

Sprekende Cijfers Woningmarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

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.

Dynamis B.V.

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 Spreekende 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 woningprijzen in Rotterdam en Dordrecht lange tijd achterbleven bij de Nederlandse prijsontwikkeling. De prijsniveaus liggen om die reden nog op een lager niveau dan in veel andere steden in de Randstad, deze prijsverschillen werken meerdere verhuisstromen in de hand.



Jasper Kujs

Directeur / Register Makelaar
en Taxateur o.z.

Rotterdamse woningprijzen sinds kort boven het landelijk gemiddelde

Het afgelopen kwartaal is het tweede kwartaal op rij dat het gemiddelde prijsniveau per vierkante meter in Rotterdam boven het landelijke niveau ligt, daarvoor lagen de prijzen in Rotterdam ruim onder het Nederlandse gemiddelde. Door de toegenomen populariteit van de havenstad doorlopen de woningprijzen een forse toename, ten opzichte van een jaar geleden is het prijsniveau met 14% gestegen. De gemeente Dordrecht kent een nog sterkere prijsstijging. De meterprijs is 19% toegenomen, naar een niveau van € 2.225 per vierkante meter. Met dit bedrag ligt het niveau van Dordrecht nog bijna € 500 onder het Rotterdamse niveau.



Hans Kok

Directeur / Register Makelaar
en Taxateur o.z.

Verhuisbewegingen komen op gang door prijsverschillen

Ondanks de prijsstijging in Rotterdam kost een vierkante meter woonruimte nog ruim € 3.100 minder dan in Amsterdam. Als gevolg daarvan wijken Amsterdamse huishoudens in toenemende mate uit naar Rotterdam. In 2018 is 4% van de kopers in afkomstig uit de hoofdstad, twee jaar geleden was dit aandeel maar 2%. Door het beperkte aanbod kunnen veel Rotterdamse huishoudens in de eigen gemeente niet meer de gewenste woning vinden, waardoor zij vervolgens ook uitwijken naar andere gebieden. Door het relatief lage prijsniveau van woningen in Dordrecht vormt de stad een aantrekkelijk alternatief. In 2018 komt 5% van de kopers in deze gemeente vanuit Rotterdam. Een vergelijkbare beweging is zichtbaar vanuit Rotterdam naar Schiedam.

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

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

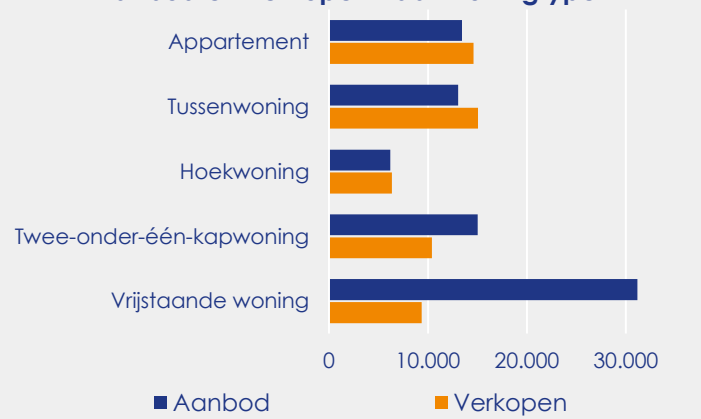
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

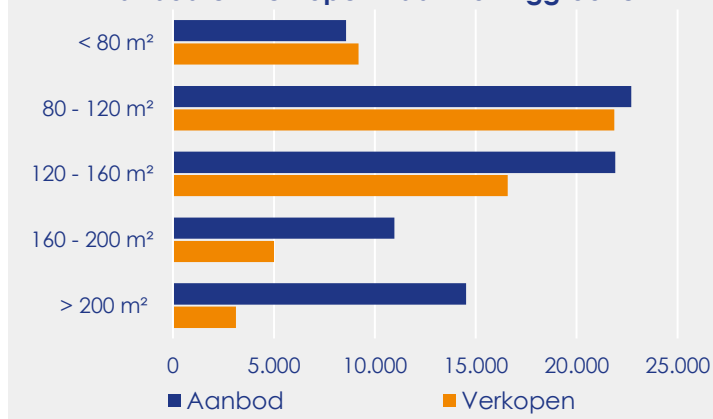
Aanbod en verkopen per kwartaal



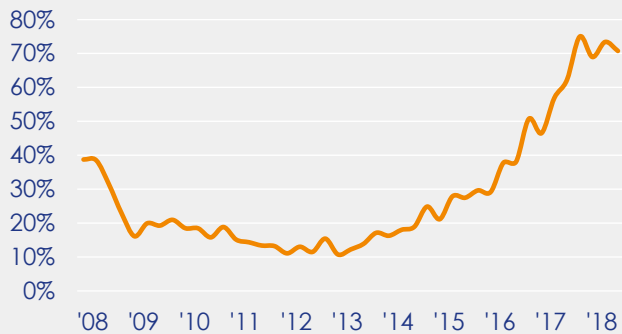
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

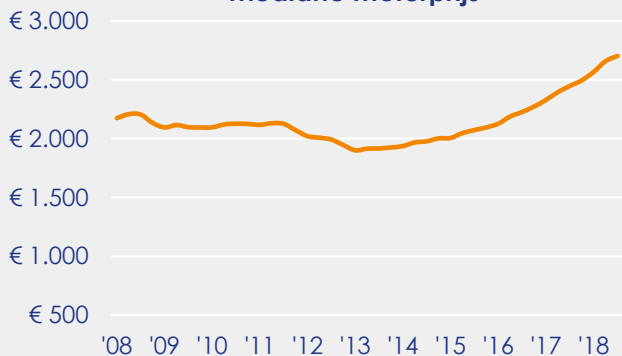


Markratio



Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

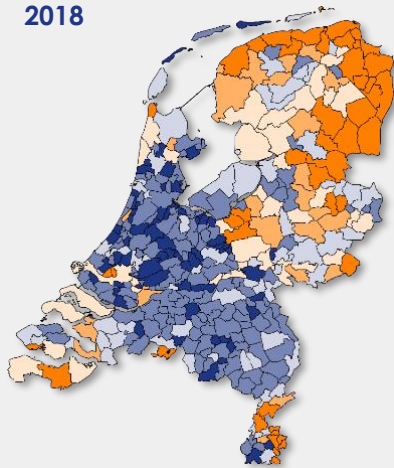
Mediane meterprijs



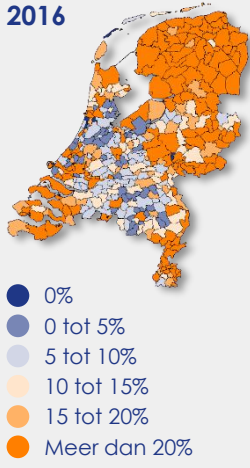
Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



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 beschikbare woningaanbod in de gemeente Rotterdam heeft in het derde kwartaal van 2018 een laagtepunt bereikt. Slechts 1.323 woningen staan in het afgelopen kwartaal te koop, 83% minder dan in het derde kwartaal van 2012. Exact zes jaar geleden werden er nog bijna 8.000 woningen aangeboden in de havenstad op het woningplatform Funda. Deze forse aanboddaling is nog niet aan het afzakken, ten opzichte van een jaar geleden is het aanbod met ruim een kwart afgenomen. In de wijk Feijenoord is de sterkste afname geregistreerd, vergeleken met het vorige kwartaal is het aanbod meer dan gehalveerd. Waar vorig kwartaal Feijenoord nog het grootste aandeel in het aanbod had in Rotterdam, is deze koppositie het afgelopen kwartaal overgenomen door de wijk Prins Alexander. Deze wijk heeft per 1 oktober een aandeel van circa een vijfde in het aanbod. De sterke afname van het aanbod in de gemeente Rotterdam heeft effect op het aantal verkopen. De keuzemogelijkheden voor huishoudens nemen af waardoor zij vaker de aankoop uitstellen of een huis kopen dat niet volledig aan hun wensen voldoet. Dit blijkt ook uit de transactiecijfers, in het derde kwartaal zijn 9% minder woningen verkocht dan een jaar geleden. Met name de verkopen van twee-onder-één-kapwoningen hebben te lijden gehad onder het afnemende aanbod.

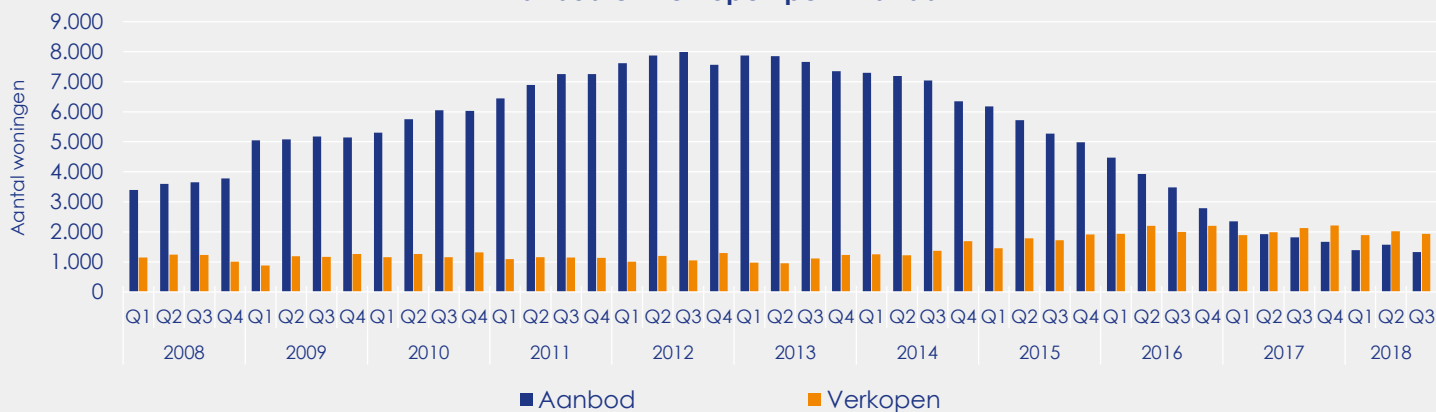
Marktdruk

Als gevolg van het dalende woningaanbod worden de marktverhoudingen in Rotterdam krappere. Bovendien is het nieuwbouwaanbod meer dan gehalveerd vergeleken met het voorgaande kwartaal, slechts 148 nieuwbouwwoningen staan in het afgelopen kwartaal nog te koop. Hoewel de spanning op deze woningmarkt steeds verder toeneemt, is het nog altijd van een lager niveau dan in Amsterdam. Als gevolg daarvan wijken Amsterdamse huishoudens in toenemende mate uit naar Rotterdam, in het eerste half jaar van 2018 was 4% van de huishoudens die zich in Rotterdam vestigen afkomstig uit Amsterdam. Twee jaar geleden was dit aandeel maar 2%, en in 2014 en eerder kwam slechts 1% van de huishoudens oorspronkelijk uit de hoofdstad.

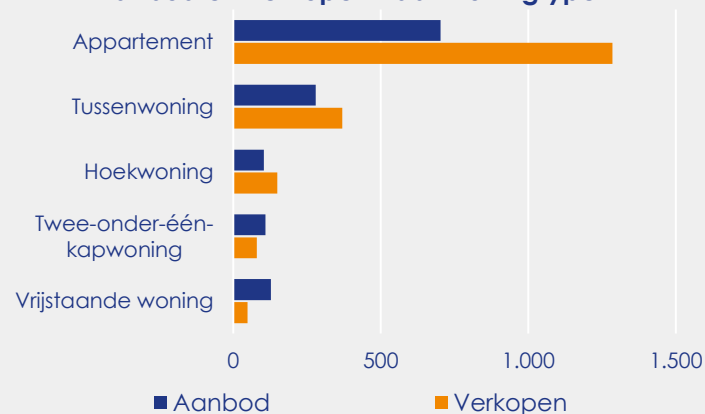
Woningprijzen

De instroom van Amsterdamse huishoudens wordt ook veroorzaakt door het lagere prijsniveau. Dit is nog maar het tweede kwartaal op rij dat het gemiddelde prijsniveau per vierkante meter boven het landelijke niveau ligt, daarvoor lagen de prijzen in Rotterdam ruim onder het Nederlandse gemiddelde. Ondanks de prijsstijging van 14% in het afgelopen jaar, kost een vierkante meter woonruimte in Rotterdam nog ruim € 3.100 minder dan in Amsterdam. De verschillen tussen de centra van beide steden zijn kleiner.

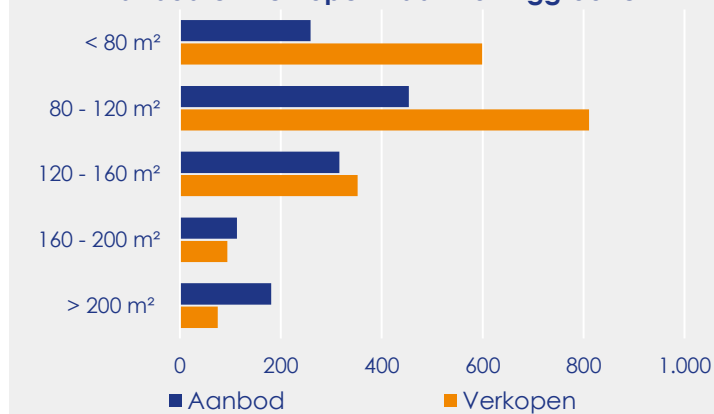
Aanbod en verkopen per kwartaal



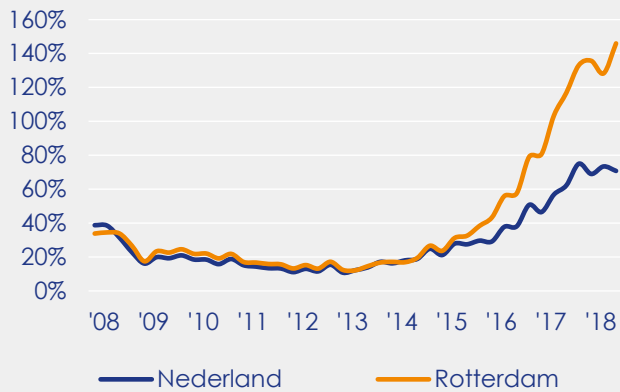
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

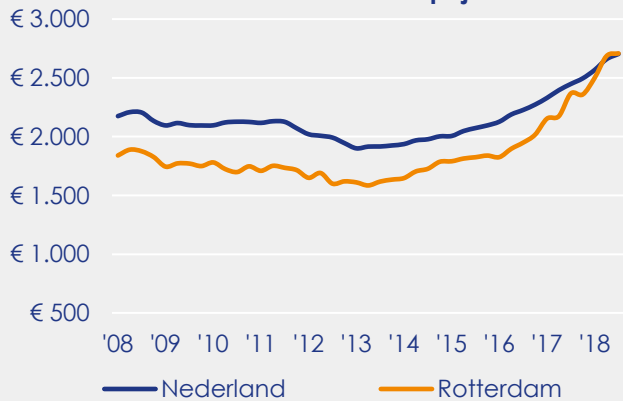


Markratio



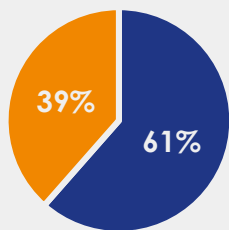
Markratio	146%
Mediane looptijd	47 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 259.750
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	14%
Appartement per m²	€ 2.850
Woonhuis per m²	€ 2.375

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 het derde kwartaal van 2018 is een toenemend aandeel van de huishoudens die zich in Dordrecht vestigen afkomstig uit Rotterdam. Door de krapte op de woningmarkt in Rotterdam wijken steeds meer huishoudens uit naar omliggende steden, veel huishoudens kunnen in Rotterdam namelijk niet de gewenste woning vinden. Van de huishoudens die zich in het eerste half jaar van 2018 in Dordrecht vestigen is twee derde afkomstig uit de gemeente zelf en komt 5% van huishoudens uit Rotterdam. In 2015 was dit aandeel nog slechts 3%. Mede door deze instroom is het aantal woningverkopten gedurende het jaar toegenomen. In het afgelopen kwartaal zijn 498 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 3% meer dan een jaar geleden. Het hoge verkoopvolume heeft er toe geleid dat het beschikbare aanbod reeds vanaf het vierde kwartaal van 2015 constant afneemt. Vergeleken met een jaar eerder staan er op de peildatum van 1 oktober precies een derde minder woningen te koop. De combinatie van een lager aanbod en een toenemend aantal transacties zorgt in het derde kwartaal voor een meer gespannen woningmarkt. De woningmarkt in Dordrecht is het meest krap in het kleine segment (onder de 80 m²). Doordat het aanbod in dit segment met bijna 60% is afgenomen wordt het voor woningzoekers steeds lastiger om een geschikte kleine woning te vinden.

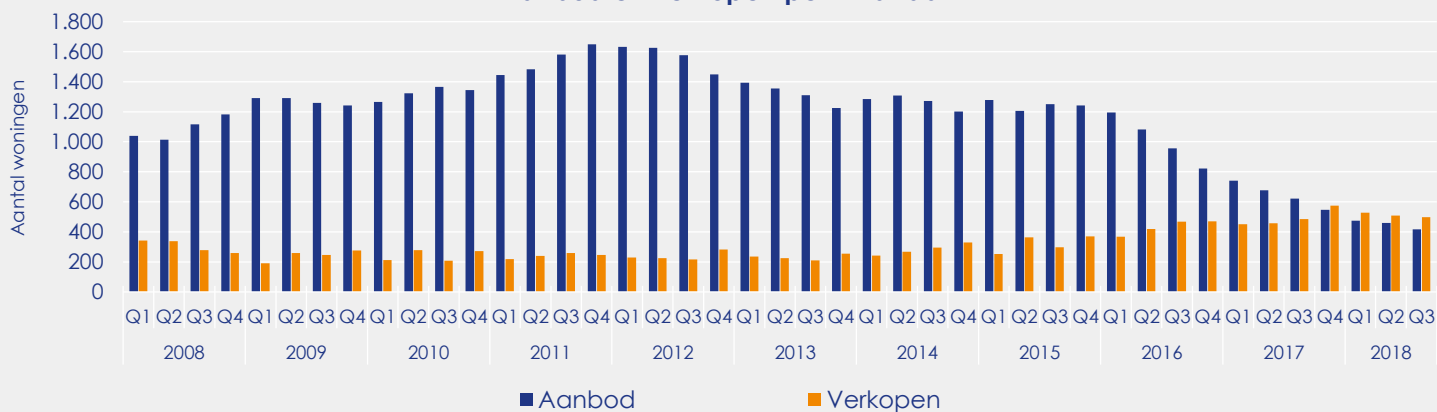
Marktdruk

De woningmarkt in Dordrecht is een verkopersmarkt, kopers hebben beperkte keuze en weinig onderhandelingsruimte. Dit blijkt uit de marktratio, waarmee inzicht wordt verkregen in de marktomstandigheden. In het derde kwartaal bedraagt de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod 119%. Hoewel deze ratio aangeeft dat er sprake is van een gespannen markt, is de ratio in Rotterdam met 146% nog hoger.

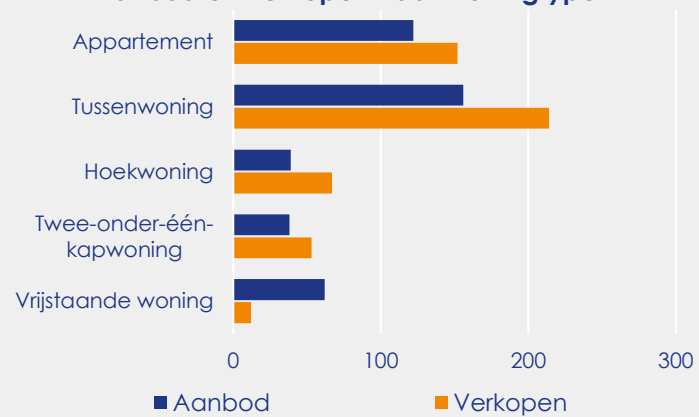
Woningprijzen

De mediane transactieprijs per vierkante meter neemt in het derde kwartaal met maar liefst 19% toe. De meterprijzen stijgen daarmee op hetzelfde tempo als in Oegstgeest, Gouda en Weesp. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in de snel toenemende krapte op de woningmarkt. Ook het relatief lage prijsniveau van woningen in Dordrecht, met € 2.225 per vierkante meter, maakt de stad aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Met dit bedrag ligt het niveau van Dordrecht namelijk nog bijna € 500 onder het landelijk gemiddelde.

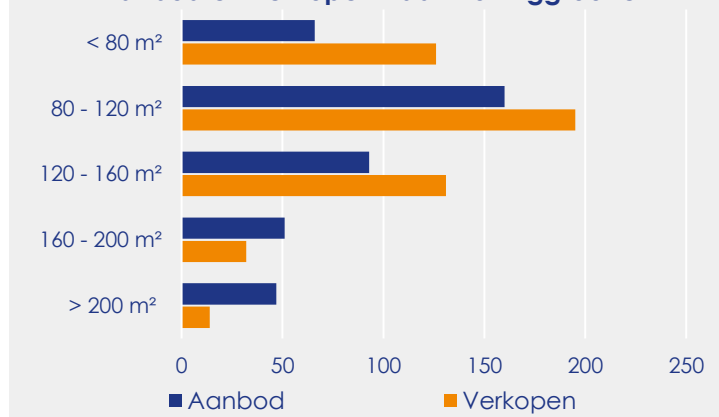
Aanbod en verkopen per kwartaal



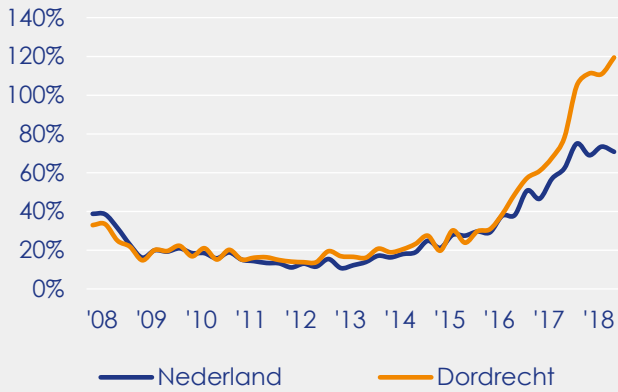
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

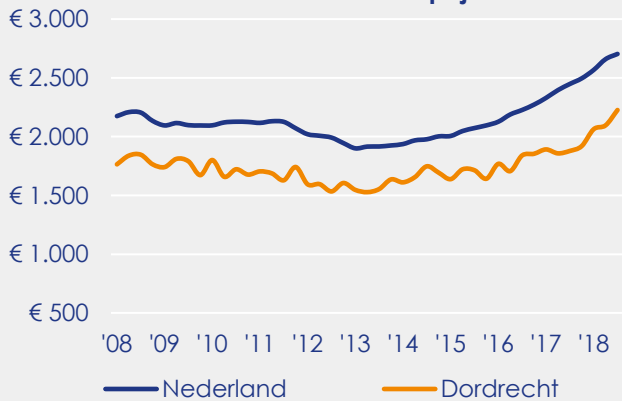


Markratio



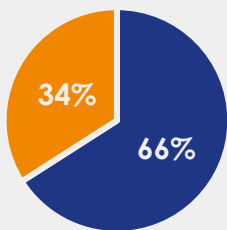
Markratio	119%
Mediane looptijd	61 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	18%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 233.500
Mediane meterprijs	€ 2.225
Verschil op jaarbasis	19%
Appartement per m²	€ 2.050
Woonhuis per m²	€ 2.325

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%

Sprekende 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.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio 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