


Spreekende Cijfers Woningmarkten Limburg



Maastricht
Parkstad Limburg
Venlo
Venray



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

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.

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

Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Voorwoord



Jeroen van Bokhoven MRE

RM RT MRICS

Woningmakelaar / Directeur

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten van Boek & Offermans Makelaars, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Limburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in het afgelopen kwartaal in Limburg ruim 3.000 woningen van eigenaar zijn gewisseld, waardoor het de enige provincie is waar het aantal verkopen toeneemt. Aanleiding hiervoor is de minder hoge druk op de woningmarkt vergeleken met het gemiddelde van Nederland. Het woningaanbod neemt echter snel af in de provincie, waardoor op termijn een daling van de woningverkopen kan worden verwacht.

Ook in Limburg ontstaat druk op de woningmarkt

Waar in veel Nederlandse gemeenten door een tekort aan aanbod al voor langere tijd sprake is van krapte op de woningmarkt, kon als gevolg van de ruimere marktomstandigheden het aantal verkopen nog toenemen in Limburg. In veel delen van Limburg beginnen de aanbodtekorten nu ook te ontstaan. In Maastricht was dit reeds het geval, maar ook in andere gemeenten is het aanbod snel aan het afnemen. In onder andere Venlo, Venray en Parkstad Limburg begint schaarste ook buiten de centra een probleem te worden. In de binnensteden was dit veelal al het geval, maar door de snelle aanboddaling in de afgelopen twee jaar zijn de gevolgen hiervan ook in de rest van de gemeente merkbaar.

Nieuwbouw Maastricht

De woningmarkt van Maastricht heeft al langere tijd te maken met een gebrek aan aanbod. Door de aanleg van de A2 tunnel en hiermee de realisatie van op De Groene Loper lijkt dit probleem opgelost te worden. Dankzij de start van de eerste verkoopfase is het aantal woningen in het aanbod met bijna een derde toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Met de ruim duizend woningen die hier in de komende tijd in aanbod komen, zal de spanning op de markt gaan afnemen.

Verkoopprijs in Venlo boven niveau 2008

De verkoopprijzen nemen geleidelijk toe in Limburg. In Venlo is de gemiddelde verkoopprijs gestegen naar € 221.250, waardoor het prijsniveau voor het eerst boven het hoogtepunt van 2008 uitkomt. Omgerekend naar prijzen per vierkante meter kent Maastricht over het algemeen het hoogste prijsniveau, kopers betalen hier € 2.425 voor een vierkante meter woonruimte. De laagste meterprijs van provincie wordt betaald in de gemeenten Heerlen (€ 1.450) en Kerkrade (€ 1.400).

Voor meer informatie over de woningmarkt in Limburg 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.

Met vriendelijke groet,

Boek & Offermans Makelaars

Heerlen, Maastricht, Venlo & Venray
Partner in Dynamis

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

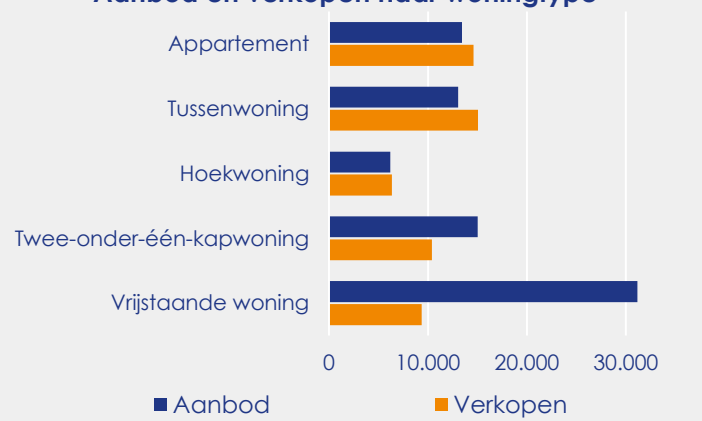
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

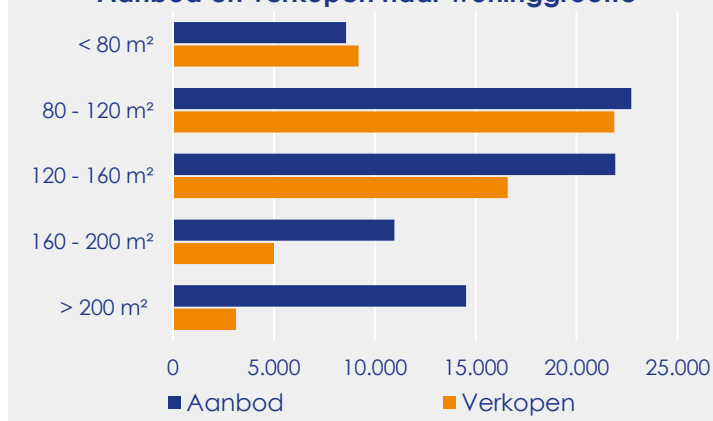
Aanbod en verkopen per kwartaal



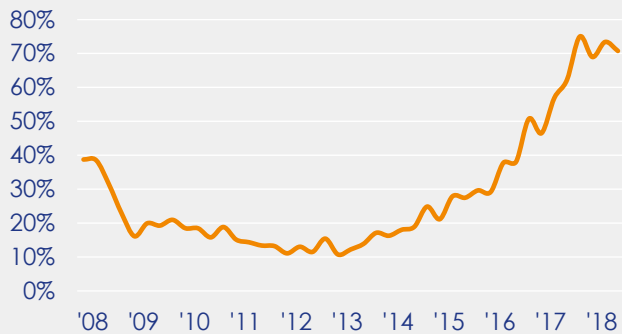
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

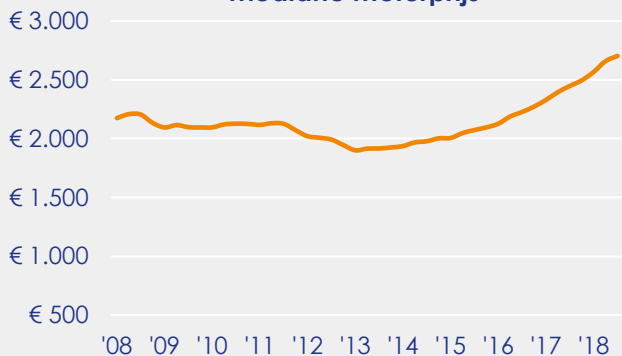


Markratio



Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

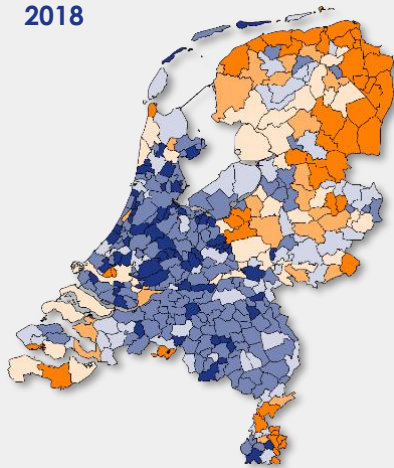
Mediane meterprijs



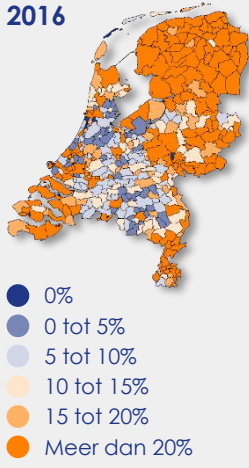
Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
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

Algemeen beeld

Het aantal te koop staande woningen is het afgelopen kwartaal toegenomen in de gemeente Maastricht. Met de start van de verkoop van nieuwbouwwoningen, met name aan De Groene Loper, is een forse impuls gegeven aan het woningaanbod. Dankzij de aanleg van de Koning Willem Alexandertunnel wordt hier een heel nieuw stadsdeel gecreëerd. In de komende jaren worden hier in totaal meer dan duizend woningen gerealiseerd. Nadat de woningmarkt in de Limburgse hoofdstad in de afgelopen periode te kampen had met een gebrek aan aanbod, is dit een positieve ontwikkeling. Mede dankzij de inverkoopname van de eerste fase, is het aantal woningen in het aanbod met bijna een derde toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Per 1 oktober staan 438 woningen te koop in de gemeente, maar liefst 37% hiervan betreft nieuwbouw. Het is derhalve de verwachting dat het aantal verkopen in de komende kwartalen gaat toenemen, gezien de grote vraag naar woonruimte in Maastricht. Met 284 verkopen is er in het afgelopen kwartaal al sprake van een hoog aantal verkopen, maar naar verwachting wordt dit in het vierde kwartaal ruimschoots overtroffen.

Marktdruk

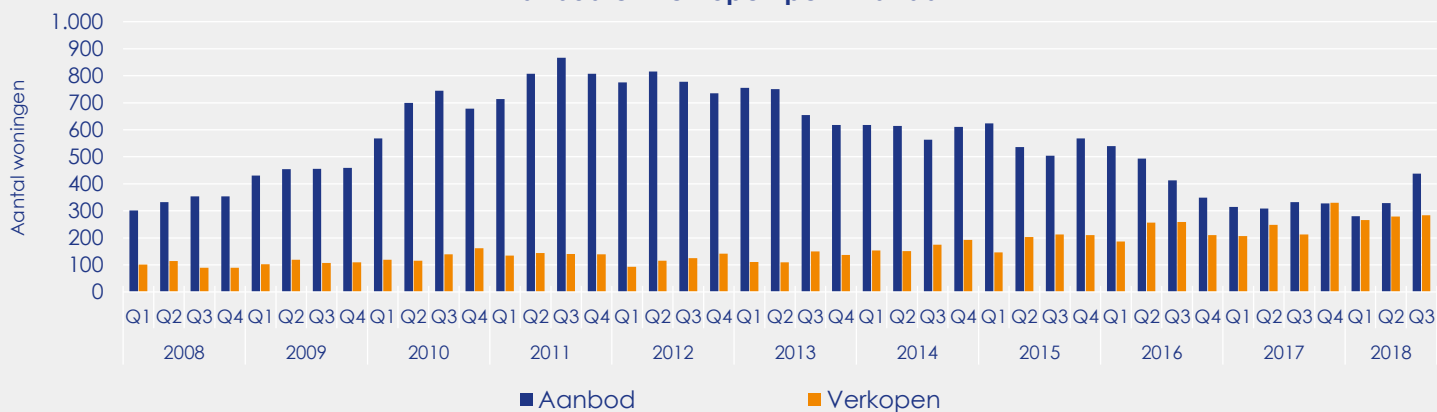
In Maastricht is al ruim twee jaar sprake van een krappe woningmarkt, waarbij de marktdruk in het afgelopen jaar een hoogtepunt heeft bereikt. Dankzij de aanbodimpuls lijkt deze spanning af te nemen, het is

