

Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Nederland



Groningen
Appingedam & Delfzijl
Leeuwarden
Assen
Aa en Hunze & Tynaarlo
Emmen
Coevorden
Hardenberg



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
0592 33 84 10

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Lamberink Makelaars & Adviseurs, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Nederland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in het noorden van Nederland woningen steeds sneller worden verkocht. Met steeds minder aangeboden woningen loopt de concurrentie op, als gevolg hiervan moeten woningzoekers snel beslissen als ze tot aankoop over willen gaan.

Kortere verkooptijden in alle noordelijke provincies

In de drie noordelijke provincies worden woningen gemiddeld binnen 40 dagen verkocht, dit is twee weken sneller dan een jaar geleden. Door de afname is de verkooptijd een dag korter dan het gemiddelde van Nederland.

Woningzoekers stellen eisen bij door gebrek aan aanbod

Inmiddels worden ook de moeilijk verkoopbare woningen sneller verkocht, doordat woningzoekers hun eisen bijstellen vanwege de schaarste. Bijvoorbeeld in Assen staan er begin 2020 slechts 18 woningen al langer dan een jaar te koop, begin 2018 stonden er nog meer dan 70 woningen zo lang in aanbod.

Krapte houdt aan in de drie noordelijke provincies

Woningzoekers hebben begin 2020 steeds minder keuzeruimte, het aanbod nam in 2019 zowel in Drenthe (-26%), Friesland (-26%) en Groningen (-38%) bijzonder sterk af. De krappe marktsituatie komt voort uit het grote gebrek aan voldoende nieuwbouw. De schaarste op de woningmarkt leidt er onder andere toe dat de prijzen in de bestaande bouw stevig doorstijgen.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Noord-Nederland staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Groningen, Appingedam, Assen, Rolde, Zuidlaren, Emmen, Coevorden en Hardenberg
Partner in Dynamis



Harry Lamberink RM RT

Directeur | NVM Makelaar



Arjan Lamberink

Directeur Nieuwbouw



Luit Tebbens Toringa RM RT

Vennoot | Nieuwbouwmakelaar

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

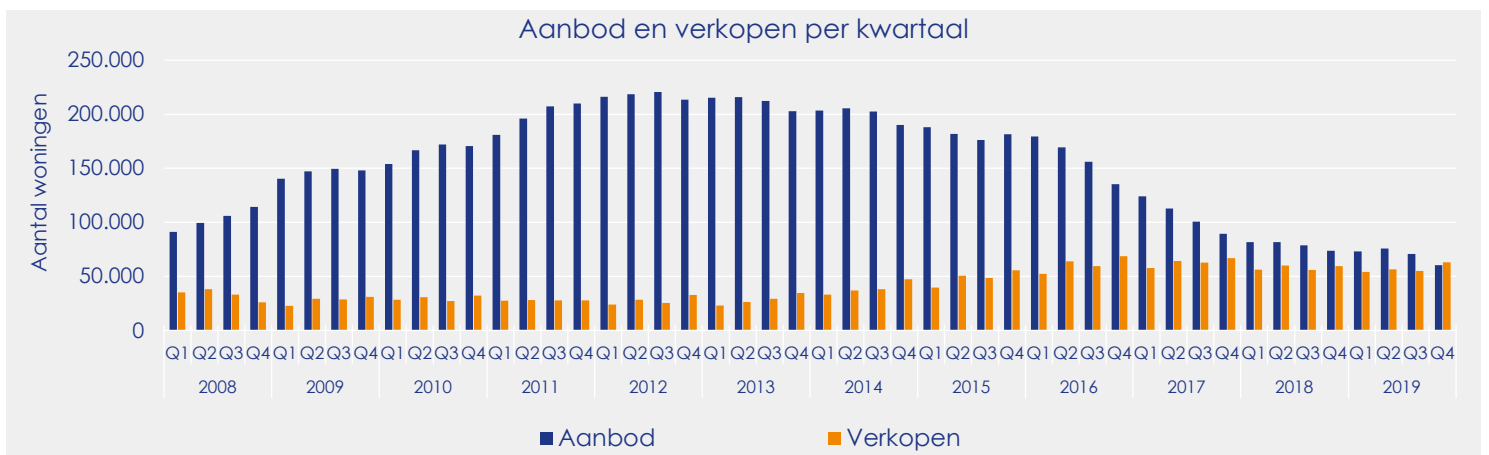
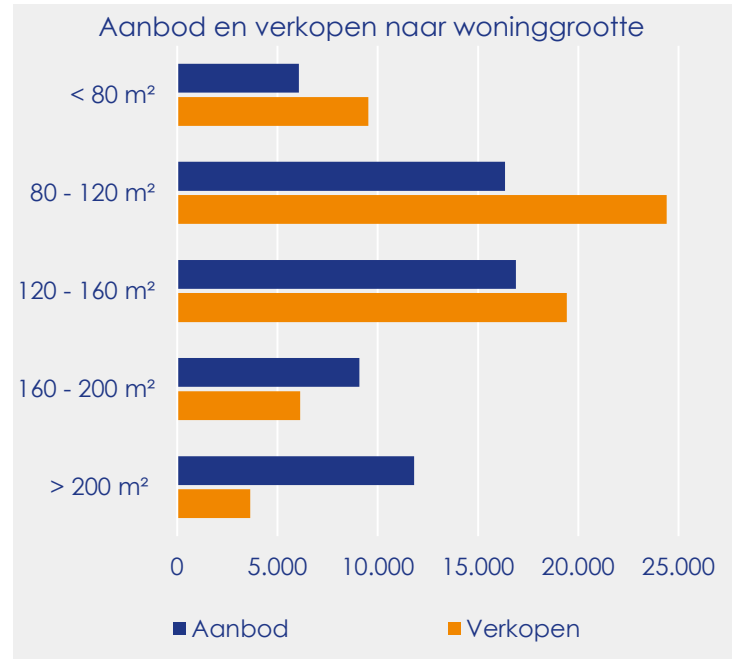
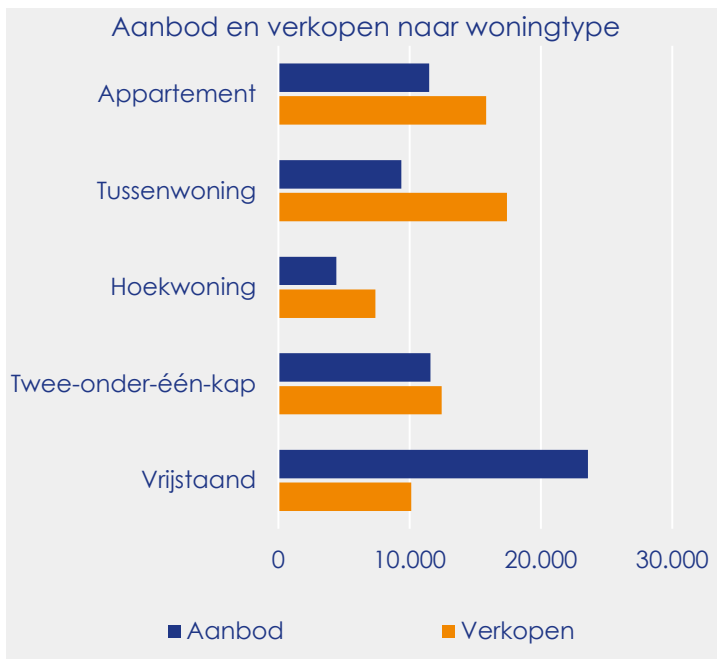
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

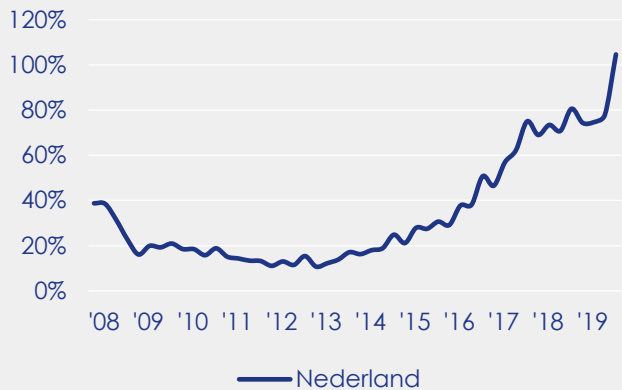
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

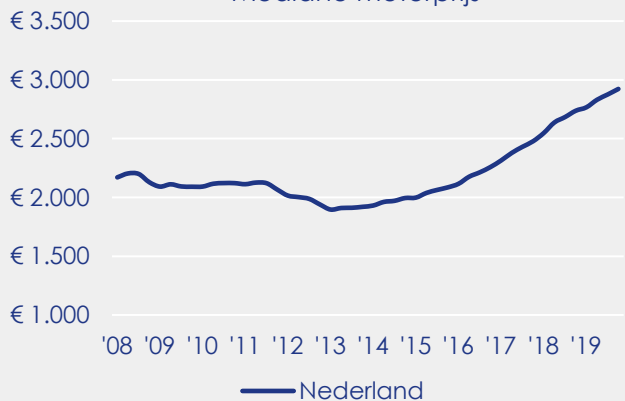


Markratio



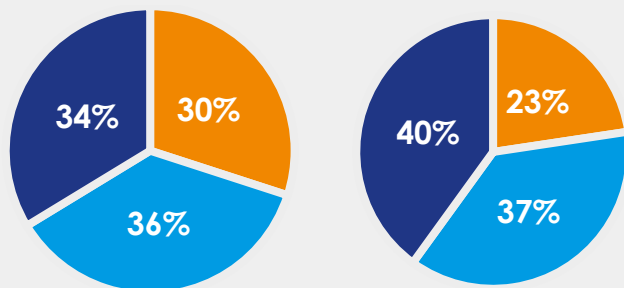
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

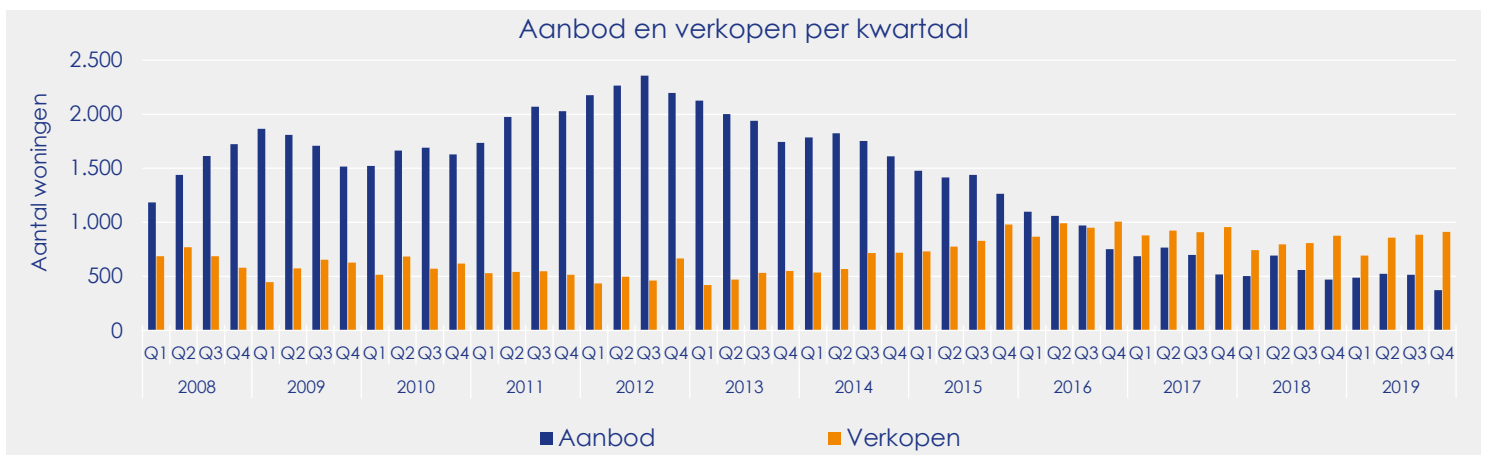
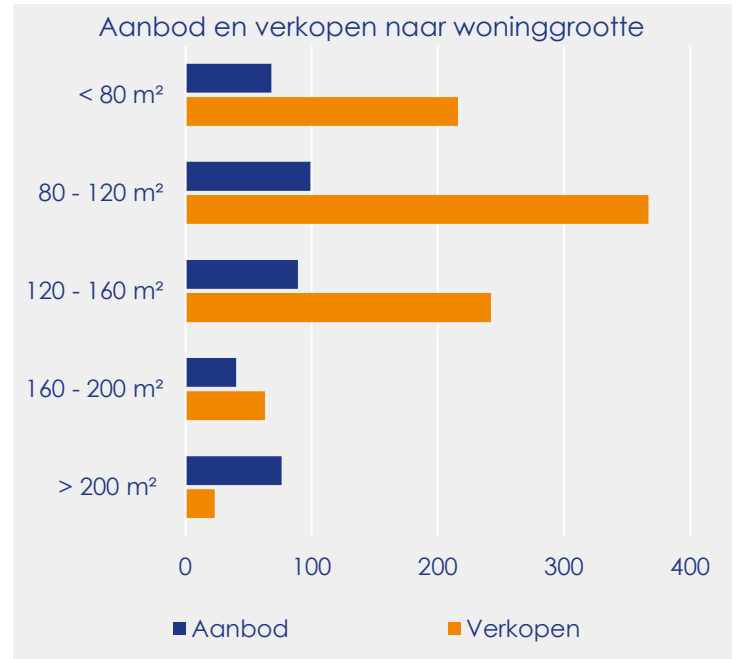
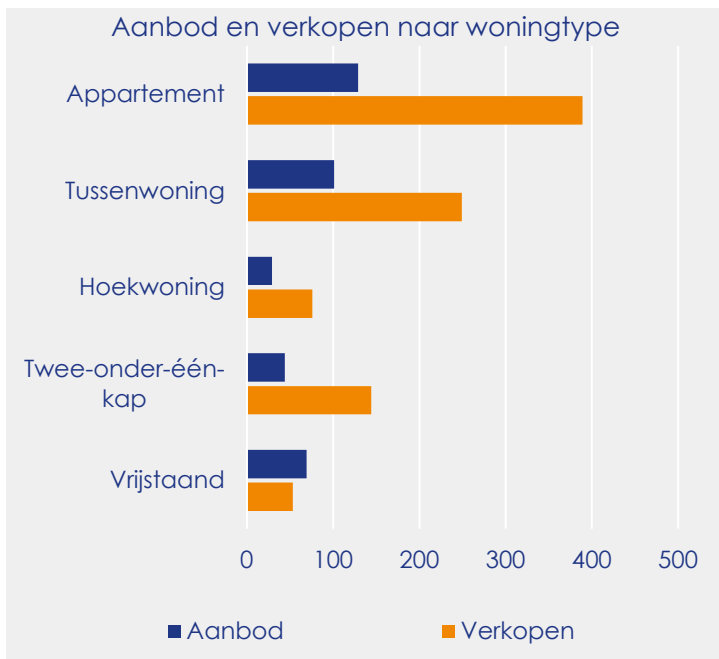
Marktbeeld

In de gemeente Groningen is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers nog nooit zo beperkt geweest. Na een lichte aanbodtoename gedurende 2019 is het Groningse woningaanbod in het laatste kwartaal van dat jaar ver onder het voorgaande dieptepunt gezakt. Begin 2020 staan in de gemeente nog slechts 370 woningen te koop, dit zijn er honderd minder dan eind 2018 toen er al sprake was van een historisch laagtepunt. Vooral het aanbod van betaalbare woningen is fors afgenomen, ten opzichte van een jaar geleden is het aanbod van woningen met een vraagprijs lager dan € 250.000 bijna gehalveerd. In absolute zin is het afgenomen van 195 naar slechts 106 woningen. De woningmarkt wordt zo vooral voor starters ontoegankelijk, een groep woningzoekers die ruimschoots aanwezig is in deze universiteitsstad. De aanleiding voor de daling is tweeledig. Enerzijds hebben in het vierde kwartaal van 2019 minder woningbezitters besloten om hun woning te koop te zetten dan in de voorgaande kwartalen, de aanwas van nieuw aanbod valt hierdoor terug. Anderzijds wordt de daling veroorzaakt door een hoge verkoopdynamiek. Voor het eerst sinds 2017 kwam het aantal woningverkoppen in

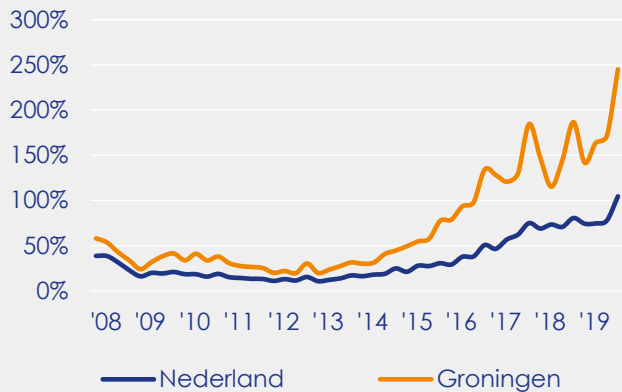
een kwartaal boven de 900 uit. De toename van de verkopen wordt grotendeels verklaard vanuit de nieuwbouw, sinds het eerste kwartaal van 2017 zijn niet meer zoveel nieuwbouwwoningen verkocht. In totaal wisselden in heel 2019 maar liefst 3.350 woningen van eigenaar, een lichte toename van circa 120 verkopen vergeleken met vorig jaar. Huishoudens die in Groningen tot aankoop over willen gaan moeten snel beslissen, gemiddeld wordt een woning namelijk binnen ruim drie weken verkocht, ruim twee weken korter dan het landelijk gemiddelde.

Woningprijzen

Kopers betalen in Groningen gemiddeld € 254.000 voor hun woning, woonruimte is maar liefst 12% duurder geworden ten opzichte van een jaar geleden. De sterke toename wordt deels veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen, door het hogere afwerkingsniveau kennen deze woningen een hoger prijsniveau. In het afgelopen kwartaal werd gemiddeld € 375.000 betaald voor een nieuwbouwwoning, fors meer dan dat huishoudens voor een bestaande woning moesten betalen.

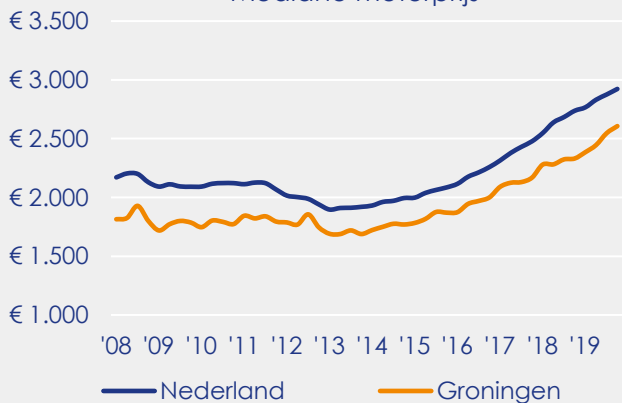


Markratio



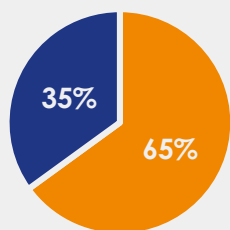
Markratio	245%
Mediane looptijd	23 dagen
Verskil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 254.500
Mediane meterprijs	€ 2.600
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.625
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Midden-Groningen **3%**
2. Westerkwartier **3%**
3. Het Hogeland **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	231.300
Onder 25 jaar	34%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	22%
65 jaar en ouder	14%
Huishoudens	135.100
Eenpersoonshuishoudens	59%
Huishoudensprognose 2030	146.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	42%
Particuliere huurwoningen	23%
Sociale huurwoningen	35%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Westerkade 1
9718 AN Groningen
groningen@lamberink.nl
lamberinkgroningen.nl

Partner in Dynamis

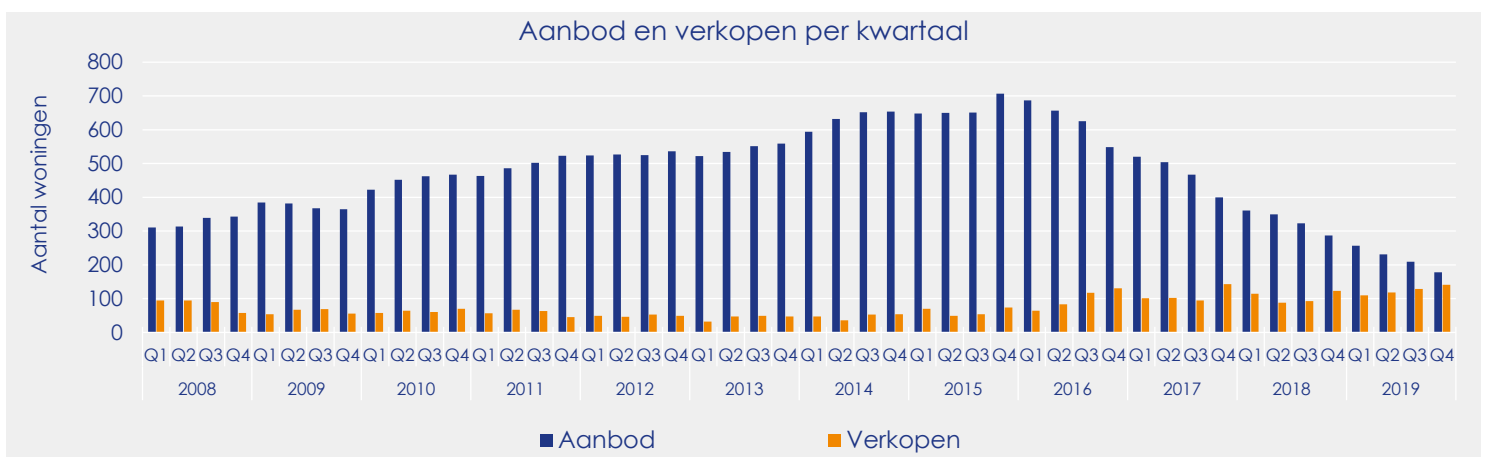
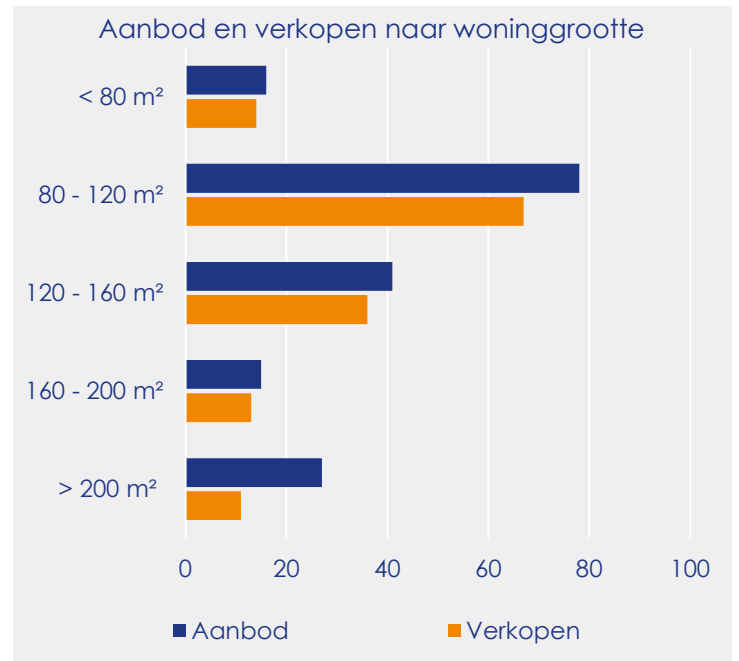
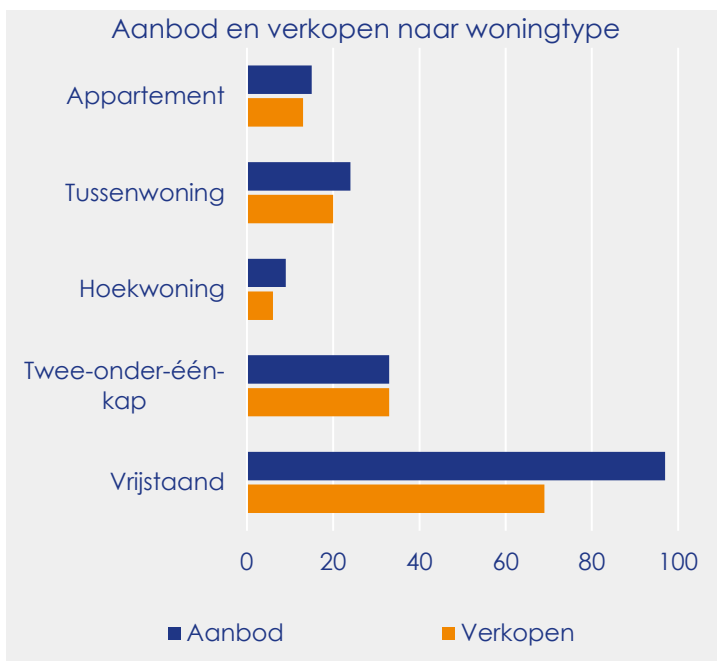
Marktbeeld

De schaarste neemt in Appingedam en Delfzijl steeds grotere vormen aan. Gedurende 2019 is het woningaanbod wederom verder afgenomen. Per 1 januari 2020 kunnen kopers in de regio nog kiezen uit minder dan 180 woningen, een jaar geleden waren dit er nog honderd meer. Zowel in Appingedam als in Delfzijl is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers in het afgelopen jaar met bijna 40% afgenomen, in Appingedam staan momenteel nog 45 woningen te koop en in Delfzijl zijn dit er nog 133. Aanleiding voor de afname is de aanhoudende verkoopdynamiek. In totaal zijn in 2019 maar liefst 500 woningen verkocht, in 2018 waren dit er nog 420. Door de toegenomen dynamiek worden woningen ook sneller verkocht. Verkochte woningen hebben gemiddeld zeven weken te koop gestaan, een jaar geleden betrof deze gemiddelde verkooptijd nog tien weken. Desondanks blijft er in de regio nog sprake van een aanzienlijk deel structureel aanbod, circa 28% van de beschikbare woningen staat al langer dan drie jaar te koop. Een aandeel dat in de afgelopen jaren redelijk stabiel is gebleven. In absolute zin is echter wel een

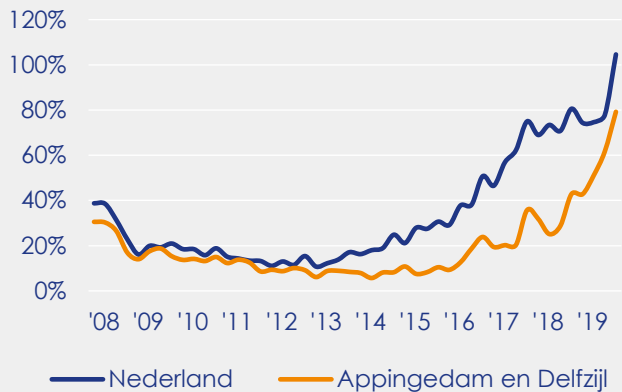
daling zichtbaar. Momenteel staan 50 woningen structureel in aanbod, een jaar geleden waren dit er nog 91.

Woningprijzen

In de regio was jarenlang sprake van een stabiel prijsniveau, maar in 2019 zijn de woningprijzen gaan stijgen. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.600 per vierkante meter woonruimte, dit is 11% meer dan een jaar geleden. Tussen de twee gemeenten bestaan hierin sterke verschillen. Kopers in Appingedam betalen een gemiddelde meterprijs van € 1.800, terwijl kopers in Delfzijl goedkoper uit zijn met een prijs van € 1.475 per vierkante meter. Doordat de aanboddaling het sterkst is in het betaalbare segment, zijn in de regio steeds minder goedkope woningen beschikbaar. Eind 2018 werden nog 135 woningen aangeboden met een vraagprijs onder €150.000, in het afgelopen jaar is dat aantal gehalveerd naar circa 70 woningen.

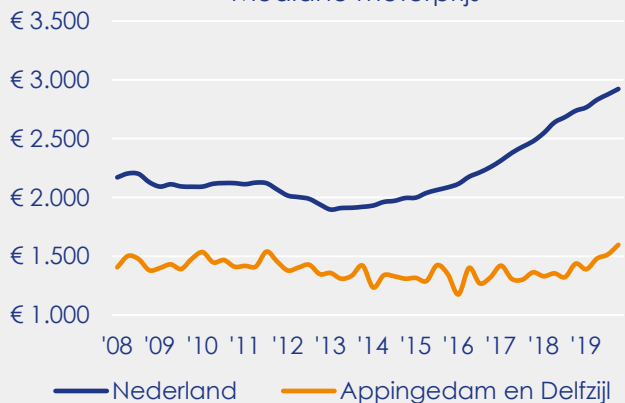


Markratio



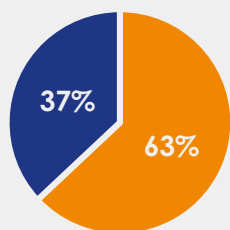
Markratio	79%
Mediane looptijd	48 dagen
Verskil op jaarbasis	-23 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	1%
Nieuwbouw in de verkopen	1%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 165.250
Mediane meterprijs	€ 1.600
Verskil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 1.900
Woonhuis per m ²	€ 1.550

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Midden-Groningen **10%**
2. Groningen **8%**
3. Oldambt **5%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	36.400
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	17.100
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	16.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Zwet 35a
9902 RM Appingedam
appingedam@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in Dynamis

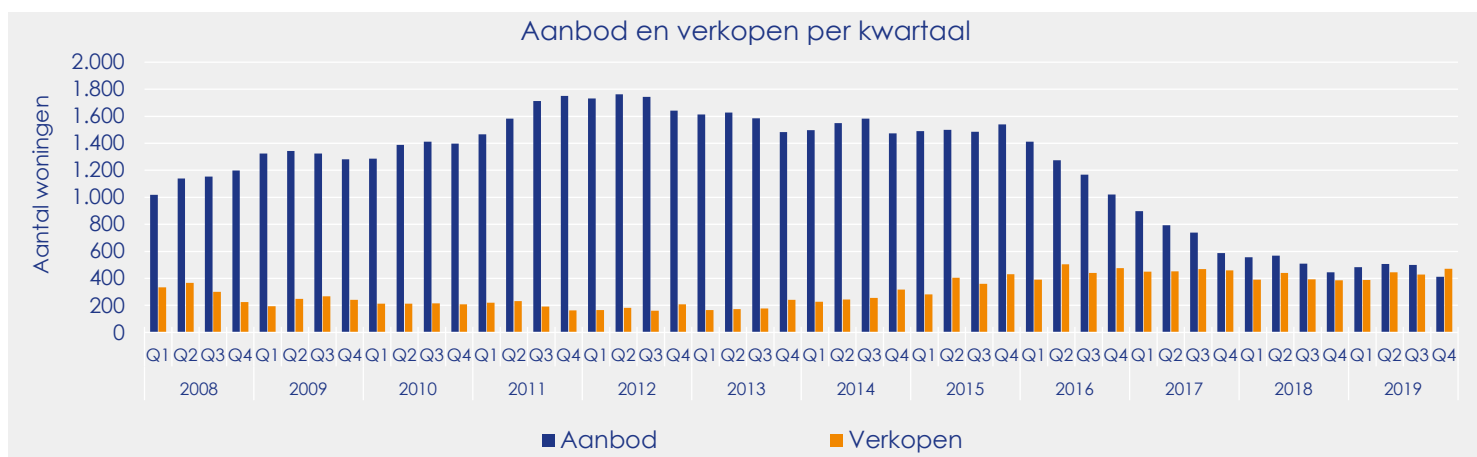
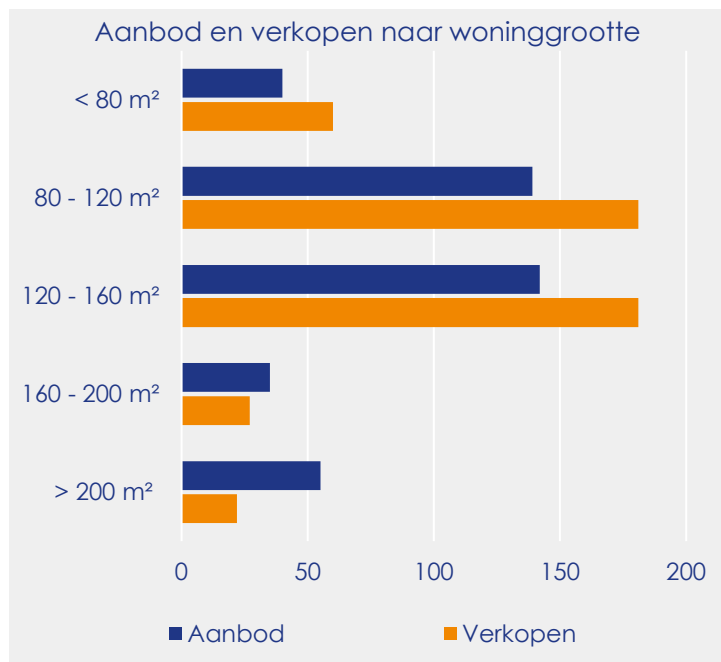
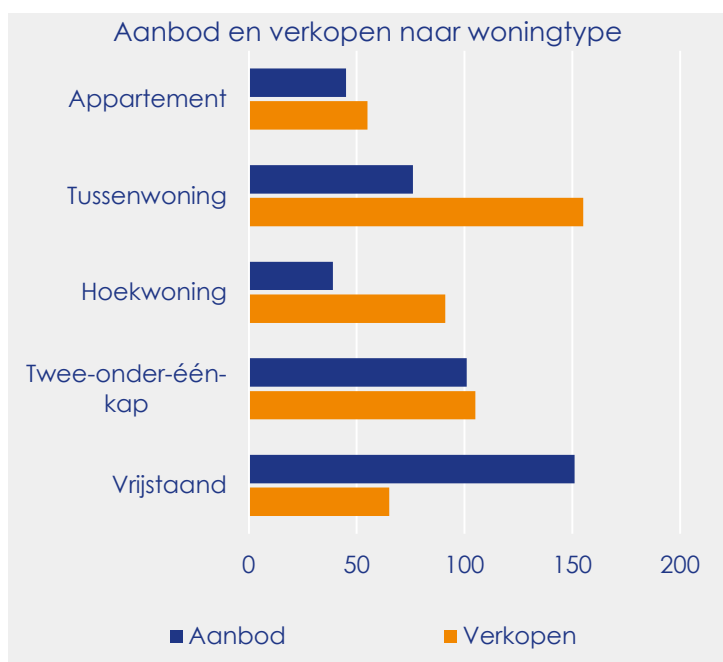
Marktbeeld

In Leeuwarden is sprake van een constante daling van het woningaanbod in de bestaande bouw. In het laatste kwartaal van 2019 is deze daling in een stroomversnelling gekomen, waardoor het aanbod in drie maanden met nog eens een vijfde is afgenomen. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente nog slechts 285 bestaande woningen te koop. Ter vergelijking, halverwege 2016 waren dit er nog meer dan duizend. Aanleiding voor de versnelde daling is een afname van het aantal woningbezitters dat hun woning te koop zet, waardoor in de bestaande bouw onvoldoende aanwas van nieuw aanbod is. Deze daling wordt in Leeuwarden deels gecompenseerd door de toenemende nieuwbouwontwikkelingen. Momenteel bestaat een derde van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, waardoor het totale aanbod uitkomt op 412 beschikbare woningen. Deze nieuwe woningen vormen ook de aanjager van de verkoopcijfers. In het afgelopen kwartaal zijn maar liefst honderd nieuwbouwwoningen verkocht, sinds 2015 is dit aantal niet meer zo hoog geweest. De nieuwbouw is hiermee volledig verantwoordelijk voor de toename van het

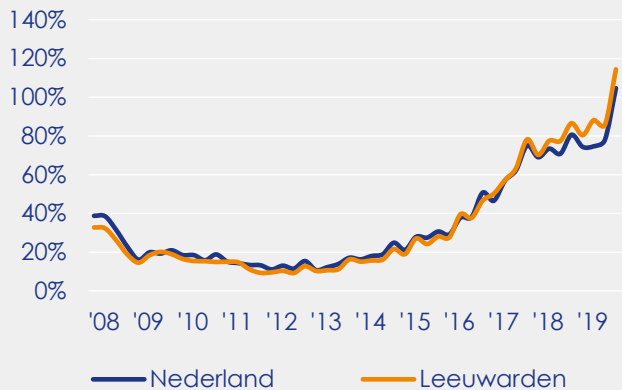
aantal verkopen in de gemeente, de dynamiek in de bestaande bouw is al twee jaar op rij van een constant niveau. In totaal wisselden dit kwartaal 470 woningen van eigenaar, waardoor het jaartotaal in 2019 uitkomt op 1.730 verkopen. 2019 overtreft hiermee het voorgaande jaar, in 2018 werden 120 woningen minder verkocht.

Woningprijzen

Kopers in Leeuwarden betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.950 per vierkante meter voor hun woning. Dit betekent een prijsstijging van 7% ten opzichte van een jaar geleden, een toename die in lijn ligt met het landelijke gemiddelde. Ondanks de toename ligt het prijsniveau in de Friese hoofdstad onder het provinciale gemiddelde, kopers betalen in Friesland gemiddeld € 2.000 per vierkante meter. Friesland heeft hiermee het goedkoopste prijsniveau van alle provincies, zo betalen kopers in Drenthe (€ 2.050) en Limburg (€ 2.100) gemiddeld meer voor hun woning.

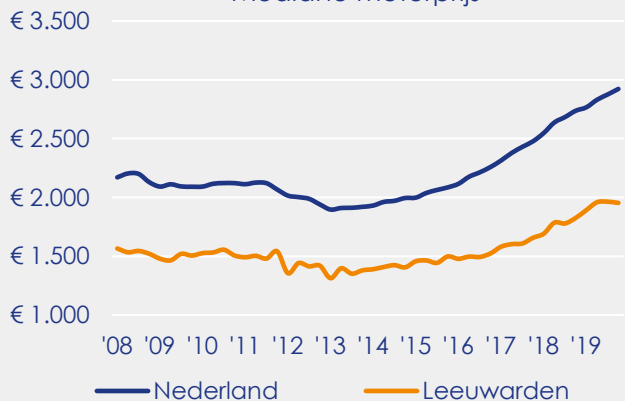


Markratio



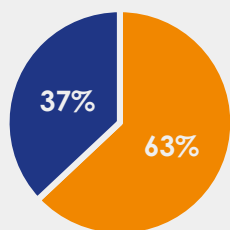
Markratio	114%
Mediane looptijd	32 dagen
Vershil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	22%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 218.500
Mediane meterprijs	€ 1.950
Vershil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.300
Woonhuis per m ²	€ 1.900

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Waadhoeke **5%**
2. Súdwest-Fryslân **4%**
3. Tytsjerksteradiel **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	123.100
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	62.400
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	65.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberinkassen.nl

Partner in Dynamis

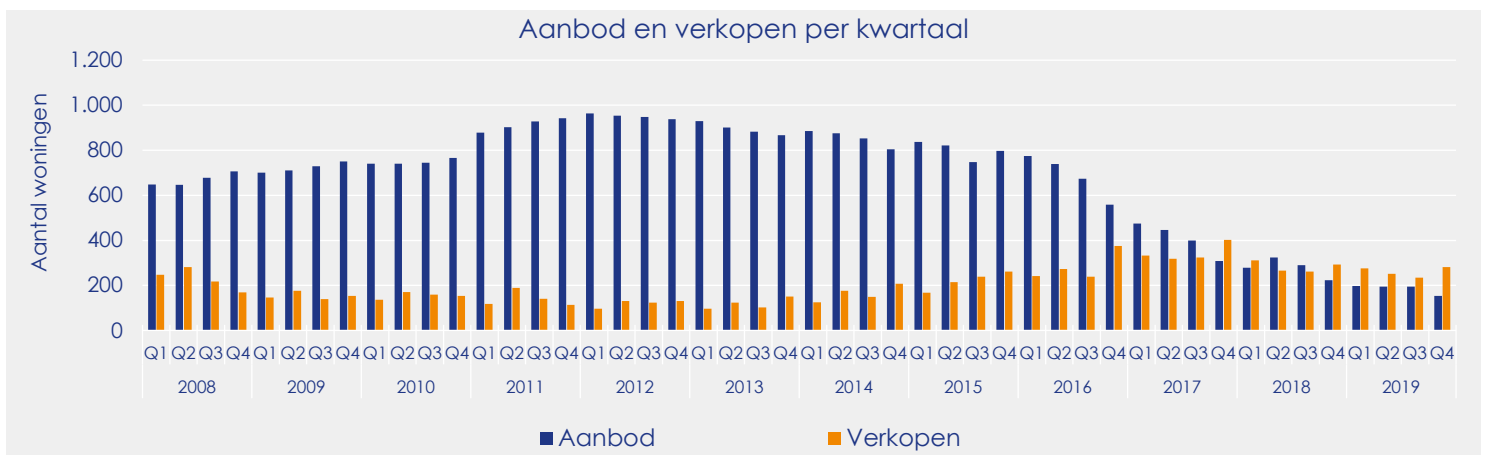
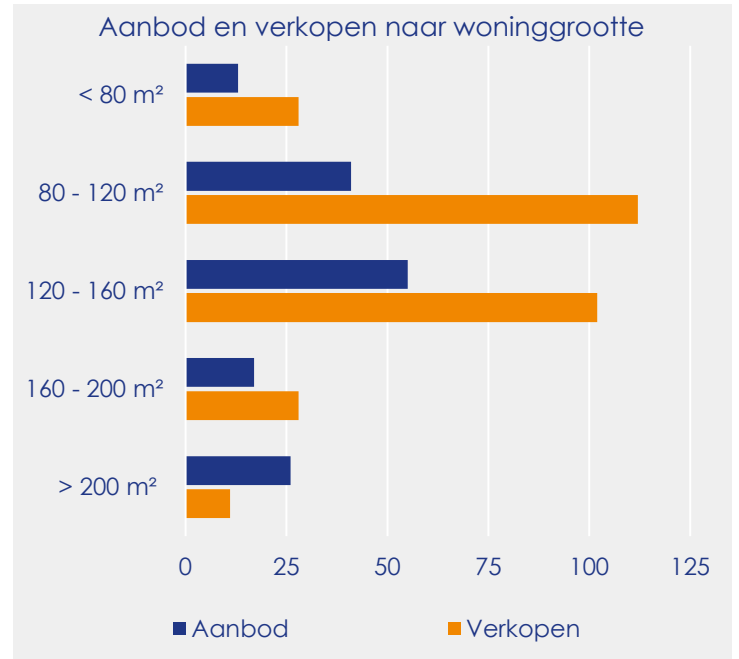
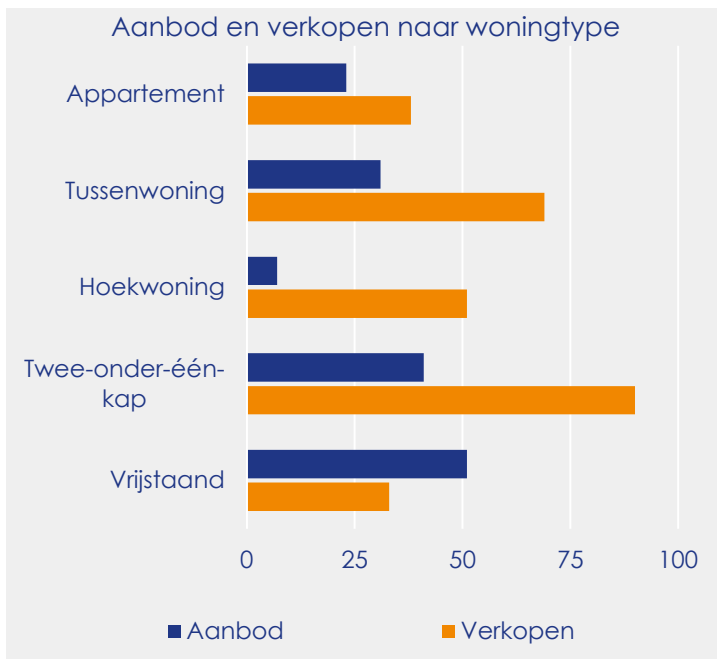
Marktbeeld

De schaarste blijft toenemen op de woningmarkt van Assen. In de laatste maanden van 2019 is het beschikbare aanbod verder afgenomen, waardoor woningzoekers per 1 januari 2020 nog uit slechts 150 woningen kunnen kiezen. Gedurende 2019 lag dit aantal nog gemiddeld rond de 200. De concurrentie om de beperkt beschikbare woningen is hevig, momenteel zijn op aanbodplatform Funda maar liefst 7.700 woningzoekers actief op zoek naar een koopwoning in de gemeente. Als gevolg van de concurrentie moeten woningzoekers snel beslissen als ze tot aankoop over willen gaan, gemiddeld staat een woning in Assen slechts 26 dagen te koop voordat er een koper wordt gevonden. Door de schaarste stellen woningzoekers hun eisen bij, waardoor inmiddels ook de moeilijk verkoopbare woningen sneller worden verkocht. Twee jaar geleden stonden in de gemeente nog 70 woningen langer dan een jaar te koop, momenteel zijn dit er nog slechts 18. In het afgelopen kwartaal wisselden in totaal 280 woningen van eigenaar. Hieruit blijkt dat de verkoopdynamiek afneemt door het gebrek aan aanbod. In 2018 werden

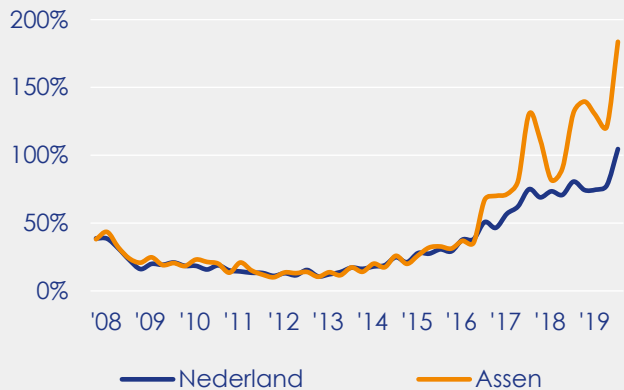
in totaal nog 1.130 woningen verkocht, in 2019 kwam dit aantal uit op 1.040 woningen. 2019 is daarmee het jaar met het laagste aantal verkopen sinds 2015.

Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 240.000 voor een woning in Assen, een prijsstijging van 7% ten opzichte van een jaar geleden. Het wordt in Assen steeds lastiger om een betaalbare woning te koop. De sterkste aanboddaling vindt namelijk plaats in het betaalbare segment. Een jaar geleden had nog bijna de helft van het aanbod een vraagprijs onder de € 250.000, momenteel is dit nog twee vijfde. In absolute aantallen is het aanbod in deze prijsklasse afgenomen van 106 naar 59 woningen.

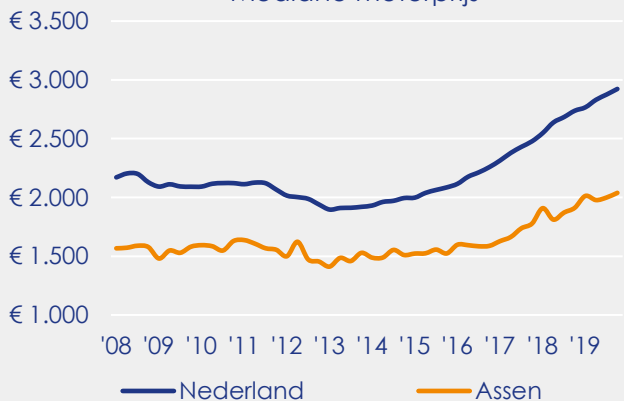


Markratio



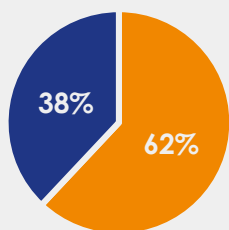
Markratio	184%
Mediane looptijd	26 dagen
Verschil op jaarbasis	-11 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 240.750
Mediane meterprijs	€ 2.050
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.350
Woonhuis per m ²	€ 1.975

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **9%**
2. Tynaarlo **5%**
3. Aa en Hunze **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	68.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	31.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	33.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberinkassen.nl

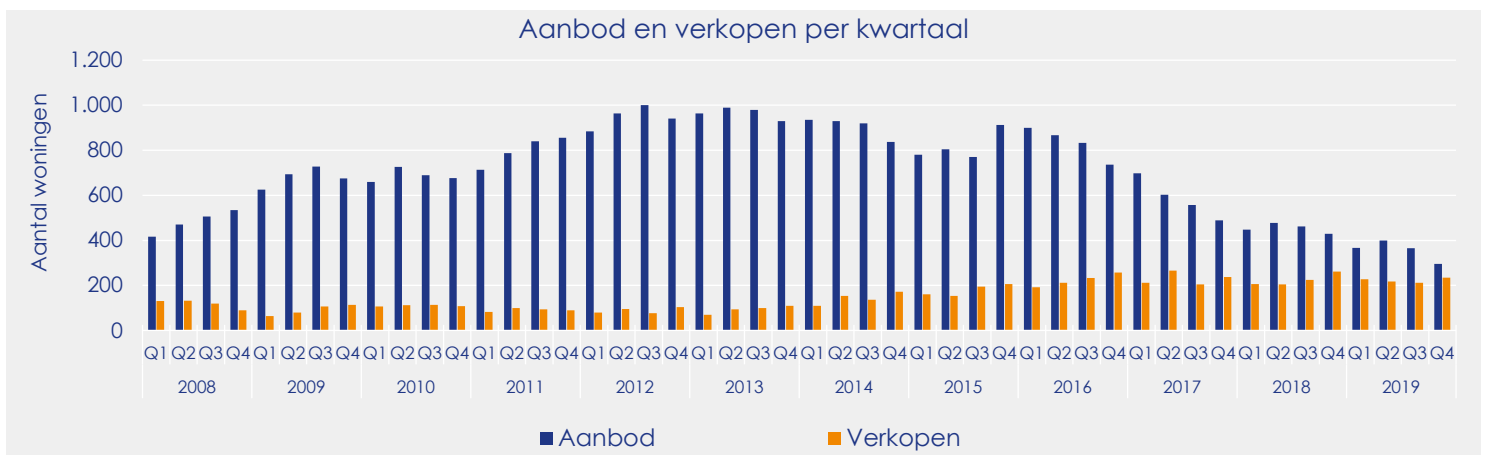
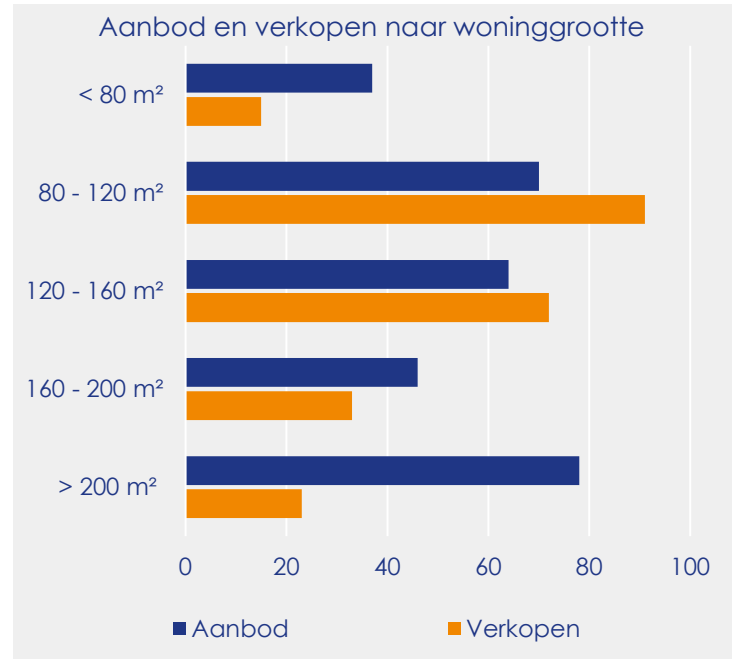
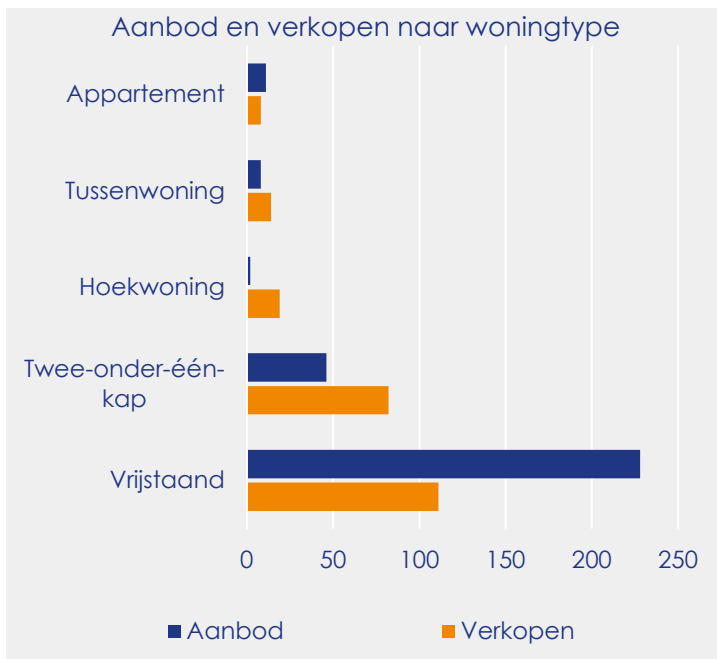
Partner in Dynamis

Marktbeeld

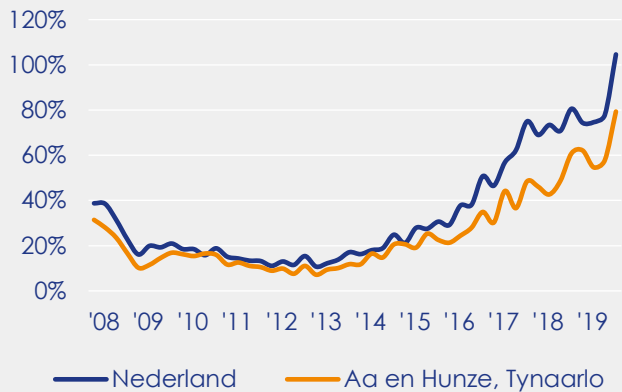
Nooit eerder hadden woningzoekers in de regio Aa en Hunze en Tynaarlo zo weinig keuzemogelijkheden. Begin 2020 staan in de regio nog 295 woningen te koop, dit zijn er 135 minder dan een jaar geleden. Beide gemeenten kampen met deze forse aanboddaling, zowel in Aa en Hunze als in Tynaarlo is het aanbod met een derde afgenomen waardoor er sprake is van een historisch laag aanbod. De daling vindt over de hele breedte van de markt plaats, in alle oppervlakteklassen is het aantal beschikbare woningen afgenomen. De aanboddaling komt niet voort uit een toename van de verkoopdynamiek, maar is een gevolg van een afname van de aanwas van nieuw aanbod. In het laatste kwartaal van 2019 hebben in beide gemeenten minder woningbezitters besloten hun huis te koop te zetten. Het aantal verkopen is van een constant niveau gebleven, in zowel 2018 als 2019 zijn op jaarbasis circa 900 woningen verkocht. Door de toenemende schaarste neemt ook het aanbod van moeilijk verkoopbare woningen af, een jaar geleden stonden nog 126 woningen langer dan een jaar te koop, momenteel zijn dit er nog 78.

Woningprijzen

De aanboddaling is het sterkst bij woningen in het middensegment. Vergeleken met vorig jaar is het aantal beschikbare woningen met een vraagprijs tussen € 150.000 en € 250.000 afgenomen van 100 naar 57 woningen. Kopers betalen in de regio gemiddeld € 305.000 voor hun woning. Dit prijsniveau wordt opgedreven door de verkopen van duurdere woningen in Tynaarlo. In Tynaarlo betalen kopers gemiddeld € 2.575 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs in Aa en Hunze slechts € 2.100 bedraagt.

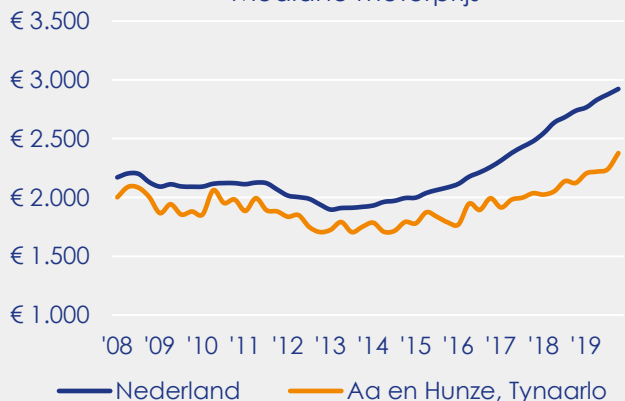


Markratio



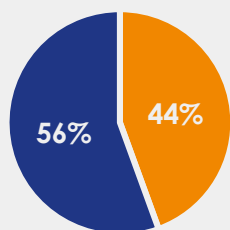
Markratio	79%
Mediane looptijd	54 dagen
Verskil op jaarbasis	+13 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 304.500
Mediane meterprijs	€ 2.375
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.050
Woonhuis per m ²	€ 2.400

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **26%**
2. Assen **7%**
3. Westerkwartier **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	59.100
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	18%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	25.400
Eenpersoonshuishoudens	29%
Huishoudensprognose 2030	26.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	75%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	17%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Grolloërstraat 14
9451 KB Rolde
rolde@lamberink.nl
lamberinkrolde.nl

Partner in Dynamis

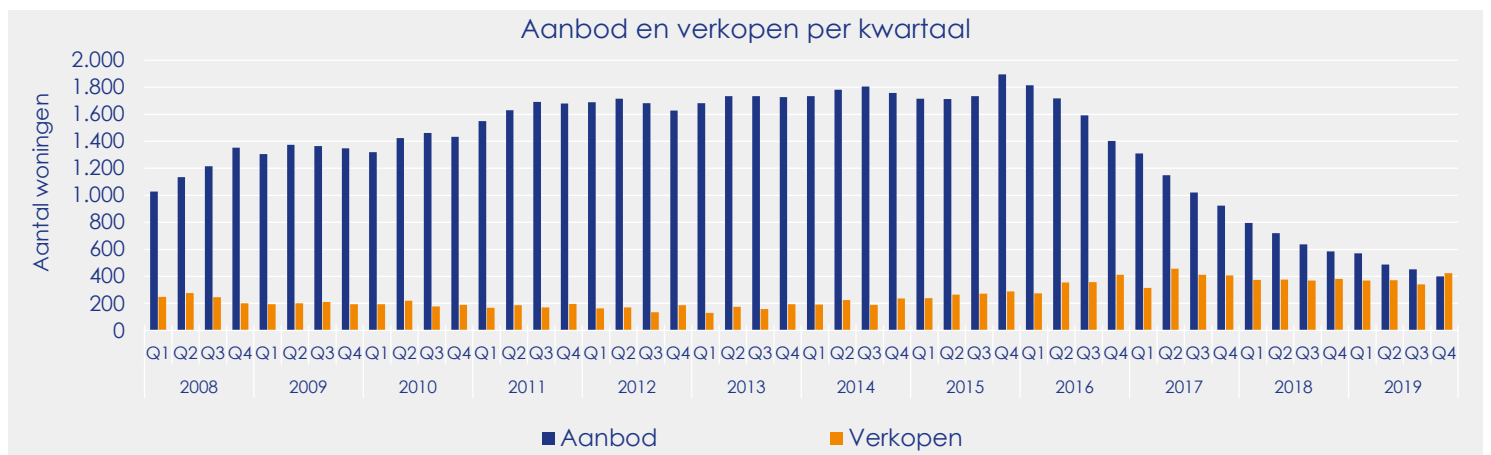
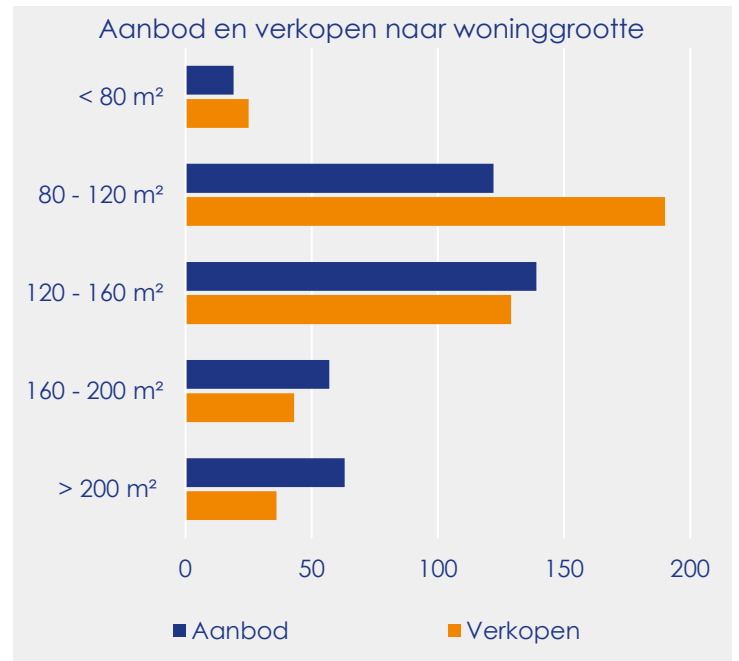
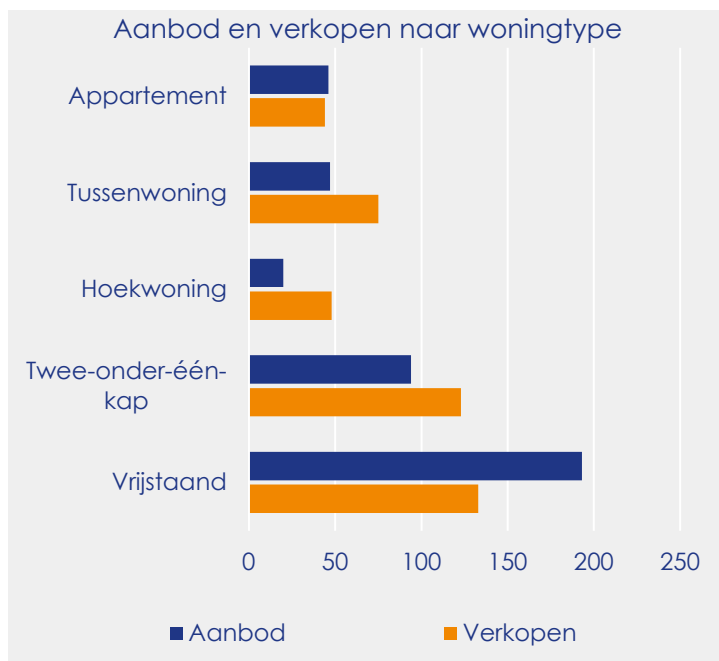
Marktbeeld

De verkoopdynamiek toonde in het laatste kwartaal van 2019 een opleving in de gemeente Emmen. In totaal wisselden ruim 420 woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen sinds halverwege 2017. Veel woningzoekers zagen de laatste maanden van 2019 als het beste moment om een woning te kopen en zijn voor de jaarwisseling nog tot aankoop overgegaan. In bijna alle oppervlakteklassen is een toename van de dynamiek zichtbaar. Alleen het aantal verkopen van woningen kleiner dan 80 m² is gestabiliseerd, als gevolg van het gebrek aan aanbod in dit segment. De toegenomen dynamiek uit zich ook in een snellere verkooptijd van de woningen. In het afgelopen kwartaal stonden de verkochte woningen gemiddeld slechts 33 dagen te koop, een jaar geleden betrof dit nog 50 dagen. Dat woningzoekers sneller moeten beslissen als ze tot aankoop over willen gaan, komt door de toenemende schaarste in het aanbod. Momenteel staan in de gemeente nog 400 woningen te koop, een jaar geleden waren dit er bijna 200 meer. Door dit beperktere aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers neemt de onderlinge concurrentie toe,

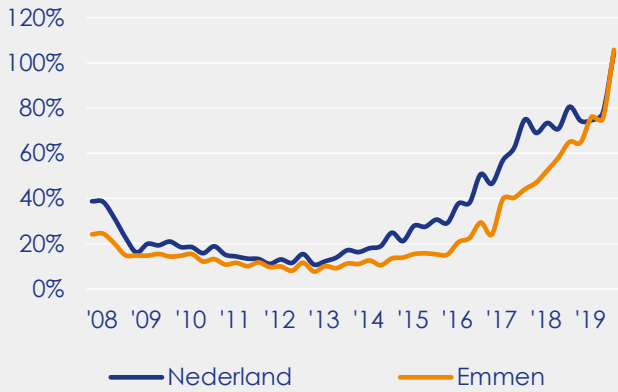
dat zich uit in de afnemende verkooptijd en toename van de verkoop van moeilijk verkoopbare woningen. Een jaar geleden stonden in de gemeente nog ruim 190 woningen langer dan een jaar te koop, momenteel zijn dit er nog 120.

