

Sprekende Cijfers Woningmarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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 door de coronacrisis het aanbod in de laatste weken van maart is gaan toenemen in Rotterdam. De anticipatie op slechtere tijden heeft woningeigenaren gestimuleerd hun woning te koop te zetten. Deze opleving is echter onvoldoende om te compenseren voor de aanboddaling die al jaren gaande is.

Nieuw dieptepunt in het beschikbare aanbod

De nieuwe aanmeldingen van woningen hebben een nieuw dieptepunt in het aanbod niet kunnen verhinderen in Rotterdam. Het huidige aanbod van 1.320 woningen is zelfs lager dan het vorige laagterecord halverwege 2018. Naar verwachting zal de aanboddaling na april verder doorzetten, waardoor er sprake blijft van een schaarste situatie in de havenstad.

Coronacrisis heeft nog geen impact op de verkoopcijfers

De gevolgen van de coronacrisis zijn nog niet merkbaar in de Rotterdamse verkoopdynamiek. De verkoopcijfers van maart liggen zowel in lijn met de voorgaande maanden als met maart 2019. Dit kan worden verklaard doordat inschrijvingen voor bezichtigingsdagen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, waardoor vraaguitval nog niet direct leidt tot een afname van het aantal kijkers.

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.

Ooms Makelaars

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



Jasper Kuijs

Directeur | Registermakelaar en
taxateur o.g.
Vestiging Rotterdam



Hans Kok

Directeur | Registermakelaar en
taxateur o.g.
Vestiging Dordrecht

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

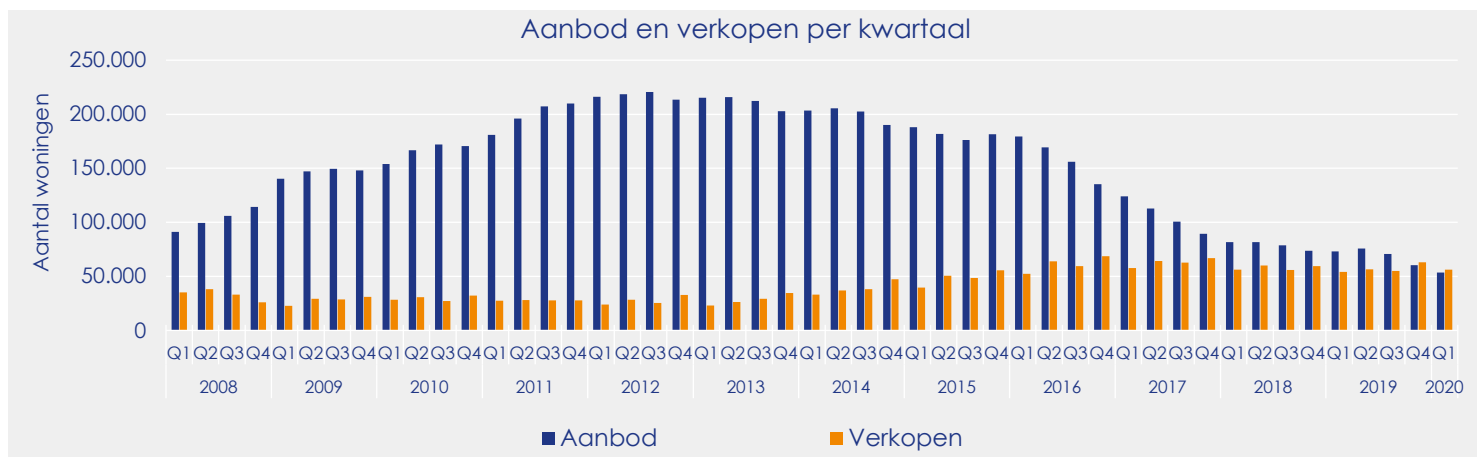
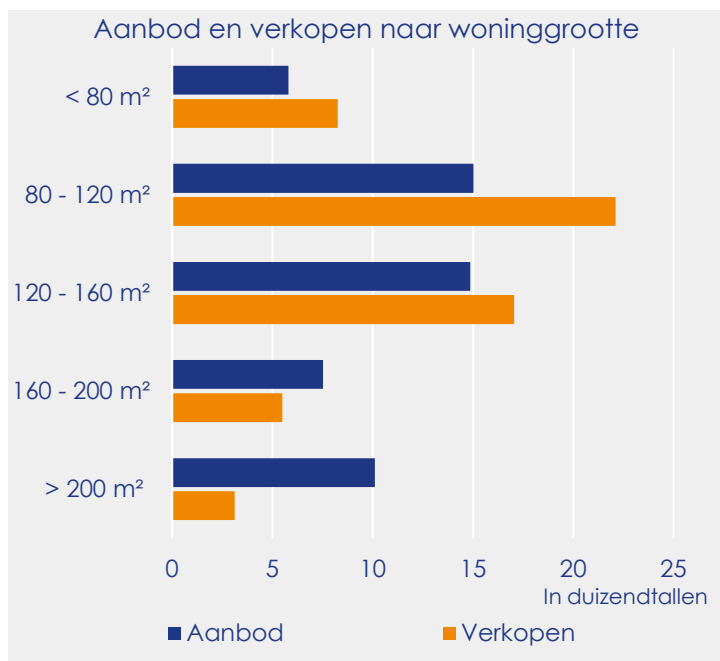
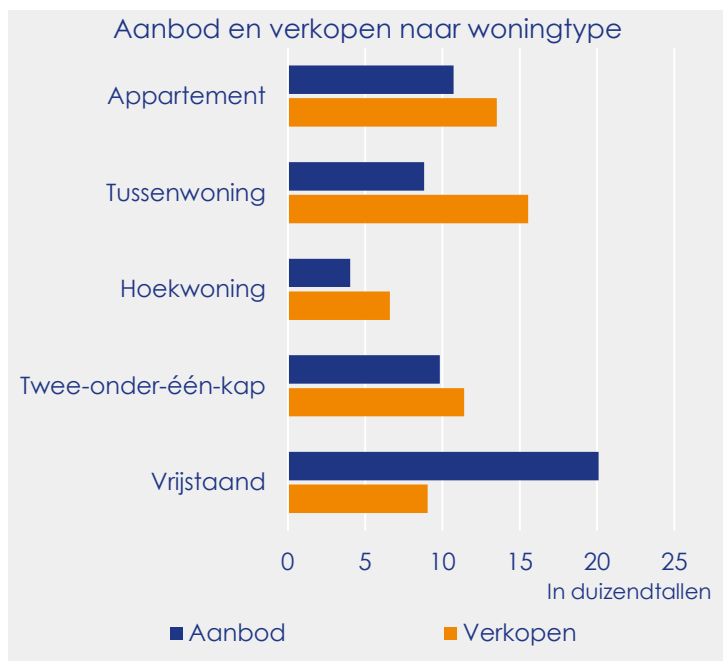
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

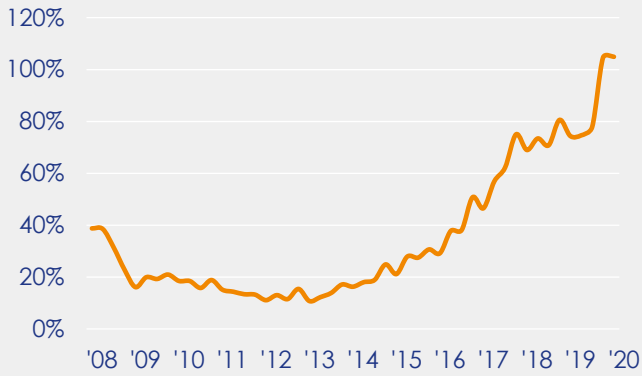
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

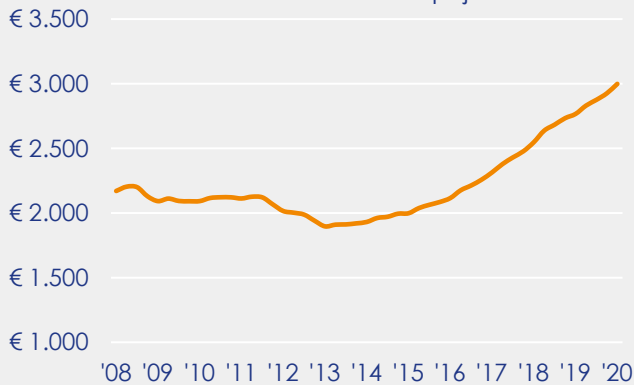


Markratio



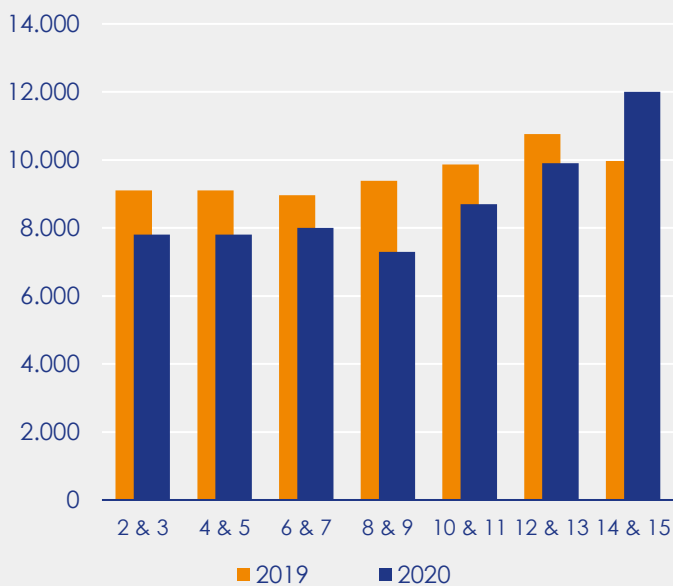
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

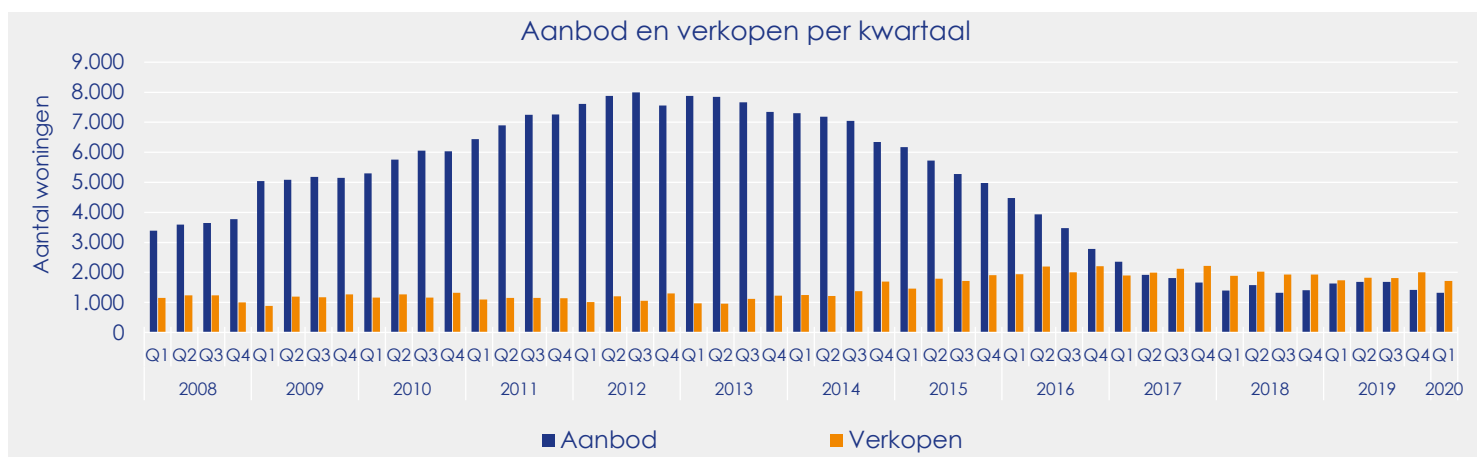
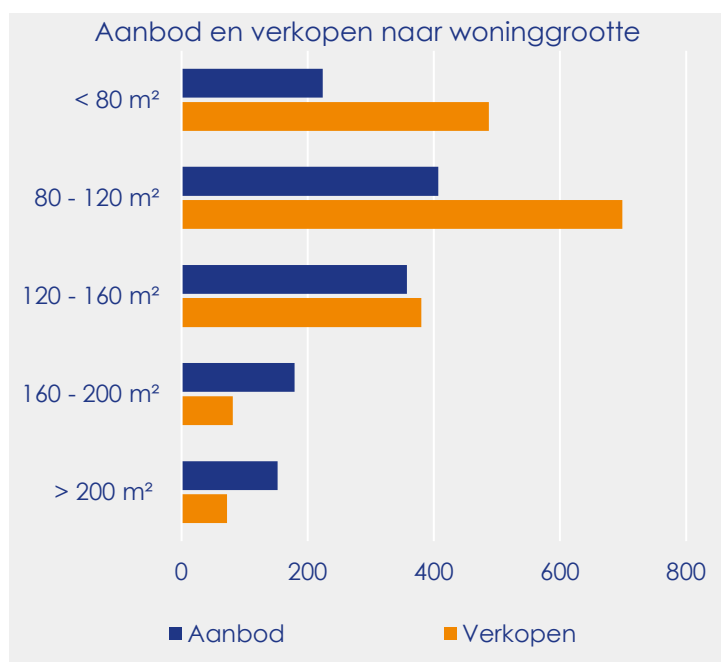
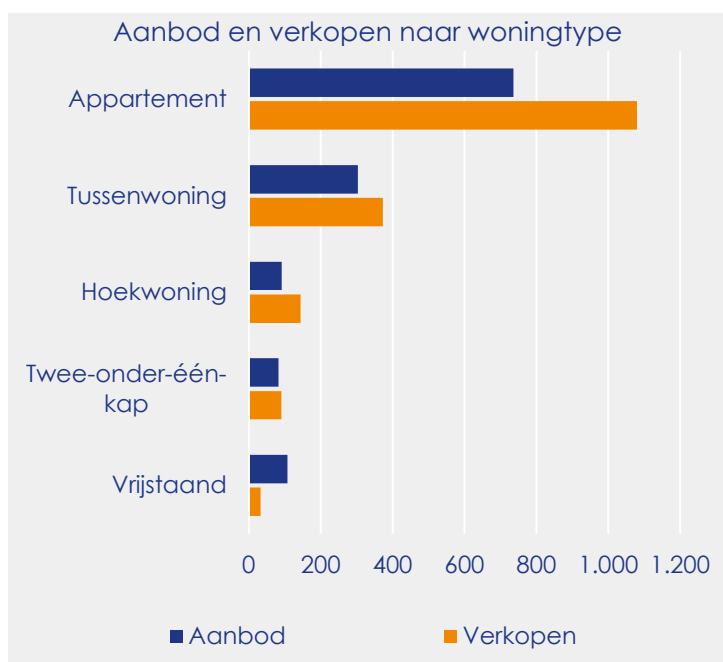
Marktbeeld

In de eerste maanden van 2020 is het woningaanbod in Rotterdam verder afgenomen, waardoor het beschikbare aanbod het laagterecord van halverwege 2018 evenaart. Per 1 april staan in de gemeente nog slechts 1.320 woningen te koop. Begin maart was dit aantal nog lager, maar door de coronacrisis is het aanbod in de laatste weken van deze maand weer gaan toenemen. Vele woningbezitters zijn gaan anticiperen op een eventuele prijsdaling en zetten daarom nu hun woning te koop, om nog te kunnen profiteren van het hoge prijsniveau. Naar verwachting zal deze golf van nieuw aanbod in april verder oplopen en vervolgens weer afzakken. De gevolgen van de coronacrisis zijn nog niet merkbaar in de Rotterdamse verkoopdynamiek in het eerste kwartaal van 2020. De verkoopcijfers van maart liggen in lijn met zowel de voorgaande maanden als met maart 2019. Dit kan worden verklaard door de hoge marktdruk. Inschrijvingen voor bezichtigingsdagen werden in de afgelopen jaren ruimschoots overschreden, waardoor vraaguitval nog niet direct leidt tot een afname van het aantal kijkers. In totaal zijn in het eerste kwartaal 1.720

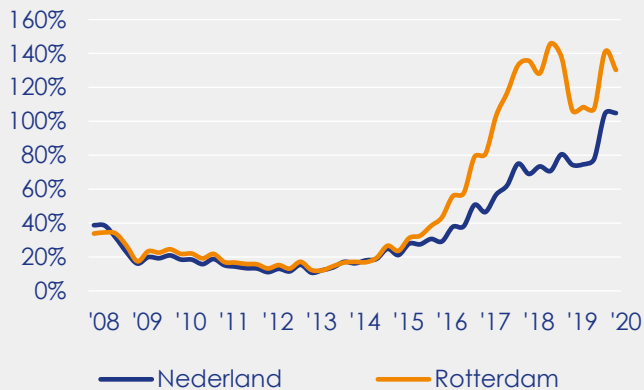
woningen van eigenaar gewisseld, een vergelijkbaar aantal als in het eerste kwartaal van 2019. Wel is een verandering zichtbaar in de samenstelling van de verkopen. Zo is het aantal verkopen van kleine woningen (< 80 m²) met maar liefst 16% afgenomen, terwijl de verkoopcijfers van woningen groter dan 120 m² juist een toename vertonen. De afname van de verkopen van kleine woningen is een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. Aan het begin van het kwartaal was nog slechts 1 op de 8 aangeboden woningen kleiner dan 80 m², terwijl dit een jaar geleden nog 1 op de 6 beschikbare woningen betrof.

Woningprijzen

Rotterdam kent een bovengemiddelde prijsstijging, in het afgelopen jaar is woonruimte 11% meer waard geworden. Kopers betaalden hierdoor in het eerste kwartaal € 3.200 per vierkante meter, dit is € 325 meer dan een jaar geleden. De toename wordt mede veroorzaakt doordat het goedkope aanbod begint op te drogen in Rotterdam. Momenteel staan nog circa 270 woningen te koop met een vraagprijs lager dan 2,5 ton, een half jaar geleden waren dit er nog 380.

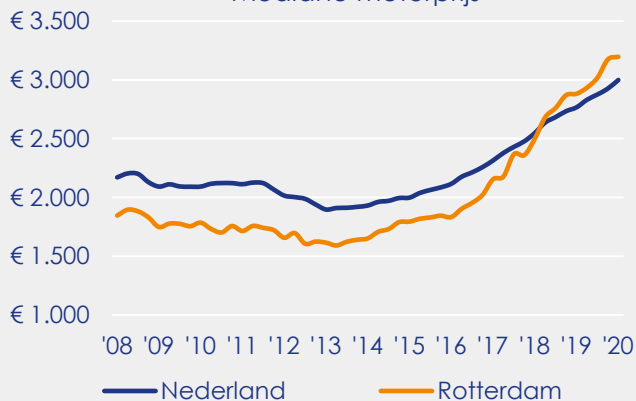


Markratio



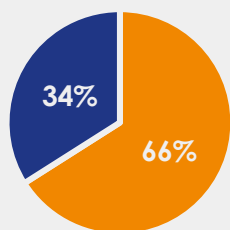
Markratio	130%
Mediane looptijd	38 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	27%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 306.000
Mediane meterprijs	€ 3.200
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 3.325
Woonhuis per m ²	€ 2.925

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	644.600
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	31%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	324.500
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	349.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	36%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	45%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

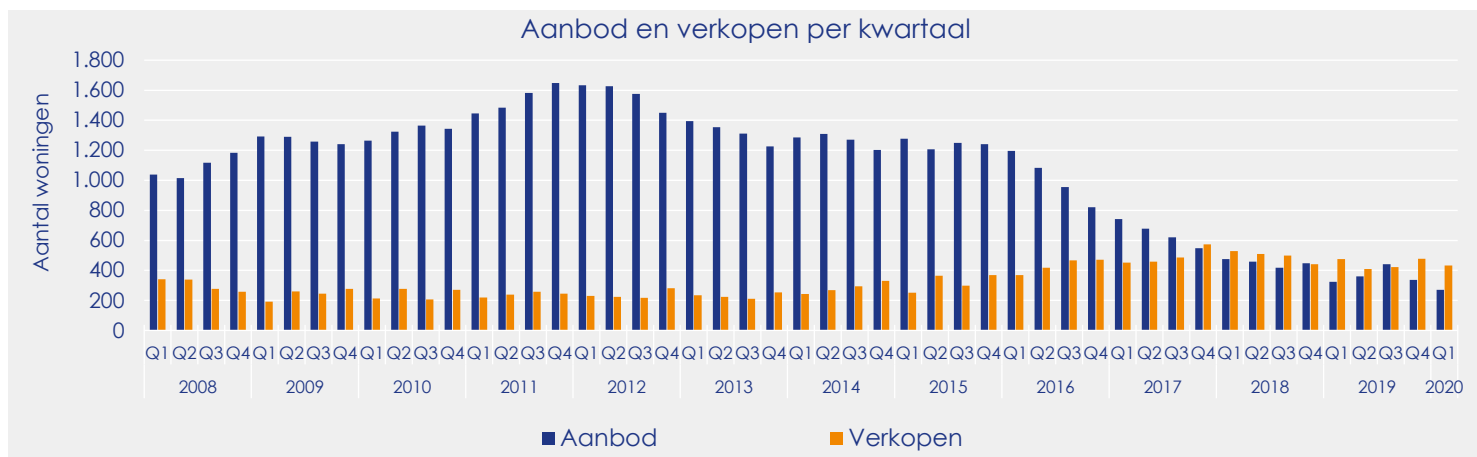
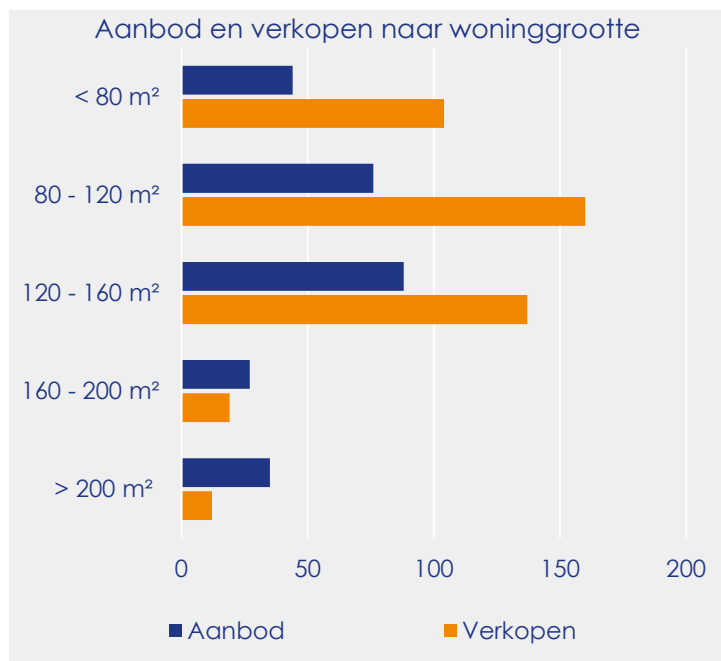
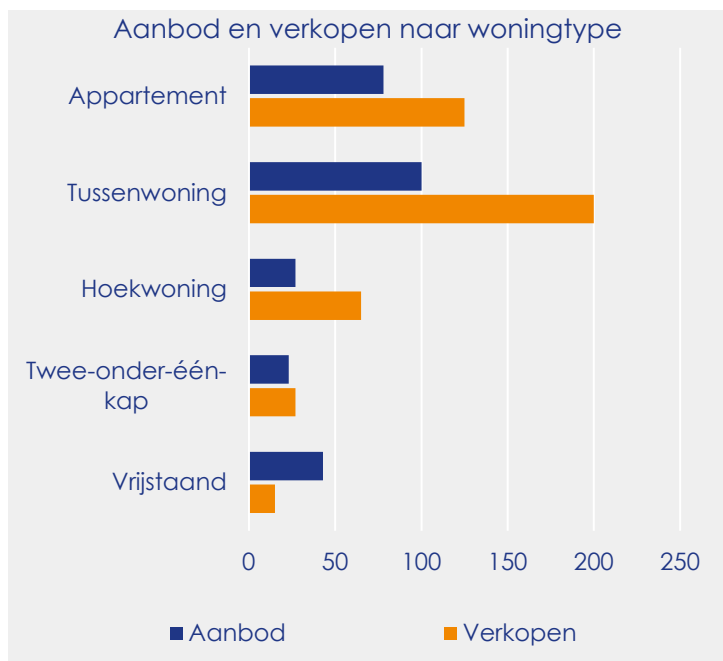
Partner in Dynamis

Marktbeeld

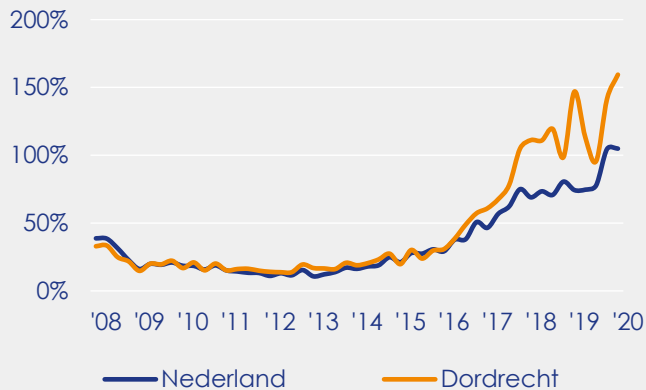
In de eerste maanden van 2020 heeft het woningaanbod in Dordrecht een historisch laagtepunt bereikt, per 1 april kunnen woningzoekers slechts kiezen uit 270 woningen. Dit betekent een afname van 20% ten opzichte van vorig kwartaal, waardoor het aanbod 50 woningen lager uitkomt dan het voormalige laagterecord uit het eerste kwartaal van 2019. De dynamiek op de Dordrechtse woningmarkt ondervindt de gevolgen van het gebrek aan aanbod. In het eerste kwartaal van 2020 zijn 430 woningen van eigenaar gewisseld, een afname van 9% ten opzichte van een jaar eerder. Er is zo voor het tweede jaar op rij sprake van een terugval van de verkoopcijfers. Deze terugval betekent echter niet dat de vraag naar woonruimte afneemt, op Funda staan nog bijna 12 duizend serieuze woningzoekers geregistreerd in Dordrecht. Van deze zoekers is 1 op de 5 op zoek naar een appartement. In het aanbod is dit woningtype ruimer vertegenwoordigd, bijna 30% van de beschikbare woningen is een appartement. De druk op dit type woningen is daardoor minder hoog dan bij tussenwoningen of hoekwoningen.

Woningprijzen

In Dordrecht vindt de meeste dynamiek plaats in het betaalbare segment, de helft van de verkochte woningen had een vraagprijs lager dan 2,5 ton. Terwijl slechts een kwart van het aanbod een vraagprijs in deze prijsklasse heeft, hierin bestaat een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod. Gemiddeld betaalden kopers in het afgelopen kwartaal € 267.000 voor een woning in Dordrecht, dit is maar liefst 12% meer dan een jaar geleden. Omgerekend komt dit uit op € 2.475 per vierkante meter, de gemeente behoort hiermee tot de goedkoopste woonlocaties van Zuid-Holland. In de provincie betalen kopers gemiddeld € 3.025 per vierkante meter woonruimte.

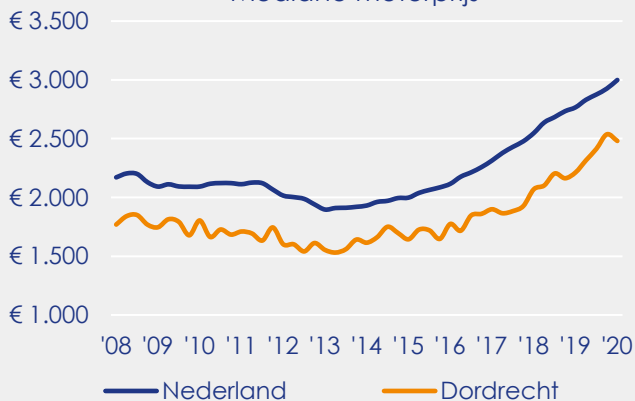


Markratio



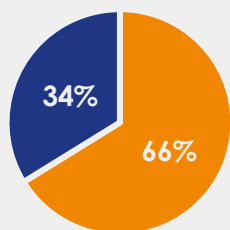
Markratio	159%
Mediane looptijd	40 dagen
Vershil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 267.000
Mediane meterprijs	€ 2.475
Vershil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.525

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Rotterdam **7%**
2. Papendrecht **3%**
3. Zwijndrecht **2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	118.700
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	54.600
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	59.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	12%
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

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu negen verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. Juist bij de verkoop of de aankoop van woningen bepaalt die persoonlijke aanpak het verschil. In ons vak: het verschil vaak tussen duizenden of tienduizenden euro's.

Ooms Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: ooms.com en dynamis.nl



Barendrecht

Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Dordrecht

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

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Hoeksche Waard

Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Schiedam

Gerrit Verboonstraat 2
010 273 01 02
schiedam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com