

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Utrecht e.o.



Amersfoort
Utrecht
Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug
Zeist



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

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

Voorwoord



Marius Don

Register makelaar, Taxateur
Wonen



Diederik Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RMT (directeur)



Marcel Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten van Molenbeek Makelaars, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Utrecht, Zeist en Woudenberg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het huidige aanbodniveau in de gemeente Utrecht zes keer lager is dan het zes jaar geleden was. Als gevolg van dit aanhoudend lage aanbodniveau hebben huishoudens een gebrek aan keuzemogelijkheden. Deze zoekers gaan vervolgens niet over tot aankoop, maar gaan in de omgeving zoeken naar alternatieven. De huishoudens die verhuizen uit de stad Utrecht vinden een alternatief in onder andere Vleuten, De Meern en Zeist.

Omliggende gemeenten ervaren ook aanbodtekorten

Door het lagere prijsniveau is de gemeente Amersfoort voor huishoudens uit de grote steden in de Randstad een aantrekkelijk alternatief. Meer dan 5% van de huishoudens die zich in de stad vestigen komt oorspronkelijk uit Utrecht en ruim 4% uit Amsterdam. De grote woningvraag heeft het aanbod in de afgelopen jaren fors doen afnemen, waardoor de huidige keuzemogelijkheden voor zoekers beperkt zijn. Het gebrek aan aanbod heeft geleid tot een afname van het aantal verkopen. Dit is een ontwikkeling die eerder al in Utrecht plaatsvond en nu ook in gemeenten als Woudenberg en de Utrechtse heuvelrug begint te ontstaan.

Woning in Utrecht ruim € 80.000 duurder geworden in tien jaar tijd

Het aanbodtekort in veel gemeenten in de provincie Utrecht heeft forse prijsstijgingen tot gevolg gehad. Van de onderzochte regio's zijn de toenames in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Utrecht het sterkst geweest, met respectievelijk 16 en 15% op jaarbasis. In de gemeente Utrecht is een gemiddelde woning sinds 2008 ruim € 80.000 meer waard geworden. Door de prijsstijgingen in de provinciehoofdstad kunnen verkopers een forse overwaarde opeisen, waardoor alternatieve woonlocaties toegankelijk worden. Zo is een vijfde van de woningkopers in het van origine duurdere Zeist afkomstig uit Utrecht

Voor meer informatie over de woningmarkt van Utrecht, Zeist of Woudenberg 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.

Met vriendelijke groet,

Molenbeek Makelaars

Utrecht, Zeist & Woudenberg
Partner in Dynamis

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

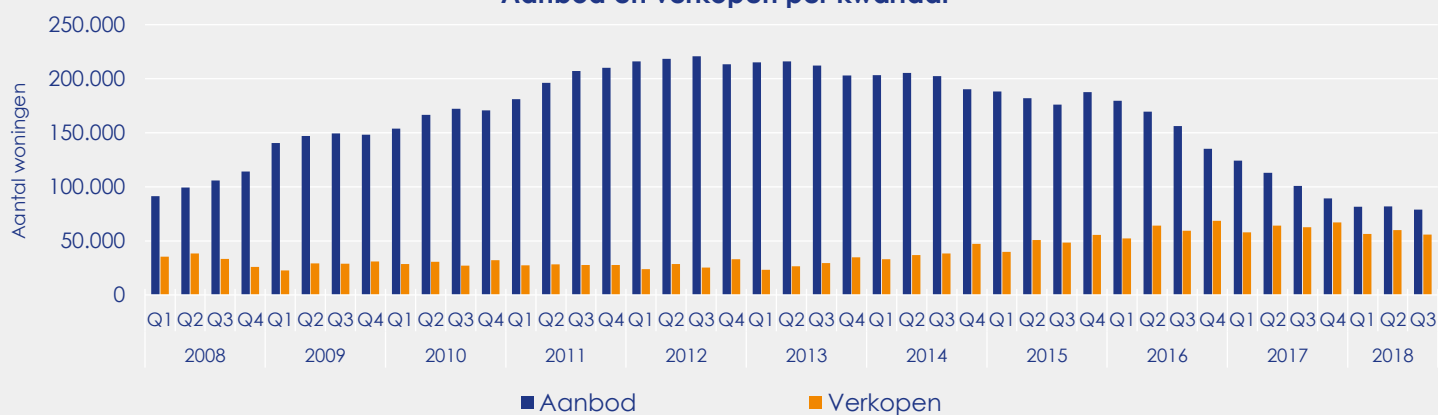
Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

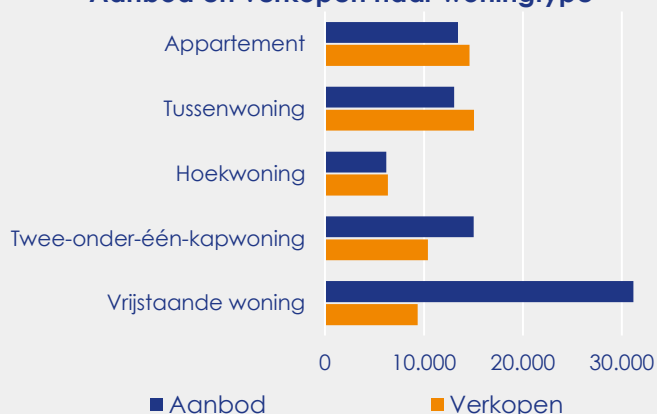
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

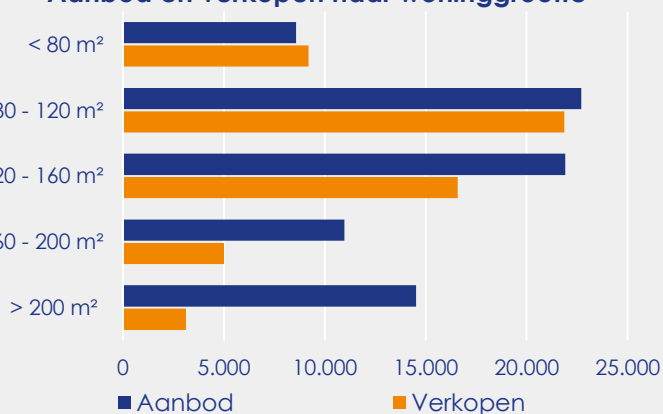
Aanbod en verkopen per kwartaal



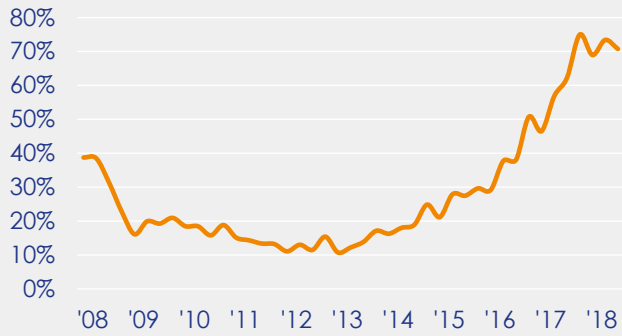
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

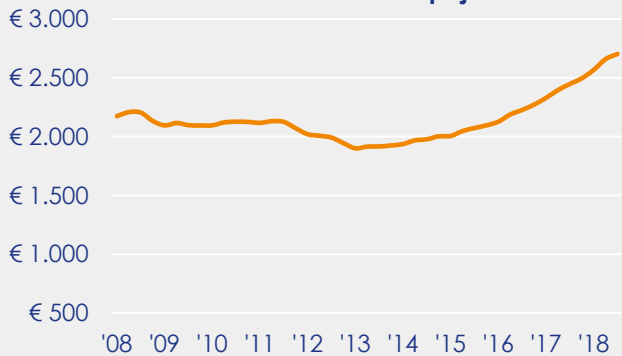


Markratio



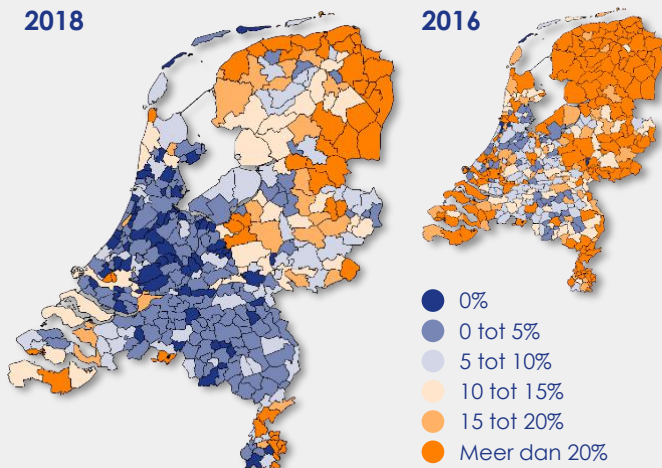
Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m²	€ 3.350
Woonhuis per m²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
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

Algemeen beeld

De gemeente Amersfoort is voor huishoudens uit de grote steden in de Randstad een aantrekkelijk alternatief. Het kindvriendelijke karakter en het lagere prijsniveau trekt veel gezinnen met (jonge) kinderen naar de stad. Meer dan 5% van de huishoudens die zich in de stad vestigen komt oorspronkelijk uit Utrecht, meer dan 4% uit Amsterdam. De lijst van herkomstgemeenten wordt verder aangevuld met buurgemeenten zoals Leusden, Soest en Nijkerk. Ondanks de constante stroom van huishoudens van buiten de gemeenten, zijn er in het derde kwartaal 12% minder woningen verkocht. Slechts 589 woningen zijn van eigenaar gewisseld, terwijl in 2017 gemiddeld meer dan 650 woningen per kwartaal werden verkocht. Deze afname van het aantal transacties komt voort uit een gebrek aan beschikbaar aanbod. Huishoudens stellen door te beperkte keuzemogelijkheden een aankoop uit. Hoewel er ten opzichte van het voorgaande kwartaal evenveel woningen te koop worden aangeboden, is het aanbod in een jaar tijd met 4% gedaald. Vooral het aantal aangeboden tussenwoningen is sterk afgenomen, van dit type staan er maar liefst een vijfde minder te koop. Ook in dit segment geldt dat het beperkte aanbod het aantal transacties sterk beïnvloedt. Het aantal verkochte tussenwoningen is in een jaar tijd eveneens met een vijfde afgenomen.

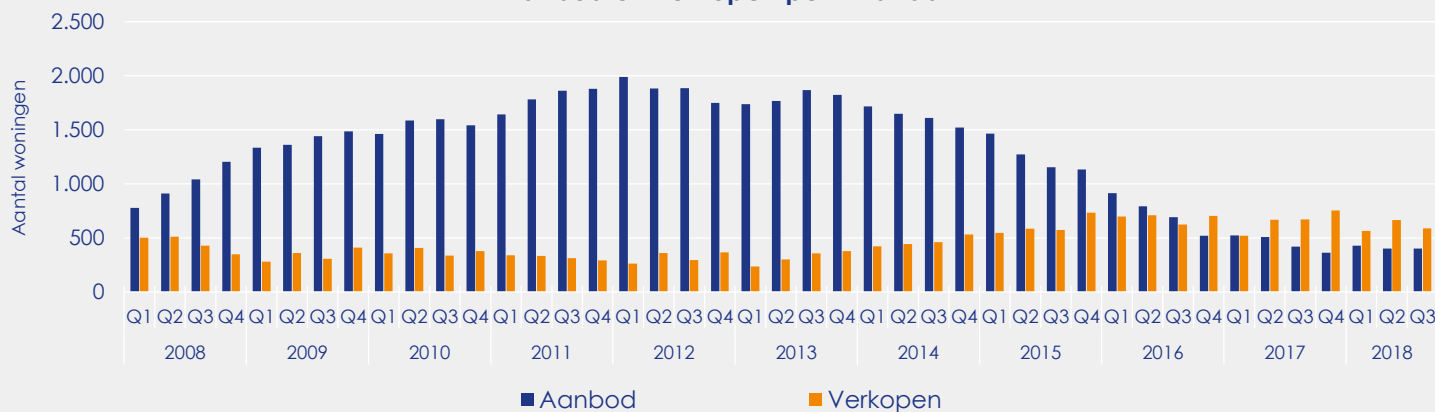
Marktdruk

De eerdergenoemde krapte blijkt ook uit de marktratio. Deze indicator van marktdruk is de verhouding tussen het aantal verkopen en het beschikbare aanbod. De markt van tussenwoningen kent de hoogste marktratio, met 194% zijn de verhoudingen zeer krap. De marktratio voor de gehele gemeente Amersfoort bedraagt 147%. Hoewel de ratio van 78% bij vrijstaande woningen het gemiddelde drukt, is er in dit segment ook sprake van een verkopersmarkt.

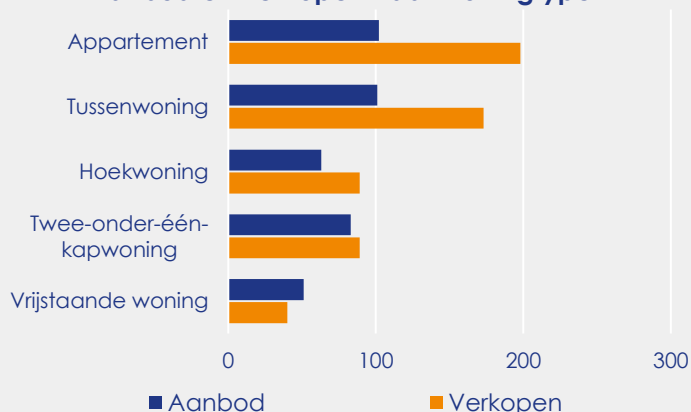
Woningprijzen

Dat de populariteit van Amersfoort als woonstad is toegenomen blijkt ook uit de woningprijzen. In het derde kwartaal van 2008 was het verschil tussen de landelijke woningprijs en de gemiddelde prijs in Amersfoort slechts € 8.100. In het derde kwartaal van dit jaar is het verschil opgelopen naar meer dan € 35.000 per woning, ten gunste van Amersfoort. Amersfoort heeft in de afgelopen tien jaar een sterke inhaalslag doorgemaakt en wordt tegenwoordig breed gewaardeerd als woonstad. Ook de Amersfoortse meterprijs ontwikkelt zich sterker dan het landelijk gemiddelde. In een jaar tijd is de mediane prijs per vierkante meter met 12% gestegen naar een niveau van ruim € 2.900.

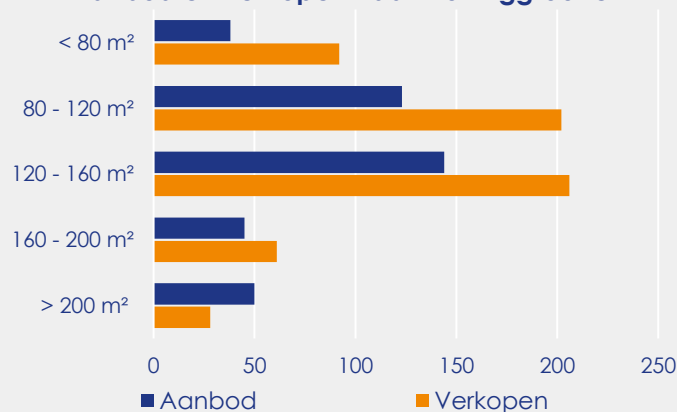
Aanbod en verkopen per kwartaal



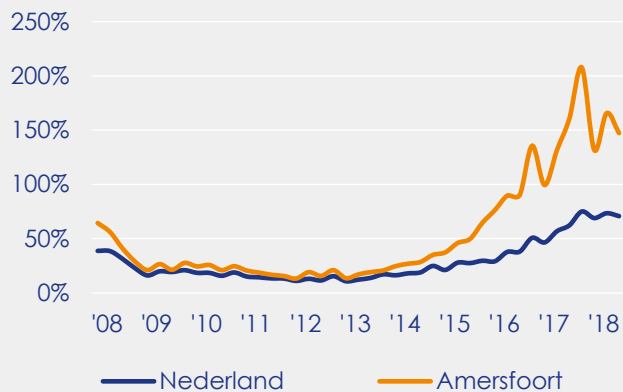
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

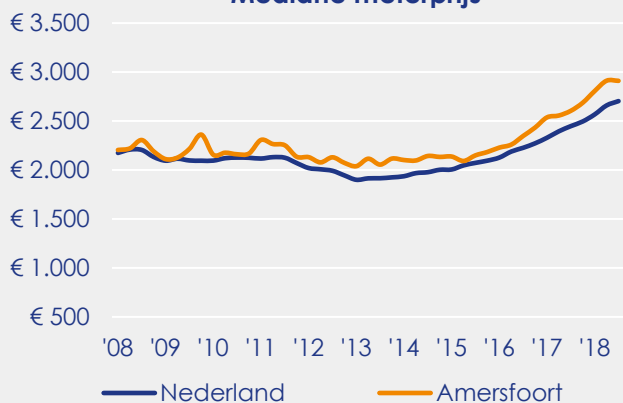


Markratio



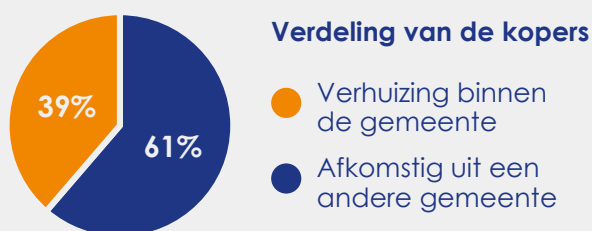
Markratio	147%
Mediane looptijd	39 dagen
Vershil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 326.750
Mediane meterprijs	€ 2.900
Vershil op jaarbasis	12%
Appartement per m²	€ 3.125
Woonhuis per m²	€ 2.800

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

- | | |
|--------------|-----------|
| 1. Utrecht | 5% |
| 2. Amsterdam | 4% |
| 3. Leusden | 2% |

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	155.200
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	67.700
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	77.100
Woningvoorraad	
koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Het beschikbare aanbod op de Utrechtse woningmarkt is in het derde kwartaal van 2018 gestabiliseerd. Net als in het voorgaande kwartaal staan er 757 woningen in de gemeente Utrecht te koop. Ook vergeleken met een jaar geleden staan er nagenoeg evenveel woningen te koop. Ter vergelijking, gedurende 2012 stonden er elk kwartaal gemiddeld 4.900 woningen te koop. Het huidige aanbodniveau is daarmee zes keer lager dan het zes jaar geleden was. Als gevolg van dit aanhoudend lage aanbodniveau hebben huishoudens een gebrek aan keuzevrijheid. Na meerdere jaren van hoge verkoopaantallen in de Domstad, sluit het overblijvende aanbod te beperkt aan bij de vraag van woningzoekers. Deze zoekers gaan vervolgens niet over tot aankoop. Omdat ook veel huishoudens die al in Utrecht wonen niet een volgende stap kunnen maken naar een woning met de gewenste woonkwaliteit, gaan zij in de omgeving zoeken naar alternatieven. Zo neemt het aantal verhuizingen naar Zeist toe en vormen gemeenten als Nieuwegein, Stichtse Vecht en De Bilt al voor langere tijd populaire alternatieven. Daarnaast zoekt men voor doorstroming ook binnenstedelijke alternatieven, dit vinden zij in Vleuten en De Meern. Positief te melden is dat het aanbod in de nieuwbouw sterk is toegenomen door de start van de verkoop van het project The Nature nabij Leidsche Rijn, maar liefst 71 woningen zijn door dit project de Utrechtse woningmarkt opgekomen. In de wijk Leidsche Rijn zal daardoor het aantal transacties naar verwachting gaan toenemen in de komende kwartalen. In Zuidwest

stagneert de dynamiek op de woningmarkt sterk met 54% minder transacties in het afgelopen kwartaal. Alleen in de wijk Vleuten-De Meern zijn in het afgelopen kwartaal meer woningen verkocht dan een jaar geleden, een toename van circa 4%.

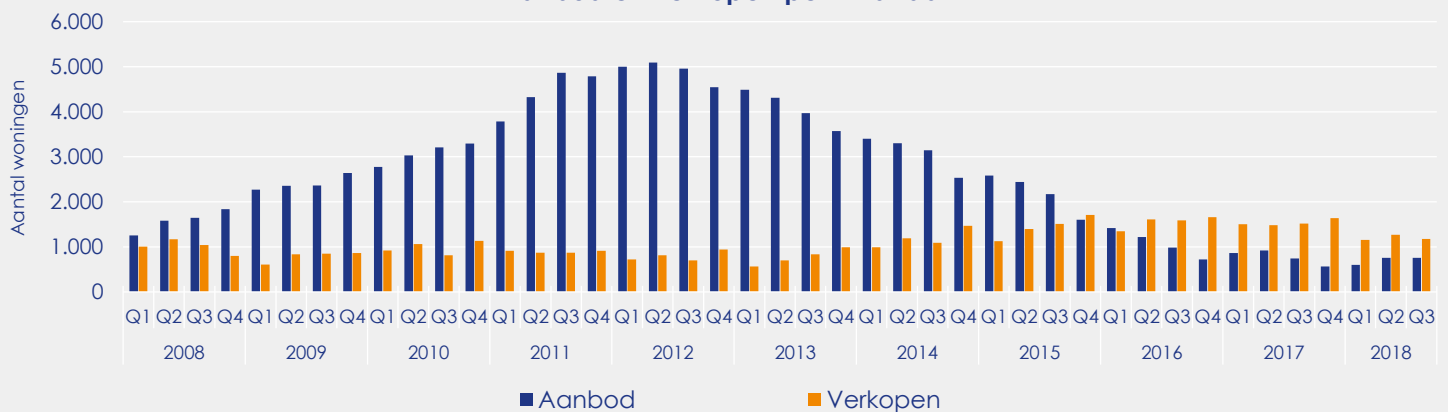
Marktdruk

Op de Utrechtse woningmarkt blijft de druk onverminderd hoog, de vraag is van een zeer hoog niveau terwijl het beschikbaar aanbod tekort schiet. Positief te melden is dat het nieuwbouwaanbod sinds het vorige kwartaal op een hoog niveau is. In het eerste kwartaal van dit jaar stonden er slechts 34 nieuwbouwwoningen in het aanbod, afgelopen kwartaal is dit opgelopen naar maar liefst 162 woningen. Het grotere nieuwbouwaanbod leidt echter tot beperkte verlichting van de woningmarkt, het aanbod in de bestaande bouw is op jaarbasis namelijk met 14% is afgenomen.

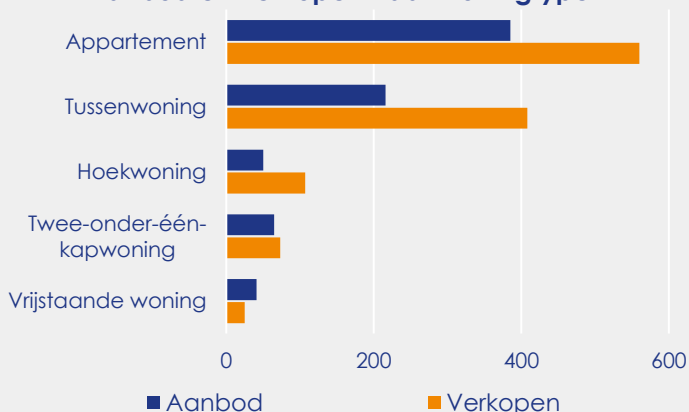
Woningprijzen

De opwaartse druk op de prijzen neemt door de spanning op de woningmarkt verder toe. In de gemeente Utrecht was in het derde kwartaal sprake van een stijging van het prijspeil van 15%, vergeleken met vorig jaar. Per vierkante meter betaalden woningkopers circa € 3.650, bijna € 1.000 boven het landelijke niveau. Een Utrechtse woning kostte gemiddeld € 338.500, een jaar geleden kwam de gemiddelde transactieprijs nog net boven de drie ton uit.

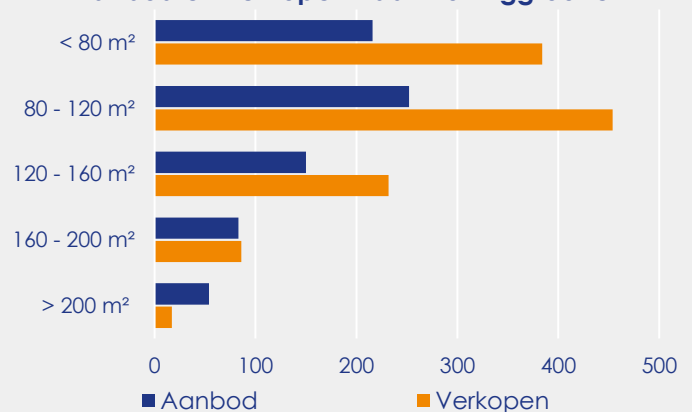
Aanbod en verkopen per kwartaal



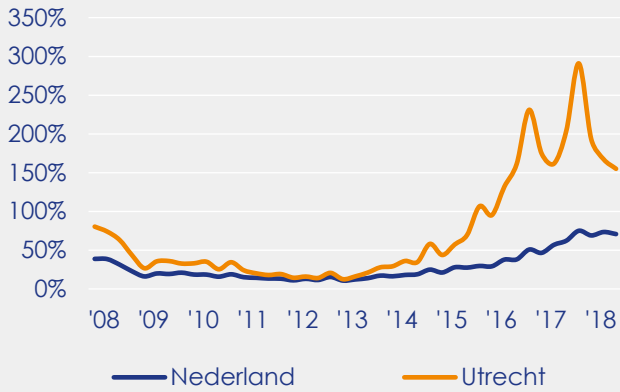
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

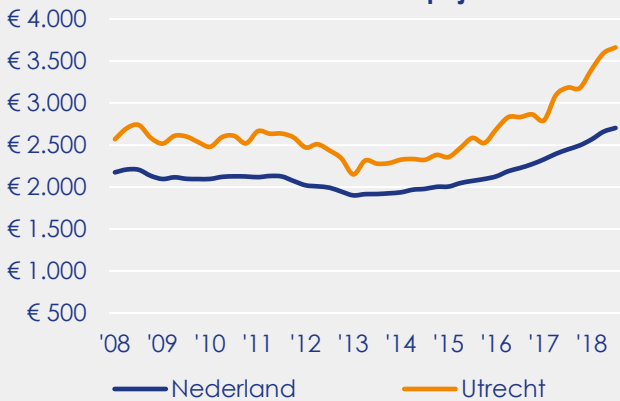


Markratio



Markratio	155%
Mediane looptijd	30 dagen
Verschil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 338.500
Mediane meterprijs	€ 3.650
Verschil op jaarbasis	15%
Appartement per m²	€ 3.825
Woonhuis per m²	€ 3.500

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

- | | |
|-------------------|----|
| 1. Amsterdam | 7% |
| 2. Stichtse Vecht | 3% |
| 3. Rotterdam | 1% |

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	347.500
Onder 25 jaar	33%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	21%
65 jaar en ouder	10%
Huishoudens	0
Eenpersoonshuishoudens	52%
Huishoudensprognose 2030	203.300
Woningvoorraad	
koopwoningen	46%
Particuliere huurwoningen	21%
Sociale huurwoningen	33%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

In de regio Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug is de dynamiek op de woningmarkt aan het stagneren. Het beschikbare woningaanbod is in deze twee gemeenten met 16% afgenomen, met name het aantal te koop aangeboden hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen is in een jaar tijd fors gedaald. Het lagere woningaanbod in deze regio heeft er toe geleid dat het aantal transacties eveneens is afgenomen. Vergeleken met het derde kwartaal van vorig jaar zijn er 37 minder woningen verkocht, dit correspondeert met een verkoopafname van 16%. Woningzoekers hebben door het beperkte aanbod te weinig keus waardoor zij minder vaak overgaan tot aankoop van een woning. Daarnaast is de dynamiek in duurdere woningmarkten over het algemeen lager. Doordat de helft van het aanbod in de gemeenten Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug bestaat uit vrijstaande woningen met over het algemeen hogere prijzen, is de vraag in dit segment vaak kleiner. In de gemeente Woudenberg is hetzelfde patroon zichtbaar, de verkopen nemen af door een gebrek aan beschikbaar aanbod. Het aanbod in Woudenberg is met 28% gedaald, met als gevolg een afname van 21% van het aantal transacties. 13% van het totale aanbod in de regio staat in de gemeente Woudenberg. Deze gemeente heeft in de verkopen een groter aandeel binnen de regio, bijna een derde van de verkochte woningen staat in Woudenberg. Binnen deze gemeente vindt de stagnerende dynamiek

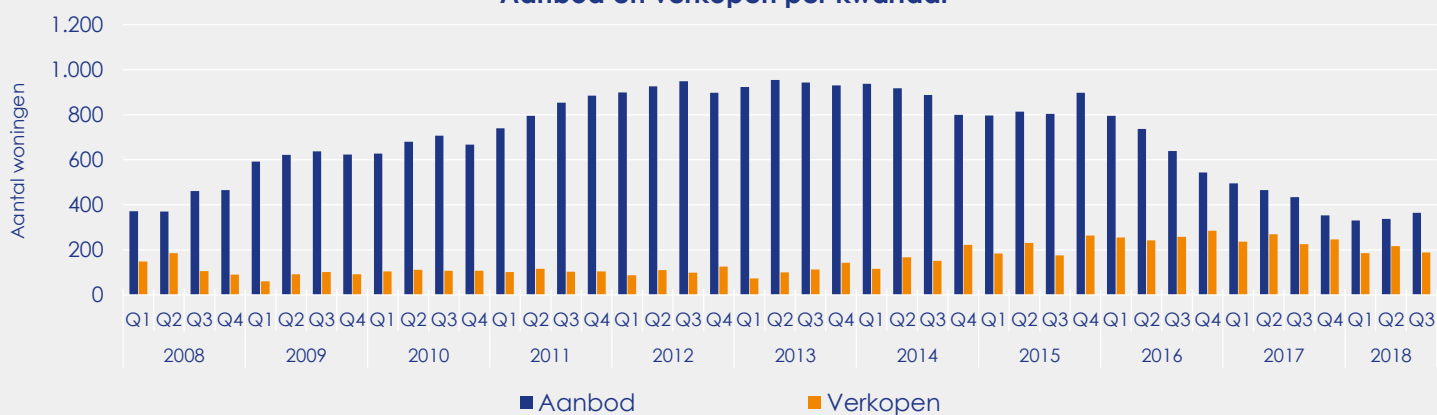
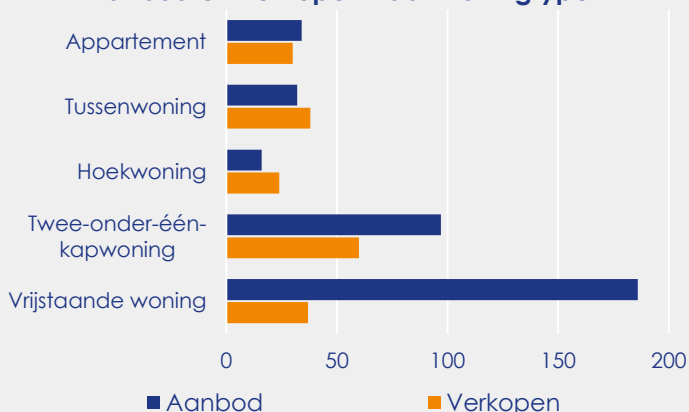
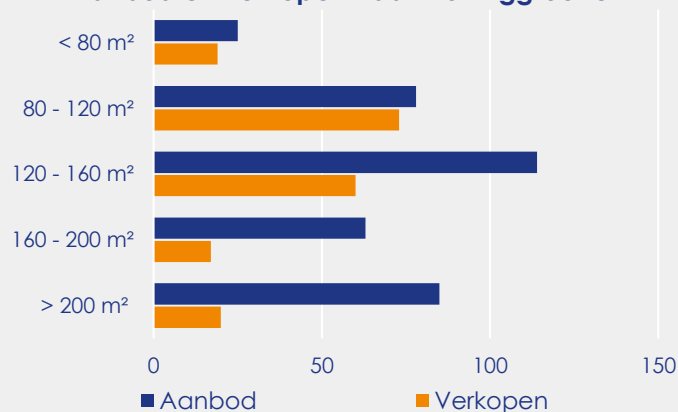
vooral plaats in het segment van de twee-onder-één-kapwoningen.

Marktdruk

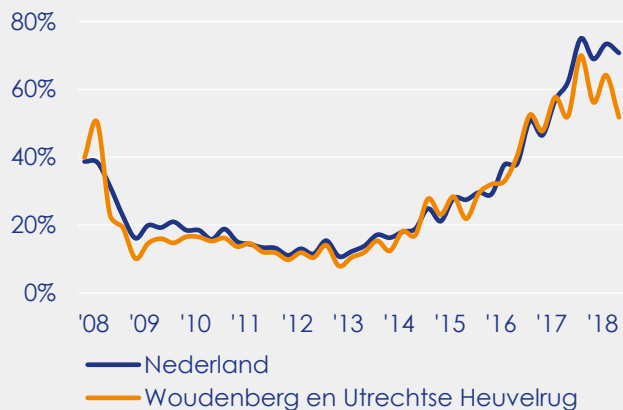
Als gevolg van een toenemend aantal aangeboden nieuwbouwwoningen is er vergeleken met het voorgaande kwartaal sprake van een lichte toename van het aanbod. Dit ruimere nieuwbouwaanbod leidt in het afgelopen kwartaal tot een kleine afname van de marktdruk in deze regio. Vooral in de gemeente Utrechtse Heuvelrug profiteren woningzoekers van een ruimer aanbod, vergeleken met het vorige kwartaal.

Woningprijzen

Het prijsniveau in deze regio ligt ver boven het landelijk gemiddelde. De mediane transactieprijs bedraagt € 407.750, circa € 116.000 boven het niveau in Nederland. Deels wordt dit verklaard door een samenstellingseffect, het aandeel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is groot in de verkopen (51%). Per vierkante meter betalen woningkopers echter ook meer dan het Nederlands gemiddelde, € 3.250 tegenover € 2.700 in Nederland. De hogere meterprijs wordt vooral verklaard door de prijzen in gemeente Utrechtse Heuvelrug, in Woudenberg is het mediane prijsniveau met circa € 2.725 ongeveer gelijk aan het landelijk niveau. Wel ligt de transactieprijs in deze gemeente hoger door het grotere oppervlakte van de verkochte woningen.

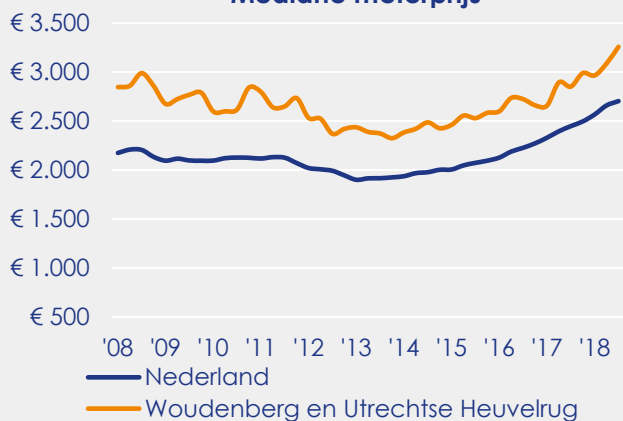
Aanbod en verkopen per kwartaal**Aanbod en verkopen naar woningtype****Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

Markratio



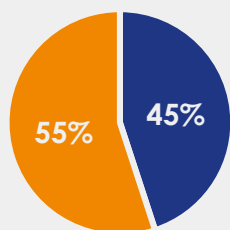
Markratio	52%
Mediane looptijd	59 dagen
Verschil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 407.750
Mediane meterprijs	€ 3.250
Verschil op jaarbasis	14%
Appartement per m²	€ 3.175
Woonhuis per m²	€ 3.275

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **11%**
2. Amersfoort **5%**
3. Zeist **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	62.300
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	19%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	26.400
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	29.800
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

Algemeen beeld

In de gemeente Zeist is het aantal woningen in aanbod toegenomen. Per 1 oktober 2018 worden 341 woningen te koop aangeboden, circa een vijfde meer dan een jaar geleden. Het ruimere aanbod wordt veroorzaakt doordat er meer nieuwbouwwoningen in aanbod zijn gekomen in Zeist, meer dan zes keer zoveel dan een jaar geleden. Sinds het derde kwartaal van 2015 zijn er niet meer zoveel nieuwbouwwoningen te koop aangeboden in deze gemeente. Onder andere door de inkoopname van het project Mijnhardt Wonen heeft het nieuwbouwaanbod dit hoge niveau bereikt. Op de voormalige locatie van het farmaceutische bedrijf Mijnhardt aan de Utrechtseweg worden 28 luxe appartementen, 24 rijwoningen, 28 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande villa's gerealiseerd. De toegenomen nieuwbouwproductie heeft in dit kwartaal geleid tot een toename van het aantal verkopen. De transactiestijging van een tiende wordt volledig verklaard door de verkopen in de nieuwbouw. In de bestaande bouw neemt de dynamiek juist sterk af, zowel het aanbod als het aantal verkopen valt lager uit dan een jaar geleden. Een deel van het lagere aantal verkopen in de bestaande bouw wordt verklaard door huishoudens die zich in Zeist willen vestigen en kiezen voor een nieuwbouwwoning. Als dit nieuwbouwaanbod er niet was geweest, was deze woningvraag deels uitgeoefend in de bestaande bouw. De meeste woningen worden verkocht in centrum Zeist, maar liefst

40% van het totaal. Tevens is er in het centrum de sterkste stijging van het aantal verkopen opgetreden van alle wijken, een toename van 17% ten opzichte van een jaar geleden.

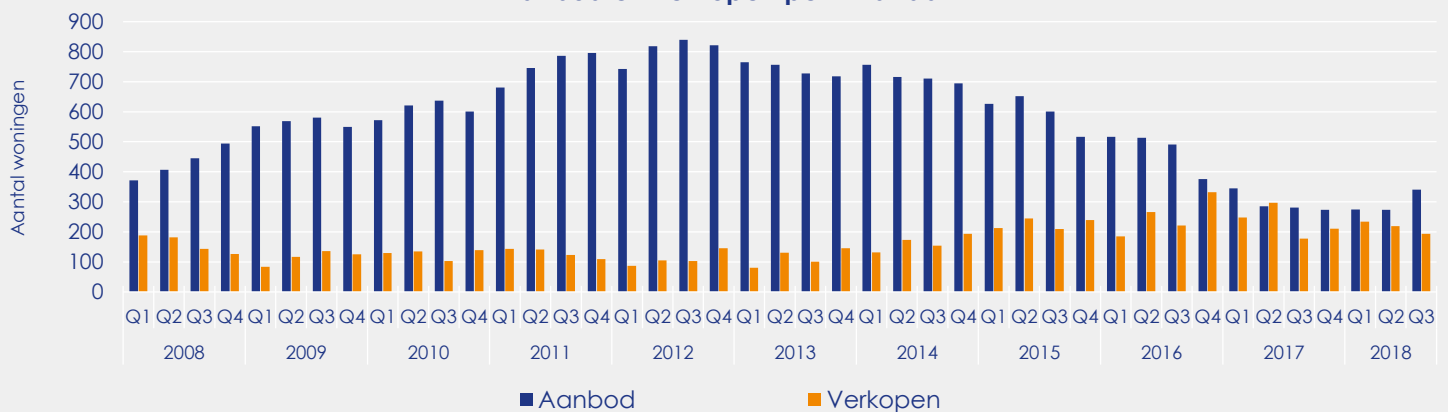
Marktdruk

Door het grote nieuwbouwaanbod in de pijplijn, is de verwachting dat het aantal transacties in de gemeente Zeist in de komende kwartalen verder gaat toenemen. Binnen de bestaande bouw speelt de kwaliteit van de woning een belangrijke rol. De vraag naar woningen die een forse renovatie behoeven neemt af, terwijl deze woningen nog ruim vertegenwoordigd zijn in het aanbod. Daartegenover doen gerenoveerde woningen het zeer goed in de huidige markt.

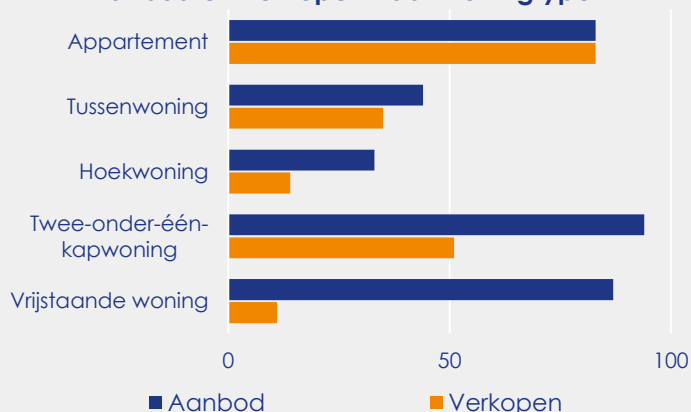
Woningprijzen

Een vijfde van de woningkopers in Zeist is afkomstig uit Utrecht. Door de prijsstijgingen in de provinciehoofdstad kunnen kopers een forse overwaarde opeisen. De dure woningmarkt in Zeist wordt daardoor toegankelijk voor deze Utrechtse huishoudens, de mediane transactieprijs per woning is dit kwartaal in Zeist maar liefst € 443.250. Door het reeds zeer hoge prijsniveau in Zeist, is de prijsstijging per vierkante meter met 7% op jaarbasis beperkt. Per vierkante meter betaalde een woningkoper circa € 3.475 dit kwartaal.

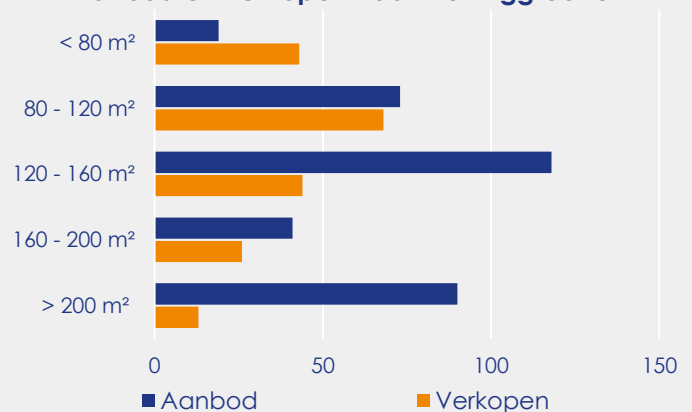
Aanbod en verkopen per kwartaal



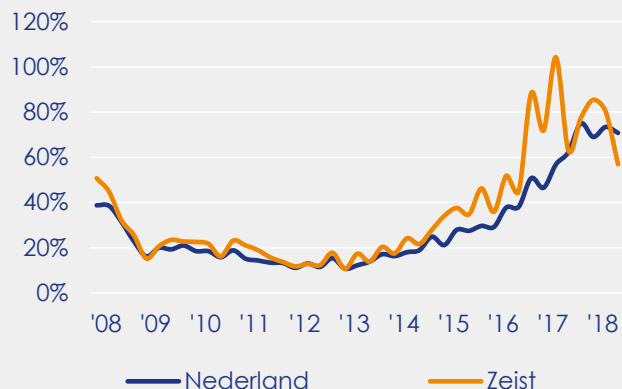
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

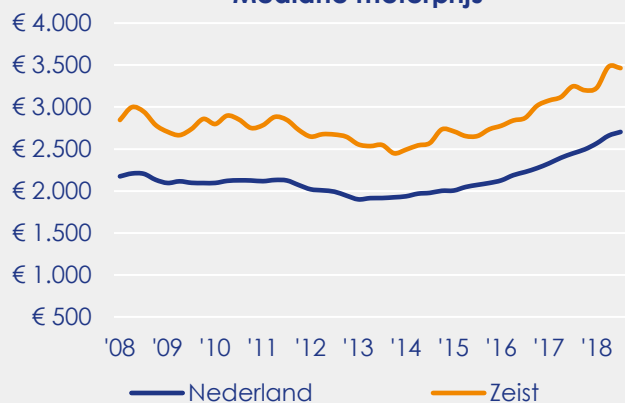


Markratio



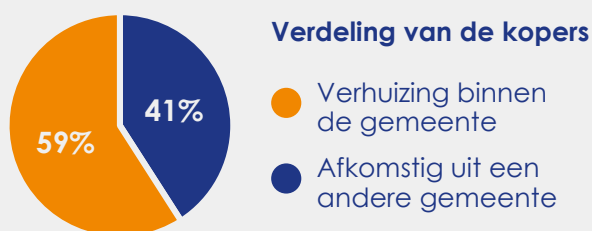
Markratio	57%
Mediane looptijd	50 dagen
Verschil op jaarbasis	8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	29%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 443.250
Mediane meterprijs	€ 3.475
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m²	€ 2.800
Woonhuis per m²	€ 3.725

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

- | | |
|--------------|------------|
| 1. Utrecht | 20% |
| 2. De Bilt | 5% |
| 3. Amsterdam | 3% |

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	63.300
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	28.600
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	31.800
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

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 en Woudenberg)

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