



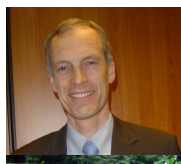
## Sprekende Cijfers

Kwartaalbericht Q4  
Woningmarkt  
Regio Apeldoorn

'09



## Inleiding



Voor u ligt de eerste lokale Sprekende Cijfers rapportage van Rodenburg Makelaars Apeldoorn. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opname ontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2009. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met voorgaande kwartalen.

De data die zijn gebruikt voor het schrijven van dit rapport worden direct verkregen van de NVM en worden verwerkt volgens een standaardmethode.

In heel 2009 zijn er in de regio Apeldoorn in totaal 1.069 woningen verkocht. In het vierde kwartaal zijn de meeste woningen verkocht, te weten 293. Ten opzichte van het jaar 2008, waarin 1.646 woningen zijn verkocht, is sprake van een daling van 35% in het aantal transacties.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt per maand te beschouwen kan duidelijk worden bepaald wanneer bepaalde trends worden ingezet of juist tot een einde komen. In deze tijd, waarin de woningmarkt in zwaar weer verkeert en de ontwikkelingen elkaar snel (kunnen) opvolgen komt een dergelijke wijze van rapportering goed van pas.

Wij gaan er vanuit dat het dieptepunt in het aantal transacties bereikt is en dat er in 2010 een stijgende trend waarneembaar zal zijn.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in Apeldoorn. Uiteraard zijn wij bereid onderstaande analyse van de woningmarkt, indien gewenst, aan te vullen met nadere achtergrondinformatie. Als Rodenburg Makelaars willen wij u de komende tijd blijven informeren over trends en ontwikkelingen in de vastgoedbranche.

Rodenburg Makelaars Apeldoorn

Oscar Van Schaverbeke  
Alexander Dekker  
Ronald Visser  
Lia Bos



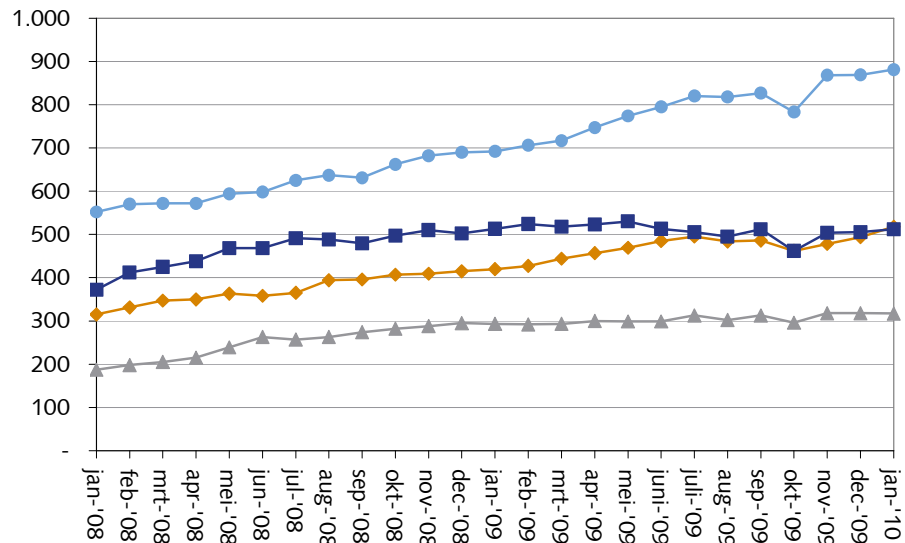
## Bestaande bouw regio Apeldoorn

### Aanbod regio Apeldoorn

Sinds begin 2008 is sprake van een stijgende trend in het aantal te koop staande woningen. Stonden er begin 2008 "nog slechts" 1.426 woningen te koop. Begin 2009 werden 1.902 woningen te koop aangeboden en inmiddels is dit aantal opgelopen tot 2.228. Ten opzichte van twee jaar geleden bedraagt het stijgingspercentage daarmee 56% en ten opzichte van een jaar geleden worden 16% meer woningen te koop aangeboden.

Vrijstaande woningen worden het meest aangeboden en vertonen ook de sterkste procentuele aanbodstijging in het afgelopen jaar. Ten opzichte van 1 januari 2009 worden begin 2010 27% meer vrijstaande woningen te koop aangeboden. Ook appartementen laten in deze periode een forse aanbodstijging noteren (+23%).

*Aanbod (in aantallen woningen)*

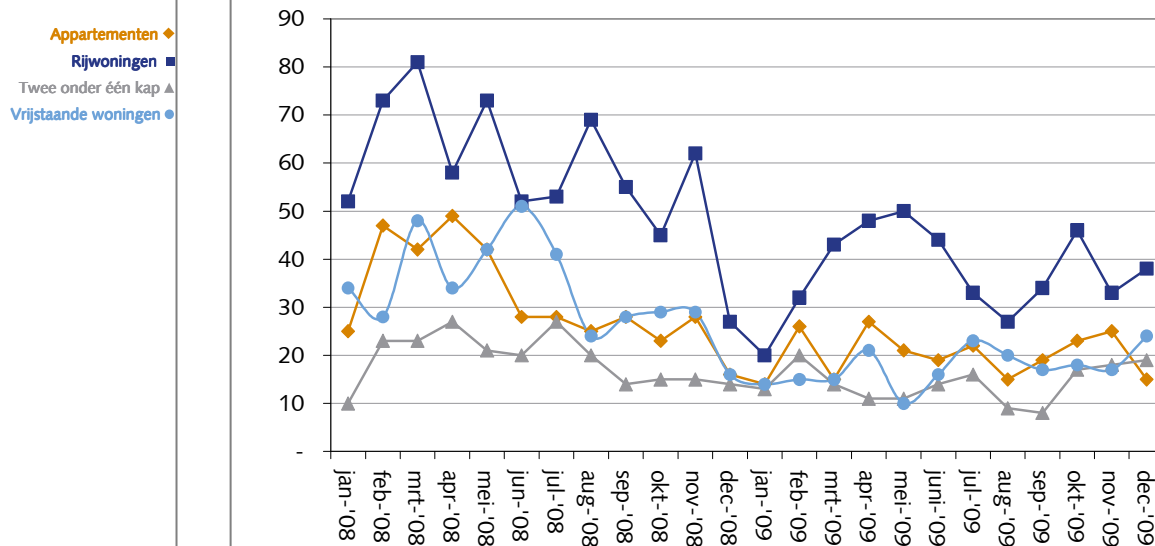


### Transacties regio Apeldoorn

Zoals zichtbaar in onderstaande grafiek geldt voor alle woningtypen dat het aantal transacties is gedaald. In totaal zijn er in 2009 1.069 woningen verkocht, waarvan 293 in het vierde kwartaal van 2009 zijn geregistreerd. Ten opzichte van 2008 zijn in het afgelopen jaar 38% minder woningen verkocht.

Rijwoningen noteren, met 42%, het grootste aandeel in het totale opnamecijfer in 2009, gevolgd door appartementen met een aandeel van 23%. Twee-onder-één-kap woningen werden het minst verkocht met een percentage van 16% in het totale opnamecijfer.