Woningprijzen

De toenemende schaarste is vooral zichtbaar onder betaalbare woningen. Een jaar geleden had nog 55% van het aanbod een vraagprijs lager dan € 250.000, momenteel is dit nog 43%. In absolute zin is dit betaalbare aanbod afgenomen van 320 naar slechts 165 woningen. De afname van de betaalbaarheid is tevens een gevolg van de sterke prijsstijgingen, in 2019 zijn de woningprijzen in Emmen met maar liefst 12% gestegen. De ontwikkeling van de prijzen op deze lokale woningmarkt maken een versnelling door, in 2018 stegen de prijzen nog met slechts 6%. Momenteel betalen kopers gemiddeld € 225.00 voor een woning in Emmen. Ondanks de sterke prijsstijgingen ligt de gemiddelde prijs van € 1.775 per vierkante meter woonruimte nog aanzienlijk lager dan in Assen (€ 2.050) en Hoogeveen (€ 1.900).

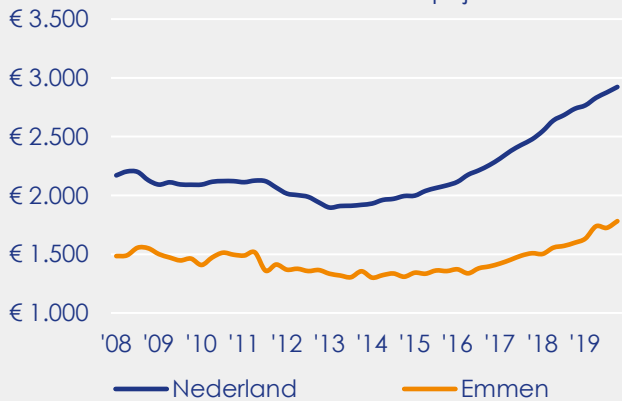


Markratio



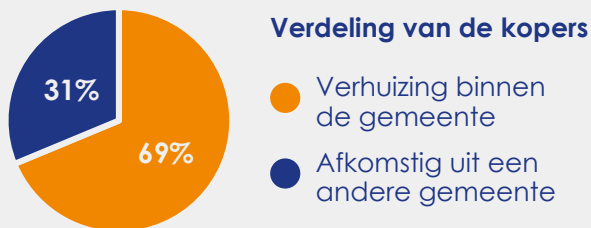
Markratio	106%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-17 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	23%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 225.250
Mediane meterprijs	€ 1.775
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.075
Woonhuis per m ²	€ 1.750

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Coevorden **5%**
2. Borger-Odoorn **3%**
3. Assen **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	107.100
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	21%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	48.400
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	50.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Hoofdstraat 150
7811 EW Emmen
emmen@lamberink.nl
lamberinkemmen.nl

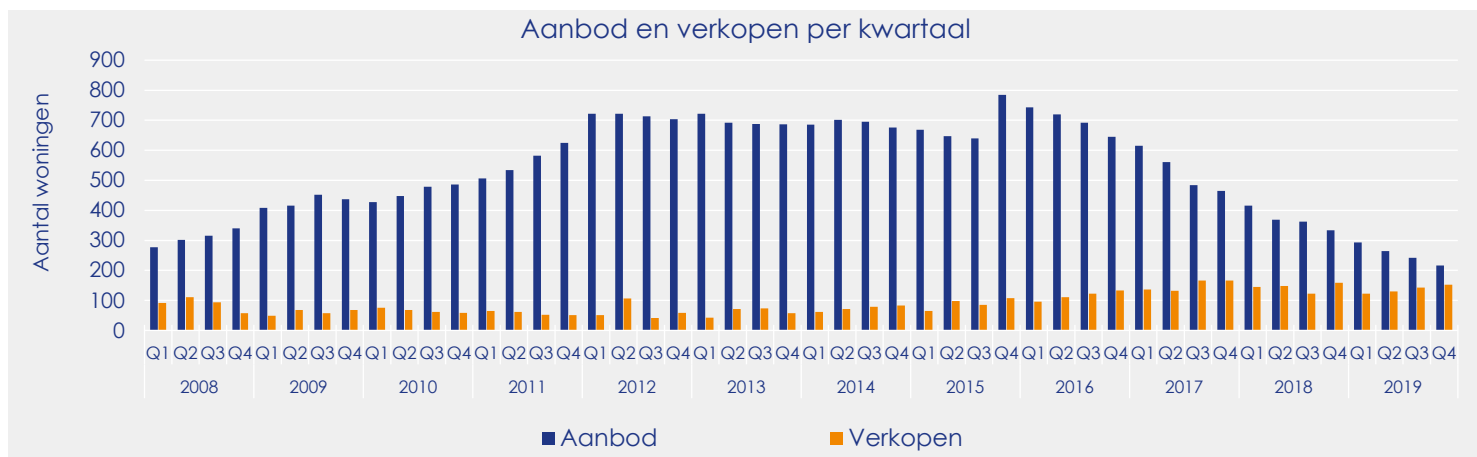
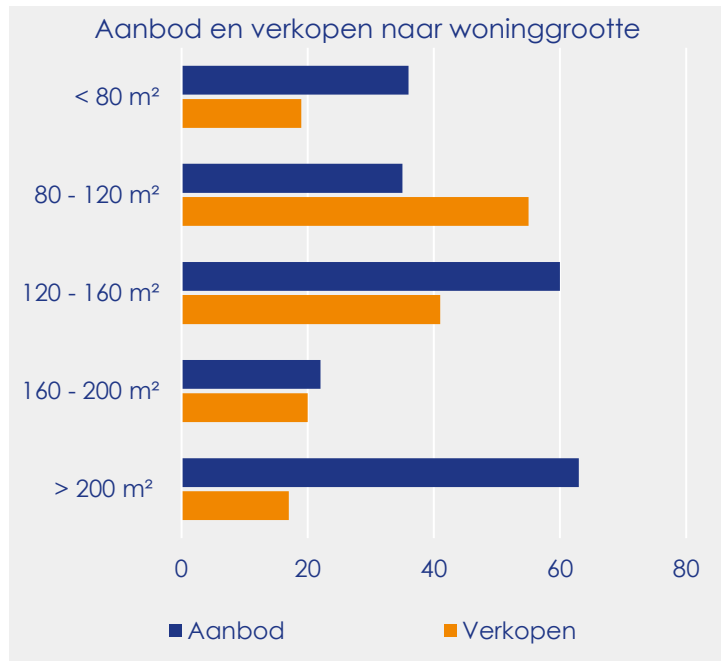
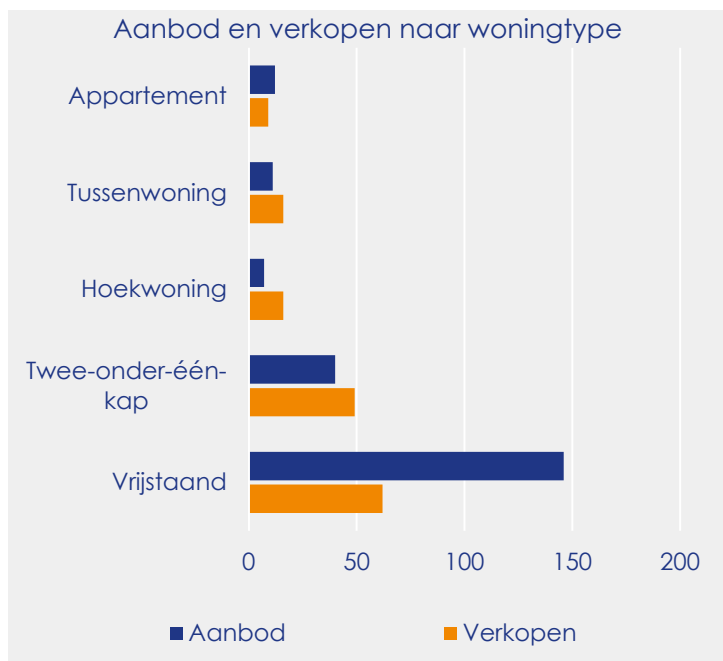
Partner in Dynamis

Marktbeeld

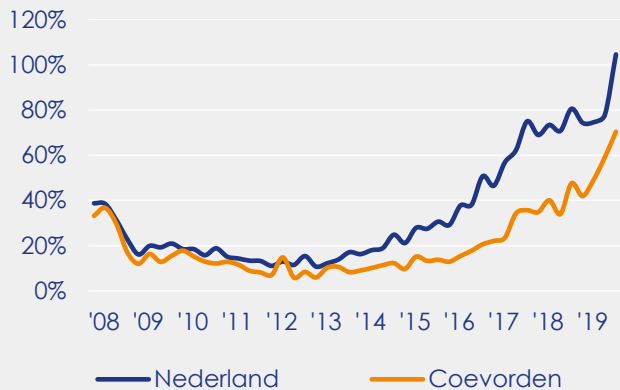
In Coevorden zet de aanboddaling geleidelijk door. Begin 2020 kunnen woningzoekers nog kiezen uit 216 woningen, twee jaar geleden betrof dit nog meer dan het dubbele. In 2019 is voornamelijk het aanbod van middelgrote woningen fors afgenomen. Momenteel staan 95 woningen te koop met een oppervlakte tussen 80 en 160 m², een jaar geleden waren dit er nog 164. Voor woningzoekers wordt het steeds lastiger om in Coevorden een woning te vinden die aan hun wensen voldoet, door de toenemende concurrentie neemt de gemiddelde verkooptijd bovendien snel af. In het afgelopen kwartaal stonden woningen nog ruim zeven weken in aanbod voordat een koper werd gevonden, een jaar geleden betrof deze periode nog veertien weken. Verklaring voor deze snelle afname is de grote hoeveelheid woningzoekers dat concurreert om het beperkte aanbod. Op aanbodplatform Funda zijn maar liefst 2.000 woningzoekers actief in de gemeente. In het laatste kwartaal van 2019 heeft dit geleid tot 152 verkochte woningen. In totaal zijn in 2019 circa 550 woningen van eigenaar gewisseld, dit zijn er 25 minder dan in 2018.

Woningprijzen

Door de sterke aanboddaling zijn de woningprijzen in de afgelopen twee jaar sterker gaan toenemen in Coevorden. In 2019 is een prijsstijging van maar liefst 10% genoteerd. Kopers betaalden hierdoor in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 268.000 voor hun woning. Het wordt steeds lastiger om in de gemeente een betaalbare woning te vinden, omdat het aanbod in dit segment het snelst afneemt. In 2019 is het aanbod van woningen met een vraagprijs lager dan € 250.000 gehalveerd, momenteel staan in deze prijsklasse nog 85 woningen te koop.

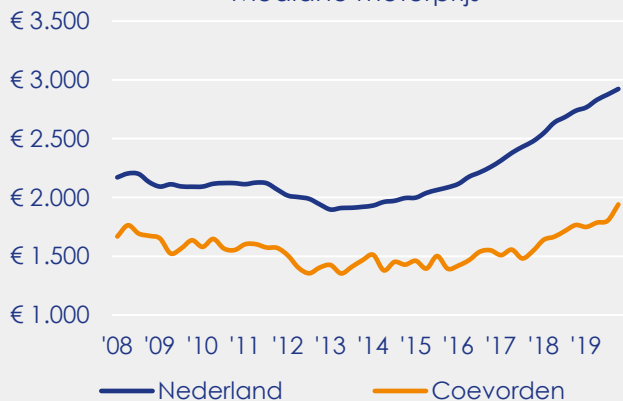


Markratio



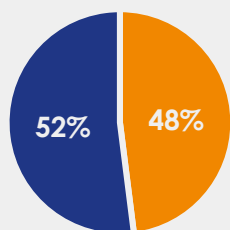
Markratio	70%
Mediane looptijd	52 dagen
Verschil op jaarbasis	-46 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	6%
Nieuwbouw in de verkopen	0%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 268.000
Mediane meterprijs	€ 1.950
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.350
Woonhuis per m ²	€ 1.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Emmen **13%**
2. Hardenberg **4%**
3. Hoogeveen **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	35.500
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
Huishoudens	15.400
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	15.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	68%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	23%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Krimweg 6
7741 KH Coevorden
coevorden@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in Dynamis

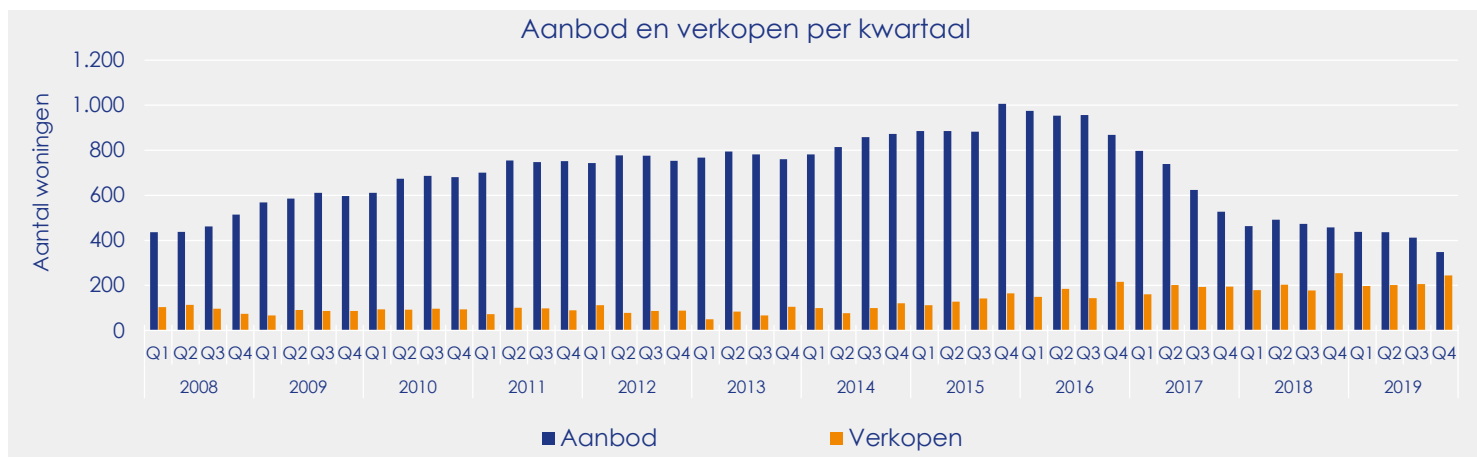
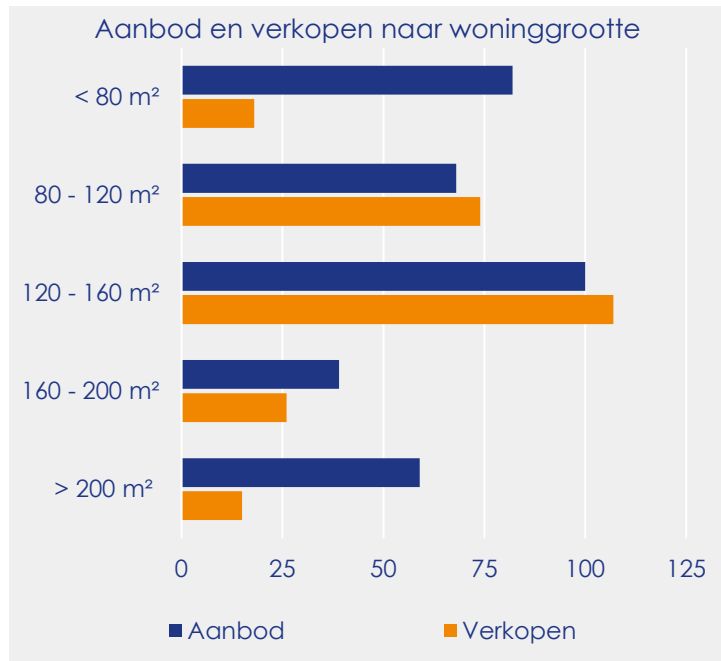
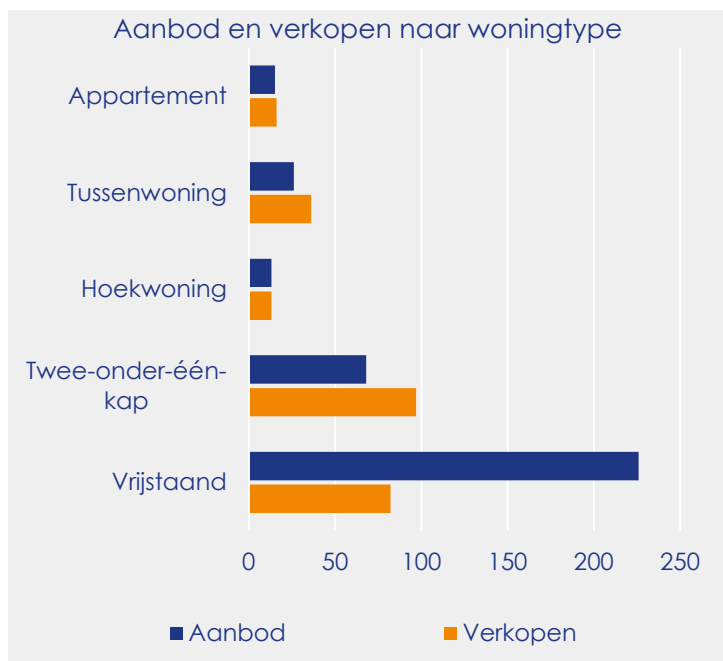
Marktbeeld

In 2019 is het woningaanbod in Hardenberg ruimschoots afgenomen, aan het eind van het jaar staan in de gemeente een kwart minder woningen te koop dan aan het begin van het jaar. Per 1 januari 2020 worden nog circa 350 woningen aangeboden in de gemeente. De aanleiding voor deze daling is tweeledig. Enerzijds heeft er in de laatste drie maanden van het jaar een piek in de verkopen plaatsgevonden, waardoor de aanboddaling in een stroomversnelling is gekomen. In totaal wisselden dit kwartaal 244 woningen van eigenaar, dit zijn er ruim meer dan het gemiddelde van 200 verkopen in de eerste drie kwartalen van het jaar. De gemeente loopt hierin gelijk met de landelijke trend waarin het aantal verkopen toeneemt aan het eind van het jaar, een gevolg van de vele woningzoekers die voor het einde van het jaar nog tot aankoop over willen gaan. De aanboddaling komt anderzijds door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop heeft gezet. Als gevolg hiervan is de aanwas van nieuw aanbod in de bestaande bouw zeer beperkt. Het aanbod van nieuwbouwwoningen blijft in Hardenberg

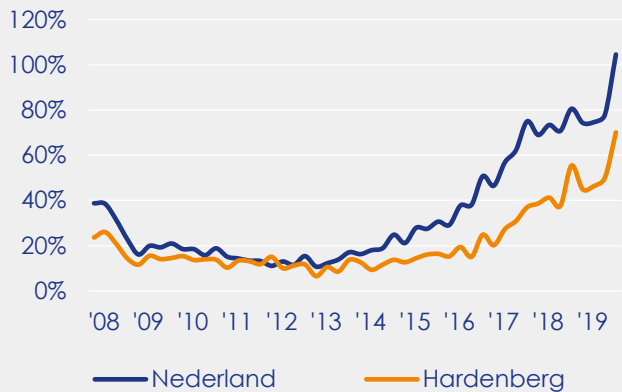
redelijk constant op een hoog niveau, bijna een derde van de beschikbare woningen betreft nieuwbouw.

Woningprijzen

De nieuwbouw vormt een positieve aanvulling in deze lokale woningmarkt, doordat het merendeel van de woningen zich in het middensegment bevinden. Meer dan de helft van deze woningen heeft een vraagprijs tussen de € 250.000 en € 350.000, slechts minder dan een zesde valt in een hogere prijsklasse. In de bestaande bouw zijn meer woningen van een hoger prijsniveau beschikbaar, een derde van de aangeboden woningen heeft een vraagprijs hoger dan € 350.000. Dit terwijl vanuit de meeste dynamiek in lagere prijsklassen plaatsvindt. Gemiddelde betalen kopers € 265.000 voor een woning in Hardenberg, dit is 5% meer dan een jaar geleden.

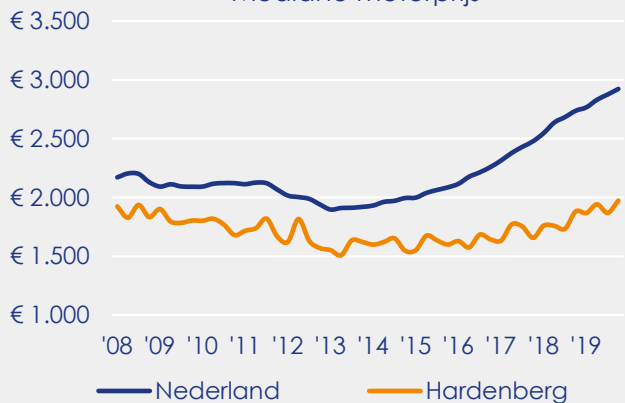


Markratio



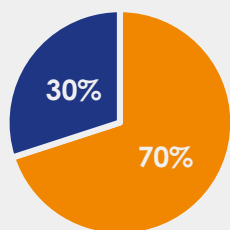
Markratio	70%
Mediane looptijd	80 dagen
Verschil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	30%
Nieuwbouw in de verkopen	26%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 265.250
Mediane meterprijs	€ 1.975
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 2.375
Woonhuis per m ²	€ 1.950

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Ommen **3%**
2. Hoogeveen **3%**
3. Twenterand **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	60.600
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	24.100
Eenpersoonshuishoudens	28%
Huishoudensprognose 2030	25.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	70%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	21%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Lage Doelen 10
7772 BL Hardenberg
hardenberg@lamberink.nl
lamberinkhardenberg.nl

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Lamberink

Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren.

Lamberink Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: lamberink.nl en dynamis.nl



Assen

Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl