

DATUM 13 juli 2016

PROJECTNUMMER 3400.106

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

Woningmarktmonitor provincie Utrecht: ontwikkelingen koop- en huurmarkt

De monitor is aangepast!

In de afgelopen maand zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Allereerst is de regio Amersfoort-plus toegevoegd aan de monitor. Deze regio bevat ook de woningmarktgegevens van de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk. Op deze manier sluit de regio-indeling beter aan bij de wensen van de regio Amersfoort. Daarnaast zijn een aantal technische verbeteringen doorgevoerd die het gebruiksgemak van de monitor vergroten. De monitor biedt nu de mogelijkheid om een persoonlijke favorietenpagina aan te maken. Hiermee kunt u uw eigen dashboard samenstellen met daarin de informatie die u belangrijk vindt. Ook is het mogelijk om de achterliggende cijfers van figuren en tabellen in Excel te downloaden. Tot slot kunnen gegevens eenvoudig worden gedeeld via email of verschillende social media waaronder Twitter, Facebook en LinkedIn.

Naast deze technische aanpassingen zijn de cijfers met betrekking tot de ontwikkelingen op de koop- en de huurmarkt geactualiseerd. De update heeft door de verbetering iets later dan gebruikelijk plaatsgevonden. De belangrijkste uitkomsten presenteren we in deze factsheet.

Koopmarkt: krapte op de markt neemt verder toe

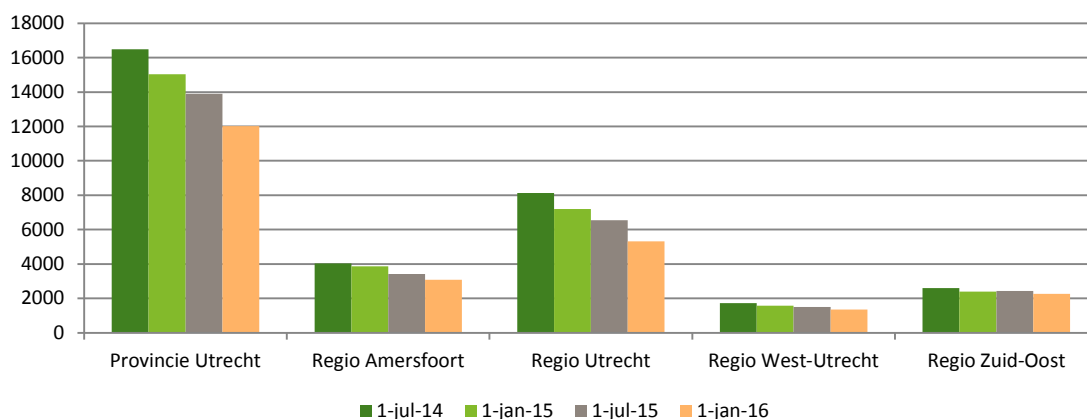
De ontwikkelingen in de tweede helft van 2015 laten heel duidelijk zien dat de krapte op de koopmarkt verder is toegenomen. Dit komt terug in een afname van het aanbod, de stijging van de transactiepreizen en de toename van het aantal transacties.

Aanbod te koop staande woningen neemt af

Het aantal te koop staande woningen is verder afgenomen. Op 1 januari 2016 stonden er in de provincie Utrecht bijna 1.900 woningen minder te koop dan een halfjaar daarvoor. Dit is een afname van bijna 14% van het aanbod. In de regio Utrecht is het aanbod het sterkst afgenomen: op 1 januari 2016 was het aanbod ongeveer 19% lager ten opzichte van een halfjaar eerder.



Figuur 1: Ontwikkeling aanbod te koop staande woningen naar regio 2014-2016 (halfjaarlijks)



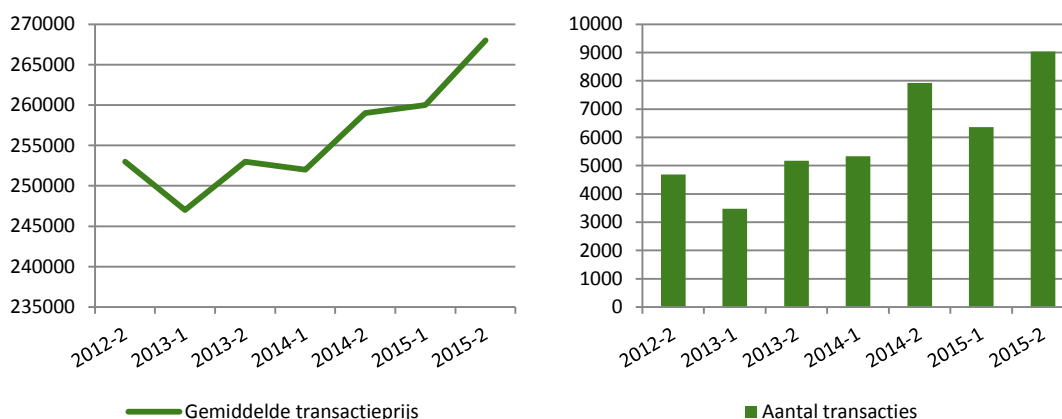
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2016.

Gemiddelde transactieprijs en aantal transacties zijn toegenomen

Tegelijkertijd zijn de gemiddelde transactiepreisen van verkochte woningen in de afgelopen periode verder gestegen. In de tweede helft van 2015 lag de gemiddelde prijs voor een woning op €268.000 en dit is een stijging van ongeveer 3,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2014. Toen bedroeg de gemiddelde prijs nog €259.000.

Ook is het aantal transacties weer verder toegenomen. In totaal zijn er 9.039 woningen van eigenaar gewisseld, en dit is een stijging van maar liefst 14% ten opzichte van de tweede helft van 2014. Hier constateren we overigens wel grote verschillen tussen de regio's. In de regio Amersfoort is het aantal transacties het meest toegenomen (+24%), terwijl in de regio West-Utrecht de groei het laagst is (+7%). De ontwikkeling in de regio Utrecht (12%) en de regio Zuid-Oost (13%) is vergelijkbaar met het provinciale gemiddelde. Duidelijk is dat de markt in de regio Amersfoort het afgelopen jaar sterk is aangetrokken, in de regio Utrecht zagen we dat deze ontwikkeling zich al eerder voordeed.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2013-2016 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2016.

Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de regio's in de gemiddelde transactiepreisen naar woningtype. In de regio Utrecht betalen kopers gemiddeld het meeste voor een tussenwoning (€277.000), terwijl kopers in de regio Zuid-Oost voor hetzelfde woningtype gemiddeld beduidend minder kwijt zijn (€228.000). Ook voor de andere segmenten geldt dat de regio Utrecht de duurste regio is en regio Zuid-

Oost het meest voordelig. Daarnaast valt op dat in de regio Amersfoort de transactiepreizen van appartementen relatief laag zijn (€169.000), terwijl deze in de regio West-Utrecht juist het hoogste zijn (€212.000).

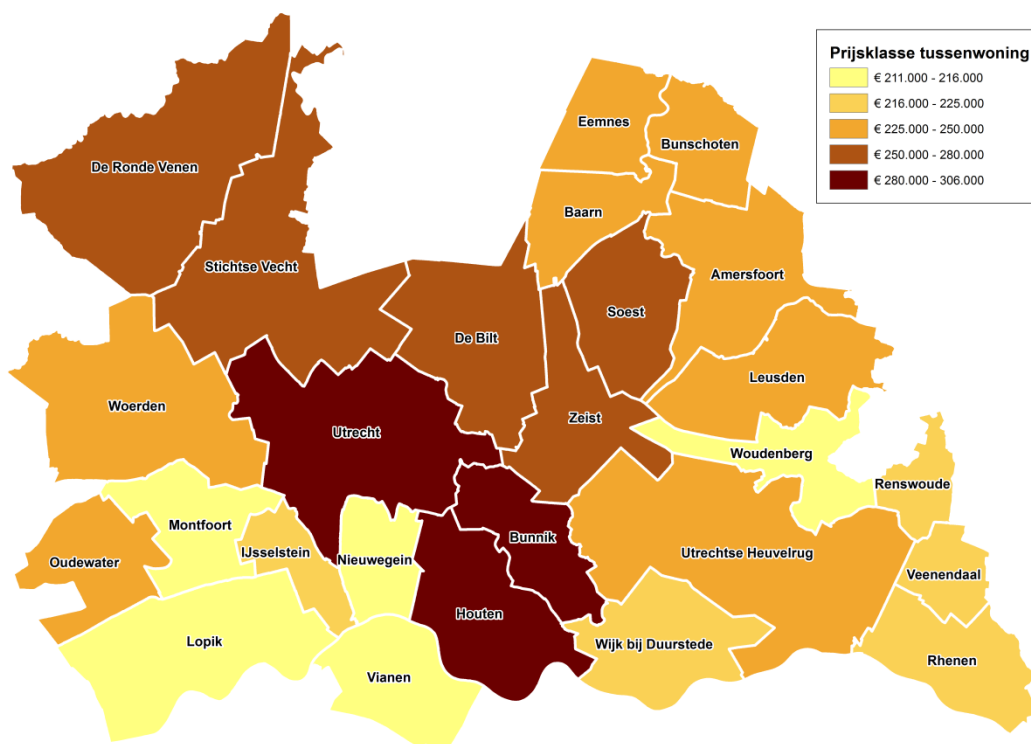
Tabel 1. Gemiddelde transactieprijs per woningtype naar regio, tweede helft 2015

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Appartement	€169.000	€187.000	€212.000	€164.000	€ 183.000
Tussenwoning	€244.000	€277.000	€243.000	€228.000	€ 261.000
Hoekwoning	€266.000	€296.000	€262.000	€256.000	€ 280.000
2 [^] 1-kapwoning	€378.000	€454.000	€370.000	€332.000	€ 395.000
Vrijstaand	€538.000	€621.000	€507.000	€519.000	€ 561.000
Gemiddeld	€261.000	€269.000	€280.000	€270.000	€ 268.000

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl 2016.

Hoewel de transactiepreizen in de regio Utrecht van de verschillende woningtypen afzonderlijk hoog zijn, is de gemiddelde transactieprijs (€269.000) van alle woningen in de regio Utrecht niet het hoogst. Dit komt omdat er in de regio Utrecht naar verhouding meer appartementen worden verkocht, en dit dus doorwerkt in een lagere, gemiddelde woningprijs.

Figuur 3: Gemiddelde transactieprijs tussenwoning, 2^e helft 2015



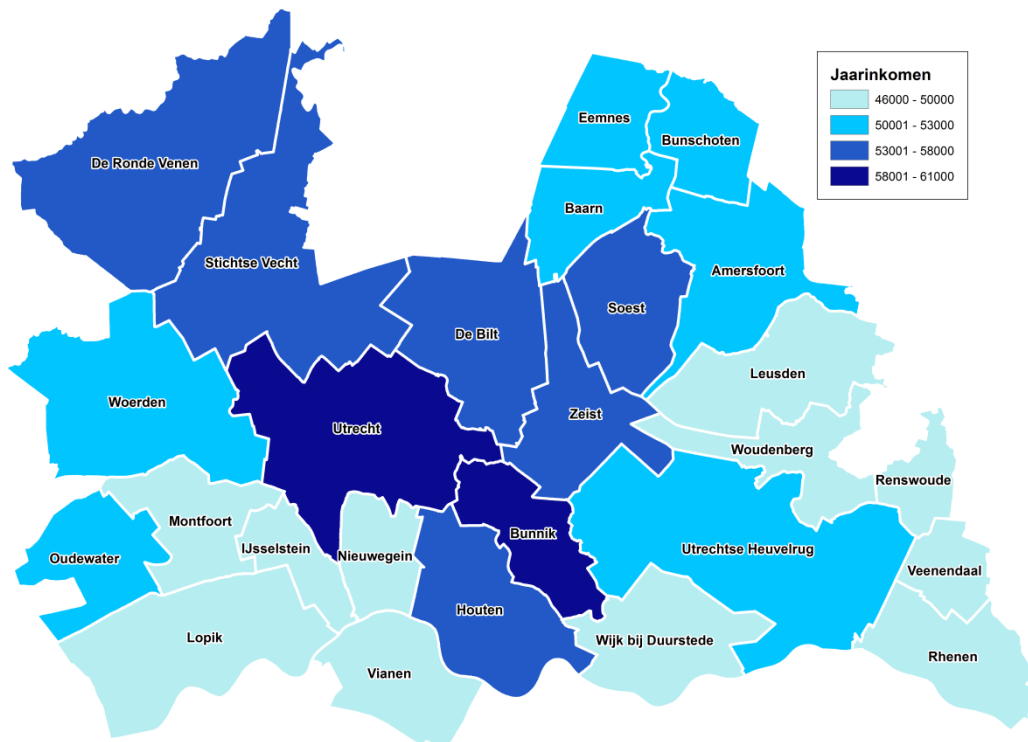
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl 2016.

Met welk jaarsalaris kun je een tussenwoning kopen?

De verschillen in prijsniveaus van woningen tussen de Utrechtse gemeenten zijn groot. We lichten de tussenwoningen er specifiek uit omdat dit segment voor veel koopstarters een eerste stap op de woningmarkt is. Zo zijn kopers in Lopik, Vianen en Woudenberg gemiddeld het minste kwijt voor een tussenwoning. In deze gemeenten ligt de gemiddelde transactieprijs op €211.000. In de gemeenten Utrecht en Bunnik zijn kopers ongeveer €90.000 meer kwijt voor een vergelijkbare woning. Op basis van

de huidige leencapaciteit hebben we in beeld gebracht welk jaarinkomen nodig is om in de verschillende gemeenten een tussenwoning te kunnen kopen, gebaseerd op de gemiddelde prijs van een dergelijke woning in elke gemeente. In Lopik, Vianen en Woudenberg is een gemiddelde rijwoning bereikbaar met een jaarinkomen van circa €46.000, terwijl kopers in Utrecht en Bunnik ruim €60.000 per jaar moeten verdienen om een gemiddelde rijwoning te kunnen kopen. In de onderstaande kaart zijn de verschillen per gemeente weergegeven.

Figuur 4: Benodigde jaarinkomen om een tussenwoning te kunnen kopen, 2^e helft 2015

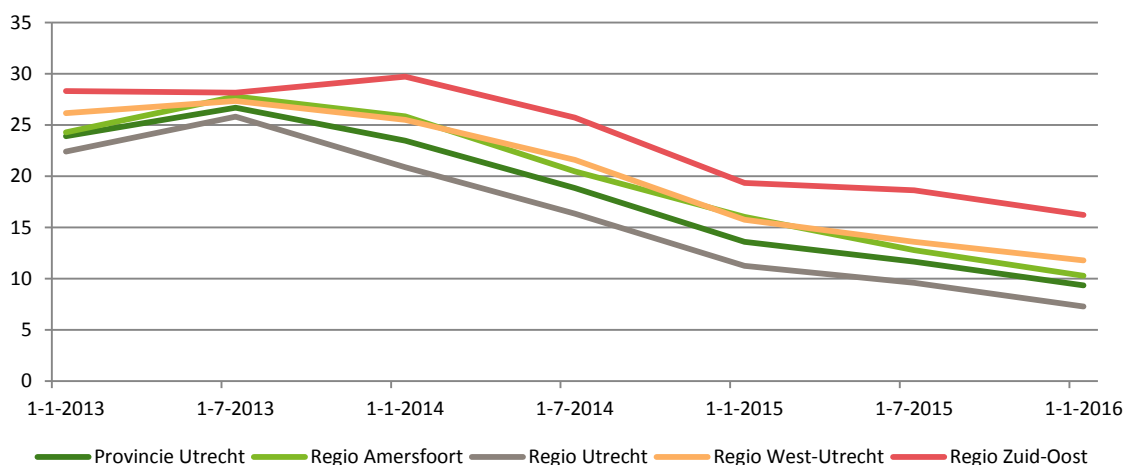


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Rabobank juli 2016

Het aantal keuzemogelijkheden op de koopmarkt neemt af

Naast het feit dat het aantal transacties is toegenomen constateren we tegelijkertijd dat het aanbod afneemt. Dit beperkt de keuzemogelijkheden op de woningmarkt en is van invloed op de ontwikkeling van de huizenprijzen. De verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod is 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. Op deze manier kunnen we bepalen of er sprake is van een kopersmarkt of een verkopersmarkt. Bij een kopersmarkt hebben kopers relatief veel keuze en daarom meer tijd en ruimte om zich te oriënteren op een woning en eventueel over de prijs te onderhandelen. Als er sprake is van een verkopersmarkt wordt de positie van de verkoper juist sterker en zal de koper (nood)gedwongen sneller een beslissing moeten nemen en hoog moeten bieden. Doorgaans wordt aangenomen dat het omslagpunt ligt bij 8 woningen.

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



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl, Funda 2016.

Op dit moment kunnen potentiële kopers in de provincie Utrecht uit ongeveer 9 woningen kiezen. Dit is een flinke daling ten opzichte van twee jaar geleden toen men nog uit maar liefst 23 woningen kon kiezen. Daarmee begint de markt in de provincie steeds meer de kenmerken van een verkopersmarkt te krijgen. In de regio Utrecht hebben potentiële kopers met circa 7 woningen de minste keuzemogelijkheden op de markt en is er al echt sprake van een kopersmarkt. Dit geldt overigens niet voor alle regio's: in de regio Zuid-Oost kan men uit ruim twee keer zoveel woningen kiezen, namelijk 16.

Potentiële kopers in de gemeenten Eemnes (28 woningen), Rhenen (25 woningen) en Wijk bij Duurstede (22 woningen) hebben de meeste keuzemogelijkheden. In Utrecht (5 woningen), IJsselstein (6 woningen) en Woerden (7 woningen) zijn de keuzemogelijkheden het laagst. Concreet betekent dit dat kopers in de laatstgenoemde gemeente sneller gedwongen zijn om een keuze te maken dan kopers in de eerste genoemde gemeenten.

Ontwikkelingen in de sociale huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Woningnet is in 24 van de 26 Utrechtse gemeenten actief. Alleen van de gemeenten Baarn en Renswoude zijn geen gegevens beschikbaar.

Tabel 2: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio 2012-2016

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2012	581	2.291	339	561	3.772
1 ^e helft 2013	578	2.258	341	540	3.717
2 ^e helft 2013	816	2.902	320	555	4.593
1 ^e helft 2014	651	2.865	337	514	4.367
2 ^e helft 2014	484	2.828	343	613	4.268
1 ^e helft 2015	687	2.192	352	512	3.743
2 ^e helft 2015	700	2.189	383	629	3.901
Ontwikkeling 2012-2015	+2%*	-4%	+13%	+12%	+3%

* Vanwege de trendbreuk is voor de regio Amersfoort de ontwikkeling tussen de 1^e en de 2^e helft van 2015 weergegeven.

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

In de tweede helft van 2015 zijn er in de provincie Utrecht ruim 3.900 woningen via Woningnet. Dit zijn er ongeveer 160 meer dan in de eerste helft van 2015. Met name in de regio's Zuid-Oost en West-Utrecht is er een stijging van het aantal verhuringen.

Tabel 3: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio 2012-2016

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2012	5.005	40.463	6.887	6.835	59.190
1 ^e helft 2013	4.554	32.320	6.367	6.731	49.972
2 ^e helft 2013	4.153	34.459	5.857	6.267	50.736
1 ^e helft 2014	4.365	33.375	5.686	5.965	49.391
2 ^e helft 2014	3.596	38.729	7.619	6.979	56.923
1 ^e helft 2015	10.740	40.245	8.822	7.329	67.136
2 ^e helft 2015	10.370	38.970	8.776	7.748	65.864
Ontwikkeling 2012-2015	-3%*	-4%	27%	13%	11%

* Vanwege de trendbreuk is voor de regio Amersfoort de ontwikkeling tussen de 1^e en de 2^e helft van 2015 weergegeven.

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

Het aantal actief woningzoekenden is daarentegen iets afgenomen. Van 67.136 in de eerste helft van 2015 naar 65.864 in de tweede helft van het jaar. Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door een daling van het aantal woningzoekenden in de regio Utrecht.

Tabel 4: Ontwikkeling slaagkansen naar regio 2012-2016

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2012	11,6%	5,7%	4,9%	8,2%	6,4%
1 ^e helft 2013	12,7%	7,0%	5,4%	8,0%	7,4%
2 ^e helft 2013	19,6%	8,4%	5,5%	8,9%	9,1%
1 ^e helft 2014	14,9%	8,6%	5,9%	8,6%	8,8%
2 ^e helft 2014	13,5%	7,3%	4,5%	8,8%	7,5%
1 ^e helft 2015	6,4%	5,4%	4,0%	7,0%	5,6%
2 ^e helft 2015	6,8%	5,6%	4,4%	8,1%	5,9%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

De slaagkansen in de sociale voorraad worden berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Het valt op dat in alle regio's de slaagkansen licht zijn gestegen in het laatste halfjaar. De slaagkansen zijn het hoogst in de regio Zuid-Oost (8,1%) en het laagst in de regio West-Utrecht (4,4%).

Tabel 5: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio 2012-2016

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 ^e helft 2012	4,4 jaar	6,7 jaar	5,7 jaar	4,8 jaar	6,0 jaar
1 ^e helft 2013	4,3 jaar	6,6 jaar	6,4 jaar	5,2 jaar	6,0 jaar
2 ^e helft 2013	4,5 jaar	6,9 jaar	6,4 jaar	5,8 jaar	6,3 jaar
1 ^e helft 2014	4,3 jaar	6,2 jaar	6,9 jaar	5,3 jaar	5,9 jaar
2 ^e helft 2014	4,7 jaar	5,9 jaar	7,5 jaar	5,0 jaar	5,7 jaar
1 ^e helft 2015	6,6 jaar	8,5 jaar	7,9 jaar	7,0 jaar	8,0 jaar
2 ^e helft 2015	6,9 jaar	8,7 jaar	8,1 jaar	6,3 jaar	8,1 jaar

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

De gemiddelde inschrijftijd voor een huurwoning in de provincie Utrecht bedraagt 8,1 jaar. In de regio Utrecht is de gemiddelde inschrijftijd het hoogst, namelijk 8,7 jaar. Ook in de regio West-Utrecht zijn de inschrijftijden relatief hoog (8,1 jaar).

Enkele kanttekeningen

In het afgelopen jaar heeft er een aantal veranderingen plaatsgevonden die de uitkomsten van de monitor beïnvloeden. De gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg zijn samengegaan in de regio Eemvallei. Voorheen was er alleen informatie beschikbaar voor Amersfoort en Soest. Hierdoor heeft een grotere groep woningzoekenden toegang tot een grotere woningmarkt. Daarnaast zijn de historische gegevens uit de oude woningmarktregio's Soest en Amersfoort niet mee overgegaan naar de nieuwe regio-database. Hierdoor vormen de cijfers in de tweede helft 2014 geen afgerond half jaar. De oude gegevens (tot en met 2014) binnen de regio Amersfoort zijn daarom niet met elkaar te vergelijken. Het gebied is groter en dit heeft consequenties voor het aantal verhuringen, het aantal actief woningzoekenden en dus ook de slaagkansen.

Meer weten?

Wilt u meer informatie over ontwikkelingen in uw gemeente? Kijk dan op de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht op www.wmm-provincie-utrecht.nl