



Molenbeek Makelaars

'17

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q3

Utrecht



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q3

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

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.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
030 767 03 90

Molenbeek Makelaars

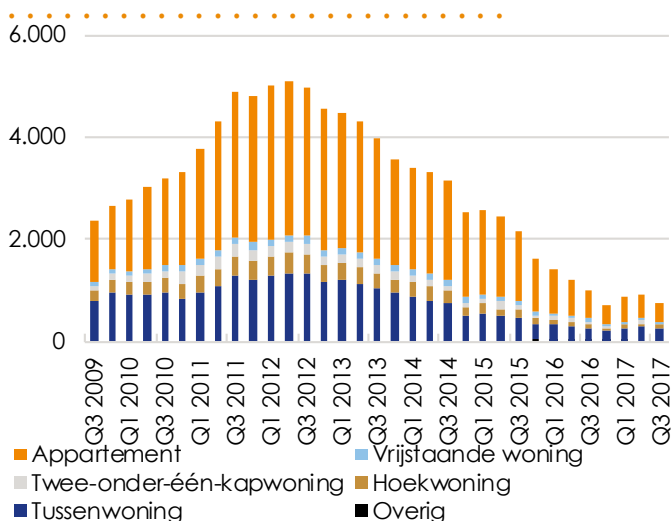
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
030 256 88 11

Het beschikbare woningaanbod in Utrecht is gedaald tot aan een vergelijkbaar niveau als het einde van 2016. In totaal staan er nu nog 743 huizen te koop, dat is 19% minder dan een kwartaal eerder. De marktkrachte in de stad houdt aan, ondanks dat er de laatste kwartalen veel nieuwbouwprojecten in de verkoop zijn gegaan. De enorme vraag naar huizen komt ook tot uiting in het aanhoudende hoge transactievolume. In het derde kwartaal van 2017 kwam het aantal transacties uit op 1.519. Dat is 2% minder dan hetzelfde kwartaal vorig jaar. Daarnaast is op te merken dat veel nieuwbouwprojecten de marktdruk in het centrum van de stad niet kunnen wegnemen. Dit uit zich ook sterk in het prijsreliëf binnen de stad. Zo liggen de mediane meterprijzen in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern, de wijken waar de meeste nieuwbouw wordt gerealiseerd, op respectievelijk € 2.825,- en € 2.900,-. In het centrum van Utrecht is de mediane vierkante meterprijs inmiddels € 4.450,-. Dit grote prijsverschil geeft impliciet aan dat deze nieuwbouwprojecten nagenoeg geen substitutiewerking hebben voor de vraag in het centrum van de stad.

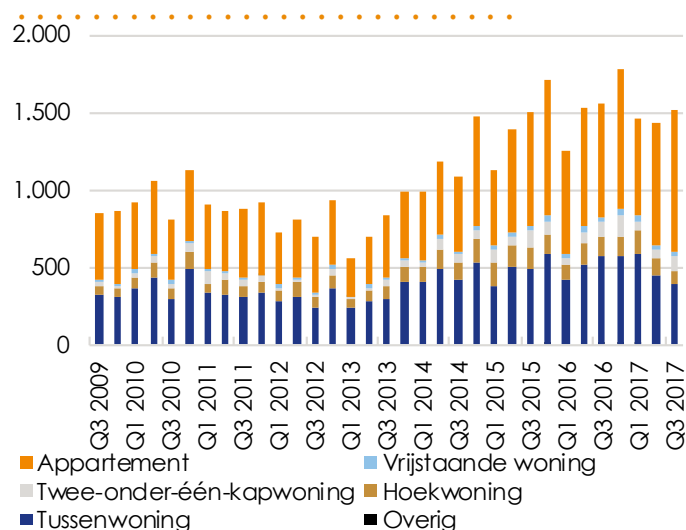
Vraag & aanbod

Aantal transacties
1.519 woningen

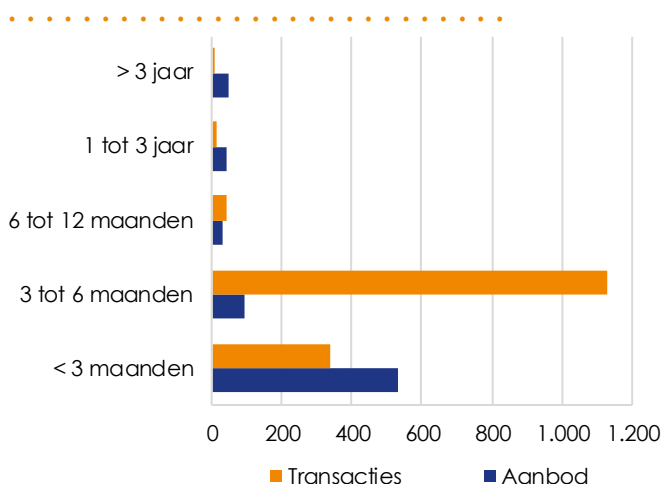
Aanbodverloop naar woningtype



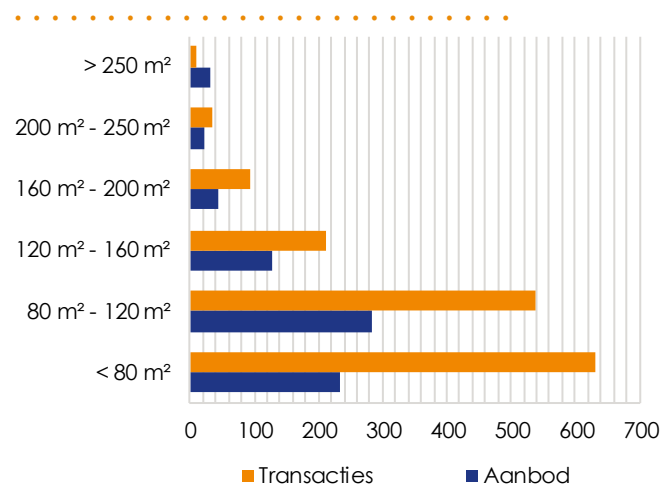
Transacties naar woningtype



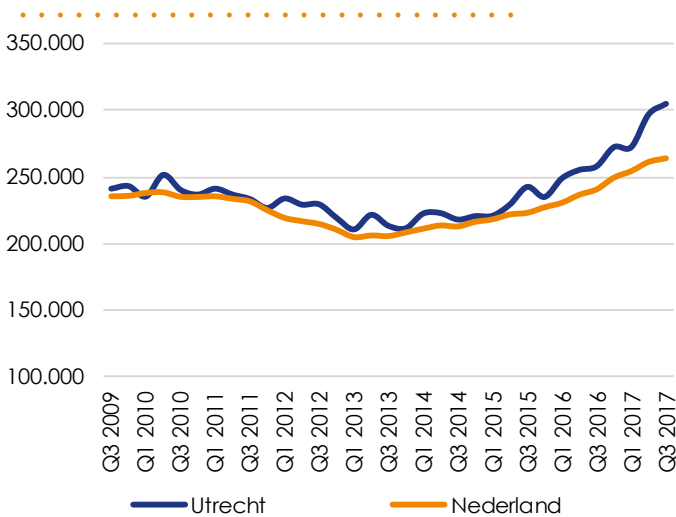
Looptijd aanbod/transacties



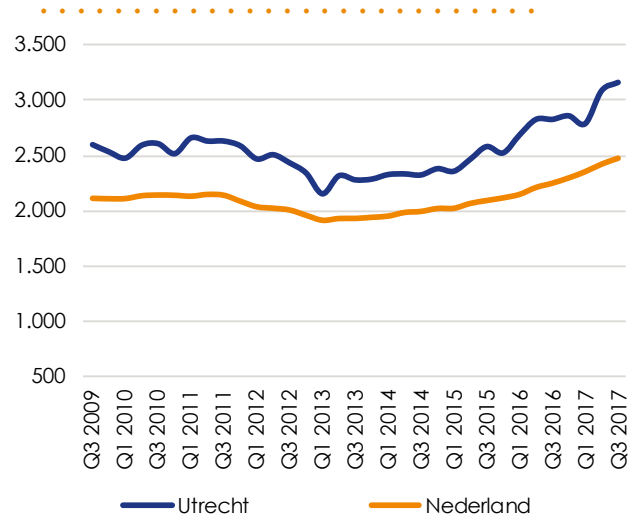
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



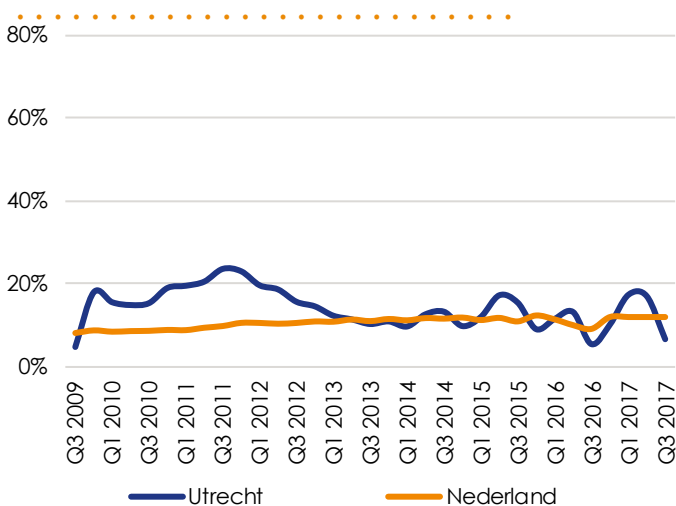
Transactieprijs per m²



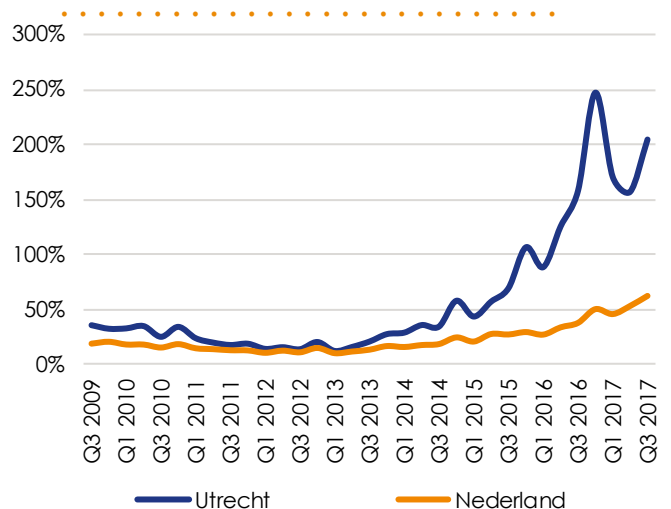
Over de hele breedte van de stad blijven de woningprijzen ook stijgen. De mediane verkoopprijs lag in het derde kwartaal op € 304.250,-. Dit is 2,7% hoger dan het tweede kwartaal. De ontwikkeling van de meterprijs toont een vergelijkbaar beeld. De mediane vierkante meterprijs is op dit moment € 3.175,-. De laagste meterprijzen worden gerealiseerd in de wijk Overvecht, daar betaald men per vierkante meter nog € 2.275,-.

Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Markratio



Na een lichte daling van de markratio stijgt deze inmiddels weer sterk. In het derde kwartaal kwam de markratio uit op 204%. De stijging wordt grotendeels verklaard doordat het aantal nieuwbouwprojecten dat in de verkoop is gekomen aanzienlijk is gedaald. Recent zijn wel enkele projecten in Leidsche Rijn in de verkoop gekomen zoals het Hof van Maxima en La Boutique.

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**Woningmakelaars**

Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Heerlen en Venray)

Frisia Makelaars

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

Kuijs Reinder Kakes

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
075 612 64 00
amsterdam@krk.nl
www.krk.nl
(o.a. ook Alkmaar en Zaandam)

Lamberink Woningmakelaars

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

HRS Bedrijfsmakelaar

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

Molenbeek Makelaars

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

Ooms.com

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

Rodenburg Woningmakelaars

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

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen**Woningmakelaars Arnhem**

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

Strijbosch Thunnissen**Woningmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

Van der Sande Makelaars

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

Verschuuren & Schreppers**Bedrijfsmakelaars**

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

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl