

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 ondanks de coronacrisis de Rotterdamse woningmarkt een sterk kwartaal achter de rug heeft. Door de toegenomen onzekerheid zetten meer woningbezitters hun huis te koop en dit biedt zoekers de kans om tot aankoop over te gaan.

Beschikbaar gekomen woningen worden snel verkocht

Sinds de start van de intelligente lockdown ligt de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger dan in 2019, terwijl dit in de eerste drie maanden van 2020 nog een tiende lager was dan vorig jaar. Door dit extra aanbod kunnen meer zoekers tot aankoop overgaan, maar hiervoor moeten ze snel handelen. Gemiddeld wordt binnen 26 dagen de verkoop afgerond, dit is maar liefst een week sneller dan de recordsnelheid uit het vorige kwartaal.

Aanbod neemt met bijna een kwart toe

Ondanks de snelle verkopen van de beschikbaar gekomen woningen, is het aanbod in Rotterdam toegenomen. Per 1 juli staan ruim 1.600 woningen te koop, maar liefst 300 meer dan drie maanden eerder. De toename vormt een welkome verruiming van het middensegment, het aanbod van woningen met een vraagprijs tussen 2,5 en 4,5 ton is het sterkst gestegen. Door het ruimere aantal beschikbare woningen wordt ook in het komende kwartaal een hoge dynamiek verwacht.

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, Hoeksche Waard, 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

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

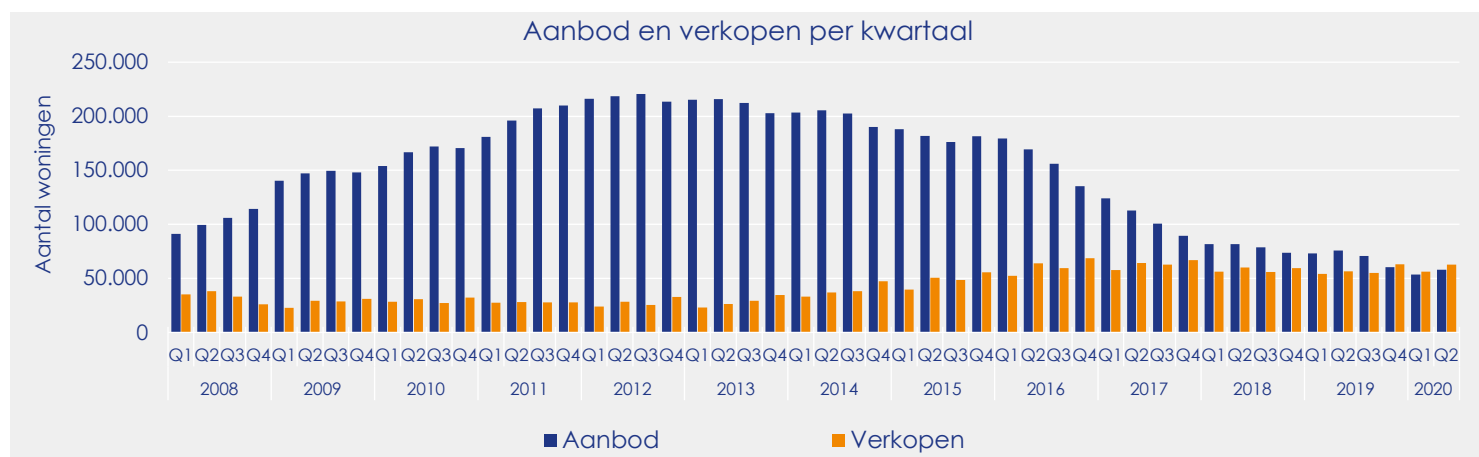
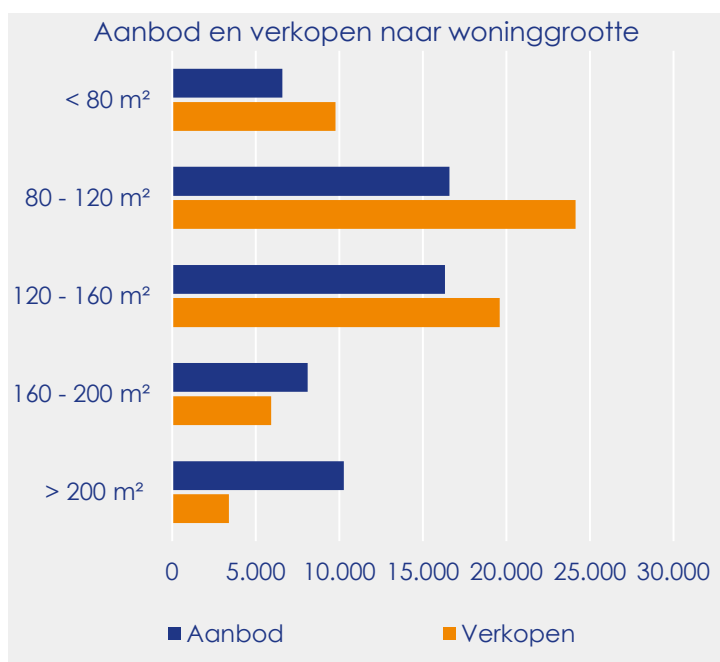
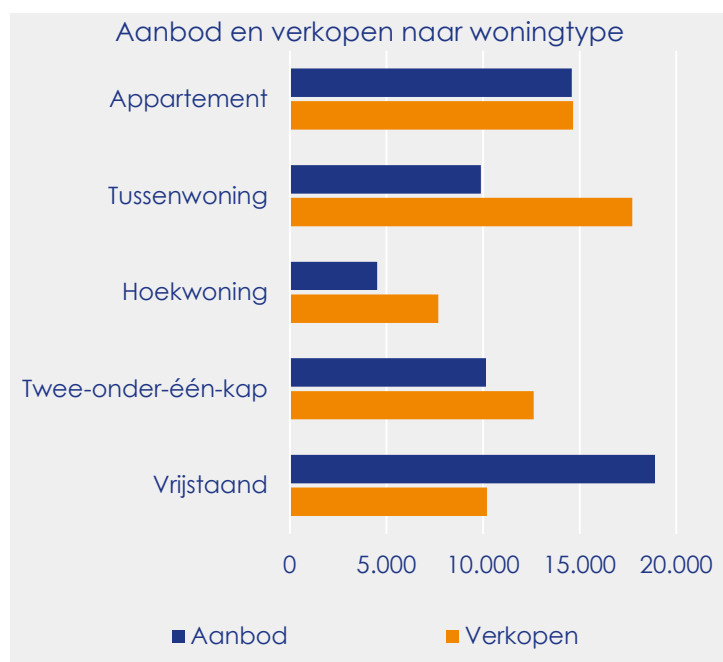
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

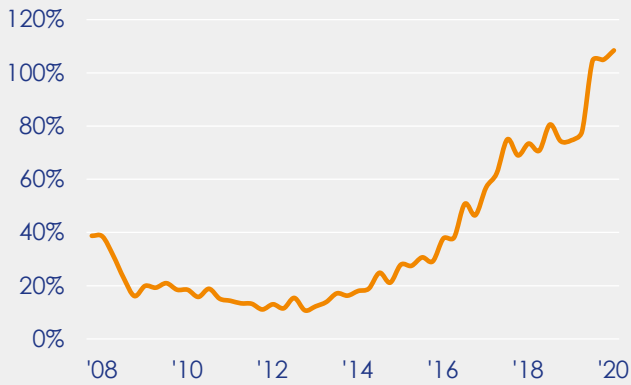
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

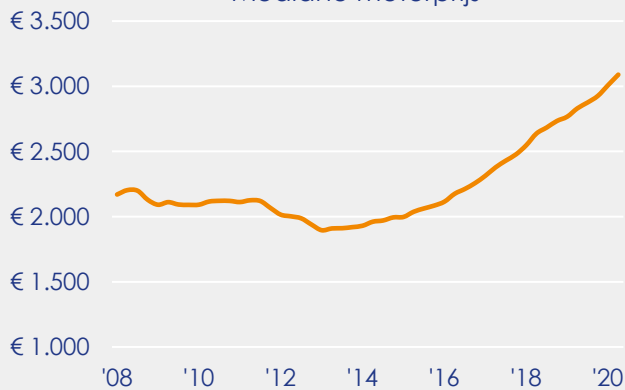


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

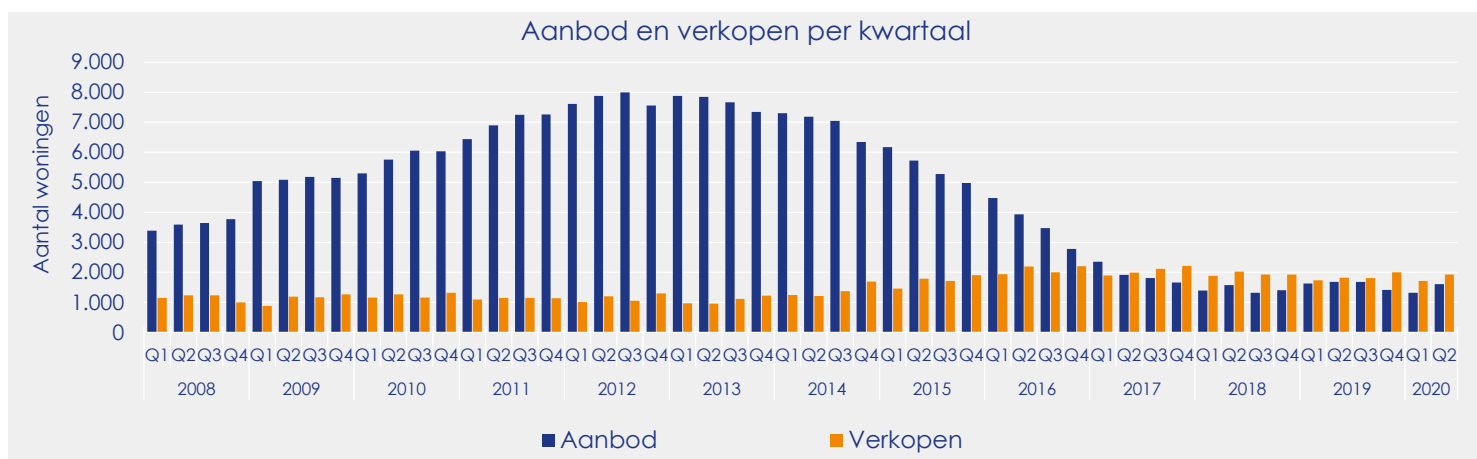
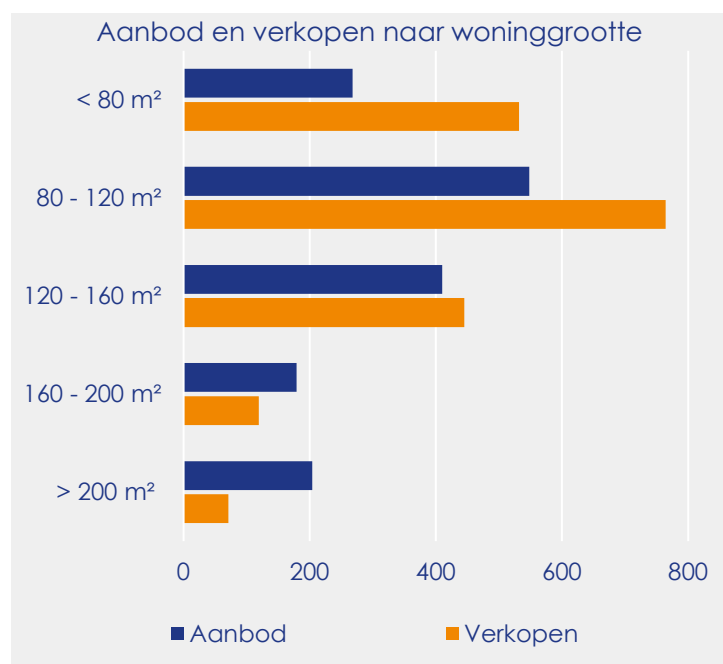
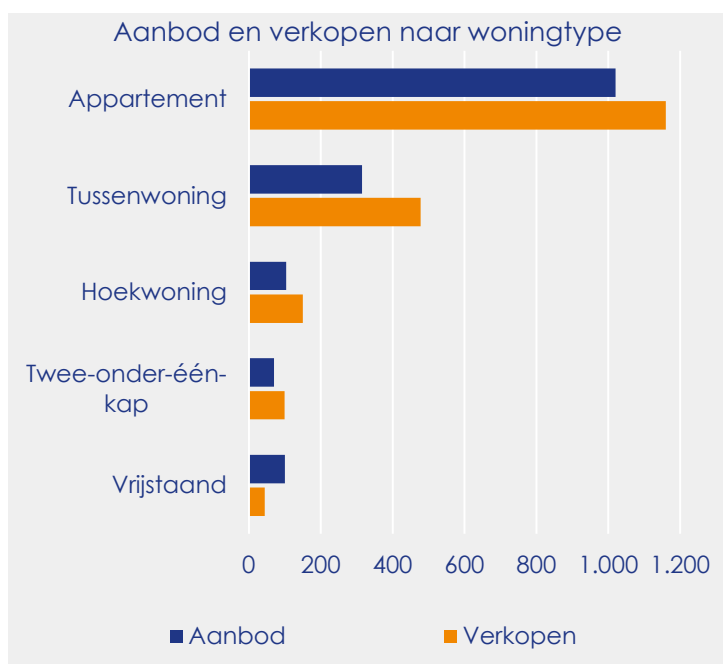
Marktbeeld

De Rotterdamse woningmarkt heeft in 2020 een sterk tweede kwartaal achter de rug. Ondanks het voortduren van de corona-lockdown hebben de verkopen een hoog niveau bereikt. In totaal zijn in de afgelopen drie maanden ruim 1.900 woningen verkocht, 6% meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ook ligt het huidige niveau ruim boven het gemiddelde aantal gerealiseerde transacties in 2019. Dit sterke kwartaal volgt op een lichte terugval in het eerste kwartaal van dit jaar, in dat kwartaal vonden 200 woningtransacties minder plaats. Dat de verkopen in het tweede kwartaal ten opzichte van vorig jaar zijn gegroeid, is veroorzaakt door de sterke dynamiek in de maand juni. In april en mei lag het aantal verkopen van bestaande woningen nog aanzienlijk onder het niveau van vorig jaar, vervolgens werden in juni bijna een derde meer transacties geregistreerd. Het vertrouwen in de Rotterdamse woningmarkt van woningzoekers keert terug aan het einde van het tweede kwartaal van 2020. Wel heeft de onzekerheid rondom het coronavirus het aanbod van woningen gestuwd, waardoor de aanboddalingen van de voorgaande twee kwartalen

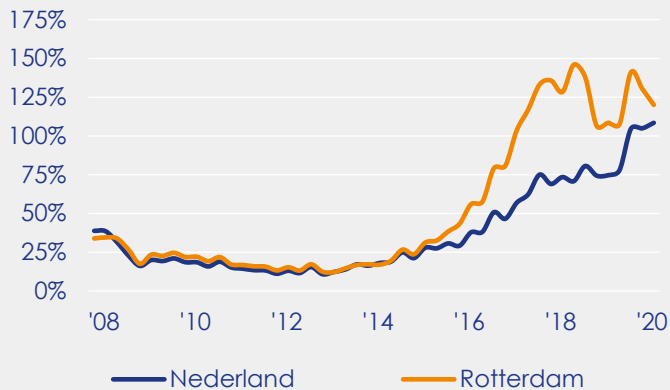
teniet is gedaan. Per 1 juli 2020 staan ruim 1.600 woningen te koop, dit is nog altijd 5% minder dan een jaar geleden. De samenstelling van het aanbod is echter veranderd in een jaar tijd, het aanbod bestaat voor een kleiner deel uit bestaande bouw en voor een grotere deel uit nieuwbouwwoningen. Dit is een positieve tendens, aangezien de toevoegingen van nieuwe woningen cruciaal zijn om op lange termijn de toegankelijkheid van de woningmarkt in de havenstad voor alle doelgroepen te waarborgen.

Woningprijzen

In het tweede kwartaal van 2020 treedt een versnelling op van de prijsgroei in Rotterdam, woningen zijn voor maar liefst 15% meer verkocht dan een jaar geleden. De prijs per vierkante meter komt door de bovengemiddelde prijsstijging uit op € 3.375. Een belangrijke oorzaak voor de sterke stijging van het prijspeil is het toegenomen aandeel van nieuwbouwwoningen in de verkopen. Door het, over het algemeen, hogere afwerkingsniveau hebben verkopen in dit segment een opwaarts effect op het gemiddelde prijsniveau.

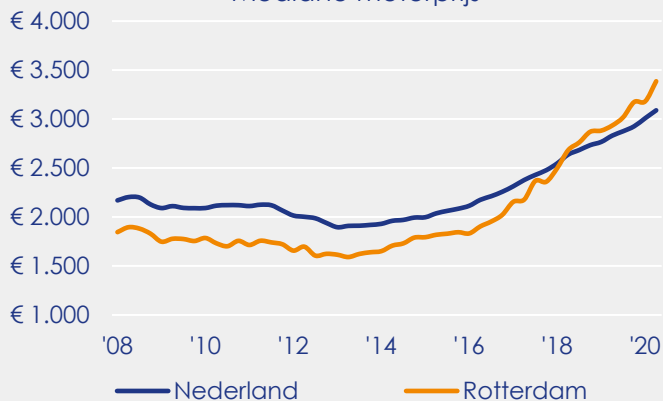


Markratio



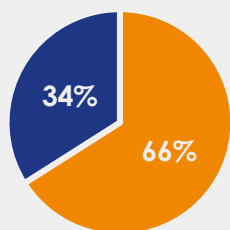
Markratio	120%
Mediane looptijd	26 dagen
Vershil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 320.500
Mediane meterprijs	€ 3.375
Vershil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 3.550
Woonhuis per m ²	€ 3.050

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 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	36%
Particuliere huurwoningen	19%
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

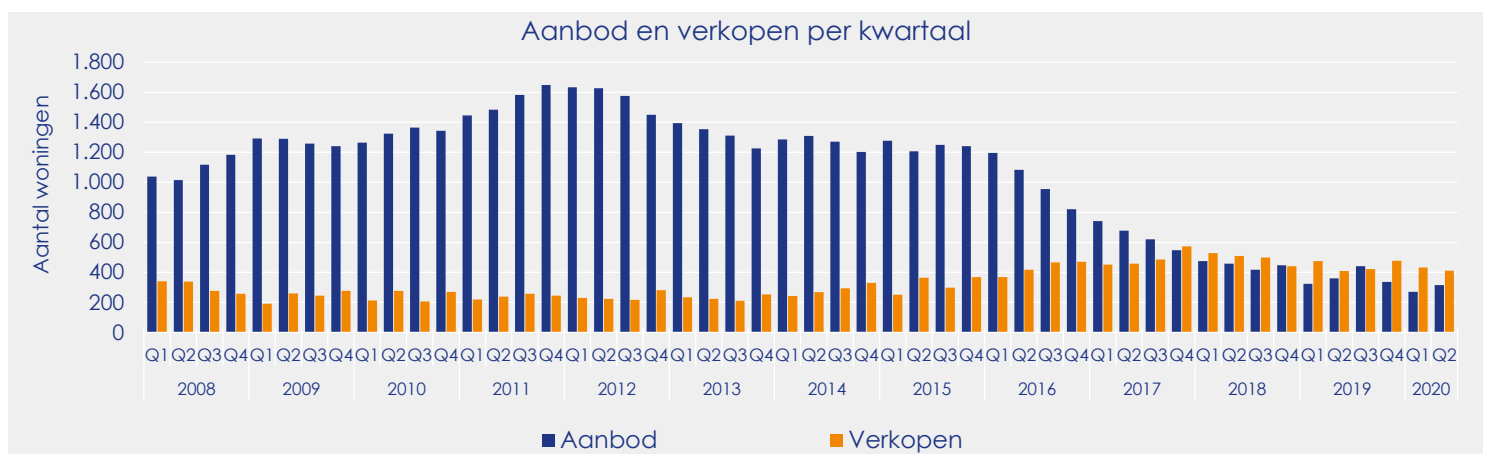
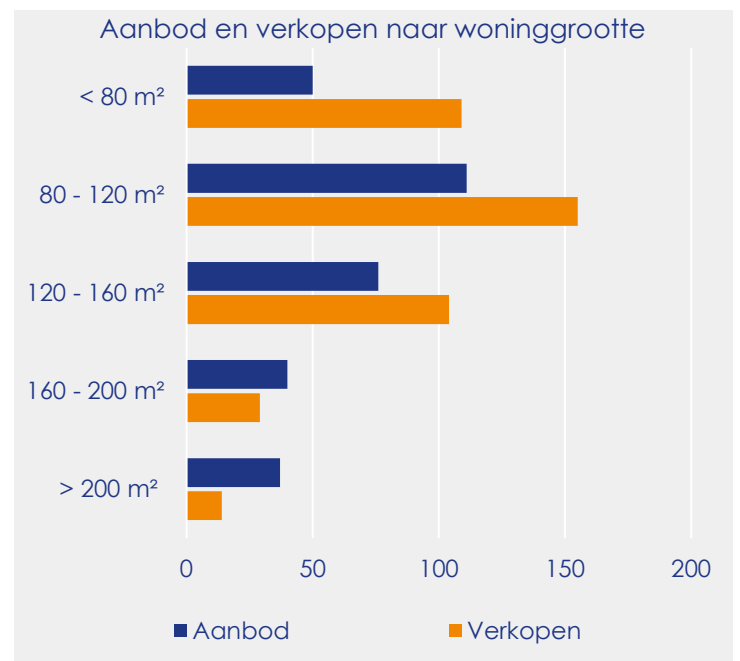
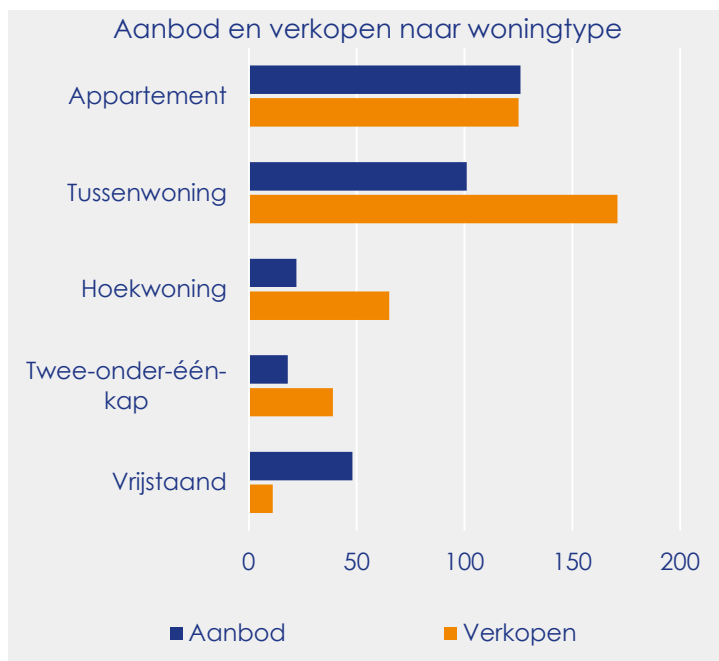
Marktbeeld

De woningmarkt van Dordrecht vertoont in het tweede kwartaal van 2020 een stabiel beeld. Met circa 410 verkochte woningen wordt een nagenoeg vergelijkbaar niveau behaald als in het tweede kwartaal van vorig jaar. De coronacrisis heeft de situatie op deze lokale woningmarkt beperkt gewijzigd, de marktomstandigheden zijn nog altijd bijzonder krap. Met name in het segment van de kleinere gezinswoningen is vraag en aanbod sterk uit balans. Dit blijkt ook uit de serieuze zoekers die geregistreerd staan op aanbodplatform Funda: ruim 10.000 huishoudens hebben een latente woonwens voor een eengezinswoning. Ter vergelijking zijn in het tweede kwartaal van 2020 slechts 286 eengezinswoningen verkocht. De behoefte sluit beperkt aan op het beschikbare aanbod in Dordrecht, eengezinswoningen vormen 60% van het totale aanbod van 315 woningen, de overige woningen betreffen appartementen. Het woningaanbod in Dordrecht heeft in het afgelopen jaar een daling van ruim een tiende doorgemaakt. Het dieptepunt werd echter in het voorgaande kwartaal bereikt, met name het beperkte aantal aanmeldingen

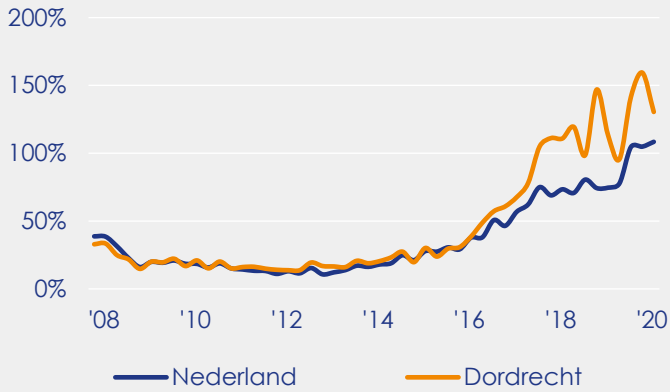
in februari en maart was hier de oorzaak van. Het herstel van het aantal aanmeldingen in het tweede kwartaal vond grotendeels plaats in juni, bijna 14% meer woningen zijn die maand aangemeld dan vorig jaar.

Woningprijzen

De aanhoudende krapte op de woningmarkt van Dordrecht werkt in het tweede kwartaal van 2020 door in de woningprijzen. Vergeleken met een jaar geleden zijn verkochte woningen maar liefst 11% meer waard geworden, waarmee de gemiddelde woningprijs uitkomt op € 2.575 per vierkante meter. Huishoudens betalen fors meer in de gemeente dan een jaar geleden, de beslissing om dit aankoopbedrag te betalen wordt bovendien in een steeds kortere tijdspanne genomen. Gemiddeld heeft een verkochte woning in het tweede kwartaal van 2020 slechts vier weken in aanbod gestaan, dit is de kortste periode sinds het begin van de meting in 2008. Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om de transactie plaats te laten vinden, gedreven door zowel de economische onzekerheid door corona als de aanhoudende krapte in deze Zuid-Hollandse gemeente.

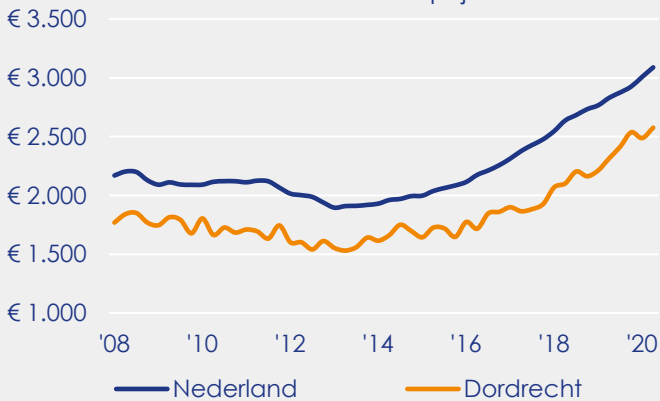


Markratio



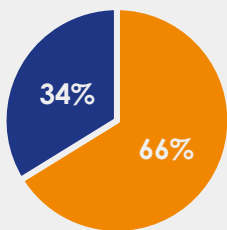
Markratio	130%
Mediane looptijd	28 dagen
Vershil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	32%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 252.500
Mediane meterprijs	€ 2.575
Vershil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 2.550
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	58%
Particuliere huurwoningen	12%
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