

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



Jasper Kuijs

Directeur / Register
Makelaar en Taxateur



Hans Kok

Directeur / Register
Makelaar en Taxateur

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 het eerste kwartaal van 2019 Rotterdam en Dordrecht een tegengestelde ontwikkeling vertonen. In Rotterdam neemt dankzij de nieuwbouw het aanbod toe, terwijl in Dordrecht het aantal aangeboden woningen juist is afgenomen. De gemene deler zit in het feit dat in beide gemeenten een afname van het aantal woningverkopten heeft plaatsgevonden ten opzichte van vorig jaar. Door het gebrek aan aanbod in Dordrecht zal dit naar verwachting verder doorzetten, terwijl het vele nieuwbouwaanbod in Rotterdam waarschijnlijk in 2019 als aanjager van de verkoopcijfers gaat fungeren.

Kwart van de aangeboden woningen is nieuwbouw in Rotterdam

De Rotterdamse woningmarkt wordt gekenmerkt door de vele nieuwbouwontwikkelingen. Maar liefst een kwart van het aanbod betreft nieuwe woningen, het aantal verkopen van dit soort woningen blijft van een aanhoudend hoog niveau. In Dordrecht is dit beeld minder constant, door het kleinere woningaanbod hebben individuele projecten een grotere impact om het aandeel. Momenteel is een op de acht aangeboden woningen nieuw in Dordrecht.

Rotterdamse woningen € 1.000 per vierkante meter duurder in drie jaar tijd

De hoge marktdynamiek heeft tot forse toenames van woningprijzen geleid. Dordrecht volgt de gemiddelde landelijke ontwikkeling, waardoor een vierkante meter woonruimte in de gemeente circa € 550 duurder is dan drie jaar geleden. Rotterdam kent echter een sterk bovenmatige prijsstijging, waardoor een vierkante meter in deze periode maar liefst € 1.000 meer waard is geworden. Deze prijsverschillen vormen een belangrijke aanleiding voor de toegenomen verhuisstroom van Rotterdam naar Dordrecht. In 2018 is circa een op de dertien verkochte woningen in Dordrecht door een huishouden uit Rotterdam gekocht.

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.

Met vriendelijke groet,

Ooms Makelaars

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

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

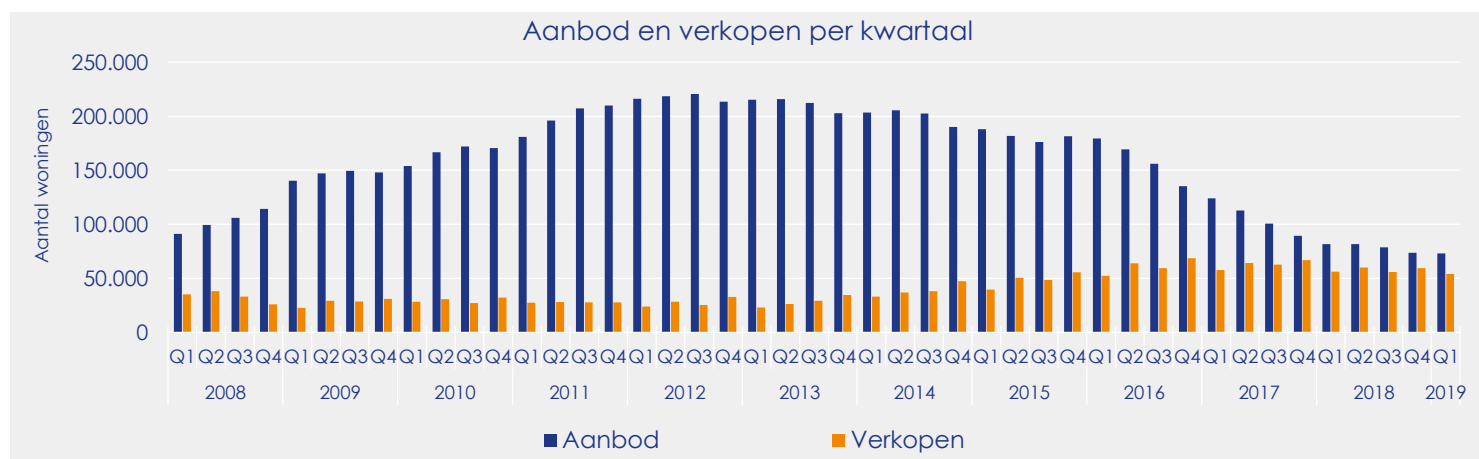
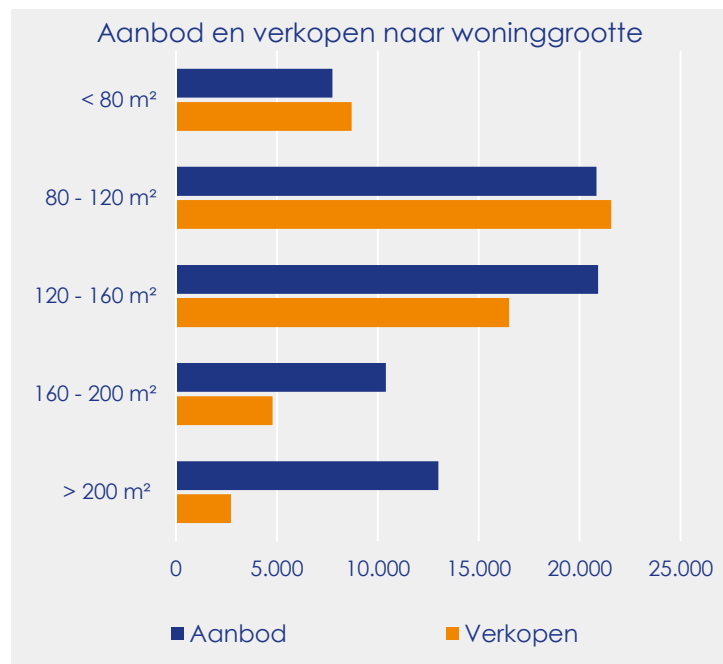
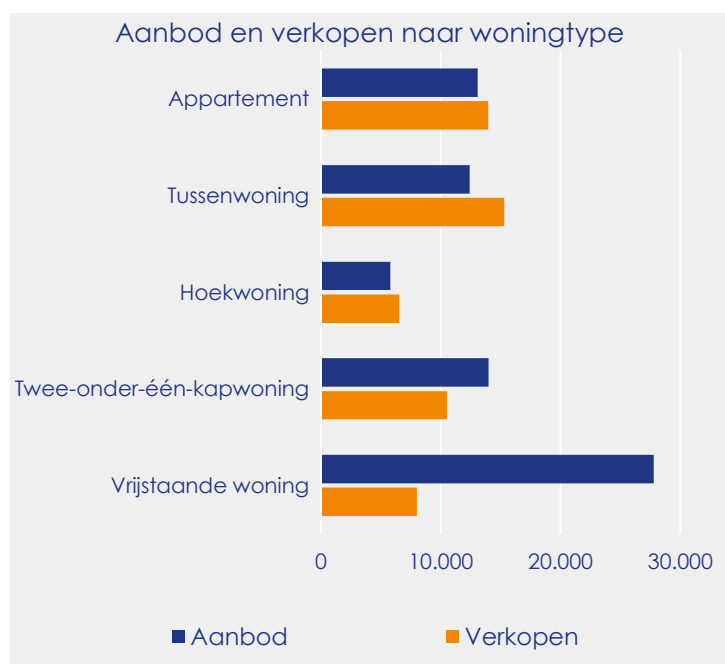
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

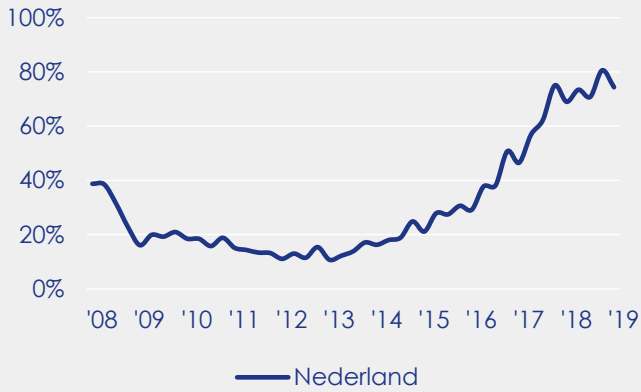
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

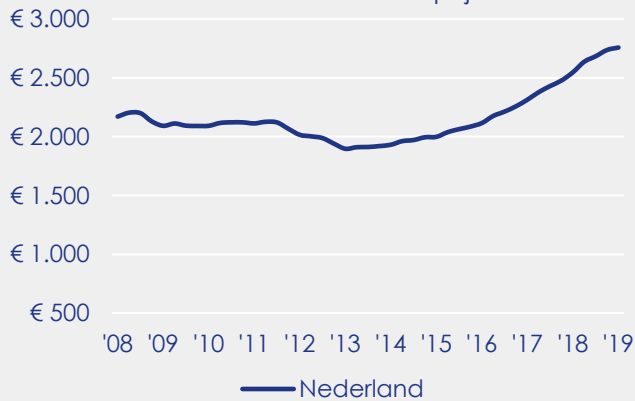


Markratio



Markratio	74%
Mediane looptijd	51 dagen
Verskil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.425
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

Regiostatistieken

Inwoners	17.181.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.858.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
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

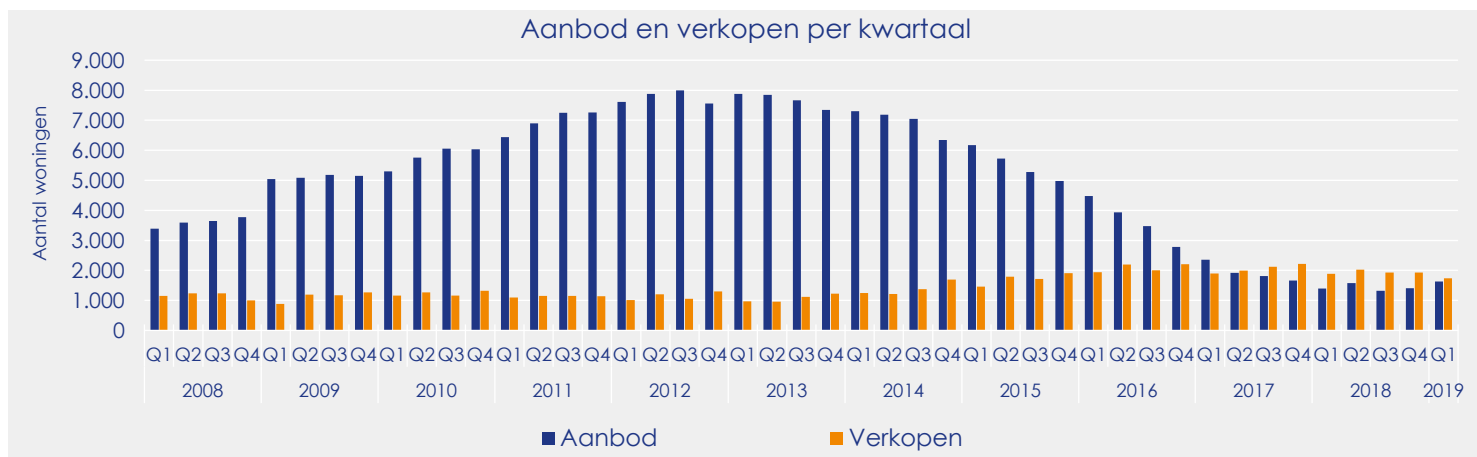
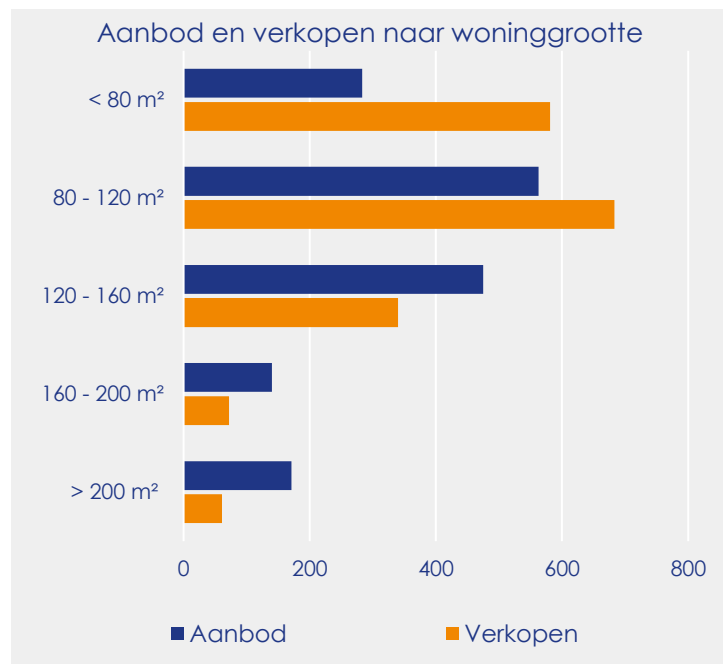
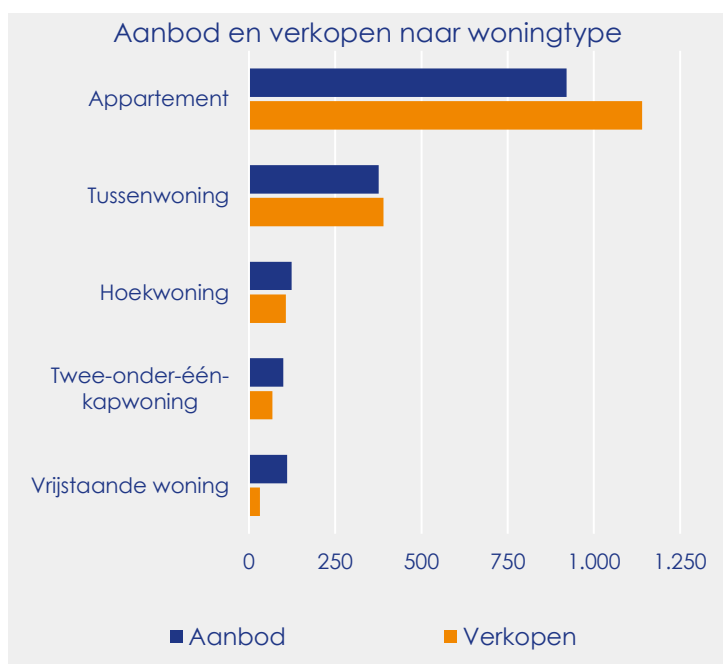
Marktbeeld

In het eerste kwartaal van 2019 heeft een sterke terugval plaatsgevonden in het aantal woningverkopten in Rotterdam. Het huidige aantal is hierdoor vergelijkbaar met het niveau van 2015. In totaal wisselden 1.737 woningen van eigenaar, een jaar geleden waren dit er nog 150 meer. De afname wordt volledig verklaard vanuit de bestaande bouw, aangezien het aantal nieuwbouwverkopten constant is gebleven. Van structurele vraaguitval lijkt echter geen sprake te zijn, de terugval is voornamelijk het gevolg van de sterke prijsstijgingen die op de Rotterdamse woningmarkt hebben plaatsgevonden. In drie jaar tijd is de gemiddelde prijs van een vierkante meter woonruimte met maar liefst duizend euro gestegen. Door de vele nieuwbouwontwikkelingen heeft Rotterdam echter de aantrekkingskracht op woningzoekers versterkt. Momenteel bestaat maar liefst een kwart van het aanbod uit nieuwe woningen, wat typerend is voor de huidige woningmarkt van de Maasstad. Als gevolg van dit ruime aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen is het de verwachting dat het aantal verkopen gedurende 2019

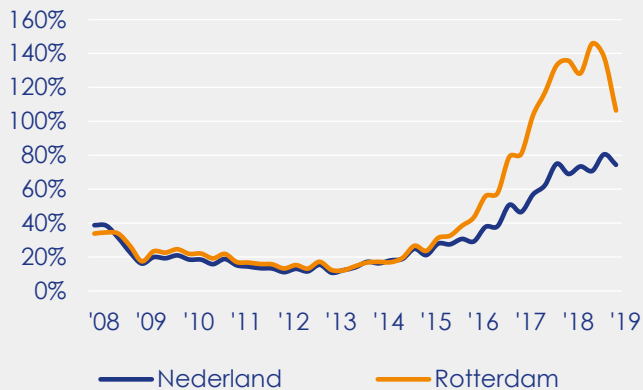
wederom zal gaan toenemen. Deze ontwikkeling is reeds in de andere G4 gemeenten zichtbaar.

Woningprijzen

Zoals reeds benoemd kent Rotterdam een enorme toename van het prijsniveau. Deels wordt dit verklaard door een samenstellingseffect van het toegenomen aandeel nieuwbouwtransacties, maar tevens komt dit voort uit de toegenomen aantrekkingskracht van de gemeente. Als gevolg van de prijsstijging ligt de gemiddelde meterprijs sinds een jaar boven het landelijke gemiddelde, iets dat nog nooit eerder het geval was. Momenteel kost een gemiddelde vierkante meter € 2.850, circa € 100 meer dan het gemiddelde van Nederland. Binnen de gemeente bestaan er echter sterke prijsverschillen, zo bedraagt de gemiddelde meterprijs in het centrum reeds € 4.000 en wordt hier in sommige gevallen zelfs meer dan € 6.000 per vierkante meter betaald.

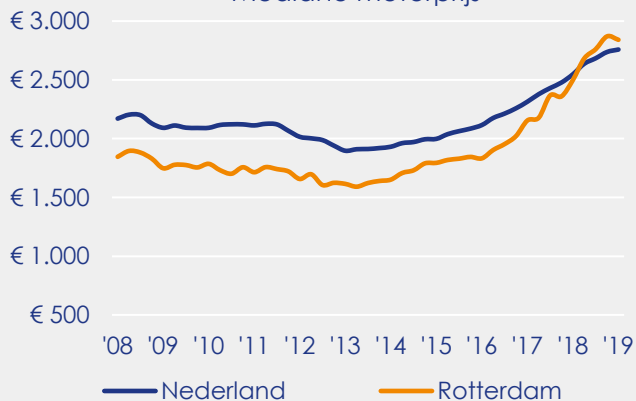


Markratio



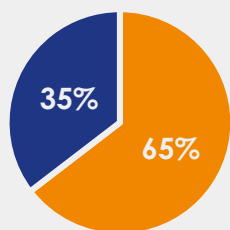
Markratio	106%
Mediane looptijd	40 dagen
Verskil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	24%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 265.250
Mediane meterprijs	€ 2.850
Verskil op jaarbasis	14%
Appartement per m ²	€ 2.975
Woonhuis per m ²	€ 2.550

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 **2%**
3. 's-Gravenhage **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

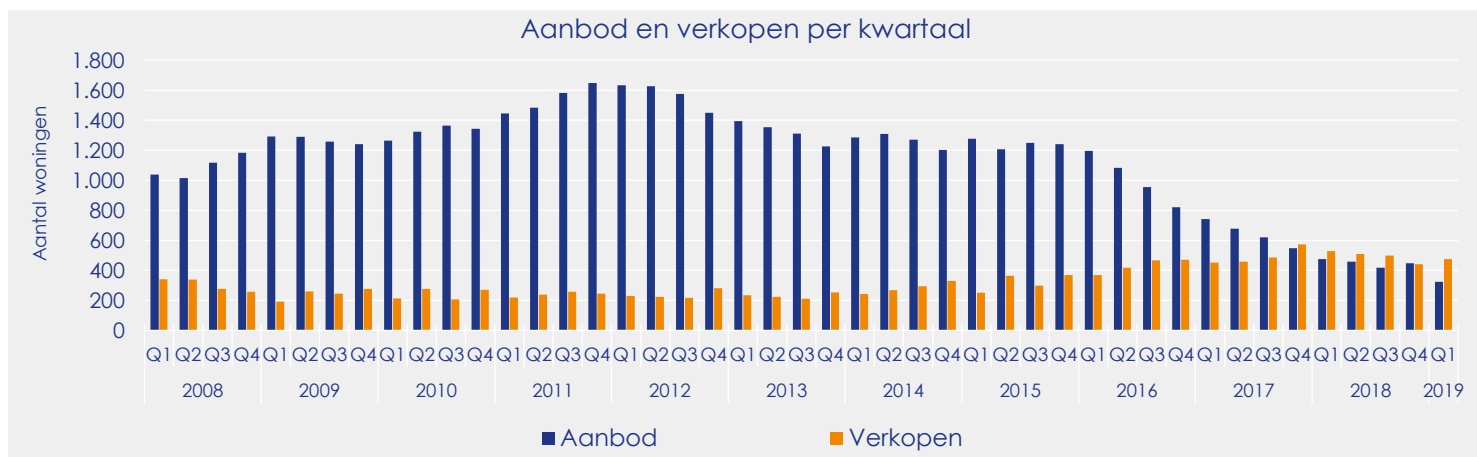
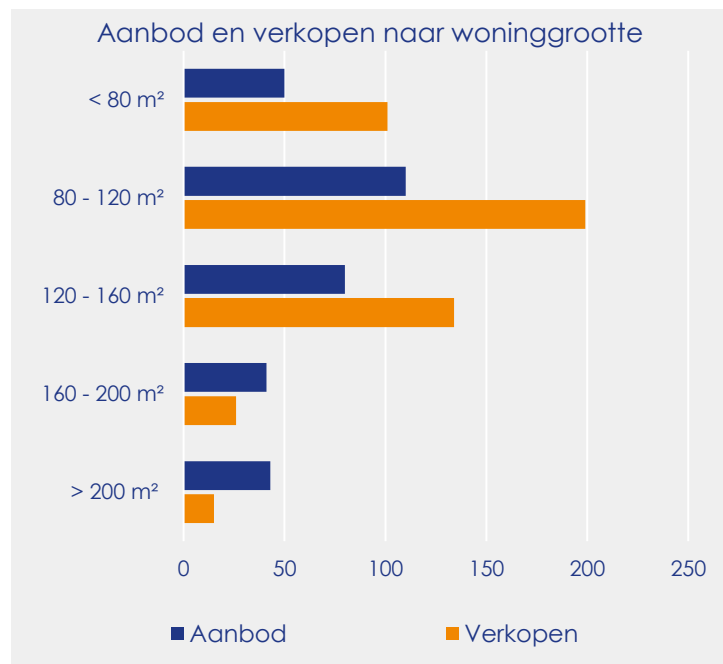
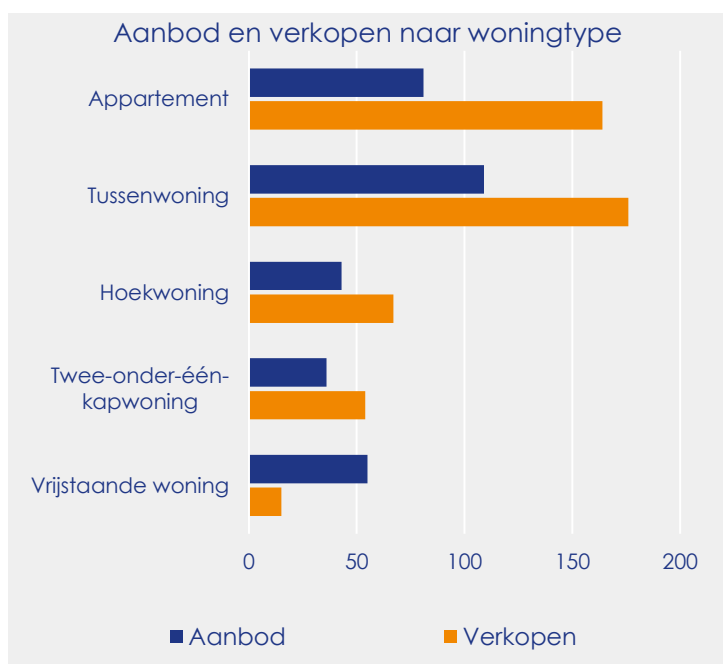
Marktbeeld

Het aantal woningen dat in Dordrecht te koop staat is gedaald naar een historisch laagtepunt. Al sinds 2015 is er sprake van een aanboddaling, maar gedurende 2018 leek deze te gaan afvlakken. In het eerste kwartaal van 2019 is het aanbod echter met maar liefst een derde afgenomen, waardoor per 1 april slechts 324 woningen worden aangeboden. Het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is zo nog verder afgenomen. Eind vorig jaar leken zoekers nog wat meer lucht te krijgen door de toevoeging van nieuwbouwwoningen, maar binnen een kwartaal is het merendeel hiervan al verkocht. Momenteel betreft nog een op de acht woningen nieuwbouw. Ook in de bestaande bouw is het aanbod fors afgenomen, er staan maar liefst 75 woningen minder te koop dan drie maanden geleden. Aanleiding voor de aanboddaling is het aanhoudend hoge aantal verkopen. In totaal wisselden dit kwartaal 476 woningen van eigenaar. Er blijft zo sprake van een hoog transactieniveau, ook al is een tiende minder dan een jaar geleden. Hieruit blijkt dat de periode van verkooprecords voorbij is in Dordrecht. Door het gebrek

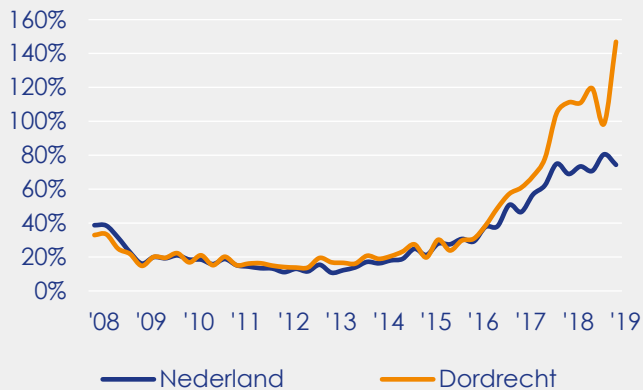
aan aanbod zullen de verkoopcijfers gedurende 2019 naar verwachting verder gaan afnemen, een trend die in vele Nederlandse gemeenten zichtbaar is.

Woningprijzen

De aanhoudende marktdynamiek resulteert in een constant prijstoename. Een vierkante meter woonruimte kost in Dordrecht gemiddeld € 2.200, dit is maar liefst € 550 meer dan drie jaar geleden. Ondanks deze prijsstijging is Dordrecht de goedkoopste woongemeente van de Drechtsteden. Zo ligt de meterprijs in Alblasterdam zelfs € 500 hoger. Het prijsverschil met Papendrecht is het kleinst, maar bedraagt alsnog € 100. Door het ondergemiddelde prijsniveau heeft de gemeente een sterke aantrekkingskracht op huishoudens uit het duurdere Rotterdam. In 2018 betrof een op de dertien kopers een huishouden uit Rotterdam, terwijl dit aandeel voorheen veel lager was. Zo werd in 2015 nog minder dan een op de dertig woningen verkocht aan Rotterdammers.

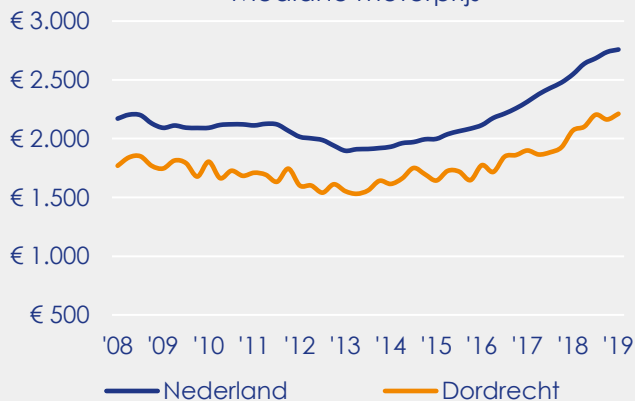


Markratio



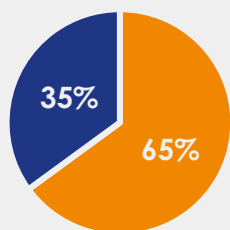
Markratio	147%
Mediane looptijd	43 dagen
Verskil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 231.750
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verskil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.050
Woonhuis per m ²	€ 2.300

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Rotterdam **6%**
2. Papendrecht **3%**
3. Zwijndrecht **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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
info@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