

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 in de eerste helft van 2019 het aantal woningen dat in Rotterdam te koop staat is toegenomen. Dit is niet alleen een gevolg van de vele nieuwbouwontwikkelingen, maar ook steeds meer woningeigenaren besluiten hun woning te koop te zetten.

Rotterdamse woningaanbod terug op niveau eind 2017

Sinds het dieptepunt in 2018 is het aantal aangeboden woningen in Rotterdam met maar liefst een kwart toegenomen. In de eerste helft van 2019 is vooral in de bestaande bouw een sterke toename van het aanbod zichtbaar geweest. Veel woningeigenaren zagen dit half jaar als het ideale moment om hun woning te koop te zetten.

Nog 44.000 huishoudens op zoek naar een woning in Rotterdam

De huidige aanbodtoename is bij lange na niet afdoende om de druk op de woningmarkt te verminderen. Door de sterke concurrentie tussen de vele woningzoekers is het voor veel huishoudens lastig om in Rotterdam een nieuwe woning te vinden. Momenteel zijn op Funda maar liefst 44 duizend huishoudens actief op zoek naar een koopwoning in de Maasstad.

Ooms Makelaars

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



Jasper Kuijs

Directeur
Register Makelaar en
Taxateur o.z.



Hans Kok

Directeur
Register Makelaar en
Taxateur o.z.

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.

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

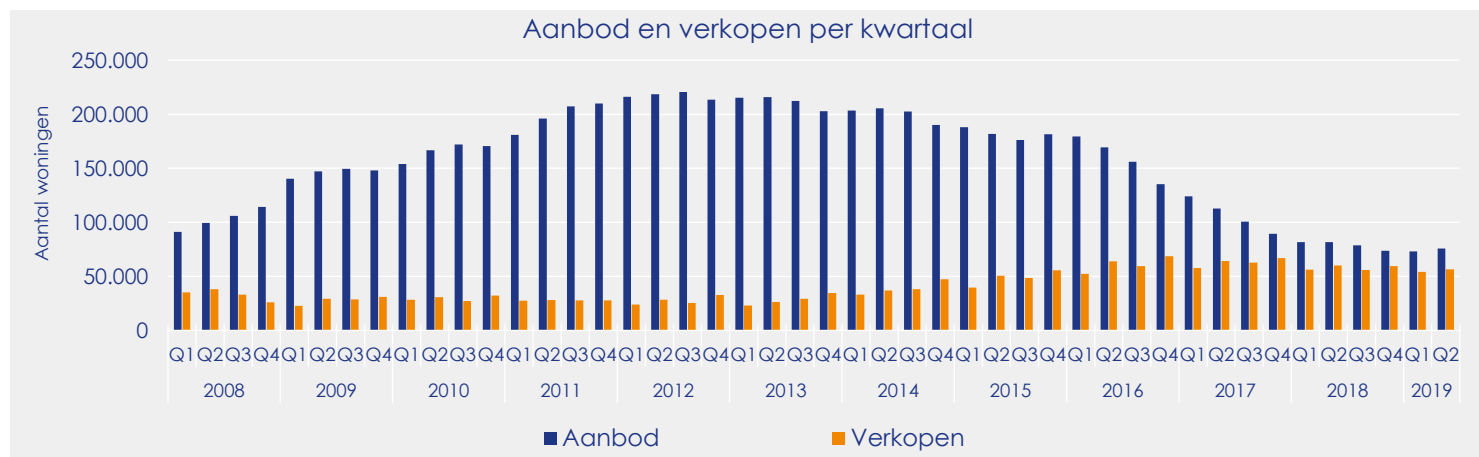
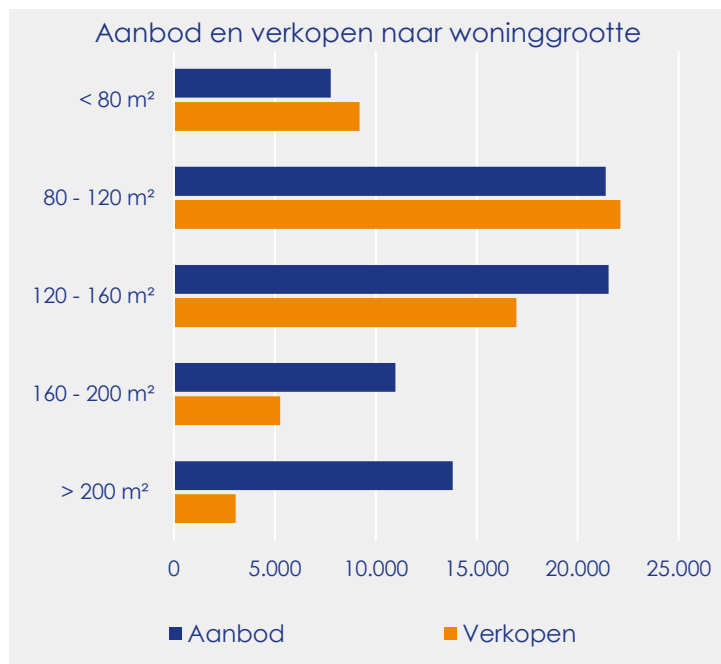
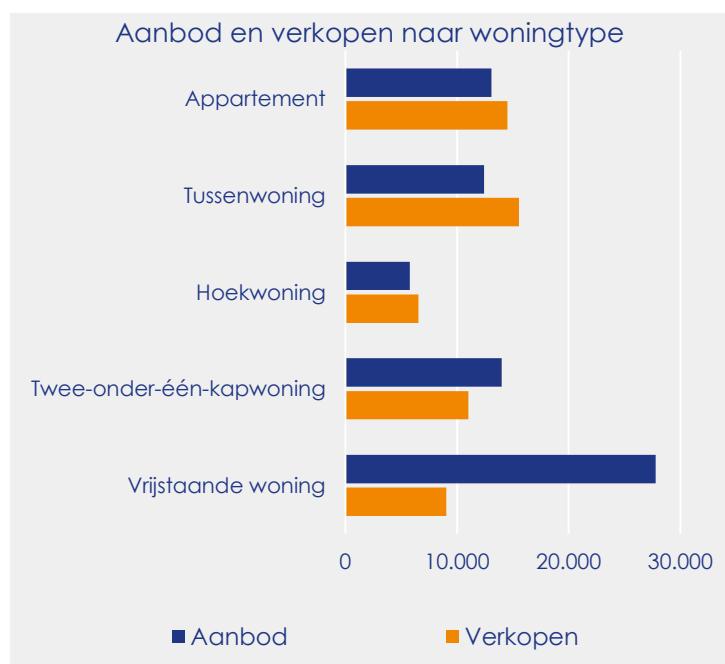
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

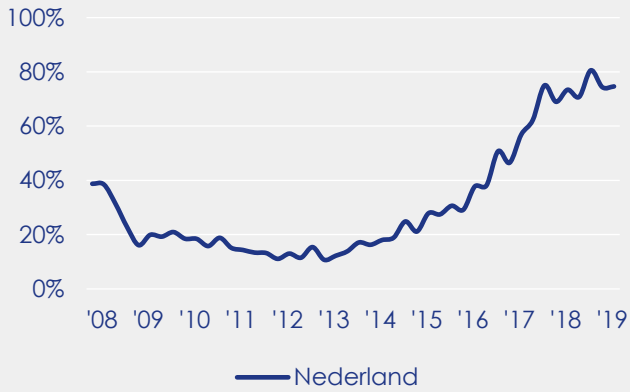
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

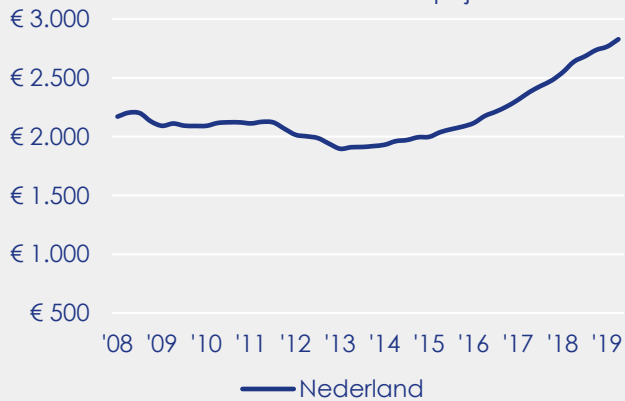


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

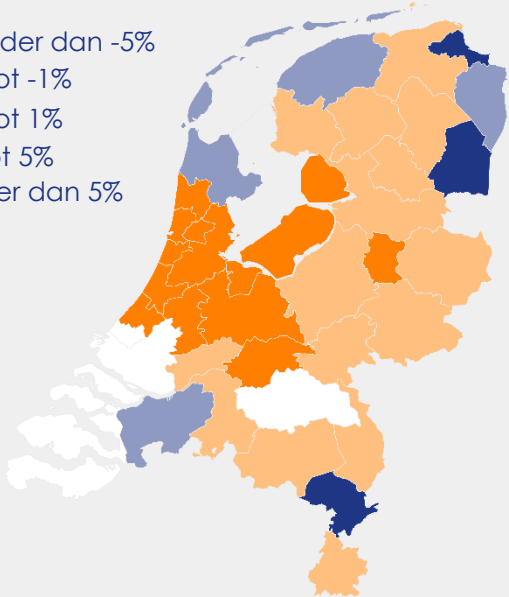
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

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



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

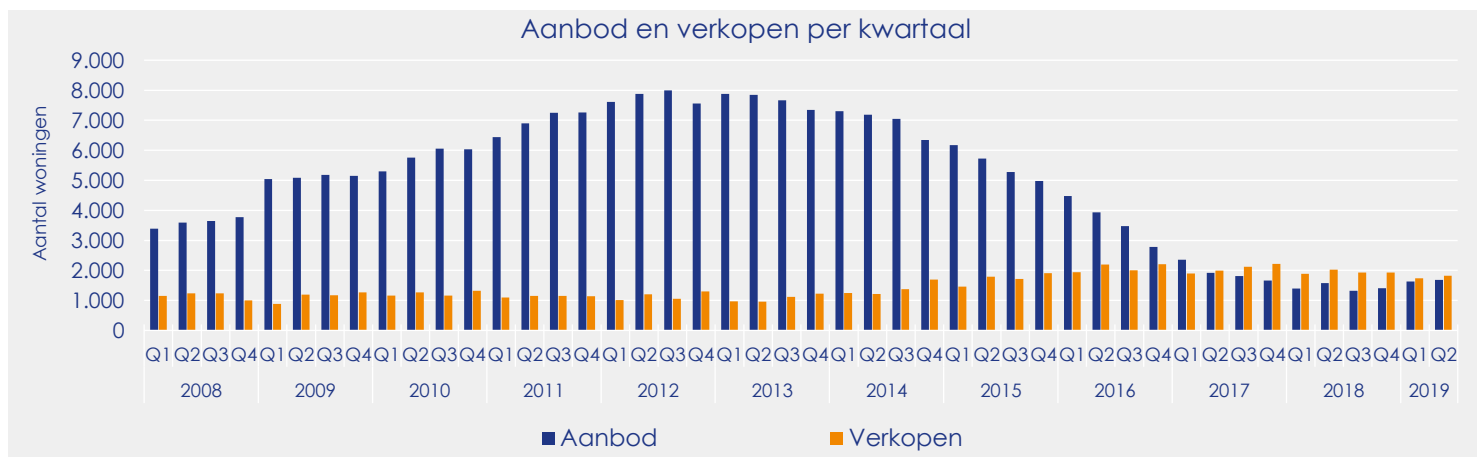
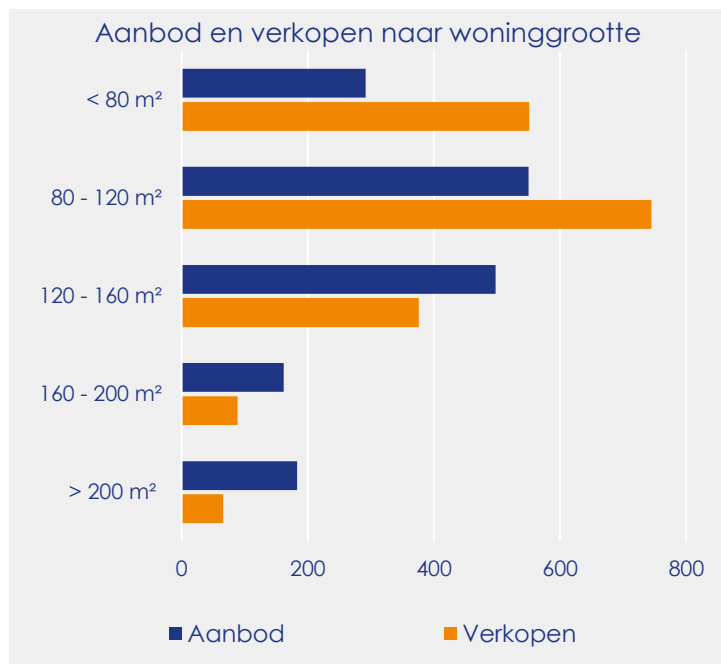
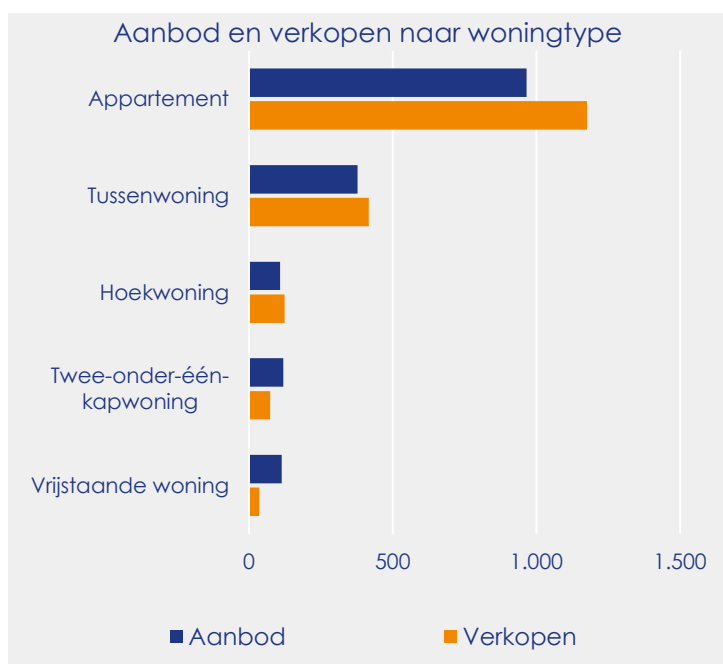
Marktbeeld

Het aantal woningverkoppen in Rotterdam is in het tweede kwartaal van 2019 met een tiende afgenomen. In totaal wisselden in de drie maanden van het tweede kwartaal 1.827 woningen van eigenaar. Dat er sprake is van een dermate sterke verkoopdaling in de Maasstad is grotendeels het gevolg van de terugval in de nieuwbouwtransacties. Waar in de veel woningmarktregio's de nieuwbouw het totale verkoopvolume stimuleren, is het aantal nieuwbouwtransacties in Rotterdam met bijna de helft afgenomen. De nieuwbouwverkoppen hebben hierdoor het laagste niveau sinds halverwege 2017 bereikt. De terugval in de verkopen gaat waarschijnlijk niet verder doorzetten in 2019. De keuzeruimte voor woningzoekers is in het afgelopen kwartaal namelijk juist toegenomen. Het beschikbare woningaanbod bereikt begin juli 2019 het hoogste punt sinds oktober 2017. Voornamelijk deze toename van het woningaanbod leidt tot minder krappe marktomstandigheden in Rotterdam. In de tweede helft van 2019 zullen de woningverkoppen naar verwachting verder toenemen. De woningvraag blijft namelijk van een bijzonder hoog niveau, maar liefst

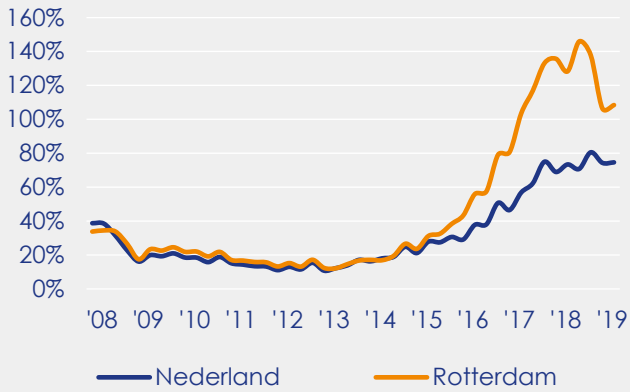
44.000 huishoudens zijn op zoek naar een woning in Rotterdam. Vanaf 2018 was de trend reeds zichtbaar dat steeds meer Rotterdamse huishoudens een woning kopen binnen de gemeentegrenzen van de Maasstad, deze trend heeft zich dit jaar doorgezet. Twee op de drie verkochte woningen werden in het eerste half jaar betrokken door Rotterdammers. De instroom van Amsterdammers stabiliseert juist in de eerste helft van 2019.

Woningprijzen

De gemiddelde prijs per vierkante meter woonruimte is in Rotterdam met een tiende toegenomen. De prijsstijging ligt daarmee 4-procentpunt boven de stijging van de Amsterdamse meterprijs. Woningkopers betaalden in het afgelopen kwartaal € 2.950 per vierkante meter, bij de huidige prijsontwikkelingen zal gedurende 2019 de grens van € 3.000 per vierkante meter overschreden worden. De huidige prijstoename is opvallend gezien de sterke daling van de nieuwbouwtransacties. De opwaartse prijsontwikkeling komt dus voor een groot deel voort uit hogere kooprijzen in de bestaande bouw.

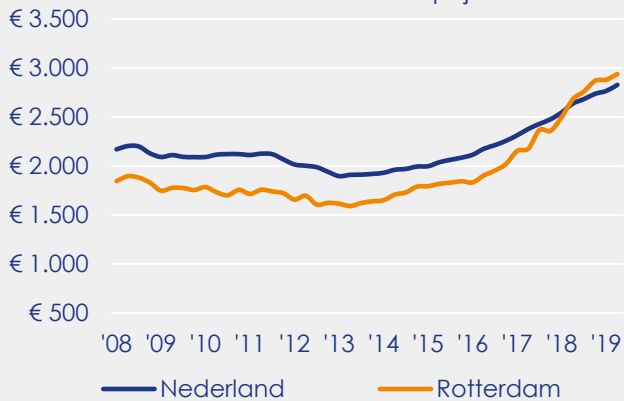


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	35 dagen
Verskil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	23%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 278.250
Mediane meterprijs	€ 2.950
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.025
Woonhuis per m ²	€ 2.750

Herkomst woningkopers



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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	638.700
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	321.700
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	333.300
Woningvoorraad	
Koopwoningen	35%
Particuliere huurwoningen	20%
Sociale huurwoningen	45%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

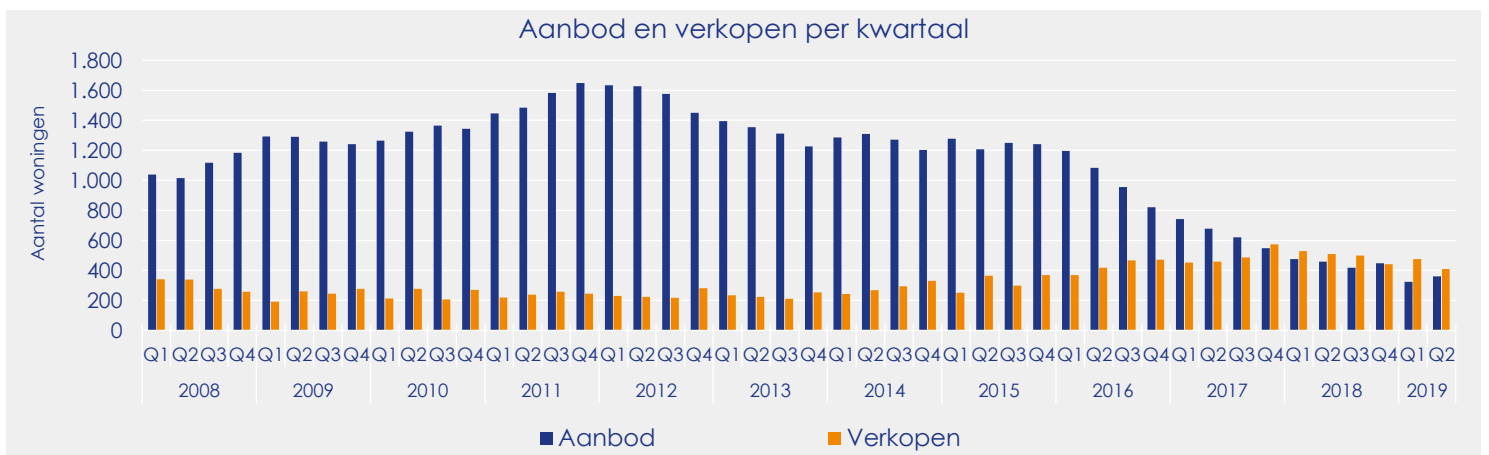
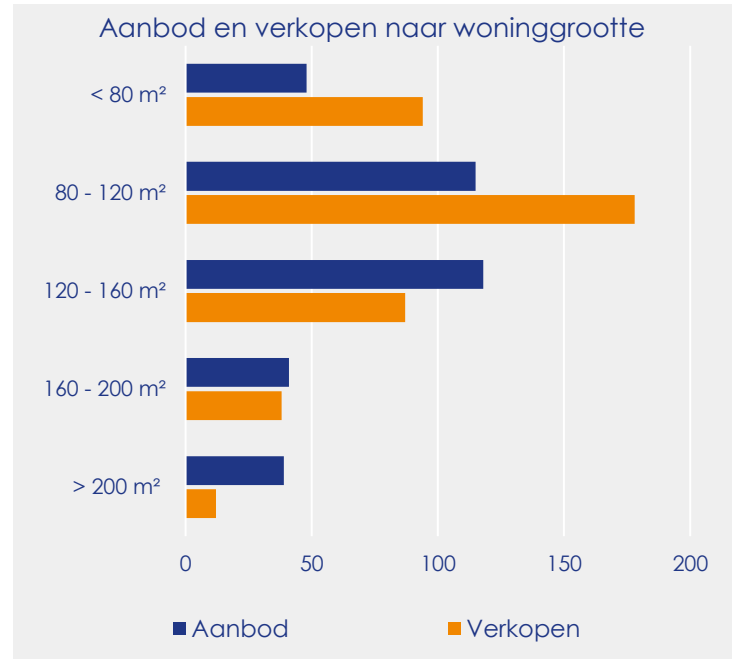
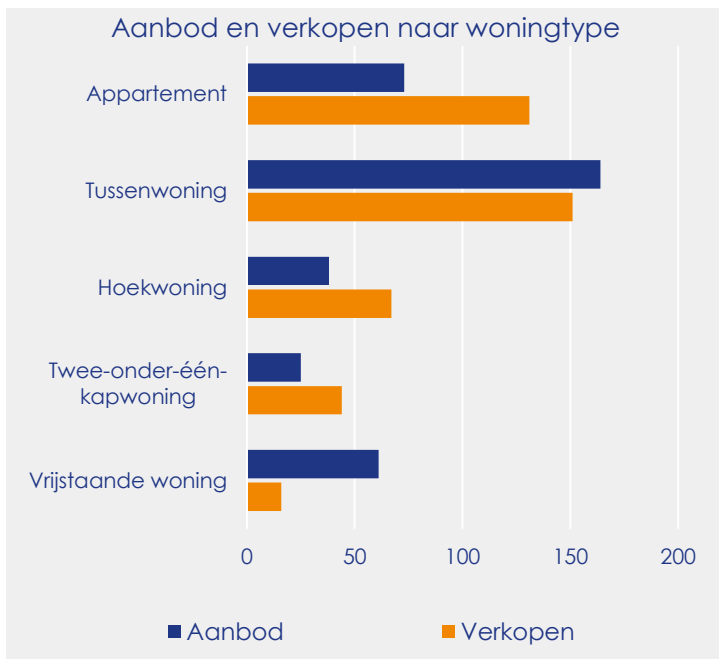
Marktbeeld

Woningen in Dordrecht wisselen gemiddeld in ruim vier weken van eigenaar. De looptijden bereiken daarmee in het tweede kwartaal van 2019 het laagste punt sinds 2008. Vergeleken met woningen die in hetzelfde kwartaal van vorig jaar zijn verkocht is de huidige looptijd 17 dagen korter. Door de grote concurrentie hebben woningzoekers niet meer de luxe van een lange bedenktijd, deze potentiële kopers moeten juist snel handelen om de gewenste woning te kopen. Ten aanzien van het landelijk gemiddelde is de verkooptijd in Dordrecht ook kort te noemen, landelijk duurt het nog 13 dagen langer voordat huishoudens tot aankoop overgaan. Dat woningkopers minder tijd nemen om de transactie te realiseren wordt veroorzaakt door de afname van het aanbod met ruim een vijfde. Slechts 361 woningen staan te koop per 1 juli in de gemeente Dordrecht, de concurrentie om die woningen is groot. In de voorafgaande drie maanden zijn meer dan 400 woningen verkocht, de vraag overtreft daarmee het beschikbare aanbod. Bovendien zijn in Dordrecht nog ruim 11 duizend woningzoekers actief op zoek naar geschikte huisvesting. De krappe marktomstandigheden zullen voorlopig dus nog aanhouden. Positief te melden is dat het

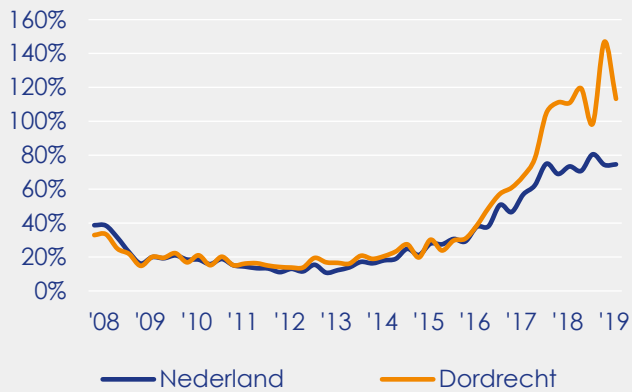
nieuwbouwaanbod bestaat uit 81 woningen, 42% meer dan een jaar eerder. Een deel van de grote vraag kan opgevangen worden door het verruimen van het nieuwbouwaanbod in Dordrecht.

Woningprijzen

Het huidige prijsniveau in Dordrecht trekt vooral nog veel Rotterdamse huishoudens naar deze gemeente. Een vierkante meter woonruimte kost in Rotterdam nog ruim € 600 meer dan in Dordrecht, dit prijsverschil zet een duidelijke verhuisbeweging vanuit Rotterdam in gang. Een op de veertien gekochte woningen wordt betrokken door een huishouden uit Rotterdam, in 2015 werd nog minder dan een op de dertig woningen verkocht aan Rotterdammers. Deze huishoudens uit het duurdere Rotterdam hebben op hun beurt een prijsverhogend effect op de woningmarkt van Dordrecht. De meegenomen overwaarde van de achtergelaten woning uit Rotterdam heeft een opwaarts effect op het prijsniveau in Dordrecht, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd een tiende meer waard geworden. Huishoudens moeten € 2.300 per vierkante meter betalen om in Dordrecht te kunnen wonen.

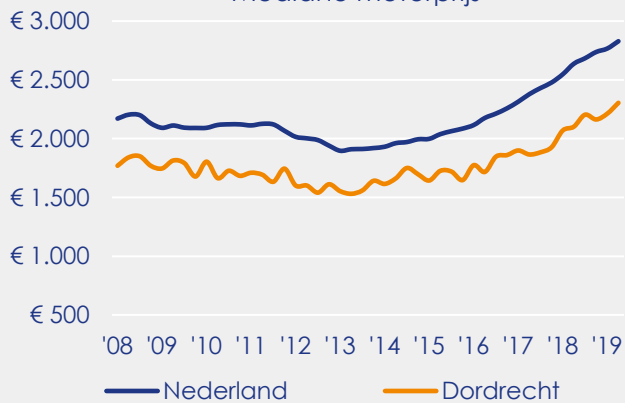


Markratio



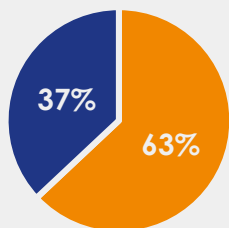
Markratio	113%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	-17 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 226.750
Mediane meterprijs	€ 2.300
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.150
Woonhuis per m ²	€ 2.375

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	118.400
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	54.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	59.100
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

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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

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, komen 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.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.



**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
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

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