



Sprekende Cijfers



Rodenburg Makelaars

Kwartaalbericht Q4
Woningmarkt
Gemeente Deventer

'10



Inleiding



Voor u ligt het eerste kwartaalbericht Sprekende Cijfers Woningmarkten van Rodenburg Makelaars Deventer. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt in de gemeente Deventer inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen in het vierde 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 vierde kwartaal van 2010 zijn er in de regio Deventer in totaal 183 woningen verkocht. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 betekent dit een stijging van 5%. Het aandeel appartementen in het totale verkoopcijfer bedroeg 20%, het aandeel rijwoningen 58%, het aandeel twee-onder-één-kap woningen 13% en het aandeel vrijstaande woningen 8%. De gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal is ten opzichte van het derde van 2010 met 6% gestegen, tot € 207.830,-. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is sprake van een prijsstijging van 4%. Deze gemiddelde prijsstijging komt onder andere voort uit het feit dat er in het vierde kwartaal meer vrijstaande woningen zijn verkocht dan in het derde kwartaal van 2010.



In het laatste kwartaal van 2010 hebben is een lichte stijging waarneembaar in het aantal transacties op de woningmarkt. Vermoedelijk komt deze stijging voort uit de onzekerheid, die de koper had als gevolg van de scherpere financieringsnormen van geldverstrekkers vanaf 2011, waarbij kopers nog snel op basis van de financieringsnormen van 2010 een woning hebben gekocht. Voor het eerste kwartaal van 2011 verwachten wij eenzelfde marktafspiegeling als in de eerste drie kwartalen van 2010.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in de regio Deventer. Uiteraard zijn wij bereid onderstaande analyse van de woningmarkt in de regio Deventer 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 Deventer

Max van Dam
Bram Kamphuis
Marieke de Wit



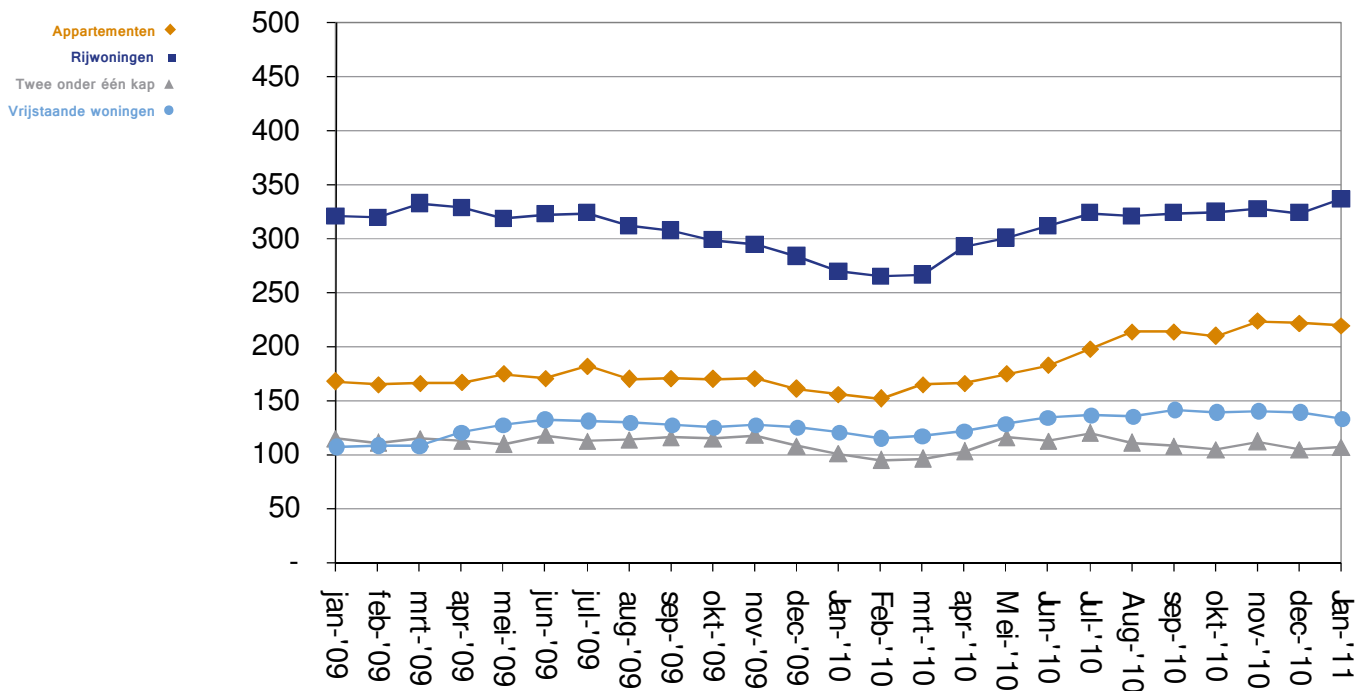
Bestaande bouw gemeente Deventer

Aanbod gemeente Deventer

De stijgende lijn in het aantal te koop staande woningen heeft ook in het vierde kwartaal van 2010 doorgezet. Ten opzichte van drie maanden geleden is in de regio Deventer sprake van een aanbodstijging van 2%. Opvallend is dat het aanbod vrijstaande woningen is afgenomen met 4% ten opzichte van het derde kwartaal. De overige woningtypen dragen allen bij aan de totale stijging, met percentages van 5% (vrijstaande woningen), 4% (rijwoningen) en 2% (twee-onder-één-kapwoningen). Op 1 januari 2011 worden ten opzichte van een jaar eerder zelfs 23% meer woningen aangeboden.

Trends aanbod	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	5%	4%	2%	-4%	2%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	11%	4%	-11%	-2%	2%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	41%	25%	6%	11%	23%

Aanbod (in aantallen woningen)





Transacties gemeente Deventer

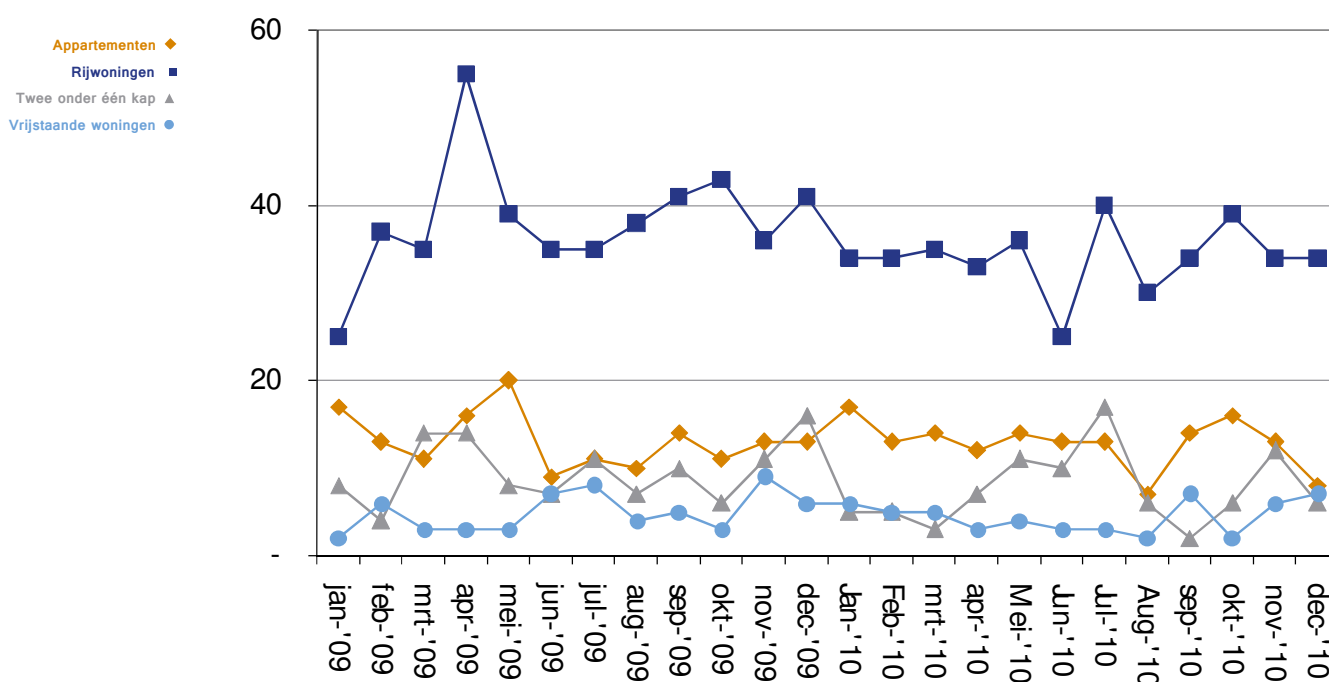
In totaal zijn er in het vierde kwartaal van 2010 183 woningen verkocht. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn 5% meer woningen verkocht. Deze stijging komt voor rekening van appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen, met stijgingspercentages van respectievelijk 9%, 3% en 25%. Twee-onder-één-kap woningen noteren ten opzichte van een kwartaal geleden juist een opnamedaling van 4%.

Ten opzichte van het vierde kwartaal 2009 geldt dat van alle woningtypen, met uitzondering van de appartementen, minder woningen zijn verkocht. De verkoopdalingen variëren van 11% voor rijwoningen, tot 27% voor twee-onder-één-kap woningen.

Rijwoningen noteren, met 107 woningen, het grootste aandeel in het totale verkoopcijfer in het vierde kwartaal van 2010, gevolgd door de appartementen met 37 stuks. Vrijstaande woningen werden het minst verkocht met 15 verkopen. Verder werden er in het vierde kwartaal 24 twee-onder-één-kap woningen verkocht.

Trends transacties	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	9%	3%	-4%	25%	5%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	-5%	14%	-14%	50%	7%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	0%	-11%	-27%	-17%	-12%

Transacties (in aantallen woningen)





Looptijden gemeente Deventer

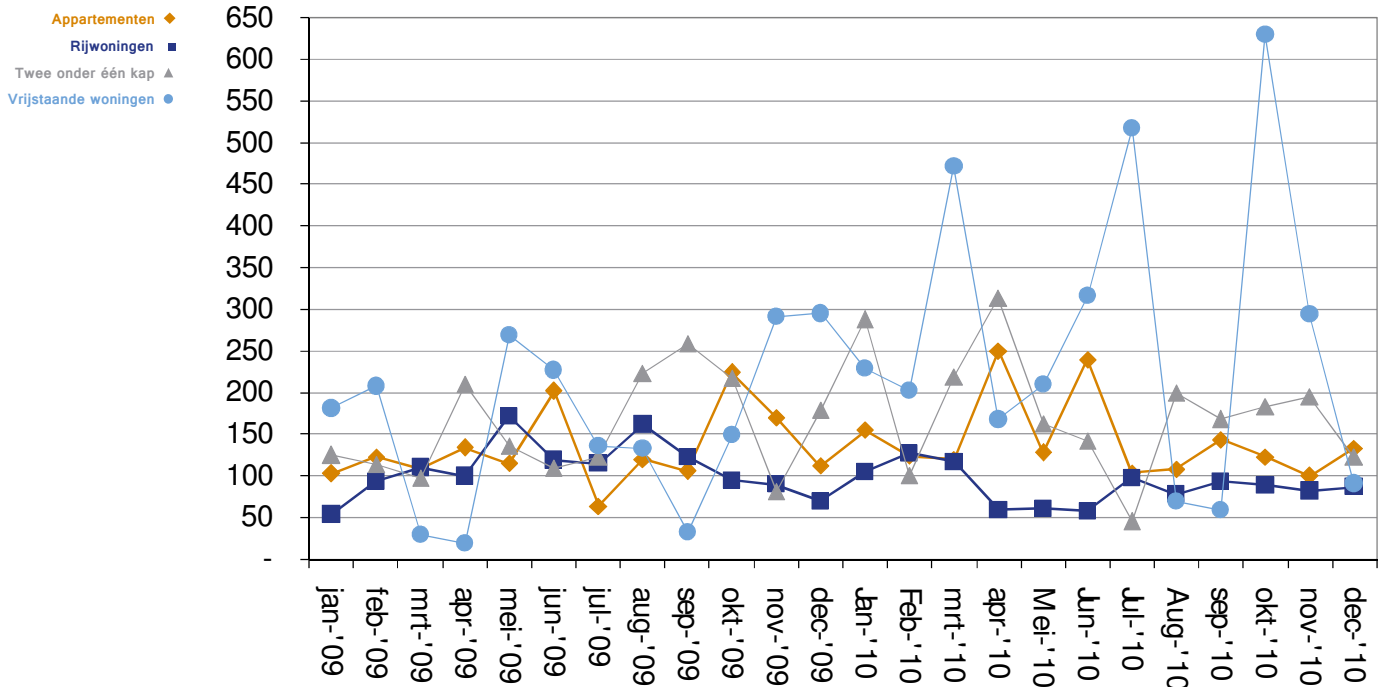
De looptijden van de verschillende woningtypen laten per kwartaal forse schommelingen zien, hetgeen voornamelijk het geval is bij vrijstaande woningen.

In het vierde kwartaal van 2010 stond een woning gemiddeld 117 dagen te koop. In hetzelfde kwartaal een jaar geleden bedroeg de gemiddelde looptijd 126 dagen, terwijl een woning in het eerste kwartaal van 2010 gemiddeld 144 dagen werd aangeboden.

Rijwoningen werden in het vierde kwartaal van 2010 het snelst verkocht, met een looptijd van 88 dagen gevolgd door appartementen met 117 dagen, twee-onder-één-kap woningen met 174 dagen en vrijstaande woningen met 244 dagen.

Trends looptijden	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	-3%	-5%	89%	39%	14%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	-42%	45%	-10%	6%	-6%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	-29%	1%	14%	-9%	-7%

Looptijd (in dagen)



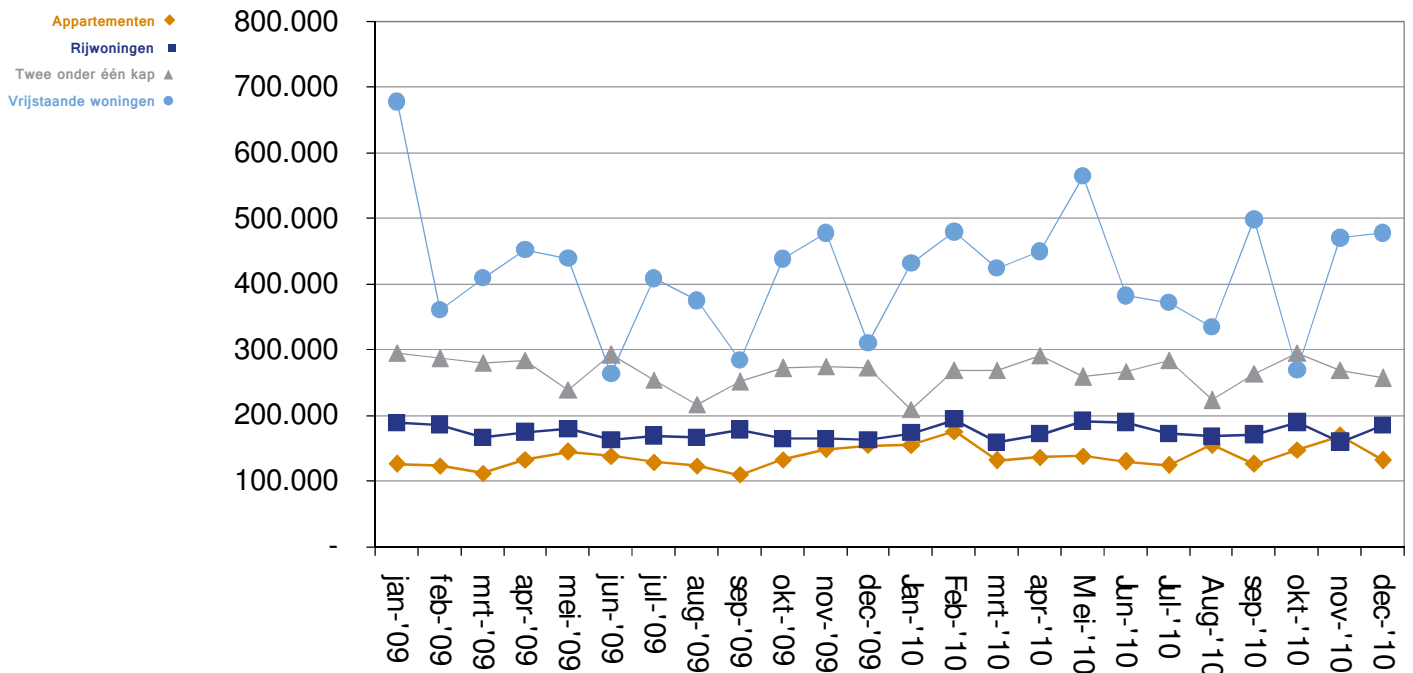


Transactiepreizen gemeente Deventer

De gemiddelde verkoopprijs in de regio Deventer in het vierde kwartaal van 2010 bedraagt € 207.830,-. Dit betekent een forse stijging van 6% ten opzichte van het derde kwartaal 2010. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen noteren beide een prijsstijging van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is de gemiddelde verkoopprijs gestegen met 4%. Hier noteren rijwoningen en vrijstaande woningen een forse prijsstijging van respectievelijk 9% en 8%, waarbij moet worden opgemerkt dat beide woningtypen ten opzichte van het tweede kwartaal 2010 een prijsdaling van 3% en 6% kennen. Appartementen zijn ten opzichte van een jaar geleden 4% in prijs gestegen. Voor twee-onder-één-kap woningen werd evenveel betaald als een jaar geleden. Door het geringe aantal transacties van vrijstaande woningen zijn de gemiddelde transactiepreizen zeer beïnvloedbaar door een enkele uitschieter.

Trends transactiepreizen	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	16%	5%	2%	2%	6%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	12%	-3%	1%	-6%	2%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	4%	9%	0%	8%	4%

Transactiepreizen





De totale gemiddelde transactieprijs per vierkante meter in de gemeente Deventer in het vierde kwartaal van 2010 bedraagt € 1.878,-. Appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen noteren prijsstijgingen van respectievelijk 10% en 6% en 2%, terwijl twee-onder-één-kap woningen 7% in prijs zijn gedaald ten opzichte van voorgaand kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden is de totale gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 6% gestegen. Voor alle woningtypen geldt dat de prijs per vierkante meter is gestegen, echter door de nieuwe methode 'NEN 2580' is een echte vergelijking niet mogelijk. Door de 'NEN 2580' hebben woningen een kleiner woonoppervlak gekregen.

Trends transactiepreizen per m2	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	10%	6%	-7%	2%	4%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	16%	1%	0%	-1%	4%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	6%	9%	4%	3%	6%

Transactiepreizen per m² (in €)

