

Sprekende Cijfers Woningmarkten Limburg

Maastricht
Parkstad Limburg
Venlo
Venray





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

Boek & Offermans Makelaars

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

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende 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 besteed aan de lokale markt-omstandigheden. Uit het rapport blijkt dat nooit eerder in Limburg zoveel bestaande woningen werden verkocht als in het afgelopen kwartaal. Maar liefst 3,1 duizend woningbezitters vonden een koper voor hun woning, een gevolg van de coronacrisis.

Opvallende verkoopiek in juni

Normaal gesproken zwakt het aantal woningkopen in juni af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 is sprake van het tegendeel. In juni bereikten de verkopen in de provincie het hoogste punt van het eerste halfjaar. Een gevolg van het toenemende aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet en de zoekers die direct hun kans grijpen. Zowel kopers als verkopers voelen steeds meer de urgentie om de transactie plaats te laten vinden, gedreven door de economische onzekerheid van de coronacrisis.

Limburgse verkopers vinden in recordsnelheid een koper

In de helft van de Limburgse gemeenten bereikte de gemiddelde verkooptijd dit kwartaal een record. Gemiddeld vinden verkopers in de provincie in zes weken een koper voor hun woning, dit is ruim een week korter dan de recordverkooptijd van het voorgaande kwartaal. Potentiële kopers zijn hierdoor genoodzaakt om steeds sneller te beslissen.

Voor meer informatie over de woningmarkt van 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.

Boek & Offermans Makelaars

Heerlen, Maastricht, Venlo & Venray
Partner in Dynamis



Jeroen van Bokhoven MRE RM RT MRICS

Directeur | Woningmakelaar
Vestiging Heerlen



Stefan Stijns RM RT

Woningmakelaar
Vestiging Maastricht



Daan van Kempen RM RT

Woningmakelaar
Vestiging Venlo



Carel Fijen RM RT

Directeur | Makelaar
Vestiging Venray

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

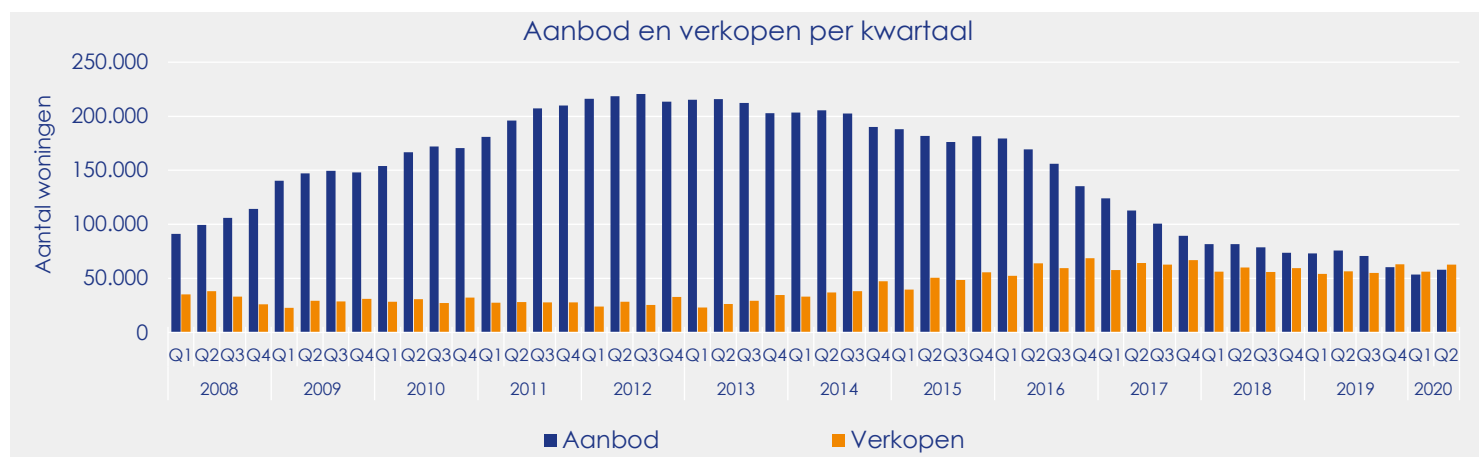
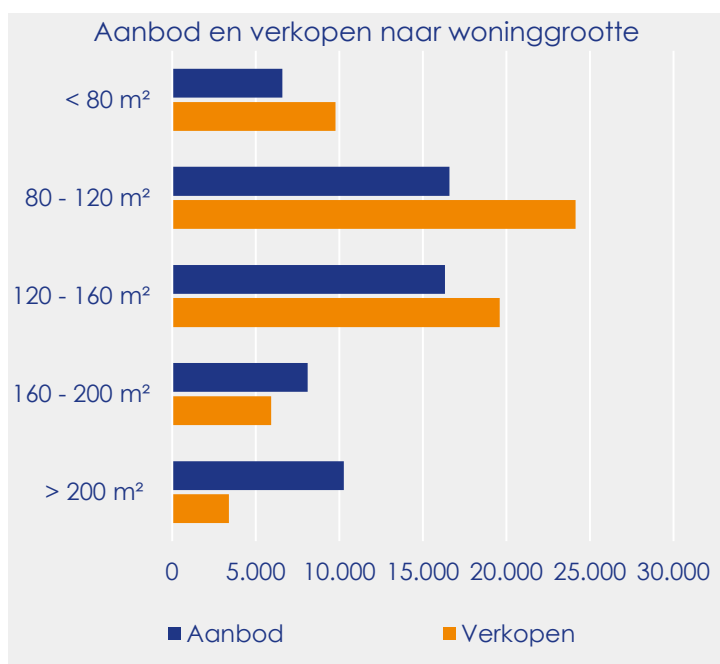
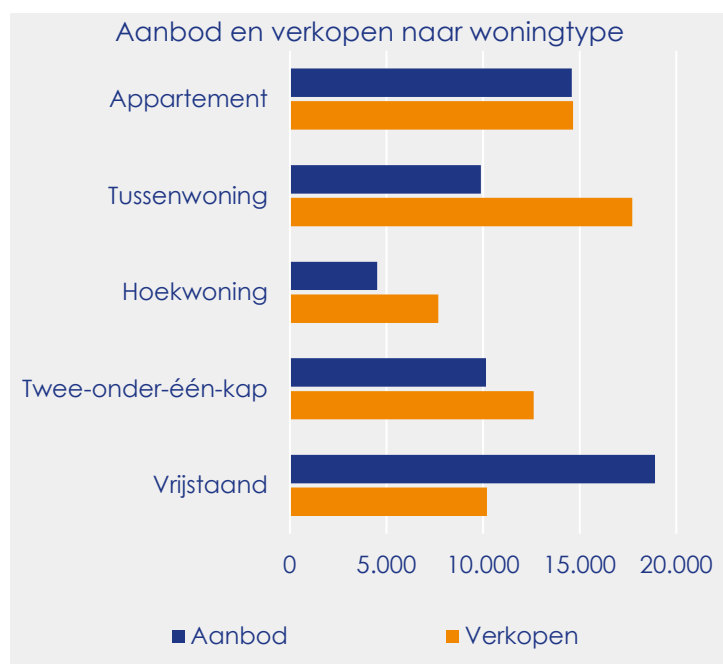
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

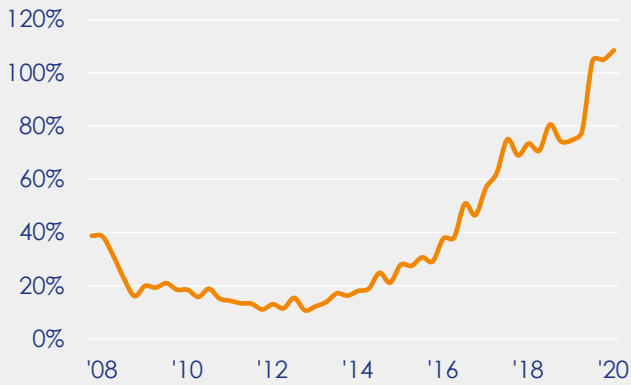
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

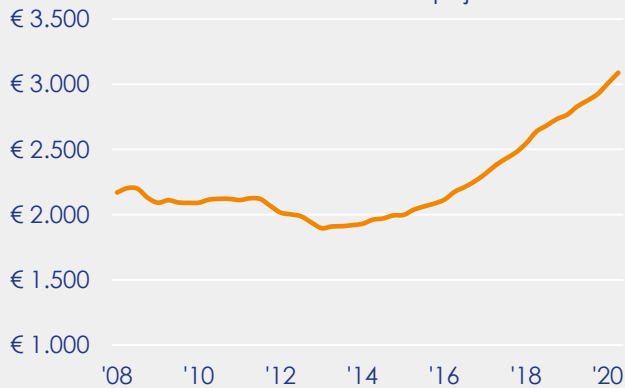


Markratio



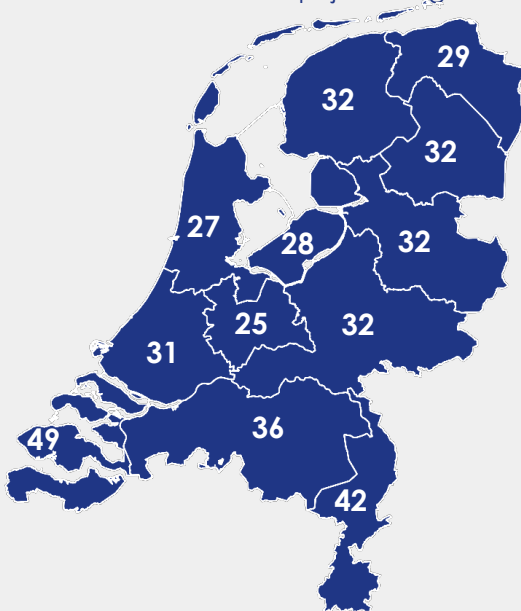
Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

