

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

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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de woningmarkt onder druk staat en de oplossing hiervoor vanuit de nieuwbouw moet komen. Een visie die zowel in Rotterdam als Dordrecht ter handen is genomen. In Rotterdam bestaat het aanbod voor maar liefst een kwart uit nieuwbouw en ook in Dordrecht is met een aandeel van een vijfde een bovengemiddelde hoeveelheid nieuwe woningen beschikbaar. In beide gemeenten is dit echter nog niet afdoende om de terugval van de verkoopcijfers tegen te gaan.



Hans Kok
Directeur / Register
Makelaar en Taxateur

Rotterdamse nieuwbouw kan aanboddaling nog geen halt toe brengen

In Rotterdam is een afname van het aantal verkopen zichtbaar. Ondanks de vele nieuwbouwontwikkelingen blijft er namelijk onvoldoende aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. In 2018 zijn in totaal in de gemeente 7.800 woningen verkocht, dit zijn er zo'n 450 minder dan in 2017. Ook is de nieuwbouw nog niet in staat om de aanboddaling te doen stoppen. Per 1 januari staan nog slechts 1.400 woningen te koop. Ter vergelijking, vijf jaar geleden waren dit er nog 7.350. Door het onder druk staan van de markt betalen kopers maar liefst € 900 meer per vierkante meter woonruimte dan twee jaar geleden. Gezien de huidige marktomstandigheden is het de verwachting dat de prijzen nog verder gaan toenemen.

Gedurende 2018 is ook in Dordrecht het aantal verkopen gaan afnemen

In Dordrecht is in het totale aantal verkopen van 2018 nog geen terugval zichtbaar, in totaal wisselden net als in het jaar ervoor bijna tweeduizend woningen van eigenaar. Gedurende het jaar is het aantal verkopen echter wel gaan afnemen. In het vierde kwartaal van 2018 wisselden maar liefst een kwart minder woningen van eigenaar dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De druk op de Dordtse woningmarkt blijft onverminderd hoog. Het afnemende aantal verkopen lijkt geen vraagterugval te zijn, maar een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. Een extra aanjager van de marktdruk is de toegenomen aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de gemeentegrenzen. Vooral meer Rotterdamse woningkopers weten de gemeente te vinden. Andersom gebeurt dit zelden, er bestaat namelijk een groot prijsverschil tussen de gemeenten. Gemiddeld genomen betalen kopers in Dordrecht slechts € 2.125 voor een vierkante meter woonruimte, bijna € 800 minder dan in Rotterdam.

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

Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

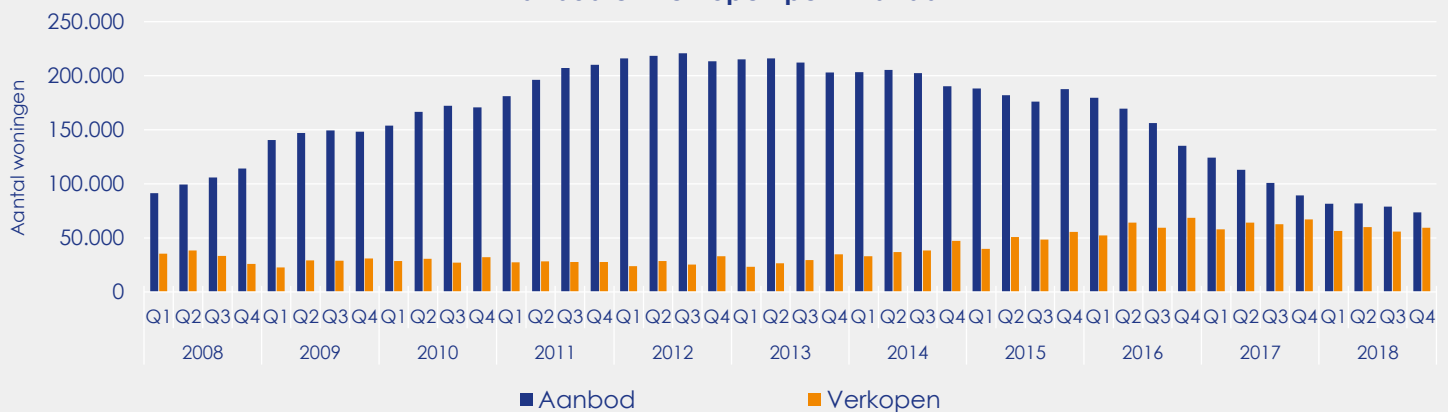
Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

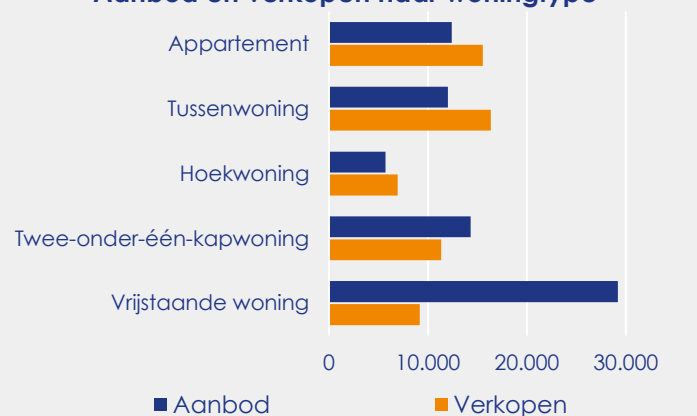
Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

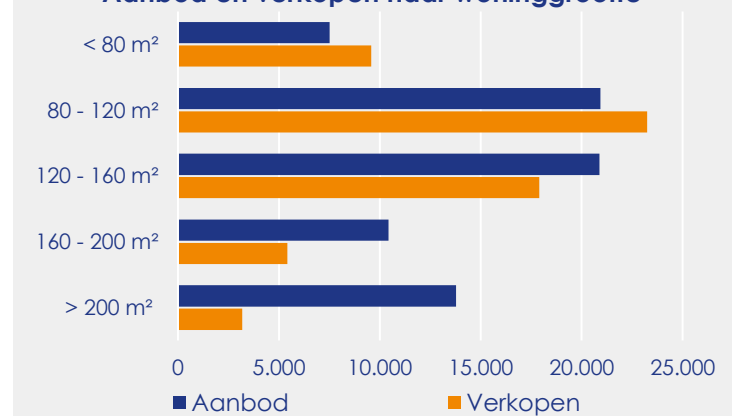
Aanbod en verkopen per kwartaal



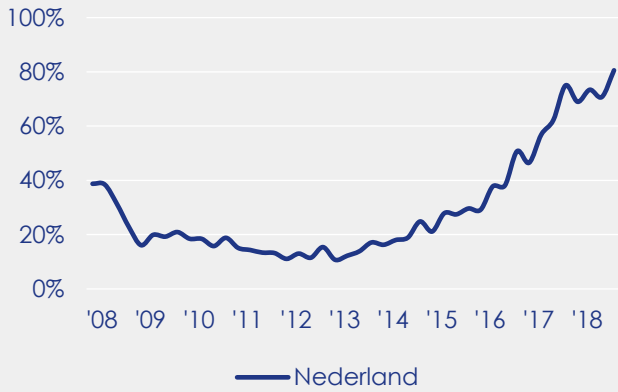
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

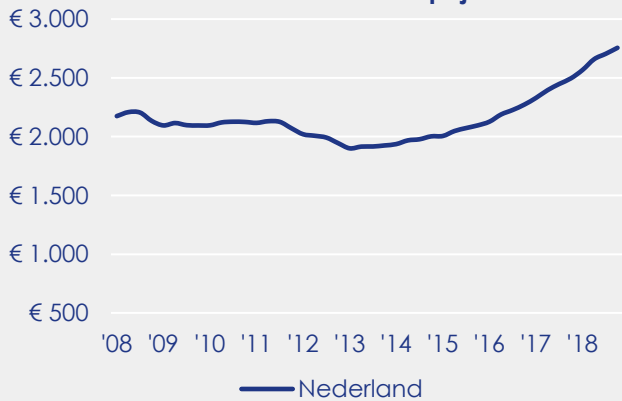


Markratio



Markratio	81%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

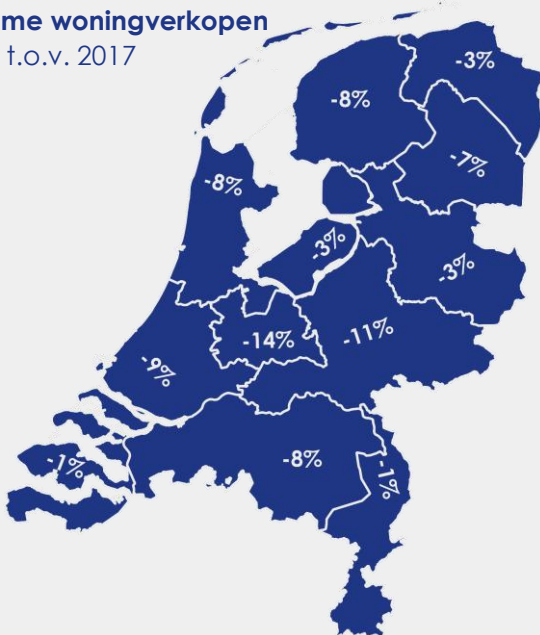
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 299.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



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%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Algemeen beeld

Het aantal woningverkopten blijft in Rotterdam van een aanhoudend hoog niveau. In het laatste kwartaal van 2018 zijn ruim 1.930 woningen van eigenaar gewisseld, waardoor het jaartotaal uitkomt op bijna 7.800 verkopen. De piek van 2017 wordt hiermee niet geëvenaard, in dat jaar werden circa 450 woningen meer verkocht. In de verkoopcijfers zijn zo de effecten van het gebrek aan aanbod merkbaar. Desondanks wordt de marktdynamiek door de vele nieuwbouwontwikkelingen op peil gehouden. In het afgelopen jaar betrof namelijk een op de acht verkochte woningen nieuwbouw. Ook in het huidige aanbod is het aandeel nieuwe woningen hoog. Maar liefst een kwart van de beschikbare woningen betreft nieuwbouw, dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 16%. Ondanks de vele nieuwbouw is in Rotterdam nog sprake van een beperkt aanbod, per 1 januari staan slechts 1.400 woningen te koop. Ter vergelijking, vijf jaar geleden waren dit er nog 7.350. Binnen de gemeente heeft dit jaar de meeste dynamiek in Prins Alexander plaatsgevonden, in 2018 zijn hier ruim 1.050 woningen verkocht. Ook in Charlois (900) en Noord (850) werden veel transacties geregistreerd. Door het ruimere aanbod in de wijken aan de randen van de stad hebben woningzoekers hier nog meer keuzemogelijkheden, wat resulteert in hogere verkoopcijfers.

Marktdruk

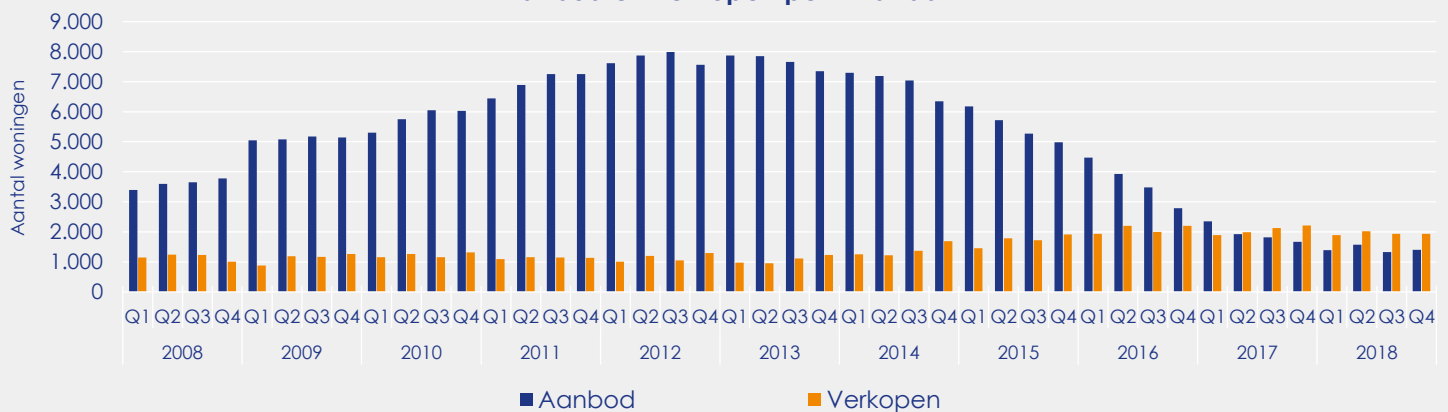
Door het hoge aantal verkopen in combinatie met het beperkte aanbod blijft de druk op de Rotterdamse

woningmarkt onverminderd hoog. De hoge nieuwbouwproductie is nog niet afdoende om deze druk te doen afnemen. Dit blijkt ook uit de snelle verkooptijd van woningen in de Maasstad, gemiddeld wordt een woning binnen anderhalve maand verkocht. De grote woningvraag wordt niet alleen veroorzaakt door Rotterdamse huishoudens die een stap willen maken in hun wooncarrière, maar de gemeente kent ook een steeds grotere aantrekkingskracht op woningzoekers van buiten de gemeentegrenzen. In 2018 was maar liefst 1 op de 25 woningkopers afkomstig uit Amsterdam. Twee jaar geleden was dit aandeel slechts 1 op de circa 45 en in de jaren hiervoor kwam minder dan 1 op de 100 instromende huishoudens oorspronkelijk uit de hoofdstad.

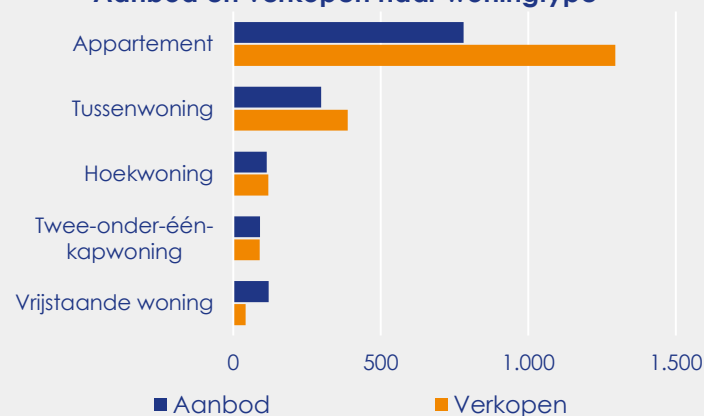
Woningprijzen

De hoge dynamiek uit zich ook in een ruime toename van de woningprijzen. Gemiddeld betalen kopers € 2.900 per vierkante meter, dit is bijna een kwart meer dan een jaar geleden. Rotterdam kent hiermee de sterkste prijsstijging van alle Nederlandse steden. Naast de hoge marktdruk, is dit mede veroorzaakt door het opwaartse effect van het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen en woningen in het centrum in de verkopen. Gezien de huidige marktomstandigheden is het de verwachting dat de prijzen nog verder zullen blijven toenemen. Binnen de G4 is de verkoopprijs relatief laag. In Den Haag (€ 2.950) wordt een vergelijkbare meterprijs betaald, maar in Amsterdam (€ 5.950) en Utrecht (€ 3.750) is dit beduidend hoger. De verschillen tussen de centra van de steden zijn echter kleiner.

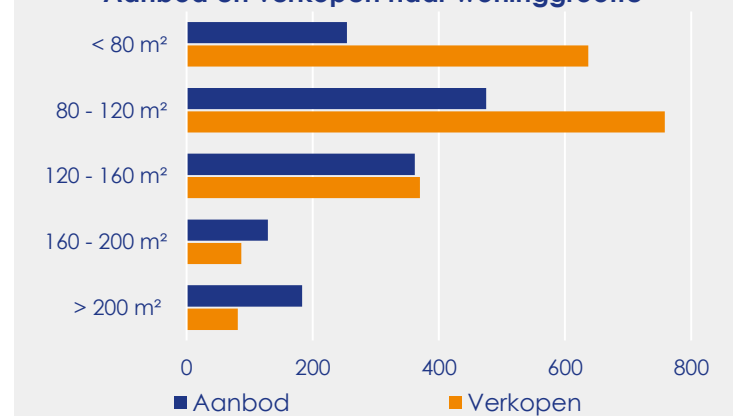
Aanbod en verkopen per kwartaal



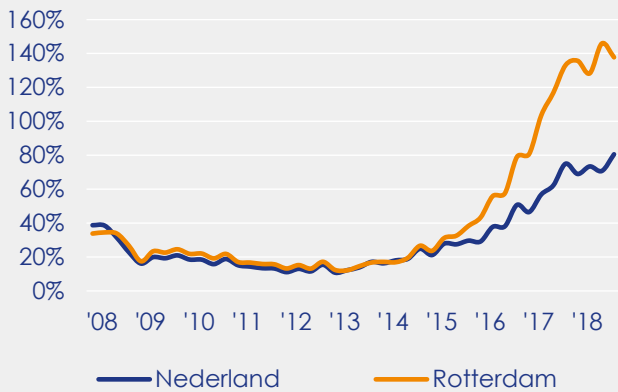
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

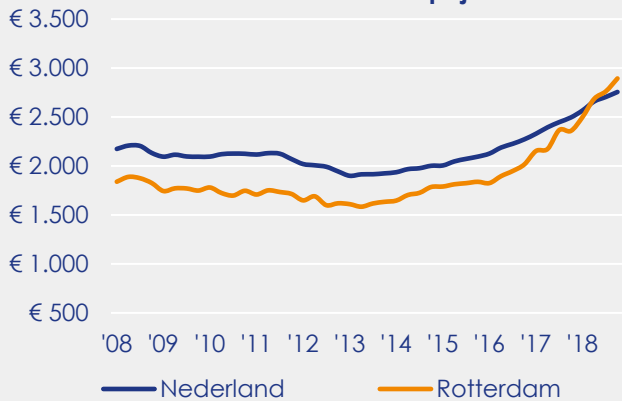


Markratio



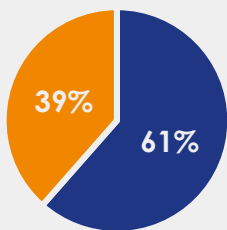
Markratio	138%
Mediane looptijd	48 dagen
Verschil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 284.250
Mediane meterprijs	€ 2.900
Verschil op jaarbasis	23%
Appartement per m ²	€ 3.000
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **4%**
2. Capelle aan den IJssel **2%**
3. 's-Gravenhage **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio 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%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

In 2018 zijn in Dordrecht in totaliteit bijna twee duizend woningen verkocht. Een aanzienlijk deel hiervan heeft in de wijken Sterrenburg (330) en Het Reeland (300) plaatsgevonden. Gedurende het jaar is het aantal woningverkopten echter geleidelijk gaan afnemen in de gemeente. In het laatste kwartaal van dat jaar zijn circa 440 woningen van eigenaar gewisseld, dit is maar liefst een kwart minder dan een jaar eerder. De sterkste afname van de verkoopcijfers heeft bij kleinere woningen (< 80 m²) en in de onderste helft van het middensegment (80 – 120 m²) plaatsgevonden. De verklaring voor deze terugval is het beperkte aantal woningen dat beschikbaar is voor verkoop. Per 1 januari 2018 staan circa 450 woningen te koop. Dit zijn er honderd minder dan een jaar hiervoor en maar liefst 800 minder vergeleken met drie jaar geleden. Het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is zo beperkt geworden, waardoor huishoudens besluiten om de aankoop uit te stellen. Het is daarom van belang dat er voldoende aanvulling van het aanbod plaatsvindt, dat voornamelijk uit de nieuwbouw zal moeten komen. In het afgelopen kwartaal is dit het geval geweest dankzij de in verkoop name van de eerste fase van het project Tromppark. Met deze eerste fase zijn 32 gezinswoningen aan het aanbod toegevoegd, welke naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 zullen worden opgeleverd. Hierna komen in een tweede verkoopfase nog eens veertig eengezinswoningen beschikbaar.

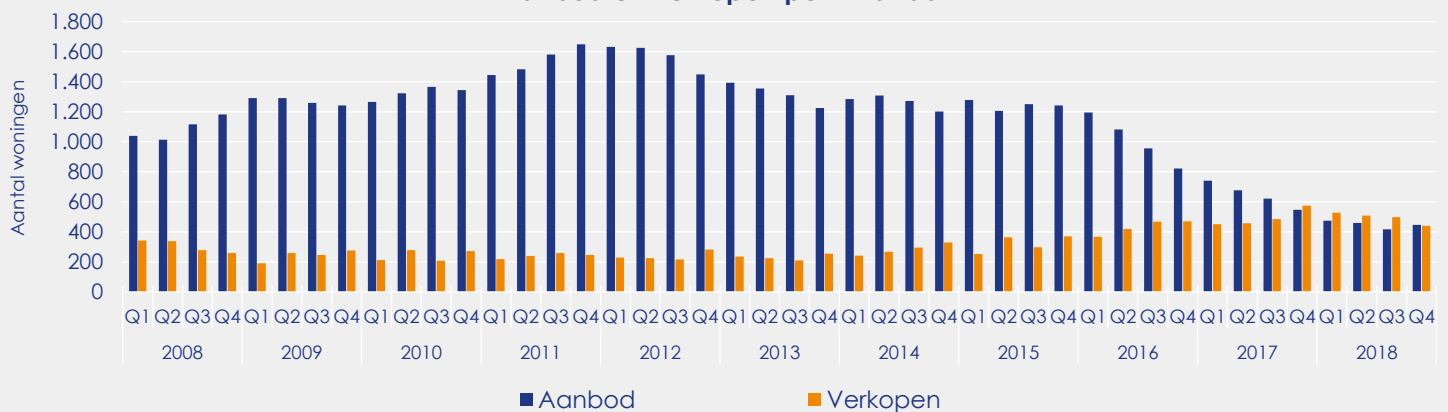
Marktdruk

De druk op de Dordtse woningmarkt blijft onverminderd hoog. Het afnemende aantal verkopen lijkt geen vraagterugval te zijn, maar een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. Een extra aanjager van de marktdruk is de toegenomen aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de gemeentegrenzen. Drie jaar geleden was nog ruim een kwart van de woningkopers afkomstig uit een andere gemeente, in 2018 is dit aandeel toegenomen naar maar liefst een derde. Vooral meer Rotterdamse woningkopers weten de gemeente te vinden. Afgelopen jaar was een op de twintig kopers afkomstig uit de Maasstad. Andersom is deze verhuisstroom beperkt. Minder dan 2% van de Dordrechts woningverkopten verhuist naar Rotterdam en dit aandeel is gedurende de afgelopen jaren licht aan het afnemen.

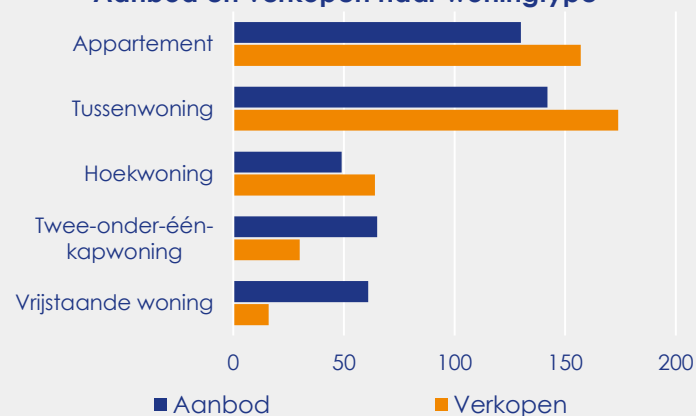
Woningprijzen

Als gevolg van de ontstane schaarste zijn de woningprijzen geleidelijk aan het toenemen. In 2018 is in Dordrecht een prijsstijging van 10% geregistreerd. Gemiddeld genomen betalen kopers circa € 2.125 voor een vierkante meter woonruimte. Dit is bijna € 500 meer dan drie jaar geleden het geval was. Desondanks kent Dordrecht de laagste meterprijs van alle Drechtsteden, kopers in de gemeenten Sliedrecht (€ 2.325), Zwijndrecht (€ 2.300) en Papendrecht (€ 2.200) zijn meer geld kwijt voor hun woning. Ook in Hendrik-Ido-Ambacht ligt het prijsniveau ruim hoger, kopers betalen hier maar liefst een meterprijs van € 2.750.

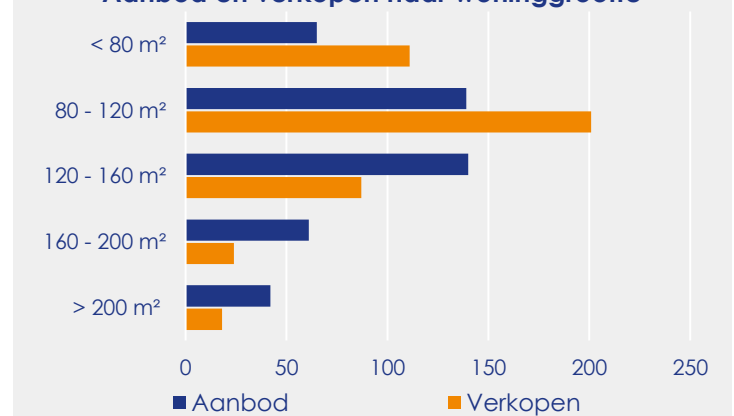
Aanbod en verkopen per kwartaal



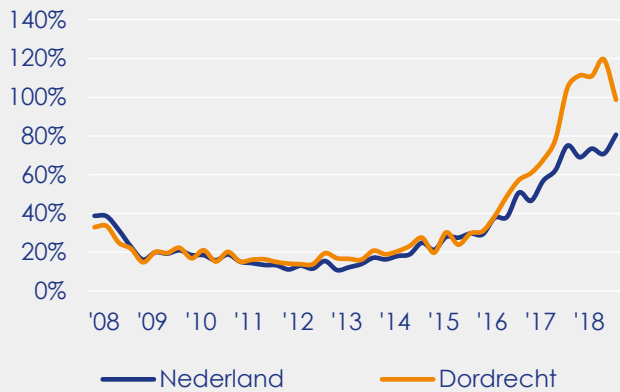
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

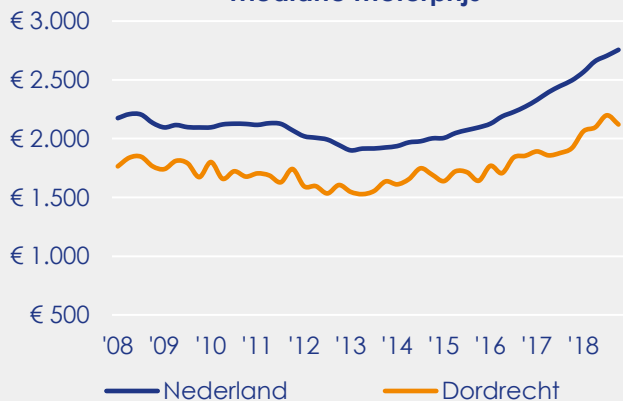


Markratio



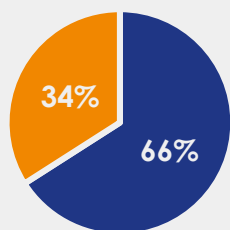
Markratio	99%
Mediane looptijd	55 dagen
Vershil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 216.000
Mediane meterprijs	€ 2.125
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 1.975
Woonhuis per m ²	€ 2.200

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Rotterdam **5%**
2. Papendrecht **3%**
3. Zwijndrecht **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio 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	56%
Particuliere huurwoningen	14%
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