



Spreekende Cijfers



Rodenburg Makelaars

Kwartaalbericht Q4
Woningmarkt
Regio Apeldoorn

'10

Inleiding

Voor u ligt het vierde kwartaalbericht Sprekende Cijfers Woningmarkten 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 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.



Alexander Dekker

In het vierde kwartaal van 2010 zijn er in de regio Apeldoorn in totaal 297 woningen verkocht. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 betekent dit een stijging van 29%. Het aandeel rijwoningen in het totale verkoopcijfer bedroeg 38% en het aandeel vrijstaande woningen 20%. De verkoopprijs in het vierde kwartaal is ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 met 2% gedaald, tot € 247.656,-. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is sprake van een prijsstijging van ruim 1%. Het vierde kwartaal kende een "eindsput" door de vele transacties die hebben plaatsgevonden bij met name appartementen en rijwoningen. Deze eindsput werd grotendeels veroorzaakt door transacties die gefinancierd werden op basis van de hypotheeknormen van 2010. De vraag voor 2011 zal zijn wat het effect gaat worden van de aangescherpte financieringsnormen.

Gelukkig ontstaat er bij verkopers steeds meer bewustwording om de te verkopen woning realistisch te prijzen. Het gaat tenslotte om het verschil wat men dient bij te betalen voor de aanschaf van de nieuwe woning. Ook deze nieuwe woning zal tegen een meer realistische prijs aangekocht kunnen worden.



Ronald Visser

Uit ervaring blijkt dan ook dat wij in de huidige markt veel voor onze kopers kunnen betekenen bij de aankoop van hun nieuwe woning. Er valt goed te onderhandelen over de koopsom en dat geeft een stimulans dat het wellicht nu het moment is om over te gaan tot 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 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

Alexander Dekker
Ronald Visser
Oscar van Schaverbeke



Oscar van Schaverbeke



Bestaande bouw regio Apeldoorn

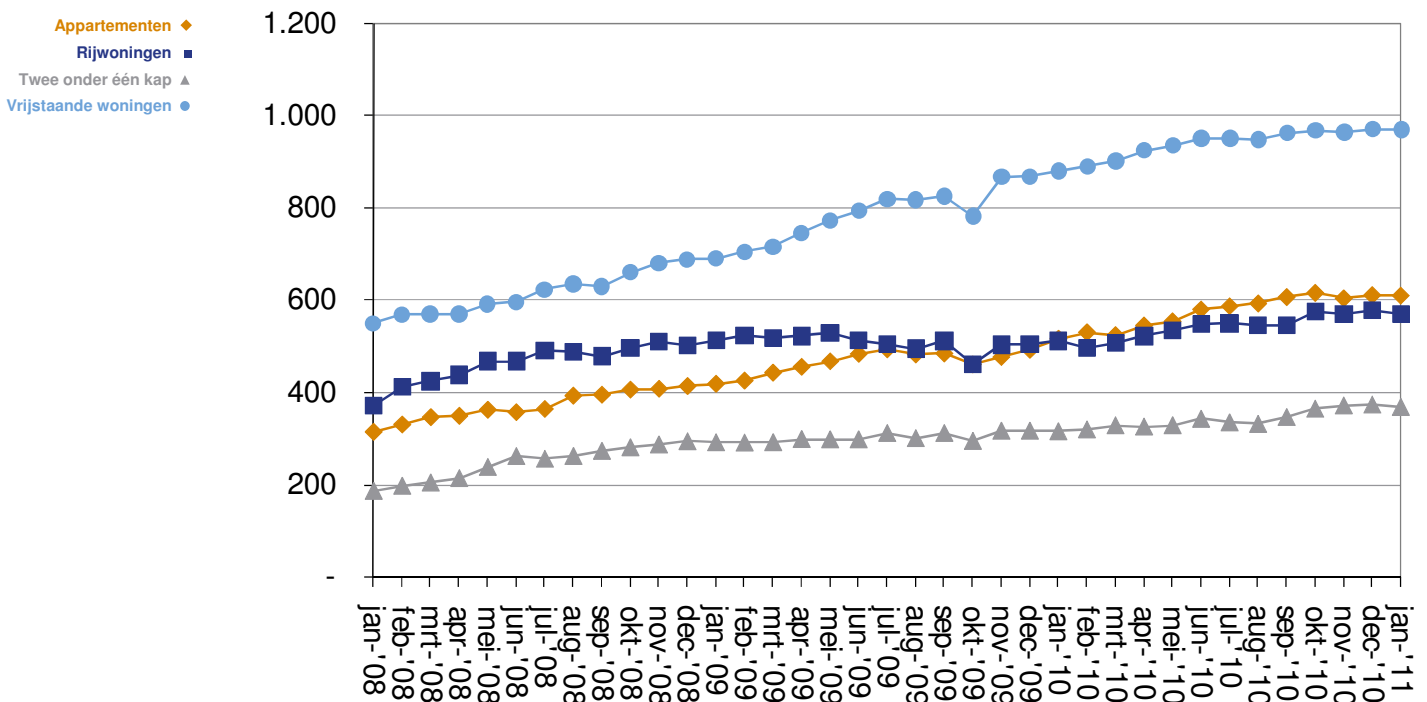
Aanbod regio Apeldoorn

De stijgende lijn in het aantal te koop staande woningen is in het vierde kwartaal van 2010 nagenoeg tot stilstand gekomen. Op 1 januari 2011 stonden er in de regio Apeldoorn totaal 2.522 woningen te koop. In ruim 38% van de gevallen betreft het een vrijstaande woning (970) en in ruim 24% van de gevallen een appartement (612).

Ten opzichte van 1 januari 2010 is overigens sprake van een forse aanbodstijging van 13%. Ieder woningtype draagt hieraan bij met stijgingspercentages tussen 10% (vrijstaande woningen) en 18% (appartementen).

Trends aanbod	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder- één kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	-1%	-1%	+1%	0%	0%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	+4%	+4%	+10%	+2%	+4%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	+18%	+11%	+17%	+10%	+13%

Aanbod (in aantallen woningen)

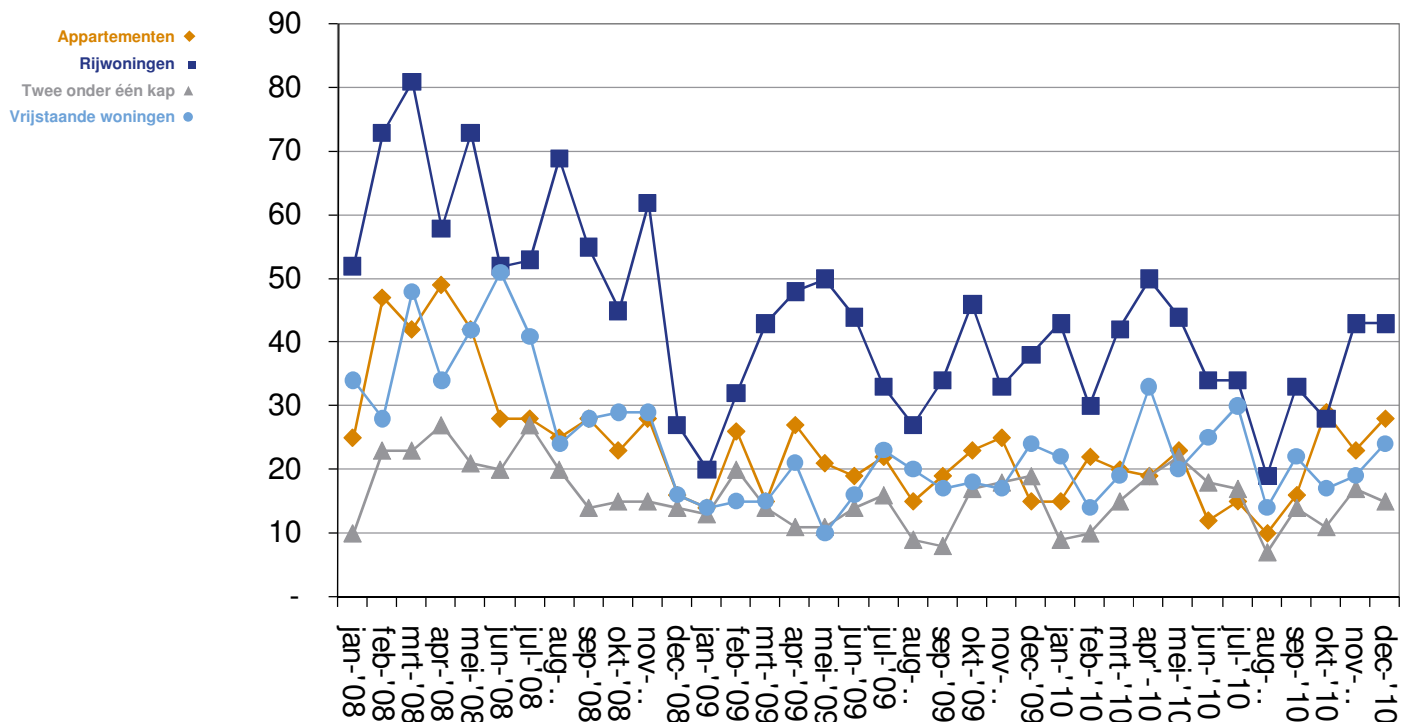


Transacties regio Apeldoorn

In totaal zijn er in het vierde kwartaal van 2010 297 woningen verkocht. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2009 (293) is dit nagenoeg hetzelfde aantal. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal geldt dat er van alle woningtypen meer woningen zijn verkocht, met uitzondering van vrijstaande woningen die een daling van 9% noteerden. In het vierde kwartaal werden bijna twee keer zoveel appartementen verkocht en ruim 33% meer rijwoningen. Het aantal verkochte twee-onder-één-kap woningen steeg met 13% ten opzichte van het derde kwartaal van 2010.

Trends transacties	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één-kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	+95%	+33%	+13%	-9%	+29%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	+48%	-11%	-27%	-23%	-7%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	+27%	-3%	-20%	+2%	+1%

Transacties (in aantallen woningen)

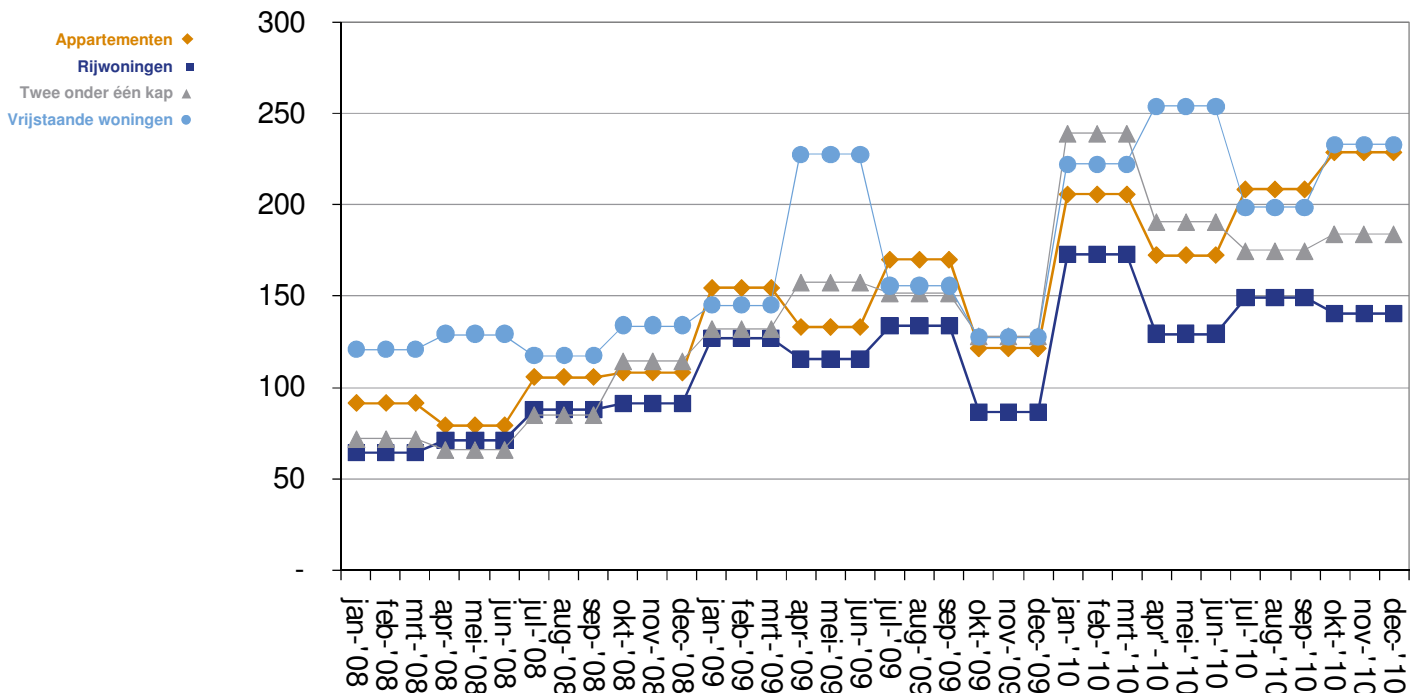


Looptijden regio Apeldoorn

De looptijden van de verschillende woningtypen laten per kwartaal forse schommelingen zien. In het vierde kwartaal van 2010 stond een woning gemiddeld 189 dagen te koop. In hetzelfde kwartaal een jaar geleden bedroeg de gemiddelde looptijd 110 dagen, terwijl een woning in het derde kwartaal van 2010 gemiddeld 178 dagen te koop werd aangeboden. Rijwoningen werden in het vierde kwartaal van 2010 het snelst verkocht met een looptijd van 141 dagen. De verkooptijd van vrijstaande woningen bedroeg 233 dagen.

Trends looptijden	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één-kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	+10%	-6%	+5%	17%	+6%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	+33%	+9%	-4%	-8%	+6%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	+88%	+62%	+44%	+83%	+72%

Looptijd (in dagen)



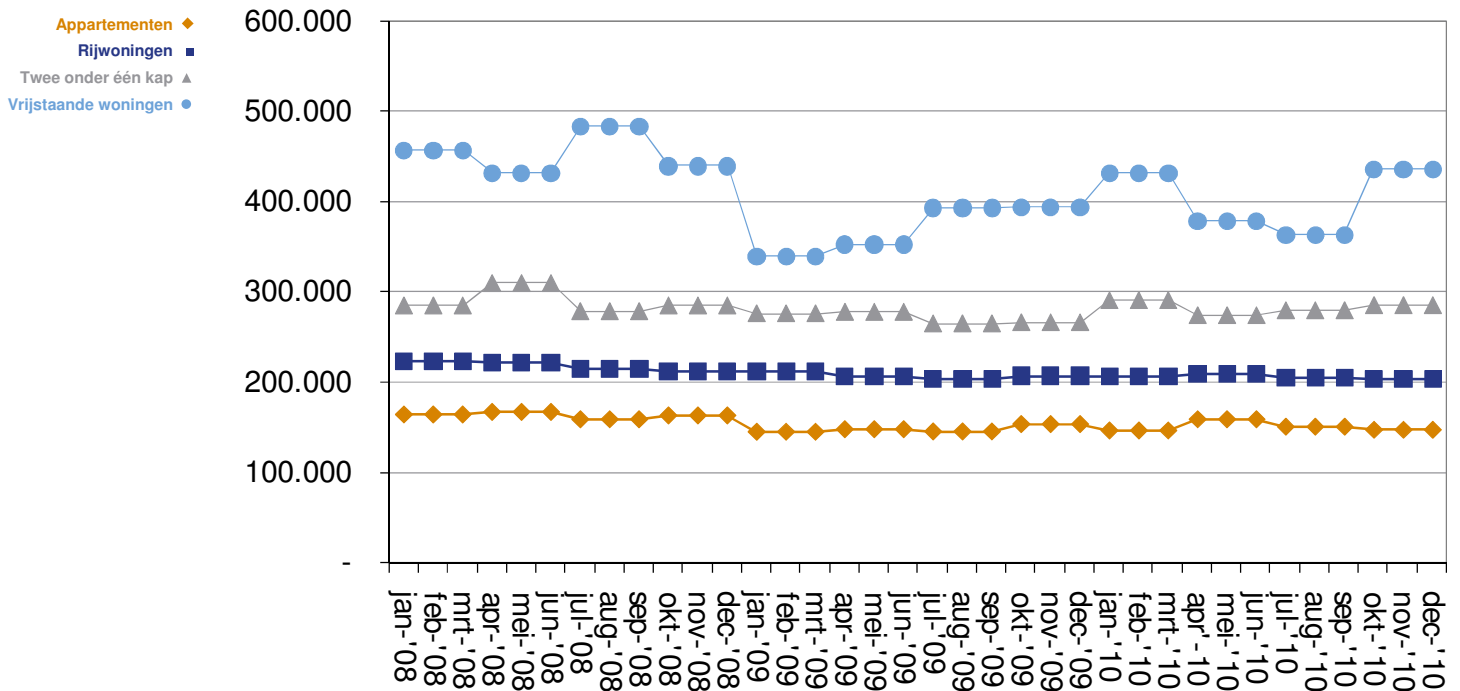
Transactiepreizen regio Apeldoorn

De gemiddelde verkoopprijs in de regio Apeldoorn bedraagt in het vierde kwartaal van 2010 bedraagt € 247.656,-. Dit betekent een daling van 2% ten opzichte van het derde kwartaal 2010. Deze totale prijsdaling komt geheel voor rekening van de prijsdaling van appartementen. De overige woningtypen noteren een gelijk, of hoger prijsniveau dan in het derde kwartaal van 2010.

Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is de gemiddelde verkoopprijs gestegen met 1%. Vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen noteren prijsstijging van 11% en 7%, terwijl appartementen en rijwoningen juist een daling van respectievelijk 4% en 2% laten zien.

Trends prijzen	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één-kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	-2%	0%	+2%	+20%	-2%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	-7%	-3%	+4%	+15%	-3%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	-4%	-2%	+7%	+11%	+1%

Transactiepreizen





Trends prijzen per vierkante meter	Appartementen	Rijwoningen	Twee-onder-één-kap woningen	Vrijstaande woningen	Totaal
Q4 2010 t.o.v. Q3 2010	-3%	+3%	-1%	+6%	-2%
Q4 2010 t.o.v. Q2 2010	-4%	+3%	+1%	+2%	-1%
Q4 2010 t.o.v. Q4 2009	0%	+2%	+8%	-2%	+1%

Transactiepreizen per m² (in €)

