

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Utrecht e.o.



Amersfoort
Utrecht
Woudenberg en
Utrechtse Heuvelrug
Zeist



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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

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

Molenbeek Makelaars

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

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Molenbeek Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Amersfoort, Utrecht, Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug en Zeist, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers in de laatste drie maanden van 2019 is gekelderd. Stonden per 1 oktober nog 4.500 woningen te koop, momenteel zijn dit er bijna duizend minder. Een gevolg van een gebrek aan nieuw aanbod en vele verkopen.

Minder woningbezitters zetten hun huis te koop

Het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen is in de afgelopen maanden amper afgenomen, waaruit blijkt dat de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden. In de laatste drie maanden van 2019 waren minder huishoudens geneigd om hun woning te koop te zetten, waardoor er nauwelijks nieuw aanbod van bestaande woningen is bijgekomen.

Aanbod van woningen onder € 350.000 halveert in gemeente Utrecht

In de gemeente Utrecht is het totale woningaanbod in drie maanden tijd met maar liefst een derde afgenomen. Momenteel staan hier nog slechts 580 woningen te koop, terwijl op Funda nog ruim 25 duizend woningzoekers staan geregistreerd. Van de beschikbare woningen heeft minder dan een op de vijf een vraagprijs onder de € 350.000.

Hoogste aantal verkopen in twee jaar tijd

In het laatste kwartaal zijn in de provincie Utrecht maar liefst 5.250 woningen van eigenaar gewisseld, sinds 2017 is dit aantal niet meer zo hoog geweest. De vele zoekers die voor de jaarwisseling nog tot aankoop over wilden gaan, vormen een belangrijke aanjager van de sterke aanboddaling.

Voor meer informatie over de woningmarkt van de regio Utrecht staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Molenbeek Makelaars

Utrecht, Woudenberg & Zeist
Partner in Dynamis



Marius Don RM RT

Register Makelaar en Taxateur o.g.
Molenbeek Utrecht



Marcel Donker RM RT

Partner | Register Makelaar en
Taxateur o.g.
Molenbeek Woudenberg



Diederik Donker RM RT

Partner | Register Makelaar en
Taxateur o.g.
Molenbeek Zeist

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

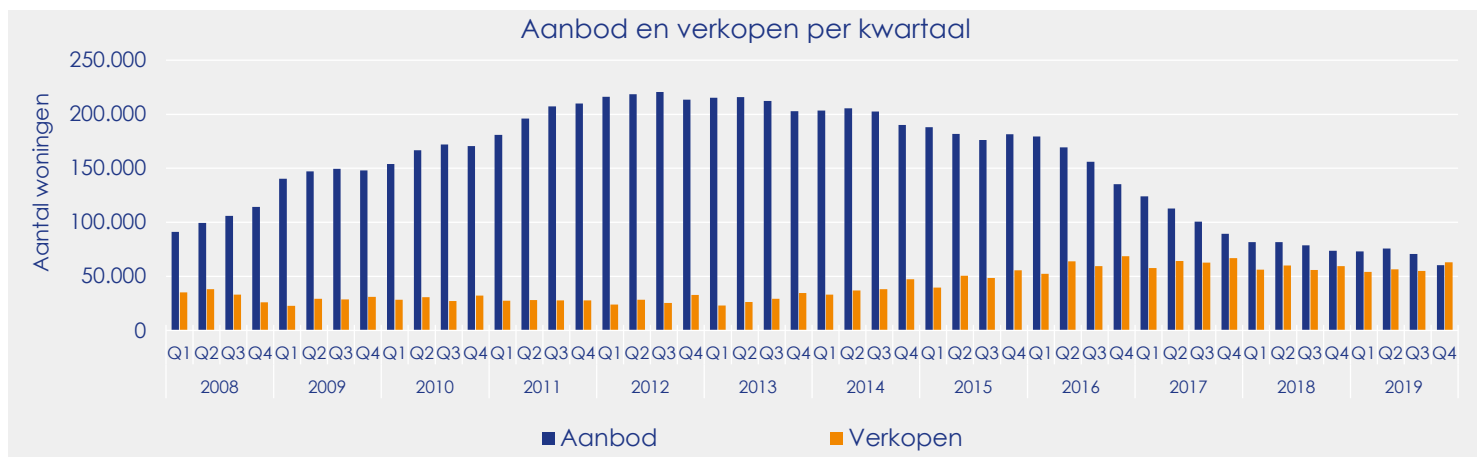
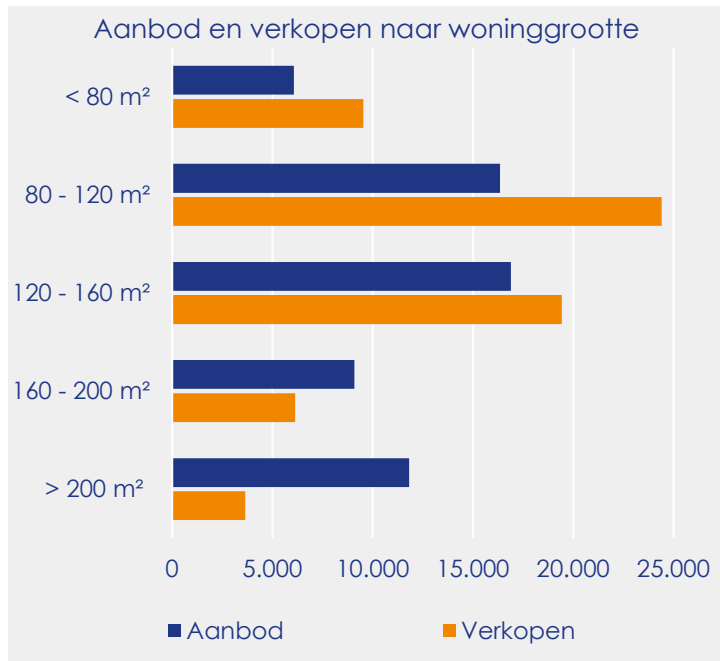
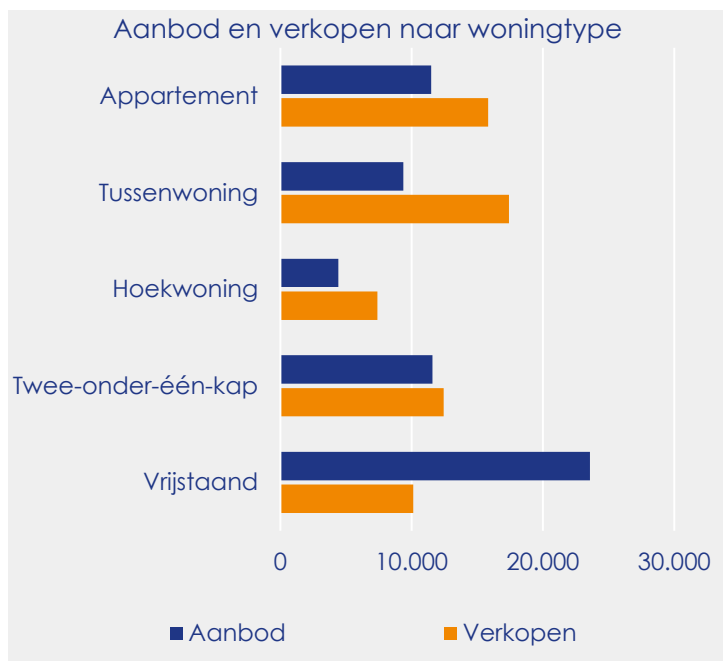
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

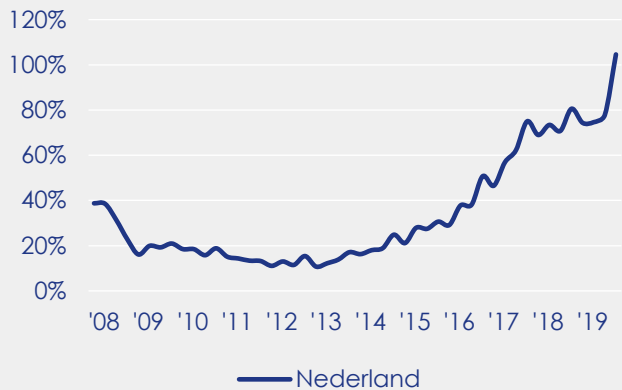
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

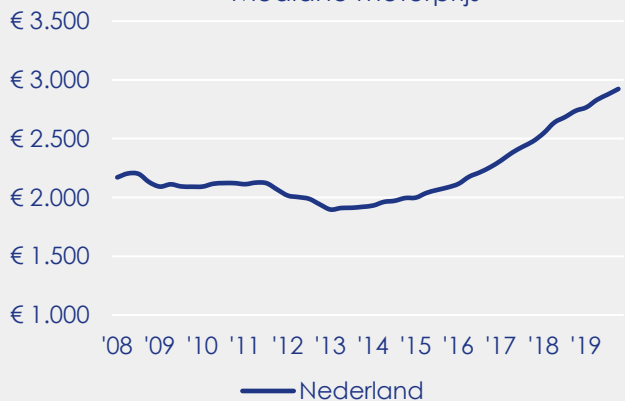


Markratio



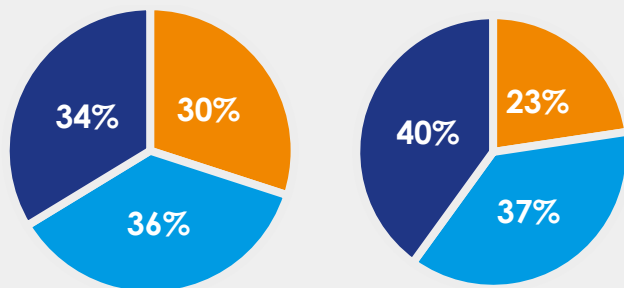
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

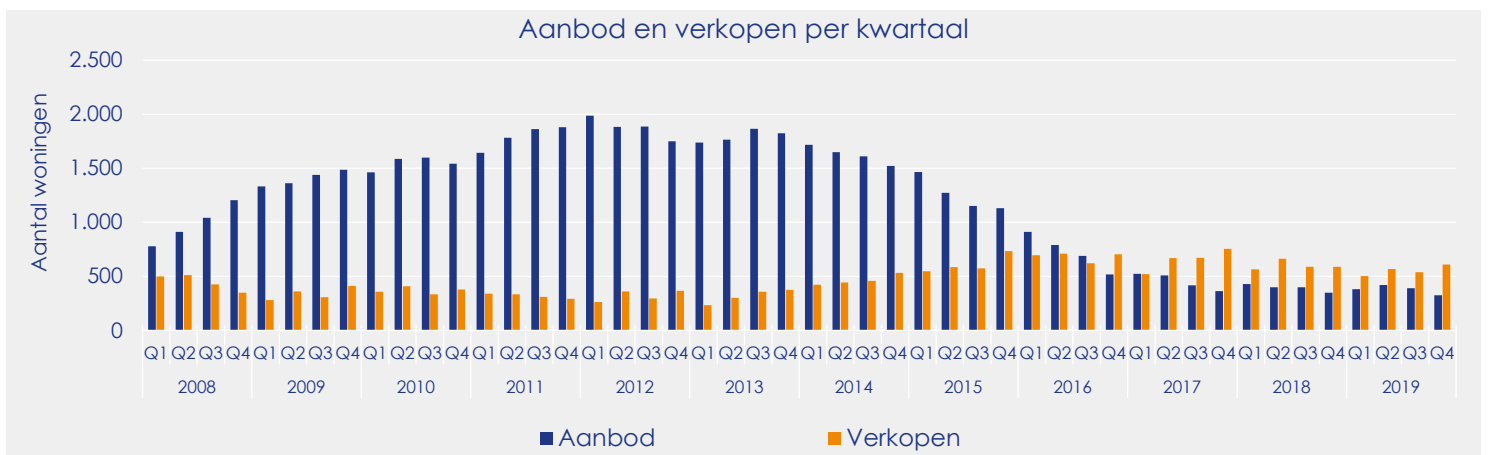
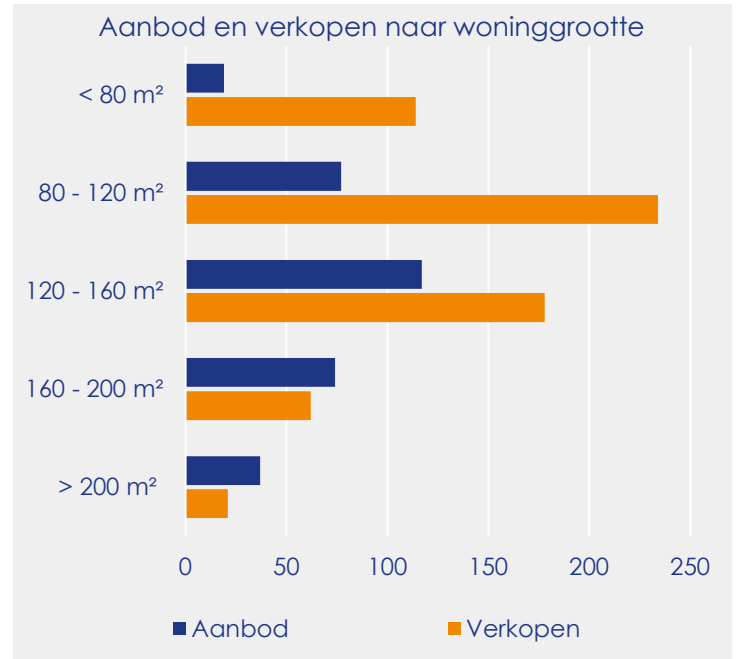
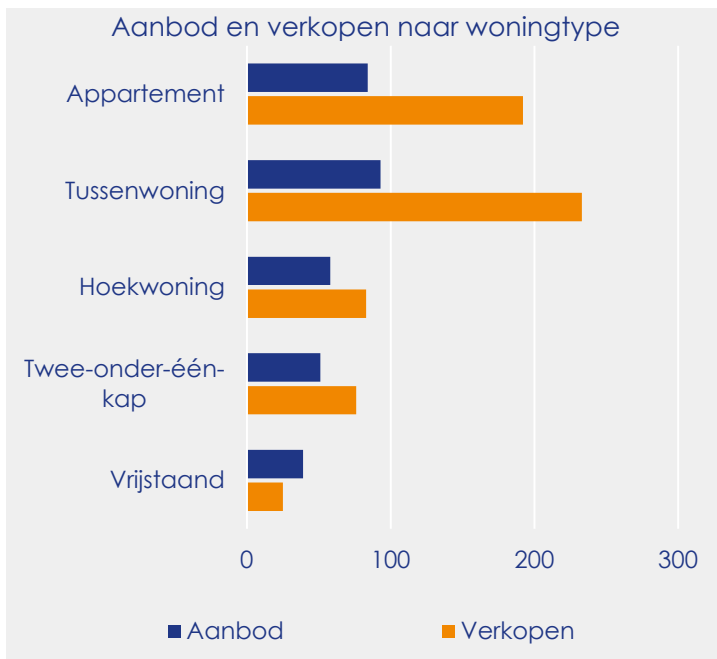
Marktbeeld

In de gemeente Amersfoort bepalen tussenwoningen voor een groot deel het marktbeeld, een op de drie verkochte woningen in deze Vinex-gemeente behoort in het vierde kwartaal van 2019 tot dit segment. De vraag naar tussenwoningen overtreft ruim het beschikbare aanbod, waardoor het in dit segment voor veel huishoudens lastig is om een geschikte woning te vinden. De grote vraag blijkt ook uit het aantal serieuze zoekers dat geregistreerd staat op Funda, maar liefst 5.650 huishoudens zijn specifiek op zoek naar een tussenwoning in Amersfoort. Door de grote concurrentie moeten woningzoekers snel overgaan tot aankoop om de gewenste woning te kunnen bemachtigen, als gevolg hiervan zijn tussenwoningen in Amersfoort gemiddeld in 26 dagen verkocht. De looptijd van tussenwoningen is daarmee drie dagen korter dan het gemiddelde van alle woningtypen in Amersfoort. De in totaal 609 verkochte woningen in Amersfoort, wisselden namelijk gemiddeld in 29 dagen van eigenaar. In het laatste kwartaal van 2019 zijn 3% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Door het hogere verkoopvolume is het beschikbare

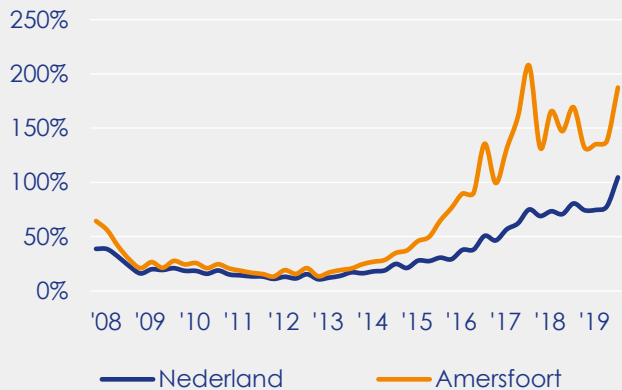
woningaanbod afgenomen, per 31 december zijn 7% minder woningen beschikbaar dan vorig jaar. De sterke stijging van nieuwbouwaanbod in Amersfoort kan het dalende aanbod in de bestaande bouw niet compenseren. Vergeleken met een jaar geleden is het nieuwbouwaanbod ruim verdubbeld. Het in verkoop nemen van project Laakse Tuinen is de oorzaak voor de impuls in het nieuwbouwaanbod.

Woningprijzen

Toenemende nieuwbouwverkoop en krappere marktverhoudingen hebben op de Amersfoortse woningmarkt niet geleid tot excessieve prijsstijgingen in het afgelopen kwartaal. Een vierkante meter woonruimte is op jaarbasis 6% duurder geworden, de prijsontwikkeling blijft daarmee licht achter bij het Nederlands gemiddelde van 7%. Kopers betaalden in de laatste drie maanden van 2019 gemiddeld € 3.125 per vierkante meter voor hun woning. De afzwakking van de prijsstijging wijst erop dat de top van de woningprijzen bereikt is, gematigdere prijstoenames liggen de komende jaren in het verschiet in Amersfoort.

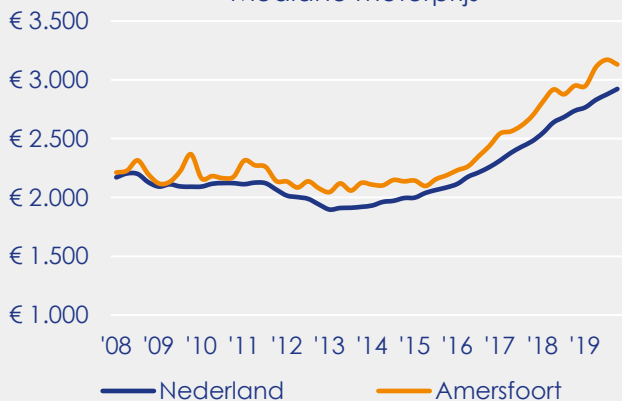


Markratio



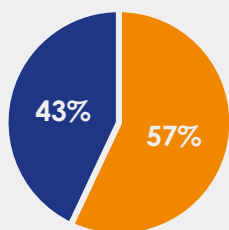
Markratio	187%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	+3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	39%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 345.750
Mediane meterprijs	€ 3.125
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.225
Woonhuis per m ²	€ 3.075

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **6%**
2. Amsterdam **4%**
3. Nijkerk **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	156.300
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	68.500
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	75.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
Utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

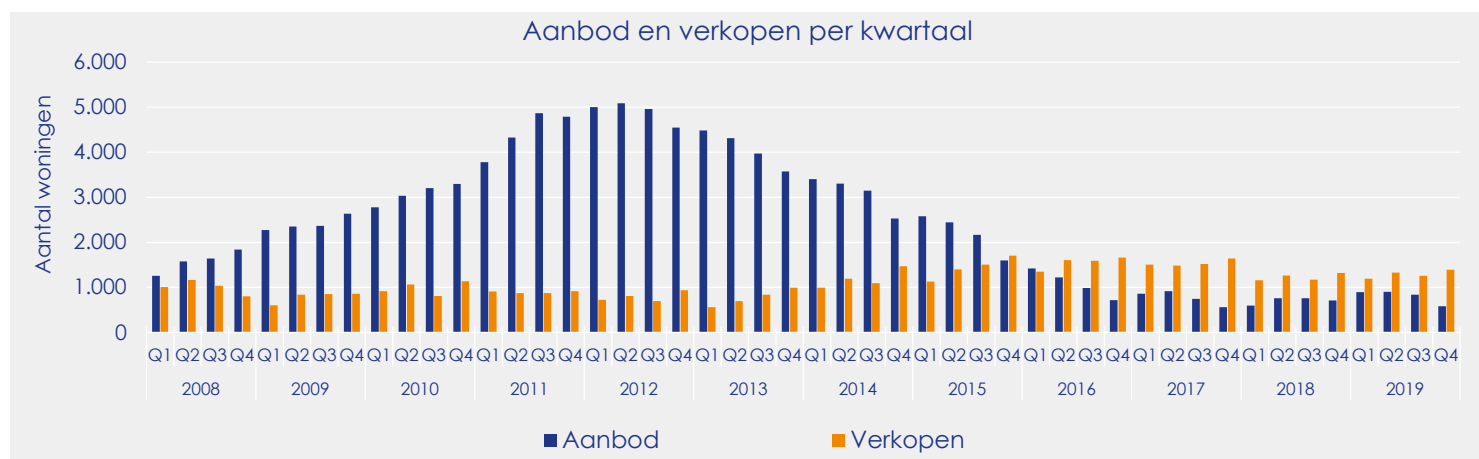
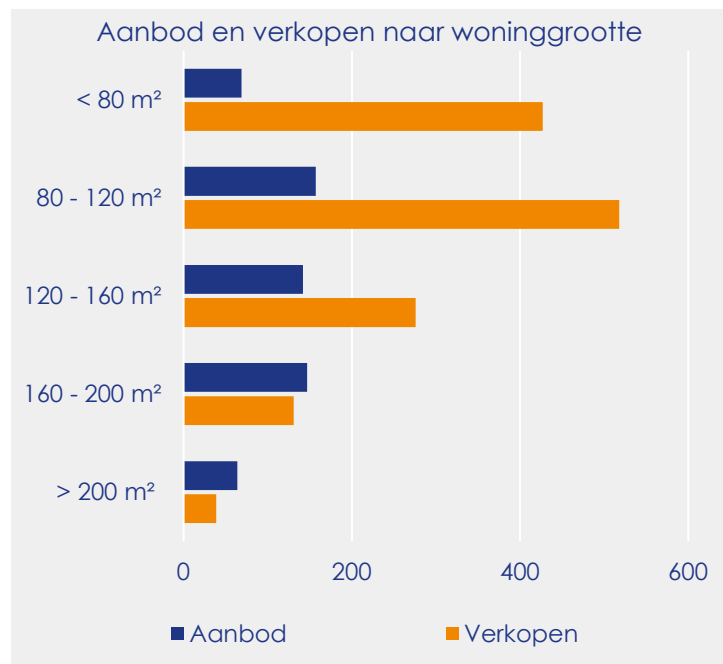
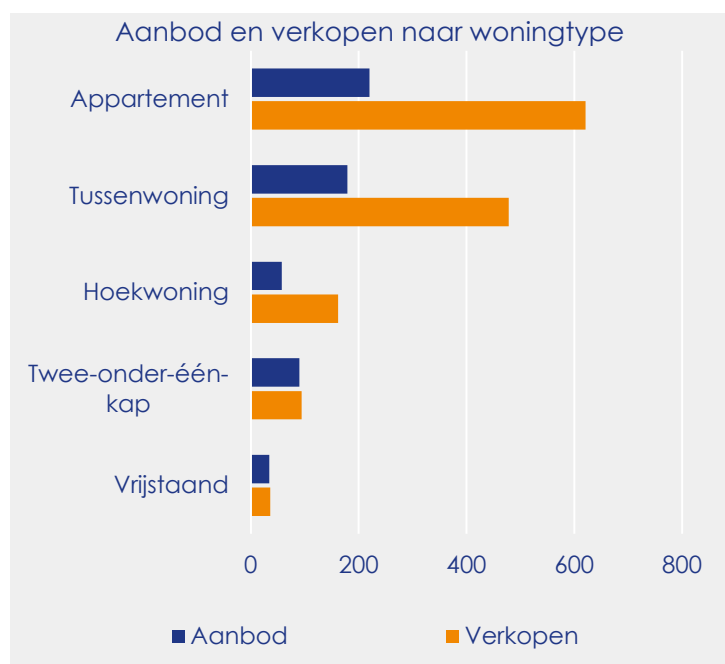
Marktbeeld

Het beschikbare aanbod op de Utrechtse woningmarkt is in het vierde kwartaal van 2019 gekelderd. De sterke aanboddaling wordt veroorzaakt door dat er nauwelijks nieuw aanbod van bestaande woningen bijkomt, hieruit blijkt dat in de laatste drie maanden van 2019 minder huishoudens geneigd waren om hun woning te koop te zetten. Ondanks dat het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen op peil is gebleven, worden er per 31 december 2019 in totaal bijna een derde minder woningen aangeboden dan drie maanden eerder. Door deze aanboddaling is de keuzevrijheid voor potentiële woningkopers drastisch afgenomen. Naast de beperkte toevoegingen van het aanbod vanuit de bestaande bouw, zijn ook de hoge verkoopvolumes verantwoordelijk voor de forse aanboddalingen in Utrecht. In het vierde kwartaal van 2019 zijn namelijk bijna 1.400 woningen verkocht, 6% meer dan vorig jaar. De combinatie van aanhoudend hoge verkoopvolumes en een dalend aantal beschikbare woningen, heeft geleid tot de hoogste marktdruk in twee jaar. Eind 2017 werd voor het laatst een dermate krappe situatie geregistreerd. De verwachting is dat de

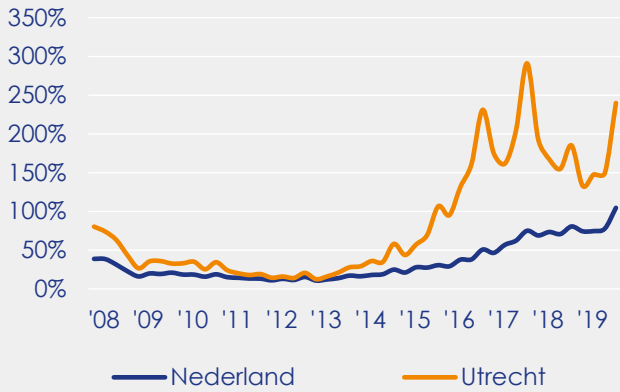
huidige marktdruk voorlopig blijft aanhouden in Utrecht, op Funda staan momenteel nog ruim 25 duizend woningzoekers geregistreerd. Bij een ruimer woningaanbod of een lager prijsniveau zullen al deze woningzoekenden de markt betreden, waardoor de krappe situatie in stand blijft.

Woningprijzen

Door de hoge prijzen op de woningmarkt van Utrecht, kunnen veel huishoudens met hun budget geen geschikte woning meer vinden in de Domstad. De gemiddelde prijs van een vierkante meter woonruimte is in Utrecht gestegen naar maar liefst € 4.000, waarmee het de op drie na duurste grote gemeente (met meer dan 30.000 inwoners) van Nederland is. Als gevolg van het hoge prijsniveau wijken huishoudens enerzijds uit naar goedkopere randgemeenten, anderzijds vindt er een verschuiving plaats naar kleinere woningen binnen de gemeente Utrecht. Dat kleinere woningen in trek zijn blijkt duidelijk uit de zeer krappe situatie in dit segment, het aantal verkopen van woningen kleiner dan 80 m² overtreft het beschikbare aanbod ruim zes keer.

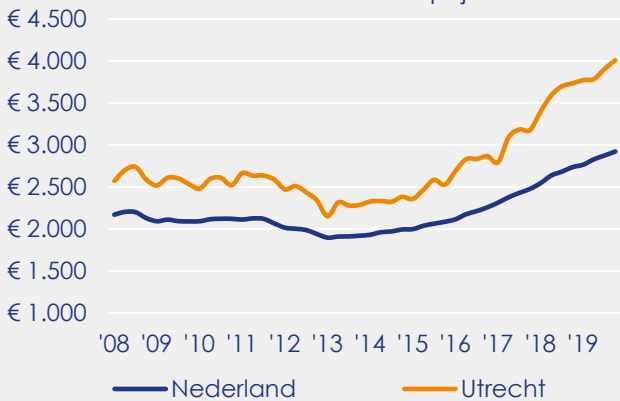


Markratio



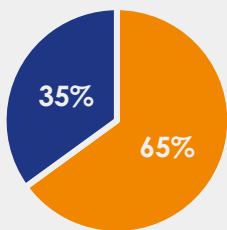
Markratio	240%
Mediane looptijd	25 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	51%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 378.000
Mediane meterprijs	€ 4.000
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 4.125
Woonhuis per m ²	€ 3.900

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **8%**
2. Stichtse Vecht **2%**
3. Zeist **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	352.900
Onder 25 jaar	32%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	21%
65 jaar en ouder	10%
Huishoudens	180.400
Eenpersoonshuishoudens	52%
Huishoudensprognose 2030	206.900
Woningvoorraad	
Koopwoningen	45%
Particuliere huurwoningen	21%
Sociale huurwoningen	33%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

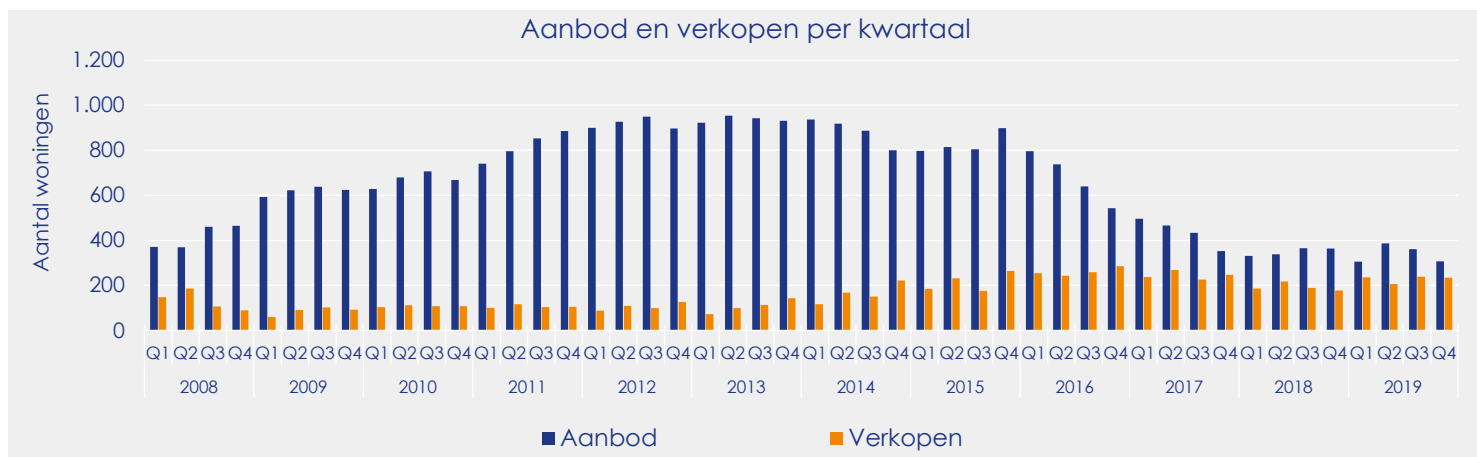
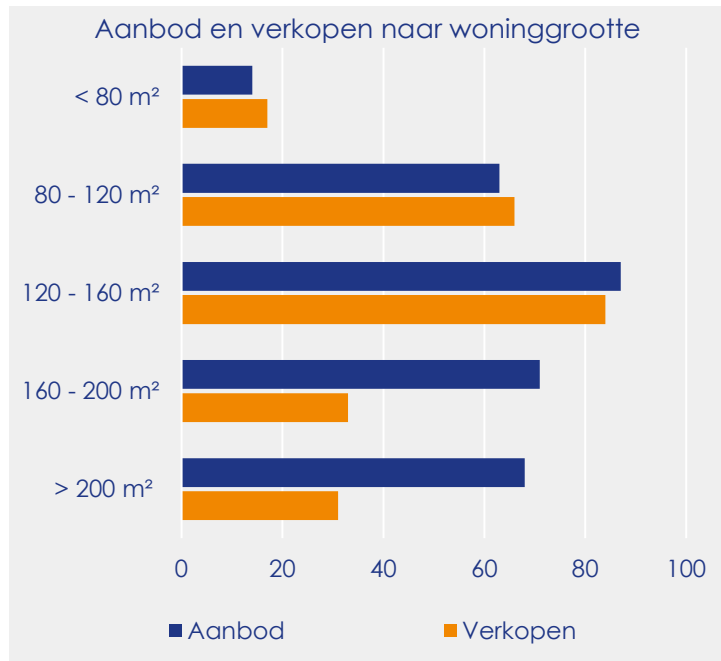
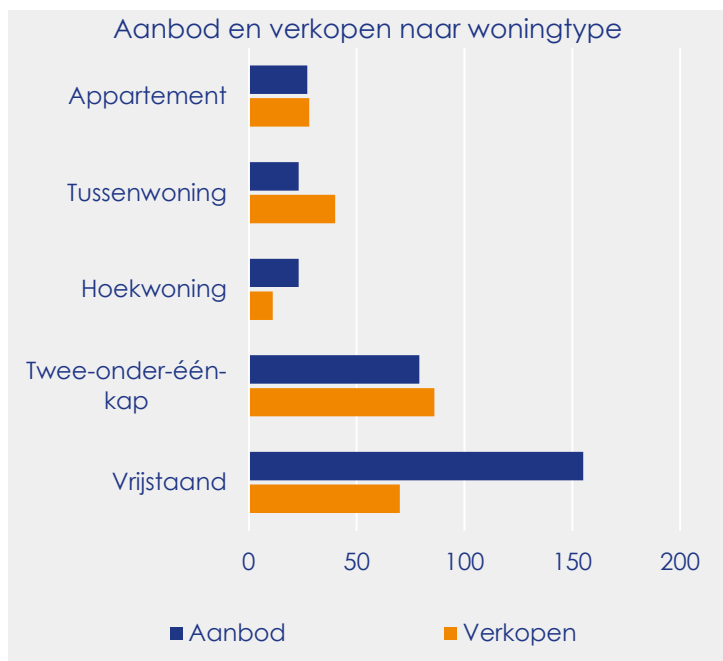
Marktbeeld

Gedurende 2019 kent de verkoopdynamiek in de regio Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug een bijzonder hoge dynamiek. Waar in 2018 gemiddeld 192 woningen per kwartaal verkocht worden, is in 2019 een aanzienlijk hoger niveau behaald. Per kwartaal werden in het afgelopen jaar circa 230 woningen verkocht. Het verkoopvolume in het laatste kwartaal van 2019 ligt boven het gemiddelde met 235 woningtransacties. Ruim een op de vijf verkochte woningen staat in de gemeente Woudenberg. Op jaarbasis wordt in Woudenberg een bijzonder grote verkoopstijging gerealiseerd, maar liefst de helft meer woningen zijn verkocht. Met name twee-onder-één-kapwoningen zijn in het afgelopen kwartaal zeer in trek gebleken, een op de drie verkochte woningen in Woudenberg behoorde tot dat woningsegment. Vorig jaar was nog slechts een op de zes verkochte woningen in Woudenberg een twee-onder-één-kapwoning. De druk op dit woningsegment blijft aanhouden aangezien er nog 380 huishoudens serieus op zoek zijn naar een twee-onder-één-kapwoning in Woudenberg. Als gevolg van het hogere aantal verkopen is het totale aanbod in de

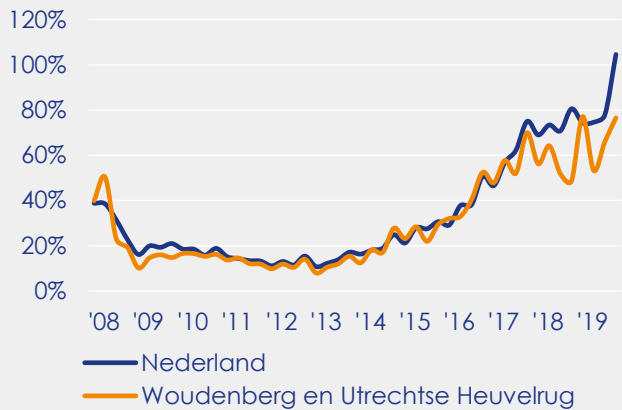
regio afgenomen. Vergeleken met een jaar geleden worden 16% minder woningen aangeboden, waardoor het aanbod met 307 woningen uitkomt op het laagste niveau sinds het begin van de meting in 2008. De sterke verkoopdynamiek in Woudenberg heeft in deze gemeente geleid tot bijna een halvering van het beschikbare woningaanbod. De toenemende druk op deze lokale woningmarkt heeft in het afgelopen kwartaal van 2019 geleid tot steeds kortere verkooptijden. Een woning die in het vierde kwartaal verkocht is, stond gemiddeld slechts 44 dagen te koop. Sinds 2008 zijn woningen nog niet eerder in zo een snel tempo van eigenaar gewisseld in Woudenberg.

Woningprijzen

In de regio Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug heeft een zeer gematigde prijsontwikkeling plaatsgevonden. Een vierkante meter is slechts 1% meer waard geworden in een jaar tijd. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is de oorzaak van dit gematigde beeld, in de gemeente Woudenberg is de vierkante meterprijs namelijk met 9% gestegen. Woningkopers betaalden in Woudenberg gemiddeld € 2.950 per vierkante meter woonruimte in het vierde kwartaal.

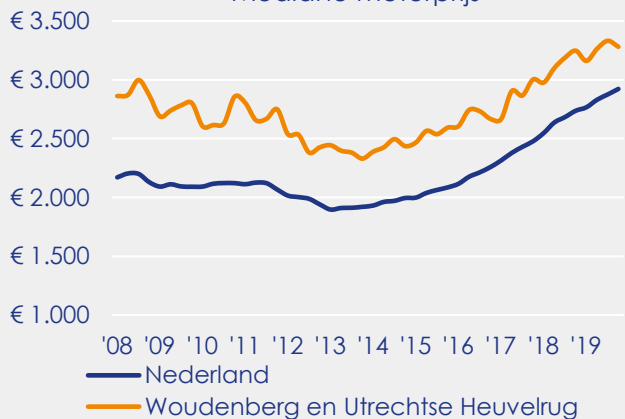


Markratio



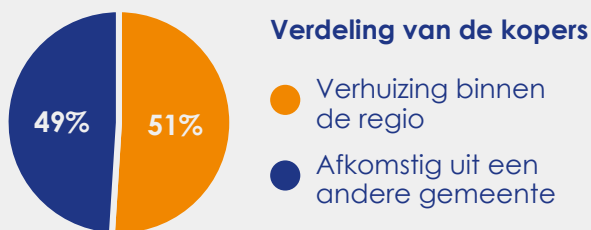
Markratio	77%
Mediane looptijd	37 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 425.000
Mediane meterprijs	€ 3.275
Verschil op jaarbasis	1%
Appartement per m ²	€ 3.125
Woonhuis per m ²	€ 3.300

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **13%**
2. Zeist **4%**
3. Amsterdam **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	62.700
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	19%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	26.600
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	28.300
Woningvoorraad	
Koopwoningen	65%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	23%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg
woudenberg@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

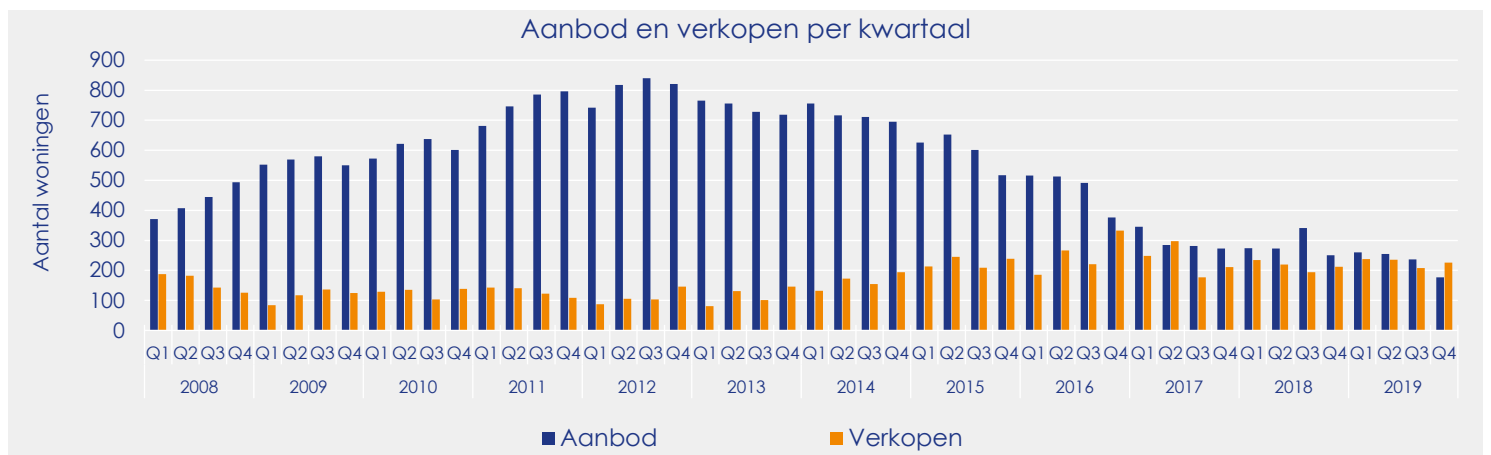
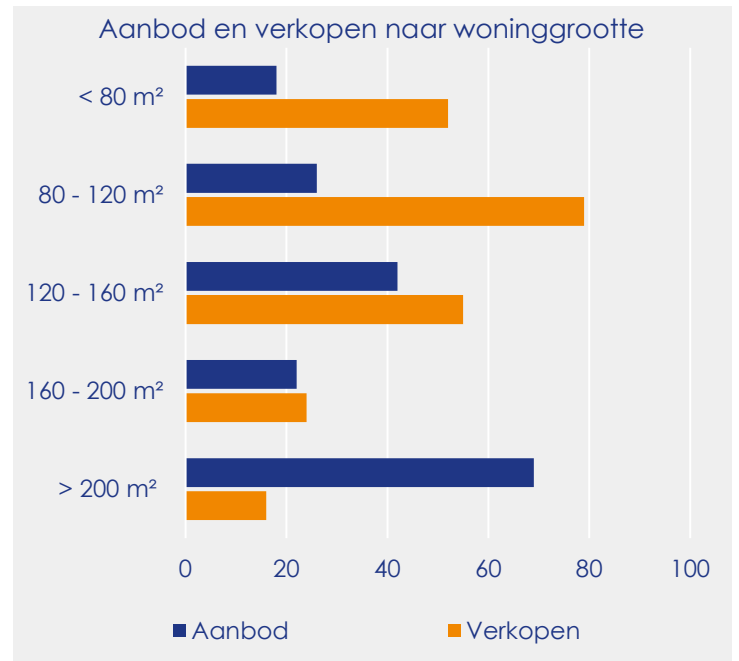
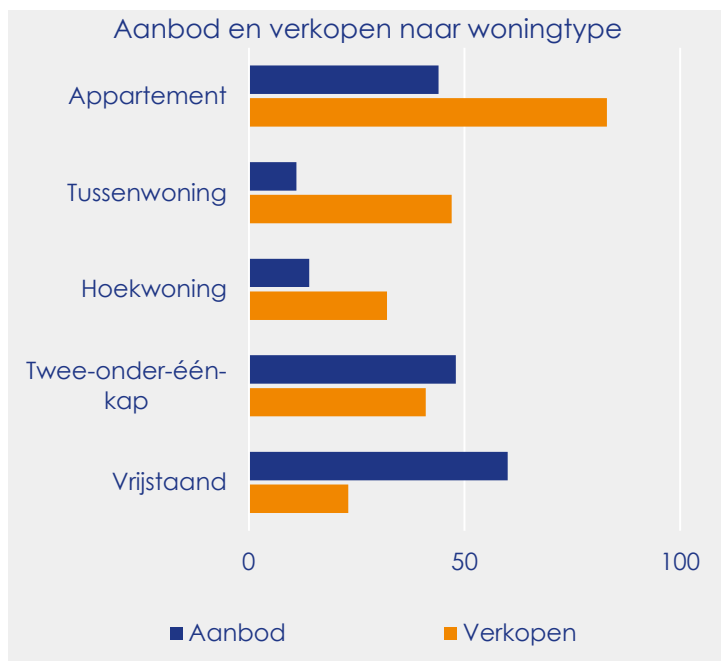
Marktbeeld

Op de woningmarkt van Zeist heeft het beschikbare aanbod van koopwoningen gedurende 2019 een sterke daling doorgemaakt. Per 31 december 2019 staan slechts 177 woningen te koop in deze Utrechtse gemeente, ruim een kwart minder dan een jaar geleden. Hoewel de keuzeruimte voor huishoudens afneemt door de aanboddaling, blijven de verkopen op peil. Met 226 verkochte woningen ligt het verkoopvolume in lijn met het gemiddeld aantal verkochte woningen per kwartaal gedurende 2019. Dat de dynamiek op peil blijft is te danken aan de toenemende verkopen in de bestaande bouw, vanuit de nieuwbouw treedt er nauwelijks verruiming op. De verkopen van nieuwbouwwoningen bevinden zich in het afgelopen kwartaal op het laagste punt sinds het tweede kwartaal van 2018. De spanning op de woningmarkt van Zeist loopt door het beperkte aanbod en de aanhoudende vraag sterk op. Bovendien zijn nog ruim 5.800 huishoudens actief op zoek naar een woning in Zeist, waardoor de marktdruk naar verwachting niet op korte termijn zal afnemen. Het toevoegen van nieuwbouwwoningen is om die reden noodzakelijk. Per

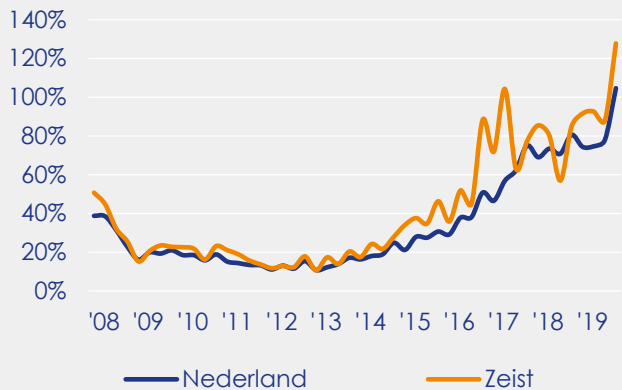
31 december 2019 worden nog slechts 12 nieuwe woningen aangeboden in Zeist, aanzienlijk minder dan de 43 nieuwbouwwoningen die in hetzelfde kwartaal van 2018 beschikbaar waren. Als gevolg van de grote vraag naar woningen in Zeist, moeten huishoudens steeds sneller overgaan tot aankoop. Uit de gemiddelde looptijd van verkochte woningen in het vierde kwartaal blijkt dat woningen al binnen vier weken na in verkoopname verkocht zijn.

Woningprijzen

Vergeleken met het landelijke gemiddelde hebben de prijzen in Zeist zich bovengemiddeld ontwikkeld, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd maar liefst 9% meer waard geworden. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal € 3.600 per vierkante meter voor hun woning. Zeist is daarmee de op drie na duurste gemeente van de provincie Utrecht. Alleen de gemeentes Utrecht (€ 4.000), De Bilt (€ 3.800) en Stichtse Vecht (€ 3.675) hebben gemiddeld een hogere meterprijs.

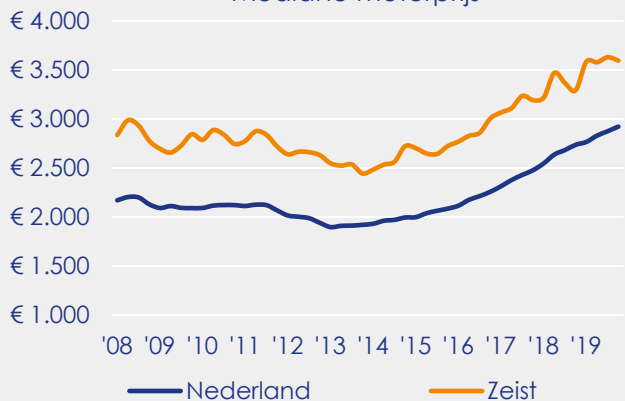


Markratio



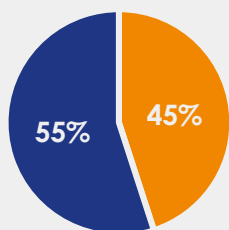
Markratio	128%
Mediane looptijd	28 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 433.000
Mediane meterprijs	€ 3.600
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.200
Woonhuis per m ²	€ 3.750

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **22%**
2. Utrechtse Heuvelrug **5%**
3. De Bilt **5%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	63.900
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	28.900
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	31.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	52%
Particuliere huurwoningen	17%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Antonlaan 600
3707 KD Zeist
zeist@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis



Molenbeek Makelaars

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 60 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. Met vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maakt Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: molenbeek.nl en dynamis.nl



Utrecht

Emmalaan 39
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl

Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl

Zeist

Antonlaan 600
030 692 02 04
zeist@molenbeek.nl