

Sprekende Cijfers Woningmarkten Breda





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

Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
wonen@vandersande.nl
076 514 74 53

Voorwoord



Pieter Ahsman

Makelaar bestaande bouw
Partner

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Van der Sande Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Breda, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat als gevolg van de doorzettende prijsstijging, Breda in het eerste kwartaal van 2019 de duurste stad buiten de Randstad is. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal maar liefst € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte. Met het huidige prijsniveau streeft Breda de gemeente 's-Hertogenbosch voorbij, in deze gemeente werd in 2018 nog de hoogste meterprijs betaald.

Verkoopdaling op de woningmarkt van Breda

De woningmarkt van Breda kent een aanzienlijke terugval in de verkopen in het eerste kwartaal van 2019. Ruim een tiende minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met een jaar geleden, daarmee is het laagste verkoopniveau sinds het derde kwartaal van 2015 gerealiseerd. De verkoopafname is het sterkst onder appartementen, maar liefst een kwart minder woningen zijn in dit segment verkocht.

Woningaanbod daalt met 2.000 woningen sinds 2012

In de gehele Bredase woningmarkt stabiliseert het beschikbare woningaanbod. Het huidige aantal te koop staande woningen komt overeen met het gemiddelde gedurende 2018, daarmee lijkt het laagste punt bereikt te zijn. Dit laagtepunt is bereikt na meerdere jaren van aanboddalingen. Ten opzichte van het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 worden er in 2019 maar liefst 2.000 woningen minder te koop aangeboden. De stabilisatie van het aanbod kan echter niet verhinderen dat de marktdruk aanhoudend hoog blijft.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Breda 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,

Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis



Patricia van de Wijer

Makelaar nieuwbouw

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

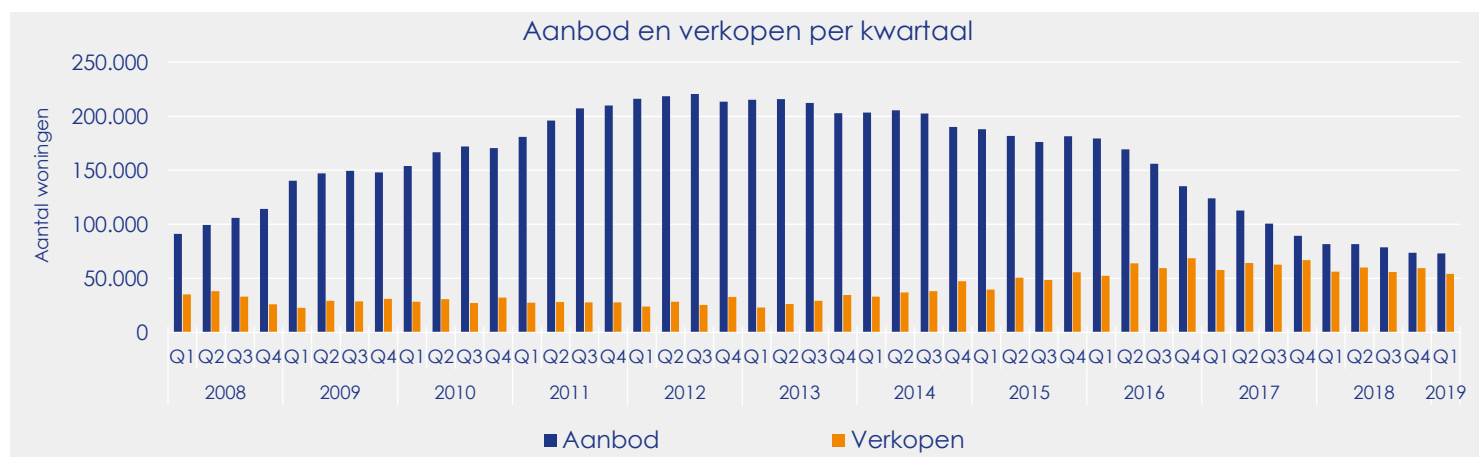
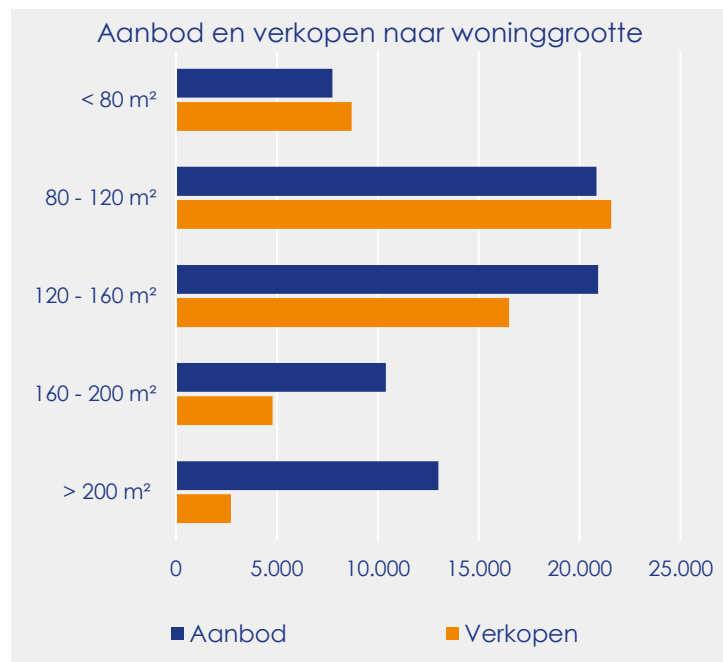
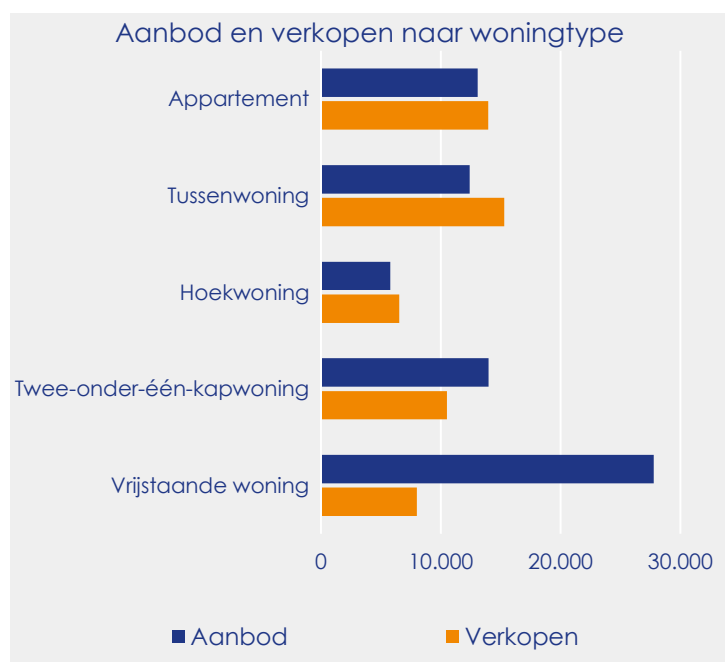
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor 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

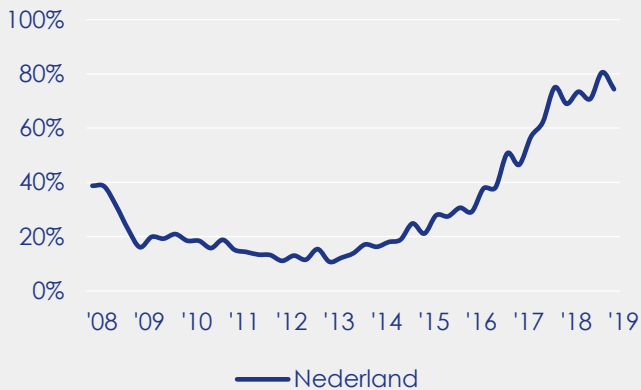
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden 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.

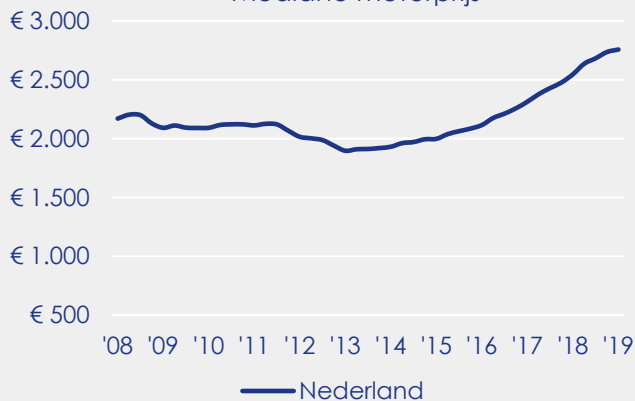


Markratio



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

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil 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

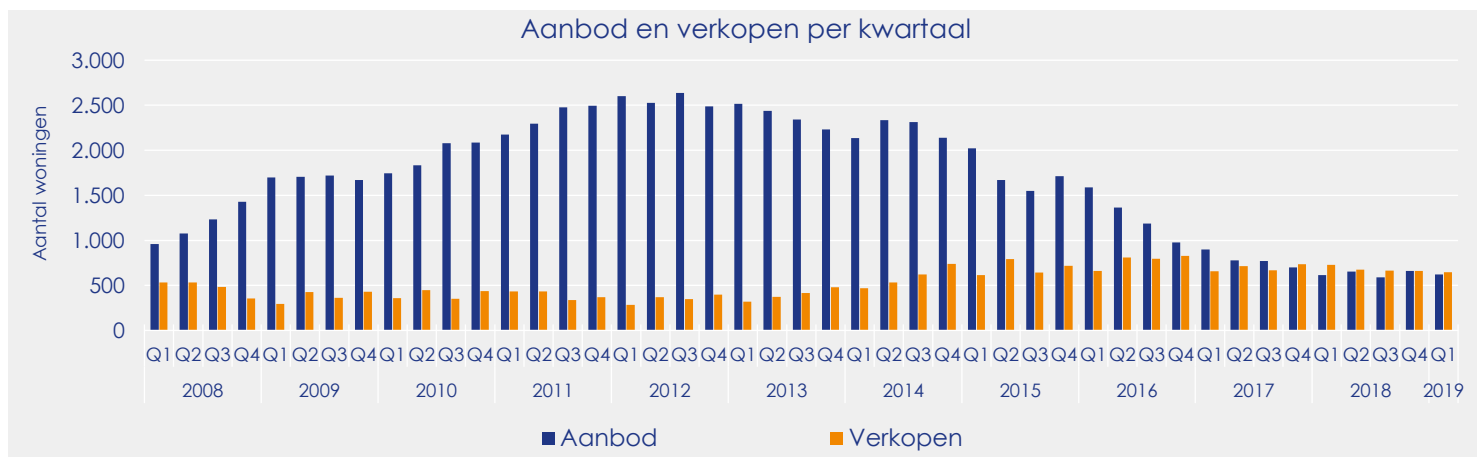
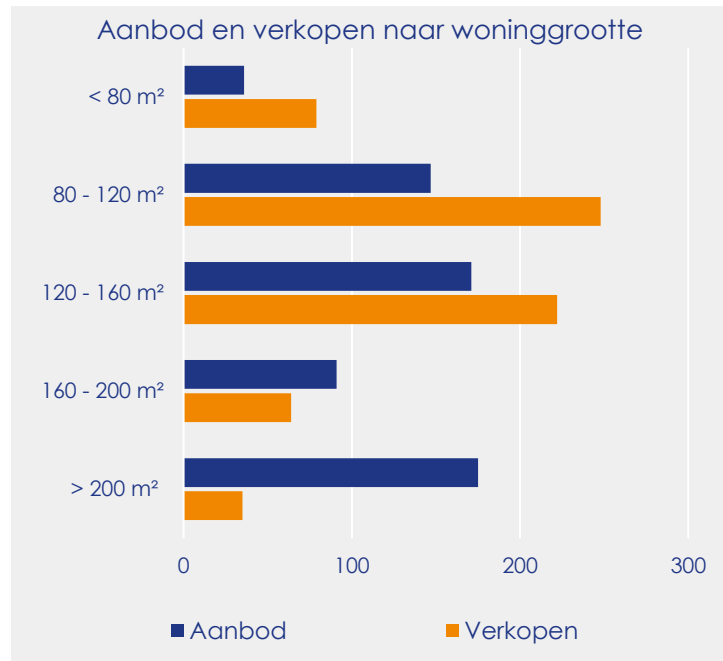
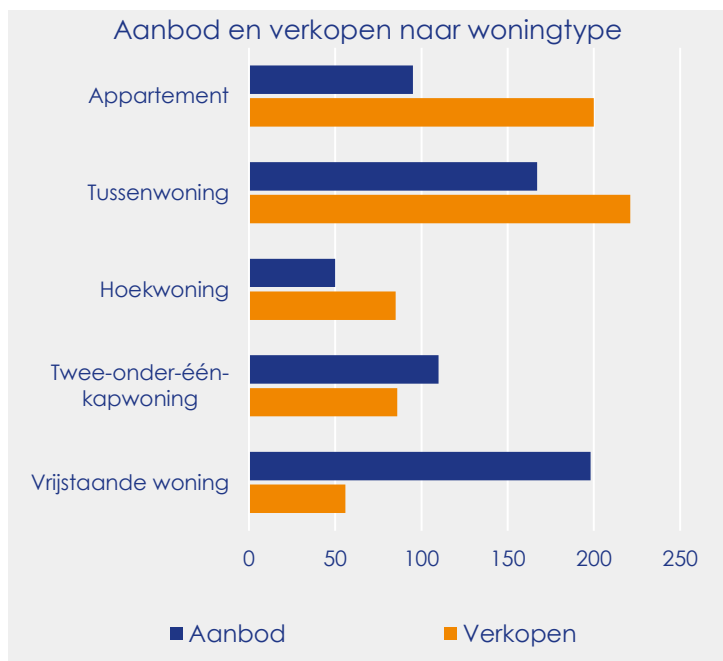
Marktbeeld

De woningmarkt van Breda kent een aanzienlijke terugval in de verkopen in het eerste kwartaal van 2019. Ruim een tiende minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met een jaar geleden, daarmee is het laagste verkoopniveau sinds het derde kwartaal van 2015 gerealiseerd. De verkoopafname is het sterkst onder appartementen, maar liefst een kwart minder woningen zijn in dit segment verkocht. De oorzaak voor deze daling ligt in de aanbodtekort, ten aanzien van dezelfde peildatum een jaar geleden staan er 17% minder appartementen te koop. Huishoudens die een woning van dit type willen kopen zien zich geconfronteerd met sterk afnemende keuzemogelijkheden, aangezien deze woningzoekers geen geschikt appartement kunnen vinden gaan ze vervolgens niet over tot aankoop. Dankzij een toename van het aanbod van grondgebonden woningen, stabiliseert het totale woningaanbod in Breda. Het huidige aantal te koop staande woningen komt overeen met het gemiddelde gedurende 2018, daarmee lijkt het laagste punt bereikt te zijn. Dit laagtepunt is bereikt na meerdere jaren van

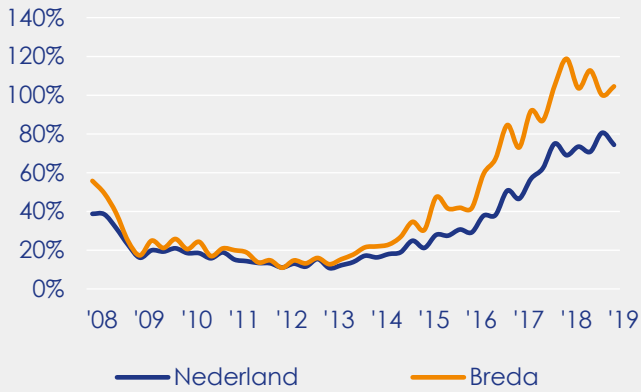
aanboddalingen. Ten opzichte van het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 worden er in 2019 maar liefst 2.000 woningen minder te koop aangeboden. De stabilisatie van het aanbod kan echter niet verhinderen dat de marktdruk aanhoudend hoog blijft, de verhouding tussen de verkopen en het aanbod duidt ook in het eerste kwartaal van 2019 nog op een zeer krappe markt.

Woningprijzen

De woningprijzen in Breda hebben zich conform het Nederlandse beeld ontwikkeld. In een jaar tijd is een vierkante meter woonruimte in deze Brabantse gemeente 8% meer waard geworden. Als gevolg van de doorzettende prijsstijging, is Breda in het eerste kwartaal van 2019 de duurste stad buiten de Randstad, Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal maar liefst € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte. Met het huidige prijsniveau streeft Breda de gemeente 's-Hertogenbosch voorbij, in deze gemeente werd in 2018 nog de hoogste meterprijs betaald.

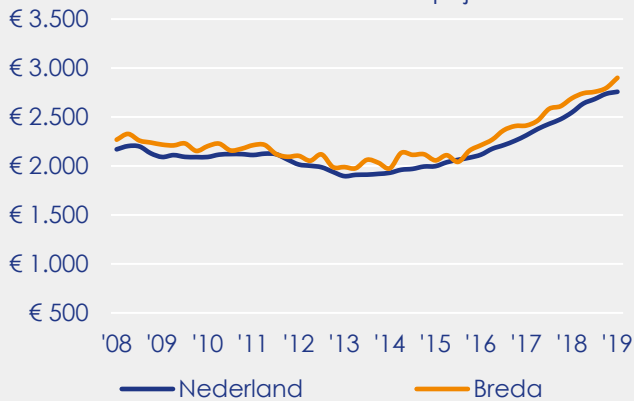


Markratio



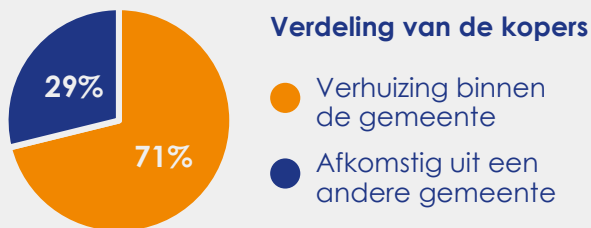
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	+6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.250
Mediane meterprijs	€ 2.900
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.150
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Overbetuwe **2%**
2. Rotterdam **2%**
3. Etten-Leur **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	183.400
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	88.200
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	96.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	15%
Sociale huurwoningen	30%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

Partner in Dynamis

15
Lopende projecten

379
Totaal aantal
woningen

1
Uitverkochte
projecten

7
Projecten dit
kwartaal in verkoop
genomen

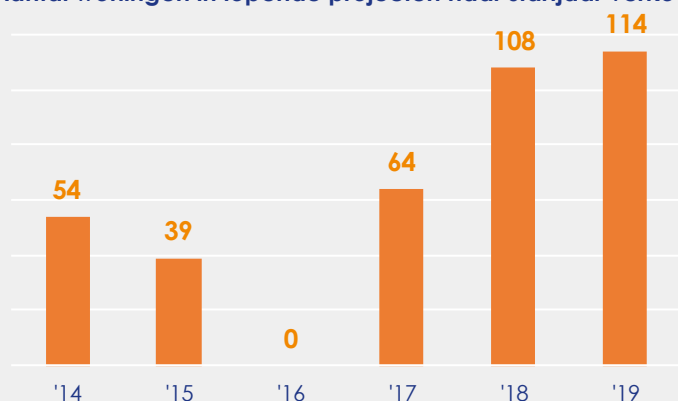
Op de woningmarkt van Breda blijft er in het eerste kwartaal van 2019 sprake van schaarste. Ondanks een stabilisatie van het woningaanbod, neemt het aantal woningverkopen sterk af. Nieuwe toevoegingen aan het aanbod zijn noodzakelijk om de dynamiek op peil te houden. Voor deze analyse van de nieuwbouw in Breda zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014, één uit 2015 en twee uit 2017 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts zeven woningen beschikbaar.

Gedurende 2018 zijn er vier woningbouwprojecten op de markt gekomen, die nog niet volledig zijn uitverkocht. Na het eerste kwartaal van 2019 zijn alleen bij projecten Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel, De Westrik fase 1B en fase II nog woningen beschikbaar. Bij project de Klokkenberg staan nog tien rijtjeswoningen te koop. Het aanbod bij De Westrik fase 1B en II bestaat uit vrijstaande woningen, een rijwoning, een hoekwoning en twee-onder-één-kappers. Verder zijn alle nieuwbouwwoningen die in 2018 de verkoop in zijn gegaan verkocht.

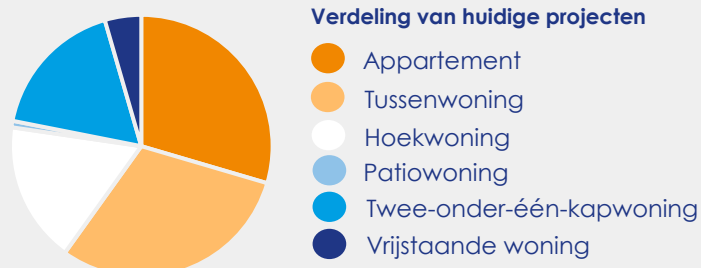
Het grootste project dat in het eerste kwartaal van 2019 in de verkoop is gegaan, is deelplan 1 van de Drie Hoefijzers. In totaal worden er in dit project 55 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan ruim de helft reeds verkocht is. Alle woningen van de projecten Driesprong en Drievoud - Princenhage zijn nog beschikbaar per 1 april 2019. De andere projecten uit 2019 zijn Kazernekwartier, Breemarkt, Priemkruid en Punt XII Teteringen, gezamenlijk goed voor 9 verkopen van de in totaal 28 woningen. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 114 woningen de verkoop ingegaan, binnen 7 projecten.

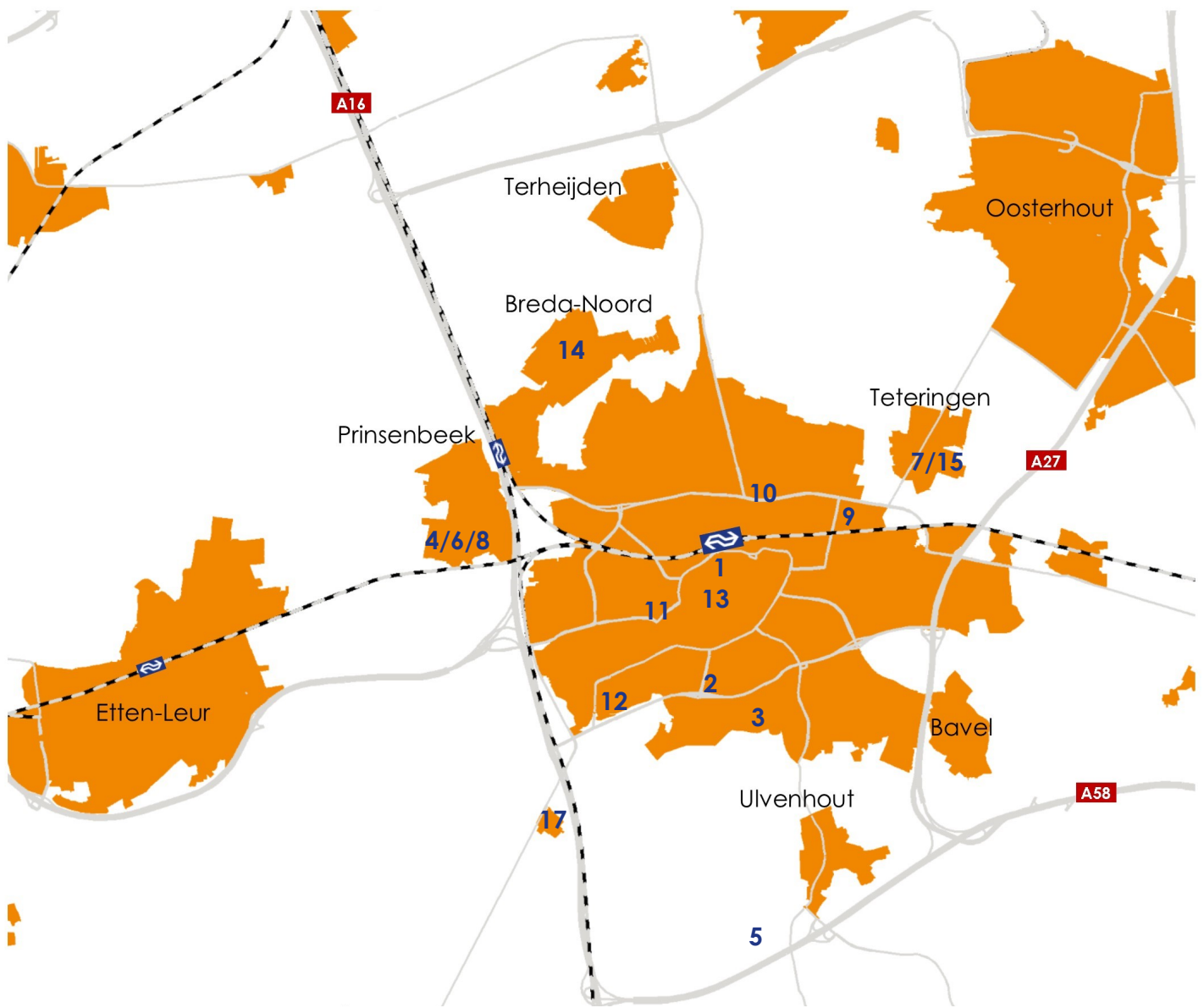
Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2014	1	54	53	1
2015	1	39	35	4
2017	2	64	62	2
2018	4	108	85	23
2019	7	114	38	76
Totaal	15	379	273	106

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Verdeling van huidige projecten





Lopende projecten

Start verkoop in 2014

1. Anna van Lotharingentoren

Start verkoop in 2015

2. Heilig Hart Hof

Start verkoop in 2017

3. De Werve
4. De Westrik 1A

Start verkoop in 2018

5. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel
6. De Westrik fase 1B
7. Thuis in Teteringen
8. De Westrik fase II

Start verkoop in 2019

9. Driesprong
10. Drie Hoefijzers
11. Drievoud - Princenhage
12. Kazernekwartier
13. Breemarkt
14. Priemkruid
15. Punt XII Teteringen

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Anna van Lotharingentoren (Start verkoop: 1-11-2014)							
Aantal woningen	54	49		4		1	
Aantal verkopen /verhuren	53	49		3		1	
% verkocht	98%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000		385.000	
Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39	39					
Aantal verkopen	35	35					
% verkocht	90%						
Prijzen		382.000-727.500					
De Werve (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	25	20		4		1	
Aantal verkopen	24	20		3		1	
% verkocht	96%						
Prijzen		460.000-1.100.000		675.000-840.000		925.000	
De Westrik fase 1A (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	39		4	7		7	24
Aantal verkopen	38		4	7		7	23
% verkocht	97%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	313.000-332.000		440.000-529.000
Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15			15			
Aantal verkopen	5			5			
% verkocht	33%						
Prijzen				649.000-939.000			
De Westrik fase 1B (Start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	41		5	10		8	18
Aantal verkopen	38		4	10		8	16
% verkocht	93%						
Prijzen			583.000-625.000	309.000-356.000	329.000-405.000		449.000-505.000
Thuis in Teteringen (Start verkoop: mei 2018)							
Aantal woningen	27		1	8		12	6
Aantal verkopen	27		1	8		12	6
% verkocht	100%						
Prijzen			595000	295000-319.000	295000-319.000		430.000-495.000

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
De Westrik fase II (Start verkoop: november 2018)							
Aantal woningen	25		5	6	6		8
Aantal verkopen	15		3	5	5		2
% verkocht	60%						
Prijzen			590.000-610.000	327.000-345.000	349.000-409.000		455.000-480.000
Driesprong (start verkoop: maart 2019)							
Aantal woningen	28					14	6
Aantal verkopen	0					0	0
% verkocht	0%						
Prijzen					293.000-320.000		419.500-432.000
Drie Hoefijzers deelplan 1 55 woningen							
Aantal woningen	55			39	16		
Aantal verkopen	29			24	5		
% verkocht	53%						
Prijzen				345.000 - 535.000	392.500 - 440.000		
Drievoud - Princenhage (Start verkoop: februari 2019)							
Aantal woningen	3		0	0	0	3	0
Aantal verkopen	0		0	0	0	0	0
% verkocht	0%						
Prijzen				645.000-685.000			
Kazernekwartier (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	5		0	3	2		0
Aantal verkopen	3			1	2		
% verkocht	60%						
Prijzen				685.000-875.000	650.000		
Breemarkt (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	4	4					
Aantal verkopen	2	2					
% verkocht	50%						
Prijzen		350.000 - 410.000					
Priemkruid Breda							
Aantal woningen	7			3	4		
Aantal verkopen	3			1	2		0
% verkocht	43%						
Prijzen				348.000 - 355.000	369.000 - 379.000		

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Punt XII Teteringen (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	12		2	2	4		4
Aantal verkopen	1		0	0	1		0
% verkocht	8%						
Prijzen			515.000-595.000	335.000-340.000	379.000-465.000		469.000 - 499.000

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