*Transacties (in aantallen woningen)*

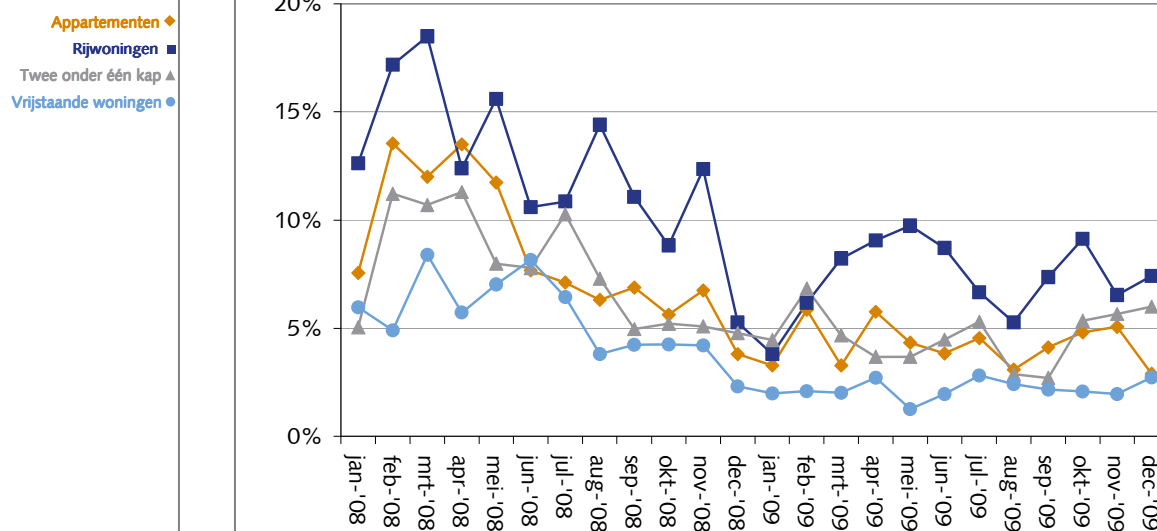




### Looptijd en woningmarkratio regio Apeldoorn

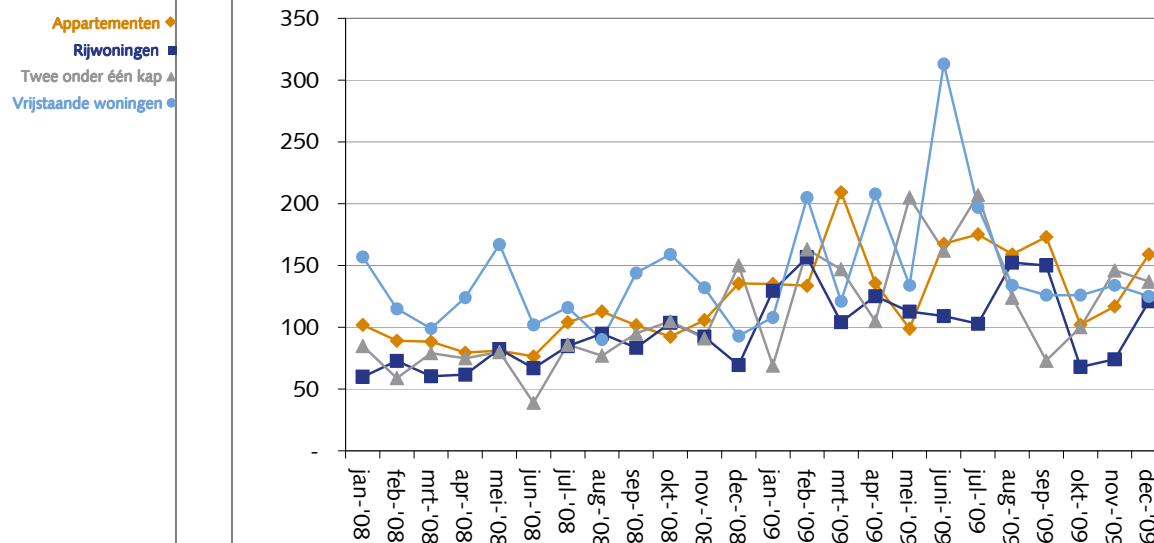
De woningmarkratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van die periode. Op deze manier wordt weergegeven of er sprake is van een ruime, dan wel een krappe woningmarkt. In Apeldoorn noteren de woningmarkratio's van alle woningtypen sinds begin 2008 een dalende trend. Voor alle woningtypen geldt dat er momenteel sprake is van een zeer ruime markt.

Woningmarkratio



De looptijd van de verschillende woningtypen laten per maand forse schommelingen zien. In het vierde kwartaal van 2009 bedraagt de mediane looptijd 110 dagen. Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen stonden gemiddeld 128 dagen te koop, terwijl een rijwoning gemiddeld binnen 87 dagen werd verkocht. In het derde kwartaal van 2009 bedroeg de mediane looptijd voor alle woningtypen tezamen overigens nog 150 dagen.

Looptijd (in dagen)



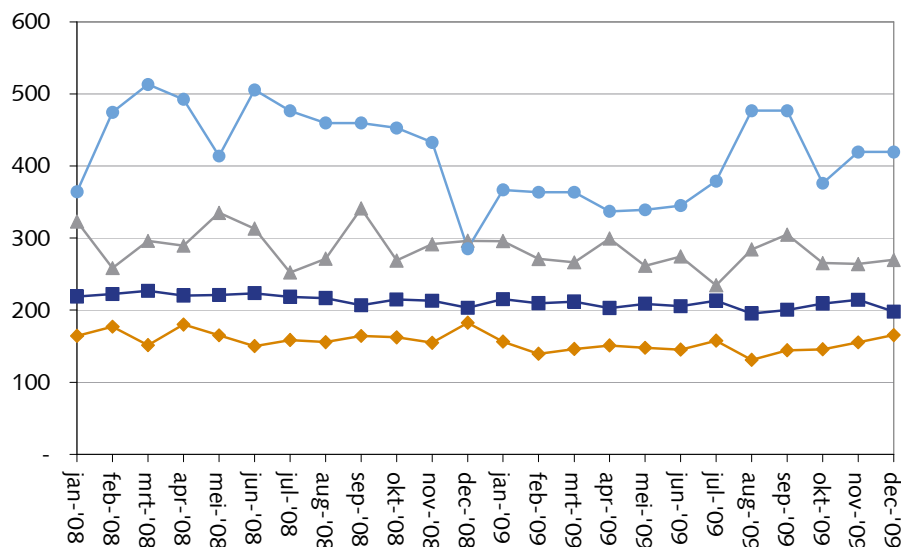


## Transactiepreizen regio Apeldoorn

De prijsdaling van alle woningtypen tezamen bedraagt in 2009 gemiddeld 8%. Een woning in de regio Apeldoorn kostte in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 244.399,-. Rijwoningen, het meest verkochte woningtype, noteren in het afgelopen jaar een prijsdaling van 2%, terwijl vrijstaande woningen 10% goedkoper zijn geworden.

Transactiepreizen (in € x 1000)

Appartementen ◆  
Rijwoningen ■  
Twee onder één kap ▲  
Vrijstaande woningen ●



De gemiddelde prijs per vierkante meter bedraagt in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 1.995,-. Ten opzichte van een jaar eerder betekent dit een prijsdaling van 5%. De grootste prijsdaling per vierkante meter komt in 2009 voor rekening van twee-onder-één-kap woningen (-8%), terwijl een vrijstaande woning 3% minder waard is geworden.

Transactiepreizen per m<sup>2</sup> (in €)

Appartementen ◆  
Rijwoningen ■  
Twee onder één kap ▲  
Vrijstaande woningen ●

