



Spreekende Cijfers Woningmarkten Q2

Utrecht



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
030 256 88 11



Marktcijfers

Woningverkopten

1.266

Afname op jaarbasis

-12%

Woningaanbod

757

Afname op jaarbasis

-18%

Algemeen beeld

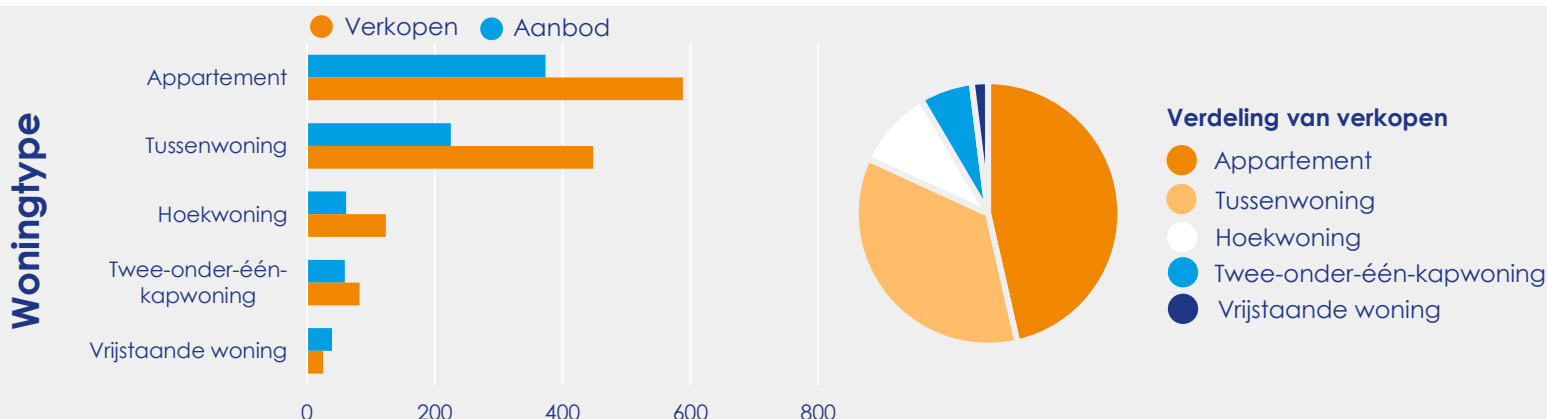
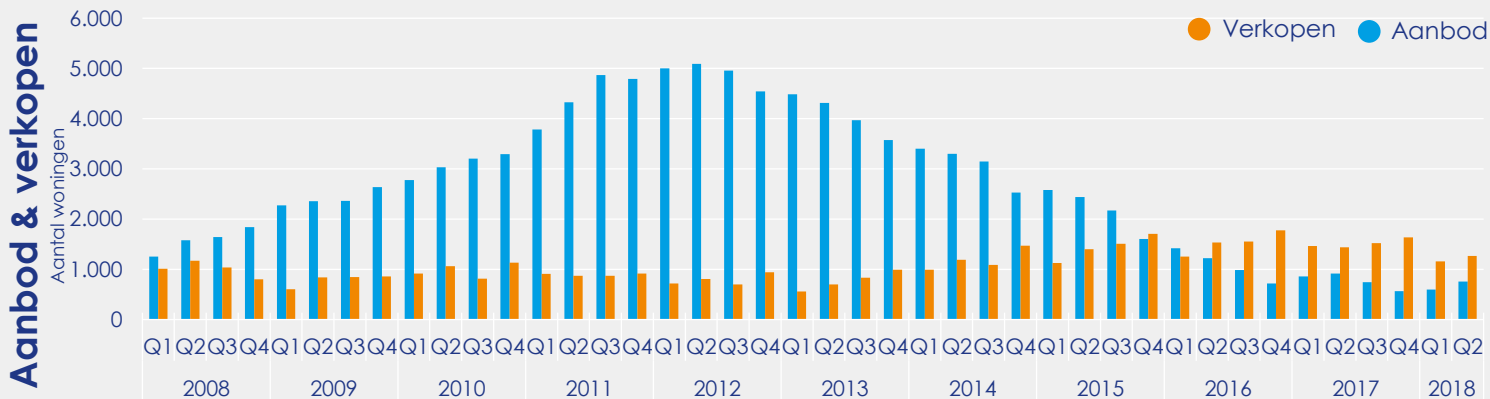
De dynamiek op de Utrechtse woningmarkt ondervindt de gevolgen van het gebrek aan aanbod. In het tweede kwartaal zijn 1.266 woningen van eigenaar gewisseld, dit is bijna een achtste minder dan hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Het is derhalve positief te vermelden dat het aantal woningen in aanbod ruimschoots is toegenomen, met maar liefst ruim een kwart ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Oorzaak van deze sterke toename is het in aanbod komen van vele nieuwbouwwoningen. In juni 2018 is onder andere de eerste fase van het project Greenville in het centrum van Leidsche Rijn in verkoop genomen, waar in totaal 123 woningen worden aangeboden. Bijna 80% van het aanbod binnen dit project betreft appartementen, terwijl het afgelopen kwartaal in Utrecht juist een afname van de verkopen van appartementen heeft plaatsgevonden op jaarbasis. De vraag naar twee-onder-één-kapwoningen is in Utrecht het sterkst toegenomen in een jaar tijd. Ondanks het beperkte aantal verkopen van twee-onder-één-kapwoningen in Noordwest hebben in deze wijk de meeste verkopen plaatsgevonden in het afgelopen kwartaal.

Marktdruk

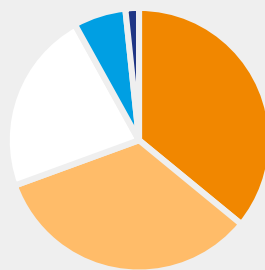
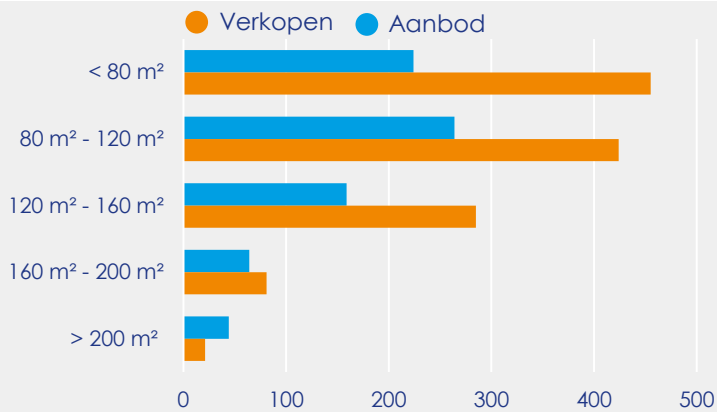
Ondanks de toename van het aanbod blijft de druk op de woningmarkt groot. Het aantal beschikbare woningen ligt nog ruim onder het aantal verkopen, waardoor er sprake is van een zeer sterke mate van krapte. De ontwikkeling van de 6 a 10 duizend nieuwe woningen in de Merwedekanaalzone en de toevoeging van het nieuwe stadsdeel Beurskwartier met circa 3.000 woningen moet op termijn voor verlichting gaan zorgen van deze druk op de Utrechtse woningmarkt. Het is echter de vraag of zelfs deze grote aantallen voldoende zijn om in de enorme vraag naar woonruimte in de Domstad te kunnen voorzien. Uit de CBS prognoses komt namelijk naar voren dat er in de komende tien jaar maar liefst 21.700 nieuwe huishoudens bij komen in de gemeente.

Prijsontwikkeling

De druk op de Utrechtse woningmarkt heeft een sterk opwaarts effect op het prijsniveau. In een jaar tijd is de mediane meterprijs met 18% toegenomen, een forse toename vergeleken met de gemiddelde landelijke stijging van 11%. Wanneer de prijsstijging echter wordt afgezet tegen de overige G4 steden valt de toename in Utrecht nog enigszins mee. In Rotterdam (22%) en Den Haag (20%) is een nog sterkere toename geregistreerd. Als gevolg van het toegenomen prijsniveau bedraagt de mediane meterprijs € 333.750 in het tweede kwartaal van 2018. De Domstad is hierdoor de op een na duurste stad van de G4 om een woning te kopen.



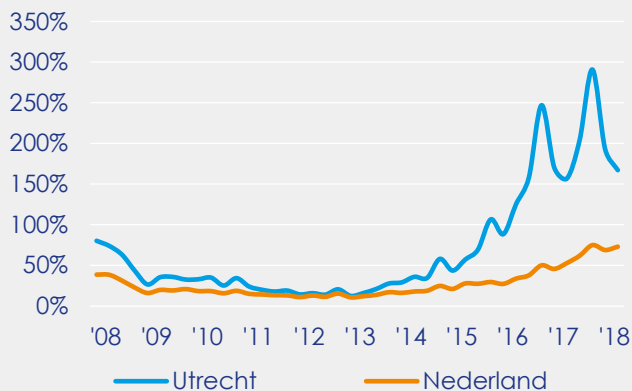
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

167%

Markratio

30 dagen

Mediane looptijd

-7 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 333.750

Mediane verkoopprijs

13%

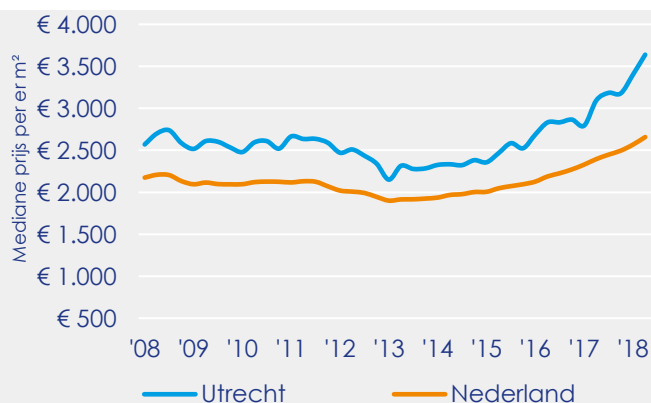
Vershil op jaarbasis

€ 3.650

Mediane meterprijs

€ 1.100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



151.200

Woningen 1-4-2018

+ 2.480

Mutatie op jaarbasis

Demografie



347.500

Inwoners 1-1-2018

+ 4.450

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amsterdam
- Stichtse Vecht
- De Bilt

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 21.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 11.300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

149 verkopen van nieuwe woningen

20% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in
Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl