

# Woningmarktmonitor provincie Utrecht; de staat van de woningmarkt medio 2019

## Inleiding

In oktober 2019 heeft een nieuwe update van de provinciale woningmarktmonitor plaats gevonden. In deze factsheet vatten we de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in de provincie Utrecht samen. Hierbij gaan we onder andere in op de bevolkingsontwikkeling, migratiebewegingen en ontwikkelingen op de koop- en de sociale huurmarkt.

## Bevolkingsontwikkeling

### *Bevolking is met ruim 11.400 personen gegroeid*

Per 1 januari 2019 telde de provincie Utrecht 1.306.890 inwoners. In 2018 is de bevolking met ruim 11.400 gegroeid. In de periode 2014 tot 2019 is de bevolking gegroeid met 4,2%. Het aantal inwoners is daarmee harder gegroeid dan het Nederlandse gemiddelde (2,7%) in dezelfde periode. De regio Utrecht is zowel in relatieve zin (+5%) als in absolute zin (33.440 personen) het hardst gegroeid van alle regio's.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking naar regio 2014-2019

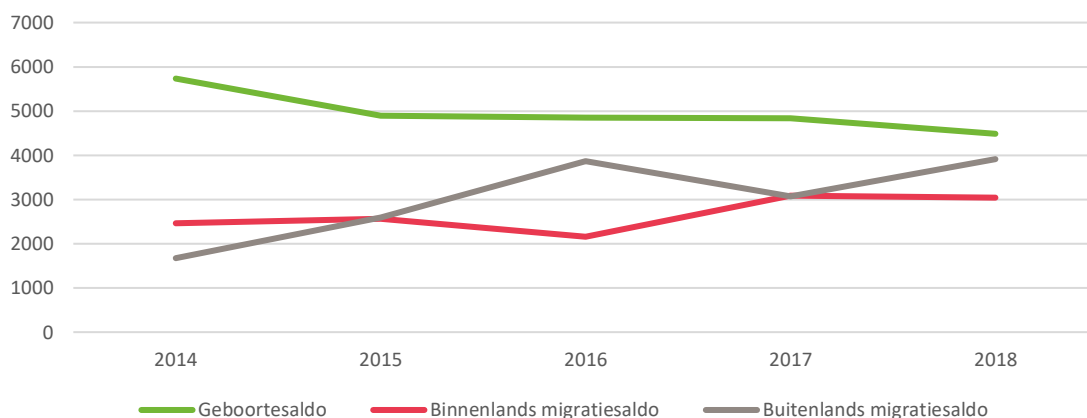
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019
Regio Amersfoort	291.394	293.307	295.169	297.137	299.099	301.132	3,3%
Regio Utrecht	673.262	680.142	686.562	693.318	699.652	706.703	5,0%
Regio West-Utrecht	130.730	130.930	131.725	132.537	133.832	134.926	3,2%
Regio Zuid-Oost	158.286	159.130	160.157	161.512	162.901	164.129	3,7%
Provincie	1.253.672	1.263.509	1.273.613	1.284.504	1.295.484	1.306.890	4,2%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

### *Migratie belangrijke factor in de bevolkingsgroei*

De groei van het aantal inwoners wordt bepaald door het geboortesaldo en het binnen- en buitenlandse migratiesaldo. Voor de provincie Utrecht geldt dat het migratiesaldo, en dan met name buitenlandse migratie, een steeds belangrijkere factor is in de groei van het aantal inwoners. Het geboortesaldo laat een dalende trend zien. In 2013 bedroeg het geboortesaldo 5.212 personen en dit is in 2018 gedaald naar 4.485 personen. Door de vergrijzing van de bevolking zal het geboortesaldo in de komende jaren verder dalen. In dezelfde periode zien we juist dat zowel het binnen- als het buitenlands migratiesaldo sterk is toegenomen. Met name het buitenlands migratiesaldo laat een sterke groei zien: van +913 personen in 2014 naar +3.912 in 2018.

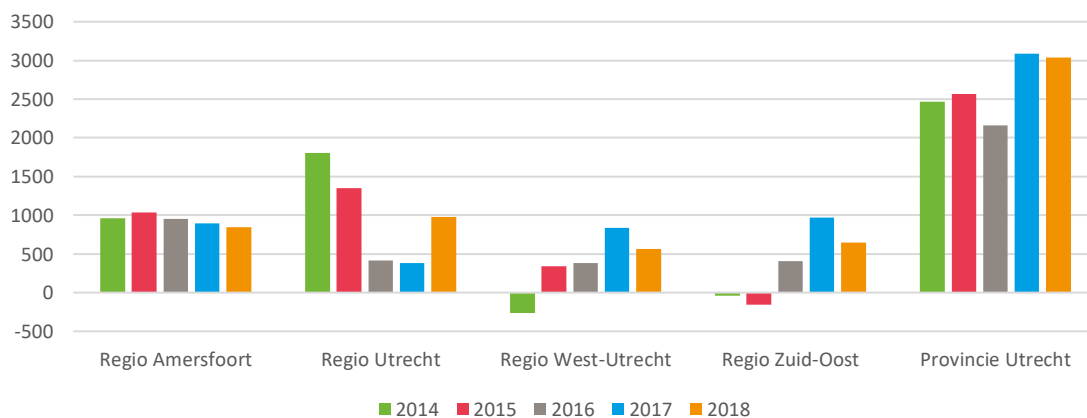
Figuur 1: Ontwikkeling geboortesaldo, binnenlands- en buitenlands migratiesaldo



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

In 2018 was in alle regio's in de provincie sprake van een binnenlands migratiesaldo. In absolute zin trekt de regio Utrecht (+977) de meeste mensen aan, gevolgd door de regio Amersfoort (+843). Kijken we naar de ontwikkeling per jaar dan vallen wel een aantal punten op. De regio Amersfoort kent namelijk een zeer gelijkmatige instroom door de jaren heen. In de regio Utrecht is juist sprake van sterke fluctuaties. Na twee mindere jaren (2016 en 2017) is het binnenlands migratiesaldo in 2018 meer dan verdubbeld. Toch is de instroom beduidend lager dan in de periode voor 2015. In de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost valt juist op dat de instroom de afgelopen jaren is toegenomen.

Figuur 2: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo

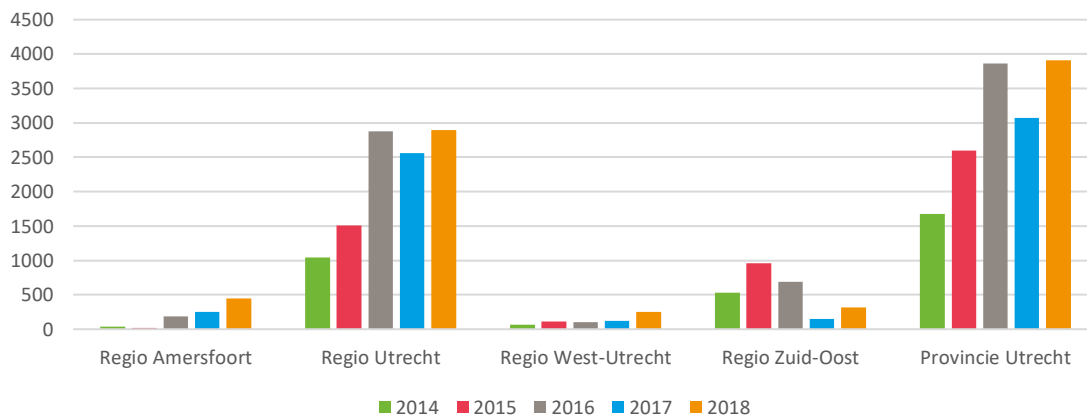


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

### ***Buitenlands migratiesaldo concentreert zich met name in de regio Utrecht***

Duidelijk is dat de regio Utrecht per saldo de meeste mensen vanuit het buitenland aantrekt. En het gaat hierbij voornamelijk om vestiging in de gemeente Utrecht. In 2018 vestigden zich per saldo 2128 personen vanuit het buitenland in de gemeente Utrecht. In de overige regio's is het buitenlands migratiesaldo beduidend minder hoog.

Figuur 3: Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo

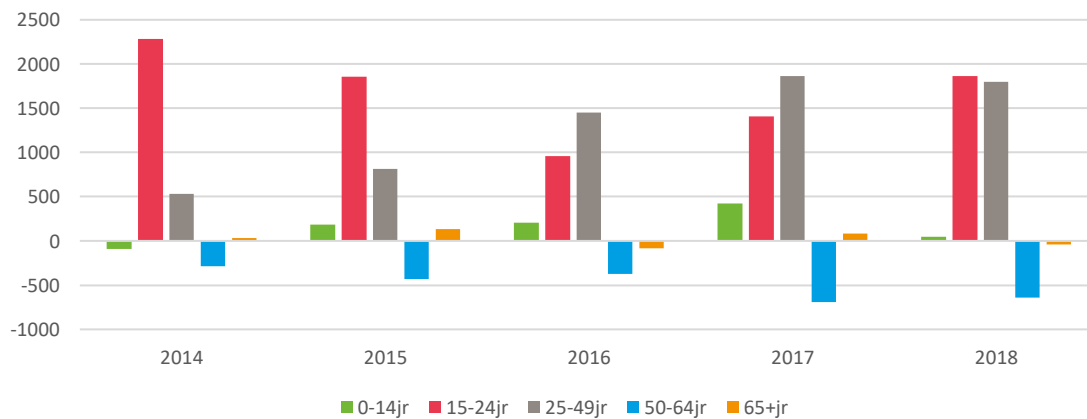


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

### ***Provincie Utrecht trekt jongeren en personen in gezinsfase***

De provincie Utrecht heeft een sterke aantrekkingskracht op jongeren in de leeftijd 15-24 jaar en 25-49 jaar (huishoudens in de gezinsfase). Daarbij valt op dat personen in de leeftijd 50-64 jaar juist per saldo de provincie verlaten.

Figuur 4: Migratie naar leeftijdsklasse

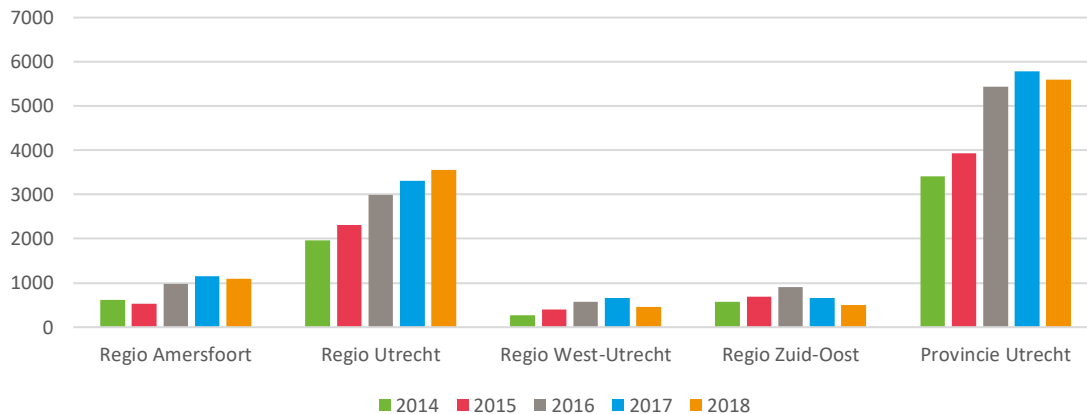


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

## Sterke stijging nieuwbouwproductie regio Utrecht

In 2018 zijn er in de provincie Utrecht bijna 5.600 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en dit aantal is vergelijkbaar met de twee jaren daarvoor. Tussen de regio's zijn er wel verschillen waarneembaar. Waar de bouwproductie in de regio Utrecht jaarlijks toeneemt, valt op dat in West-Utrecht en Zuid-Oost juist sprake is van een daling van het aantal gerealiseerde woningen. In de regio Amersfoort is de bouwproductie stabiel en ligt deze rond de 1.000 woningen per jaar.

Figuur 5: Nieuwbouwproductie per regio, 2014-2018

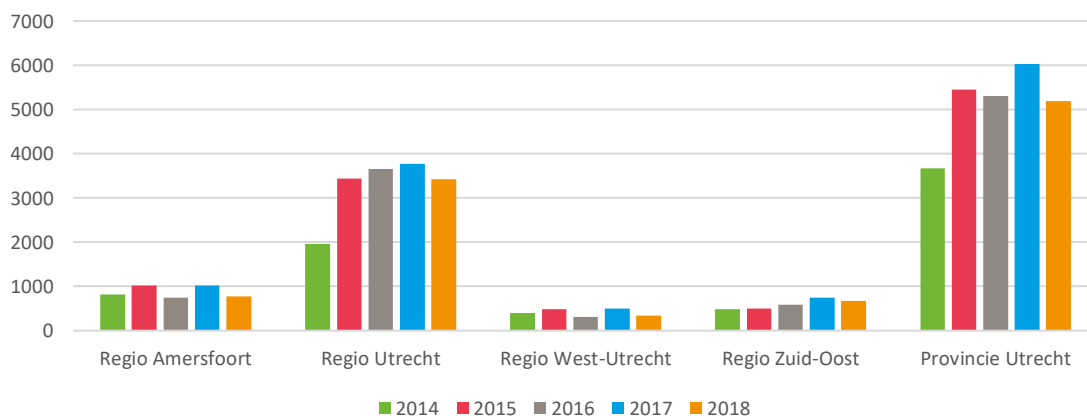


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

### Verwachte nieuwproductie lijkt te dalen

Het aantal verleende bouwvergunningen is een goede indicator van de verwachte nieuwbouwproductie in de komende jaren. Uit de cijfers blijkt dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2018 met 14% is afgenomen ten opzichte van 2017. In alle regio's is sprake van een daling van het aantal bouwvergunningen, maar deze is het grootst in de regio Amersfoort (-24%) en West-Utrecht (-33%).

Figuur 6: Verleende bouwvergunningen per regio, 2014-2018

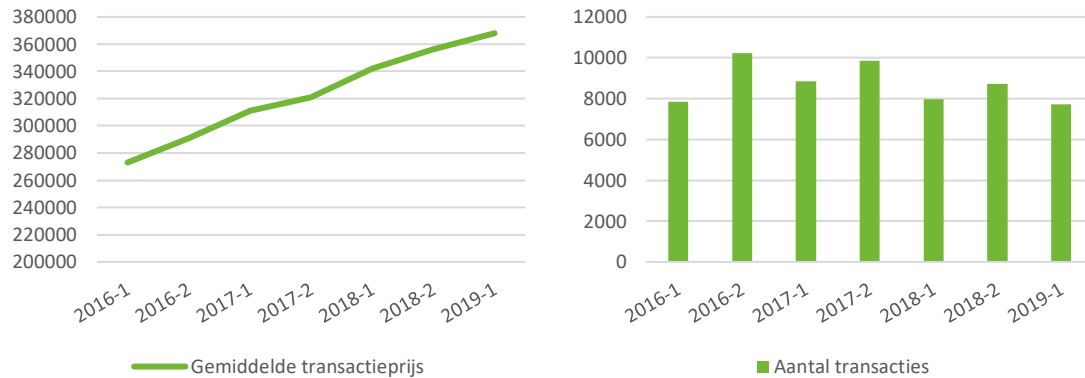


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2019.

## Ontwikkeling prijsstijgingen en aantal transacties

In de eerste helft van 2019 betaalden kopers in de provincie Utrecht gemiddeld €368.000 voor een koopwoning. Dit is een stijging van ongeveer 3% ten opzichte van de tweede helft van 2018. De stijging van de gemiddelde transactiepreisen is daarmee iets minder hoog dan in de periode daarvoor.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs en aantal transacties 2016-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningmarktcijfers.nl, 2019.

Bij de ontwikkeling van het aantal transacties is het gebruikelijk om deze te vergelijken met dezelfde periode een jaar eerder. In de eerste helft van 2019 zijn er ruim 7.700 woningen van eigenaar verwisseld en dit is een kleine daling ten opzichte van het aantal transacties in de zelfde periode in 2018. Toen lag het aantal transacties op 7.980.

Tabel 2: Gemiddelde transactiepreisen (€) per woningtype naar regio, eerste helft 2019

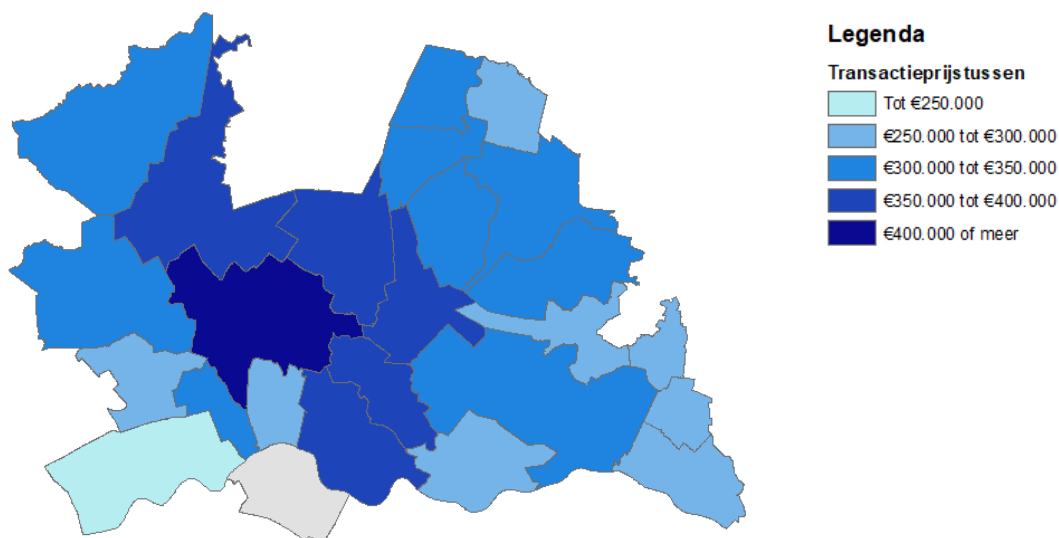
	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Appartement	€ 325.000	€ 390.000	€ 311.000	€ 286.000	€ 354.000
Tussenwoning	€ 366.000	€ 406.000	€ 331.000	€ 319.000	€ 375.000
Hoekwoning	€ 495.000	€ 580.000	€ 489.000	€ 414.000	€ 502.000
2 <sup>^</sup> 1-kapwoning	€ 733.000	€ 780.000	€ 677.000	€ 597.000	€ 705.000
Vrijstaand	€ 238.000	€ 267.000	€ 290.000	€ 227.000	€ 258.000
Gemiddeld	€ 359.000	€ 376.000	€ 380.000	€ 343.000	€ 368.000

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl 2019

### Grote verschillen tussen de gemeente

In de figuur is per de gemeente de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning weergegeven. Binnen de provinciegrenzen zitten grote verschillen in prijsniveau. In de gemeente Lopik zijn tussenwoningen, met €231.000, het goedkoopst. De gemeente Utrecht spant de kroon met een gemiddelde transactieprijs van €428.000 voor een vergelijkbare woning. Dit verschilt bijna €200.000. Naast de gemeente Utrecht zijn De Bilt (€387.000), Zeist (€377.000) en Houten (€371.000) relatief dure gemeenten. In de gemeenten Montfoort (€265.000), Renswoude (€272.000) en Veenendaal (€276.000) relatief betaalbaar.

Figuur x: Gemiddelde transactieprijs tussenwoning per gemeente, 1<sup>e</sup> helft 2019

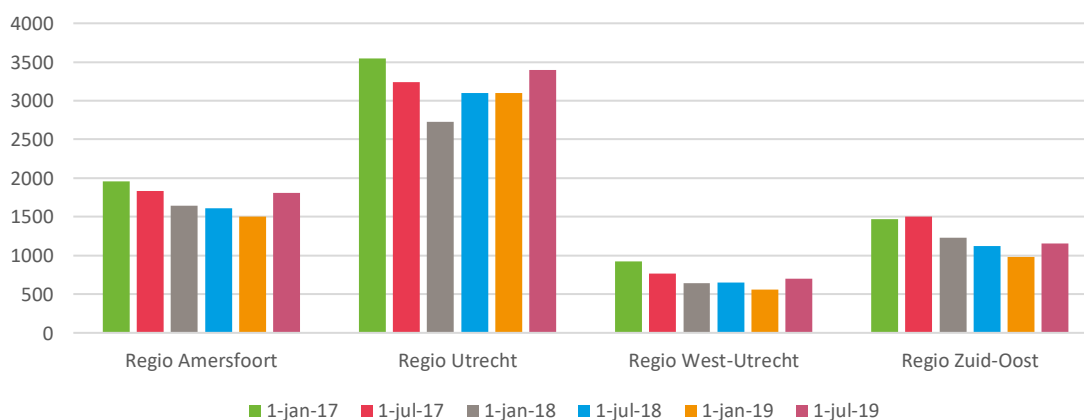


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2019

### ***Te koop staand aanbod neemt toe***

Op 1 juli 2019 stonden er 7.055 woningen te koop in de provincie Utrecht. Daarmee is het aantal te koop staande woningen toegenomen ten opzichte van een halfjaar eerder toen er ruim 6.140 woningen te koop stonden. In alle regio's is sprake van een toename van het aanbod.

Figuur 8: Aanbod te koop staande woningen 1-1-2017 tot en met 1-7-2019

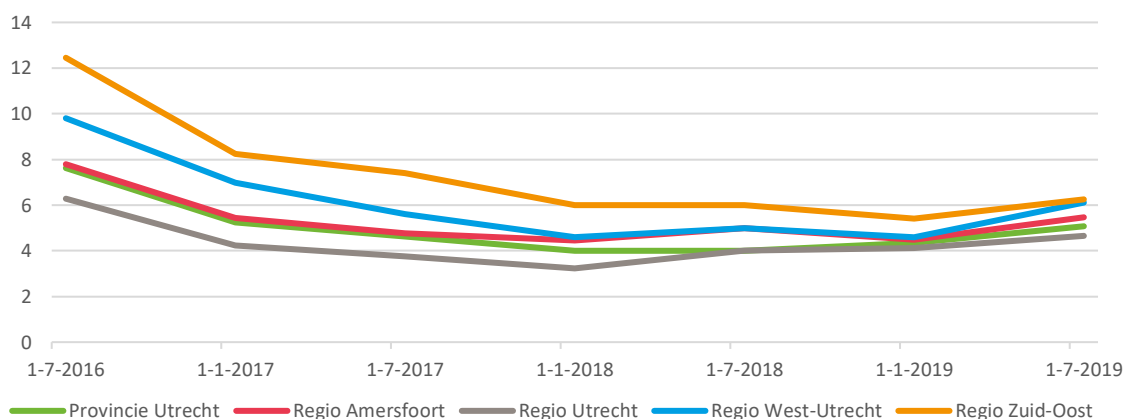


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2019

### ***Keuzemogelijkheden op de koopmarkt nemen ook iets toe***

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 marktkenners bij circa 8 woningen. Op dit moment kunnen potentiële kopers in de provincie Utrecht kiezen uit gemiddeld 5 woningen. Er is absoluut sprake van een verkopersmarkt, maar de keuze mogelijkheden lijken iets toe te nemen. In de regio Utrecht zijn de keuzemogelijkheden het laagst (4,7 woningen) en de regio Zuid-Oost het hoogst (6,3).

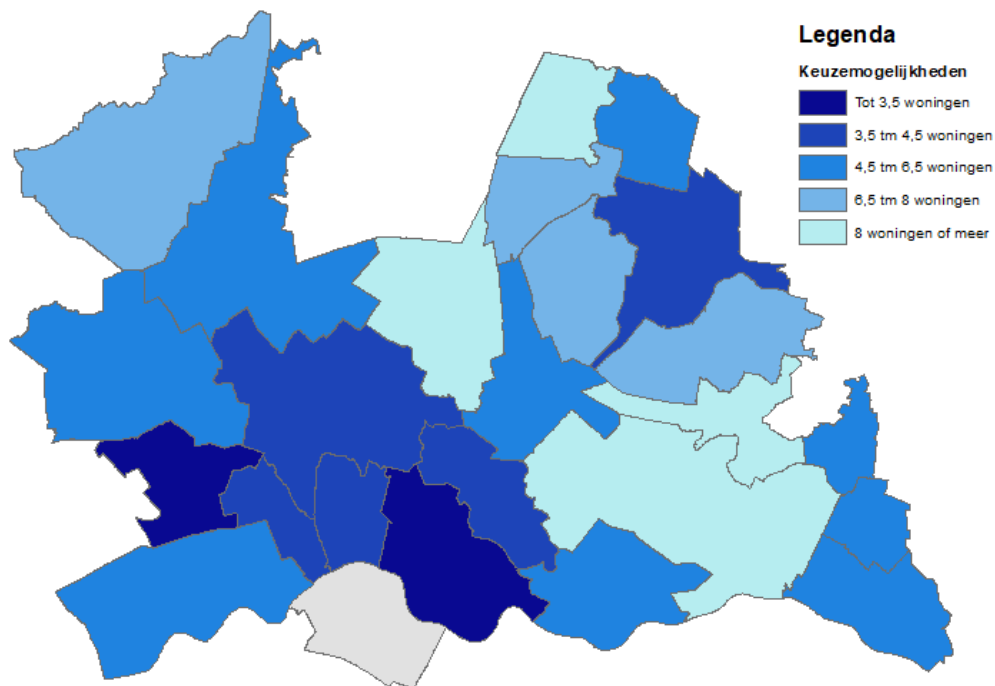
Figuur 9: Ontwikkeling keuzemogelijkheden koopvoorraad 1-1-2016 tot en met 1-7-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningmarkt cijfers.nl, Funda 2019, bewerking Companen

In de gemeente Houten (2,8 woningen) en Montfoort (3,3 woningen) hebben potentiële kopers de minste keuze op de woningmarkt. Gemeenten waar de keuzemogelijkheden ook beperkt zijn, zijn IJsselstein (3,5), Nieuwegein (3,9), Oudewater (3,9), Utrecht (4,1), Amersfoort (4,2) en Bunnik (4,3). Woningzoekenden in Utrechtse Heuvelrug (8), De Bilt (8), Woudenberg (8) en Eemnes (13) hebben naar verhouding meer keuze op de woningmarkt.

Figuur 9: Keuzemogelijkheden koopvoorraad per gemeente, 1-7-2019



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningmarkt cijfers.nl, Funda 2019, bewerking Companen

## Ontwikkelingen in de sociale huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Woningnet is, met uitzondering van de gemeente Baarn, in alle Utrechtse gemeenten actief.

### Aantal verhuringen gedaald

In de eerste helft van 2019 zijn er 3.692 sociale huurwoningen verhuurd in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen is daarmee behoorlijk gedaald ten op zicht van 2018. Met name in de regio Amersfoort en Utrecht is het aantal verhuringen aanzienlijk afgenomen.

Tabel 3: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio, 2016-2019

	Regio Amersfoort		Regio Utrecht		Regio West-Utrecht		Regio Zuid-Oost		Provincie Utrecht	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1e helft 2016	672	-5%	2.208	-8%	277	-31%	574	-12%	3.731	-10%
2e helft 2016	913	36%	2.350	6%	326	18%	738	29%	4.327	16%
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%

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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019

### Aantal actief woningzoekenden is afgenomen

Tegelijkertijd is het aantal mensen dat op zoek is naar een sociale huurwoning juist gedaald. In de eerste helft van 2019 waren 36.324 mensen actief op zoek naar een huurwoning. Met uitzondering van de regio Zuid-Oost is het aantal actief woningzoekenden in alle regio's gedaald. 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 4: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio, 2016-2019

	Regio Amersfoort		Regio Utrecht		Regio West-Utrecht		Regio Zuid-Oost		Provincie Utrecht	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1e helft 2016	7.167	5%	20.912	4%	5.354	-4%	6.285	-2%	33.254	6%
2e helft 2016	7.462	4%	20.318	-3%	5.691	6%	6.579	5%	33.177	0%
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%

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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019



### **Slaagkansen gedaald, wachttijd gemiddeld 8,9 jaar**

De gemiddelde wachttijd in de provincie Utrecht ligt op 8,9 jaar. In de regio Utrecht is deze het hoogst (10,1 jaar) en in de regio Zuid-Oost het laagst (6,4 jaar). In de regio Amersfoort en West-Utrecht liggen de gemiddelde wachttijden op respectievelijk 9,3 en 9,0 jaar. In vergelijking tot een half jaar geleden is de gemiddelde wachttijd iets gedaald: van 9,5 jaar naar 8,9 jaar.

Tabel 5: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio, 2016 - 2019

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	7,4	8,8	6,9	5,5	7,9
2e helft 2016	8,5	8,9	8,2	5,5	8,1
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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019

De slaagkansen in de sociale voorraad worden berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. In het afgelopen halfjaar zijn de slaagkansen afgenomen in de provincie Utrecht. De slaagkansen zijn het hoogst in de regio Utrecht (7,2%) en het laagst in de regio West-Utrecht (4,8%). In de regio Amersfoort zijn de slaagkansen relatief sterk gedaald ten opzichte het halfjaar daarvoor. Dit komt door sterke daling van het aantal verhuringen.

Tabel 5: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio, 2016 - 2019

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	8,7%	8,7%	4,5%	7,8%	9,7%
2e helft 2016	10,6%	8,9%	4,6%	9,8%	10,8%
1e helft 2017	9,9%	8,3%	4,8%	7,9%	9,9%
2e helft 2017	9,0%	8,0%	4,9%	8,8%	9,7%
1e helft 2018	9,1%	7,1%	5,0%	8,3%	8,8%
2e helft 2018	9,2%	7,3%	4,6%	6,9%	8,9%
1e helft 2019	5,5%	7,2%	4,8%	6,9%	8,0%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019

## **Meer weten?**

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](http://www.wmm-provincie-utrecht.nl). Hier kunt u voor verschillende thema's eenvoudig de voor u relevante informatie kunt selecteren en downloaden.