echter de vraag hoe lang het zal duren voordat deze nieuw aangeboden woningen ook zijn verkocht. Gemiddeld genomen wordt een woning in Maastricht namelijk binnen een maand verkocht. De gemiddelde tijd tussen het in aanbod komen en de verkoop is slechts 31 dagen, twee jaar geleden was dit nog ruim het dubbele. Ook hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt is toegenomen.

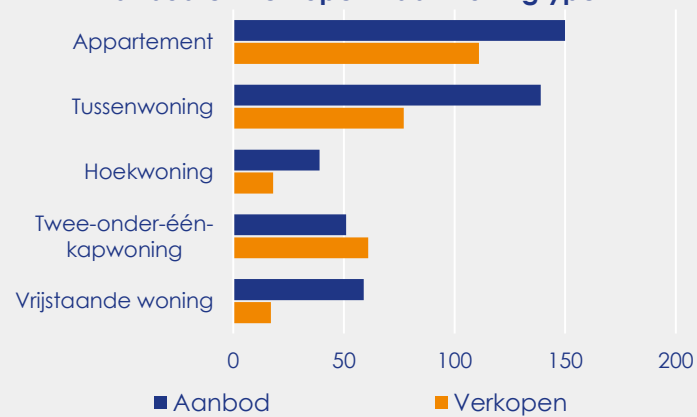
Woningprijzen

De toegenomen druk op de Maastrichtse woningmarkt heeft ook de woningprijzen doen stijgen. De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter is in een jaar tijd met maar liefst 15% toegenomen, waardoor deze in het afgelopen kwartaal € 2.425 bedraagt. Per vierkante meter woonruimte wordt dus € 300 meer betaald dan een jaar geleden. Het is de verwachting dat dit gemiddelde prijsniveau in de komende periode nog sterker gaat stijgen. Dit komt niet direct voort uit toenemende verkoopprijzen, maar is mede een gevolg van het toenemende aandeel nieuwbouw in de verkopen. Nieuwbouwwoningen kennen over het algemeen namelijk een hoger prijsniveau, wat een stuwend effect op het gemiddelde heeft.

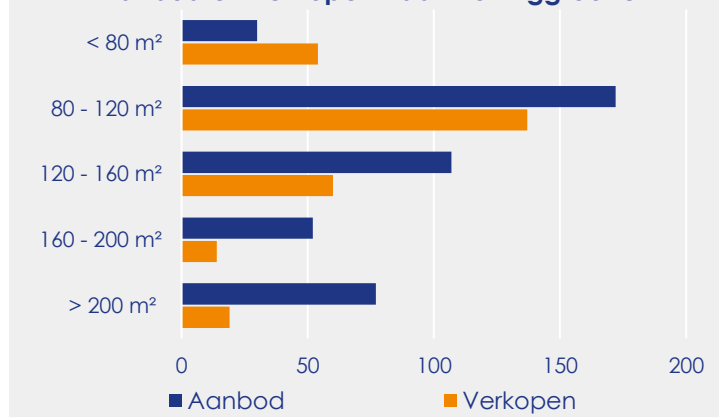
Aanbod en verkopen per kwartaal



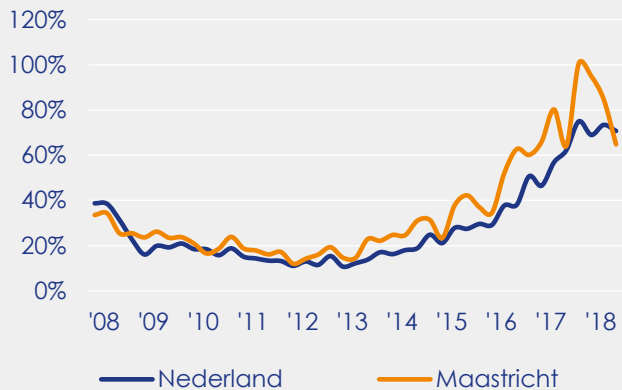
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

