

Sprekende Cijfers Woningmarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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

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

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
info@ooms.com
010 424 88 88

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Ooms Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Rotterdam en Dordrecht, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat voor het eerst in anderhalf jaar tijd in Rotterdam meer dan 2.000 woningen zijn verkocht in een kwartaal. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw is een toename van de verkopen zichtbaar.

Ruimer nieuwbouwaanbod leidt tot verkoopiek

In de Maasstad vertoonde het aanbod van nieuwbouwwoningen een stijgende trend. Deze uitbreiding van het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers heeft geresulteerd in een toename van de verkoopcijfers. Circa een op de negen verkochte woningen betrof in het afgelopen kwartaal nieuwbouw. Ook in Dordrecht hebben de verkopen in nieuwbouwprojecten een positief effect op het totale aantal woningverkopen.

Betaalbare woningen worden steeds schaarser

Voor woningzoekers is het in 2019 veel lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden. Begin van het jaar had nog 27% van het Rotterdamse woningaanbod een vraagprijs onder de € 250.000, momenteel is dit slechts 17%. Dit tekort aan betaalbare woning wordt, naast de reguliere prijsstijging, veroorzaakt doordat de vraagprijs bij het leeuwendeel van de nieuwbouwwoningen begint vanaf € 350.000.

Ook in Dordrecht hebben zoekers van betaalbare woningen steeds minder keuzemogelijkheden. Een jaar geleden stonden nog bijna 170 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 250.000, momenteel zijn dit er nog slechts 80.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Rotterdam en Dordrecht staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Ooms Makelaars

Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Dordrecht,
Hellevoetsluis, Lansingerland, Rotterdam,
Schiedam & Spijkenisse
Partner in Dynamis



Jasper Kuijs

Directeur | Registermakelaar en
taxateur o.g.
Vestiging Rotterdam



Hans Kok

Directeur | Registermakelaar en
taxateur o.g.
Vestiging Dordrecht

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

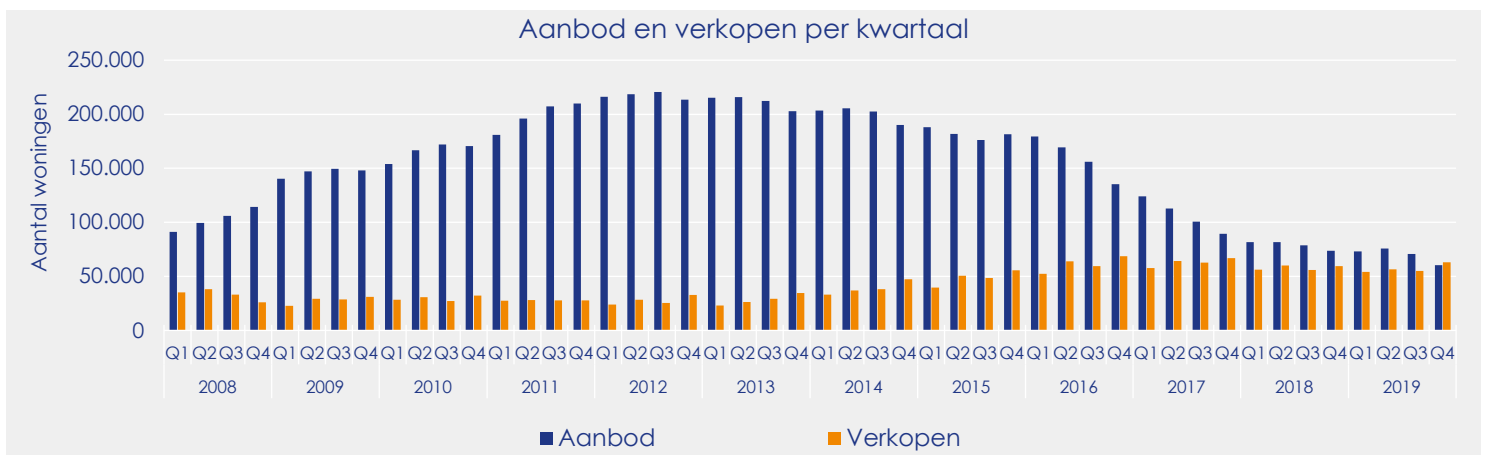
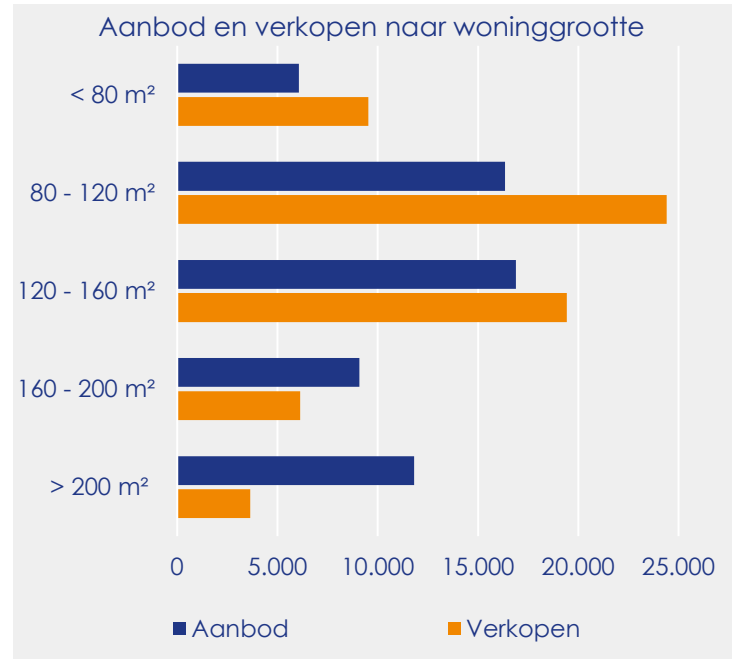
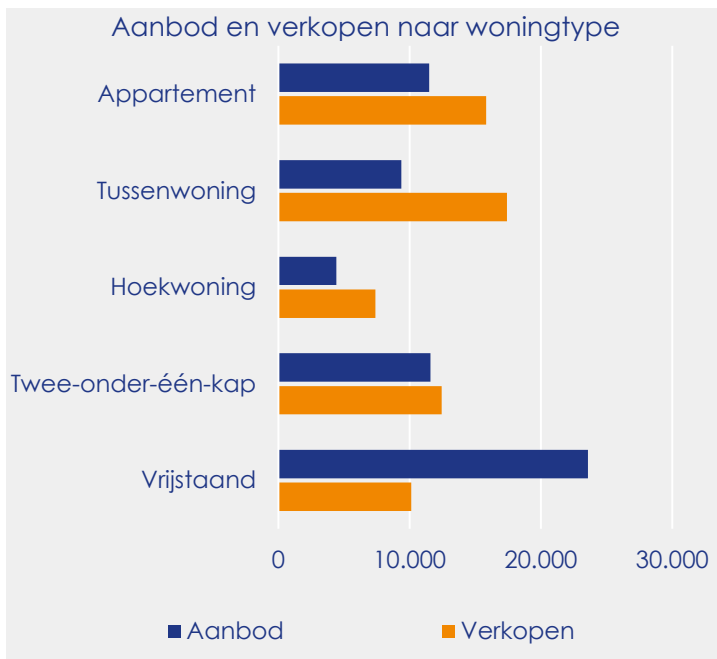
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

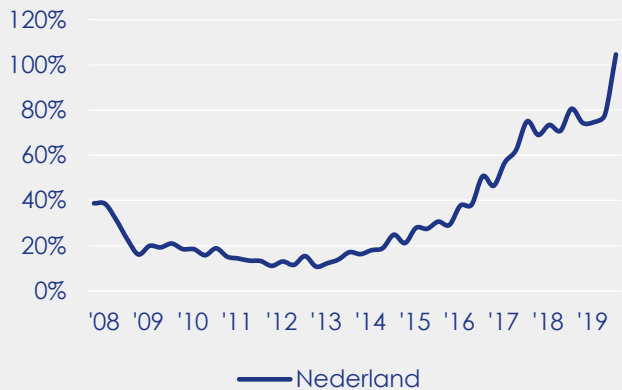
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

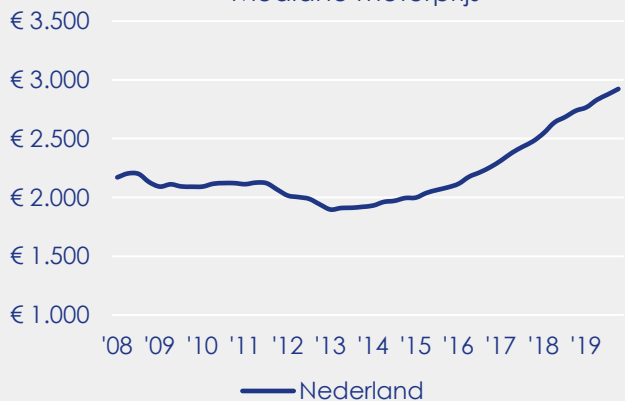


Markratio



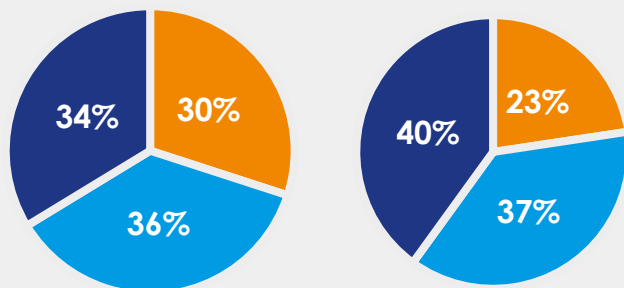
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

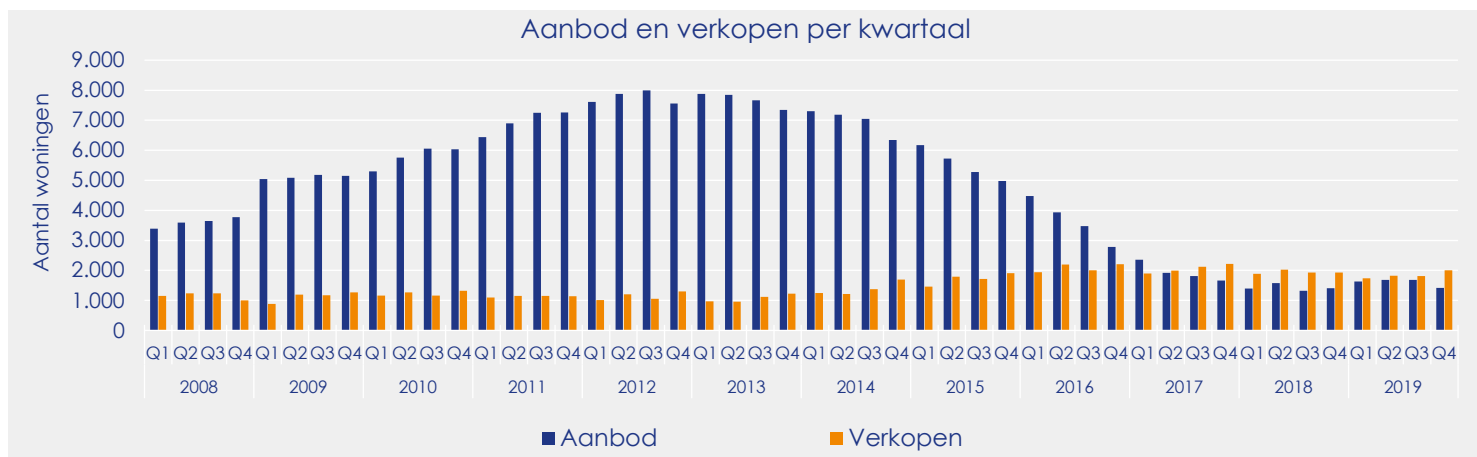
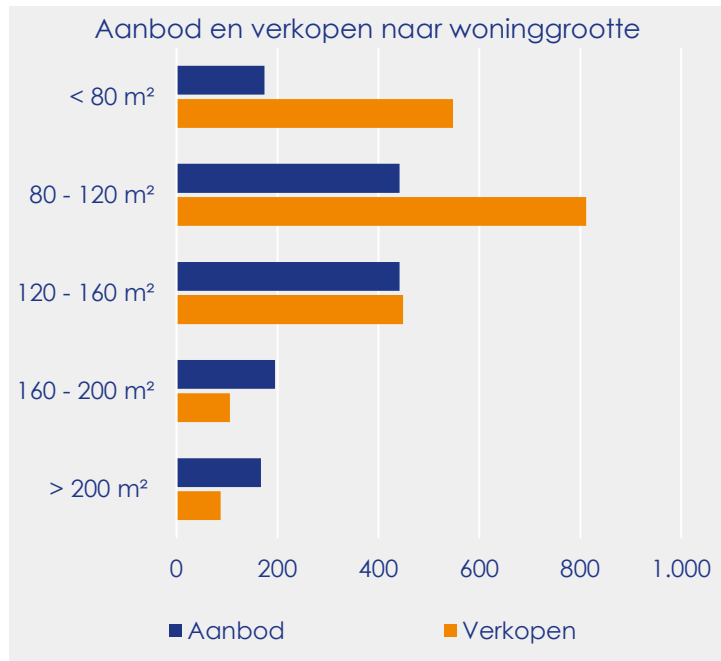
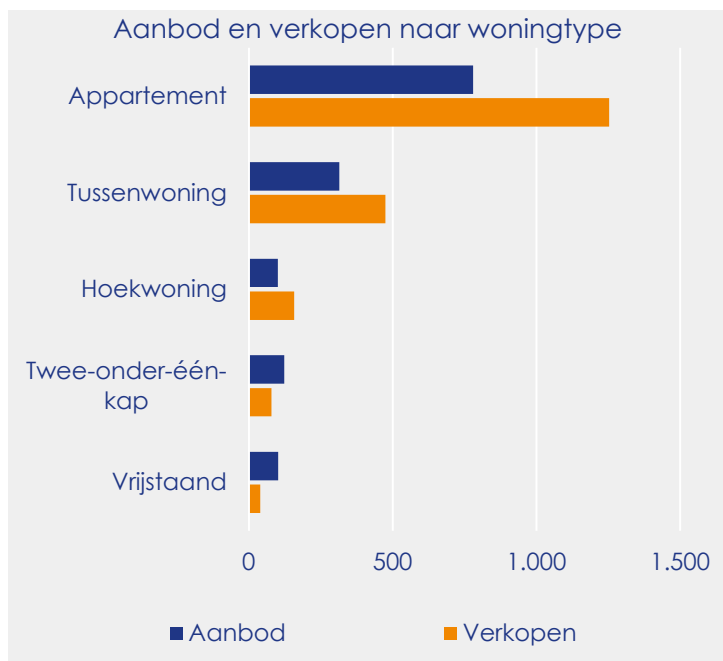
Marktbeeld

Voor het eerst in anderhalf jaar zijn in Rotterdam meer dan 2.000 woningen verkocht in een kwartaal. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw is een toename van de verkopen zichtbaar. Deze verkooptoename lag in de lijn der verwachting, in de afgelopen kwartalen doorliep het aanbod van nieuwbouwwoningen namelijk een stijgende trend. Deze uitbreiding van het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers heeft uiteindelijk in een toename van de verkoopcijfers geresulteerd. Circa een op de negen verkochte woningen betrof in het afgelopen kwartaal nieuwbouw. In de bestaande bouw vertoont het aantal verkopen in de laatste drie maanden van het jaar structureel een piek, waardoor de huidige toename binnen de gebruikelijke tendens past. Opvallend is de forse aanboddaling die dit kwartaal heeft plaatsgevonden. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente 1.420 woningen te koop, een zesde minder dan aan het begin van het kwartaal. Het aanbod van nieuwbouwwoningen is van een vergelijkbaar niveau gebleven, maar in de bestaande bouw is het aantal beschikbare woningen fors teruggevallen. Momenteel

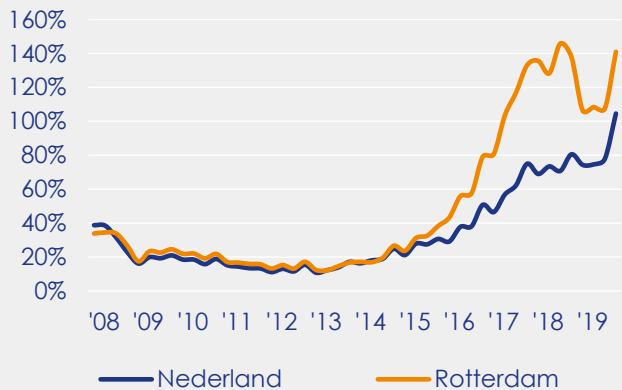
staan slechts 936 bestaande woningen te koop, een historisch laagtepunt. Aanleiding hiervoor is, naast de verkooppiek, een afname van het aantal eigenaren dat hun woning te koop heeft gezet. Een tendens die in vele Nederlandse gemeenten zichtbaar was.

Woningprijzen

Voor woningzoekers is het in 2019 veel lastiger geworden om in Rotterdam een betaalbare woning te vinden. Begin van het jaar bestond nog 27% van het aanbod uit woningen met een vraagprijs onder de € 250.000, momenteel is dit nog slechts 17%. Hiertegenover staat dat het aanbod van woningen tussen de € 350.000 en € 550.000 in deze periode fors is uitgebreid, vergeleken met een jaar eerder staan in dit duurdere prijssegment driekwart meer woningen te koop. Op de gehele Rotterdamse woningmarkt betaalden kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 315.000 voor hun woning. Omgerekend komt dit uit op € 3.200 per vierkante meter woonruimte, een toename van 11% ten opzichte van een jaar geleden. De Maasstad kent zo een bovengemiddelde prijstoename ten opzichte van de landelijke stijging van 7%.

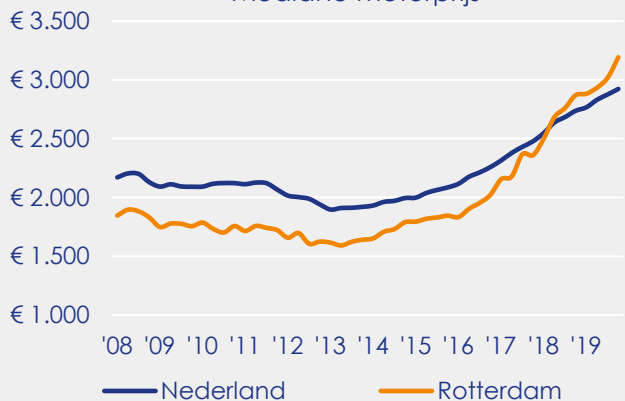


Markratio



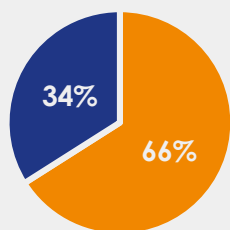
Markratio	141%
Mediane looptijd	39 dagen
Vershil op jaarbasis	+6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	34%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 314.750
Mediane meterprijs	€ 3.200
Vershil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 3.325
Woonhuis per m ²	€ 2.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **3%**
2. Capelle aan den IJssel **3%**
3. 's-Gravenhage **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	644.600
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	31%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	324.500
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	349.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	35%
Particuliere huurwoningen	20%
Sociale huurwoningen	45%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Ooms.com
Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
info@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

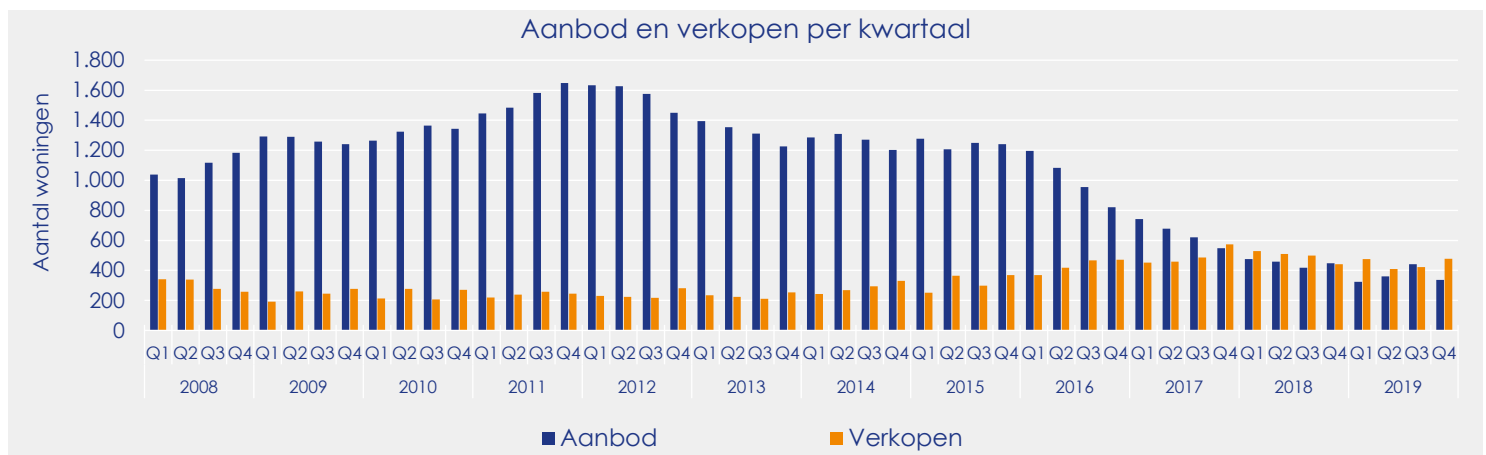
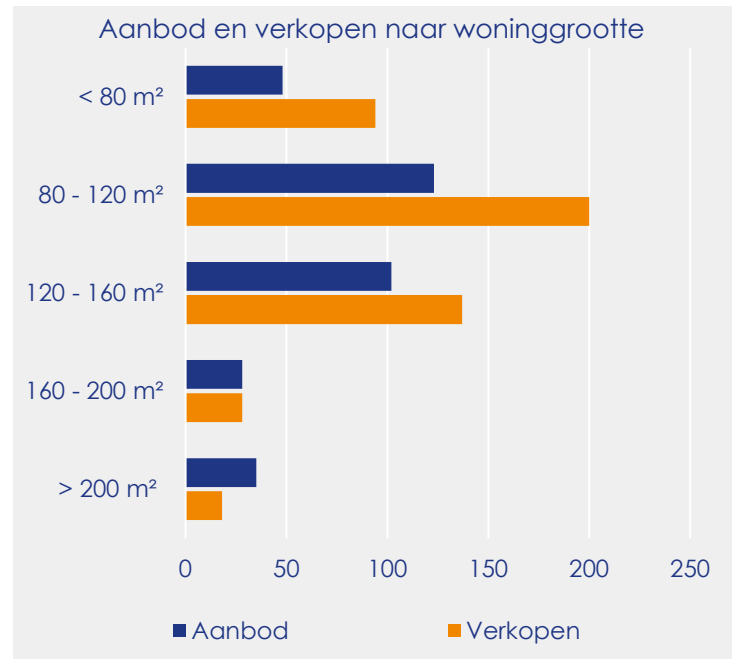
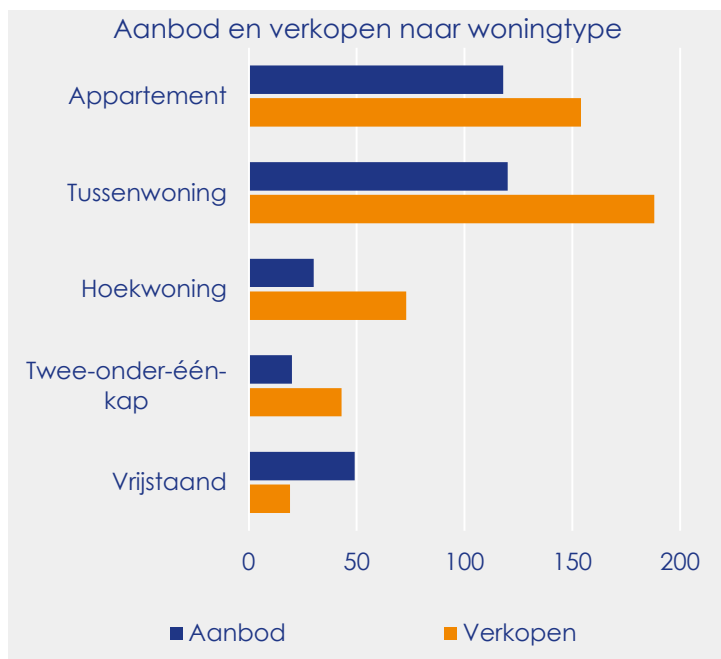
Marktbeeld

Na twee opeenvolgende kwartalen van aanbodtoenames heeft in Dordrecht een sterke terugval plaatsgevonden van het aantal woningen dat te koop staat. Per 1 januari 2020 zijn in de gemeente nog circa 340 woningen voor verkoop beschikbaar, een kwart minder dan drie maanden geleden. Het woningaanbod is hiermee terug op een vergelijkbaar niveau als in het eerste kwartaal van 2019, dat historisch gezien het laagste punt in het Dordrechts woningaanbod betreft. Gedurende 2019 nam het aanbod toe als gevolg van het in aanbod komen van verschillende nieuwbouwprojecten. In het laatste kwartaal van 2019 is een aanzienlijk deel van deze woningen echter verkocht, waardoor het aanbod weer is afgenomen. Deze aanboddaling wordt versterkt door het afnemende aantal woningbezitters dat hun woning te koop zet. Voor het eerst sinds begin 2019 is er daardoor sprake van een afname van het woningaanbod in de bestaande bouw in Dordrecht. Het totale aantal woningverkopten komt mede door de verkopen in nieuwbouwprojecten in het vierde kwartaal van 2019 uit op 477, een toename van 8% ten opzichte

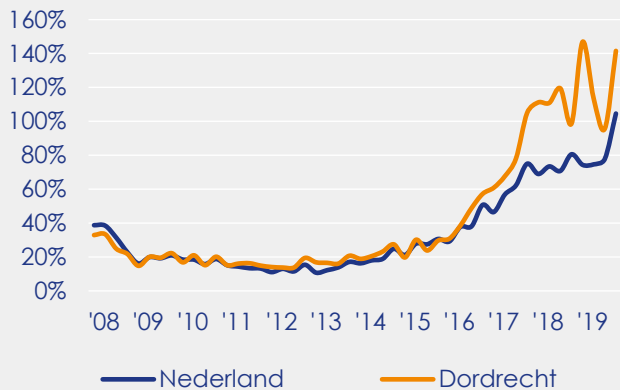
van vorig jaar. In totaal wisselden hierdoor in 2019 bijna 1.800 woningen van eigenaar in de gemeente. De verkoopdynamiek is duidelijk afgezwakt ten opzichte van de voorgaande jaren, in 2017 en 2018 werden jaarlijks nog bijna 2.000 woningen verkocht. Ondanks het lagere aantal verkopen blijft de woningvraag in Dordrecht onverminderd hoog, op aanbodplatform Funda staan nog ruim 9.900 serieuze zoekers geregistreerd.

Woningprijzen

Het hogere aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen heeft een sterk opwaarts effect op het gemiddelde prijsniveau in Dordrecht. In het vierde kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 2.500 voor een vierkante meter woonruimte, dit is maar liefst 15% meer dan een jaar geleden. Het aantal keuzemogelijkheden van zoekers van betaalbare woningen wordt steeds beperkter in Dordrecht. Een jaar geleden bestond nog bijna twee vijfde van het aanbod uit woningen goedkoper dan € 250.000, momenteel is dit nog slechts een kwart.

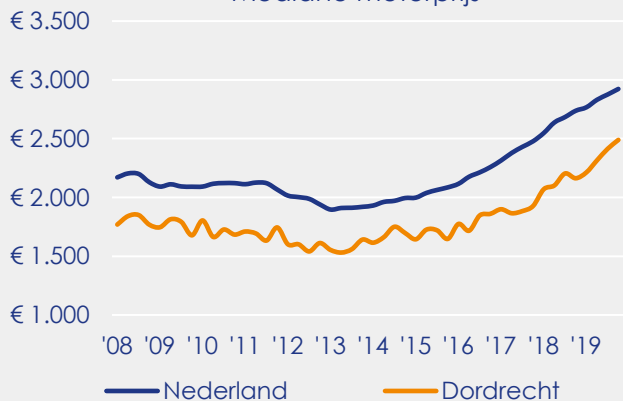


Markratio



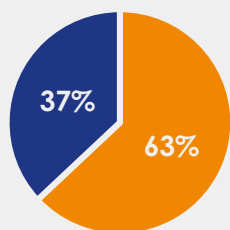
Markratio	142%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	37%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 260.250
Mediane meterprijs	€ 2.500
Verschil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 2.675
Woonhuis per m ²	€ 2.400

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Rotterdam **7%**
2. Papendrecht **2%**
3. Zwijndrecht **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	118.700
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	54.600
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	59.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Ooms.com

Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
dordrecht@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu negen verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. Juist bij de verkoop of de aankoop van woningen bepaalt die persoonlijke aanpak het verschil. In ons vak: het verschil vaak tussen duizenden of tienduizenden euro's.

Ooms Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: ooms.com en dynamis.nl



Barendrecht

Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Dordrecht

Johan de Wittstraat 40
078 614 43 33
dordrecht@ooms.com

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Hoeksche Waard

Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Schiedam

Gerrit Verboonstraat 2
010 273 01 02
schiedam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com