DYNAMIS Molenbeek Makelaars

Q2 2020

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 de coronacrisis zorgt voor een opleving van de dynamiek op de Utrechtse woningmarkt. In de afgelopen drie maanden is het aanbod in de gemeente met maar liefst twee vijfde toegenomen, terwijl het hoogste aantal verkopen sinds 2017 is geregistreerd.

Meer eigenaren zetten de woning te koop

Sinds de start van de intelligente lockdown worden in Utrecht een tiende meer woningen te koop gezet dan in 2019. Opvallend, gezien het aantal aanmeldingen in de eerste maanden van 2020 nog lager lag dan vorig jaar. Veel woningeigenaren zien dit als het juiste moment om te verkopen, om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn.

Woningzoekers grijpen hun kans

Door deze extra aanwas van aanbod krijgen meer woningzoekers de mogelijkheid om in de Domstad tot aankoop over te gaan en hier maken ze gretig gebruik van. Deze zoekers laten zich niet afschrikken door de toegenomen onzekerheid, maar zien dit juist als motivatie om zo snel mogelijk een woning te kopen. In totaal wisselden dit kwartaal 1.440 woningen van eigenaar, dit is het hoogste aantal verkopen sinds eind 2017.

Helft van het aanbod bestaat uit nieuwbouw

Naast de extra woningbezitters die hun huis te koop zetten, wordt het aanbod ook opgedreven door de verkoopstart van verschillende nieuwbouwprojecten. Inmiddels staan in gemeente Utrecht ruim 500 nieuwbouwwoningen te koop, sinds 2013 is dit aantal niet meer zo hoog geweest. De vele nieuwbouw heeft nog niet doorgewerkt in de verkoopcijfers, maar zal in de komende kwartalen de dynamiek verder aanjagen.

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

Nederland

Sprekende Cijfers 2020
Woningmarkten Q2

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

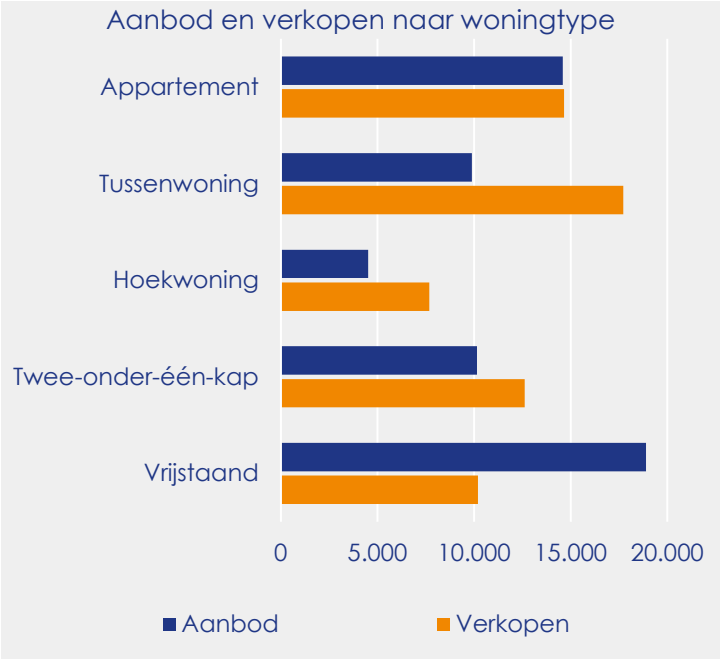
Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

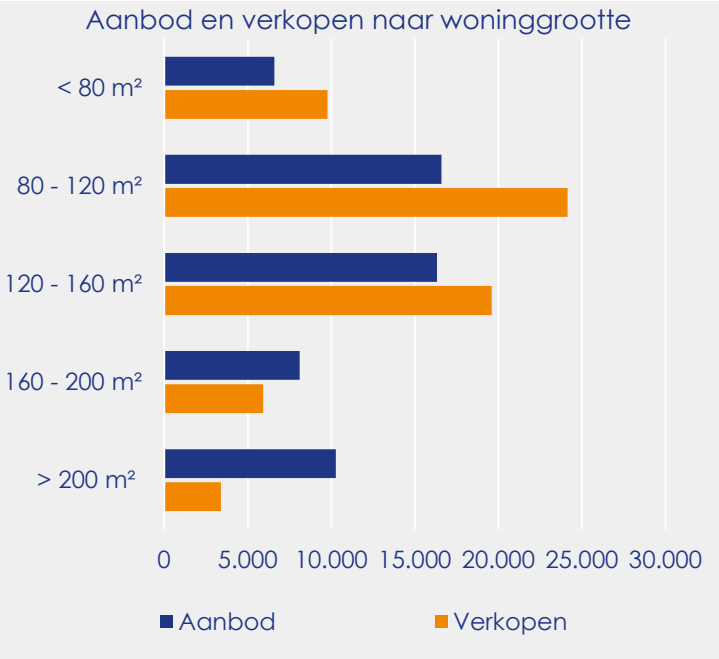
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkooppiek in juni van dit jaar. Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

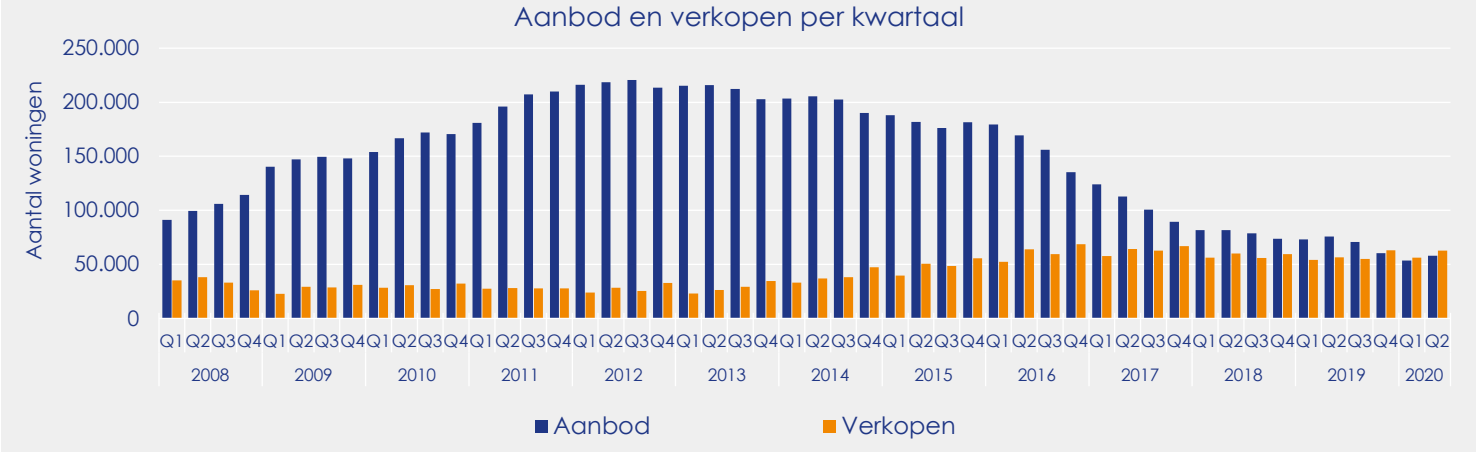
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.



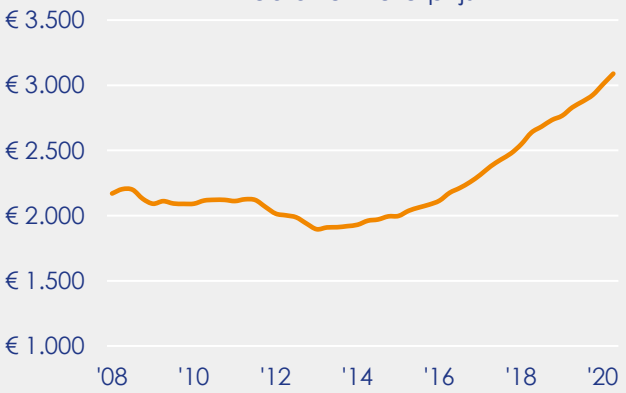




Marktratio

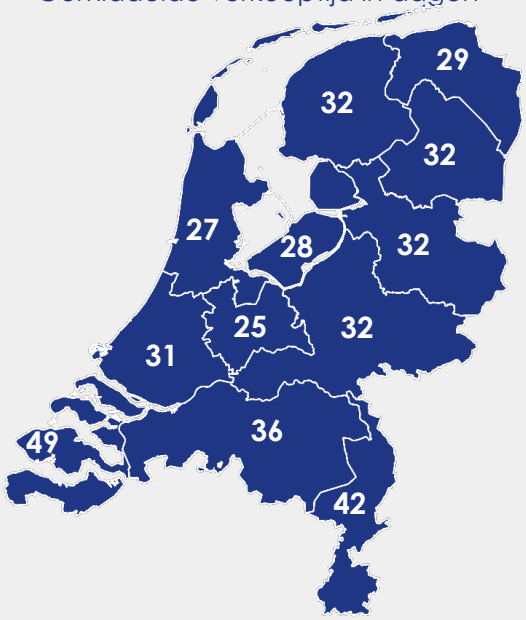
Marktratio	**108%**
Mediane looptijd	**32 dagen**
Verschil op jaarbasis	**-8 dagen**
Nieuwbouw in het aanbod	**22%**
Nieuwbouw in de verkopen	**12%**

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	**€ 334.000**
Mediane meterprijs	**€ 3.100**
Verschil op jaarbasis	**9%**
Appartement per m²	**€ 3.875**
Woonhuis per m²	**€ 2.775**

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Amersfoort

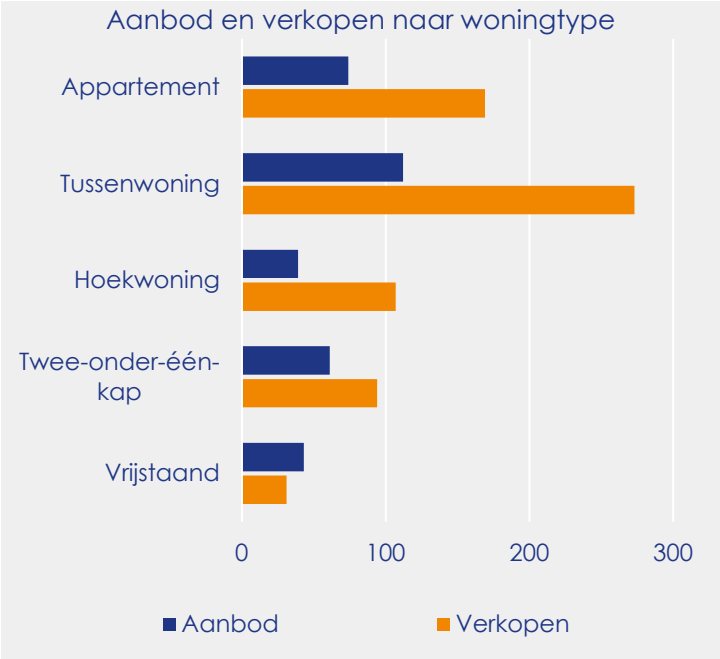
Sprekende Cijfers Woningmarkten **2020** Q2

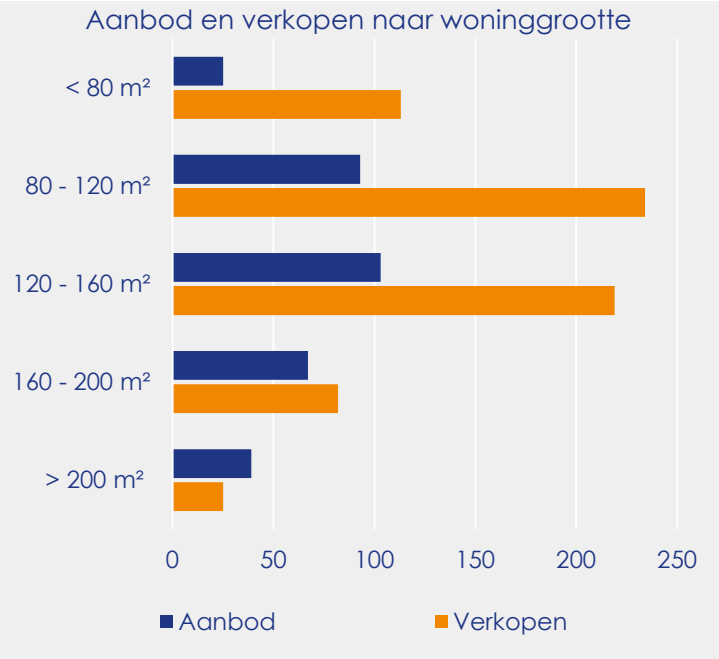
Marktbeeld

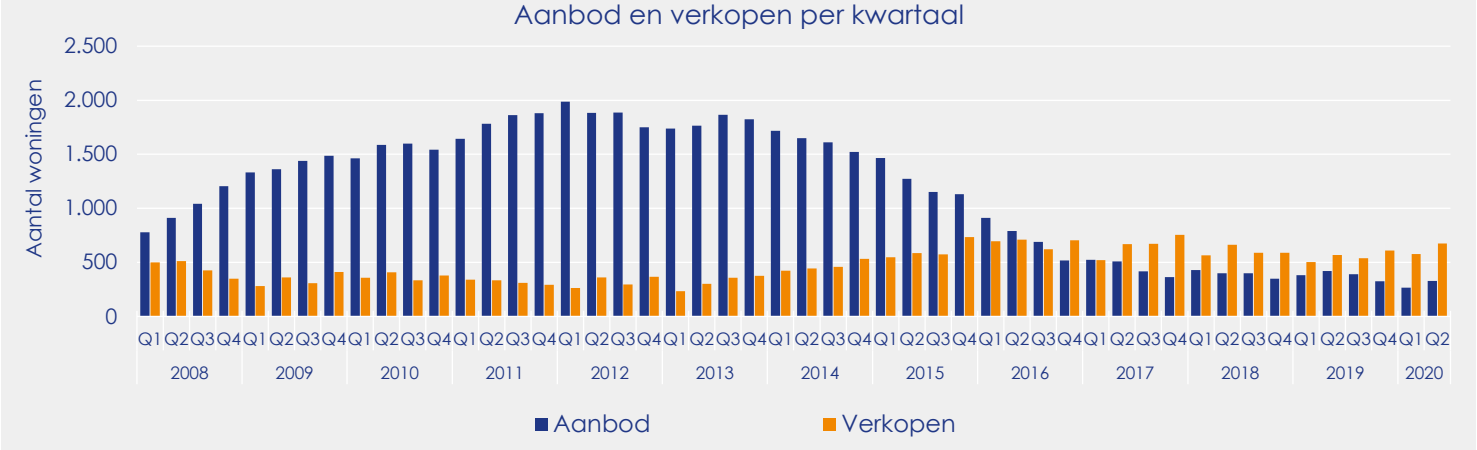
In het tweede kwartaal van 2020 is in Amersfoort de hoogste verkoopdynamiek sinds 2017 geregistreerd. In totaal zijn 675 woningen van eigenaar gewisseld, dit zijn ruim honderd woningen meer dan een jaar geleden. Aanleiding voor deze hoge dynamiek is een toename van het aantal woningbezitters dat vanwege de coronacrisis hun woning te koop zet. Veel van deze woningeigenaren doen dit niet uit noodzaak, maar willen nog profiteren van het momentum op de markt. Gezien inmiddels al vijf jaar sprake is van schaarste op de Amersfoortse woningmarkt, grijpen zoekers hun kans nu er meer woningen beschikbaar komen. Dat deze woningen snel worden verkocht, blijkt ook uit de gemiddelde verkooptijd. De in het afgelopen kwartaal verkochte woningen stonden gemiddeld slechts 23 dagen te koop, nooit eerder was deze periode zo kort. Opvallend in de verkopen is dat de piek in juni heeft plaatsgevonden, terwijl de dynamiek normaal in deze maand afneemt richting de zomerperiode. Deze ontwikkeling is in vele Nederlandse gemeenten zichtbaar en toe te schrijven aan het extra aanbod door de coronacrisis. Deze extra aanwas heeft niet alleen de verkopen aangejaagd, maar heeft ook het aanbod doen toenemen. Per 1 juli staan in de gemeente 330 woningen te koop, dit is een kwart meer dan drie maanden eerder.

Woningprijzen

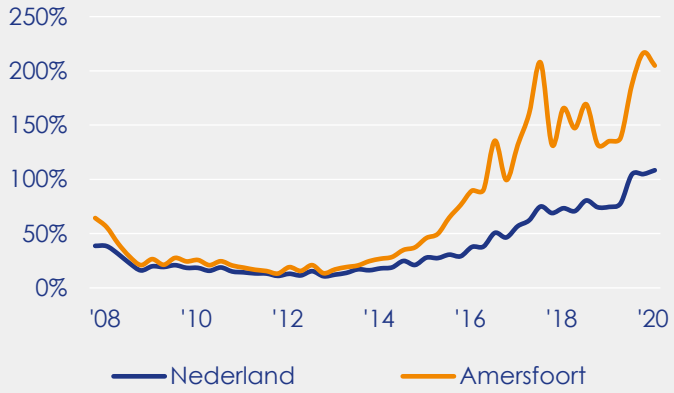
Kopers betalen in Amersfoort gemiddeld € 374.000 voor een woning, dit is 6% meer dan een jaar geleden. Deze prijsstijging ligt in lijn met de voorgaande kwartalen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de coronacrisis dit kwartaal geen impact heeft gehad op de woningprijzen. Door de prijsstijging komt de gemiddelde meterprijs dit kwartaal uit op € 3.350, dit is een vergelijkbaar prijsniveau met steden als Rotterdam en Den Haag,





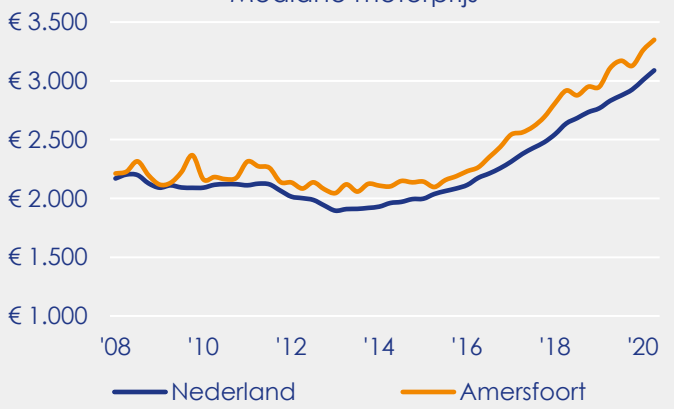


Marktratio



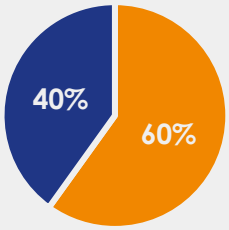
Marktratio	**205%**
Mediane looptijd	**23 dagen**
Verschil op jaarbasis	**-4 dagen**
Nieuwbouw in het aanbod	**27%**
Nieuwbouw in de verkopen	**15%**

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	**€ 374.000**
Mediane meterprijs	**€ 3.350**
Verschil op jaarbasis	**8%**
Appartement per m²	**€ 3.500**
Woonhuis per m²	**€ 3.275**

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1.	Amsterdam	**6%**
2.	Utrecht	**5%**
3.	Nijkerk	**2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	59%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Utrecht

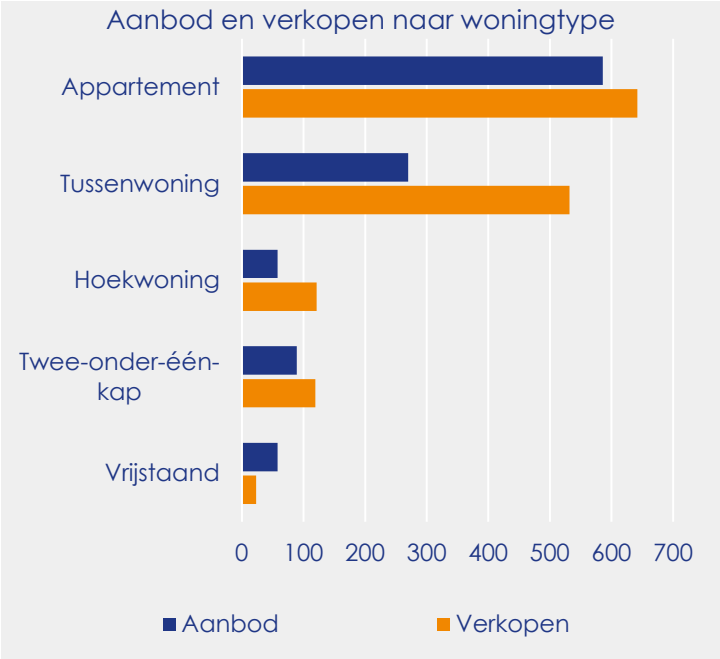
Sprekende Cijfers 2020
Woningmarkten Q2

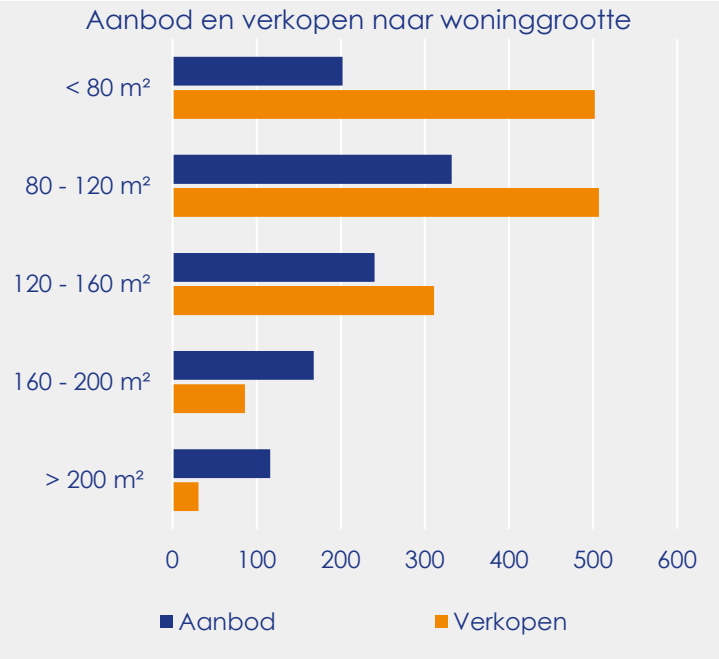
Marktbeeld

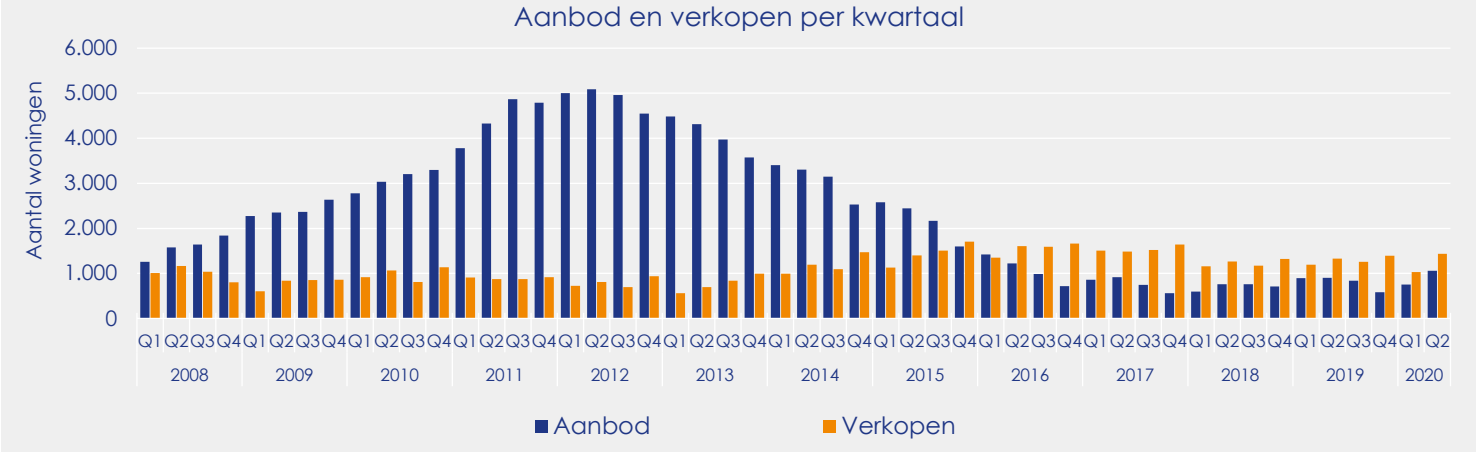
De coronacrisis zorgt voor een opleving van de dynamiek op de Utrechtse woningmarkt. In het afgelopen kwartaal is het aanbod met maar liefst twee vijfde toegenomen, tegelijkertijd is het hoogste aantal verkopen sinds eind 2017 is geregistreerd. Dit hoogtepunt is een gevolg van de toename van het aantal eigenaren dat hun woning te koop zet. In de afgelopen drie maanden zijn een tiende meer woningen aangemeld dan een jaar eerder. In de eerste weken na de start van de intelligente lockdown betroffen de extra aanmeldingen nog voornamelijk huishoudens die de reeds geplande verkoop naar voren haalden. Ondertussen zijn er steeds meer woningbezitters die hun woning willen verkopen, door de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze extra aanwas van aanbod biedt meer woningzoekers de mogelijkheid om in de Domstad tot aankoop over te gaan en deze maken hier gretig gebruik van. De zoekers laten zich niet afschrikken door de toegenomen onzekerheid, maar zien dit juist als een kans om de gewenste woning te kunnen bemachtigen. In totaal wisselden dit kwartaal 1.440 woningen van eigenaar, dit zijn ruim honderd woningen meer dan een jaar geleden. Naast de bestaande bouw is het nieuwbouwaanbod ook ruimschoots toegenomen. Een aanzienlijk deel hiervan wordt gevormd door het project de Nieuwe Defensie, waarmee 167 woningen worden gerealiseerd in de Merwedekanaalzone. Met vraagprijzen tussen € 4.300 en € 6.400 per vierkante meter, zijn deze woningen voor vele zoekers niet bereikbaar. Projecten van dit formaat vormen echter een aanjager van de doorstroming, waardoor uiteindelijk ook zoekers in lagere prijsklassen de vruchten hiervan gaan plukken. Door de extra aanwas staan voor het eerste sinds 1 juli 2016 weer meer dan duizend woningen te koop in Utrecht. Door dit grotere aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers wordt ook in het komende kwartaal een hoge dynamiek verwacht.

Woningprijzen

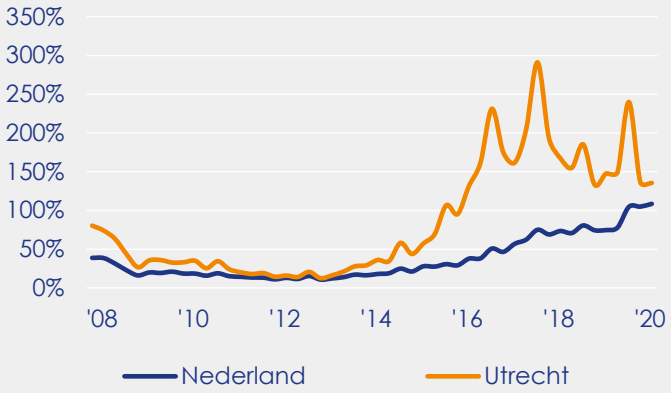
De aanbodtoename heeft vrijwel volledig in de hogere prijsklassen plaatsgevonden, bij woningen met een vraagprijs lager dan 3,5 ton is nauwelijks sprake van meer aanbod. De grotere beschikbaarheid van duurdere woningen resulteert in een sterkere toename van de gemiddelde verkoopprijs. Afgelopen kwartaal betaalden kopers in Utrecht gemiddeld € 389.000.





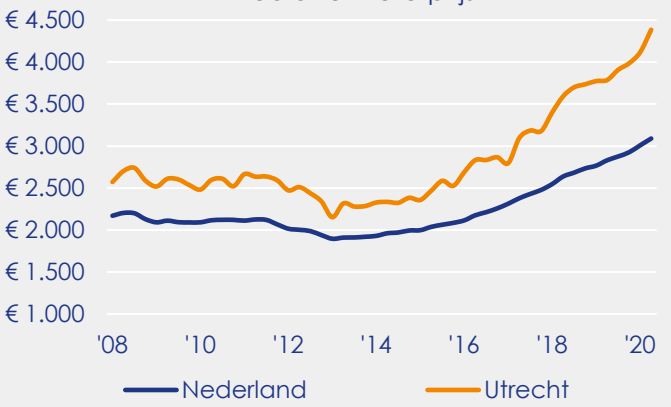


Marktratio



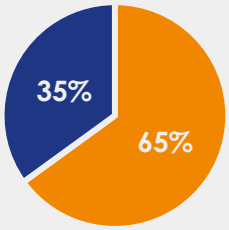
Marktratio	**135%**
Mediane looptijd	**21 dagen**
Verschil op jaarbasis	**-4 dagen**
Nieuwbouw in het aanbod	**48%**
Nieuwbouw in de verkopen	**8%**

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	**€ 388.500**
Mediane meterprijs	**€ 4.375**
Verschil op jaarbasis	**16%**
Appartement per m²	**€ 4.525**
Woonhuis per m²	**€ 4.250**

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 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	46%
Particuliere huurwoningen	21%
Sociale huurwoningen	33%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug

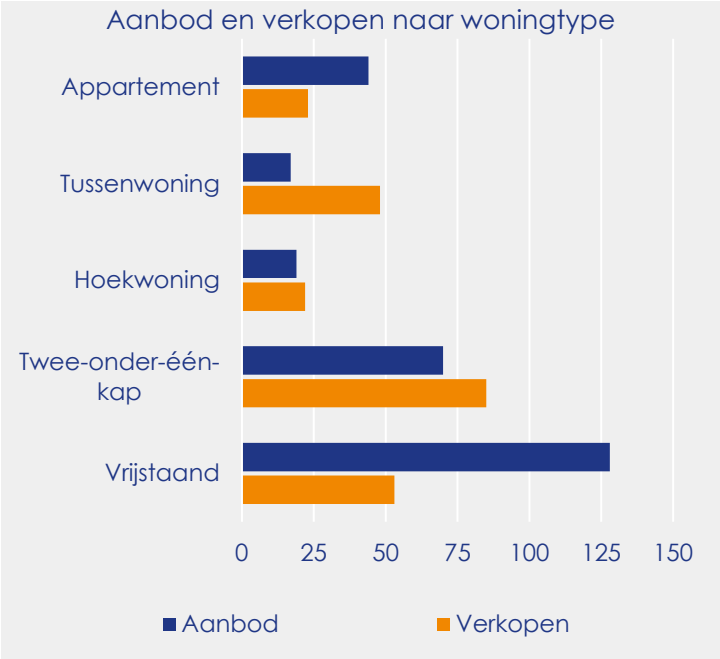
Sprekende Cijfers Woningmarkten **2020** Q2

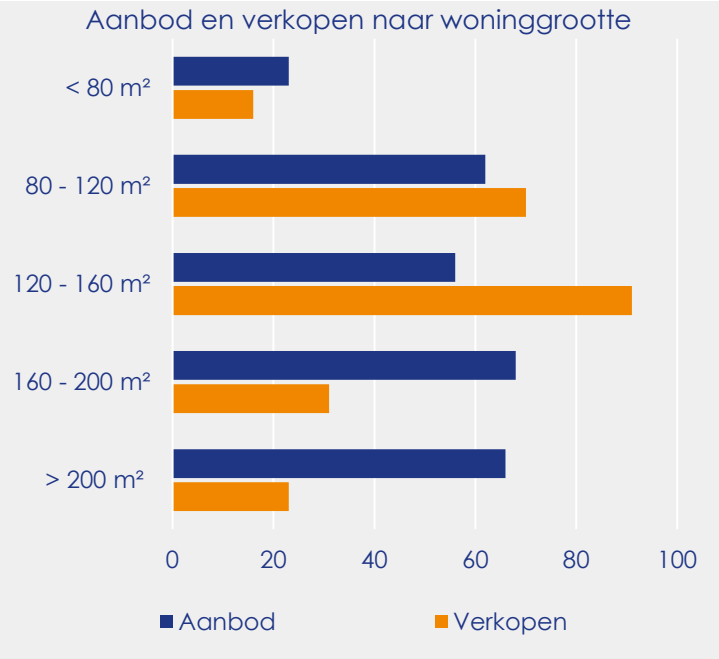
Marktbeeld

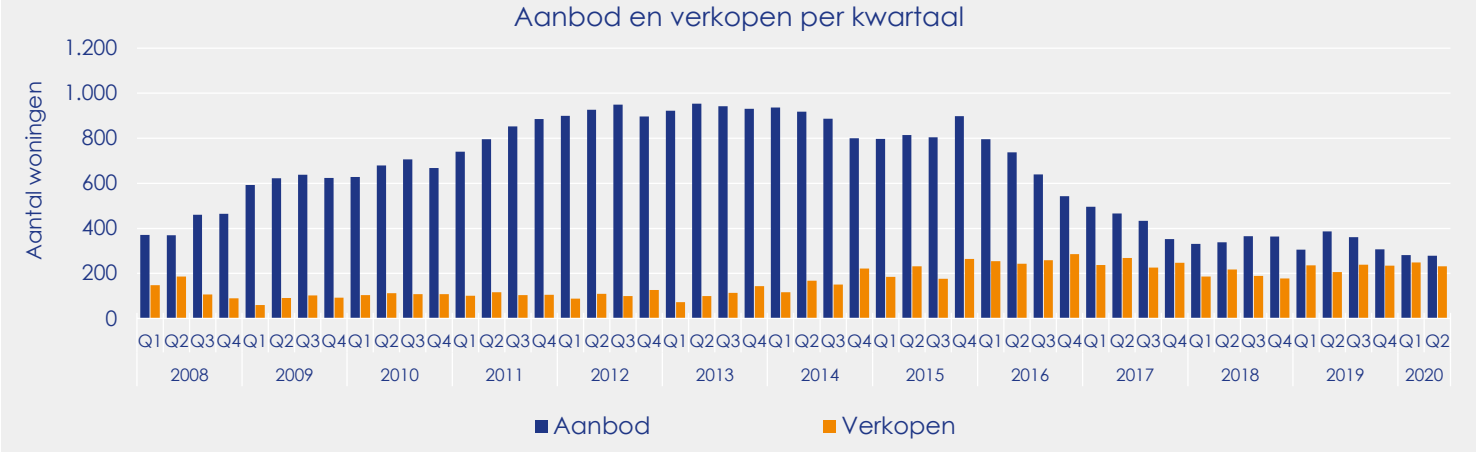
In het tweede kwartaal van 2020 is het woningaanbod in de regio Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug vrijwel stabiel gebleven. Per 1 juli 2020 kunnen woningzoekers in de regio kiezen tussen circa 280 woningen, net als in het voorgaande kwartaal blijft er sprake van een historisch laag aanbod. De regio volgt hierin niet de landelijke tendens van aanbodtoenames. Tijdens de coronacrisis neemt in veel gemeenten het woningaanbod toe, doordat woningeigenaren hun woning te koop zetten om te profiteren van het huidige momentum op de markt. In zowel Utrechtse Heuvelrug als Woudenberg lag het aantal aanmeldingen in het tweede kwartaal zelfs lager dan in 2019. Door het beperkte aanbod is de verkoopdynamiek niet verder toegenomen, wel nam het aantal kijkers en inschrijvingen bij courante woningen toe. In het afgelopen kwartaal zijn 230 woningen van eigenaar gewisseld, dit aantal ligt in lijn met de voorgaande kwartalen. Een derde van deze woningen had een vraagprijs hoger dan € 550.000. Deze woningen zijn voornamelijk verkocht in Utrechtse Heuvelrug, in de gemeenten Woudenberg valt 1 op de 8 verkopen in deze prijsklasse. In de laatst genoemde gemeente zijn deze woningen echter wel voldoende aanwezig, een derde van de in totaal 55 aangeboden woningen valt binnen dit prijssegment. Over het algemeen staan woningen niet lang te koop in deze gemeente, dit kwartaal werd gemiddeld in 32 dagen een koper gevonden. Naast dat woningzoekers snel beslissen, is tevens zichtbaar dat ze vaker boven de vraagprijs bieden. Het aandeel verkochte huizen waarop is overboden is vergeleken met het voorgaande kwartaal bijna verdubbeld.

Woningprijzen

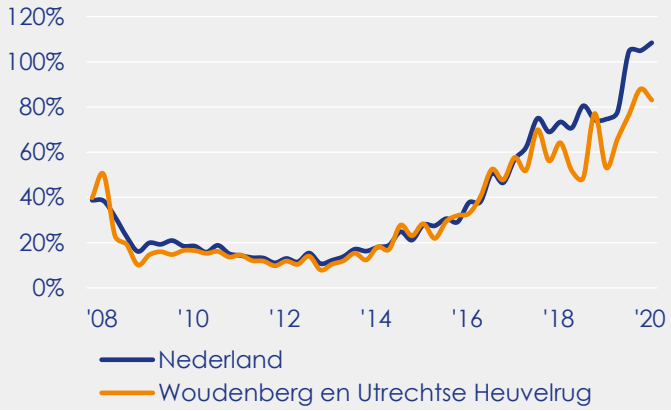
In de regio kwam de gemiddelde verkoopprijs dit kwartaal uit op € 457.000, dit betekent een prijsstijging van 11% ten opzichte van vorig jaar. Tussen de gemeenten onderling bestaat een sterk prijsverschil. In Woudenberg betalen kopers gemiddeld € 3.200 per vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs in Utrechtse Heuvelrug € 3.775 bedraagt. Aanleiding voor dit ruim hogere prijsniveau zijn de vele woningen in het hogere segment. Van de verkochte woningen had 5% een vraagprijs hoger dan een miljoen euro.





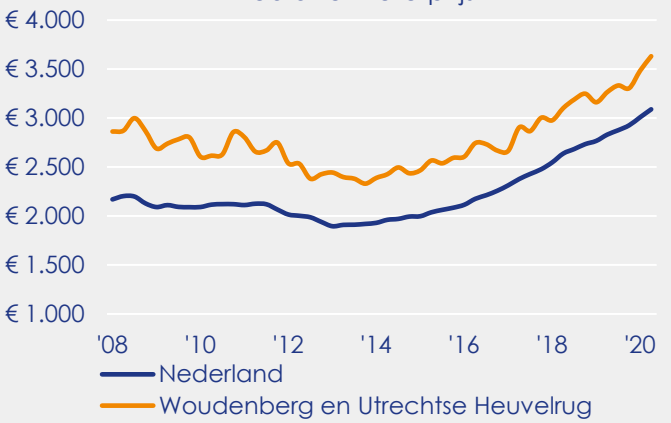


Marktratio



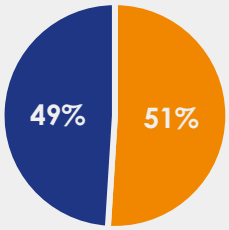
Marktratio	**83%**
Mediane looptijd	**30 dagen**
Verschil op jaarbasis	**-10 dagen**
Nieuwbouw in het aanbod	**25%**
Nieuwbouw in de verkopen	**6%**

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	**€ 457.000**
Mediane meterprijs	**€ 3.625**
Verschil op jaarbasis	**11%**
Appartement per m²	**€ 3.800**
Woonhuis per m²	**€ 3.600**

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 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	66%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	24%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Zeist

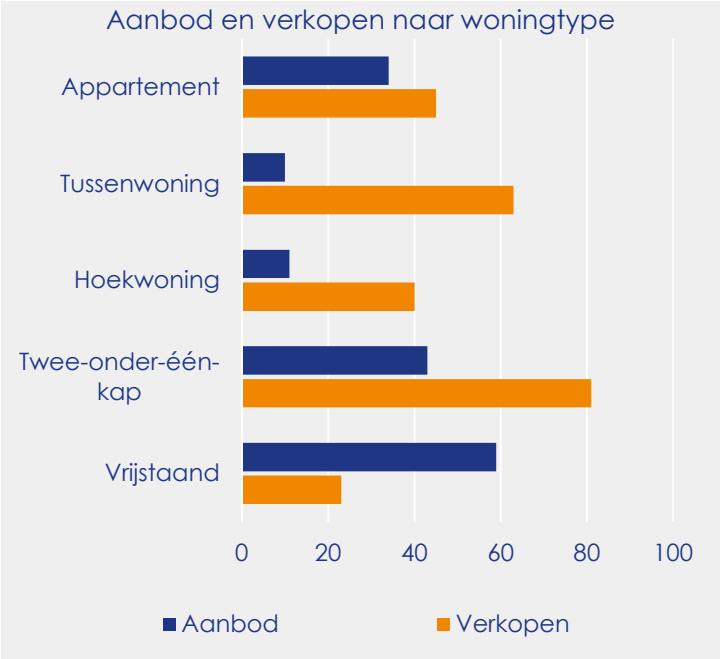
Sprekende Cijfers 2020
Woningmarkten Q2

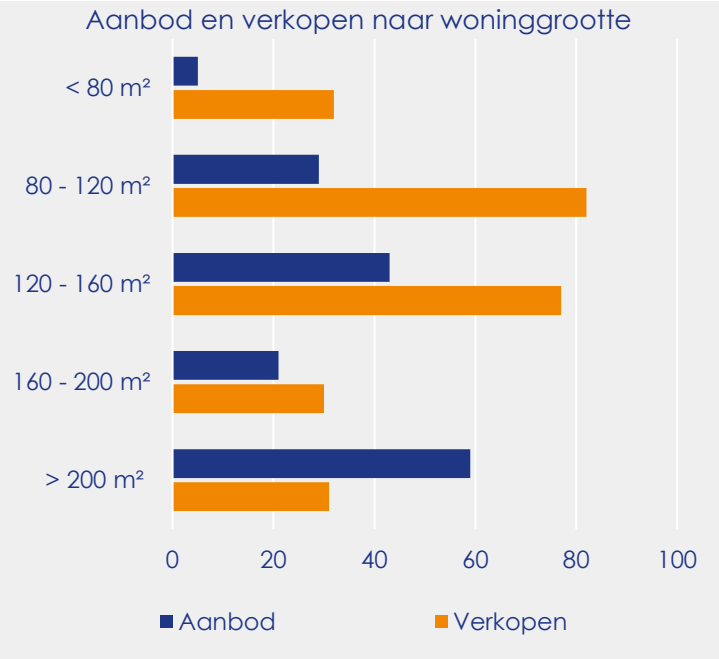
Marktbeeld

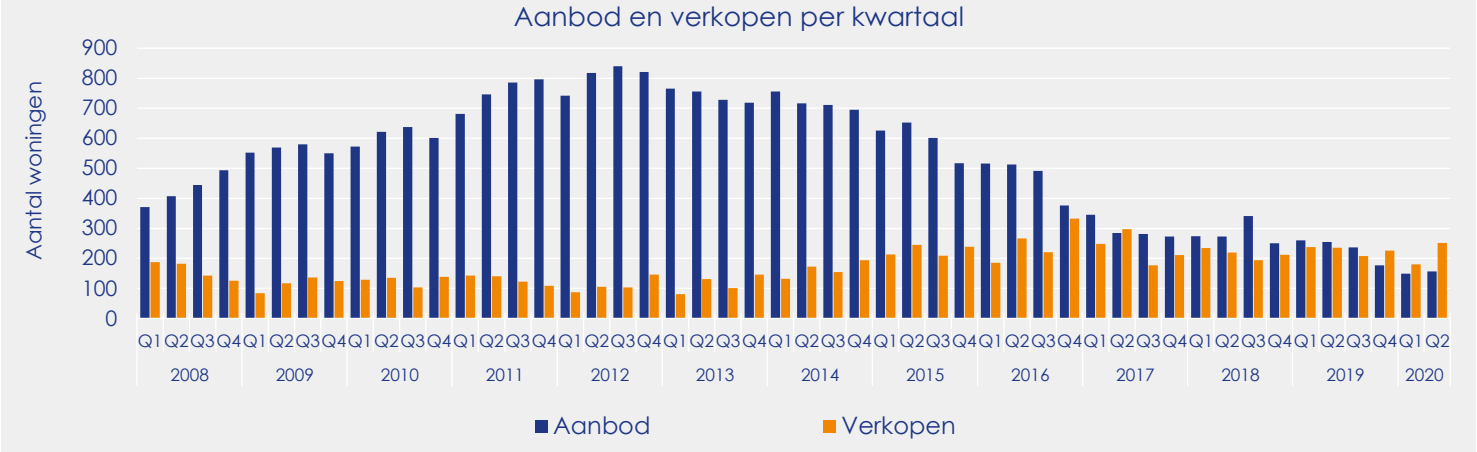
Terwijl in vele gemeenten meer woningbezitters hun huis te koop zetten door de coronacrisis, ligt het aantal aanmeldingen in Zeist nog onder het niveau van 2019. Na de start van de intelligente lockdown is de aanwas van het aanbod licht toegenomen, maar is nog steeds een tiende lager dan een jaar eerder. Het is derhalve niet de bestaande bouw, maar de nieuwbouw die in Zeist de dynamiek aanjaagt. De nieuwbouwverkopen betreffen voornamelijk woningen in de tweede fase van het project Mijnhardt Wonen en de derde fase van het project Thuis in het Loo in Austerlitz. In totaal zijn dit kwartaal 48 nieuwbouwwoningen verkocht, dit zijn er evenveel als in de gehele tweede helft van 2019. Dit heeft tot gevolg dat het totale aantal verkopen in het tweede kwartaal van 2020 uitkomt op ruim 250 woningen, het hoogste aantal sinds 2017. De nieuwbouwontwikkelingen zijn een welkome uitbreiding van de woningvoorraad, gezien woningzoekers in Zeist nog weinig te kiezen hebben. Per 1 juli 2020 staan in de gemeente nog circa 155 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als drie maanden eerder en maar liefst twee vijfde minder dan een jaar eerder. Deze schaarste is het sterkst in het goedkopere en middensegment. Momenteel heeft 72% van de beschikbare woningen een vraagprijs hoger dan € 550.000, anderhalf jaar geleden betrof dit nog slechts 56% van het aanbod. Onder de momenteel beschikbare woningen bevinden zich 46 woningen met een vraagprijs hoger dan een miljoen euro.

Woningprijzen

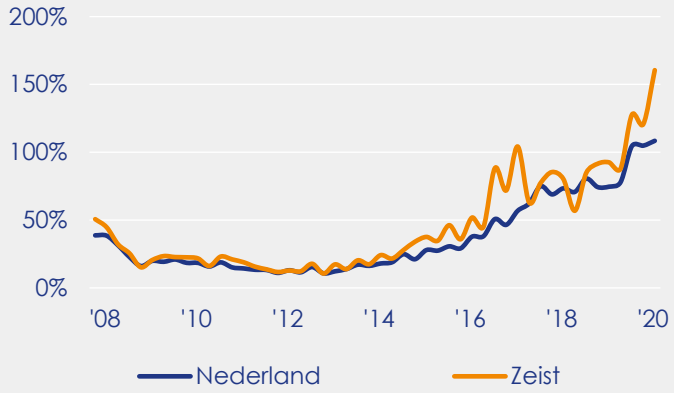
Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 477.000 voor een woning in Zeist. Omgerekend komt dit uit op € 3.800 per vierkante meter woonruimte, dit is 6% meer dan een jaar geleden. De woningprijzen blijven gestaag toenemen in de gemeente, vier jaar geleden lagen de woningprijzen nog € 1.000 per vierkante meter lager.





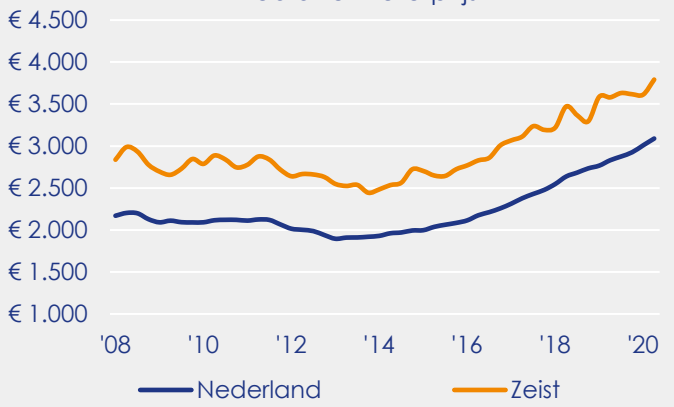


Marktratio



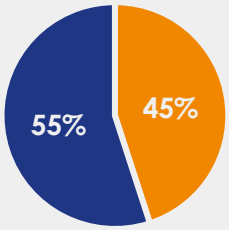
Marktratio	**161%**
Mediane looptijd	**31 dagen**
Verschil op jaarbasis	**-6 dagen**
Nieuwbouw in het aanbod	**15%**
Nieuwbouw in de verkopen	**19%**

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	**€ 476.500**
Mediane meterprijs	**€ 3.800**
Verschil op jaarbasis	**6%**
Appartement per m²	**€ 3.675**
Woonhuis per m²	**€ 3.850**

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 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	18%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende 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