

Woningmarkttrapportage

1e kwartaal 2016

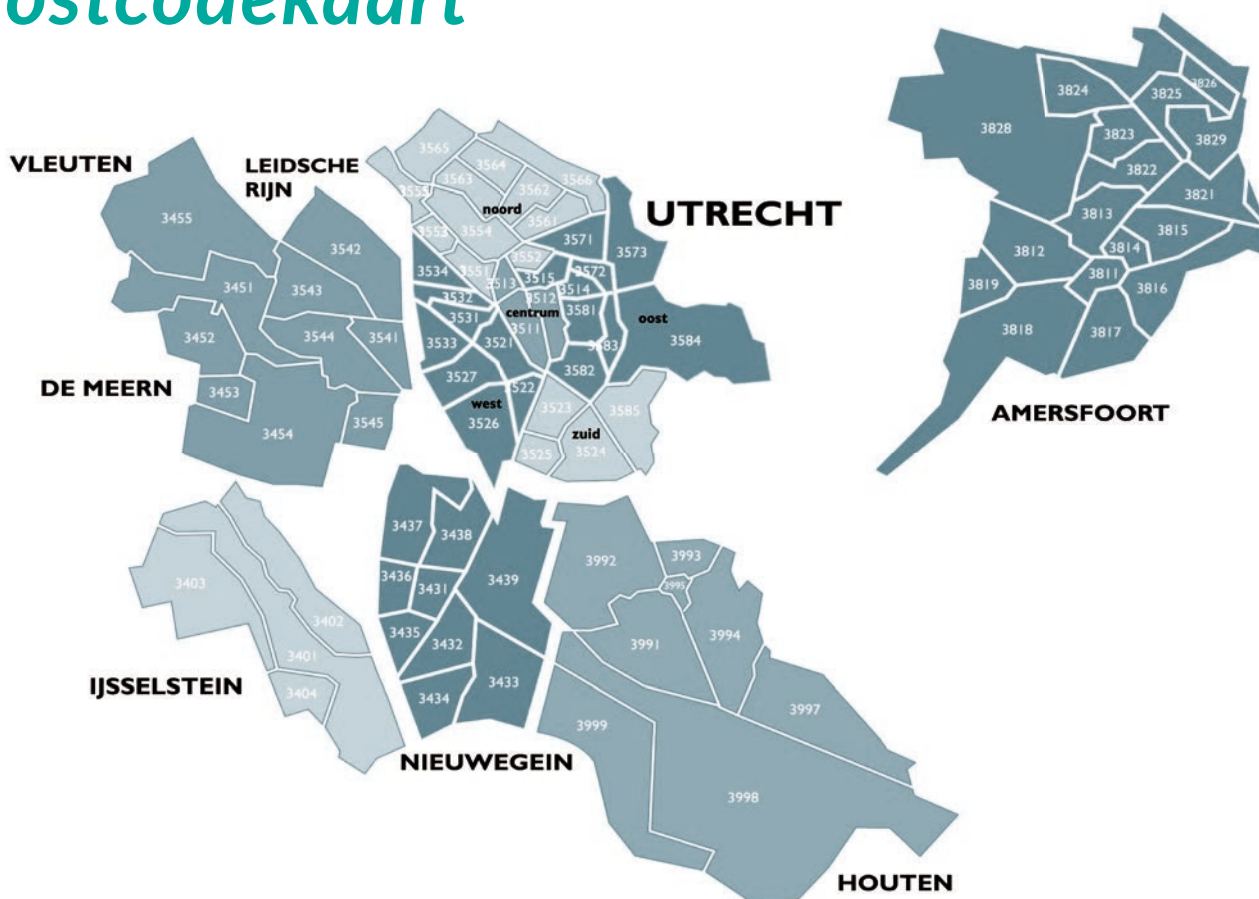
- Aanbod droogt steeds sneller op
- Prijsexplosie nog niet ten einde
- Utrechtse hectiek gunstig voor de regio: zoekers wijken uit
- Waar blijft de nieuwbouw?



BRECHEISEN

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Postcodekaart



Hypotheekkeuze moeilijk?

Kom langs voor een gratis adviesgesprek!

De keuze van een hypotheek is net zo persoonlijk als de keuze van een huis. Het moet passen bij jouw wensen en mogelijkheden. Het is ook geen eenvoudige keuze want je moet met erg veel verschillende aspecten rekening houden. Wij helpen je graag verder! Maak een afspraak met onze adviseur in de buurt en we maken samen de beste keuze voor jouw toekomst. Het eerste gesprek is voor rekening van Brecheisen.

Onafhankelijk, professioneel en alles onder 1 dak

HypotheekNet heeft een breed netwerk van financiële adviseurs. Wij zijn op geen enkele manier verbonden aan banken of verzekeraars. Jouw belang staat bij ons voorop. Alle HypotheekNet adviseurs worden jaarlijks bijgeschoold, zodat je altijd verzekerd bent van een kwalitatief hoogwaardig advies. Bij ons kun je terecht met al je financiële vragen, of je nu particulier of ondernemer bent.

Afspraak maken?

Mail naar hypotheeknet@brecheisen.nl of bel naar een van onze vestigingen. Kijk voor meer informatie op www.hypnet.nl

Utrecht
Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort
Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten
Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn
Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Voorwoord

Voor u ligt de 51e uitgave van de woningmarkt-rapportage van Brecheisen Makelaars B.V.

Het cijfermateriaal waar wij ons op baseren is het bestand van de bestaande bouw van de NVM per (deel-) woningmarkt. Wij hebben hiertoe woningmarktgebieden gedefinieerd, waarin wij voor een belangrijk deel onze diensten in de woningmakelaardij aanbieden. Omdat de markten verspreid liggen kan uit de verschillende analyses een marktbeeld worden getrokken dat een goed beeld geeft van de woningmarkt in en rondom de stad Utrecht en Amersfoort. In deze rapportage kunt u op de postcodekaart onze werkgebieden terugvinden.

Naast de puur cijfermatige analyses hebben onze makelaars in de betreffende marktgebieden hun visie gegeven op de marktsituatie in de betreffende regio's. Deze op- en aanmerkingen maken mede deel uit van de gepresenteerde cijfers.

Wij vertrouwen erop met deze kwartaalrapportages een belangrijke bijdrage te leveren aan het inzichtelijk maken van de woningmarkt in onze werkgebieden. Door het tijdig afgeven van marktsignalen hopen wij dat het voor marktpartijen en overheden mogelijk wordt gemaakt hierop in te spelen. Transparantie van de markt moet het adequaat reageren op veranderingen in de markt vereenvoudigen, om zodoende vraag en aanbod in evenwicht te brengen en te houden.

Na enig onderzoek durven wij te stellen dat het bestand van de omvang van het aanbod pas goed interpreteerbaar is, indien dit wordt bekeken in relatie tot de opname door de markt in een bepaalde periode. Als meer aanbod gepaard gaat met een gelijkmatige stijging van het aantal transacties is er geen belangrijke verandering in de marktverhoudingen. Zo kan onze kwartaalindex op eenvoudige wijze een beter inzicht in de marktbevingen geven. Om tot deze kwartaalindex te komen wordt het aanbod in een kwartaal gedeeld door het aantal transacties in het kwartaal. In de krapte-indicatortabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. De hoogte van het indexcijfer wordt nauwlettend gevolgd en geanalyseerd.

Wij vertrouwen erop dat u met genoeg kennis zult nemen van deze rapportage en ons initiatief wederom zult waarderen. Tevens vertrouwen wij erop dat u uw voordeel zult doen met de inhoud van de navolgende analyses.

BRECHEISEN Makelaars B.V. / IBG

Marcel A. Arendszen

Directeur / Makelaar



Marcel Arendszen,
algemeen directeur Brecheisen

KWARTAAL-INDEX

Na enig onderzoek durven wij te stellen dat het bestand van de omvang van het aanbod pas goed interpreteerbaar is, indien dit wordt bekeken in relatie tot de opname door de markt in een bepaalde periode. Als meer aanbod gepaard gaat met een gelijkmatige stijging van het aantal transacties is er geen belangrijke verandering in de marktverhoudingen. Zo kan onze kwartaalindex op eenvoudige wijze een beter inzicht in de marktbevingen geven. Om tot deze kwartaal index te komen wordt het aanbod in een kwartaal gedeeld door het aantal transacties in het kwartaal. In de krapte- indicatortabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. De hoogte van het indexcijfer wordt nauwlettend gevolgd en geanalyseerd.

Voetnoten:

Prijzen worden weergegeven in euro's. Aan het eind van een kwartaal zijn nog niet alle verkopen geregistreerd. In de analyses wordt daarom een correctie aangebracht voor de aantallen transacties. Deze correctie is gebaseerd op de achteraf geregistreerde aantallen in voorgaande perioden. In de prijzen en looptijden (medianen) zijn geen correcties aangebracht. Echter de voorlaatste periode wordt wel aangepast met de meest actuele (definitieve) cijfers. Daarom kunnen de in deze rapportage gepresenteerde cijfers van de voorlaatste periode verschillen van de cijfers gepresenteerd in onze vorige woningmarktrapportage. De gekozen woningmarktgebieden hebben een duidelijke regionale samenhang en kunnen qua samenstelling afwijken van bestaande NVM-regio's. In de rapportages worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

De woningmarkt in de stad Utrecht is in de zin van dit rapport exclusief Leidsche Rijn en Vleuten / De Meern Leidsche Rijn en Vleuten / De Meern worden separaat beschouwd.

Aanbod

De spoeling wordt dun in het Utrechtse!

De reeds vele kwartalen aan de gang zijnde daling van het aantal beschikbare koopwoningen lijkt in de afgelopen drie maanden een climax te hebben bereikt. Een afname van maar liefst 25% in drie maanden is ongekend en met minder dan 1.100 woningen op voorraad is er nu echt sprake van schaarste! Overall constateren wij de grootste daling bij de tussenwoningen en met name de (oudere) appartementen. Alle stadsdelen laten een min of meer gelijk beeld zien waarbij de delen Oost en Noord de grootste krimp kenden.

Transacties

Tegen het enorme aantal transacties (1.022 stuks) in het vorige kwartaal lijkt het totaal van 868 verkochte woningen enigszins schril af te steken doch niets is minder waar. In vergelijking tot een jaar geleden is dit namelijk nog altijd een stijging van 30%! Nemen we daarbij in ogenschouw het bijna gehalveerde aanbod dan is het zelfs een prestatie van formaat. Ook hier delen alle stadsdelen in de euforie waarbij met name Utrecht-West het meest constant lijkt. Opvallend is de wederom gestegen populariteit van (oudere) appartementen wat mede in de hand wordt gewerkt door het geringe aantal beschikbare grondgebonden woningen.

Vraag

In tegenstelling tot de verwachting nam het aantal serieuze zoekers wederom verder af. Het zeer beperkte aanbod van woonhuizen tussen € 200.000,- en € 600.000,- is hier mede debet aan en lijkt voor een verschuiving van interesse te zorgen richting de

gemeenten om de stad heen.

De toenemende instroom van de groep “starters” zorgt ervoor dat in het afgelopen kwartaal de piek in de prijsklasse verplaatst naar goedkopere woningen tot €200.000,-. Dit wordt mede ingegeven doordat in dit segment van met name kleinere appartementen er wat meer keuze is.

Prijzen

Waar wij in de tweede helft van vorig jaar al (forse) prijsstijgingen constateerden daar ging in het afgelopen kwartaal het hek pas echt van de dam. Overall stegen de prijzen in de laatste drie maanden met circa 5% waarbij de tussenwoningen zelfs 8% duurder werden. In vergelijking tot het eerste kwartaal van 2015 bedraagt de overall prijsstijging maar liefst 12%! Kijken we naar de diverse stadsdelen dan zien we wel enkele verschillen. Weliswaar lopen de prijzen overal op, maar verhoudingsgewijs gaat dit het snelst in het centrum en in de stadsdelen West en Oost.

Looptijden

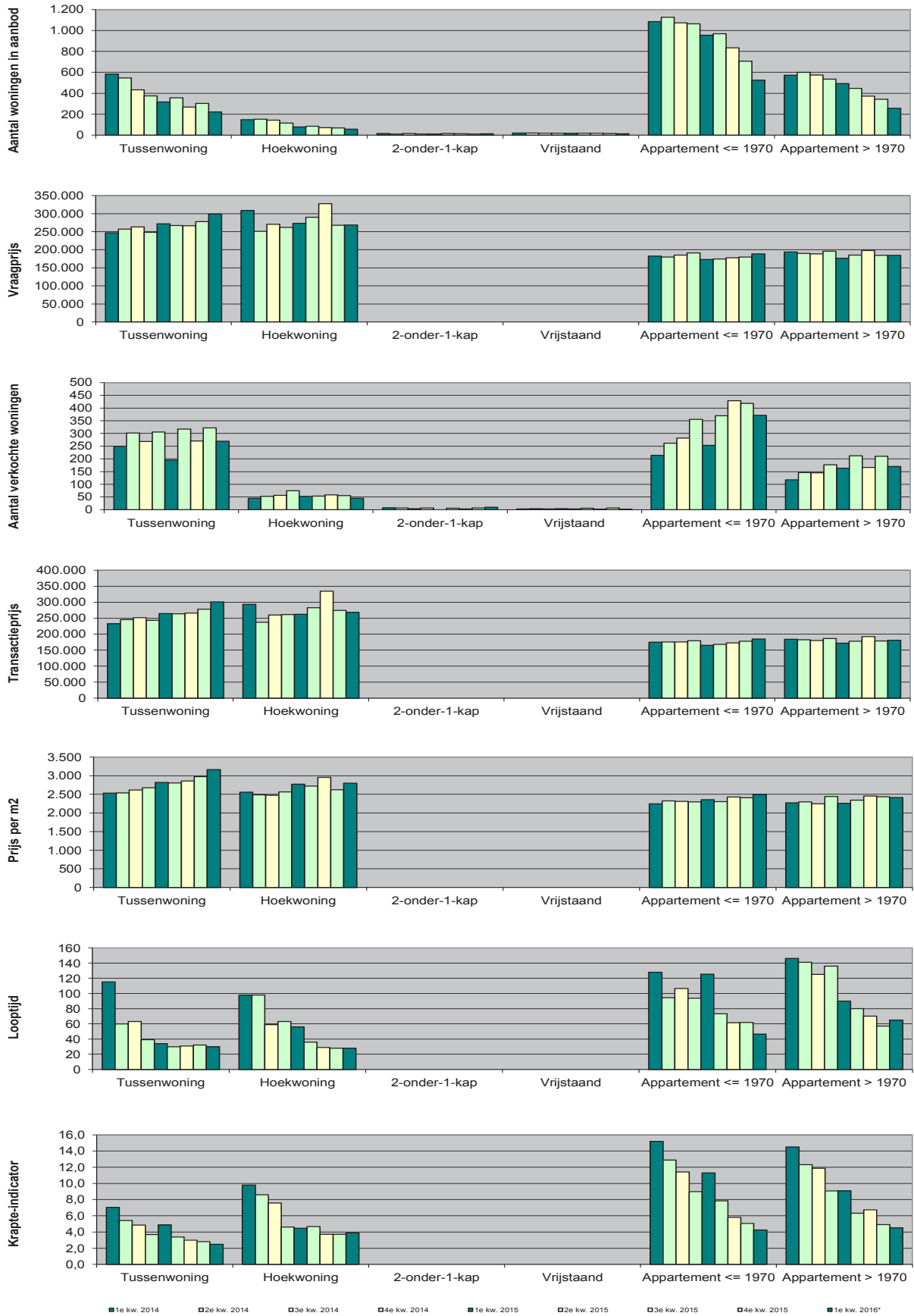
Voor zover de woningen in Utrecht nog sneller konden worden verkocht, is dit ook gebeurd. Wederom namen de looptijden af met als koploper, evenals vorig kwartaal, Utrecht-Zuid. Het centrum laat als enig stadsdeel een langere looptijd zien.

Conclusie

Het snel verder krimpende aanbod in combinatie met het relatief hoge aantal transacties en de korte looptijden zorgt er niet alleen voor dat de prijzen flink stijgen. Ook de krapte indicator verschuift wederom verder in de richting van een verkopersmarkt en het einde lijkt nog (lang) niet in zicht.

Voor de grote groep kooplustigen in de regio Utrecht is het te hopen dat het voorjaarskwartaal, buiten veel zon, ook veel nieuw aanbod meebrengt.

Utrecht



* Voorlopige cijfers

Gemeente Amersfoort is in de zin van dit rapport inclusief Hoogland en Hooglanderveen.

Aanbod

De afname van het aanbod bestaande koopwoningen heeft zich in de afgelopen drie maanden versterkt doorgezet. Overall zijn er 15% minder woningen beschikbaar ten opzichte van het laatste kwartaal van vorig jaar.

Deze krimp is bij alle woningtypen zichtbaar doch manifesteert zich het sterkst bij de tussenwoningen en met name de jongere appartementen.

In vergelijking met een jaar geleden constateren wij een overall afname van maar liefst 35%!

Transacties

Het krimpende aanbod wordt deels veroorzaakt door het grote aantal transacties. Weliswaar werd het recordaantal geslaagde verkopen van het vorige kwartaal niet gehaald, het totaal deed nauwelijks onder voor dat van de overige kwartalen van 2015 wat des te opmerkelijker is gezien de beperktere keuze.

Voor de afname van het aantal transacties geldt, net als voor de daling van het aanbod, dat deze redelijk gelijk is verdeeld over de diverse woningtypen met uitzondering van het duurdere segment grondgebonden woningen waar het aantal verkopen stabiel bleef.

Vraag

Ook in Amersfoort zien wij het aantal serieuze zoekers met circa 8% afnemen. Het aanbod beschikbare koopwoningen nam zelfs met 12% af waardoor per saldo de druk op de woningvoorraad iets toenam.

In tegenstelling tot Utrecht verschuift het

gemiddelde zoekprofiel hier op naar een iets hogere prijsklasse. Dit wordt deels verklaard door een toegenomen interesse voor deze regio van zoekers die in Utrecht niet kunnen slagen.

Prijzen

Terwijl de oudere appartementen en hoekwoningen iets goedkoper werden daar stegen de prijzen van de tussenwoningen en jongere appartementen juist aanzienlijk.

Overall liepen zowel de vraag- als transactieprizen het afgelopen kwartaal op en zijn min of meer terug op het niveau van twee jaar geleden.

Looptijden

De mediane looptijd bleef in de afgelopen drie maanden min of meer gelijk. Dit geldt eveneens voor de verkoopsnelheid van de categorie hoekwoningen en oudere appartementen.

De tussen- en twee-onder-een-kap-woningen wisselden iets sneller van eigenaar terwijl de vrijstaande woningen zelfs een aanzienlijke versnelling laten zien.

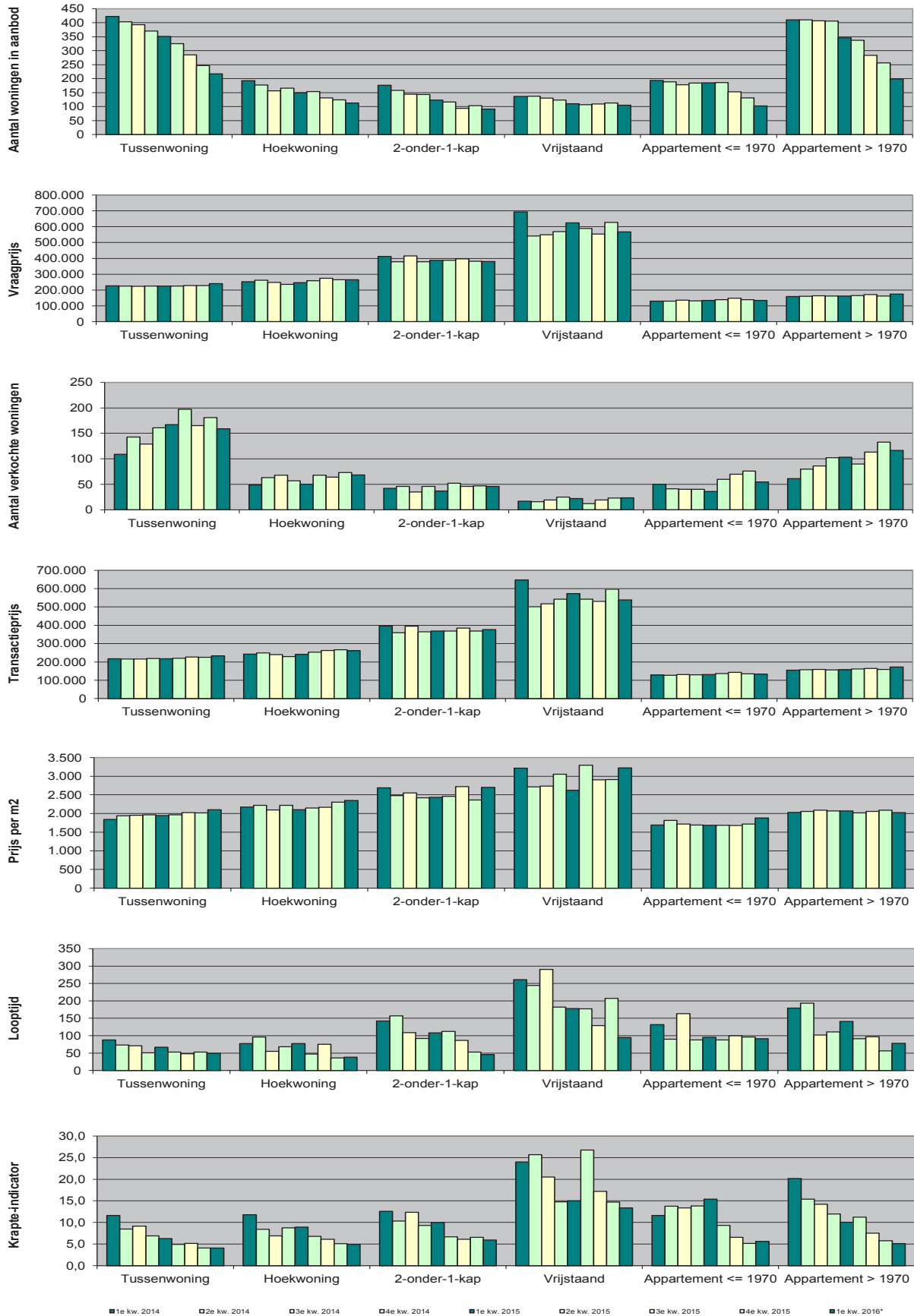
Hoewel de oudere appartementen flink duurder werden had dit woningtype anderhalf keer zo lang nodig om een koper te vinden als in het vorige kwartaal.

Conclusie

Hoewel de prijzen oplopen en het aantal transacties hoog blijft bij een korte looptijd, blijft de Amersfoortse krapte indicator stabiel wat duidt op een min of meer evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in Amersfoort.

Met het traditioneel goede voorjaarskwartaal in het vooruitzicht is het echter de verwachting dat dit evenwicht van korte duur zal blijken.

Amerstoort



* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Houten is in de zin van dit rapport inclusief Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal.

Aantal transacties

Waar het Houtens aanbod in het vierde kwartaal 2015 geen specifieke daling liet zien, daar constateren onze makelaars dat deze trend zich in het 1e kwartaal van 2016 niet heeft doorgezet. Het aantal beschikbare woningen is drastisch afgenomen. Dit geldt de afgelopen maanden voor alle woningtypen, waarbij de appartementen daar in uitblinken.

Vraag

Met een huidig totaal van 4.488 aantal serieuze zoekers in Houten merken wij dat dit wel is afgenomen t.o.v. het 4e kwartaal van 2015. De vraag naar grondgebonden woningen is nog steeds de grootste. Circa 85 % van de kopers is op zoek naar een grondgebonden woning (woonhuis). De piek in het Houtens prijssegment ligt momenteel tussen de € 225.000,- en € 450.000,- waarbij er een kleine toename is in het aantal zoekers boven de € 450.000,- en hoger. Ook in Houten blijft men nog steeds de voorkeur houden voor ruime gezinswoningen met meerdere kamers en een woonoppervlakte vanaf minimaal 100m².

Prijs (mediaan)

De vraagprijzen van alle type woningen, ook van de appartementen, zijn redelijk gestabiliseerd het afgelopen kwartaal in vergelijking tot het laatste kwartaal van 2015. De prijzen zijn daardoor nog steeds realistisch te noemen.

Looptijd (mediaan)

Waar het 4e kwartaal van 2015 al een sterke afname

van de looptijd heeft laten zien is deze looptijd het 1e kwartaal 2016 nog steeds verder afgenomen. De oorzaak van deze voortgaande daling komt doordat de krapte zich consequent aan het doorzetten is. Dit geldt in het algemeen voor al het aanbod, waarbij de tussenwoningen de kortste looptijd laten zien.

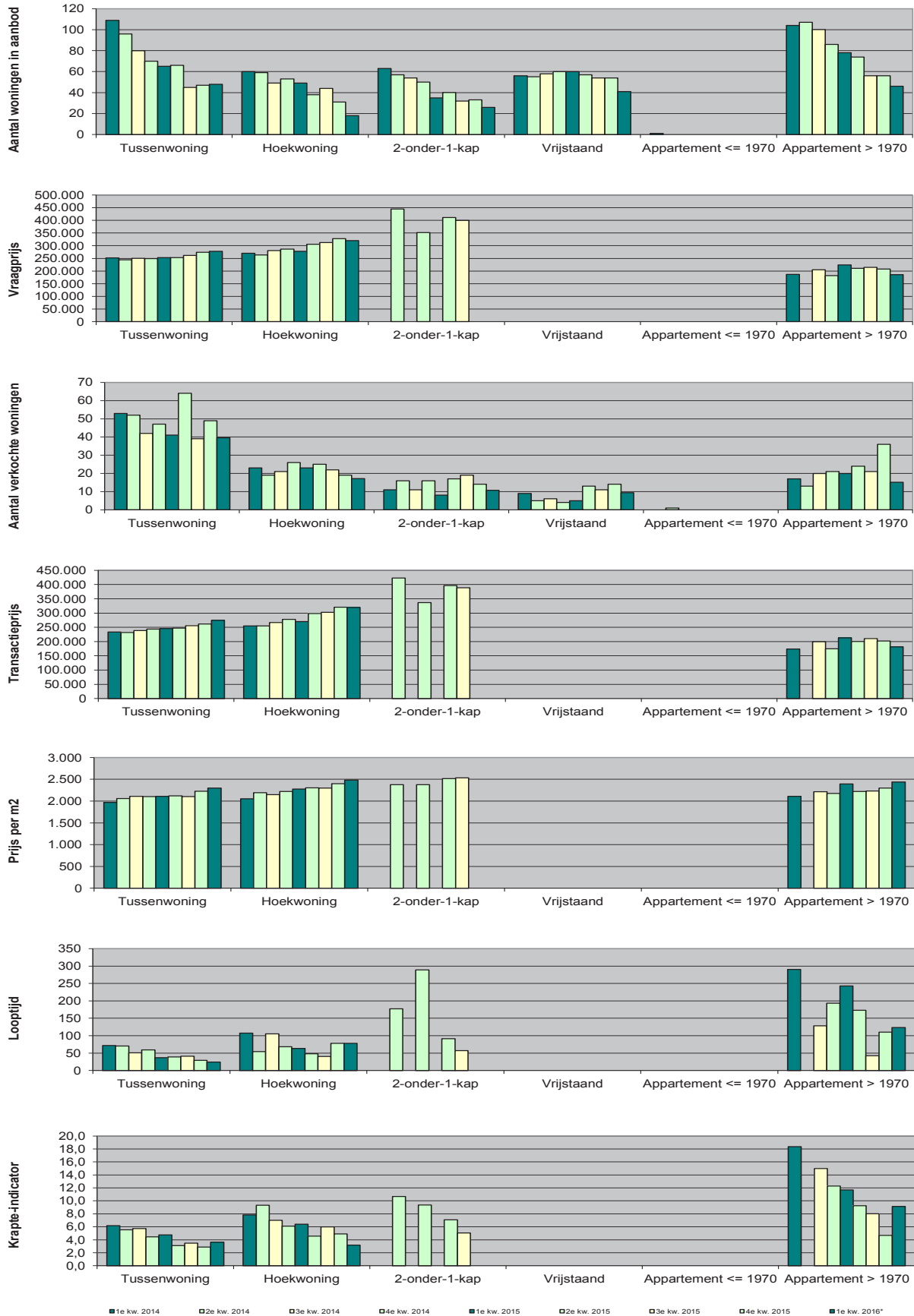
Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat de prijzen nog steeds realistisch te noemen zijn. Door de doorzettende forse toename van het aantal transacties kunnen wij concluderen dat de vraag in de markt enorm zal gaan toenemen. De statistieken wijzen uit, dat de looptijd aanzienlijk afneemt. Dit is gezien voorgaande een logisch gevolg. Ook de vraag in het duurdere segment is dit kwartaal weer gestegen. Zolang de rente laag blijft zal deze trend zich voortzetten.

De Houtense woningmarkt heeft zich afgelopen kwartaal weer positief ontwikkeld omdat Houten een zeer aantrekkelijk gebied blijft waar veel kopers zich willen vestigen. De kopers zijn zeer enthousiast omdat de prijs kwaliteit nog steeds goed is te noemen. Ook zien wij een verschuiving in de markt waarbij woningzoekenden uit Utrecht zich breder gaan oriënteren en vaak naar Houten uitwijken. Daar de woningen, ook mede door deze verschuiving, snel worden verkocht lijdt dit ook tot vele teleurstellingen bij potentiële kandidaten.

Door de nog steeds gehanteerde lage rente en de doorlopende krapte in het aanbod verwachten de Makelaars van Brecheisen dat deze drukte op de markt zich in het aankomende kwartaal weer zal voortzetten en dat de potentiële kandidaten vaker een aankopend makelaar gaan inschakelen om wat sneller bij het aanbod te kunnen komen.

Houten



* Voorlopige cijfers

Nieuwegein en IJsselstein

Aanbod

Ook Nieuwegein en IJsselstein laten de afgelopen drie maanden een (nog) sterkere daling van het aanbod zien met respectievelijk 9% en 16% minder beschikbare koopwoningen in vergelijking tot het 4e kwartaal van 2015. Terwijl in Nieuwegein de afname redelijk gelijk is verdeeld over de diverse woningtypen daar werden in IJsselstein met name de tussenwoningen schaarser.

Aantal transacties

De beperkte voorraad heeft het aantal transacties in IJsselstein flink parten gespeeld in het afgelopen kwartaal. Na het record aantal verkopen in de vorige drie maanden laat deze gemeente nu een daling zien van het aantal transactie van maar liefst 35%!

Nieuwegein daarentegen deed het een stuk beter met een geringe daling van slechts 8% ten opzichte van het vorige kwartaal. De ruimere voorraad beschikbare koopwoningen is hier duidelijk een voordeel.

Vraag

Het aantal serieuze zoekers in Nieuwegein neemt licht toe in de afgelopen drie maanden. Het aantal beschikbare woningen daarentegen nam licht af waardoor de Nieuwegeinse markt evenwichtiger is geworden. Het afgelopen kwartaal werden woonhuizen iets populairder in Nieuwegein. De verklaring voor deze ontwikkeling is deels het gunstige prijsklimaat en deels door de interesse van woningzoekenden die in Utrecht niet kunnen slagen. In IJsselstein nam het aantal serieuze zoekers licht af evenals de woningvoorraad waarbij het gemiddelde zoekprofiel min of meer gelijk bleef.

Prijs (mediaan)

Na de daling van de mediane vraag- en transactiepreizen in het vorige kwartaal, ziet IJsselstein deze nu heel licht oplopen. Vrijwel alle woningtypen, met uitzondering van het hogere segment, delen hierin mee waarbij de categorie tussenwoningen de grootste stijging laat zien.

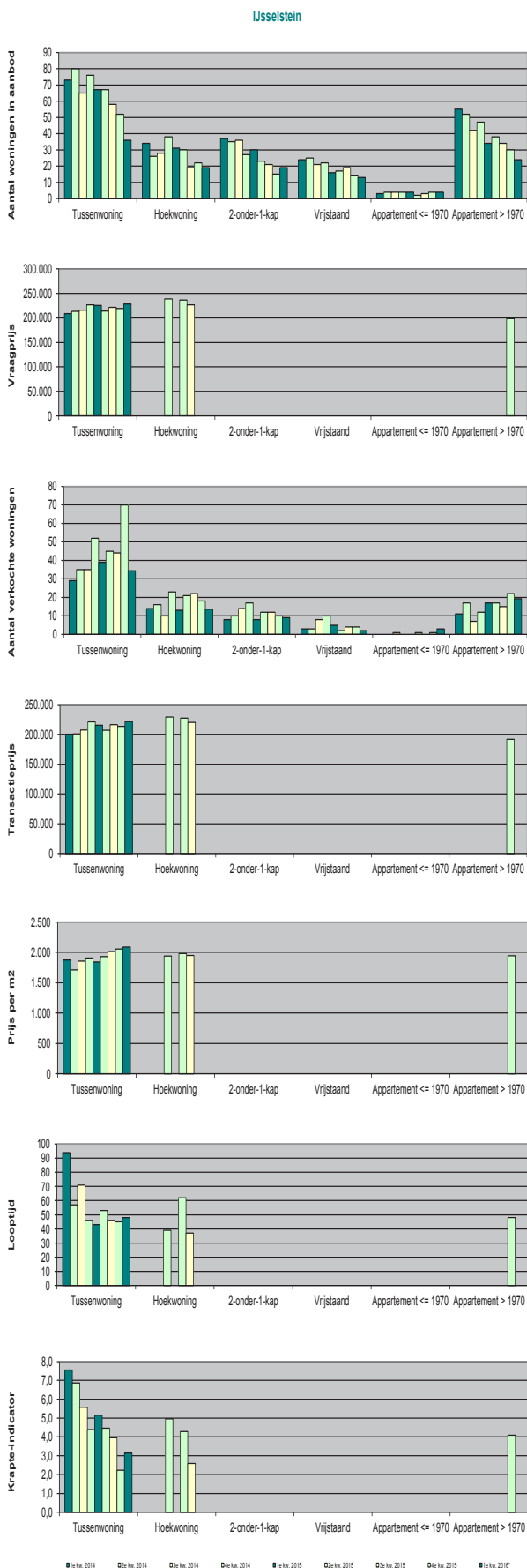
In Nieuwegein is het beeld iets anders. Hier blijven de overall transactiepreizen min of meer gelijk maar dalen de vraagpreizen waar met name juist de tussenwoningen debet aan zijn. De jongere appartementen laten daarentegen een stijging zien.

Looptijd (mediaan)

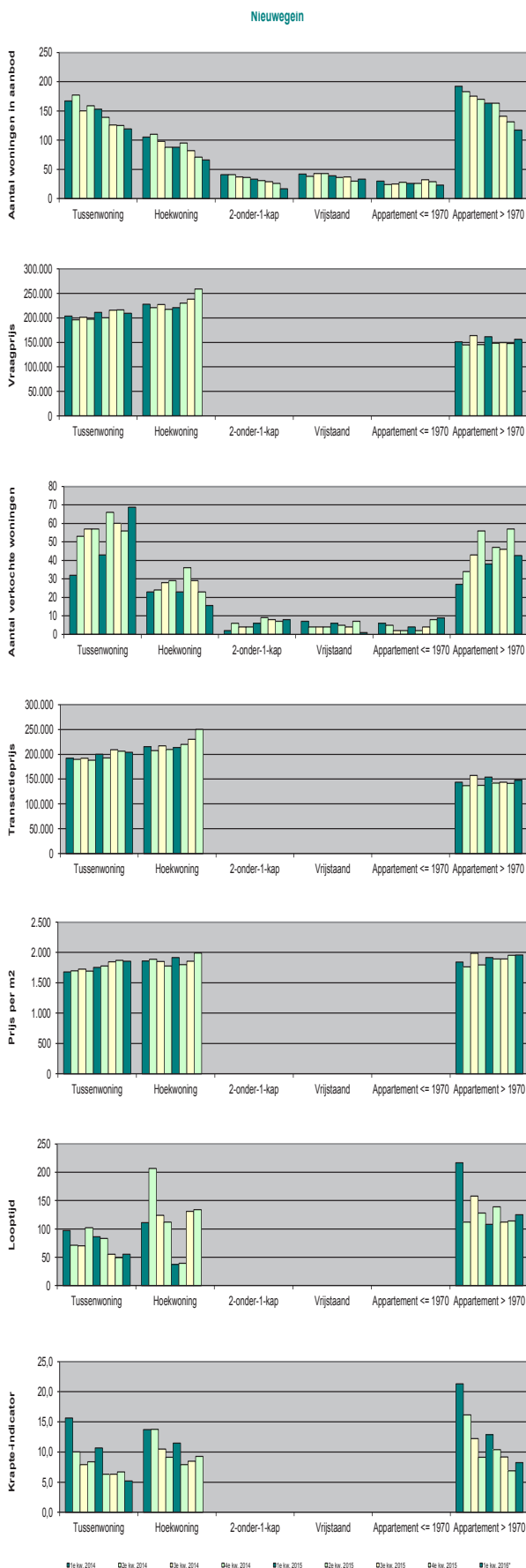
Ook wat betreft de looptijden laten Nieuwegein en IJsselstein een verschillend beeld zien. Nieuwegein heeft de dalende lijn van de twee voorgaande kwartalen niet kunnen voortzetten. De tussenwoningen en met name de appartementen deden hier langer over het vinden van een nieuwe eigenaar. IJsselstein blijft min of meer stabiel in vergelijking tot het vorige kwartaal.

Conclusie

Door de (nog) aanwezige ruimere voorraad in Nieuwegein blijft de krapte indicator hier onveranderlijk. In IJsselstein loopt deze licht op onder invloed van het afnemend aantal transacties en gelijkblijvend prijsniveau. Het beperkte aanbod in de regio en met name Utrecht-stad zal voor het komende kwartaal kunnen resulteren in een groeiende interesse voor de beschikbare woningen in met name Nieuwegein.



* Voorlopige cijfers



* Voorlopige cijfers

Vleuten, De Meern en Leidsche Rijn

De woningmarkt in Vleuten/ De Meern is in de zin van dit rapport inclusief Leidsche Rijn.

Aantal transacties

De eindsprint van het laatste kwartaal van 2015 heeft zich niet voortgezet in het eerste kwartaal van 2016. Met 198 transacties hebben er in het eerste kwart van 2016 namelijk 25 % minder transacties plaatsgevonden dan eind vorig jaar. Hoewel veel kopers in verband met veranderende hypotheek regelgeving per 01 januari 2016 waarschijnlijk nog vorig jaar wilden kopen is dit niet de grootste reden van het afname van het aantal transacties. Het grootste probleem is dat er te weinig aanbod is. Vanwege de extreem lage hypotheekrente en het gegroeide vertrouwen in de Nederlandse huizenmarkt willen veel mensen wel kopen maar zonder aanbod is het niet mogelijk het aantal transacties toe te laten nemen.

Vraag

De vraag blijft ongekend hoog. Het lijkt er op dat steeds meer mensen een woning zoeken door gegroeid vertrouwen en de lage hypotheekrente. Door het dalende aanbod vinden steeds minder zoekers een woning en neemt het aantal zoekers dus toe. Ook het type huizen dat gezocht wordt veranderd niet wezenlijk. Nog immer is men op zoek naar een gezinswoning tussen € 225.000,- en € 300.000,-. Ook de duurdere woningen, tussen € 400.000,- en € 550.000,-, blijven gezocht. woningen boven deze prijsklasse lijken iets minder in trek. De vraag naar appartementen is enorm toegenomen.

Prijs (mediaan)

De prijsontwikkeling laat in het eerste kwartaal

van 2016 over de gehele linie een behoorlijke stijging zien. Een percentage van gemiddeld 8 % en met een uitschieter voor hoekwoningen van 17 % prijsstijging zijn mooie cijfers. Dit betreft eigenlijk alle typen woningen van appartement tot vrijstaande woningen. Opvallend is dat vorig kwartaal 2-onder-1-kap woningen hier een groot aandeel in hadden maar dat deze in dit kwartaal op een gelijk prijsniveau zijn gebleven. Ook de marges tussen vraagprijs en transactieprijs blijven zeer klein tot nihil.

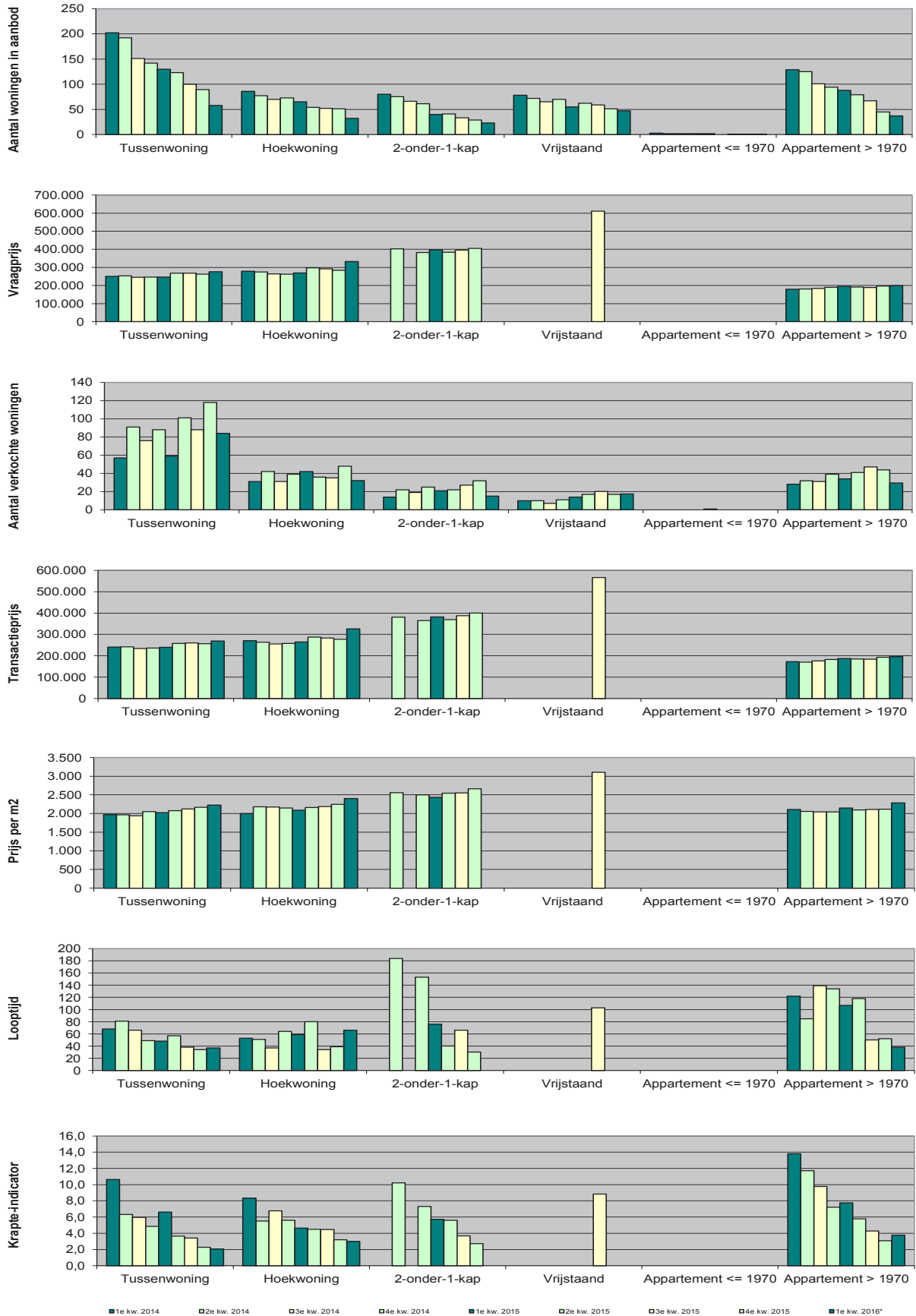
Looptijd (mediaan)

De verschuiving van een kopers- naar een verkopersmarkt is voltooid. De gemiddelde looptijd laat over de laatste drie kwartalen een constante termijn zien van circa 50 dagen. Blijkbaar is dat de periode die gemiddeld nodig is om een woning te verkopen 6 a 7 weken is. Een groot aandeel in deze periode heeft het nieuwe aanbod omdat de oude voorraad op is. Vermoedelijk zal de gemiddelde looptijd dan ook de komende kwartalen niet veel meer afnemen.

Conclusie

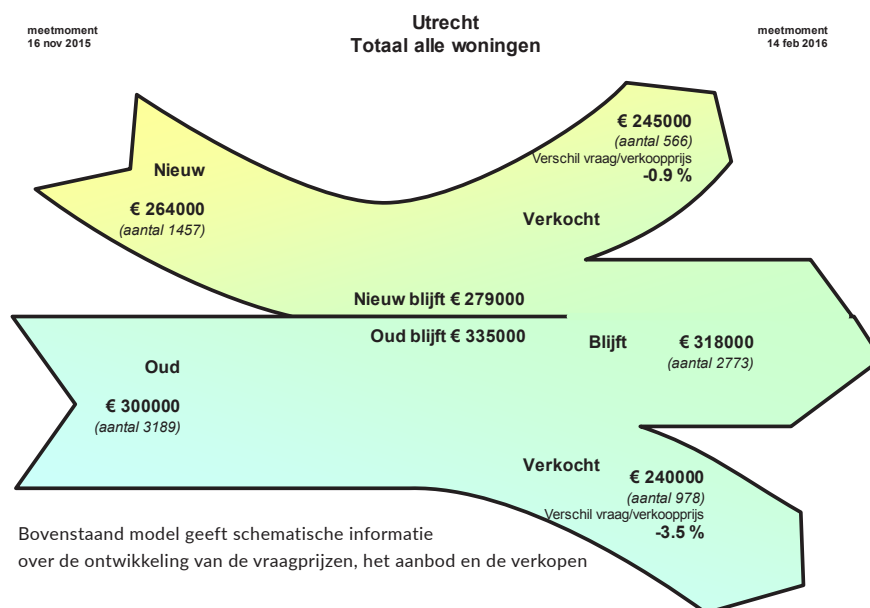
De woningmarkt is met mooie cijfers het jaar 2016 begonnen. De looptijd is gestabiliseerd en prijsstijgingen zetten door. Het aantal zoekers blijft hoog en in combinatie met het gedaalde aanbod zit daar wel een punt van aandacht. Wat voor effect, met name op de langere termijn, zal dit hebben op de woningmarkt. Voor nu zorgt het voor een prijsopdrijvend effect en lijkt de verlaging van de kredietverlening van 103 % naar 102 % van de koopsom die per 01 januari 2016 is ingevoerd geen effect te hebben. We wachten af wat het tweede kwartaal ons brengt maar zien dat zonnig tegemoet.

Vleuten/De Meern



* Voorlopige cijfers

Ontwikkeling Vraagprijzen



Vijvermodel

Dat de vraagprijzen flink oplopen in Utrecht wordt ook onderstreept door het vijvermodel. Met name het hogere segment zien wij fors duurder worden. Voor de tussenwoningen en appartementen geldt niet alleen dat de vraagprijzen van de nieuwe instroom hoger ligt dan dat van de aanwezige voorraad. Dit nieuwe aanbod verkoopt vaak ook nog ruimschoots boven de vraagprijs waardoor de gemiddelde afwijking vraagprijs/verkoopprijs minder dan 1% bedraagt.

Het Amersfoortse vijvermodel laat een min of meer vergelijkbaar beeld zien in de afgelopen periode in ieder geval voor wat betreft de overall vraagprijs. Hoewel de vraagprijs van de nieuwe instroom in deze gemeente lager ligt dan die van de reeds bestaande voorraad is ook hier de afwijking vraagprijs/verkoopprijs bij de meest gangbare woningtypen minder dan 1%. De (nieuwe) hoekwoningen gaan vrijwel voor de vraagprijs weg met een minimaal verschil van 0,1%.

regio Utrecht - Verkoopquote

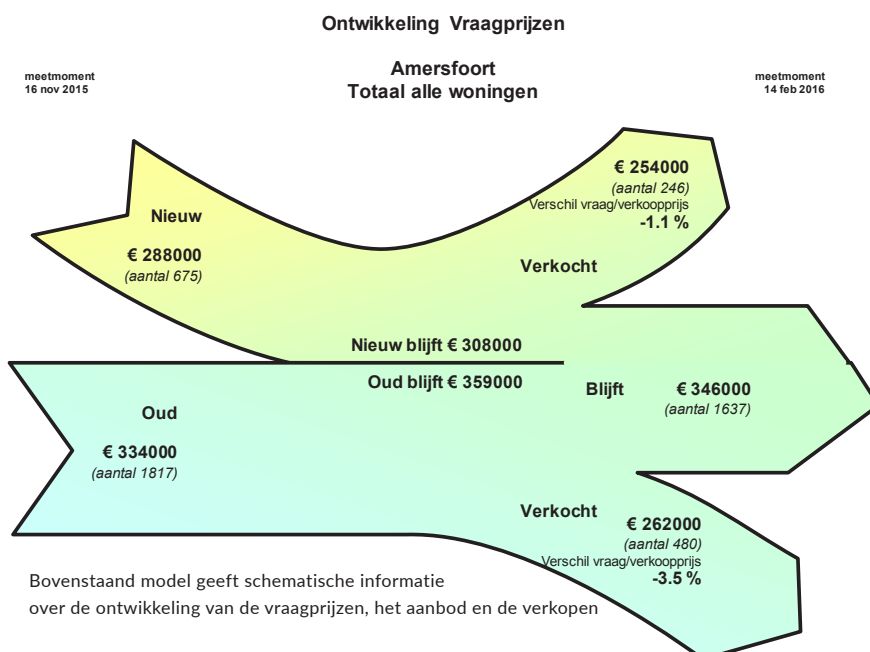
	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Was al in aanbod	22%	23%	29%	30%	31%
Nieuw in aanbod	29%	32%	43%	41%	39%
Totaal	24%	26%	34%	34%	33%

regio Utrecht - Nieuw in aanbod/oud in aanbod

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	49%	73%	70%	101%	68%
Hoekwoning	37%	47%	51%	61%	52%
2-onder-1-kap	21%	35%	32%	47%	31%
Vrijstaand	13%	29%	23%	20%	19%
Appartement	26%	40%	42%	47%	43%
Totaal	31%	46%	46%	56%	46%

Nast de verkoopquote is het voor de ontwikkeling van de markt van groot belang hoeveel woningen er te koop komen in de loop van het kwartaal

Regio Amersfoort



Verkoopquote

Na de stabilisering in het voorgaande kwartaal loopt de Utrechtse Verkoopquote terug. De daling is echter zeer gering en wordt veroorzaakt door de beperkte nieuwe instroom

Na de piek in het 3e kwartaal van 2015 zien wij dat het percentage nieuw in aanbod gestaag terugloopt. Omdat het reeds aanwezige aanbod procentueel een tegenovergestelde beweging laat zien is de overall afname minimaal.

De Amersfoortse Verkoopquote laat een ander beeld zien dit kwartaal. Na de minimale daling in het vorige kwartaal plust het reeds aanwezige aanbod nu met

een procent. Het nieuwe aanbod deed het aanzienlijk beter met een toename van 3%.

Nieuw in aanbod/oud in aanbod

Wat betreft de percentages nieuw in aanbod/oud in aanbod constateren wij een vergelijkbaar beeld voor Utrecht en Amersfoort. Hoewel het overall percentage in beide regio's daalt, lopen deze in Utrecht flink harder terug voor de verschillende woningtypen. Waar de verschillen tussen de meeste woningtypen min of meer gelijk blijven in beide gemeenten daar loopt dit voor de categorie tussenwoningen extreem uiteen. De afname bedraagt in Amersfoort slechts 1% terwijl deze in Utrecht maar liefst 33% is.

regio Amersfoort - Verkoopquote

	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Was al in aanbod	21%	22%	26%	25%	26%
Nieuw in aanbod	23%	26%	34%	33%	36%
Totaal	21%	23%	28%	27%	29%

regio Amersfoort - Nieuw in aanbod/oud in aanbod

Type woning	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	42%	54%	51%	62%	61%
Hoekwoning	37%	46%	34%	55%	45%
2-onder-1-kap	23%	43%	37%	42%	39%
Vrijstaand	21%	26%	27%	21%	18%
Appartement	25%	32%	29%	37%	31%
Totaal	29%	39%	35%	42%	37%

Naast de verkoopquote is het voor de ontwikkeling van de markt van groot belang hoeveel woningen er te koop komen in de loop van het kwartaal

Utrecht-Centrum - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	62	44	44	39	32	35	31	36	25
Hoekwoning	17	16	18	17	9	14	10	11	10
2-onder-1-kap	0	0	0	0	1	1	2	2	2
Vrijstaand	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Appartement <= 1970	114	115	116	115	105	105	96	83	45
Appartement > 1970	88	86	95	80	72	61	49	53	36
Totaal	283	263	275	252	221	218	191	187	121

Utrecht-Centrum - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	274.556	276.778	310.438	265.000	363.667	271.167	273.938	347.779	403.778
Hoekwoning	479.000	250.000	350.000	406.667	395.000	343.250	495.000	325.000	282.000
2-onder-1-kap								525.000	845.000
Vrijstaand						995.000			
Appartement <= 1970	270.474	235.389	246.556	277.722	201.245	201.952	195.598	248.743	251.481
Appartement > 1970	231.500	239.611	220.200	239.278	218.600	232.100	245.139	239.500	234.313
Totaal	272.567	248.204	260.146	272.366	239.294	237.715	237.744	268.122	300.070

Utrecht-Centrum - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	23	19	18	16	12	9	18	17	21
Hoekwoning	6	3	5	7	1	4	3	3	4
2-onder-1-kap	0	0	0	0	0	0	0	1	2
Vrijstaand	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Appartement <= 1970	25	22	35	46	27	37	42	44	42
Appartement > 1970	30	31	22	33	30	28	27	43	18
Totaal	84	75	80	104	70	79	91	110	87

Utrecht-Centrum - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	267.333	269.222	290.656	254.688	350.750	269.000	276.438	346.600	398.300
Hoekwoning	446.250	232.500	332.500	404.333	385.000	328.250	487.501	301.250	271.500
2-onder-1-kap								585.000	790.000
Vrijstaand						940.000			
Appartement <= 1970	255.240	222.349	231.714	266.430	194.371	195.259	194.405	244.593	246.046
Appartement > 1970	222.975	230.611	210.950	230.456	208.250	224.975	234.389	237.695	227.950
Totaal	260.672	238.044	245.565	262.809	229.850	230.252	234.196	265.586	293.064

Utrecht-Centrum - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	2.860	2.677	2.948	2.658	3.021	3.103	3.248	3.222	3.421
Hoekwoning	3.443	3.055	2.358	3.224	3.347	3.594	4.571	3.159	2.868
2-onder-1-kap								3.729	3.038
Vrijstaand						3.760			
Appartement <= 1970	2.681	2.696	2.729	2.745	2.761	2.750	3.116	3.279	3.496
Appartement > 1970	2.770	2.657	2.860	2.817	2.755	2.894	2.936	3.118	3.342
Totaal	2.810	2.690	2.798	2.815	2.825	2.910	3.128	3.205	3.407

Utrecht-Centrum - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	84	112	74	61	101	27	41	35	111
Hoekwoning	34	729	67	78	139	254	51	33	61
2-onder-1-kap								18	150
Vrijstaand						754			
Appartement <= 1970	173	103	128	55	127	64	52	68	63
Appartement > 1970	111	93	102	142	93	69	88	39	91
Totaal	116	126	105	90	108	80	60	49	83

Utrecht-Centrum - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	8,1	6,9	7,3	7,3	8,0	11,7	5,2	6,4	3,5
Hoekwoning	8,5	16,0	10,8	7,3	27,0	10,5	10,0	11,0	7,7
2-onder-1-kap								6,0	3,0
Vrijstaand						3,0			
Appartement <= 1970	13,7	15,7	9,9	7,5	11,7	8,5	6,9	5,7	3,2
Appartement > 1970	8,8	8,3	13,0	7,3	7,2	6,5	5,4	3,7	5,9
Totaal	10,1	10,5	10,3	7,3	9,5	8,3	6,3	5,1	4,2

* Voorlopige cijfers

Utrecht-Noord - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	176	168	135	121	114	121	91	85	72
Hoekwoning	40	43	36	20	18	15	16	17	18
2-onder-1-kap	4	4	6	3	4	5	6	3	4
Vrijstaand	3	4	4	6	7	6	7	8	9
Appartement <= 1970	271	275	286	282	258	264	251	217	166
Appartement > 1970	163	175	163	160	154	145	143	126	89
Totaal	657	669	630	592	555	556	514	456	358

Utrecht-Noord - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	183.000	190.750	187.778	197.611	224.050	197.222	207.222	219.600	228.300
Hoekwoning	196.333	227.333	215.900	227.480	201.833	219.667	219.750	226.929	236.750
2-onder-1-kap	337.000	339.000	219.000	379.000		235.000	450.000	357.000	431.250
Vrijstaand	775.000	400.000				498.500		589.000	300.000
Appartement <= 1970	146.926	148.824	146.271	155.466	146.242	149.730	151.947	149.269	155.753
Appartement > 1970	156.167	163.889	173.090	156.778	158.280	165.500	166.100	169.433	167.722
Totaal	178.513	179.758	173.754	178.237	180.756	180.206	180.299	188.632	188.752

Utrecht-Noord - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	56	76	53	77	54	99	83	82	67
Hoekwoning	7	12	13	11	9	14	12	15	14
2-onder-1-kap	4	2	1	3	0	1	1	4	2
Vrijstaand	1	1	0	0	0	2	0	3	1
Appartement <= 1970	36	48	48	79	55	71	90	96	85
Appartement > 1970	21	29	26	39	28	52	30	63	52
Totaal	125	168	141	209	146	239	216	263	220

Utrecht-Noord - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	175.800	180.450	179.222	186.694	216.250	192.856	201.222	216.629	232.318
Hoekwoning	186.667	221.667	209.950	224.480	191.000	218.127	213.167	221.924	240.775
2-onder-1-kap	317.500	350.000	213.750	355.000		220.000	445.000	351.760	438.750
Vrijstaand	775.000	400.000				475.000		550.000	269.000
Appartement <= 1970	140.053	141.863	139.521	149.965	141.757	142.425	145.830	144.310	151.636
Appartement > 1970	146.028	154.389	167.350	150.367	152.705	159.800	162.550	162.889	162.833
Totaal	170.440	171.196	166.596	170.437	174.444	174.637	174.563	183.518	187.404

Utrecht-Noord - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	2.017	2.025	1.953	2.146	2.298	2.391	2.362	2.553	2.632
Hoekwoning	1.846	2.188	1.896	1.864	2.054	2.214	1.929	2.016	2.598
2-onder-1-kap	2.075	2.500	1.943	2.840		2.156	2.781	2.478	0
Vrijstaand	2.758	4.210				2.794		3.200	2.802
Appartement <= 1970	1.891	1.763	2.005	1.945	1.881	2.060	1.912	1.976	1.990
Appartement > 1970	2.013	2.059	2.097	2.148	1.998	2.146	2.140	2.222	2.168
Totaal	1.978	1.986	1.991	2.065	2.072	2.231	2.120	2.241	2.250

Utrecht-Noord - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	142	65	107	87	58	37	41	35	29
Hoekwoning	154	208	69	128	60	31	30	41	24
2-onder-1-kap	222	22	86	162		46	171	38	0
Vrijstaand	70	35				212		304	192
Appartement <= 1970	137	105	145	107	141	84	78	108	92
Appartement > 1970	156	206	170	162	100	119	92	108	77
Totaal	146	110	128	112	98	70	63	83	65

Utrecht-Noord - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	9,4	6,6	7,6	4,7	6,3	3,7	3,3	3,1	3,2
Hoekwoning	17,1	10,8	8,3	5,5	6,0	3,2	4,0	3,4	4,0
2-onder-1-kap	3,0	6,0	18,0	3,0		15,0	18,0	2,3	6,0
Vrijstaand	9,0	12,0				9,0		8,0	26,3
Appartement <= 1970	22,6	17,2	17,9	10,7	14,1	11,2	8,4	6,8	5,9
Appartement > 1970	23,3	18,1	18,8	12,3	16,5	8,4	14,3	6,0	5,1
Totaal	15,8	11,9	13,4	8,5	11,4	7,0	7,1	5,2	4,9

* Voorlopige cijfers

Utrecht-Oost - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	198	177	143	128	105	112	91	97	59
Hoekwoning	51	53	56	50	33	39	32	28	19
2-onder-1-kap	9	6	5	6	4	7	3	3	4
Vrijstaand	12	11	7	7	4	7	6	5	4
Appartement <= 1970	260	285	266	258	215	218	172	146	108
Appartement > 1970	128	130	133	127	115	107	72	66	48
Totaal	658	662	610	576	476	490	376	345	242

Utrecht-Oost - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	328.878	340.944	333.667	325.050	361.389	361.278	349.778	363.000	421.000
Hoekwoning	409.167	294.400	345.650	404.800	385.250	463.000	433.111	383.556	396.600
2-onder-1-kap	440.000	457.000		573.500		597.000	1.087.500	892.500	1.175.000
Vrijstaand		789.500	922.500	900.000	895.000	1.275.000	990.000	895.000	990.000
Appartement <= 1970	235.495	236.835	223.872	236.733	224.389	226.623	259.570	237.600	224.065
Appartement > 1970	202.150	197.500	200.722	204.850	192.250	197.000	188.267	189.444	207.500
Totaal	294.779	294.060	285.735	288.299	287.853	304.988	302.965	304.946	316.657

Utrecht-Oost - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	93	103	99	114	75	111	83	111	83
Hoekwoning	19	20	22	24	22	16	23	19	13
2-onder-1-kap	3	4	0	2	0	4	2	2	3
Vrijstaand	0	3	2	2	1	3	1	3	1
Appartement <= 1970	60	78	76	112	76	91	118	105	93
Appartement > 1970	24	26	31	36	36	53	35	33	40
Totaal	199	234	230	290	210	278	262	273	232

Utrecht-Oost - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	315.167	329.167	322.611	321.135	357.472	353.500	348.842	362.144	417.172
Hoekwoning	390.833	283.061	330.050	398.900	368.080	455.625	421.222	380.111	397.300
2-onder-1-kap	397.500	441.250		543.750		578.000	979.000	867.500	1.065.000
Vrijstaand		725.000	812.500	882.500	845.000	1.100.000	890.000	850.000	875.000
Appartement <= 1970	222.579	228.435	214.160	226.612	210.076	217.611	250.695	231.343	220.565
Appartement > 1970	192.150	184.925	187.111	192.050	181.850	186.278	184.806	184.222	201.767
Totaal	280.880	282.613	273.483	280.448	277.455	294.302	295.955	300.643	311.019

Utrecht-Oost - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	3.054	3.109	3.069	3.287	3.366	3.380	3.488	3.611	3.720
Hoekwoning	2.941	2.800	3.161	3.106	3.387	3.149	3.319	3.004	3.504
2-onder-1-kap	3.822	2.810		3.254		3.154	3.221	5.525	4.784
Vrijstaand		4.142	3.756	3.747	5.121	4.074	5.393	3.744	0
Appartement <= 1970	2.647	2.738	2.615	2.643	2.742	2.786	2.879	2.946	2.931
Appartement > 1970	2.706	2.418	2.531	2.586	2.489	2.430	2.573	2.488	2.793
Totaal	2.893	2.892	2.867	2.941	3.009	2.999	3.084	3.198	3.231

Utrecht-Oost - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	143	101	52	31	35	28	33	36	40
Hoekwoning	167	60	74	52	135	51	33	39	40
2-onder-1-kap	371	428		52		444	34	127	95
Vrijstaand		300	271	42	420	433	77	146	0
Appartement <= 1970	104	77	95	100	115	90	66	51	36
Appartement > 1970	214	234	127	154	89	147	82	95	55
Totaal	145	112	81	75	86	83	54	51	42

Utrecht-Oost - Krachte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	6,4	5,2	4,3	3,4	4,2	3,0	3,3	2,6	2,1
Hoekwoning	8,1	8,0	7,6	6,3	4,5	7,3	4,2	4,4	4,5
2-onder-1-kap	9,0	4,5		9,0		5,3	4,5	4,5	4,0
Vrijstaand		11,0	10,5	10,5	12,0	7,0	18,0	5,0	11,7
Appartement <= 1970	13,0	11,0	10,5	6,9	8,5	7,2	4,4	4,2	3,5
Appartement > 1970	16,0	15,0	12,9	10,6	9,6	6,1	6,2	6,0	3,6
Totaal	9,9	8,5	8,0	6,0	6,8	5,3	4,3	3,8	3,1

* Voorlopige cijfers

Utrecht-West - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	94	97	74	59	43	55	35	63	55
Hoekwoning	24	23	19	16	8	8	5	6	7
2-onder-1-kap	0	1	4	1	2	1	0	0	1
Vrijstaand	3	3	4	2	2	2	2	1	0
Appartement <= 1970	307	321	292	291	274	280	229	192	147
Appartement > 1970	106	106	92	94	78	68	61	57	41
Totaal	534	551	485	463	407	414	332	319	251

Utrecht-West - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	231.945	260.667	278.450	243.550	291.200	267.950	288.500	283.950	297.100
Hoekwoning	325.000	339.667	296.250	273.950	295.917	357.400	389.667	300.750	276.125
2-onder-1-kap			419.000	484.500		325.000			525.000
Vrijstaand	450.000		700.000	425.000	650.000				
Appartement <= 1970	173.840	173.494	183.705	189.837	181.380	170.543	177.256	169.589	183.408
Appartement > 1970	222.667	246.378	254.750	263.500	234.025	235.100	239.545	239.750	187.750
Totaal	210.251	222.933	236.673	231.204	232.134	218.053	224.667	216.989	225.883

Utrecht-West - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	52	73	66	62	34	68	61	74	65
Hoekwoning	6	7	8	24	12	11	9	8	10
2-onder-1-kap	0	0	3	2	0	1	0	0	3
Vrijstaand	1	0	1	1	1	0	0	0	0
Appartement <= 1970	65	86	89	86	64	121	126	135	116
Appartement > 1970	25	29	26	33	30	42	40	34	28
Totaal	149	195	193	208	141	243	236	251	222

Utrecht-West - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	220.111	252.962	268.250	239.750	279.130	265.982	289.822	289.450	300.250
Hoekwoning	311.750	325.000	294.321	272.494	289.392	356.900	393.167	310.779	280.501
2-onder-1-kap			410.000	451.000		300.000			530.000
Vrijstaand	456.002		700.000	370.000	700.000				
Appartement <= 1970	166.664	166.494	174.791	179.273	174.004	164.996	172.717	164.723	183.235
Appartement > 1970	212.611	235.500	245.425	253.833	223.850	228.955	233.150	236.550	185.967
Totaal	200.810	214.816	227.598	223.415	223.510	213.553	221.635	215.880	226.744

Utrecht-West - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	2.472	2.595	2.566	2.640	2.737	2.836	2.973	3.079	3.185
Hoekwoning	2.473	2.692	2.465	2.585	2.623	3.226	3.042	2.572	2.877
2-onder-1-kap			3.470	3.674		2.631			0
Vrijstaand	3.040		3.500	2.960	3.589				
Appartement <= 1970	2.131	2.284	2.169	2.271	2.386	2.260	2.355	2.248	2.373
Appartement > 1970	2.346	2.430	2.621	2.738	2.452	2.728	2.719	2.739	2.410
Totaal	2.306	2.436	2.405	2.507	2.518	2.553	2.602	2.568	2.605

Utrecht-West - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	108	31	53	36	37	26	27	29	28
Hoekwoning	39	206	61	34	73	35	39	22	24
2-onder-1-kap			38	12		172			0
Vrijstaand	94		143	462	14				
Appartement <= 1970	143	105	106	91	131	89	64	59	49
Appartement > 1970	236	142	64	86	142	36	66	44	112
Totaal	142	86	79	68	105	60	54	47	49

Utrecht-West - Krachte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	5,4	4,0	3,4	2,9	3,8	2,4	1,7	2,6	2,5
Hoekwoning	12,0	9,9	7,1	2,0	2,0	2,2	1,7	2,3	2,2
2-onder-1-kap			4,0	1,5		3,0			1,0
Vrijstaand	9,0		12,0	6,0	6,0				
Appartement <= 1970	14,2	11,2	9,8	10,2	12,8	6,9	5,5	4,3	3,8
Appartement > 1970	12,7	11,0	10,6	8,5	7,8	4,9	4,6	5,0	4,3
Totaal	10,8	8,5	7,5	6,7	8,7	5,1	4,2	3,8	3,4

* Voorlopige cijfers

Utrecht-Zuid - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	54	61	36	29	24	34	21	21	11
Hoekwoning	15	17	15	12	11	8	9	7	4
2-onder-1-kap	2	1	1	1	1	2	2	3	3
Vrijstaand	1	1	2	3	4	2	4	1	1
Appartement <= 1970	133	130	112	118	102	102	85	69	60
Appartement > 1970	86	103	91	75	74	65	48	41	42
Totaal	291	313	257	238	216	213	169	142	121

Utrecht-Zuid - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	244.500	227.556	230.550	227.994	243.650	275.800	266.167	274.650	295.167
Hoekwoning	192.333	223.100	213.833	254.000	226.000	267.667	276.600	243.300	250.000
2-onder-1-kap	425.000	435.000							
Vrijstaand	775.000			795.000	374.500		799.000	570.000	
Appartement <= 1970	143.518	148.550	153.821	148.938	149.722	156.766	150.098	157.289	150.444
Appartement > 1970	154.813	160.000	168.250	157.700	158.322	162.833	166.400	165.489	172.056
Totaal	193.299	186.889	184.887	190.956	180.975	194.811	194.424	206.265	206.878

Utrecht-Zuid - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	25	31	32	37	20	30	25	38	33
Hoekwoning	7	11	9	9	9	9	11	11	5
2-onder-1-kap	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaand	1	0	0	1	1	0	1	1	0
Appartement <= 1970	28	28	34	32	31	50	53	38	37
Appartement > 1970	18	31	40	36	39	37	34	37	32
Totaal	80	102	115	115	100	126	124	125	106

Utrecht-Zuid - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	233.278	221.556	220.425	217.456	240.351	272.950	263.223	270.550	295.779
Hoekwoning	187.500	215.700	219.333	243.333	221.333	246.667	286.400	235.800	245.000
2-onder-1-kap	417.000	401.000							
Vrijstaand	725.000			795.000	355.000		787.500	525.000	
Appartement <= 1970	134.054	140.450	147.943	142.375	140.889	151.986	144.987	152.492	145.361
Appartement > 1970	149.219	151.778	161.450	151.375	153.667	158.728	163.100	160.944	172.222
Totaal	184.074	179.212	178.397	182.925	175.146	189.530	191.518	201.195	205.144

Utrecht-Zuid - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	2.233	2.242	2.129	2.147	2.489	2.477	2.420	2.504	2.854
Hoekwoning	2.051	2.087	2.002	2.281	2.195	2.131	2.250	2.420	1.975
2-onder-1-kap	3.207	2.570							
Vrijstaand	0			0	3.114		3.351	3.776	
Appartement <= 1970	1.927	1.946	1.969	1.755	1.813	1.968	2.029	2.065	1.896
Appartement > 1970	1.824	2.084	1.945	1.964	1.946	1.990	2.055	2.077	2.250
Totaal	2.028	2.099	2.008	1.990	2.050	2.107	2.145	2.242	2.306

Utrecht-Zuid - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	63	54	54	36	24	29	25	32	23
Hoekwoning	54	54	29	140	24	49	20	24	41
2-onder-1-kap	30	52							
Vrijstaand	500			122	42		41	173	
Appartement <= 1970	177	156	157	162	181	65	52	53	68
Appartement > 1970	84	86	128	68	65	54	60	33	28
Totaal	112	92	108	90	89	52	46	40	41

Utrecht-Zuid - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	6,5	5,9	3,4	2,4	3,6	3,4	2,5	1,7	1,0
Hoekwoning	6,4	4,6	5,0	4,0	3,7	2,7	2,5	1,9	2,5
2-onder-1-kap	6,0	3,0							
Vrijstaand	3,0			9,0	12,0		12,0	3,0	
Appartement <= 1970	14,3	13,9	9,9	11,1	9,9	6,1	4,8	5,4	4,9
Appartement > 1970	14,3	10,0	6,8	6,3	5,7	5,3	4,2	3,3	4,0
Totaal	10,9	9,2	6,7	6,2	6,5	5,1	4,1	3,4	3,4

* Voorlopige cijfers

Utrecht - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	584	547	432	376	318	357	269	302	222
Hoekwoning	147	152	144	115	79	84	72	69	58
2-onder-1-kap	15	12	16	11	12	16	13	11	14
Vrijstaand	20	20	18	19	18	18	19	15	14
Appartement <= 1970	1.085	1.126	1.072	1.064	954	969	833	707	526
Appartement > 1970	571	600	574	536	493	446	373	343	256
Totaal	2.423	2.458	2.257	2.121	1.875	1.891	1.582	1.449	1.093

Utrecht - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	247.056	256.800	262.900	248.400	271.944	267.222	266.500	277.800	298.900
Hoekwoning	308.667	250.944	270.500	262.000	272.944	290.200	327.800	267.550	268.150
2-onder-1-kap	400.875	408.333	334.500	474.333		509.500	895.000	439.667	665.000
Vrijstaand	775.000	642.250	700.000	830.000	650.000	746.750	894.500	719.000	645.000
Appartement <= 1970	182.718	179.950	184.879	190.908	172.766	174.218	177.680	179.988	188.262
Appartement > 1970	193.590	190.000	188.500	196.056	176.389	185.050	197.650	184.350	184.444
Totaal	224.308	221.147	222.374	221.753	212.753	219.284	220.518	222.438	232.544

Utrecht - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	249	302	268	306	195	317	270	322	269
Hoekwoning	45	53	57	75	53	54	58	56	45
2-onder-1-kap	8	7	4	7	0	6	3	7	10
Vrijstaand	3	4	3	4	3	6	2	7	2
Appartement <= 1970	214	262	282	355	253	370	429	418	372
Appartement > 1970	118	146	145	177	163	212	166	210	170
Totaal	637	774	759	926	667	965	929	1.022	868

Utrecht - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	232.278	245.700	251.800	243.540	264.389	263.395	265.575	278.400	301.163
Hoekwoning	293.556	237.444	259.539	261.456	262.328	282.950	334.385	274.079	268.565
2-onder-1-kap	381.375	398.667	331.250	451.667		495.000	828.000	457.173	647.625
Vrijstaand	725.000	600.000	700.000	830.000	700.000	707.500	838.750	678.000	572.000
Appartement <= 1970	175.019	175.584	175.768	179.187	165.023	167.999	172.998	177.769	185.174
Appartement > 1970	184.150	182.425	180.667	186.372	171.694	177.700	192.556	178.797	181.247
Totaal	212.648	212.679	212.733	213.585	205.842	213.288	217.246	220.787	230.946

Utrecht - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	2.529	2.539	2.615	2.672	2.817	2.804	2.858	2.977	3.167
Hoekwoning	2.555	2.489	2.470	2.562	2.773	2.721	2.954	2.625	2.800
2-onder-1-kap	2.654	2.588	3.238	3.023		2.717	3.001	3.307	3.038
Vrijstaand	2.899	4.176	3.583	2.960	3.589	3.277	4.372	3.749	2.802
Appartement <= 1970	2.243	2.325	2.312	2.297	2.355	2.302	2.428	2.410	2.501
Appartement > 1970	2.271	2.300	2.245	2.443	2.257	2.346	2.454	2.435	2.414
Totaal	2.388	2.427	2.429	2.482	2.510	2.510	2.596	2.623	2.713

Utrecht - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	115	60	63	39	34	30	31	32	30
Hoekwoning	98	98	59	63	56	36	29	28	28
2-onder-1-kap	217	166	41	79		137	48	32	105
Vrijstaand	94	221	143	103	42	325	59	186	192
Appartement <= 1970	128	95	106	94	126	73	62	62	46
Appartement > 1970	146	141	125	136	90	80	70	57	65
Totaal	125	91	91	82	84	61	52	50	45

Utrecht - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	7,0	5,4	4,8	3,7	4,9	3,4	3,0	2,8	2,5
Hoekwoning	9,8	8,6	7,6	4,6	4,5	4,7	3,7	3,7	3,9
2-onder-1-kap	5,6	5,1	12,0	4,7		8,0	13,0	4,7	4,2
Vrijstaand	20,0	15,0	18,0	14,3	18,0	9,0	28,5	6,4	20,4
Appartement <= 1970	15,2	12,9	11,4	9,0	11,3	7,9	5,8	5,1	4,2
Appartement > 1970	14,5	12,3	11,9	9,1	9,1	6,3	6,7	4,9	4,5
Totaal	11,4	9,5	8,9	6,9	8,4	5,9	5,1	4,3	3,8

* Voorlopige cijfers

Vleuten/De Meern - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	202	192	151	142	130	123	100	89	58
Hoekwoning	86	77	70	73	65	54	52	51	32
2-onder-1-kap	80	75	66	61	40	41	33	29	23
Vrijstaand	78	72	65	70	55	62	59	51	47
Appartement <= 1970	3	2	2	2	2	0	1	1	1
Appartement > 1970	129	125	101	94	88	79	67	45	37
Totaal	578	543	455	442	380	359	312	266	198

Vleuten/De Meern - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	250.944	253.389	244.600	246.050	247.111	267.556	268.150	262.450	275.639
Hoekwoning	279.222	275.000	263.444	262.389	269.600	297.750	291.611	283.650	332.944
2-onder-1-kap	373.417	402.000	405.111	381.778	396.722	383.350	395.889	404.800	416.143
Vrijstaand	559.250	523.500	499.667	593.600	620.083	630.143	611.200	641.429	669.000
Appartement <= 1970					150.000				
Appartement > 1970	179.400	180.100	182.889	189.722	194.850	191.722	189.444	197.200	199.556
Totaal	277.166	276.399	265.980	274.053	290.585	298.382	302.399	297.757	323.814

Vleuten/De Meern - Aantal verkochte woningen									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	57	91	76	88	59	101	88	118	84
Hoekwoning	31	42	31	39	42	36	35	48	32
2-onder-1-kap	14	22	19	25	21	22	27	32	15
Vrijstaand	10	10	7	11	14	17	20	17	17
Appartement <= 1970	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Appartement > 1970	28	32	31	39	34	41	47	44	29
Totaal	140	197	164	202	171	217	217	259	178

Vleuten/De Meern - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	241.056	242.444	234.600	236.375	239.222	258.333	260.765	256.500	269.389
Hoekwoning	270.944	263.775	256.056	257.528	264.750	287.800	283.444	277.750	326.167
2-onder-1-kap	340.667	381.000	387.139	365.222	381.750	369.900	387.289	400.610	400.000
Vrijstaand	524.375	488.251	469.167	562.240	602.542	599.643	566.250	617.250	640.736
Appartement <= 1970					141.000				
Appartement > 1970	172.125	170.900	175.778	183.222	187.250	184.639	183.889	192.750	196.583
Totaal	264.086	263.321	255.221	263.888	281.833	287.347	291.670	291.092	315.018

Vleuten/De Meern - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	1.974	1.964	1.941	2.048	2.025	2.075	2.124	2.169	2.224
Hoekwoning	2.000	2.183	2.172	2.149	2.091	2.161	2.189	2.244	2.401
2-onder-1-kap	2.387	2.558	2.605	2.497	2.432	2.548	2.549	2.664	2.678
Vrijstaand	3.407	2.886	2.983	2.824	3.064	3.197	3.107	2.965	3.302
Appartement <= 1970					2.014				
Appartement > 1970	2.109	2.058	2.042	2.041	2.150	2.094	2.110	2.116	2.284
Totaal	2.132	2.140	2.125	2.164	2.191	2.226	2.255	2.283	2.410

Vleuten/De Meern - Looptijd (mediaan)									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	68	81	66	49	48	57	38	34	37
Hoekwoning	53	51	37	64	59	80	34	39	66
2-onder-1-kap	311	184	115	153	76	40	66	30	75
Vrijstaand	177	108	152	177	151	108	103	198	85
Appartement <= 1970					980				
Appartement > 1970	122	85	139	134	107	118	50	52	38
Totaal	108	88	84	88	80	75	48	48	50

Vleuten/De Meern - Krapte-indicator									
Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	10,6	6,3	6,0	4,8	6,6	3,7	3,4	2,3	2,1
Hoekwoning	8,3	5,5	6,8	5,6	4,6	4,5	4,5	3,2	3,0
2-onder-1-kap	17,1	10,2	10,4	7,3	5,7	5,6	3,7	2,7	4,6
Vrijstaand	23,4	21,6	27,9	19,1	11,8	10,9	8,9	9,0	8,1
Appartement <= 1970					6,0				
Appartement > 1970	13,8	11,7	9,8	7,2	7,8	5,8	4,3	3,1	3,8
Totaal	12,4	8,3	8,3	6,6	6,7	5,0	4,3	3,1	3,3

* Voorlopige cijfers

Amersfoort - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	422	403	393	370	351	325	285	247	217
Hoekwoning	193	177	156	166	149	154	131	124	113
2-onder-1-kap	176	158	144	143	123	116	94	103	91
Vrijstaand	136	137	130	123	110	107	109	113	105
Appartement <= 1970	194	188	178	184	185	186	153	131	102
Appartement > 1970	410	410	407	406	346	337	283	256	199
Totaal	1.531	1.473	1.408	1.392	1.264	1.225	1.055	974	827

Amersfoort - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	226.333	224.333	224.111	225.000	225.000	225.000	228.222	228.056	239.556
Hoekwoning	252.611	261.167	247.800	235.389	246.100	258.900	274.850	264.611	264.333
2-onder-1-kap	412.200	377.950	415.833	378.150	387.056	387.900	396.400	380.944	380.100
Vrijstaand	694.143	541.188	548.944	568.500	624.200	588.833	552.944	627.222	568.200
Appartement <= 1970	129.298	129.989	136.075	131.940	133.674	139.102	147.883	139.532	133.722
Appartement > 1970	159.433	160.100	163.200	161.900	162.500	165.150	170.722	162.056	174.908
Totaal	251.071	238.343	239.318	239.074	239.719	234.607	238.220	234.677	245.026

Amersfoort - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	109	143	129	161	167	197	165	181	159
Hoekwoning	49	63	68	57	50	68	64	73	68
2-onder-1-kap	42	46	35	46	37	52	46	47	46
Vrijstaand	17	16	19	25	22	12	19	23	24
Appartement <= 1970	50	41	40	40	36	60	70	76	55
Appartement > 1970	61	80	86	102	103	90	113	133	117
Totaal	328	389	377	431	415	479	477	533	468

Amersfoort - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	216.778	215.444	215.500	219.289	217.333	219.833	226.000	225.389	232.778
Hoekwoning	242.667	248.725	240.350	229.867	241.700	253.439	262.835	266.939	261.000
2-onder-1-kap	395.850	358.750	394.500	364.150	368.194	368.250	384.550	369.067	376.350
Vrijstaand	647.143	501.438	517.222	541.778	572.500	542.500	530.861	596.444	538.500
Appartement <= 1970	128.730	126.743	131.429	129.743	130.898	136.418	143.577	135.441	133.500
Appartement > 1970	154.389	157.400	159.200	156.900	157.792	161.220	164.222	159.167	172.556
Totaal	240.856	228.258	230.043	231.779	230.272	227.338	231.645	230.411	239.763

Amersfoort - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	1.843	1.938	1.952	1.967	1.948	1.963	2.025	2.014	2.103
Hoekwoning	2.173	2.220	2.098	2.218	2.102	2.150	2.164	2.301	2.347
2-onder-1-kap	2.685	2.482	2.549	2.422	2.436	2.463	2.720	2.362	2.704
Vrijstaand	3.217	2.714	2.734	3.054	2.621	3.292	2.903	2.907	3.224
Appartement <= 1970	1.693	1.817	1.717	1.695	1.684	1.682	1.678	1.716	1.880
Appartement > 1970	2.027	2.054	2.087	2.067	2.069	2.017	2.057	2.087	2.023
Totaal	2.079	2.090	2.080	2.110	2.054	2.044	2.101	2.093	2.208

Amersfoort - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	88	73	71	51	67	53	48	53	49
Hoekwoning	77	96	55	68	77	47	75	36	38
2-onder-1-kap	142	157	109	92	108	112	86	53	46
Vrijstaand	261	244	290	182	178	177	129	207	95
Appartement <= 1970	132	90	163	87	96	88	100	96	91
Appartement > 1970	179	193	102	111	141	91	97	56	78
Totaal	126	120	100	83	99	73	78	64	62

Amersfoort - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	11,6	8,5	9,1	6,9	6,3	4,9	5,2	4,1	4,1
Hoekwoning	11,8	8,4	6,9	8,7	8,9	6,8	6,1	5,1	5,0
2-onder-1-kap	12,6	10,3	12,3	9,3	10,0	6,7	6,1	6,6	5,9
Vrijstaand	24,0	25,7	20,5	14,8	15,0	26,8	17,2	14,7	13,4
Appartement <= 1970	11,6	13,8	13,4	13,8	15,4	9,3	6,6	5,2	5,6
Appartement > 1970	20,2	15,4	14,2	11,9	10,1	11,2	7,5	5,8	5,1
Totaal	14,0	11,4	11,2	9,7	9,1	7,7	6,6	5,5	5,3

* Voorlopige cijfers

Houten - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	109	96	80	70	65	66	45	47	48
Hoekwoning	60	59	49	53	49	38	44	31	18
2-onder-1-kap	63	57	54	50	35	40	32	33	26
Vrijstaand	56	55	58	60	60	57	54	54	41
Appartement <= 1970	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement > 1970	104	107	100	86	78	74	56	56	46
Totaal	393	374	341	319	287	275	231	221	179

Houten - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	251.500	244.350	250.200	248.611	252.667	252.550	262.000	274.389	278.050
Hoekwoning	270.111	263.222	280.944	286.050	278.333	305.722	312.750	327.889	319.714
2-onder-1-kap	419.400	444.813	380.600	352.188	452.000	411.714	399.556	432.833	389.375
Vrijstaand	507.333	549.000	492.500	439.000	649.000	774.400	611.500	668.500	523.333
Appartement <= 1970		375.000							
Appartement > 1970	186.500	182.000	205.000	182.000	224.300	210.450	214.167	208.250	185.333
Totaal	282.230	285.947	276.498	266.097	289.773	321.143	320.661	322.656	308.692

Houten - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	53	52	42	47	41	64	39	49	40
Hoekwoning	23	19	21	26	23	25	22	19	17
2-onder-1-kap	11	16	11	16	8	17	19	14	11
Vrijstaand	9	5	6	4	5	13	11	14	9
Appartement <= 1970	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Appartement > 1970	17	13	20	21	20	24	21	36	15
Totaal	113	106	100	114	97	143	112	132	92

Houten - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	233.556	231.921	239.000	243.583	245.500	247.050	255.444	261.667	274.135
Hoekwoning	255.167	254.962	266.361	277.700	270.000	298.722	302.700	320.278	319.571
2-onder-1-kap	404.200	423.250	351.700	336.438	426.875	396.429	388.778	420.833	371.250
Vrijstaand	460.000	500.000	496.250	407.000	625.000	711.700	578.500	654.583	503.333
Appartement <= 1970		375.000							
Appartement > 1970	173.429	171.800	199.350	174.806	213.250	200.350	210.639	202.050	181.583
Totaal	263.555	271.552	264.648	257.461	279.180	308.245	310.673	312.398	302.196

Houten - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	1.971	2.059	2.106	2.101	2.111	2.122	2.102	2.228	2.296
Hoekwoning	2.053	2.190	2.148	2.223	2.278	2.306	2.298	2.401	2.482
2-onder-1-kap	2.574	2.378	2.469	2.374	2.357	2.514	2.534	2.910	2.574
Vrijstaand	2.755	2.646	2.703	2.519	2.156	3.300	3.254	3.220	2.726
Appartement <= 1970		3.177							
Appartement > 1970	2.106	2.284	2.215	2.173	2.392	2.219	2.234	2.296	2.436
Totaal	2.123	2.195	2.214	2.195	2.228	2.318	2.353	2.454	2.430

Houten - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	72	70	51	59	37	39	41	29	24
Hoekwoning	107	54	105	68	63	48	40	78	78
2-onder-1-kap	226	177	267	289	97	91	57	83	80
Vrijstaand	278	330	319	146	169	169	150	194	191
Appartement <= 1970		290							
Appartement > 1970	290	396	128	193	243	173	42	110	123
Totaal	143	137	118	121	96	81	55	81	74

Houten - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	6,2	5,5	5,7	4,5	4,8	3,1	3,5	2,9	3,6
Hoekwoning	7,8	9,3	7,0	6,1	6,4	4,6	6,0	4,9	3,2
2-onder-1-kap	17,2	10,7	14,7	9,4	13,1	7,1	5,1	7,1	7,2
Vrijstaand	18,7	33,0	29,0	45,0	36,0	13,2	14,7	11,6	13,1
Appartement <= 1970		0,0							
Appartement > 1970	18,4	24,7	15,0	12,3	11,7	9,3	8,0	4,7	9,2
Totaal	10,4	10,6	10,2	8,4	8,9	5,8	6,2	5,0	5,8

* Voorlopige cijfers

IJsselstein - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	73	80	65	76	67	67	58	52	36
Hoekwoning	34	26	28	38	31	30	19	22	19
2-onder-1-kap	37	35	36	27	30	23	21	15	19
Vrijstaand	24	25	21	22	16	17	19	14	13
Appartement <= 1970	3	4	4	4	4	2	3	4	4
Appartement > 1970	55	52	42	47	34	38	34	30	24
Totaal	226	222	196	214	182	177	154	137	115

IJsselstein - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	208.889	213.500	215.944	226.500	225.556	213.667	221.430	218.900	228.600
Hoekwoning	229.000	238.875	237.750	238.778	246.500	236.611	226.550	236.250	247.083
2-onder-1-kap	364.250	295.250	394.417	414.714	411.500	368.000	437.250	461.750	387.667
Vrijstaand	599.000	535.000	596.000	714.750	675.000	559.000	675.000	525.000	459.500
Appartement <= 1970			155.000			155.000		169.000	184.647
Appartement > 1970	140.540	172.714	171.333	176.483	183.071	182.357	150.329	198.500	201.222
Totaal	238.780	231.952	287.730	294.608	265.614	238.499	256.999	246.632	247.019

IJsselstein - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	29	35	35	52	39	45	44	70	34
Hoekwoning	14	16	10	23	13	21	22	18	14
2-onder-1-kap	8	10	14	17	8	12	12	10	9
Vrijstaand	3	3	8	10	5	2	4	4	2
Appartement <= 1970	0	0	1	0	0	1	0	1	3
Appartement > 1970	11	17	7	12	17	17	15	22	19
Totaal	65	81	75	114	82	98	97	125	81

IJsselstein - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	200.444	200.889	207.333	221.350	215.278	207.167	216.450	213.400	221.550
Hoekwoning	219.708	223.875	228.938	229.389	241.900	227.389	220.100	231.500	239.917
2-onder-1-kap	333.500	273.500	367.083	395.571	390.375	351.250	410.833	434.500	381.000
Vrijstaand	500.000	487.500	542.500	684.500	625.000	541.304	653.000	497.500	427.500
Appartement <= 1970			152.500			152.500		166.000	178.305
Appartement > 1970	137.840	166.536	164.333	169.775	174.500	174.929	145.121	191.575	193.333
Totaal	224.201	217.799	271.041	284.151	253.110	229.812	248.297	238.565	239.188

IJsselstein - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	1.872	1.709	1.854	1.904	1.840	1.929	2.011	2.057	2.087
Hoekwoning	1.824	2.008	1.998	1.941	2.188	1.980	1.948	1.956	2.040
2-onder-1-kap	2.217	2.302	2.406	2.552	2.539	2.267	2.619	2.688	2.462
Vrijstaand	2.941	3.046	3.057	3.275	2.585	3.428	3.832	2.883	3.241
Appartement <= 1970			1.955			1.906		2.862	2.384
Appartement > 1970	1.467	1.980	1.907	2.133	2.319	2.125	1.773	1.945	2.180
Totaal	1.880	1.948	2.111	2.132	2.102	2.032	2.092	2.106	2.183

IJsselstein - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	94	57	71	46	43	53	46	45	48
Hoekwoning	216	106	36	39	70	62	37	50	45
2-onder-1-kap	345	117	90	118	98	253	104	128	18
Vrijstaand	167	351	125	64	55	47	87	408	771
Appartement <= 1970			20			375		367	69
Appartement > 1970	75	98	197	74	221	125	30	48	51
Totaal	151	93	87	60	90	95	50	67	64

IJsselstein - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	7,6	6,9	5,6	4,4	5,2	4,5	4,0	2,2	3,1
Hoekwoning	7,3	4,9	8,4	5,0	7,2	4,3	2,6	3,7	4,2
2-onder-1-kap	13,9	10,5	7,7	4,8	11,3	5,8	5,3	4,5	6,3
Vrijstaand	24,0	25,0	7,9	6,6	9,6	25,5	14,3	10,5	19,0
Appartement <= 1970			12,0			6,0		12,0	4,0
Appartement > 1970	15,0	9,2	18,0	11,8	6,0	6,7	6,8	4,1	3,7
Totaal	10,4	8,2	7,8	5,6	6,7	5,4	4,8	3,3	4,2

* Voorlopige cijfers

Nieuwegein - Aantal woningen in aanbod

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016
Tussenwoning	167	177	150	159	153	139	126	125	119
Hoekwoning	105	110	98	88	88	95	82	71	66
2-onder-1-kap	41	41	37	36	33	31	29	26	17
Vrijstaand	42	38	43	43	39	36	37	30	33
Appartement <= 1970	30	24	25	28	26	26	32	29	23
Appartement > 1970	192	183	175	170	163	163	141	131	117
Totaal	577	573	528	524	502	490	447	412	375

Nieuwegein - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	203.390	196.000	201.000	197.222	210.822	199.900	215.550	216.050	209.500
Hoekwoning	228.056	220.945	227.450	217.611	221.000	230.000	238.222	259.111	270.938
2-onder-1-kap	329.250	390.500	286.500	348.250	332.000	365.833	336.500	307.833	349.750
Vrijstaand	441.000	462.000	412.000	422.500	497.000	499.000	374.500	417.667	398.000
Appartement <= 1970	148.250	150.390	137.250	141.000	152.250	149.250	152.250	149.500	151.342
Appartement > 1970	151.056	144.595	163.667	145.495	161.550	148.217	149.200	147.500	156.245
Totaal	211.003	202.777	202.404	191.218	215.585	209.246	208.633	207.217	205.931

Nieuwegein - Aantal verkochte woningen

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	32	53	57	57	43	66	60	56	69
Hoekwoning	23	24	28	29	23	36	29	23	16
2-onder-1-kap	2	6	4	4	6	9	8	7	8
Vrijstaand	7	4	4	4	6	5	4	7	1
Appartement <= 1970	6	5	2	2	4	2	4	8	9
Appartement > 1970	27	34	43	56	38	47	46	57	43
Totaal	97	126	138	152	120	165	151	158	145

Nieuwegein - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	191.900	189.889	191.833	188.167	199.750	192.560	209.200	206.050	203.850
Hoekwoning	215.472	207.150	216.950	209.722	213.556	220.200	230.111	250.067	260.913
2-onder-1-kap	300.500	358.500	267.500	309.100	317.500	328.667	311.875	292.500	343.125
Vrijstaand	423.000	396.750	362.500	395.000	457.500	480.000	363.750	389.333	362.000
Appartement <= 1970	139.500	140.750	131.750	135.125	144.750	137.250	147.750	144.104	142.167
Appartement > 1970	143.611	136.700	157.222	137.250	153.875	141.944	143.800	141.644	148.000
Totaal	199.723	191.470	192.414	181.448	204.811	199.637	201.199	198.036	198.497

Nieuwegein - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	1.677	1.698	1.723	1.694	1.751	1.776	1.845	1.870	1.856
Hoekwoning	1.860	1.887	1.852	1.777	1.917	1.797	1.857	1.988	1.933
2-onder-1-kap	2.039	2.160	2.450	2.108	2.452	2.169	2.332	2.324	1.951
Vrijstaand	2.887	2.507	2.308	2.185	3.006	2.976	2.403	2.400	0
Appartement <= 1970	1.755	1.772	2.044	1.749	1.693	1.741	1.905	1.763	1.912
Appartement > 1970	1.840	1.762	1.985	1.794	1.917	1.890	1.890	1.954	1.959
Totaal	1.865	1.801	1.873	1.771	1.933	1.871	1.900	1.956	1.890

Nieuwegein - Looptijd (mediaan)

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	97	71	70	102	86	83	55	49	55
Hoekwoning	111	207	124	112	37	39	131	134	70
2-onder-1-kap	254	121	252	447	219	196	117	59	154
Vrijstaand	75	598	178	415	192	433	278	139	0
Appartement <= 1970	161	186	63	82	170	356	103	77	509
Appartement > 1970	217	112	158	128	108	139	112	114	125
Totaal	139	132	117	130	98	109	96	91	110

Nieuwegein - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2014	2e kw. 2014	3e kw. 2014	4e kw. 2014	1e kw. 2015	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016*
Tussenwoning	15,7	10,0	7,9	8,4	10,7	6,3	6,3	6,7	5,2
Hoekwoning	13,7	13,8	10,5	9,1	11,5	7,9	8,5	9,3	12,7
2-onder-1-kap	61,5	20,5	27,8	27,0	16,5	10,3	10,9	11,1	6,4
Vrijstaand	18,0	28,5	32,3	32,3	19,5	21,6	27,8	12,9	96,3
Appartement <= 1970	15,0	14,4	37,5	42,0	19,5	39,0	24,0	10,9	7,8
Appartement > 1970	21,3	16,1	12,2	9,1	12,9	10,4	9,2	6,9	8,2
Totaal	17,8	13,6	11,5	10,3	12,6	8,9	8,9	7,8	7,8

* Voorlopige cijfers

51ste Woningmarktrapportage Brecheisen Makelaars

Van een kopers- naar een verkopersmarkt. Hoe nu verder.?

Dat de Utrechtse huizenmarkt de weg omhoog heeft gevonden, is al lang geen nieuws meer. Actueel is dat er nu zelfs sprake is van oververhitting, tenminste in bepaalde gebieden. Want wie nog denkt dat alle Utrechtse deelgebieden identiek zijn, maakt een kostbare fout. De Woningmarktrapportage van Brecheisen geeft al jaren ieder kwartaal een duidelijk inzicht in de ontwikkelingen en verschillen op buurtniveau. Een unieke leidraad voor kopers én verkopers.

Nationaal zijn er grote verschillen in het tempo en de manier waarop de oververhitting zich al dan niet manifesteert. Maar dat geldt eveneens op lokaal niveau. Verschillen op buurt- en wijkniveau, maar ook in de omringende gemeenten zijn zo groot dat nauwelijks kan worden gesproken over DE Utrechtse woningmarkt. In geliefde wijken, als Tuindorp, Oog en Al en bepaalde plekken in Utrecht Centrum is sprake van een echte verkopersmarkt. Een markt dus waarop verkopers het voor het 'zeggen' hebben. Dat betekent dat kopers al zeker sinds een jaar nauwelijks bedenktijd hebben, zeker niet als het gaat om grondgebonden woningen. Verkopers accepteren een financieringsvoorbehoud vaak niet meer. Dus een gedegen oriëntatie op de financiering vooraf is noodzakelijk. En, last but not least, de transactiepreizen kunnen zomaar eindigen bóven de vraagprijs.

Wie kijkt naar de cijfers van 'Utrecht Centrum' in dit Woningmagazine ziet duidelijk het beeld: aanbod en looptijden dalen al bijna twee jaar drastisch (aanbod: van 283 in het 1e kwartaal van 2014, naar 121 in het afgelopen kwartaal, looptijd van 116 naar 83 in dezelfde periode). De stijging van de mediane vraagprijs en mediane transactieprijs volgen in het kielzog (vraagprijs: van € 239.000 1e kwartaal 2015 naar € 300.000

nu, transactieprijs: van € 229.000 naar € 293.000 nu).

Door deze ontwikkelingen is de krapte indicator enorm gedaald. De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden kopers op de woningmarkt hebben. Als aan het begin van een maand 200.000 woningen te koop staan waarvan er in die maand 10.000 woningen worden verkocht, dan is de krapte-indicator 20 ($200.000 : 10.000 = 20$). Elke koper kon gemiddeld kiezen uit 20 woningen, waarvan er 1 werd verkocht en dus 19 te koop bleven staan. Als een woningzoekende uit minder dan 7 woningen kan kiezen, spreken we van een verkopersmarkt. Als de keuze groter is, noemen we dat een kopersmarkt. De mediane krapte-indicator voor Utrecht Centrum is momenteel 4,2. Het is daarom niet overdreven te stellen dat er in dit stadsdeel momenteel sprake is van oververhitting in een verkopersmarkt.

Hoe nu verder?

Wat gebeurt er vervolgens bij oververhitting? Marcel Arendsens, directie Brecheisen Makelaars, en Jan Paul Welter, makelaar Utrecht, kennen de Utrechtse woningmarkt sinds decennia en hebben alle 'ups and downs' ondertussen zien passeren. 'We hebben momenteel 42% meer opname gesprekken. Dat zijn over het algemeen mensen die verhuisplannen hebben, helaas is hun eerste keuze (grondgebonden in een gewilde wijk) vaak niet beschikbaar. Vervolgens gaat men zich breder oriënteren. Zoeken in een andere wijk. Of zelfs over de gemeentegrenzen. Of in een ander segment. Bijvoorbeeld zoeken naar een groot appartement, terwijl eigenlijk de grondgebonden woning de eerste keus is. En dan zien we vervolgens in de praktijk, maar ook

51ste Woningmarktrapportage Brecheisen Makelaars

in de cijfers, een stijging van de verkopen in De Meern. En we zien meer belangstelling voor een gemeente als Nieuwegein.'

Aan de oververhitting komt volgens de makelaars voorlopig geen eind. Het herstel van de economie (in de crisis stelden veel mensen de koop van een huis uit), maar meer nog de extreem lage hypotheekrente spelen daarin ook een belangrijke rol. 'De lage hypotheekrente compenseert het negatieve effect van maatregelen die moeten voorkomen dat huishoudens te veel geld leenden. Zo is de rente van nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen niet meer aftrekbaar, gaat de hypotheekrenteaftrek in stapjes omlaag en is de tophypotheek in de ban gedaan. Kopers mogen in 2016 nog maar 102 procent van de waarde lenen. Grote betalingsproblemen zijn er echter niet. Jan Teunissen en Martijn van Eeuwijk van Rabobank Utrecht bevestigen dat de omvang van de portfolio in de afgelopen tijd kleiner is geworden, aangezien steeds meer mensen aflossen. Dit is een beeld dat nationaal wordt bevestigd door de daling van de totale hypotheekschuld (van 652 miljard in 2012 tot 635 miljard nu). Ook gaan financiers, volgens de

medewerkers van de Rabobank, steeds flexibeler om met financiering, zelfs voor ondernemers.

Nieuwbouw waar blijft het?

Duidelijk is dat de huizenmarkt in de populaire delen van de Utrechtse regio al jaren in het teken staat van een snelgroeiend tekort aan woningen. Consumenten en makelaars roepen al jaren om meer nieuwbouw.

Om de Ronde Tafel schuiven ieder kwartaal diverse ontwikkelaars (dit keer MBB Ontwikkeling, ASR, Bébouw Midreth, Amvest en Dura Vermeer) aan die goed antwoord kunnen geven op deze dringende vraag. 'Vorig jaar is volgens de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, de nieuwbouw woningmarkt flink aangetrokken, er werden maar liefst 13 procent meer woningen dan in het jaar daarvoor verkocht. Aan het einde van het kwartaal stonden nog slechts 6.500 van de 30.000 nieuwe woningen te koop, dat is erg weinig in verhouding tot wat er verkocht wordt in een kwartaal. Dat betekent dat er voor kopers niet veel keuze meer is. Dit beeld zien we zeker ook in de regio Utrecht. Nieuwbouwprojecten zijn zeer schaars.

Deelnemers Woningmarktrapportage Brecheisen

Marcel Arendsen

Jan-Paul Welter

Daan Huitink

Jean-Paul Bolhaar

Martin Visser

Gert Roelofsen

Jan Teunissen

Martijn van Eeuwijk

Tijmen Hamerslag

Merel Broeren

Ralf Dressel

Ilse Kuiper

directie Brecheisen Makelaars

makelaar Utrecht, Brecheisen Makelaars

directeur MBB Ontwikkeling

notaris Hermans & Schuttevaer Notarissen

manager Investors Relations, ASR

manager verkoop & zakelijke verhuur, Mitros

manager Financieel Advies, Rabobank Utrecht

teamleider Financieel Adviseurs, Rabobank Utrecht

projectontwikkelaar Dura Vermeer Bouw Midden West

researcher Amvest

directeur Bébouw Midreth

journalist

Dit komt mede door de hoge grondprijzen. Wat op de markt komt, gaat als warme broodjes over de toonbank. Gemeenten en marktpartijen zullen effectief samen moeten werken om het tekort te verminderen. Anders zullen prijzen nog meer gaan stijgen.'

En huren...?

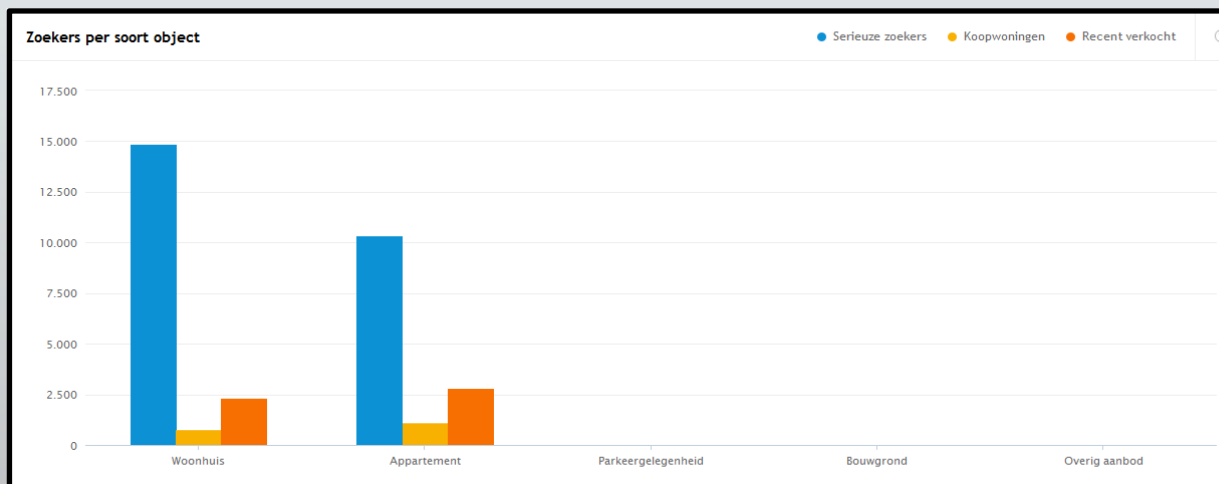
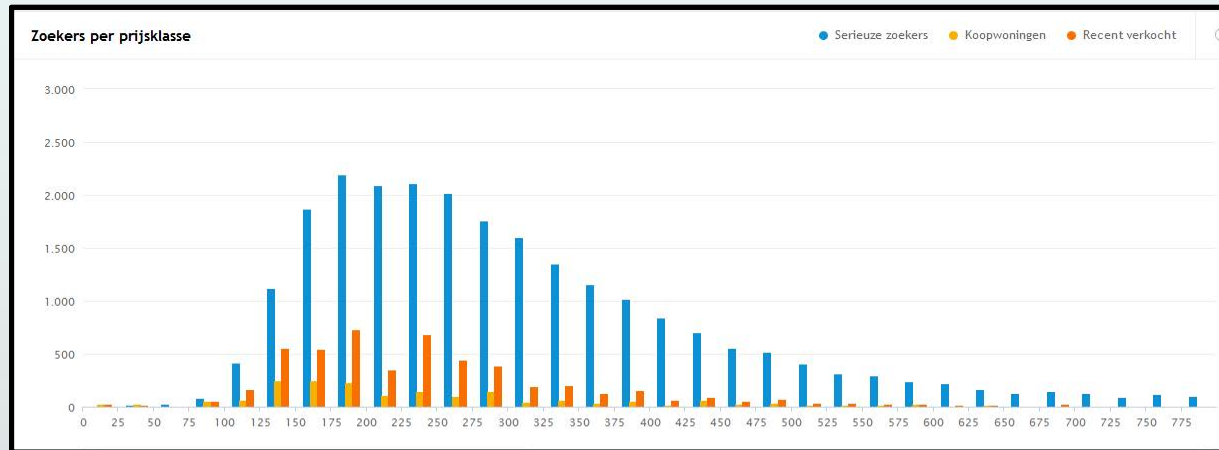
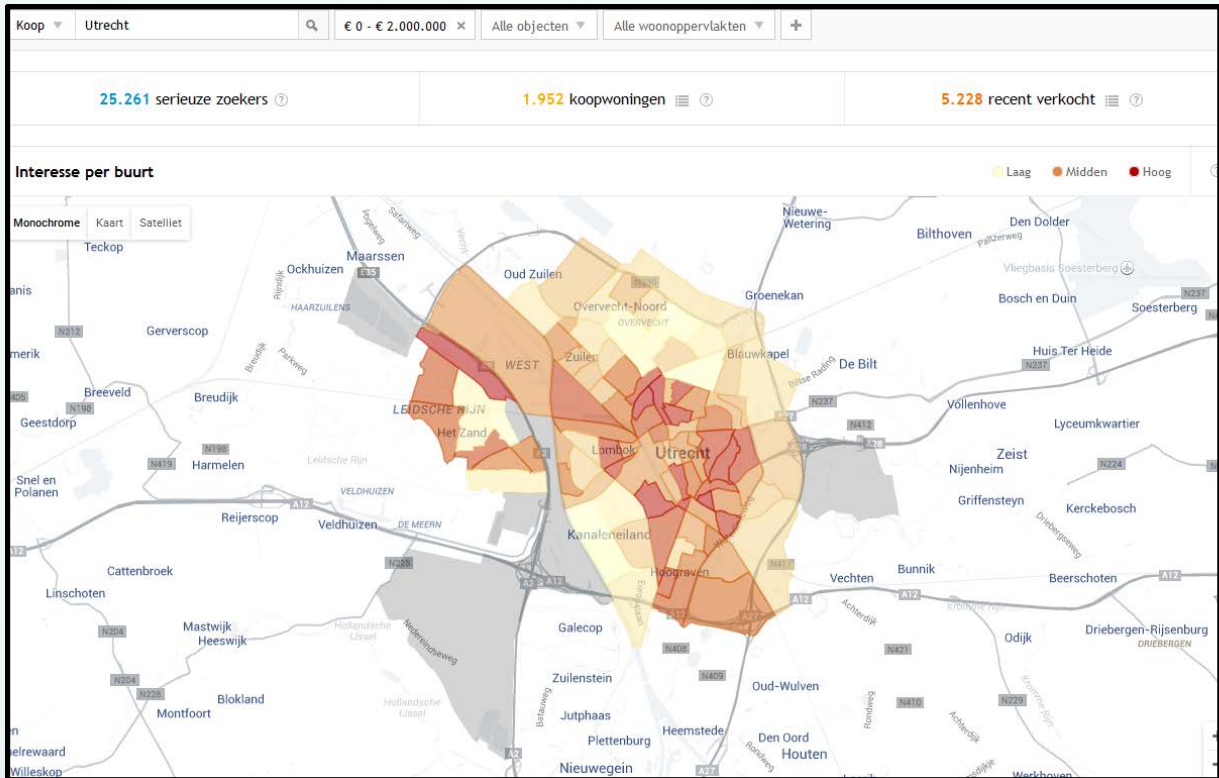
Vanwege de toenemende krapte op de koopwoningmarkt, wordt er ook meer 'uitgeweken' naar de huurmarkt. De huren zijn de afgelopen jaren dan ook flink gestegen. Voor huurwoningen geldt een maximale huurverhoging vastgesteld door de overheid, behalve bij geliberaliseerde huurcontracten. In 2016 is bepaald dat huren harder mogen stijgen dan de inflatie. Volgens de overheid komt de huur op die manier meer in overeenstemming met de kwaliteit van de woning. Voor hogere inkomens kunnen de huren nog sneller

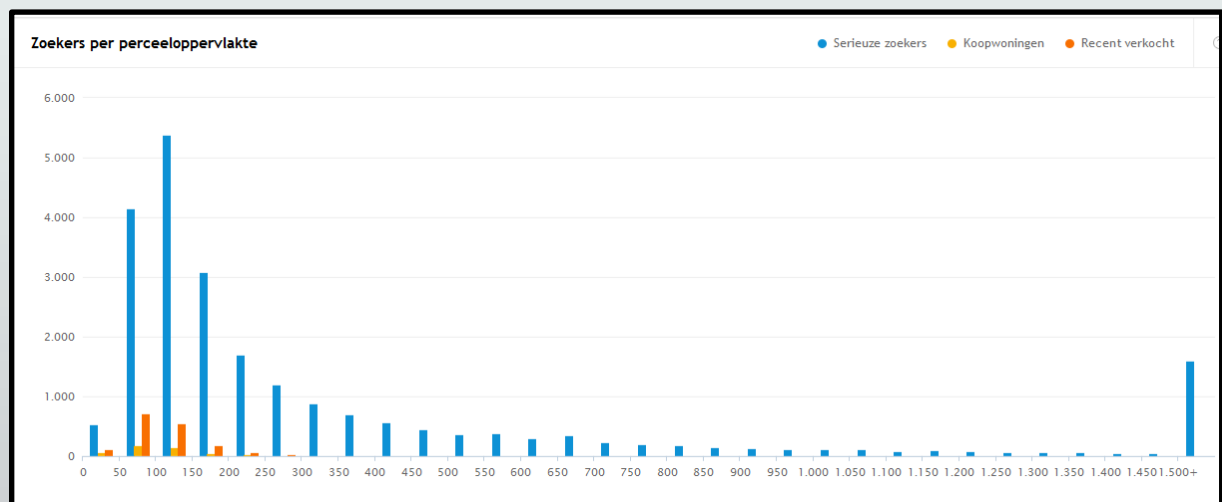
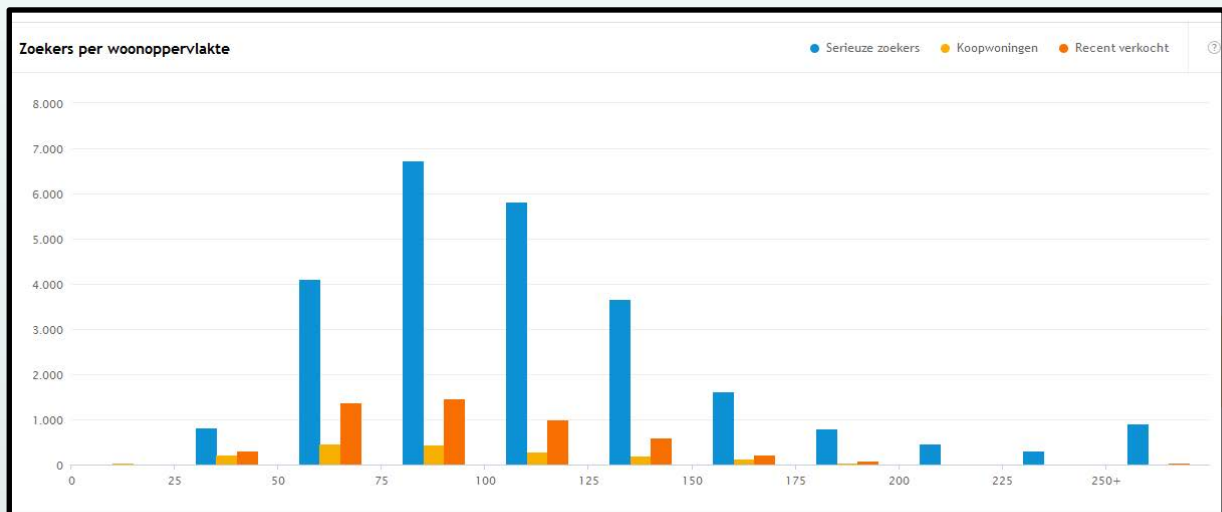
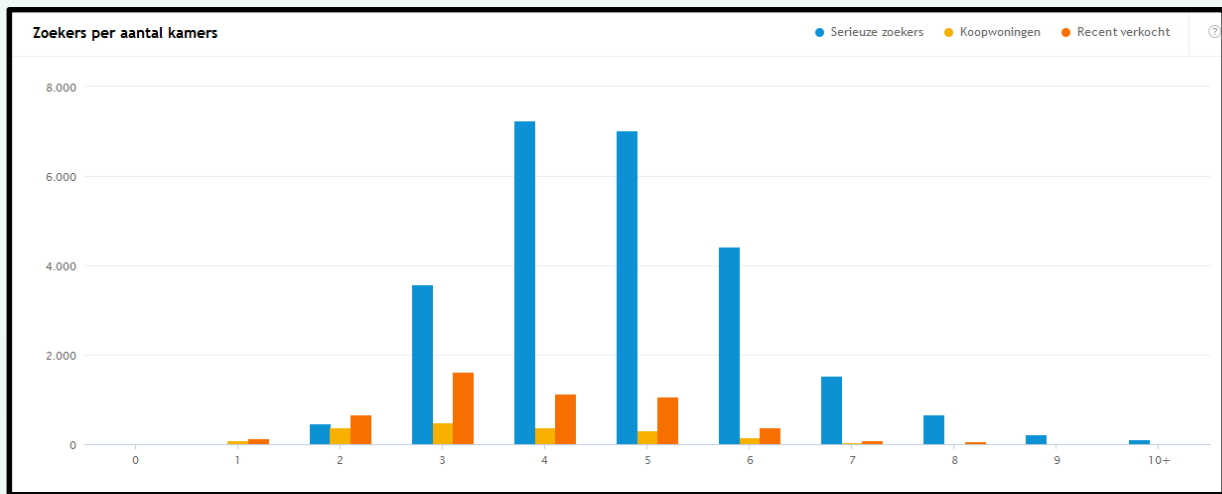
stijgen, dit om 'de doorstroming op de woningmarkt' te bevorderen en de huurprijzen meer in 'evenwicht' te brengen met de vraag van de markt. Daarnaast mogen verhuurders sinds 1 juli 2013 een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit betekent over 2016 een maximale huurverhoging van 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014). Voor de vrije sector huur geldt geen limiet.

Kortom, zoals één van de aanwezigen tot slot laat weten: "Door de huidige huurprijzen in het geliberaliseerde segment is huren vaak geen aantrekkelijke optie. Ook al is er een behoefte voor een korte termijn, wie nu een gewilde woning heeft en deze snel weer kan verkopen, is in de huidige markt beter uit met een maandelijkse hypotheek, dan met een maandelijkse huurprijs."

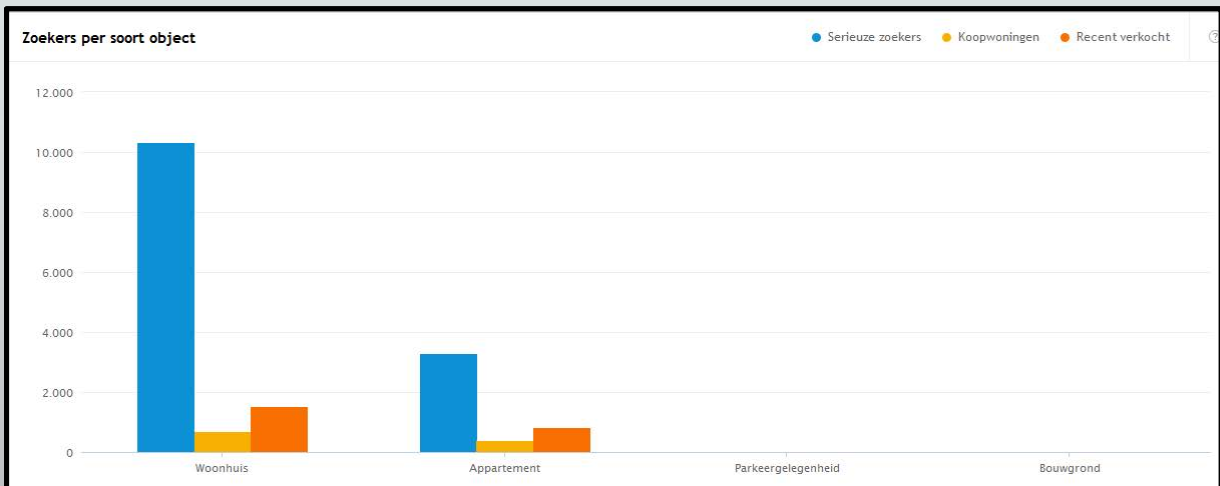
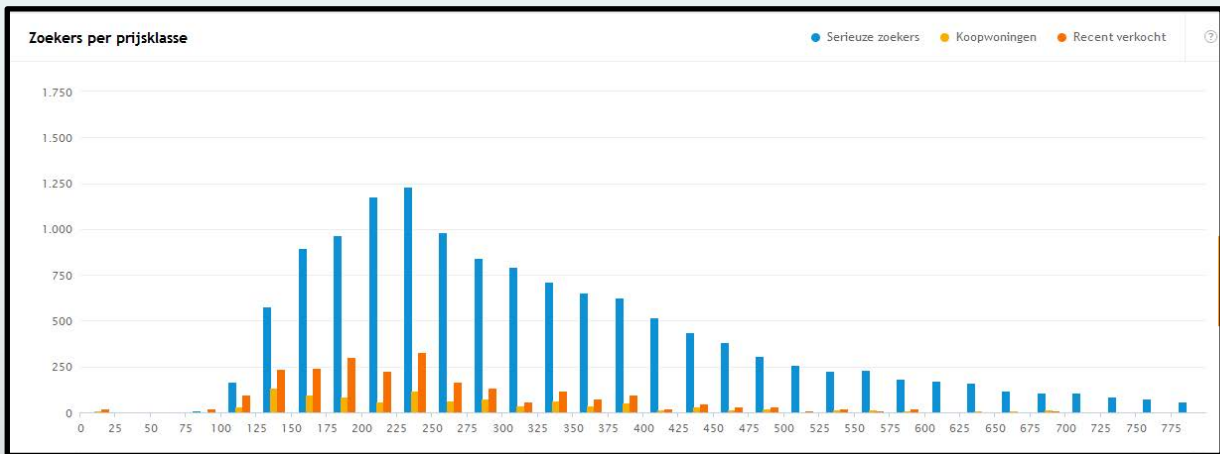
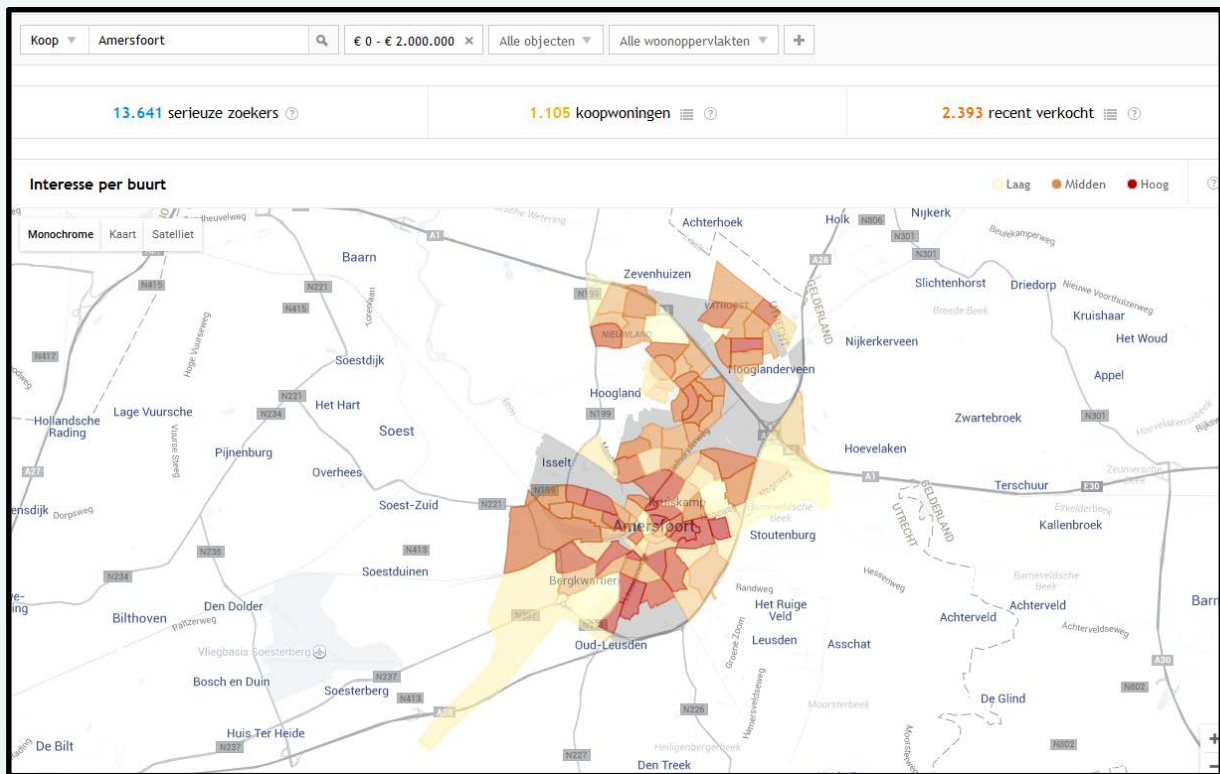


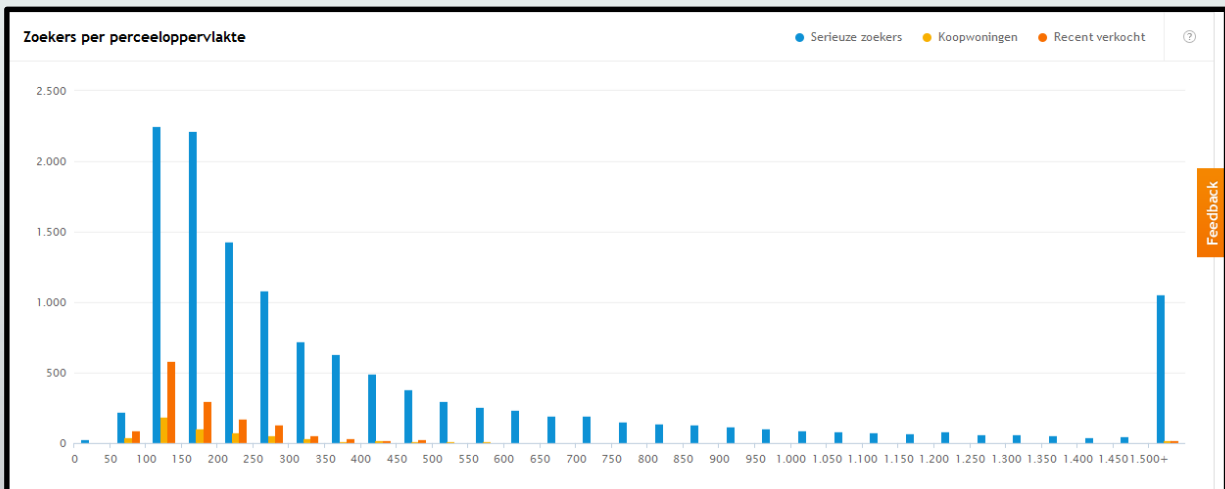
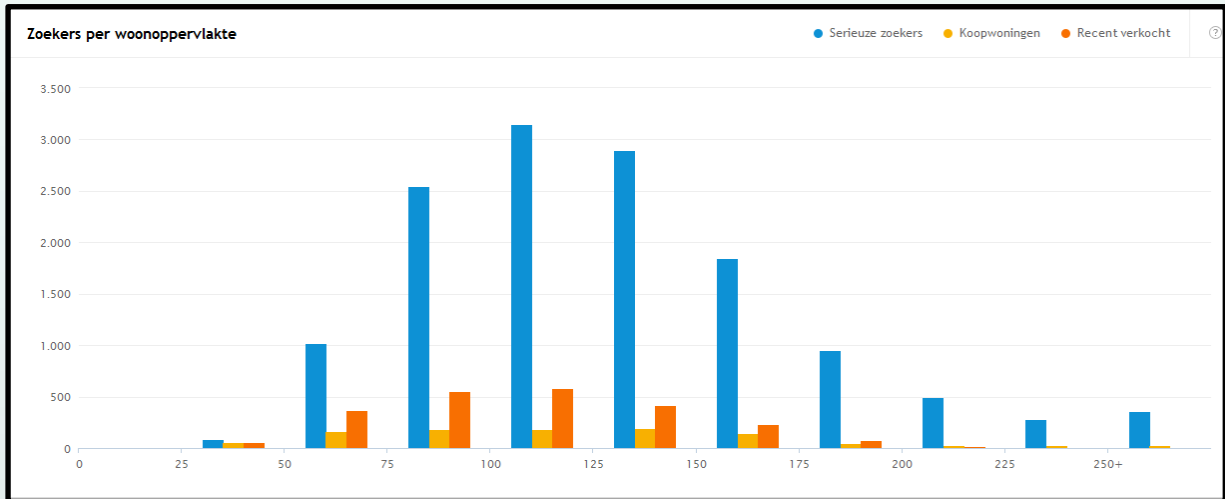
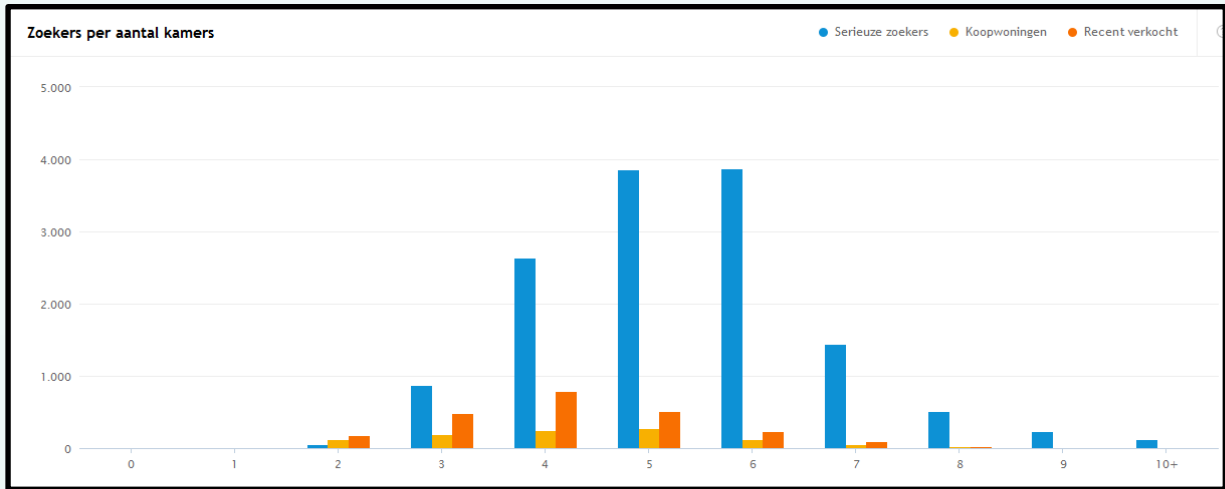
In april 2016 komt Fase 3 van het fraaie Park Zuid (Leidsche Rijn) op de markt: bijzondere architectuur op ruime kavels in een groene woonomgeving.





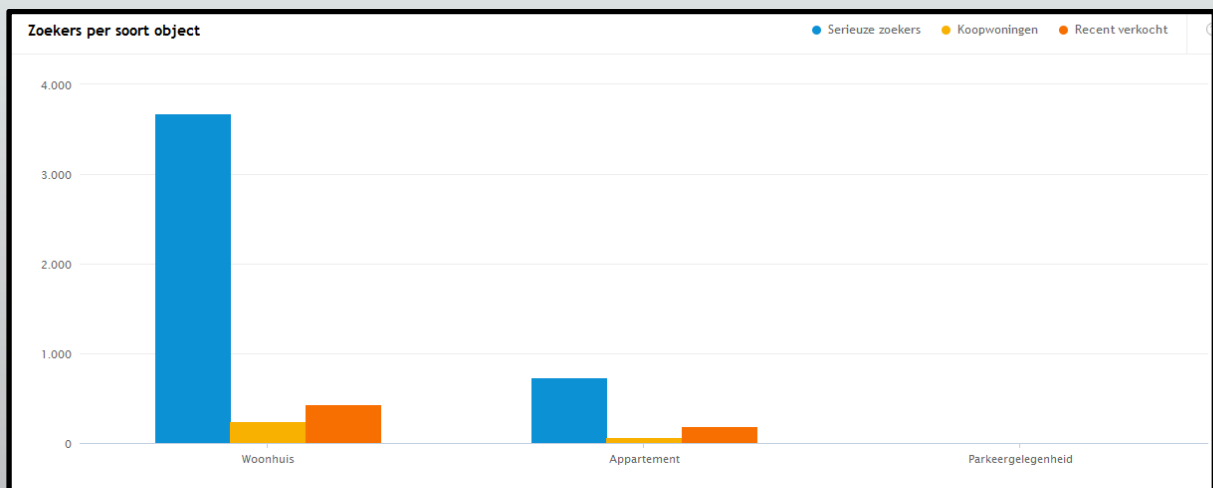
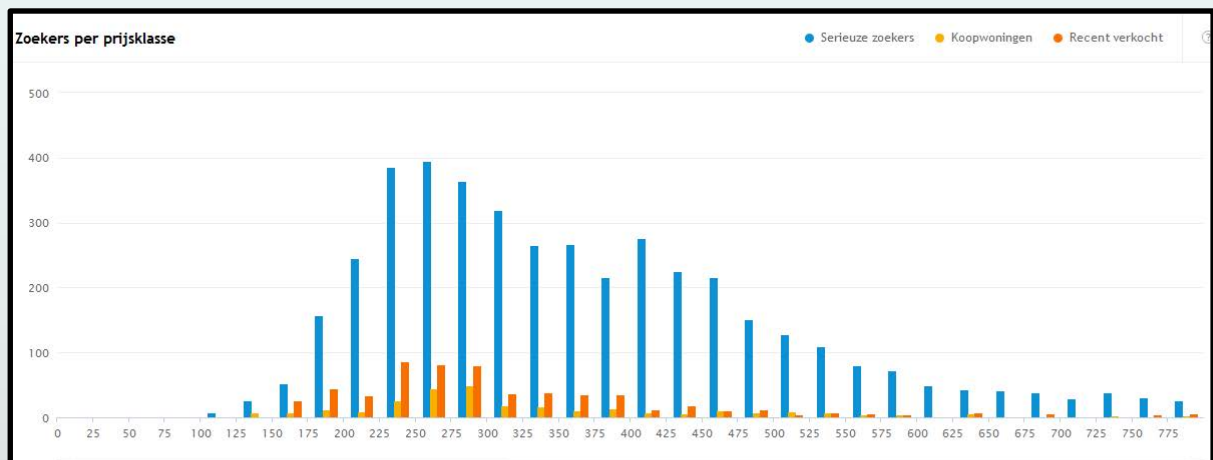
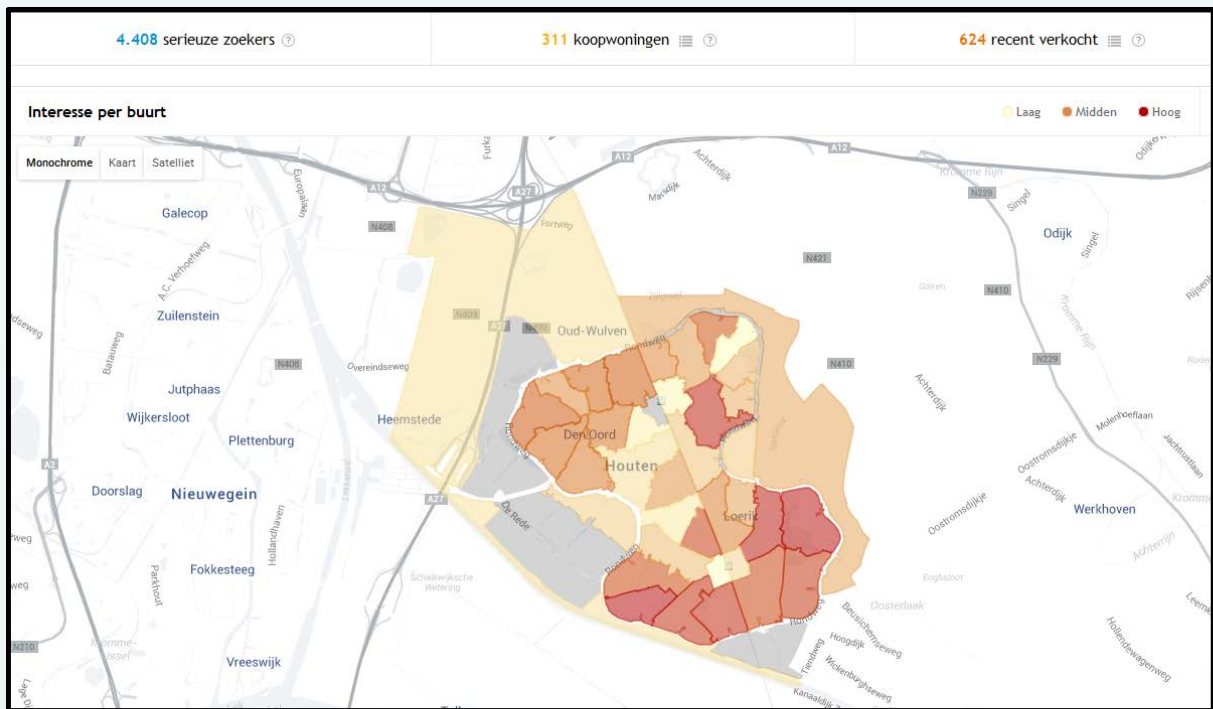
Amersfoort

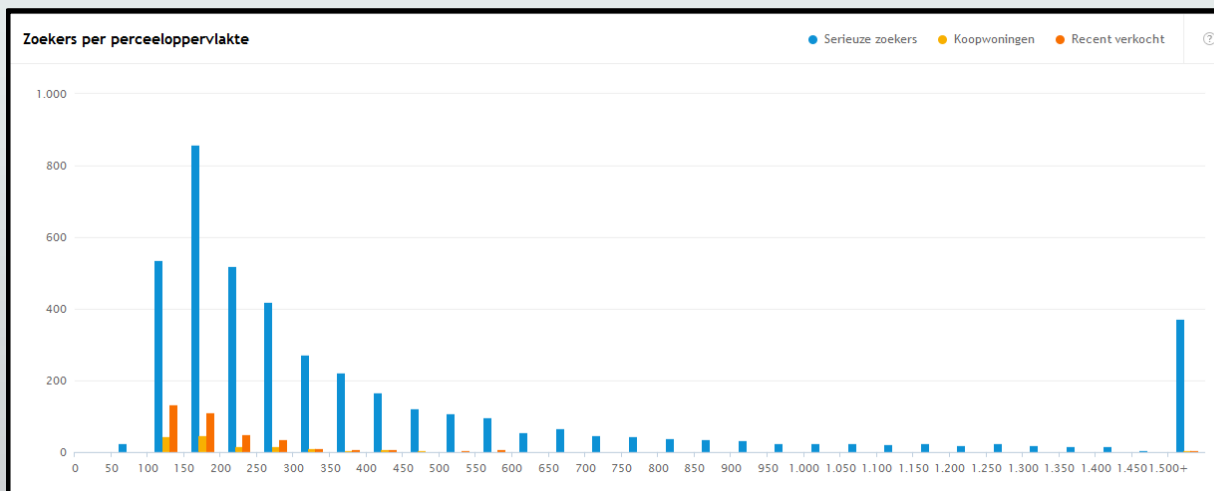
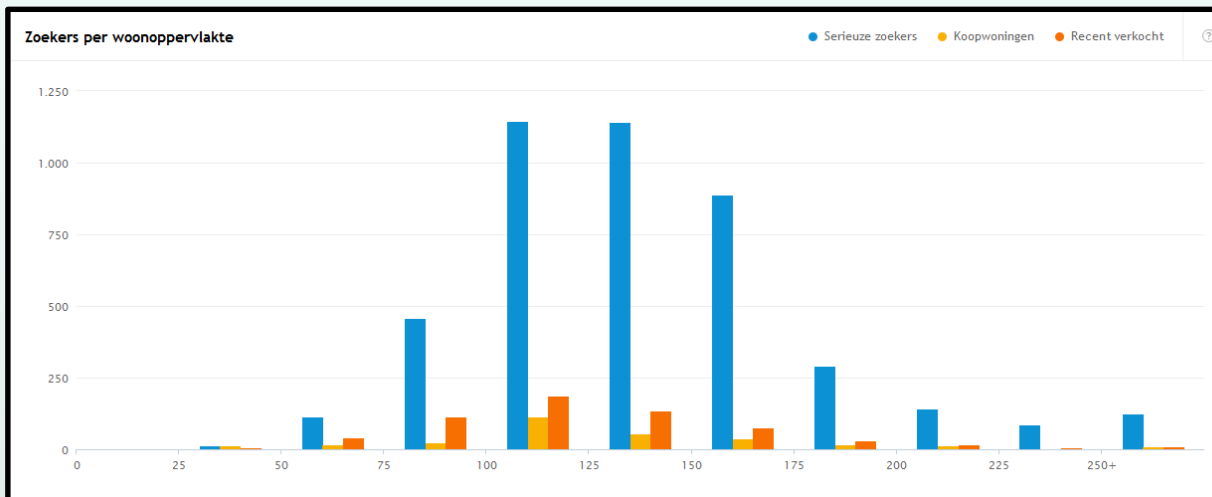
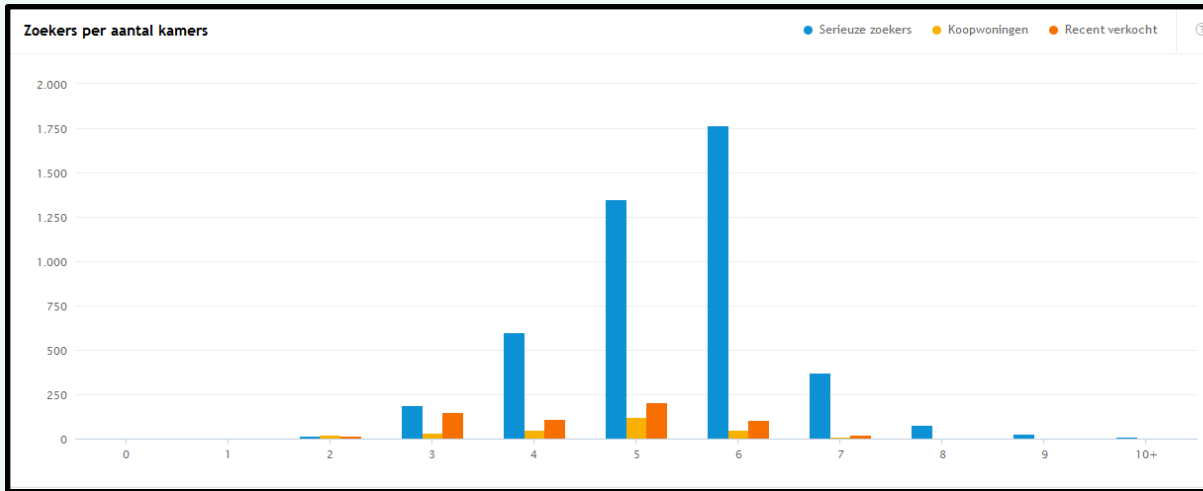




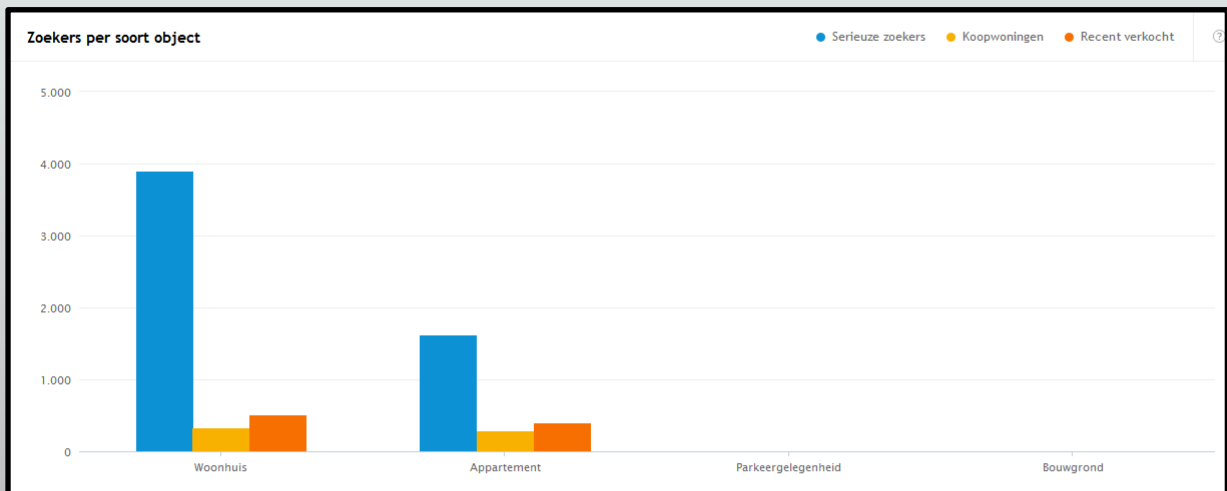
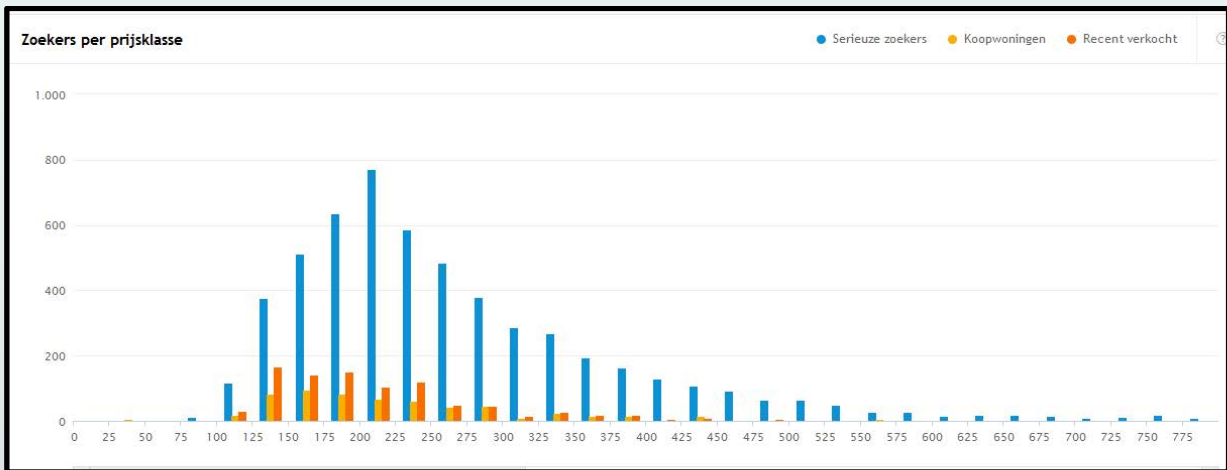
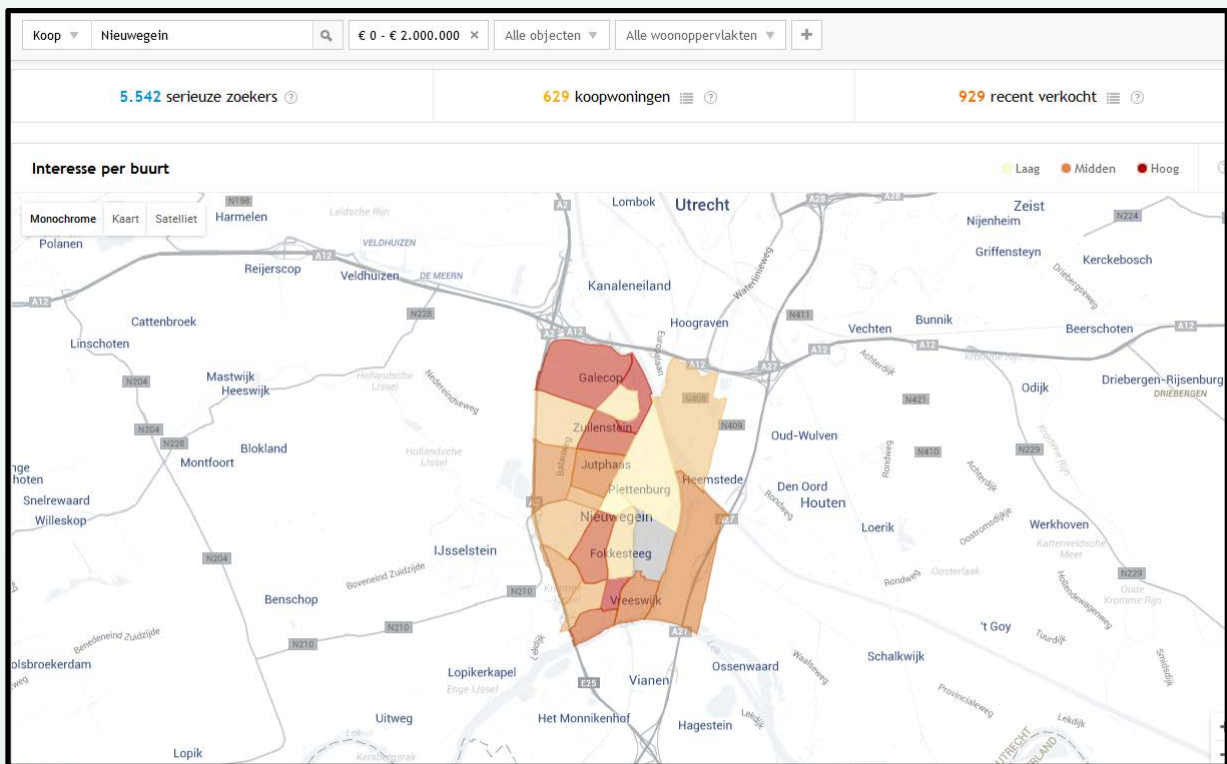
Feedback

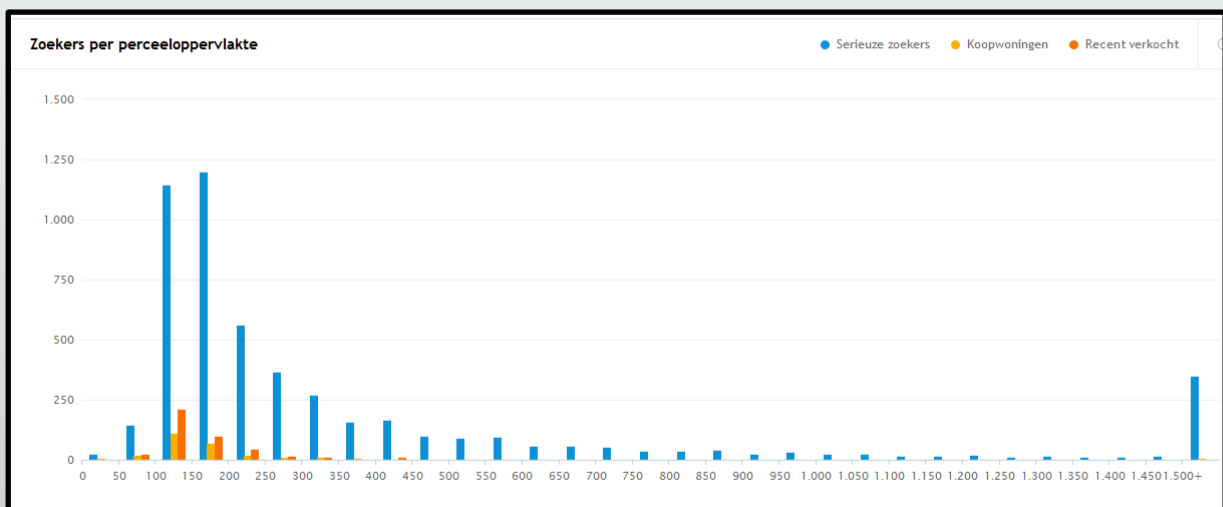
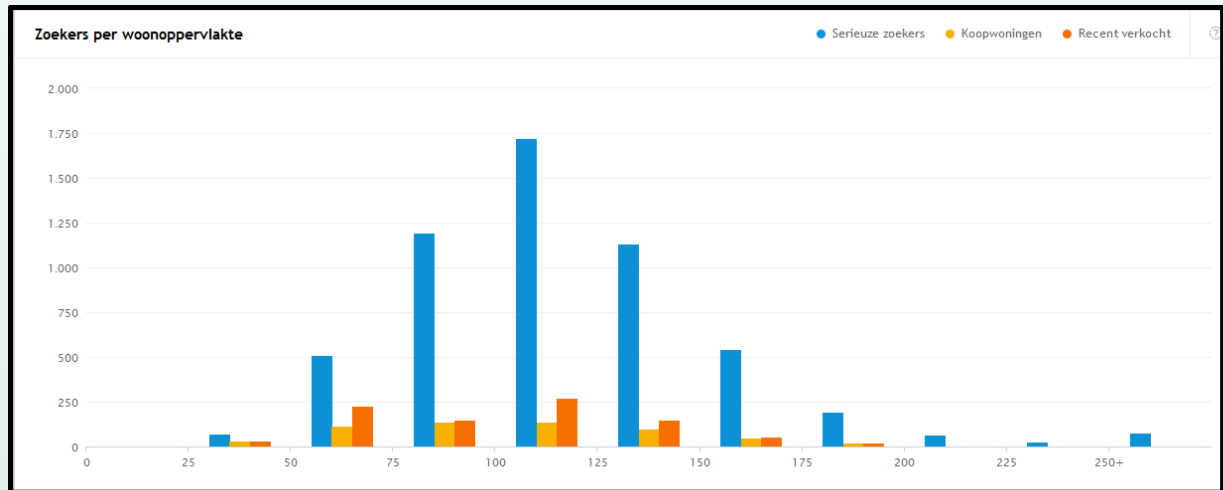
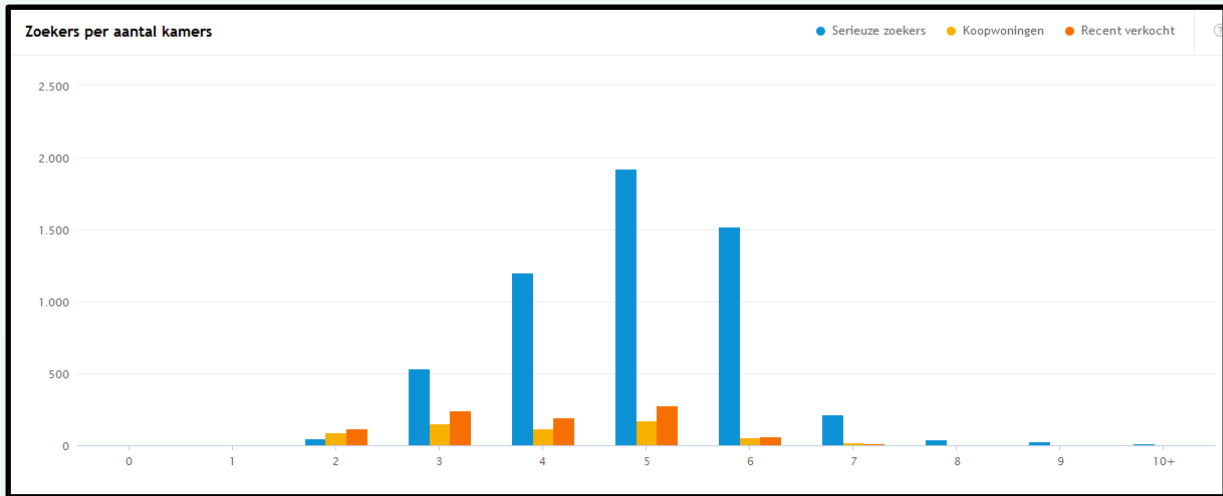
Houten



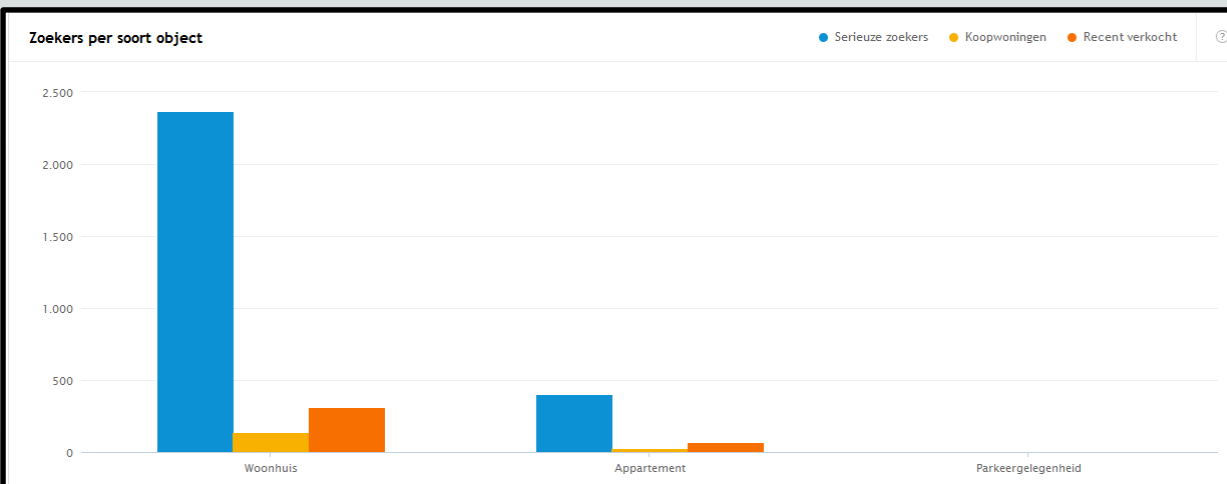
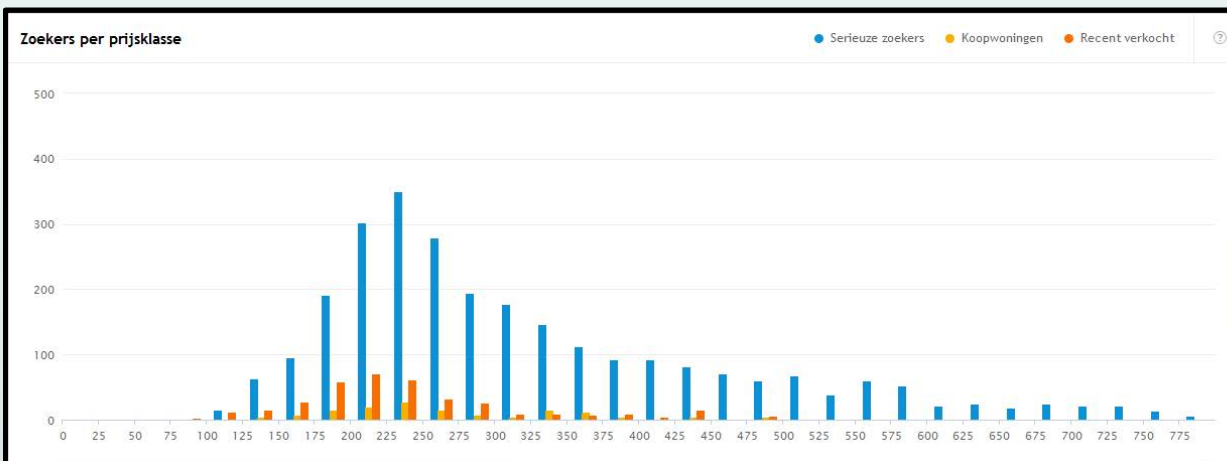
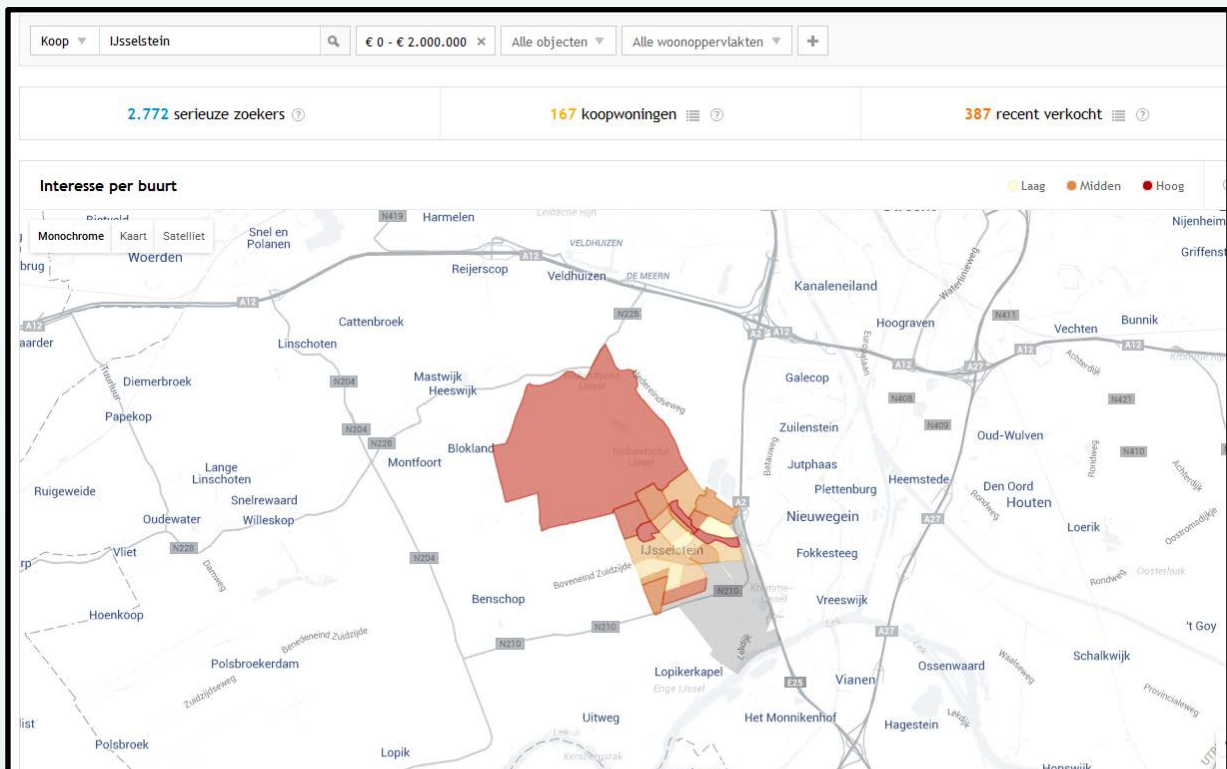


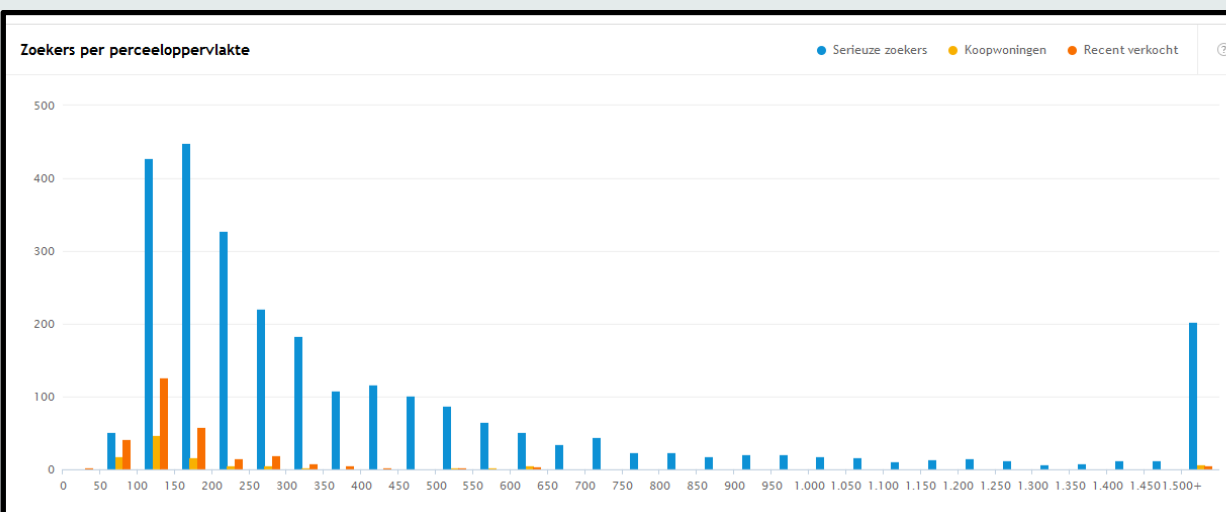
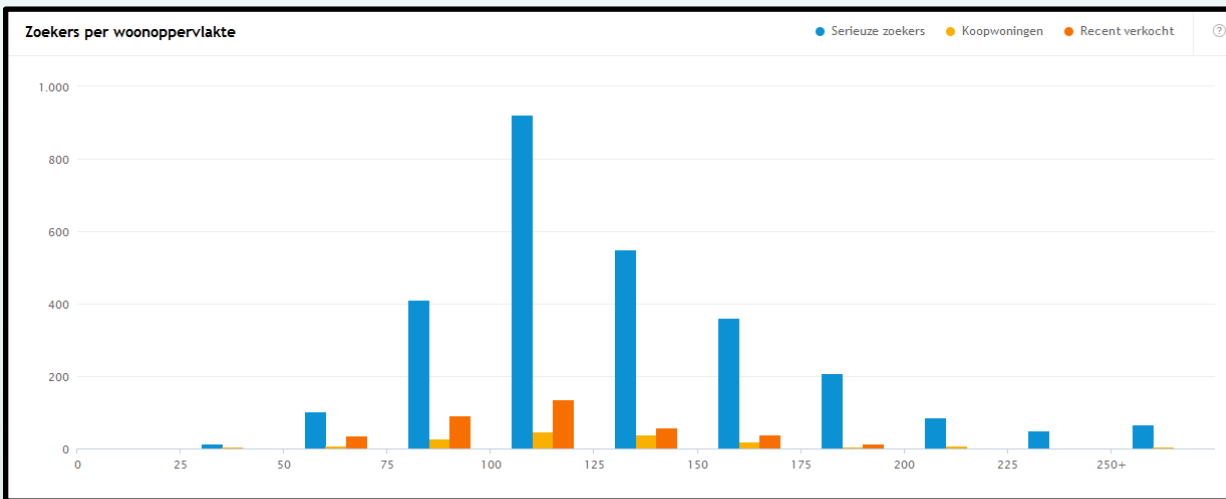
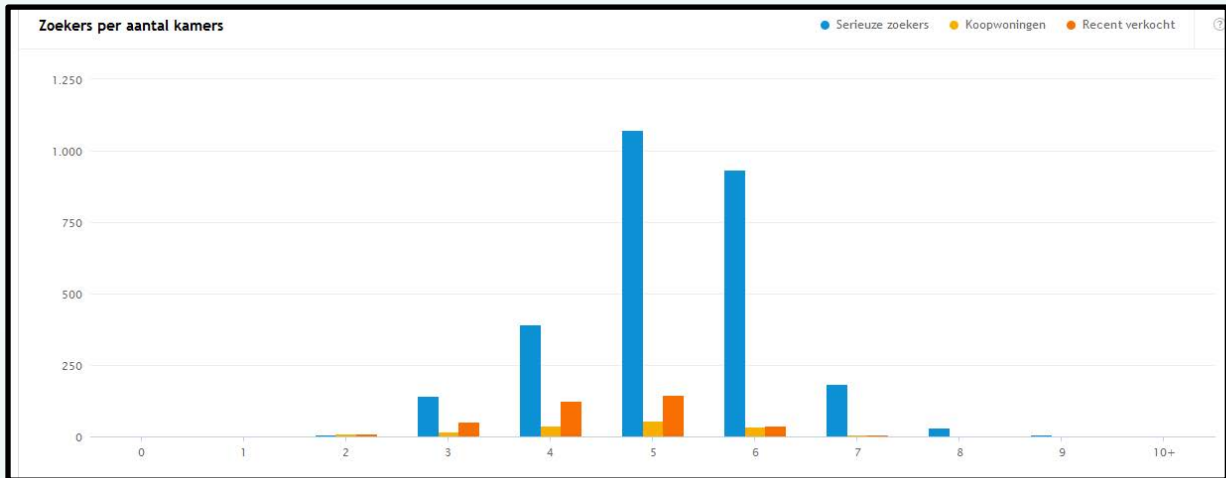
Nieuwegein



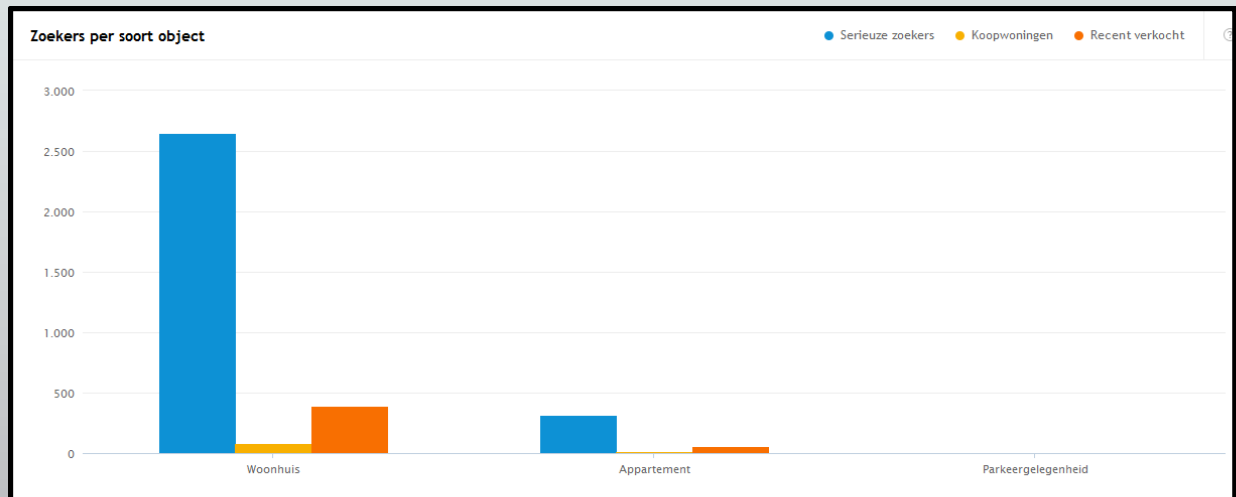
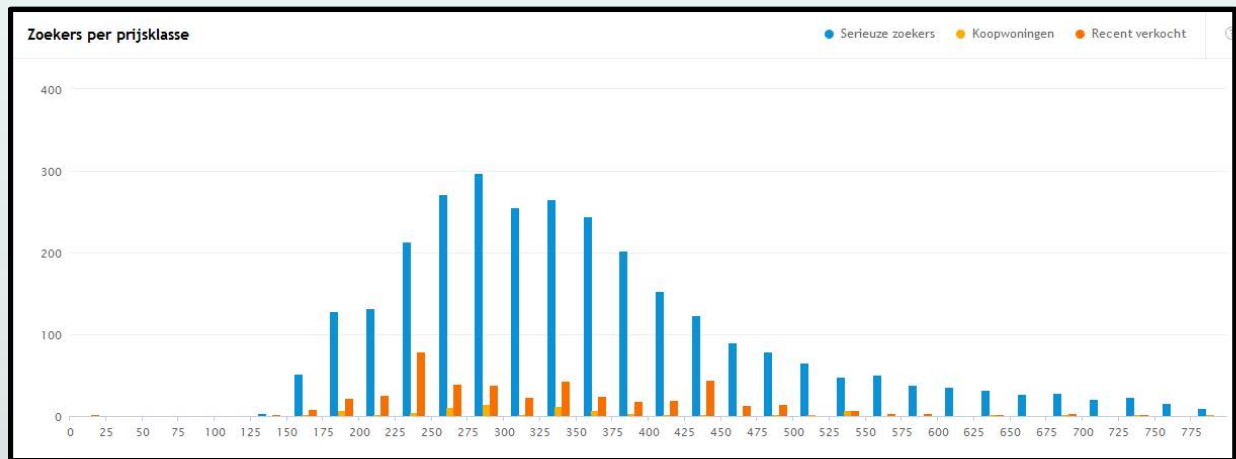
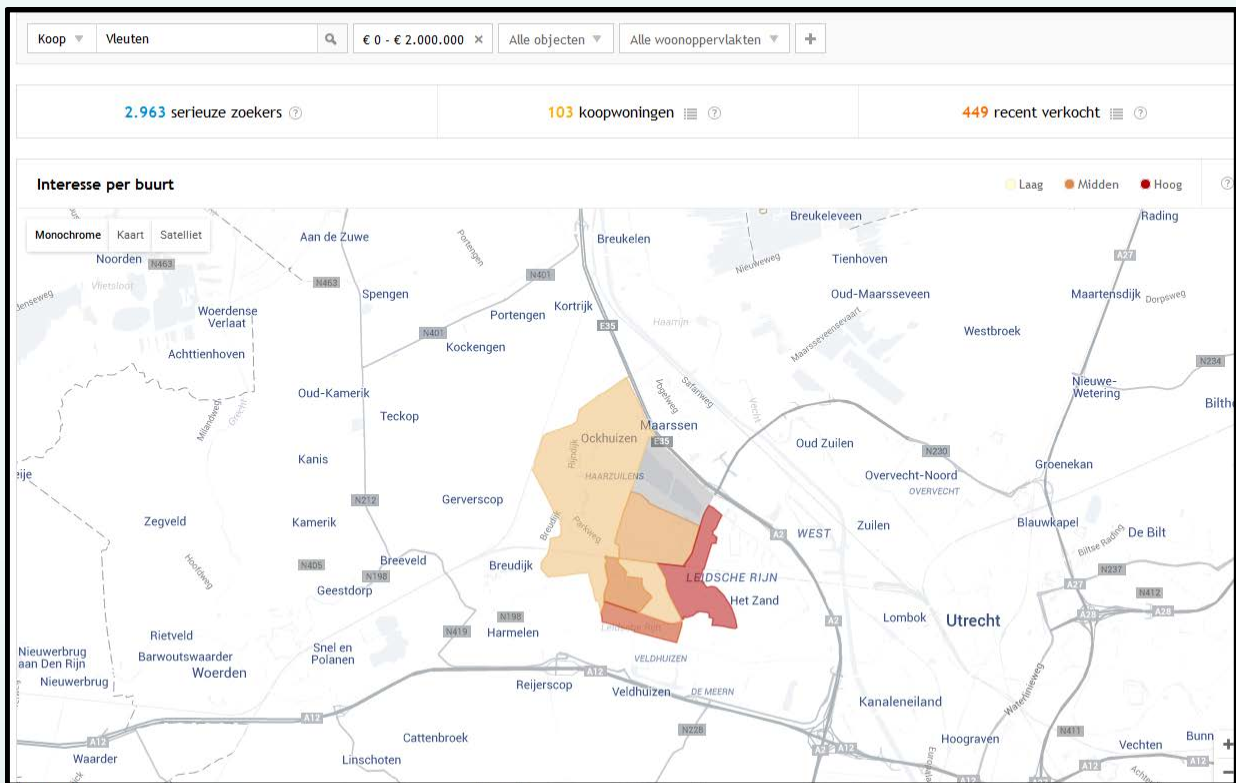


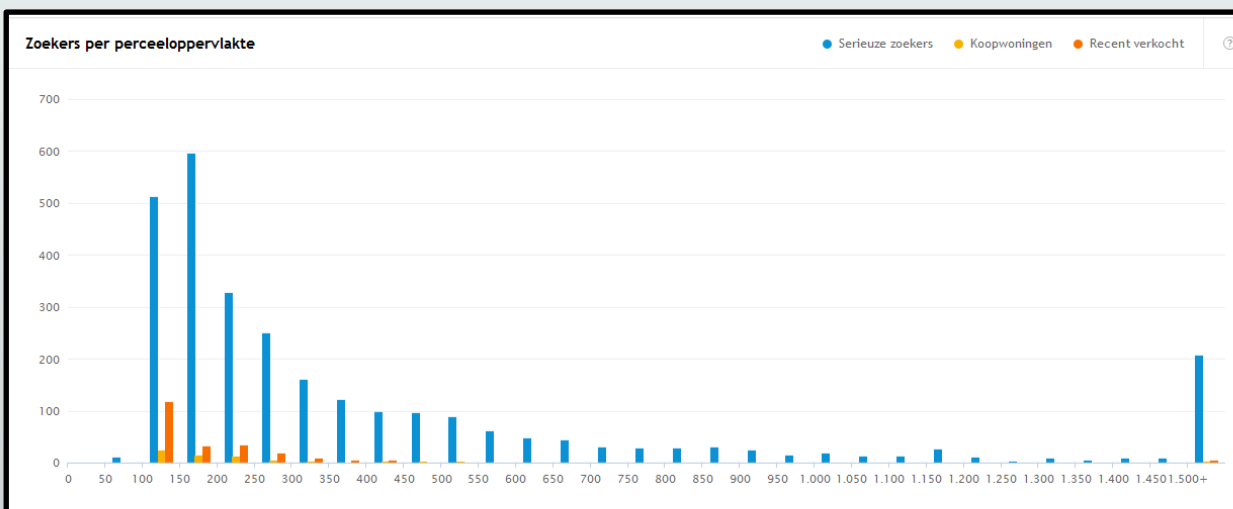
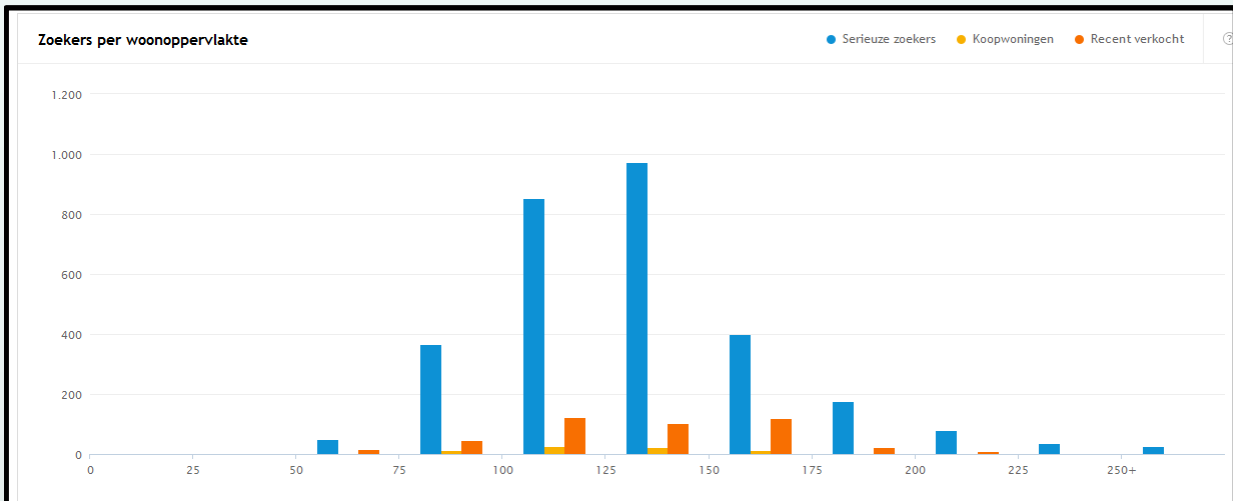
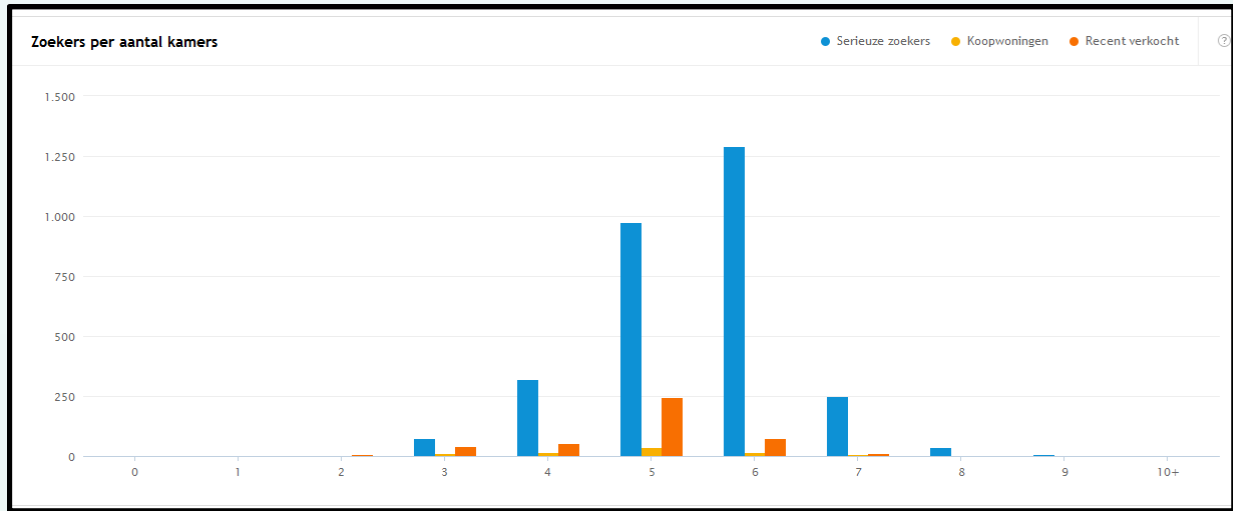
IJsselstein





Vleuten





Algemene conclusie

Terugkijkend op het afgelopen kwartaal is er de simpele constatering dat er van een echte winter nauwelijks sprake is geweest.

Dit geldt dubbel en dwars voor de woningmarkt in de regio Utrecht/Amersfoort. De koelere temperaturen van de voorbije drie maanden hebben hooguit een complete oververhitting kunnen voorkomen.

Dit laatste lijkt echter een kwestie van tijd, in ieder geval wat betreft de regio Utrecht.

Het aantal geslaagde verkopen bleef ongekend hoog in de eerste drie maanden van dit jaar en noteerde hier en daar slechts enkele procenten minder dan de recordaantallen van het afgelopen kwartaal.

De druk op de voorraad grondgebonden woningen begint nu ook in de omliggende gemeenten serieus toe te nemen. Woonhuizen-zoekers die enigszins moedeloos worden door de enorme hectiek in Utrecht-stad lijken hun vizier steeds vaker bij te stellen en zoeken hun heil elders of switchen naar een appartement.

Een en ander blijft natuurlijk niet zonder gevolgen voor het aanbod. Utrecht-stad kende een afname van de beschikbare voorraad van maar liefst 25% in drie maanden!

Voor de regio zien wij iets minder drastischer cijfers doch ook hier wordt de spoeling nadrukkelijk dunner.

Mede hierdoor wordt elke druppel nieuwbouw met luid applaus en veel enthousiasme ontvangen... en razendsnel verkocht! Zowel (kleinschalige) projecten in de stad als die eromheen, woonhuizen en appartementen, mogen zich verheugen in een enorme aandacht.

Wellicht dat (wat grotere) nieuwbouwontwikkelingen iets verder de provincie in een (tijdelijke) oplossing zullen bieden.

Dat woningzoekenden het überhaupt wat "verder weg" gaan zoeken blijkt ook uit het feit dat de aantallen serieuze zoekers in Utrecht wederom verder afnamen. Nieuwegein daarentegen mocht zich juist verheugen in een iets toegenomen groep geïnteresseerden en ook onze makelaars trekken steeds vaker de provincie in voor hun aankopende opdrachtgevers.

Voor diegenen die pertinent iets in de stad willen kopen lost dit helaas weinig op daar het aanbod in (aanzienlijk) grotere mate terugloopt. Bij voortdurend moet men dulden dat er tijdens een bezichtiging hordes tegelijk door een woning denderen en reeds buiten op de stoep gaan bieden. Geen fijne situatie, noch voor kopers, noch voor makelaars, doch wel een die resulteert in steeds kortere verkooptijden.

Voor de woningmarkt is het te hopen dat het toenemend aantal (oriënterende) verkoopgesprekken op korte termijn ook daadwerkelijk meer aanbod gaat opleveren.

Blijft echter het probleem dat verkopers in spé vaak ook weer kopers zijn van.....van wat?

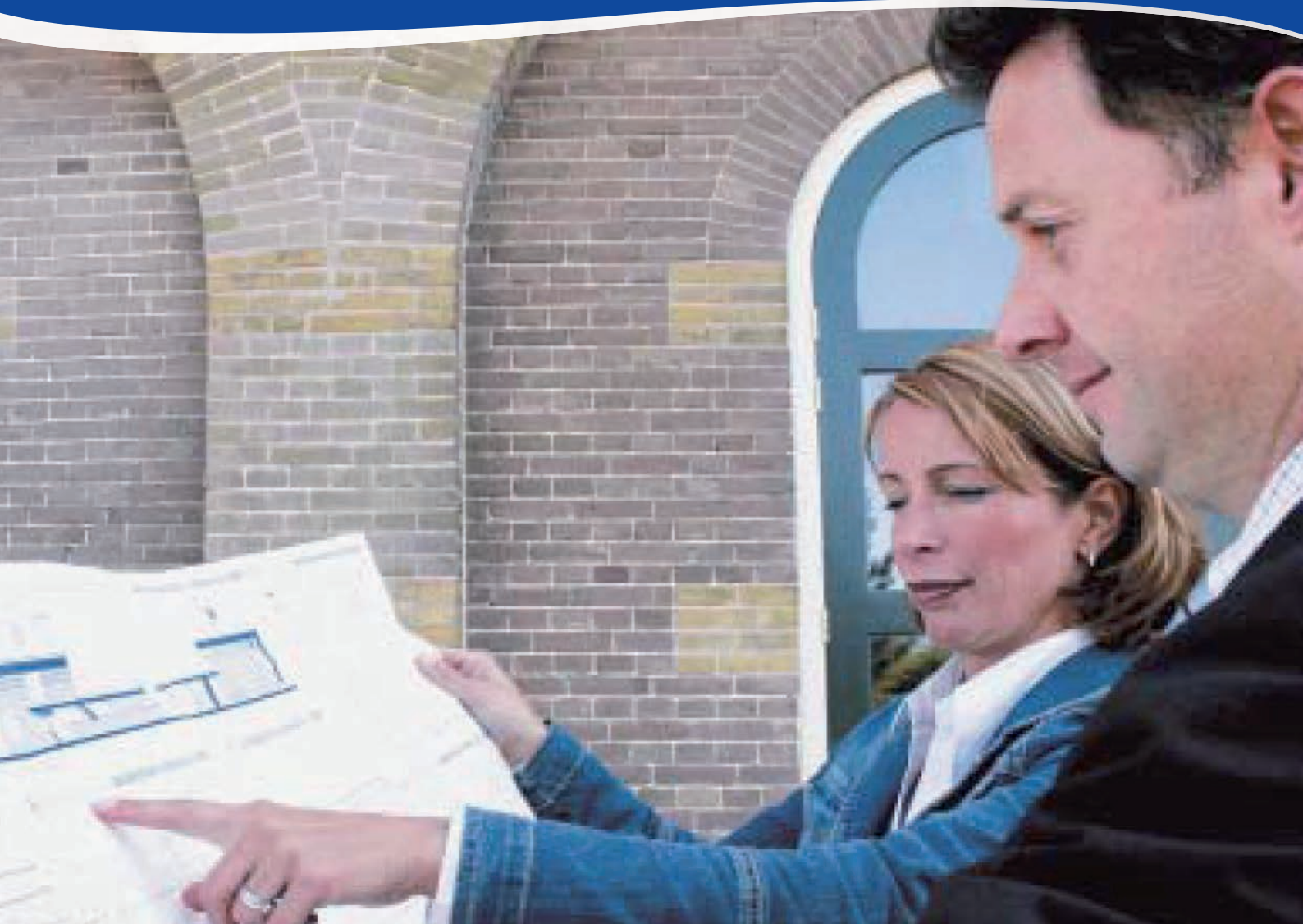
De verhuismogelijkheden blijken ook voor hen beperkt en vaak is het credo dan ook eerst kopen, daarna verkopen, aldus een vicieuze cirkel creërend.

Het voorjaar is inmiddels begonnen. De dagen worden langer en het zonnetje wint aan kracht. De hypotheekrente is en blijft laag terwijl de NHG-grens dit jaar niet zal wijzigen.

De meest recente Open Huizen route is, hoewel er aanzienlijk minder deelnemende woningen waren, toch weer goed bezocht.

Alle tekenen wijzen erop dat de kooplust onverminderd groot blijft en als het aantal verkopen in dit tempo door blijft gaan dan valt er van de zomer niet veel meer te doen en kunnen we extra lang met vakantie.

Wie een nieuwbouwwoning koopt, kiest natuurlijk voor de beste voorwaarden!



HypotheekNet maakt per nieuwbouwproject aparte afspraken met geldverstrekkers. Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt, kunt u bij het afsluiten van uw hypotheek dan ook profiteren van speciale rentetarieven. En u bent verzekerd van de gunstigste voorwaarden!

HypotheekNet weet precies waar u op moet letten als u een hypotheek afsluit voor een nieuwbouwwoning. Wij kennen alle voor- en nadelen van elke hypotheekvorm en wij kunnen samen met u bepalen aan welke voorwaarden uw hypotheek moet voldoen. Daarbij houden wij rekening met uw toekomstplannen en oudedags- en/of nabestaandenvoorzieningen. En wij zorgen er vanzelfsprekend voor dat u optimaal profiteert van de speciale nieuwbouwtarieven!

Wilt u meer weten?

Bel dan de HypotheekNet-adviseur bij u in de buurt of kijk op www.hypnet.nl.

Utrecht

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort

Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten

Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98

HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten

Onze vestigingen...

Utrecht



Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T 030-233 11 34

Amersfoort



Stationsplein 28
3818 LE Amersfoort
T 033-451 25 00

Houten



Plein 19
3991 DL Houten
T 030-637-33 36

Vleuten en Leidsche Rijn



Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T 030-666 39 98