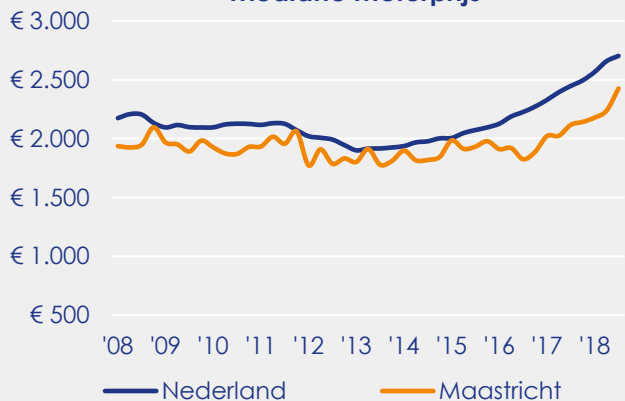


Markratio



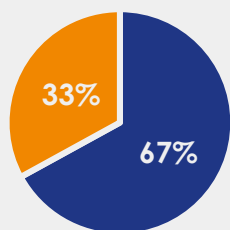
Markratio	65%
Mediane looptijd	31 dagen
Verskil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	37%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 246.000
Mediane meterprijs	€ 2.425
Verskil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 2.525
Woonhuis per m ²	€ 2.375

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Eijsden-Margraten **4%**
2. Sittard-Geleen **3%**
3. Meerssen **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	122.700
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	69.200
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	66.900
Woningvoorraad	
koopwoningen	39%
Particuliere huurwoningen	24%
Sociale huurwoningen	37%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

De aanboddaling blijft voortzetten in Parkstad Limburg. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met een kwart afgenomen ten opzichte van een jaar geleden, waardoor per 1 oktober nog 1.248 woningen te koop staan. In Heerlen is deze daling nog sterker, hier is het aanbod met maar liefst een derde afgenomen. Aanleiding voor de aanboddaling in Parkstad Limburg is het aanhoudende hoge aantal woningverkopten. In het afgelopen kwartaal zijn 656 woningen van eigenaar gewisseld. Dit is een toename van 9% ten opzichte van vorig jaar. Het is de verwachting dat de verkoopcijfers ook in de komende kwartalen van hoog niveau blijven. Ondanks de aanboddaling staan er namelijk nog voldoende woningen in aanbod om de vraag te kunnen faciliteren. Ook kijkend naar de individuele gemeenten is het de verwachting dat de verkopen nog blijven doorzetten. Zelfs de grotere gemeenten als Heerlen en Kerkrade hebben over het algemeen nog voldoende aanbod. In Heerlen is alleen een tekort aan aanbod van appartementen, waardoor de verkopen in dit segment afnemen.

Marktdruk

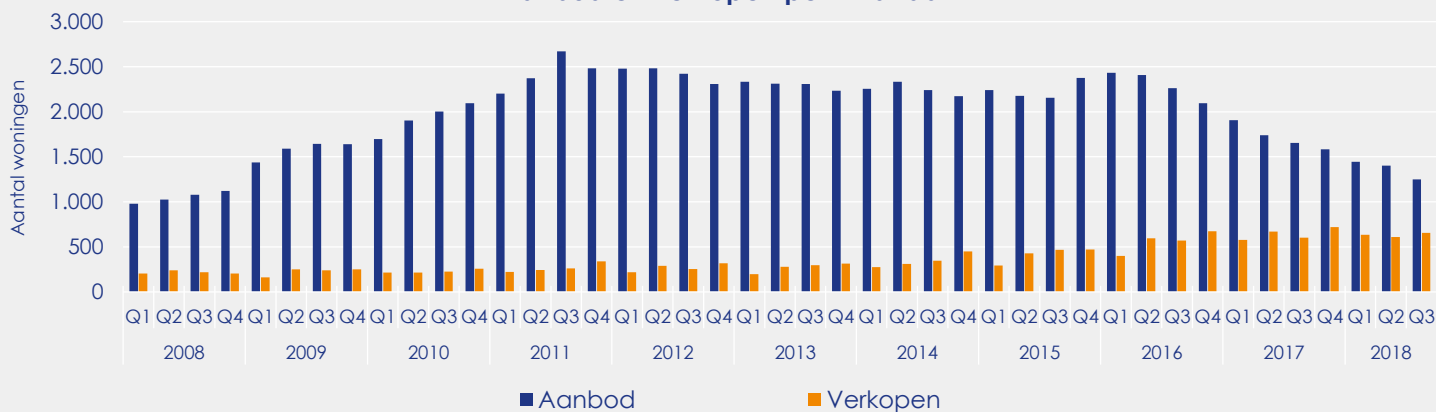
Voor het eerst is er in de regio Parkstad Limburg sprake van een verkopersmarkt. De verhouding tussen het aantal woningen in aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, komt voor het eerst boven de grens van 50% uit. Hierdoor ontstaat een voor verkopers gunstige

situatie met veel vraag en daardoor hogere prijzen, woningzoekers ondervinden hier echter de nadelen van. De directe gevolgen op de markt zullen echter nog beperkt zijn. Over het algemeen moet hiervoor gedurende een langere tijd sprake van krapte zijn. Tevens ligt de marktdruk in de regio nog ruim onder het gemiddelde Nederlandse niveau van 71%.

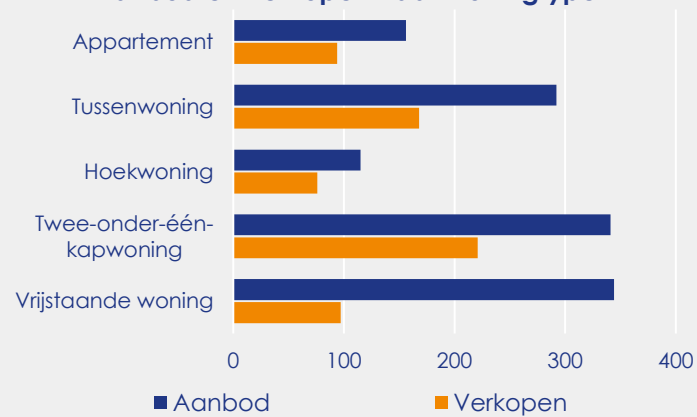
Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal komt de gemiddelde meterprijs in regio uit op € 1.575. Dit betekent een toename van 9% ten opzichte van een jaar geleden, een vergelijkbare stijging als het landelijke gemiddelde. Tussen de acht gemeenten in de regio bestaan echter sterke verschillen. De hoogste prijs wordt betaald in Nuth, kopers besteden hier circa € 2.025 aan een vierkante meter woonruimte. De gemeenten Heerlen (€ 1.450) en Kerkrade (€ 1.400) kennen het laagste prijsniveau van de regio en daarmee ook het laagste prijsniveau van Limburg.

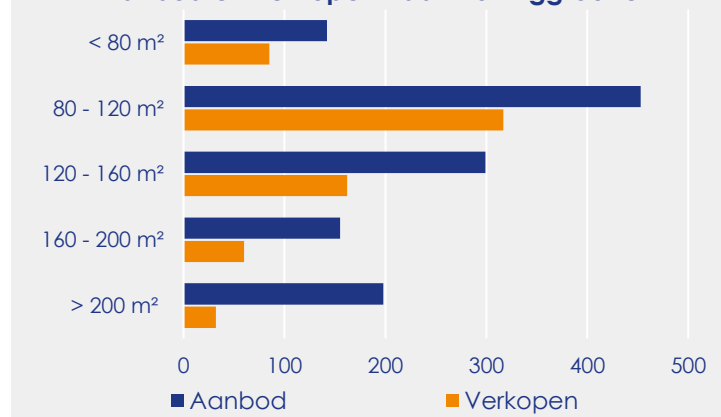
Aanbod en verkopen per kwartaal



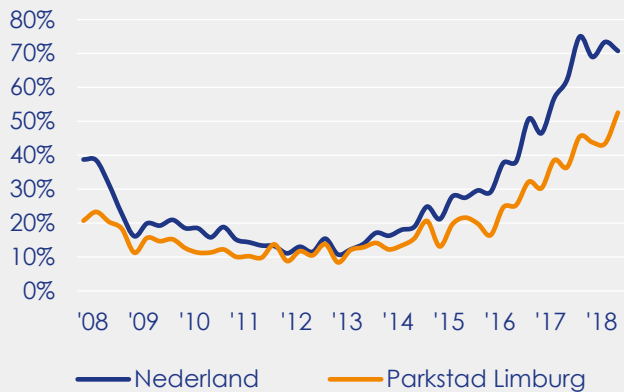
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

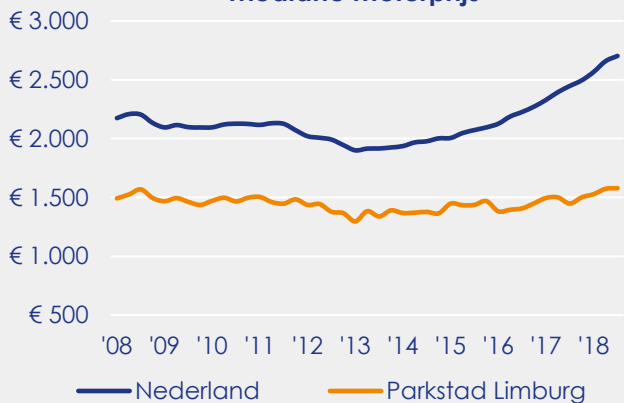


Markratio



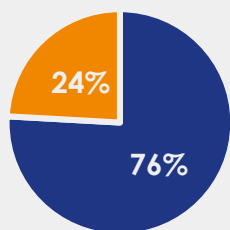
Markratio	53%
Mediane looptijd	65 dagen
Verschil op jaarbasis	-67 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 181.500
Mediane meterprijs	€ 1.575
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 1.500
Woonhuis per m ²	€ 1.600

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Sittard-Geleen **3%**
2. Maastricht **3%**
3. Schinnen **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	244.400
Onder 25 jaar	23%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	24%
Huishoudens	119.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	120.600
Woningvoorraad	
koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Voor het tweede kwartaal op rij is er in de gehele gemeente Venlo sprake van krapte op de woningmarkt. De combinatie tussen het aanhoudende hoge aantal woningverkopten en de constante afname van het aanbod creëert druk op de woningmarkt. Het aantal woningen in aanbod is namelijk al bijna drie jaar aan het afnemen, waardoor per 1 oktober nog 550 woningen te koop staan. In de afgelopen drie jaar is het aanbod al met twee derde afgenomen. De aanboddaling is een gevolg van de vele woningen die per kwartaal worden verkocht, in het afgelopen kwartaal zijn 330 woningen van eigenaar gewisseld. De meeste verkopen hebben plaatsgevonden in het centrum van de wijk Blerick, in deze wijk is dit kwartaal 11% van de transacties geregistreerd. De wijk wint, mede dankzij de nieuwbouw, aan populariteit onder de woningzoekers, een jaar geleden vond hier nog slechts 3% van de verkopen plaats. De gevolgen hiervan zijn echter niet direct in het straatbeeld zichtbaar, gezien de bouw van deze nieuwbouwwoningen nog in beginfase zit. In het van origine populaire stadscentrum neemt het aantal verkopen juist af. Een jaar geleden vond hier nog ruim een op de tien verkopen plaats, nu is dit afgenomen naar een op de twintig. Dit is een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. De woningkopers zijn veelal afkomstig uit de eigen gemeente, ruim vier op de vijf kopers in 2018 was reeds woonachtig in Venlo.

Marktdruk

In de afgelopen periode is er druk ontstaan op de Venlose woningmarkt. Het afnemende aanbod heeft het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers beperkt. Dit heeft echter tot op heden geen effect op de verkoopcijfers. Wanneer de markt voor langere tijd onder druk staat neemt veelal het aantal verkopen af. In Venlo is dit alleen zichtbaar in het segment van appartementen. De markt voor dit woningtype staat al langer onder druk door het beperkte aanbod, met als gevolg dat het aantal verkopen is gehalveerd ten opzichte van een jaar geleden.

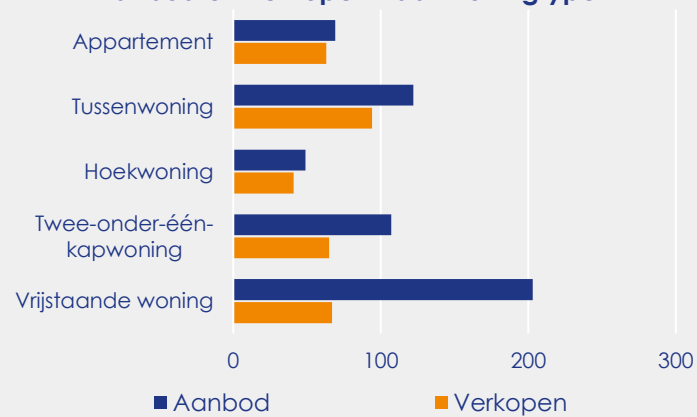
Woningprijzen

De woningprijzen nemen geleidelijk toe in de gemeente Venlo, ten opzichte van een jaar geleden heeft een stijging van 11% plaatsgevonden. Dit is een vergelijkbare stijging als het landelijke gemiddelde. De gemiddelde verkoopprijs komt hierdoor in het afgelopen kwartaal uit op € 221.250, waardoor het prijsniveau voor het eerst boven het hoogtepunt van 2008 uitkomt. Destijds lag de gemiddelde verkoopprijs € 250 lager. Omgerekend wordt per vierkante meter woonruimte gemiddelde € 1.850 betaald in de gemeente. Er is zo sprake van een laag prijsniveau ten opzichte van de nabijgelegen stedelijke gemeenten, in Venray (€ 1.950) en Roermond (€ 1.975) ligt de meterprijs aanzienlijk hoger.

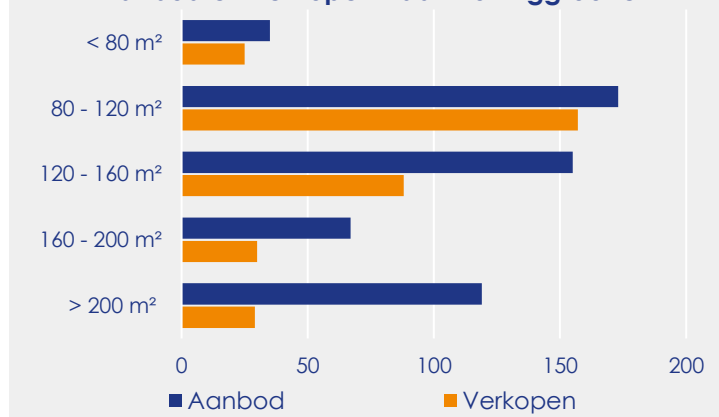
Aanbod en verkopen per kwartaal



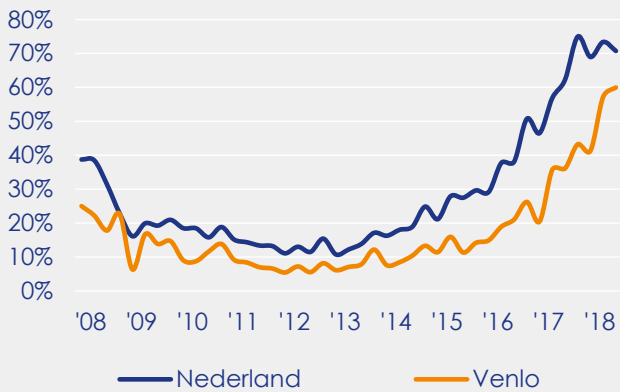
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

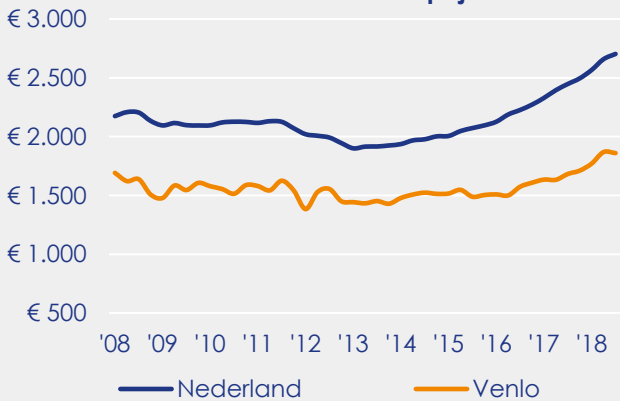


Markratio



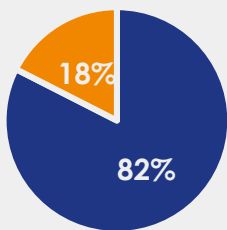
Markratio	60%
Mediane looptijd	81 dagen
Verschil op jaarbasis	-61 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 221.250
Mediane meterprijs	€ 1.850
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 1.900
Woonhuis per m ²	€ 1.850

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Peel en Maas **3%**
2. Horst aan de Maas **3%**
3. Beesel **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	101.200
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	47.400
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	46.900
Woningvoorraad	
koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Straalseweg 234
5914 AV Venlo
venlo@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Sinds het begin van 2016 vindt er een afname van het woningaanbod plaats in Venray en ook in het afgelopen kwartaal heeft deze daling doorgezet. Per 1 oktober staan nog 238 woningen koop in de gemeente, de helft van dit aanbod is gelegen in de plaats Venray zelf. Hier vindt echter een hogere dynamiek plaats dan in de overige kernen. Zo zijn in de plaats zelf 78 verkopen geregistreerd in het afgelopen kwartaal, terwijl er in de overige kernen slechts 34 transacties zijn geregistreerd. Het totale aantal verkopen valt hierdoor 15% lager uit dan een jaar geleden, opvallend is dat deze daling niet in de overige kernen heeft plaatsgevonden. Ondanks de afname blijft er sprake van een hoog aantal woningverkopen ten opzichte van het langjarige gemiddelde. De meeste woningen worden in de gemeente gekocht door huishoudens die reeds woonachtig waren in de gemeente, in 2018 betreft dit ruim twee derde van alle verkopen. De belangrijkste herkomstgebieden van nieuwe huishoudens zijn Horst aan de Maas en Boxmeer, kopers uit deze gemeenten hebben beide een aandeel van 5% in de transacties

keuzemogelijkheden wordt hier voor woningzoekers steeds beperkter. Het zijn dan ook de kleinere woningen (< 80 m²) en de woningen aan de onderkant van het middensegment (80 tot 120 m²), waarbij zoekers deze marktdruk ervaren. Terwijl er van de grotere woningen nog voldoende aanbod beschikbaar is, zo staan er per 1 oktober nog ruim 100 vrijstaande woningen te koop in de gemeente.

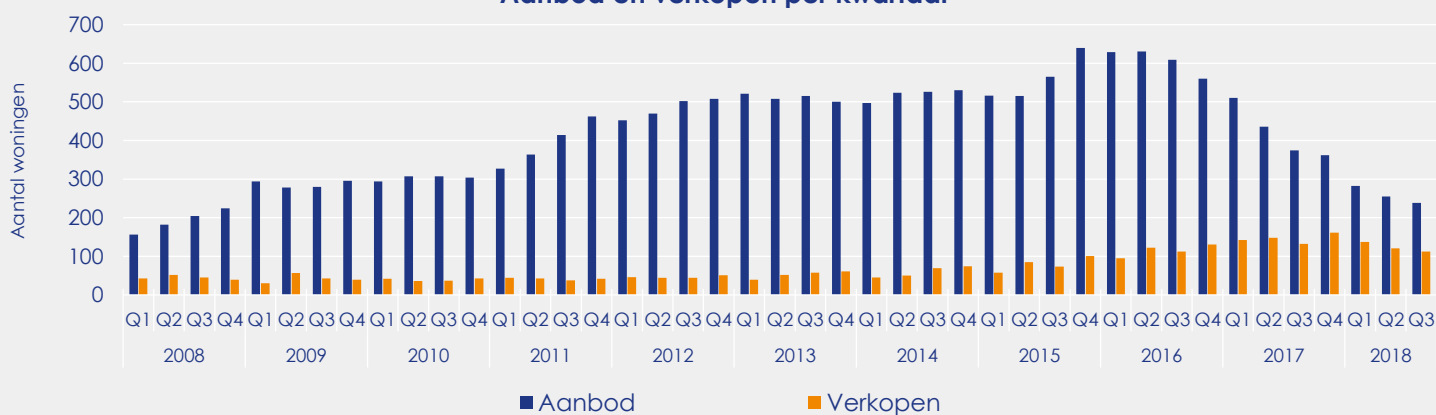
Woningprijzen

De woningprijzen nemen langzaam toe in de gemeente Venray. Per vierkante meter betalen kopers circa € 1.950, dit is 6% meer dan een jaar geleden. Het prijsniveau ligt zo nog vlak onder de piek uit 2008, toen de meterprijs € 2.025 bedroeg. De gemiddelde verkoopprijs van een woning komt in het afgelopen kwartaal uit op € 235.750. Er heeft zo wel een duidelijk herstel plaatsgevonden na de crisis. Het prijsniveau ligt bijna € 37.500 boven het laagste punt halverwege 2013.

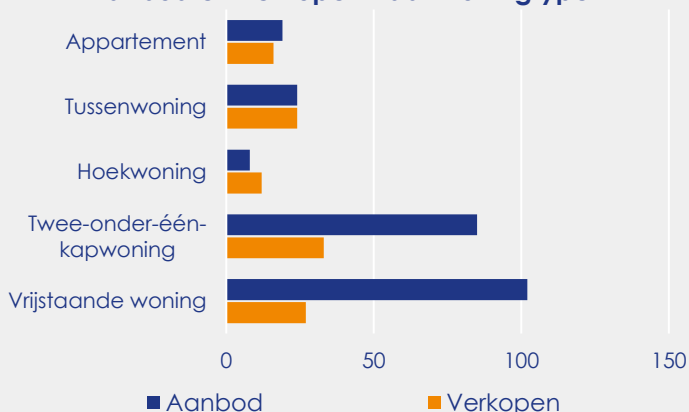
Marktdruk

Ondanks de aanhoudende aanboddaling is er in de gemeente nog geen sprake van schaarste. De oorzaak hiervoor ligt in het ruime beschikbare aanbod in de overige kernen. In de plaats Venray is namelijk wel sprake van een krappe woningmarkt. Het aantal

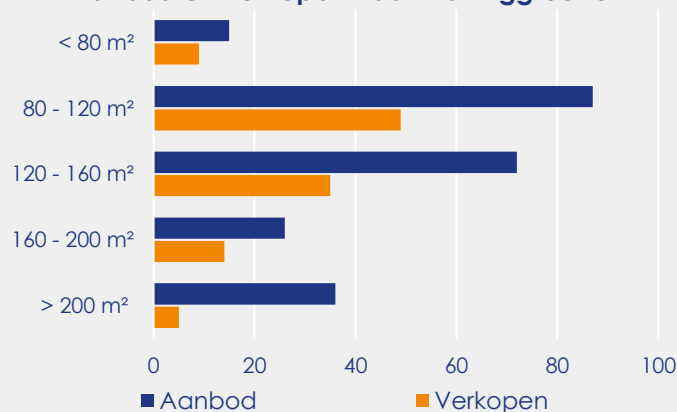
Aanbod en verkopen per kwartaal



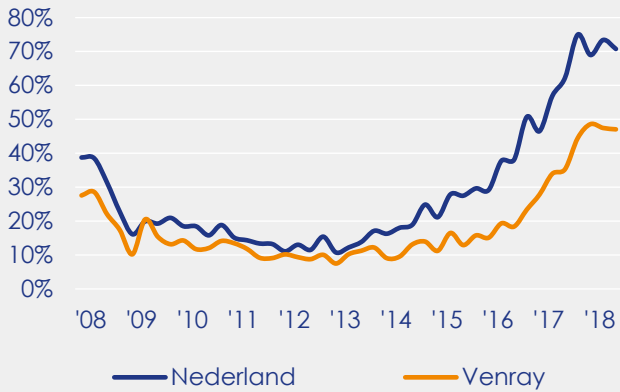
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

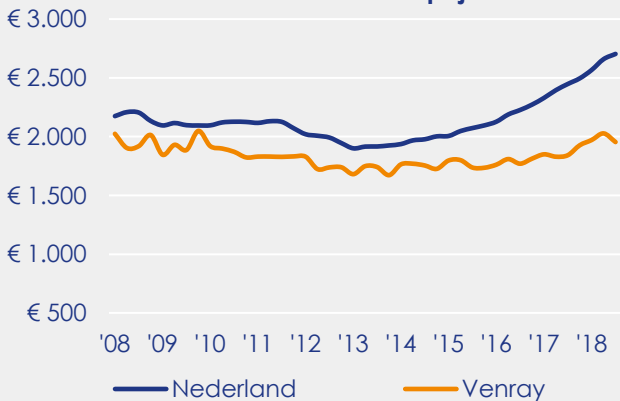


Markratio



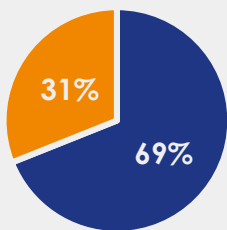
Markratio	47%
Mediane looptijd	67 dagen
Verschil op jaarbasis	-79 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 235.750
Mediane meterprijs	€ 1.950
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.175
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. Horst aan de Maas **5%**
2. Boxmeer **5%**
3. Venlo **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	43.300
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	18.600
Eenpersoonshuishoudens	32%
Huishoudensprognose 2030	19.600
Woningvoorraad	
koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	27%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Boek & Offermans Makelaars
Poststraat 9
5801 BC Venray
venray@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

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 en Woudenberg)

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