



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Utrecht e.o.



Amersfoort
Utrecht
Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug
Zeist



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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
info@molenbeek.nl
030 256 88 11

Voorwoord



Marius Don

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT

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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat een afvlakking van de prijstoeename, zoals deze in Amsterdam plaatsvindt, in de gemeente Utrecht nog niet zichtbaar is. De mediane meterprijs in de Domstad is gedurende 2018 met maar liefst 18% gestegen. Een ruim sterkere prijsstijging dan in de voorgaande jaren werd geregistreerd.

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



Diederik Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT (Partner)



Marcel Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT (Partner)

Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

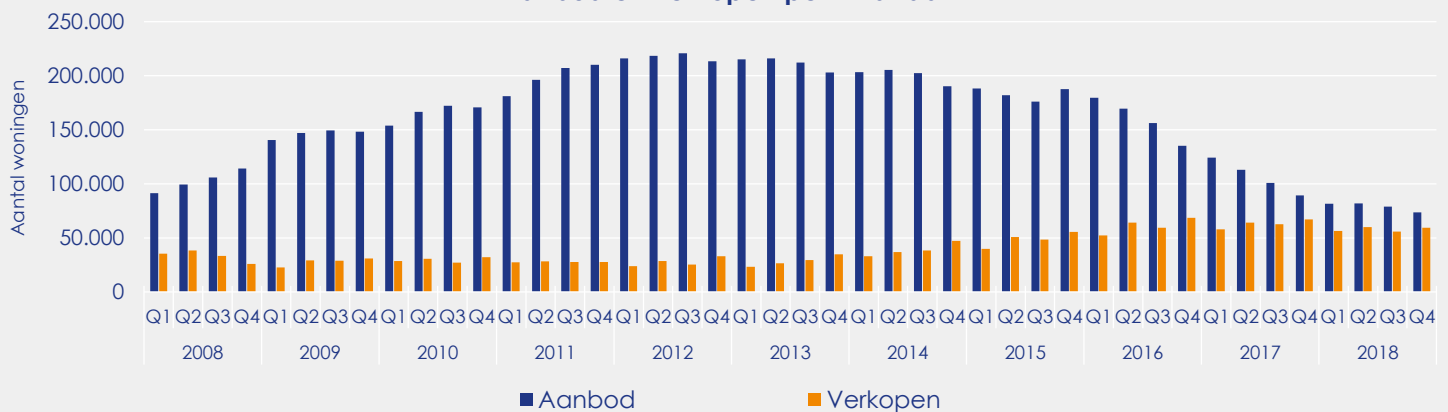
Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

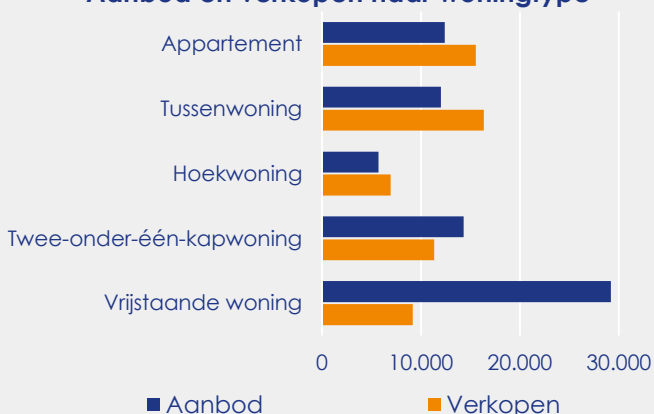
Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

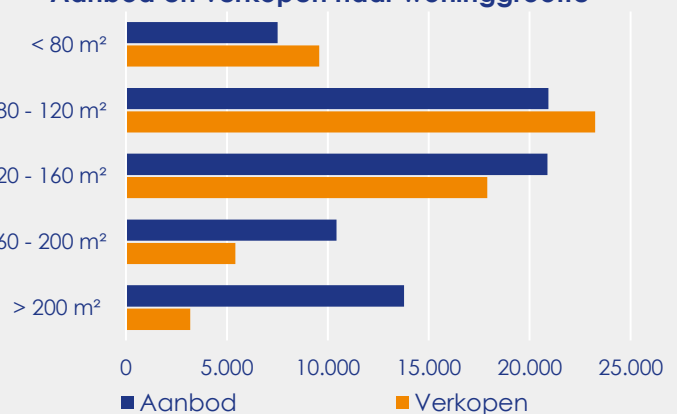
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

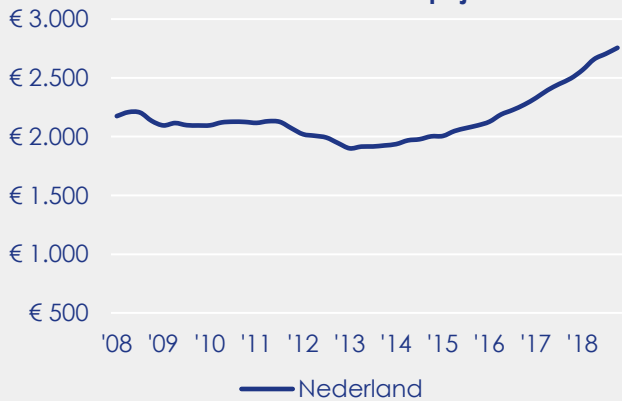


Markratio



Markratio	81%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

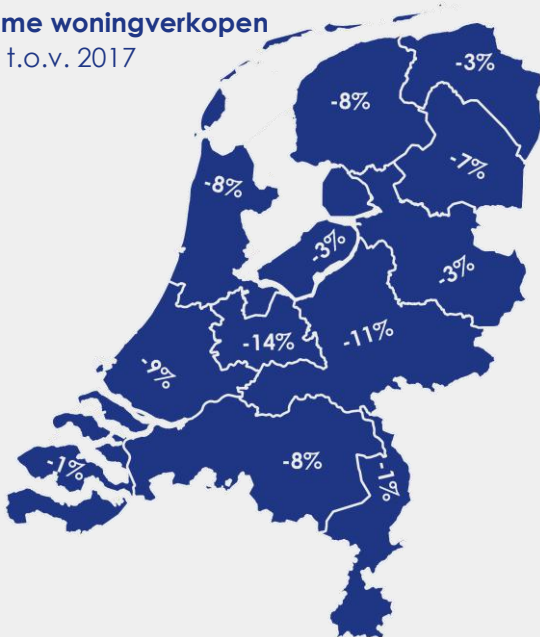
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 299.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



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

Het tekort aan aanbod sorteert een duidelijk effect op de Amersfoortse woningmarkt. In het laatste kwartaal van 2018 zijn slechts circa 590 woningen van eigenaar gewisseld, dit is maar liefst ruim een vijfde minder dan een jaar eerder. Normaliter vormt het laatste kwartaal van een jaar een piek in het aantal verkopen. Woningzoekers gaan het liefst voor het einde van het jaar over tot aankoop, om zo te anticiperen op strengere leennormen. Opvallend is dat in 2018 het tweede kwartaal het hoogtepunt vormt en een toename in het vierde kwartaal is uitgebleven. Het lukt zoekers niet om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet, als gevolg van het beperkte aanbod. Dit aanbod heeft namelijk een historisch laagtepunt bereikt, per 1 januari 2019 staan nog circa 350 woningen te koop. Er is zo ook een omkeer gekomen in de stabilisatie die eerder dit jaar leek plaats te vinden. In bijna alle wijken is het aanbod afgenomen ten opzichte van vorig kwartaal. Alleen in Randenbroek is een toename geregistreerd, door het in aanbod komen van het nieuwbouwproject Castalia. In deze woontoren worden in totaal 101 appartementen gerealiseerd, momenteel staat echter al meer dan de helft van de woningen onder optie. Naar verwachting zullen de woningen in 2020 worden opgeleverd, waarmee Amersfoort met deze twintig verdiepingen tellende toren een icoon rijker is.

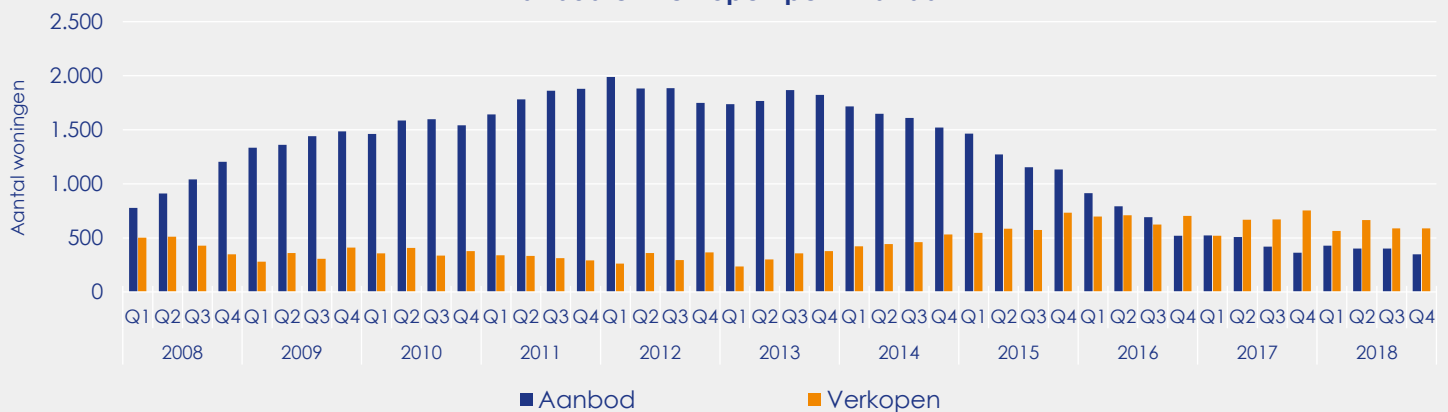
Marktdruk

De druk op de Amersfoortse woningmarkt is van een zeer hoog niveau. Al ruim twee jaar worden meer woningen per kwartaal verkocht dan dat er op dat moment in aanbod staan, een kenmerk van een zeer krappe woningmarkt. Over de hele breedte van de markt zijn deze omstandigheden merkbaar, ook in het segment van woningen groter dan 200 m² is sprake van een zekere mate van schaarste. De grootste krapte wordt echter geregistreerd bij woningen kleiner dan 80 m² en in de onderste helft van het middensegment (80 tot 120 m²). De Amersfoortse woningmarkt is derhalve lastig te betreden voor starters op de koopwoningmarkt.

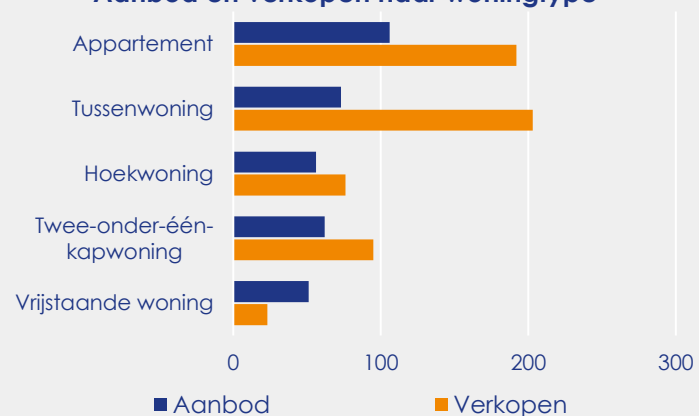
Woningprijzen

In 2018 is in Amersfoort een bovengemiddelde prijsstijging geregistreerd. Ten opzichte van een jaar geleden is de meterprijs met 12% toegenomen, landelijk ligt deze toename op 10%. Als gevolg van de prijsstijging komt de gemiddelde verkoopprijs voor het eerst uit op € 3.000 per vierkante meter. Een historisch hoogtepunt, in de jaren voor het intreden van de crisis lag het prijsniveau namelijk nog op € 2.300 per vierkante meter. Naar verwachting zal dit in 2019 nog verder toenemen. Zo zullen nieuwbouwprojecten een stuwend effect hebben op het prijsniveau, door de over het algemeen hogere verkoopprijs. Bij het project Castalia ligt de bandbreedte van de meterprijs bijvoorbeeld tussen € 3.000 en € 4.250, waarbij het gemiddelde uitkomt op bijna € 3.500.

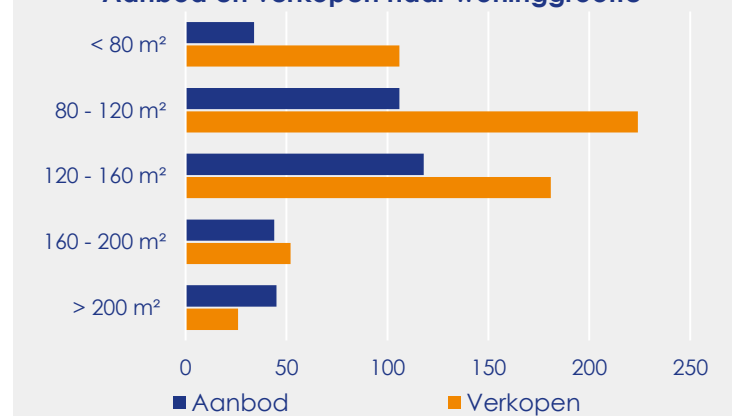
Aanbod en verkopen per kwartaal



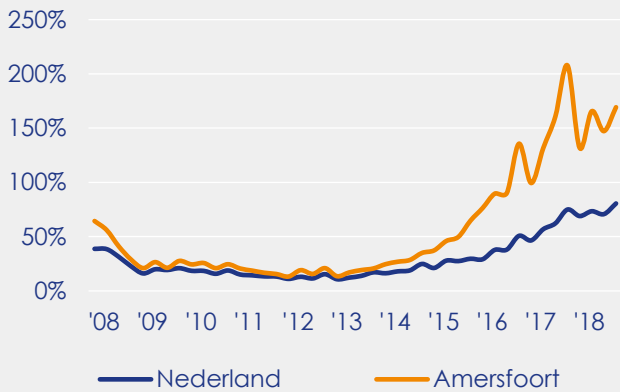
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

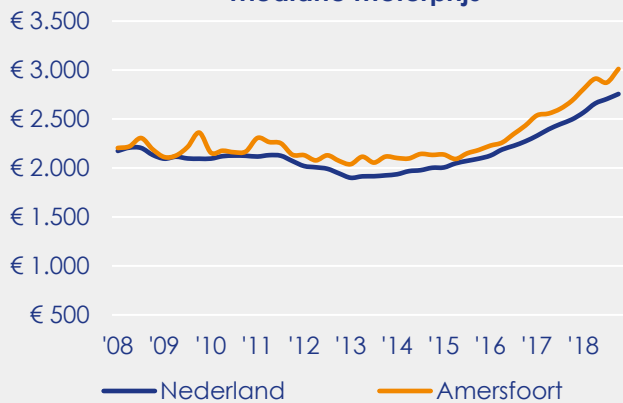


Markratio



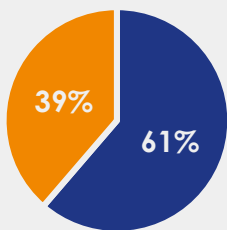
Markratio	169%
Mediane looptijd	41 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 332.750
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.200
Woonhuis per m ²	€ 2.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Dankzij de ruime hoeveelheid nieuwbouwontwikkelingen is het Utrechtse woningaanbod in 2018 gestabiliseerd. Sinds begin 2012 was er sprake van een aanboddaling, maar nu ligt het aantal voor verkoop beschikbare woningen reeds drie kwartalen op een vergelijkbaar niveau. Per 1 januari 2018 worden ruim 700 woningen aangeboden. Dit is maar liefst een kwart meer dan op het laagtepunt een jaar geleden, maar er blijft nog sprake van een relatief laag aantal voor een gemeente van de omvang van Utrecht. Van dit aanbod bestaat bijna een derde uit nieuwe woningen. Van alle Nederlandse gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners kennen alleen Maastricht en Almere een hoger aandeel. De gemeente Amsterdam kent een vergelijkbaar aandeel en tevens een vergelijkbare trend. In beide gemeenten is namelijk dankzij de nieuwbouw het dieptepunt in het aanbodvolume voorbij, maar kan dit nog niet leiden tot een structurele aanbodtoename. Dit wordt veroorzaakt door het aanhoudende hoge aantal woningverkoppen in deze gemeenten. In Utrecht zijn in het meest recente kwartaal ruim 1.300 woningen van eigenaar gewisseld, waardoor het totale aantal verkopen in 2018 uitkomt op circa 4.900 woningen. Dit is maar liefst 1.250 woningen minder dan in 2016 en 2017. Ondanks de vele toevoegingen is het beschikbare aanbod nog te beperkt om de verkoopcijfers van de voorgaande jaren te kunnen evenaren. Door het beperkte aanbod en de hoge prijzen is de Utrechtse woningmarkt voor vele huishoudens ontoegankelijk.

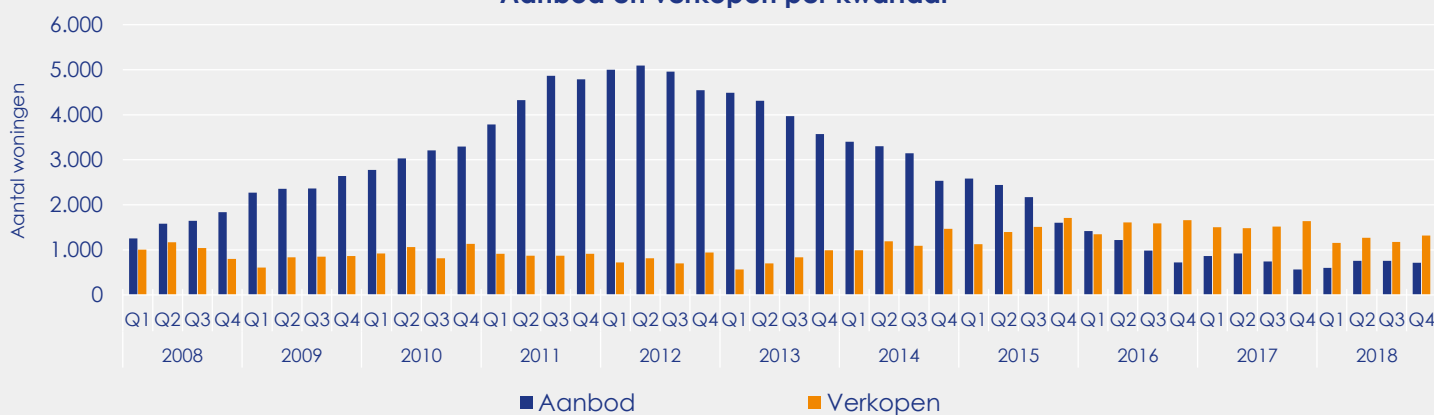
Marktdruk

De druk op de Utrechtse woningmarkt blijft van een onverminderd hoog niveau. In de oudere delen van de stad, zoals de Binnenstad en Oost, is amper woonruimte beschikbaar. Dit is ook terug te zien in het aantal verkopen op deze locaties. De meeste dynamiek vindt plaats in de stadsdelen aan de randen van de gemeente, waar meer ruimte voor nieuwbouw is en dus meer aanbod beschikbaar. Stadsdelen als Vleuten-De Meern, Noordwest en Leidsche Rijn kennen hoge verkoopcijfers. De vraag in deze gebieden is van een hoog niveau, doordat deze woonlocaties voor meer huishoudens toegankelijk zijn door de lagere woningprijzen ten opzichte van de andere stadsdelen. Zowel huishoudens die binnen de gemeente een stap in hun wooncarrière willen maken als huishoudens die zich in Utrecht willen vestigen, focussen zich door de huidige marktomstandigheden voornamelijk op deze gebieden. Door de grote vraag is hier echter ook sprake van een sterke mate van krapte.

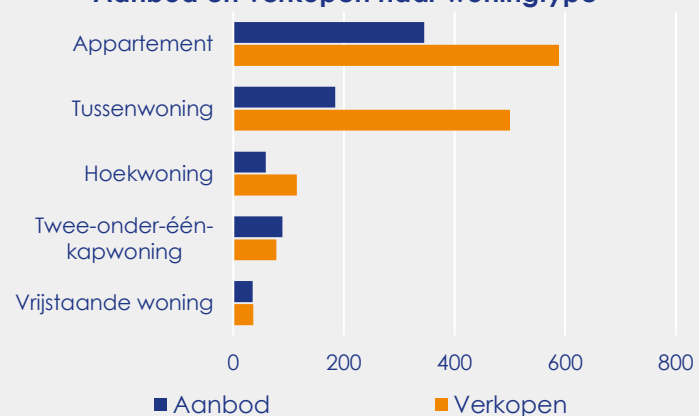
Woningprijzen

Een afvlakking van de prijstoename, zoals deze in Amsterdam plaatsvindt, is in Utrecht niet zichtbaar. De mediane meterprijs in de Domstad is gedurende 2018 met maar liefst 18% gestegen. In het laatste kwartaal van het jaar betaalde woningkopers gemiddeld € 3.725 per vierkante meter woonruimte. Dit is maar liefst € 550 meer dan een jaar eerder. Door de prijstoename wordt de Utrechtse woningmarkt steeds ontoegankelijker. Van het huidige aanbod heeft slechts een op de acht woningen een vraagprijs onder de € 250.000. Het tekort aan starterswoningen vormt zo een belangrijke opgave voor deze studentenstad.

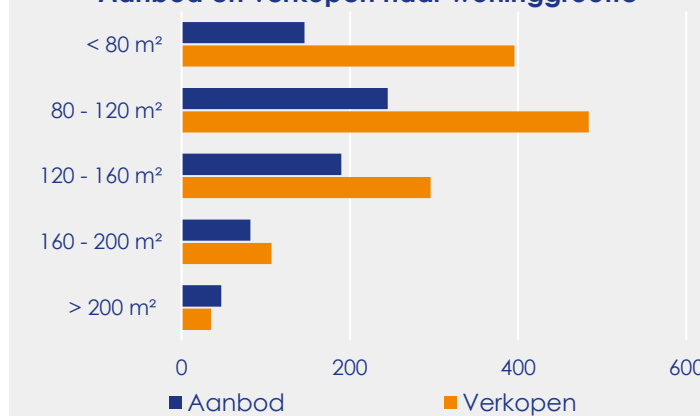
Aanbod en verkopen per kwartaal



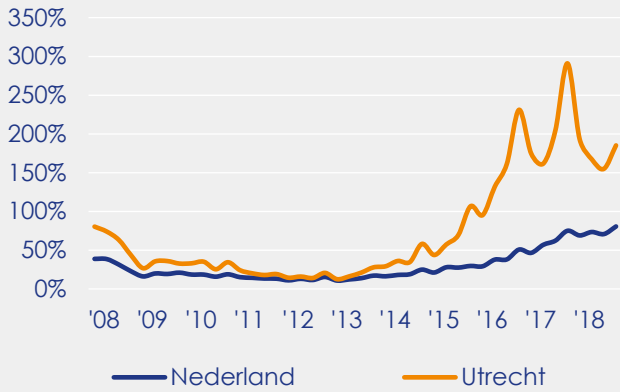
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

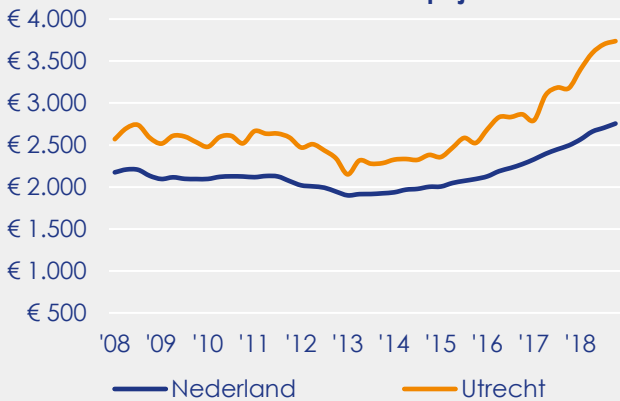


Markratio



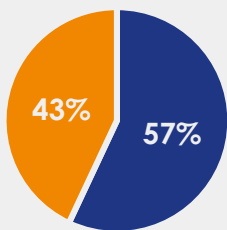
Markratio	185%
Mediane looptijd	32 dagen
Verskil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	30%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 351.250
Mediane meterprijs	€ 3.725
Verskil op jaarbasis	18%
Appartement per m ²	€ 3.850
Woonhuis per m ²	€ 3.625

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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	178.200
Eenpersoonshuishoudens	52%
Huishoudensprognose 2030	203.300
Woningvoorraad	
koopwoningen	46%
Particuliere huurwoningen	21%
Sociale huurwoningen	33%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Het woningaanbod in de gemeenten Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug is in 2018 nagenoeg gestabiliseerd. Per 1 januari 2019 staan nog ruim 360 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als een jaar hiervoor. De samenstelling van het aanbod is echter wel sterk veranderd. Het aandeel van woningen kleiner dan 120 m² is afgenomen van 35% aan het begin van 2018, naar circa 25% aan het begin van 2019. Hiertegenover staat dat het aanbod van woningen tussen de 120 en 160 m² ruim is toegenomen, dit segment bedraagt nu een derde van het totale aanbod. Ook de regionale verdeling van het aanbod is veranderd. Zo is het woningaanbod in Woudenberg juist ruimschoots toegenomen, met maar liefst de helft ten opzichte van vorig jaar. Aanleiding hiertoe is het in verkoop komen van de woningen in het project De Nijverheid, een nieuwe fase van de wijk Het Groene Woud. Met dit project worden 35 gezinswoningen gerealiseerd, waarvan het merendeel zich bevindt in de bovenste helft van het middensegment (120 tot 160 m²). Dit is tevens de verklaring voor het toegenomen aanbod in dit segment. De aanboddaling in de regio heeft derhalve volledig in de gemeente Utrechtse Heuvelrug plaatsgevonden, momenteel worden daar nog 280 woningen aangeboden.

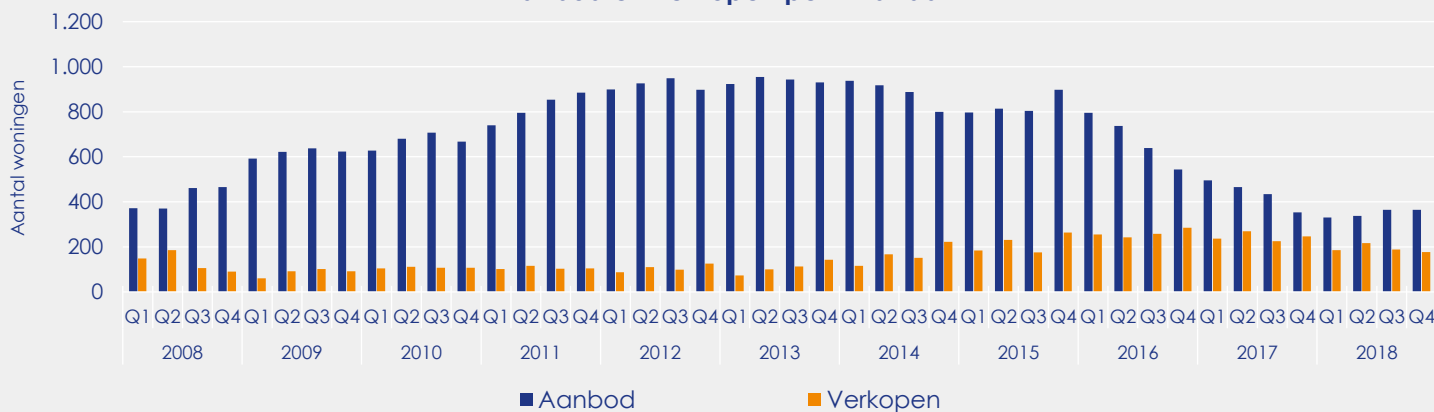
Marktdruk

In de regio is sprake van een beperkte mate van krapte. Alleen in het kleinere en in de onderste helft van het middensegment staat de woningmarkt onder druk. Het afgenomen aanbod resulteert hier in een terugval van de verkoopcijfers. De grotere woonoppervlaktes kennen echter ook een terugloop van het aantal verkopen, waardoor in totaal ruim een kwart minder woningen zijn verkocht dan in het laatste kwartaal van vorig jaar. De nieuwbouwtwikkelingen in Woudenberg zijn derhalve een welkome uitbreiding van het aanbod en zullen naar verwachting in het komende jaar gaan leiden tot een toename van het aantal verkopen.

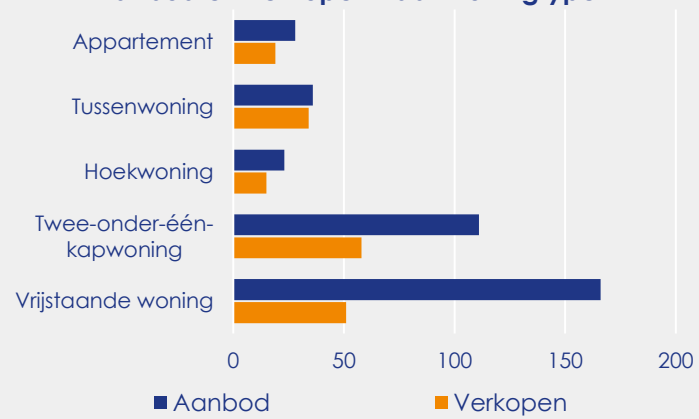
Woningprijzen

Het prijsniveau in de regio is gemiddeld met 9% toegenomen, een vergelijkbare stijging als het landelijke gemiddelde van 10%. Binnen de regio bestaan wel sterke prijsverschillen. Zo betalen kopers in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gemiddeld € 3.400 per vierkante meter woonruimte, maar bedraagt de meterprijs in Woudenberg slechts € 2.800. Naar verwachting zal het nieuwbouwproject De Nijverheid geen stuwend effect hebben op het gemiddelde prijsniveau. De vraagprijs van de woningen ligt namelijk in een bandbreedte van circa € 2.200 tot € 3.000 per vierkante meter.

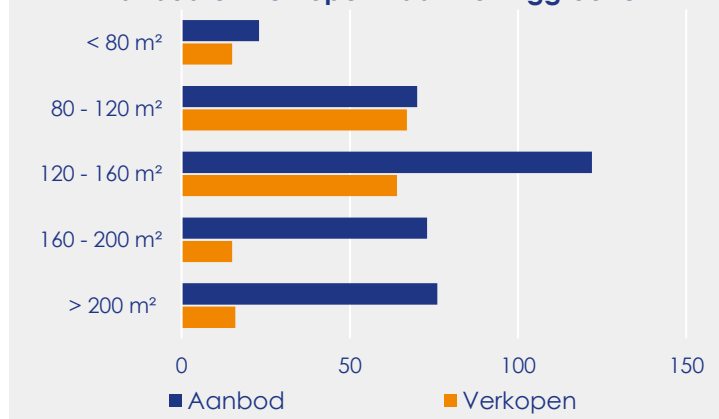
Aanbod en verkopen per kwartaal



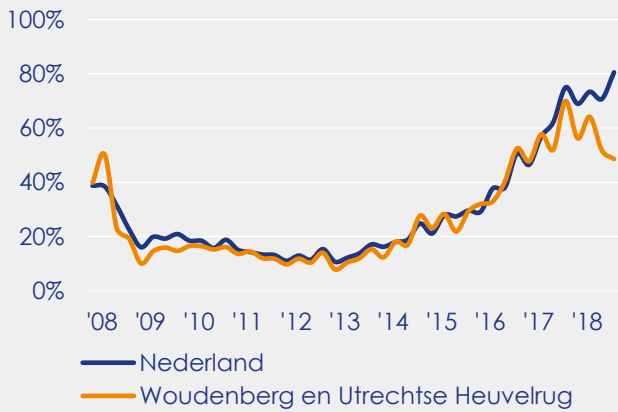
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

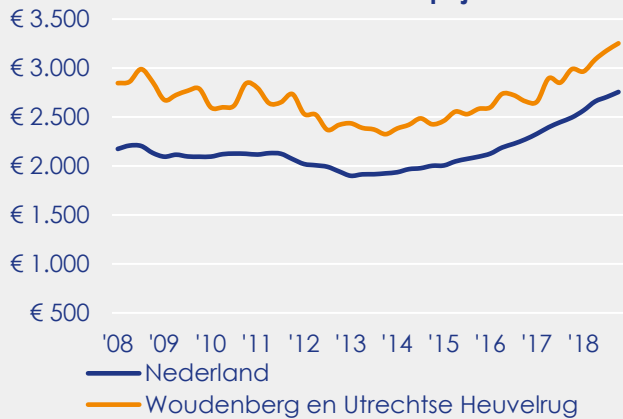


Markratio



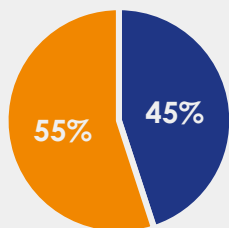
Markratio	49%
Mediane looptijd	70 dagen
Verskil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 383.750
Mediane meterprijs	€ 3.250
Verskil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.225
Woonhuis per m ²	€ 3.250

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%



Sprekende 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 het laatste kwartaal van 2018 is het aantal aangeboden woningen in Zeist fors afgenomen. Per 1 januari staan nog 250 woningen te koop, vorig kwartaal waren dit er nog bijna honderd meer. De aanleiding voor de daling komt grotendeels voort uit de verkopen van nieuwbouwprojecten. Vorig kwartaal lagen deze projecten juist ten grondslag aan de toename van het aanbodvolume en bestond bijna een derde van het aanbod uit nieuwe woningen. Reeds is dit afgenomen naar een zesde. Het huidige aanbodvolume is een historisch laagtepunt, sinds de start van deze registratie in 2008 hebben er niet zo weinig woningen te koop gestaan in de gemeente. Ondanks het beperkte aanbod is het aantal verkopen nog niet structureel gaan afnemen, maar is dit gedurende 2018 gestabiliseerd. In het laatste kwartaal van dit jaar zijn circa 210 woningen verkocht, hetzelfde aantal als in het laatste kwartaal van 2017. Het totale aantal verkopen van 2018 komt hiermee op 860. Een aanzienlijk deel van deze verkopen heeft in het centrum plaatsgevonden, hier zijn 270 woningen van eigenaar gewisseld. Het centrum is de afgelopen jaren de wijk met veruit de meeste dynamiek geweest. Bij de woningvraag in Zeist speelt de kwaliteit van een woning een belangrijke rol. Er is een afname zichtbaar van de interesse in woningen die een forse renovatie behoeven, terwijl deze woningen nog ruim vertegenwoordigd zijn in het aanbod. Het is echter de verwachting dat deze vraag

zal aantrekken wanneer de nieuwbouw opdroogt. Met de renovatie kunnen nieuwbouwkwaliteiten worden toegevoegd, waardoor reeds gerenoveerde woningen ook een sterke aantrekkingskracht hebben op het koperspubliek.

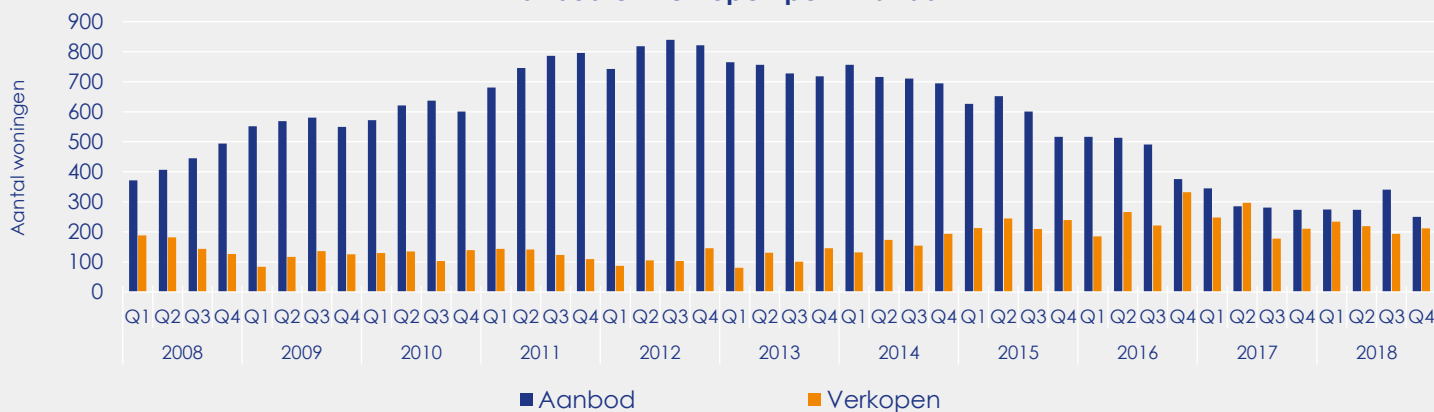
Marktdruk

Als gevolg van de forse aanboddaling is de druk op de woningmarkt ruimschoots toegenomen. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, bedraagt 85%. Een vergelijkbare mate van krapte als in het begin van 2018. Binnen de gemeente is alleen in de wijk Huis Ter Heide, Bosch en Duin geen sprake van krappe marktomstandigheden. Het aanbod overtreft hier nog ruimschoots het aantal verkopen per kwartaal.

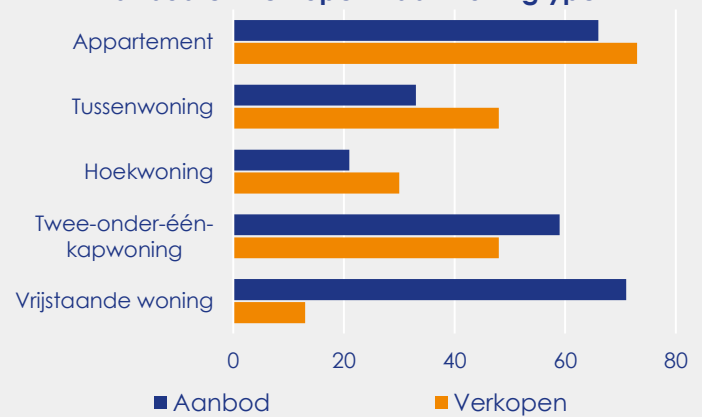
Woningprijzen

Zeist is van oorsprong al een duurdere woongemeente geweest. Met een gemiddelde meterprijs van € 3.400 is het de op een na duurste gemeente van de Provincie Utrecht, alleen in de gemeente Utrecht zijn kopers gemiddeld bereid meer te betalen voor een vierkante meter woonruimte. In Zeist is de meterprijs in 2018 met 7% toegenomen, dit is een ondergemiddelde stijging ten opzichte van de landelijke toename van 10%. Als gevolg van de prijsstijging komt de gemiddelde verkoopprijs in de gemeente uit op maar liefst € 454.250. Dit is circa € 30.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008.

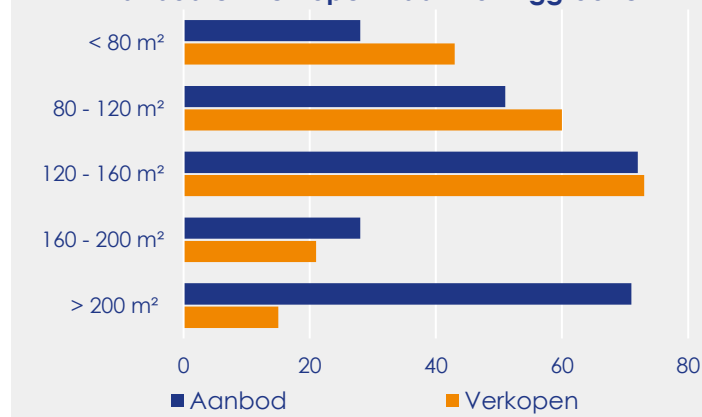
Aanbod en verkopen per kwartaal



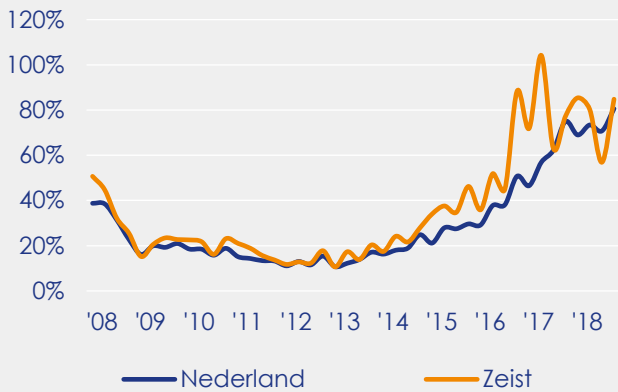
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

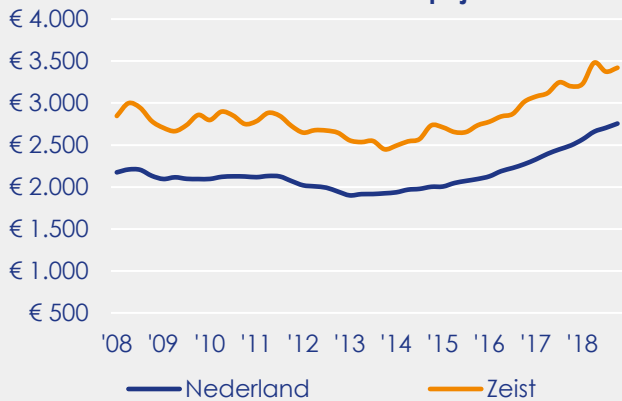


Markratio



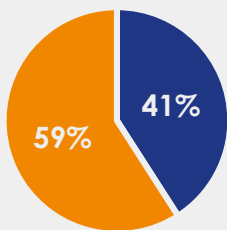
Markratio	85%
Mediane looptijd	47 dagen
Verschil op jaarbasis	5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 454.250
Mediane meterprijs	€ 3.425
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.800
Woonhuis per m ²	€ 3.650

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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%



Sprekende 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.

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, 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