

Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1 Rotterdam



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.

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Ooms Makelaars Woningen

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
info@ooms.com
010 424 88 88



Marktcijfers

Woningverkopten
2.014

Afname op jaarbasis
-5%

Woningaanbod
1.392

Afname op jaarbasis
-41%

Algemeen beeld

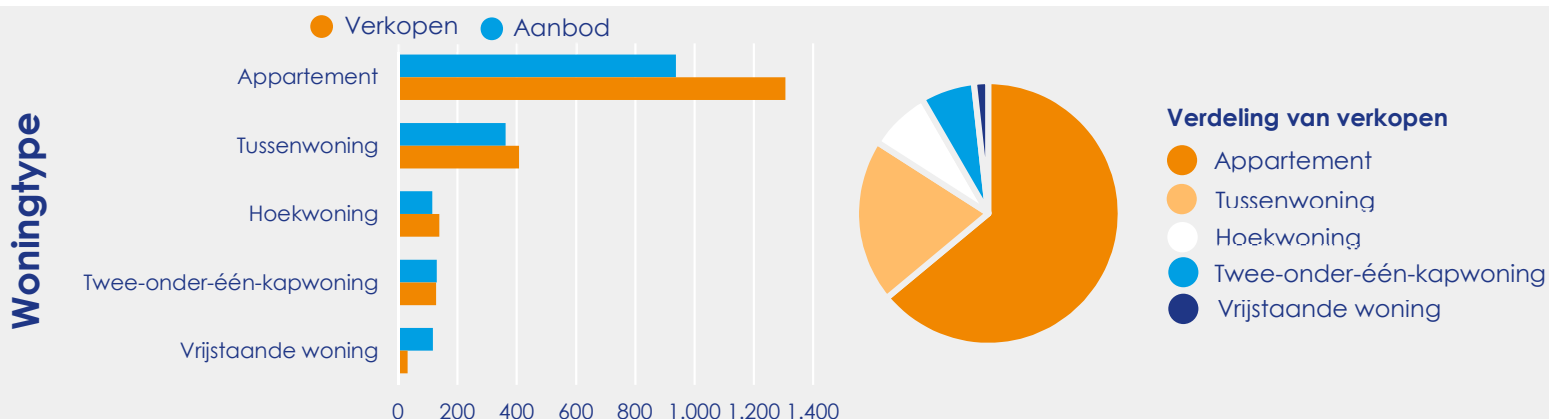
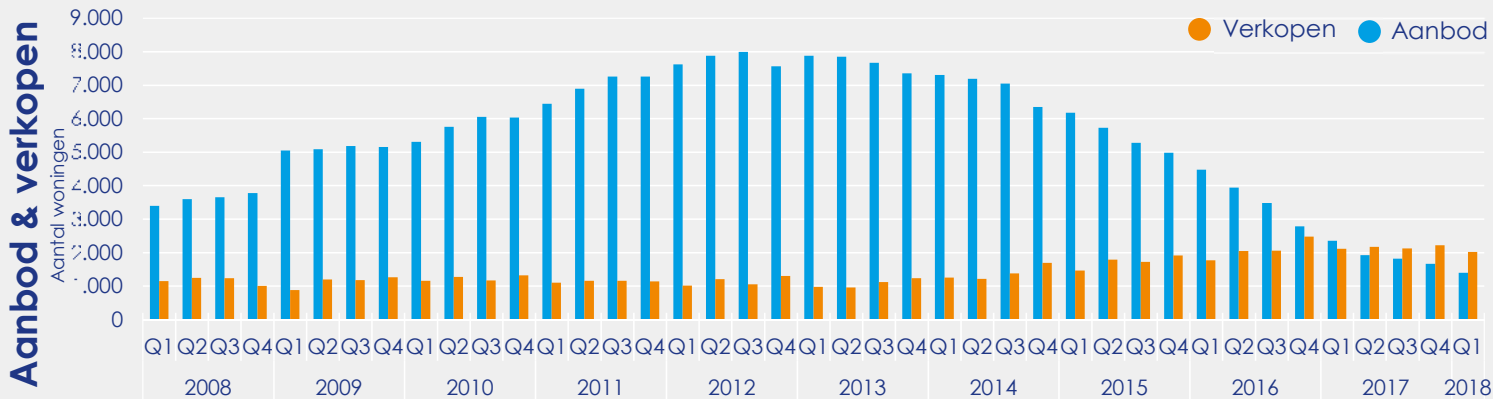
De aanboddaling blijft voortzetten in de gemeente Rotterdam. Per 1 april 2018 zijn er nog 1.392 woningen beschikbaar voor verkoop, dit betekent een afname van maar liefst 16% in drie maanden. Aanleiding voor de daling is het aanhoudende hoge aantal woningverkopten. Al bijna twee jaar lang ligt het transactievolume boven de 2.000 woningen. Ter vergelijking, in 2008 bedroeg de verkooppiek nog 1.240 woningen. Nadat in eerste instantie vooral de verkoopaantallen van kleine en middelgrote woningen aantrokken, is dit nu bij grote woningen het geval. Ten opzichte van een jaar geleden zijn in dit kwartaal een kwart meer woningen verkocht met een oppervlakte boven de 200 m². Van alle woningkopers is in Rotterdam een aanzienlijk deel afkomstig uit de eigen gemeente. In 2017 is 63% van de woningen verkocht aan Rotterdammers. De herkomst van de instroom is zeer divers, hetgeen terug te leiden is naar de toenemende aantrekkelijkheid van Rotterdam. De grootste instroom van buitenaf is afkomstig uit Amsterdam met 3% van de woningkopers, hierna volgen Den Haag en Capelle aan den IJssel met beide 2%.

Marktdruk

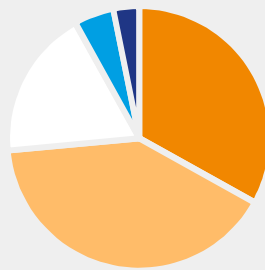
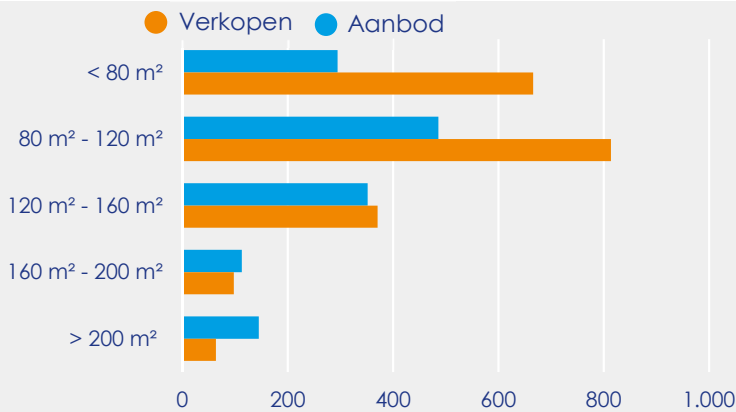
Als gevolg van het snel dalende aanbod doorloopt de marktratio een forse opwaartse beweging. De ratio, een weergave van de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, komt in dit kwartaal uit op 145%. Een jaar geleden was dit nog 90%. De Rotterdamse woningmarkt staat onder druk, wat vooral in het kleinere en middensegment merkbaar is. Woningzoekers hebben te maken met een beperkt aantal keuzemogelijkheden, wat deels wordt ondervangen door de vele nieuwbouwtwontwikkelingen.

Prijsontwikkeling

De grote vraag naar woonruimte in Rotterdam heeft geresulteerd in een sterke prijsstijging. De mediane prijs per vierkante meter komt in dit kwartaal uit op € 2.375. De gemeente heeft daarmee ruimschoots de laagste meterprijs van de vier grote steden. Het grote prijsverschil is voor veel huishoudens de aanleiding om zich in Rotterdam te vestigen. De nieuwbouw laat echter een ander prijsniveau zien. De laatste nieuwbouw en hoogbouw projecten in en rondom het centrum tonen een gemiddeld prijsniveau van circa € 5.000 per m². Hierbij kan gedacht worden aan projecten zoals: Little C, De Groene Kaap en The Terraced Tower.



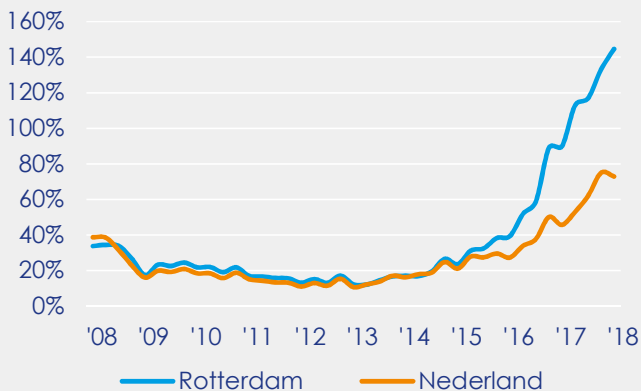
Woninggrootte



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

145%

Markratio

55 dagen

Mediane looptijd

-14 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 226.000

Mediane verkoopprijs

9%

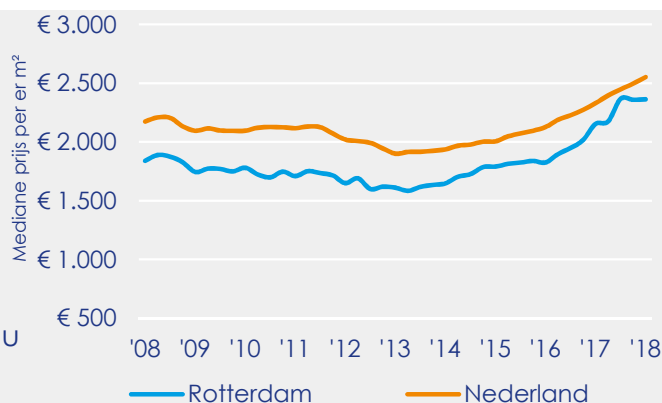
Verskil op jaarbasis

€ 2.375

Mediane meterprijs

- € 175

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



309.700

Woningen 1-1-2017

+ 240

Mutatie in 2016

Demografie



634.700

Inwoners 1-1-2017

+ 5.050

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 's-Gravenhage
- 3 Capelle aan den IJssel

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 11.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

268 woningen

Nieuwbouwratio

21% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Ooms Makelaars Woningen
Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
info@ooms.com
ooms.com

Partner in
Dynamis

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

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