



Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1

Zeist



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Molenbeek Makelaars Zeist

Antonlaan 600
3707 KD Zeist
zeist@molenbeek.nl
030 69 202 04

Voorwoord



Diederik Donker
Makelaar
en taxateur o.z. RMT

Voor u ligt het eerste kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Molenbeek Makelaars Zeist, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het eerste kwartaal van 2018 in de regio Zeist.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Molenbeek Makelaars Zeist, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Zeist. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Molenbeek Makelaars Zeist houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Zeist

Met vriendelijke groet,

Molenbeek Makelaars Zeist
NVM Makelaars



Marktcijfers

Woningverkoppen
235

Toename op jaarbasis
10%

Woningaanbod
274

Afname op jaarbasis
-21%

Algemeen beeld

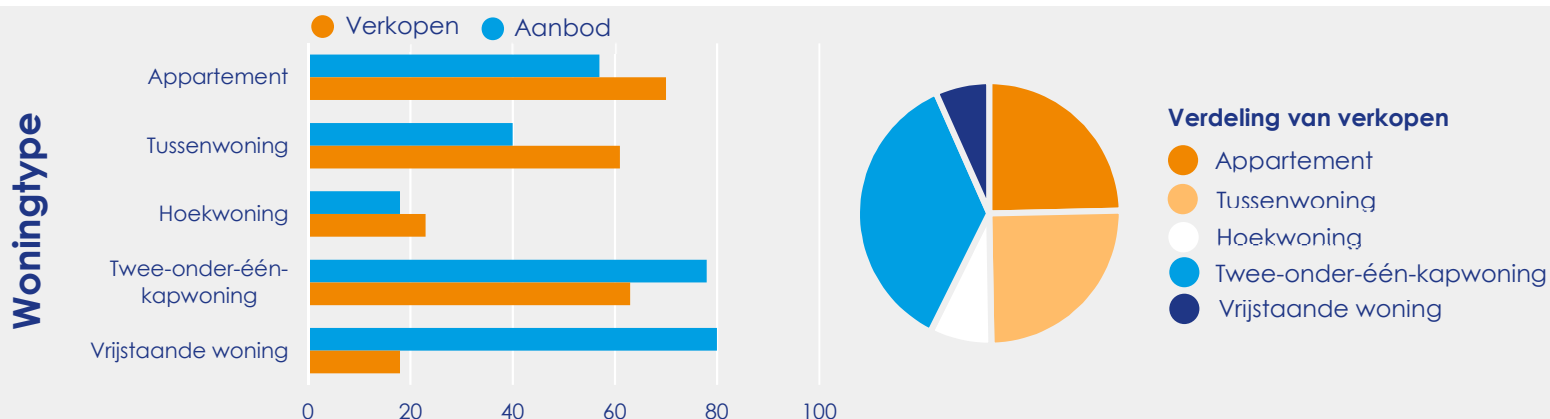
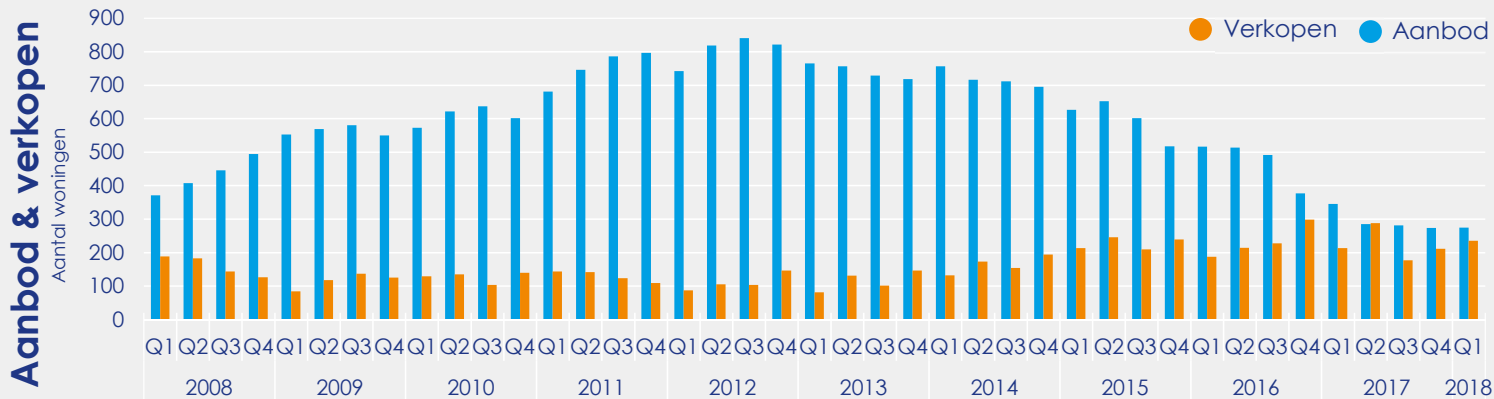
Het voor verkoop beschikbare aantal woningen is in het eerste kwartaal van 2018 gestabiliseerd ten opzichte van het voorgaande kwartaal, per 1 april 2018 staan er 274 woningen te koop in de gemeente Zeist. Het aantal verkopen is in het eerste kwartaal met een tiende toegenomen op jaarbasis. Door forse toevoegingen vanuit de nieuwbouw heeft het hogere verkoopvolume geen drukkend effect op het aanbod. Bijna een vijfde van het beschikbare aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Sinds het laatste kwartaal van 2014 heeft de nieuwbouw nog niet een dergelijk hoog aandeel in het beschikbare aanbod gehad. Vooral het project Thuis in het Loo in Austerlitz draagt in de gemeente Zeist sterk bij aan hoge nieuwbouwwolume. Na de gemeente Zeist, komt de grootste aanwas van woningkopers in 2017 uit de gemeente Utrecht. Bijna een vijfde van de nieuwe huishoudens komt oorspronkelijk uit de Domstad.

Marktdruk

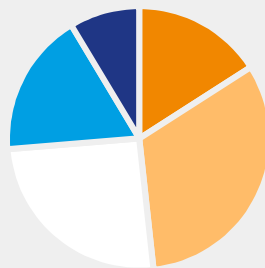
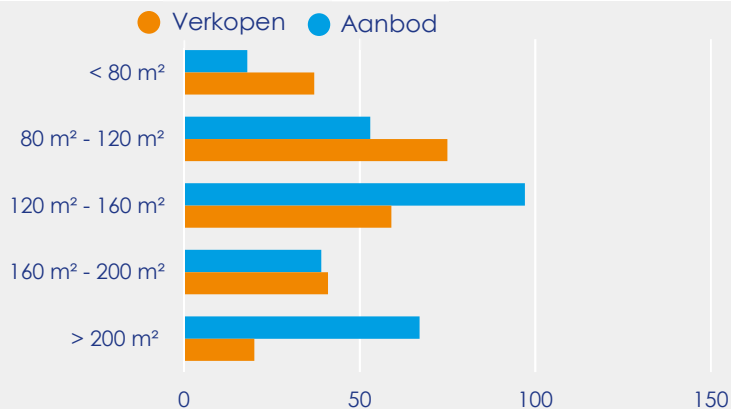
De marktratio van 86% geeft aan dat de druk op de woningmarkt in de gemeente Zeist relatief hoog is. De verhouding tussen de vraag en het aanbod van woningen geeft aan dat in deze regio sprake is van een verkopersmarkt. Het hoge aantal transacties in het tweede kwartaal van 2017 heeft ertoe geleid dat de marktratio toen een hoogtepunt bereikte van 101%. Potentiële woningkopers zullen in de gemeente Zeist met name de marktdruk ervaren bij tussenwoningen. De vraag overtreft bij dit woningtype tweemaal het beschikbare aanbod.

Prijzontwikkeling

In de gemeente Zeist bestaat de woningmarkt voor een groot deel uit het luxere segment, dit blijkt ook uit de woningprijzen. De mediane transactieprijs is € 436.000, ruim boven het Nederlands gemiddelde van € 278.000. Door de relatief grote woningen in deze gemeente kan op basis van de mediane vierkante meterprijs een betere vergelijking gemaakt worden. Deze meterprijs ligt met € 3.300 alsnog € 740 boven het landelijk gemiddelde.



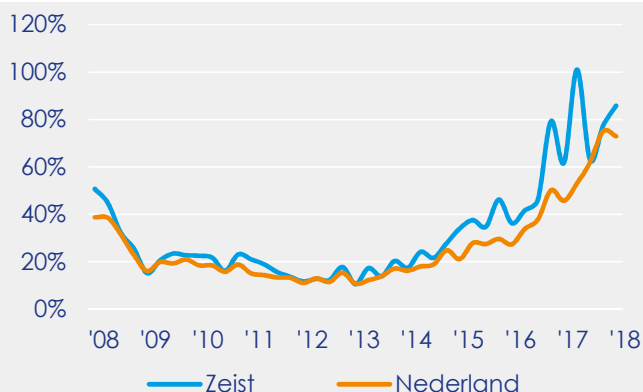
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

86%

Marktratio

80 dagen

Mediane looptijd

+ 16 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 436.000

Mediane verkoopprijs

13%

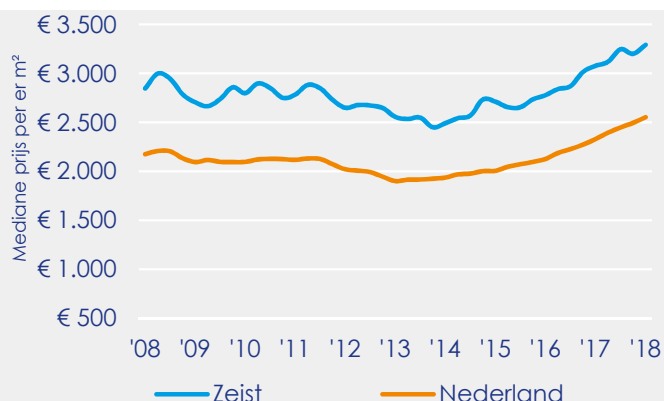
Verskil op jaarbasis

€ 3.300

Mediane meterprijs

€ 750

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



28.300

Woningen 1-1-2017

+ 140

Mutatie in 2016

Demografie



62.800

Inwoners 1-1-2017

+ 570

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Utrecht
- 2 De Bilt
- 3 Amsterdam

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

49 woningen

Nieuwbouwratio

18% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Molenbeek Makelaars Zeist
Antonlaan 600
3707 KD Zeist
zeist@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in
Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl