



DYNAMIS

Adviesrapport

Naam X

Plaats X

VOORBEELD

Intro

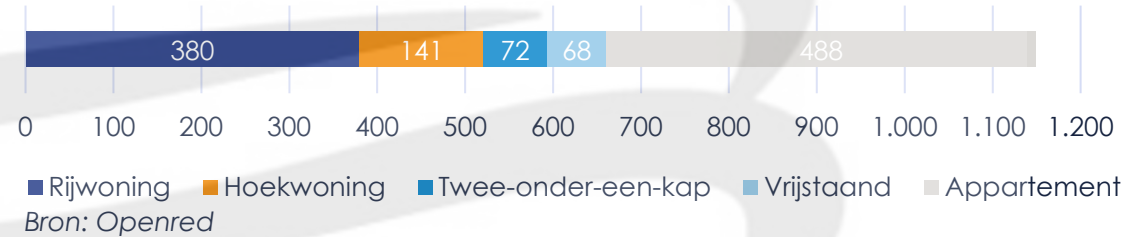
- In het gebied rond de X in X komen ruim X nieuwe woningen. Het gaat om de locatie X.
- Op de plek van X wordt 'X' ontwikkeld, bestaande uit X appartementen. Bouwblok X wordt X', met X appartementen waarvan X sociale huurwoningen.
- Op de plek van X zijn nu ca. X appartementen gepland, waarvan ca. X middeldure huur en ca. X koop, opgedeeld naar X% middeldure koop en X% vrije sector koop.
- In deze analyse wordt onderzocht wat de doelgroep is voor dit project, of er voldoende markt vraag is en wat een reël prijsniveau zou kunnen zijn.



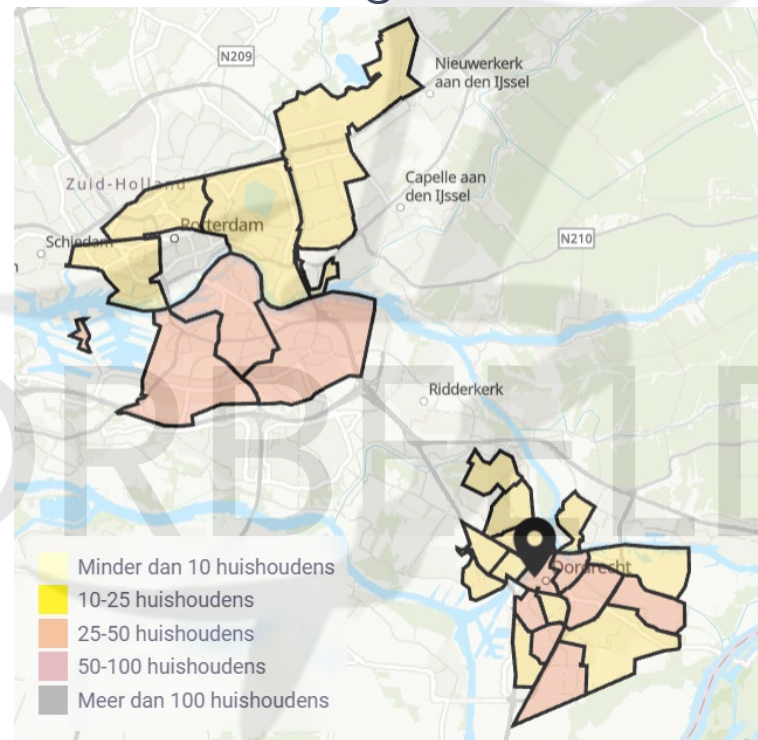
Woningmarkt vraag

- Voor de vraaganalyse is er allereerst gekeken naar de totale marktpraak naar nieuwbouwwoningen voor de locatie in X (directe omgeving en centrum). Hieruit blijkt dat er een marktpraak is van bijna X woningen per jaar, waarvan het merendeel (X) appartementen.
- Met ca. X appartementen lijkt het plan voor de locatie Stadskantoor op het eerste gezicht dan ook prima aan te sluiten op de marktpraak. Bovendien gaat het hele plan om een meerjarig project.
- In de omgeving zijn er ook andere nieuwbouwwontwikkelingen. Het gaat daarbij voornamelijk om kleinere ontwikkelingen (<50). Grotere projecten zijn - los van de andere plannen aan de X – onder andere X, Y en Z.
- De vraag komt met name uit X zelf en Y en in mindere mate Z.

Jaarlijkse marktpraak



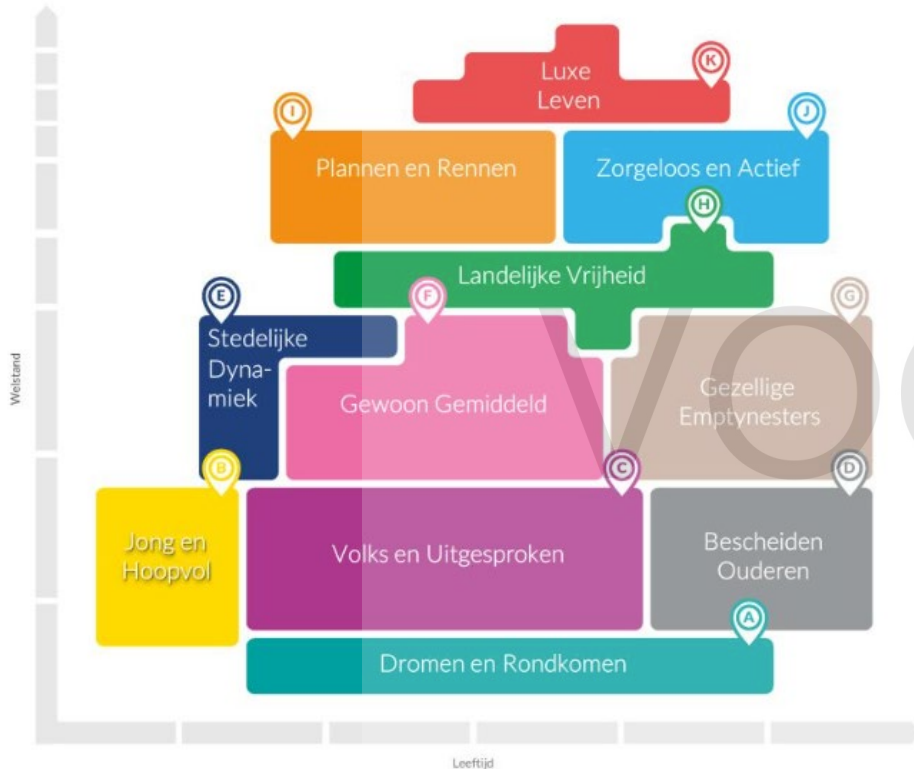
Herkomst vraag



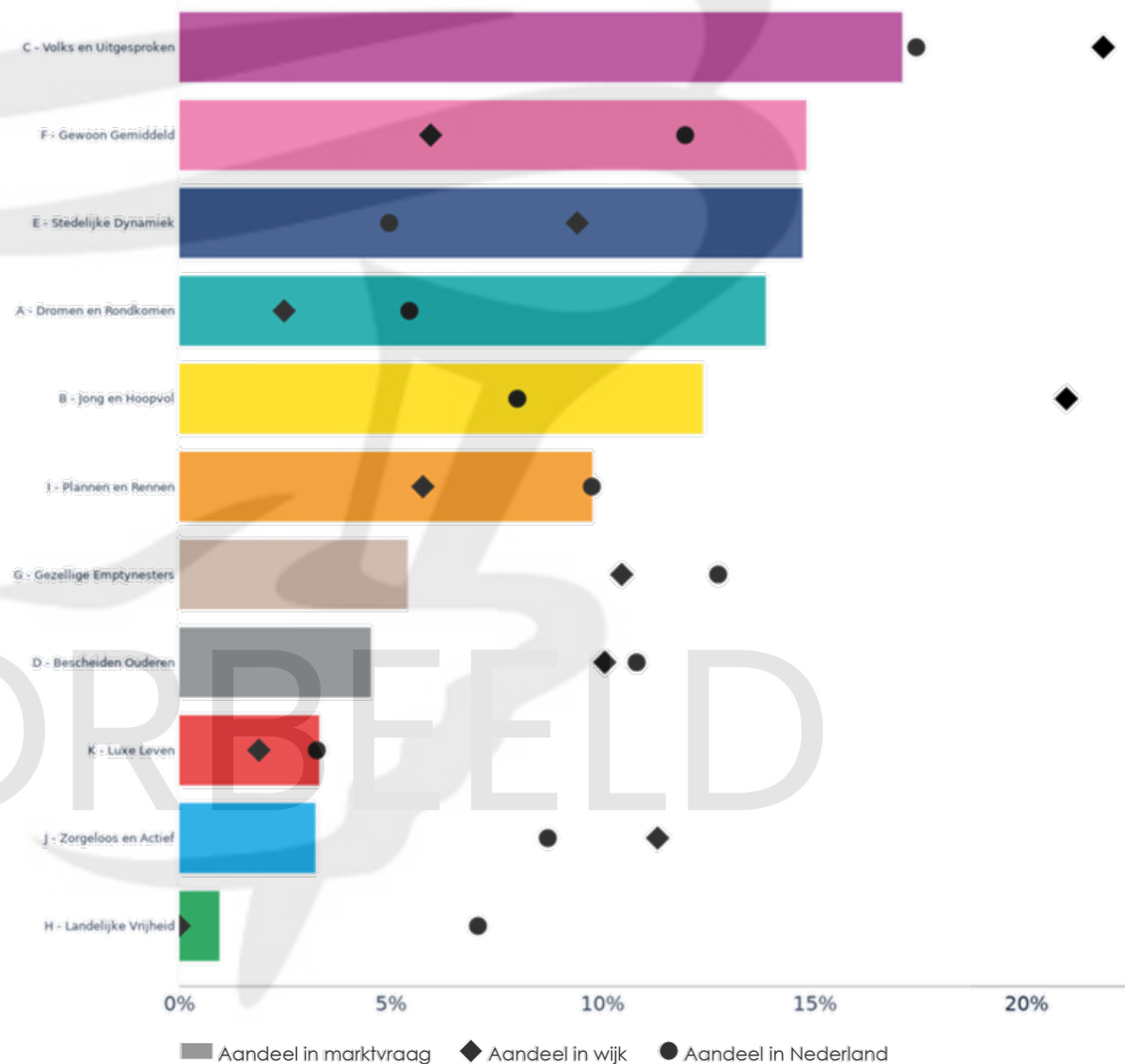
Woningmarkt vraag

- Het merendeel van de vraag naar woningen op de locatie komt van doelgroepen met een gemiddeld besteedbaar inkomen. Vooral de vraag vanuit Gewoon Gemiddeld, Stedelijke Dynamiek en Dromen & Rondkomen zijn opvallend omdat hun markt vraag sterker is dan hun huidige aandeel in het gebied.

Voor meer uitleg over de leefstijlgroepen zie:
<https://whize.nl/nl/whize-segmenten>



Doelgroepen t.o.v. gemiddelden

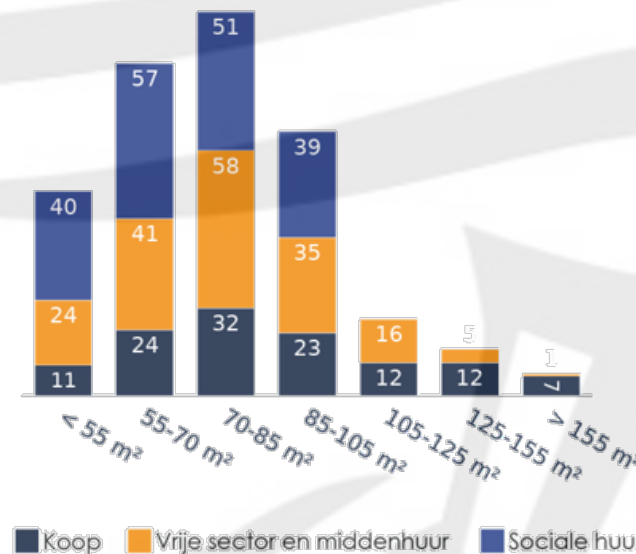


Woningmarkt vraag

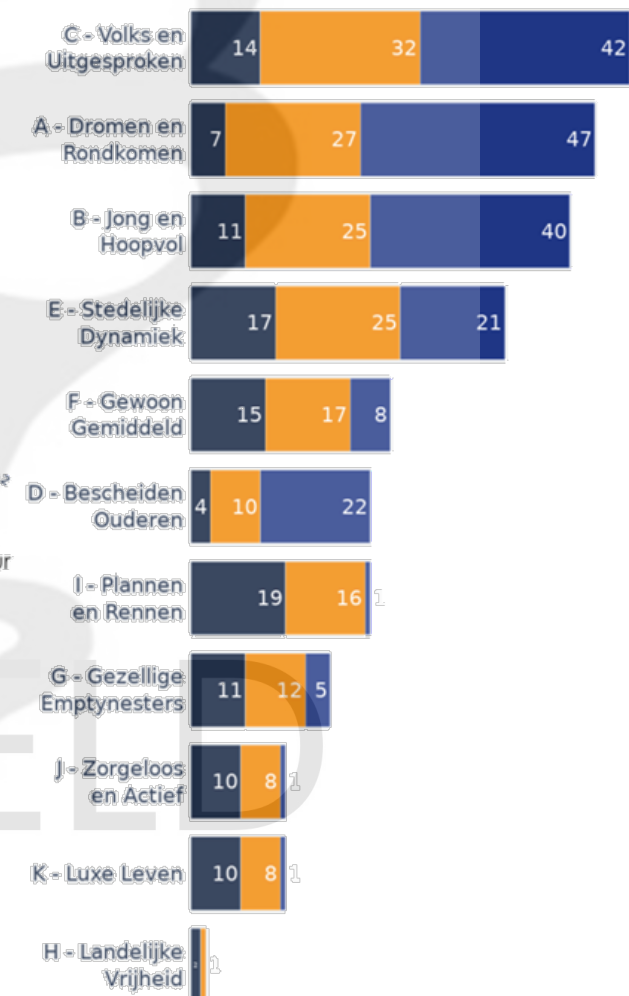
Appartementen

- Aangezien het project appartementen betreft, is alleen hier naar gekeken. Er is een jaarlijkse vraag naar X koopappartementen, Y vrije sector en middenhuur appartementen en Z sociale huurwoningen.
- De vraag is het grootst naar appartementen tussen de 55m² en 105m², maar er is ook vraag naar kleinere en grotere appartementen.
- De vraag naar sociale huurappartementen komt voornamelijk van Volks & Uitgesproken, Dromen & Rondkomen en Jong & Hoopvol. Dit geldt ook voor de middenhuur appartementen, al is de vraag daarnaar ook groot vanuit de groep Stedelijk Dynamiek. De grootste vraag naar koopappartementen komt van de groepen Plannen & Rennen, Stedelijk Dynamiek en Gewoon Gemiddeld; doelgroepen met een gemiddeld tot hoog inkomen.

Woonoppervlakte



Doelgroepen



Woningmarkt prijs

Conclusie

- Op basis van onze data gelden voor deze locatie op dit moment de volgende gemiddeld prijzen per vierkante meter voor appartementen:

Metrage	Prijs per m ²	Prijs (range)
45-50	€5.850 - €6.125	€274.950 - €293.250
55-70	€5.425 - €5.800	€318.275 - €379.400
70-85	€5.350 - €5.525	€379.400 - €453.050
85-105	€5.200 - €5.325	€453.050 - €546.525
105-125	€5.200	€546.525 - €651.350
125-155	€5.150 - €5.225	€651.250 - €796.700

- Hierbij is nog geen rekening gehouden met een mogelijke indexering. Die is afhankelijk van wanneer het project exact wordt opgeleverd.
- Het gaat om een globale prijsrange. Uiteraard hangen exacte prijzen ook met andere factoren samen zoals afwerkingsniveau.

- Er is een marktvraag van bijna X woningen per jaar, waarvan het merendeel (X) appartementen.
- Bij middeldure koop (ca. €300.000 - €420.000) gaat het om appartementen van ca. 50m² tot ca. 80m². De vraag hiernaar is ongeveer 55 appartementen per jaar (zie vorige pagina in de grafiek). Met het plan van ongeveer 110-115 koopappartementen in dit segment (75% van 150) voldoet het plan dus ongeveer in 2 jaar marktvraag.
- De overige koopappartementen (35-40) zijn gepland voor de vrije sector, vanaf ca. 80m². Er is al een jaarlijkse vraag naar metrages van ca. X voor koopappartementen metrages van 85-105m² en ook nog eens een vergelijkbare vraag voor 105-155m², dus afhankelijk van gekozen oppervlaktes voorziet het plan in ongeveer één tot twee jaar marktvraag.
- Gezien de langere looptijd van het project en projecten in de buurt, lijkt het plan prima aan te sluiten op de marktvraag voor deze locatie in X.

Contact



Martijn Pustjens
Manager Research & Consultancy
Dynamis

martijn.pustjens@dynamis.nl
06 343 24 671

VOORBEELD