

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Middelburg



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.

Dynamis B.V.

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



Marktcijfers

Woningverkopten

161

Afname op jaarbasis

-6%

Woningaanbod

286

Afname op jaarbasis

-37%

Algemeen beeld

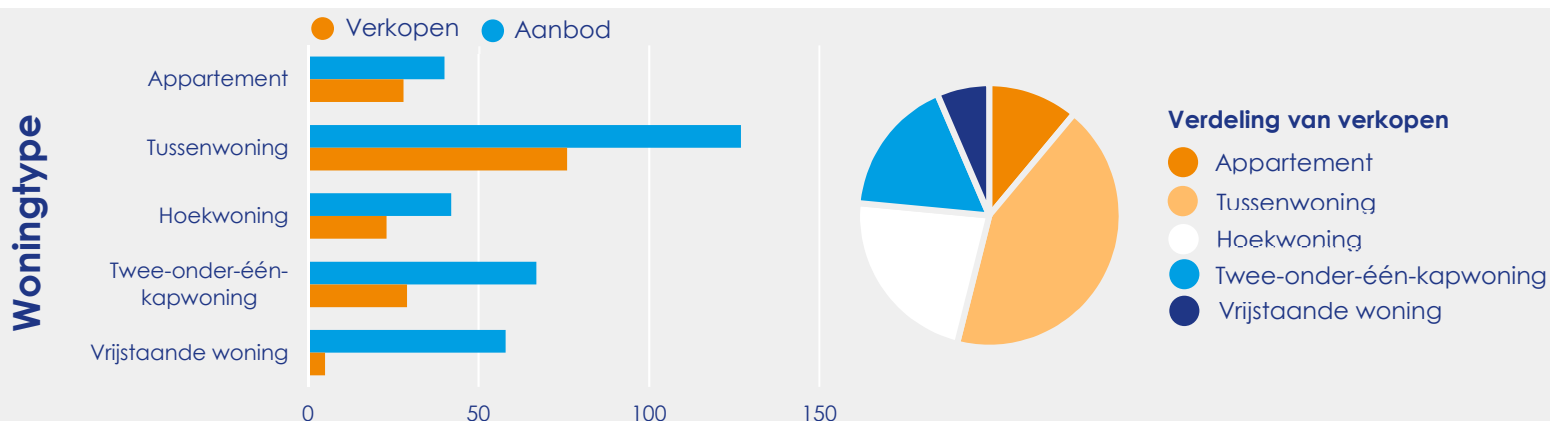
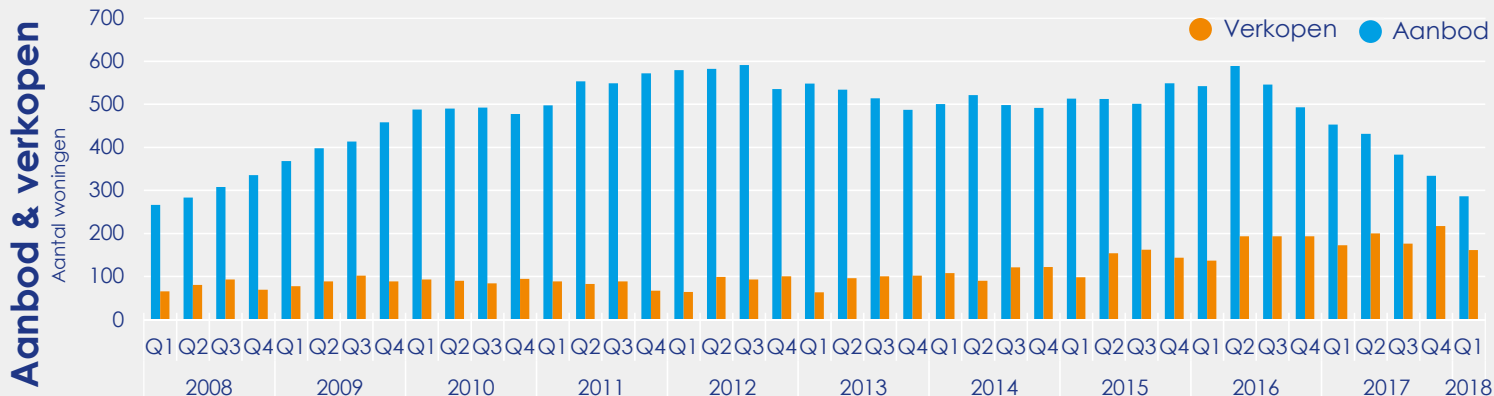
De woningmarkt in de gemeente Middelburg kent afgelopen kwartaal een kleine stagnatie ten opzichte van vorig jaar. Het aantal transacties bevindt zich op het laagste niveau sinds het tweede kwartaal van 2016. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 161 woningen van eigenaar gewisseld, 6% minder dan dezelfde periode vorig jaar. Het merendeel van de verkochte woningen zijn tussenwoningen, de verkopen van dit type woning zijn afgelopen kwartaal met een tiende toegenomen. Deze groei compenseert echter niet de sterke afname van hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het beschikbare aanbod neemt echter nog sterker af, in het eerste kwartaal staan 37% minder woningen te koop. Opvallend is het grote aandeel nieuwbouw in het beschikbare aanbod in het afgelopen kwartaal. Eén op de vijf woningen dat te koop staat is een nieuwbouwwoning. Het nieuwbouwproject De Jazzboog heeft per 1 april 2018 25 woningen in het aanbod staan, in Mortiere staat ook het project Parkzijde met 13 nieuwe woningen. Het nieuwbouwaanbod is daarmee voor potentiële woningkopers in Middelburg ruim.

Marktdruk

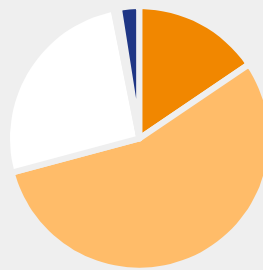
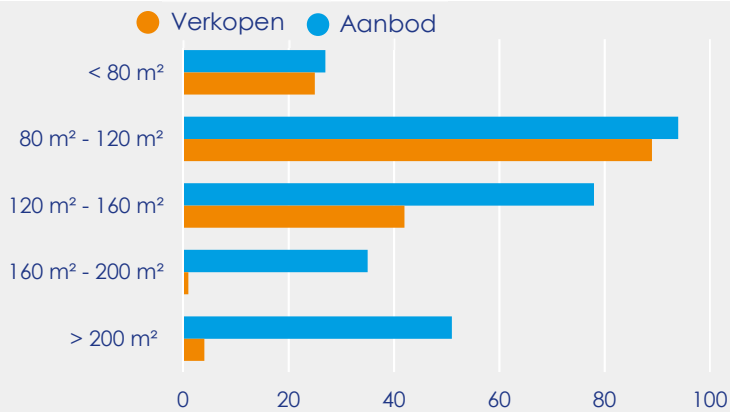
De verhoudingen tussen de vraag en het aanbod, de marktratio, bedraagt in Middelburg in het eerste kwartaal van 2018 56%. Begin vorig jaar was deze ratio nog 38%. Het sterk afnemende aanbod in het afgelopen jaar was debet aan de toenemende marktdruk in deze Zeeuwse gemeente. Het beperkte aantal te koop staande appartementen leidt tot een hoge druk, de marktratio is in dit deel van de markt 93%.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is ondanks de lagere marktdruk met 11% gestegen. Hiermee is de prijsstijging in Middelburg hoger dan het landelijk gemiddelde. Deze positieve prijsontwikkeling wordt deels verklaard vanuit de grote toename van het aantal nieuwbouwtransacties. Nieuwbouwwoningen worden over het algemeen verkocht voor een hogere meterprijs dan bestaande woningen.



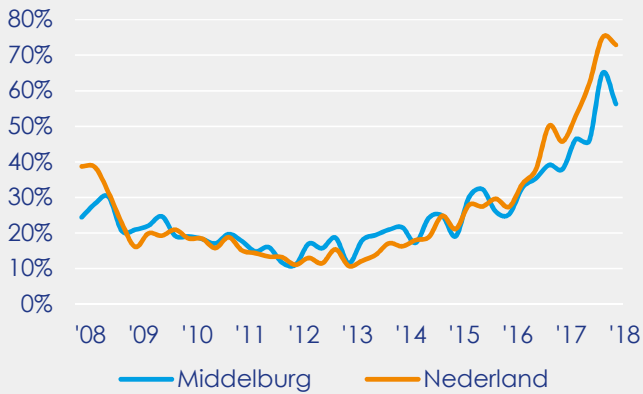
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

56%

Markratio

95 dagen

Mediane looptijd

-14 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 218.250

Mediane verkoopprijs

-2%

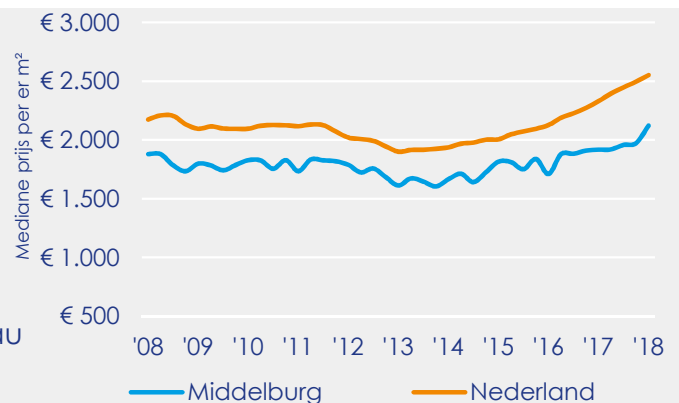
Verskil op jaarbasis

€ 2.125

Mediane meterprijs

- € 425

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



23.200

Woningen 1-1-2017

+ 160

Mutatie in 2016

Demografie



48.000

Inwoners 1-1-2017

+ 150

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*

- 1 Vlissingen
- 2 Veere
- 3 Borsele

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

17 woningen

Nieuwbouwratio

20% 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.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, 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