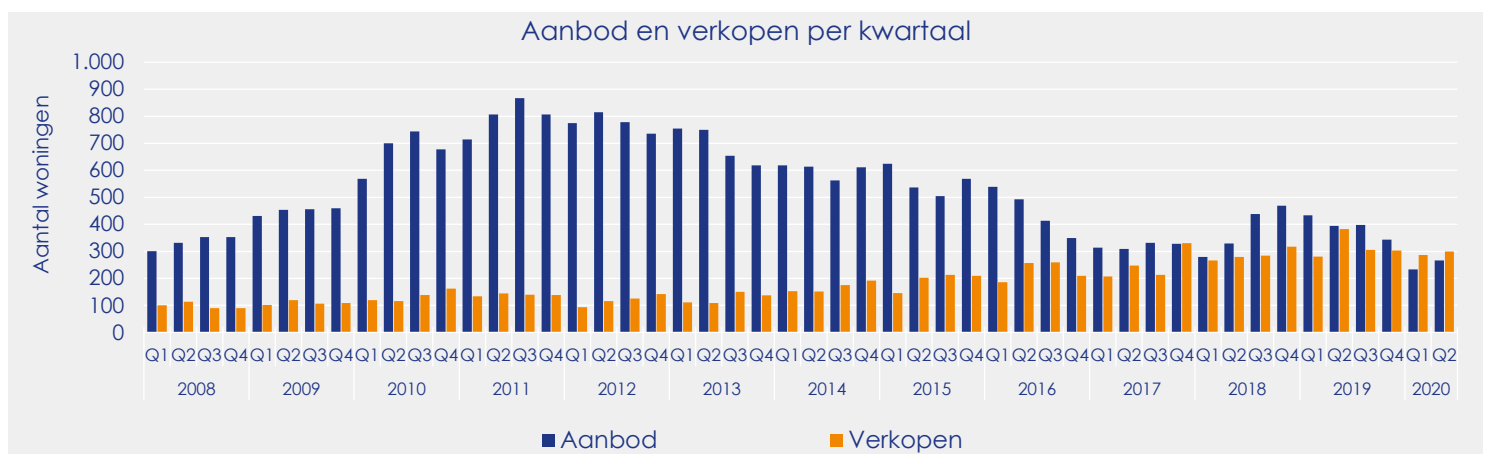
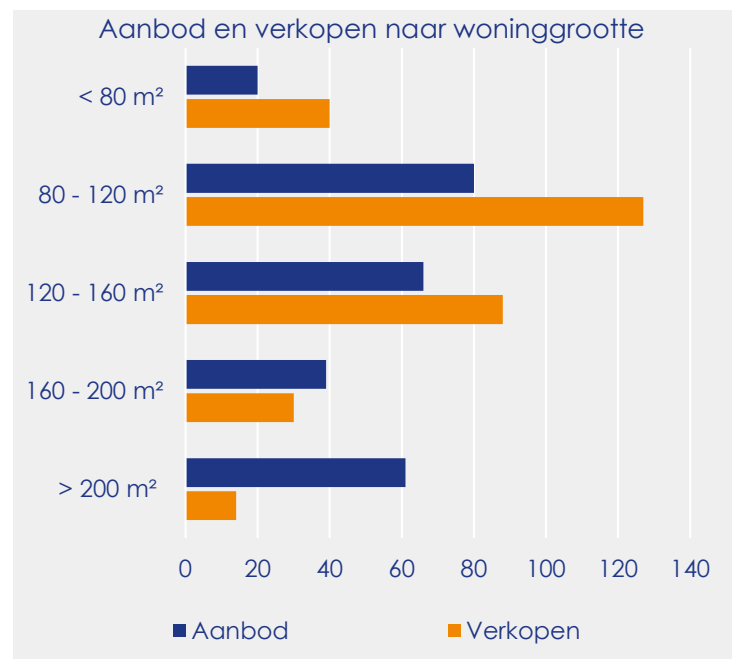
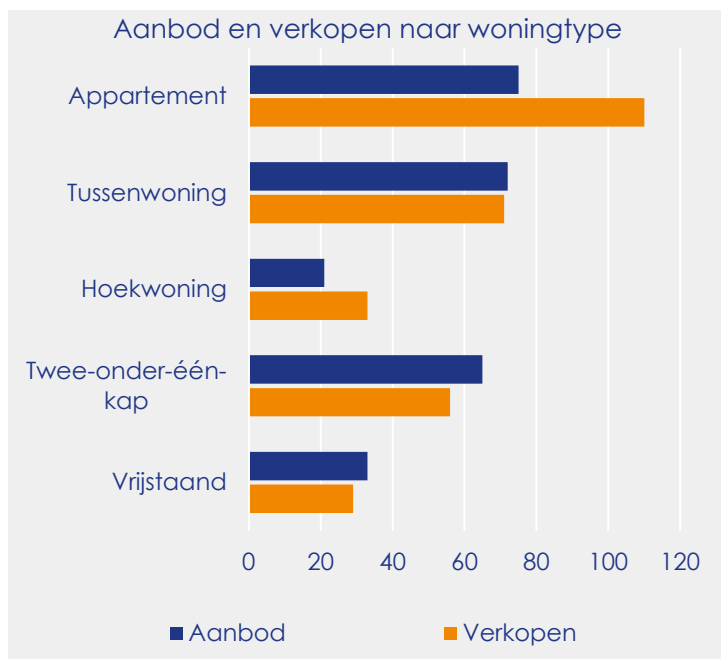
Marktbeeld

De Maastrichtse woningmarkt heeft duidelijk de impact van de coronacrisis ondervonden. Na de start van de intelligente lockdown halverwege maart zwakte de verkoopdynamiek in de gemeente af. In eerste vier weken werden ruimschoots minder woningen verkocht dan in dezelfde periode in 2019. Terwijl in deze periode juist veel meer woningen te koop werden gezet dan een jaar eerder. Dit extra aanbod is deels een gevolg van eigenaren die de reeds geplande verkoop naar voren haalden, om zo meer tijd te hebben voor het vinden van een koper. Daarnaast is dit veroorzaakt door de onzekerheid over toekomstige ontwikkeling, eigenaren kiezen ervoor om nu te verkopen en te profiteren van het hoge prijsniveau. In de afgezwakte verkoopcijfers is halverwege april een keerpunt ontstaan. Door het toegenomen aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers en de onzekerheid over toekomstige renteontwikkelingen hebben vele woningzoekers besloten om tot aankoop over te gaan. Sindsdien ligt de verkoopdynamiek op een ruim hoger niveau dan in 2019. Deze hoge dynamiek heeft de dip in de verkoopcijfers van begin april gecompenseerd,

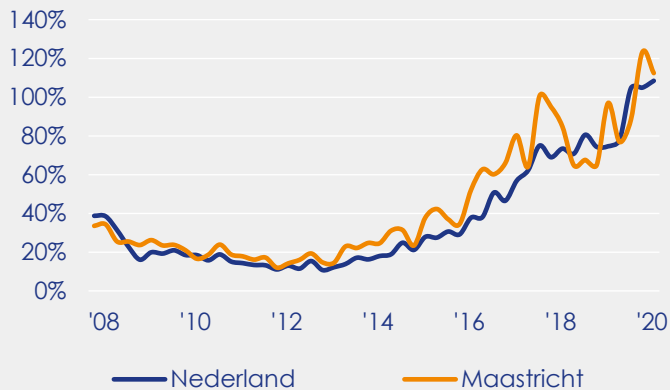
waardoor dit kwartaal in totaal ruim 300 woningen van eigenaar zijn gewisseld. De snelle verkoop van de woningen die dit kwartaal in aanbod zijn gekomen heeft ertoe geleid dat de verkooptijd verder is afgenomen, gemiddeld genomen staan woningen 26 dagen in aanbod totdat er een koper is gevonden. Dit is een week sneller dan het landelijk gemiddelde.

Woningprijzen

De coronacrisis heeft geen impact gehad op het prijsniveau in Maastricht. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.725 per vierkante meter woonruimte, een prijsniveau dat in lijn ligt met de ontwikkeling uit de voorgaande kwartalen. De Maastrichtse kopers betalen ruim meer dan in andere grote Limburgse gemeenten, zoals Venlo (€ 2.150), Sittard-Geleen (€ 1.975) en Heerlen (€ 1.800).

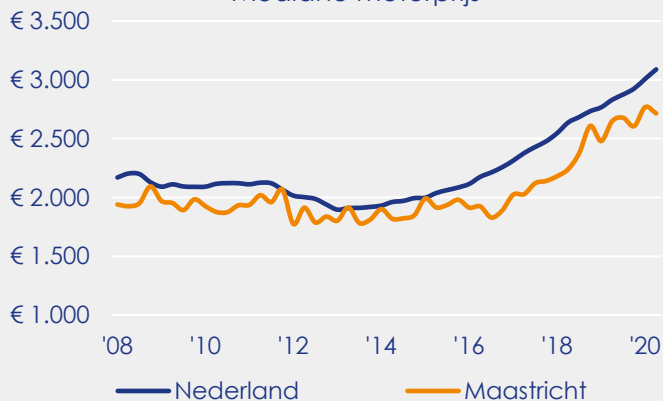


Markratio



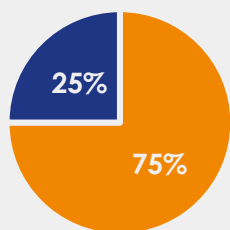
Markratio	112%
Mediane looptijd	26 dagen
Verschil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 292.500
Mediane meterprijs	€ 2.725
Verschil op jaarbasis	2%
Appartement per m ²	€ 3.000
Woonhuis per m ²	€ 2.575

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Meerssen **3%**
2. Gulpen-Wittem **2%**
3. Eijsden-Margraten **1%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	121.600
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	68.500
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	72.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	40%
Particuliere huurwoningen	24%
Sociale huurwoningen	36%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

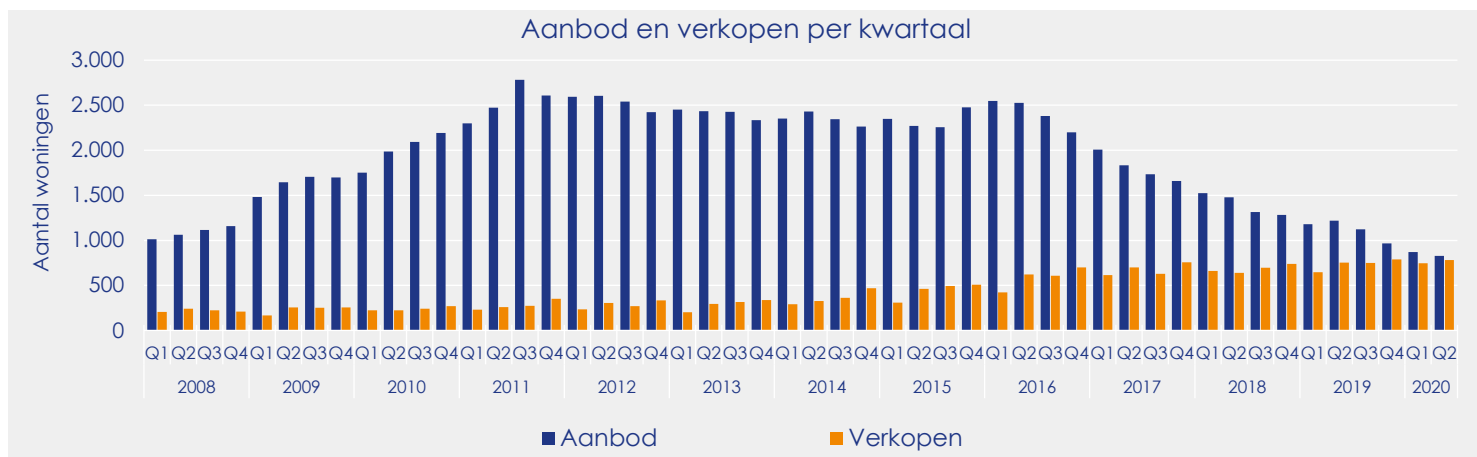
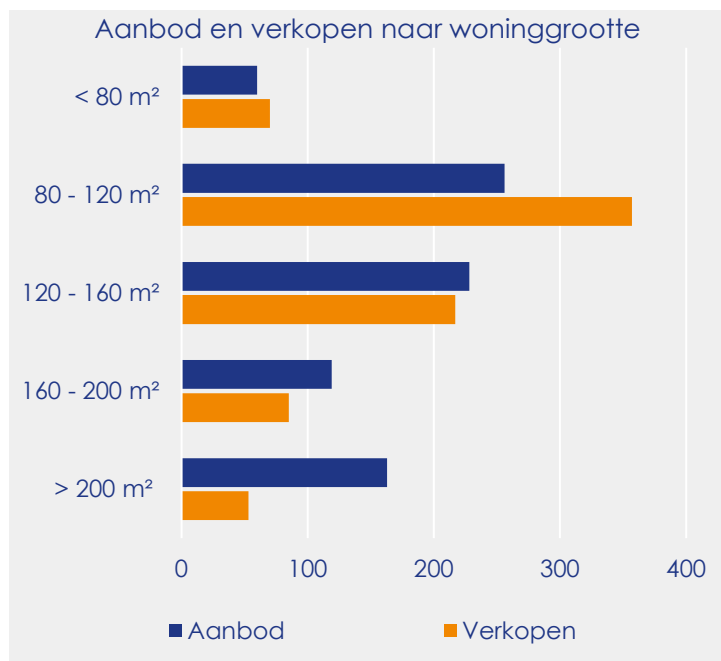
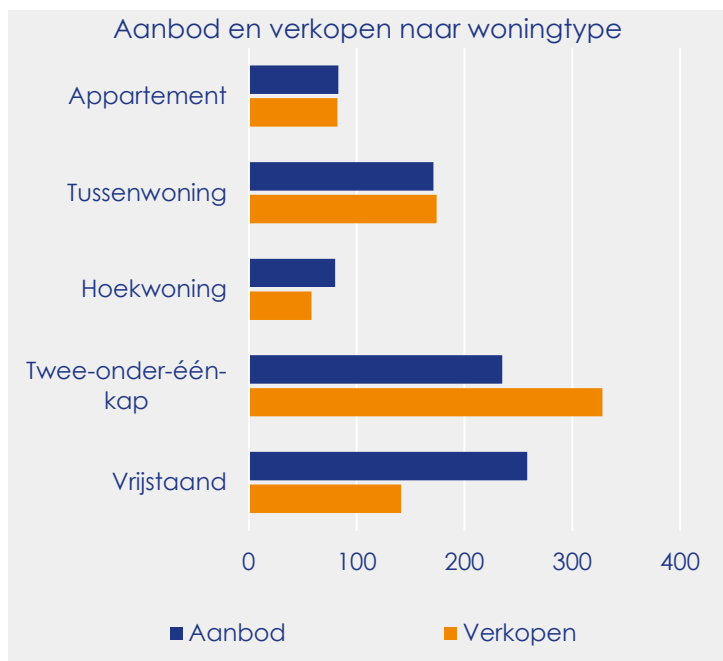
Partner in Dynamis

Marktbeeld

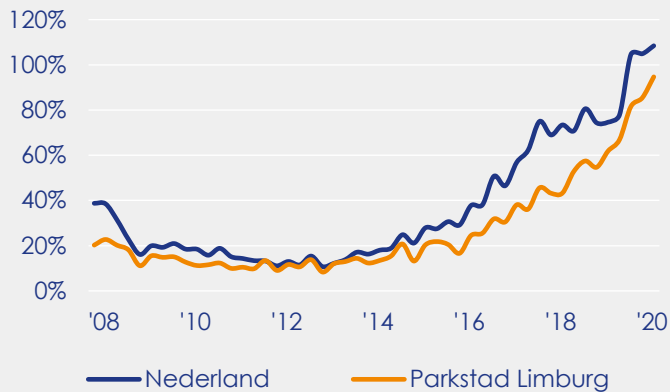
De coronacrisis heeft de dynamiek op de woningmarkt van Parkstad Limburg niet afgeremd. In het tweede kwartaal van 2020 wisselden in de regio ruim 780 woningen van eigenaren, dit is 5% meer dan in het tweede kwartaal van vorig jaar. Deze kopers hebben zich niet laten afschrikken door de toegenomen onzekerheid. Opvallend is dat de verkoopdynamiek gedurende juni van een hoog niveau is gebleven, terwijl de dynamiek normaliter in deze maand afneemt richting de zomer. Daarnaast is in de regio geen sprake geweest van een toename van het aantal woningbezitters dat hun woning te koop heeft gezet, een tendens die als gevolg van de coronacrisis in grote delen van het land wel heeft plaatsgevonden. In Parkstad Limburg is zelfs een tegenovergestelde ontwikkeling zichtbaar, in deze periode is het aantal aangeboden woningen juist afgenomen. Per 1 juli 2020 staan nog 825 woningen te koop, dit zijn er bijna vijftig minder dan drie maanden eerder. Met name in Heerlen heeft een sterke daling van maar liefst 14% plaatsgevonden, waardoor momenteel in de gemeente nog 240 woningen te koop staan.

Woningprijzen

In de afgelopen jaren is met name het betaalbare aanbod afgenomen. Inmiddels heeft nog circa de helft van de beschikbare woningen een vraagprijs lager dan € 250.000, twee jaar geleden viel nog twee derde van het aanbod in deze prijsklasse. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 216.000 voor hun woning, dit komt neer op een meterprijs van € 1.825. Dit prijsniveau ligt 6% hoger dan een jaar geleden. Binnen de regio bestaan echter sterke verschillen in de woningprijzen. Kopers betalen in Kerkrade slechts € 1.475 per vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs Voerendaal en Beekdaelen boven € 2.000 ligt.

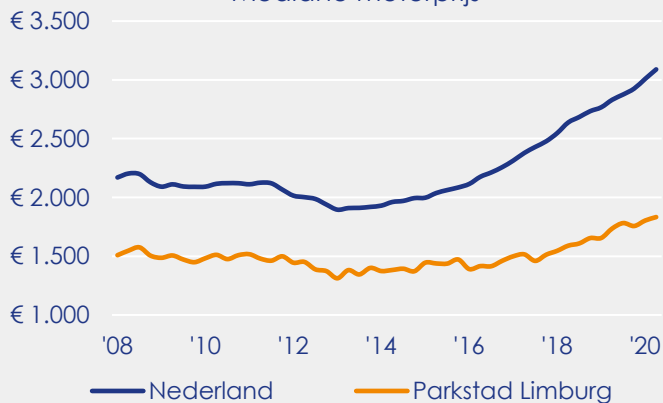


Markratio



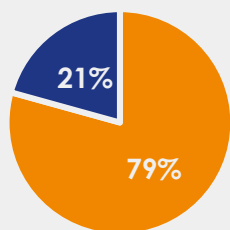
Markratio	95%
Mediane looptijd	35 dagen
Verschil op jaarbasis	-10 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	6%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 216.000
Mediane meterprijs	€ 1.825
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 1.925
Woonhuis per m ²	€ 1.825

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Sittard-Geleen **3%**
2. Maastricht **3%**
3. Valkenburg aan de Geul **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	256.900
Onder 25 jaar	23%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	24%
Huishoudens	125.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	127.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%



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

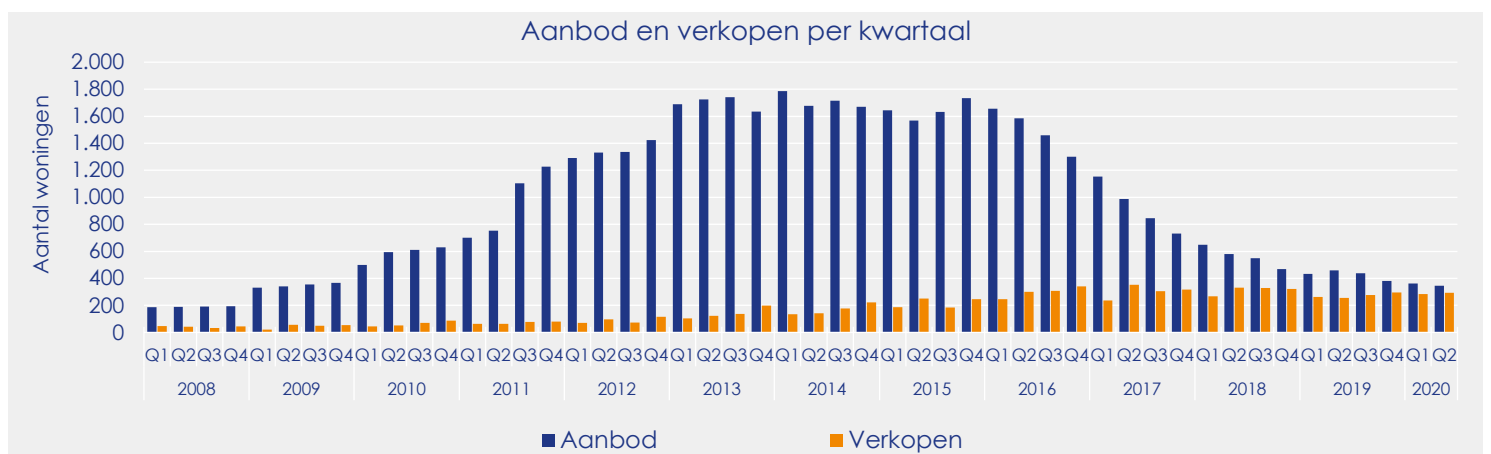
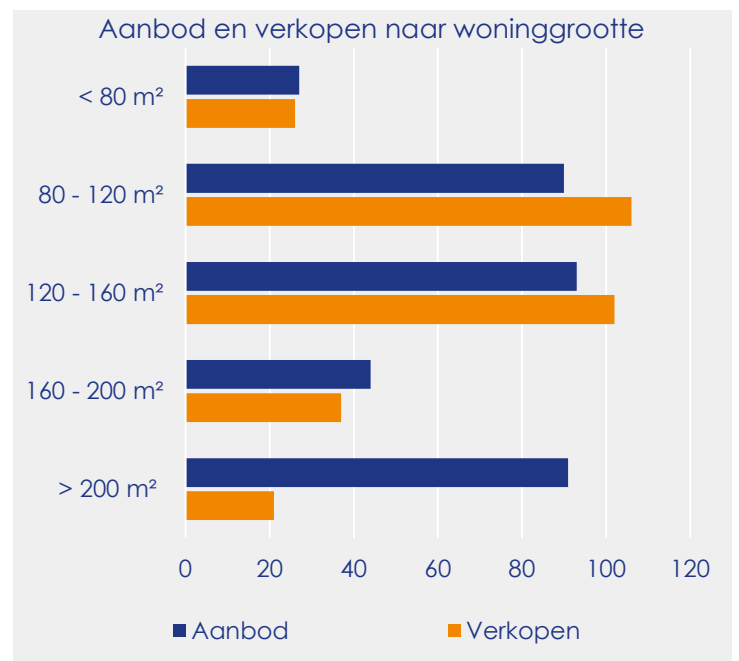
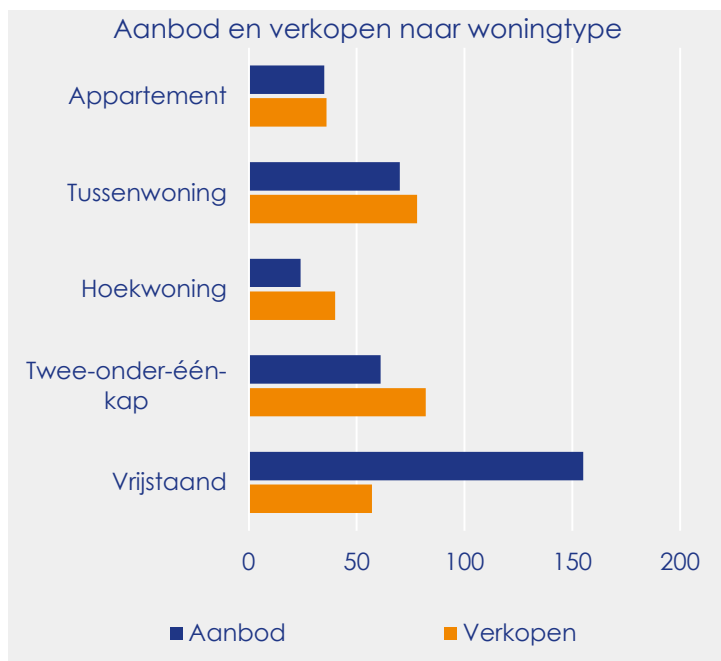
Marktbeeld

De coronacrisis heeft nog geen invloed gehad op de dynamiek van de Venlose woningmarkt. In het tweede kwartaal van 2020 zijn in de gemeente ruim 290 woningen verkocht, een vergelijkbaar aantal als in hetzelfde kwartaal in 2019. Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de onzekere omstandigheden. Waar deze omstandigheden in grote delen van het land voor woningbezitters de aanleiding vormt om hun woning te koop te zetten, is ook dit in Venlo niet het geval. Tegenovergesteld van de landelijke tendens ligt de aanwas van nieuw aanbod in de gemeente zelfs onder het niveau van vorig jaar. Met als gevolg dat het aantal voor verkoop beschikbare woningen in de afgelopen maanden zelfs verder is afgenomen, waardoor per 1 juli 2020 nog slechts 345 woningen te koop staan. Van dit aanbod staan 194 woningen in de stad Venlo en de rest in de omliggende dorpen. De druk op de Venlose woningmarkt blijft van een hoog niveau, op aanbodplatform Funda staan in alleen de stad al ruim 2.700 serieuze woningzoekers geregistreerd. Woningen worden in de stad sneller verkocht dan in het omringende gebied. In de dorpen staat de helft van de aangeboden woningen al langer dan een half jaar te

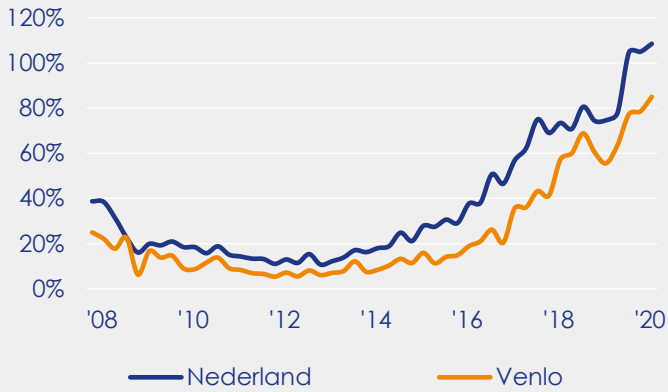
koop, in de stad betreft dit 2 op de 5 aangeboden woningen. Gemiddeld genomen wordt een woning in de gemeente in 54 dagen verkocht. Dit gemiddelde wordt voornamelijk op gedreven door de grotere woningtypen, terwijl deze periode in het kleinere segment ruimschoots korter is.

