

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

## Leeuwarden



## **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  
**402**

Afname op jaarbasis  
**-2%**

Woningaanbod  
**557**

Afname op jaarbasis  
**-38%**

### Algemeen beeld

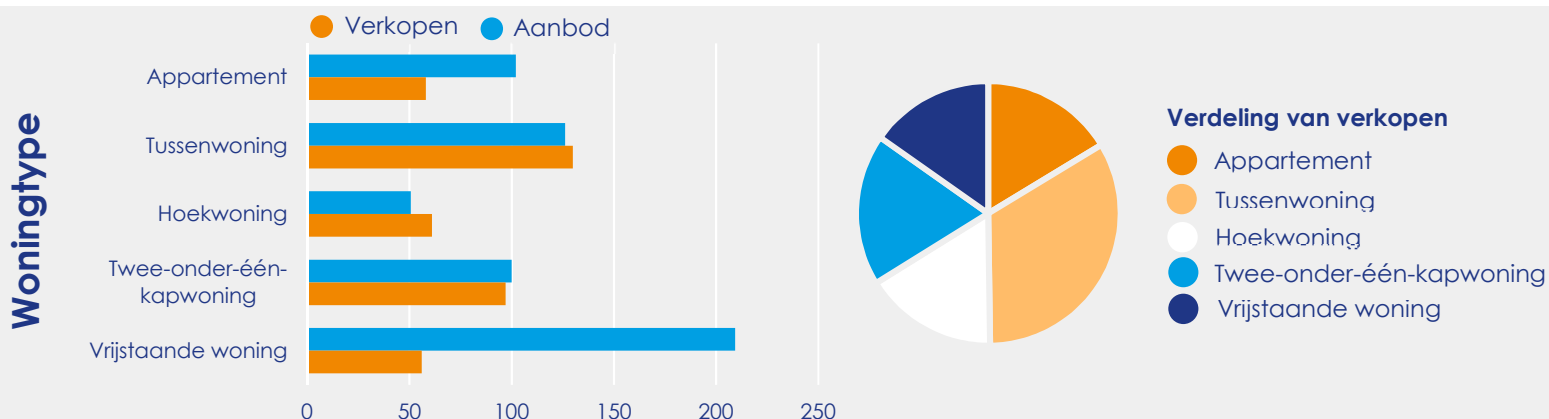
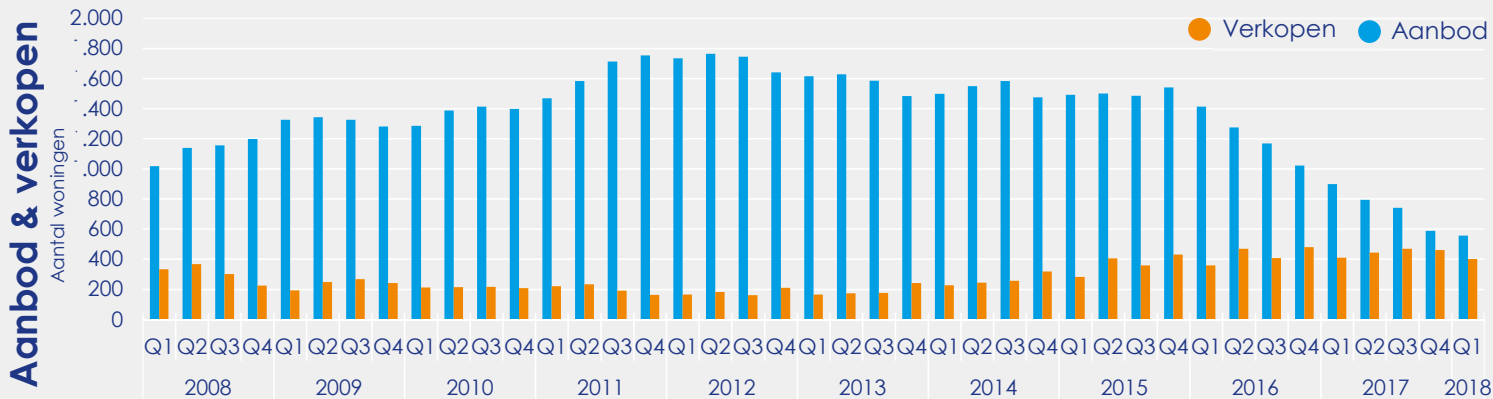
Het aantal woningverkopten in de gemeente Leeuwarden is redelijk stabiel. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 557 woningen verkocht. Het aanbod van beschikbare woningen is al sinds 2015 aan het krimpen. Zo stonden er in het derde kwartaal van 2015 nog 1.339 woningen te koop, per 1 april 2018 staan er nog slechts 557 woningen te koop. Dit is ook terug te zien in de mediane looptijd. Deze is afgenomen van 145 dagen twee jaar geleden tot 57 in het afgelopen kwartaal. Van het huidige aanbod is 85% bestaande bouw. Er staan slechts 50 appartementen te koop, een afname van 51% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Leeuwarden, in 2017 was dit maar liefst 71%. De instroom van buiten de gemeente is sterk verdeeld, het grootste aandeel wordt gevormd door kopers uit de naast gelegen gemeente Tytsjerksteradiel met 4%. Nieuwbouw in de gemeente Leeuwarden is nodig, met name de bouw van appartementen om verdere daling in het aanbod te voorkomen.

### Marktdruk

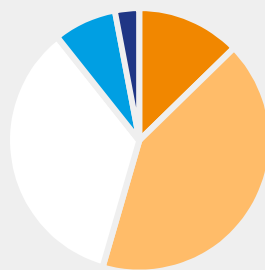
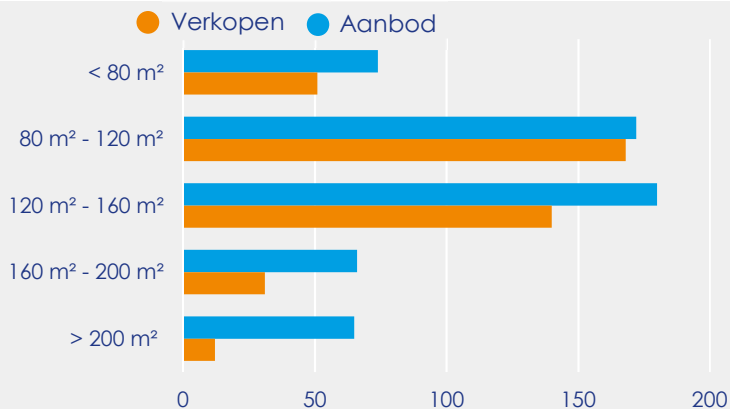
Het dalende aanbod in de gemeente heeft geleid tot krappere marktomstandigheden. Vooral bij appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is deze krapte te vinden. Vrijstaande woningen worden nog voldoende aangeboden en kennen van origine een lagere dynamiek. De marktratio, de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, komt uit op 72% wat vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.

### Prijsontwikkeling

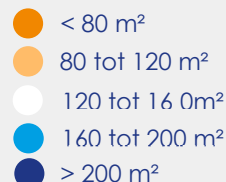
Ondanks het dalende aanbod, zit de mediane transactieprijs nog ver beneden het Nederlandse gemiddelde. Dit verschil blijft groeien, de prijsstijging ten opzichte van vorig jaar ligt op 6% tegenover het landelijk gemiddelde van 9%. De medianeprijs per vierkante meter bedraagt € 1.675, dit is € 875 lager dan het Nederlandse gemiddelde. Ook hier blijft de prijsstijging achter het landelijk gemiddelde.



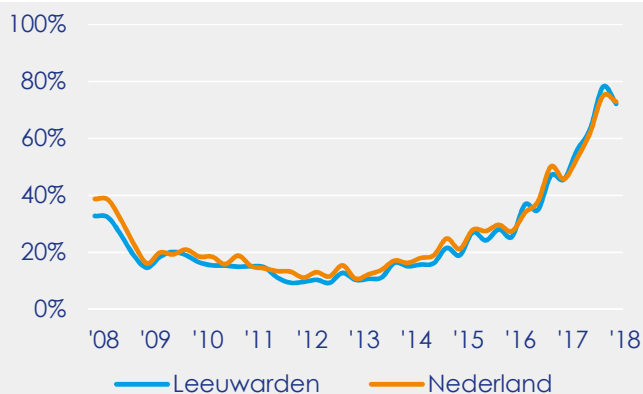
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**72%**

Markratio

### 57 dagen

Mediane looptijd

**-23 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsonwikkeling

**€ 186.250**

Mediane verkoopprijs

**6%**

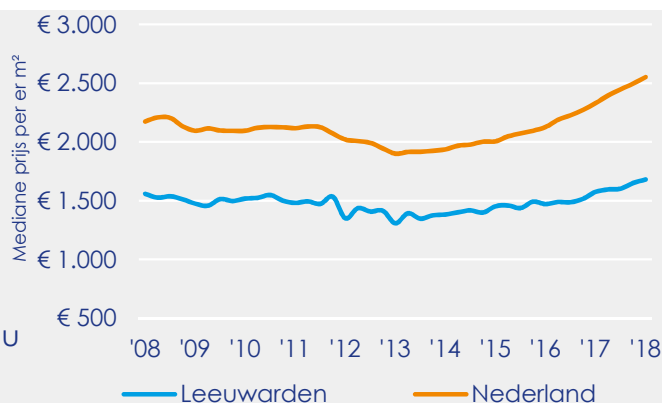
Verskil op jaarbasis

**€ 1.675**

Mediane meterprijs

**- € 875**

Verskil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**54.500**

Woningen 1-1-2017

**+ 220**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

## Demografie



**108.700**

Inwoners 1-1-2017

**+ 770**

Mutatie in 2016



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

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- 1 Tytsjerksteradiel
- 2 Waadhoeke
- 3 Súdwest-Fryslân

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 3.100**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 2.900**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**44** woningen

Nieuwbouwratio

**15%** 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