

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

## Dordrecht



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

**Dynamis B.V.**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
030 307 89 30

**Ooms Makelaars Woningen**

Johan de Wittstraat 40  
3311 KJ Dordrecht  
dordrecht@ooms.com  
078 614 43 33



## Marktcijfers

Woningverkopten  
**553**

Toename op jaarbasis  
**20%**

Woningaanbod  
**475**

Afname op jaarbasis  
**-36%**

### Algemeen beeld

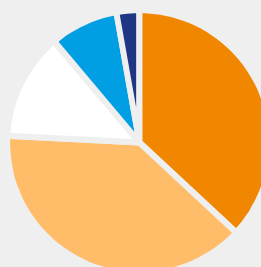
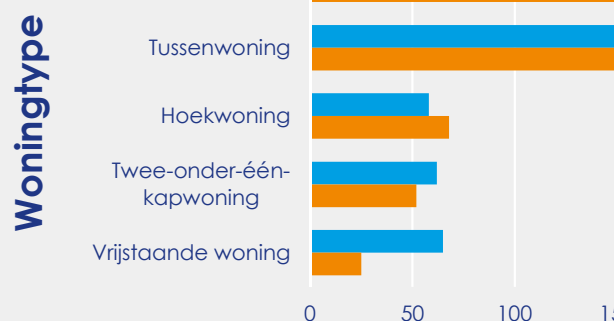
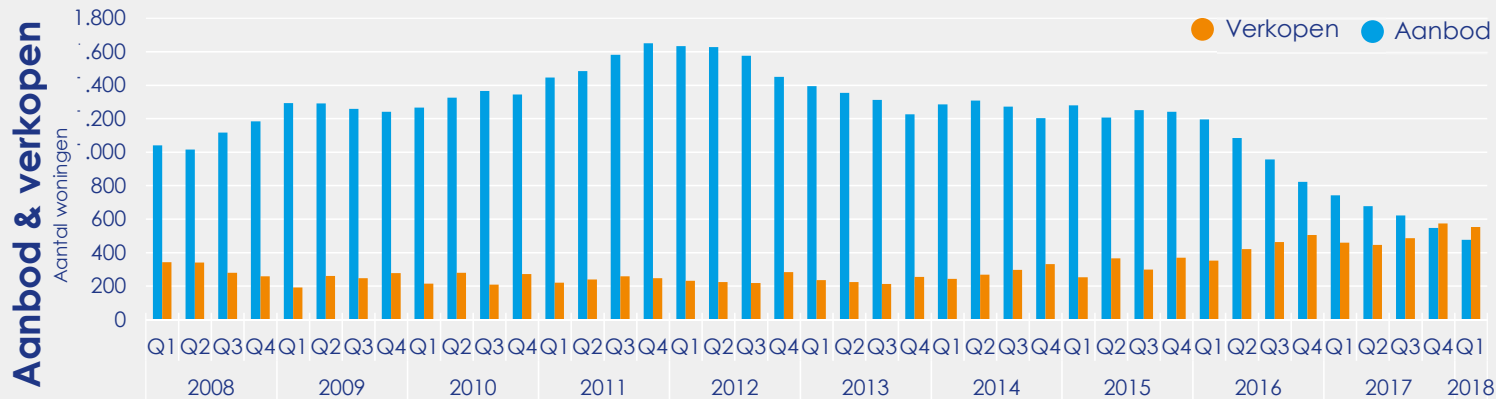
De woningmarkt in Dordrecht is in het eerste kwartaal van 2018 meer gespannen geworden. Een vijfde meer huishoudens zijn tot een aankoop overgegaan in vergelijking met het eerste kwartaal een jaar eerder. Vooral twee-onder-één-kapwoningen zijn erg in trek in Dordrecht in het afgelopen kwartaal. Door het aanhoudend hoge transactievolume is het aantal voor verkoop beschikbare woningen al 2,5 jaar aan het dalen. In het afgelopen kwartaal werd een voorlopig laagtepunt bereikt met 475 aangeboden woningen, circa een derde minder dan een jaar geleden. Goed nieuws voor de regionale woningmarkt is dat het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod het hoogste punt heeft bereikt sinds de start van de meting in 2008. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om de druk op de markt te verlichten in Dordrecht.

### Marktdruk

Door het toenemende aantal verkopen en het teruglopende aanbod is de marktdruk in Dordrecht zeer hoog. De marktratio als indicator voor marktdruk wordt berekend door het aantal verkopen te delen door het beschikbare aanbod. In het afgelopen kwartaal komt de ratio uit op 116%, in dezelfde periode vorig jaar bedroeg de ratio nog 62%. De marktdruk is in Dordrecht eveneens fors hoger dan het Nederlandse beeld, met een ratio van 73%. Binnen de segmenten treedt de meeste krapte op bij hoekwoningen, in deze markt overtreft het aantal verkopen het beschikbare aanbod fors.

### Prijzontwikkeling

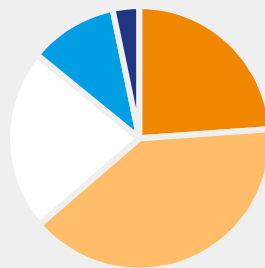
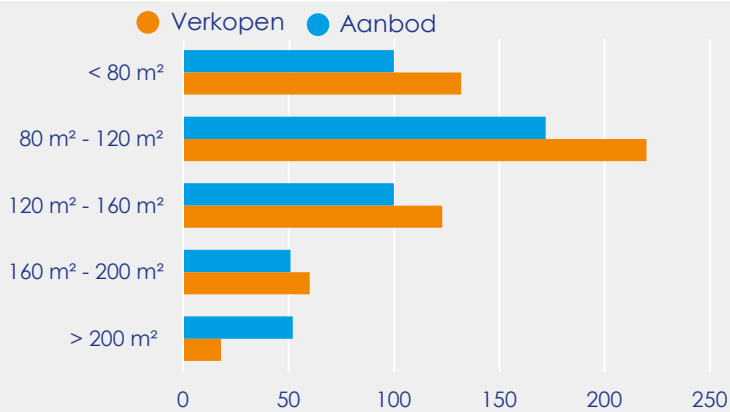
Ondanks de hogere marktdruk in Dordrecht is zowel het absolute niveau van de vierkante meterprijs evenals de prijsstijging op jaarbasis lager dan het Nederlands gemiddelde. In Dordrecht is in het eerste kwartaal € 2.025 per vierkante meter woonruimte betaald, circa € 530 minder dan het landelijk niveau. Ook de prijsstijging blijft met 7% op jaarbasis achter bij het landelijk gemiddelde van 10%.



### Verdeling van verkopen

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning

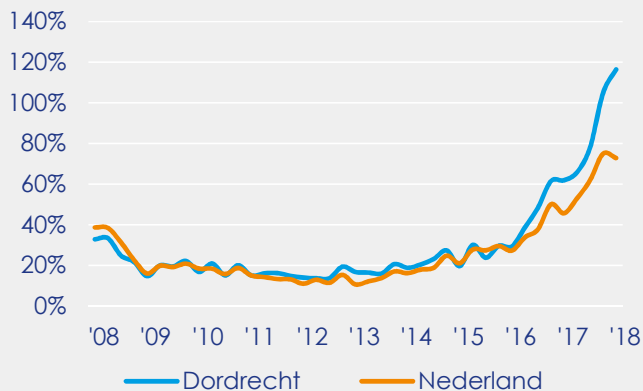
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**116%**

Markratio

### 59 dagen

Mediane looptijd

**-9 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 211.250**

Mediane verkoopprijs

**5%**

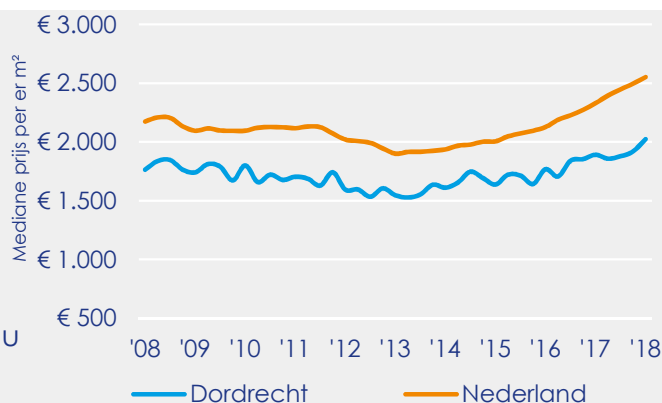
Vershil op jaarbasis

**€ 2.025**

Mediane meterprijs

**- € 525**

Vershil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**54.900**

Woningen 1-1-2017

**+ 20**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

### Top 3: herkomstgemeenten\*

- Rotterdam
- Zwijndrecht
- Papendrecht

\*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

## Demografie



**118.700**

Inwoners 1-1-2017

**-70**

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 2.400**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 1.600**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**85** woningen

Nieuwbouwratio

**14%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Ooms Makelaars Dordrecht**  
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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

### 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, komt 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.

**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  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist)

**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