



Sprekende Cijfers



Rodenburg Makelaars

Kwartaalbericht Q3
Woningmarkt
Regio Apeldoorn

'10

Inleiding



Alexander
Dekker

Voor u ligt het derde kwartaalbericht Sprekende Cijfers van Rodenburg Makelaars Apeldoorn. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt in de regio Apeldoorn inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen in het derde kwartaal van 2010 ten opzichte van voorgaande kwartalen. De data die zijn gebruikt voor het schrijven van deze rapportage worden direct verkregen van de NVM en bewerkt volgens een standaardmethode.

In het derde kwartaal van 2010 zijn er in de regio Apeldoorn in totaal 220 woningen verkocht. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2010 betekent dit een daling van 31%. Het aandeel rijwoningen in het totale verkoopcijfer bedroeg 38% en het aandeel vrijstaande woningen 28%. De verkoopprijs in het derde kwartaal is ten opzichte van het tweede van 2010 met 0,5% gedaald, tot € 253.284,-. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 is sprake van een prijsstijging van 3%.



Ronald
Visser

De stijgende lijn, waar wij begin 2010 op hoopten heeft niet doorgezet in het derde kwartaal. Nu er 'rust' is ontstaan aangaande de hypotheekrenteaftrek verwachten wij een positieve impuls voor de woningmarkt. In combinatie met de lage hypotheekrente is dit wellicht het juiste moment om over te gaan tot de aankoop van een nieuwe woning.

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



Oscar van
Schaverbeke

Rodenburg Makelaars Apeldoorn

Alexander Dekker

Ronald Visser

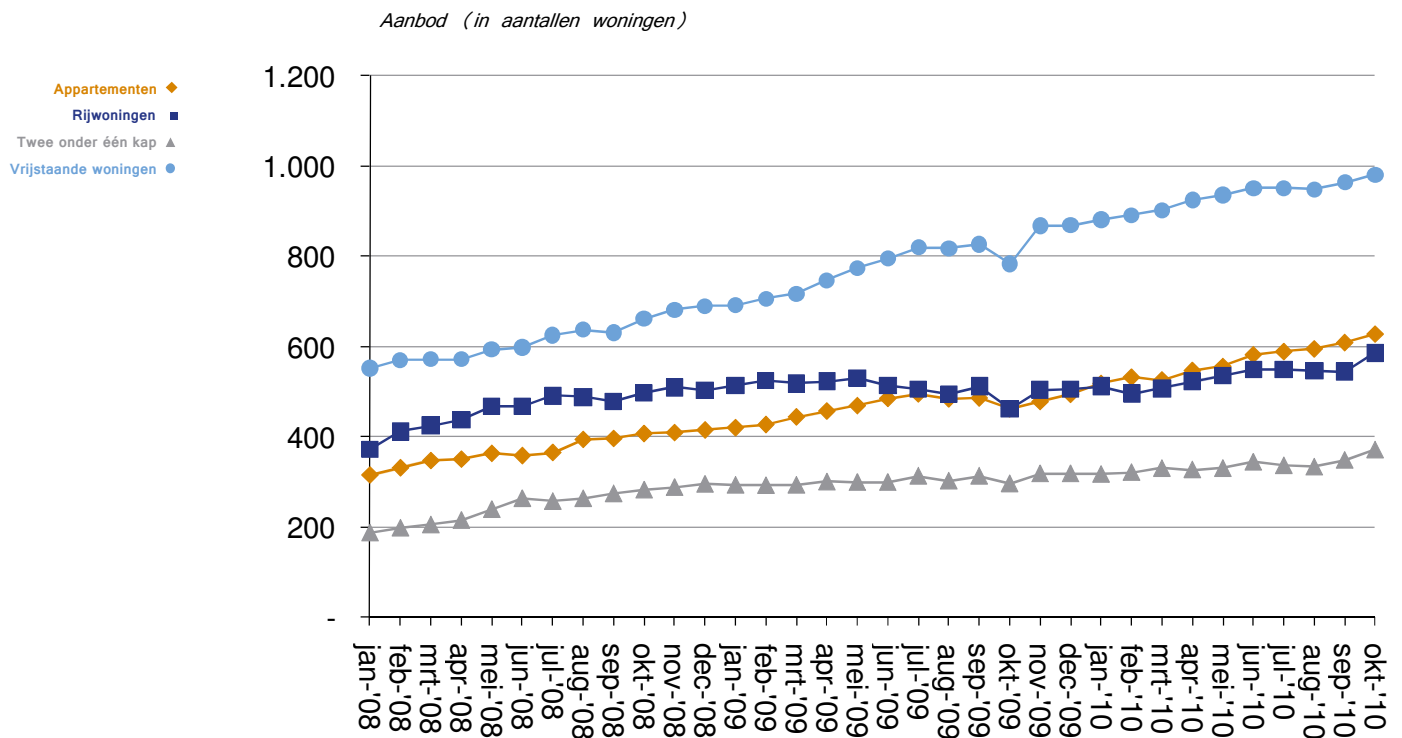
Oscar van Schaverbeke



Bestaande bouw regio Apeldoorn

Aanbod regio Apeldoorn

De stijgende lijn in het aantal te koop staande woningen heeft ook in het derde kwartaal van 2010 doorgezet. Ten opzichte van drie maanden geleden is in de regio Apeldoorn sprake van een aanbodstijging van 6%. Ieder woningtype draagt bij aan deze stijging, met percentages van 3% (vrijstaande woningen), 7% (appartementen en rijwoningen) en 10% (twee-onder-één-kapwoningen). Op 1 oktober 2010 worden ten opzichte van een jaar eerder zelfs 28% meer woningen aangeboden.



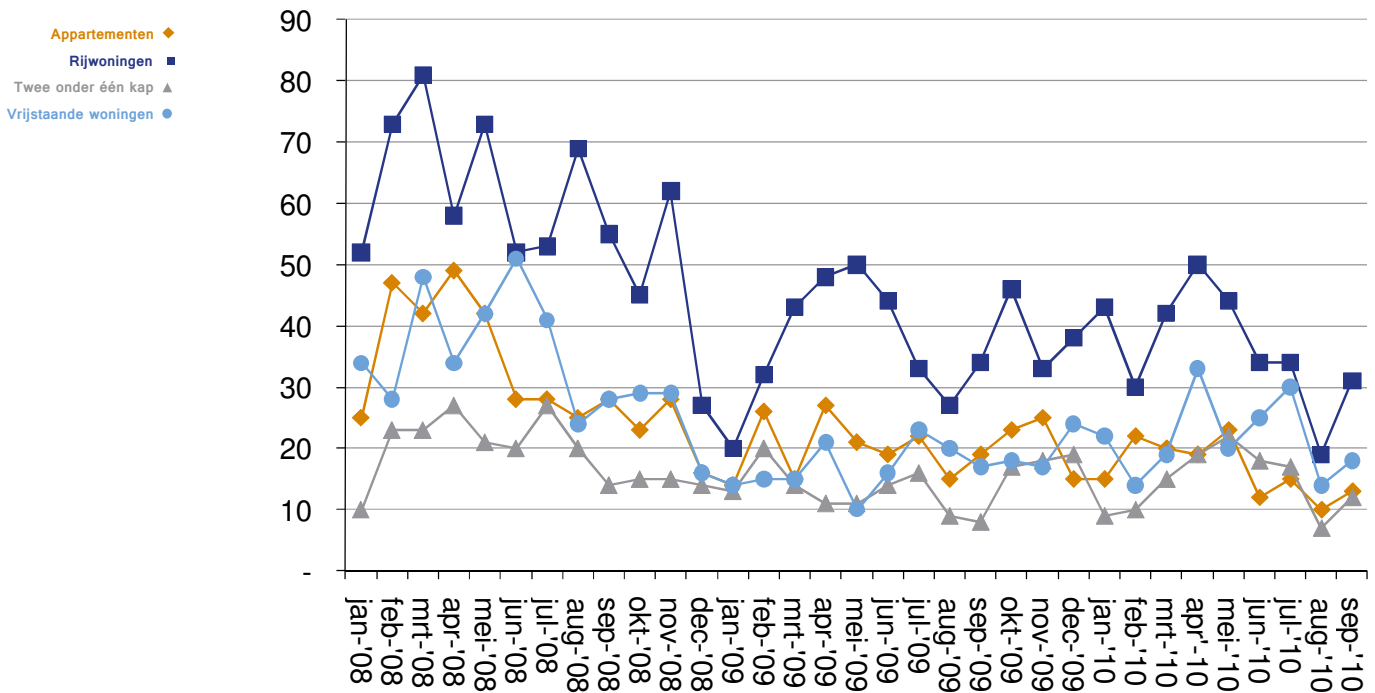
Transacties regio Apeldoorn

In totaal zijn er in het derde kwartaal van 2010 220 woningen verkocht. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2009 zijn 9% minder woningen verkocht. Deze daling komt voor rekening van appartementen en rijwoningen, met dalingspercentages van respectievelijk 32% en 11%. Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen noteren ten opzichte van een jaar geleden juist een opnamestijging van respectievelijk 9% en 3%. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal geldt dat van alle woningtypen minder woningen zijn verkocht. De verkoopdalingen variëren van 21% voor vrijstaande woningen tot 39% voor twee-onder-één-kap woningen.

Rijwoningen noteren, met 38% het grootste aandeel in het totale verkoopcijfer in het derde kwartaal van 2010, gevolgd door de vrijstaande woningen met een aandeel van ruim 28%. Twee-onder-één-kap woningen werden het minst verkocht met een aandeel van 16%. Het aandeel appartementen bedroeg ruim 17%.



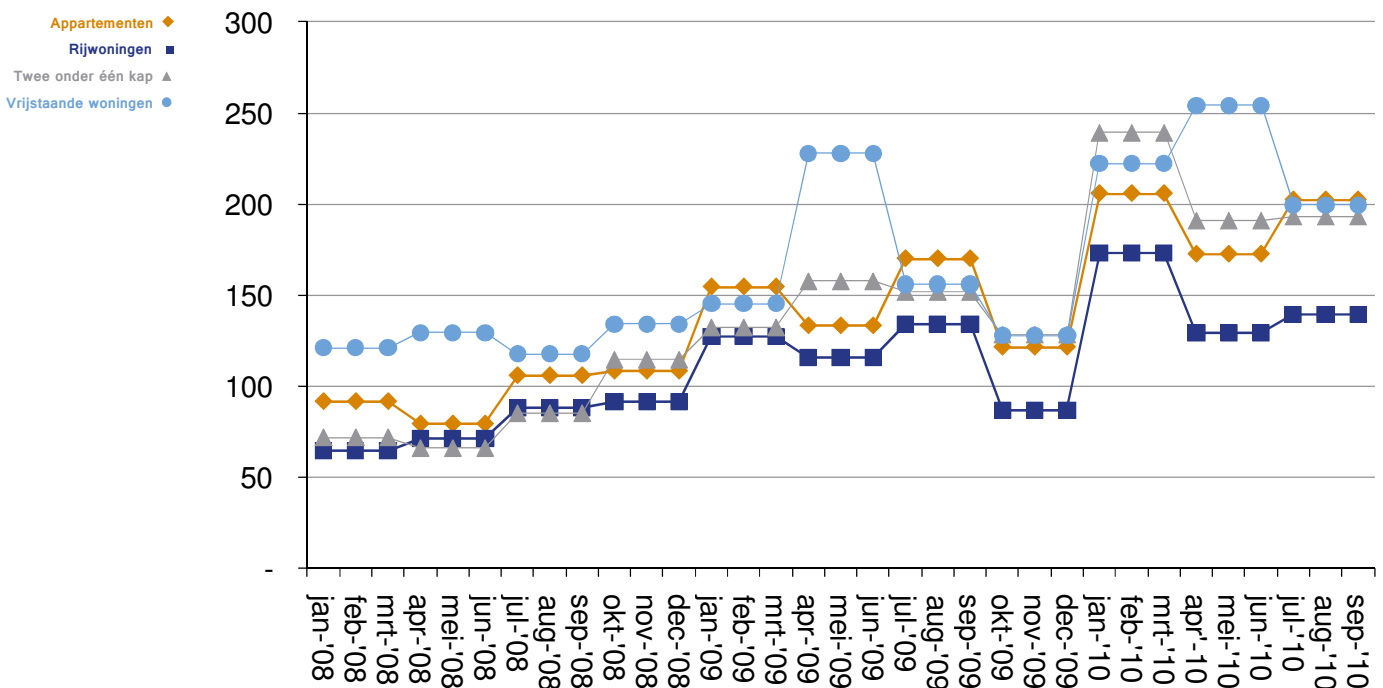
Transacties (in aantallen woningen)



Looptijden regio Apeldoorn

De looptijden van de verschillende woningtypen laten per kwartaal forse schommelingen zien. In het derde kwartaal van 2010 stond een woning gemiddeld 176 dagen te koop. In hetzelfde kwartaal een jaar geleden bedroeg de gemiddelde looptijd 150 dagen, terwijl een woning in het tweede kwartaal van 2010 gemiddeld 179 werd aangeboden. Rijwoningen werden in het derde kwartaal van 2010 het snelst verkocht met een looptijd van 139 dagen. De verkooptijd van de overige woningtypen ligt rond 200 dagen.

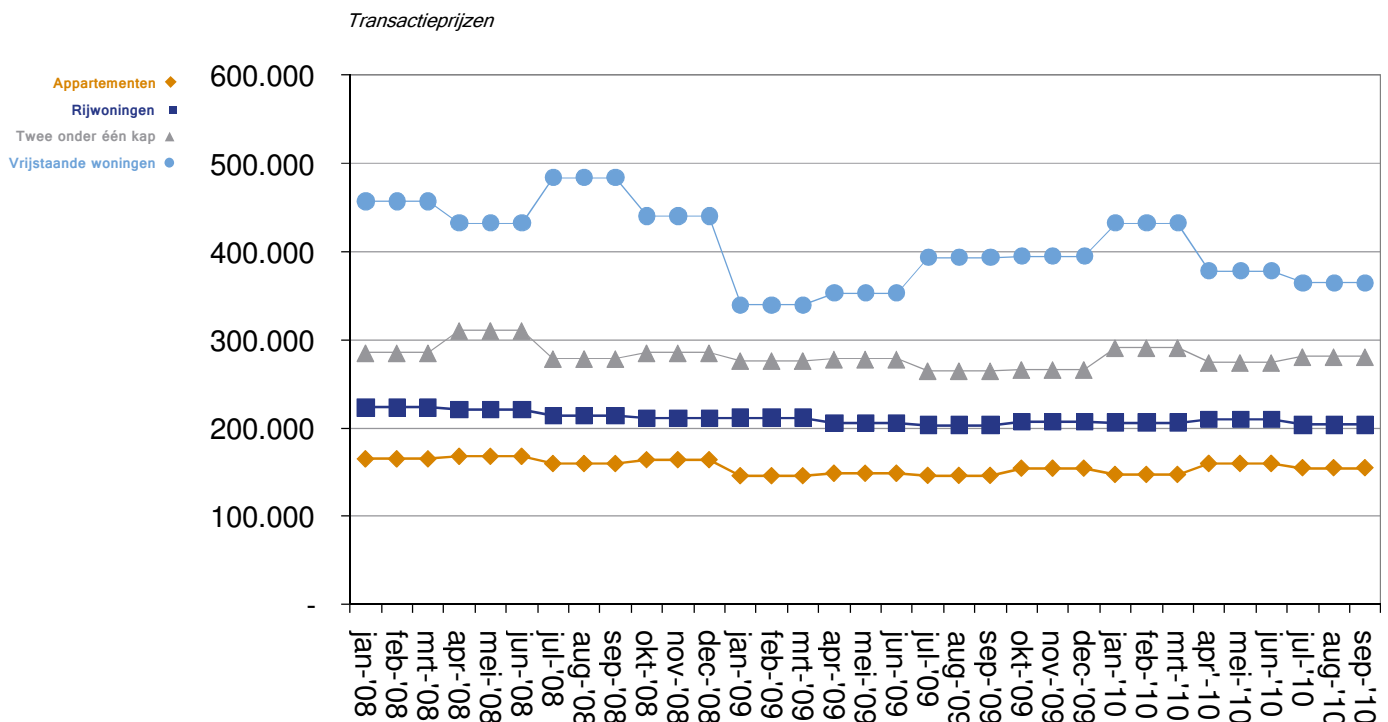
Looptijd (in dagen)





Transactiepreizen regio Apeldoorn

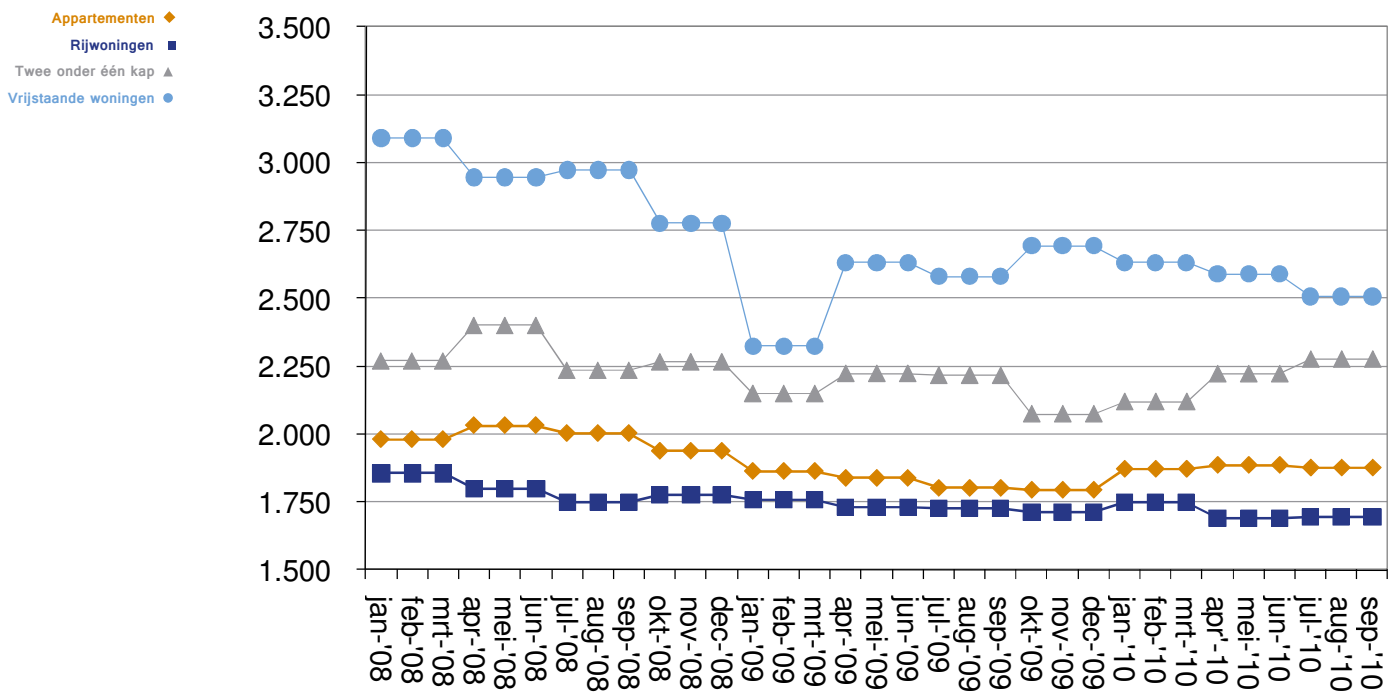
De gemiddelde verkoopprijs in de regio Apeldoorn bedraagt in het derde kwartaal van 2010 bedraagt € 253.284,-. Dit betekent een geringe stijging van 0,5% ten opzichte van het tweede kwartaal 2010. Vrijstaande woningen noteren als enige woningtype een prijsstijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+2%). Ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 is de gemiddelde verkoopprijs gestegen met ruim 3%. Hier noteren alleen vrijstaande woningen een forse prijsdaling van 7%. Appartementen en twee-onder-één-kap woningen zijn ten opzichte van een jaar geleden 6% in prijs gestegen en voor rijwoningen werd evenveel betaald als een jaar geleden.



De totale gemiddelde transactieprijs per vierkante meter in de regio Apeldoorn in het derde kwartaal van 2010 bedraagt € 2.050,-, nagenoeg hetzelfde niveau als een kwartaal eerder. Appartementen en vrijstaande woningen noteren prijsdalingen van respectievelijk 1% en 3%, terwijl twee-onder-één-kap woningen 1% in prijs zijn gestegen. Ten opzichte van een jaar geleden is de totale gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 1% gestegen. Rij- en vrijstaande woningen noteren prijsdalingen van 2% en 3%, terwijl appartementen en twee-onder-één-kap woningen ten opzichte van een jaar geleden 4% en 3% duurder waren.



Transactiepreizen per m² (in €)



© Dynamis 2010

Alle rechten voorbehouden. Niets van de uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.