Woningprijzen

Van de beschikbare woningen heeft ruim een derde een vraagprijs lager dan € 250.000. Dit aandeel is al langere tijd stabiel, terwijl het aandeel woningen met een vraagprijs hoger dan € 550.000 geleidelijk toeneemt. Inmiddels valt 1 op de 4 beschikbare woningen in deze prijsklasse, een jaar geleden betrof dit nog 1 op de 5. Aanleiding hiervoor is de langere verkooptijd van woningen in het hogere prijssegment, waardoor dit aanbod minder snel is afgenomen dan in goedkopere prijsklassen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 252.000 voor hun nieuwe woning in Venlo, omgerekend komt dit uit op € 2.150 per vierkante meter. De woningprijzen zijn in het afgelopen jaar sterk gestegen, een jaar geleden betaalden kopers nog € 225 minder per vierkante meter.

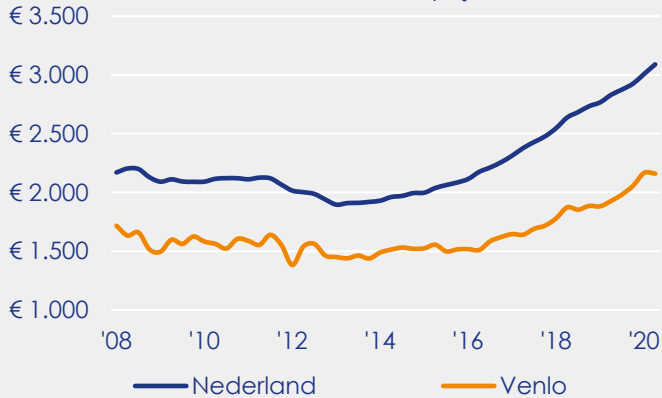


Markratio



Markratio	85%
Mediane looptijd	54 dagen
Verschil op jaarbasis	+5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	3%
Nieuwbouw in de verkopen	2%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 252.000
Mediane meterprijs	€ 2.150
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.325
Woonhuis per m ²	€ 2.100

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	101.600
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	47.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	48.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

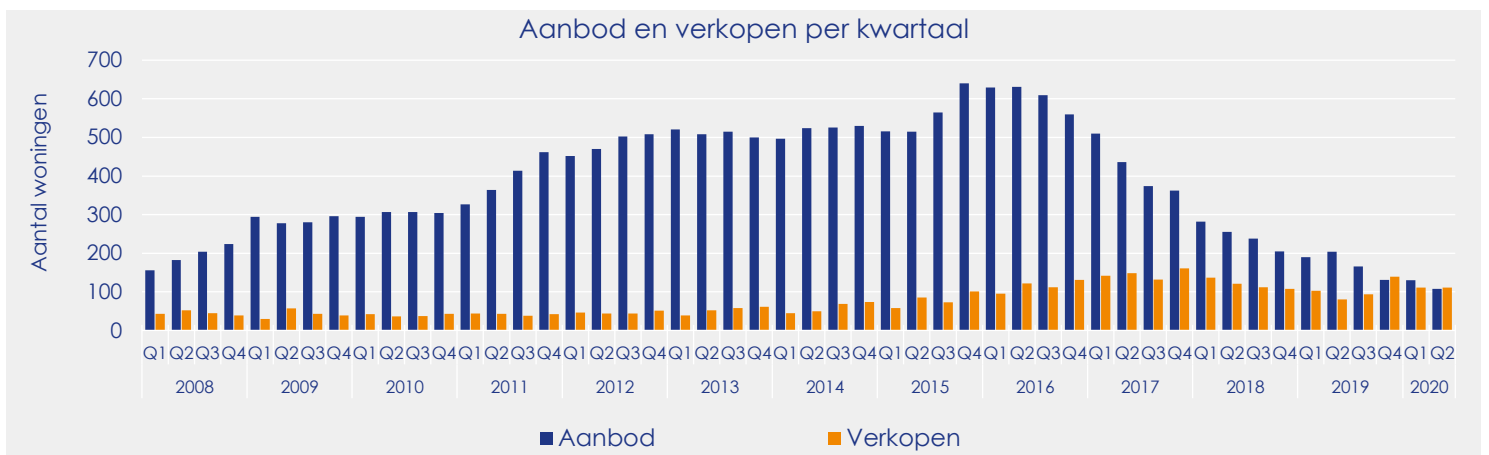
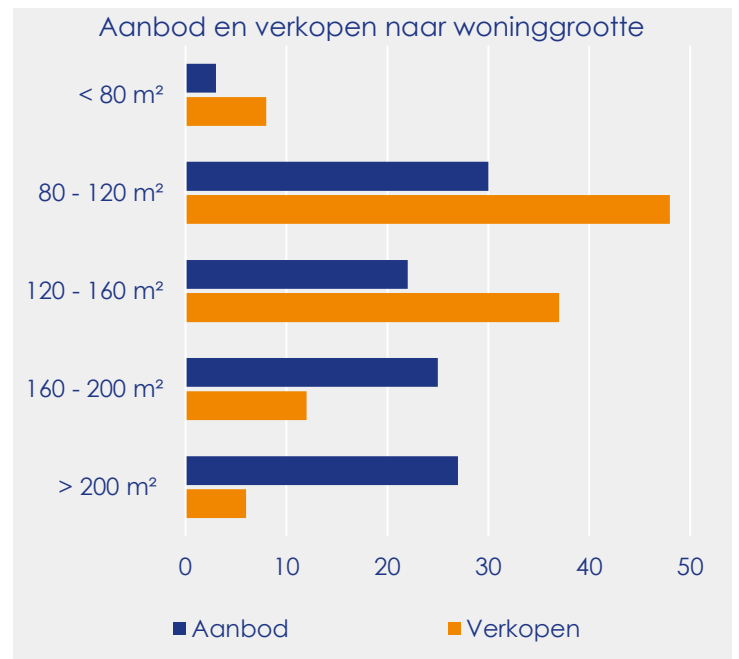
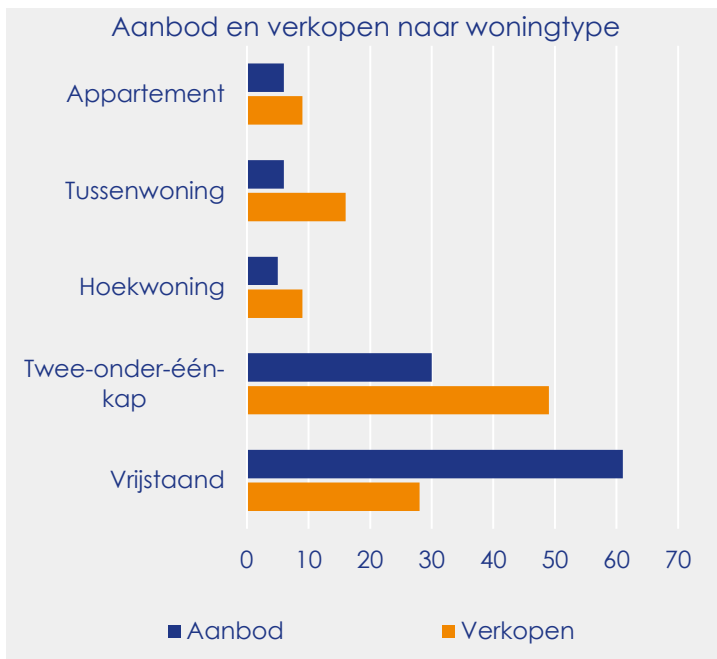
Marktbeeld

Halverwege 2020 heeft het woningaanbod in de gemeente Venray een historisch laagtepunt bereikt, per 1 juli staan nog slechts 108 woningen te koop. Deze ontwikkeling in Venray sluit niet aan op de landelijke tendens waarbij het aanbod toeneemt, doordat meer eigenaren hun woning te koop zetten als gevolg van de coronacrisis. In de afgelopen maanden lag het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod in lijn met dezelfde periode in 2019. De beperkte nieuwe aanwas, in combinatie met een aanhoudende verkoopdynamiek, heeft geresulteerd in de huidige aanboddaling. Deze daling heeft voornamelijk plaatsgevonden in de stad Venray, terwijl het aanbod in de omliggende dorpen slechts beperkt is afgenomen. Inmiddels is circa de helft van de beschikbare woningen gelegen in de omliggende dorpen, een jaar geleden betrof dit nog twee vijfde van het aanbod. Tussen de stad en de omliggende dorpen bestaat echter geen verschil in verkooptijd. De in het afgelopen kwartaal verkochte woningen hebben gemiddeld 30 dagen te koop gestaan. Een jaar geleden was deze periode nog dubbel zo lang. Dit is een gevolg van het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor zoekers, waardoor

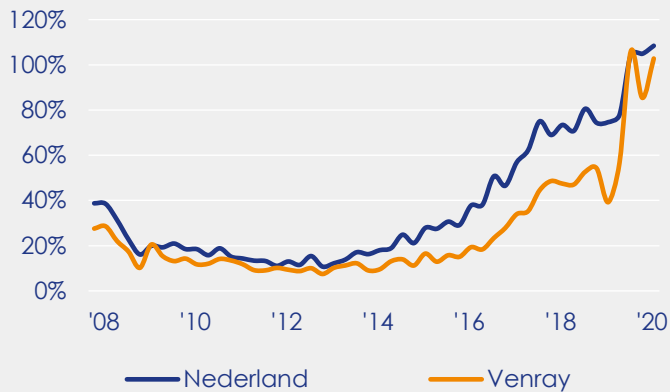
deze groep snel tot aankoop overgaat wanneer een geschikte woning in aanbod komt. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 110 woningen van eigenaar gewisseld. Ondanks het gebrek aan opties voor zoekers blijft die dynamiek van een hoog niveau. In deze verkoopcijfers zijn wel de gevolgen van de coronacrisis zichtbaar. Normaliter zwakt de verkoopdynamiek in juni af naar een lager niveau gedurende de zomer. In Venray is de dynamiek, net als in een groot deel van het land, op peil gebleven in deze laatste maand van het kwartaal. Kopers willen juist nu tot aankoop over gaan in verband met de onzekerheid rondom de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.200 per een vierkante meter voor een woning in Venray. Dit betekent een prijstoenname van 5% ten opzichte van een jaar geleden. Een toename die in lijn ligt met de voorgaande periode. Oftewel, de coronacrisis heeft nog geen zichtbare invloed op de transactiepreisen in de gemeente. Door het zeer beperkte aanbod lijkt een prijscorrectie op korte termijn niet te verwachten.

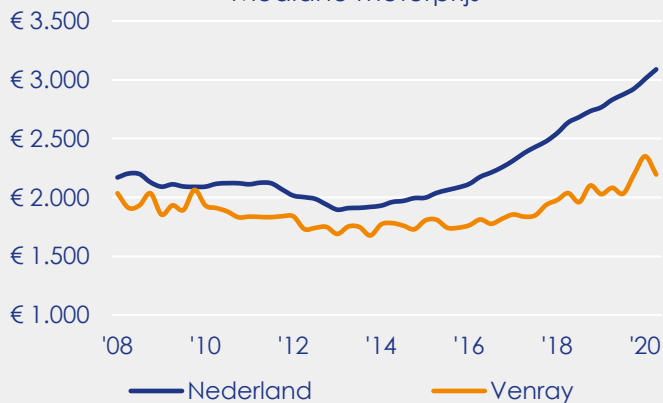


Markratio



Markratio	103%
Mediane looptijd	30 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 271.500
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 2.350
Woonhuis per m ²	€ 2.175

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Horst aan de Maas **5%**
2. Boxmeer **3%**
3. Bergen (L.) **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	43.300
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	18.800
Eenpersoonshuishoudens	32%
Huishoudensprognose 2030	18.800
Woningvoorraad	
Koopwoningen	64%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	26%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Boek & Offermans Makelaars is een full-service kantoor op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij en taxaties én bestaat al meer dan 40 jaar. Met 4 vestigingen in Limburg en onze jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt zijn wij een betrouwbare adviseur.

Boek & Offermans Makelaars 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: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl