

2018

Q3

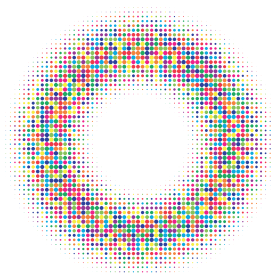
woning markt rapportage

Regio Utrecht



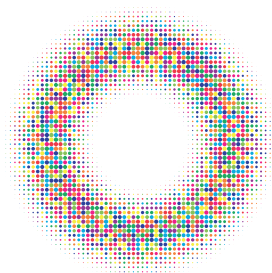
dé **WOONEXPERT**





Woningmarkt rapportage

Regio Utrecht - 3e kwartaal 2018



Samenvatting

Voor u ligt de woningmarktrapportage voor de regio Utrecht tot en met het 3e kwartaal 2018. Deze geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt en verschaft een doorkijk naar ons werkgebied in de vijf grote steden¹. Omdat de oorsprong van een van onze kantoren in Twente ligt, is regio Twente hierin meegenomen. Aansluitend geven we inzicht in de woningmarkt van de regio Utrecht².



¹ Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht

² Regio Utrecht omvat in deze rapportage de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden en Zeist.

De krapte op de woningmarkt in Nederland neemt verder toe. Het aantal transacties in de bestaande bouw en nieuwbouw is in 2017, ten opzichte van voorgaande jaren, gestegen. Het woningaanbod in de bestaande bouw is daarentegen afgenomen. Terwijl het nieuwbouwaanbod ten opzichte van 2017 in 2018 is toegenomen.

De prijzen op de woningmarkt stijgen naar ongekende hoogten. Veel woningen hebben een hogere verkoopprijs dan de gestelde vraagprijs. In Amsterdam en Utrecht signaleren we de grootste prijsstijging.

De tendens is dat de nieuwbouwwoningen die nu op de markt komen gemiddeld bijna 20 m² GBO groter zijn dan woningen die verkocht worden in de bestaande bouw. Alleen in Amsterdam, Rotterdam en de regio Twente zijn de nieuwbouwwoningen ten opzichte van 2017 kleiner geworden. Van de vijf grote steden hebben Amsterdam en Utrecht de afgelopen jaren de meeste nieuwbouwwoningen op de markt gebracht.

In de regel is nieuwbouw hoger geprijsd dan bestaande bouw. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen over het algemeen groter zijn, maar ook door de stijging in bouwkosten en het gasloos bouwen. Daarentegen valt het op dat in Utrecht en Amsterdam een bestaande bouw woning hoger geprijsd is dan een nieuwbouwwoning. Dit kan erop duiden dat kopers hun toevlucht zoeken in bestaande bouw, omdat de nieuwbouwwoning niet op de door hen gewenste locatie aanwezig is of omdat nieuwbouw voor hen te duur is.

In de regio Utrecht is de vraag naar woningen groot, vooral in de gemeente Utrecht en Bunnik. De woningvraag in regio Utrecht gaat met name uit naar hoek- en 2-onder-1-kapwoningen. In de gemeente Utrecht is er, naast de vraag naar een hoek- en 2-onder-1-kap woning, ook een grote vraag naar vrijstaande woningen. Voor een te verkopen 2-onder-1-kap woning zijn er in de gemeente Utrecht maar liefst gemiddeld 55 serieuze zoekers op de markt. In gemeente Bunnik is er

een grote vraag naar alle woningtypen, waarbij de enorme vraag naar appartementen opvalt. Voor een te verkopen appartement in Bunnik zijn er maar liefst gemiddeld 71 serieuze zoekers aanwezig.

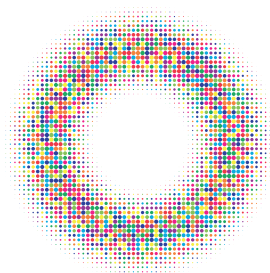
Koopwoningzoekers in de regio Utrecht wensen een eengezinswoning of gelijkvloerse woning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 175.000 tot € 400.000,-. Deze zoekers bevinden zich voornamelijk in de leeftijdsgroep 30 tot 45-jarigen en 45 tot 65-jarigen. Zij zijn veelal samenwonend met of zonder kinderen. De groep 30 tot 45-jarigen heeft voorkeur voor een eengezinswoning, de groep 45 tot 65-jarigen voor een gelijkvloerse woning.

Huurwoningzoekers wensen voornamelijk een gelijkvloerse woning met een tot twee slaapkamers in de prijsrange van € 600,- tot € 1.000,- per maand. Dit zijn met name de leeftijdsgroepen tot 30 jaar en de groep 65 jaar en ouder. De leeftijdsgroep tot 30 jaar is veelal alleenstaand of samenwonend zonder kinderen en heeft een voorkeur voor een eengezinswoning of appartement. De leeftijdsgroep ouder dan 65 jaar is veelal samenwonend zonder kinderen en heeft voorkeur voor een gelijkvloers appartement of gelijkvloerse bungalow.

Onvoldoende woningaanbod

Samenvattend kunnen we stellen dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de woonwensen van de serieuze zoekers op de woningmarkt. Geïnteresseerden kunnen niet terecht in de gemeente of woonplaats waar zij graag willen wonen en woningen zijn hoger geprijsd dan de prijzen die geïnteresseerden wensen te betalen. Het aantal beschikbare woningen is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekers.

De woningmarkt zal naar verwachting de komende periode verder stagneren. Mensen willen graag kopen, maar door het gebrek aan woningaanbod in combinatie met de stijgende prijzen blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.



Inhoud

Samenvatting	4
Inleiding	8

DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

Doorkijk naar de Nederlandse woningmarkt	11
– Bestaande bouw	
• Aantal transacties en woningen in aanbod	12
• Prijsontwikkeling	13
• Doorlooptijd	15
• Woonoppervlakte	15
• Krapte indicator	15
– Nieuwbouw	
• Aantal transacties en woningen in aanbod	16
• Prijsontwikkeling	17
• Woonoppervlakte	19
• Krapte-indicator	19
– Conclusie	19

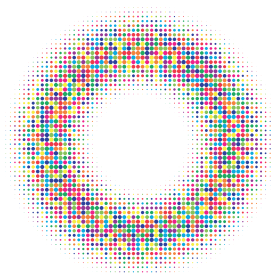
DE VIJF GROTE STEDEN EN REGIO TWENTE

Doorkijk naar de bestaande bouw koopwoningmarkt in de vijf grote steden en regio Twente	21
– Bestaande bouw	
• Aantal transacties en woningen in aanbod	22
• Prijsontwikkeling	23
• Toprijzen	23
• Doorlooptijd	25
• Woonoppervlakte	25
• Krapte-indicator	25
– Nieuwbouw	
• Aantal transacties en woningen in aanbod	26
• Prijsontwikkeling	27
• Woonoppervlakte	29
• Krapte-indicator	29
– Conclusie	29

REGIO UTRECHT

Doorkijk regio Utrecht	31
– Kerncijfers regio Utrecht	32
• Inwoners	33
• Huishoudens	35
• Inkomen	35
• Woningvoorraad	35
– De koopwoningenmarkt bestaande bouw	36
• Aantal transacties en woningen in aanbod	37
• Prijsontwikkeling	39
• Topprijzen	39
• Doorlooptijd	39
• Woonoppervlakte	41
• Krapte-indicator	41
– De koopwoningenmarkt nieuwbouw	42
• Aantal transacties en woningen in aanbod	43
• Prijsontwikkeling	45
• Woonoppervlakte	45
• Krapte-indicator	45

• Nieuwbouwaanbod in de regio Utrecht	46
• Populaire nieuwbouwprojecten in de regio Utrecht ..	49
– Verhuisbewegingen in de gemeente Utrecht	51
– Conclusie	52
Woonwensen in de regio Utrecht	54
– Herkomst zoekers regio Utrecht	55
– Profiel zoekers koopwoning	
• Stad Utrecht	57
• Regio Utrecht	59
– Zoekersprofiel huurwoning	
• Stad Utrecht	63
• Regio Utrecht	67
– Behoeftindicator	71
– Conclusie	72
Conclusie	75
Bijlagen	77
– Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen	78



Inleiding

Deze woningmarktrapportage laat de tendens van de woningmarkt zien in Nederland, de vijf grote steden, regio Twente en regio Utrecht tot en met het 3e kwartaal 2018. De rapportage komt voort uit een samenwerking van Beumer Garantiemakelaars, Dé Woonexpert en SYRE Vastgoed | Interim & Consultancy. Drie ondernemingen met meer dan 100 jaar werkervaring in nieuwbouw advisering en verkoop.

Rapportages van Neprom, NVB en NVM over de woningmarkt in Nederland laten allen eenzelfde beeld zien. De woningmarkt is oververhit, er zijn te weinig woningen beschikbaar voor de enorme woningvraag. Belangrijke oorzaken zijn een gebrek aan bouwlocaties, vakmensen, bouwmaterialen, het rentebeleid en de vertraging in planprocedures. Daarnaast worden de regionale verschillen groter, veroorzaakt door demografische veranderingen, zoals vergrijzing en het groeiende aantal één-persoonshuishoudens.

Waar mogelijk worden nieuwbouwprojecten opgestart, ontwikkeld en ten uitvoer gebracht. Maar wanneer de focus op de productie van woningen ligt, voldoet deze productie dan aan de vraag van de woningzoeker? Of komen er, als de woningmarkt omslaat naar een kopersmarkt, weer volop woningen beschikbaar waar geen kopers meer voor te vinden zijn?

Deze rapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt als geheel met een doorkijk naar ons werkgebied in en rondom de vijf grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. Daarnaast ligt de oorsprong van één van onze organisaties in Twente, wat de reden is voor een aanvullende visie op deze regio. Aansluitend geeft het rapport een doorkijk naar de woningmarkt in de regio Utrecht. In deze rapor-

tage omvat het de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden en Zeist.

Transacties worden inzichtelijk gemaakt voor de woningmarkt bestaande bouw en nieuwbouw. Aan de hand van socio-demografische kerngetallen geven we inzicht in inwoners, huishoudens, inkomens en woningvoorraad. Hieruit vormt zich een profiel van de woningzoeker in de regio Utrecht. We zetten de woonwensen af tegen het huidige en toekomstige nieuwbouwaanbod, zodat we mogelijk een discrepantie tussen vraag en aanbod waarnemen.

Met deze rapportage geven we u dus een globaal inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. De data die in deze rapportage zijn verwerkt, zijn verkregen uit de databases van de NVM, Nieuwbouw Nederland en het CBS. In de cijfers van de NVM worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

Heeft u vragen over dit rapport of wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem dan contact op met Julius ter Haar van Beumer Garantiemakelaars via 030 – 677 60 00.

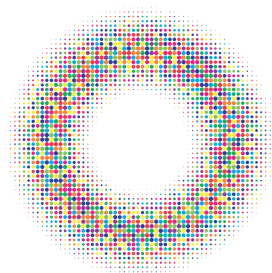


Wij wensen u veel leesplezier!

Julius ter Haar, Beumer Garantiemakelaars

Arjan Veelers, Dé Woonexpert

Sylvia Reinders MRE, SYRE Vastgoed | Interim & Consultancy



De Nederlandse woningmarkt

Doorkijk naar de Nederlandse woningmarkt

Voor de periode 2013 tot en met 2018 wordt op jaar-basis inzicht gegeven in de woningtransacties en in het huidige woningaanbod op de bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt van Nederland. Uitzondering hierop is het jaar 2018. De getoonde getallen en prijzen zijn gemeten tot 1 oktober 2018.

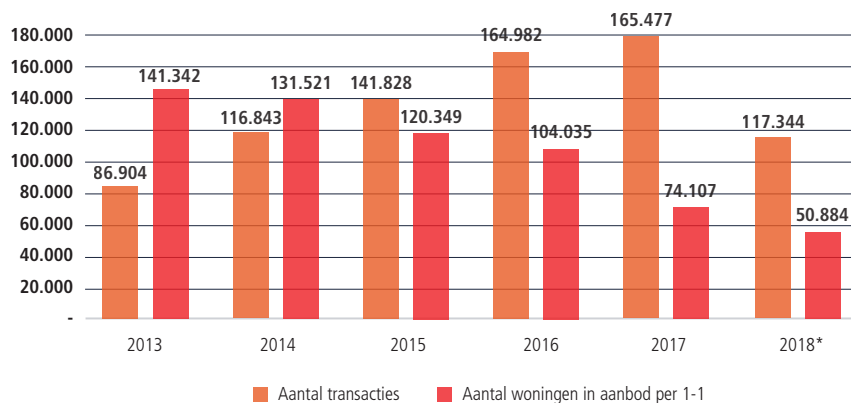
Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

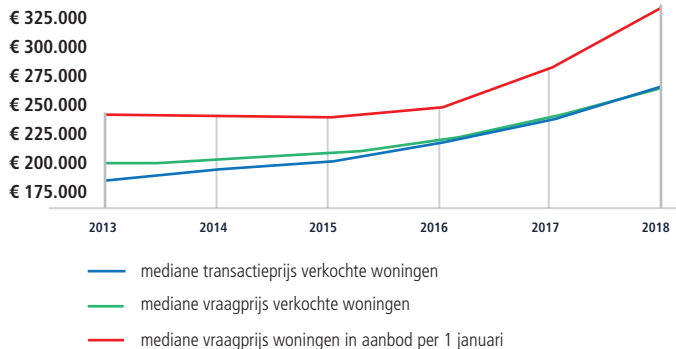
In onderstaande grafieken is duidelijk waarneembaar dat het aantal transacties in de bestaande bouw sinds 2013 is toegenomen. Gelijktijdig is overduidelijk te zien dat het woningaanbod jaarlijks behoorlijk afneemt.

Bron: NVM

Verloop aantal transacties en woningen in aanbod
bestaande bouw periode 2013 -2018*



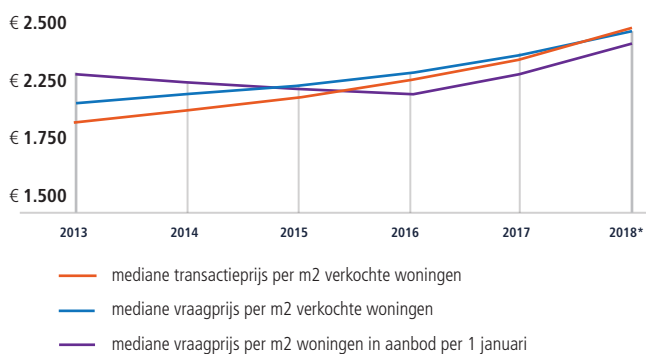
Verloop mediane vraag- en transactieprizen
bestaande bouw, periode 2013 - 2018*



Prijsontwikkeling

In de bestaande bouw wordt het verschil tussen de vraag- en transactieprijs van de verkochte woningen steeds kleiner. Opvallend is dat het vraagprijsniveau van woningen die per 1 januari van alle getoonde jaren in verkoop staan, aanzienlijk hoger liggen dan de woningen die daarna verkocht worden. In 2018 ligt de transactieprijs een fractie hoger dan de vraagprijs van de betreffende woning. De mediane transactieprijs voor bestaande bouw woning bedraagt in 2018 € 262.000,-.

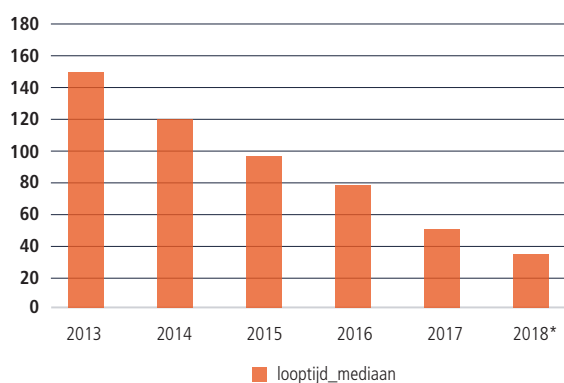
Verloop mediane vraag- en transactieprizen per
m² GBO bestaande bouw, periode 2013 - 2018*



Bron: NVM

De woningmarkt bestaande bouw in Nederland kenmerkt zich nu nog als een evenwichtige woningmarkt, maar zit op de rand van omslag naar een verkopersmarkt.

Verloop mediane looptijd transacties
periode 2013 - 2018*

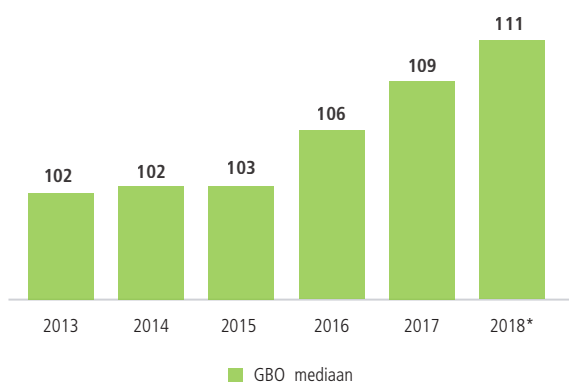


Doorlooptijd

Wat opvalt is dat woningen in de bestaande bouw steeds sneller worden verkocht. Van ongeveer 153 dagen in 2013 naar 37 dagen tot 1 oktober 2018. Het verloop daarvan is in de grafiek zichtbaar. Dit is nog maar een kwart van de doorlooptijd vijf jaar geleden.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht bestaande
bouw periode 2013 - 2018*

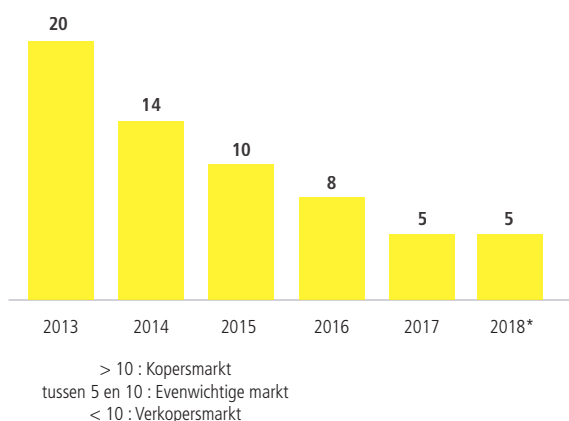


Woonoppervlakte vergroot

Jaarlijks worden er steeds grotere woningen verkocht in de bestaande bouw. Was in 2013 de gemiddelde verkochte woning nog 102 m² GBO, in 2018 is dat 111 m² GBO. Dit is een logisch gevolg van het jaarlijks toevoegen van grotere nieuwbouwwoningen. In 2018 zitten de verkochte woningen op de grootte van een nieuwbouwwoning in 2013.

Bron: NVM

Krapte-indicator bestaande bouw



Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

Bron: NVM

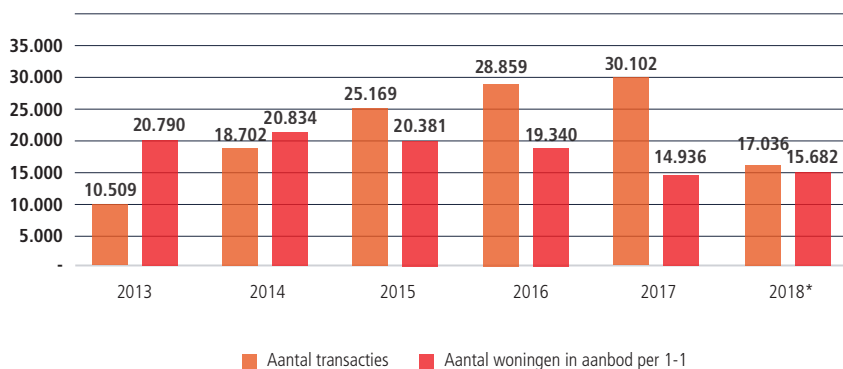
Nieuwbouw

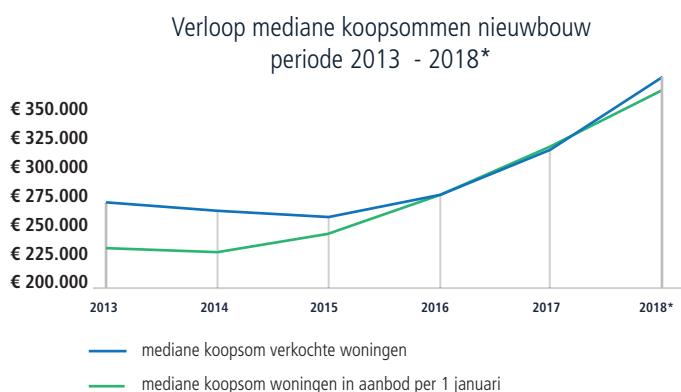
Aantal transacties en woningen in aanbod

In onderstaande grafieken zien we een duidelijke toename van het aantal transacties nieuwbouwwoningen sinds 2013. Gelijktijdig is onmiskenbaar te zien dat het woningaanbod jaarlijks afneemt. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt in 2018 al hoger dan waarmee het jaar 2017 is afgesloten.

Bron: NVM

Verloop aantal transacties en woningen in aanbod
nieuwbouw periode 2013 -2018*

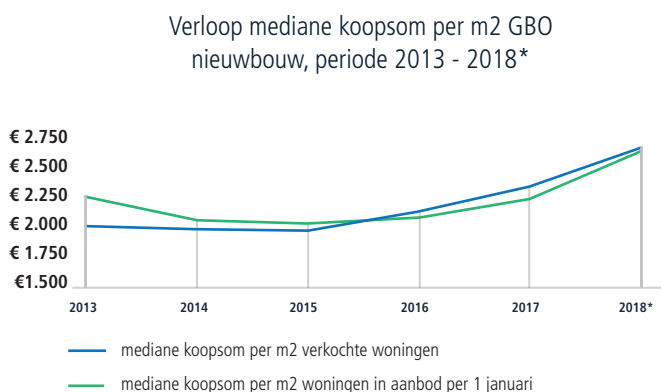




Prijsonontwikkeling

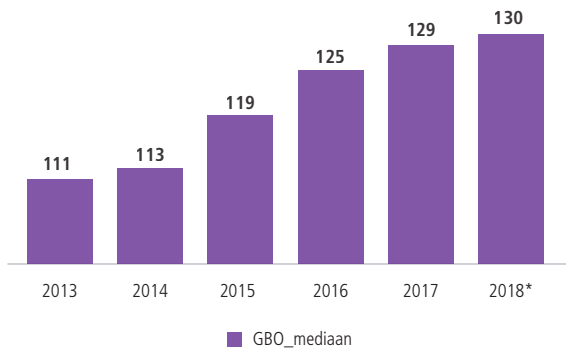
Nieuwbouwwoningen maken vanaf 2016 een behoorlijke prijsstijging door en zijn inmiddels fors duurder dan de bestaande bouw woningen. Deze prijsstijging in de nieuwbouw wordt onder andere veroorzaakt doordat de woningvraag groot is, maar ook door het gasloos bouwen en de stijging van de bouwkosten. In 2018 is de mediane transactieprijs voor nieuwbouw € 345.000,-. De prijs per m² GBO ligt op bijna € 2.600,- per m² GBO.

Bron: NVM



Als we focussen op nieuwbouw, dan is er sprake van een kopersmarkt. Dit wordt veroorzaakt doordat nieuwbouwprojecten veelal met meerdere woningen tegelijk op de markt gebracht worden.

Mediaan aantal GBO verkocht nieuwbouw
periode 2013 - 2018*

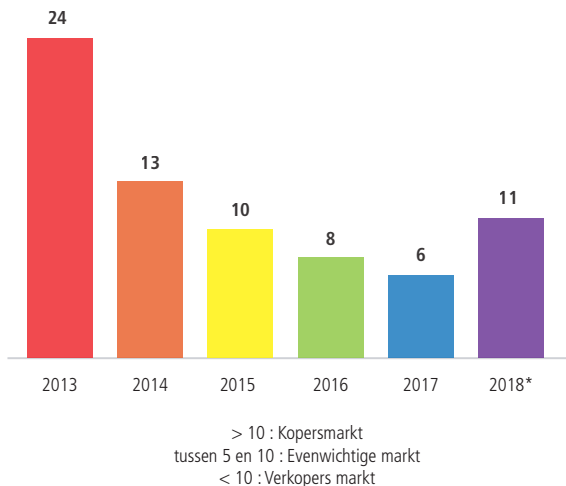


Woonoppervlakte

We zien dat de verkochte nieuwbouwwoningen jaarlijks een steeds groter formaat krijgen. Op dit moment zijn de nieuwbouwwoningen met een GBO van 130 m² fors groter dan het woningaanbod in 2013.

Bron: NVM

Krapte-indicator nieuwbouw



Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

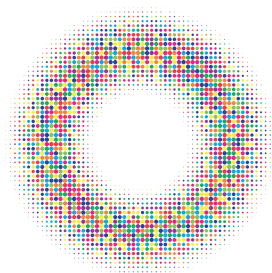
Bron: NVM

Conclusie

Het aantal transacties op de woningmarkt bestaande bouw en nieuwbouw is sinds 2013 tot en met 2016 gestegen. Het woningaanbod in de bestaande bouw neemt af. Het nieuwbouwaanbod is ten opzichte van 2017 toegenomen. Transactieprizen in absolute zin en per m² GBO stijgen. Ook het aantal verkochte m² GBO per woning neemt toe. In 2018 ligt de transactieprijs in de bestaande bouw in absolute zin en per m² GBO hoger dan de vraagprijs. Een duidelijk signaal dat de krapte op deze woningmarkt toeneemt.

Nieuwbouwwoningen zijn bijna 20 m² groter dan de verkochte woningen bestaande bouw. Een nieuwbouwwoning is op dit moment bijna € 85.000,- hoger geprijsd dan een woning in de bestaande bouw.

De woningmarkt kan per regio en stad verschillen. Om deze verschillen te onderzoeken, zoomen we in dit rapport in op de vijf grote steden in Nederland en regio Twente. Daarna geven we een beeld van de woningmarkt in de regio Utrecht.



De vijf grote steden en regio Twente

Doorkijk naar de bestaande bouw koopwoningmarkt in de vijf grote steden en regio Twente

Voor de periode 2013 tot en met 2018 verschaften we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt van de vijf grote steden³ en regio Twente⁴. Uitzondering hierop is het jaar 2018. De getoonde getallen en prijzen zijn gemeten tot 1 oktober 2018. Ook regio Twente is opgenomen, omdat daar de oorsprong van één van onze organisaties ligt.

³ De vijf grote steden zijn de volgende:
Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht

⁴ Regio Twente omvat de volgende gemeenten: Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.

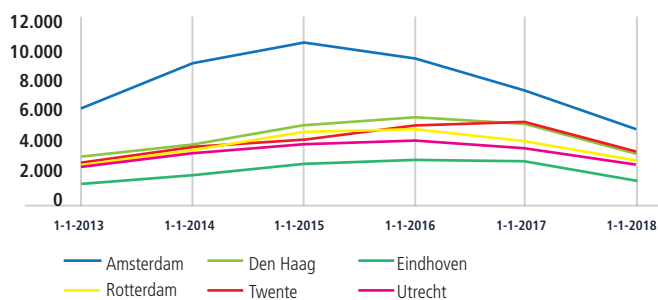
Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

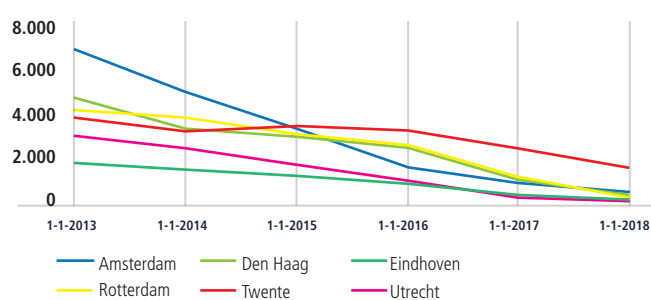
De Amsterdamse woningmarkt lijkt ten aanzien van bestaande bouw een indicator te zijn voor de woningmarktbewegingen in de overige onderzochte steden. Vanaf 2015 neemt het aantal transacties in Amsterdam in de bestaande bouw af en vanaf 2016 is deze beweging in de andere gebieden ook zichtbaar. Het woningaanbod daalt in alle onderzochte gebieden sinds 2013. De daling in regio Twente gaat daarbij een stuk geleidelijker dan in de vijf grote steden.

Bron: NVM

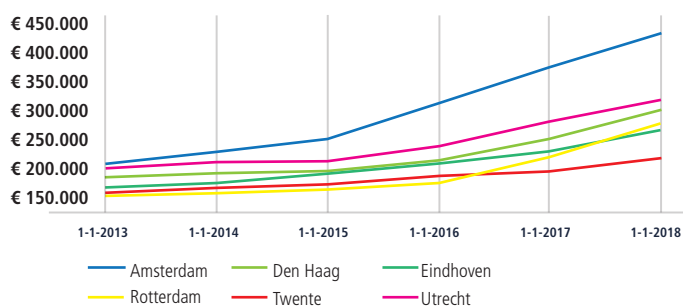
Verloop aantal transacties bestaande bouw
periode 2013 - 2018*



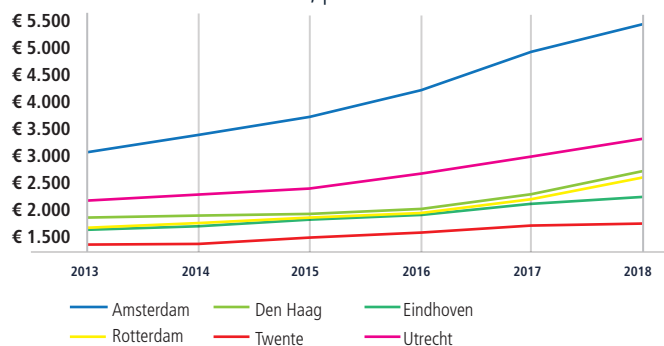
Verloop woningaanbod bestaande
bouw per 1 januari



Verloop mediane absolute transactie-
prijs bestaande bouw 2013 - 2018*



Verloop mediane transactieprijs per m² GBO
bestaande bouw, periode 2013 - 2018*



Prijzontwikkeling

In Amsterdam en Utrecht stijgen de prijzen sinds 2015 het snelst. In 2013 was de mediane transactieprijs voor bestaande bouw in Amsterdam € 212.500,- en op dit moment is deze verdubbeld naar € 430.000,-. Opvallend is ook de scherpe prijsstijging in Rotterdam en Den Haag vanaf 2016.

De mediane transactieprijs in Rotterdam bedroeg in 2016 € 175.000,- en in 2018 € 265.000,-. Een prijsstijging van maar liefst 51%. Den Haag laat in 2018 ten opzichte van 2016 een prijsstijging zien van 41%. Dit is in Eindhoven 24% en in regio Twente 15%.

Een doorkijk naar de mediane prijzen per m² GBO geeft eenzelfde beeld. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam in 2018 bijna € 5.200,-. In Utrecht is deze ruim € 3.350,-. Den Haag en Rotterdam ontlopen elkaar niet veel: respectievelijk ruim € 2.700,- en € 2.650,- per m² GBO. De prijsstijging per m² GBO vanaf 2016 verloopt voor Eindhoven en regio Twente geleidelijk. In 2018 ligt de prijs per m² GBO op ruim € 2.300,- voor Eindhoven en bijna € 1.750,- voor regio Twente.

Bron: NVM

Een doorkijk naar de top 5 transactiepreizen
levert de volgende volgorde op:

Stad	Wijk	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²
Amsterdam	Museumkwartier	€ 4.985.000	€ 18.741
Rotterdam	Feijenoord	€ 4.200.000	€ 9.567
Den Haag	Duttendel	€ 3.975.000	€ 9.888
Eindhoven	Elzent-Zuid	€ 1.825.000	€ 5.547
Utrecht	Noord-Oost	€ 1.415.000	€ 7.527
Regio Twente	Markelo	€ 1.175.000	€ 5.109

Een doorkijk naar de top 5 transactiepreizen per m² GBO
levert de volgende volgorde op:

Stad	Wijk	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²
Amsterdam	Museumkwartier	€ 3.385.000	€ 19.680
Rotterdam	Prins Alexander	€ 2.050.000	€ 15.769
Den Haag	Duttendel	€ 3.975.000	€ 9.888
Eindhoven	Elzent-Zuid	€ 1.575.000	€ 5.686
Utrecht	Binnenstad	€ 436.000	€ 8.898
Regio Twente	Almelo	€ 650.000	€ 5.556

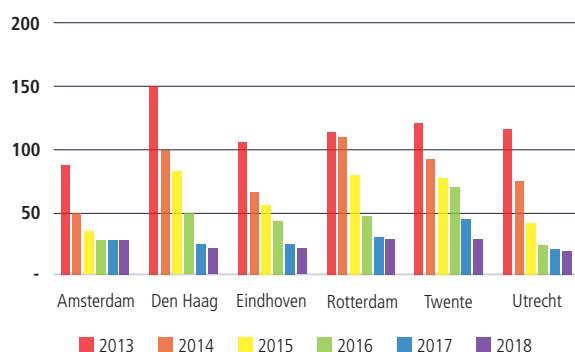
Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggelaten. Om toch zicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is per stad een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen per stad. In Amsterdam is de hoogste transactie gerealiseerd in absolute zin voor bijna € 5.000.000,- en de hoogste transactieprijs per m² GBO, namelijk bijna € 20.000,- per m² GBO. De tabellen tonen de top 5 hoogste transactiepreizen en hoogste prijzen per m² GBO.

Bron: NVM

Het volledige overzicht van de top 5 transacties per stad is opgenomen in de bijlagen.

Verloop mediane looptijd bestaande bouw
periode 2013 – 2018*

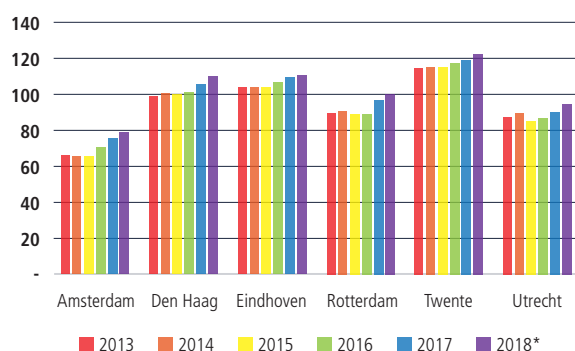


Doorlooptijd

Voor alle onderzochte gebieden geldt dat de looptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 5 weken terwijl dat in 2013 nog 3 tot 4,5 maand was. Een aanzienlijk verschil.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht bestaande bouw
periode 2013-2018*

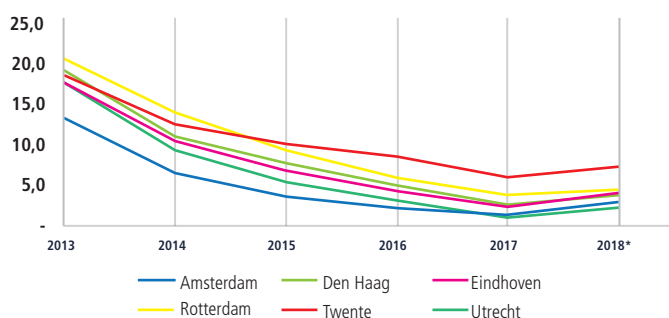


Woonoppervlakte

In de afgelopen periode is het woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw toegenomen. In Amsterdam krijg je het minste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 79 m² GBO. In regio Twente krijg je met circa 123 m² GBO het meeste huis voor je geld in de bestaande bouw. Den Haag en Eindhoven hebben met 110 en 111 m² GBO ongeveer dezelfde woninggrootten. In Rotterdam hebben de verkochte woningen een woonoppervlakte van ongeveer 100 m².

Bron: NVM

Verloop krapte-indicator bestaande bouw
periode 2013 - 2018*



> 10 : Kopersmarkt
tussen 5 en 10 : Evenwichtige markt
< 10 : Verkopersmarkt

Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

In de grafieken is de ontwikkeling van een kopersmarkt naar een evenwichtige markt naar een verkopersmarkt te zien voor de bestaande bouw. Alleen in regio Twente is nog sprake van een evenwichtige markt.

Bron: NVM

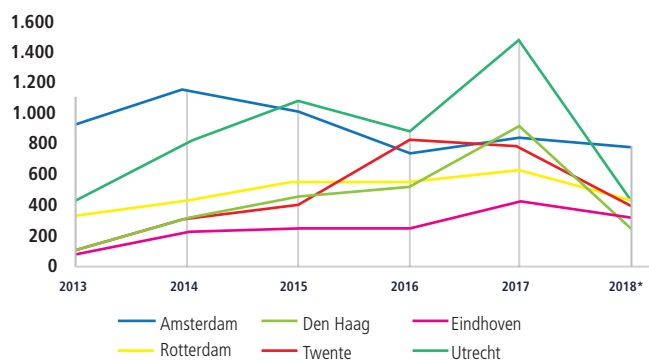
Nieuwbouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

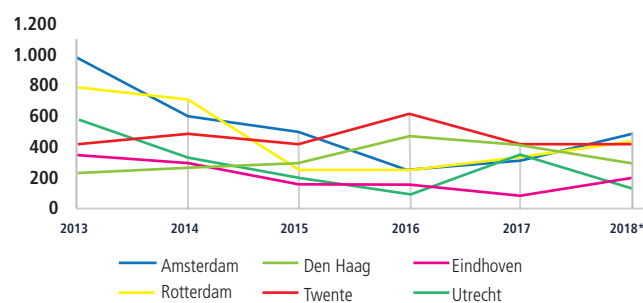
Het verloop van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen logischerwijs grillig omdat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. In Utrecht zijn sinds 2015 de meeste nieuwbouwwoningen verkocht, in Eindhoven de minste. Regio Twente en Rotterdam hebben vanaf 1 januari 2013 de meeste nieuwbouwwoningen in aanbod.

Bron: NVM

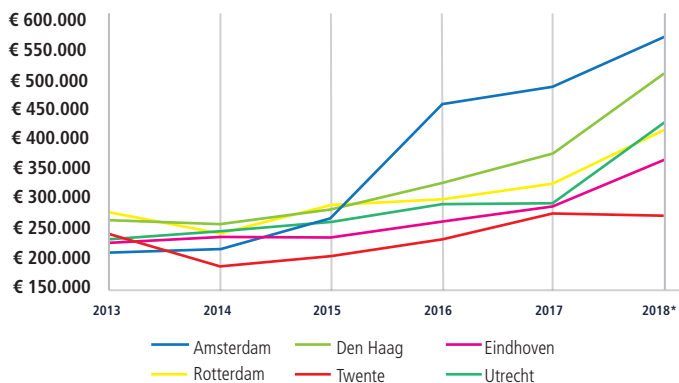
Verloop aantal transacties nieuwbouw
periode 2013 - 2018*



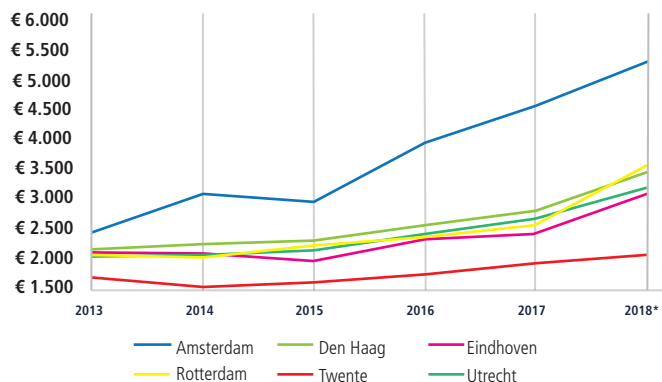
Verloop woningaanbod nieuwbouw per
1 januari



Verloop mediane absolute koopsom nieuwbouw
periode 2013 - 2018*



Verloop mediane transactieprijs per m² GBO
nieuwbouw periode 2013 - 2018*



Prijzontwikkeling

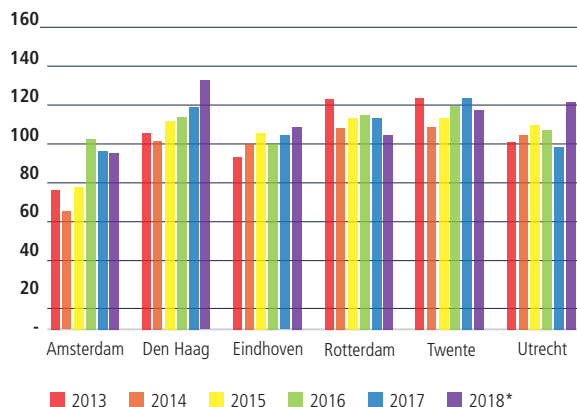
In Amsterdam en Utrecht stijgen de prijzen sinds 2015 het snelst. In de steden zijn de prijzen voor nieuwbouw hoger dan voor bestaande bouw. In Amsterdam ligt de mediane koopsom voor een nieuwbouwwoning op ruim € 570.000,- en een bestaande bouw woning op € 430.000,-. Een verschil van maar liefst € 140.000,-. In Utrecht is dit verschil iets lager, namelijk € 110.000,-. De mediane transactieprijs voor bestaande bouw bedraagt in Utrecht bijna € 320.000,- versus ruim € 430.000,- voor nieuwbouw.

Bij de doorkijk naar de transactiepreisen per m² GBO zijn de boven beschreven ontwikkelingen nog duidelijker te zien. Amsterdam is koploper. Een nieuwbouwwoning in Amsterdam heeft een prijs per m² GBO van bijna € 5.400,-. Ook in Utrecht heeft bestaand bezit een hogere prijs per m² GBO dan nieuwbouw. In Utrecht is de prijs per m² GBO voor bestaande bouw ruim € 3.350,- en bijna € 3.150,- voor een nieuwbouwwoning. Deze ontwikkeling kan erop duiden dat kopers toevlucht zoeken in de bestaande bouw, omdat nieuwbouw te duur wordt. In Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en regio Twente is nieuwbouw hoger geprijsd dan woningen in de bestaande bouw.

De prijsverschillen per stad zijn groot. De prijs per m² GBO voor een nieuwbouwwoning in Den Haag ligt op bijna € 4.150,- en in Rotterdam op bijna € 3.600,-. In Eindhoven komt dit op bijna € 3.100,- en regio Twente laat ruim € 2.000,- zien.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht nieuwbouw
bouw periode 2013 - 2018*

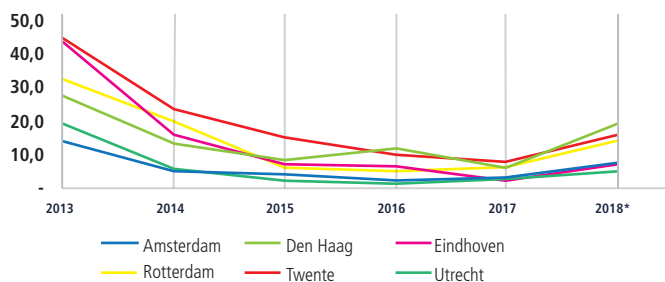


Woonoppervlakte

Als we het hebben over nieuwbouw, dan valt op dat in Amsterdam, Rotterdam en regio Twente kleinere woningen aangeboden worden ten opzichte van 2017. In Amsterdam krijg je het minste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 109. In Utrecht krijg je het meeste huis voor je geld in de nieuwbouw, gemiddeld 154 m² GBO. Den Haag en Twente volgen met 152 en 146 m² GBO.

Bron: NVM

Krapte-indicator nieuwbouw
periode 2013 - 2018*



Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

De krapte-indicator nieuwbouw toont dat Amsterdam, Eindhoven en Utrecht een evenwichtige markt hebben. Veroorzaakt doordat nieuwbouw veelal in grotere aantallen op de markt gebracht wordt. In de overige gebieden is voor nu sprake van een kopersmarkt.

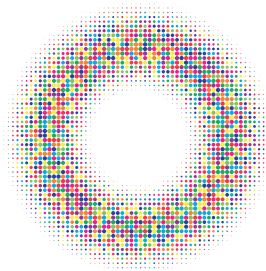
Bron: NVM

Conclusie

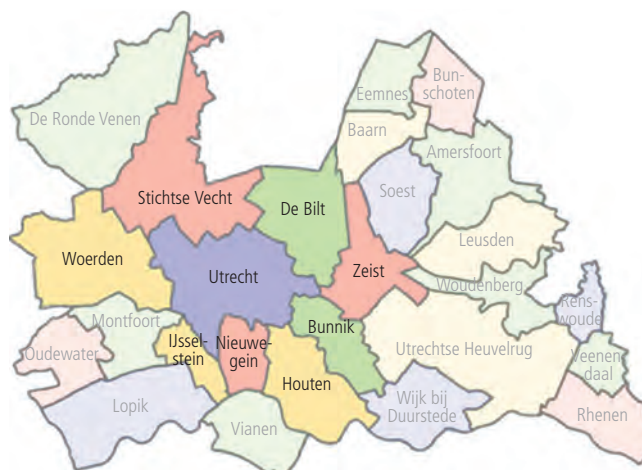
Het aantal transacties neemt tot en met 2017 toe. Het woningaanbod neemt daarentegen af, waardoor de krapte op de markt toeneemt. Amsterdam brengt samen met Utrecht tot op heden de meeste nieuwbouwwoningen op de markt. Echter stijgen de prijzen in deze steden het snelst. Opvallend is hierbij dat de bestaande bouw woning duurder is dan een nieuwbouwwoning. Deze ontwikkeling kan erop duiden dat kopers hun toevlucht zoeken in de bestaande bouw, omdat nieuwbouw te duur is of wordt. In de overige steden is een nieuwbouwwoning duurder dan een bestaande woning. Een logisch gevolg van de spanning op de woningmarkt is dat de doorlooptijd van de transacties in de bestaande bouw afneemt.

Bij nieuwbouw valt op dat woningen ten opzichte van 2017 weer kleiner worden. Dit is het geval in Amsterdam, Rotterdam en regio Twente. Opvallend hierbij is dat verkochte bestaande woningen steeds groter zijn. De woningmarkt voor bestaande bouw in de steden is krap. Er is sprake van een verkopersmarkt.

Alleen in regio Twente is nog sprake van een evenwichtige markt. Wat nieuwbouw betreft ziet dit beeld er anders uit, omdat er meerdere woningen tegelijk in verkoop gebracht worden. In Amsterdam, Eindhoven en Utrecht is voor nu nog sprake van een evenwichtige markt. In de overige gebieden is sprake van een kopersmarkt.



Regio Utrecht



Doorkijk regio Utrecht

Voor de regionale doorkijk hebben we de volgende gemeenten nader bekeken:

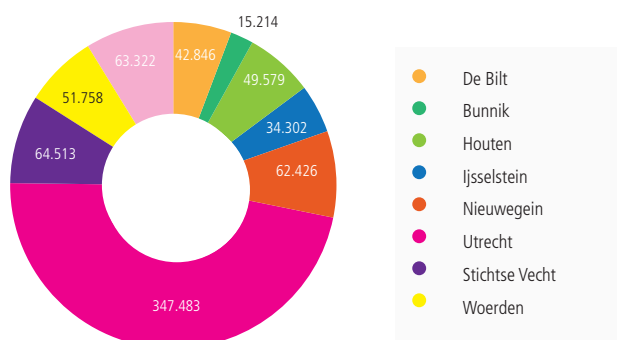
Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden en Zeist

Bron: utrecht.nl/organisatie/provincie/gemeenten-0/

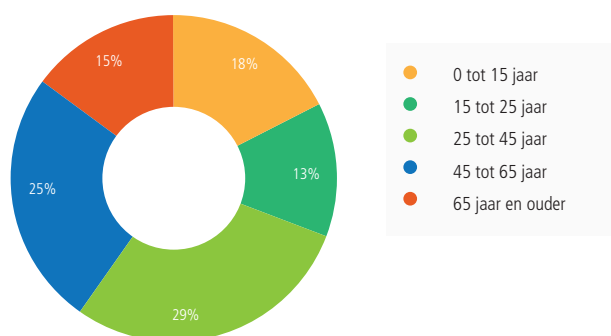
Kerncijfers regio Utrecht

Als eerste tonen we de socio-demografische kerngetallen voor de regio Utrecht voor wat betreft inwoners, huishoudens, inkomen en woningvoorraad. Daarna ziet u de woningmarktontwikkelingen voor de transacties in de bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 1 januari 2013 tot 1 oktober 2018. Aansluitend geven we inzicht in het nieuwbouwaanbod per 1 oktober 2018 en in de populairste nieuwbouwprojecten in de regio Utrecht op basis van het aantal inschrijvingen. Om inzicht te krijgen in de herkomst van kopers die in de gemeente Utrecht in 2018 een woning hebben gekocht, worden de verhuisbewegingen van het afgelopen jaar nader onderzocht.

Aantal inwoners regio Utrecht per 1-1-2018,
verdeeld naar gemeente



Leeftijdsopbouw regio Utrecht per 1-1-2018



Inwoners

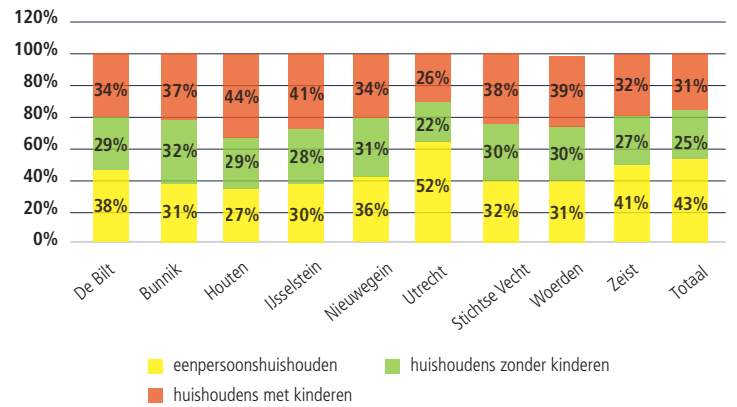
In totaal wonen er ruim 730.000 mensen in de regio Utrecht. Het merendeel hiervan woont in de gemeente Utrecht. Gemeente Bunnik heeft de minste inwoners. In de overige gemeenten wonen gemiddeld 34.000 tot 64.500 inwoners. De grafiek toont de verdeling van de inwoners over de gemeenten.

Bron: CBS

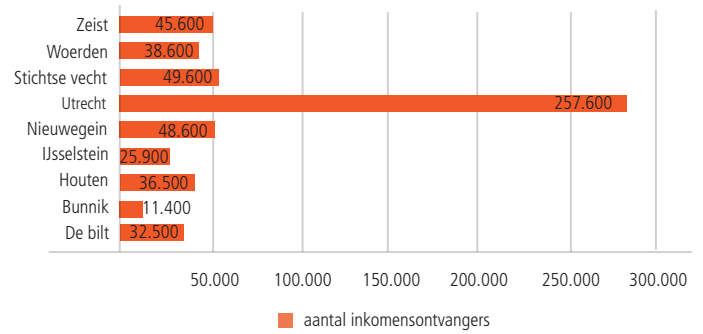
De verdeling vrouw/man is in alle gemeenten redelijk gelijk: gemiddeld 51% is vrouw en 49% man. Qua leeftijdsopbouw is de groep 25 tot 45-jarigen het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de groep 45 tot 65-jarigen. De jongeren in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar zijn het minst vertegenwoordigd. Regio Utrecht vergrijsd de aankomende periode.

Bron: CBS

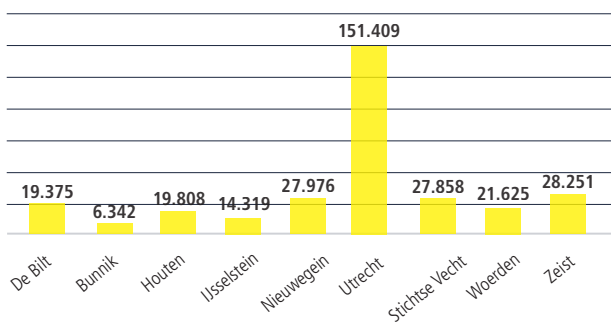
Verdeling huishoudens naar gemeente



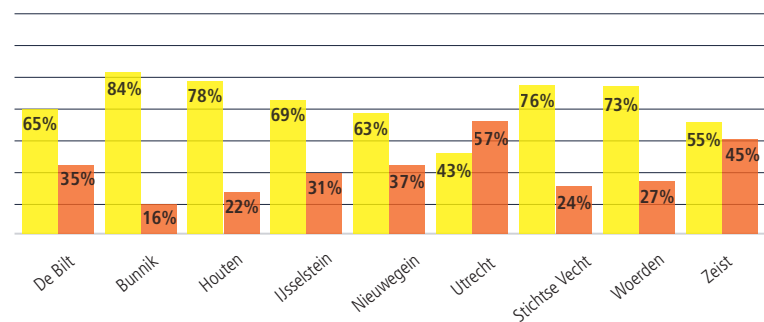
Aantal inkomensontvangers
per 1 januari 2018 uitgesplitst naar gemeente



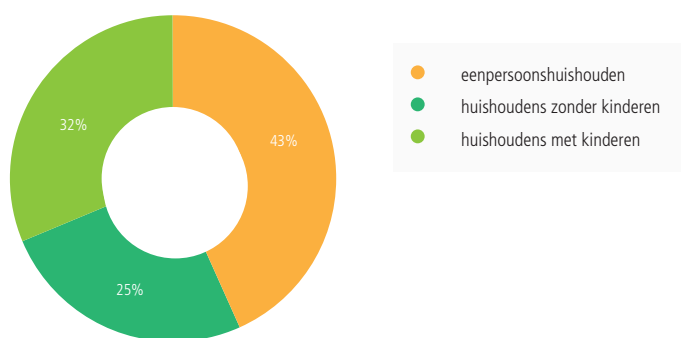
Totaal aantal woningen regio Utrecht per 1 januari 2018



Verhouding grondgebonden woningen versus
appartementen regio Utrecht per 1 januari 2018



Huishoudens per 1-1-2018, regio Utrecht

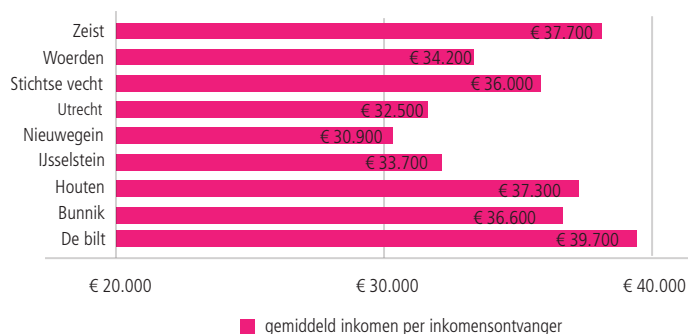


Huishoudens

Eénpersoonshuishoudens komen het meeste voor in de gemeente Utrecht (43%) en het minste in de gemeente Houten. Het aantal huishoudens zonder kinderen is het hoogst in de gemeente Bunnik en het laagst in de gemeente Utrecht. Gemeente Houten heeft de meeste huishoudens met kinderen. Gemeente Utrecht heeft de minste huishoudens met kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is voor de onderzochte gemeenten 2,3 personen met uitzondering van gemeente Utrecht. In gemeente Utrecht telt een gemiddeld huishouden 1,9 personen.

Bron: CBS

Gemiddeld inkomen per inkomens ontvangers per 1 januari uitgesplitst naar gemeente

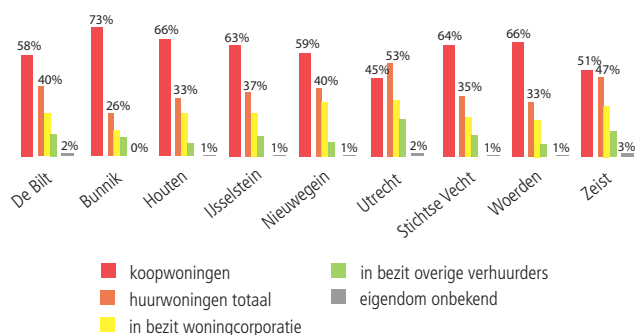


Inkomen

Het totaal aantal inkomensontvangers in de regio Utrecht bedraagt per 1 januari 2018 546.300 personen. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger bedraagt € 35.400,-. In de gemeente Utrecht wonen de meeste inkomensontvangers. In Bunnik de minste. Gemeente De Bilt heeft het hoogst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, te weten € 39.700,- terwijl gemeente Nieuwegein het laagst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger heeft, namelijk € 30.900,-. In de tabellen ziet u de verdeling naar gemeente.

Bron: CBS

Eigendomsverhoudingen regio Utrecht per 1 januari 2018



Woningvoorraad

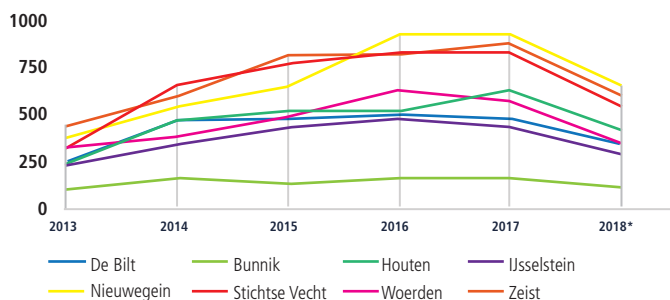
De regio Utrecht telt per 1 januari 2018 bijna 317.000 woningen. Het merendeel ervan staat in de gemeente Utrecht (151.409 woningen). Gemeente Bunnik heeft de minste woningen (6.342 woningen). De gemeente Bunnik heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en de meeste koopwoningen. De gemeente Utrecht omvat verhoudingsgewijs de meeste appartementen en de meeste huurwoningen. In de gemeente Utrecht is het percentage corporatiewoningen met 32% van het totaal aantal woningen het hoogst. Op de voet gevolgd door de gemeenten Nieuwegein en Zeist met ieder 31% aan corporatiewoningen. De grafieken tonen de informatie per gemeente.

Bron: CBS

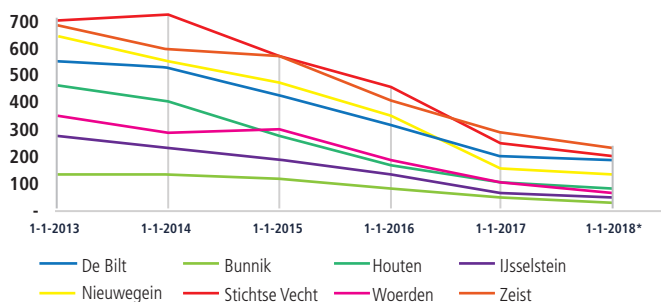
De koop- woningenmarkt bestaande bouw

De marktontwikkelingen voor de stad Utrecht zijn behandeld in het hoofdstuk van de vijf grote steden en Twente. In deze paragraaf krijgt u inzicht in de woningmarkt bestaande bouw van de regio Utrecht: gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten, zoals deze aan het begin van dit hoofdstuk zijn benoemd.

Verloop aantal transacties bestaande bouw
periode 2013 - 2018*



Verloop aantal aantal woningen in aanbod
bestaande bouw per 1 januari 2013 - 2018*



Onderstaande tabel laat het aantal transacties en het aantal woningen bestaande bouw zien dat op 1 januari van dat jaar in verkoop is:

Gemeente Utrecht

	Aantal transacties	Aantal woningen in aanbod op 1-1
2013	2.568	3.510
2014	3.799	2.804
2015	4.423	2.018
2016	4.543	1.141
2017	4.072	512
2018	2.769	423

Bron: NVM

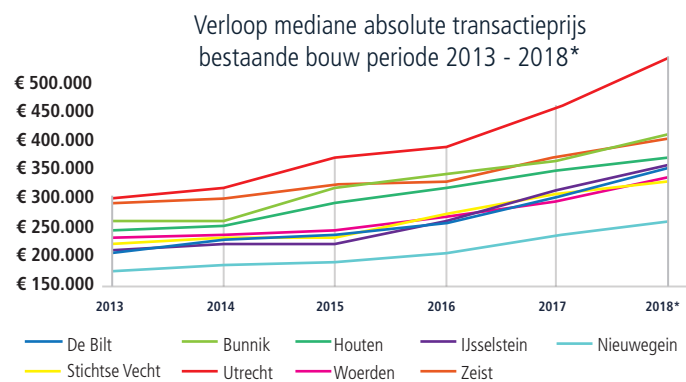
Aantal transacties en woningen in aanbod

Tot en met 2016 is het aantal transacties bestaande bouw voor gemeente Utrecht toegenomen. In 2017 gold dat pas voor de omliggende gemeenten. Daarmee lijkt de Utrechtse woningmarkt de indicator te zijn voor wat er in de omliggende gemeenten gaat gebeuren. De meeste transacties in 2018 zijn gedaan in de gemeente Utrecht, te weten 2.769 stuks. De minste in de gemeente Bunnik, 113 stuks.

De laatste jaren laat het woningaanbod in alle onderzochte gemeenten een afname zien. Per 1 januari 2018 bevindt het grootste woningaanbod zich in de gemeente Utrecht, met 424 te koop staande woningen. Gevolgd door gemeente Zeist met 201 woningen. Ter vergelijking: op 1 januari 2013 stonden er in gemeente Utrecht 3.510 woningen te koop, tegen 625 in gemeente Zeist.

Om de grafieken overzichtelijk te houden, is voor het verloop van de aantallen ervoor gekozen om de gemeente Utrecht in een aparte tabel te tonen.

Bron: NVM



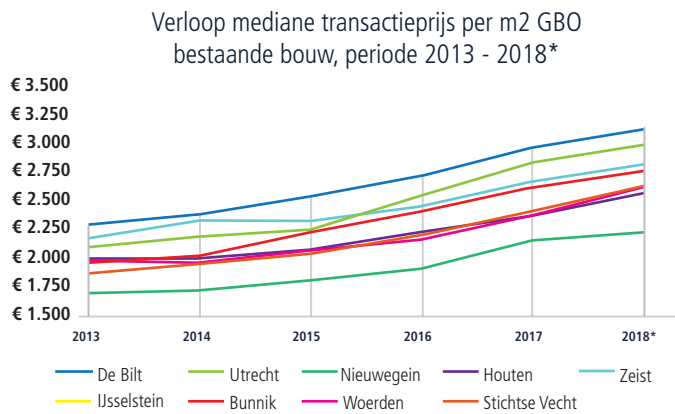
Plaats	Transactieprijs	Transactieprijs per m² GBO
Loenen aan de Vecht	€ 5.500.000	€ 13.095
De Bilt	€ 1.450.000	€ 5.254
Vreeland	€ 1.420.000	€ 8.875
Utrecht	€ 1.415.000	€ 7.527
Zeist	€ 1.350.000	€ 7.584

Prijzontwikkeling

Sinds 2016 stijgen de transactieprijzen in absolute zin en per m² GBO voor alle onderzochte gemeenten. Ten opzichte van het jaar 2013 zijn de transactieprijzen in gemeente De Bilt het hoogst en stijgen deze sinds 2013 het snelst. Nieuwegein heeft het laagste prijsniveau.

Het verschil in prijsniveau is groot in de regio. Zo heeft gemeente De Bilt een mediane transactieprijz van bijna € 483.000,- en gemeente Nieuwegein ruim € 244.000,-. Dit kan te maken hebben met de inkomensverschillen in deze gemeenten. Het gemiddeld inkomen in gemeente De Bilt is het hoogst met € 39.700,- per inkomensontvanger. Gemeente Nieuwegein heeft het laagst gemiddeld inkomen van de onderzochte gemeenten, namelijk € 30.900, -.

Bron: NVM



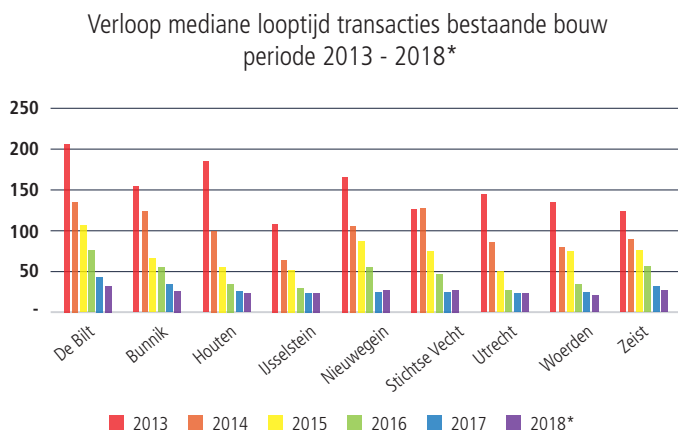
Plaats	Transactieprijz	Transactieprijz per m ² GBO
Loenen aan de Vecht	€ 5.500.000	€ 13.095
Utrecht	€ 999.999	€ 10.526
Utrecht	€ 436.000	€ 8.898
Vreeland	€ 1.420.000	€ 8.875
Breukelen	€ 595.000	€ 8.500

Topprijzen

Een nadeel van werken met mediane prijzen is dat de extremen uitgefilterd worden uit de prijsranges. Om toch zicht te hebben op de topprijzen binnen regio Utrecht is een overzicht gemaakt naar de top 5 transactieprijzen in de bestaande bouw. Loenen aan de Vecht heeft de hoogste transactieprijz en prijs per m² GBO gerealiseerd, te weten € 5.500.000,- en € 13.000,- per m² GBO.

Bron: NVM

Het volledige overzicht van de top 5 transacties per gemeente is opgenomen in de bijlagen.

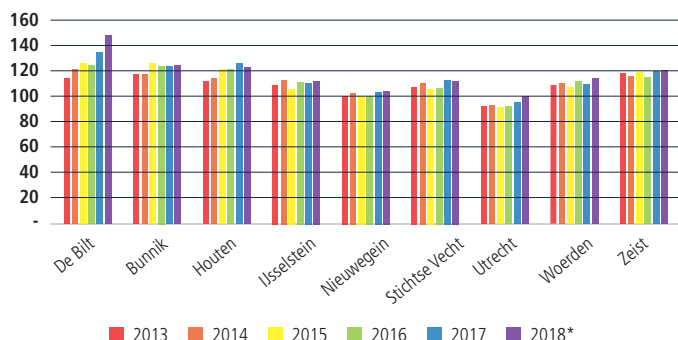


Doorlooptijd

Voor alle gebieden geldt dat de looptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren is afgenomen. Op dit moment bedraagt de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie 3 tot 4 weken. In gemeente Woerden worden woningen het snelst verkocht: gemiddeld binnen 3 weken. Dit is voor gemeente De Bilt gemiddeld 4,5 weken.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht bestaande bouw
periode 2013 - 2018*

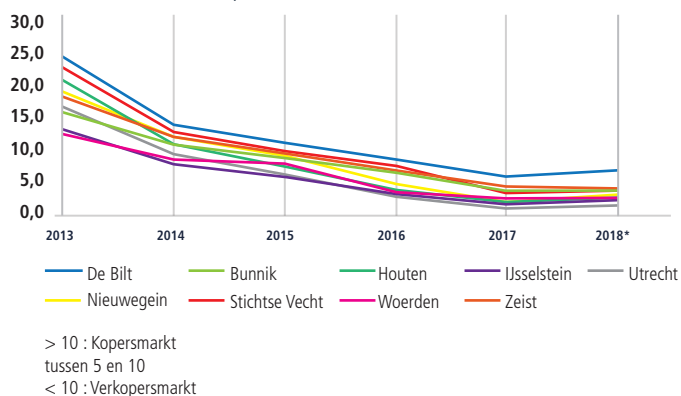


Woonoppervlakte

In de afgelopen periode is het woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw toegenomen. Vooral in gemeente De Bilt worden steeds grotere woningen verkocht, hetgeen ook het hogere prijsniveau kan verklaren. In gemeente Utrecht worden de kleinste woningen verkocht. De mediane grootte van een bestaande bouw woning in gemeente Utrecht ligt op circa 99 m², terwijl dat in gemeente De Bilt 146 m² GBO is.

Bron: NVM

Verloop krapte-indicator bestaande bouw
periode 2013 - 2018*



Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

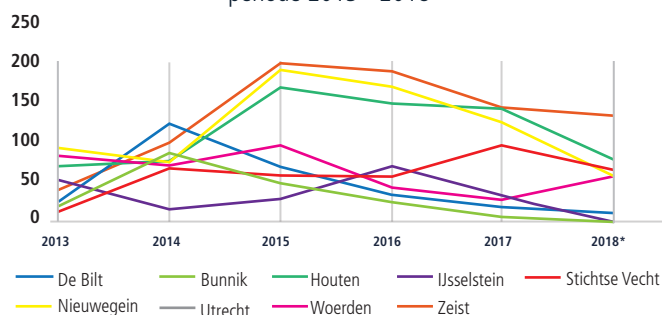
Bron: NVM

In de grafiek is de verandering van een kopersmarkt naar een evenwichtige markt en verkopersmarkt duidelijk te zien. In alle gemeenten is sprake van een verkopersmarkt met uitzondering van gemeente De Bilt, mogelijk veroorzaakt door de hogere woningprijzen. In gemeente De Bilt is nog sprake van een evenwichtige markt.

De koop- woningenmarkt nieuwbouw

Deze paragraaf geeft u inzicht in de nieuwbouw woningmarkt van de regio Utrecht: gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten, zoals deze aan het begin van dit hoofdstuk zijn benoemd.

Verloop aantal transacties nieuwbouw
periode 2013 - 2018*

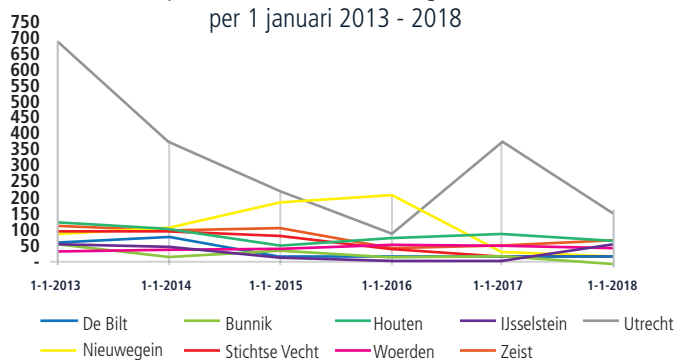


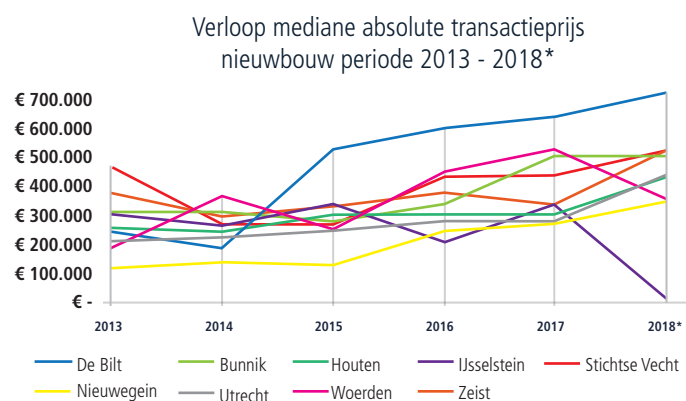
Aantal transacties en in aanbod

Zoals te zien is hebben de gemeenten Zeist, Houten en Nieuwegein door de jaren heen in de regio Utrecht de meeste nieuwbouwwoningen verkocht. Utrecht heeft vanaf 2013 de grootste aanwas nieuwbouwaanbod geleverd. Op dit moment is het nieuwbouwaanbod in alle gemeenten sterk afgenomen. Op 1 januari 2013 was het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen nog bijna 1.300. Op 1 januari 2018 is dat ruim 450 stuks, ruim 60% minder aanbod dan op 1 januari 2013. In gemeente Bunnik worden sinds 2017 geen nieuwbouwwoningen meer aangeboden.

Bron: NVM

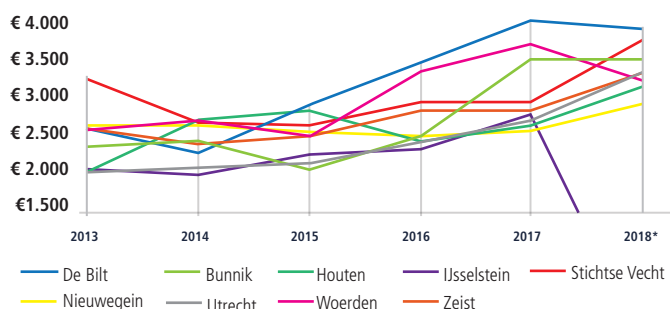
Verloop aantal nieuwbouwwoningen in aanbod
per 1 januari 2013 - 2018





De krapte-indicator voor de woningmarkt nieuwbouw laat zien dat in gemeente Utrecht sprake is van een verkopersmarkt. Dit wordt veroorzaakt doordat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. De overige gemeenten hebben een evenwichtige of duiden op een kopersmarkt.

Verloop mediane transactieprijs per m² GBO
nieuwbouw periode 2013 - 2018*

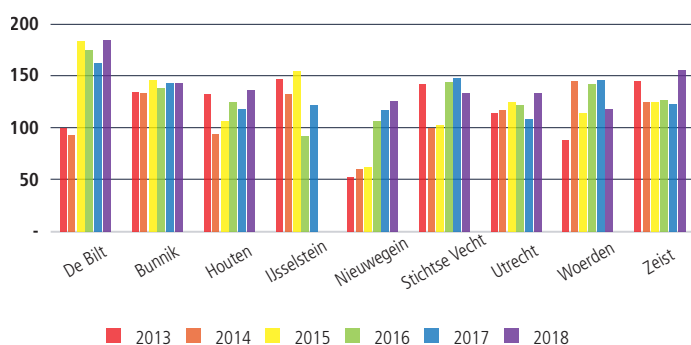


Prijzontwikkeling

Het algehele prijsniveau van een nieuwbouwwoning ligt in alle gemeenten fors hoger, tot ruim € 200.000,- boven het prijsniveau van een bestaande bouwwoning. Qua prijs per m² GBO zijn nieuwbouwwoningen tot bijna € 500,- per m² GBO hoger geprijsd dan woningen in de bestaande bouw. Landelijk gezien is dit € 300,- per m² GBO. In 2018 zijn in gemeente IJsselstein geen nieuwbouwwoningen verkocht.

Bron: NVM

Mediaan aantal GBO verkocht nieuwbouw
periode 2013 - 2018*

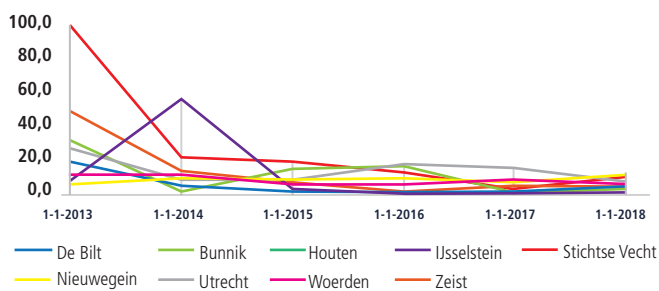


Woonoppervlakte

Nieuwbouwwoningen worden elk jaar groter, met uitzondering van de gemeenten Stichtse Vecht en Woerden. In gemeente De Bilt zijn de grootste nieuwbouwwoningen verkocht met circa 183 m² GBO. De nieuwbouwwoningen zijn in de regel groter dan de bestaande bouw woningen. In gemeente Woerden zijn de kleinste nieuwbouwwoningen verkocht met circa 119 m² GBO.

Bron: NVM

Verloop krapte-indicator nieuwbouw periode
2013 - 2018*



> 10 : Kopersmarkt
tussen 5 en 10 : Evenwichtige markt
< 10 : Verkopersmarkt

Krapte-indicator

De krapte-indicator berekenen we door het aantal woningen in aanbod per 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

Bron: NVM

Nieuwbouw- aanbod in de regio Utrecht

Op 1 oktober 2018 staan er volgens de NVM-database 642 nieuwbouwwoningen in de regio Utrecht te koop: 339 eengezinswoningen en 303 appartementen. Gemeente Bunnik en IJsselstein hebben geen nieuwbouwaanbod meer beschikbaar.

Opvallend is dat de prijzen voor eengezinswoningen allen in het dure prijssegment liggen: ruim boven de € 400.000,-. Dit zijn grotere woningen, namelijk ruimer dan 150 m² GBO. De mediane prijzen voor appartementen liggen iets lager. In gemeente Houten zijn nog een zeer beperkt aantal appartementen onder de € 200.000,- beschikbaar. Daarna liggen de prijzen van te koop staande nieuwbouwappartementen al ruim boven de € 300.000,-. Deze appartementen hebben een woonoppervlakte van 76 m² GBO of meer. In de tabel laten we de verdeling zien.

Bron: NVM

Gemeente	Woningtype	Aantal	vraagprijs_mediaan	vraagprijsm2_mediaan	GBO_mediaan
Bunnik	Eengezinswoning				
De Bilt	Eengezinswoning	9	€ 885.000	€ 4.183	212
Houten	Eengezinswoning				
IJsselstein	Eengezinswoning				
Nieuwegein	Eengezinswoning	1	€ 449.000	€ 2.427	185
Stichtse Vecht	Eengezinswoning	39	€ 654.061	€ 3.546	184
Utrecht	Eengezinswoning	166	€ 517.050	€ 3.433	151
Woerden	Eengezinswoning	37	€ 515.000	€ 3.405	151
Zeist	Eengezinswoning	87	€ 573.111	€ 3.776	152
		339			
Gemeente	Woningtype	Aantal	vraagprijs_mediaan	vraagprijsm2_mediaan	
Bunnik	Meergezinswoning				
De Bilt	Meergezinswoning				
Houten	Meergezinswoning	5	€ 179.500		
IJsselstein	Meergezinswoning				
Nieuwegein	Meergezinswoning	1	€ 525.000		
Stichtse Vecht	Meergezinswoning	12	€ 348.667	€ 4.585	76
Utrecht	Meergezinswoning	206	€ 369.950	€ 4.363	85
Woerden	Meergezinswoning	21	€ 330.111	€ 3.879	85
Zeist	Meergezinswoning	58	€ 459.900	€ 4.420	104
		303			

Project: Huren in Zijdebalen
Gemeente: Utrecht
Wijk: -
Koop: ja
Huur: ja
Prijsklasse: € 900,- t/m € 2.300,- per maand

Project: Haarzicht
Gemeente: Utrecht
Wijk: Vleuten-De Meern
Koop: ja
Huur: ja
Prijsklasse: € 565.000,- t/m € 709.000,- v.o.n.

Project: Greenville Utrecht
Gemeente: Utrecht
Wijk: Leidsche Rijn
Koop: ja
Huur: nee
Prijsklasse: € 175.500,- t/m € 980.000,- v.o.n.

Project: Haarrijn
Gemeente: Utrecht
Wijk: Leidsche Rijn
Koop: ja
Huur: ja
Prijsklasse: Prijzen nader te bepalen

Project: Rijnvliet - Leidsche Rijn
Gemeente: Utrecht
Wijk: Rijnvliet
Koop: ja
Huur: ja
Prijsklasse: Prijzen nader te bepalen



Populaire nieuwbouwprojecten in de regio Utrecht

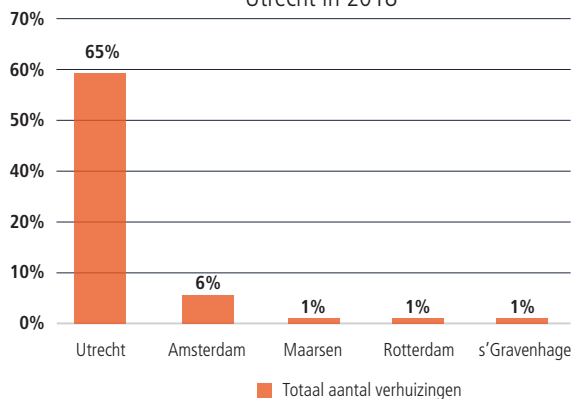
In de database van Nieuwbouw Nederland staan op 10 oktober 2018 106 woningprojecten geregistreerd in de regio Utrecht. Dit zijn koop- en huurprojecten. De tabel toont de populaire woningprojecten met meer dan 3.000 inschrijvingen in de database van Nieuwbouw Nederland. Wordt er in deze projecten vraaggestuurd ontwikkeld, dan ligt succes binnen handbereik.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

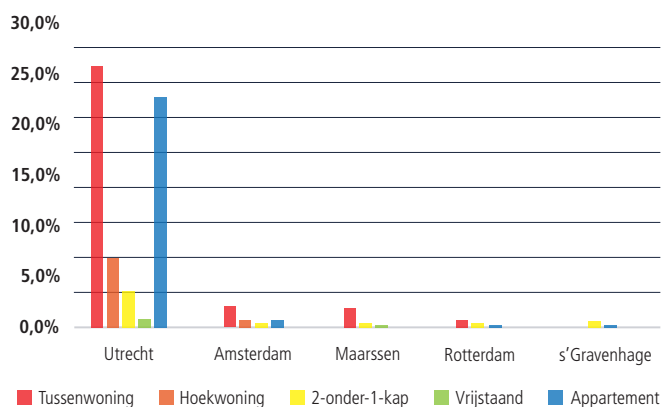
Opvallend is dat het populairste project een verhuurproject betreft met een huursom in het midden- tot hoog prijs-segment. In dit project zijn 73 woningen beschikbaar, waarbij 4.323 geïnteresseerden zich hebben ingeschreven. Dat betekent dat er maar liefst 59 kandidaten zijn voor één woning. Voor dit huurproject is 67,4% van de geïnteresseerden jonger dan 30 jaar, in het bezit van een hbo- of wo-diploma en woonachtig in Utrecht of de daaromheen liggende gemeenten. De geïnteresseerden zijn alleenstaand (42,4%) of samenwonend zonder kinderen (48,7%). De huidige woning is een huurwoning (76,5%) en veelal een appartement (54,8%). Zij willen graag binnen een jaar verhuizen.

Het populairste koopproject is Haarzicht in Utrecht. Er komen 770 woningen op de markt en er hebben zich 3.924 geïnteresseerden aangemeld. Dat betekent voor nu vijf kandidaten per woning. De geïnteresseerden in dit project zijn jonger dan 30 jaar (41,1%) of bevinden zich in de leeftijdsgroep 30 tot 45 jaar (37,7%). De geïnteresseerden zijn afkomstig uit Utrecht en hebben veelal een hbo- of wo-opleiding genoten. Zij zijn samenwonend zonder (41,5%) of met kinderen (28,5%). Zij wonen nu in een koop- (48,6%) of huurwoning (40,3%), in een appartement (39,6%) of rijwoning (28,9%). Deze groep wil graag binnen een jaar tot twee jaar verhuizen.

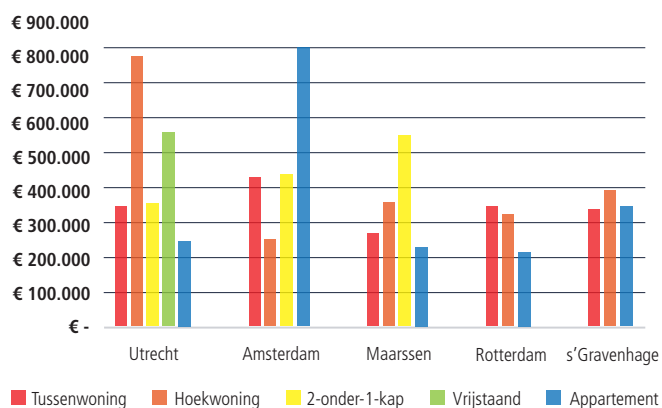
Top 5 herkomst kopers woning in gemeente Utrecht in 2018



Keuze voor woningtype kopers woning in gemeente Utrecht in 2018



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in gemeente Utrecht periode 2018



Verhuisbewegingen in de gemeente Utrecht

De grafiek toont de top vijf herkomst aan van kopers die in de gemeente Utrecht in 2018 een woning hebben gekocht. De meeste woningen worden gekocht door inwoners uit de stad Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Maarsse. Met name tussenwoningen en appartementen zijn populair voor kopers uit Utrecht en Amsterdam.

Bron: NVM

Kopers afkomstig uit Amsterdam en Maarsse hebben het meeste geld over voor een tussenwoning en een 2-onder-1-kap woning in de gemeente Utrecht. Kopers uit Amsterdam zijn bereid gemiddeld € 436.000,- voor een tussenwoning te betalen. Kopers uit Rotterdam doen dit voor € 373.000,- en kopers uit Utrecht voor € 365.000,-.

Voor een 2-onder-1-kap woning zijn kopers uit Amsterdam bereid gemiddeld € 800.000,- te betalen. Kopers uit Maarsse zijn bereid dit te doen voor gemiddeld € 605.000,- en kopers uit Utrecht voor € 555.000,-.

Kopers uit Den Haag zijn met € 426.000,- bereid om gemiddeld de hoogste prijs te betalen voor een hoekwoning in de gemeente Utrecht. Opvallend is dat er alleen vanuit Utrecht vraag is naar vrijstaande woningen.

Gemiddeld hebben kopers uit Utrecht € 758.500,- over voor een vrijstaande woning. Kopers uit Den Haag betalen gemiddeld de hoogste koopsom voor een appartement in de gemeente Utrecht. Dit bedraagt € 375.000,- versus ruim € 250.000,- voor een koper met een herkomst uit Utrecht.

Bron: NVM

Conclusie

**Regio Utrecht heeft per 1 januari 2018 730.000 inwoners
waarbinnen de leeftijdsgroep 25 tot 45-jarigen (29%) en
de leeftijdsgroep 45 tot 65-jarigen (25%) het meest vertegen-
woordigd is. De vergrijzing in de regio Utrecht neemt de
komende jaren toe.**

Eenpersoonshuishoudens wonen het meest in de gemeente Utrecht en het minst in de gemeente Houten. In de gemeente Houten wonen daarentegen de meeste huishoudens met kinderen. Deze samenstelling komt in de gemeente Utrecht het minst voor. De huishoudens zonder kinderen wonen het meest in gemeente Bunnik en het minst in gemeente Utrecht. Gemeente Utrecht is daarmee het gebied voor de éénpersoonshuishoudens en heeft logischerwijs dan ook de meeste appartementen en huurwoningen in haar woningvoorraad beschikbaar. Gemeente Bunnik heeft de meeste grondgebonden woningen en koopwoningen. Hier wonen de meeste huishoudens zonder kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,3 bewoners in de onderzochte gemeenten. In gemeente Utrecht telt de gemiddelde huishoudensgrootte 1,9 personen.

Er is in de regio Utrecht een logische relatie zichtbaar tussen het jaarinkomen en de transactieprijzen van woningen. Gemeente De Bilt heeft de inwoners met het hoogste jaarinkomen in vergelijking met de overige onderzochte gemeenten. Gelijktijdig worden in gemeente De Bilt de hoogste transactieprijzen gerealiseerd. Andersom geldt deze verhouding ook. Gemeente Nieuwegein heeft de inwoners met het laagste jaarinkomen in vergelijking met de overige onderzochte gemeenten. In Nieuwegein worden de laagste transactieprijzen gerealiseerd.

In de regio Utrecht neemt het aantal transacties toe en het woningaanbod af. In 2013 waren het er nog 4.847. In 2017 waren dat er 8.481 transacties. En tot en met 1 oktober 2018 kwam het aantal transacties op 5.911. Op 1 januari 2013 waren er nog 7.015 woningen in aanbod, terwijl op 1 januari 2018 dat aantal stond op 1.349 woningen. Ook het nieuwbouwaanbod is in de onderzochte gemeenten sterk afgenomen. Was het nieuwbouwaanbod per 1 januari 2013 nog 1.266 woningen, per 1 januari 2018 zien we een daling naar 456 woningen.

Door het lage woningaanbod stijgen de transactieprijzen en dalen de looptijden. De gemiddelde mediane transactieprijzen in de regio Utrecht bedraagt in 2018 bijna € 350.000,-. Gemeente De Bilt

heeft met ruim € 480.000,- de hoogste mediane transactieprijzen per woning, gemeente Nieuwegein de laagste met bijna € 245.000,-. De hoogste transactieprijzen in de regio Utrecht is gerealiseerd in gemeente Stichtse Vecht en wel in Loenen aan de Vecht. Maar liefst € 5.500.000,- met een prijs per m² GBO van € 13.095,-. De gemiddelde looptijd voor een woning in regio Utrecht is 3 tot 4 weken.

Qua woonoppervlakten worden steeds grotere woningen verkocht. In gemeente De Bilt worden de grootste woningen verkocht: gemiddeld 146 m² GBO voor een bestaande bouw woning en 183 m² GBO voor een nieuwbouwwoning. De kleinste bestaande bouw woningen worden verkocht in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn gemiddeld 99 m² groot. De kleinste nieuwbouwwoningen worden gebouwd in gemeente Woerden, met gemiddeld 119 m² woonoppervlakte.

In de regio Utrecht is op dit moment sprake van een verkopersmarkt. De uitzondering hierop is gemeente De Bilt. Daar is nog sprake van een evenwichtige markt.

Zoals u heeft kunnen zien is het nieuwbouwaanbod in de onderzochte gemeenten sterk afgenomen, terwijl de vraag naar nieuwbouw groot is. Op dit moment staan er 106 nieuwbouwprojecten geregistreerd waarvan 6 projecten meer dan 3.000 inschrijvingen hebben. Gemeente Bunnik en IJsselstein hebben op dit moment geen nieuwbouwaanbod meer beschikbaar. De gemiddelde mediane koopsom voor een nieuwbouwwoning in de regio Utrecht is op dit moment bijna € 460.000,-. De gemiddelde mediane woonoppervlakte is ruim 150 m² GBO. In 2013 was de gemiddelde mediane transactieprijzen bijna € 350.000,- en de gemiddelde mediane woonoppervlakte bijna 130 m² GBO. In de regio Utrecht worden nieuwbouwwoningen hoger geprijsd dan woningen in de bestaande bouw. Het verschil tussen de prijs voor een nieuwbouwwoning en een bestaande bouwwoning is tot ruim € 200.000,- hoger.

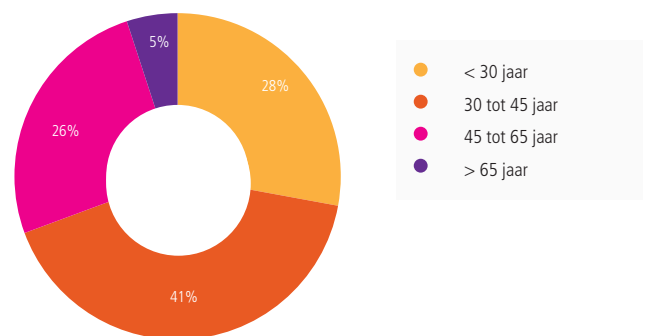
Woonwensen in de regio Utrecht

In deze paragraaf geven we meer inzicht in de woonwensen van de woningzoeker. Dit splitsten we uit naar koop- en huurwoningzoekers voor de stad Utrecht en de regio Utrecht. Aansluitend volgt de zogenoemde 'Behoeft index' waarmee we het aantal beschikbare woningzoekers inzichtelijk maken. Afsluitend schetsen we een profiel van de woningzoeker en geven we een overzicht van zijn of haar woonwensen.

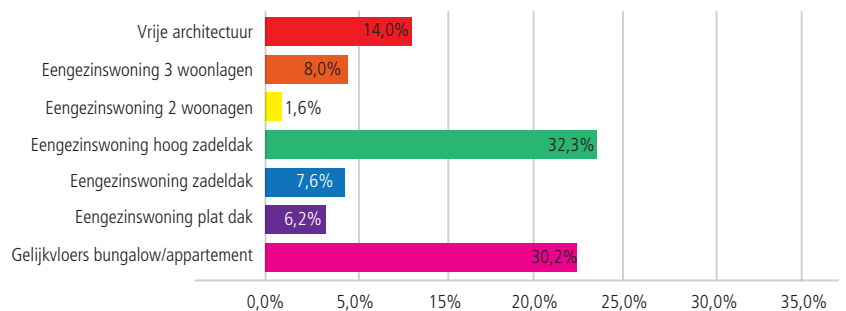
Profiel zoekers koopwoning

In deze paragraaf schetsen we een beeld van de woningzoeker die specifiek zoekt naar een koopwoning in de stad Utrecht of de regio Utrecht.

Leeftijd, aantal registraties in %



Gewenste woonvorm, aantal registraties in %



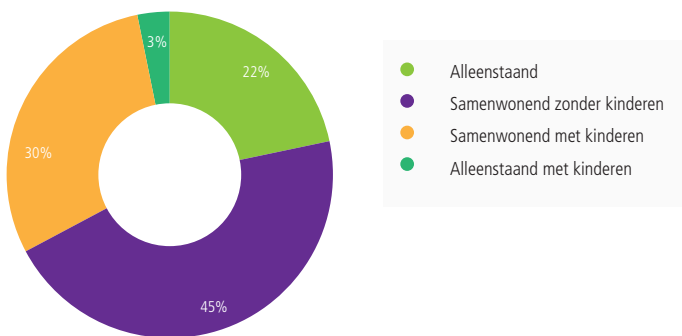


Stad Utrecht - Koop

Bijna 4.300 mensen zijn specifiek op zoek naar een koopwoning in de stad Utrecht. Zij wonen nu voornamelijk in de regio Utrecht en Amsterdam. De kaart toont de herkomst. Maar liefst 61% van de geïnteresseerden is op zoek naar een koopwoning.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

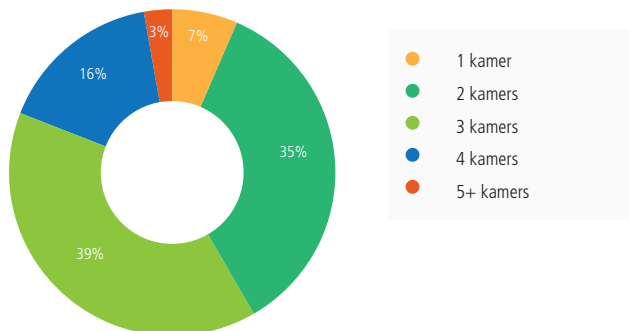
Gezinssituatie, aantal registraties in %



De leeftijdscategorie 30 tot 45-jarigen is met name op zoek naar een koopwoning in de stad Utrecht. Daarna volgt de leeftijdscategorie tot 30 jaar en de 45 tot 65-jarigen. De zoekers zijn voornamelijk samenwonend zonder of met kinderen. De zoekers hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding als achtergrond.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gewenst aantal slaapkamers, aantal registraties in %



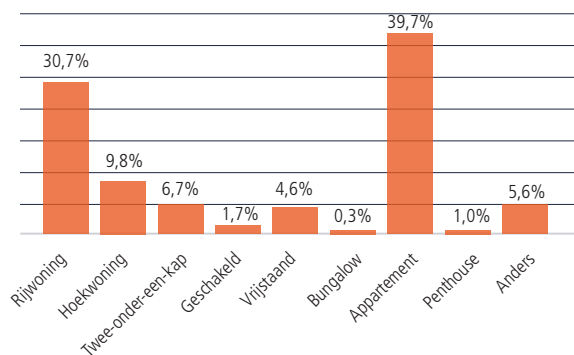
Geïnteresseerden in een woning in Utrecht-stad willen bij voorkeur een grondgebonden woning. Denk aan een eengezinswoning met een hoog zadeldak. Als tweede voorkeur volgt de gelijkvloerse woning.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

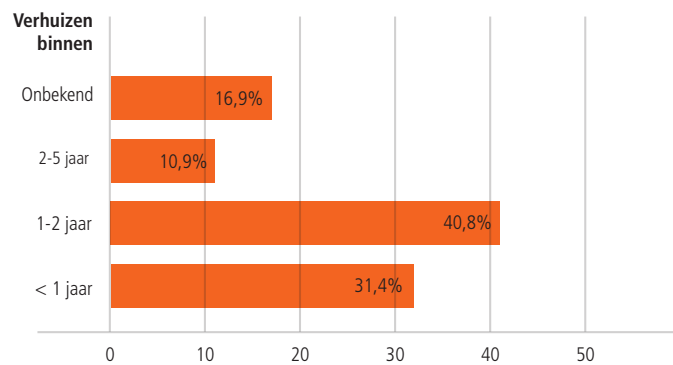
De woning moet bij voorkeur twee tot drie slaapkamers hebben en de woning moet zich bevinden in de prijsrange tussen € 175.000,- en € 400.000,- zoals de grafiek laat zien. Deze geïnteresseerden wonen veelal in een koopwoning (61%). Ze willen het liefst binnen een jaar tot twee jaar verhuizen.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

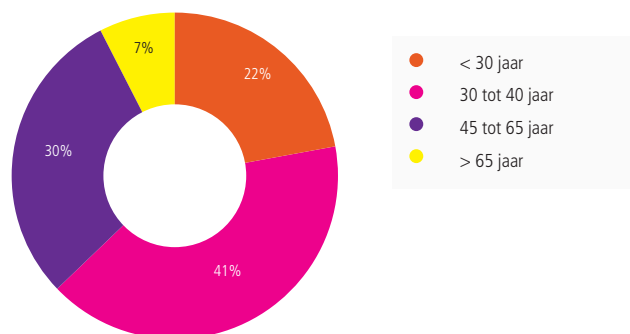
Huidige woning, aantal registraties in %



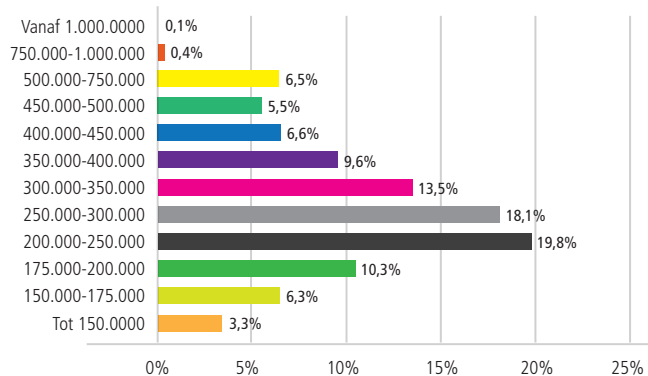
Verhuizen binnen, aantal registraties in %



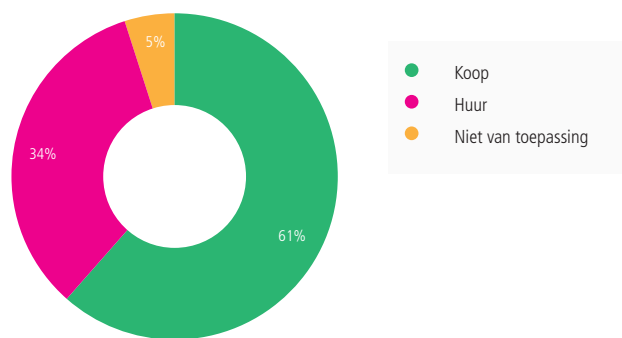
Leeftijd, aantal registraties in %



Gewenste prijsklasse koop,
aantal registraties in %



Huidig koop/huur, aantal registraties in %

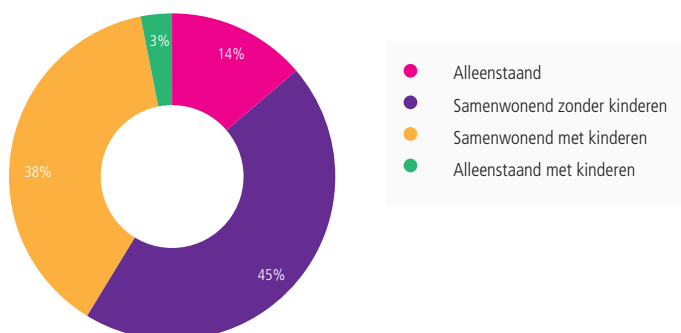


Regio Utrecht - Koop

Bijna 2.500 mensen zoeken specifiek een koopwoning buiten de stad Utrecht. Deze zoekers wonen nu al in de regio, zoals de kaart laat zien.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

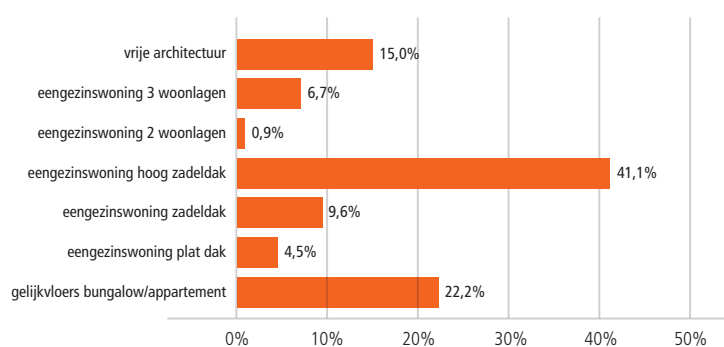
Gezinssituatie, aantal registraties in %



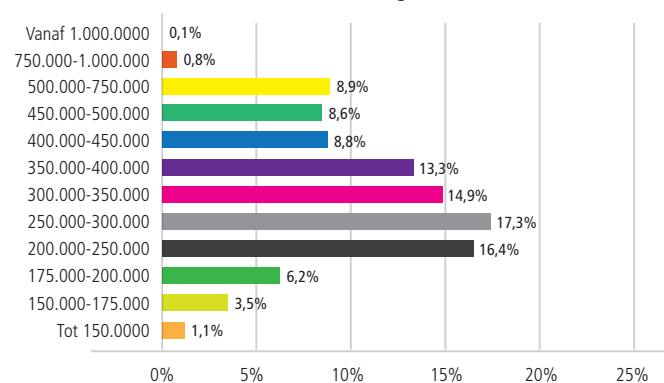
De leeftijdscategorie 30 tot 45-jarigen is op zoek naar een koopwoning buiten de stad. Daarna volgt de leeftijdscategorie 45 tot 65-jarigen en daarna de leeftijdsgroep jonger dan 30 jaar. De zoekers zijn voornamelijk samenwonend met en zonder kinderen. De zoekers hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding als achtergrond.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

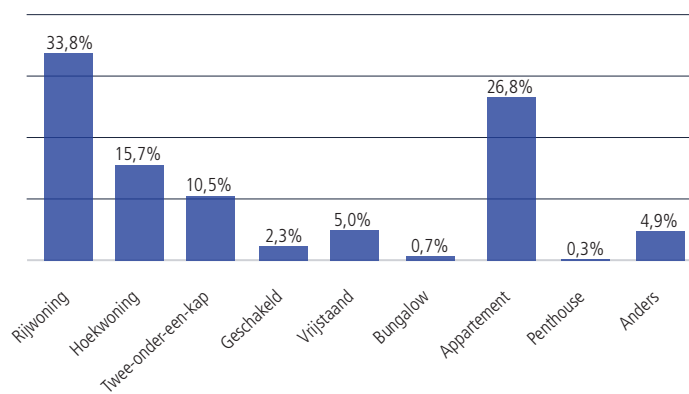
Gewenste woonvorm, aantal registraties in %



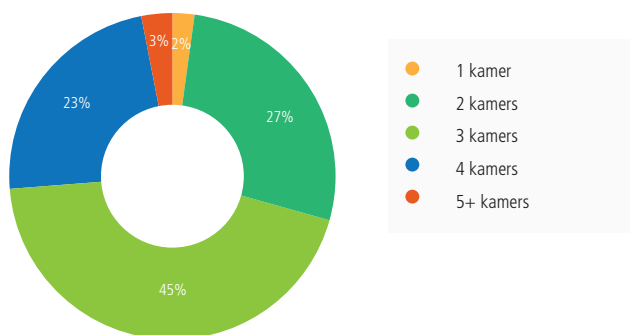
gewenste prijsklasse koop, aantal registraties in %



Huidige woning, aantal registraties in %



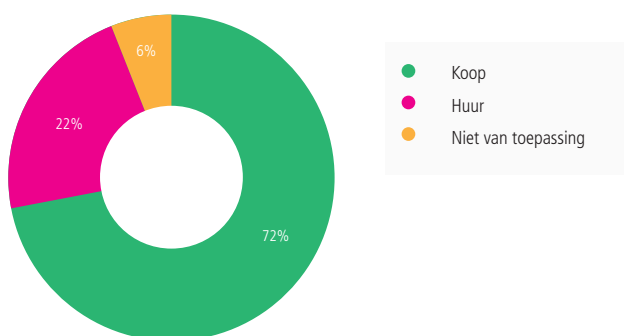
Gewenst aantal slaapkamers,
aantal registraties in %



Deze zoekers willen bij voorkeur een grondgebonden woning. Bijvoorbeeld een eengezinswoning met een hoog zadeldak gevolgd door de gelijkvloerse woning. De woning heeft twee tot vier slaapkamers en ligt in de prijsrange € 200.000,- tot € 400.000,-.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

Huidig koop/huur, aantal registraties in %

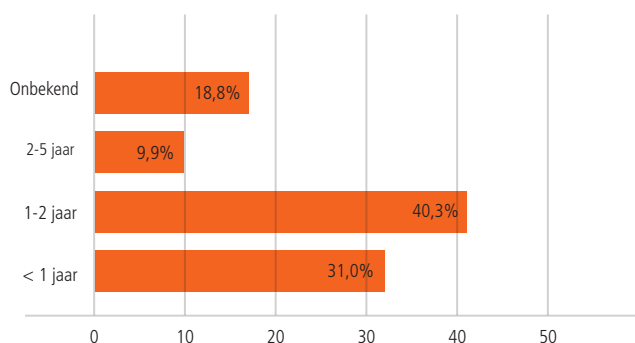


Het aantal mensen dat een woning zoekt in de hogere prijs-categorie vanaf € 400.000,- is groter in de regio Utrecht dan in de stad Utrecht. Blijkbaar zijn mensen bereid meer te betalen voor een woning in de regio.

Circa 500 woningzoekenden zijn bereid een koopsom te betalen tussen de € 400.000 en € 750.000,-. De grafieken tonen deze informatie.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

Verhuizen binnen, registraties in %



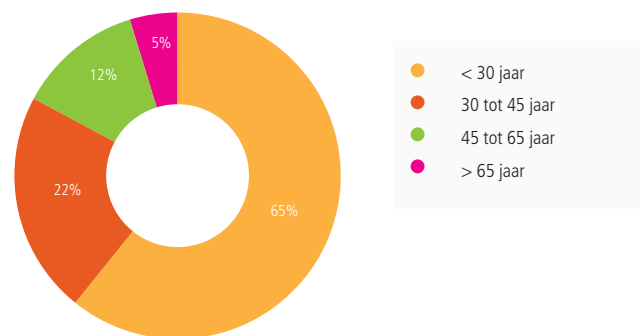
Deze koopwoningzoekers wonen veelal al in een koopwoning (72%). Met name in een rijwoning of in een appartement. Ze willen het liefst binnen een jaar tot twee jaar verhuizen.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

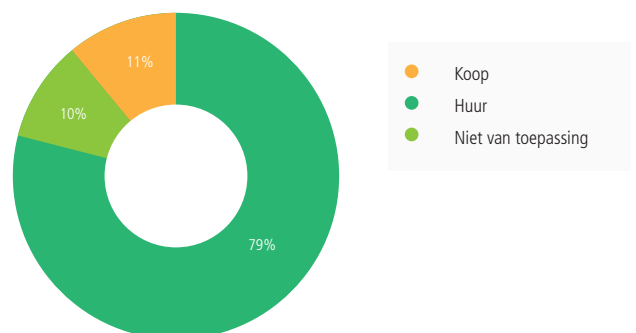
zoekersprofiel huurwoning

In deze paragraaf schetsen we een beeld van de woningzoeker die specifiek een huurwoning in de stad Utrecht zoekt of in de regio Utrecht.

Leeftijd, aantal registraties in %



Huidig koop/huur, aantal registraties in %



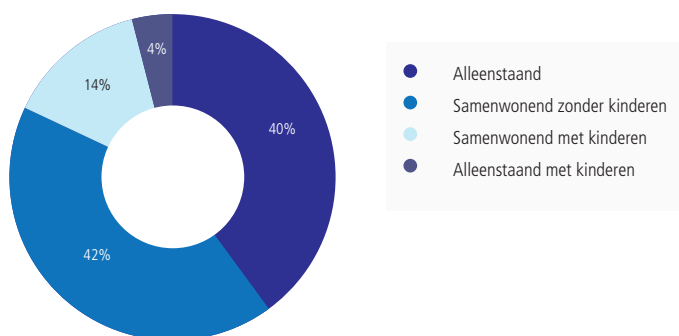


Stad Utrecht - Huur

Ruim 1.500 mensen hebben aangegeven specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning in de stad Utrecht. Zij zijn afkomstig uit de regio Utrecht en Amsterdam. Zie hun herkomst op de naastgelegen kaart.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

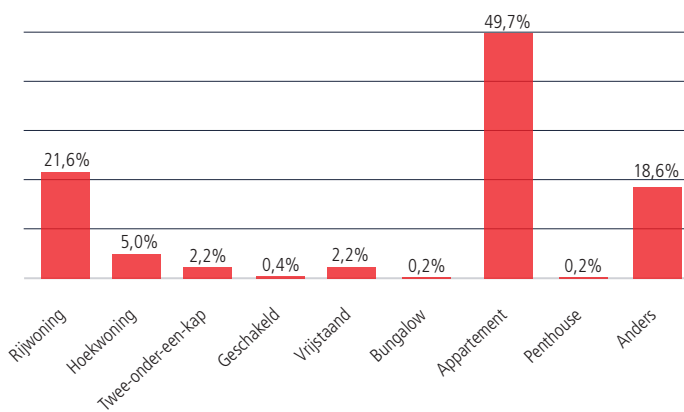
Gezinssituatie, aantal registraties in %



De grootste groep woningzoekenden is de leeftijdscategorie jonger dan 30 jaar. Zij zijn samenwonend zonder kinderen of alleenstaand. De zoekers hebben veelal een hbo- of wo-opleiding als achtergrond.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

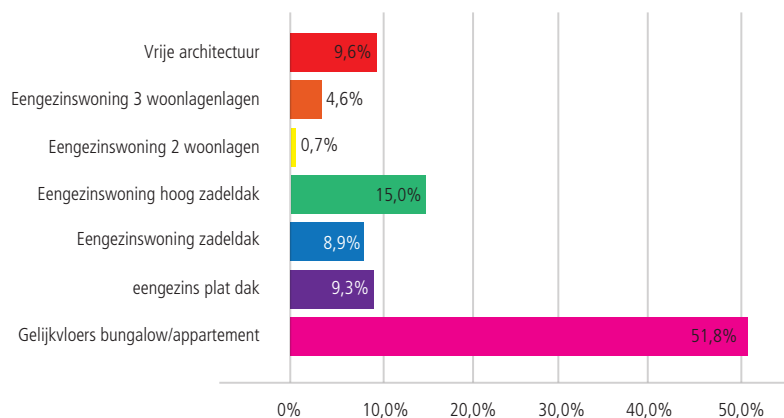
Huidige woning, aantal registraties in %



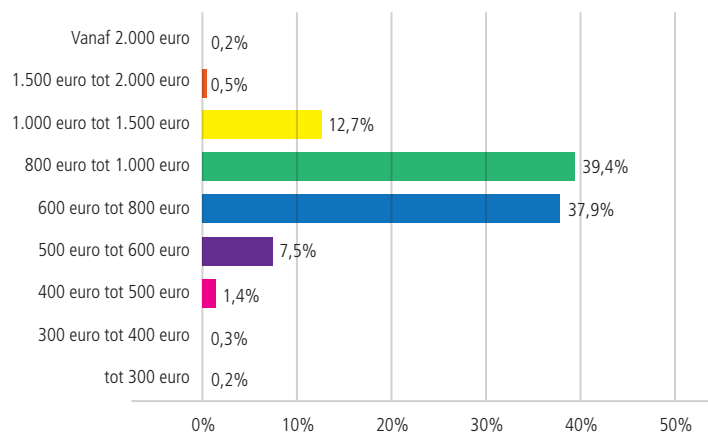
Deze mensen wonen veelal al in een huurwoning (79%). Met name in een appartement of rijwoning.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

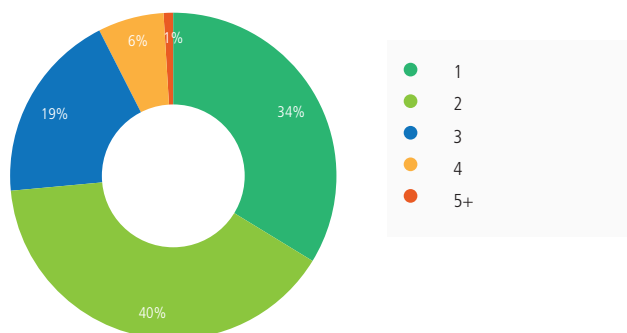
Gewenste woonvorm, aantal in %



Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in %



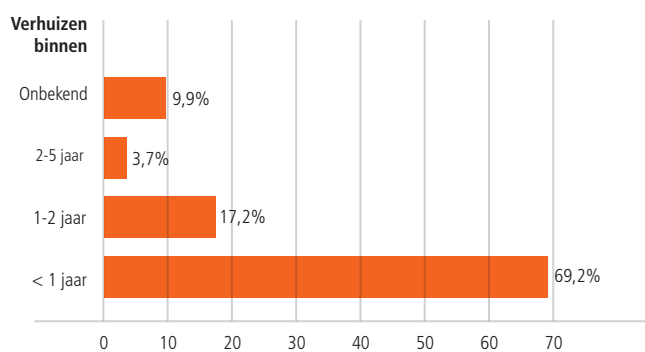
Gewenst aantal slaapkamers, aantal registratie in %



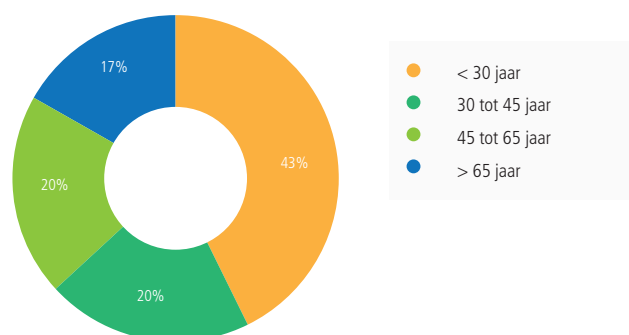
Er is bij deze groep een grote voorkeur voor een gelijkvloerse woning. Zoals een bungalow of appartement (51,8%). De woning moet bij voorkeur een of twee slaapkamers hebben. De gewenste prijsrange ligt tussen de € 600,- tot € 1.500,- per maand. Ze willen het liefst binnen een jaar verhuizen naar een appartement of rijwoning. In de tabellen ziet u de verdeling.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

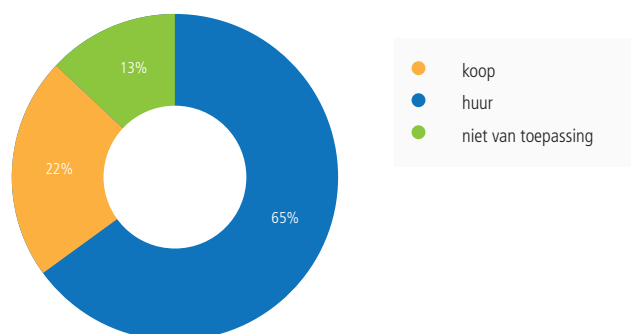
Verhuizen binnen, aantal registraties in %

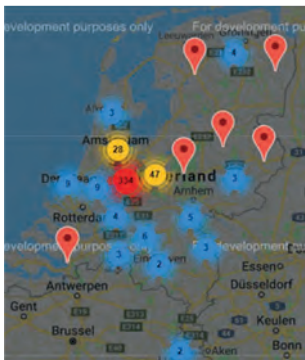


Leeftijd, aantal registraties in %



Huidig koop/huur, aantal registraties in %



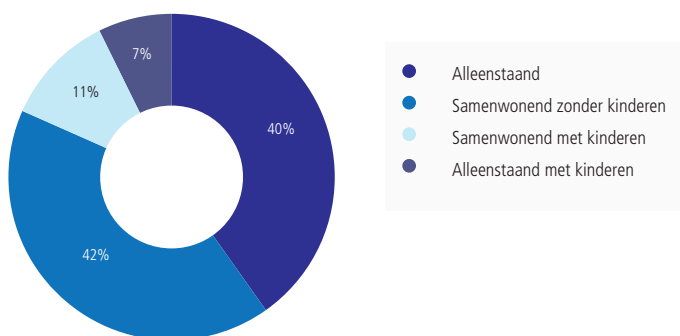


Regio Utrecht - Huur

Er zijn bijna 480 mensen die specifiek een huurwoning zoeken in de regio Utrecht. De herkomst concentreert zich rondom de stad Utrecht, zoals de kaart laat zien.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

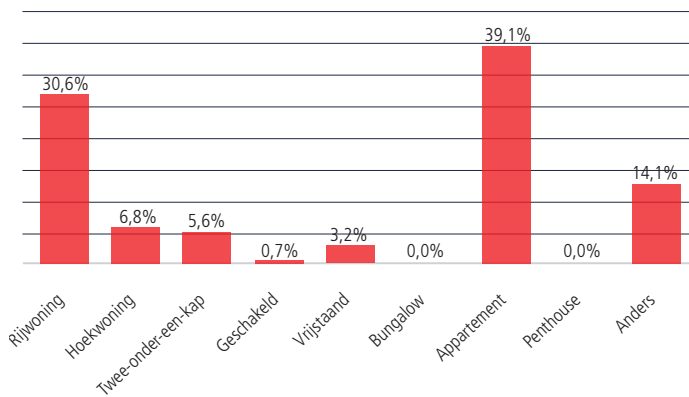
Gezinssituatie, aantal registraties in %



Met name de leeftijdscategorie jonger dan 30 jaar is op zoek naar een huurwoning in de regio Utrecht. Het merendeel bestaat uit samenwonenden zonder kinderen, of alleenstaanden. De woningzoekenden hebben veelal een mbo- of hbo-opleiding als achtergrond.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

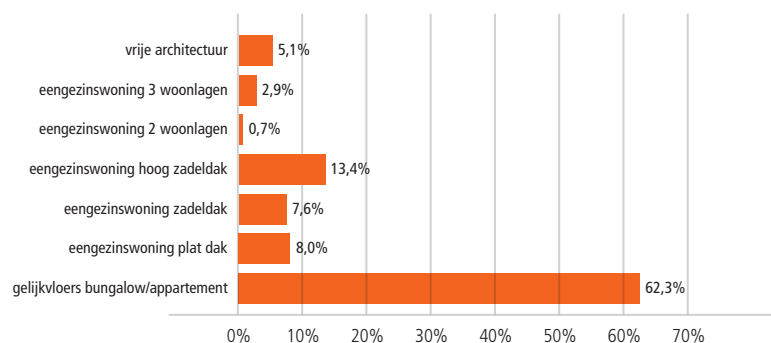
Huidige woning, aantal registraties in %



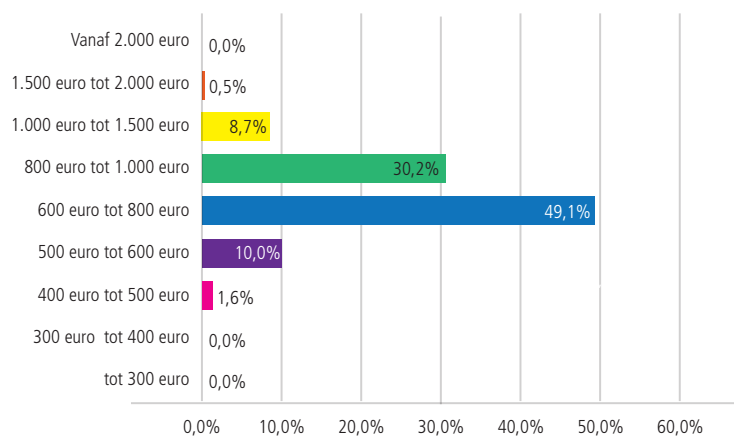
De huurwoningzoekers wonen veelal al in een huurwoning (65%), met name in een appartement of rijwoning. Ze willen het liefst binnen een jaar verhuizen.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

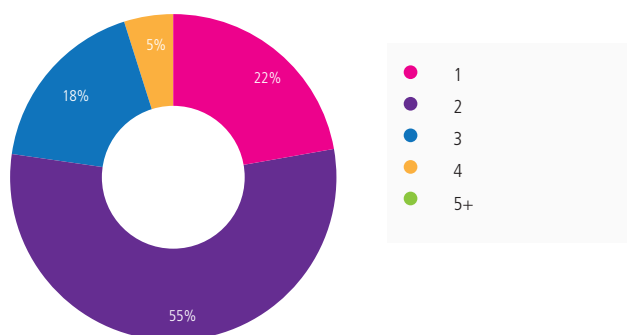
Gewenste woonvorm, aantal registraties in %



Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in %



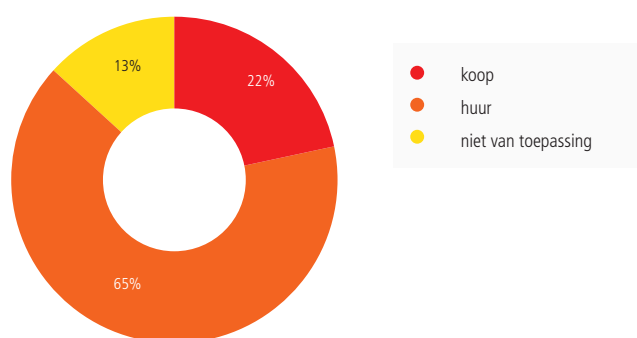
Gewenst aantal slaapkamers, aantal registraties in %



Deze zoekers willen bij voorkeur een gelijkvloerse woning: een bungalow of appartement bij voorkeur met twee slaapkamers.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

Huidig koop/huur, aantal registraties in %

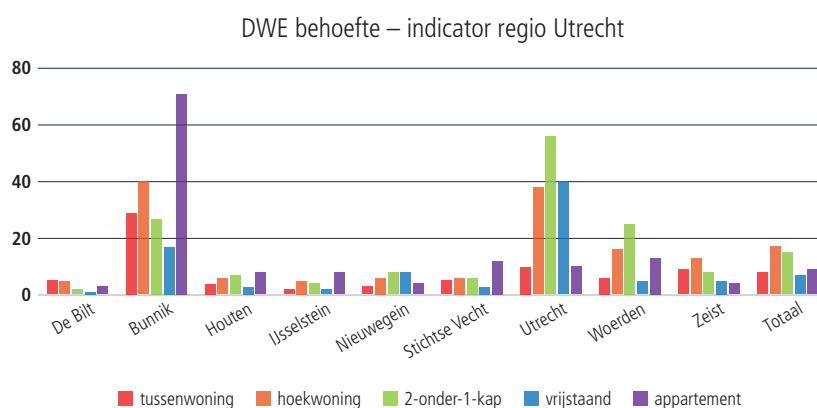


Huurwoningzoekers prefereren een prijsrange tussen € 600,- en € 1.000,- per maand. Dit zijn circa 300 zoekers. Zoekers willen voor een huurwoning in regio Utrecht minder betalen dan voor een woning in de stad Utrecht.

Bron: Pro analyse, Nieuwbouw Nederland

Behoefte-indicator

Om de vraag naar woningen in de regio Utrecht beter te duiden, is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieuze zoekers beschikbaar zijn voor een type woning in de gemeente. Deze specificeert zich naar gemeente en woningtype. De behoefte-indicator is berekend door de vraag naar een woningtype te delen door het aantal te koop staande woningen van dat woningtype in de gemeente.



De behoefte-indicator toont dat er in Bunnik maar liefst 71 serieuze kandidaten zijn voor één appartement. In Utrecht zijn er maar liefst 55 serieuze kandidaten op de markt voor één 2-onder-1-kap woning. Opvallend is de grote vraag naar alle type woningen in de gemeente Bunnik. Gemeente Utrecht is koploper voor 2-onder-1-kap-, hoek- en vrijstaande woningen. Het totaalbeeld geeft aan dat er in regio Utrecht een grote vraag is naar hoek- en 2-onder-1-kap woningen.

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland

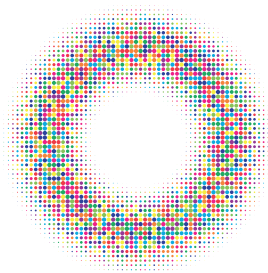
Conclusie

De informatie uit de voorgaande paragrafen hebben we voor u samengevoegd tot een woonwensprofiel, gespecificeerd naar de stad Utrecht en de regio Utrecht. Daarbij maken we onderscheid naar een koop- of huurwens.

Gebied en voorkeur koop of huur	Huidige woning	Gewenst woningtype	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse
Stad Utrecht, koop	61% koop 34% huur 5% n.v.t.	Eengezinswoning, gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 3	€ 175.000 - € 400.000
Stad Utrecht, huur	11% koop 79% huur 10% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2 - 1	€ 600 - € 1.000 per maand
Regio Utrecht, koop	72% koop 22% huur 6% n.v.t.	Eengezinswoning, gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	3	€ 200.000 - € 400.000
Regio Utrecht, huur	22% koop 65% huur 13% n.v.t.	Gelijkvloerse bungalow of gelijkvloers appartement	2	€ 600 - € 1.000 per maand

Aansluitend wordt per leeftijdsgroep het volgende woonwensprofiel opgesteld:

Leeftijdsgroep	Samenstelling	Wenst een koopwoning	Wenst een huurwoning	Zoekt
< 30 jaar	Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	28% in Utrecht, 22% in de regio	61% in Utrecht, 43% in de regio	Grondgebonden woning, appartement, 2-3 slaapkamers
30-45 jaar	Samenwonend zonder of met kinderen	41% in Utrecht, 41% in regio	22% in Utrecht, 20% in regio	Grondgebonden woning, 2-3 slaapkamers
45-65 jaar	Samenwonend met of zonder kinderen	26% in Utrecht, 30% in regio	12% in Utrecht, 20% in regio	Gelijkvloers, bungalow of appartement, 2-3 slaapkamers
> 65 jaar	Samenwonend zonder kinderen	5% in Utrecht, 7% in regio	5% in Utrecht, 17% in regio	Gelijkvloers, bungalow of appartement 1-2-slaapkamers



Conclusie

Op basis van alle bevindingen uit deze rapportage concluderen we dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de woonwensen van de serieuze zoekers op de woningmarkt. Geïnteresseerden kunnen niet terecht in de gemeente of woonplaats waar zij graag willen wonen. Daarbij zijn de woningen hoger geprijsd dan de prijzen die geïnteresseerden wensen te betalen. Het aantal beschikbare woningen is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekers.

Het nieuwbouwaanbod is in de onderzochte gemeenten sterk afgenomen, terwijl de vraag naar woningen bestaande bouw en nieuwbouw groot is. Er staan op 10 oktober 2018 voor de regio Utrecht maar liefst 20.500 unieke profielen geregistreerd, waarvan ruim 14.000 mensen in de stad Utrecht op zoek zijn naar een woning. Op 1 januari 2018 stonden tegenover dit aantal zoekers 'maar' 1.302 bestaande bouw woningen en 'maar' 456 nieuwbouwwoningen in de verkoop. Dit betekent in zijn algemeenheid dat er maar liefst gemiddeld 11 geïnteresseerden beschikbaar zijn voor het beperkte woningaanbod dat te koop staat.

De zoekers wensen een eengezinswoning of een gelijkvloerse woning in de vorm van een bungalow of appartement. Deze woningtypen worden in de bestaande bouw en nieuwbouw nog aangeboden,

maar niet in alle gemeenten. De gemeenten Bunnik en IJsselstein hebben geen nieuwbouwaanbod beschikbaar.

Geïnteresseerden in een koopwoning zoeken bij voorkeur een woning in de prijsrange van € 175.000,- tot € 400.000,-. Echter, de gemiddelde mediane vraagprijs van een bestaande woning is per 1 oktober 2018 ruim € 460.000,- voor een woning van gemiddeld 140 m² GBO. Dit is ook de gemiddelde mediane koopsom voor een nieuwbouwwoning in de regio Utrecht: bijna € 460.000,- voor een woning van gemiddeld 150 m² GBO. Qua woonoppervlakte voldoen de woningen aan de woonwensen van de zoekers. Wanneer we ervan uitgaan dat de gewenste woning gemiddeld twee tot drie slaapkamers moet hebben, past dit veelal in een woning van 60 tot 110 m² GBO. Het huidige woningaanbod zou op basis van dit gegeven krasser mogen worden.

Tot slot

Heldere rapportages met actuele cijfers zijn onmisbaar om doelstellingen te definiëren. Deze woningmarktrapportage draagt - misschien wel letterlijk - zijn steen bij in de verschaffing van nieuw verworven inzichten, waarop alle stakeholders samen kunnen anticiperen om de woningmarkt meer in balans te brengen.

Bijlagen

Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen

Gemeente Bunnik	Bunnik, Odijk en Werkhoven
Gemeente De Bilt	De Bilt, Bilthoven, Maartensdijk, Groenekan, Hollandsche Lading, Westbroek
Gemeente Houten	Houten, 't Goy, Tull en 't Waal, Schalkwijk
Gemeente IJsselstein	IJsselstein
Gemeente Nieuwegein	Nieuwegein
Gemeente Stichtse Vecht	Breukelen, Kockengen, Nieuwer ter Aar, Maarssen, Tienhoven, Oud Zuilen, Loenen aan de Vecht, Loenersloot, Nieuwersluis, Nigtevecht, Vreeland
Gemeente Utrecht	Utrecht, Vleuten, De Meern, Haarzuilens
Gemeente Woerden	Woerden, Harmelen, Kamerik, Zegveld
Gemeente Zeist	Zeist, Den Dolder, Bosch en Duin, Austerlitz, Huis ter Heide

Top 5 transacties onderzochte steden en regio Twente

Stad	Wijk	Transactie prijs	Transactieprijs per m ²
Amsterdam	Museumkwartier	€ 3.385.000	€ 19.680
	Museumkwartier	€ 4.485.000	€ 19.585
	Museumkwartier	€ 4.985.000	€ 18.741
	Museumkwartier	€ 3.195.000	€ 18.684
	Vondelbuurt	€ 2.950.000	€ 18.098
Den Haag	Duttendel	€ 3.975.000	€ 9.888
	Zorgvliet	€ 1.695.000	€ 8.268
	Zorgvliet	€ 2.595.000	€ 7.960
	Oostduinlaan	€ 2.170.000	€ 7.722
	Waalsdorp	€ 2.170.000	€ 7.722
Eindhoven	Elzent-Zuid	€ 1.575.000	€ 5.686
	Elzent-Zuid	€ 1.825.000	€ 5.547
	Irisbuurt	€ 445.000	€ 5.235
	Irisbuurt	€ 445.000	€ 5.174
	Irisbuurt	€ 450.000	€ 5.172
Rotterdam		€ 2.050.000	€ 15.769
	Prins Alexander	€ 2.050.000	€ 15.769
	Hillegersberg-Schiebroek	€ 1.400.000	€ 10.294
	Kralingen-Crooswijk	€ 1.800.000	€ 10.000
	Feijenoord	€ 4.200.000	€ 9.567
Regio Twente	Almelo	€ 650.000	€ 5.556
	Oldenzaal	€ 549.000	€ 5.490
	Wierden	€ 574.685	€ 5.371
	Enschede	€ 1.173.500	€ 5.358
	Markelo	€ 1.175.000	€ 5.109
Utrecht	Binnenstad	€ 436.000	€ 8.898
	Binnenstad	€ 945.000	€ 7.746
	Noord-Oost	€ 1.415.000	€ 7.527
	Binnenstad	€ 1.100.000	€ 7.483
	Binnenstad	€ 1.100.000	€ 7.432

Top 5 transacties onderzochte gemeenten regio Utrecht

Plaats	Transactie prijs	Transactieprij per m²
Bunnik	€ 630.000	€ 6.238
Bunnik	€ 557.500	€ 5.466
Bunnik		€ 4.535
Bunnik	€ 389.000	€ 4.523
Bunnik	€ 140.000	€ 4.375
De Bilt	€ 511.000	€ 5.942
De Bilt	€ 1.450.000	€ 5.254
De Bilt	€ 625.000	€ 5.208
De Bilt	€ 677.000	€ 5.129
De Bilt	€ 455.000	€ 5.000
Houten	€ 735.000	€ 5.444
Houten	€ 179.500	€ 5.439
Houten	€ 179.500	€ 5.439
Houten	€ 179.500	€ 5.439
Houten	€ 174.500	€ 5.288
IJsselstein	€ 727.500	€ 5.728
IJsselstein	€ 630.000	€ 5.676
IJsselstein	€ 142.500	€ 4.750
IJsselstein	€ 595.000	€ 4.508
IJsselstein	€ 910.000	€ 4.483
Nieuwegein	€ 138.500	€ 4.946
Nieuwegein	€ 194.000	€ 4.217
Nieuwegein	€ 210.000	€ 4.200
Nieuwegein	€ 690.000	€ 4.182
Nieuwegein	€ 129.000	€ 4.161

Plaats	Transactie prijs	Transactieprij per m²
Utrecht	€ 999.999	€ 10.526
Utrecht	€ 436.000	€ 8.898
Utrecht	€ 945.000	€ 7.746
Utrecht	€ 1.415.000	€ 7.527
Utrecht	€ 1.100.000	€ 7.483
Utrecht	€ 1.100.000	€ 7.432
Loenen aan de Vecht	€ 5.500.000	€ 13.095
Vreeland	€ 1.420.000	€ 8.875
Vreeland	€ 1.420.000	€ 8.875
Breukelen	€ 595.000	€ 8.500
Breukelen	€ 490.000	€ 8.167
Woerden	€ 915.000	€ 6.224
Woerden	€ 660.000	€ 5.789
Woerden	€ 335.038	€ 5.584
Woerden	€ 712.500	€ 5.357
Woerden	€ 1.050.000	€ 5.250
Zeist	€ 1.350.000	€ 7.584
Zeist	€ 700.000	€ 6.481
Zeist	€ 1.175.000	€ 6.456
Zeist	€ 854.000	€ 6.373
Zeist	€ 1.140.000	€ 6.264

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard.

