



GUSTO CASA

WAT ZEGGEN DE CIJFERS?

Q4 2020/Q1 2021

**OPGESTELD DOOR
LINDY HENDRIKS**

Woningmarkt Utrecht

GEKTE OP DE WONINGMARKT

De woningmarkt

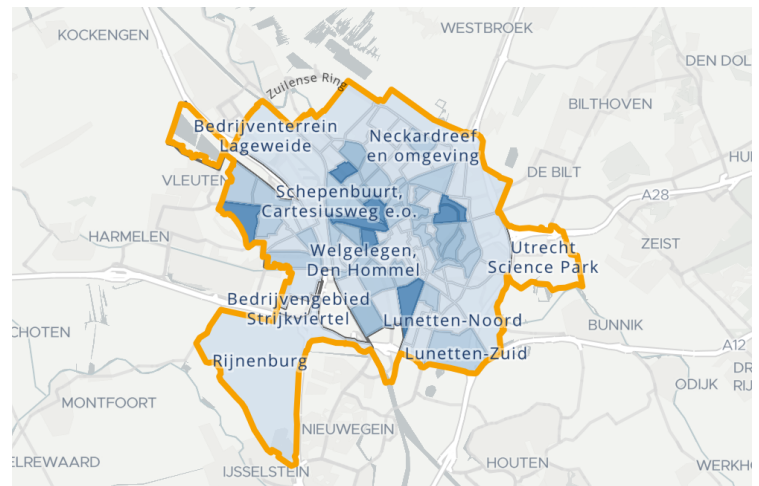
De woningmarkt in Utrecht is oververhit. Er zijn enorm veel mensen die een woning zoeken. Daarnaast is er maar een heel beperkt aanbod. Hierdoor kan iedere woningzoeker gemiddeld kiezen uit 1,1 woningen die aan de woonwensen voldoen.

Dalende rente

De rente blijft dalen, daardoor stijgen de prijzen. Ken je nog de pijltjes van de economieles? Je hebt prijselasticiteiten. Als je minder voor een lening hoeft te betalen, willen steeds meer mensen een lening. Soms lijken de woningprijzen wel prijsinelastisch. Het lijkt wel of er geen einde aan komt.

Veranderende vraag

Door de aanhoudende lockdown zie je de zoekvraag veranderen. De woningen midden in het centrum worden een stuk minder interessant. De wijk Elinkwijk met grote tuinen en de Rivierenwijk zijn in een keer ontzettend populair geworden. Toch blijft Wittevrouwen enorm populair. Je ziet ook een verschuiving in de zoekers naar de Tweede Daalsebuurt. Vermoedelijk komt dit ook door de grotere vraag naar woonhuizen.



Waar komt de koper vandaan?

De meeste woningkopers in Utrecht woont al in Utrecht. Bijna 10% komt uit Amsterdam. Gevolgd door Zeist, Den Haag, Vleuten, Hilversum en Maarsen.

Wie kopen de Utrechtse huizen?

Meer dan de helft van de kopers is starter. In 2021 is ca. 25% doorstarter en 17% belegger. Door de veranderde regelgeving omtrent de overdrachtsbelasting, was de verwachting dat het aantal beleggers zou afnemen. Echter, is dit iets toegenomen. Dit komt ook door de lage rente.

33.523

Actieve zoekers naar een woning in Utrecht

889

Woningen in aanbod inclusief het nieuwbouwaanbod.

1.688

Woningen verkocht in de afgelopen 4 maanden.

Wat zeggen de cijfers?

WANNEER DOE JE EEN GOEDE DEAL?

Afgelopen jaar (2020) werd ca.75% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Een gekkenhuis kun je wel stellen. Maar veel daarvan heeft ook met strategie te maken. Wanneer verkoop je dus voor een goede prijs en wanneer koop je aan voor een goede prijs? Hiervoor heb je de realtime data nodig.

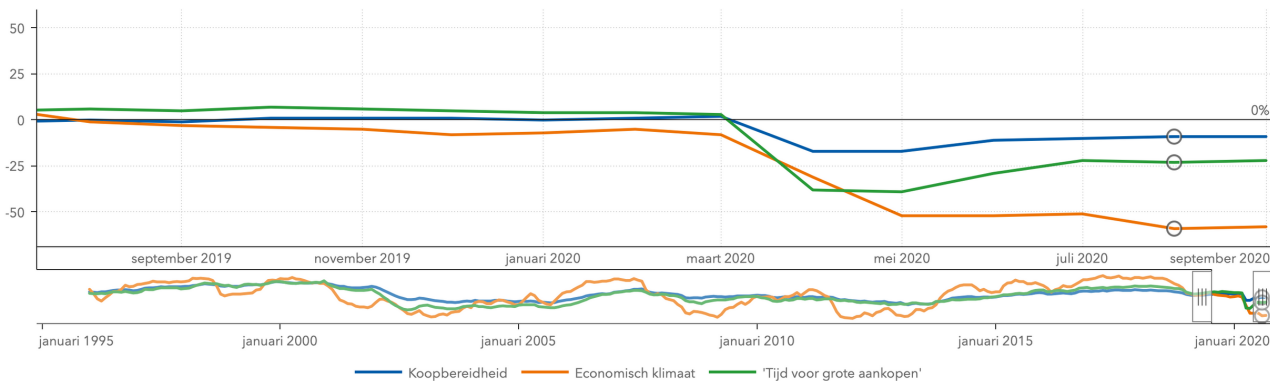
7,2%

Gemiddeld bovenop de vraagprijs

2,3 %

Bovenop vraagprijs aangekocht door Gusto Casa

Vertrouwenselementen consumenten



Tabel Hypotheken

Kwartaal	Aantal afgesloten hypotheek	Gemiddelde hypotheeksom	Hypotheekrente	Kapitaalmarktrente (DNB)	Percentage hypotheek met LTV >= 90%	Totaal aantal betalingsachterstanden	Aantal ingehaalde betalingsachterstanden	Wijziging acceptatiecriteria afgelopen kwartaal	Verwachting wijziging acceptatiecriteria
Q2 2020	113.992	€ 333.200	1,77	-0,3	16	-	-	-34	4
Q1 2020	95.921	€ 337.500	1,88	-0,3	16	66.592	2.420	-34	-32
Q4 2019	108.538	€ 328.300	2,09	-0,2	18	68.332	3.103	-30	-30
Q3 2019	98.347	€ 331.100	2,11	-0,4	19	69.773	2.534	-34	-34
Q2 2019	90.713	€ 322.200	2,27	0,1	19	71.109	3.883	-32	-32
Q1 2019	78.139	€ 322.600	2,39	0,2	18	73.359	5.312	-35	-34
Q4 2018	93.242	€ 313.500	2,38	0,5	21	76.800	5.462	-34	-34
Q3 2018	89.072	€ 308.100	2,39	0,5	22	79.840	4.277	-50	-50
Q2 2018	86.537	€ 305.600	2,41	0,6	22	82.367	5.648	-51	-51

Het is heel bijzonder te noemen dat het consumentenvertrouwen zo ver gedaald is en de huizenprijzen zo hard stijgen. Maar is dat wel zo vreemd? We hebben een groot tekort aan woningen en de rente daalt. De Gemiddelde hypotheekrente is gedaald naar 1,77%. Dit zorgt ervoor dat de leningen veel betaalbaarder zijn geworden. Als je naar deze cijfers kijkt, zie je ook dat het vermogen in de markt door vastgoed is toegenomen.

Er is met het vastgoed onder de consumenten meer vermogen gecreëerd. Door de lage rente is het daarom heel interessant om in vastgoed te beleggen of om je kinderen een deel van je vermogen te schenken. Zo lang de rente blijft dalen, blijft de vraag naar vastgoed dus stijgen. Ondanks dat het vertrouwen in de economie afneemt. Maar wat doet die stijgende vraag exact met de waarde van een woning? Wij geven graag advies..

CIJFERS & WEETJES

Het leukste is natuurlijk om bij je vrienden te laten weten dat je verstand hebt van de markt. We hebben hieronder wat weetjes over de woningmarkt in Utrecht uit Q4 2020 voor je opgenomen. Het zijn gemiddelden en uitschieters. Iedere woning is ander, daarom is er maatwerk nodig bij de inschatting van de waarde van een woning.

946

Woningtransacties
bestaande bouw

€ 4.083

Gemiddelde vierkante
meterprijs

€ 8.604

Hoogste vierkante
meterprijs

€ 1.992

Laagste vierkante
meterprijs

€ 454.846

Gemiddelde vraagprijs

€ 430.799

Gemiddelde
transactieprijs

GUSTO CASA

Wij zijn nerds, die houden van cijfers

Wij kennen de woningmarkt in Utrecht op ons duimpje. Weten wat er speelt en kennen de cijfers. De markt is volop in beweging. Utrecht ontwikkelt zich razend snel. Lindy heeft een achtergrond als marketeer. Gé heeft jarenlang als ZZP'er bij de Rabobank gewerkt en handelt op de Amerikaanse beurs. Gé is gewend om de economie en de markt te analyseren, Lindy vindt niets leuker dan de markt bestuderen,

Maar alleen met de cijfers zeggen soms niet zoveel. Marktinformatie op wijk en buurt niveau en de actuele marktkennis maakt het verschil. Wil jij weten wat deze cijfers betekenen voor de aan- of verkoop van jouw woning? Wij helpen jou graag verder.

