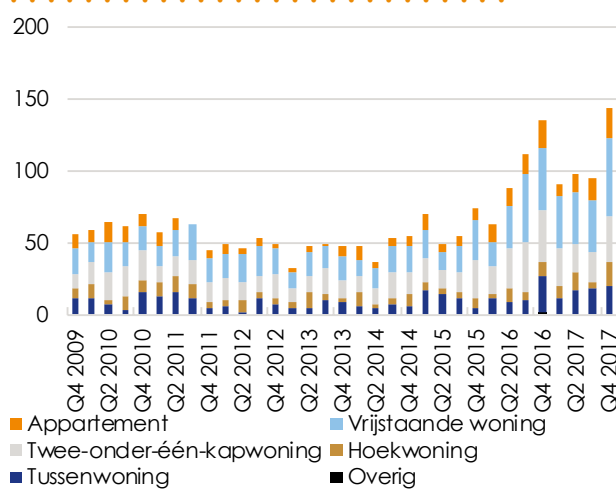
Vraag & aanbod

Aantal transacties
143 woningen

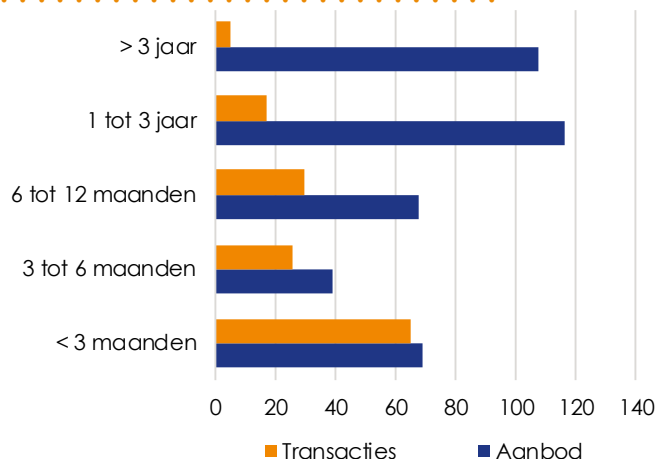
Aanbodverloop naar woningtype



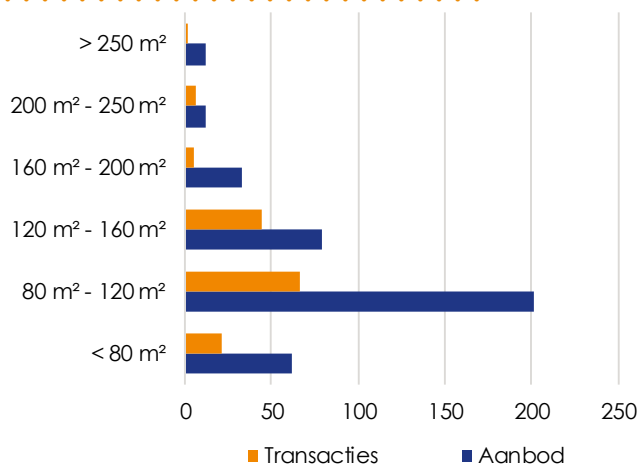
Transacties naar woningtype



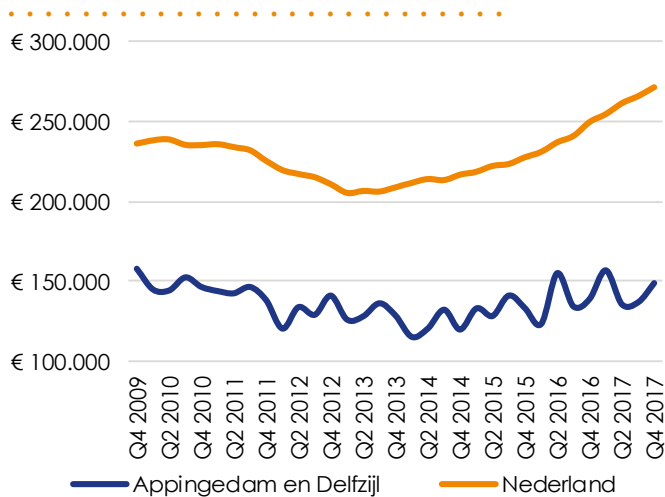
Looptijd aanbod/transacties



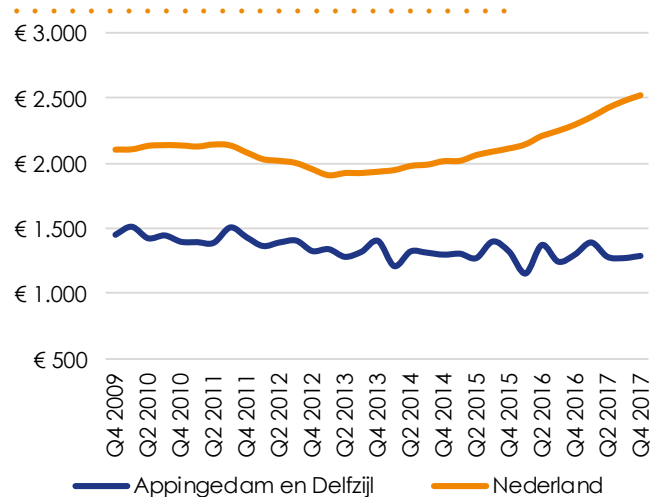
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



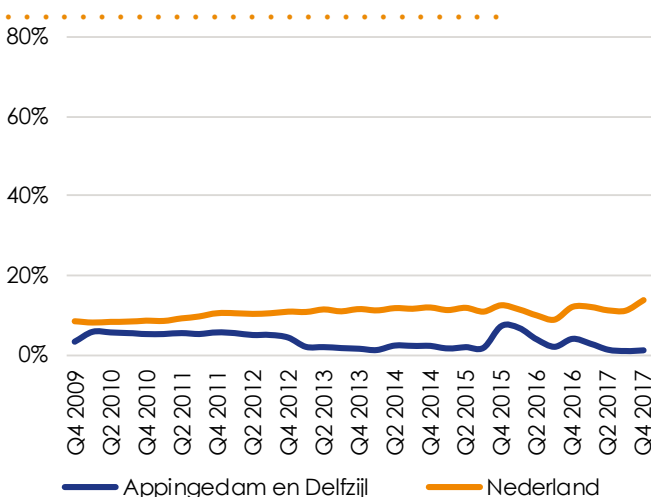
Transactieprijs per m²



De betaalbaarheid uit zich in de mediane transactiepreizen van woningen in Appingedam en Delfzijl, voor het totaal van alle woningtypen is dit € 149.000. Ondanks de aantrekkelijke marktomstandigheden toont het prijsniveau nog geen opwaartse beweging. De vierkante meterprijs is gedurende het afgelopen jaar redelijk constant gebleven en bedraagt in het vierde kwartaal circa € 1.300.

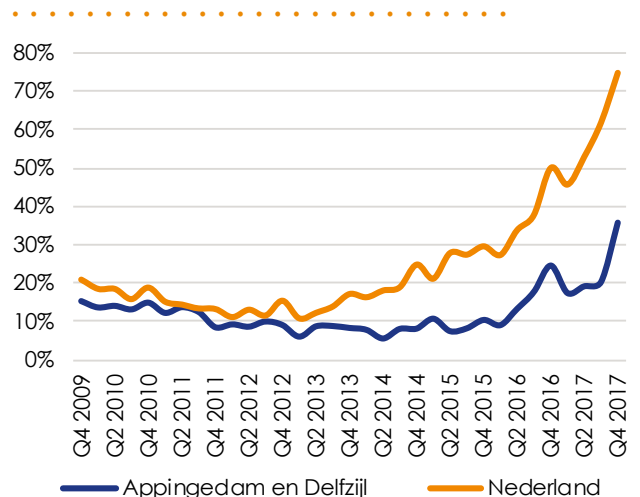
Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Marktdruk

Markratio



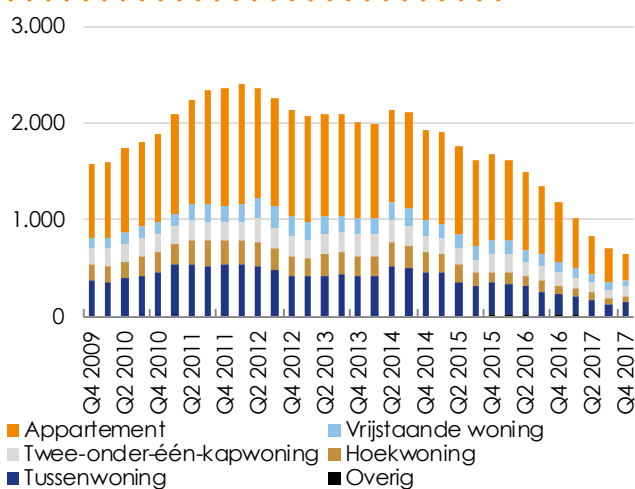
Waar de woningmarkt in de regio voorheen werd getypeerd als een kopersmarkt, verschuift dit meer naar een evenwichtiger situatie. Het woningaanbod neemt geleidelijk af en kopers zijn nog steeds in de positie om een huis te vinden dat goed aansluit bij hun wensen en eisen. In de gemeente Appingedam zijn de transacties sterker toegenomen, waardoor de marktverhoudingen in deze gemeente al meer richting een verkopersmarkt bewegen.

Door de constante aanboddaling staat de Arnhemse woningmarkt onder druk. Het aantal voor verkoop beschikbaar woningen is dit kwartaal met 44% afgenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. De sterkste daling is geregistreerd bij appartementen, het beschikbaar aanbod van dit type is met 56% afgenomen. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in het nog altijd toenemende transactievolume van dit woningtype, vergeleken met het vierde kwartaal van 2016 is het aantal transacties van appartementen met 7% toegenomen. Het aanbod van nieuwbouw appartementen is in 2017 onder andere uitgebreid met het in aanbod komen van zes riante appartementen en een penthouse in de Klingelbeeck Staete aan de Utrechtseweg. Het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen is in het vierde kwartaal bijna verdubbeld, op dit moment staan 81 nieuwbouwwoningen te koop. Het is van belang voor de woningmarkt van Arnhem dat er voldoende kwalitatieve woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

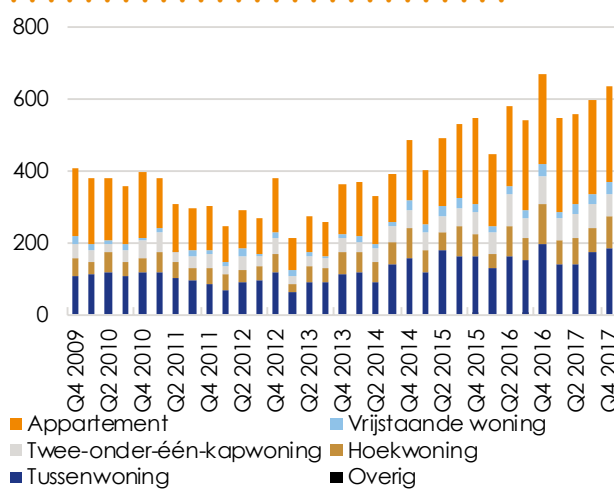
Vraag & aanbod

Aantal transacties
633 woningen

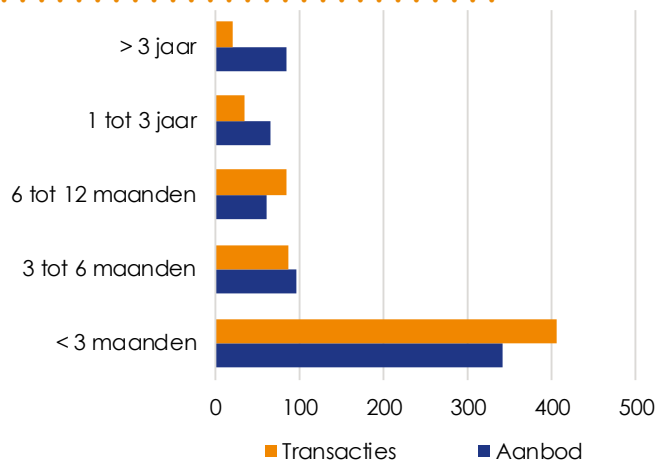
Aanbodverloop naar woningtype



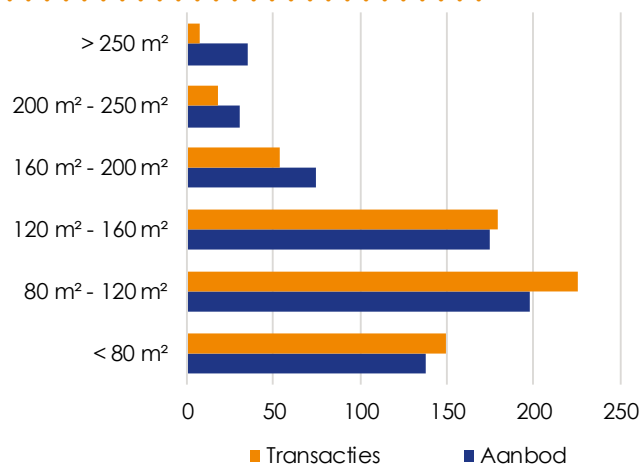
Transacties naar woningtype



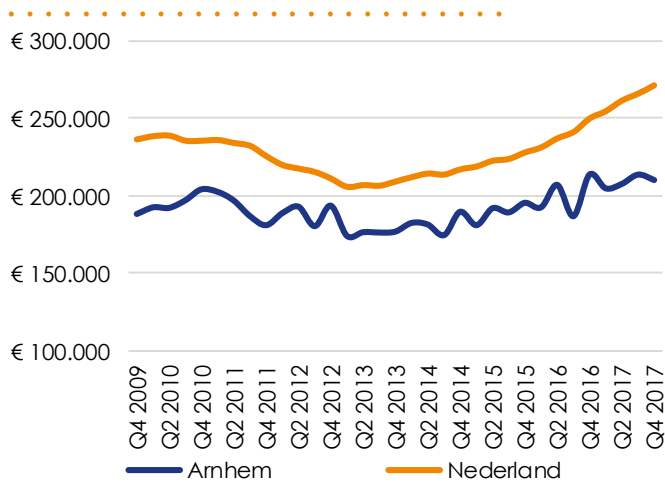
Looptijd aanbod/transacties



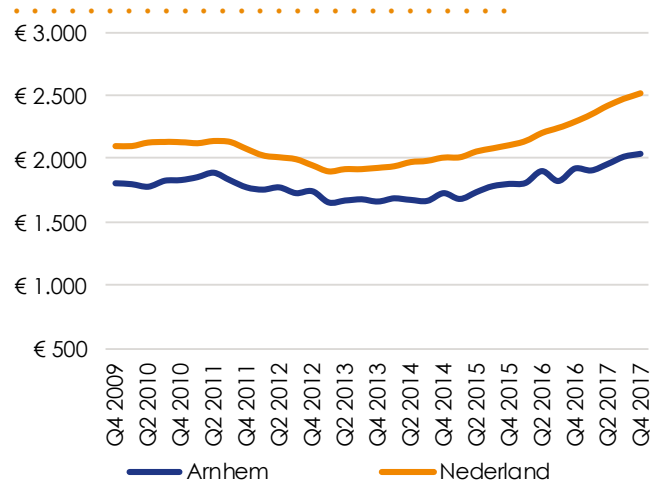
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

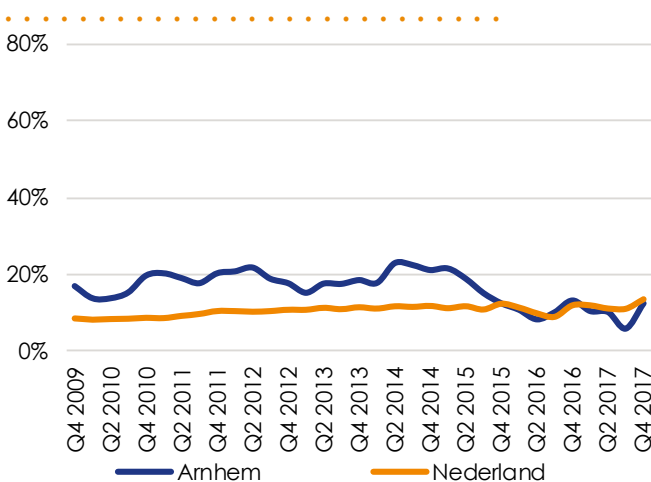


De mediane transactieprijs van een woning in Arnhem is dit kwartaal € 209.750, ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is dit een afname van bijna 2%. De lagere transactieprijs heeft te maken met de samenstelling van de verkochte woningen, met name het toegenomen aantal verkochte appartementen draagt bij aan dit lagere mediane prijsniveau. De prijs per vierkante meter is juist al sinds het vierde kwartaal van 2016 aan het toenemen in Arnhem.

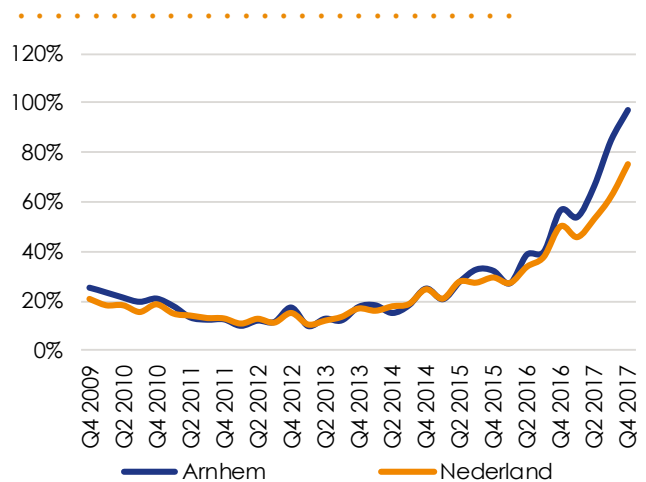
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



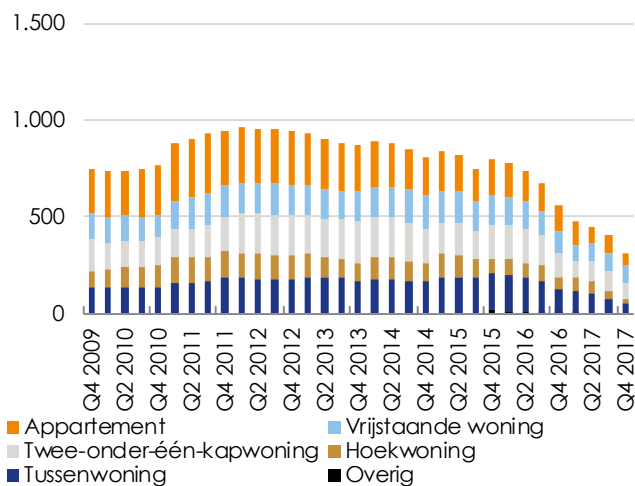
In het vierde kwartaal ligt het aantal transacties nog een fractie lager dan het geregistreerde aanbod aan het eind van dat kwartaal. ook uit de markratio van 97% blijkt dat de woningmarkt in Arnhem zeer krap is geworden. In het derde kwartaal van 2016 was dit verhoudingsgetal nog 40%. Zowel het teruggelopen aanbod als de toename van transacties draagt bij aan deze meer gespannen marktverhoudingen.

In de Drentse gemeente Assen is het aantal woningverkoop in het vierde kwartaal sterk opgelopen, 78 meer woningen zijn in dit kwartaal verkocht dan het voorgaande kwartaal. Ook wanneer de vergelijking wordt gemaakt met het vierde kwartaal van 2016 zijn er in dit kwartaal 4% meer woningen verkocht. Door het toenemend aantal transacties blijft er steeds minder beschikbaar aanbod over. Op 31 december 2017 stonden er in Assen nog maar 308 woningen te koop, ongeveer de helft van het aanbod van het vierde kwartaal van 2016. Vrijstaande woningen voeren in Assen de boventoon met een aandeel van bijna een derde in het totale aanbod. In het vierde kwartaal van 2016 waren juist appartementen de grootste categorie. Met name onder de kleine metrages wordt het aanbod in de gemeente Assen steeds krappere, het aanbod van woningen kleiner dan 80 m² is nu al het zesde kwartaal op rij verder aan het opdrogen.

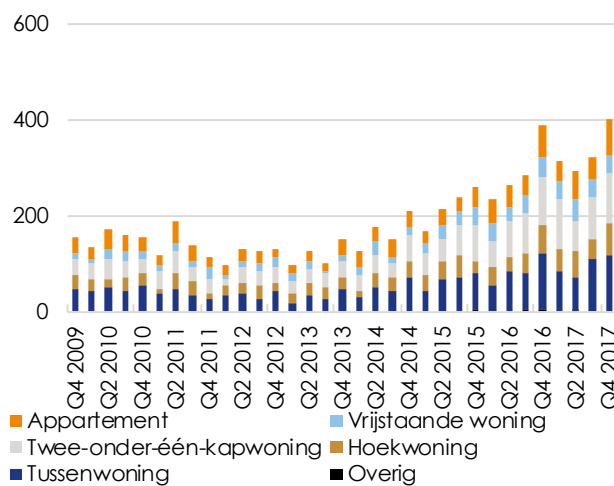
Vraag & aanbod

Aantal transacties
402 woningen

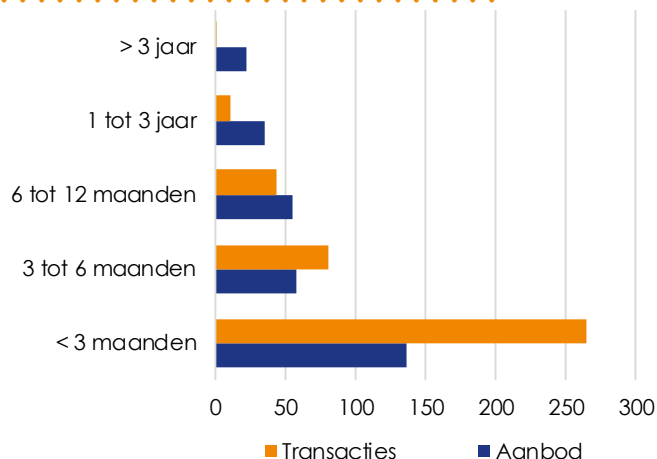
Aanbodverloop naar woningtype



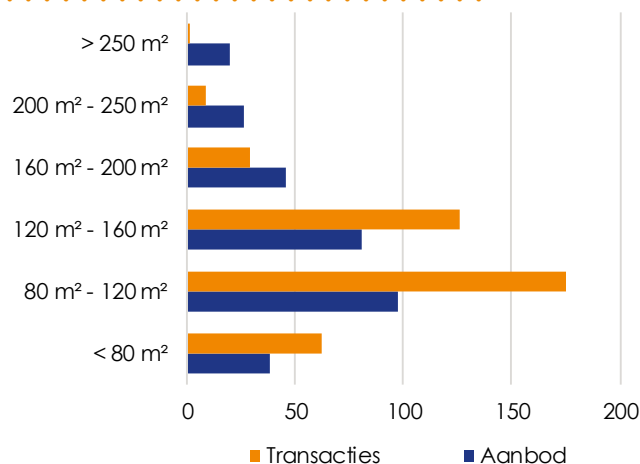
Transacties naar woningtype



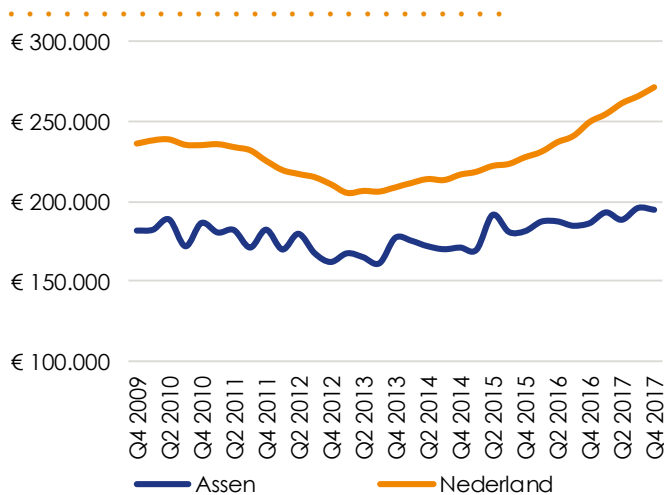
Looptijd aanbod/transacties



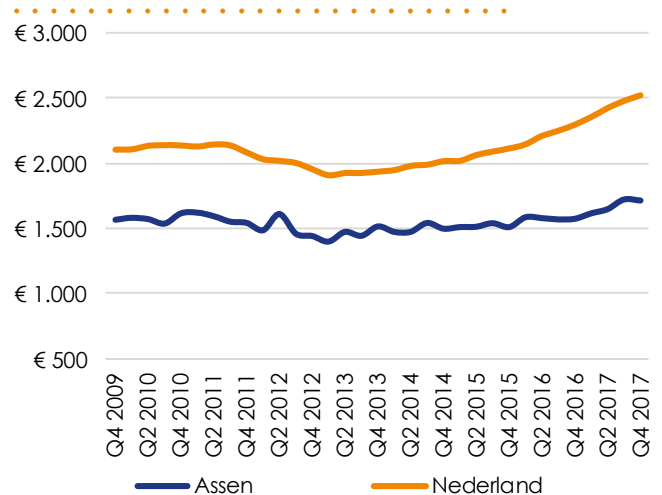
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

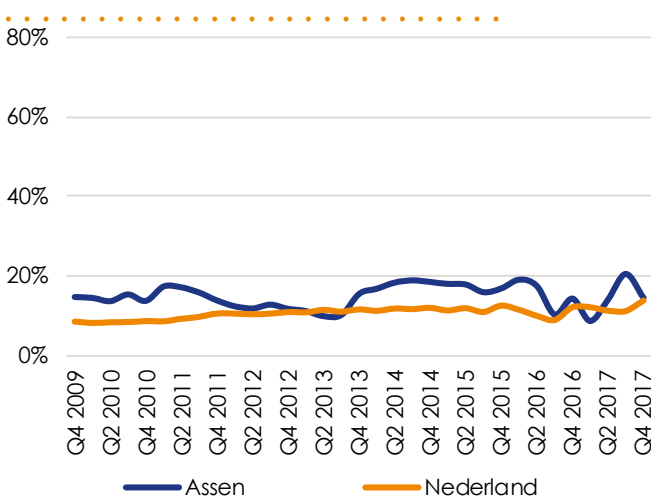


Het teruglopende aanbod heeft een licht opwaarts effect op de prijzen. In het vierde kwartaal is de mediane transactieprijs van een woning in Assen € 194.750, een toename van bijna 5% ten opzichte van een jaar geleden. Vergeleken met het laatste kwartaal van het voorgaande jaar is de vierkante meterprijs van alle woningtypen toegenomen. Toch kent de stad nog een redelijk laag prijsniveau, de mediane meterprijs ligt met € 1.700 fors onder het landelijk gemiddelde.

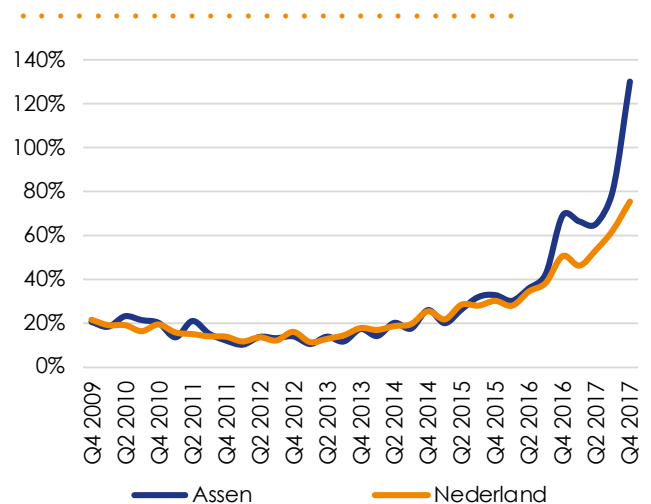
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



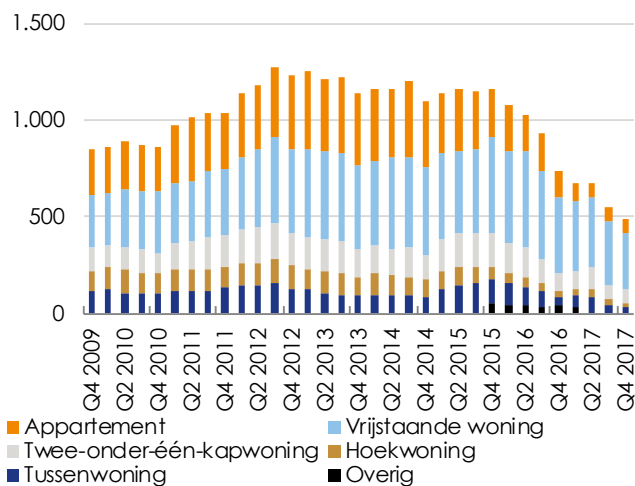
Door het teruglopende aanbod en het toenemend aantal transacties is de markratio dit kwartaal voor het eerst boven de 100% gekomen in Assen. In het derde kwartaal bedroeg de ratio nog 81%, in het vierde kwartaal is deze verhouding toegenomen naar 131%. De woningmarkt in Assen kan dan ook getypeerd worden als een zeer krappe markt. Potentiële kopers in deze gemeente kunnen door krapte mogelijk niet al hun woonwensen meer ingevuld zien worden en een verdere prijsstijging ligt in het verschiet.

Het aanbod van woningen is in de regio Bergen, Castricum en Heiloo in het vierde kwartaal afgenomen, met een derde ten opzichte van dezelfde periode in 2016. Van het woningtype appartementen is het aanbod zelfs met de helft afgenomen. In totaal staan er bijna 500 woningen te koop. Het aantal transacties ligt dit kwartaal met 342 woningen op hoger niveau dan het langjarig gemiddelde van 225 woningen. In Bergen concentreert het aanbod zich voornamelijk op vrijstaande woningen in het hogere segment. Deze woningen blijken zeer in trek, het aanbod is ten opzichte van 2016 met een kwart afgenomen. Met name woningen van 160 tot 200 m² zijn erg geliefd, het aanbod wordt daarom steeds schaarser van woningen met dit oppervlak. Het aanbod van woningen groter dan 250 m² is daarentegen zeer ruim, met 47 aangeboden panden tegenover een viertal transacties in het vierde kwartaal.

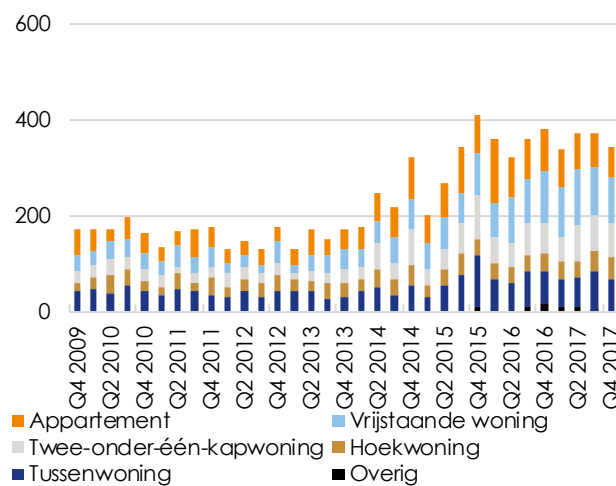
Vraag & aanbod

Aantal transacties
342 woningen

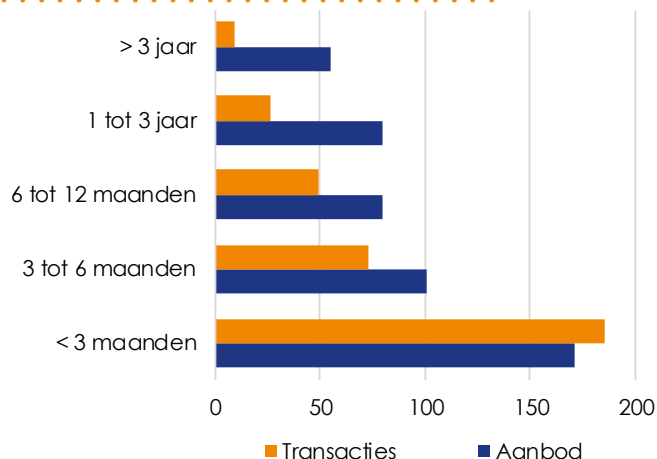
Aanbodverloop naar woningtype



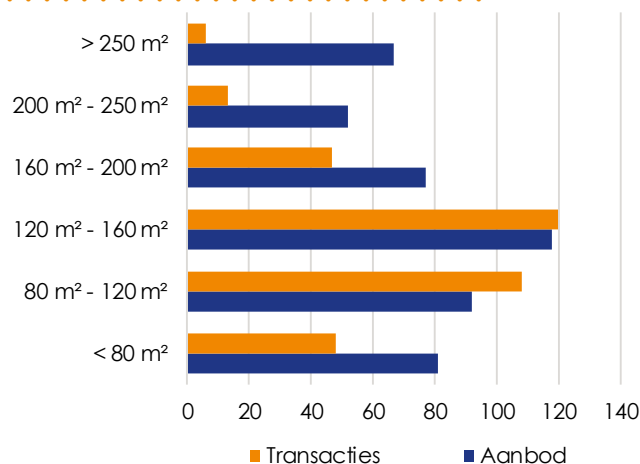
Transacties naar woningtype



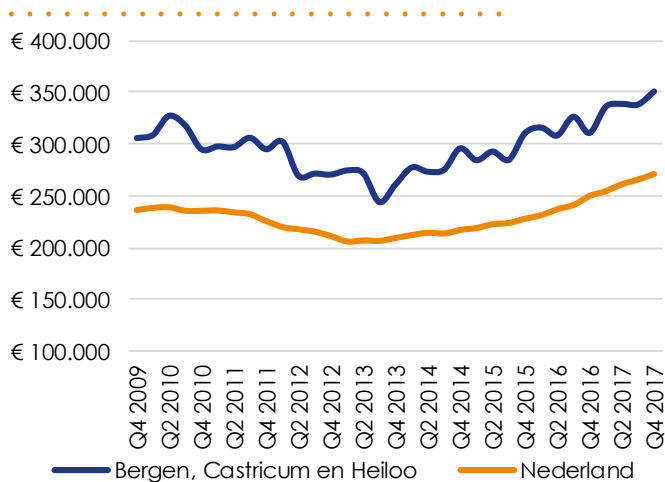
Looptijd aanbod/transacties



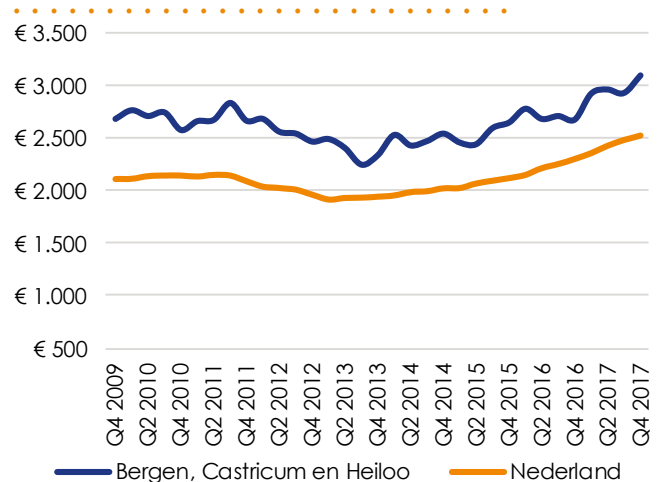
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

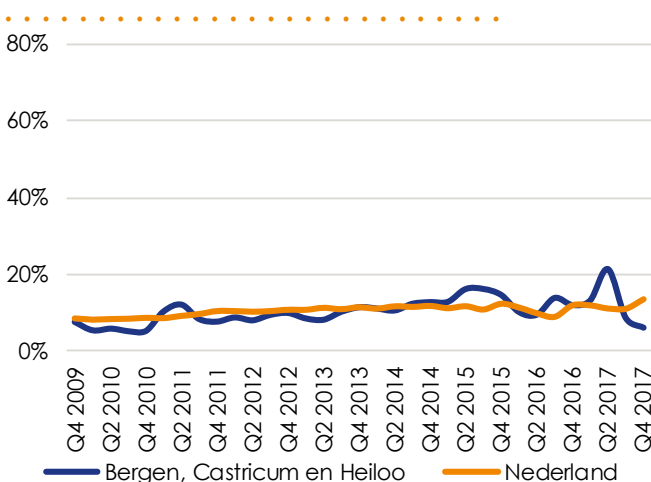


De gemeente Bergen heeft een sterk opwaarts effect op de mediane verkoopprijs in deze regio. Met name het grote aandeel transacties van vrijstaande woningen in deze gemeente veroorzaakt de hoge prijs. In Bergen is de mediane verkoopprijs € 405.500, voor de hele regio is de prijs € 351.250. Per vierkante meter is de mediane prijs met bijna 16% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 naar € 3.100. Zoals gebruikelijk blijft de waarde per meter van tussenwoningen nog achter bij de andere woningtypen.

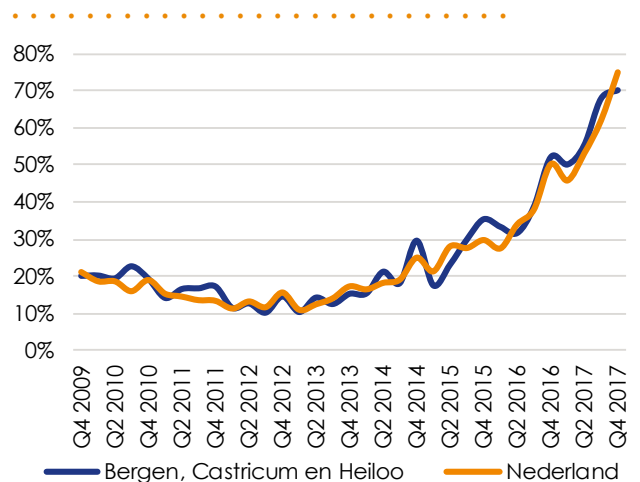
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



De marktratio is sinds het derde kwartaal van 2017 licht toegenomen. Op dit moment staat de ratio voor de regio Bergen, Castricum en Heiloo op 70%. Er is sprake van een verdubbeling van de ratio sinds het begin van 2016, de markt kent in toenemende mate krapte. Met name het teruglopende aanbod is hier debet aan. Nieuwe toevoegingen bieden in beperkte mate uitzicht op een ruimer aanbod, maar 6% van de woningen wordt dit kwartaal aangeboden vanuit de nieuwbouw, terwijl dit in de afgelopen twee jaar gemiddeld 13% was.

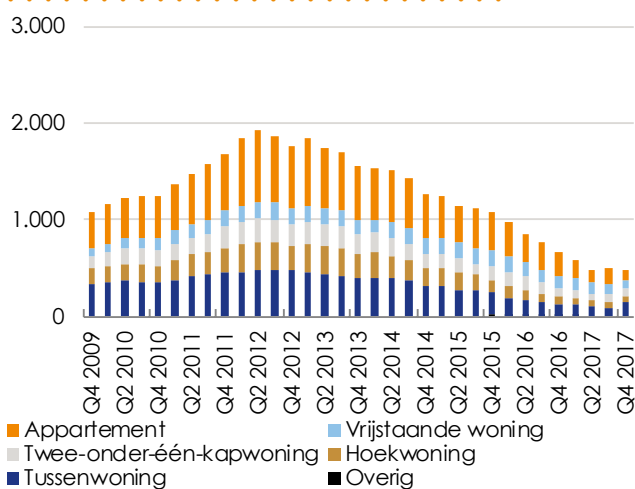
Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen

In de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen concentreert de krapte zich op de markt van appartementen. Het aanbod van dit woningtype is zeer sterk aan het afnemen, met de helft ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Tegelijkertijd nemen de transacties toe. Met name in Heemskerk is het tekort groot, met maar 22 appartementen in het aanbod. In de gehele regio is de markt voor tussenwoningen aanzienlijk ruimer geworden, 148 woningen van dit type staan te koop. Als reactie hierop trekt ook het aantal transacties van tussenwoningen in dit kwartaal aan. In de regio betreft daarnaast 30% van het aanbod nieuwbouw. In Beverwijk is recent de verkoop gestart van 13 woningen in het project Droomkoning aan de Herman Heijermanslaan. 48 nieuwbouwwoningen worden aan De Binnenhaven in IJmuiden aangeboden op de plek van het voormalige Kennemer Gasthuis. In de totale transacties nemen de nieuwbouwwoningen met 14% voorsnog een beperkt aandeel in.

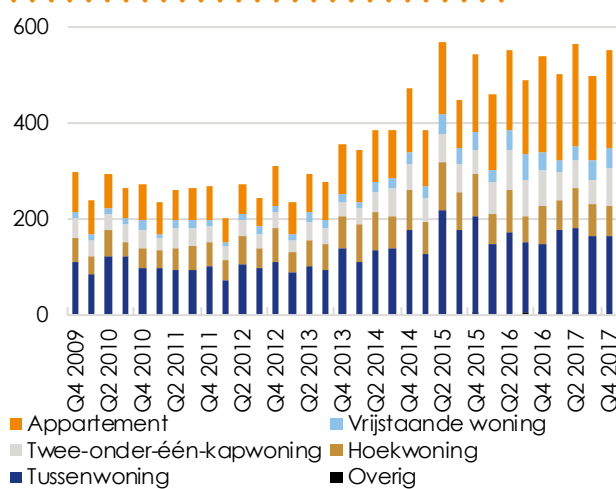
Vraag & aanbod

Aantal transacties
553 woningen

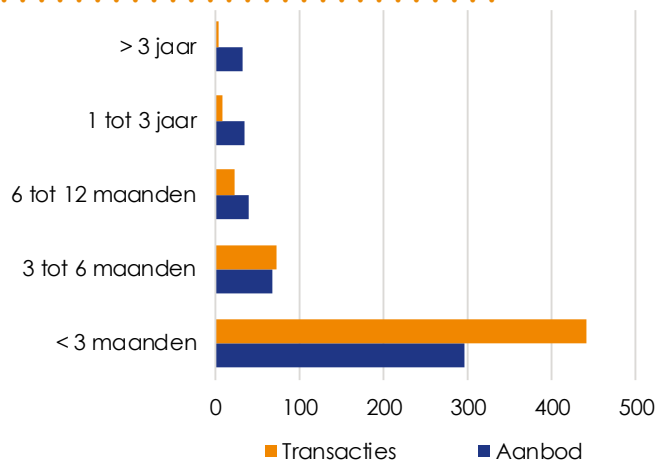
Aanbodverloop naar woningtype



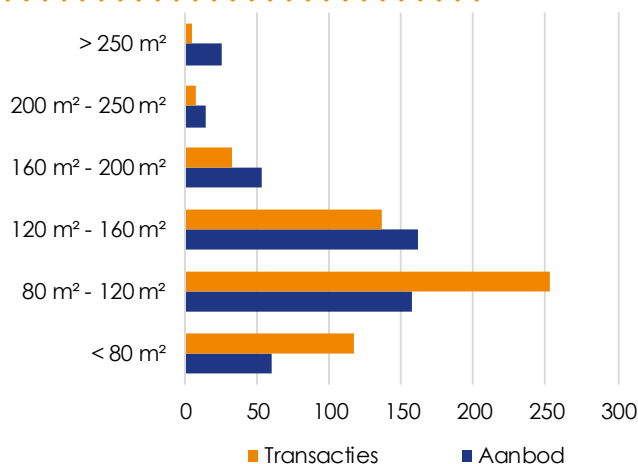
Transacties naar woningtype



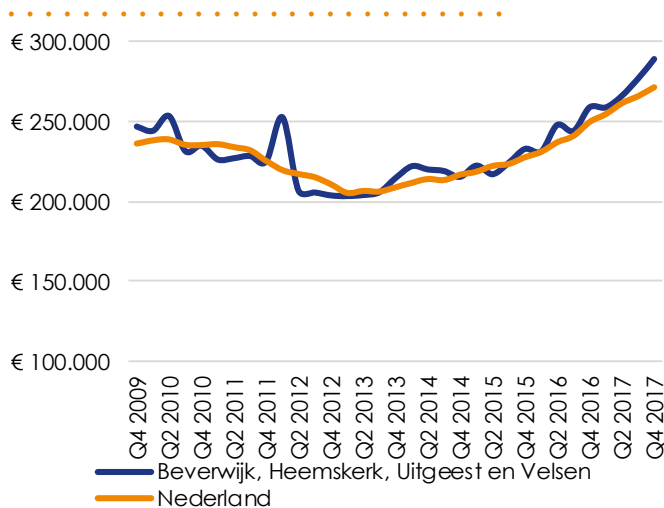
Looptijd aanbod/transacties



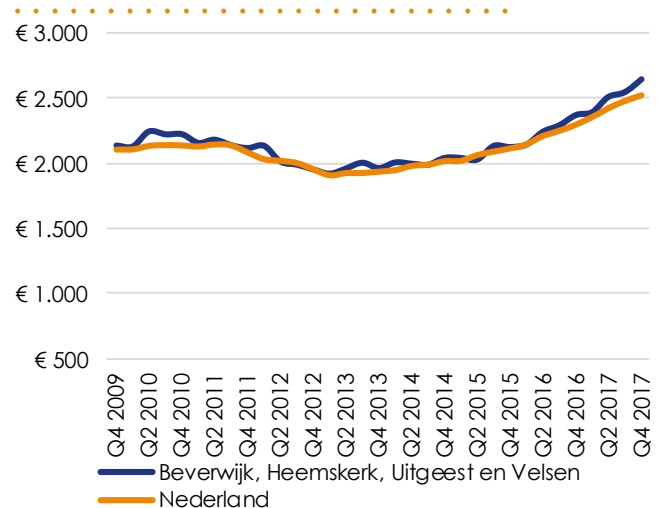
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

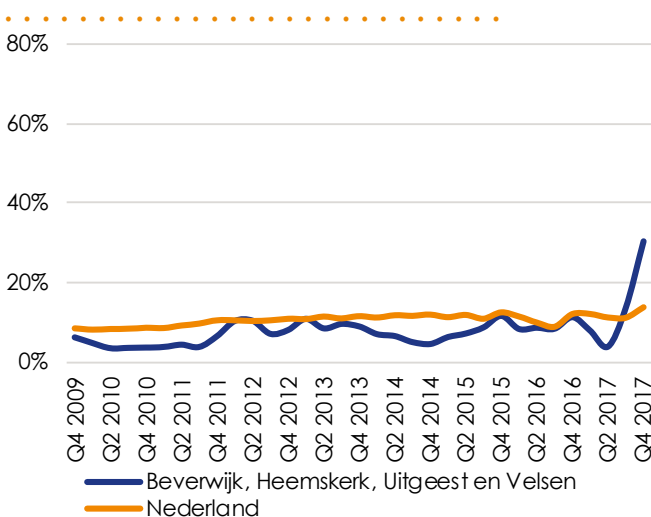


De mediane verkoopprijs van woningen in deze regio is € 288.500, hiermee ligt het niveau 6% hoger dan de gemiddelde verkoopprijs. In het eerste kwartaal van 2016 was de landelijke verkoopprijs en de verkoopprijs in deze regio nog nagenoeg gelijk. De prijsstijging van appartementen is door de hoge marktdruk in dit segment het sterkst. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is de mediane prijs met bijna een derde toegenomen. Een deel van deze stijging valt te verklaren door de hogere kwaliteit van de verkochte woningen in dit kwartaal.

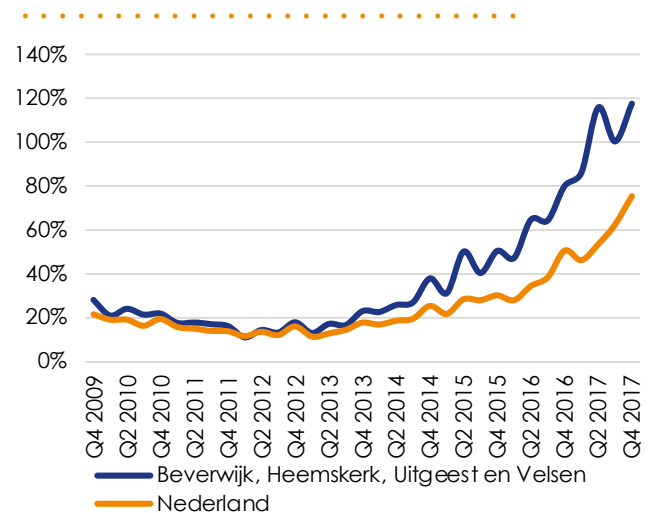
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



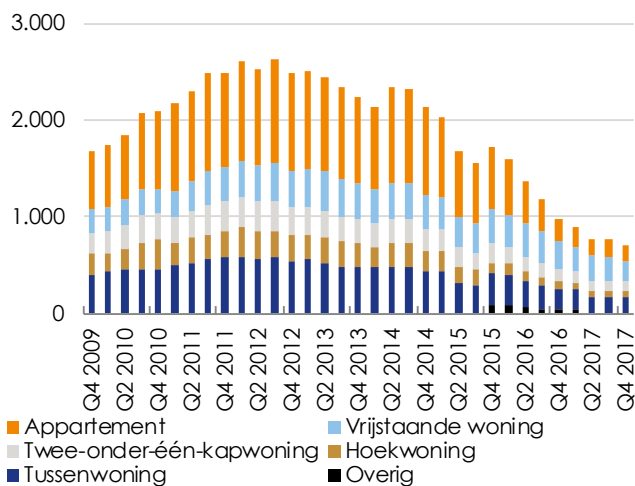
Met een markratio van 117% is er in deze regio zeker geen sprake van een ruime markt. In 2017 bedroeg de markratio gemiddeld 105%. In 2012 was de markt bijvoorbeeld nog vele malen ruimer met een gemiddelde ratio van 14%. Vooral in de segmenten van woningen kleiner dan 120 m² is de markt zeer krap. De ratio van woningen groter dan 250 m² is maar 19%, voor potentiële kopers van grotere woningtypen is de markt in deze regio zeer ruim.

Aan het einde van het vierde kwartaal zijn nog 701 woningen voor verkoop beschikbaar. Ten opzichte van de aanbodpiek is dit een afname van 73%, in het derde kwartaal van 2012 stonden namelijk nog 2.636 woningen te koop in Breda. De hierna ingezette aanboddaling blijft doorzetten, in het afgelopen jaar heeft nog een afname van 30% plaatsgevonden. Vooral onder de kleinere metrages is het aanbod fors krappere aan het worden, ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 staan er de helft minder woningen te koop met een oppervlakte kleiner dan 80 m². Het aantal transacties van dit type woningen in dit kwartaal overtreft dan ook ruim het aanbod aan het einde van hetzelfde kwartaal. Door het hoge aantal vragers neemt de prijs van de woningen toe en worden deze sneller verkocht. Het totale transactievolume in Breda is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 met 7% afgenomen, wat een gevolg van het beperkt beschikbare aanbod lijkt te zijn. Woningzoekers hebben hierdoor steeds meer moeite om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet.

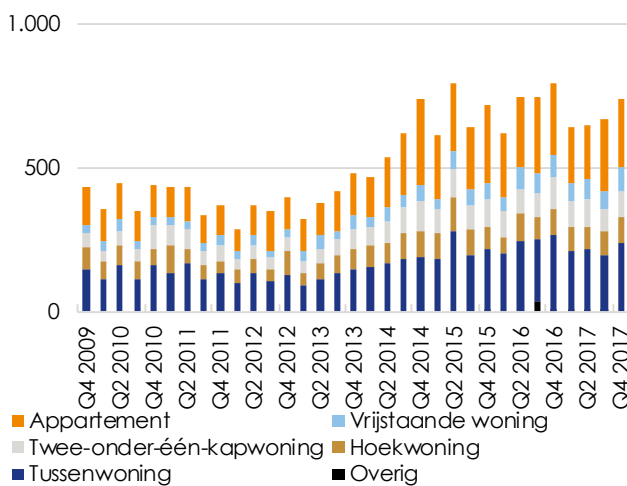
Vraag & aanbod

Aantal transacties
736 woningen

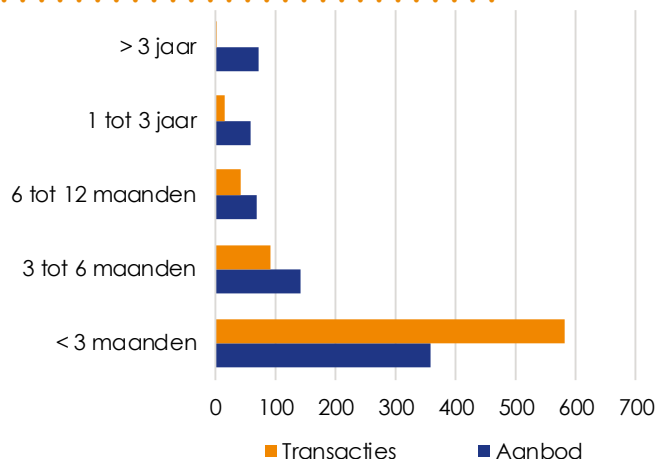
Aanbodverloop naar woningtype



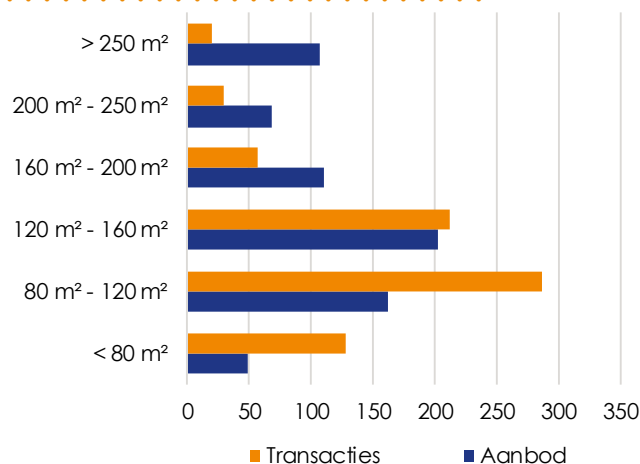
Transacties naar woningtype



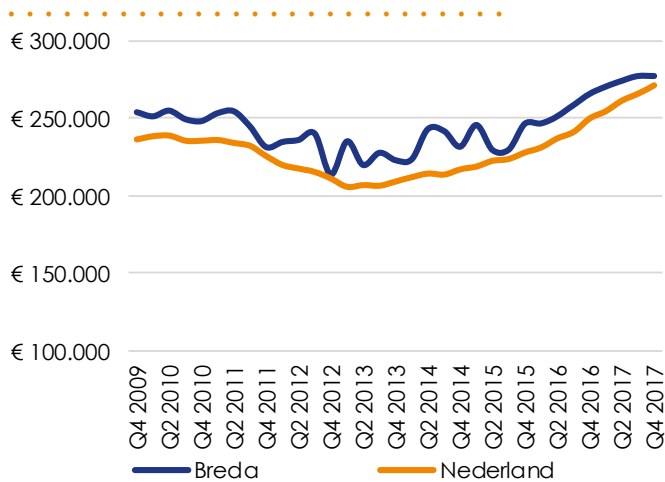
Looptijd aanbod/transacties



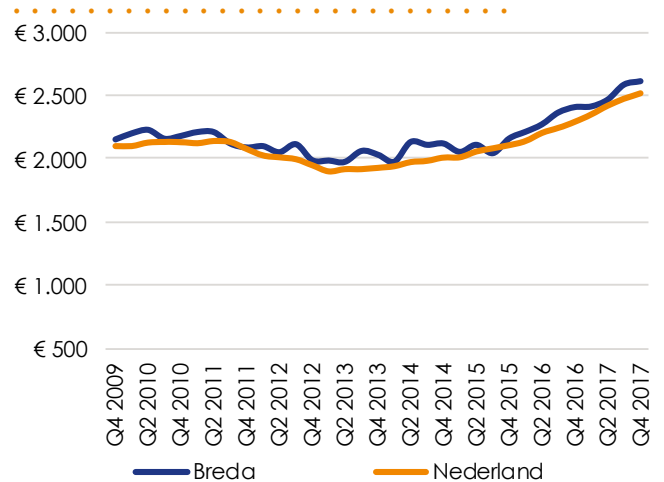
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



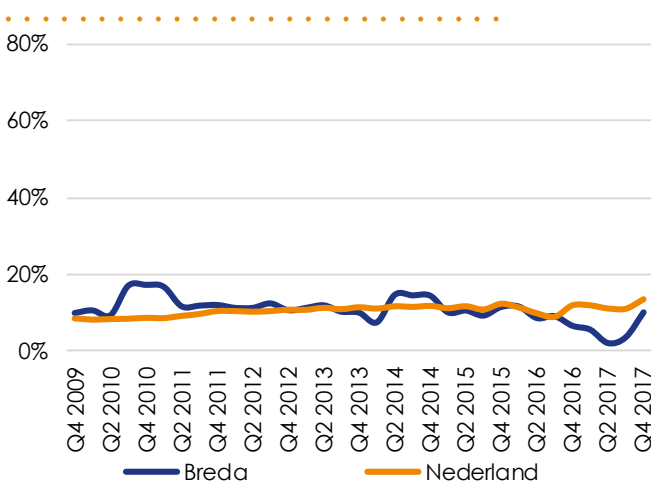
Transactieprijs per m²



Als gevolg van het schaarser worden van het woningaanbod nemen de prijzen toe. De mediane vierkante meterprijs is in vergelijking met het laatste kwartaal van 2016 gestegen met meer dan € 200,-. In het meest recente kwartaal bedraagt dit € 2.600,- en deze meterprijs ligt ruim € 100,- boven het landelijke gemiddelde.

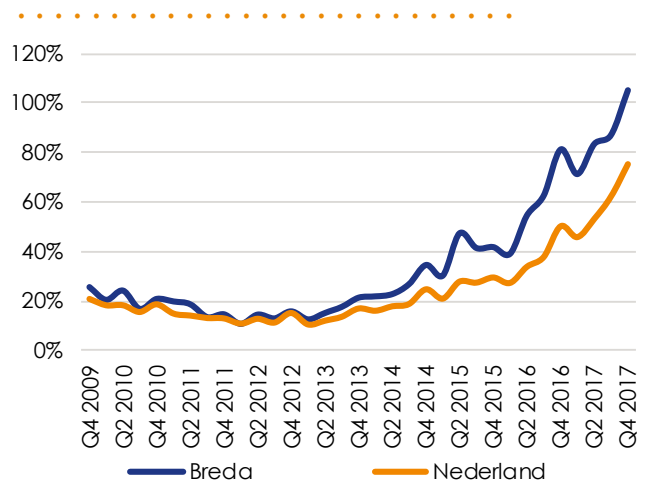
Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Marktdruk

Markratio



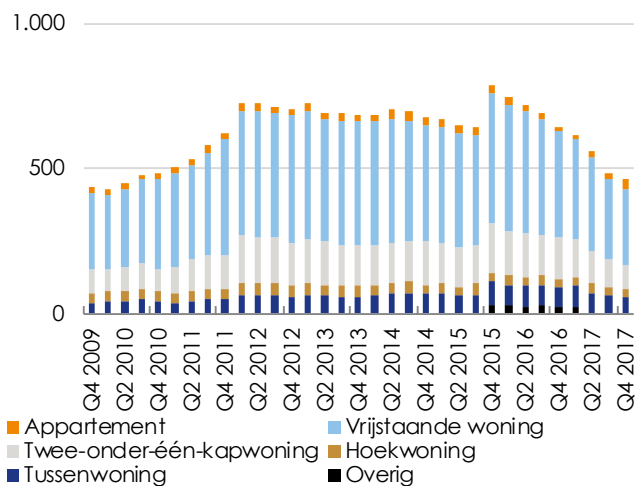
Voor het eerst sinds de start van deze meting in 2008 is de markratio in Breda boven de 100% uitgekomen. Het aantal transacties in een kwartaal heeft dus het aanbod aan het eind van dat kwartaal overtroffen. Een hoog percentage geeft aan dat een markt krap is, met een dominante positie voor de verkoper. Woningen die kleiner zijn dan 80 m² zijn in Breda zeer populair, met een ratio van 263% is het aanbod in veel gevallen voor woningzoekers te beperkt om een geschikte woning te vinden van deze grootte.

In de gemeente Coevorden zijn er in het vierde kwartaal van 2017 een vijfde meer woningen verkocht dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Met name de hoekwoningen zijn populair, 44% meer transacties zijn voor dit woningtype geregistreerd in vergelijking met vorig jaar. In het aanbod is over de hele linie een afname zichtbaar, behalve bij appartementen. Maar liefst twee keer zo veel appartementen staan dit kwartaal te koop ten opzichte van vorig jaar, als gevolg van het in aanbod komen van verscheidene nieuwbouwprojecten. Het aanbod loopt het sterkst terug bij twee-onder-één-kapwoningen, dit kwartaal staan 41% minder woningen van dit type te koop. Dit is dan ook het krapste deel van de markt in Coevorden met 84 aangeboden woningen.

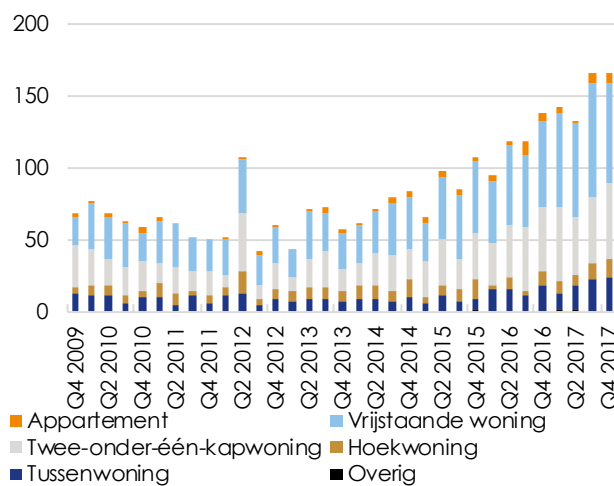
Vraag & aanbod

Aantal transacties
166 woningen

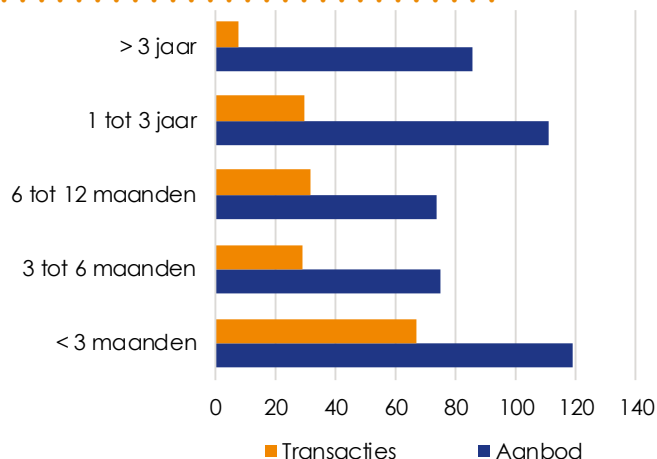
Aanbodverloop naar woningtype



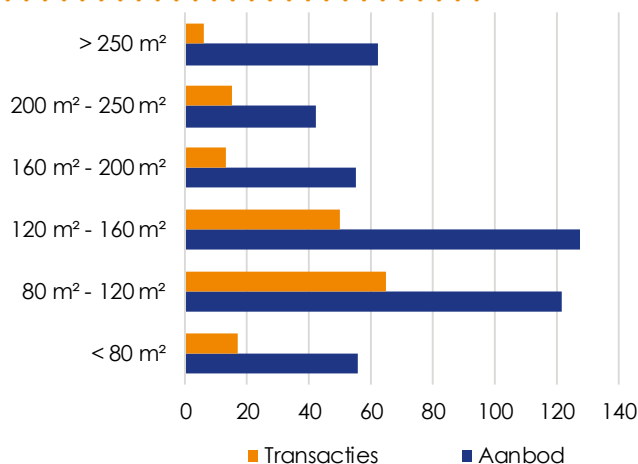
Transacties naar woningtype



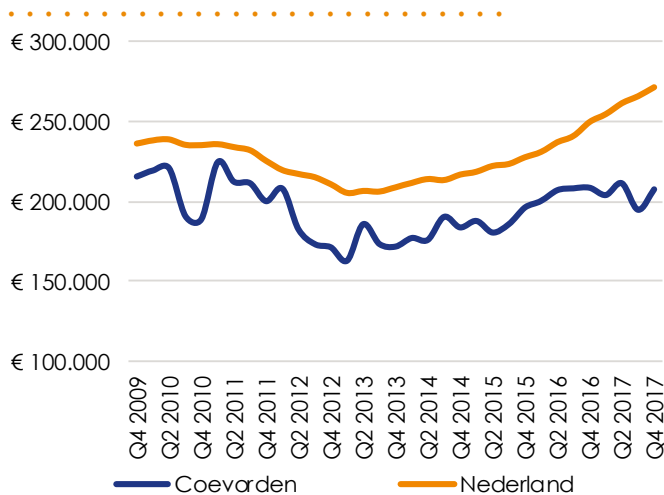
Looptijd aanbod/transacties



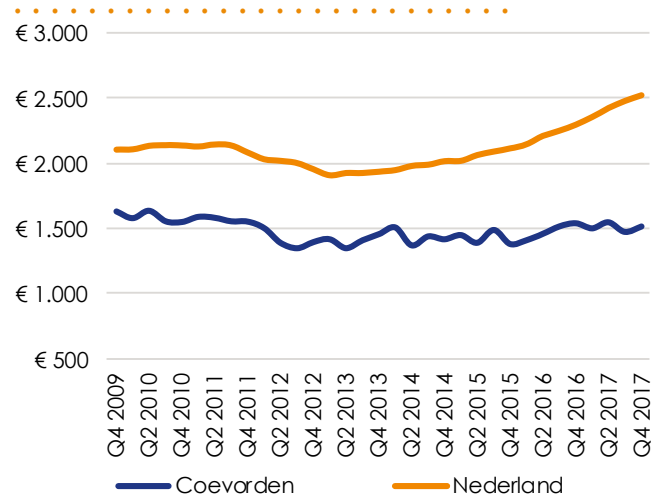
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

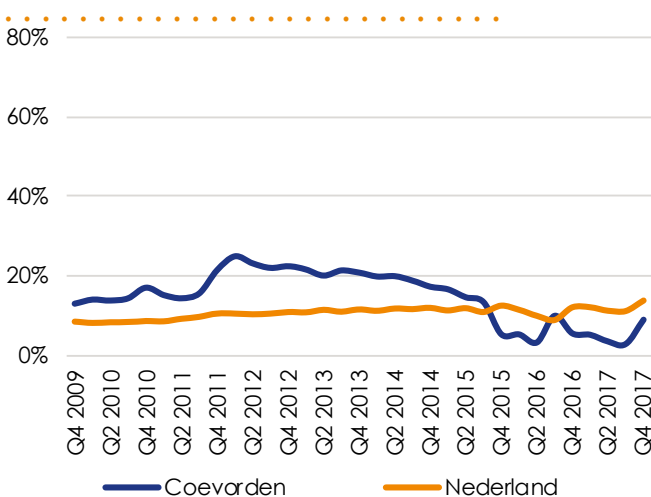


Het teruglopende aanbod heeft in het vierde kwartaal geleid tot een toename van de mediane vierkante meterprijs met bijna 3% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De prijs komt dit kwartaal uit op € 1.500 per m², voor een complete woning is de mediane prijs € 207.500. Voor een huis in Coevorden wordt € 63.500 minder betaald aangezien de Nederlandse mediane prijs € 271.500 is.

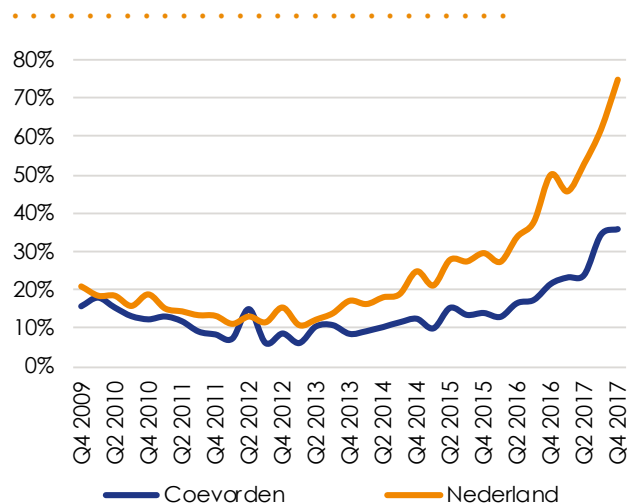
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



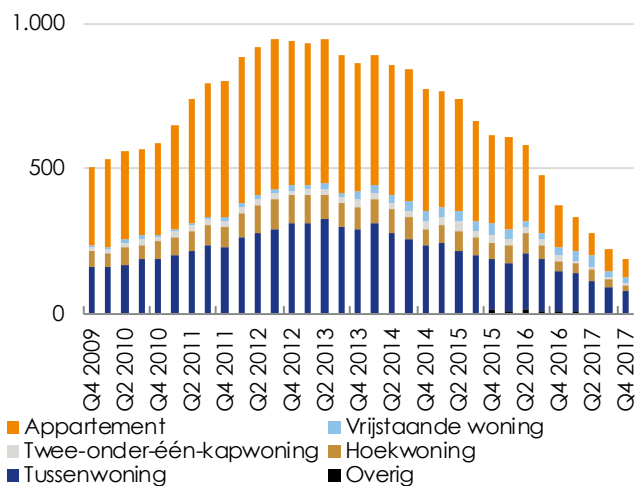
Door het teruglopende aanbod is in het vierde kwartaal de markratio met 2 procentpunt toegenomen naar 36%, wat bekend dat er sprake is van een zekere mate van evenwicht op de woningmarkt. Deze verhouding tussen het aantal verkopen en het aantal woningen in aanbod vergelijkbaar met de markratio in het eerste half jaar van 2008. Echter is zowel het totale aanbod- als opnamevolume nagenoeg verdubbelt ten opzichte van die periode.

Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is het aanbod in Delft met de helft afgenomen. Aan het einde van 2017 stonden nog maar 186 woningen te koop, het laagste niveau sinds 2008. De afname heeft plaatsgevonden in alle onderliggende woningtypen, maar de procentuele afname ten opzichte van een kwartaal eerder is het sterkst bij hoekwoningen. Voor potentiële woningkopers is de Delftse woningmarkt op dit moment zeer slecht toegankelijk. Met name starters op de woningmarkt, die bijvoorbeeld als student Delft zijn binnengekomen, hebben beperkte mogelijkheden om een (kleine) woning te kopen. In de hele gemeente staan maar 64 appartementen te koop. Hetzelfde beeld komt naar voren als we kijken naar het aanbod van kleinere metrages, onder de 80 m² is het aanbod sinds het vierde kwartaal van 2016 met de helft afgenomen. Als gevolg van het teruglopende aanbod op de woningmarkt in Delft neemt ook het aantal transactie af met 5% ten opzichte van het derde kwartaal. De signalen wijzen op een steeds krappere wordende woningmarkt waar starters maar ook huishoudens met middeninkomens moeilijk terecht kunnen.

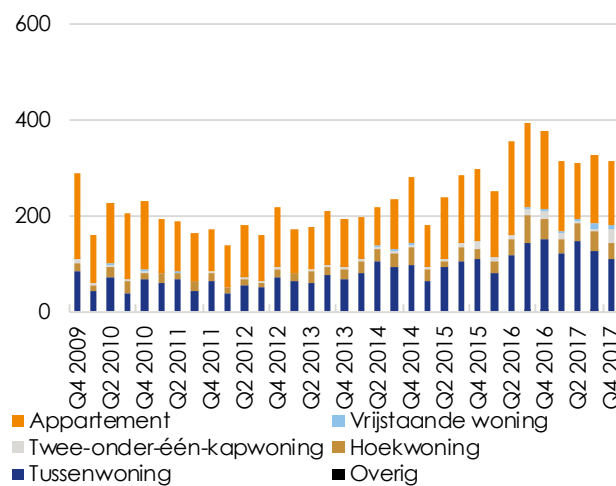
Vraag & aanbod

Aantal transacties
312 woningen

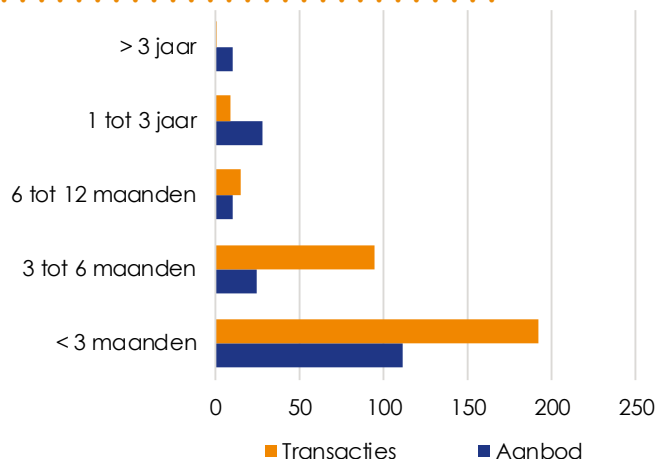
Aanbodverloop naar woningtype



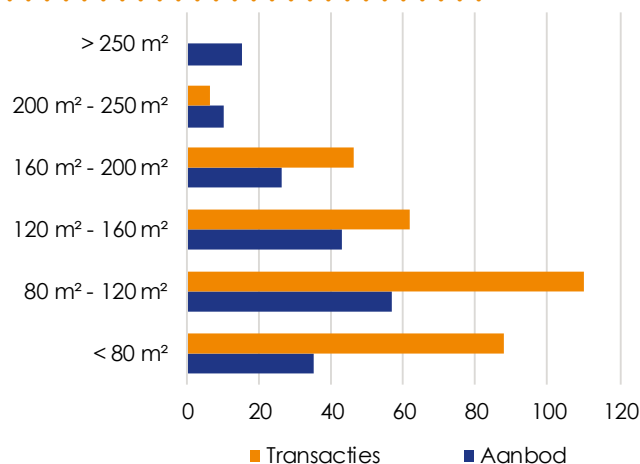
Transacties naar woningtype



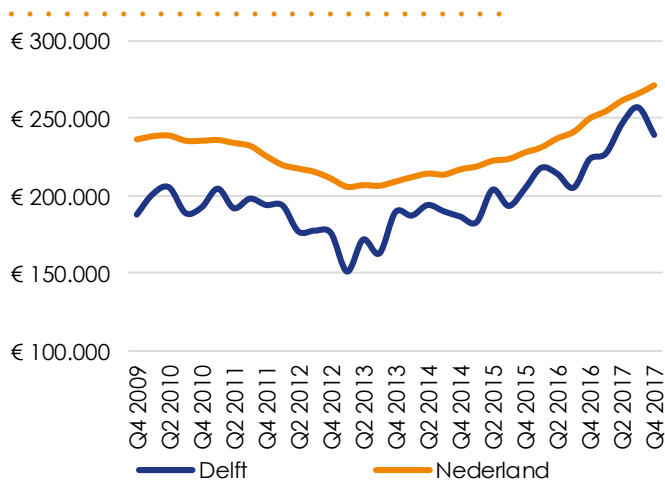
Looptijd aanbod/transacties



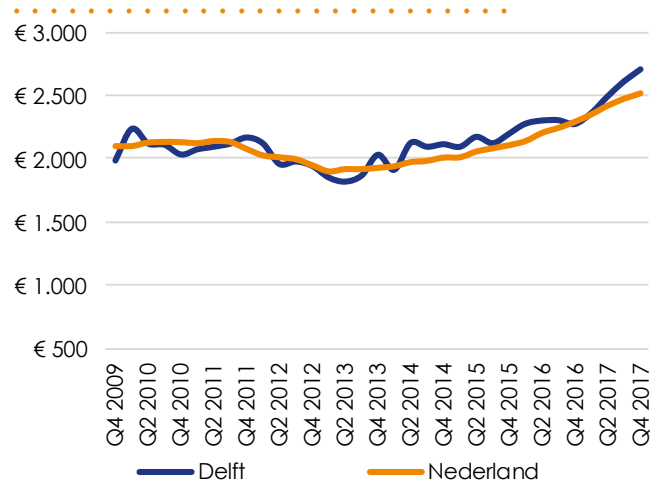
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

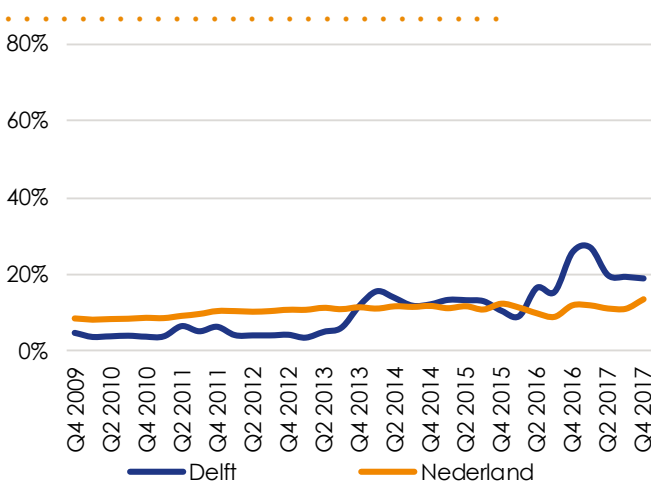


De mediane transactieprijs is in het vierde kwartaal afgenomen naar € 238.750. Deze afname wordt echter grotendeels veroorzaakt door een andere samenstelling van de verkochte woningen. De mediane vierkante meterprijs is namelijk wel aan het toenemen dit kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 met bijna 19%. In Delft wordt per vierkante meter circa € 2.700 betaald, dat is bijna € 100 meer dan het voorgaande kwartaal. Ook ligt het prijsniveau daarmee boven het landelijk

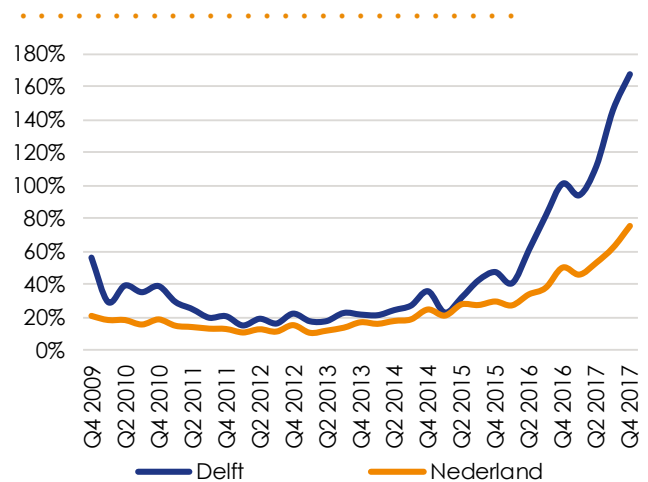
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



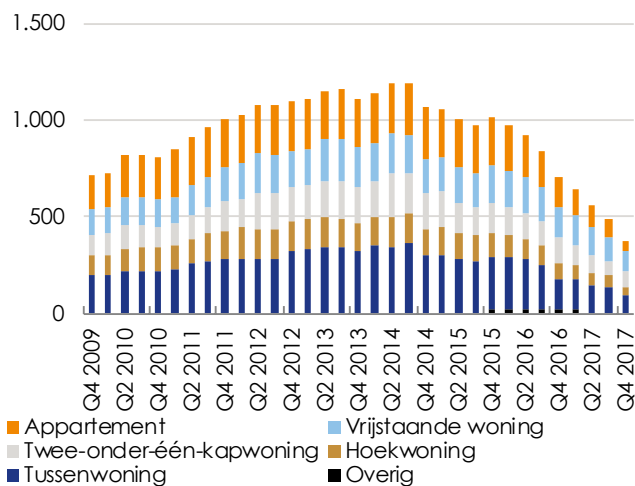
De markratio is in het vierde kwartaal verder toegenomen naar 168%. Deze verhouding geeft aan dat er sprake is van een verkopersmarkt. Voor potentiële kopers schiet het aanbod tekort en is de concurrentie groot waardoor ze in het nadeel zijn. In deze krappe markt is het bovendien nadelig dat het aanbod van nieuwbouwwoningen sinds het begin van 2017 aan het terugvallen is. Nieuw aanbod in de vorm van starterswoningen zou de markt weer in evenwicht kunnen brengen.

In Deventer is de snel dalende trend aan de aanbodzijde in het vierde kwartaal van 2017 wederom voortgezet. Per 1 januari 2018 staan nog 377 woningen te koop, dit is een afname van maar liefst 22% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Sinds de aanbodpiek halverwege 2014 heeft al een daling van 68% plaatsgevonden. Voornamelijk het aantal beschikbare appartementen neemt snel af, vergeleken met het voorgaande kwartaal is een afname van 40% geregistreerd. De aanleiding voor de totale aanboddaling ligt in een constant hoog aantal verkopen. In dit kwartaal zijn 423 woningen verkocht, wat een toename is van 8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De mediane verkooptijd van een woning lijkt te stabiliseren. In de afgelopen jaren is de lengte van deze periode fors afgenomen, maar al heel 2017 duurt dit rond de 60 dagen. Alleen vrijstaande woningen kennen een veel langere mediane looptijd, bij dit woningtype duurt het circa 133 dagen voordat de woning is verkocht.

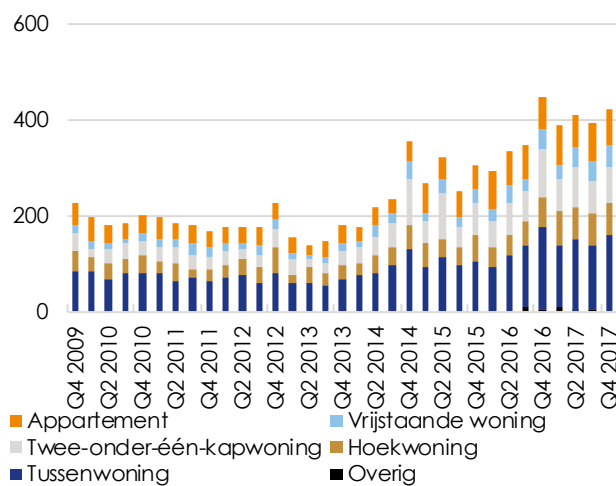
Vraag & aanbod

Aantal transacties
423 woningen

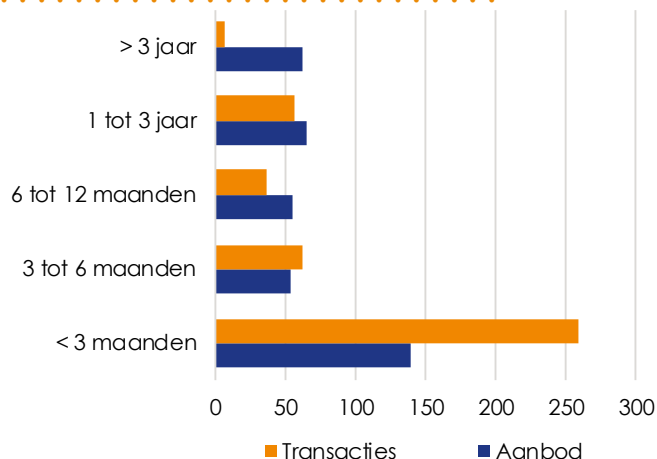
Aanbodverloop naar woningtype



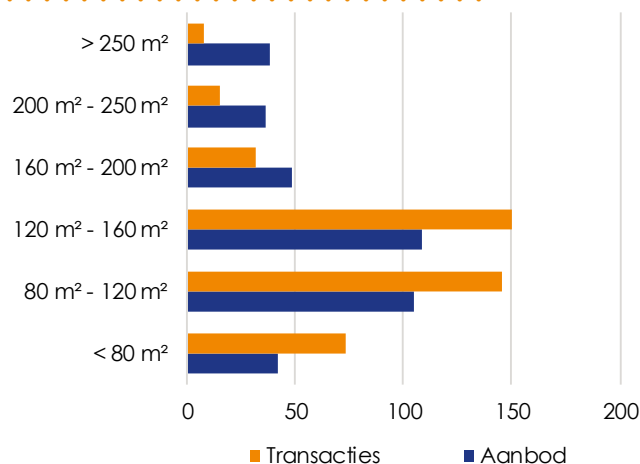
Transacties naar woningtype



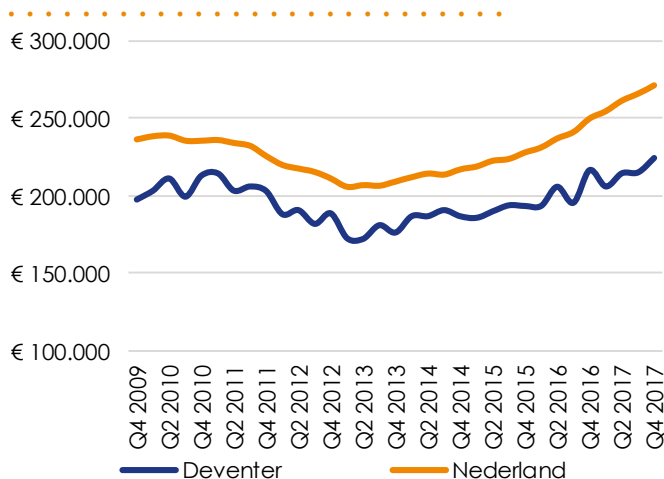
Looptijd aanbod/transacties



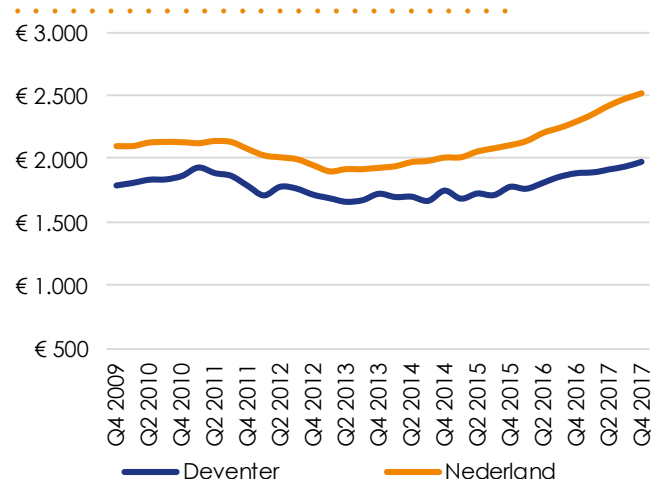
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

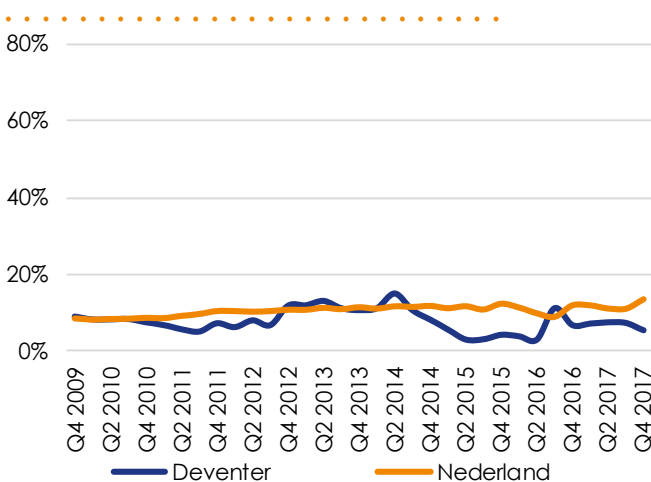


De toenemende druk op de woningmarkt van Deventer uit zich in een opwaartse beweging van het prijsniveau. In het vierde kwartaal bedraagt de mediane transactieprijs € 225.000. Per vierkante meter komt de mediane prijs uit op €1.974, een toename van 5% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit prijsniveau ligt ruim boven dat van voor de crisis, op het hoogste punt halverwege 2008 bedroeg de prijs per vierkante meter namelijk nog €1.850.

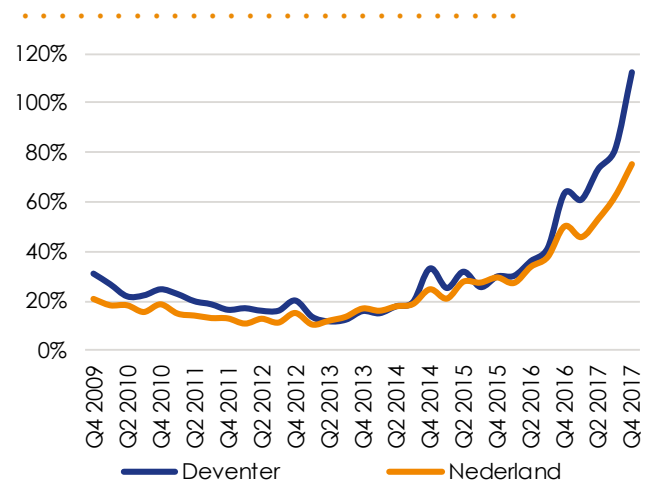
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



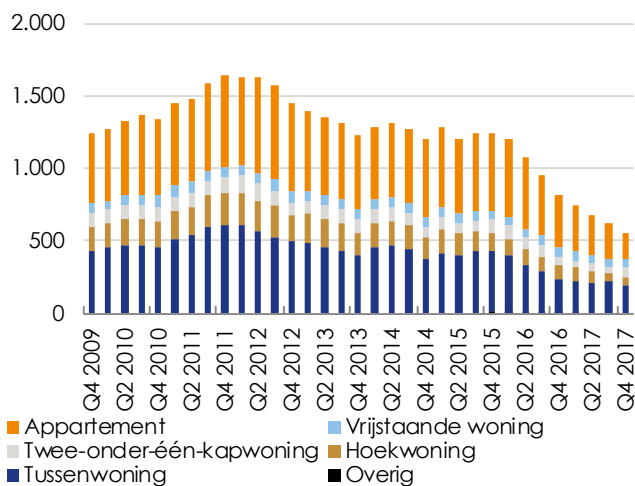
Als gevolg van de snelle afname van het beschikbare aanbod is de markratio in het vierde kwartaal explosief gestegen in Deventer. Deze verhouding tussen het aantal transacties en woningen in aanbod komt uit op 112%, wat betekent dat er in dit kwartaal meer woningen zijn verkocht dan dat er aan het eind in aanbod staan. Al sinds het eind van 2016 is er in de gemeente sprake van een krappe woningmarkt, maar nooit eerder kwam deze verhouding boven de 100% uit.

Het aanbod van woningen is in het vierde kwartaal met een derde afgenomen als gevolg van een toenemend aantal transacties. Het totale aanbod in Dordrecht bestaat aan het einde van 2017 uit 547 woningen. Op het hoogtepunt in 2011 stonden er nog 1.649 woningen te koop, bijna drie keer zo veel als nu. De markt van appartementen is in een sneller tempo aan het opdrogen, in een jaar tijd is het aanbod met meer dan de helft teruggelopen. Het aantal transacties van appartementen ligt dit kwartaal voor het eerst hoger dan het resterende aanbod van dit woningtype. Ook in andere segmenten van de Dordtse woningmarkt is sprake van krapte. De vraag naar hoekwoningen, tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen overtreft in deze gemeente het aanbod. Voor potentiële woningkopers van vrijstaande woningen is de marktsituatie nog een stuk ruimer, in het vierde kwartaal zijn maar 16 woningen in dit luxere segment verkocht. Het beschikbaar aanbod van vrijstaande woningen is dit kwartaal zelfs toegenomen met 16% ten opzichte van een kwartaal eerder.

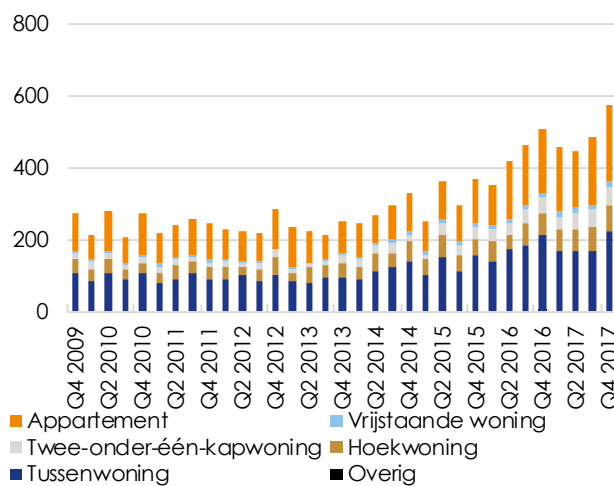
Vraag & aanbod

Aantal transacties
574 woningen

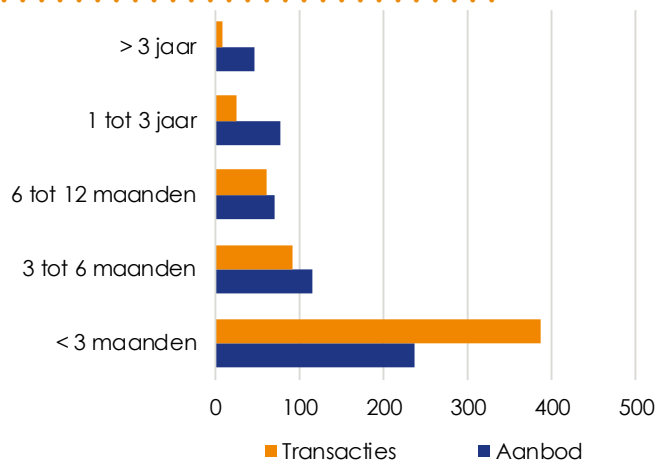
Aanbodverloop naar woningtype



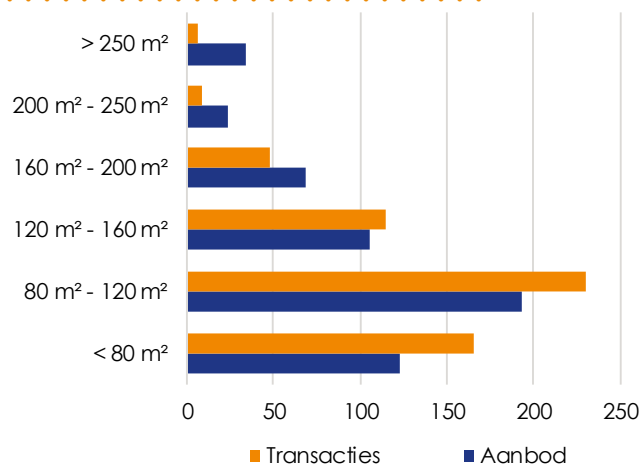
Transacties naar woningtype



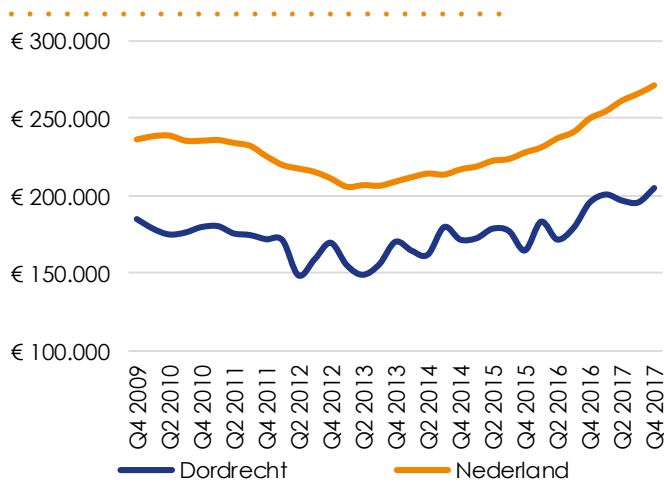
Looptijd aanbod/transacties



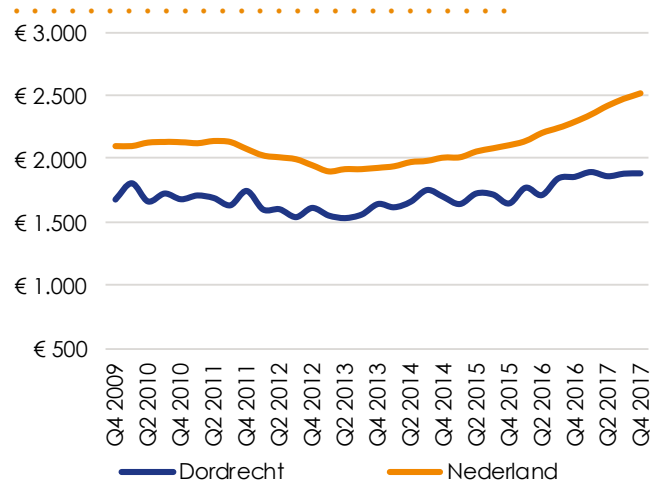
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

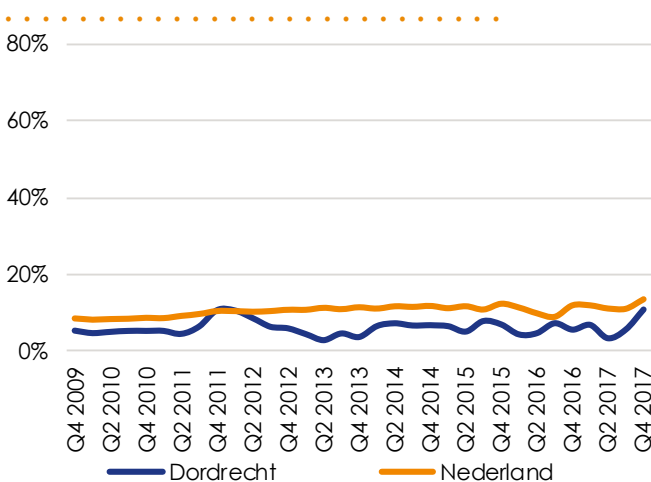


Met een mediane transactieprijs van € 205.500 ligt het prijsniveau van Dordrecht nog € 65.500 onder het landelijk niveau. Met een groeipercentage van 5% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 is door de huidige marktomstandigheden wel een opwaartse trend zichtbaar. De mediane vierkante meterprijs neemt in een beperkter tempo toe, in een jaar is de waarde met 1,5% toegenomen.

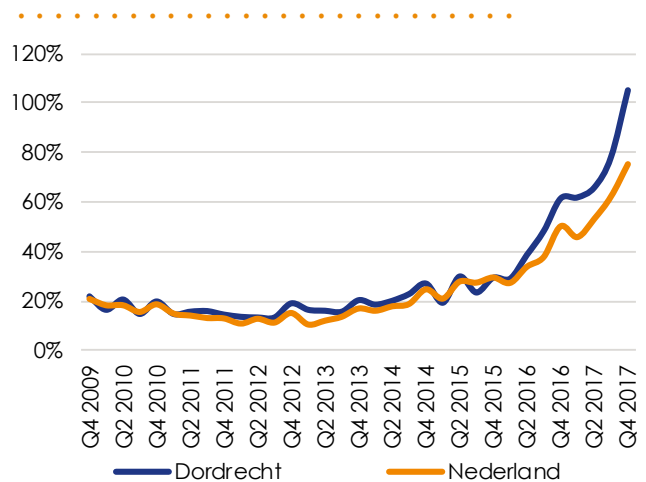
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



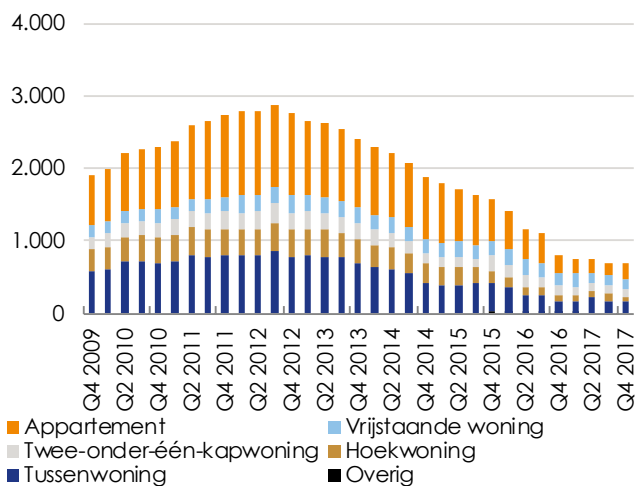
De verhouding tussen het beschikbare aanbod en het aantal transacties in een kwartaal geeft een beeld van de marktverhoudingen in een woningmarkt. In Dordrecht is deze markratio dit kwartaal voor het eerst boven de 100% uitgekomen, op 105% om precies te zijn. De woningmarkt in Dordrecht kan dan ook getypeerd worden als een schaarse markt. Woningzoekers ondervinden problemen door het beperkte aanbod en zijn hierdoor genoodzaakt om genoeg te nemen met een woning die niet aan al hun woonwensen voldoet.

In Eindhoven zijn de afgelopen jaren veel woningen aan de voorraad toegevoegd als gevolg van transformaties uit kantoren. Buiten de Randstad is het na Arnhem de meest transformerende gemeente. Ondanks deze toevoegingen is het beschikbare aanbod snel aan het teruglopen. Waren er in het derde kwartaal van 2012 nog bijna 2.900 woning beschikbaar voor verkoop, dit kwartaal bestaat het aanbod nog maar uit 681 woningen. Het aanbod is daarmee met driekwart afgenomen. Tegelijkertijd neemt het aantal transacties dit kwartaal met bijna een tiende toe. Deze combinatie van factoren leidt in het vierde kwartaal dan ook tot zeer krappe marktomstandigheden, waar met name potentiële kopers van tussenwoningen de dupe van zijn. Het grote aantal transacties geeft aan dat dit segment zeer gewild is in Eindhoven, het beschikbare aanbod schiet echter tekort bij de grote vraag.

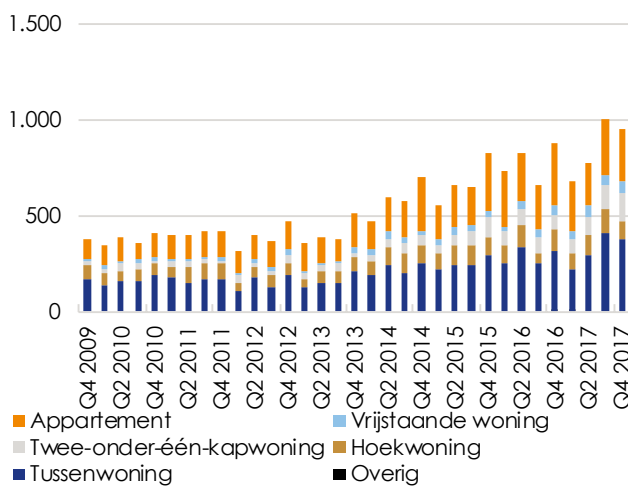
Vraag & aanbod

Aantal transacties
956 woningen

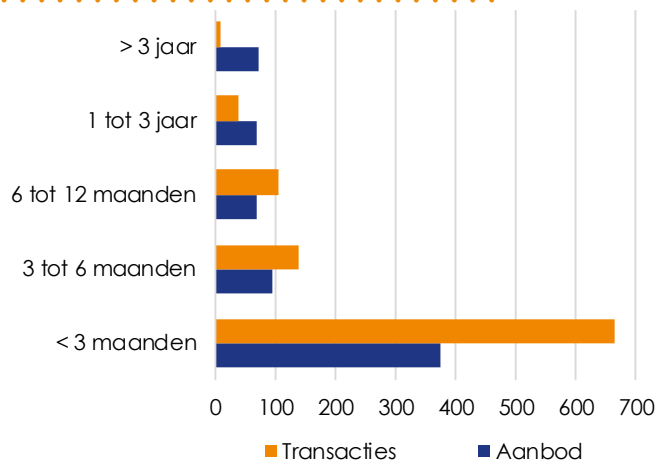
Aanbodverloop naar woningtype



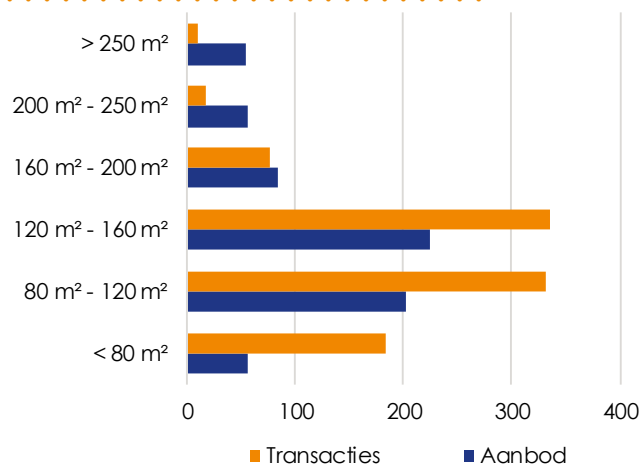
Transacties naar woningtype



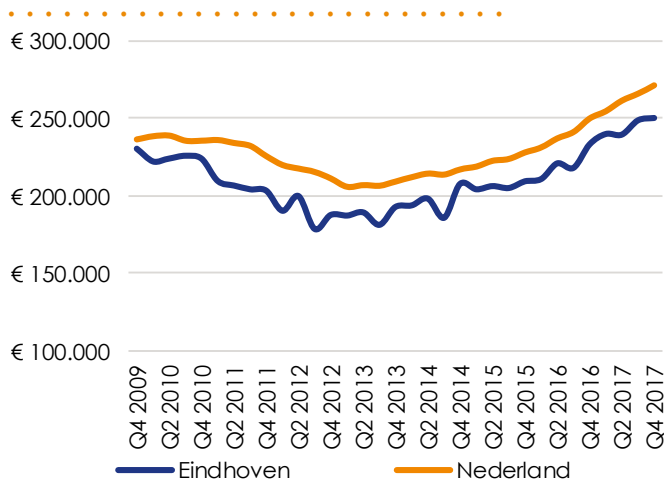
Looptijd aanbod/transacties



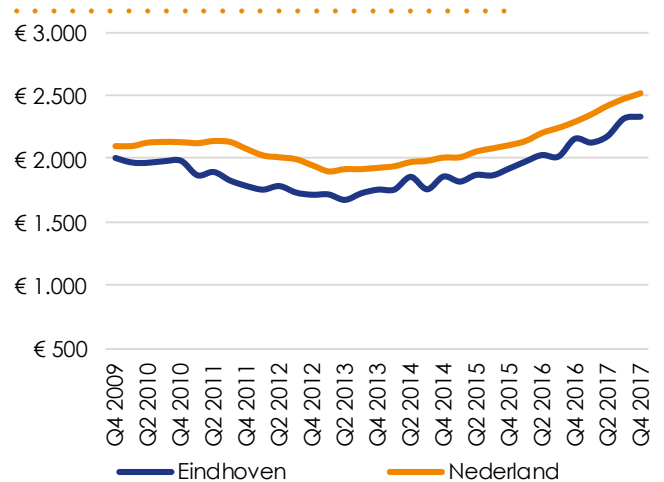
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

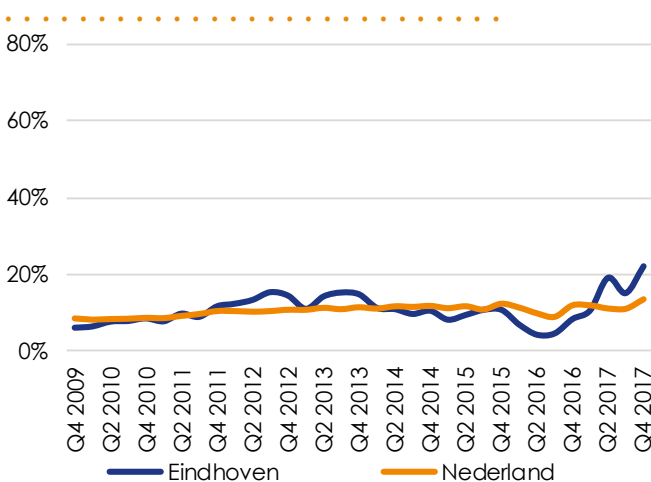


De situatie op de Eindhovense woningmarkt werkt door in de prijzen. In een jaar tijd is de mediane transactieprijs met meer dan 7% toegenomen. Ook hier zien we het tekort aan tussenwoningen terug, kopers zijn bereid meer te betalen om toch een woning in dit segment te bemachtigen. Per vierkante meter bedraagt de mediane verkoopprijs € 2.350, een toename van bijna € 200 ten opzichte van een jaar geleden.

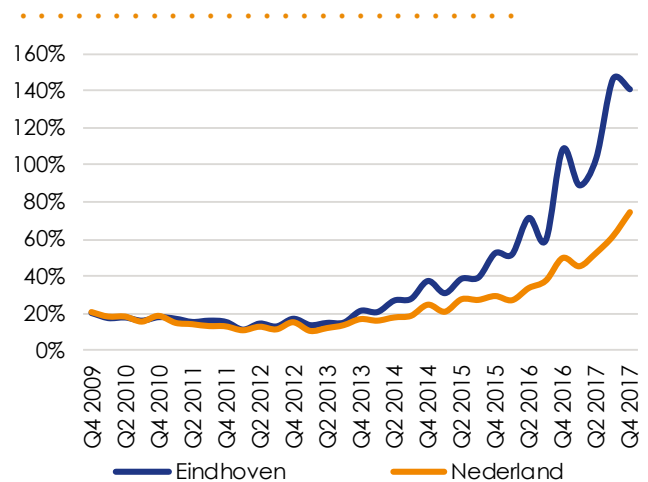
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



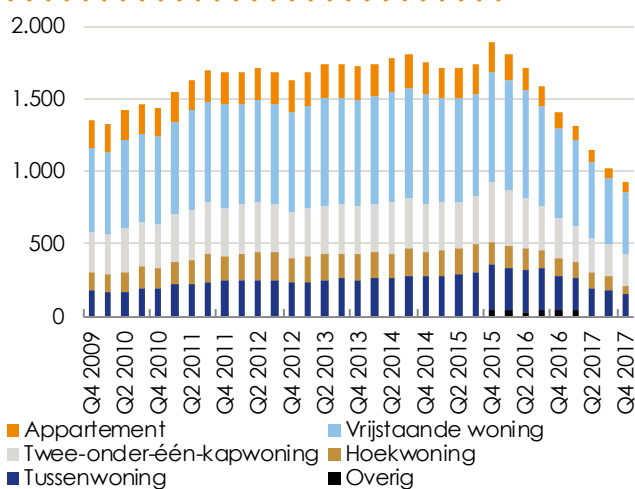
De eerder genoemde marktomstandigheden hebben hun impact op de markratio. In het vierde kwartaal is deze ratio 140%, een lichte daling sinds het derde kwartaal. Alsnog duidt deze verhouding tussen het aanbod en de transacties op een zeer krappe markt. In het landelijk beeld komt een ruimere woningmarkt naar voren dan die in Eindhoven.

Het woningaanbod in Emmen is in het vierde kwartaal met een derde afgenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. Het aanbod van hoekwoningen is het sterkst afgenomen, meer dan de helft minder dan een jaar geleden. De markt voor hoekwoningen is om die reden steeds krapper aan het worden voor woningzoekers van dit woningtype. Op 31 december 2017 bestaat het totale aanbod uit 924 koopwoningen. Dit is nog minder dan de helft van het aanbod dat beschikbaar was op het hoogtepunt van de afgelopen jaren, in het vierde kwartaal van 2015 stonden namelijk 1.894 woningen te koop in Assen. Het hoge opnameniveau door kooptransacties van de afgelopen twee jaar is derhalve de verklaring voor het afnemende aanbod. Het aantal transacties is in het vierde kwartaal nagenoeg gelijk gebleven met vorig jaar, in de onderlinge verdeling van woningtypen zijn de transacties van hoekwoningen toegenomen en van appartementen afgenomen.

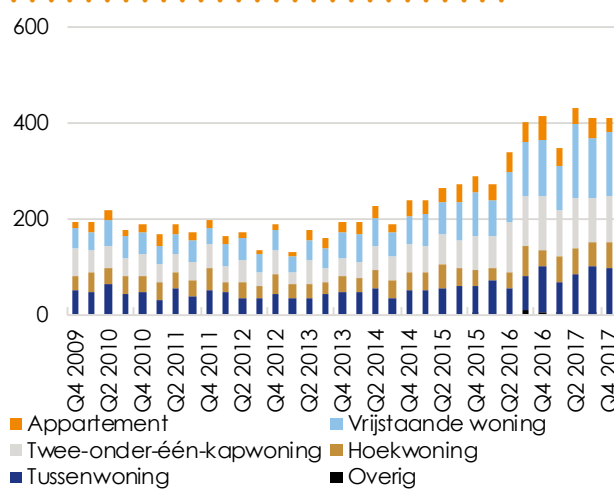
Vraag & aanbod

Aantal transacties
408 woningen

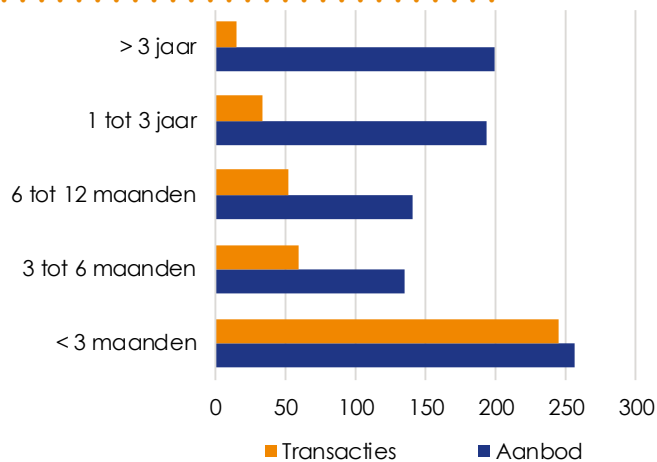
Aanbodverloop naar woningtype



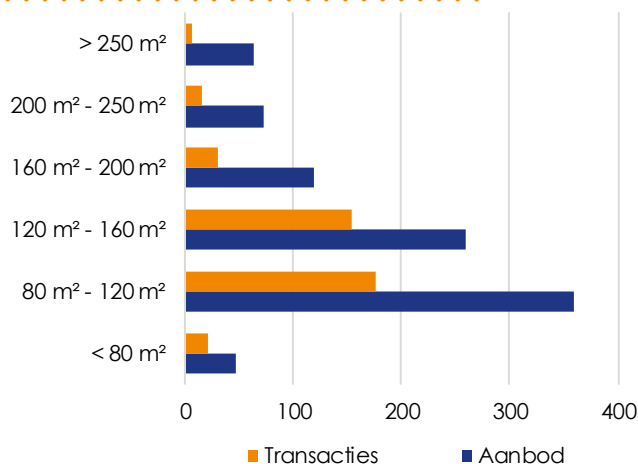
Transacties naar woningtype



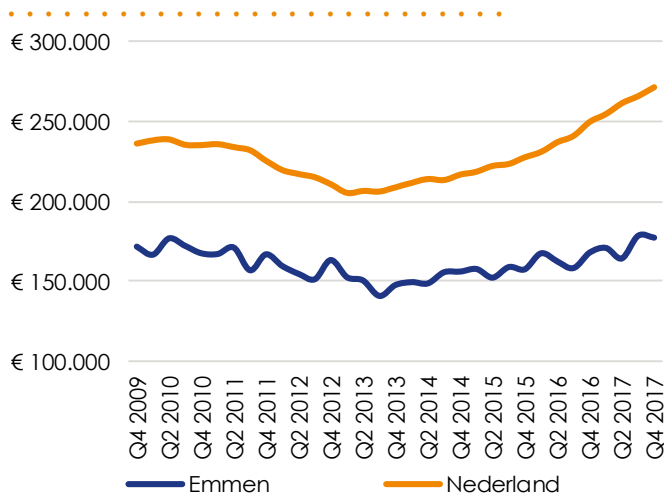
Looptijd aanbod/transacties



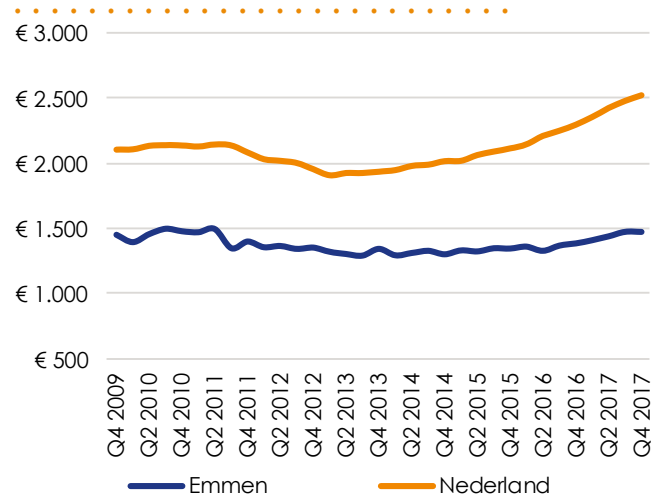
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

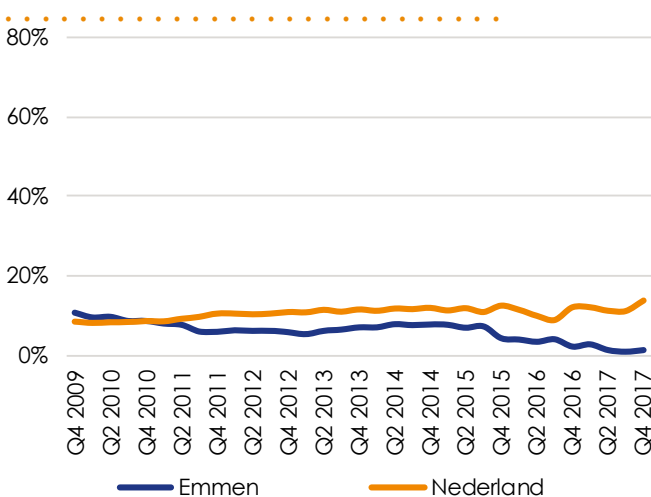


Ondanks de iets krappere wordende marktomstandigheden is in Emmen nog steeds sprake van evenwicht op de woningmarkt. De mediane vierkante meterprijs is in het vierde kwartaal gestabiliseerd op een niveau van € 1.450. Dit is een trendbreuk aangezien de prijzen doorlopend aan het stijgen waren sinds het derde kwartaal van 2016. Door de samenstelling van verkochte woningtypen is de mediane transactieprijs licht afgenomen sinds het derde kwartaal, met nog geen procent.

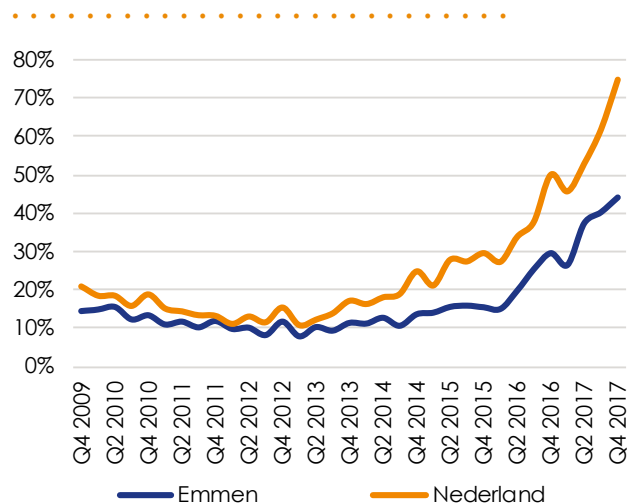
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



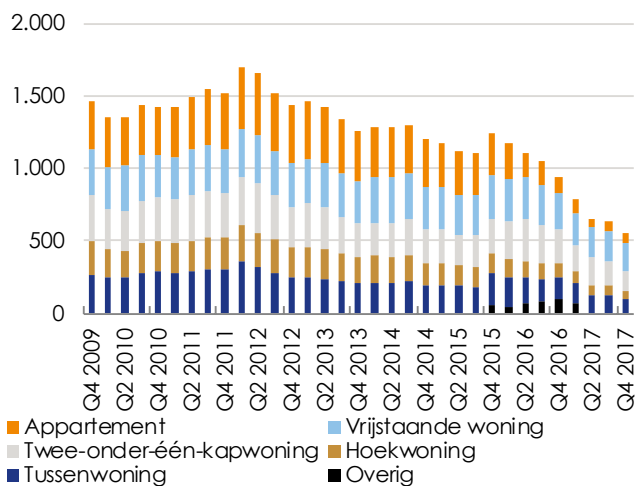
De krappere wordende woningmarkt in Emmen komt tot uiting in een toenemende markratio dit kwartaal. De ratio komt uit op een niveau van 44%, in het derde kwartaal was dit nog 40%. In vergelijking met het landelijk gemiddelde van de ratio is er in Emmen nog sprake van een evenwichtige markt, aan het eind van elk kwartaal staan er nog meer dan dubbel zo veel woningen in het aanbod dan dat er in dat kwartaal verkocht zijn.

In het vierde kwartaal is het aantal te koop staande woningen in Enschede wederom afgenomen. Per 1 januari 2018 staan nog 556 woningen in aanbod, het laagste aantal sinds de start van deze meting in 2008. Ten opzichte van een jaar geleden is dit een afname van 41%. De sterkste daling heeft bij het aanbod van hoekwoningen plaatsgevonden, dit is in een jaar bijna gehalveerd. De aanleiding voor de daling ligt in het constant hoge opnamevolume, zo zijn er in het vierde kwartaal 444 woningen verkocht. Dit is ruim lager dan het transactierecord uit het vierde kwartaal van 2016, maar ligt in de lijn van het gestabiliseerde aantal verkopen. Dit aantal is in de afgelopen twee jaar namelijk redelijk stabiel gebleven tussen de 400 en 440 per kwartaal, de enige uitschieter is het laatste kwartaal van 2016 geweest. Het constant afnemende aanbod in combinatie met de aanhoudende vraag zorgt dat de druk op de woningmarkt in Enschede toe neemt. Sinds het eind van 2016 is er sprake van een verkopersmarkt en sindsdien is deze alleen maar krappere geworden.

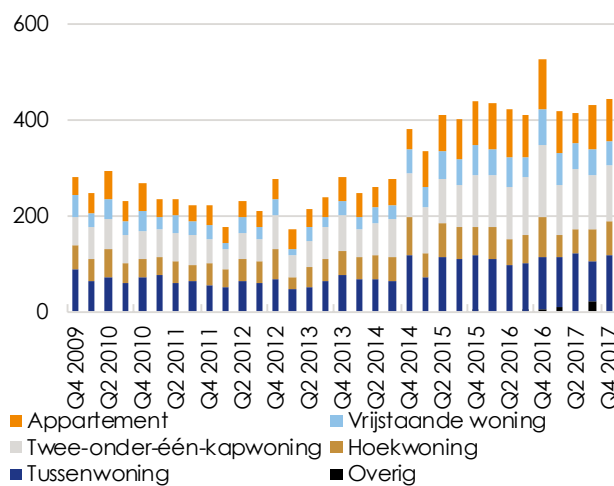
Vraag & aanbod

Aantal transacties
444 woningen

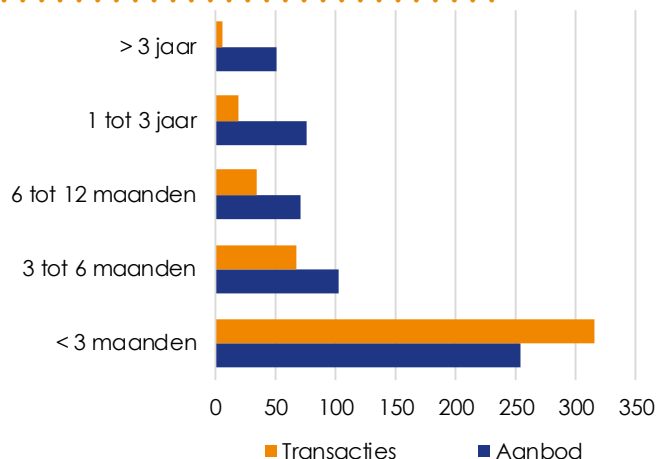
Aanbodverloop naar woningtype



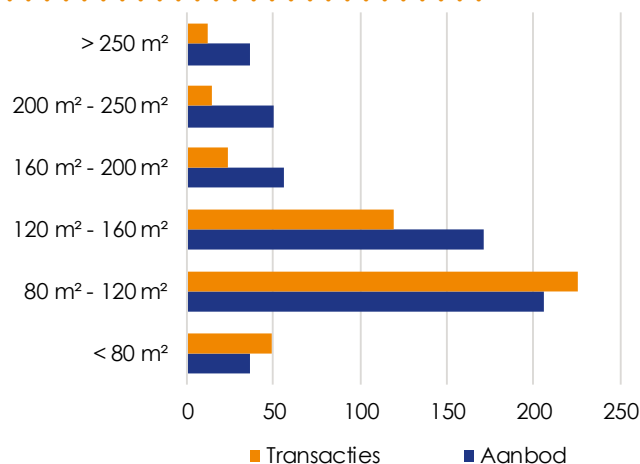
Transacties naar woningtype



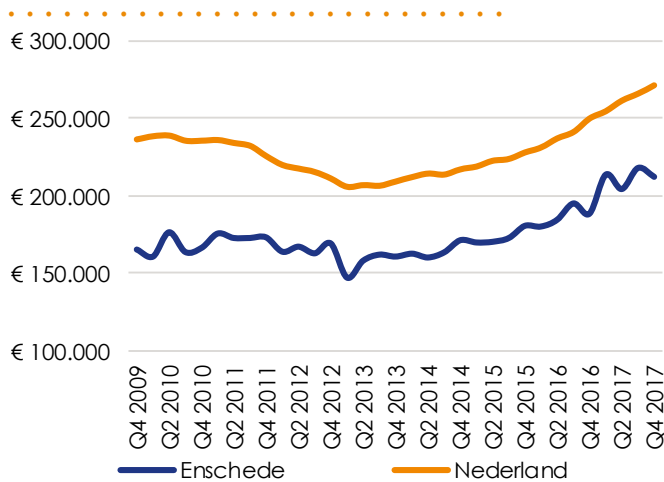
Looptijd aanbod/transacties



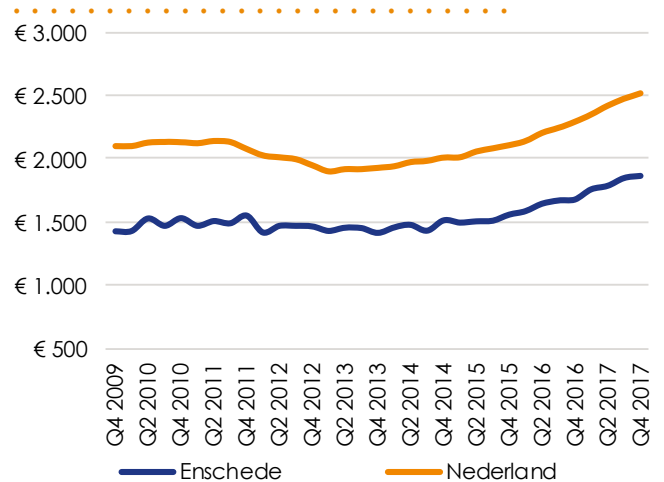
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

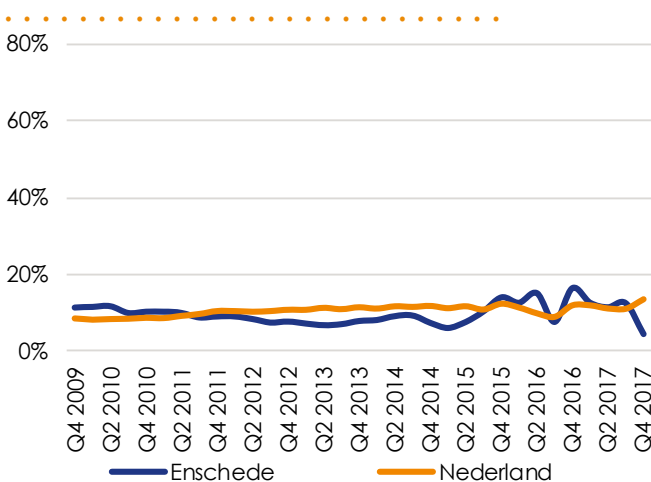


Het prijsniveau neemt gestaag toe in Enschede, de mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal circa 13% hoger dan een jaar hiervoor. Wanneer naar de prijs per vierkante meter wordt gekeken betreft dit een toename van 11%, waardoor de mediane meterprijs € 1.875 bedraagt. Vergeleken met het voorgaande kwartaal is dit slechts een stijging van 1%.

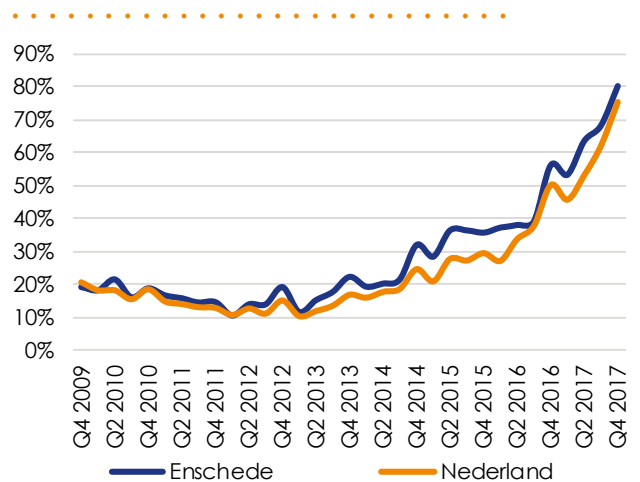
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



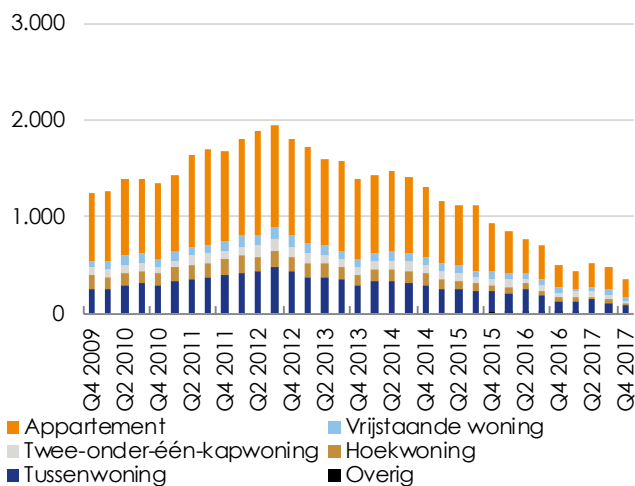
Als gevolg van het snel afnemende aantal voor verkoop beschikbare woningen is de marktratio in Enschede historisch hoog. Deze verhouding tussen het aantal verkopen dit kwartaal en het aanbod aan het eind van het kwartaal is 80%, oftewel er is sprake van een krappe woningmarkt. Vooral bij de kleinere woningen, onder de 120 m², wordt een zeer hoge marktdruk geregistreerd. Het blijft derhalve van belang dat er voldoende nieuwbouw aan het aanbod wordt toegevoegd, zodat de woningmarkt in de gemeente voor alle consumenten toegankelijk blijft.

In de gemeente Groningen is de woningmarkt in het vierde kwartaal nog krappere aan het worden. Het al beperkt beschikbare aanbod is nog verder afgenomen, met 30% ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Vooral middelgrote- en grote woningen zijn nog amper beschikbaar. Na de starters lijken nu ook de gezinnen de dupe te worden van de huidige woningmarkt in Groningen. Het teruglopende aanbod heeft ook zijn weerslag op de transacties, ten opzichte van het hetzelfde kwartaal vorig jaar is een afname van 8% geregistreerd. De afname wordt geheel veroorzaakt door een lager transactieniveau van tussenwoningen en hoekwoningen. Van appartementen zijn dit kwartaal exact evenveel verkocht als in het vorige kwartaal. Het afnemende aanbod wordt niet voldoende gecompenseerd door toevoegingen uit de nieuwbouw, slechts 7% van het beschikbare aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. In het tweede kwartaal van 2017 bestond nog 12% van het aanbod uit nieuwe woningen.

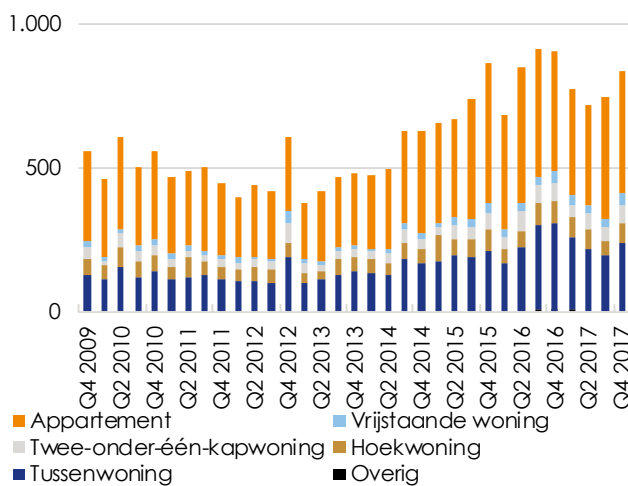
Vraag & aanbod

Aantal transacties
834 woningen

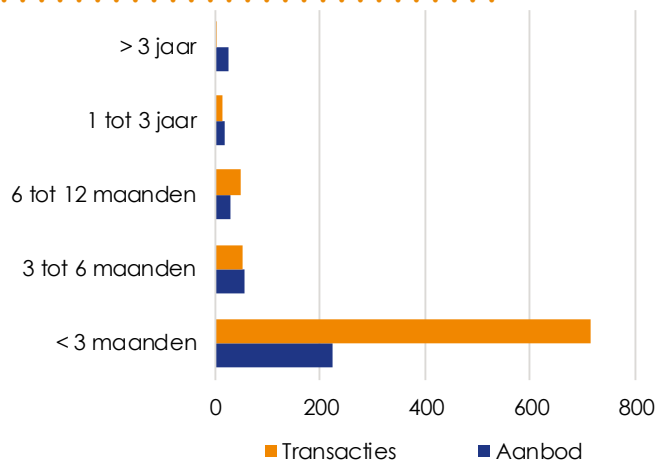
Aanbodverloop naar woningtype



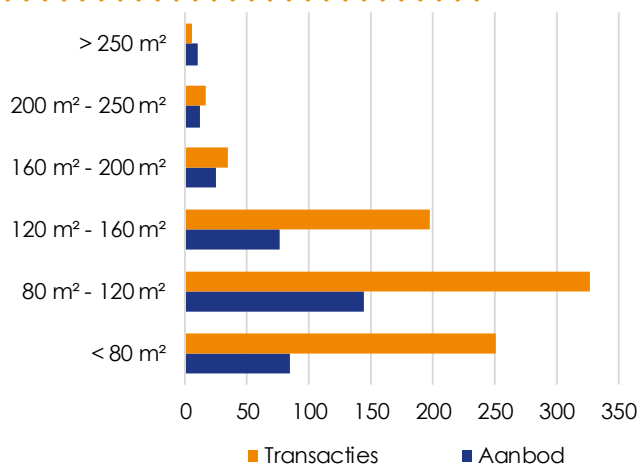
Transacties naar woningtype



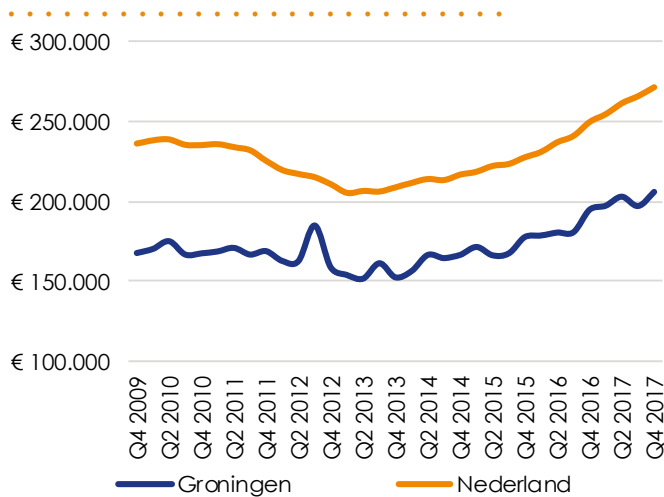
Looptijd aanbod/transacties



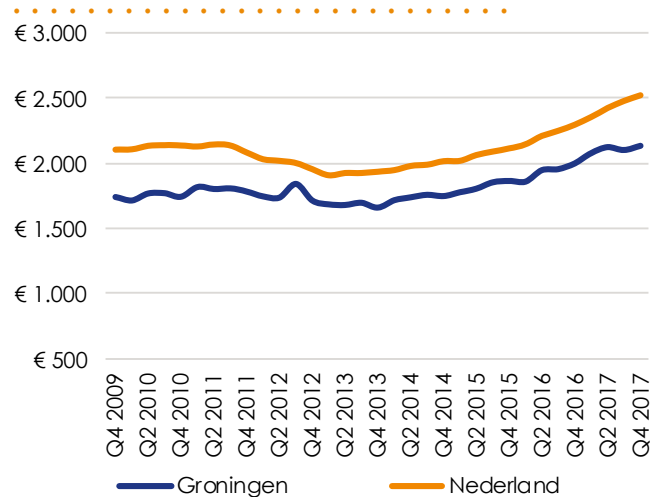
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



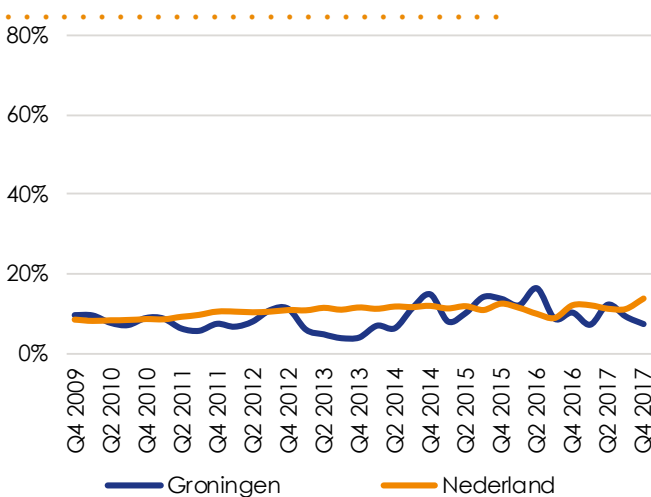
Transactieprijs per m²



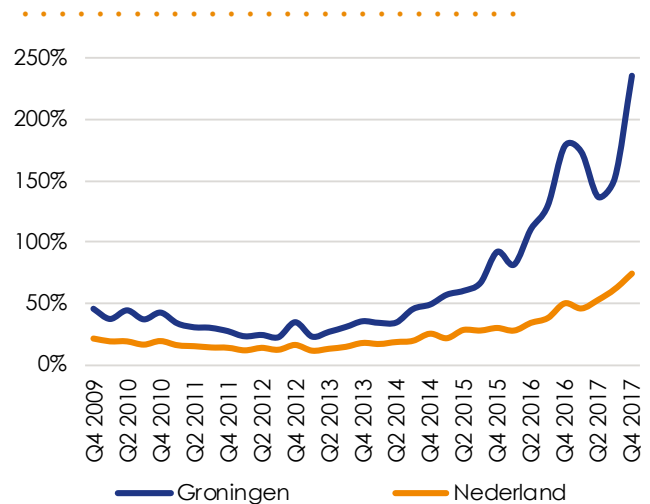
De sterk toegenomen krapte op de Groninger woningmarkt werkt beperkt door in de prijzen. De mediane vierkante meterprijs is ten opzichte van het voorgaande kwartaal met nog geen 2% toegenomen. Door de samenstelling van de verkochte woningen is de mediane transactieprijs in een iets hoger tempo toegenomen naar € 205.750. Ondanks de krappe marktomstandigheden ligt de mediane prijs in Groningen nog € 65.000 onder het landelijk gemiddelde.

Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Markratio



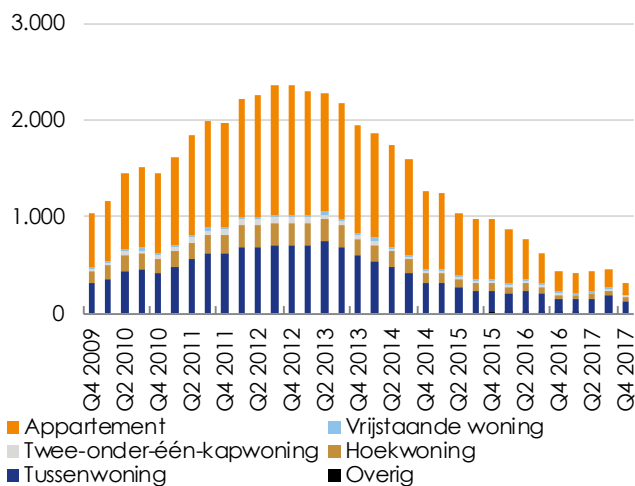
Met een markratio van 236% kent Groningen een zeer krappe woningmarkt. Het aantal transacties in een kwartaal overtreft meer dan twee maal het aanbod aan het einde van het kwartaal. De positie van de verkopers in deze gemeente is door de schaarste dan ook erg sterk. Naar verwachting gaat de krappe markt in Groningen op termijn een nog verdere toename van het prijsniveau betekenen voor alle woningtypen.

Het aantal transacties in het vierde kwartaal laten in Haarlem een opvallende stijging zien. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn 51% meer transacties gepleegd. Over de gehele linie van woningtypen is een stijging zichtbaar dit kwartaal, met name het aantal gekochte hoekwoningen is in Haarlem meer dan verdubbeld. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2016 is de totale transactiegroei met 5% echter minder opvallend. Het groeiende aantal transacties heeft geleid tot een sterke afname van het beschikbare woningaanbod. In het vierde kwartaal stonden 308 woningen te koop, ongeveer 30% minder dan in het derde kwartaal. Behalve een kleine toename van het aanbod van vrijstaande woningen is van alle woningtypen een beperkter aanbod beschikbaar dan in het voorgaande kwartaal. De Haarlemse woningmarkt kan dan ook zeer krap genoemd worden voor woningzoekers.

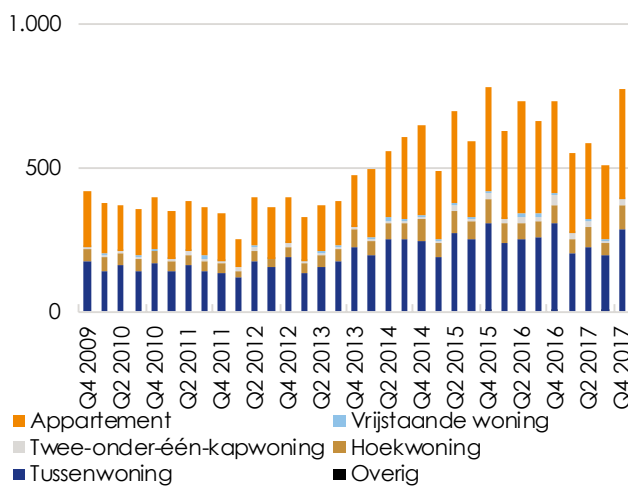
Vraag & aanbod

Aantal transacties
774 woningen

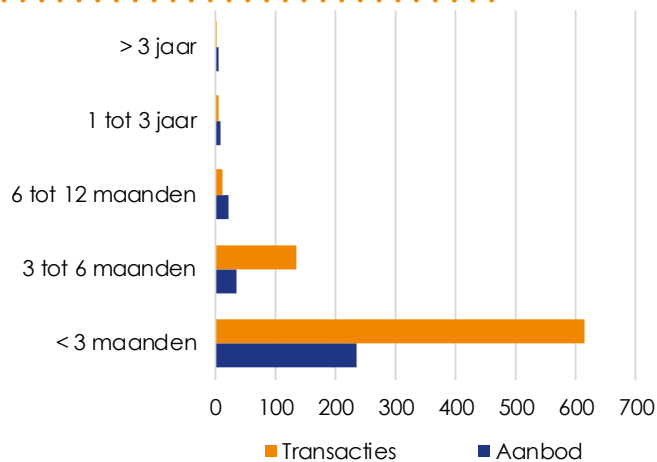
Aanbodverloop naar woningtype



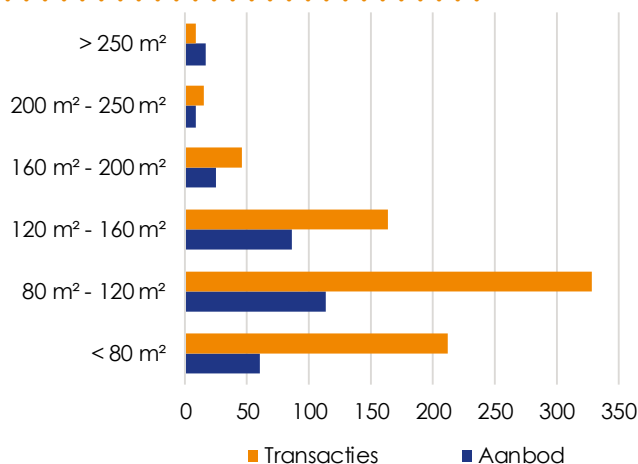
Transacties naar woningtype



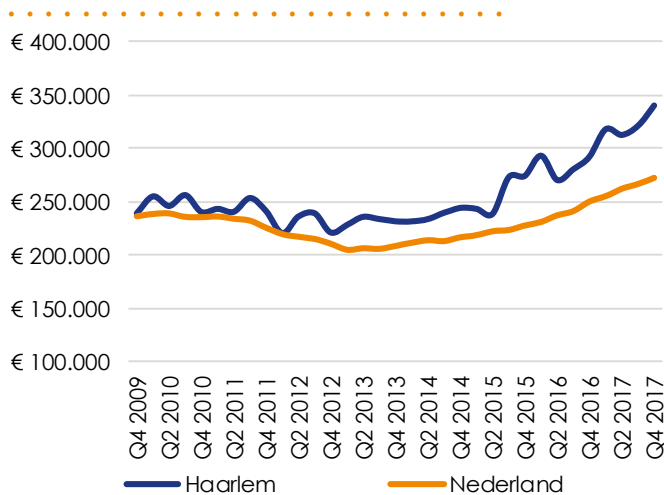
Looptijd aanbod/transacties



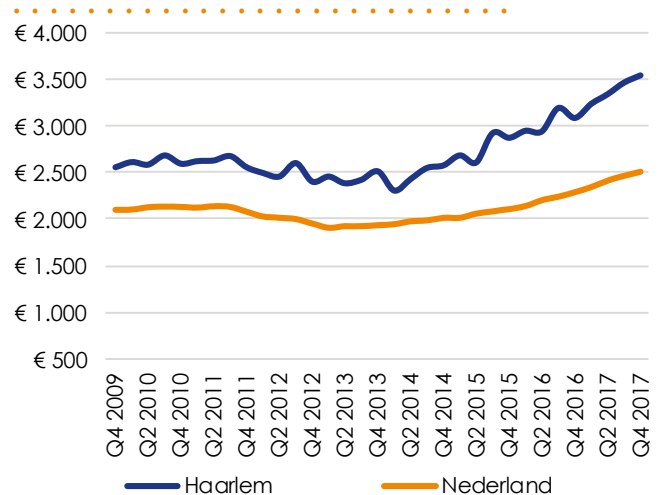
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

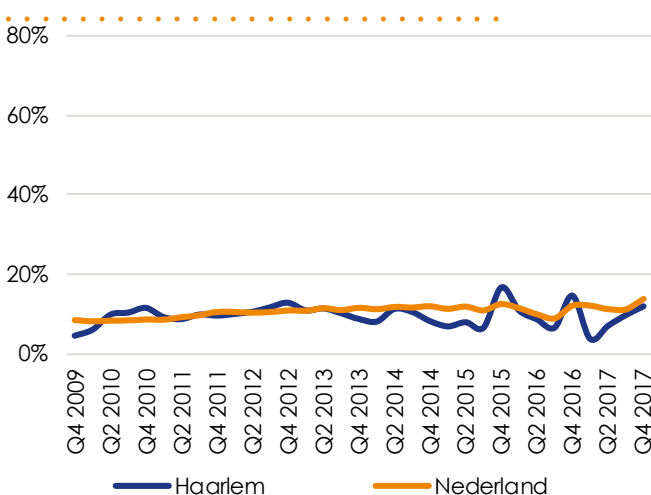


De bestaande huizenbezitters in Haarlem profiteren daarentegen sterk van de toenemende vraag en het afnemende aanbod. De mediane verkoopprijs is met 6% weer verder toegenomen, deze prijs komt in het vierde kwartaal uit op € 339.500. De meterprijs kent een iets gematigdere groei met 2,3% ten opzichte van het derde kwartaal. De 774 transacties in het vierde kwartaal hadden een mediane meterprijs van € 3.550.

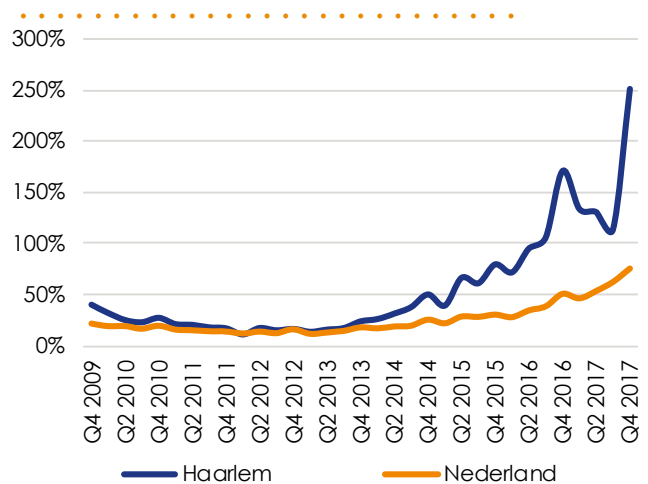
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



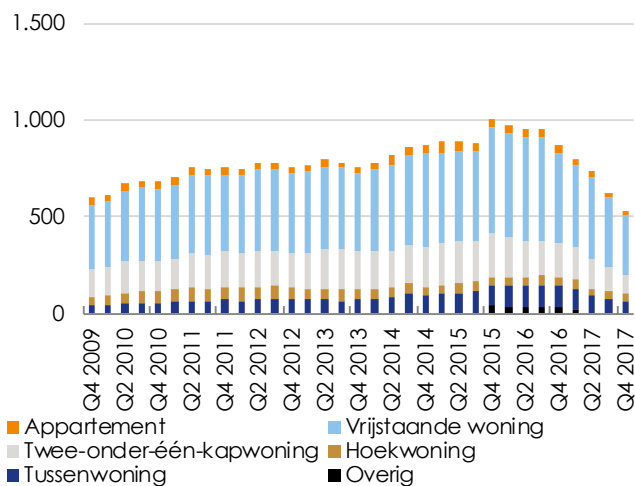
Uit het voorgaande blijkt al de zeer krappe marktsituatie in de Haarlemse woningvoorraad. Deels veroorzaakt door de verhuizingen vanuit Amsterdam waar de situatie voor woningkopers nog krappere is. Bijna een vijfde van de huishoudens die naar Haarlem verhuizen zijn afkomstig uit Amsterdam. Haarlem bekleedt met een markratio van 251% de derde plek in Nederland, na Utrecht en Rijswijk. In de eerste drie kwartalen van 2017 was nog sprake van een dalende markratio en dus gezondere verhoudingen, in het vierde kwartaal is de ratio echter weer sterk toegenomen.

Na de opwaartse tendens van het beschikbare aanbod van woningen tot het vierde kwartaal van 2015, is vanaf begin 2016 een sterke afname zichtbaar. In het vierde kwartaal van 2017 is een voorlopig laagtepunt bereikt met 527 woningen in het aanbod. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 is dit een afname van 48%. In het afgelopen jaar is met name het ruime aanbod van twee-onder-één-kapwoningen met bijna de helft afgenomen. Veruit het meest beschikbare woningtype zijn de vrijstaande woningen, per 1 januari 2018 stonden er 312 woningen van dit type in de verkoop. Woningzoekenden in deze categorie hebben dus ruime keus in deze kopersmarkt. Dat kopers deze ruimte benutten zien we in een toenemend aantal transacties (16% op jaarbasis) en een teruglopende mediane vierkante meterprijs (-4% op jaarbasis). Kopers lijken dus onderhandelingsruimte te hebben in dit deel van de markt.

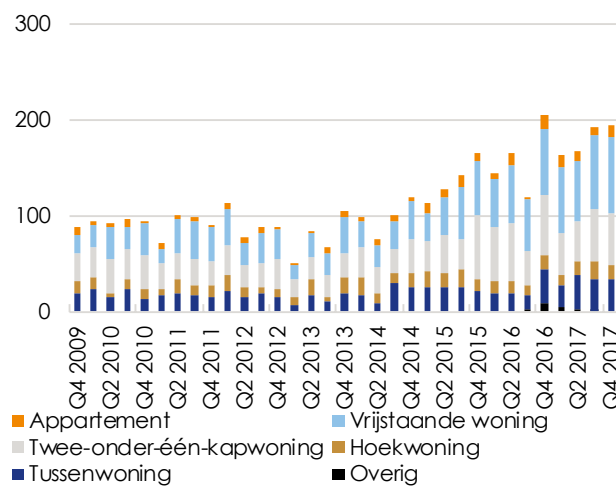
Vraag & aanbod

Aantal transacties
195 woningen

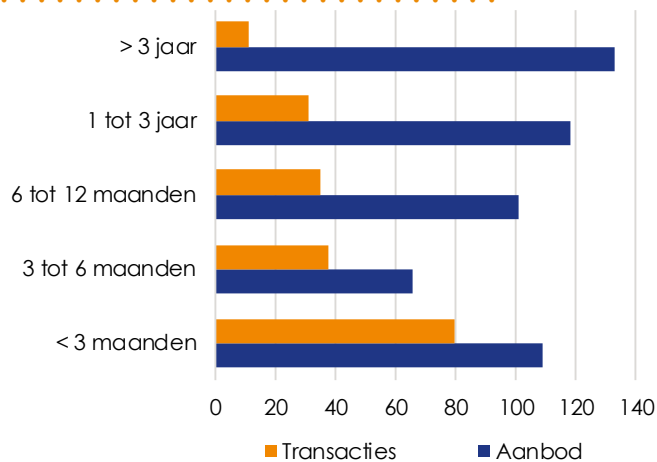
Aanbodverloop naar woningtype



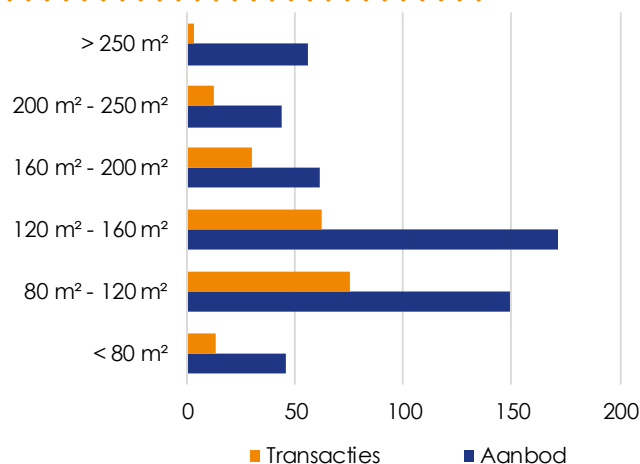
Transacties naar woningtype



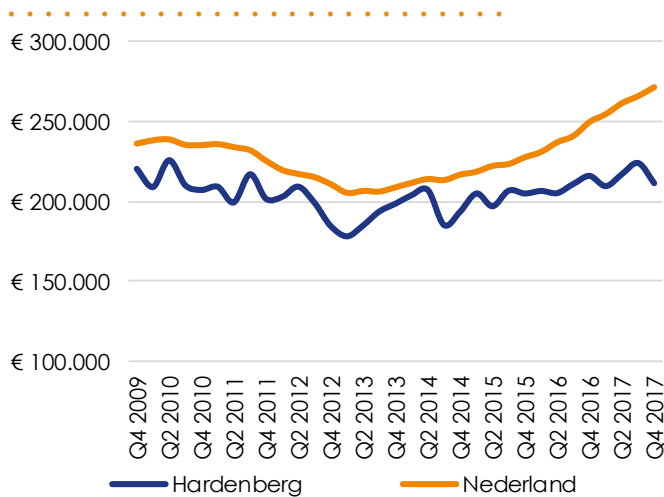
Looptijd aanbod/transacties



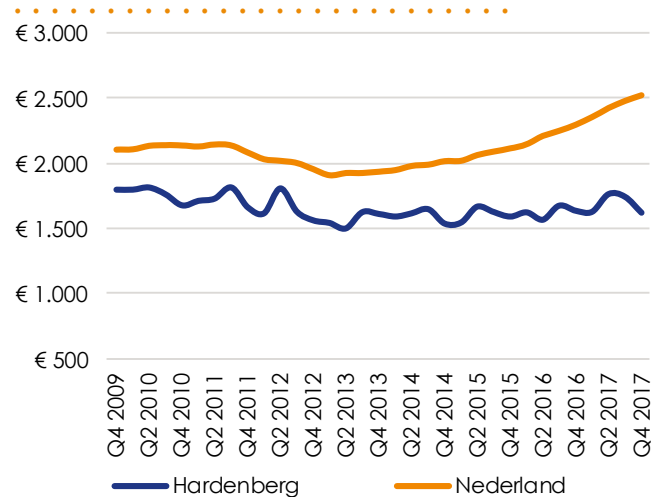
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

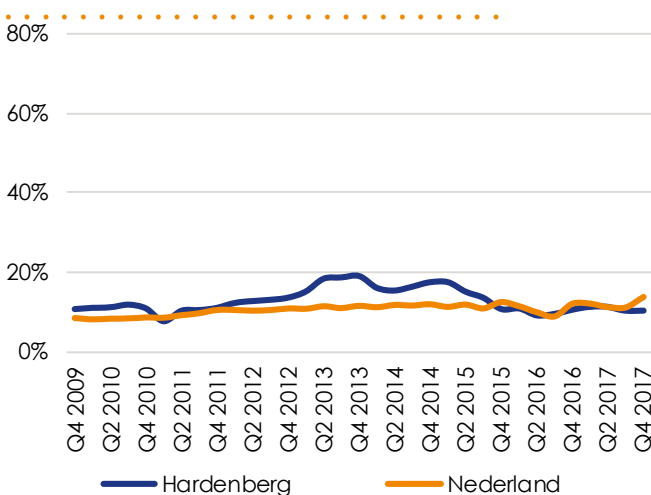


Het afnemen van het beschikbare woningaanbod in Hardenberg heeft nog geen opwaarts effect op de prijzen. In het vierde kwartaal is juist een daling zichtbaar in de mediane vierkante meterprijs van de gecombineerde woningtypen. Ten opzichte van het derde kwartaal zakt de prijs met 7% naar € 1.625 per m². De mediane transactieprijs komt in het vierde kwartaal uit op € 211.500, een afname van meer dan 2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016. In de stad Hardenberg vertonen meerdere woningtypen dit kwartaal wel een opwaarts prijsbeeld, met vrijstaande woningen voorop.

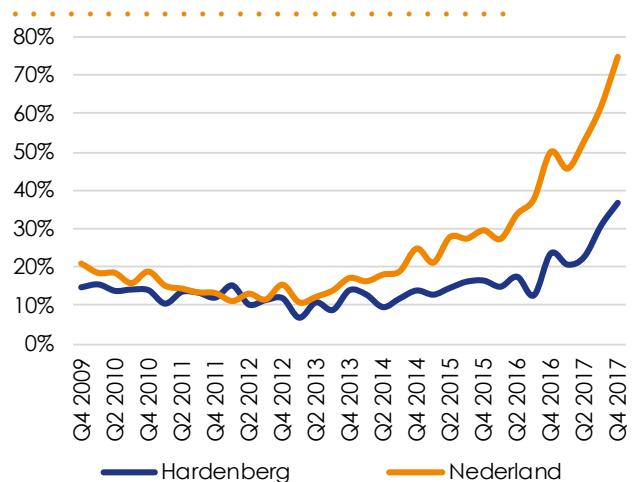
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



De marktsituatie in Hardenberg lijkt zich richting een evenwicht te bewegen, de markratio is toegenomen naar 37%. Echter is de markt van appartementen en twee-onder-één-kapwoningen reeds krap te noemen, dit wordt veroorzaakt door het zeer beperkte aanbod van deze woningtypen. Zo staan in het vierde kwartaal slechts 21 woningen te koop, op het hoogtepunt in het eerste kwartaal van 2015 waren dit er nog 54.

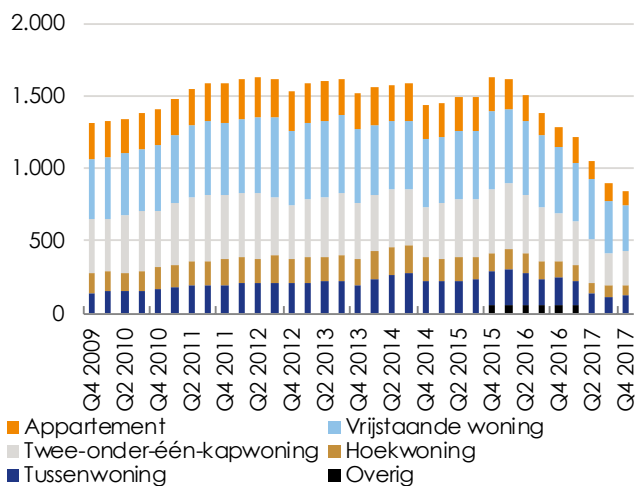
Hengelo, Hof van Twente en Borne

In het vierde kwartaal is een recordaantal verkopen geregistreerd in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne. Voor het eerst sinds de start van deze meting in 2008 zijn er meer dan 500 woningen verkocht in een kwartaal. Het merendeel van de in totaal 503 verkopen heeft in Hengelo (323) plaatsgevonden, dit aantal is in Hof van Twente (99) en Borne (81) beduidend lager. Het hoge opnamevolume heeft geresulteerd in een verdere aanboddaling, ten opzichte van het voorgaande kwartaal heeft een afname van 7% plaatsgevonden. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is reeds gehalveerd te opzichte van de aanbodpiek aan het eind van 2015. Opvallend is dat er dit kwartaal in Borne geen aanboddaling heeft plaatsgevonden. De oorzaak hiervoor ligt niet in een gebrek aan verkopen, maar komt voort uit het in aanbod komen van verschillende nieuwbouwprojecten in de wijk Bornsche Maten.

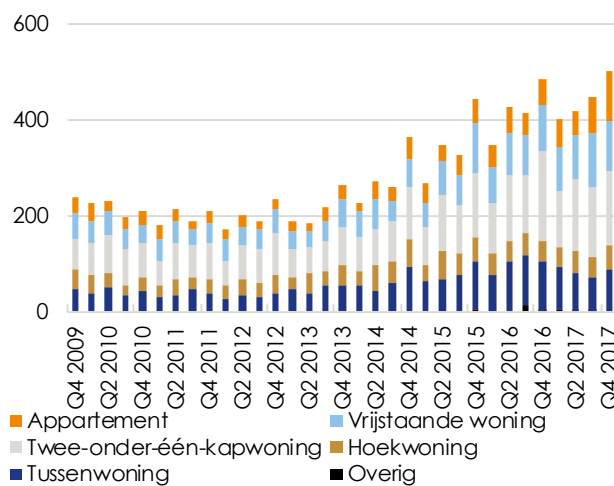
Vraag & aanbod

Aantal transacties
503 woningen

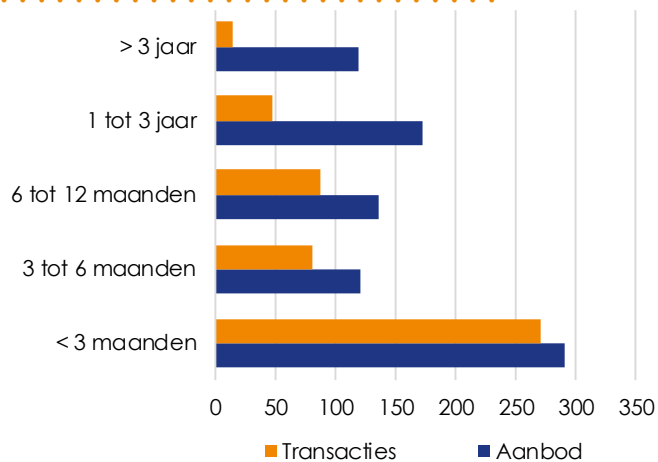
Aanbodverloop naar woningtype



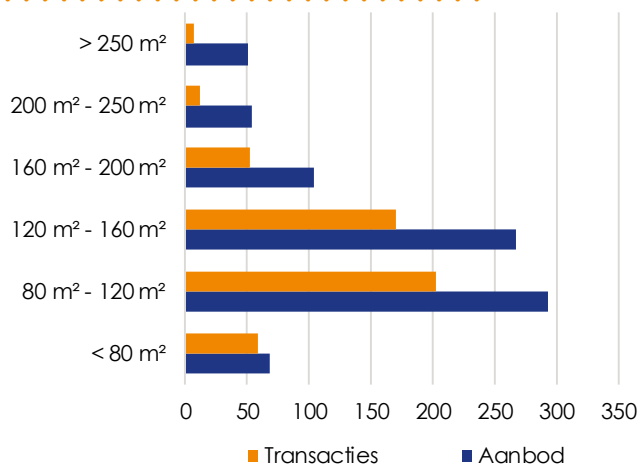
Transacties naar woningtype



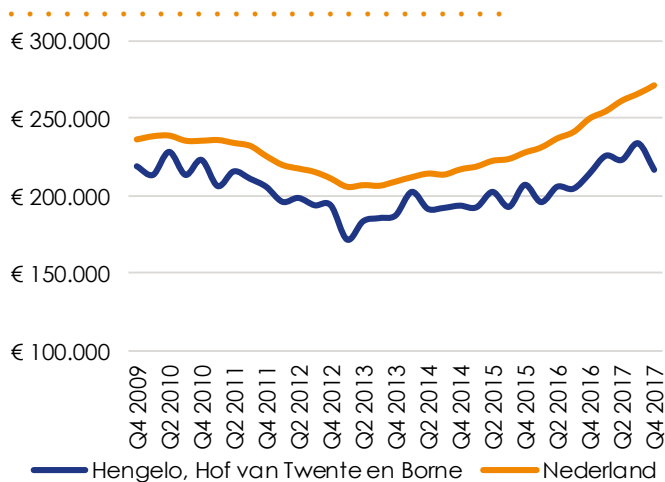
Looptijd aanbod/transacties



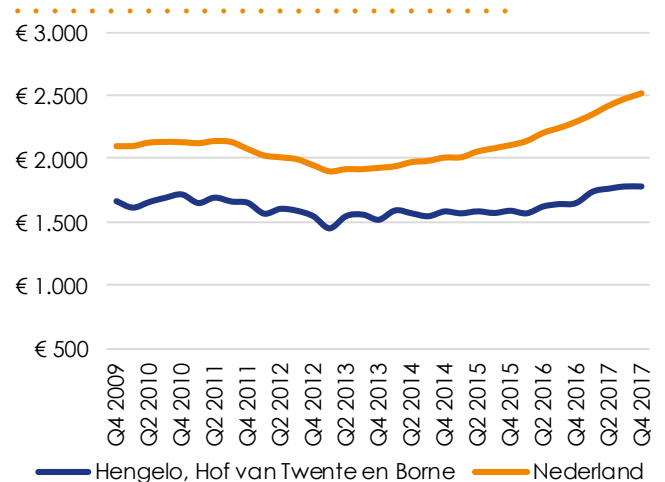
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

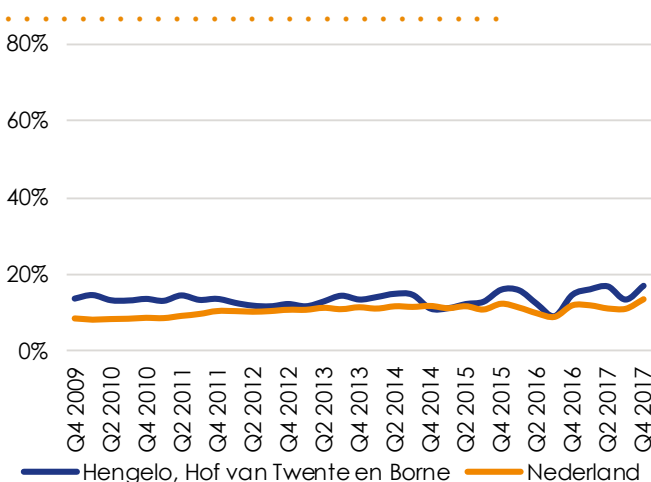


De mediane prijs per vierkante meter is in de regio gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande kwartaal en bedraagt nog steeds € 1.775. Vergeleken met een jaar geleden betekent dit een prijsstijging van 8%. In de gemeente Hengelo is deze prijsstijging sterker, de meterprijs is hier namelijk 10% hoger dan in het jaar hiervoor. Het verschil komt voort uit de lagere mediane prijs vorig jaar in Hengelo, in dit kwartaal is de mediane prijs in de gemeente namelijk gelijk aan dat van de regio.

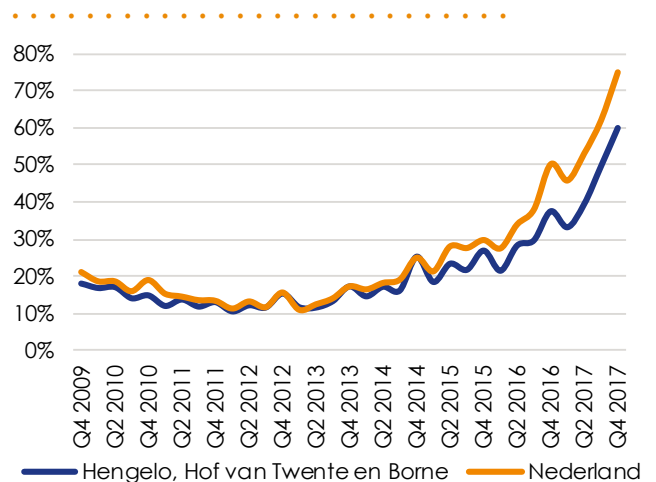
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



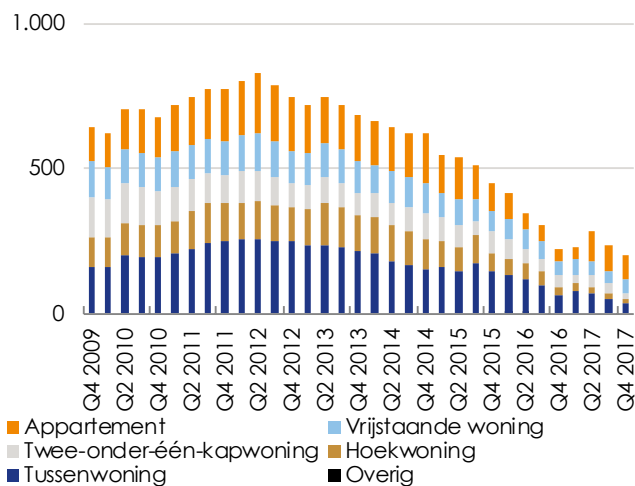
In de regio neemt de marktdruk snel toe. Deze druk wordt weergegeven aan de hand van de marktratio, de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod. De stijging van de marktratio kwam in deze regio later op gang dan in heel Nederland, maar door de inhaalslag in Hengelo is de ratio dit kwartaal gelijk gekomen aan het landelijke gemiddelde. De ratio komt uit op 75%, dat betekent dat er sprake is van een verkopersmarkt. Bij alle woningtypes is er sprake van een zekere mate van krapte, echter is deze druk veruit het hoogst bij appartementen.

De woningmarkt in Hoorn kenmerkt zich in het vierde kwartaal door een sterke dynamiek. Het aantal transacties is ten opzichte van het derde kwartaal met een derde toegenomen, in vergelijking met het vierde kwartaal van 2016 is het aantal transacties zelfs met 50% toegenomen. Ten opzichte van vorig jaar zijn vooral de appartementen in trek geraakt, meer dan dubbel zoveel transacties zijn voorgekomen in dit woningtype. Het aanbod van dit woningtype is wel toegenomen, aan de Westerdijk in Hoorn zijn recent 17 appartementen opgeleverd voor verkoop, maar alsnog is de situatie vrij krap in dit segment. Het algehele aanbod van woningen in Hoorn is in het laatste kwartaal van 2017 zelfs op een historisch laagtepunt sinds de start van de meting in 2008, slechts 202 woningen staan te koop. Het transactievolume staat daarentegen op een hoogtepunt sinds 2008 met 472 verkochte woningen. De Toren van Hoorn geeft met 43 beschikbare nieuwbouwwoningen een impuls aan het totale aanbod, waarvan 35% nieuwbouw betreft.

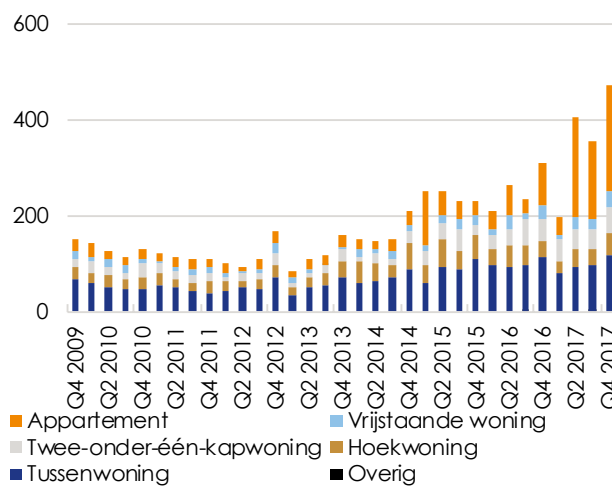
Vraag & aanbod

Aantal transacties
472 woningen

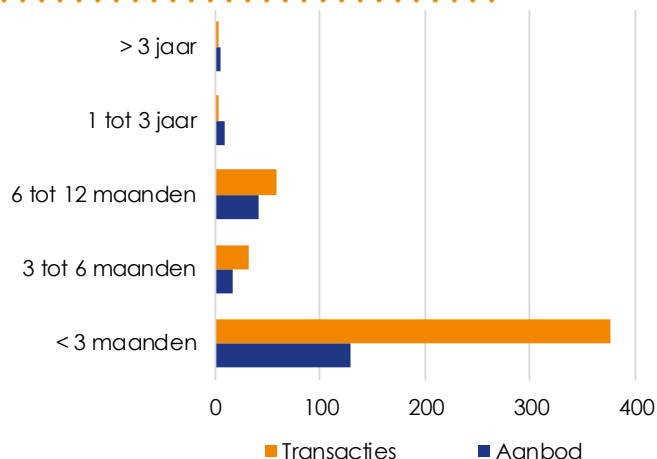
Aanbodverloop naar woningtype



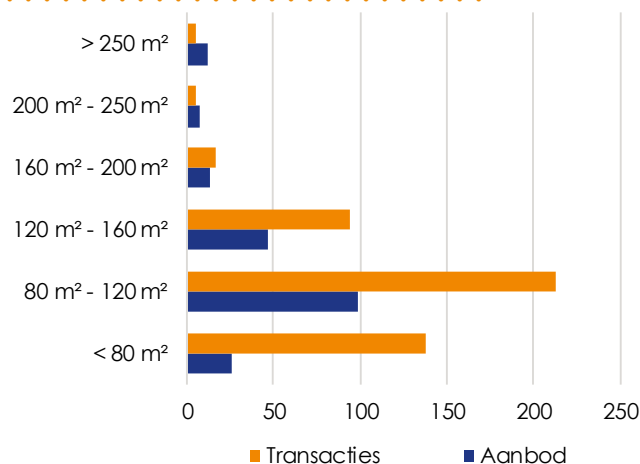
Transacties naar woningtype



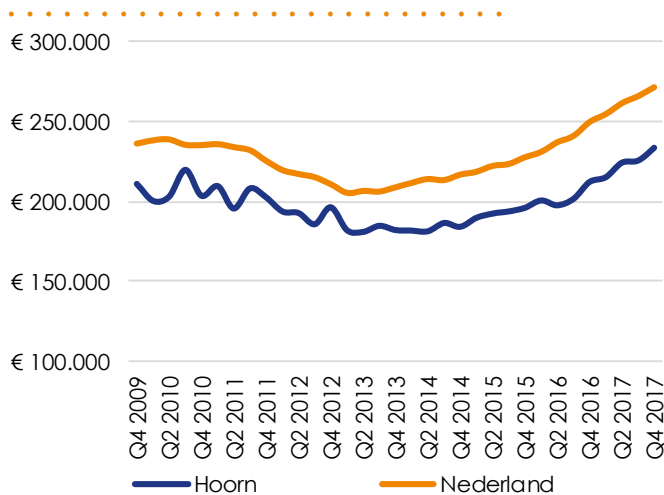
Looptijd aanbod/transacties



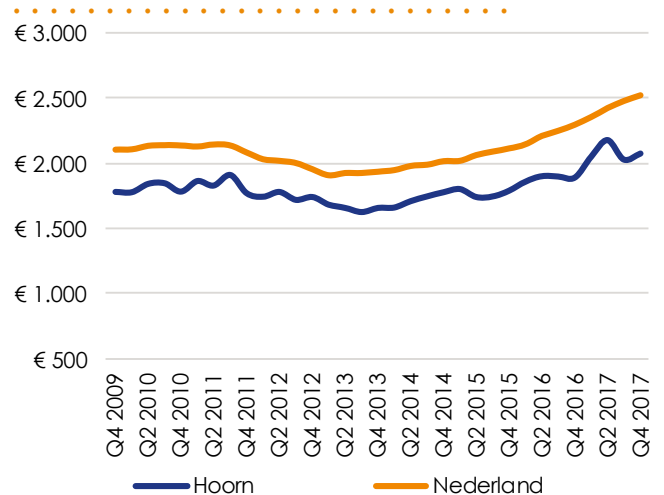
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

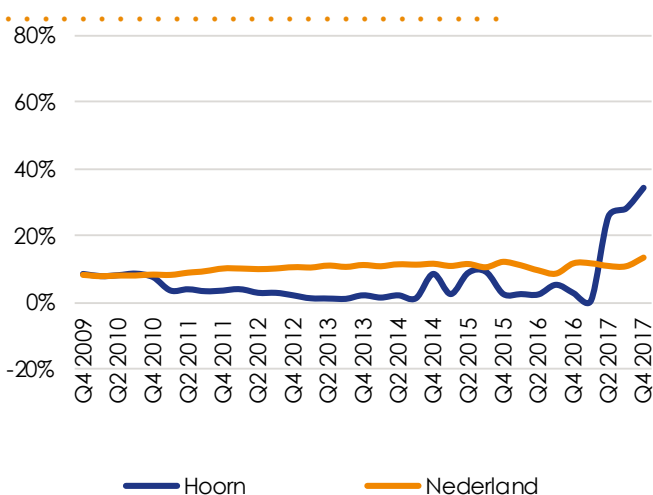


De mediane transactieprijs is in Hoorn € 234.000 en daarmee 10% hoger dan vorig jaar. De regio heeft daarmee een € 40.000 lagere verkoopprijs dan de landelijke mediaan. Door de eerdergenoemde schaarste zijn de prijsstijgingen van appartementen veruit het sterkst. Met een vierkante meterprijs van € 2.050 blijft Hoorn achter bij het landelijke prijsniveau.

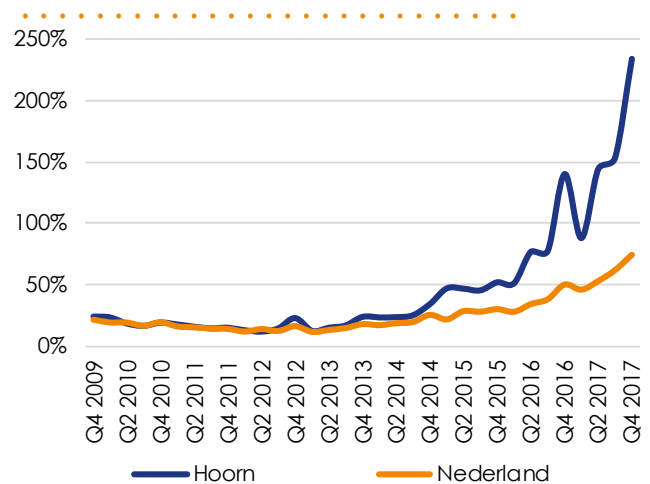
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



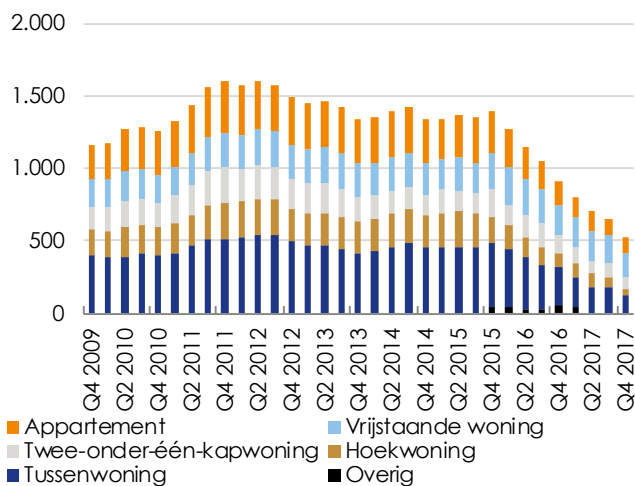
De fors stijgende marktratio wijst op een krappere wordende woningmarkt waar de prijzen op termijn nog ruimte hebben om door te groeien. Veel van deze groei is afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod dat beschikbaar komt. De toename van de marktratio wordt vooral veroorzaakt door het toenemend aantal transacties en in minder mate door een teruglopend aanbod. Binnen de bestaande bouw staan er nog slechts 132 woningen te koop, wat er toe leidt dat de uitbreidingsbehoefte blijft bestaan en de marktratio het hoge niveau kan behouden.

In Leeuwarden heeft in het vierde kwartaal een forse aanboddaling plaatsgevonden. Maar liefst 43% minder woningen staan dit kwartaal in het aanbod ten opzichte van vorig jaar. Per 1 januari 2018 zijn er nog 520 woningen beschikbaar voor verkoop. Over de hele breedte van de markt vindt deze afname plaats, van elk woningtype is het aanbod afgenomen. Vooral het aanbod van tussen- en hoekwoningen neemt sterk af, van beide typen is dit kwartaal de helft minder beschikbaar dan vorig jaar. Aanleiding voor de aanboddaling is wederom het hoge opnamevolume, in de afgelopen drie kwartalen ligt het volume steeds boven de 400 transacties. Opvallend is de afname van het aantal transacties in de categorie woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 160 m², 17% minder transacties zijn geregistreerd in deze categorie.

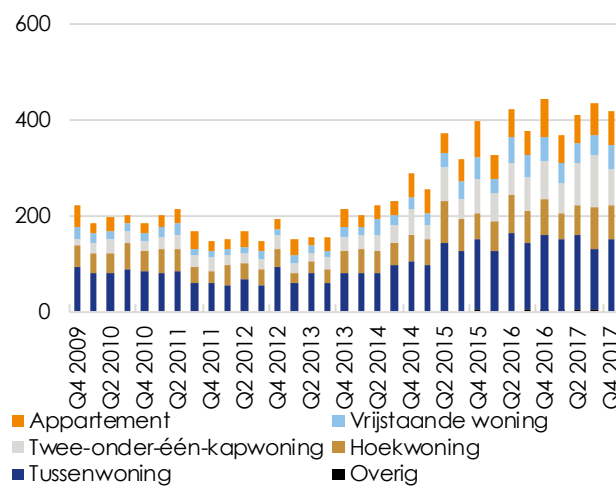
Vraag & aanbod

Aantal transacties
419 woningen

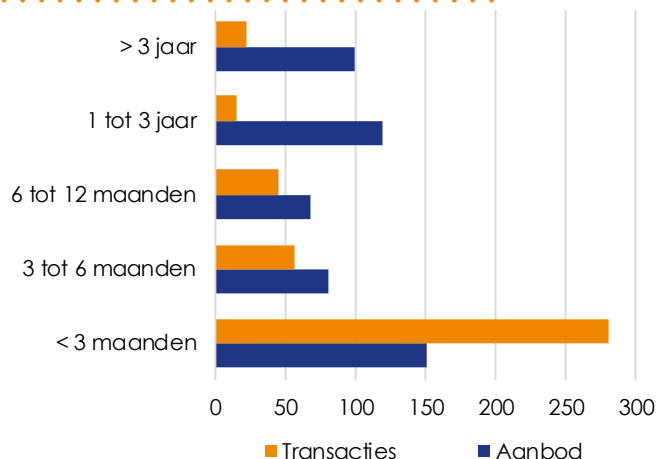
Aanbodverloop naar woningtype



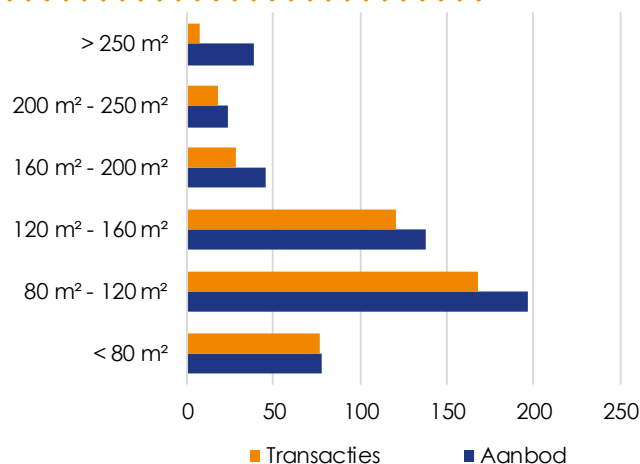
Transacties naar woningtype



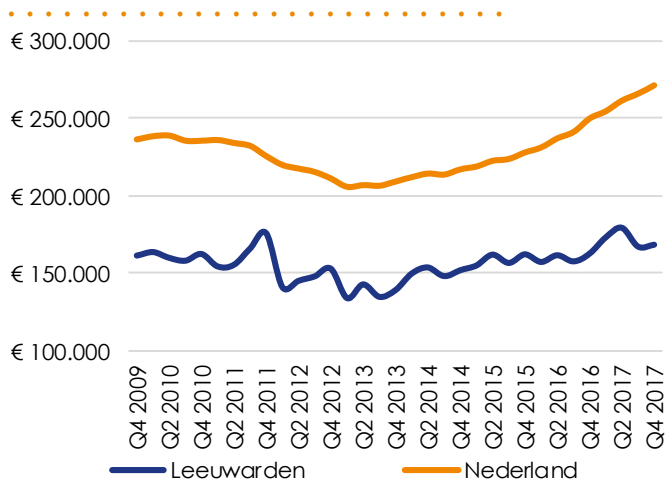
Looptijd aanbod/transacties



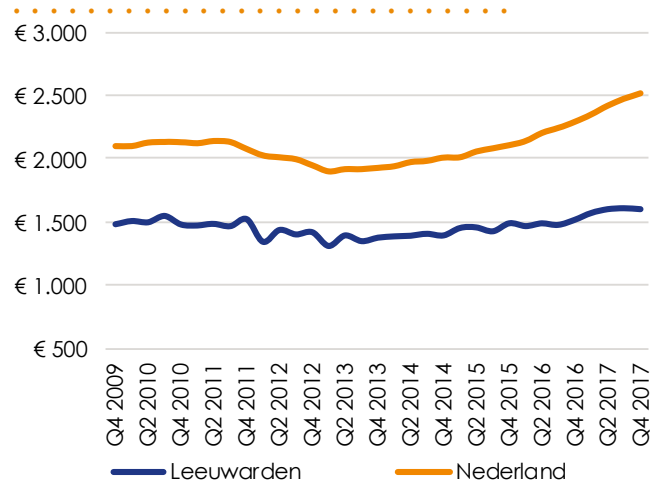
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

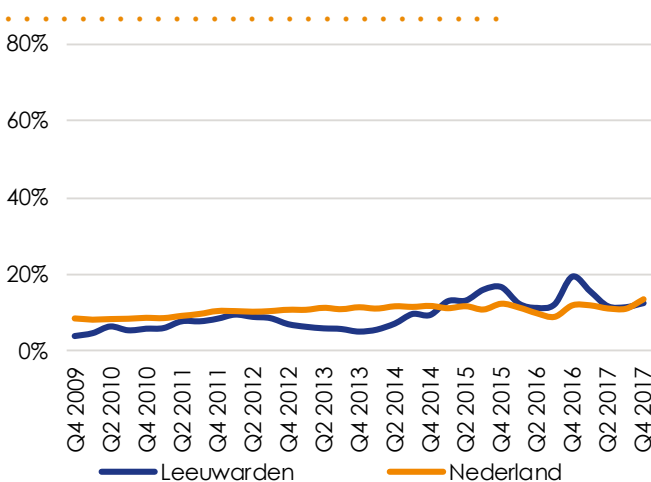


In vergelijking met de landelijke mediane transactieprijs ligt de prijs in Leeuwarden meer dan een ton lager. De transactieprijs in het vierde kwartaal is € 168.750, bijna 4% meer dan vorig jaar. Per vierkante meter toont de prijs een sterkere opwaartse beweging. In de afgelopen drie jaar is de mediane meterprijs met circa € 225 toegenomen waardoor deze in het laatste kwartaal € 1.600 bedraagt.

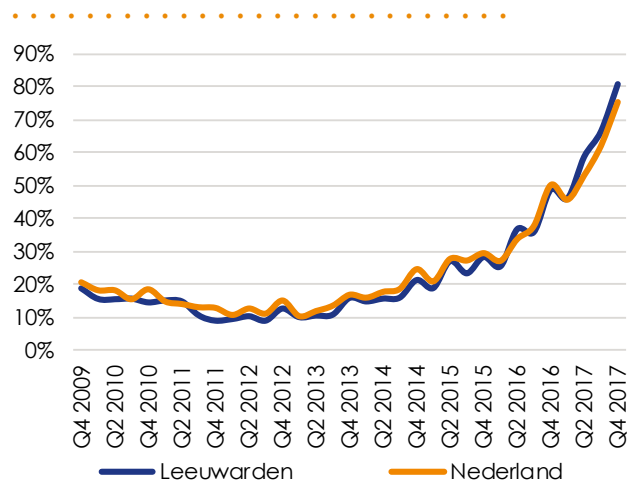
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



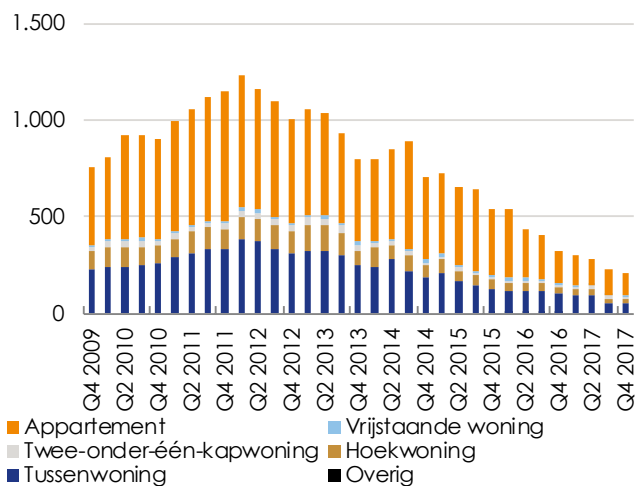
Het dalende aanbod in dit kwartaal leidt tot een toename van de markratio naar 81%. De markt in Leeuwarden is daarmee krappere dan het landelijk gemiddelde van 75%. Vooral woningen die kleiner zijn dan 80 m² zijn sterk in trek in deze Friese gemeente. Het aanbod van dit deel van de markt is in het vierde kwartaal met de helft afgenomen wat resulteert in krappere marktverhoudingen. Vooral starters worden geconfronteerd met dit tekort, waardoor zij langer moeten zoeken of hun wensen moeten bijstellen.

Het aantal te koop staande woningen in Leiden bevindt zich in het vierde kwartaal van 2017 op het laagste niveau sinds het begin van deze meting in 2008. Het beperkte aanbod van slechts 205 woningen wijst al op een krappe markt in de Zuid-Hollandse gemeente. Appartementen hebben het grootste aandeel in het totale aanbod, maar ook van dit type wordt een derde minder aangeboden ten opzichte van een jaar geleden. Terwijl het aanbod afneemt blijft het transactievolume in dit kwartaal op een gelijk niveau met het voorgaande kwartaal. Deze combinatie wijst op een woningmarkt die in toenemende mate onder druk komt staan, woningzoekers kunnen nog maar in beperkte mate een woning vinden die aan hun wensen voldoet. Met name door het gebrekkige aanbod van kleinere panden kunnen starters moeite ondervinden bij het vinden van geschikte woonruimte.

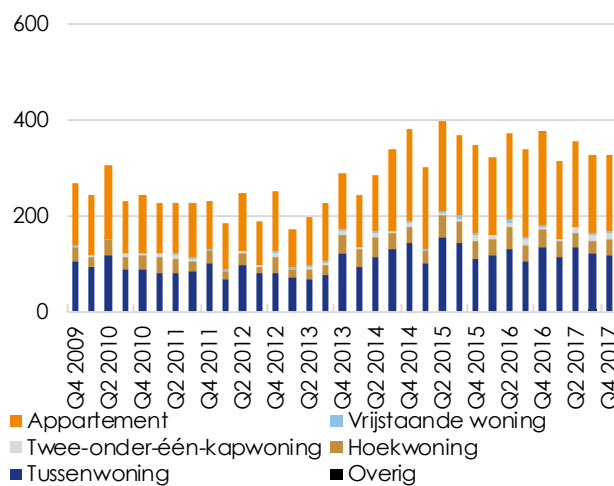
Vraag & aanbod

Aantal transacties
327 woningen

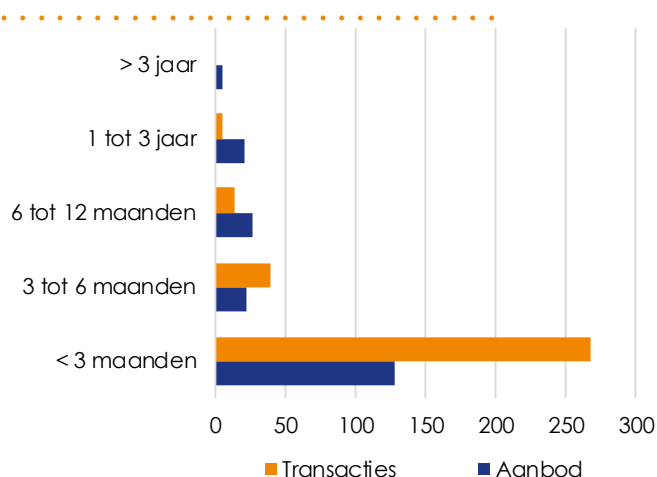
Aanbodverloop naar woningtype



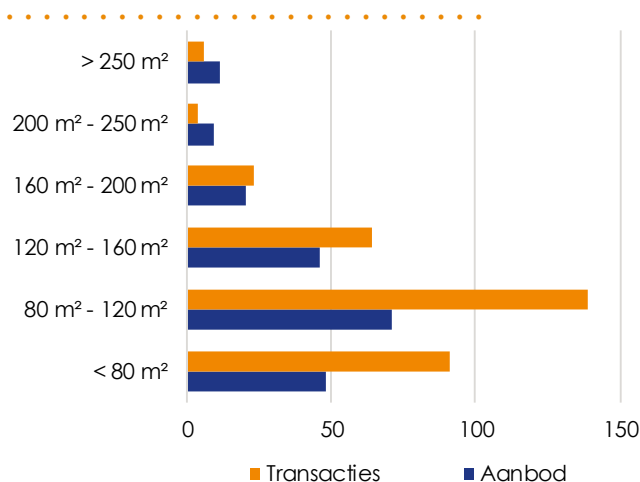
Transacties naar woningtype



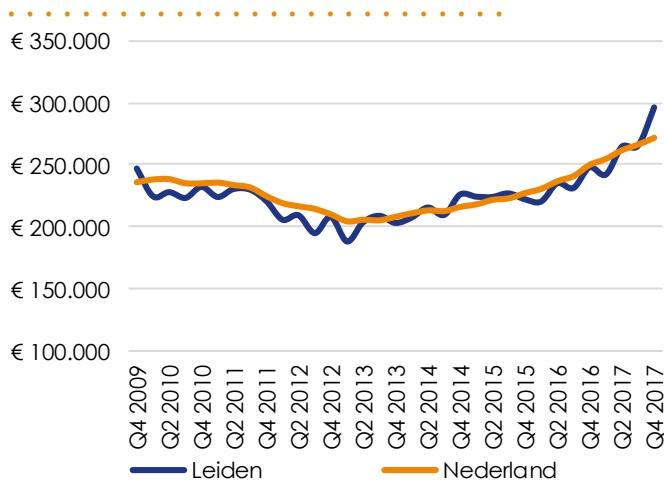
Looptijd aanbod/transacties



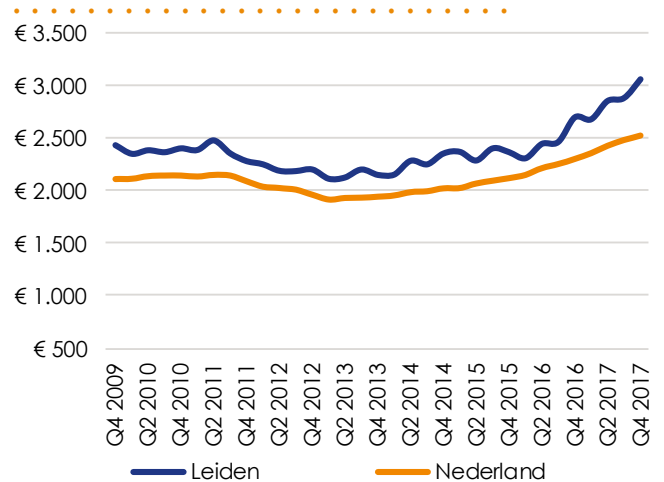
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



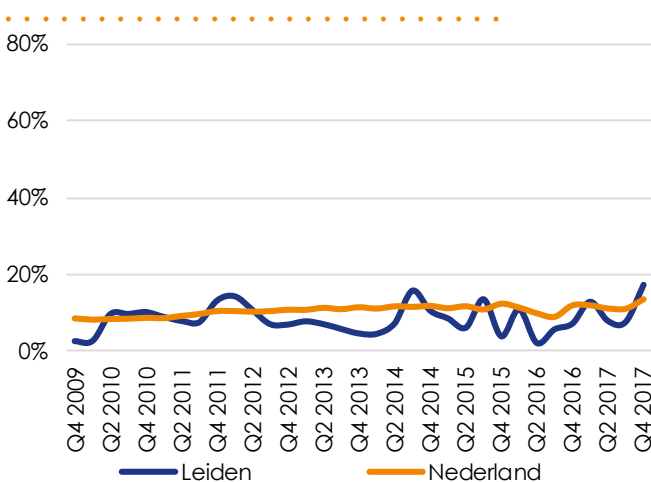
Transactieprijs per m²



De toenemende marktdruk resulteert in een toename van de woningprijzen. De mediane transactieprijs is dit kwartaal € 296.250, een stijging van bijna 12% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De prijs per vierkante meter is in Leiden ook toegenomen, de kopers in het vierde kwartaal hebben gemiddeld € 3.050 uitgegeven voor een vierkante meter woonruimte. De opwaartse trend die vanaf het eerste kwartaal van 2017 is ingezet gaat daarmee door in het vierde kwartaal.

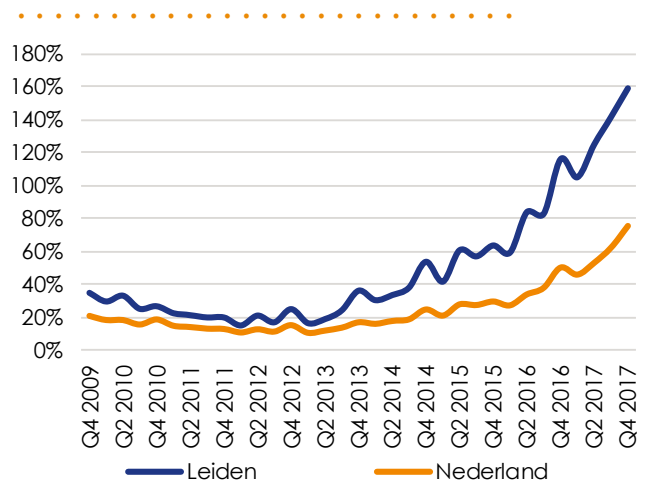
Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Marktdruk

Marktratio



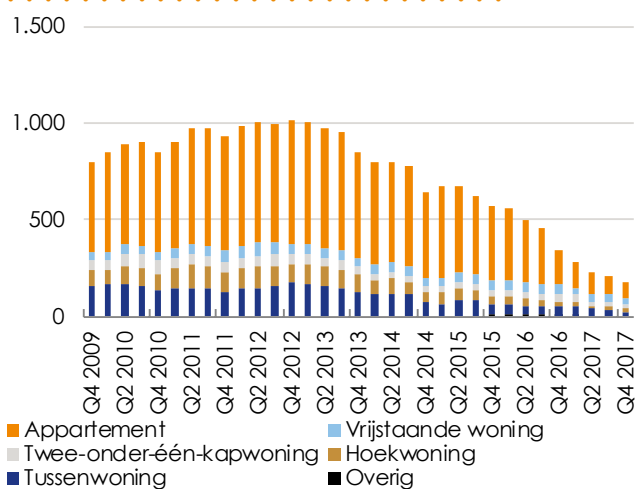
In Leiden is de druk op de woningmarkt het sterkst in de kleinere woonsegmenten merkbaar. Onder woningen kleiner dan 120 m² is in hoge mate sprake van een verkopersmarkt, de potentiële koper kan maar uit een beperkt aantal woningen kiezen in zijn of haar zoektocht. De druk op de onderkant van de woningmarkt valt in Leiden te verklaren uit de grote vraag die voormalige studenten uitoefenen op dit segment.

Het aanbod is in het vierde kwartaal met 13% afgenomen naar een niveau van 178 beschikbare woningen. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2016 staan er de helft minder woningen in het aanbod. In alle onderliggende woontypes is het aanbod op jaarbasis aan het afnemen. In een iets lager tempo neemt ook het aantal transacties van woningen af ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Vooral het sterk afnemende aanbod draagt bij aan een krappere woningmarkt in Leidschendam-Voorburg. Opvallend in dit kwartaal is dat er 16 woningen in het aanbod zijn genomen met een oppervlak van 250 m² of meer. Dit betreft allemaal bestaande woningen die op markt te koop zijn gezet. Ten opzichte van vorig jaar is het aanbod in dit grotere segment met een derde toegenomen. Door het specifieke karakter van dit (veelal) exclusievere segment is de marktdruk laag en kan gesproken worden van een kopersmarkt.

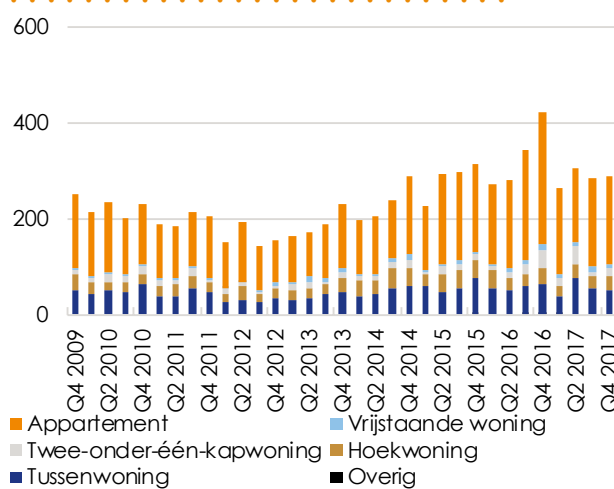
Vraag & aanbod

Aantal transacties
287 woningen

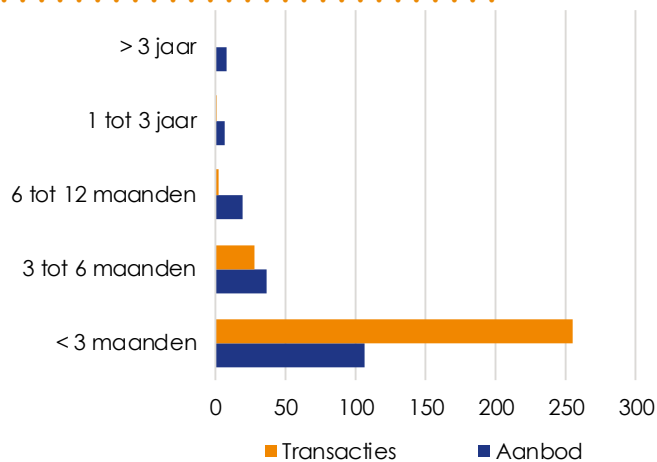
Aanbodverloop naar woningtype



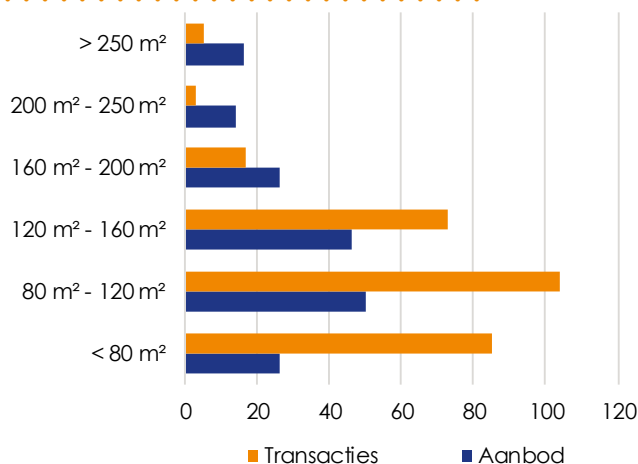
Transacties naar woningtype



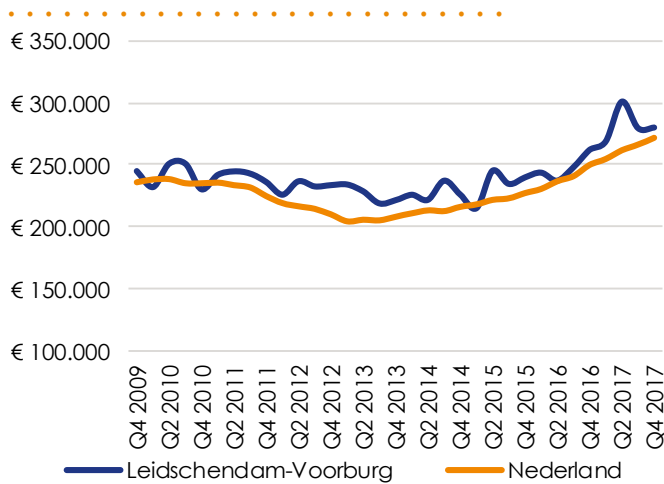
Looptijd aanbod/transacties



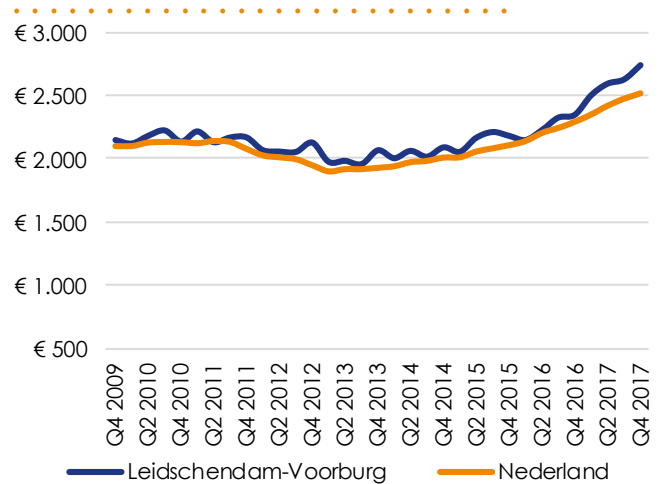
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

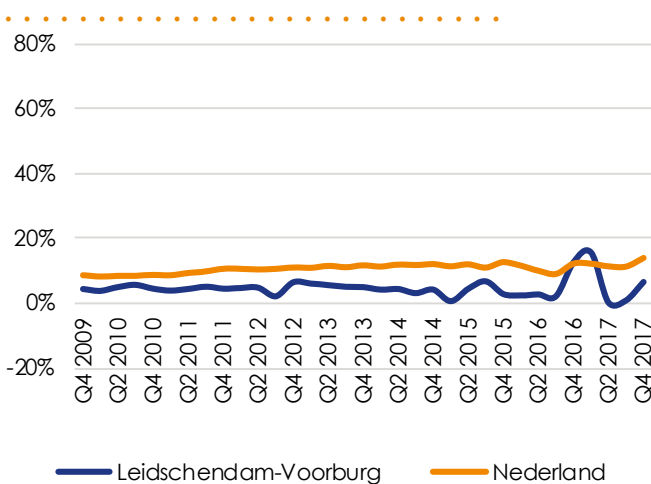


De vierkante meterprijs van woningen in Leidschendam-Voorburg bedraagt dit kwartaal € 2.750. Hiermee is een stijging van bijna € 115 gerealiseerd in het vierde kwartaal. De mediane verkoopprijs van een woning in het vierde kwartaal is gestabiliseerd ten opzichte van het voorgaande kwartaal, op een niveau rond de € 280.000.

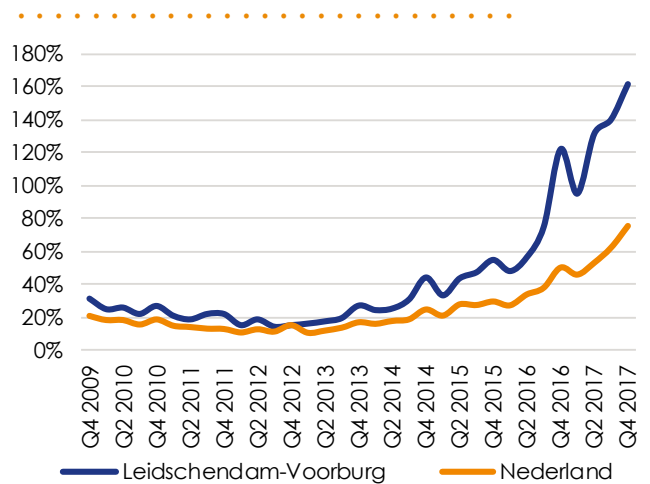
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



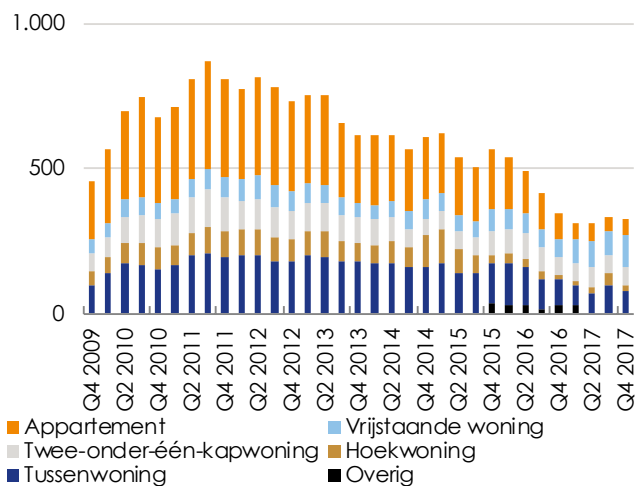
De marktdruk is dit kwartaal toegenomen naar 161%. Al sinds het tweede kwartaal van 2016 is de markratio boven de 50% en is er dus sprake van een verkopersmarkt. De opwaartse trend heeft zich vanaf dat kwartaal doorgezet naar het huidige niveau. Het aanbod blijft dus al langere tijd achter bij het aantal transacties. De marktdruk is het hoogst bij woningen kleiner dan 80 m² (327%), dit betreft vooral appartementen en tussenwoningen. Ook in landelijk perspectief is dit een zeer hoge ratio, voor alle aangeboden woningen van dit formaat in Nederland is de markratio 113%.

Na een langdurige stabilisatie van het aantal woningverkoppen in Maastricht, is in het laatste kwartaal van 2017 een recordaantal transacties geregistreerd. In totaal zijn 330 woningen verkocht, een toename van maar liefst 64% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het voorgaande jaar. Daarbij moet worden opgemerkt dat een deel van de markt niet inzichtelijk is, doordat deze woningen niet actief worden aangemeld op het platform Funda. De aanleiding voor de toename ligt niet alleen in het toenemende aantal verkopen van nieuwbouwwoningen, maar ook de bestaande woningen zijn meer in trek. Opvallend is dat de toename vooral in het middensegment (120 – 200 m²) heeft plaatsgevonden. Het hoge aantal verkopen heeft geen direct effect gesorteerd op het aantal woningen in aanbod. Per 1 januari 2018 zijn nog 328 woningen beschikbaar voor verkoop, een vergelijkbaar aantal als in het voorgaande kwartaal. Wel is de samenstelling van het aanbod veranderd. Waar het beschikbare aantal tussen- en hoekwoningen fors is afgenomen, is het aanbod van vrijstaande woningen en appartementen juist toegenomen.

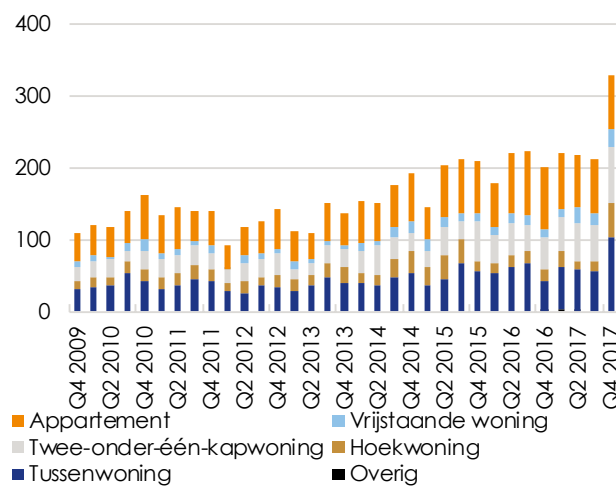
Vraag & aanbod

Aantal transacties
330 woningen

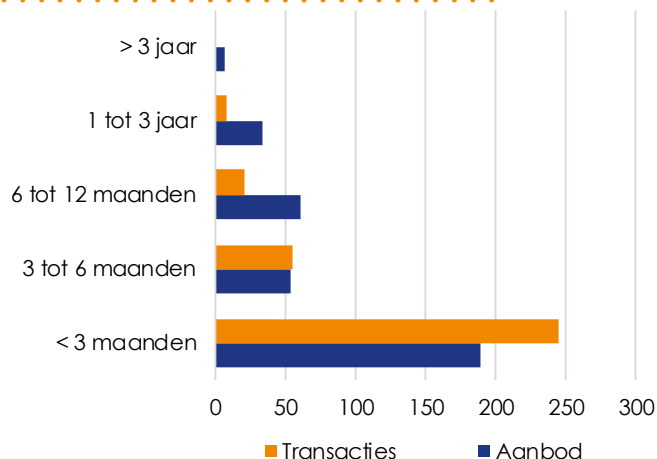
Aanbodverloop naar woningtype



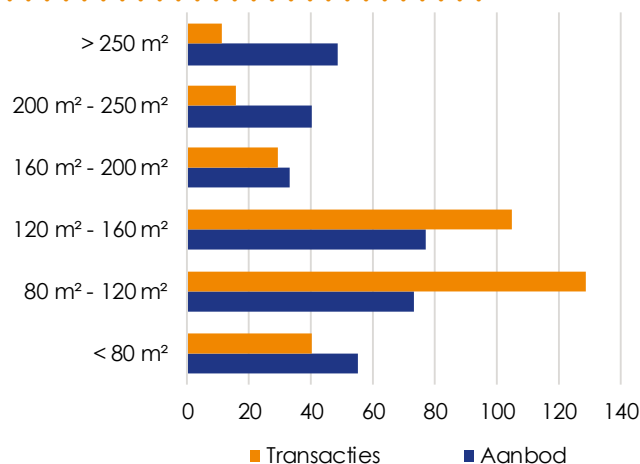
Transacties naar woningtype



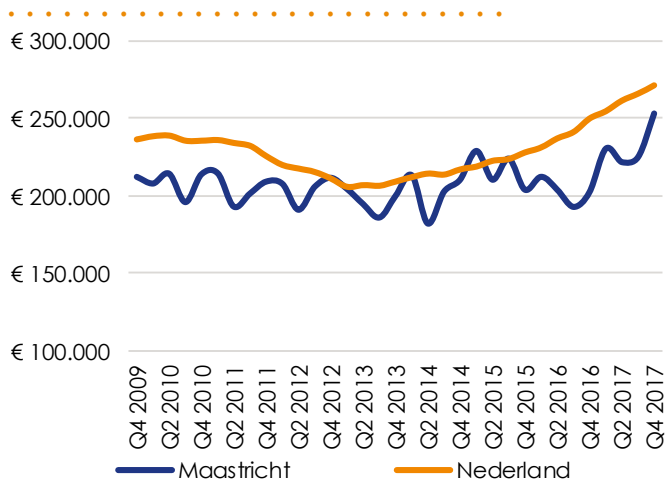
Looptijd aanbod/transacties



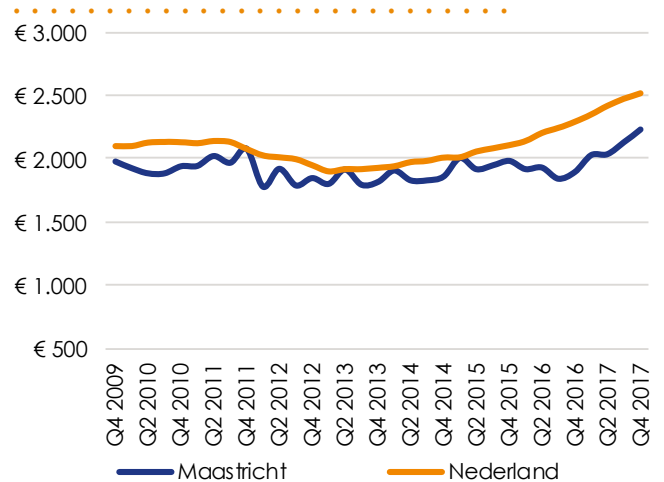
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

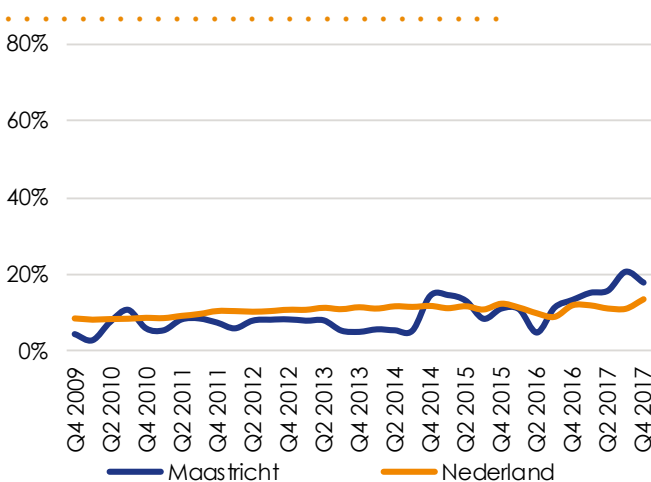


De toenemende woningvraag resulteert in een opwaartse beweging van het prijsniveau. De mediane prijs per vierkante meter toont gedurende heel 2017 een stijgende trend. In het laatste kwartaal komt de meterprijs uit € 2.225, een toename € 325 ten opzichte van een jaar geleden. Per vierkante meter wordt zo maar liefst 18% meer betaald dan in het laatste kwartaal van 2016.

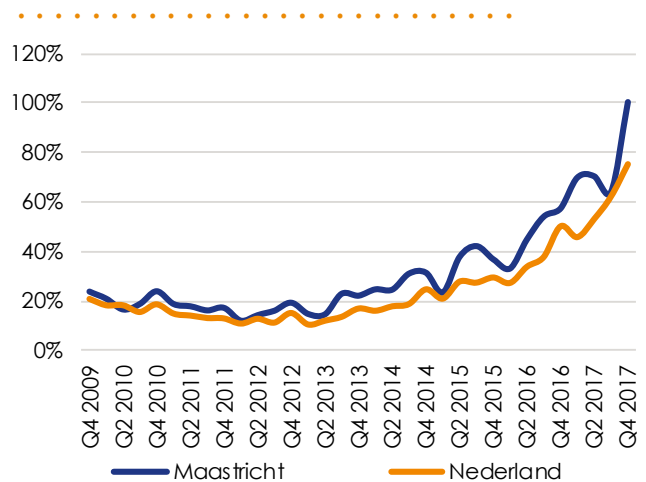
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



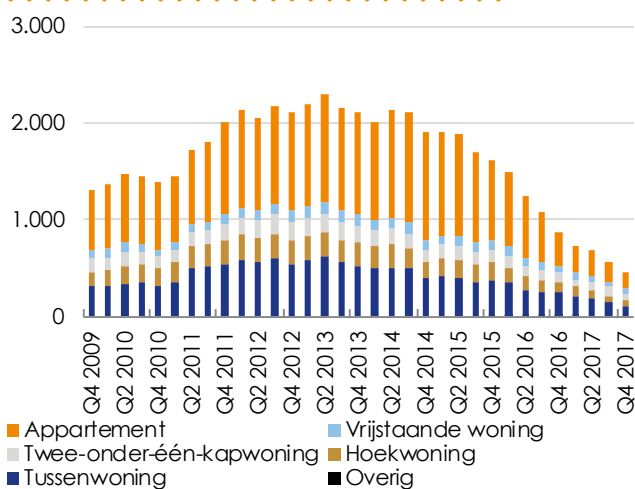
Ondanks het constant blijven van het aanbod heeft de sterke toename van het aantal woningverkopen geleid tot een ruime toename van de markratio. Voor het eerst sinds de start van deze meting komt deze verhouding boven de 100% uit. Dit betekent dat er in het kwartaal meer woningen zijn verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. Landelijk ligt deze ratio lager, namelijk op 75%.

Het aantal woningen in aanbod blijft verder afnemen in Nijmegen. Per 1 januari 2018 zijn nog 463 woningen beschikbaar voor verkoop, gedurende de aanbodpiek halverwege 2013 waren dit nog bijna 2.300 woningen. Vooral in de afgelopen twee jaar heeft de aanboddaling fors doorgezet, in deze periode is het aanbod met bijna duizend woningen afgenomen. Aanleiding voor de totale daling is een aanhoudend hoog aantal woningverkoop. In het laatst kwartaal zijn 654 transacties geregistreerd. Echter ligt dit aantal nog 10% onder het recordaantal verkopen van een jaar geleden. Door het gebrek aan beschikbaar aanbod is het niet de verwachting dat dit nog overtroffen gaat worden. Derhalve is het van belang dat er voldoende nieuwe woningen aan het aanbod worden toegevoegd. Het huidige aanbod is dermate beperkt dat de woningmarkt sterk onder druk is komen te staan. Woningzoekers beschikken niet over een ruim keuzeaanbod en kunnen hierdoor niet altijd een woning vinden die aan hun wensen voldoet. Voor een gezonde woningmarkt is een ruimer aanbod wenselijk.

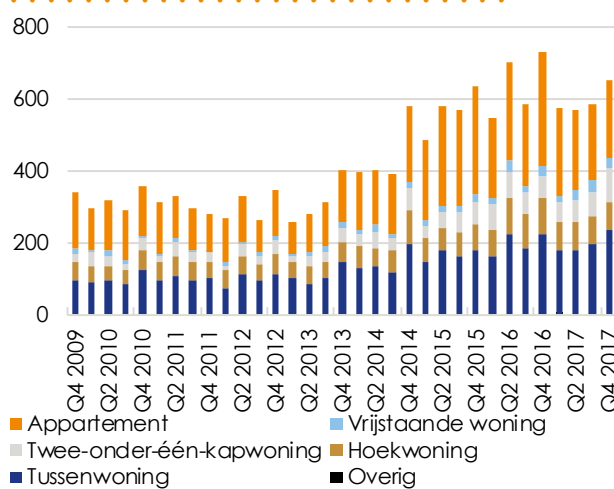
Vraag & aanbod

Aantal transacties
654 woningen

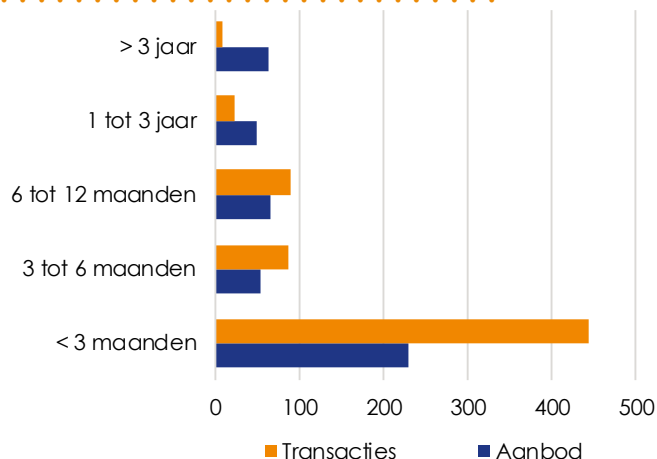
Aanbodverloop naar woningtype



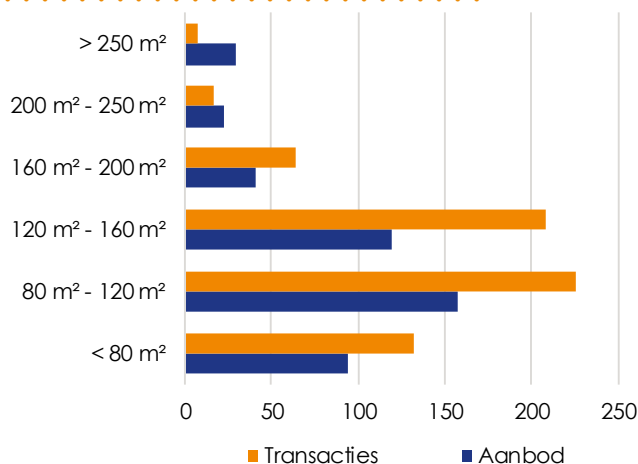
Transacties naar woningtype



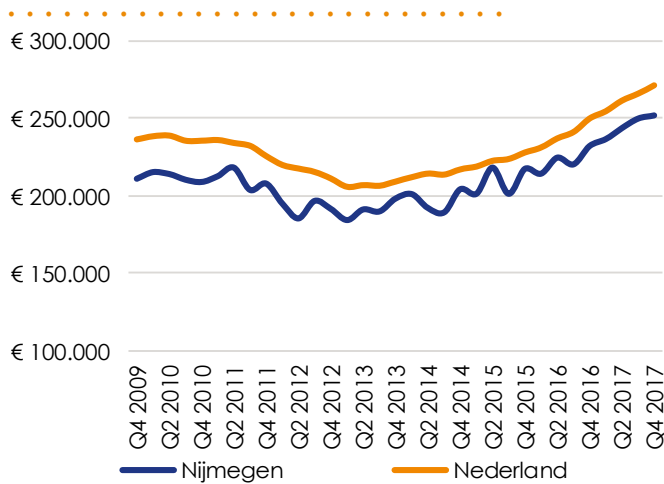
Looptijd aanbod/transacties



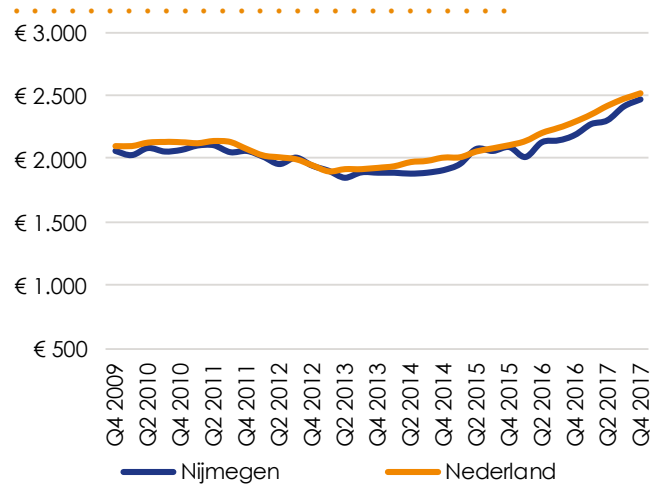
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

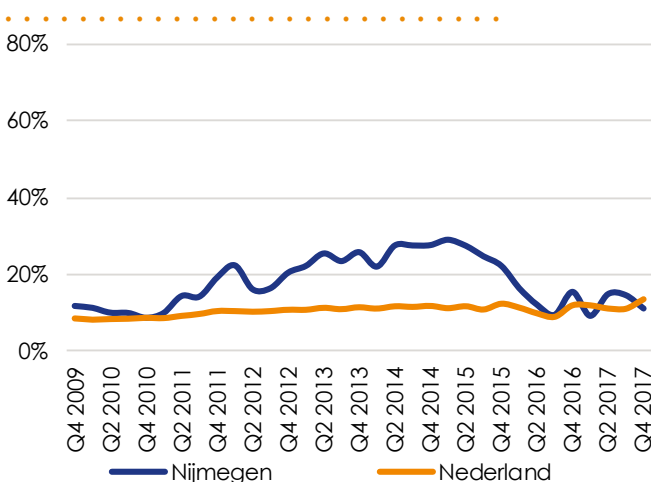


De toenemende marktdruk resulteert in een constante stijging van het prijsniveau. In het afgelopen kwartaal is de prijs per vierkante meter in Nijmegen toegenomen naar € 2.475, een stijging van bijna € 300 euro ten opzichte van een jaar geleden. Deze toename van 13% ligt ruim boven de landelijke gemiddelde prijsstijging van 10%. Desondanks is de mediane meterprijs in Nijmegen lager dan het Nederlandse gemiddelde van € 2.500.

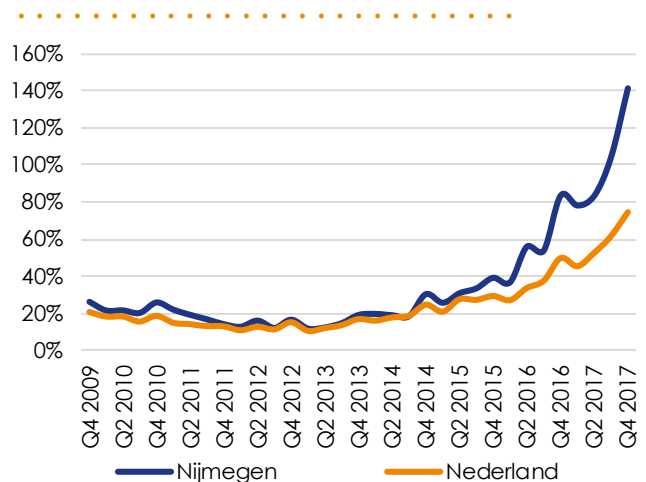
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



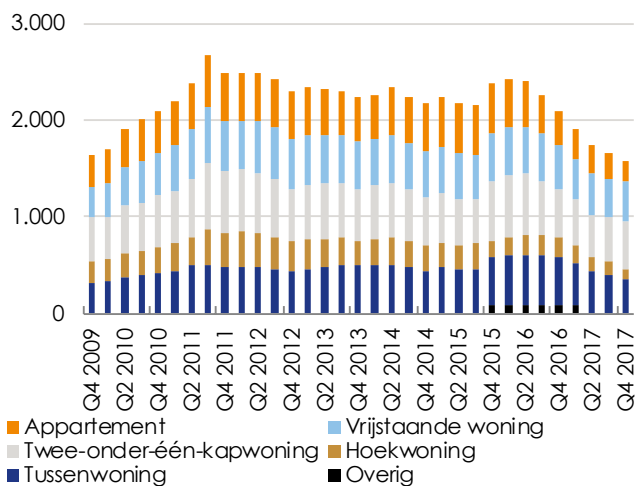
De marktdruk is in het afgelopen jaar fors toegenomen in Nijmegen, met als gevolg dat er bij alle woningtypen sprake is van een verkopersmarkt. Vooral tussenwoningen kennen een sterke mate van krapte met een marktratio van 213%, maar ook bij hoekwoningen (161%) en appartementen (132%) is er sprake van een zeer hoge marktratio. De laagste marktratio van 53% is bij vrijstaande woningen geregistreerd, echter ligt dit nog ruim boven het landelijke gemiddelde van 29% bij dit woningtype.

De dalende aanbodtrend is ook in het laatste kwartaal van 2017 doorgezet op de woningmarkt van Parkstad Limburg. In een jaar is het aantal voor verkoop beschikbare woningen met meer dan 500 afgenomen, waardoor er per 1 januari 2018 nog 1.582 woningen te koop staan. In deze periode is vooral het aanbod van hoekwoningen en appartementen snel gedaald, met respectievelijk 42% en 38%. Daarbij moet worden opgemerkt dat een deel van de markt niet inzichtelijk is, doordat deze woningen niet actief worden aangemeld op het platform Funda. Aanleiding voor de constante aanboddaling is een hoog aantal verkopen, in het vierde kwartaal is zelfs een recordaantal transacties geregistreerd. In totaal zijn 720 woningen verkocht, terwijl het voorgaande record uit het laatste kwartaal van 2016 slechts 611 woningen betrof. Het merendeel van de transacties heeft in Heerlen plaatsgevonden, hier zijn in dit kwartaal 275 woningen verkocht. In de gemeenten Kerkrade (122), Landgraaf (111) en Brunssum (90) zijn ruim minder woningen verkocht, maar is ook duidelijke toenemende trend zichtbaar.

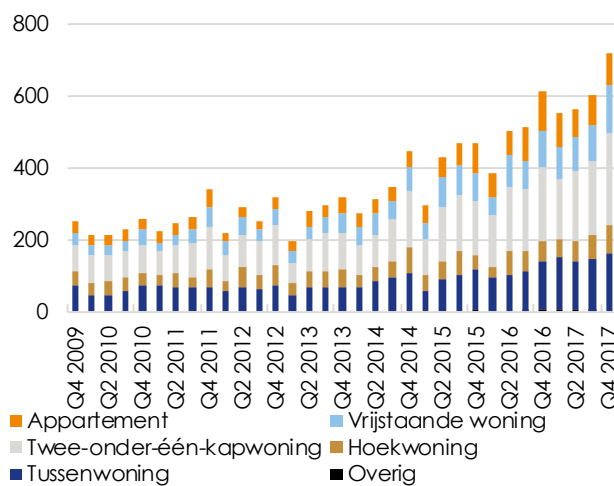
Vraag & aanbod

Aantal transacties
720 woningen

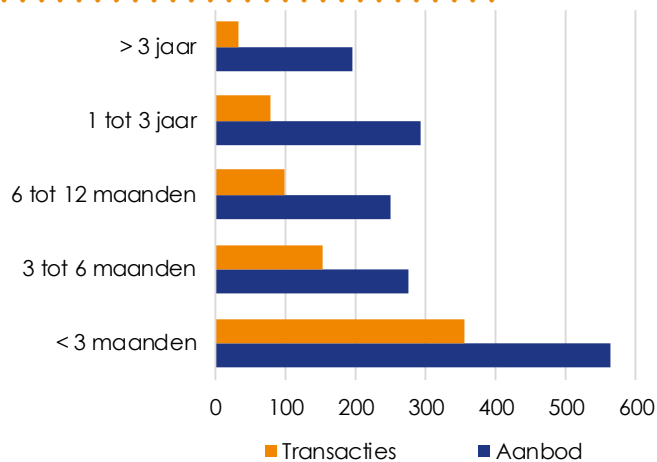
Aanbodverloop naar woningtype



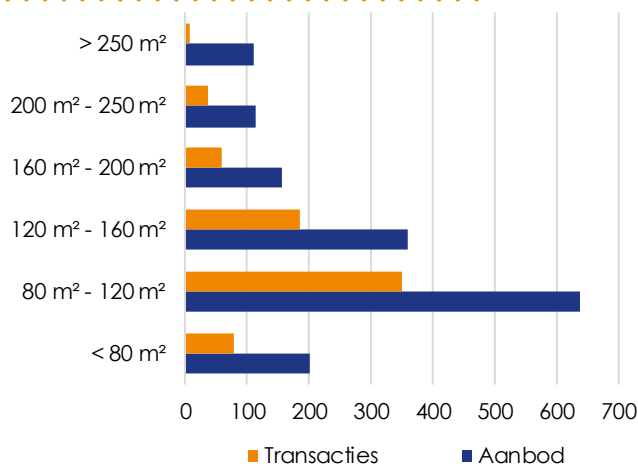
Transacties naar woningtype



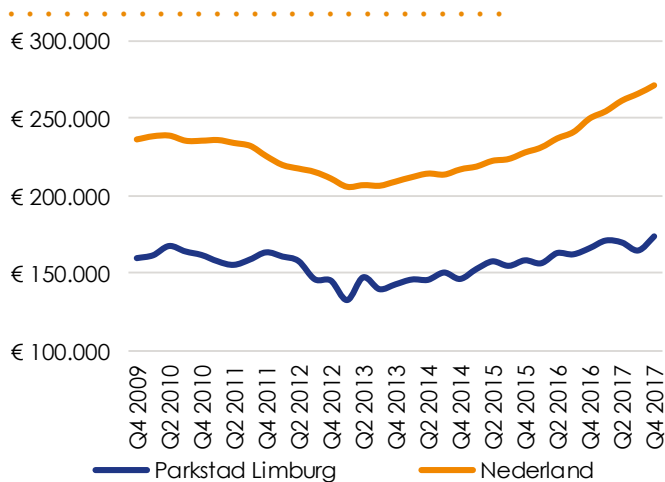
Looptijd aanbod/transacties



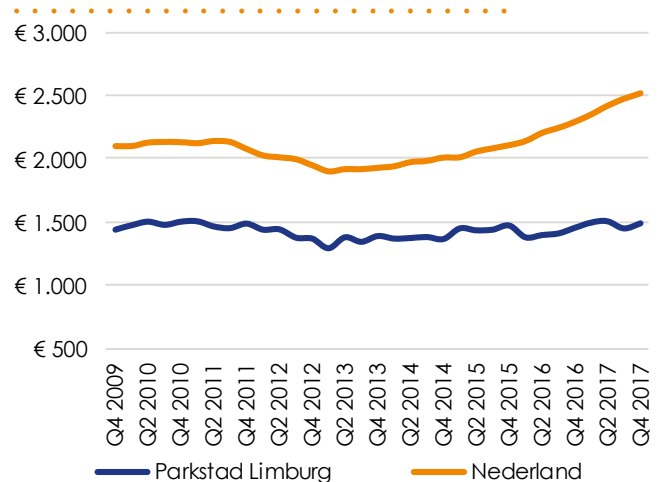
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

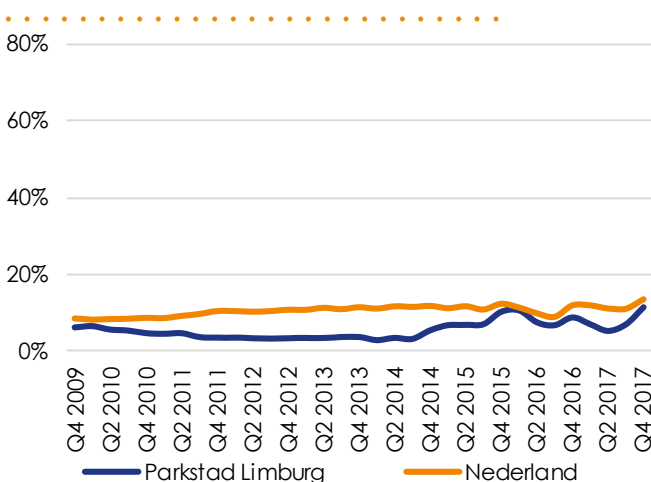


Ondanks het aantrekken van de marktomstandigheden laat een duidelijke prijsstijging nog op zich wachten in de regio. In het vierde kwartaal komt de mediane prijs per vierkante meter uit op € 1.475, een toename van ruim 2% ten opzichte van een jaar geleden. Binnen de regio vindt in Kerkrade wel een sterke opwaartse beweging van het prijsniveau plaats, ten opzichte van vorig jaar is een toename van 12% geregistreerd.

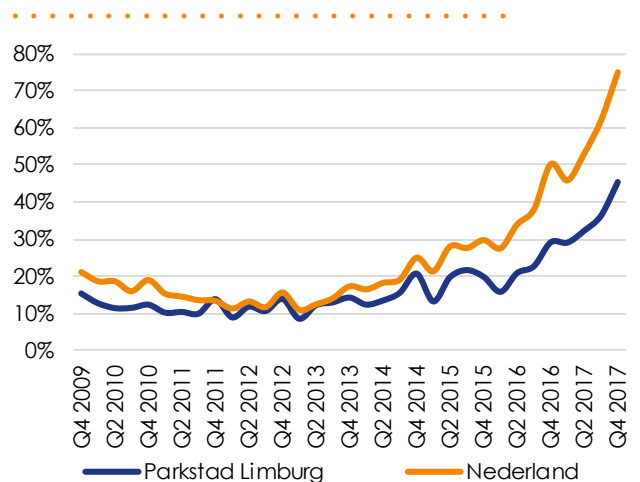
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



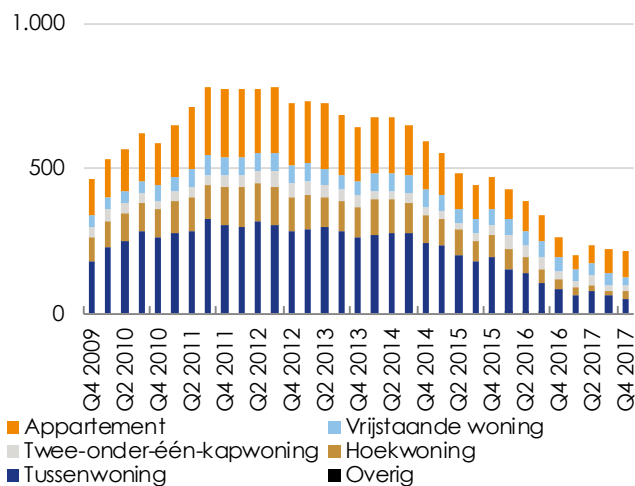
Als gevolg van de aanboddaling neemt de markratio toe in de regio Parkstad Limburg. Deze verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen in aanbod komt in het vierde kwartaal uit op 46%. Dit betekent dat er sprake is van evenwicht op de woningmarkt. Tussen de onderlinge gemeenten in de regio bestaan hierin grote verschillen. Zo kent de gemeente Kerkrade (33%) een ruimere markt en is er in Heerlen (54%) juist sprake van een verkopersmarkt.

De woningmarkt in Purmerend vertoont een redelijk stabiel beeld de afgelopen kwartalen. Het aanbod is sinds het derde kwartaal met maar 5% afgenomen, in het vierde kwartaal stonden 212 woningen in het aanbod. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aanbod van hoekwoningen met circa 40% toegenomen. Woonconsumenten hebben dit kwartaal minder keus gekregen in tussenwoningen en vrijstaande woningen. Het teruglopende aanbod van vrijstaande woningen wordt veroorzaakt door fors meer transacties (+45%) van dit type woningen. Het hele transactievolume van woningen in Purmerend is juist met 3% teruggelopen. Het derde kwartaal was dan ook een zeer sterk presenterend kwartaal.

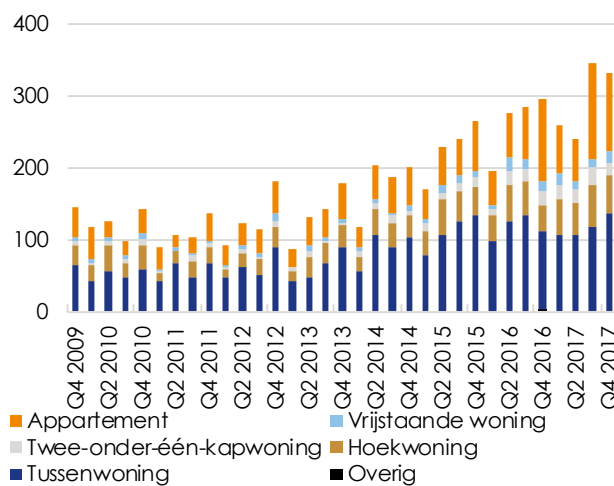
Vraag & aanbod

Aantal transacties
332 woningen

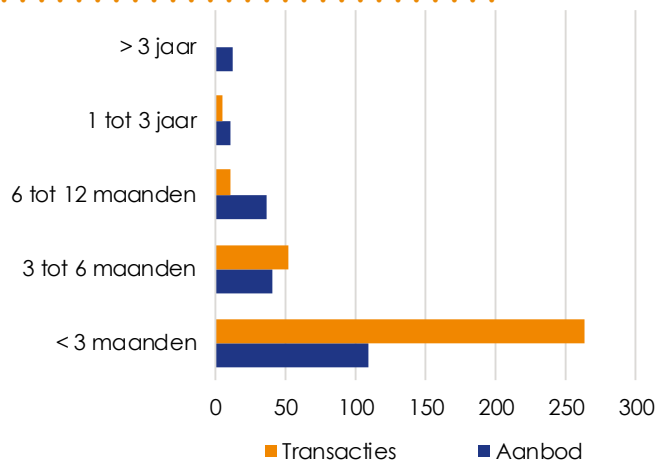
Aanbodverloop naar woningtype



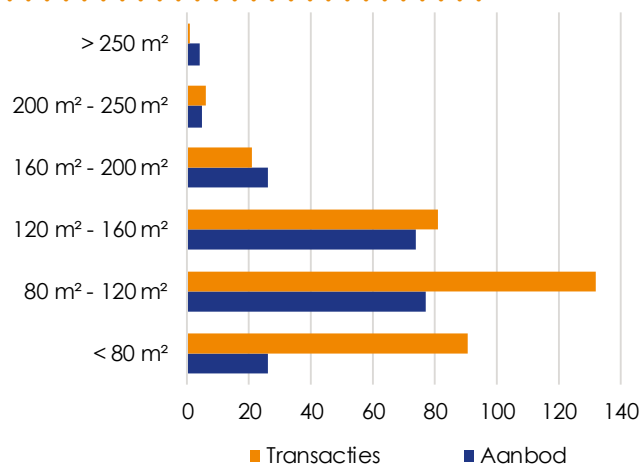
Transacties naar woningtype



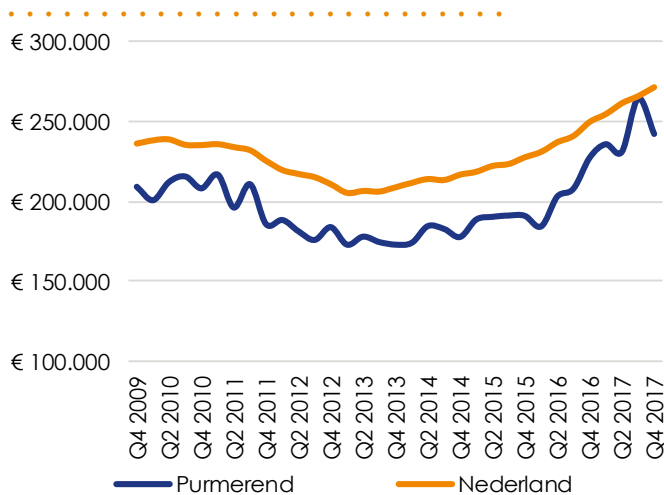
Looptijd aanbod/transacties



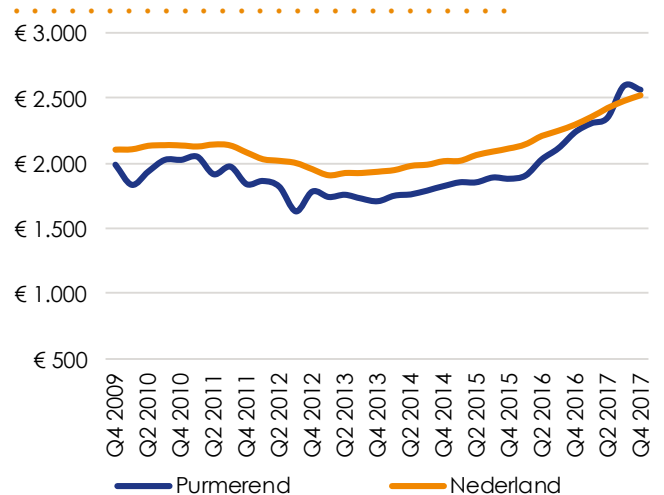
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

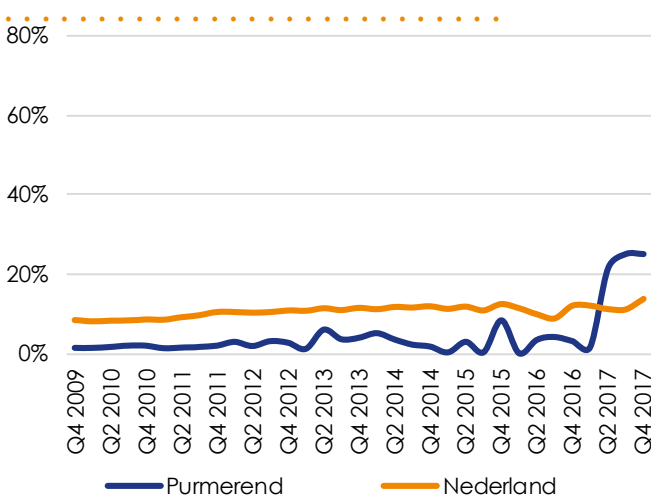


De mediane transactieprijs in Purmerend ligt met € 242.500 onder het landelijke niveau. In het vierde kwartaal is de prijs zelfs met meer dan 8% afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal. De vierkante meterprijs blijft wel op een vergelijkbaar niveau als het voorgaande kwartaal. In vergelijking met vierde kwartaal van 2016 is de meterprijs wel met bijna 15% gestegen.

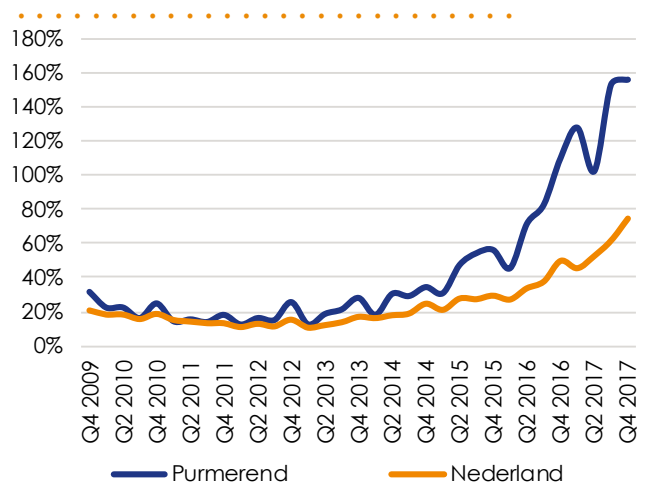
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



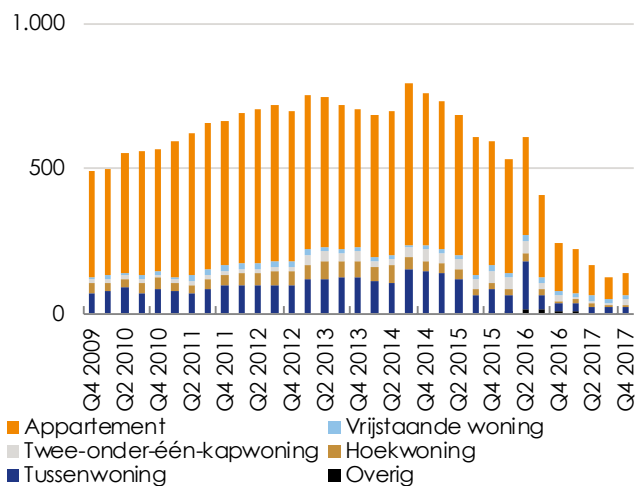
De markratio sluit aan op het algemene beeld van de regio Purmerend, in het vierde kwartaal stabiliseert de ratio met 157%. De markratio onder woningen kleiner dan 80 m² is echter fors hoger (350%). Met name starters worden om die reden geconfronteerd met een gebrekkig aanbod binnen hun budget in Purmerend. Het omgekeerde geldt voor woningen met een metrage groter dan 250 m², de markratio is daar 25% wat duidt op een ruim aanbod voor woningzoekenden in dit hogere segment.

Door het beperkte aanbod in de gemeente Rijswijk hebben nieuwbouwprojecten een grote invloed op het totale aanbod. 27% van het totale aanbod in deze regio betreft nieuwbouw. Zo staan in de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten aan het Terras van Sion nog meerdere te bouwen woningen te koop. Het langjarig gemiddelde aandeel van nieuwbouwwoningen in het aanbod ligt op de 13%. Dat het huidige aandeel meer dan dubbel zo hoog is, wordt veroorzaakt door het kleine aanbod van bestaande woningen. De woningmarkt in Rijswijk fungeert al jaren als alternatief voor Den Haag, in 2017 komt 35% van de aanwas aan huishoudens oorspronkelijk uit Den Haag. Door de grote toestroom van woningzoekers staat ook de woningmarkt in Rijswijk al geruime tijd onder druk. Door de krappe marktomstandigheden is het voor veel woningzoekenden ook hier lastig om een woning te vinden en derhalve blijven constante toevoegingen van nieuwbouwwoningen van belang.

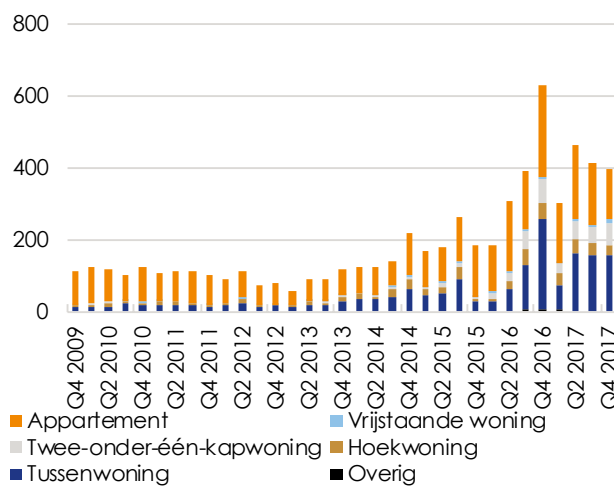
Vraag & aanbod

Aantal transacties
396 woningen

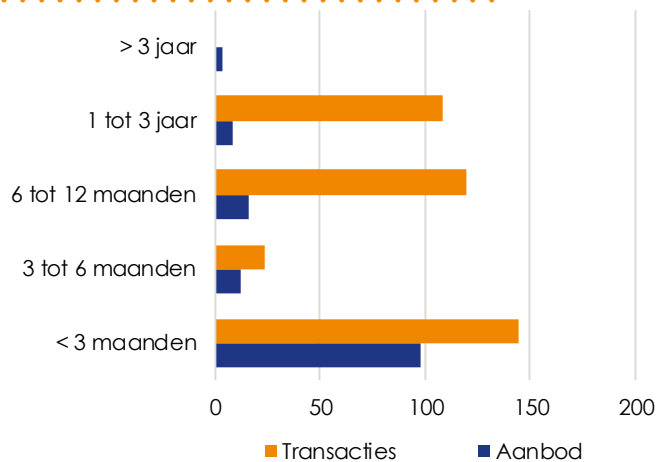
Aanbodverloop naar woningtype



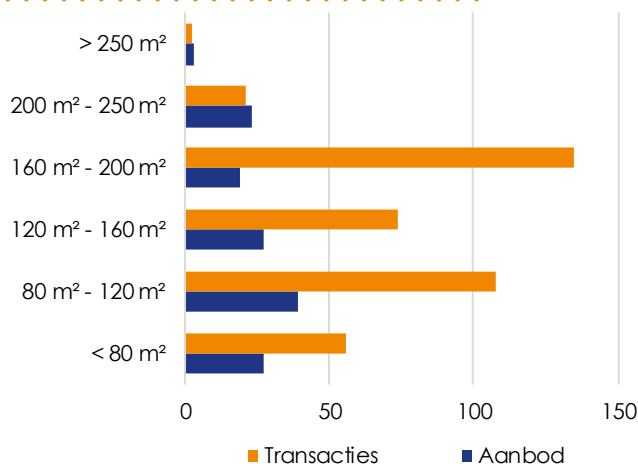
Transacties naar woningtype



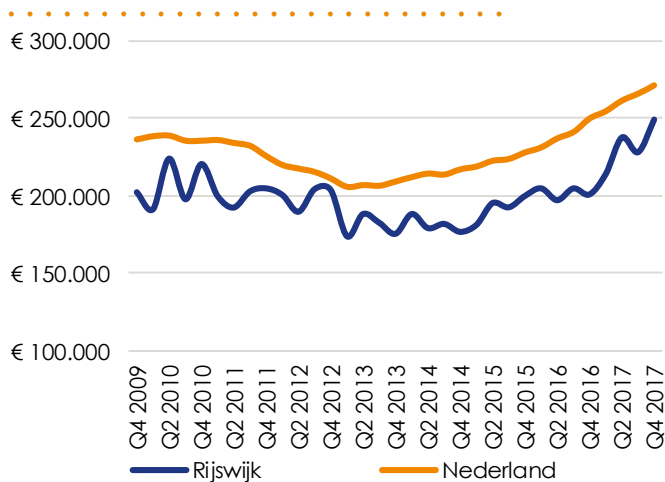
Looptijd aanbod/transacties



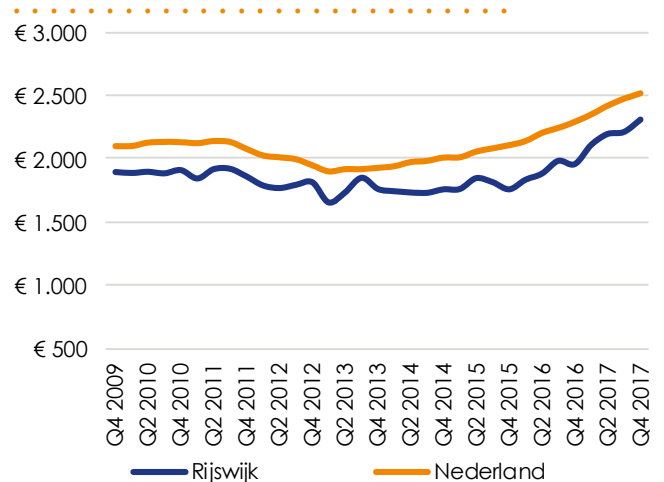
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

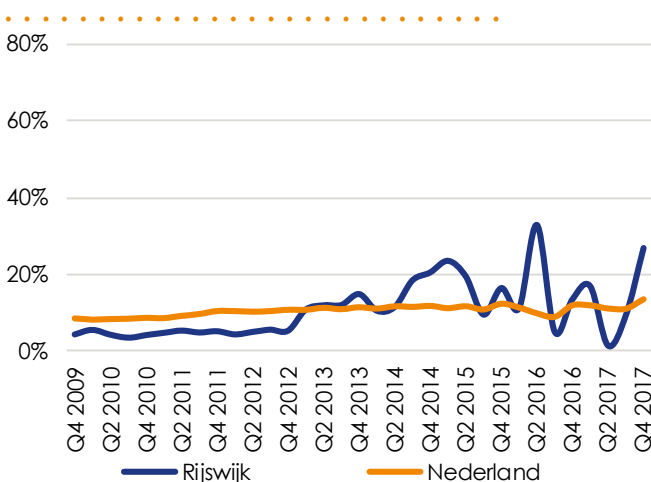


Ondanks de lichte toename van het beschikbare aanbod blijven de prijzen in Rijswijk stijgen in het vierde kwartaal. Doordat de huidige woningvraag nog ver boven het beschikbare aanbod uitstijgt, resulteert dit in de opwaartse beweging van het prijsniveau. De mediane prijs per vierkante meter komt in dit kwartaal uit op € 2.325, een toename van maar liefst €350 ten opzichte van een jaar geleden.

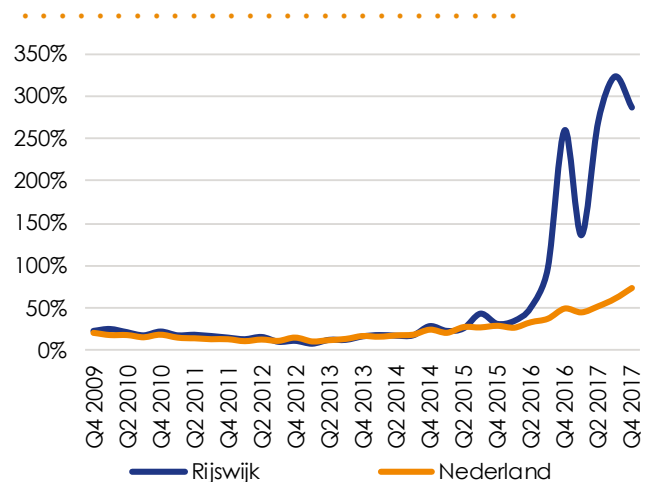
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



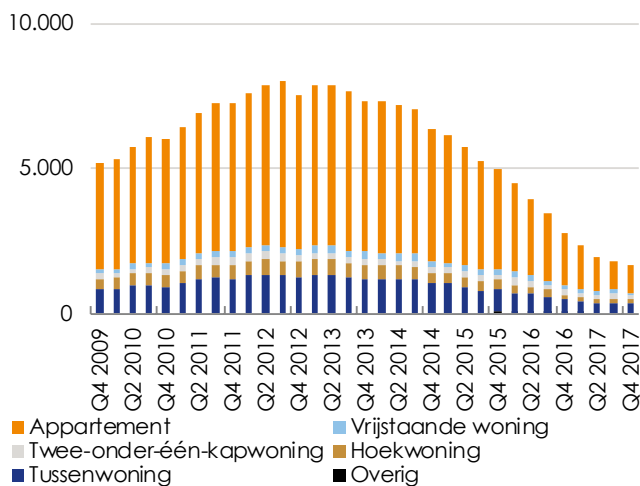
De druk op de woningmarkt van Rijswijk komt tot uiting in de markratio van 287%. Hoewel dit een lager percentage is dan in het derde kwartaal, behoort Rijswijk hiermee nog steeds tot de krapste woningmarkten van Nederland. Binnen de specifieke segmenten is de verhouding tussen vraag en aanbod van tussenwoningen bijzonder krap. Het aantal transacties blijft maar aantrekken van deze woningen terwijl het aanbod aan het einde van het kwartaal bijzonder laag blijft. In aanvulling hierop lijkt de vraag zich grotendeels te concentreren binnen de woningen met een oppervlakte tussen de 160 en 200 m². In het middensegment is er voor huishoudens beperkte keuzevrijheid.

De krapte op de Rotterdamse woningmarkt blijft door de huidige marktontwikkelingen verder toenemen. Het huidige aantal voor verkoop beschikbare woningen betreft slechts minder dan de helft van het aantal woningen dat in 2008 in aanbod stond. Per 1 januari 2017 staan nog 1.665 woningen te koop, een afname van 40% ten opzichte van een jaar geleden. Er blijft zo een constante afname van het aanbod plaatsvinden in de gemeente Rotterdam, ter vergelijking: de aanbodpiek in 2012 besloeg circa 8.000 woningen. De aanleiding voor de aanboddaling is het aanhoudende hoge transactievolume. In het vierde kwartaal zijn 2.216 woningen verkocht, een toename van 4% ten opzichte van het derde kwartaal. Echter ligt dit nog 11% onder het recordaantal verkopen in het laatste kwartaal van 2016, de Rotterdamse woningmarkt lijkt zo de gevolgen te ondervinden van de toenemende krapte. Het is derhalve positief te vermelden dat in het laatste kwartaal een ruim aantal nieuwbouw woningen in aanbod is gekomen. Een voorbeeld hiervan is het project Little Coolhaven, waar in november de eerste 31 appartementen in de verkoop zijn gegaan. In deze nieuwe wijk worden in totaal 330 woningen gerealiseerd, verdeelt over vijftien gebouwen.

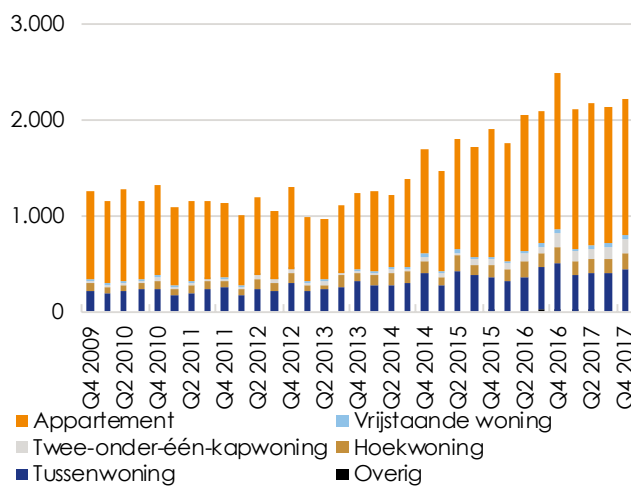
Vraag & aanbod

Aantal transacties
2.216 woningen

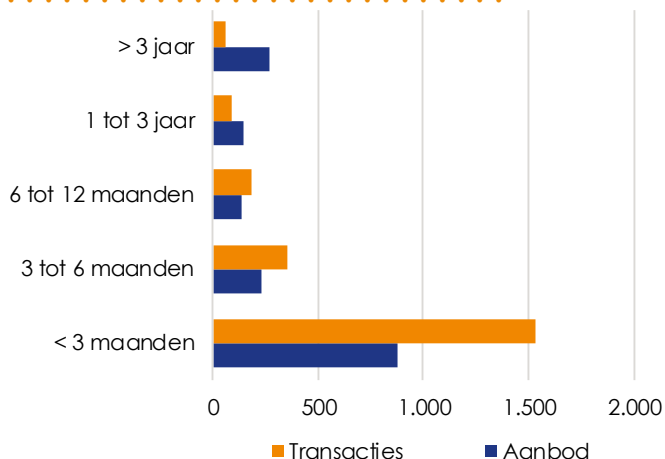
Aanbodverloop naar woningtype



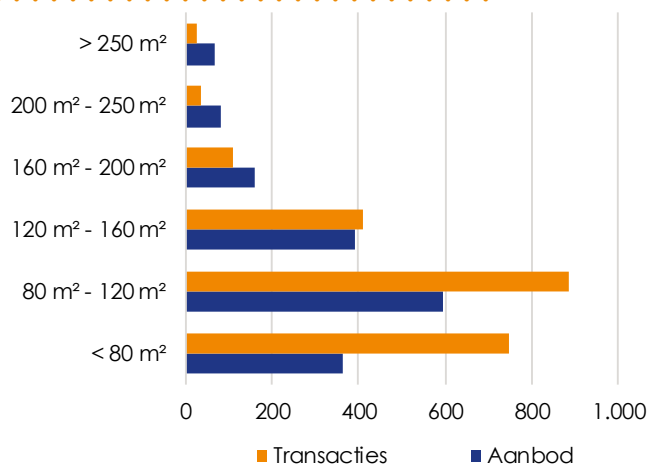
Transacties naar woningtype



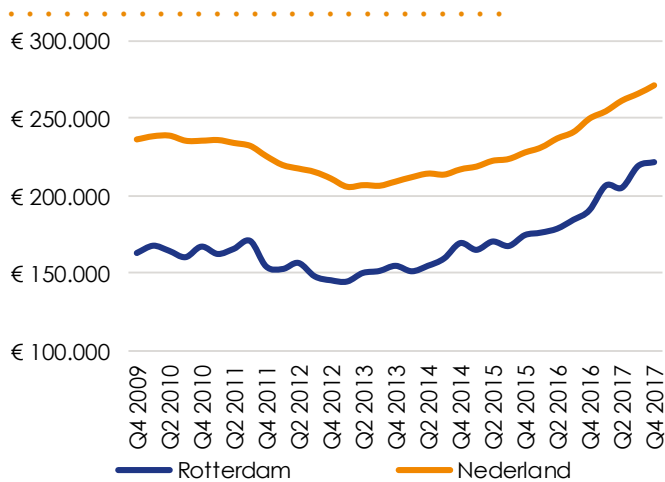
Looptijd aanbod/transacties



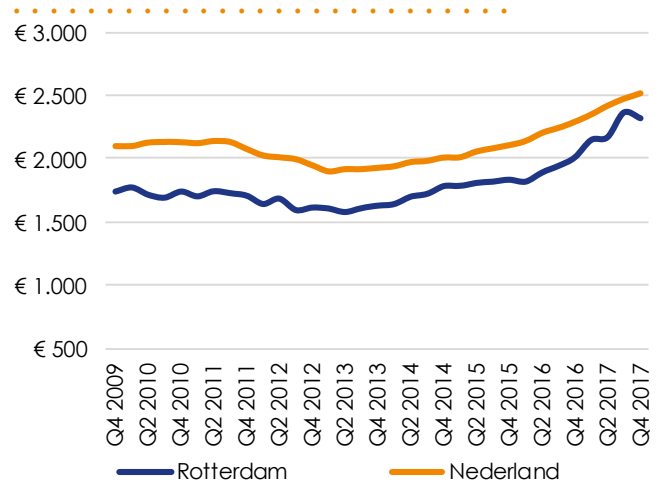
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

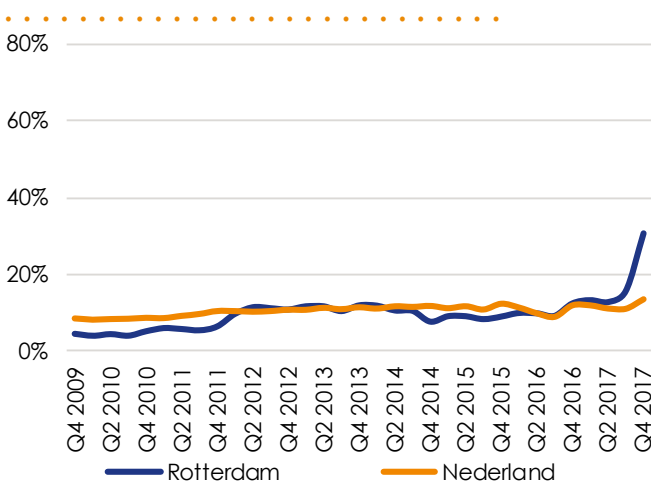


Als gevolg van de toegenomen vraag zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen in Rotterdam. In het laatste kwartaal van 2017 is de mediane transactieprijs € 221.750. Per vierkante meter is het prijsniveau ook ruim toegenomen, ten opzichte van vorig jaar is de meterprijs 15% gestegen. De mediane meterprijs komt nu uit op € 2.325, dit is bijna € 500 meer dan twee jaar geleden,

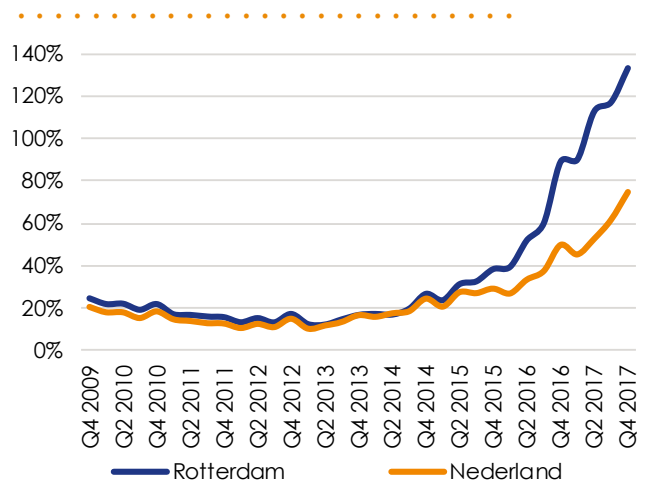
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



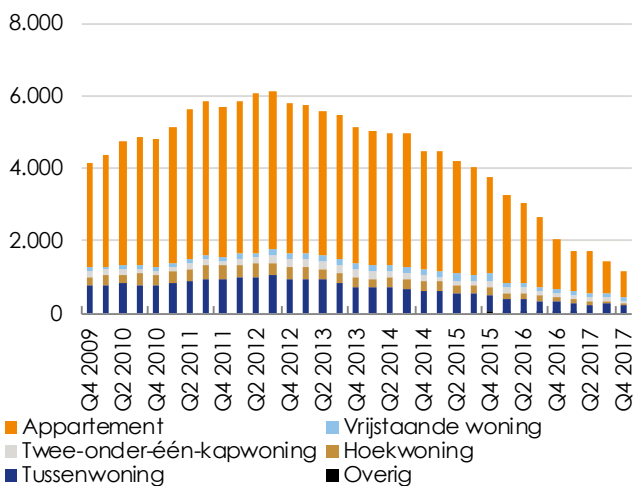
De markratio is historisch hoog in Rotterdam. Deze verhouding tussen het aantal verkopen en het resterende aantal woningen in aanbod ligt ruim boven het landelijke gemiddelde. Zo zijn er in het meest recente kwartaal een derde meer woningen verkocht dan dat er nog in aanbod staan, de ratio komt hierdoor uit op 133%. Ondanks de vele toevoegingen van nieuwbouw aan het aanbod, blijft de keuze voor woningzoekers beperkt.

In Den Haag is een vergelijkbaar aantal woningen in het vierde kwartaal verkocht als in het derde kwartaal, bijna 2.000 woningen. Op jaarbasis is echter wel sprake van een afname van 6%, dit komt doordat in het vierde kwartaal van 2016 een recordaantal woningen zijn verkocht. De samenstelling van het transactievolume is veranderd ten opzichte van 2016, twee derde meer twee-onder-één-kapwoningen zijn verkocht. Een deel van de toename van dit woningtype valt toe te schrijven aan de verkopen in de nieuwbouwwijk van Vroondaal: De Laureaten. In dit hogere segment zijn al meerdere woningen verkocht, maar staan er ook nog een aantal te koop. Het aantal voor verkoop beschikbare appartementen is nog verder afgenomen in het vierde kwartaal, als gevolg hiervan is ook het aantal transacties lager dan vorig jaar. Vanuit de nieuwbouw worden een forse hoeveelheid woningen aan de voorraad toegevoegd, ondertussen bestaat 18% van het aanbod uit nieuwbouw. Dit leidt de woningmarkt naar gezondere verhoudingen.

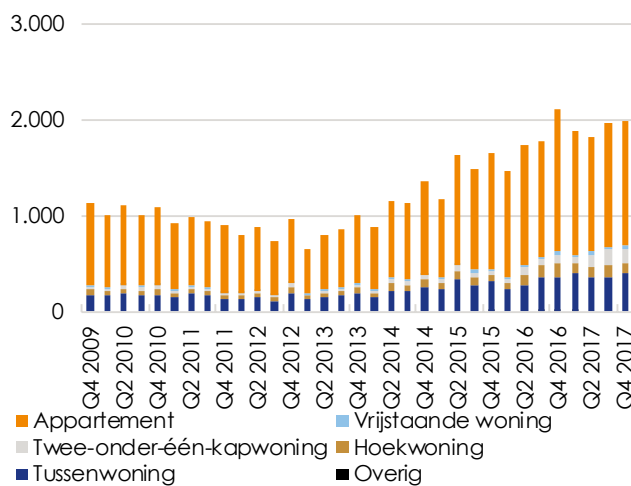
Vraag & aanbod

Aantal transacties
1.992 woningen

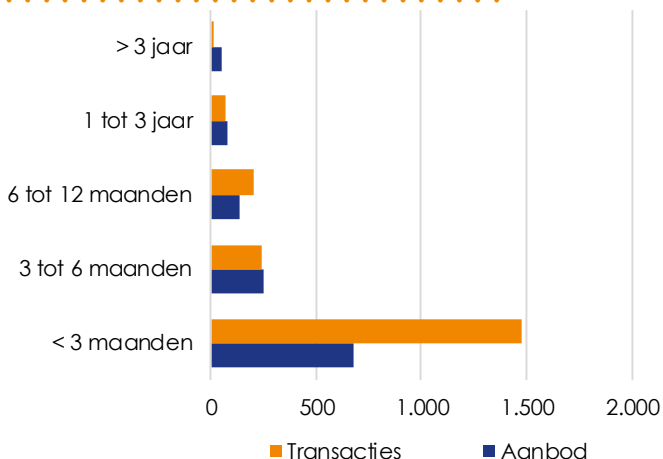
Aanbodverloop naar woningtype



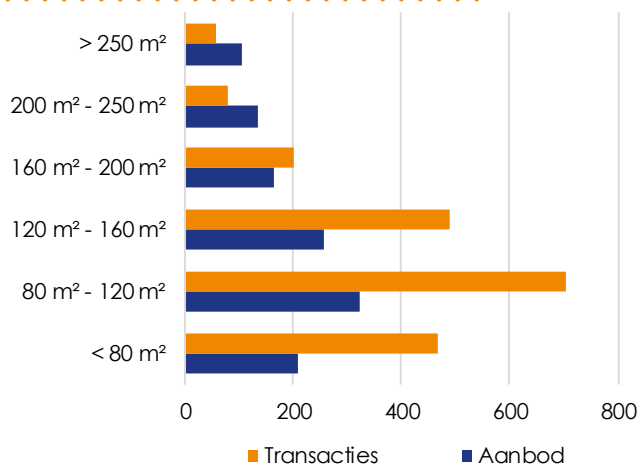
Transacties naar woningtype



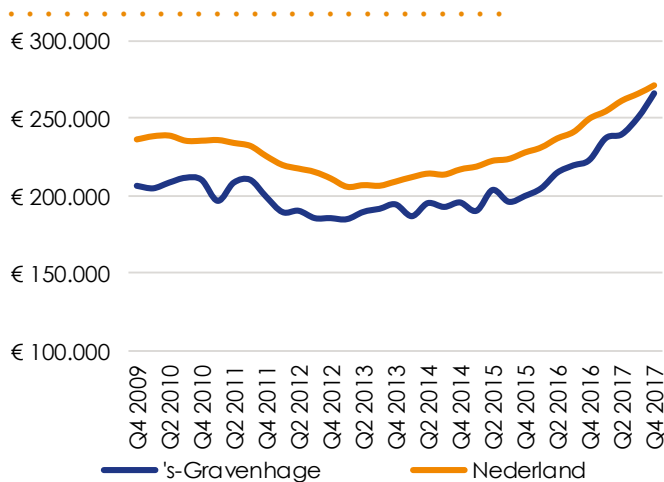
Looptijd aanbod/transacties



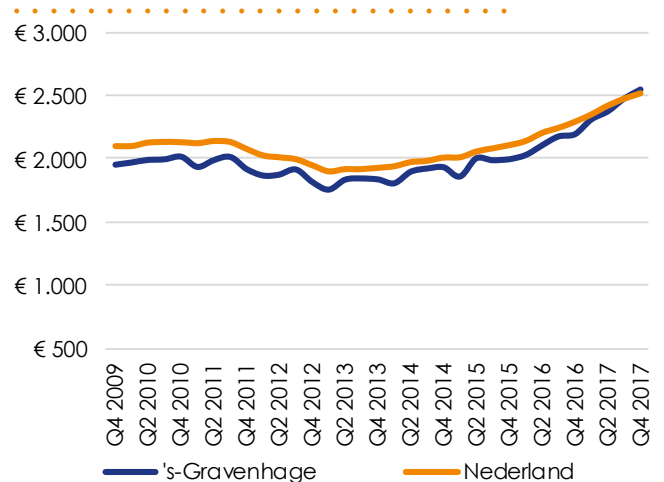
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

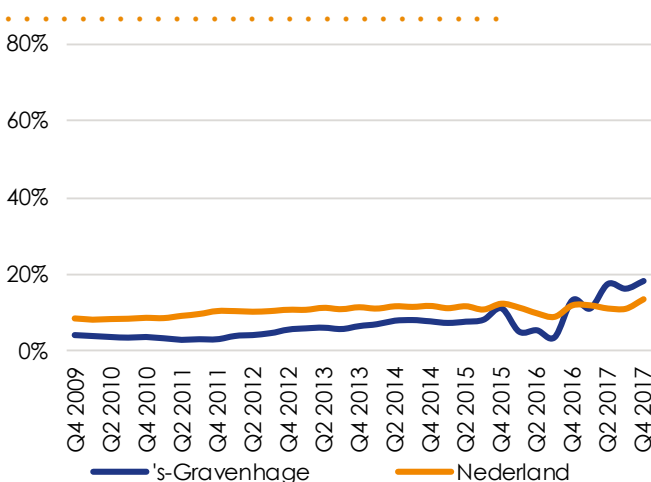


Zowel de mediane transactieprijs van een woning in Den Haag als de mediane vierkante meterprijs zijn in het vierde kwartaal toegenomen. Het schaarser wordende aanbod werkt deze prijsverhogingen in de hand. Daarnaast zijn nieuwbouwwontwikkelingen vaak van hogere kwaliteit wat weer een opwaarts effect op de mediane prijs heeft in een stad.

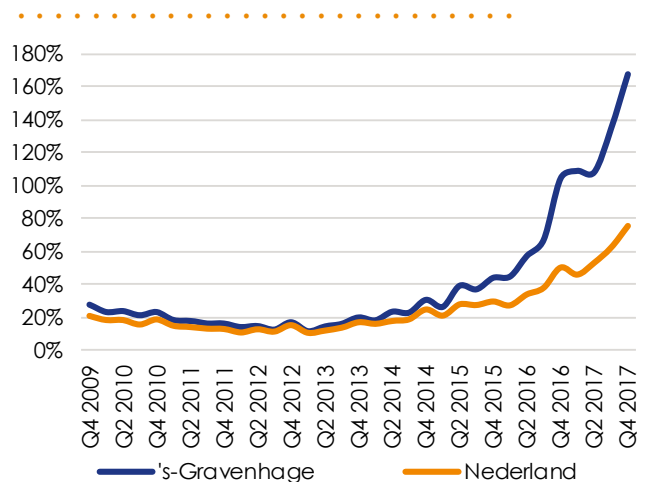
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



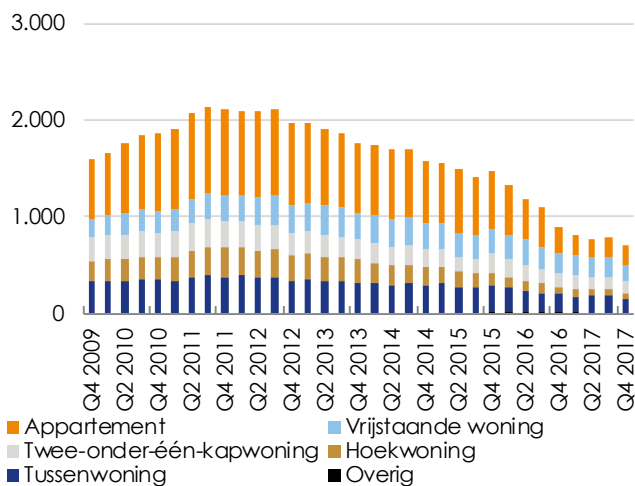
De krappere wordende woningmarkt in Den Haag komt tot uiting in de markratio. Het niveau van 167% geeft aan dat er veel meer in transacties in dit kwartaal zijn geweest dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. Deze markratio ligt ver boven de landelijke ratio van 75%. De Haagse markt kan getypeerd worden als een verkopersmarkt. De krapte bevindt zich voornamelijk in de luxere segmenten van twee-onder-één-kapwoningen (186%) en hoekwoningen (184%).

De woningmarkt in de gemeente 's-Hertogenbosch ondervindt de gevolgen van het beperkte beschikbare aanbod. In het vierde kwartaal van 2017 zijn 662 woningen verkocht, dit is 13% minder dan het recordaantal verkopen in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. Desondanks is er wederom sprake van een hoog aantal verkopen, met als gevolg dat de markt nog krupper is geworden. Het aanbod is met nog 21% gedaald ten opzichte van een jaar geleden, waardoor per 1 januari 2018 nog 704 woningen te koop staan. Dit zijn er ruim 1.400 minder dan voor de start van de aanboddaling eind 2012. Woningzoekers ondervinden problemen van het beperkte aanbod en zijn hierdoor genoodzaakt om genoeg te nemen met een woning die niet aan al hun woonwensen voldoet. Alleen in het segment van vrijstaande woningen is nog sprake van een ruim aanbod voor kopers.

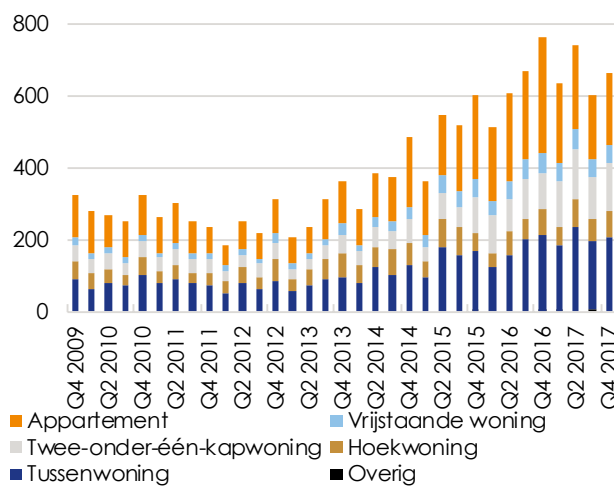
Vraag & aanbod

Aantal transacties
662 woningen

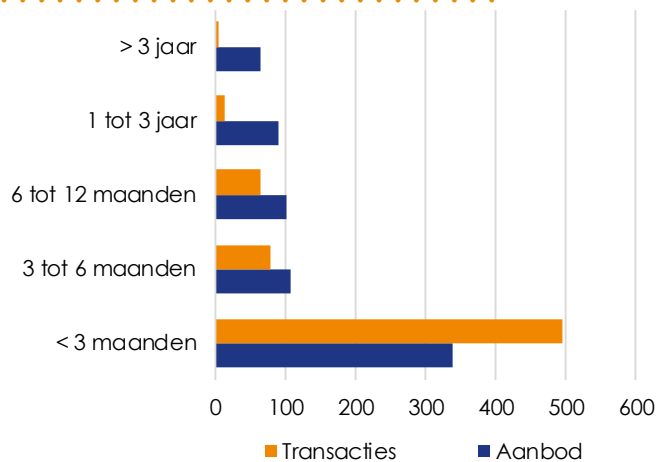
Aanbodverloop naar woningtype



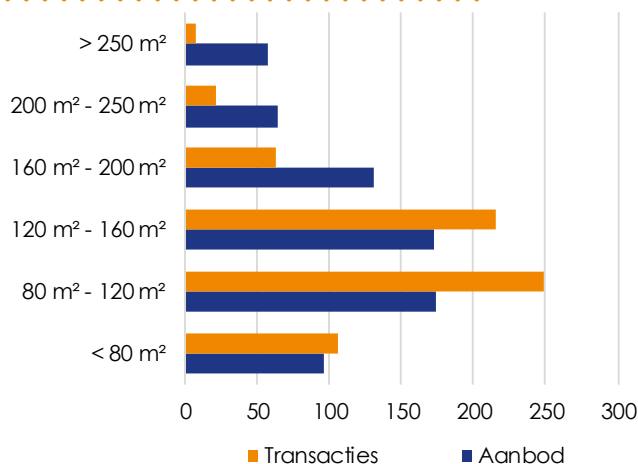
Transacties naar woningtype



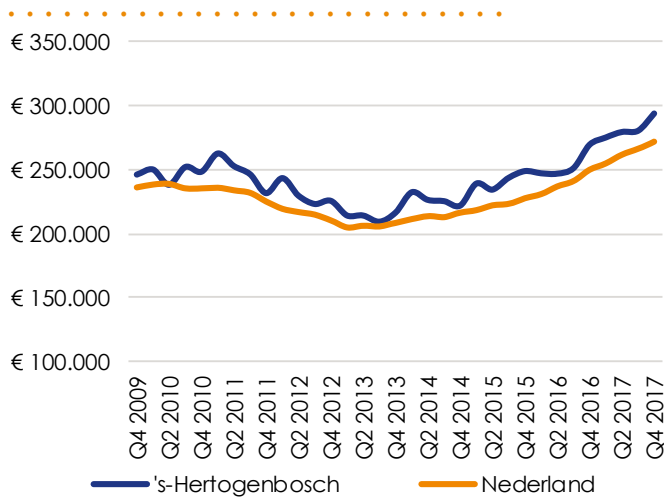
Looptijd aanbod/transacties



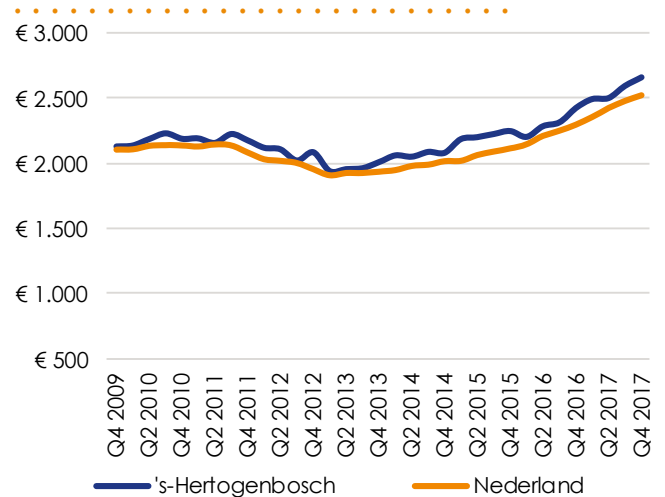
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

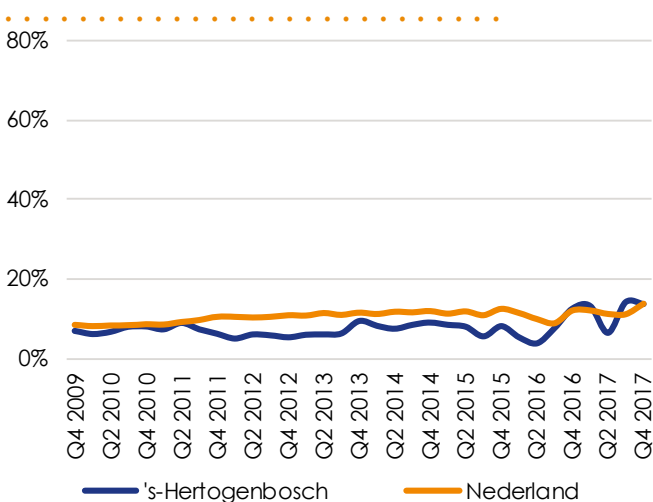


De mediane transactieprijs ligt in de gemeente bijzonder hoog, € 22.250 boven het landelijk niveau. Dit wordt verklaard door het grote aandeel twee-onder-één-kapwoningen in de verkopen, dit type woningen kent over het algemeen een hoger prijsniveau. Per vierkante meter komt de mediane prijs uit op € 2.650, wat een toename van 10% is ten opzichte van een jaar geleden. Dit is een vergelijkbare prijsstijging als het landelijke gemiddelde heeft doorlopen.

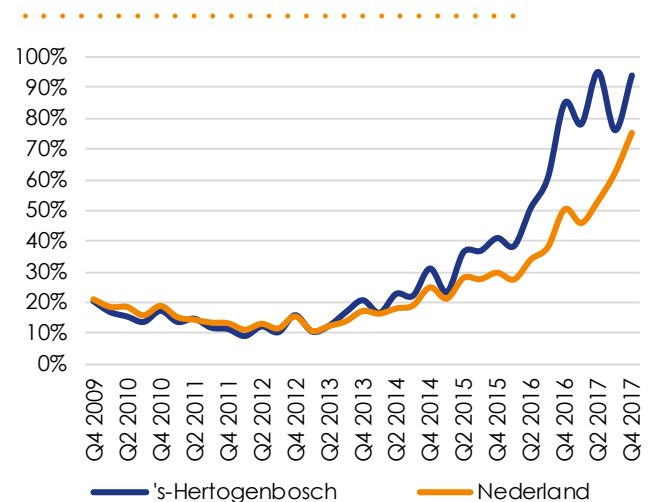
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



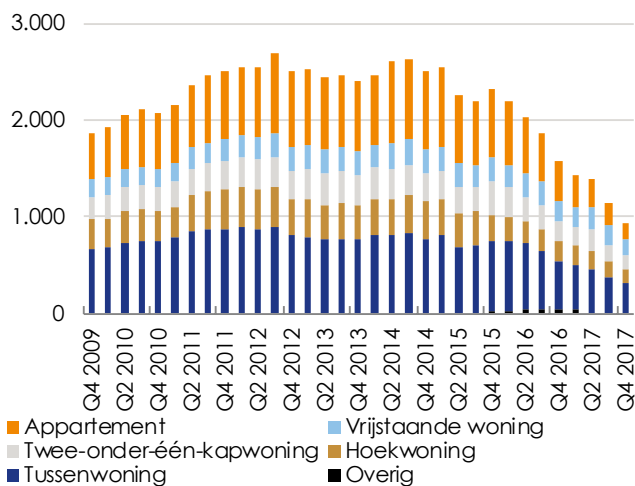
Door de afname van het beschikbare aanbod is de markratio in het laatste kwartaal van 2017 gestegen. Deze verhouding tussen het aantal verkopen en het resterende aanbod komt uit op 95%, wat betekent dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt. In het bijzonder de markt voor tussenwoningen is krap. Het hoge transactieniveau in de afgelopen kwartalen heeft er voor gezorgd dat het huidige aanbod zeer beperkt is. In deze verkopersmarkt is de concurrentie tussen potentiële kopers groot.

Voor het eerst sinds de start van de meting in 2008 staan er in de gemeente Tilburg minder dan duizend woningen te koop. Het aanbod is met maar liefst 40% afgenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016, per 1 januari 2018 staan nog 942 woningen in aanbod. Bij alle woningtypen is een afname van het aanbod geregistreerd, waarvan de sterkste afname bij appartementen heeft plaatsgevonden (-58% op jaarbasis). Het aanbod van appartementen lijkt zelfs tekort te schieten om in de totale vraag te kunnen voorzien, waardoor er minder van dit type woningen zijn verkocht dan in het vierde kwartaal vorig jaar. Van alle andere woningtypen zijn er meer verkocht in Tilburg dan een jaar geleden, met als gevolg een recordaantal verkopen van 1.155 woningen. Met name de vraag naar vrijstaande woningen is sterk gegroeid (40%), maar alsnog blijft de markt voor dit luxere segment ruim in Tilburg.

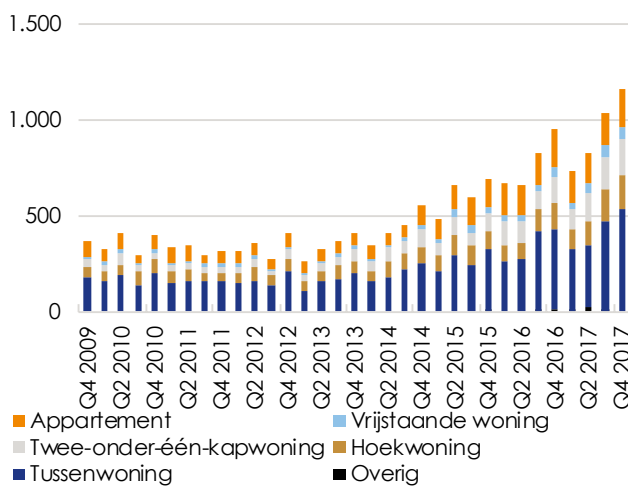
Vraag & aanbod

Aantal transacties
1.155 woningen

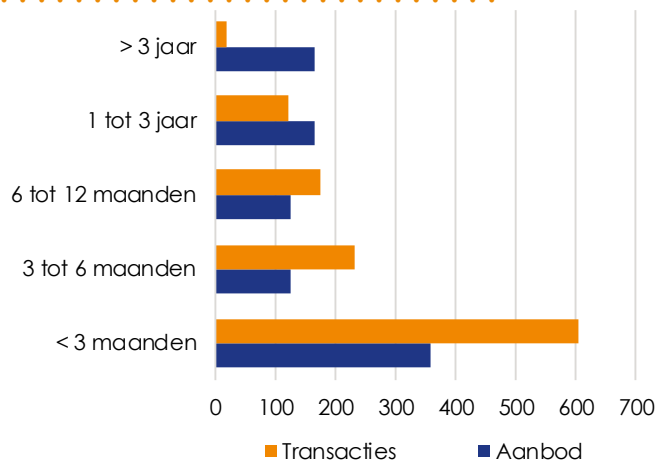
Aanbodverloop naar woningtype



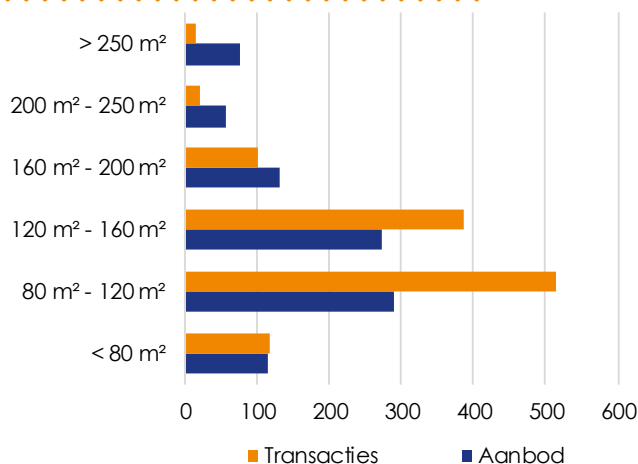
Transacties naar woningtype



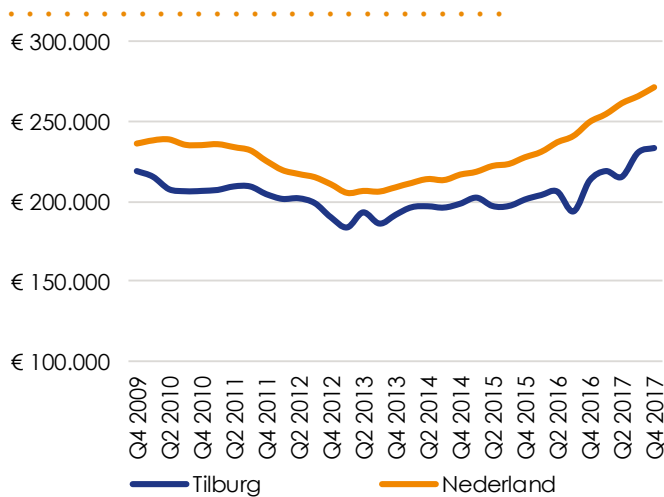
Looptijd aanbod/transacties



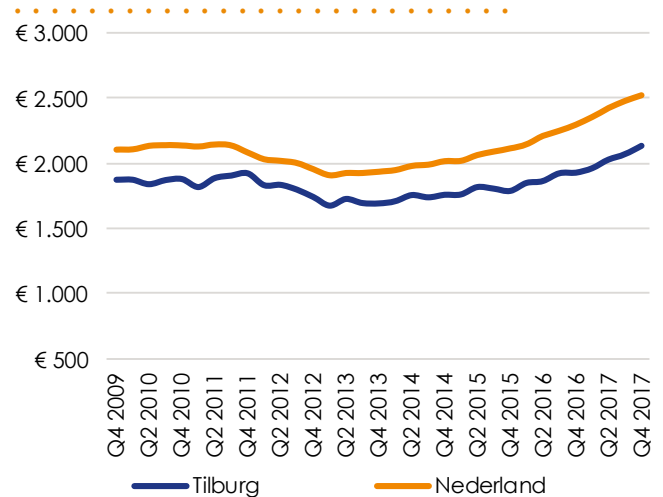
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

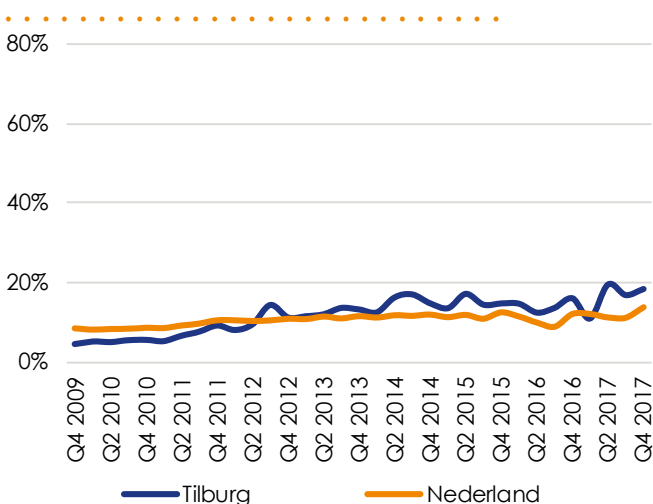


Dit kwartaal is de mediane transactieprijs met bijna 10% toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. De mediane prijs van € 234.000 blijft nog achter bij het gemiddelde Nederlandse niveau van € 271.000. De vierkante meterprijs vertoont eenzelfde groeipercentage dit kwartaal en komt in Tilburg uit op € 2.125 .

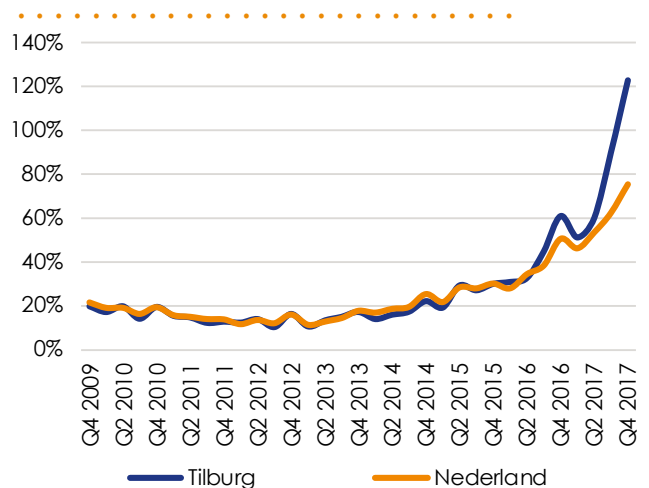
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



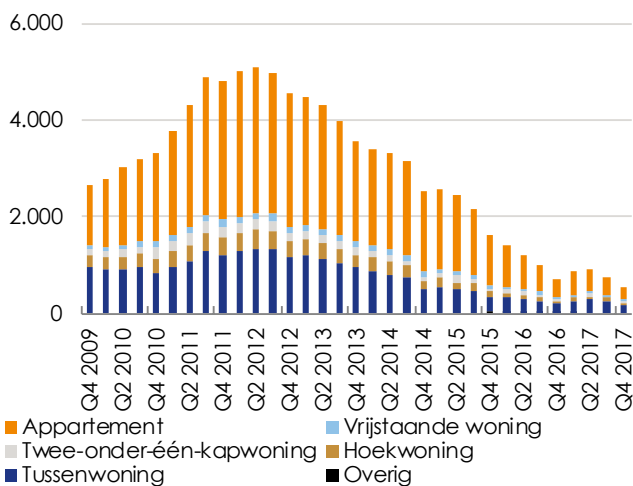
Met een markratio van 123% is de woningmarkt in Tilburg een verkopersmarkt. De langjarige gemiddelde markratio is 31%, dit geeft wel aan dat er nu sprake is van een uitzonderlijke situatie van schaarste op de woningmarkt. Om de druk op de Tilburgse woningmarkt te verlichten, wordt er sterk ingezet op nieuwbouw. Maar liefst 18% van het huidige aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Een groot deel van het nieuwbouwaanbod wordt gelijk geabsorbeerd door de markt getuige het hoge transactieniveau van nieuwbouwwoningen (352 woningen dit kwartaal).

De Utrechtse woningmarkt is in het vierde kwartaal van 2017 nog krappere geworden dan het al was. Het beschikbare aanbod van koopwoningen is ten opzichte van het laatste kwartaal van vorig jaar met meer dan een vijfde afgenomen. In totaal staan er nog maar 563 woningen te koop in Utrecht. Ter vergelijking: in het tweede kwartaal van 2012 stonden er 5.090 woningen te koop, bijna tien keer zo veel. Het gebrek aan de voor verkoop beschikbare woningen lijkt zich nog niet te uiten in de verkoopaantallen. Met 1.638 woningverkoop zijn er voor Utrechtse begrippen wederom een zeer hoog aantal transacties gerealiseerd. De verklaring hiervoor ligt in de vele uitbreidingen van de woningvoorraad binnen de gemeente. In totaal zijn er in het afgelopen kwartaal 375 nieuwbouwwoningen verkocht, 23% van het totale aantal transacties. Dit aantal is zeer hoog, het aandeel nieuwbouwwoningen in de overige drie van de vier grote steden ligt slechts tussen de 8% en 15%. Het lukt Utrecht zo om een groot deel van de woningvraag binnen de eigen gemeente op te vangen. Andere steden zijn op dit vlak meer afhankelijk van randgemeenten.

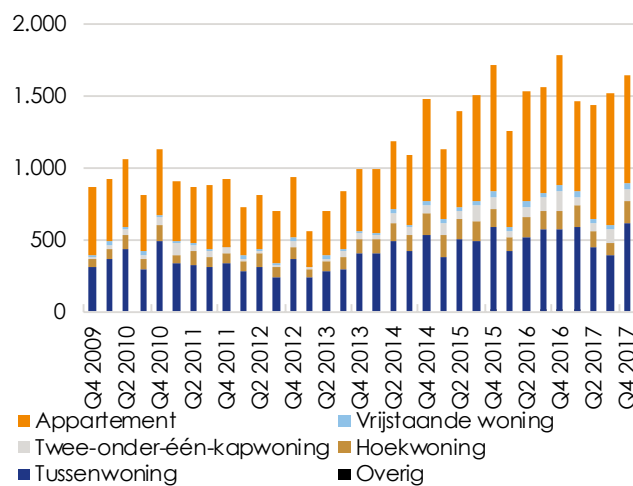
Vraag & aanbod

Aantal transacties
1.638 woningen

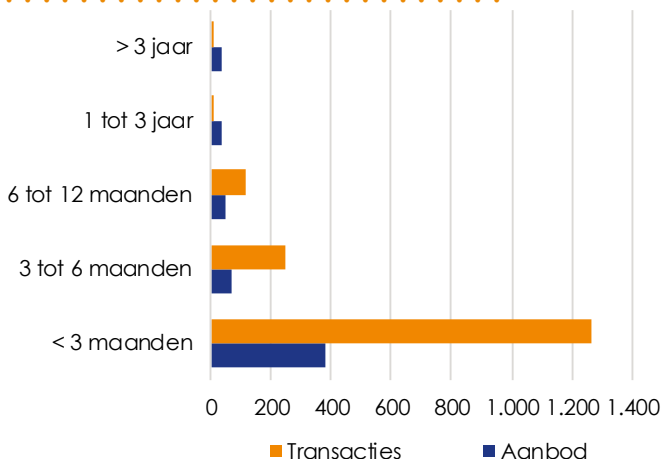
Aanbodverloop naar woningtype



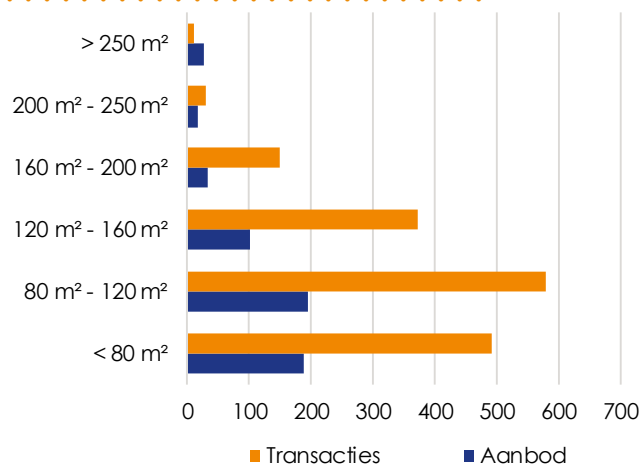
Transacties naar woningtype



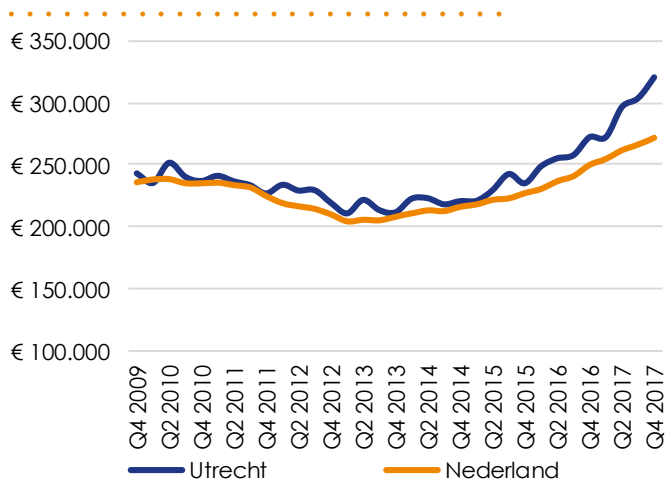
Looptijd aanbod/transacties



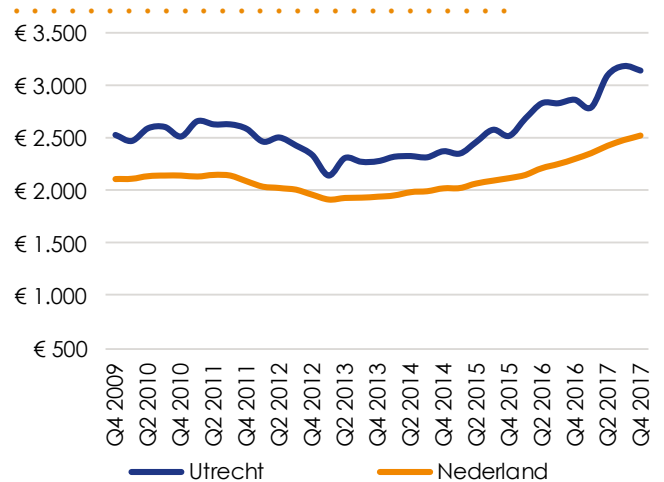
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

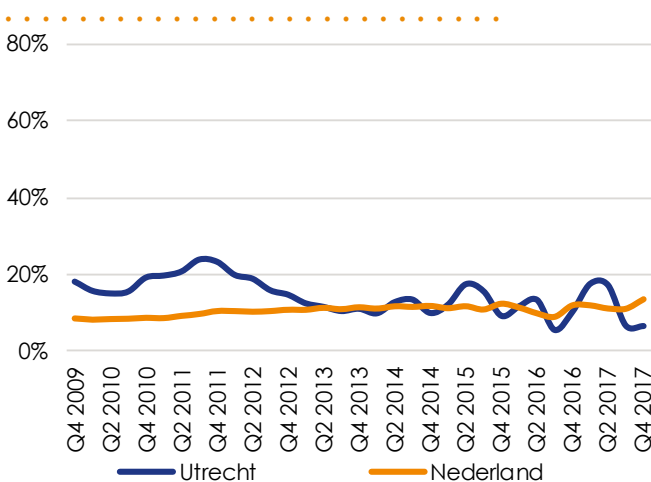


Dat de vraag onverminderd hoog blijft, heeft ook zijn uitwerking op de verkoopprijzen van woningen in Utrecht. De mediane verkoopprijs in de gehele gemeente is € 320.500. Hiermee is dit kwartaal het tweede kwartaal op rij waarin de mediane prijs boven de drie ton uitkomt. De ontwikkeling van vierkante meterprijs toont een iets gematigder beeld, maar alsnog is de mediane meterprijs in een jaar met € 275 toegenomen naar € 3.150.

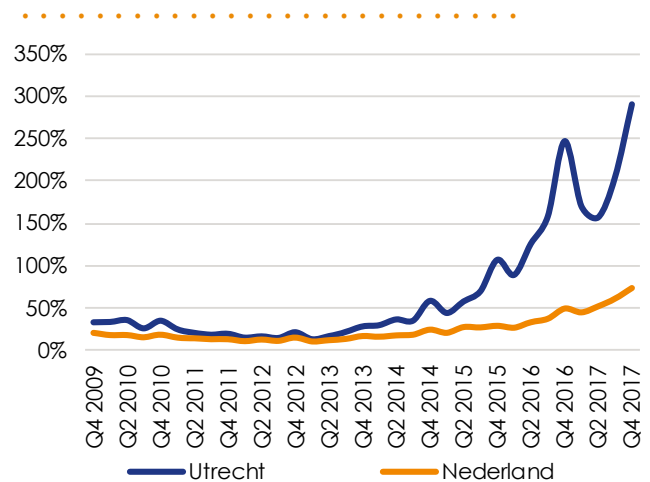
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Marktratio



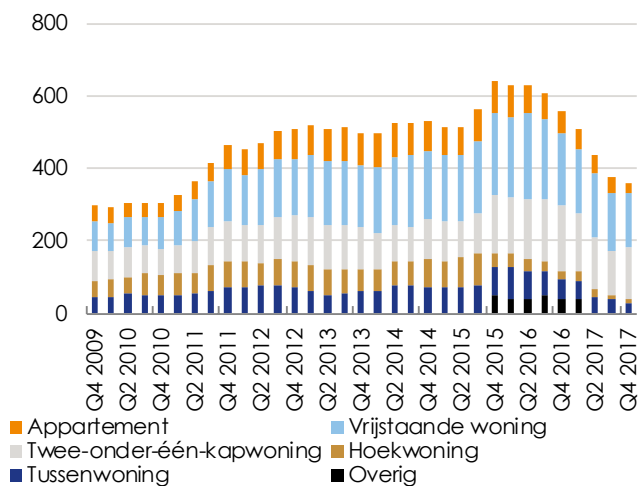
Met een marktratio van 291% is de woningmarkt in Utrecht meer gespannen dan ooit. Deze verhouding tussen het aantal verkopen en het resterende aantal woningen in aanbod is in het meest recente kwartaal het hoogste van alle gemeenten van Nederland. Vooral de constante sterke afname van het aanbod is hier debet aan. De krapte op de woningmarkt wordt in de volle breedte gevoeld, maar is in het middensegment het sterkst. Vooral potentiële kopers van woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 200 m² ondervinden deze problematiek. Dit zijn vooral huishoudens met (jonge) kinderen. De stad raakt in toenemende mate buiten bereik van deze doelgroep.

Het woningaanbod is in het afgelopen anderhalf jaar fors afgenomen in Venray. Voor de start van de aanboddaling stonden halverwege 2016 nog 631 woningen te koop. Reeds is dit met maar liefst 43% afgenomen, waardoor per 1 januari 2018 nog 362 woningen beschikbaar zijn voor verkoop. Daarbij moet worden opgemerkt dat een deel van de markt niet inzichtelijk is, doordat deze woningen niet actief worden aangemeld op het platform Funda. Vooral het aanbod van appartementen is sterk afgenomen. Op 1 januari 2018 waren er slechts 6 appartementen met een oppervlak van ca 100 m² beschikbaar. Door deze krapte en het gebrek aan nieuwbouwplannen stijgen de prijzen. De vraag naar levensloopbestendige appartementen zal bovendien sterk toenemen nu agrarische ondernemers stoppen vanwege het gebrek aan opvolging. In totaal is in het vierde kwartaal een recordaantal van 161 woningen verkocht. Ter vergelijking: in 2008 bestond het transactievolume uit slechts circa 50 woningen. Het hoge aantal verkopen is zo de aanjager van de aanboddaling. Toch ondervindt de woningmarkt in Venray geen problemen van de toegenomen dynamiek, er is nog sprake van evenwicht tussen het aantal verkopen en het aanbod.

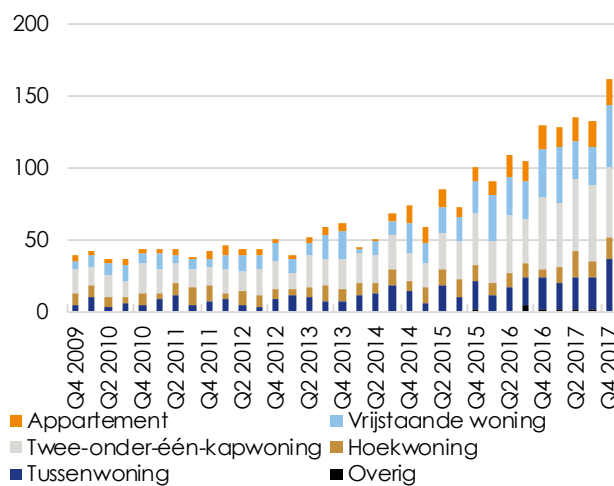
Vraag & aanbod

Aantal transacties
161 woningen

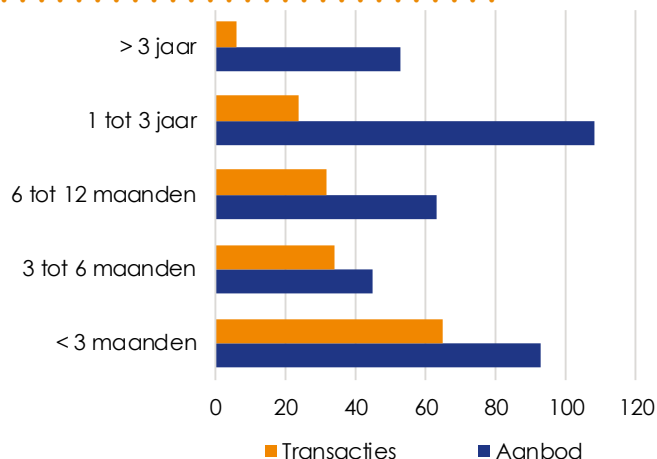
Aanbodverloop naar woningtype



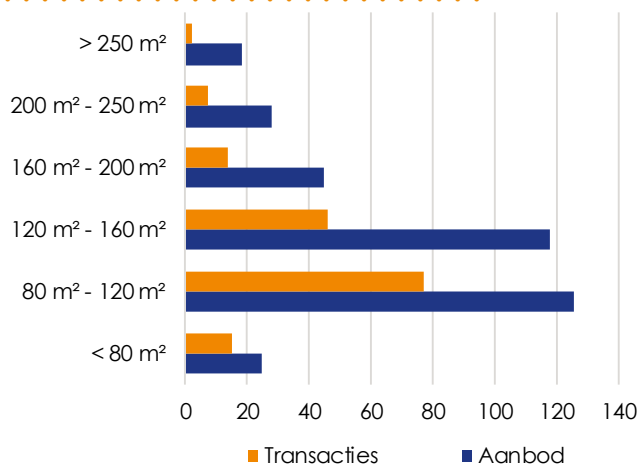
Transacties naar woningtype



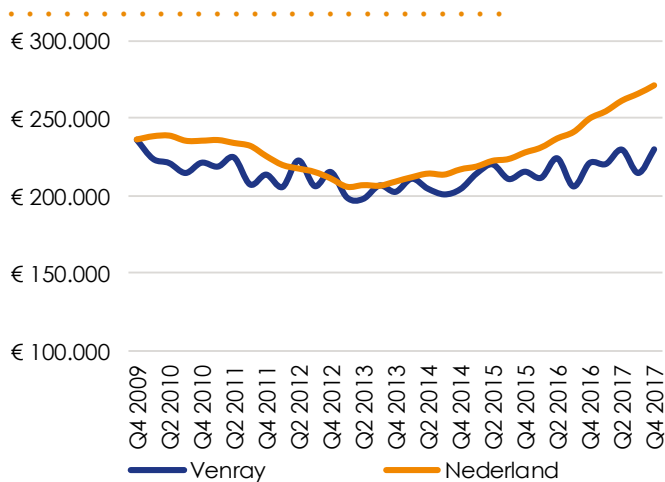
Looptijd aanbod/transacties



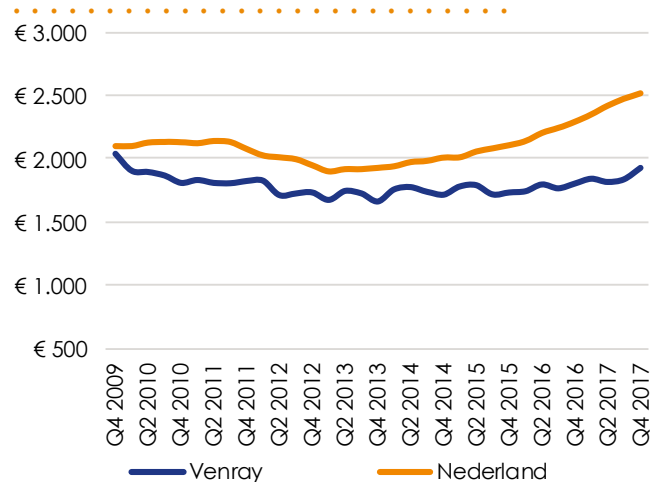
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

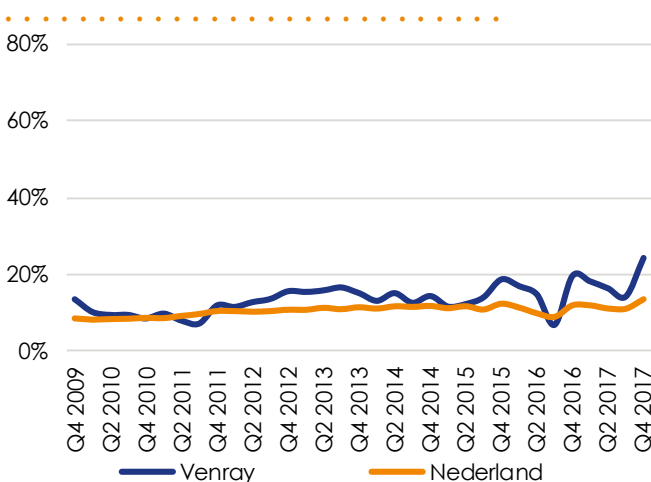


De aantrekkelijke marktomstandigheden hebben geresulteerd in een lichte opwaartse beweging van het prijsniveau. In het meest recente kwartaal komt de mediane prijs per vierkante meter uit op € 1.925, een toename van 7% ten opzichte van een jaar geleden. Ondanks de prijstoenname is de meterprijs in de gemeente nog lager dan het niveau voor het begin van de financiële crisis.

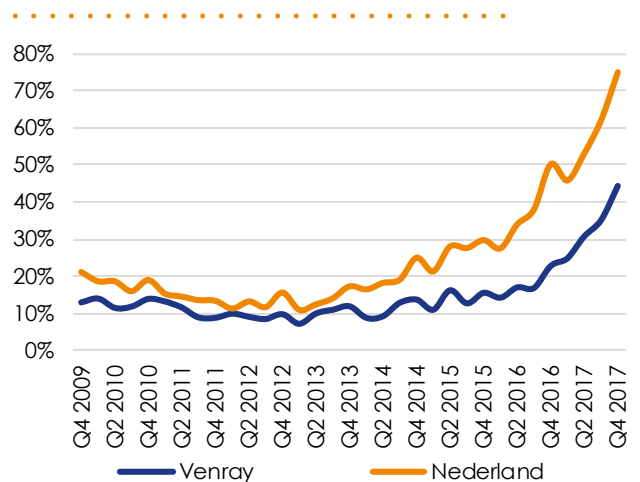
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



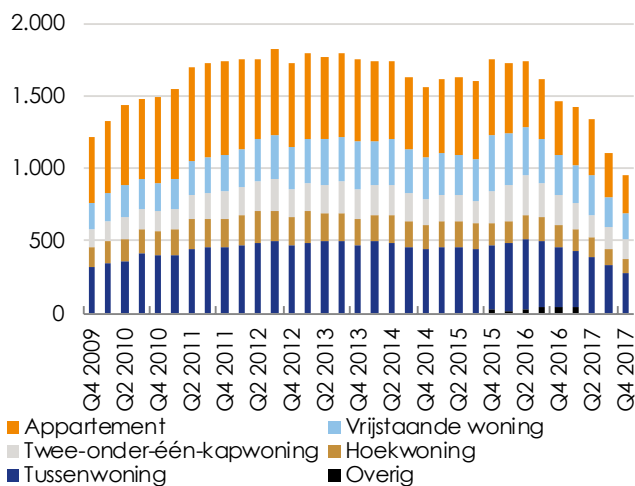
Het toenemende transactievolume, met als gevolg de forse aanboddaling, heeft geleid in een toenemende druk op de woningmarkt van Venray. Echter is er over de hele breedte van de markt geen sprake van krapte. Alleen in het kleinere segment is er sprake van een verkopersmarkt, maar woningzoekers beschikken in het aanbod van middelgrote en grote woningen nog over een ruime keuze.

Het woningaanbod in de regio Walcheren is in het vierde kwartaal met een derde afgenomen sinds vorig jaar. Voor het eerst sinds het eerste kwartaal van 2009 zijn er in een kwartaal minder dan duizend woningen beschikbaar voor verkoop. De afname van het aanbod vindt in Walcheren over de hele breedte plaats. Alle woningtypen vertonen een daling van het aanbod tussen een kwart en een derde ten opzichte van vorig jaar. In Vlissingen treedt er door het hoge opnameniveau een sterke daling plaats van aangeboden vrijstaande woningen. In Middelburg worden juist de hoekwoningen schaarser in het aanbod. In zowel Middelburg, Vlissingen als Veere ligt het aantal transacties boven het langjarig gemiddelde. De toename van het aantal verkochte woningen is in deze kustregio verantwoordelijk voor de forse aanboddaling. In het afgelopen kwartaal zijn meer dan 500 woningen uit het aanbod genomen door de markt, 13% meer dan in het vierde kwartaal van 2016. Het aantrekken van de vakantiewoningmarkt draagt bij aan het hogere transactieniveau.

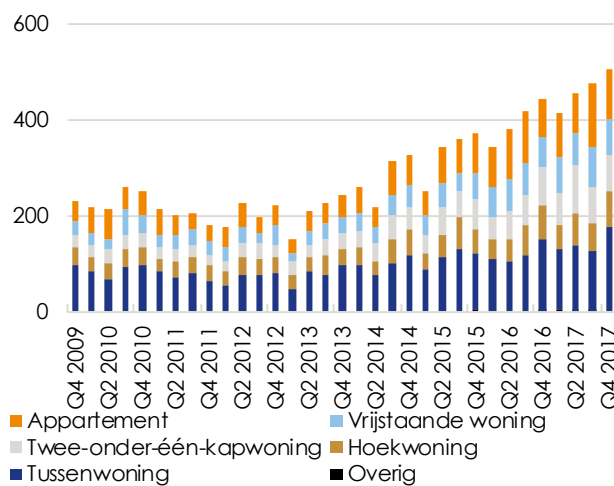
Vraag & aanbod

Aantal transacties
504 woningen

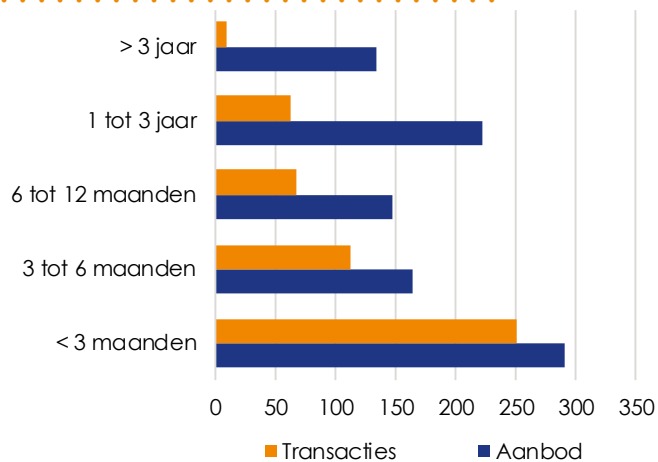
Aanbodverloop naar woningtype



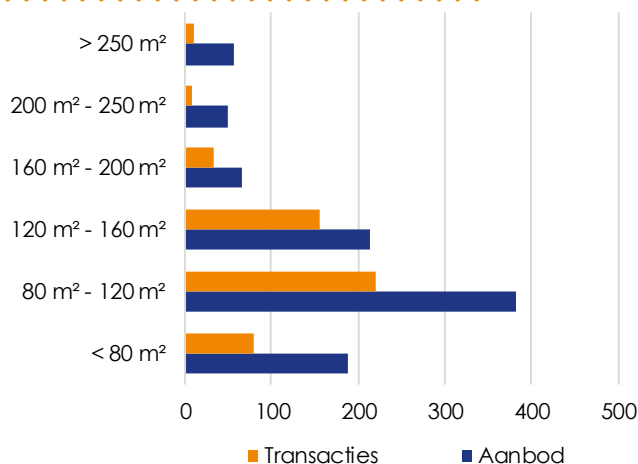
Transacties naar woningtype



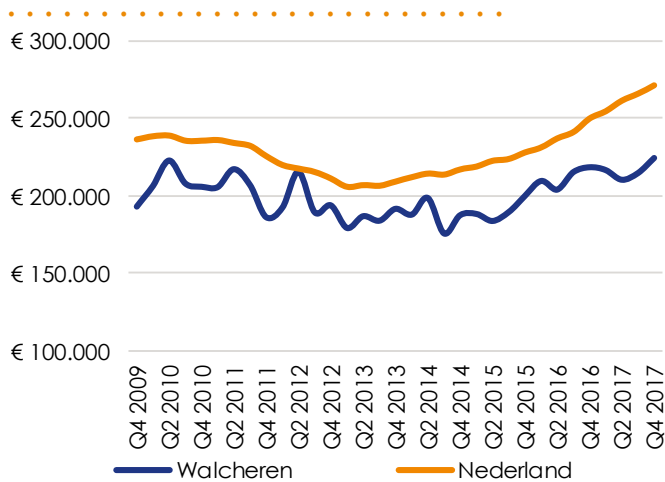
Looptijd aanbod/transacties



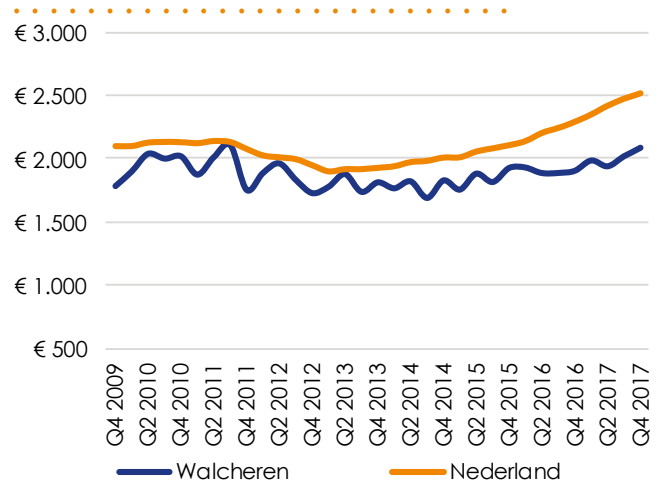
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

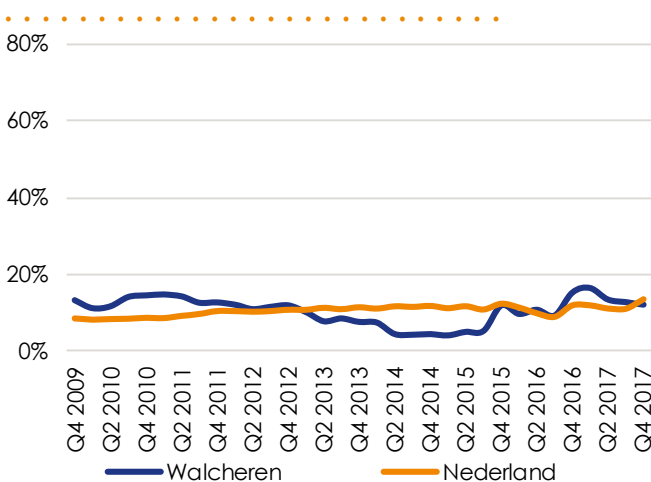


Het prijsniveau van de woningmarkt in Middelburg heeft een opwaarts effect op de prijzen in Walcheren. Met een mediane prijs van € 243.000 is Middelburg een duurdere markt dan Vlissingen (€ 180.500). De aantrekkelijkheid van de historische binnenstad van Middelburg draagt bij aan dit hogere prijsniveau. Hetzelfde geldt voor de stad Veere, door het historische karakter een gewilde woonomgeving. Met een mediane prijs van € 267.000 is dit de duurste woningmarkt van Walcheren.

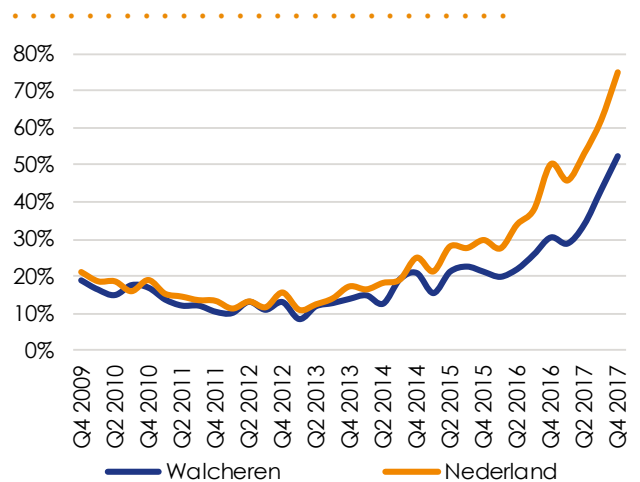
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



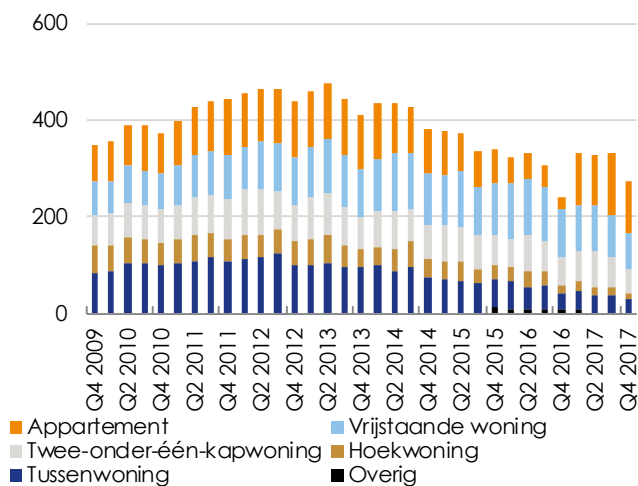
Sinds het vierde kwartaal kan Walcheren betiteld worden als een krappe markt. Met een markratio van 53% is dit een verkopersmarkt geworden. De combinatie van een dalend aanbod en toenemende transacties leidt tot krappe marktverhoudingen. In Vlissingen is de markt nog in transitie, naar verwachting zal deze markt in 2018 overgaan naar een verkopersmarkt waar dit nu nog een kopersmarkt is. In Middelburg (65%) zijn de verhoudingen al krap voor woonconsumenten, het vinden van een woning tussen de 120 en 160 m² kan problemen opleveren. De vraag is in dit segment hoger dan het aanbod.

De woningmarkt in Wassenaar kent een geheel eigen dynamiek binnen de Haagse regio. Door het hoge prijsniveau wordt met name de bovenkant van de markt bediend door de Wassenaarse woningmarkt. Om die reden kent de gemeente Wassenaar een lage dynamiek met een beperkt aantal vragers. Het beschikbare aanbod voor vragers op de Wassenaarse woningmarkt is sinds het vierde kwartaal van 2016 met 15% toegenomen. Vooral het aanbod van appartementen is in een jaar tijd sterk toegenomen. Het toenemende aanbod heeft echter niet gezorgd voor meer transacties, ten opzichte van het laatste kwartaal van vorig jaar zijn 2% minder woningen van eigenaar verwisseld. In de voorraad wordt bovendien het aanbod uitgebreid door nieuwbouwwoningen. In een Rijksmonument is het project Parq Residence van start gegaan, door de forse renovatie en uitbreiding van het pand kunnen de appartementen aangemerkt worden als nieuwbouw. In totaal bestaat 31% van het huidige aanbod uit nieuwbouw.

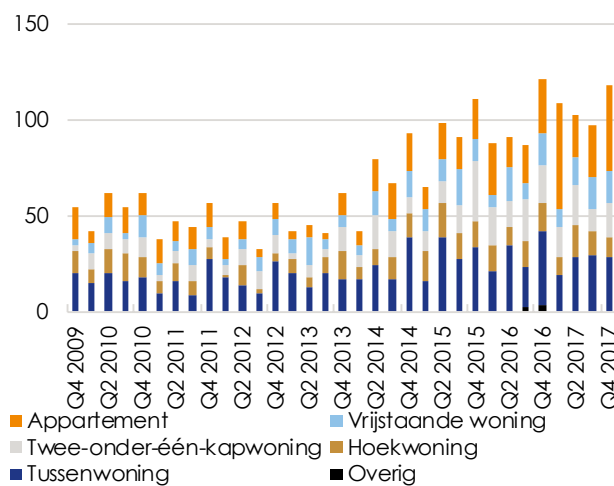
Vraag & aanbod

Aantal transacties
118 woningen

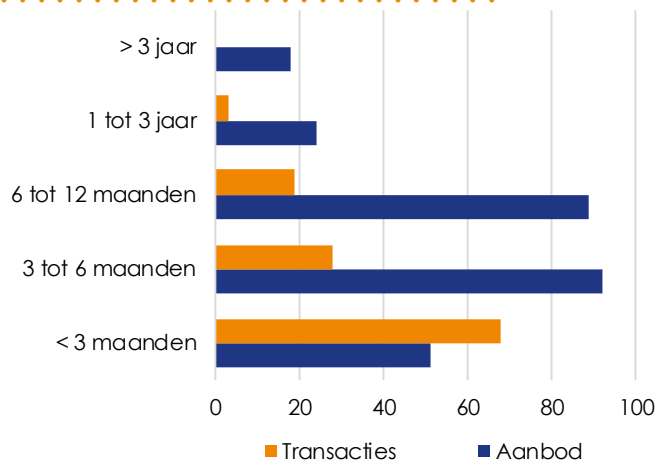
Aanbodverloop naar woningtype



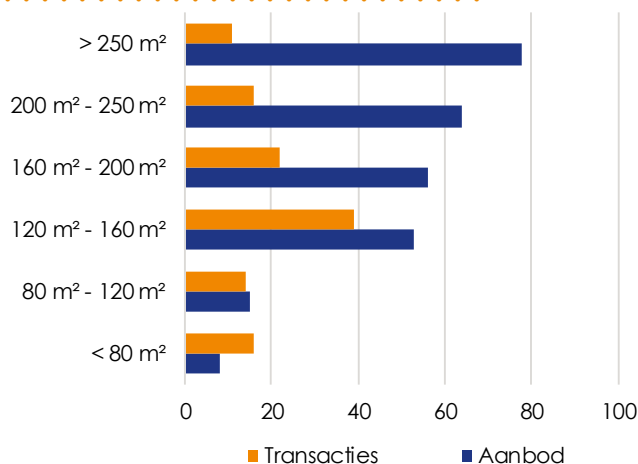
Transacties naar woningtype



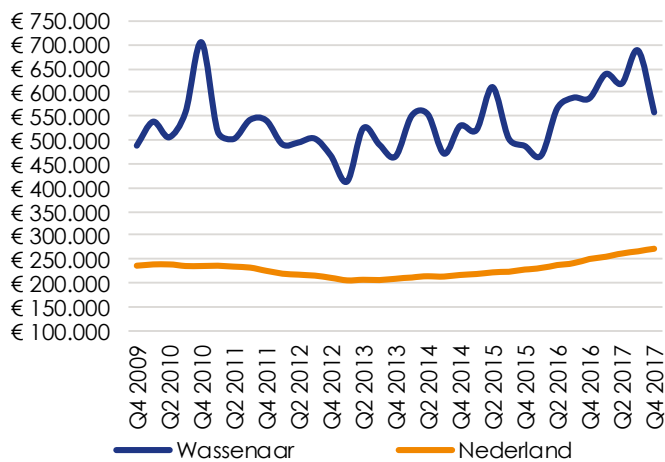
Looptijd aanbod/transacties



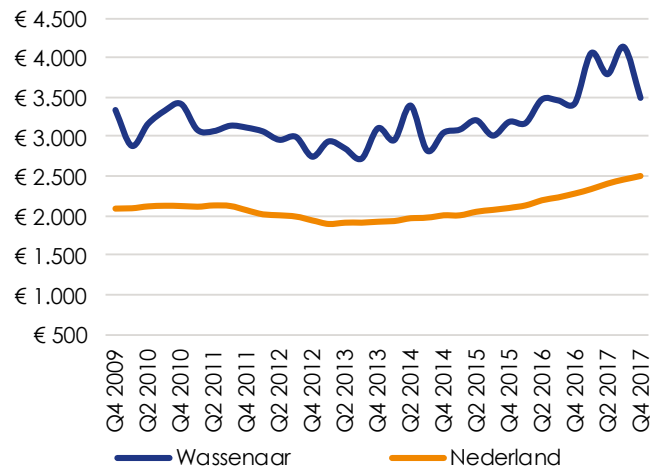
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

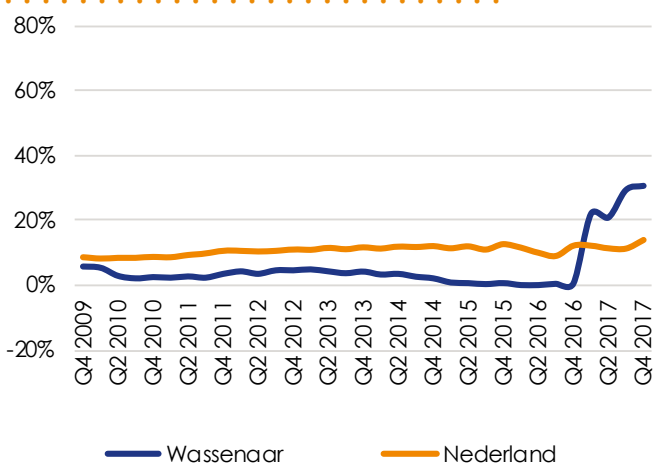


Door de toenemende dynamiek in Wassenaar is de prijs per vierkante meter nog 2% hoger dan in het laatste kwartaal van 2016. Met dit niveau ligt de mediane prijs bijna € 1.000 boven de landelijke meterprijs. De mediane verkoopprijs voor een woning is in het vierde kwartaal € 557.000. In het bijzonder in Wassenaar kan een beperkt aantal transacties van zeer dure woningen een stempel drukken op de mediane prijs. De mediane prijs voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen komt regelmatig boven het miljoen uit.

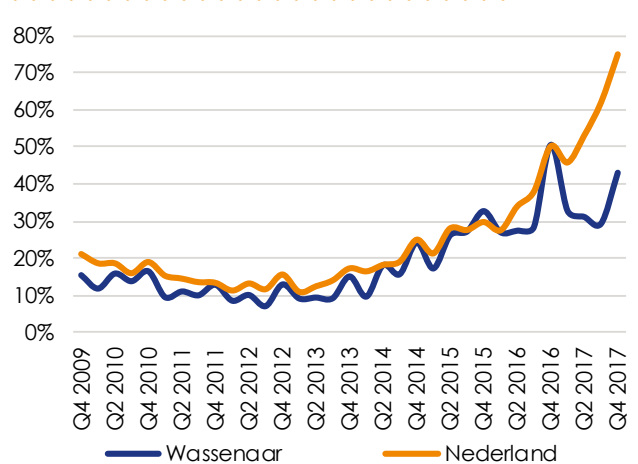
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



Zoals eerder gezegd typeert de woningmarkt in Wassenaar zich als een bijzondere markt. Aan de onderkant van de markt, in het kleinere segment, is sprake van een sterke mate van krapte. Hiertegenover staat dat het leeuwendeel van de markt, het grotere segment, evenwichtige marktomstandigheden kent. Toch begint door de toenemende vraag ook hier de dynamiek op gang te komen.

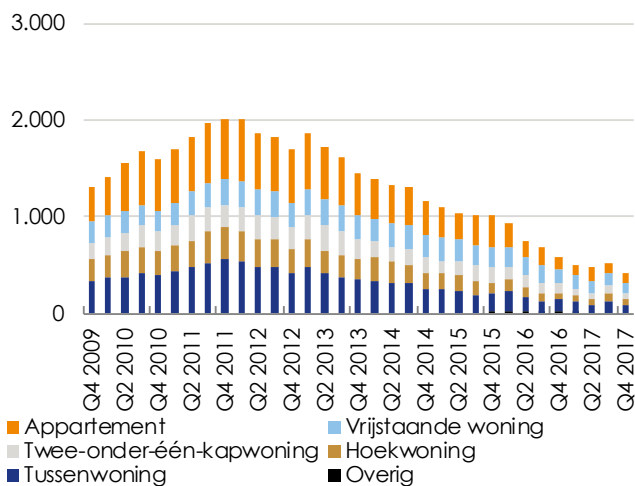
Zaanstad, Oostzaan en Wormerland

Het aanbod in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland is met een vijfde afgenomen in vergelijking met het derde kwartaal. De daling vindt plaats in alle onderliggende woningsegmenten in deze regio. Tegelijkertijd stabiliseert het transactievolume grotendeels. Met 663 transacties in het vierde kwartaal is het niveau aanzienlijk hoger dan het langjarig gemiddelde van 405 transacties. In het laatste kwartaal van 2017 zijn zowel meer tussenwoningen als appartementen verkocht, in beide woningtypen is ten opzichte van het voorgaande kwartaal een groei zichtbaar van 9%. De regio fungeert sterk als substituuut voor de Amsterdamse woningmarkt. In Oostzaan komt maar liefst 48% van de aanwas aan huishoudens oorspronkelijk uit Amsterdam. In 2014 was nog meer dan de helft van de verhuizingen binnen de gemeente Oostzaan zelf en kwam nog geen 30% van de huishoudens uit Amsterdam. Van het totale aanbod aan woningen betreft een vijfde nieuwbouw, ten opzichte van een kwartaal eerder is dit nieuwbouwaanbod met 19% afgenomen. Het uitbreiden van een kwalitatief goede voorraad is noodzakelijk om een aantrekkelijk alternatief te blijven voor Amsterdam.

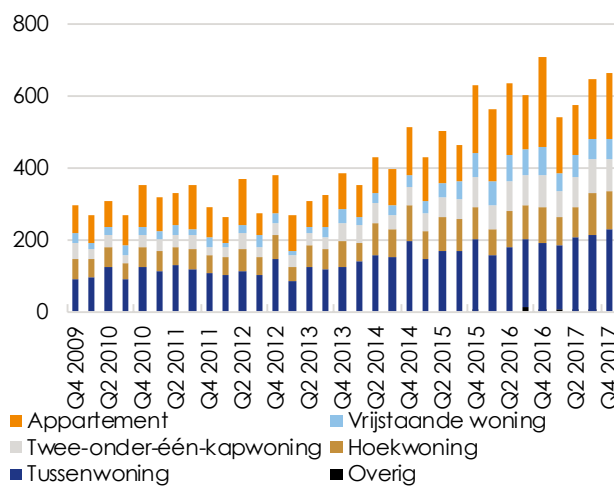
Vraag & aanbod

Aantal transacties
663 woningen

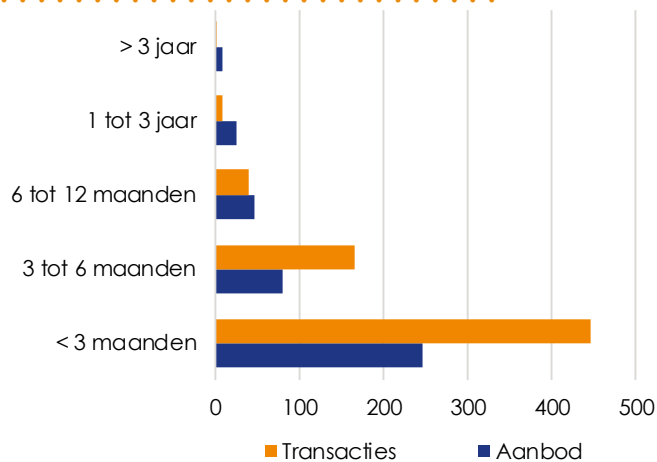
Aanbodverloop naar woningtype



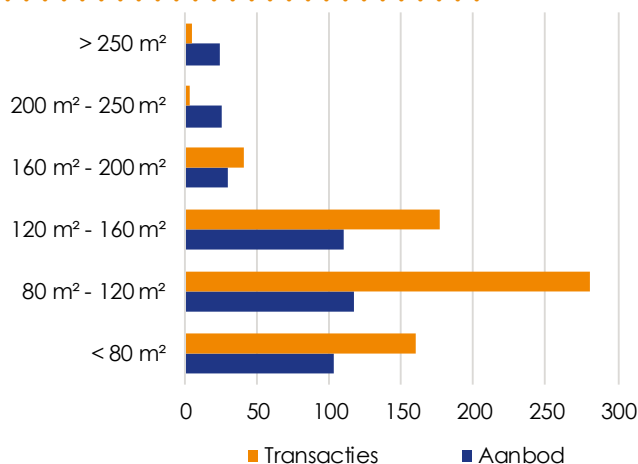
Transacties naar woningtype



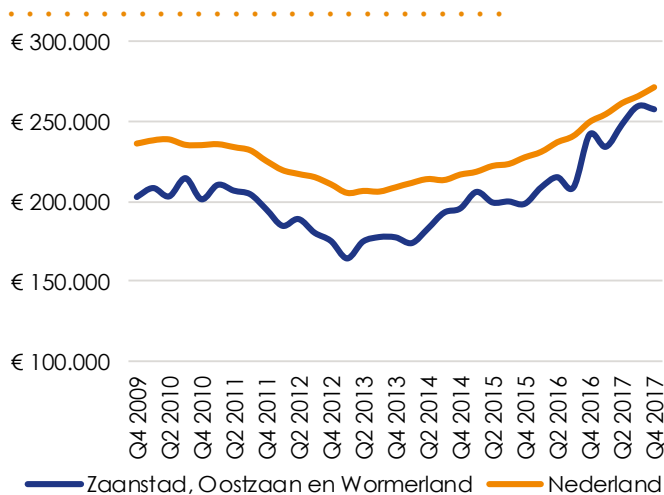
Looptijd aanbod/transacties



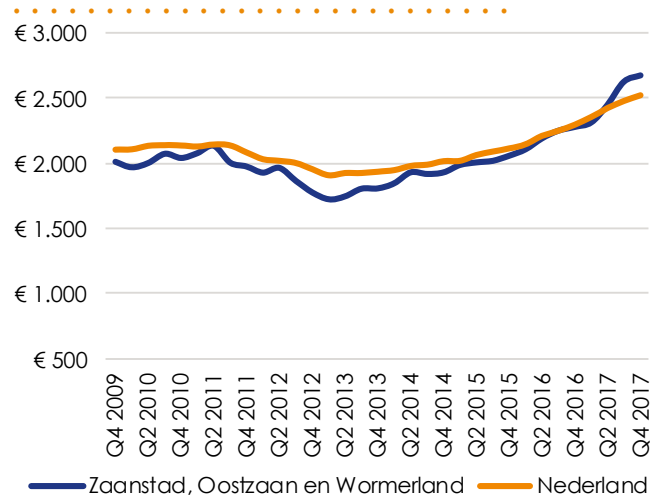
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

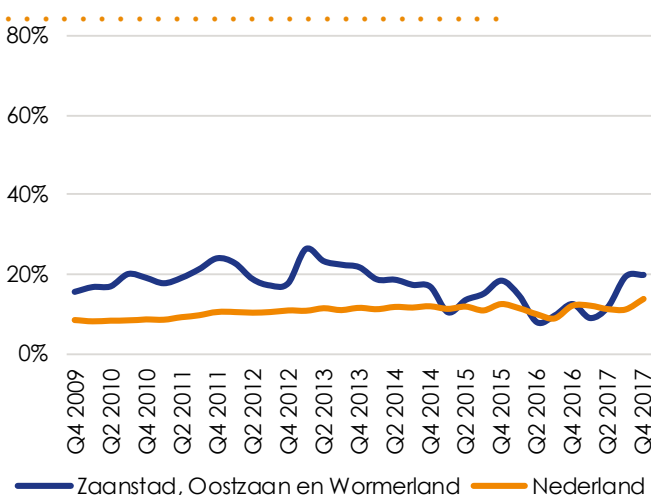


Door de veranderende samenstelling van de verkochte woningen is de mediane transactieprijs in het vierde kwartaal afgenomen. Met een niveau van € 257.250 ligt de mediane prijs nog altijd 6,5% boven de prijs in het vierde kwartaal van 2016. De vierkante meterprijs in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland is in het vierde kwartaal echter wel gestegen. Deze opwaartse trend is al in het derde kwartaal van 2014 in gang gezet en komt ultimo 2017 uit op een niveau van € 2.700. Per vierkante meter is over de hele linie van woningtypen sprake van een toename van de prijs, met name appartementen hebben afgelopen jaar een inhaalslag gemaakt.

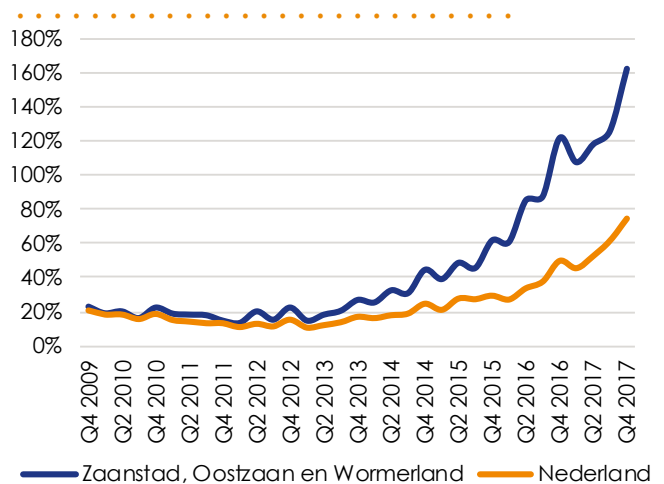
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



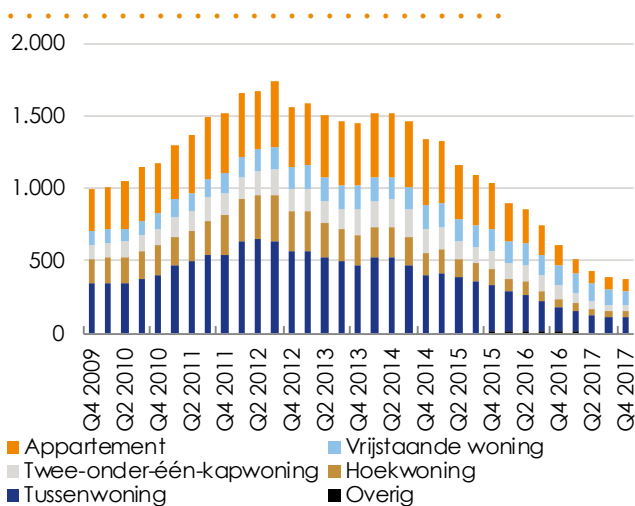
De markratio in de regio staat in het vierde kwartaal op 162%. Na jaren van een ruimere markt in deze drie gemeenten staat de markratio sinds het laatste kwartaal van 2016 boven de 100%. Dit betekent dat het aanbod in het betreffende kwartaal lager is dan het aantal gepleegde transacties in datzelfde kwartaal. Deze ratio duidt op een krappere wordende markt waar huizenkopers steeds meer moeite ondervinden om een gepaste woning te vinden. De druk in deze regio valt voor een groot deel te verklaren uit de toestroom van huishoudens uit de overspannen Amsterdamse woningmarkt.

Nadat het aantal woningverkoppen gedurende 2017 was teruggevallen in Zwolle, is in het vierde kwartaal een recordaantal transacties geregistreerd. In dit meest recente kwartaal zijn 531 woningen verkocht, dit zijn er twee meer dan het voorgaande record uit het laatste kwartaal van 2016. De daling van de verkoopaantallen in 2017 was een gevolg van het gebrek aan aanbod van beschikbare woningen, de toename van de transacties in het laatste kwartaal komt derhalve voort uit een hoog aantal verkopen van nieuwbouwwoningen. In dit kwartaal zijn 84 nieuwe woningen verkocht, grotendeels betreffen dit woningen in het transformatieproject Uptown Zwolle. In het voormalige PTT-kantoor aan de rand van de binnenstad worden 79 koopappartementen gerealiseerd. Ondanks de toevoegingen van nieuwbouwwoningen aan het aanbod, is het aantal voor verkoop beschikbare woningen verder afgenomen. Per 1 januari 2018 staan slechts 377 woningen te koop, een historisch laagtepunt. Door de huidige marktomstandigheden blijft de druk op woningmarkt verder toenemen, met als gevolg een steeds beperkter aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers.

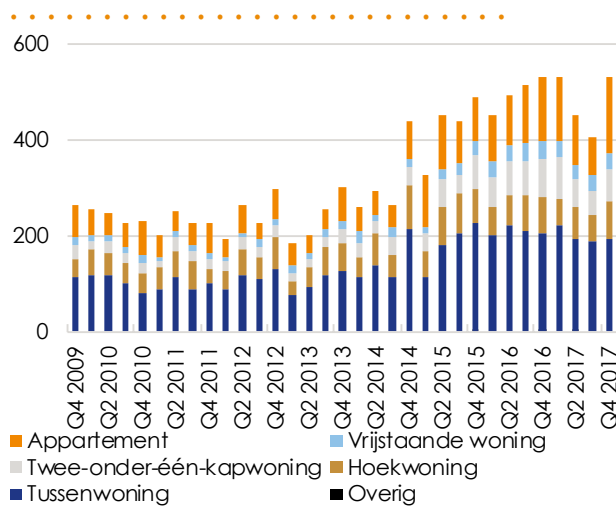
Vraag & aanbod

Aantal transacties
531 woningen

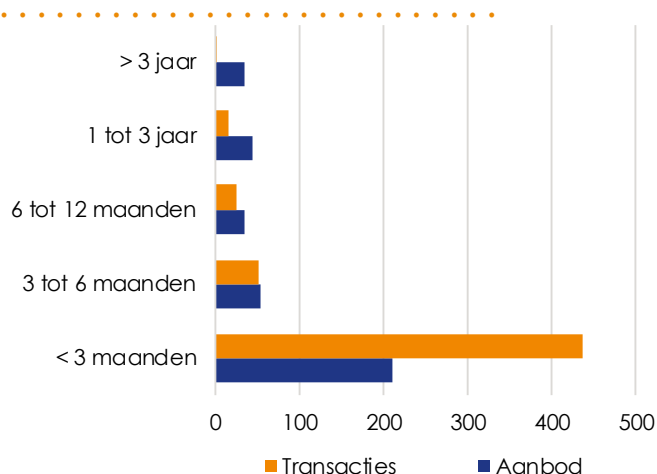
Aanbodverloop naar woningtype



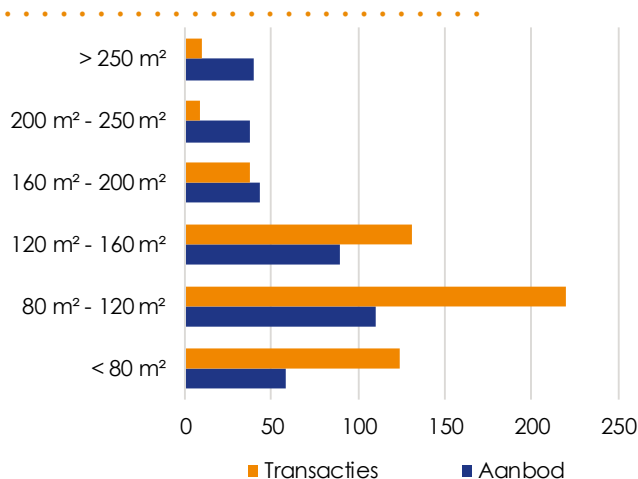
Transacties naar woningtype



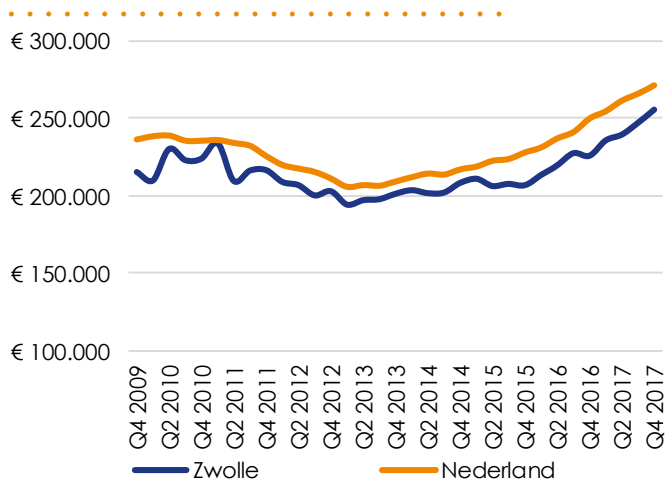
Looptijd aanbod/transacties



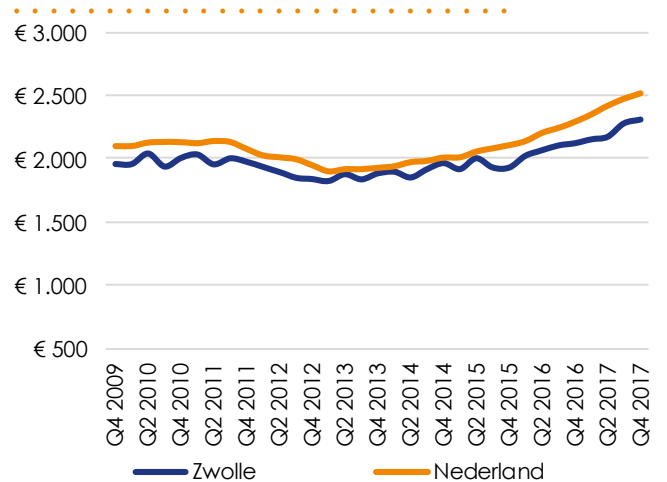
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

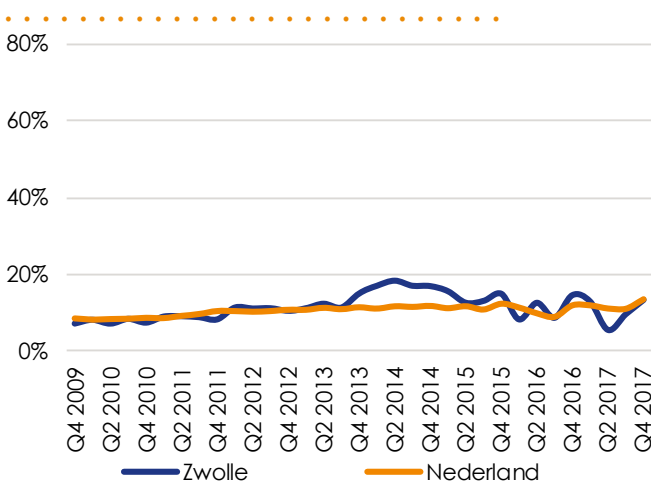


De toenemende druk op de woningmarkt van Zwolle uit zich in een opwaartse beweging van het prijsniveau. De mediane verkoopprijs bedraagt in het laatste kwartaal € 255.250, een toename van 13% ten opzichte van het vierde kwartaal van het voorgaande jaar. Ook de prijs per vierkante meter doorloopt een snel stijgende trend. De mediane meterprijs is nu €2.300, dit is € 375 meer dan twee jaar geleden.

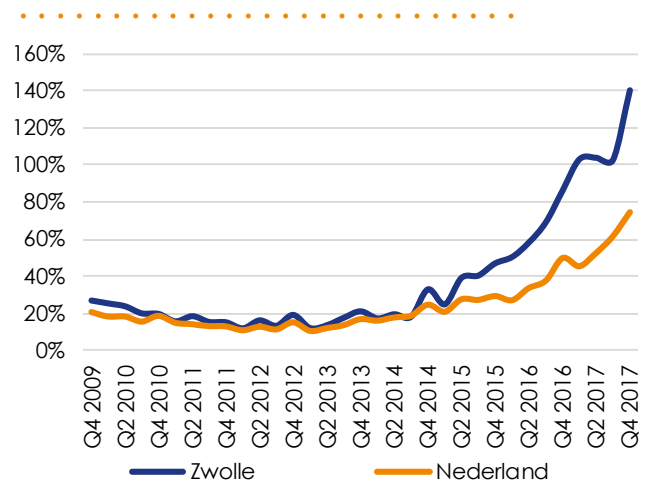
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



De krappe marktomstandigheden als gevolg van het gebrek aan beschikbaar aanbod is vooral kenmerkend voor woningen in het kleinere en middensegment. Bij woningen groter dan 200 m² is nog sprake van een kopersmarkt, waarbij woningzoekende uit een ruim aantal woningen kunnen kiezen. Hiertegenover staat de zeer hoge mate van krapte in het kleinere segment. Van woningen onder de 120 m² zijn er in het afgelopen kwartaal meer dan dubbel zo veel verkocht dan er nu nog in aanbod staan.

Regionale cijfers op gemeenteniveau

Regio	gemeente code	Woningvoorraad 31-12-2017	Koop (2016)	Aanbod	Transacties	Marktratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Aa en Hunze	1680	11.165	72%	287	95	33%	16%
Aalsmeer	358	12.888	64%	102	95	93%	8%
Alkmaar	361	50.830	59%	355	464	131%	11%
Almelo	141	32.988	55%	463	279	60%	18%
Almere	34	82.311	64%	851	805	95%	6%
Amsterdam	363	432.712	30%	1.332	3.102	233%	3%
Apeldoorn	200	71.526	59%	1.069	733	69%	14%
Appingedam	3	5.925	49%	93	45	48%	34%
Arnhem	202	74.416	44%	651	633	97%	13%
Assen	106	31.424	59%	308	402	131%	7%
Bergen (NH.)	373	15.112	67%	285	97	34%	15%
Beverwijk	375	19.189	53%	164	147	90%	10%
Borne	147	9.748	67%	104	81	78%	9%
Breda	758	83.253	56%	701	736	105%	10%
Brunssum	899	14.508	60%	204	90	44%	14%
Castricum	383	15.814	74%	103	125	121%	6%
De Ronde Venen	736	18.145	66%	314	123	39%	12%
Delft	503	49.854	38%	186	312	168%	6%
Delfzijl	10	12.241	62%	307	98	32%	25%
Deventer	150	44.708	56%	377	423	112%	16%
Dordrecht	505	55.099	56%	547	574	105%	9%
Eindhoven	772	109.468	46%	681	956	140%	11%
Emmen	114	48.923	62%	924	408	44%	22%
Enschede	153	73.672	48%	556	444	80%	9%
Goes	664	18.062	59%	332	153	46%	13%
Groningen	14	100.946	38%	353	834	236%	7%
Haarlem	392	74.796	53%	308	774	251%	2%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	393	2.357	68%	46	37	80%	4%
Haarlemmermeer	394	60.622	66%	404	476	118%	6%
Hardenberg	160	24.316	69%	527	195	37%	25%
Heemskerk	396	17.439	57%	67	131	196%	3%
Heerhugowaard	398	23.216	69%	142	249	175%	3%
Heerlen	917	45.758	47%	508	275	54%	12%
Heiloo	399	10.527	72%	99	120	121%	5%
Hengelo	164	38.169	55%	433	323	75%	10%
Hof van Twente	1735	15.054	67%	302	99	33%	22%



Regio	gemeente code	Woningvoorraad 31-12-2017	Koop (2016)	Aanbod	Transacties	Markratio (%)	> drie jaar in aanbod (%)
Hoorn	405	32.782	59%	202	472	234%	3%
Kerkrade	928	23.904	51%	372	122	33%	7%
Landgraaf	882	18.128	62%	224	111	50%	11%
Langedijk	416	11.467	73%	155	96	62%	8%
Leeuwarden	80	55.112	49%	520	419	81%	19%
Leiden	546	58.079	45%	205	327	160%	3%
Leidschendam-Voorburg	1916	36.480	57%	178	287	161%	4%
Maastricht	935	61.955	40%	328	330	101%	2%
Middelburg	687	23.349	60%	334	217	65%	7%
Nijmegen	268	79.465	43%	463	654	141%	14%
Nuth	951	6.956	71%	87	42	48%	9%
Onderbanken	881	3.655	73%	46	28	61%	9%
Oostzaan	431	4.093	66%	23	25	109%	4%
Purmerend	439	35.751	59%	212	332	157%	6%
Rijswijk	603	26.226	47%	138	396	287%	3%
Rotterdam	599	311.328	35%	1.665	2.216	133%	16%
's-Gravenhage	518	256.694	43%	1.190	1.992	167%	4%
's-Hertogenbosch	796	71.196	53%	704	662	94%	9%
Simpelveld	965	5.207	61%	66	25	38%	33%
Terneuzen	715	26.812	68%	520	237	46%	17%
Tilburg	855	97.612	52%	942	1.155	123%	18%
Tubbergen	183	8.490	73%	113	43	38%	10%
Twenterand	1700	13.664	66%	257	115	45%	12%
Tynaarlo	1730	14.210	75%	202	142	70%	14%
Uitgeest	450	5.619	71%	30	65	217%	3%
Uithoorn	451	12.948	58%	67	79	118%	12%
Utrecht	344	150.831	45%	563	1.638	291%	7%
Velsen	453	30.679	54%	210	210	100%	6%
Vlissingen	718	22.796	56%	417	177	42%	20%
Voerendaal	986	5.759	71%	75	27	36%	33%
Wassenaar	629	12.176	56%	274	118	43%	7%
Wierden	189	9.660	74%	133	63	47%	26%
Wormerland	880	6.803	62%	46	31	67%	7%
Zaanstad	479	68.025	53%	340	607	179%	2%
Zwolle	193	56.595	53%	377	531	141%	9%

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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, komt 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.

Boek & Offermans**Woningmakelaars**

Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Heerlen en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

Kuijs Reinder Kakes

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
075 612 64 00
amsterdam@krk.nl
www.krk.nl
(o.a. ook Alkmaar en Zaandam)

Lamberink Woningmakelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
www.lamberink.nl
(o.a. ook in Groningen)

HRS Bedrijfsmakelaar

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
www.ooms.com
(o.a. ook in Dordrecht)

Rodenburg Woningmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen**Woningmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

Strijbosch Thunnissen**Woningmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
www.vandersande.nl

Verschuuren & Schreppers**Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl