

DATUM 24 mei 2018

PROJECTNUMMER 3400.107

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

Woningmarktmonitor provincie Utrecht; ontwikkelingen koop- en huurmarkt

Inleiding

Eind maart is de provinciale woningmarkt ge-update waarbij de ontwikkelingen op de huur- en de koopmarkt zijn geactualiseerd. In deze factsheet gaan we in op de belangrijkste ontwikkelingen op de huur- en de koopmarkt. Hierbij gaan we in op de volgende onderwerpen:

- De ontwikkeling van de transactiepreisen, het aantal transacties en de druk op de koopmarkt
- De ontwikkeling van vraag en aanbod op de sociale huurmarkt.

Koopmarkt: stijgende prijzen en afnemend aanbod

Op de koopmarkt zien we twee belangrijke ontwikkelingen. Ten eerste zet de prijsstijging van de afgelopen perioden verder door en daarnaast zien we dat het aanbod te koop staande woningen (verder) afneemt. Toenemende vraag in combinatie met een afnemend aanbod leidt tot verder stijging van de woningprijzen. De vraag is echter hoever dit doorzet.

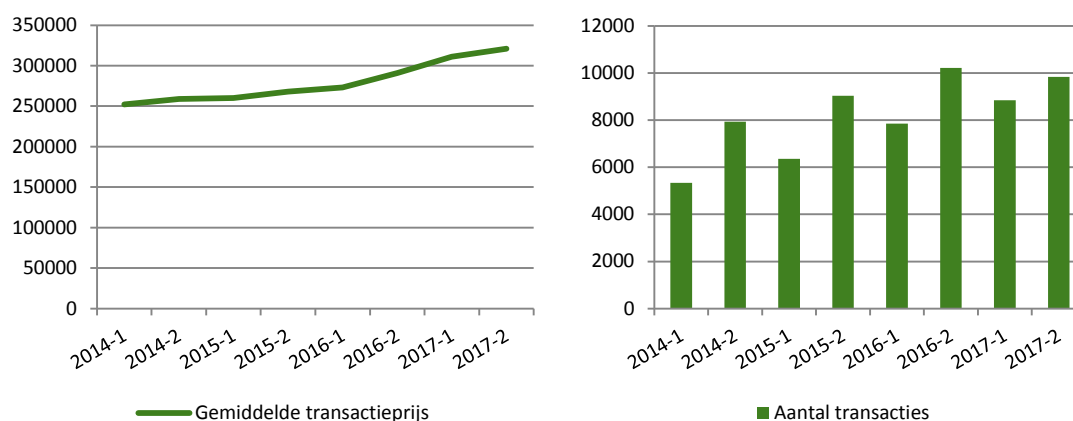
Verkooprijzen blijven stijgen, het aantal verkopen daalt

In de tweede helft van 2017 is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de provincie Utrecht met ruim 3% gestegen. Waar in de eerste helft van 2017 kopers gemiddeld €311.000 kwijt waren aan een koopwoning, is dat in de tweede helft van 2017 opgelopen naar gemiddeld €321.000. De sterke stijging van de prijzen – die in 2016 is ingezet – zet verder door.

Tegelijkertijd valt op dat het aantal transacties in de provincie Utrecht licht is afgenomen ten opzichte van het aantal transacties in dezelfde periode in het jaar ervoor. Het gaat om een afname van 4% ten opzichte van 2016: van 10.219 verkochte woningen in de tweede helft van 2016 naar 9.840 verkochte woningen in de tweede helft van 2017. Deze afname wordt niet veroorzaakt door het wegvallen van de vraag, maar door afname van het aanbod. In de crisisjaren zagen we dat veel huishoudens hun verhuisplannen uit stelden. Toen de koopmarkt weer aantrok nam het aanbod sterk toe omdat juist deze huishoudens (eindelijk) hun verhuiscwens konden waarmaken. Hierdoor kwam er naar verhouding veel extra aanbod op de markt en dit droogt nu langzaam op.



Figuur 1: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2014 – 2017 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2018

Prijzen sterkst gestegen in de regio Utrecht

De gemiddelde verkoopprijzen van woningen zijn het sterkst gestegen in de regio Utrecht. In deze regio is de gemiddelde transactieprijs met circa 5% gestegen. Deze prijsstijging heeft zich voorgedaan in alle woningsegmenten. De sterkste stijging zien we bij tussenwoningen (+5%) en vrijstaande woningen (+6%). In de regio Amersfoort zijn de gemiddelde verkoopprijzen met circa 3% gestegen. Ook hier zijn met name de tussenwoningen en vrijstaande woningen sterk gestegen in prijs.

In de regio West-Utrecht lagen de gemiddelde verkoopprijzen in de tweede helft van 2017 op een vergelijkbaar niveau als in de eerste helft van het jaar. In de regio Zuid-Oost zien we daarentegen een daling van de gemiddelde verkoopprijs. Dit komt omdat er naar verhouding veel tussenwoningen en appartementen zijn verkocht en iets minder vrijstaande woningen. Opvallend is dat de gemiddelde verkoopprijs van appartementen in West-Utrecht sterk zijn gestegen (+8%).

Tabel 1: Gemiddelde transactieprijs per woningtype naar regio, tweede helft 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Appartement	€202.000 (+4%)	€229.000 (+4%)	€268.000 (+8%)	€188.000 (-7%)	€219.000 (+2%)
Tussenwoning	€292.000 (+6%)	€337.000 (+5%)	€282.000 (+1%)	€259.000 (-1%)	€313.000 (+5%)
Hoekwoning	€342.000 (+5%)	€359.000 (+3%)	€312.000 (+1%)	€281.000 (+0%)	€338.000 (+3%)
2 ¹ -kapwoning	€440.000 (-4%)	€530.000 (+4%)	€412.000 (-6%)	€374.000 (+4%)	€451.000 (+0%)
Vrijstaand	€669.000 (+8%)	€727.000 (+6%)	€517.000 (-4%)	€547.000 (+3%)	€642.000 (+6%)
Gemiddeld	€315.000 (+3%)	€329.000 (+5%)	€321.000 (-1%)	€296.000 (-3%)	€321.000 (+3%)

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2018.

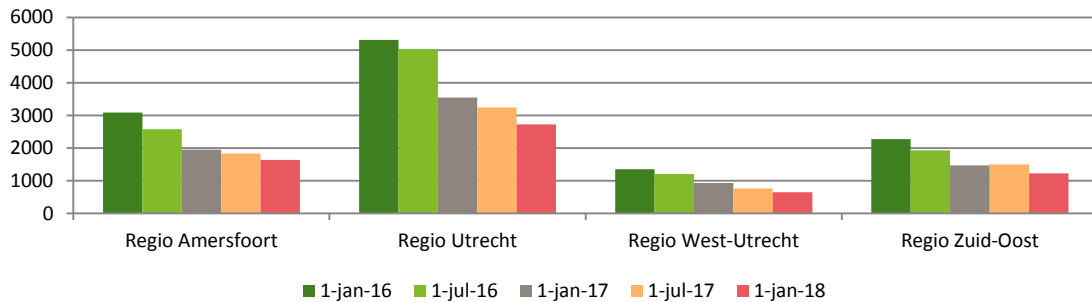
Het wordt steeds lastiger voor starters op de koopmarkt

De alsmaar stijgende prijzen van koopwoningen maakt het voor starters steeds lastiger om een woning te kopen. In Oudewater (€247.000), Rhenen (€239.000) en Lopik (€236.000) liggen de verkoopprijzen voor een tussenwoning het laagst. Om een dergelijke woning te kunnen financieren is een (gezamenlijk) jaarinkomen van circa €55.000 nodig. Daarentegen liggen in de duurste gemeenten (Houten, Zeist, Bunnik, De Bilt en Utrecht) de gemiddelde verkoopprijzen van een tussenwoning ruim boven de €325.000. In Utrecht en De Bilt zelfs respectievelijk €374.000 en €368.000. Hiervoor is een jaarinkomen van minimaal €65.000 tot €70.000 noodzakelijk.

Aanbod te koop staande woningen daalt in de gehele regio

In de inleiding gaven we al aan dat het aantal te koop staande woningen in de provincie Utrecht verder blijft afnemen. Op 1 januari 2018 stonden er in totaal ruim 6.200 woningen te koop, en dit zijn ruim 1.100 woningen minder dan een halfjaar daarvoor. Het aanbod te koop staande woningen is daarmee met 15% gedaald. Kijken we naar de ontwikkelingen binnen de regio's dan valt op dat in de regio Zuid-Oost het aanbod (-18%) sterk is gedaald. Maar ook in de regio's Utrecht en West-Utrecht is er sprake van een sterke daling (beide -16%). In regio Amersfoort is het aanbod te koop staande woningen met 'slechts' 10% gedaald.

Figuur 2: Ontwikkeling aanbod te koop staande woningen naar regio 2016 – 2018 (halfjaarlijks)

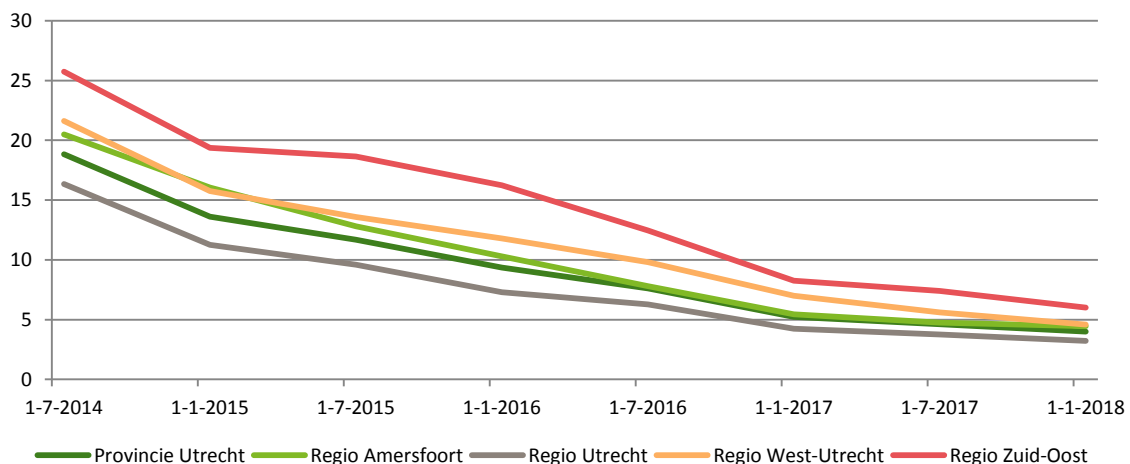


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2018.

In alle regio's sprake van krapte op de koopmarkt

Evenals in de voorgaande factsheets brengen we het aantal keuzemogelijkheden van potentiële kopers op de markt in beeld. De verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod is namelijk een belangrijke indicator om de druk op de koopmarkt te bepalen. 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.

Figuur 3: Ontwikkeling aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen (marktindicator).

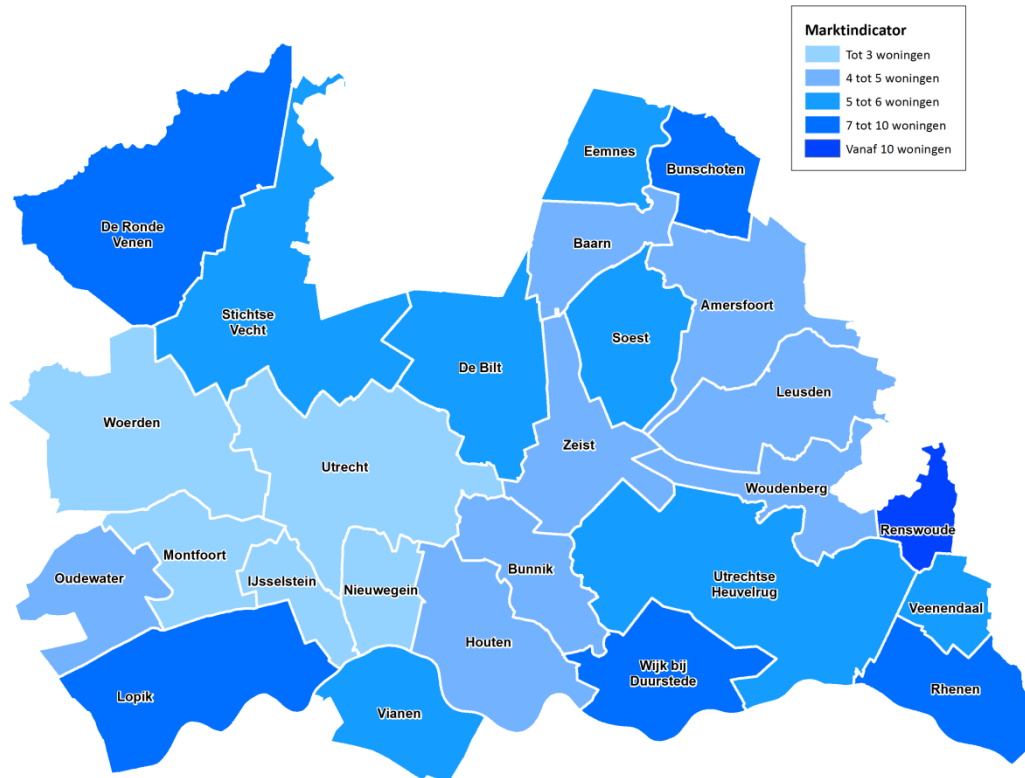


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl, Funda 2018

De marktindicator voor de provincie Utrecht laat duidelijk zien dat de krapte op de woningmarkt het afgelopen half jaar toch weer verder is toegenomen. Gemiddeld kan een potentiële koper in de provincie kiezen uit 4 woningen terwijl dit een half jaar geleden nog 4,6 woningen waren. In de regio

Utrecht kunnen potentiële kopers kiezen uit gemiddeld 3,2 woningen en hebben daarmee de minste keuze. Met een keuze uit gemiddeld 6 woningen hebben potentiële kopers in de regio Zuid-Oost de meeste keuze. In de onderstaande figuur is de marktindicator per gemeente weergegeven.

Figuur 4: Aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen per gemeente (marktindicator), 1-1-2018.



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl, Funda, bewerking Companen, 2018.

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 bijna alle Utrechtse gemeenten actief, met uitzondering in de gemeente Baarn.

Tabel 2: Ontwikkelingen aantal verhuringen naar regio 2016 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2015	710	2.399	399	653	4.161
1e helft 2016	672	2.208	277	574	3.731
2e helft 2016	913	2.350	326	738	4.327
1e helft 2017	923	2.206	367	632	4.128
2e helft 2017	833	2.152	360	661	4.006

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018

In de tweede helft van 2017 zijn er 4.006 woningen verhuurd in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen is daarmee afgenomen ten opzichte van de eerste helft van 2017 en de tweede helft van 2016. Met uitzondering van de Regio Zuid-Oost is er in alle regio's sprake van een lichte afname in het aantal verhuringen. Het is niet bekend waar dit door komt.

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal één keer heeft gereageerd op het woningaanbod in een betreffende gemeente in een betreffende periode. 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 daarop gecorrigeerd. Hierdoor vallen de cijfers op provincieniveau lager uit dan de optelsom op regioniveau.

Tabel 3: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio 2016 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2015	6.216	20.075	5.572	6.433	31.395
1 ^e helft 2016	7.167	20.912	5.354	6.285	33.254
2 ^e helft 2016	7.462	20.318	5.691	6.579	33.177
1 ^e helft 2017	8.099	21.429	6.810	7.277	35.742
2 ^e helft 2017	8.238	22.355	6.436	6.856	36.472

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018

De tabel laat duidelijk zien dat het aantal actief woningzoekenden verder is toegenomen. Waar het aantal actief woningzoekenden in de 1^e helft van 2017 nog 35.745 bedroeg, is deze nu opgelopen naar 36.472 actief woningzoekenden. Deze stijging wordt veroorzaakt door stijging van het aantal actief woningzoekenden in de regio's Amersfoort en Utrecht. In de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost is het aantal woningzoekenden juist licht afgenomen ten opzichte van de 1^e helft van 2017.

Tabel 4: Ontwikkeling slaagkansen naar regio 2016 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2015	11,1%	9,5%	6,5%	8,8%	11,5%
1 ^e helft 2016	8,7%	8,7%	4,5%	7,8%	9,7%
2 ^e helft 2016	10,6%	8,9%	4,6%	9,8%	10,8%
1 ^e helft 2017	9,9%	8,3%	4,8%	7,9%	9,9%
2 ^e helft 2017	9,0%	8,0%	4,9%	8,8%	9,7%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018

De slaagkansen in de sociale voorraad 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 9,7%. In het afgelopen halfjaar zijn de slaagkansen afgenomen in de regio's Amersfoort en Utrecht. De slaagkansen zijn toegenomen in de regio West-Utrecht (4,9%) en Zuid-Oost (8,8%).

Tabel 5: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio 2016 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2015	7,9 jaar	8,7 jaar	8,4 jaar	5,5 jaar	8,0 jaar
1 ^e helft 2016	7,4 jaar	8,8 jaar	6,9 jaar	5,5 jaar	7,9 jaar
2 ^e helft 2016	8,5 jaar	8,9 jaar	8,2 jaar	5,5 jaar	8,1 jaar
1 ^e helft 2017	9,3 jaar	9,7 jaar	8,1 jaar	5,9 jaar	8,7 jaar
2 ^e helft 2017	8,9 jaar	9,6 jaar	7,9 jaar	5,5 jaar	8,4 jaar

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de provincie Utrecht bedraagt momenteel 8,4 jaar en is daarmee licht afgenomen ten opzichte van de eerste helft van 2017. Dit beeld zien we eigenlijk in alle regio's terugkomen. De wachttijd is het kortst in regio Zuid-Oost (5,5 jaar) en het langst in de regio Utrecht (9,6 jaar).

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.