



Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1

Utrecht



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

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
1.218

Afname op jaarbasis
-17%

Woningaanbod
599

Afname op jaarbasis
-30%

Algemeen beeld

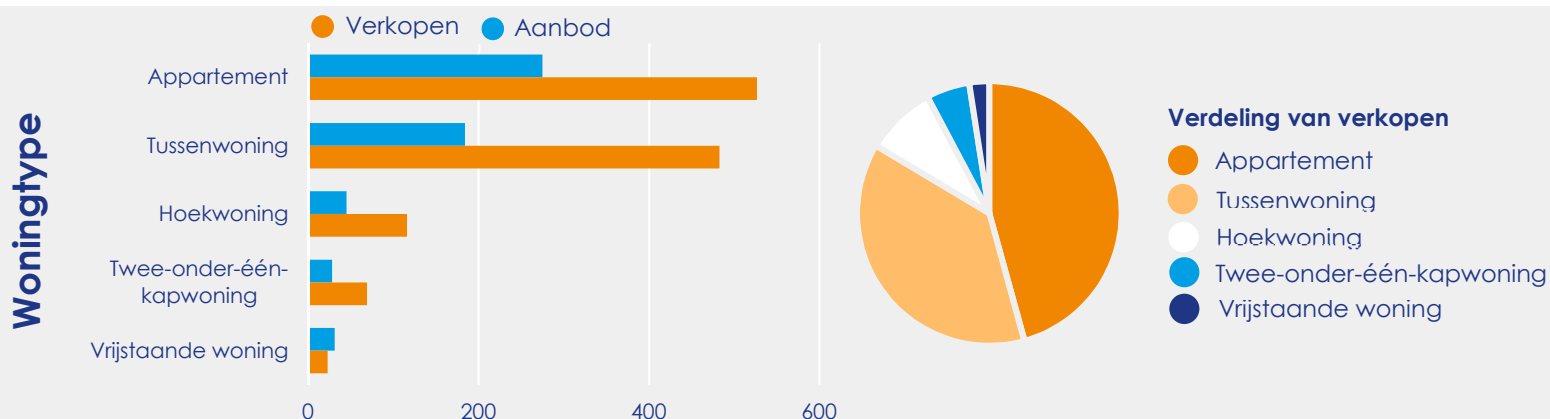
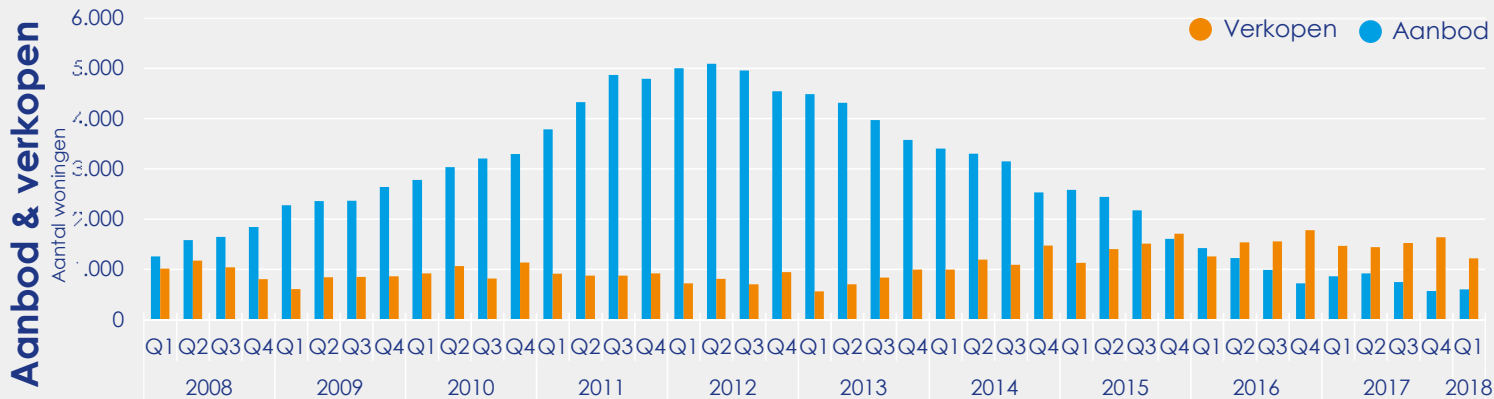
De dynamiek op de Utrechtse woningmarkt stagneert in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal transacties is op het laagste niveau in drie jaar. Afgelopen kwartaal zijn maar 1.218 woningen van eigenaar gewisseld in Utrecht. Dit transactievolume bevindt zich 17% onder het niveau van het eerste kwartaal van 2017. Het beperkte aantal voor verkoop beschikbare woningen is de oorzaak van deze afname. Het aanbod is in het eerste kwartaal met bijna een derde gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Met name het aantal beschikbare appartementen heeft een laagtepunt bereikt in het afgelopen kwartaal. In dit kwartaal zijn er in totaal 12 woningen met een vraagprijs boven de miljoen verkocht, vorig jaar hebben er maar 8 transacties plaatsgevonden in dit topsegment. Utrecht fungeert in toenemende mate als alternatief voor de krappe Amsterdamse woningmarkt. In 2017 is bijna 6% van de nieuwe huishoudens afkomstig uit de hoofdstad. Ondanks dat de krapte ook in Utrecht sterk toeneemt, vindt bijna twee derde van de verhuizingen plaats binnen de gemeente Utrecht. Door de prijsstijgingen wordt de markt steeds minder toegankelijk voor huishoudens vanuit gemeenten met minder grote prijsstijgingen.

Marktdruk

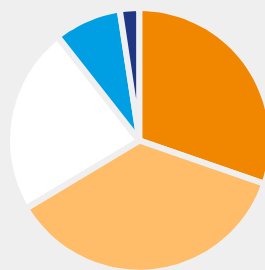
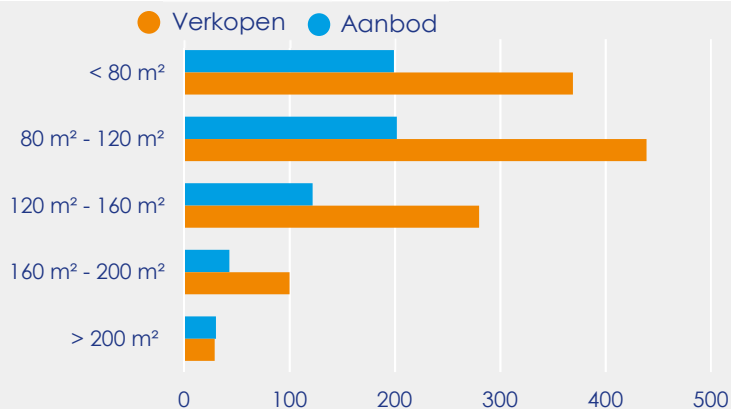
De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, was het voorgaande kwartaal 291%. De marktratio is door het lagere aantal transacties in het afgelopen kwartaal afgenomen naar 203%. Het lagere aantal transacties komt echter niet voort uit een temporisatie van de vraag, maar door een tekort aan aanbod in deze gemeente. Over de hele linie van woningtypen is de marktdruk zeer hoog. Behalve bij vrijstaande woningen worden er in alle segmenten ratio's van meer dan 200% geregistreerd. Door de toename van het aantal transacties met bijna de helft is de woningmarkt in Noordoost afgelopen kwartaal zeer krap met een marktratio van 267%. Leidsche Rijn neemt echter de koppositie in met een ratio van 357%.

Prijsontwikkeling

De mediane transactieprijs per vierkante meter is het afgelopen jaar met 18% toegenomen. Woningkopers hebben gemiddeld € 500 meer betaald dan in het eerste kwartaal van 2017. De mediane transactieprijs voor woningen is in Utrecht € 311.750, fors hoger dan het Nederlandse niveau van € 278.000. In combinatie met strengere leennormen wordt met name voor starters de Utrechtse woningmarkt steeds slechter bereikbaar door dit hoge prijsniveau.



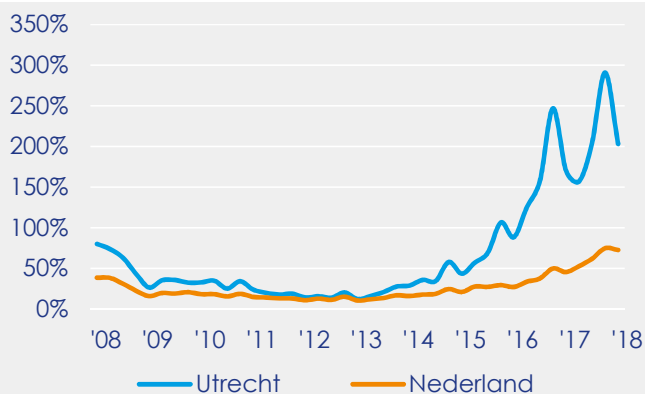
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

203%

Markratio

39 dagen

Mediane looptijd

0 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 311.750

Mediane verkoopprijs

15%

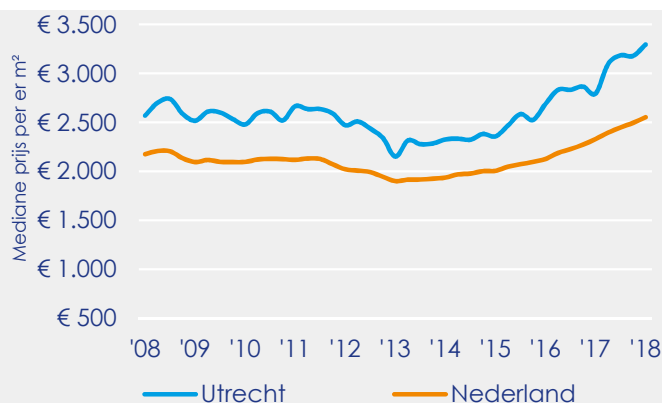
Vershil op jaarbasis

€ 3.300

Mediane meterprijs

€ 750

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



151.400

Woningen 1-1-2017

+ 110

Mutatie in 2016

Demografie



343.000

Inwoners 1-1-2017

+ 4.070

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Stichtse Vecht
- 3 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

Nieuwbouwverkopen

205 woningen

Nieuwbouwratio

6% v/h aanbod

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt 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.

**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