



Woningmarktrapport

3e kwartaal 2017

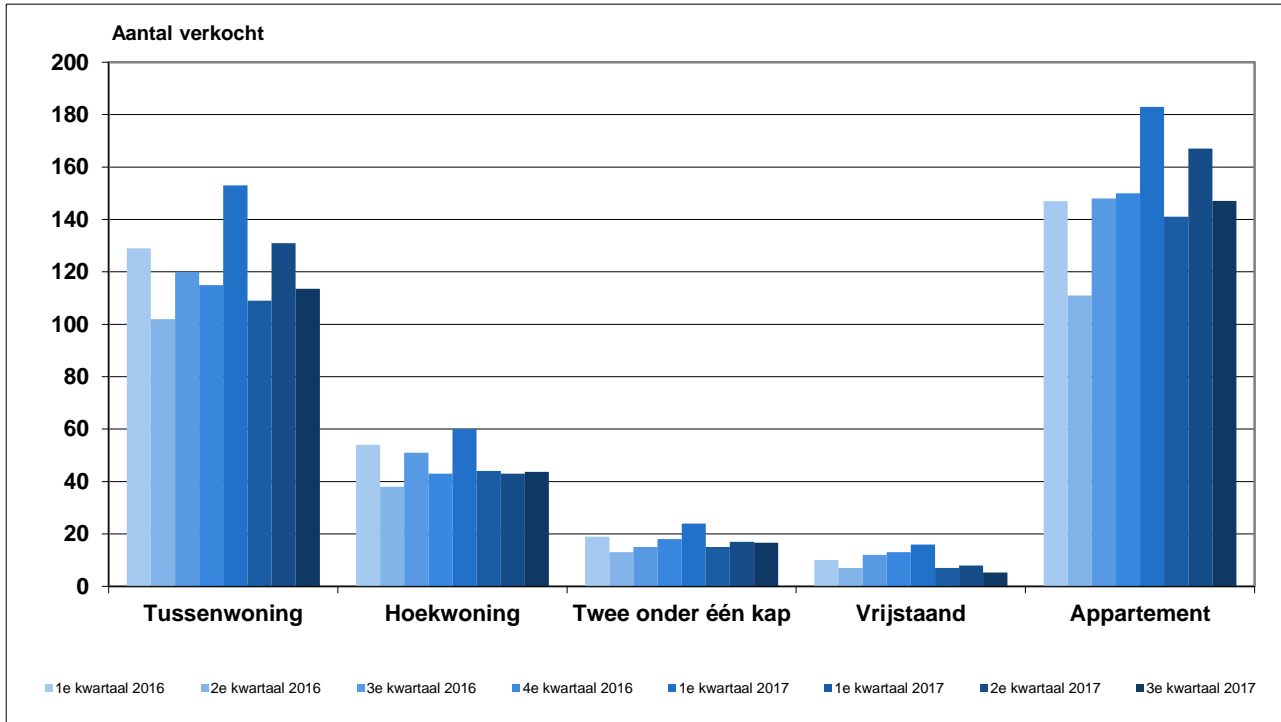
Gemeente Zoetermeer

Allemaal een
eigen plek!



Gemeente Zoetermeer

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)



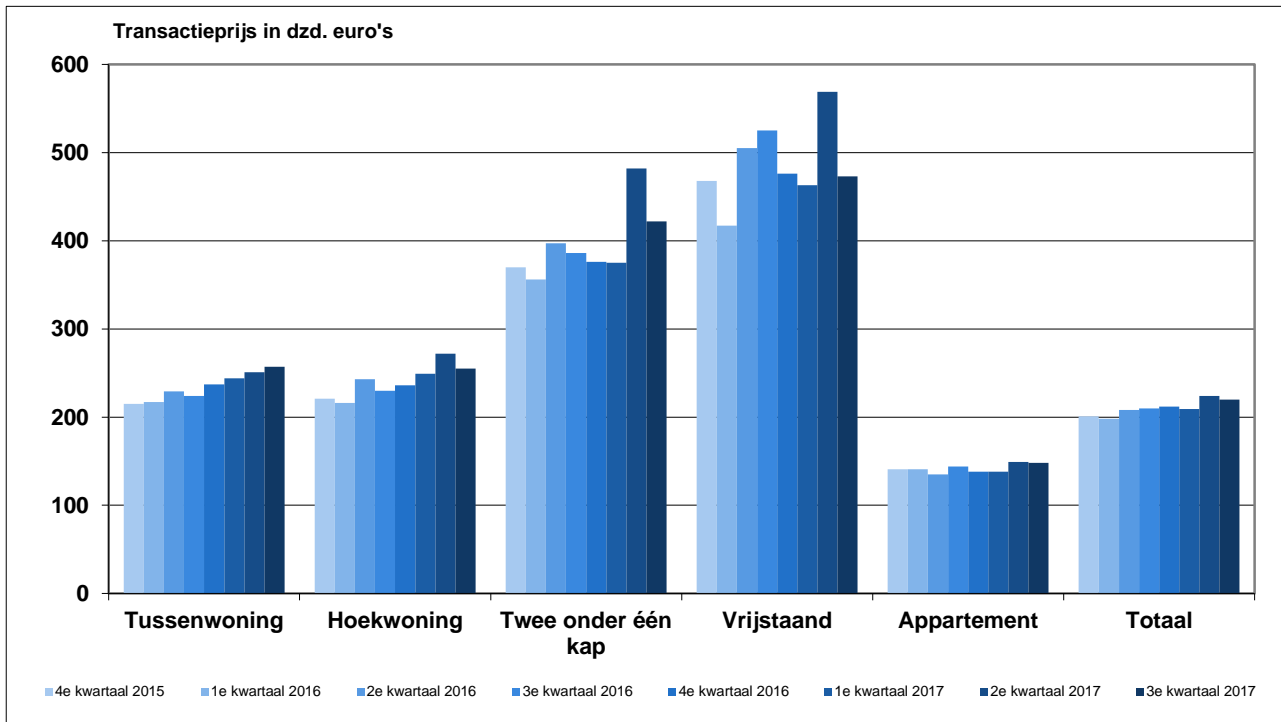
Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in het derde kwartaal van 2017

Appartement

Ontwikkeling woningprijzen

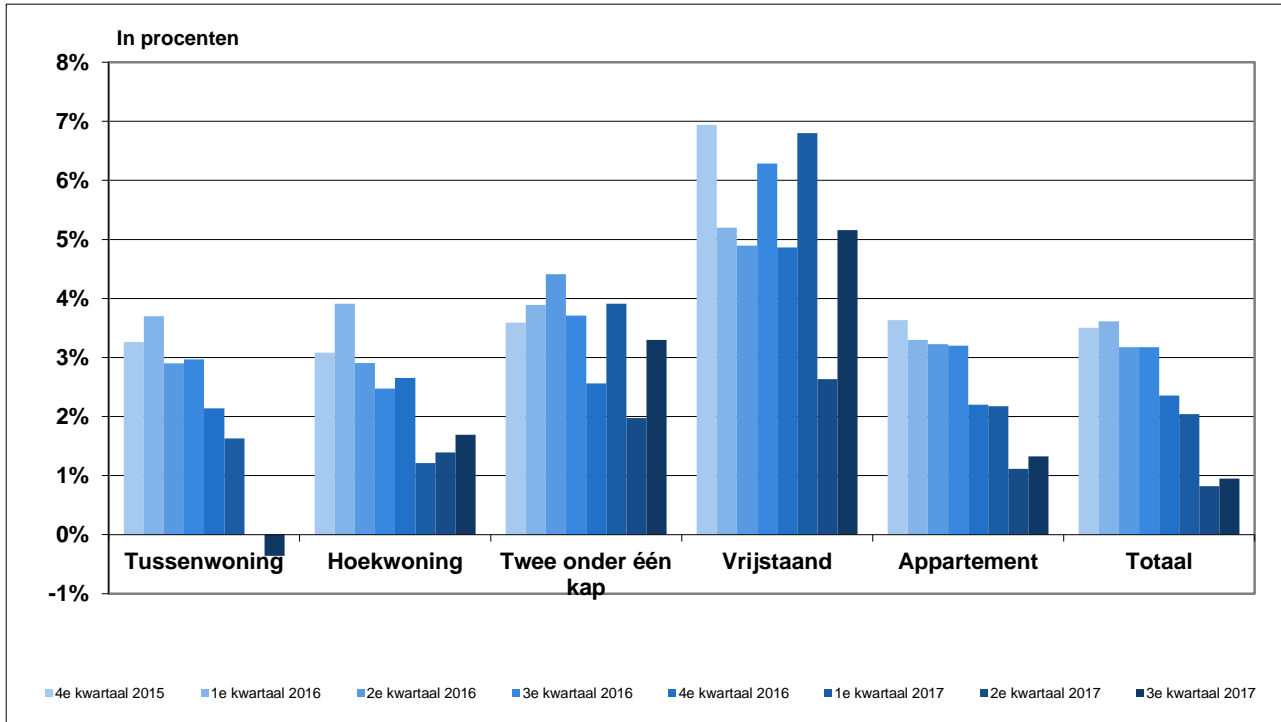


Toelichting:

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is gebaseerd op NVM-cijfers. De prijzen van woningen zijn in het derde kwartaal van 2017 landelijk gezien met 1,7% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 9,7%. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

Gemeente Zoetermeer

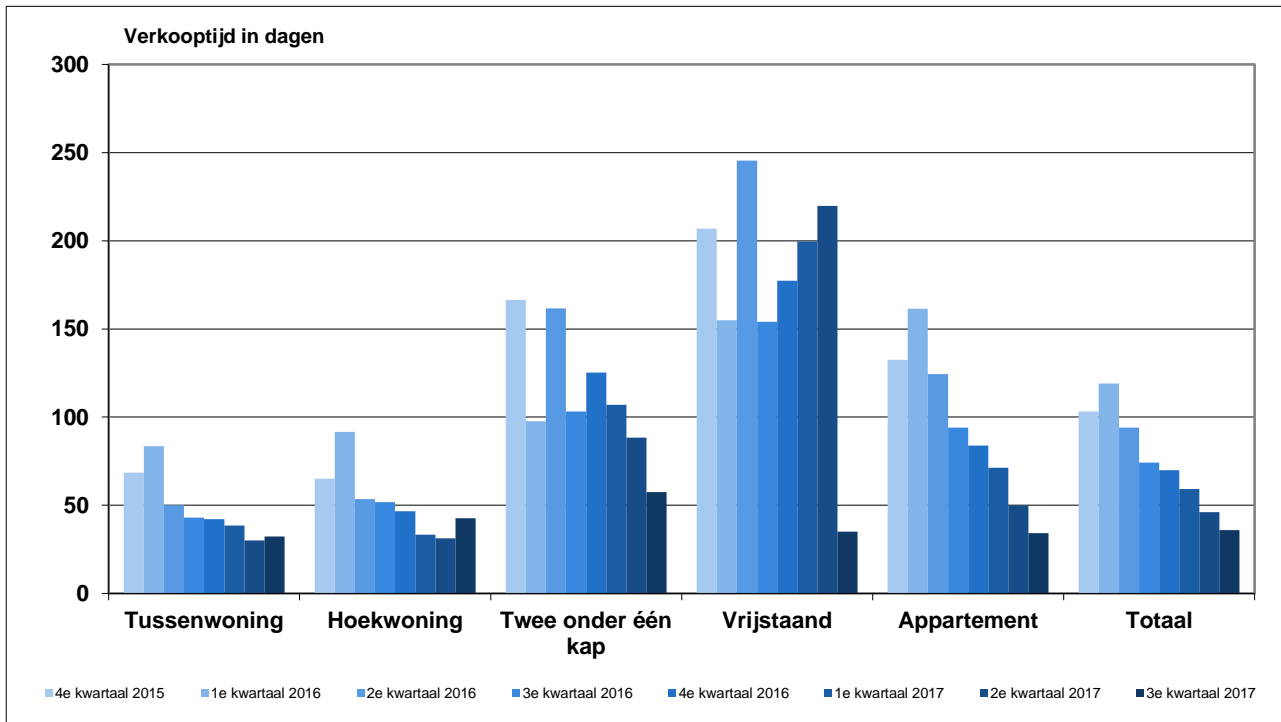
Verskil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage hoger dan nul betekent in dit geval dat de transactieprijs lager is geweest dan de vraagprijs. Voor heel Nederland geldt een gemiddeld vraag-verkoopprijsverschil van 1,1%.

Ontwikkeling verkooptijden

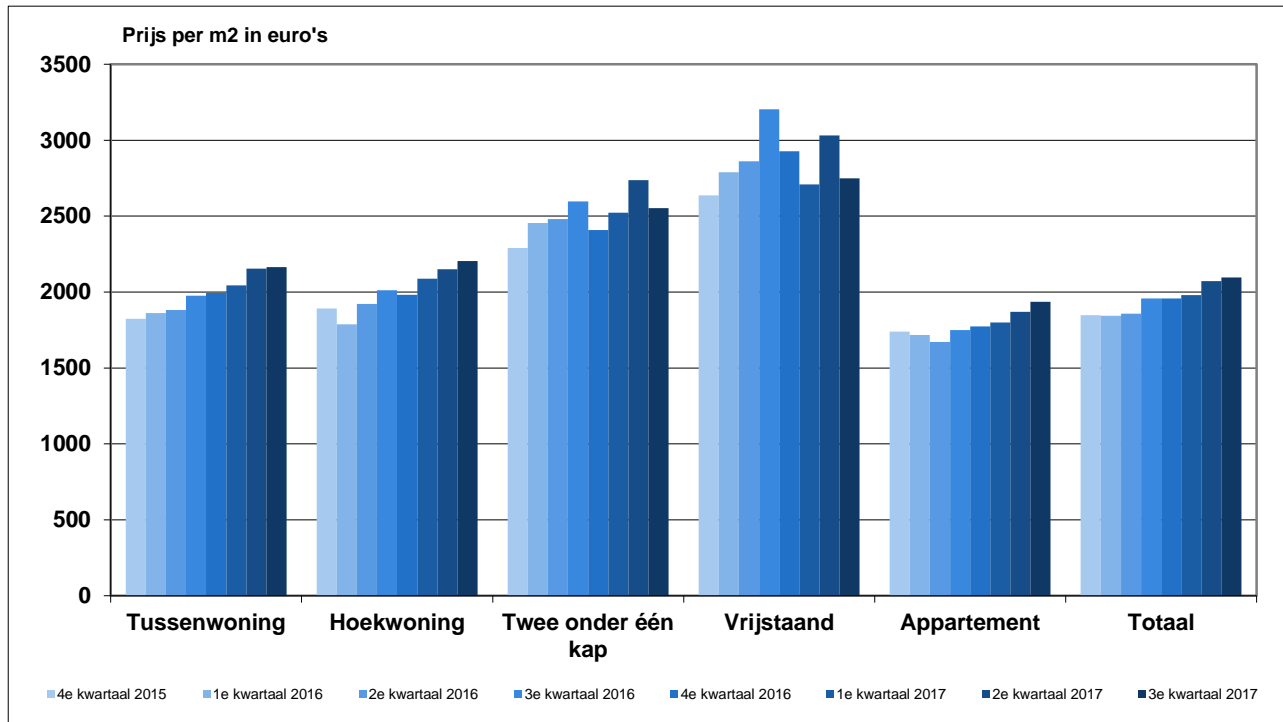


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het derde kwartaal van 2017 een woning gemiddeld binnen 56 dagen verkocht werd. Het is in 2001 geweest dat er vergelijkbare verkooptijden zijn behaald.

Gemeente Zoetermeer

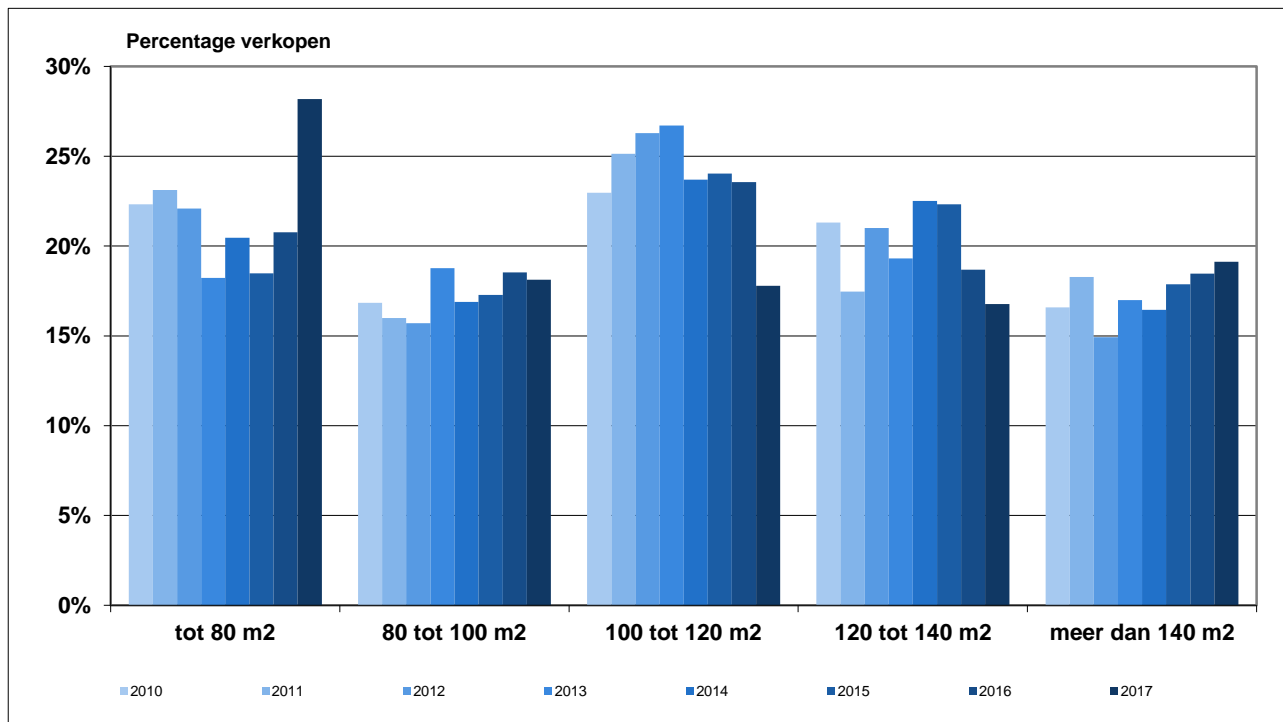
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte

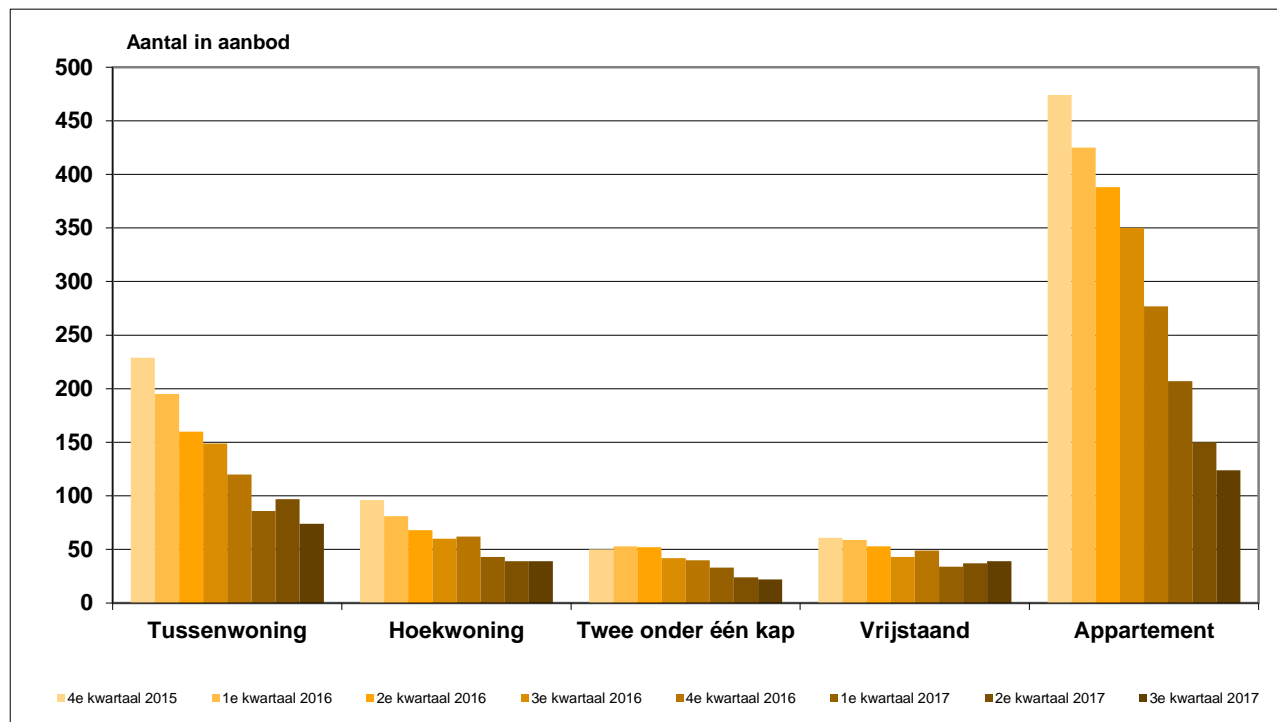


Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Gemeente Zoetermeer

Aantal woningen in aanbod



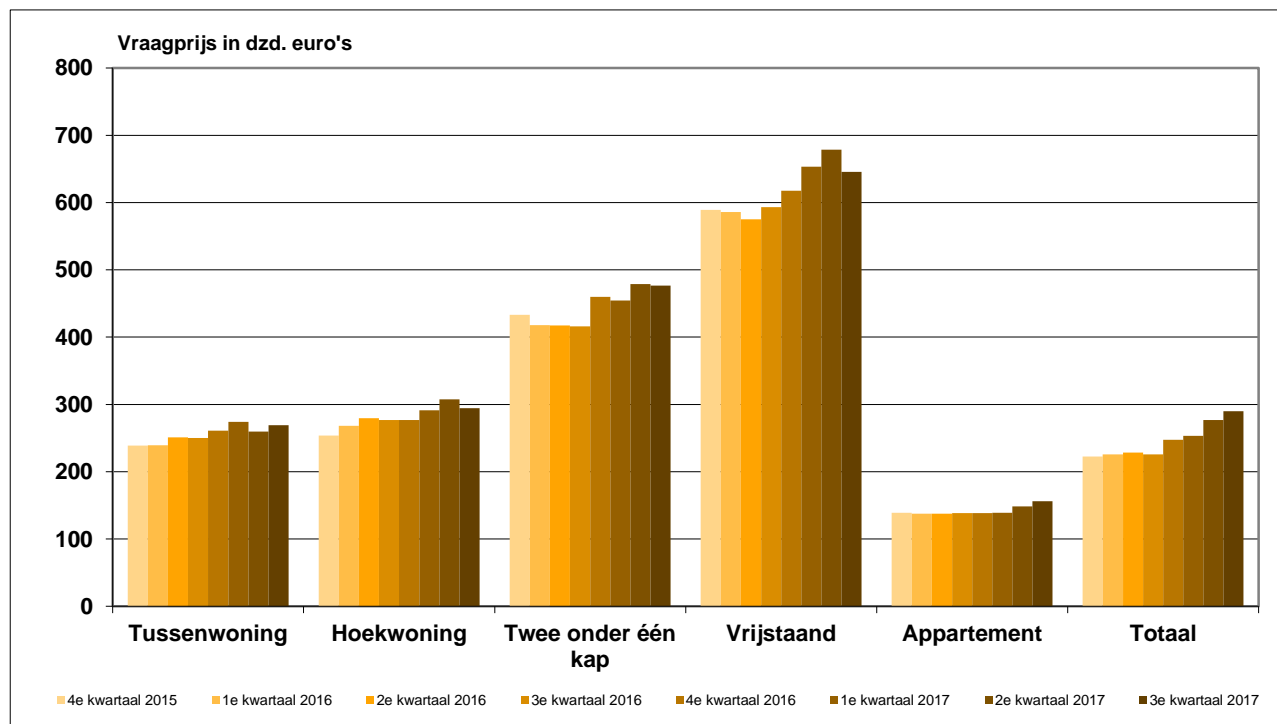
Toelichting:

Het aantal woningen dat in aanbod staat laat de afgelopen kwartalen een dalende trend zien. Halverwege het derde kwartaal 2017 stonden er in Nederland 37% minder woningen te koop dan een jaar eerder. Er zijn te weinig huishoudens die hun woning te koop zetten om aan de huidige woningvraag te voldoen.

De mate waarin het aanbod afneemt is sterk regionaal afhankelijk.

Meest te koop staand woningtype: Appartement

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

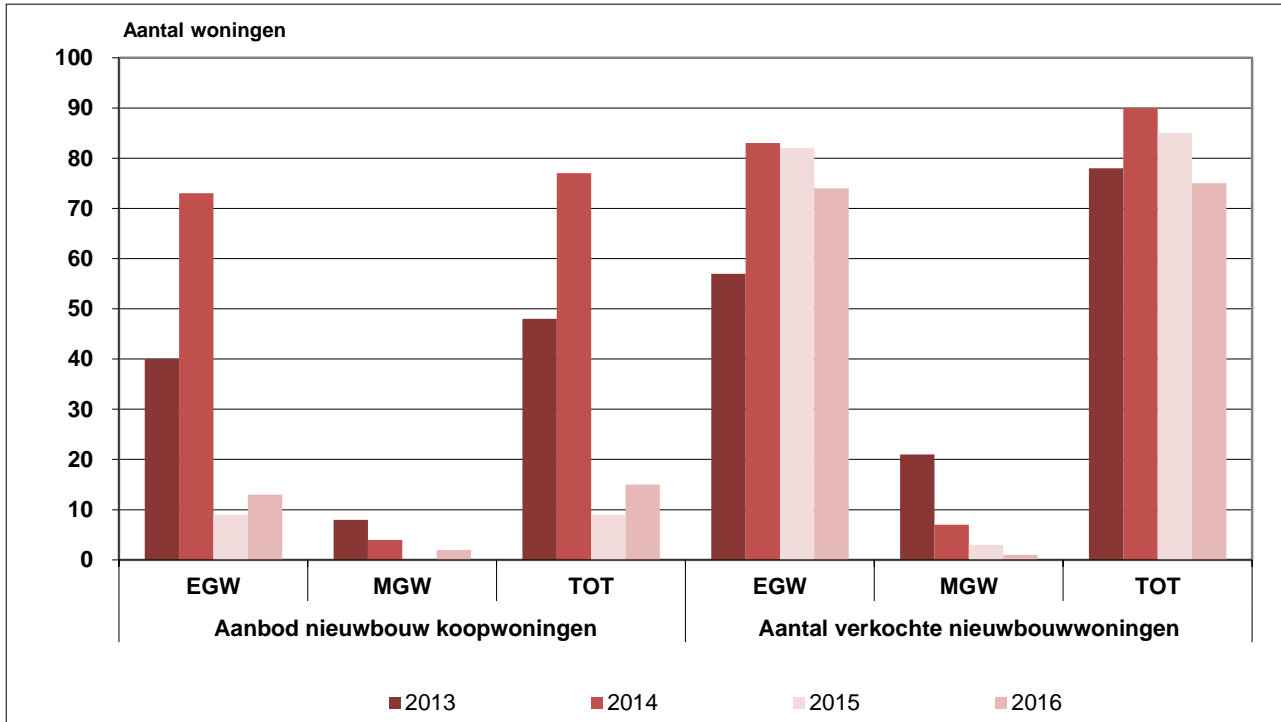


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning is in het 2e kwartaal 2017 toegenomen met 7,1% in vergelijking met een jaar geleden, tot een niveau van 323.000 euro. In vergelijking met een kwartaal eerder was de toename 2,0%.

Gemeente Zoetermeer

Aantal nieuwbouwwoningen

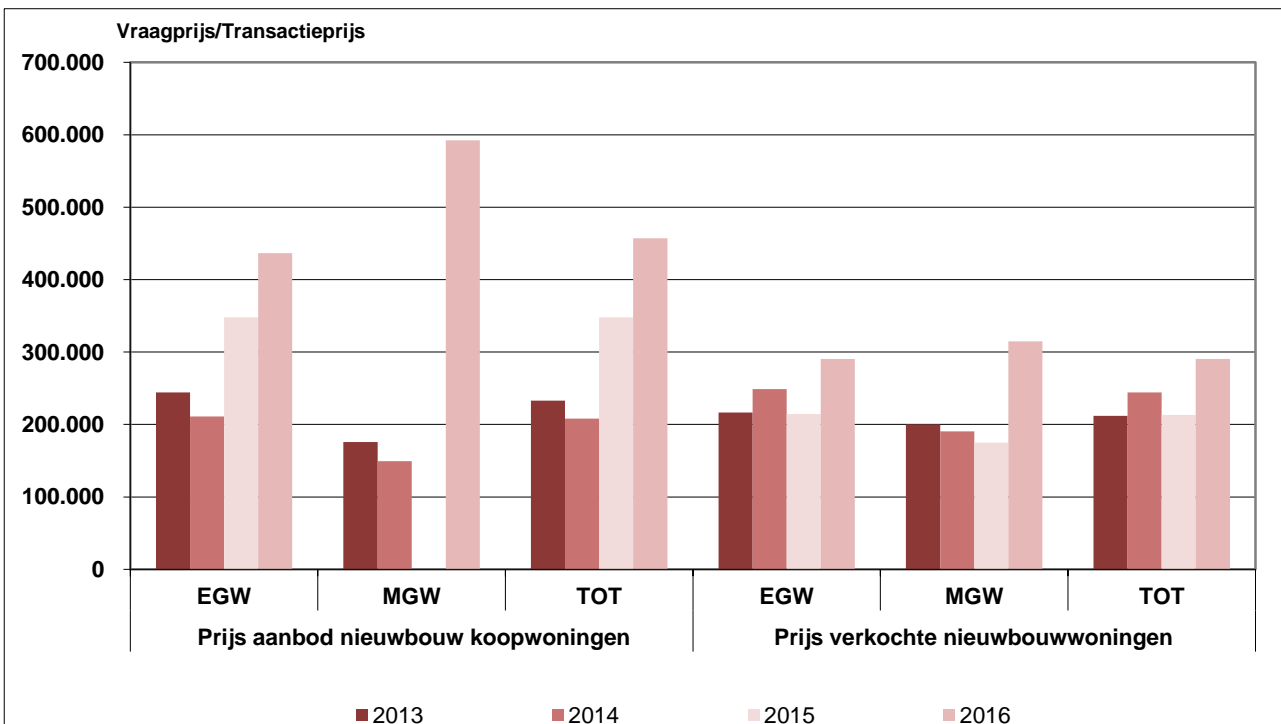


Toelichting:

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars nam afgelopen jaar landelijk toe met 16%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2016 met ongeveer 10% af (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 70%.

Jaarcijfers bijgewerkt t/m 2016

Prijs nieuwbouwwoningen



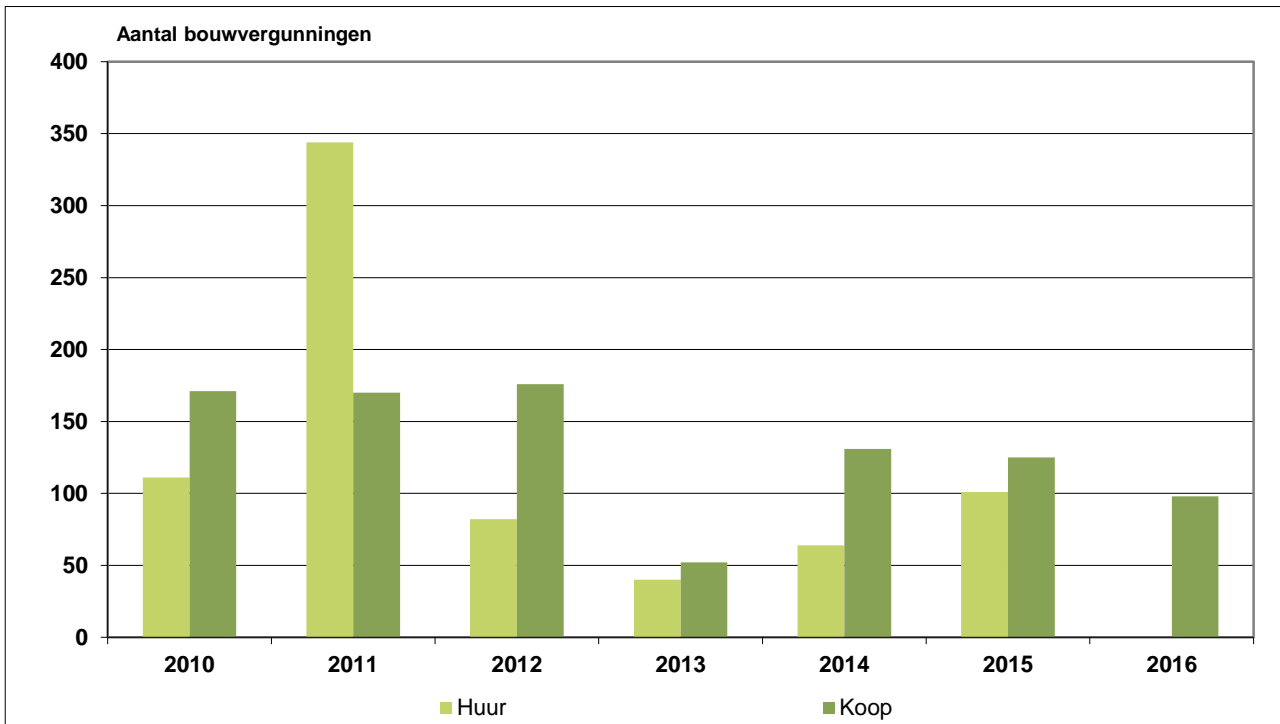
Toelichting:

Landelijk gezien stegen zowel de aanbiedprijzen nieuwbouwwoningen als de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen. Verkochte nieuwbouwwoningen stegen in 2016 circa 12% in prijs. Voor meergezinswoningen was de prijsstijging sterker dan voor eengezinswoningen. De prijs van het aanbod is op basis van hetgeen op 31 december van het jaar te koop staat.

Jaarcijfers bijgewerkt t/m 2016

Gemeente Zoetermeer

Bouwvergunningen

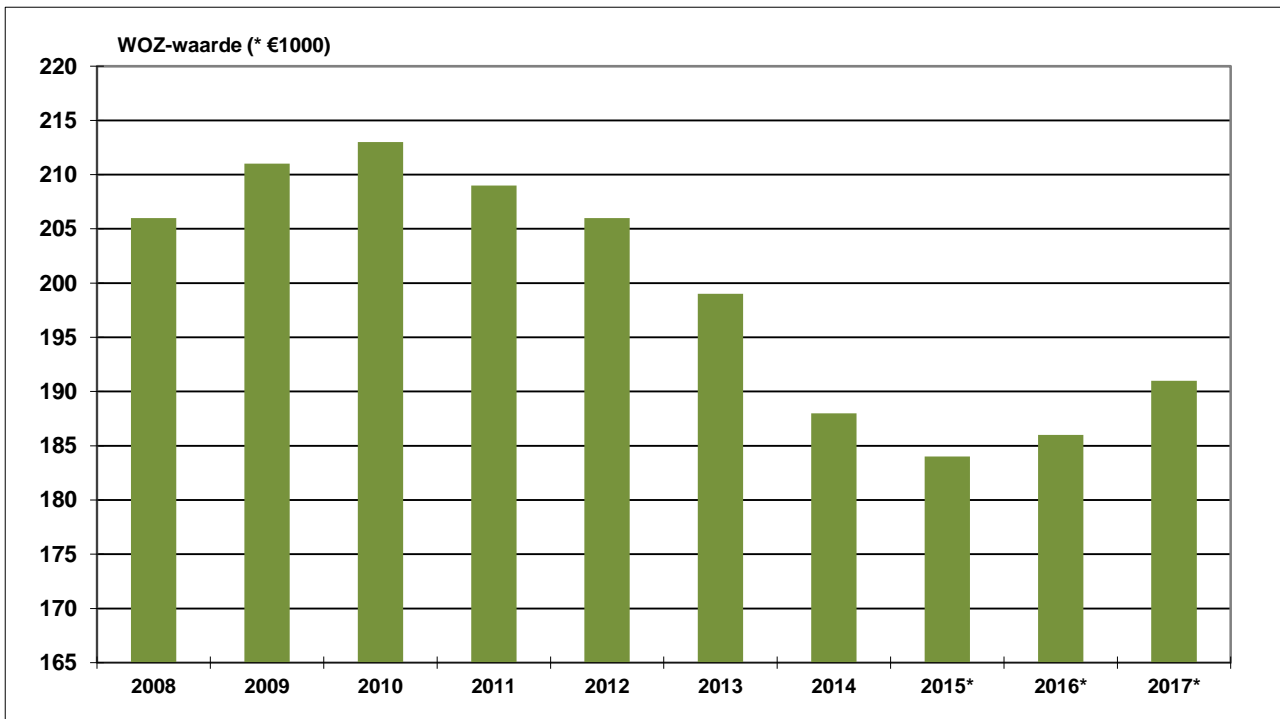


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Cijfers bijgewerkt t/m 2016

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



Toelichting:

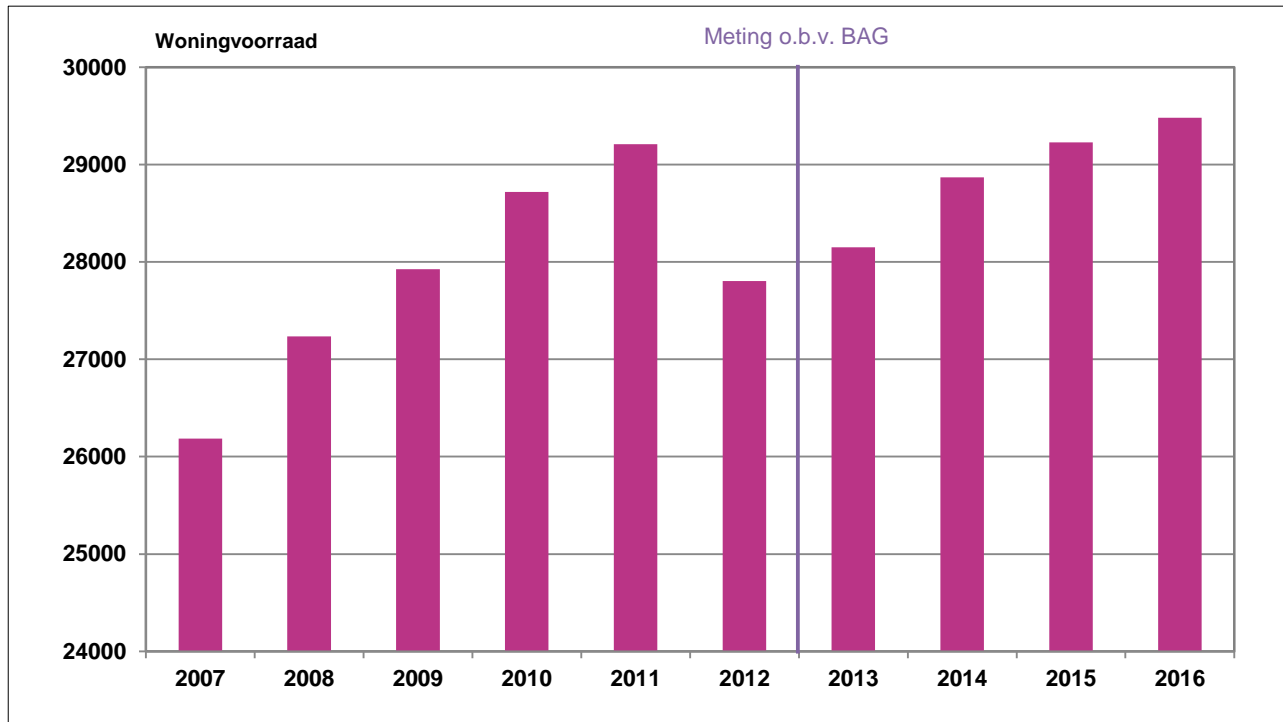
De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie.

Landelijk daalde de gemiddelde woningwaarde na 2010, maar de afgelopen twee jaar is weer een toename te zien. In 2017 bedroeg de gemiddelde (voorlopige) woningwaarde in Nederland €216.000.

*Cijfers 2015 en 2016 zijn nader voorlopig, 2017 voorlopig

Gemeente Zoetermeer

Koopwoningvoorraad

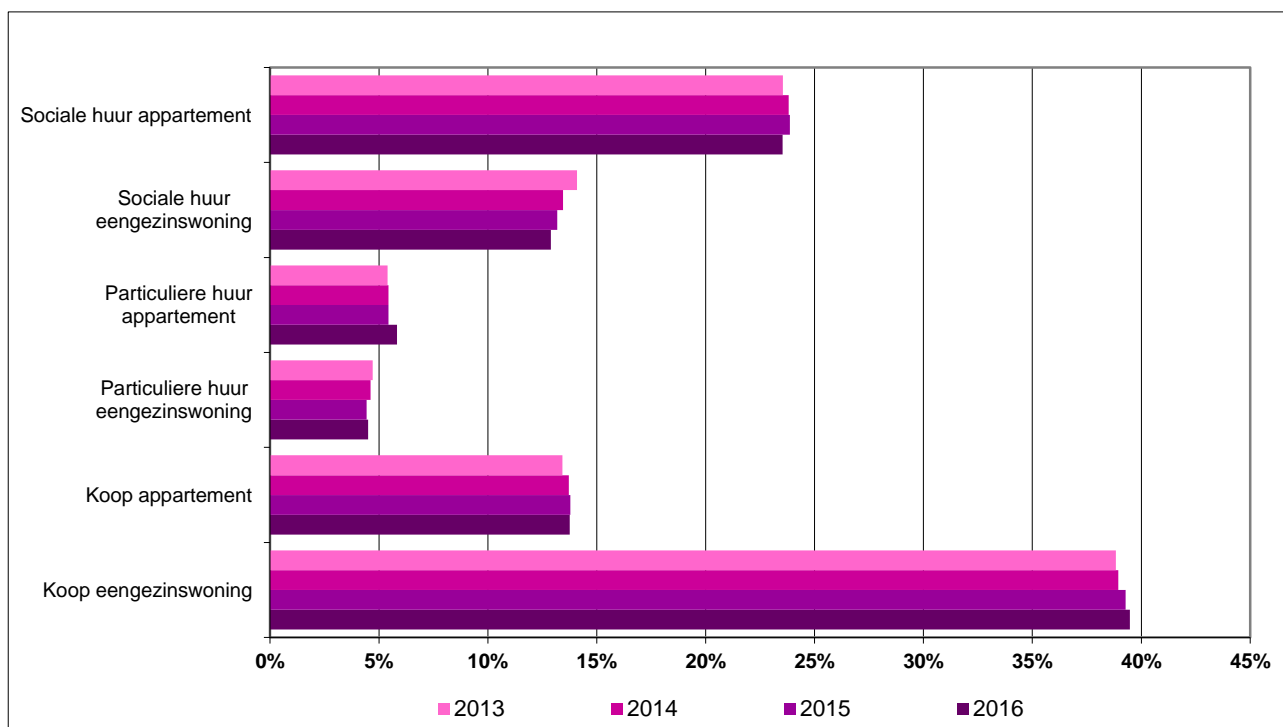


Toelichting:

Ten opzichte van 2012 is de voorraad van koopwoningen in Nederland in 2013 flink afgenomen, namelijk met 6%. De grote afname is geen werkelijke afname, maar het gevolg van de trendbreuk die is ontstaan, omdat het CBS vanaf 2013 de woningvoorraad baseert op de BAG, waarbij andere definities worden gebruikt. De BAG is een meer betrouwbare informatiebron, maar kan op gemeentelijk niveau tot sterke dalingen of stijgingen leiden in vergelijking met 2012. In 2016 bedroeg de koopwoningvoorraad in Nederland ruim 4,3 miljoen woningen.

* Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen, bijgewerkt t/m 2016

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



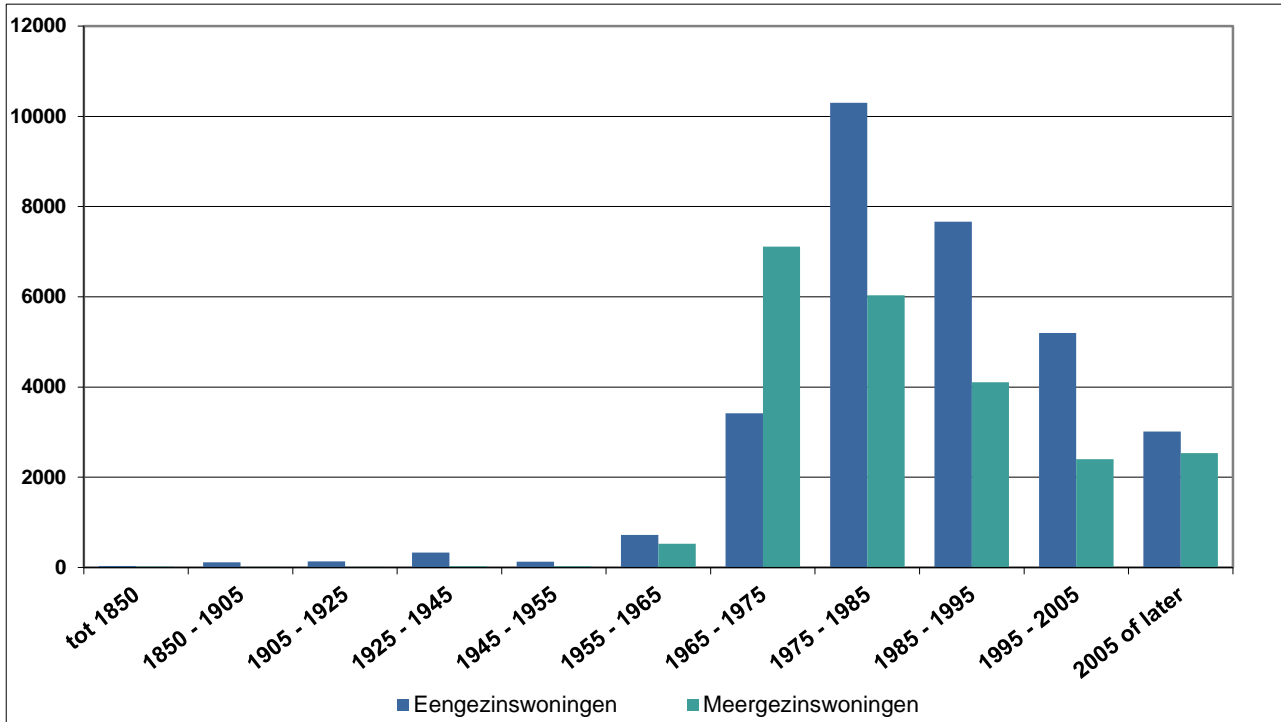
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland bestaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

* Cijfers op basis van BAG, bijgewerkt t/m 2016

Gemeente Zoetermeer

Voorraad woningen naar bouwperiode en type

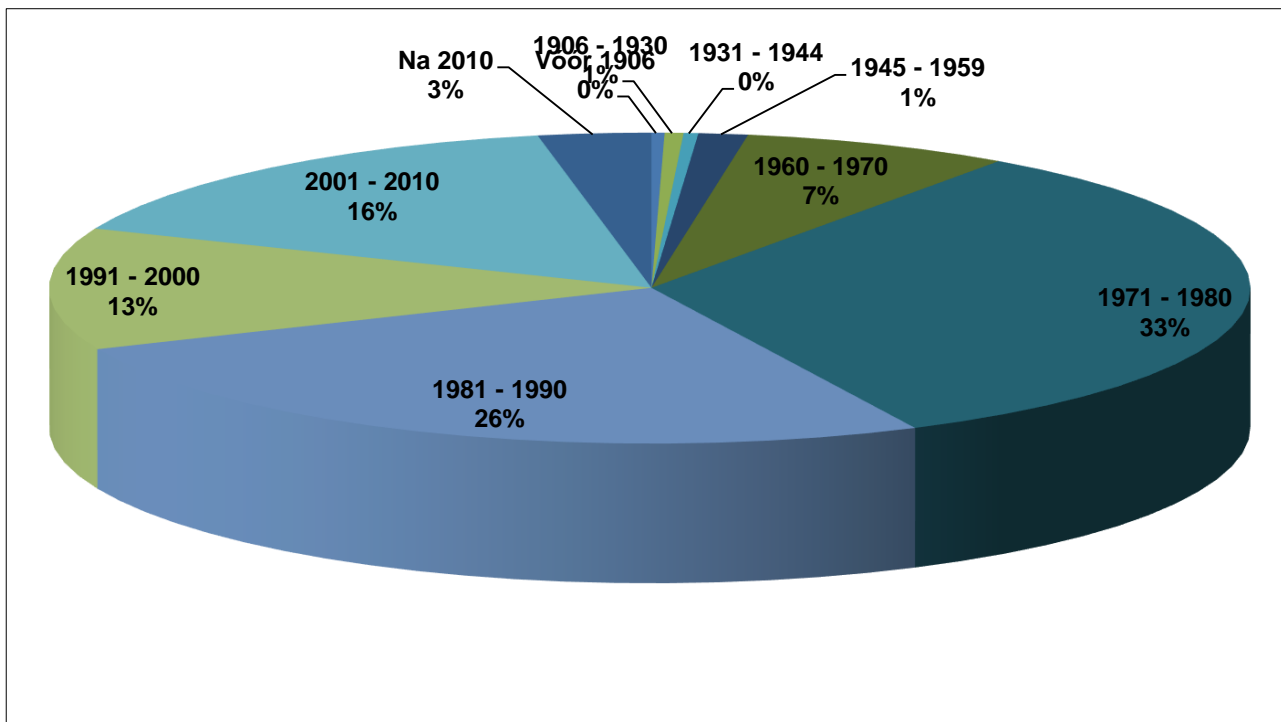


Toelichting:

De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperiodes vrijwel gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen.

Cijfers bijgewerkt t/m 2015, zowel huur als koop

Koopwoningvoorraad naar bouwperiode



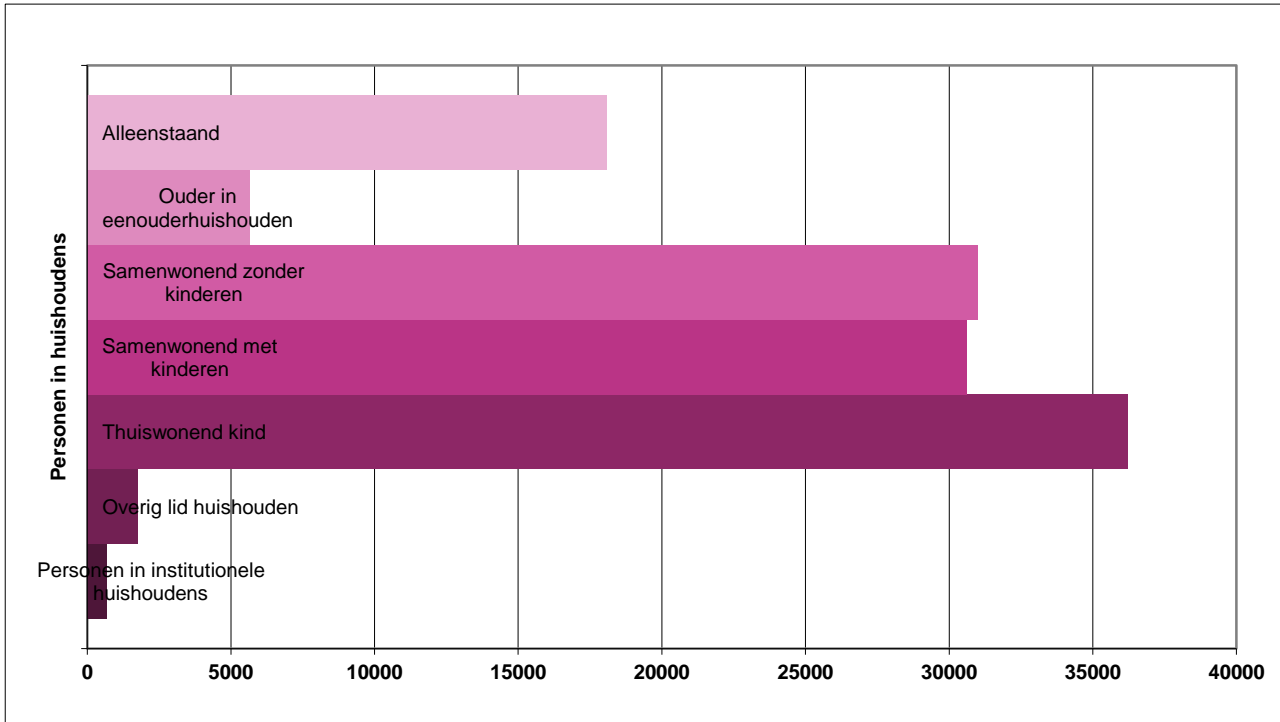
Toelichting:

Van de bijna ruim 7,6 miljoen woningen die Nederland rijk is, is 29% gebouwd vóór 1960 en 32% in de periode 1960 - 1980. Zo'n 27% van de Nederlandse koopwoningvoorraad is gebouwd tussen 1981 en 2000 en circa 13% dateert van na 2000.

Cijfers bijgewerkt t/m 2016, koop en huur

Gemeente Zoetermeer

Aantal personen naar huishouden

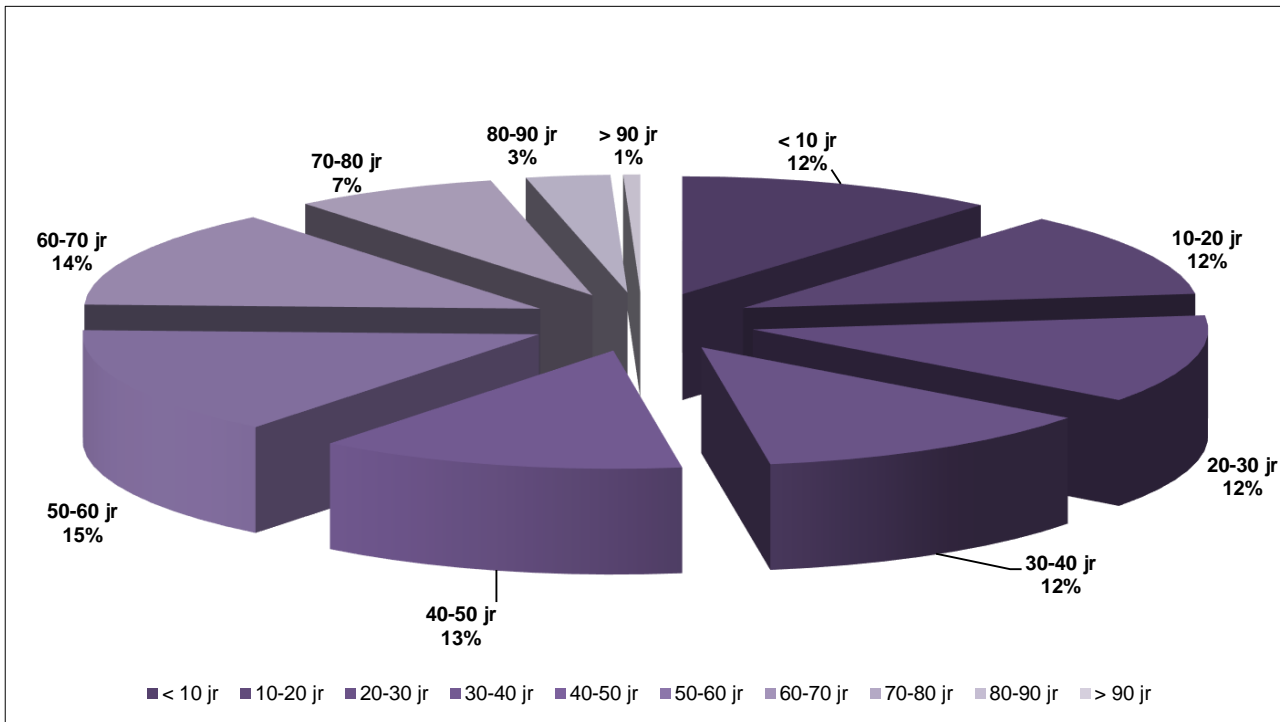


Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben.

Stand per 1 januari 2016

Bevolkingsopbouw



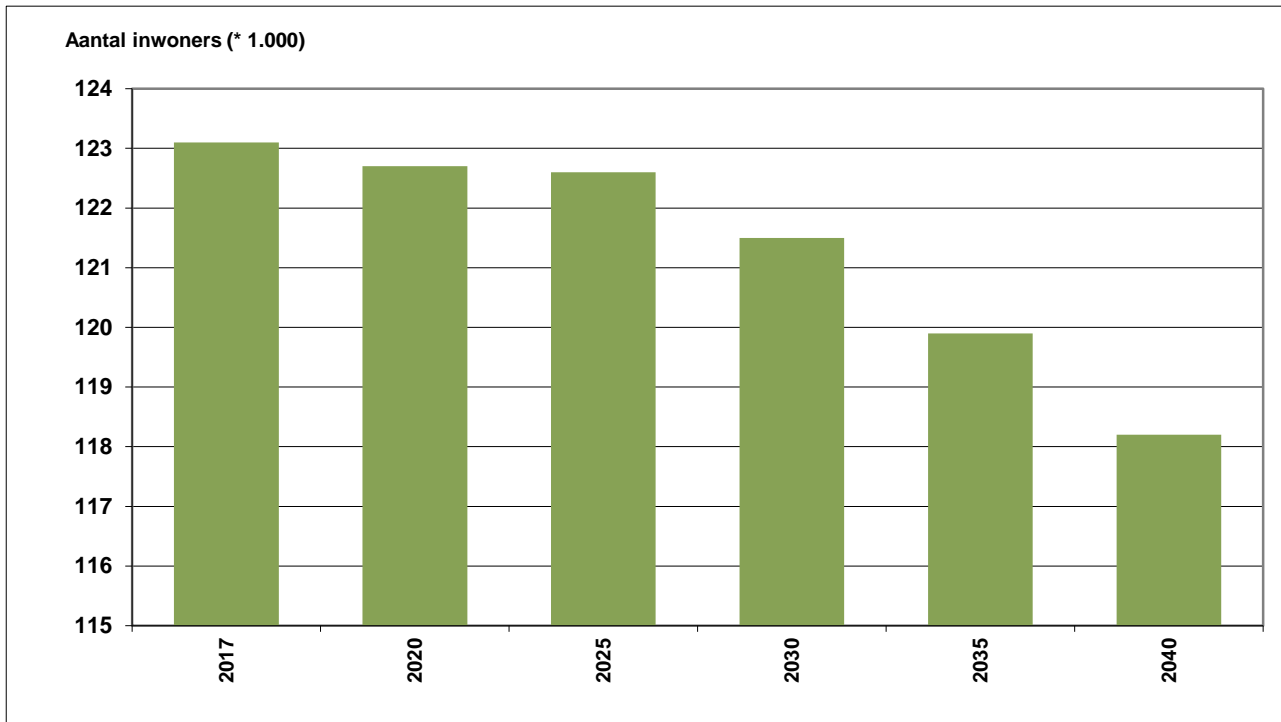
Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

Stand per 1 januari 2017

Gemeente Zoetermeer

Bevolkingsontwikkeling

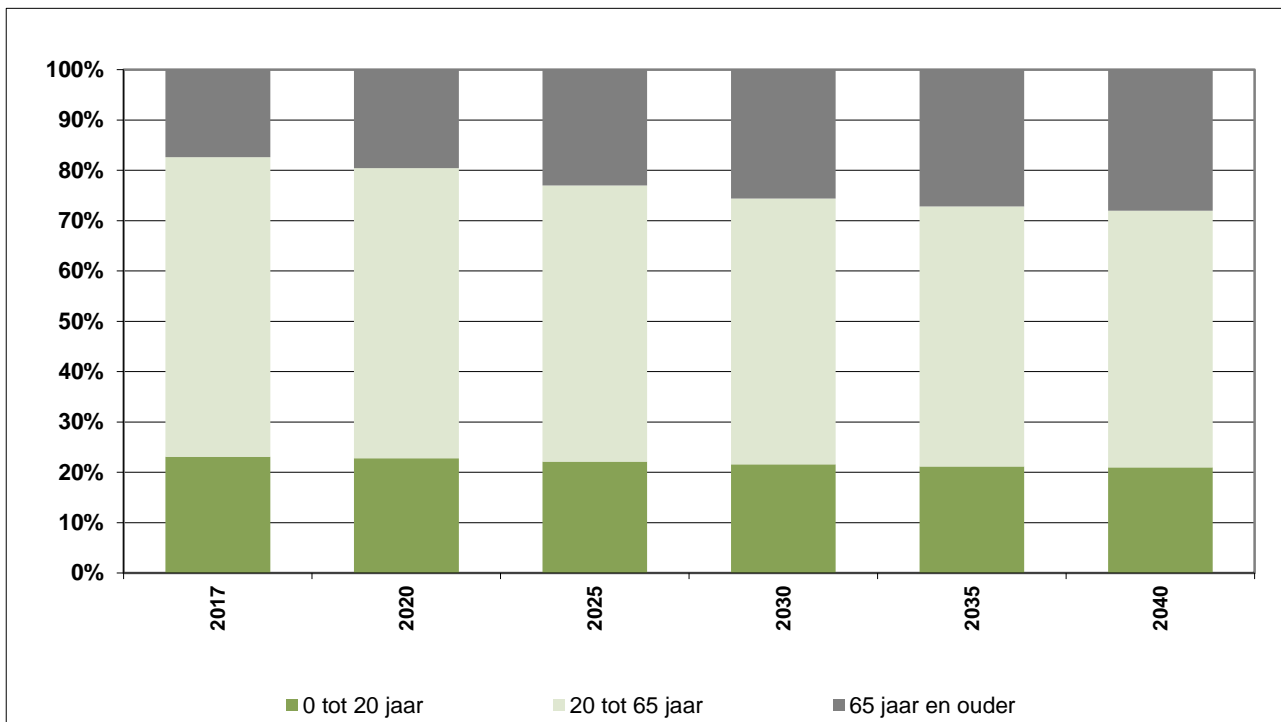


Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking weer in Nederland, in de periode 2017-2040. Naar verwachting zal rond 2040 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.

Cijfers bijgewerkt in 2016

Prognose bevolking naar leeftijd



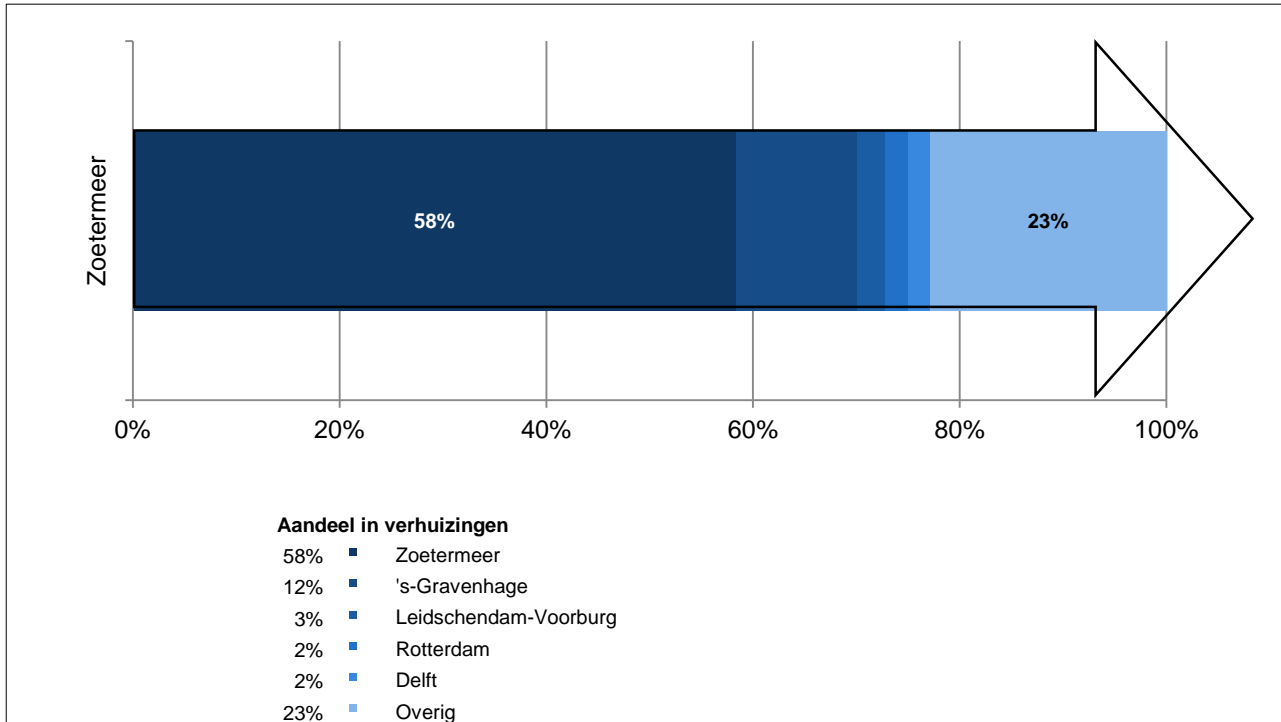
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking. In Nederland groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van 18% in 2017 tot ruim een kwart van de bevolking in 2040. Daarna zal het aandeel senioren langzaam weer afnemen.

Cijfers bijgewerkt in 2016

Gemeente Zoetermeer

Verhuizingen vanuit Zoetermeer naar..

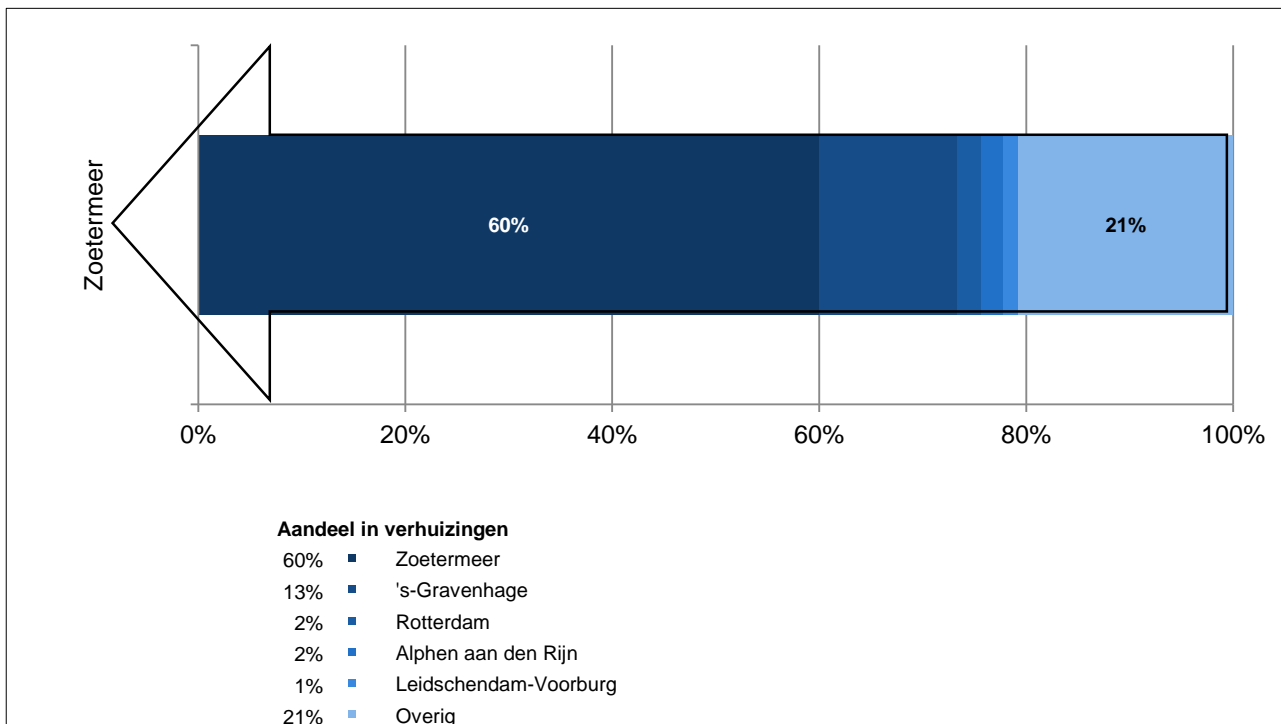


Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

* Cijfers betreffen jaar 2015, zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Zoetermeer vanuit..



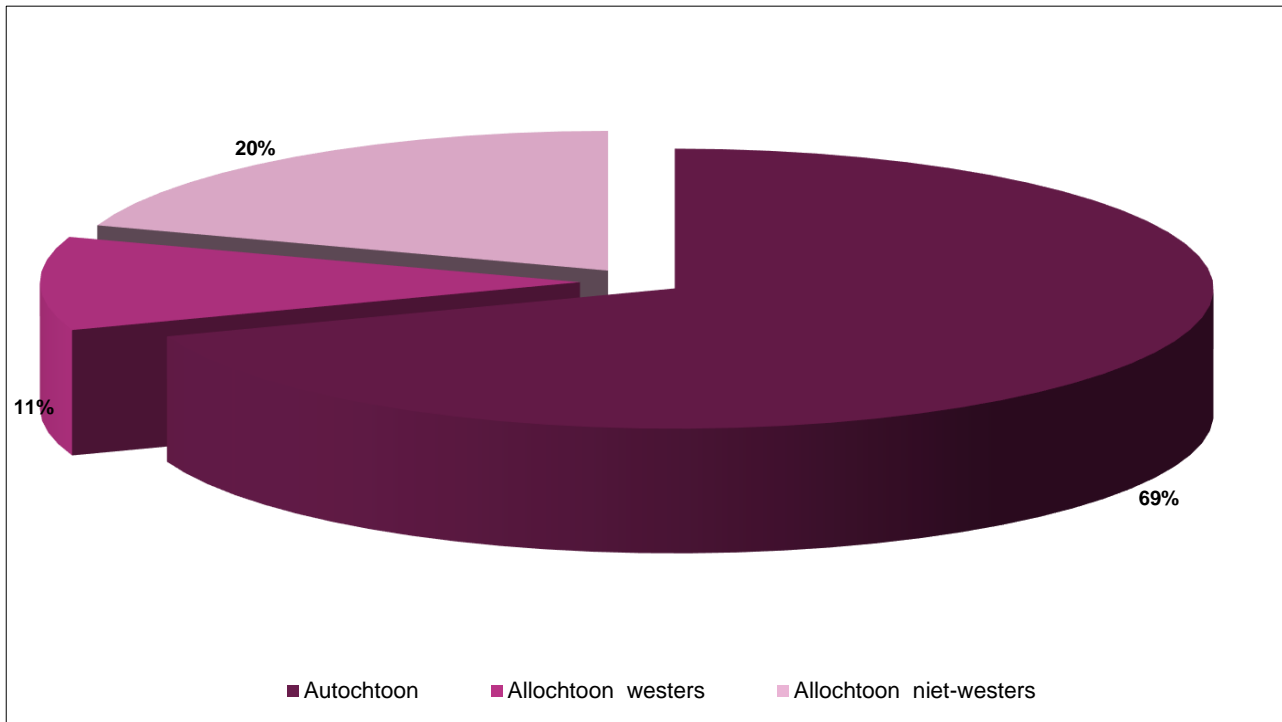
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

* Cijfers betreffen jaar 2015, zowel huurders als kopers

Gemeente Zoetermeer

Bevolking naar etniciteit

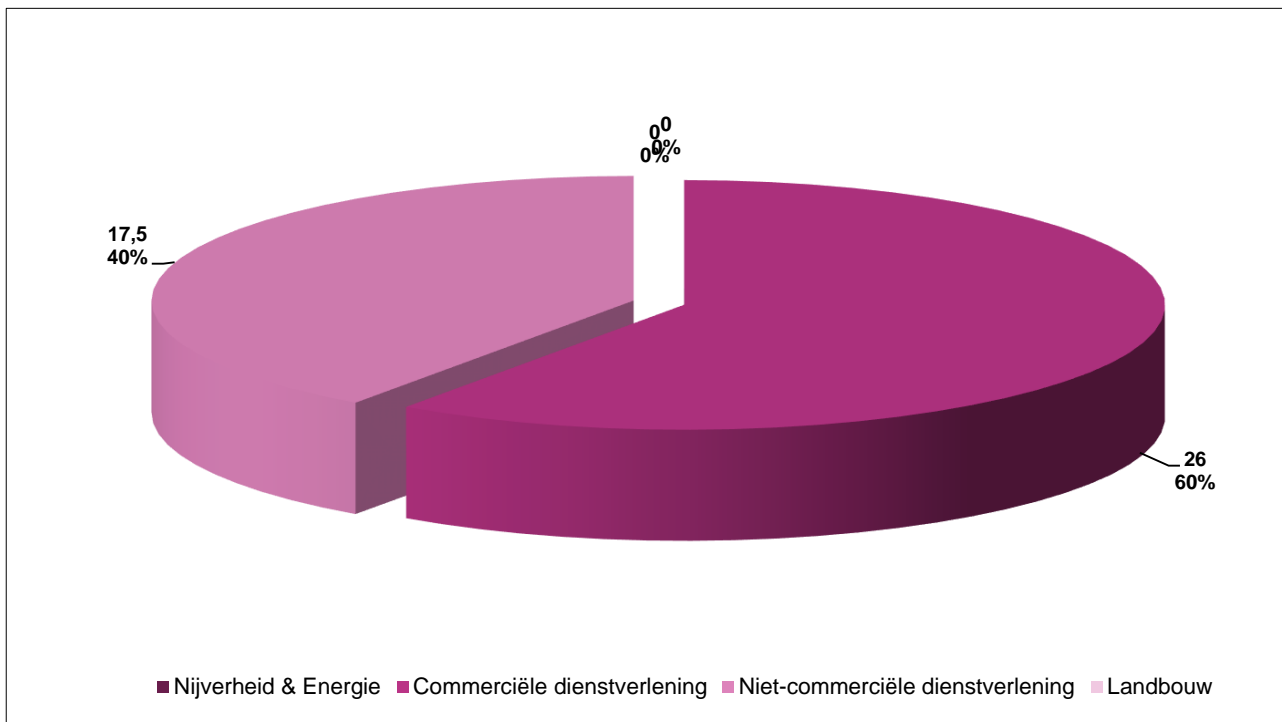


Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking is van buitenlandse afkomst. 23 procent van de Nederlandse bevolking is van allochtone afkomst. 56% van hen heeft een niet-Westerse achtergrond.

* Stand per januari 2017

Werkgelegenheid (in dzd. personen)



Toelichting:

Werkgelegenheidscijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

* Stand per eind december 2015

VERANTWOORDING

In dit rapport zijn grafieken opgenomen die gebaseerd zijn op informatie die uit verschillende bronnen afkomstig is. Wanneer de informatie bij de NVM vandaan komt of beschikbaar is, is aangegeven in welke applicatie de informatie gevonden kan worden.

Grafiek Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling woningprijzen	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Prijsontwikkeling prijs per m2	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Verkochte woningen naar woonoppervlakte	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling looptijden	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Aantal woningen in aanbod	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Aantal nieuwbouwwoningen	Bron: NVM, jaarcijfers t/m 2016
Grafiek Prijs nieuwbouwwoningen	Bron: NVM, jaarcijfers t/m 2016
Grafiek Bouwvergunningen	Bron: CBS, jaarcijfers 2016
Grafiek Gemiddelde WOZ-waarde woningen	Bron: CBS, jaarcijfers 2017
Grafiek Koopwoningvoorraad	Bron: CBS jaarcijfers 2016
Grafiek Woningvoorraad naar eigendom en woningtype	Bron: CBS, jaarcijfers 2016
Grafiek Voorraad woningen naar bouwperiode en type	Bron: ABF Research, jaarcijfers 2016
Grafiek Woningvoorraad naar bouwperiode	Bron: ABF Research, jaarcijfers 2016
Grafiek Aantal personen naar huishouden	Bron: CBS, per januari 2016
Grafiek Bevolkingsopbouw	Bron: CBS, per januari 2017
Grafiek Bevolkingsontwikkeling	Bron: CBS/PBL, bijgewerkt in 2014
Grafiek Prognose bevolking naar leeftijd	Bron: CBS, jaarcijfers 2016
Grafiek Verhuizingen vanuit.. naar..	Bron: CBS, jaarcijfers 2015
Grafiek Verhuizingen naar.. vanuit..	Bron: CBS, jaarcijfers 2015
Grafiek Bevolking naar etniciteit	Bron: CBS, per januari 2017
Grafiek Werkgelegenheid (in dzd. personen)	Bron: CBS, december 2015

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De grafieken zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere gerenommeerde partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met NVM Research, tel. 030-6085260 of email: research@nvm.nl. U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: leden.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

