

Sprekende Cijfers Woningmarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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 de woningprijzen in de afgelopen jaren fors zijn toegenomen in Rotterdam. Sinds begin 2019 is echter een afzwakking van de prijsstijging zichtbaar.

Gemiddelde prijs per vierkante meter voor het eerst boven de € 3.000

Rotterdamse woningkopers hebben in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.050 betaald per vierkante meter woonruimte, waardoor de meterprijs in de gemeente voor het eerst boven de drieduizend euro uitkomt. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de Maasstad komt hiermee uit op circa € 287.500, drie jaar geleden lag deze gemiddelde prijs nog een ton lager.

Prijsstijging zwakt af in Rotterdam

In 2017 en 2018 werden in Rotterdam nog prijsstijgingen gerealiseerd van meer dan 20% op jaarbasis, in 2019 zwakken de prijsstijgingen af. Een ontwikkeling die in de meeste Nederlandse steden zichtbaar is. Alsnog is een vierkante meter woonruimte in Rotterdam 10% meer waard geworden dan een jaar geleden, de woningprijzen stijgen daarmee sneller dan in Amsterdam, Utrecht en Den Haag. In Dordrecht wordt een vergelijkbare prijsstijging gerealiseerd.

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

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

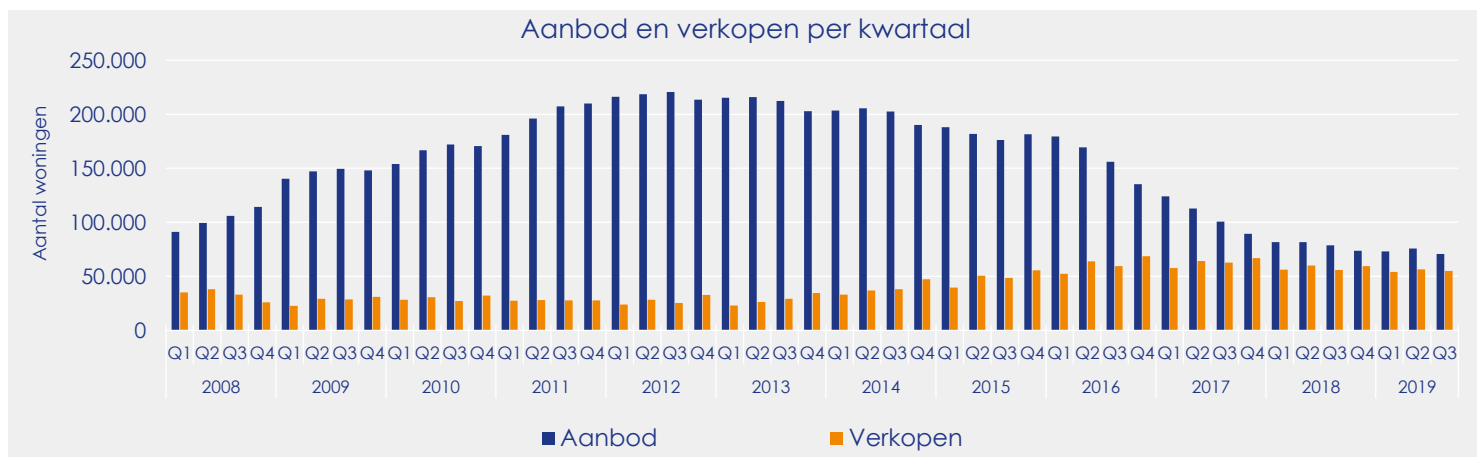
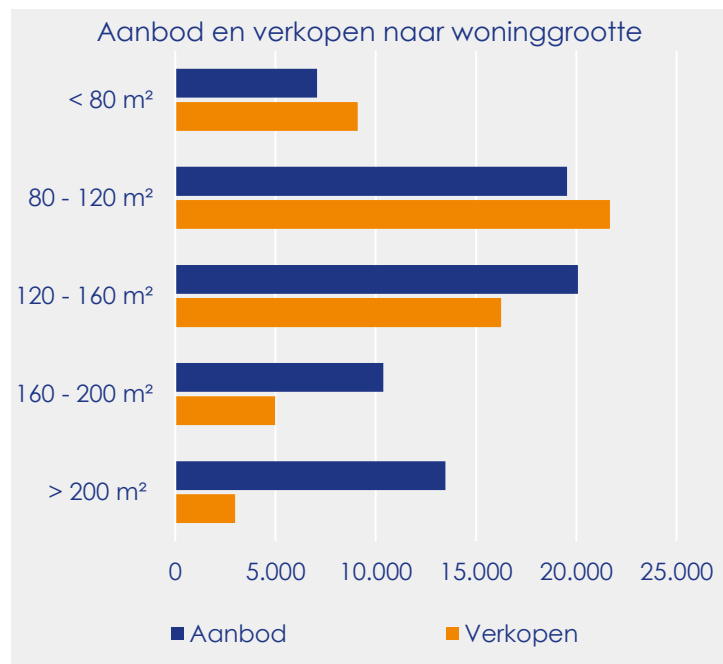
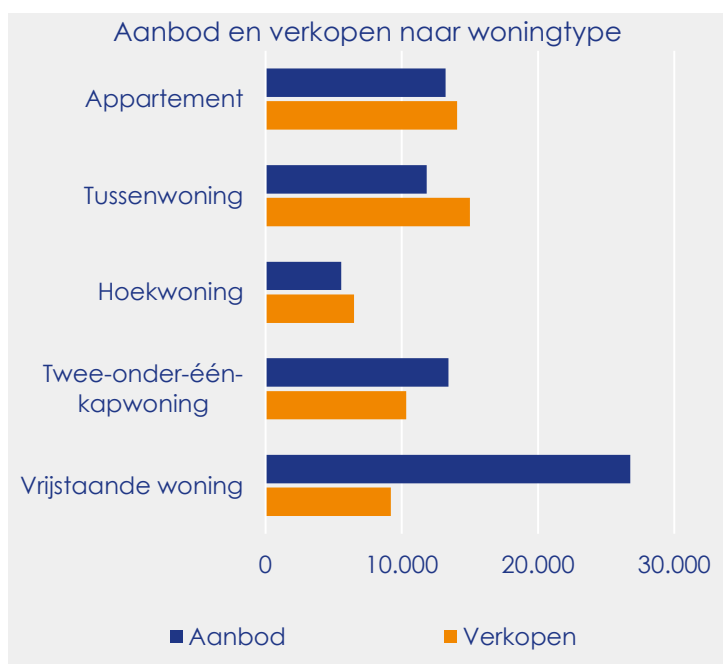
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

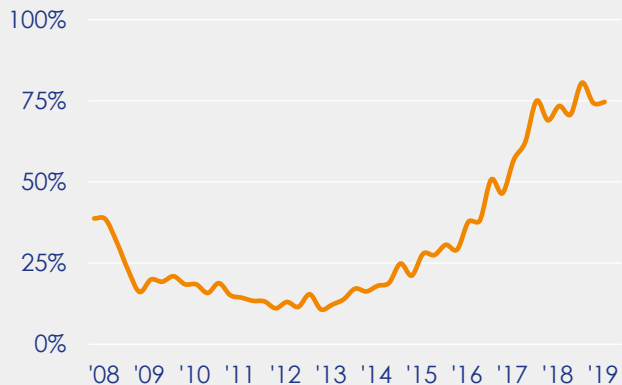
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

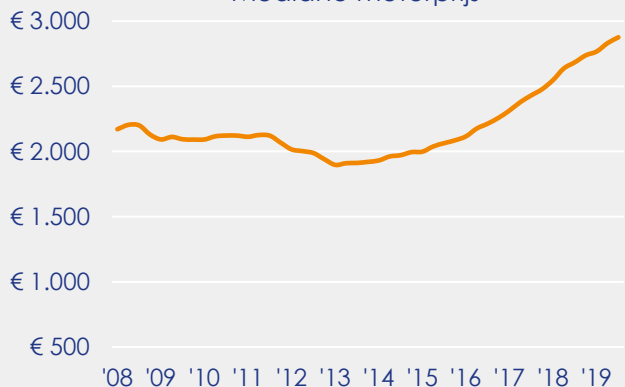


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

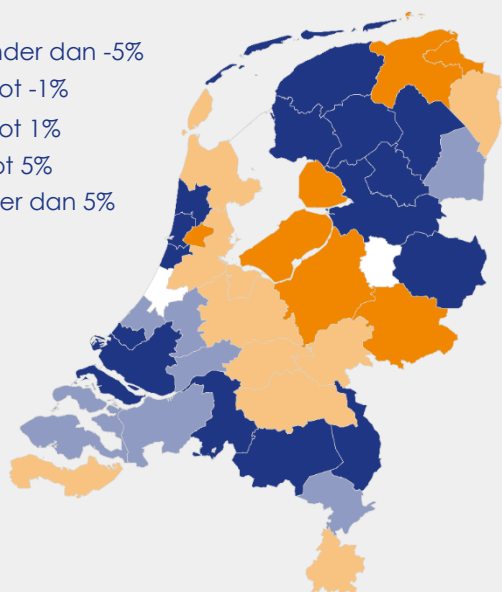
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



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

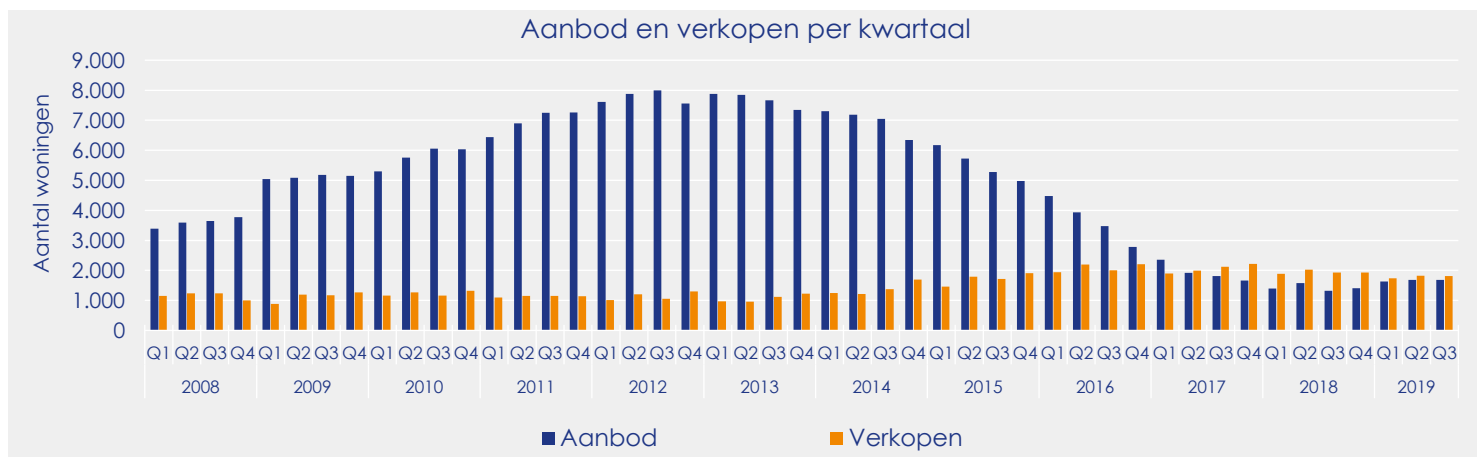
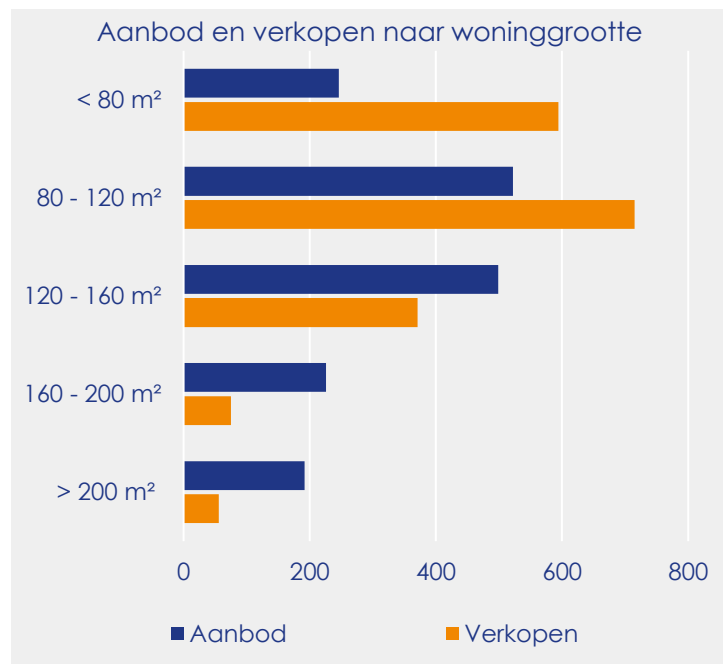
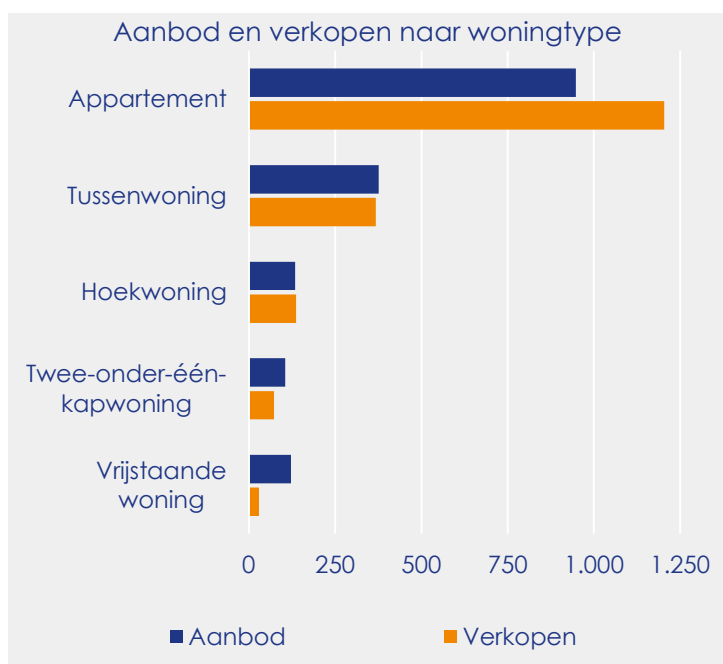
Marktbeeld

De nieuwbouwtwontwikkelingen drukken een belangrijk stempel op de woningmarkt van Rotterdam. Door de grote bouwinspanningen die worden in de havenstad worden geleverd, is het nieuwbouwaanbod toegenomen naar 461 woningen. Vergeleken met vorig jaar is dit een verdriedubbeling. Onder andere project 'De Schiewerf' draagt bij aan de sterke impuls van de nieuwbouwcijfers. Door de toevoegingen vanuit de nieuwbouw heeft het totale aanbod een stijging van ruim een kwart doorlopen in het afgelopen jaar. In totaal staan in de havenstad 1.685 woningen te koop per 1 oktober 2019. Deze verruiming van de keuzeruimte voor woningzoekers heeft in het derde kwartaal van 2019 nog niet geleid tot een impuls van de verkopen. Ten opzichte van vorig jaar is het verkoopvolume zelfs afgenomen met 6%, naar een niveau van 1.811 verkochte woningen. Het huidige volume ligt daarmee aanzienlijk onder het gemiddelde van vorig jaar, toen per kwartaal circa 1.950 woningen werden verkocht. Naar verwachting zal het ruimere woningaanbod in de komende kwartalen wel doorwerken in de verkoopcijfers, met in de stad Rotterdam bijna 46.500

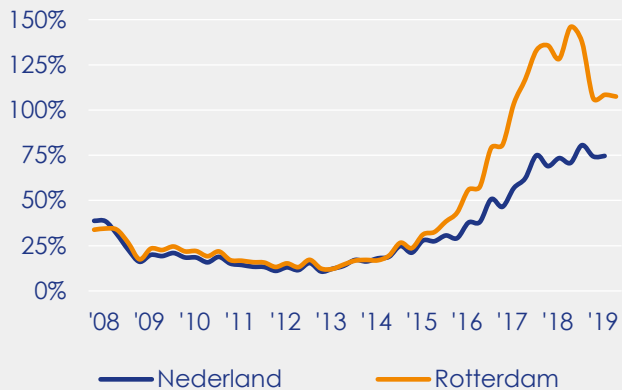
serieuze woningzoekers via Funda is de woningvraag nog altijd bijzonder hoog. In drie maanden is het aantal zoekers bovendien met circa 2.500 huishoudens toegenomen, waardoor de druk op de Rotterdamse woningmarkt blijft aanhouden. Als gevolg van het alsmear stijgende prijsniveau in Rotterdam, concentreert een groot deel van de vraag zich bij woningen onder de 80 m². Grotere woningen zijn voor steeds meer huishoudens buiten het (financiële) bereik.

Woningprijzen

In 2017 en 2018 werden in Rotterdam nog prijsstijgingen gerealiseerd van meer dan 20% op jaarbasis, in 2019 zwakken de prijsstijgingen af. Alsnog is een vierkante meter woonruimte in Rotterdam 10% meer waard geworden dan een jaar geleden en ligt daarmee boven de landelijke prijsstijging van 7%. Huishoudens hebben in het afgelopen kwartaal € 3.050 betaald per vierkante meter woonruimte, waardoor de meterprijs in Rotterdam voor het eerst boven de drieduizend euro uitkomt. De verwachte verkooptoenname in de nieuwbouw zal het gemiddelde prijsniveau verder doen stijgen in de komende kwartalen.

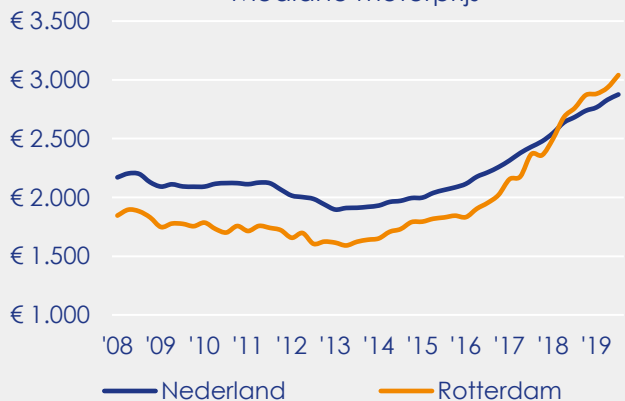


Markratio



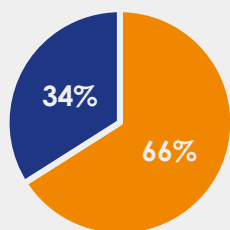
Markratio	107%
Mediane looptijd	38 dagen
Verskil op jaarbasis	+4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	27%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 287.250
Mediane meterprijs	€ 3.050
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.125
Woonhuis per m ²	€ 2.850

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

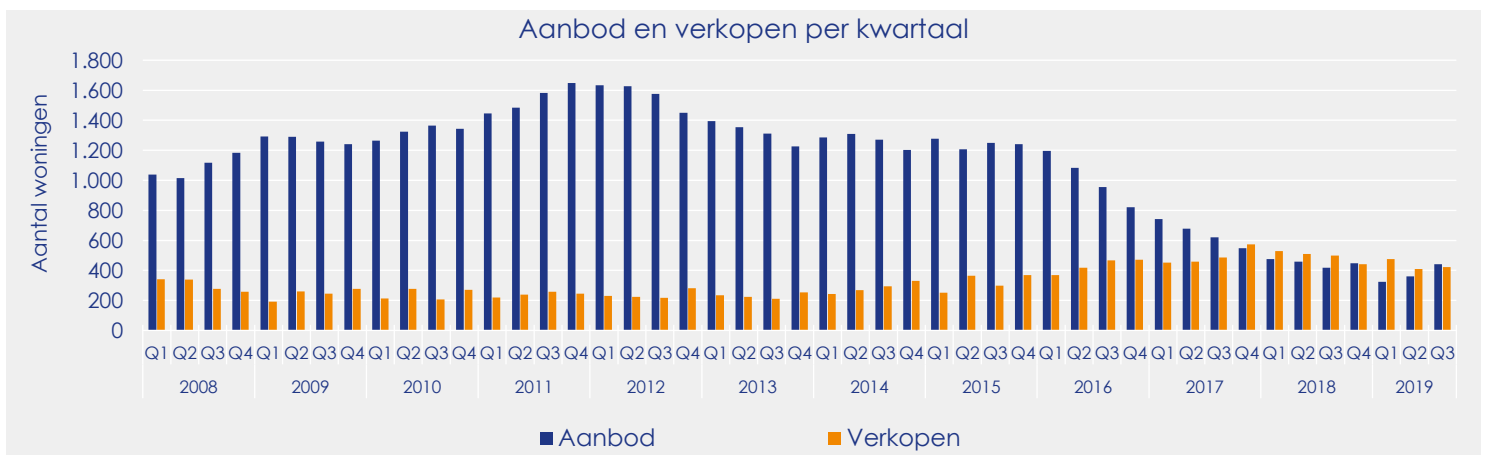
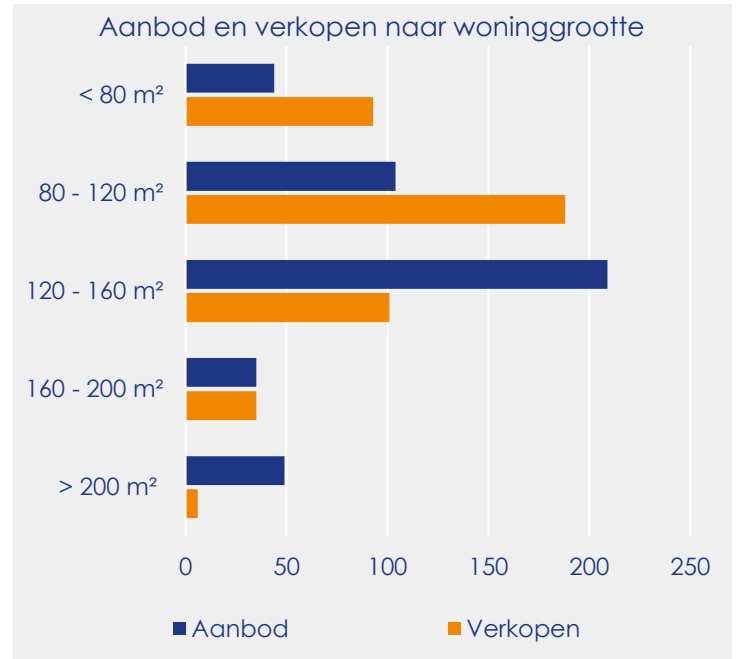
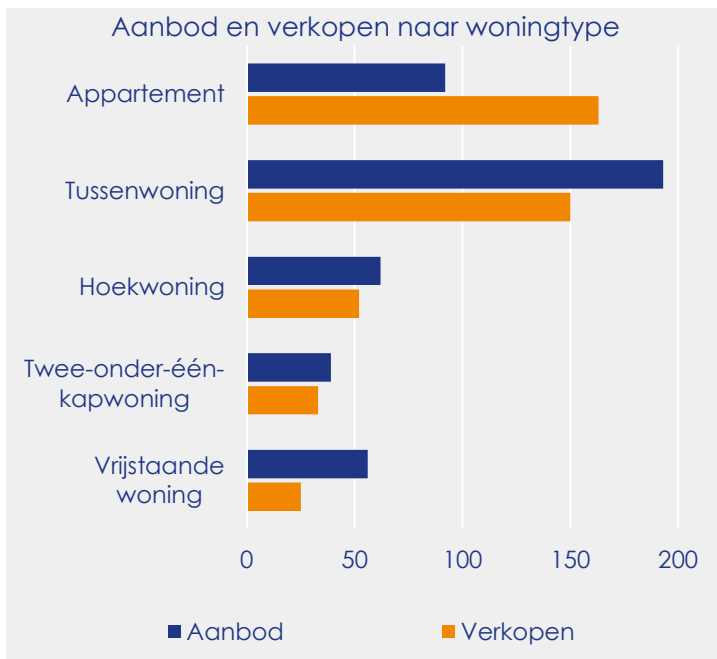
Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2019 werd het laagste verkoopniveau sinds begin 2016 behaald, de woningverkopten stakten in Dordrecht. Hoewel in het derde kwartaal een lichte stijging optreedt, zijn de verkopen nog onder het niveau van 2018. De 423 woningverkopten van het afgelopen kwartaal blijven achter bij het gemiddelde van circa 495 verkochte woningen per kwartaal in 2018. De terugval in de verkopen heeft volledig in het middensegment plaatsgevonden, zowel de verkoopcijfers van tussen-, hoek- als twee-onder-één-kapwoningen maakt een stagnatie door. De afname wordt echter niet verklaard door vraaguitval. Via Funda zijn maar liefst 12.000 huishoudens serieus op zoek naar een koopwoning in Dordrecht en bijna 80% hiervan zoekt een woonhuis. Door de aanhoudende vraag worden woningen in Dordrecht binnen afzienbare tijd verkocht, gemiddeld staat een te koop bord slechts 33 dagen voor de deur. In totaal staan op de woningmarkt van Dordrecht 442 woningen te koop aangeboden, 6% meer dan vorig jaar. De stijging wordt volledig verklaard door het ruimere nieuwbouwaanbod, in de bestaande bouw zijn

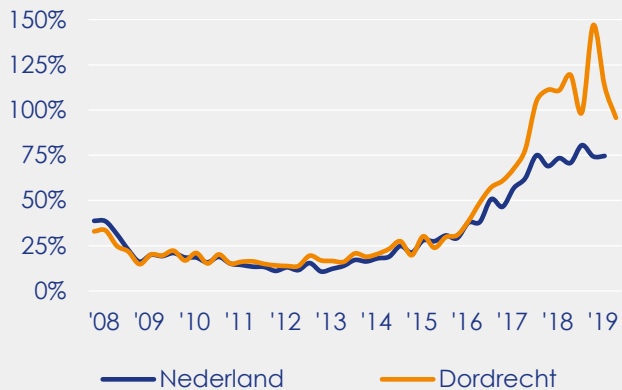
daarentegen een kwart minder woningen beschikbaar dan een jaar geleden. Meer dan 80% van het nieuwbouwaanbod in Dordrecht bestaat uit tussen- en hoekwoningen. Door deze toevoegingen is de verwachting dat verkopen in de komende periode zullen aantrekken in deze Zuid-Hollandse gemeente.

Woningprijzen

In de gemeente Dordrecht hebben huishoudens in het afgelopen kwartaal gemiddeld circa € 2.425 per vierkante meter betaald voor woonruimte. Ten aanzien van hetzelfde kwartaal vorig jaar is hiermee een stijging van 10% gerealiseerd. Er bestaat hierdoor een prijsverschil van ruim € 600 met Rotterdam, voor veel Rotterdamse huishoudens is dit de aanleiding om richting Dordrecht te verhuizen. Omgekeerd is uitstroom vanuit Dordrecht naar Rotterdam veel kleiner, slechts 2% van de woningverkopten in Dordrecht is verhuisd naar de havenstad. De buurgemeenten Zwijndrecht (€ 2.550) en Papendrecht (€ 2.500) zijn voor huishoudens uit Dordrecht een aantrekkelijker alternatief dan Rotterdam (€ 3.050).

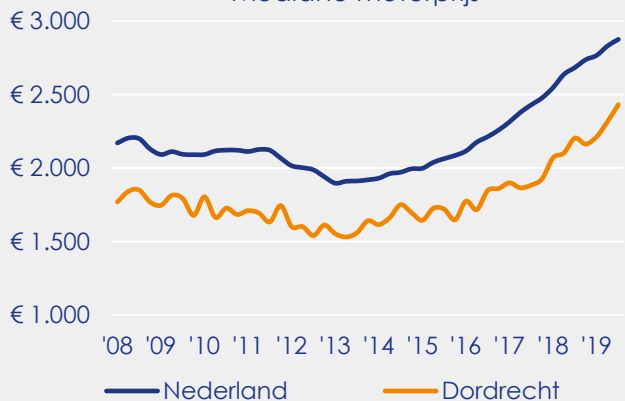


Markratio



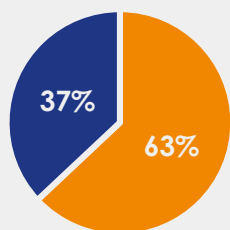
Markratio	96%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-21 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	36%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 242.750
Mediane meterprijs	€ 2.425
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.375
Woonhuis per m ²	€ 2.475

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 acht 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

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Schiedam

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

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com