

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

## Amersfoort



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2**

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

664

Toename op jaarbasis

5%

### Woningaanbod

401

Afname op jaarbasis

-21%

### Algemeen beeld

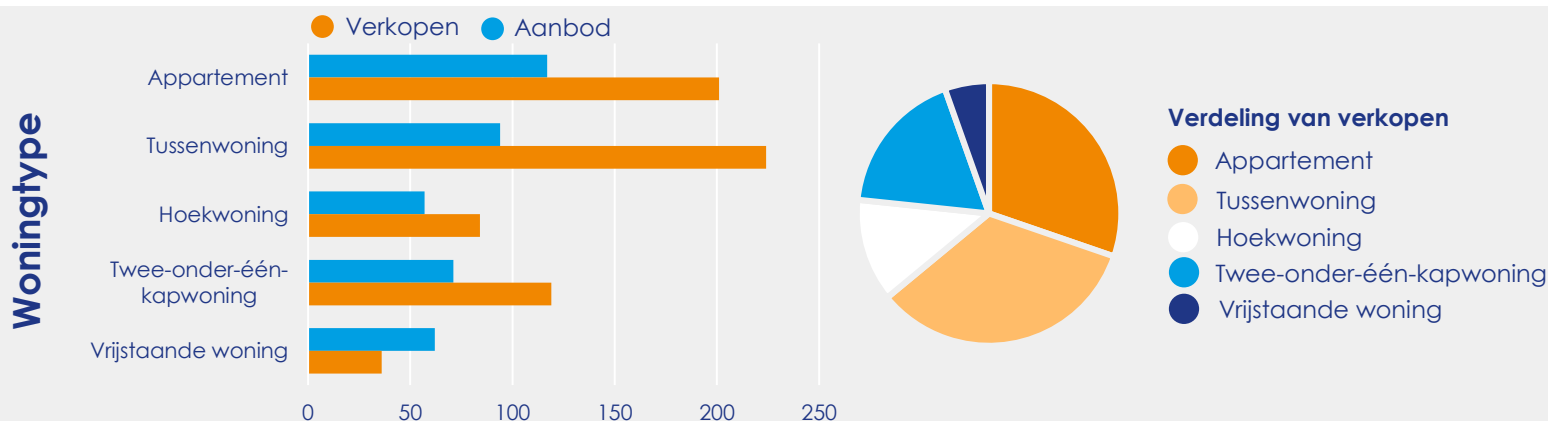
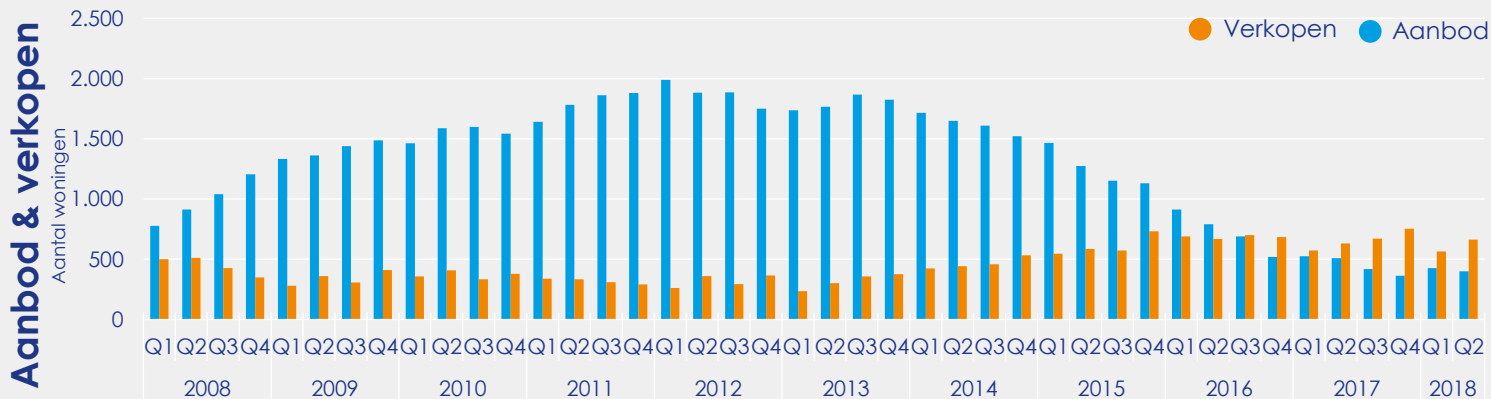
De dynamiek op de woningmarkt in Amersfoort komt in het tweede kwartaal van 2018 grotendeels voort uit de nieuwbouw. De toevoegingen aan het nieuwbouwaanbod in het eerste kwartaal, hebben zich in het afgelopen kwartaal vertaald naar transacties. Ten opzichte van een jaar eerder is het aantal nieuwbouwtransacties meer dan verdubbeld, in het tweede kwartaal hebben 125 woningen voor het eerst een bewoner gekregen. Het dieptepunt van de nieuwbouwverkopten bevindt zich in Amersfoort in het eerste kwartaal van 2008, slechts negen nieuwbouwwoningen zijn in dat kwartaal verkocht. Ondanks de forse toevoegingen aan de woningvoorraad in Amersfoort is het totale beschikbare aanbod in het afgelopen jaar met meer dan een vijfde afgenomen. Per 1 juli zijn er slechts 401 woningen voor verkoop beschikbaar. De relatief korte doorlooptijd van woningen (42 dagen) betekent echter dat een groot deel van het aanbod niet in de cijfers terechtkomt, maar binnen een kwartaal te koop wordt aangeboden en vervolgens wordt verkocht.

### Marktdruk

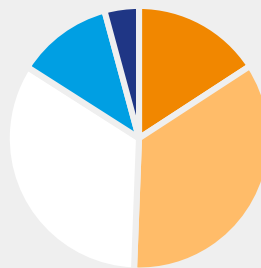
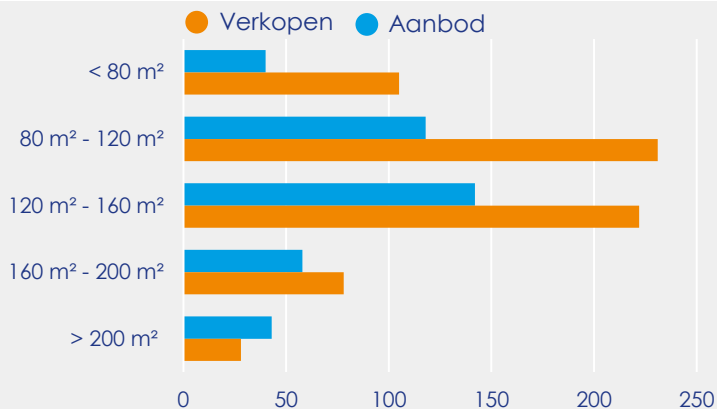
Al twee jaar op rij is de marktdruk in Amersfoort boven de 100%. De marktdruk wordt uitgedrukt in de marktratio, oftewel de verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod. Vanwege de aanhoudend hoge vraag bedraagt de marktratio in het tweede kwartaal van 2018 maar liefst 166%. Het aanbod van woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> is dusdanig klein dat de marktratio van dit segment woningen zelfs 263% bedraagt. Over de gehele markt wordt krapte geregistreerd, alleen bij vrijstaande woningen is nog sprake van een gebalanceerde markt.

### Prijsontwikkeling

De krapte op de Amersfoortse woningmarkt resulteert in een ruime stijging van het prijsniveau. Ten opzichte van een jaar geleden heeft de mediane transactieprijs een toename van 14% doorgemaakt. De mediane transactieprijs is € 328.000 in Amersfoort, meer dan € 40.000 boven het landelijk gemiddelde. Met de aanhoudend hoge marktdruk zullen de prijsstijgingen naar verwachting door blijven zetten.



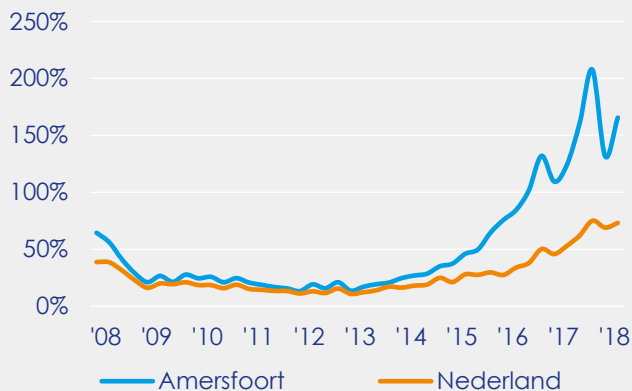
## Woninggrootte



### 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

**166%**

Markratio

### 42 dagen

Mediane looptijd

**-2 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 328.000**

Mediane verkoopprijs

**14%**

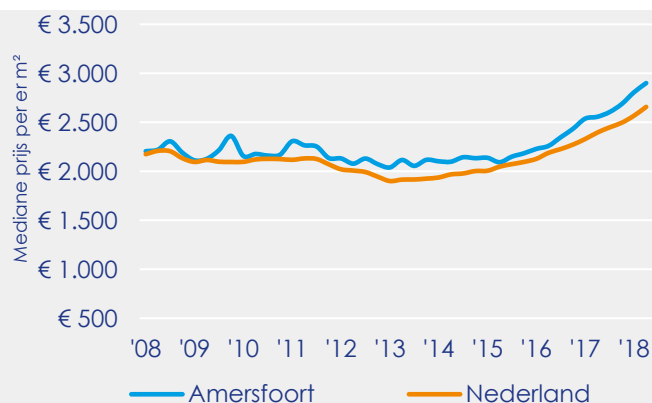
Vershil op jaarbasis

**€ 2.900**

Mediane meterprijs

**€ 350**

Boven het landelijk niveau



### Woningvoorraad



**66.500**

Woningen 1-4-2018

**+ 570**

Mutatie op jaarbasis

### Demografie



**155.200**

Inwoners 1-1-2018

**+ 890**

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

### Top 3: herkomstgemeenten\*

- 1 Utrecht
- 2 Amsterdam
- 3 Leusden

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 6.700**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 2.600**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

**125** verkopen van nieuwe woningen

**13%** v/h aanbod betreft nieuwbouw

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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

### 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, komen 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.

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**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