

Woningmarktmonitor provincie Utrecht; de staat van de woningmarkt medio 2020

Inleiding

In juli 2020 zijn de cijfers van de provinciale woningmarktmonitor geactualiseerd. In deze factsheet vatten we de belangrijkste ontwikkelingen van de situatie op de woningmarkt in de provincie Utrecht samen. Hierbij gaan we in op de (verwachte) bevolkingsontwikkeling en migratiepatronen per gemeente. We beschrijven de belangrijkste ontwikkelingen op zowel de koop- als de sociale huurmarkt en gaan in op gerealiseerde nieuwbouw en nieuwbouwplannen.

Heeft u behoefte aan meer gedetailleerde informatie over uw gemeente en wilt u weten wat de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht nog meer te bieden heeft? Ga dan naar www.wmm-provincie-utrecht.nl. Hier kunt u voor verschillende thema's eenvoudig de voor u relevante informatie kunt selecteren en downloaden.

Bevolkingsontwikkeling

Inwonertal blijft groeien

De provincie Utrecht telt inmiddels bijna 1.355.000 inwoners. Sinds 2015 is het aantal inwoners met ruim 91.000 personen gegroeid. Deze groei komt door geboorte, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie. Daarnaast is het aantal inwoners gegroeid door de gemeentelijke fusie van de voormalige gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik per 1 januari 2019. Deze gemeentelijke herindeling leidde tot een aanpassing van de provinciegrens.

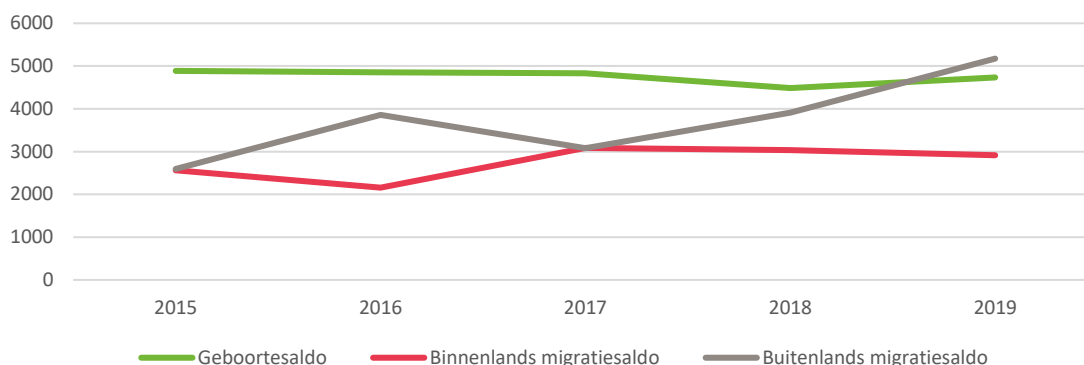
Tabel 1: Ontwikkeling bevolking naar regio 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Regio Amersfoort	293.307	295.169	297.137	299.099	301.132	303.634	3,5%
Regio Utrecht	680.142	686.562	693.318	699.652	741.971	750.402	10,3%
Regio West-Utrecht	130.930	131.725	132.537	133.832	134.926	135.368	3,4%
Regio Zuid-Oost	159.130	160.157	161.512	162.901	164.129	165.575	4,1%
Provincie	1.263.509	1.273.613	1.284.504	1.295.484	1.342.158	1.354.979	7,2%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020.

De bevolking is in 2019 sterk gegroeid door de toename van het aantal vestigers uit het buitenland. In 2019 hebben zich per saldo ruim 5.170 personen gevestigd. Dit is voor het eerst dat het buitenlands migratiesaldo hoger is dan het geboortesaldo. Het binnenlandse migratiesaldo is daarentegen redelijk stabiel en schommelt sinds 2017 rond de 3.000 personen per jaar.

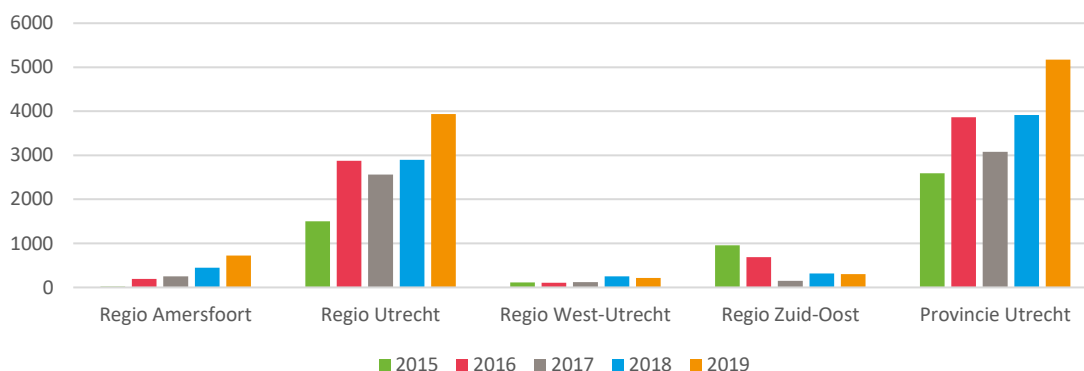
Figuur 1: Ontwikkeling geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo 2015-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020

In 2019 is het aantal vestigers vanuit het buitenland met ruim 1.260 personen toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van het buitenlandse migratiesaldo in de regio Utrecht. In deze regio, en dan met name de stad Utrecht, vindt veruit de meeste buitenlandse migratie plaats. Daarnaast vond ook in de regio Amersfoort een stijging van het buitenlandse migratiesaldo plaats. Al betreft dit wel een fractie van het totaal in de provincie. In de andere regio's is de instroom vanuit het buitenland beperkt. In de regio Zuid-Oost is er zelfs sprake van een daling van het buitenlandse migratiesaldo.

Figuur 2: Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo, 2015-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020

Verwachte bevolkings- en huishoudensgroei

De meest recente prognoses lasten zien dat de bevolking en het aantal huishoudens in de komende jaren fors zal blijven groeien. In de periode tot en met 2040 is de verwachting dat het aantal inwoners met ruim 222.000 personen toeneemt. Hoewel alle regio's een groei van de bevolking laten zien wordt de sterkste groei verwacht in de regio's Utrecht en Amersfoort. In de regio Utrecht neemt het aantal personen met 20% toe in de periode tot 2040 en in de regio Amersfoort gaat het om een groei van 14%.

Tabel 2: Prognose bevolking 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2040	%
Regio Amersfoort	303.740	316.520	327.100	346.690	346.690	+42.950	14%
Regio Utrecht	750.680	797.600	835.920	868.820	898.730	+148.050	20%
Regio West-Utrecht	135.420	138.010	139.620	142.350	144.740	+9.320	7%
Regio Zuid-Oost	165.630	171.310	176.790	182.770	187.350	+21.720	13%
Provincie Utrecht	1.355.470	1.423.440	1.479.430	1.531.310	1.577.510	+222.040	16%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Primos, 2020

Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2040 met ruim 132.000 huishoudens toe. In de periode tot 2030 gaat het om een groei van gemiddeld 8.000 per jaar en in de periode na 2030 daalt deze naar circa 5.250 huishoudens per jaar. In de regio Utrecht is de toename geprognosticeerd op 87.420 en in de regio Amersfoort op ruim 26.350 huishoudens. In de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost is de groei geraamd op 7370 en respectievelijk 11.400 huishoudens.

Tabel 3: Prognose huishoudens 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2040	%
Regio Amersfoort	131.540	139.900	147.100	153.110	157.890	+26.350	20%
Regio Utrecht	354.530	384.250	407.900	426.400	441.770	+87.420	25%
Regio West-Utrecht	56.680	59.070	60.940	62.760	64.050	+7.370	13%
Regio Zuid-Oost	70.210	73.880	76.840	79.690	81.610	+11.400	16%
Provincie Utrecht	612.960	657.100	692.780	721.690	745.320	+132.360	22%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Primos, 2020

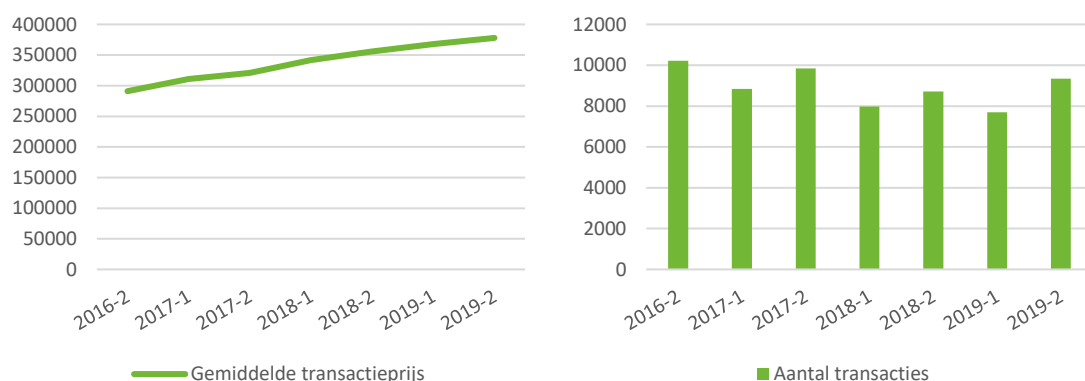
Blijvende krapte op koopmarkt

De krapte op de koopwoningenmarkt blijft aanhouden in de provincie Utrecht. De transactiepreizen zijn in de tweede helft van 2019 verder gestegen. In een deel van de provincie kunnen potentiële kopers nu wel uit iets meer te koop staande woningen kiezen dan een half jaar geleden, maar er is nog altijd duidelijk sprake van een 'verkopersmarkt'.

Stijgende prijzen, stijgende transacties

In de tweede helft van 2019 is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de provincie Utrecht met circa 3% gestegen ten opzichte van een half jaar eerder. Waar kopers in de eerste helft van 2019 gemiddeld €368.000 kwijt waren aan een koopwoning, is dat in de tweede helft van 2019 opgelopen naar gemiddeld €378.000. De gemiddelde verkoopprijs ligt nu 6% hoger dan een jaar geleden. Appartementen (+10%) en hoekwoningen (+8%) stegen het sterkste in prijs; vrijstaande woningen (+1%) en twee-onder-een-kappers (2%) juist minder. Het aantal transacties in de provincie Utrecht is toegenomen in vergelijking met dezelfde periode in het jaar ervoor. Het gaat om een toename van 7% ten opzichte van de tweede helft van 2018.

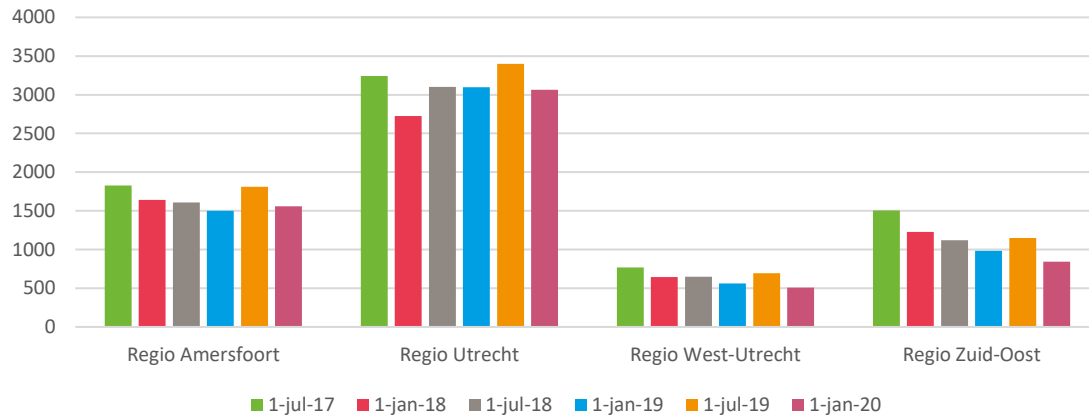
Figuur 3: Ontwikkeling gem. transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2016-2020 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2020

Het aanbod te koop staande woningen is de afgelopen periode afgenomen. Op 1 januari 2020 stonden in totaal bijna 6.000 woningen te koop en dat zijn er ruim 1.070 minder dan een half jaar eerder. Deze afname van het aanbod is in alle regio's terug te zien. De grootste afname is in de regio Utrecht (-334) en daarna regio Zuid-Oost (-306). De trend is afgelopen jaren stabiel, maar het laatste halfjaar is het laagste aantal in de afgelopen vijf jaar.

Figuur 4: Ontwikkeling aanbod te koop staande woningen naar regio 2017 – 2020 (halfjaarlijks)

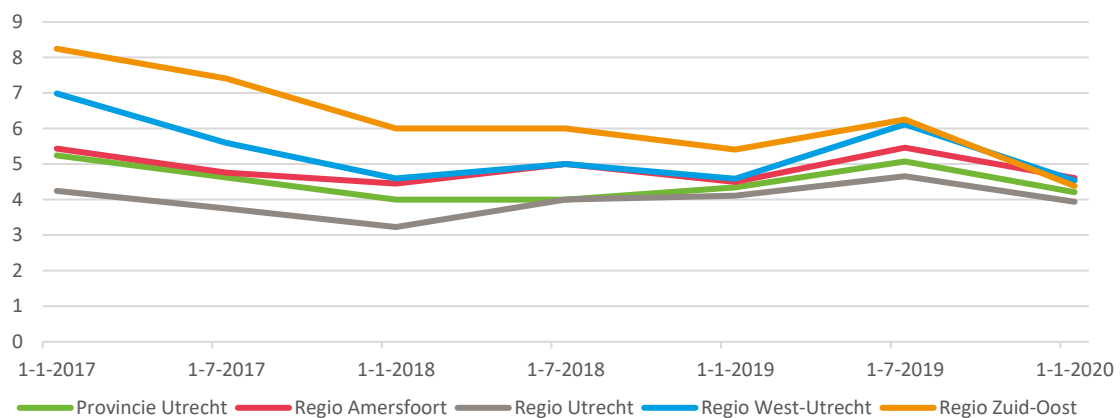


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2020

Aantal keuzemogelijkheden daalt weer

Een belangrijke indicator om de druk op de koopmarkt te bepalen is de verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod. Door het aantal woningen dat te koop staat te delen door het (gewogen) aantal transacties ontstaat inzicht in het aantal potentiële woningen waar een koper uit kan kiezen. Het omslagpunt van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt ligt volgens marktkenner bij circa 8 woningen. In alle regio's binnen de provincie ligt dit cijfer hier ruim onder. Daarnaast valt op dat in alle regio's het keuze-aanbod is gedaald ten opzichte van een half jaar geleden. De opleving van de keuzemogelijkheden was dus van korte duur. De enige gemeente waar woningzoekenden relatief veel keuzemogelijkheden heeft is Woudenberg. Kopers daar hebben een keuze uit circa 10 woningen. De minste keuze is er in de gemeente IJsselstein, daar hadden kopers keuze uit slechts 3 woningen. Gevolgd door Montfoort, Oudewater en Woerden.

Figuur 5: Ontwikkeling aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen (marktindicator)

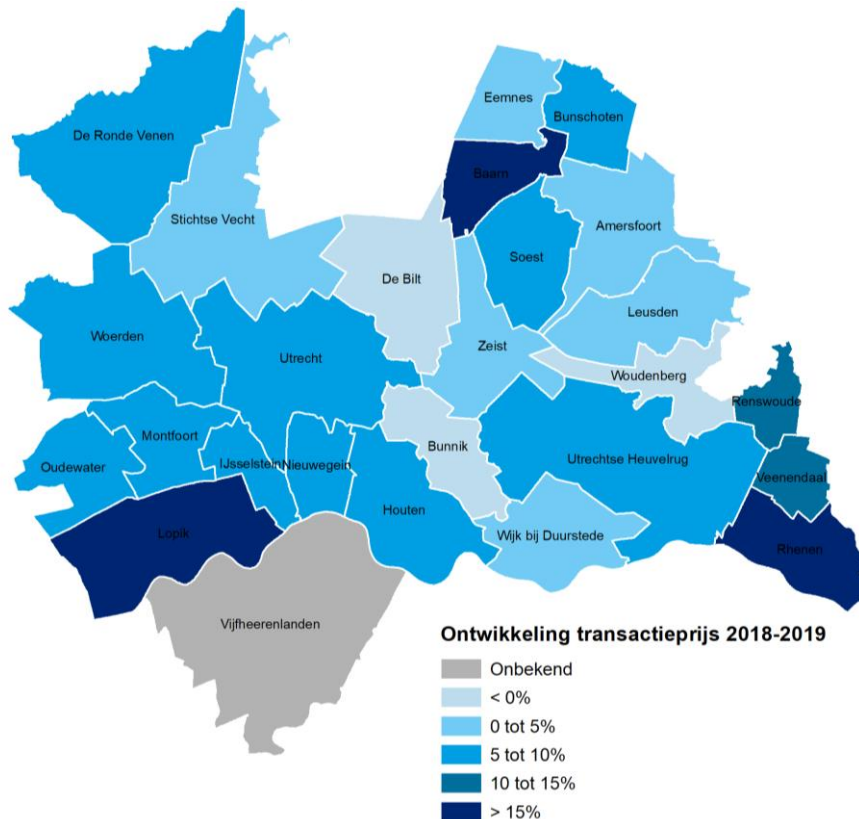


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2020

Grote verschillen in prijsontwikkeling

Gemiddeld lagen de verkoopprijzen in de provincie in de tweede helft van 2019 circa 6% hoger dan in dezelfde periode van 2018. Er zijn echter grote verschillen tussen gemeenten, zoals blijkt uit de volgende kaart. In Baarn, Lopik en Rhenen lagen de gemiddelde verkoopprijzen in de eerste helft van 2019 meer dan 15% boven die van een jaar geleden. In De Bilt, Bunnik en Woudenberg daalden de gemiddelde verkoopprijzen zelfs licht. Dit komt overigens niet omdat woningen in prijs zijn gedaald, maar omdat naar verhouding meer goedkope woningen van eigenaar zijn verwisseld.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs 2018-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2020

De woningprijzen voor de meeste typen woningen liggen het hoogste in de regio Utrecht, gevolgd door de regio Amersfoort. Het prijsniveau voor appartementen ligt het hoogste in West-Utrecht.

Tabel 4: Gemiddelde transactieprijs (€) per woningtype naar regio, tweede helft 2019

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Appartement	€245.000	€284.000	€312.000	€233.000	€272.000
Tussenwoning	€341.000	€389.000	€328.000	€296.000	€360.000
Hoekwoning	€380.000	€406.000	€373.000	€332.000	€387.000
2 [^] 1-kapwoning	€535.000	€556.000	€480.000	€405.000	€508.000
Vrijstaand	€747.000	€731.000	€670.000	€615.000	€700.000
Gemiddeld	€380.000	€383.000	€390.000	€344.000	€378.000

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2020

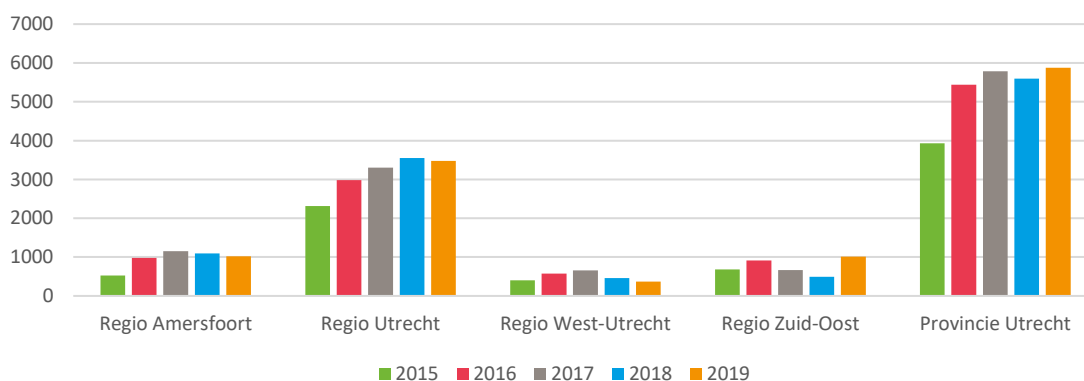
Kijken we naar de verschillen tussen gemeenten, dan zien we dat de prijzen voor een tussenwoning het hoogste zijn in de gemeente Utrecht, De Bilt, Zeist en Houten (boven de €380.000) en het laagste in Lopik, Vijfheerenlanden, Rhenen, Montfoort, Lopik en Veenendaal (onder de €290.000). Het prijsniveau voor

Nieuwbouwontwikkelingen

Nieuwbouwproductie stijgt licht in de provincie

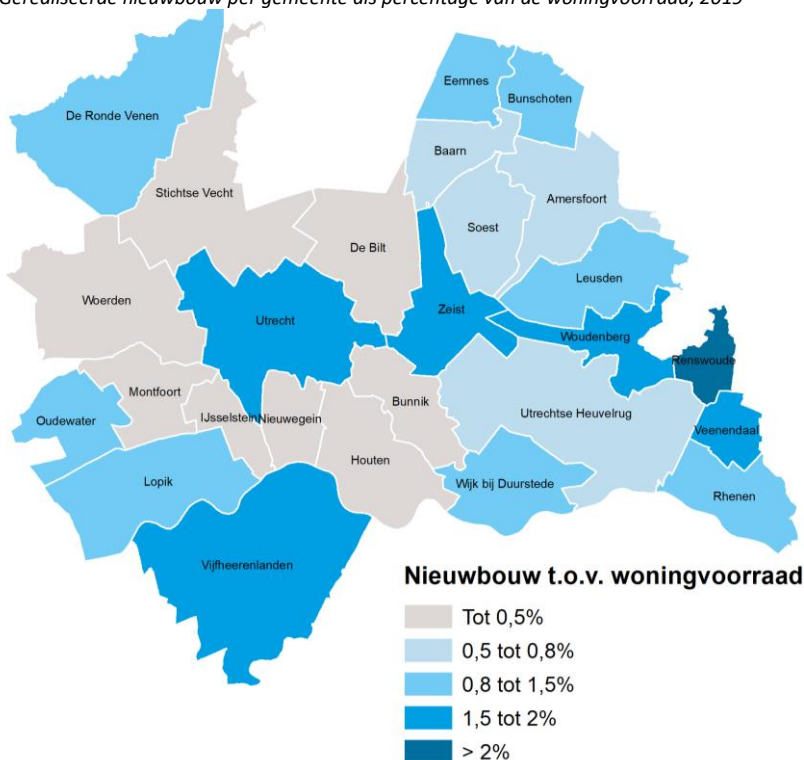
De productie van nieuwbouw is in 2019 licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Dit komt door de grote stijging van nieuwbouw in de regio Zuid-Oost (+103%). In de andere regio's nam de nieuwbouwproductie juist iets af. In de regio Amersfoort daalde de productie met 6%, regio Utrecht met 2% en in de regio West-Utrecht zelfs met 20%. In totaal zijn er in 2019 in de provincie Utrecht 5.879 nieuwbouwwoningen gerealiseerd; bijna 281 meer dan een jaar eerder.

Figuur 8: Gerealiseerde nieuwbouw per regio, 2015 - 2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020.

Figuur 9: Gerealiseerde nieuwbouw per gemeente als percentage van de woningvoorraad, 2019

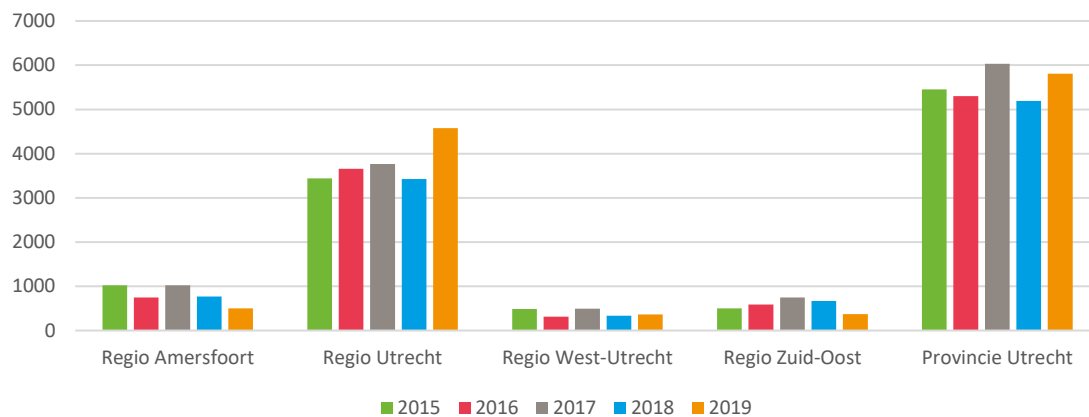


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020

Nieuwbouw komende jaren

Voor de korte termijn is de verwachting dat de nieuwbouwproductie ten minste op hetzelfde peil zal blijven. In 2019 zijn er in totaal bijna 6.000 omgevingsvergunningen afgegeven in de provincie Utrecht. Dit is ruim meer dan in 2018 (5.190). In de regio Utrecht is het aantal afgegeven omgevingsvergunningen het sterkst gestegen (+1.150). In de regio's Amersfoort en Zuid-Oost daalde afgeven van omgevingsvergunningen (respectievelijk -268 en -295).

Figuur 10: Ontwikkeling aantal verleende omgevingsvergunningen, 2015-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2020

In Lopik, Oudewater, Renswoude, Soest en Wijk bij Duurstede nam het aantal vergunningen voor nieuwbouw het sterkst af ten opzichte van 2018 (allen een daling van meer dan 60%). In absolute zin zijn de meeste vergunningen in 2019 afgegeven in Utrecht, Nieuwegein en Bunnik.

Het is de vraag of de geplande nieuwbouw in de komende jaren in alle gemeenten voldoende zal zijn om de krapte op de woningmarkt te verminderen. De druk op de woningmarkt (zoals die blijkt uit de 'marktindicator') is het hoogste in de gemeenten IJsselstein, Montfoort, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede, Houten, Oudewater en Woerden: in al deze gemeenten kan een potentiële koper uit minder dan 3,5 woning kiezen. Om de druk te verminderen, zou juist in deze gemeenten dus veel moeten worden gebouwd. Het blijkt echter dat dit niet in al deze gemeenten het geval is: IJsselstein, Oudewater en Montfoort hebben (in verhouding tot hun woningvoorraad) juist heel weinig omgevingsvergunningen afgegeven en ook in Houten, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede en Woerden ligt het aantal afgegeven vergunningen als percentage van de woningvoorraad onder het provinciaal gemiddelde.

Ontwikkelingen in de sociale huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Woningnet is inmiddels in alle Utrechtse gemeenten actief en geeft dus een compleet beeld over de ontwikkeling van de sociale huurmarkt in de provincie Utrecht.

Aantal verhuringen gedaald

In de tweede helft van 2019 zijn er 3.760 sociale huurwoningen verhuurd in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen is daarmee gedaald ten opzichte van de tweede helft van 2018. In alle regio's is een daling te zien in het aantal verhuurde sociale huurwoningen ten opzichte van dezelfde periode het jaar ervoor. De grootste daling is in de regio West-Utrecht (28%) en de minste daling is in de regio Zuid-Oost (8%).

Tabel 5: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio, 2017 – 2019

	Regio Amersfoort		Regio Utrecht		Regio West-Utrecht		Regio Zuid-Oost		Provincie Utrecht	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1e helft 2017	923	1%	2.206	-6%	367	13%	632	-14%	4.128	-5%
2e helft 2017	833	-10%	2.152	-2%	360	-2%	661	5%	4.006	-3%
1e helft 2018	897	8%	2.305	7%	384	7%	577	-13%	4.163	4%
2e helft 2018	919	2%	2.327	1%	352	-8%	594	3%	4.192	1%
1e helft 2019	658	-28%	2.134	-8%	327	-7%	573	-4%	3.692	-12%
2e helft 2019	800	22%	2.065	-3%	255	-22%	640	12%	3.760	2%

Het percentage geeft de ontwikkeling in vergelijking tot de periode ervoor weer.

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2020

Meer actief woningzoekenden

Het aantal mensen dat op zoek is naar een sociale huurwoning in de provincie is gestegen. In totaal zijn in de provincie nu 38.507 mensen op zoek naar een sociale huurwoning – ruim 2.000 meer dan een half jaar geleden. Maar wel een daling van 890 ten opzichte van dezelfde periode in 2018. De stijging is het sterkste in de regio Utrecht en Amersfoort. In de regio Zuid-Oost daalde het aantal actief woningzoekenden juist. Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal één keer heeft gereageerd op het woningaanbod in een bepaalde gemeente in het afgelopen jaar. Het komt voor dat een woningzoekende in meerdere gemeenten reageert op een woning. Om te voorkomen dat een woningzoekende meerdere keren wordt meegeteld, zijn de cijfers hiervoor gecorrigeerd. Hierdoor vallen de cijfers op provincieniveau lager uit dan de optelsom van de regio's.

Tabel 6: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio, 2017 – 2019

	Regio Amersfoort		Regio Utrecht		Regio West-Utrecht		Regio Zuid-Oost		Provincie Utrecht	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1e helft 2017	8.099	9%	21.429	5%	6.810	20%	7.277	11%	35.742	8%
2e helft 2017	8.238	2%	22.355	4%	6.436	-5%	6.856	-6%	36.472	2%
1e helft 2018	8.667	5%	25.674	15%	6.857	7%	6.370	-7%	39.516	8%
2e helft 2018	8.794	1%	24.784	-3%	6.412	-6%	7.506	18%	39.397	0%
1e helft 2019	7.167	-19%	23.061	-7%	5.760	-10%	7.639	2%	36.324	-8%
2e helft 2019	9.125	27%	25.037	9%	6.017	4%	6.977	-9%	38.507	6%

Het percentage tussen haakjes geeft de ontwikkeling in vergelijking tot de periode ervoor weer.

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2020

Slaagkans verslechtert, wachttijd blijft gelijk

Woningzoekenden hebben in de provincie Utrecht een kleinere kans op een sociale huurwoning dan een half jaar geleden. De slaagkansen in de sociale huur zijn berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Op dit moment is de slaagkans voor een sociale huurwoning in de provincie Utrecht 6,7%, tegen 8,0% een half jaar eerder. De slaagkans ligt relatief laag in de regio's West-Utrecht (3,4%) en Zuid-Oost (3,3%). In de regio's Utrecht en Amersfoort ligt de slaagkans hoger (respectievelijk 5,7% en 7,3%).

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de provincie Utrecht is het afgelopen jaar gelijk gebleven. In de regio's Amersfoort, Utrecht en Zuid-Oost is de wachttijd gedaald, alleen in de regio Utrecht is de wachttijd gestegen.

Tabel 7: Ontwikkeling gemiddelde wachttijd (in jaren) naar regio, 2017 - 2019

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2017	9,3	9,7	8,1	5,9	8,7
2e helft 2017	8,9	9,6	7,9	5,5	8,4
1e helft 2018	9,0	10,0	8,2	5,9	8,9
2e helft 2018	8,9	10,8	8,7	6,9	9,5
1e helft 2019	9,3	10,1	9,0	6,4	8,9
2e helft 2019	7,9	10,6	8,9	6,1	8,9

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2020

Meer weten?

De Woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht bevat een schat aan informatie over de belangrijkste ontwikkelingen in uw gemeente of regio. In de monitor vindt u cijfers over de ontwikkeling van de bevolking, migratiebewegingen, de samenstelling van de woningvoorraad, behoefte en plannen en verkoop en verhuur. Wilt u meer weten? Ga dan naar www.wmm-provincie-utrecht.nl.