

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Eindhoven



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

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.

Foto's: Bouwgroep Dijkstra Draisma.

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00



Marktcijfers

Woningverkopten

876

Toename op jaarbasis

30%

Woningaanbod

700

Afname op jaarbasis

-8%

Algemeen beeld

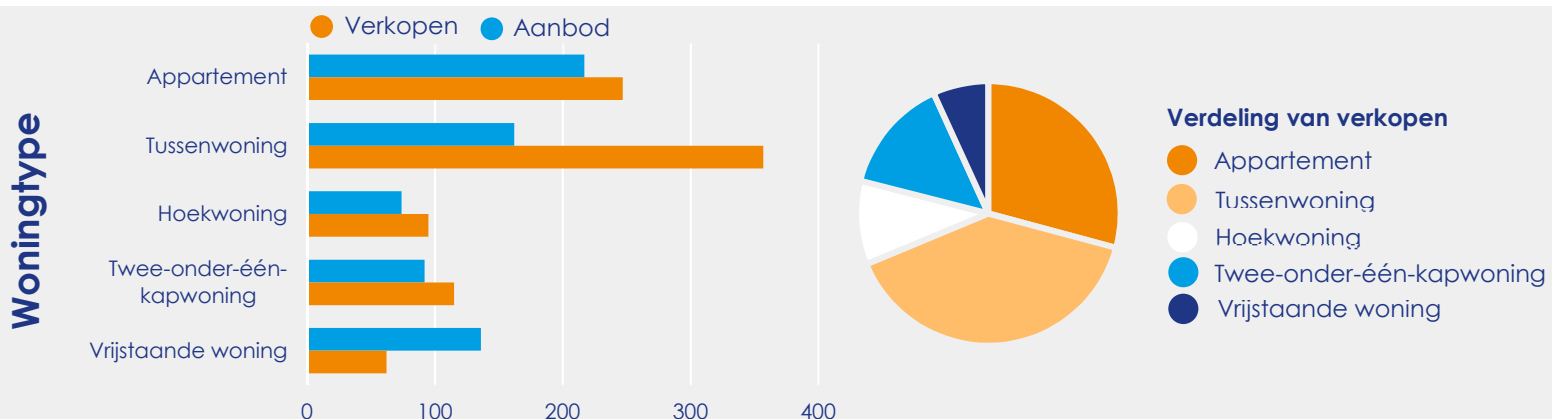
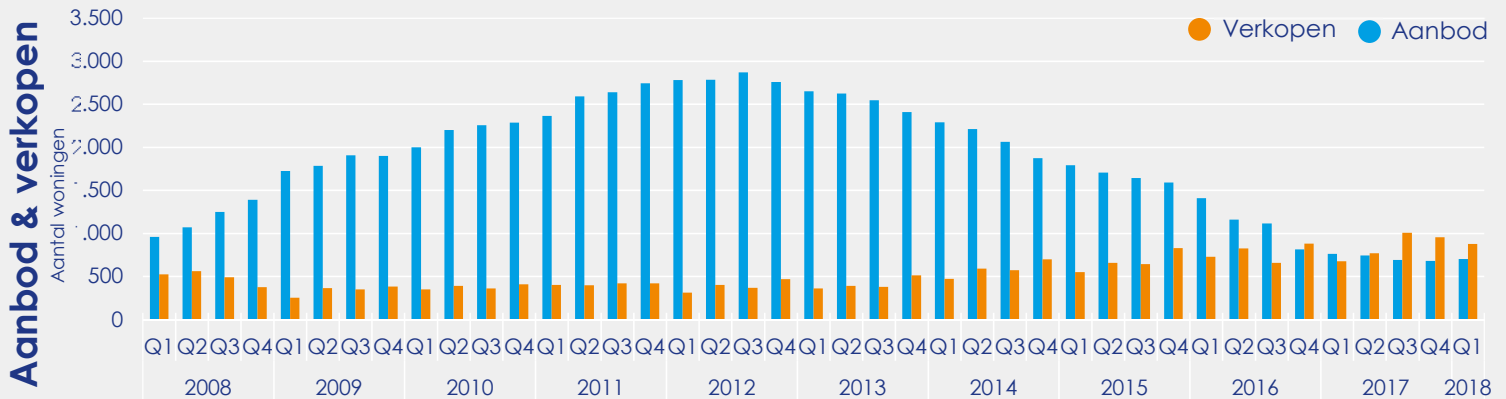
De woningmarkt in Eindhoven trekt in het eerste kwartaal van 2018 sterk aan. Het aantal verkopen van woningen is met bijna een derde toegenomen. De grote vraag naar tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen veroorzaakt deze forse transactiedynamiek in Eindhoven. Het aandeel nieuwbouwwoningen in het aantal verkopen is vergroot ten koste van het aandeel bestaande woningen. Het aantal transactie van nieuwbouwwoningen is in een jaar tijd meer dan verdriedubbeld. Deze ontwikkelingen aan de vraagkant sorteren effect in het aanbod. 8% minder woningen zijn per 1 april 2018 voor verkoop beschikbaar ten opzichte van dezelfde peildatum vorig jaar. Het aanbod van vrijstaande woningen is door de toegenomen vraag het sterkst afgenomen (-32%). Bijna 70% van de huishoudens verhuist binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven. De andere herkomstgebieden zijn vooral naburige gemeenten, zoals Veldhoven en Nuenen.

Marktdruk

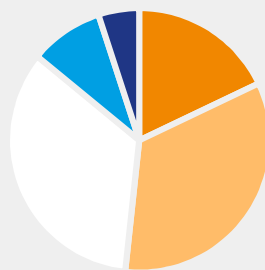
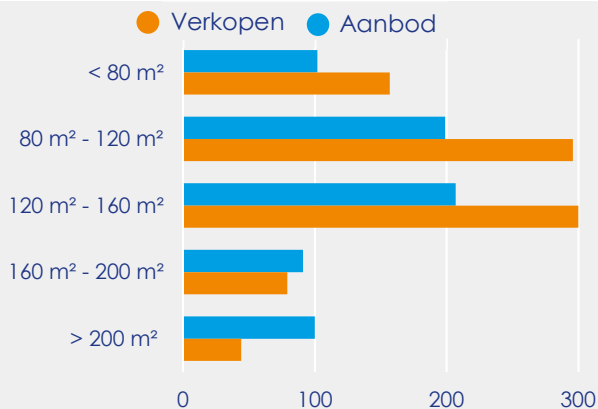
De combinatie van een toenemend aantal verkopen en een teruglopend aanbod leidt in het eerste kwartaal tot een hoge marktdruk. Inzicht in de marktdruk wordt verkregen door het gebruik van de marktratio, het aantal transacties gedeeld door het aanbod. Het afgelopen kwartaal kent een marktratio van 125% en is daarmee fors hoger dan de 89% die in het eerste kwartaal van vorig jaar werd genoteerd. Vooral tussenwoningen zijn erg in trek in Eindhoven, de ratio bedraagt in dit segment 182%.

Prijsontwikkeling

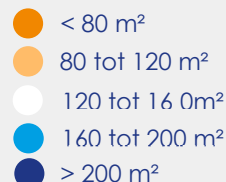
De toenemende vraag naar tussenwoningen uit zich ook in de mediane prijs per vierkante meter, deze is met 13% toegenomen in een jaar tijd. De prijsstijging over alle woningtypes heen is 10% in Eindhoven en ligt daarmee in lijn met het landelijk gemiddelde. De hoogste meterprijs wordt geregistreerd bij vrijstaande woningen (€ 3.000), tevens heeft in dit segment de sterkste prijsstijging plaatsgevonden met 17%.



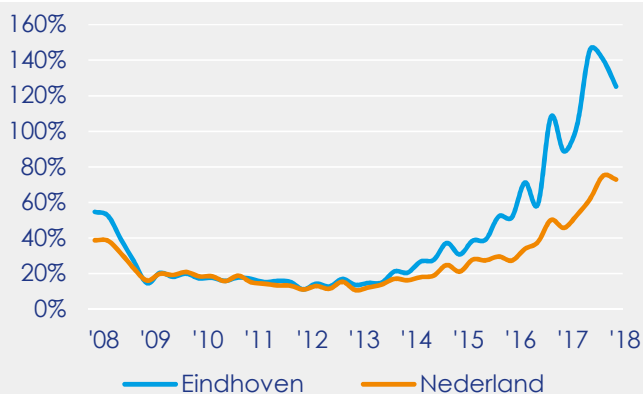
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

125%

Markratio

61 dagen

Mediane looptijd

+ 10 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 253.750

Mediane verkoopprijs

6%

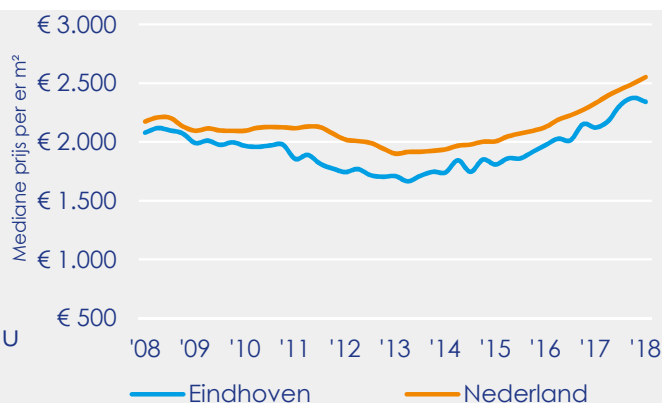
Verskil op jaarbasis

€ 2.350

Mediane meterprijs

- € 200

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



107.800

Woningen 1-1-2017

+ 1.080

Mutatie in 2016

Demografie



226.900

Inwoners 1-1-2017

+ 2.110

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Veldhoven
- Nuenen, Gerwen en Nederwetten
- Helmond

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

199 woningen

Nieuwbouwratio

27% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

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

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het 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
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

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

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

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

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

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

Rodenburg Makelaars

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

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

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



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl