

## Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



's-Hertogenbosch  
Tilburg  
Oss



## Woningmarkt Midden- en Noordoost-Brabant

De coronacrisis heeft ook in het vierde kwartaal impact gehad op de Brabantse woningmarkt. De hoge verkoopniveaus zullen in 2021 ten einde komen als gevolg van het verder dalende aanbod.

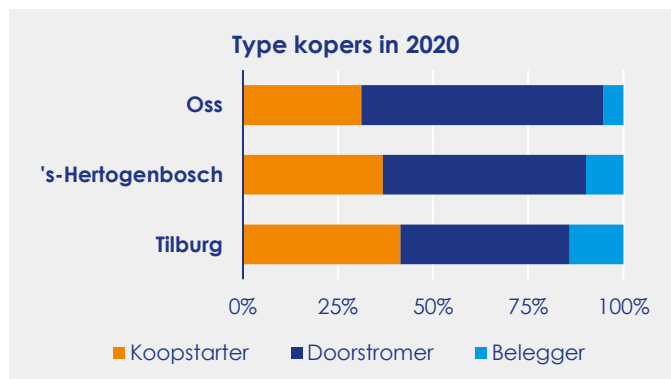
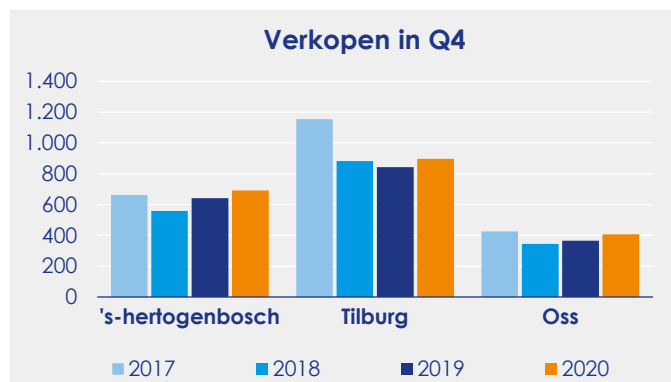
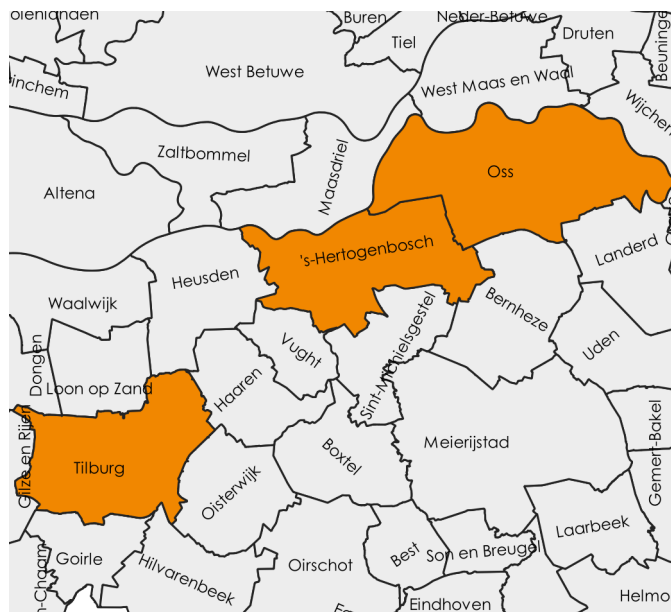
### Verkooprecords in tijden van corona

De woningverkoop op de Brabantse woningmarkten doen het bijzonder goed. Ondanks de aanhoudende economische onzekerheden weten veel kopers een geschikte woning te vinden. Dit resulteert in het vierde kwartaal van 2020 in een groei van de verkopen in zowel Oss (+12%), 's-Hertogenbosch (+8%) en Tilburg (+6%). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019 wordt daarmee in alle drie de gemeenten een stijging gerealiseerd.

### Koper is vaker een starter in Tilburg

In studentenstad Tilburg hebben vooral de starters en beleggers geprofiteerd van de onzekere omstandigheden. Doorstromers daarentegen maakten een pas op de plaats, het aandeel van deze woningeigenaren in de verkopen is gedaald van 50% in 2019 naar 44% in 2020. Het is geen verrassing dat deze ontwikkeling in Tilburg plaatsvindt, veel recent afgestudeerden willen zich graag vestigen in hun studentenstad maar ze kregen daarvoor niet de mogelijkheid op de krappe woningmarkt van de afgelopen jaren. De afwachtende houding van doorstromers heeft de mogelijkheden voor starters verruimd.

In de gemeente Oss bleef de samenstelling van de kopers grotendeels gelijk met het voorgaande jaar, doorstromers blijven daar verantwoordelijk voor ruim de helft van de verkopen. In 's-Hertogenbosch



### De Nederlandse woningmarkt

Terwijl tijdens de eerste coronagolf door heel het land meer eigenaren hun woning te koop zetten, is dit tijdens de tweede golf alleen in de Randstad het geval. In de overige delen van het land ligt het aantal aanmeldingen alweer in lijn met vorig jaar. Door de sterke prijsstijgingen in de Randstad is de vrees voor een prijsdaling hier groter.

De coronacrisis schrikt woningzoekers niet af. In het vierde kwartaal zijn bijna 68 duizend woningen verkocht, het hoogste aantal verkopen in vier jaar. 2020 overtreft hierdoor net 2017 als jaar met de hoogste verkoopdynamiek.

Door de aanhoudende hoge dynamiek neemt het woningaanbod snel af, in de afgelopen drie maanden is een daling van maar liefst een kwart genoteerd. Ook in de Randstad kan het extra aanbod de forse daling niet keren. Per 1 januari 2021 staan in Nederland nog slechts 38 duizend woningen te koop. Dit zijn 22 duizend woningen minder dan een jaar geleden. Niet eerder hadden woningzoekers zo weinig te kiezen.

In 2019 leek de prijstoenname nog af te zwakken, maar door de toegenomen schaarste lopen de prijzen weer snel op. Kopers betalen 11% meer dan in 2019.

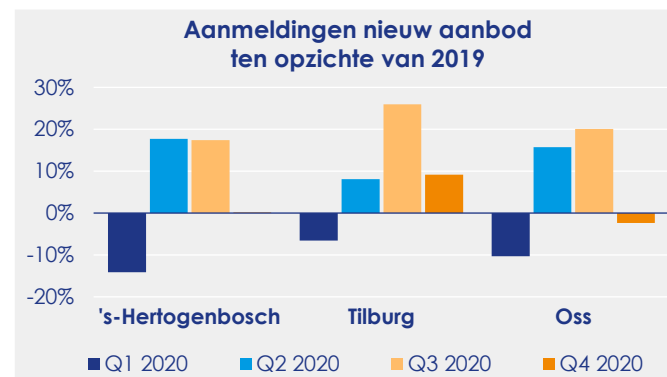
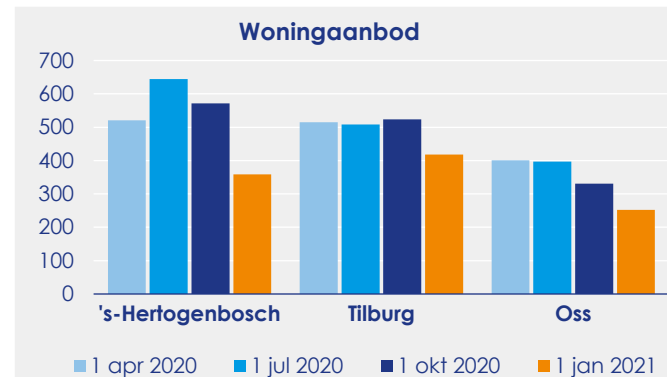


is het aandeel starters zelfs kleiner geworden, met name beleggers kregen in de Brabantse hoofdstad steeds meer voet aan de grond.

### Dalend aanbod dempt de woningverkoppen

De verkooppieken in de drie gemeenten zullen naar verwachting in 2021 ten einde komen. De sterke verkoopdynamiek van de afgelopen kwartalen werd namelijk veroorzaakt door het ruimere aanbod. Eind 2020 is het beschikbare aanbod echter weer aan het dalen, waardoor het aantal keuzemogelijkheden voor zoekers aanzienlijk afneemt.

Het aantal beschikbare woningen per 1 januari is het sterkst afgenomen in Oss met maar liefst 55%.



De oorzaak voor deze daling is het uitblijven van nieuwbouwaanbod. In het vierde kwartaal van 2019 stonden nog ruim 170 nieuwbouwwoningen te koop in Oss, dit is gedaald tot slechts 30 nieuwe woningen in het afgelopen kwartaal. Het totale aanbod is ook in Tilburg (-38%) en 's-Hertogenbosch (-35%) stevig gedaald vergeleken met een jaar eerder, hetzij minder sterk.

### Tweede coronagolf resulteert niet in extra aanbod

De aanboddaling is versterkt door het afzakken van de aanwas aan nieuw aanbod. De eerste coronagolf was voor vele woningbezitters de aanleiding om de woning te koop te zetten. Een gevolg van de toegenomen onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de vrees voor een prijsdaling. In alle drie de gemeenten lag het aantal aanmeldingen in het tweede en derde kwartaal ruim hoger dan in 2019. In het vierde kwartaal ligt het aantal te koop gezette woningen echter weer in lijn met 2019. Vele woningbezitters die een verkoop aan het overwegen waren hebben dit reeds tijdens de eerste golf gedaan. De tweede coronagolf heeft hiermee een minder sterke impact op de woningmarkt dan de eerste golf.

### Prijsgroei zet stevig door

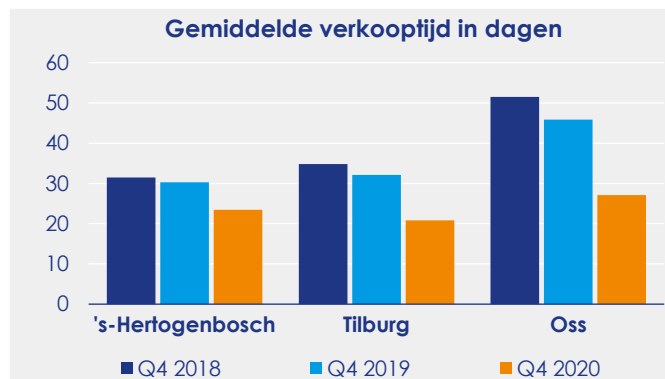
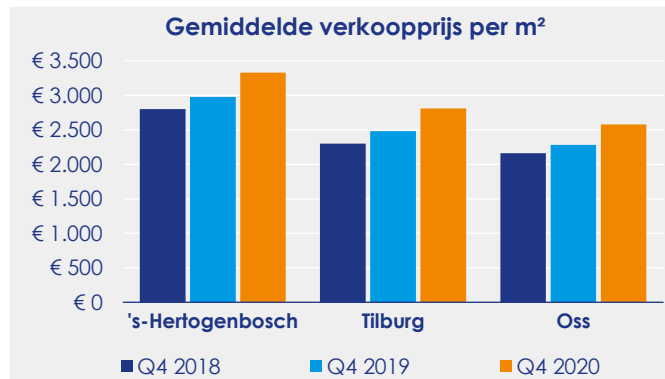
De opwaartse prijsdruk blijft in de Brabantse gemeenten aanhouden in 2020. Het ruimere aanbod in de zomermaanden heeft geen remmend effect gehad op de woningprijzen. Door het huidige dalende aanbod worden de woningmarkten weer krappere. Door de schaarste in combinatie met de lage rentestand is het de verwachting dat de prijzen in 2021 alleen maar verder blijven toenemen.



De prijzen per vierkante meter zijn in het afgelopen jaar in alle gemeenten sterk gestegen. In Tilburg en Oss met 13% en in 's-Hertogenbosch met 12%. Sinds het derde kwartaal van 2017 is een dermate hoge prijsstijging niet meer voorgekomen. Hoewel in de provinciale hoofdstad de laagste groei wordt geregistreerd, ligt het prijsniveau hier veruit het hoogst van de drie gemeenten. In het vierde kwartaal betaalden huishoudens gemiddeld ruim € 3.300 per vierkante meter, aanzienlijk meer dan woningkopers in Tilburg (€ 2.810) en Oss (€ 2.580).

### Woningen in drie weken verkocht

Ondanks het hoge prijsniveau in 's-Hertogenbosch wisselen woningen in ruim drie weken van eigenaar. Deze looptijd is in de gemeente Tilburg zelfs nog lager, exact drie weken staan woningen te koop. Oss vormt de hekkensluiter met een gemiddelde looptijd van 27 dagen, alsnog vijf dagen korter dan het landelijk gemiddelde.





## Regiofactsheets

's-Hertogenbosch

Tilburg

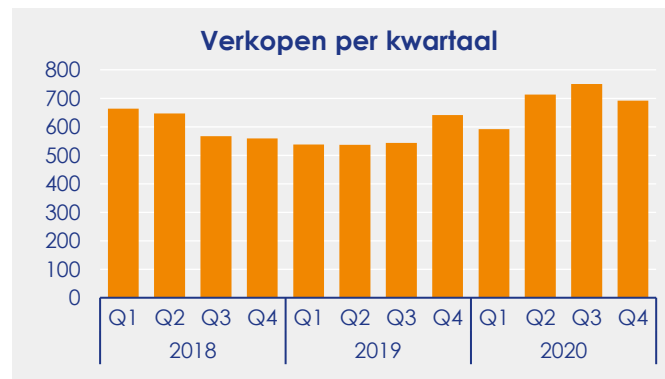
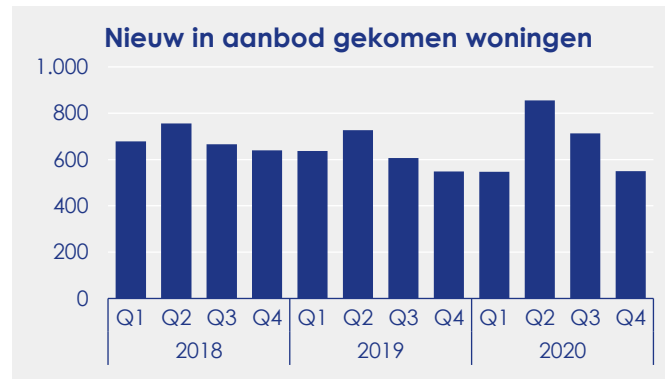
Oss





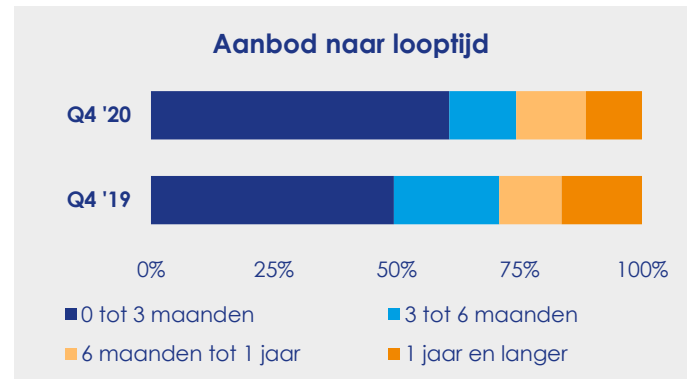
# 's-Hertogenbosch

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen verkopen van nieuwbouwwoningen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.970 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 2.990 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



**692**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 51 verkopen meer dan vorig jaar.

**359**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 213 woningen minder dan drie maanden eerder.



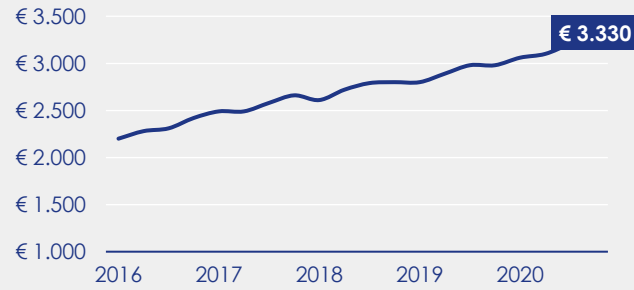
€ 374.000

Gemiddelde verkoopprijs

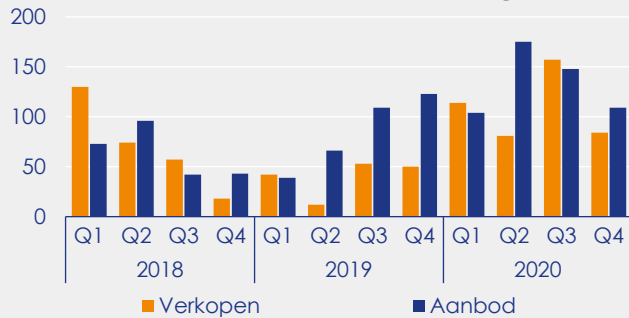
12%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

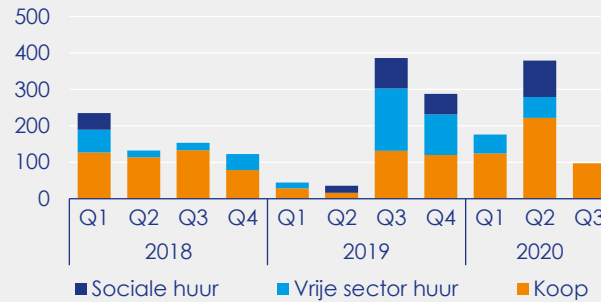
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



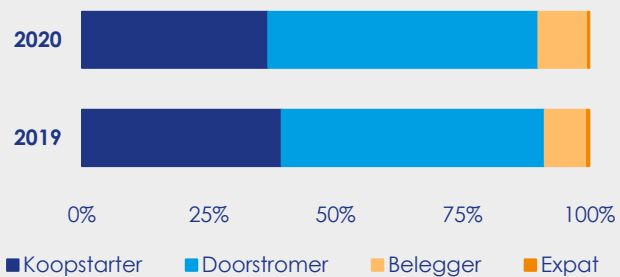
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



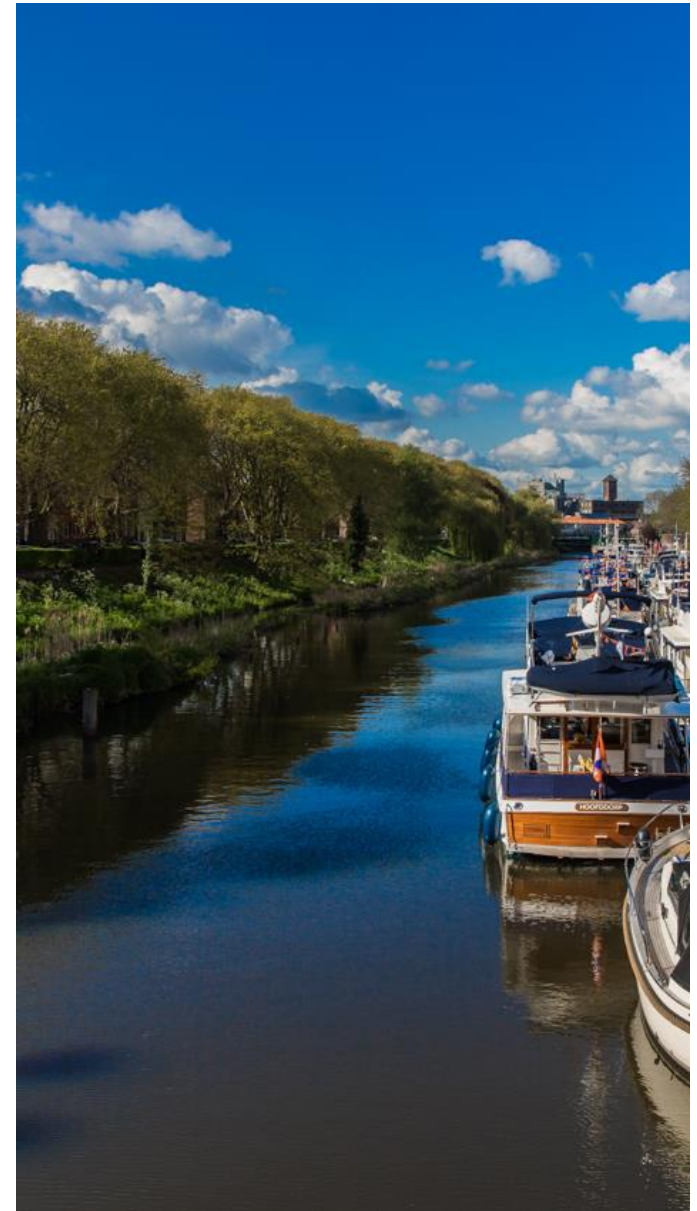
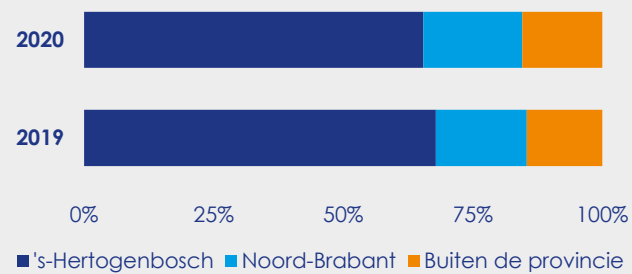
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

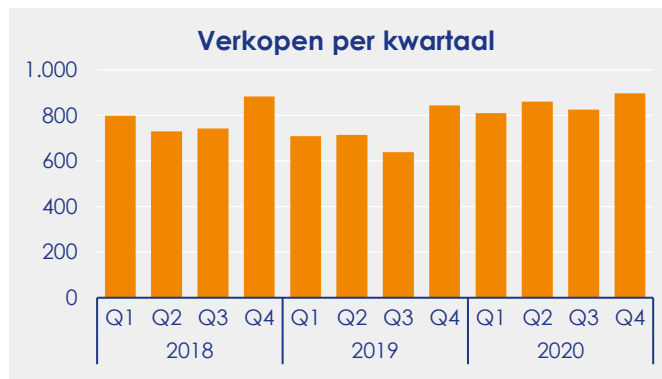
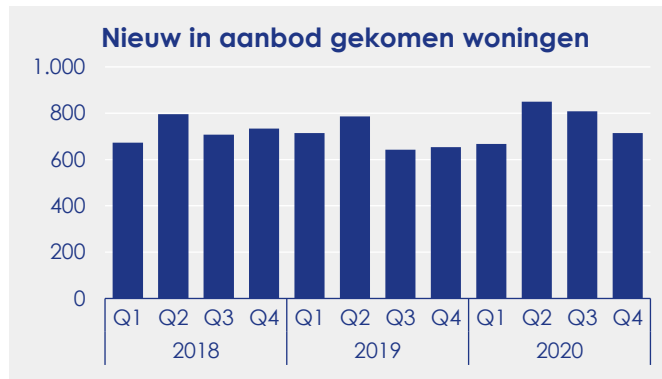


HRS Wonen

Partner in Dynamis

# Tilburg

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 31% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 21 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.

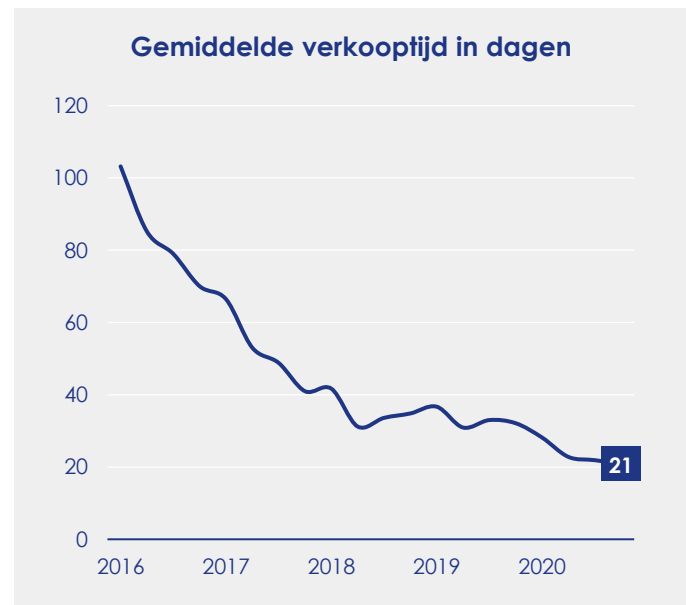
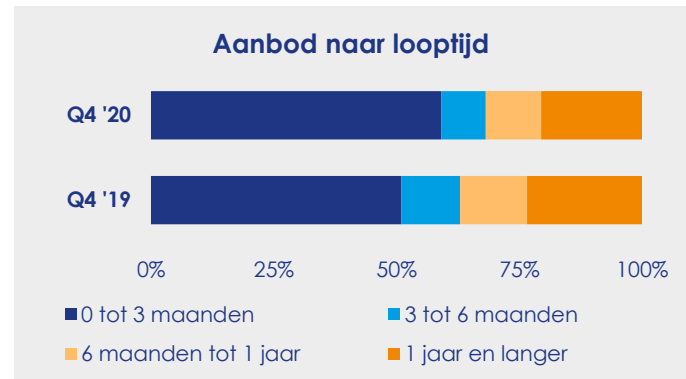


## 897

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 53 verkopen meer dan vorig jaar.

## 418

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 106 woningen minder dan drie maanden eerder.





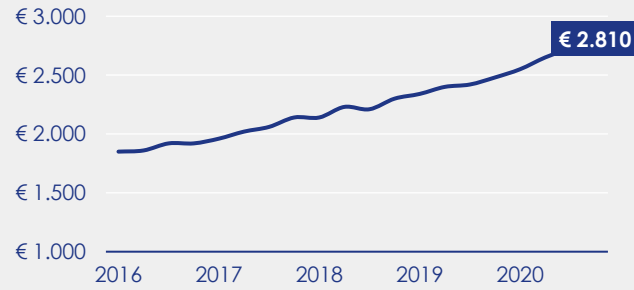
# € 310.000

Gemiddelde verkoopprijs

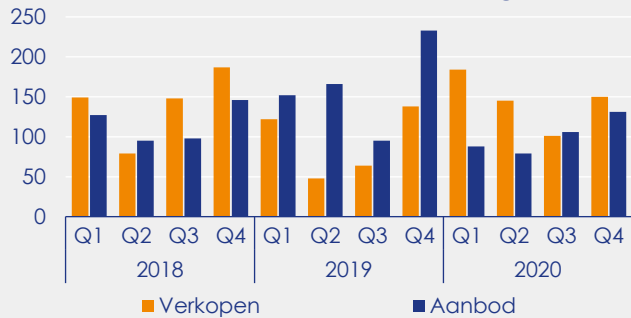
# 13%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

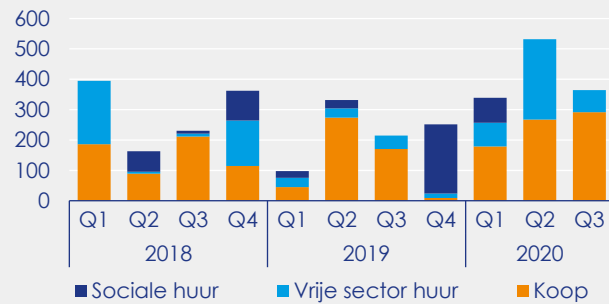
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



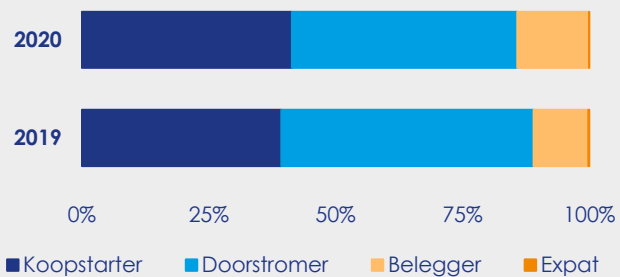
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



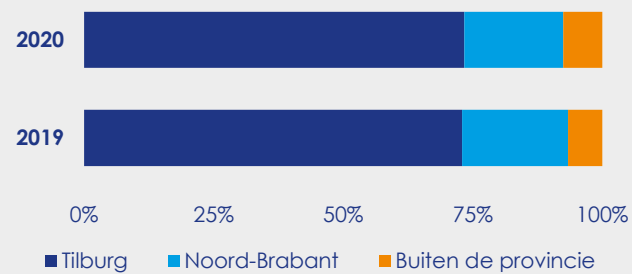
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



**HRS Wonen**  
Partner in Dynamis



# Oss

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 19% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 27 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Op de woningmarkt van Oss is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2020 heeft maar liefst 63% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



### Aanbod aan het eind van het kwartaal



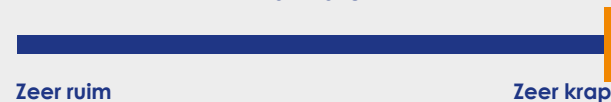
### Nieuw in aanbod gekomen woningen



### Verkopen per kwartaal



### Marktdruk



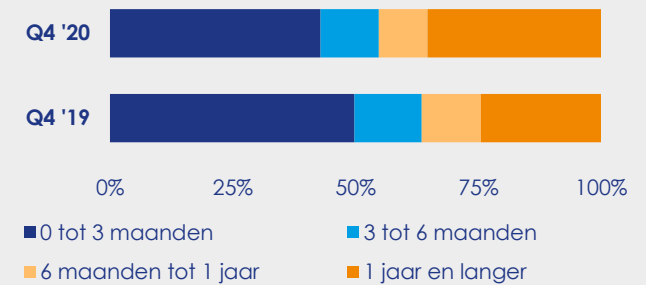
## 407

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 42 verkopen meer dan vorig jaar.

## 252

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 79 woningen minder dan drie maanden eerder.

### Aanbod naar looptijd



### Gemiddelde verkooptijd in dagen





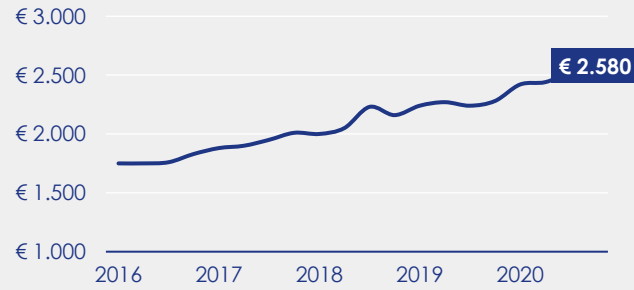
# € 319.000

Gemiddelde verkoopprijs

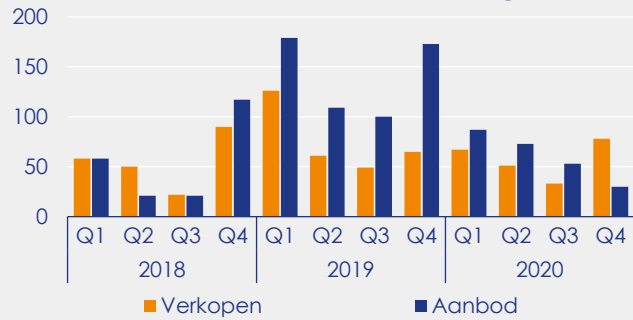
# 13%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

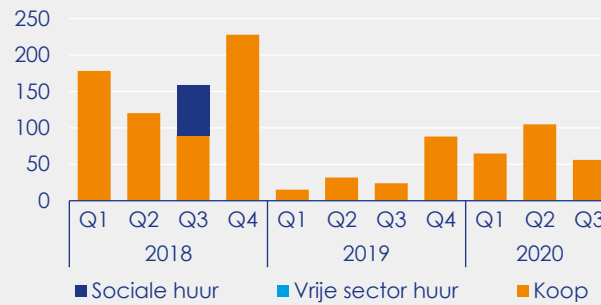
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



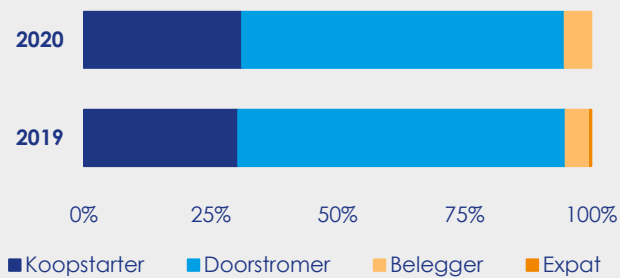
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



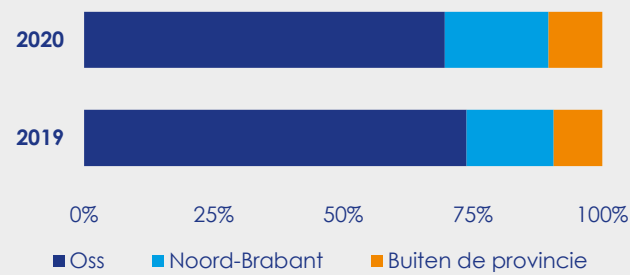
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



HRS Wonen

Partner in Dynamis



De partners van HRS Wonen zijn al vele jaren actief in de regio Den Bosch en regio Oss, met meerdere specialisaties, zoals woningmakelaardij, nieuwbouw, verhuur en taxaties. Door de woningmarkt op de voet te volgen en te rapporteren, streven ze ernaar om adequaat te kunnen reageren in het belang van de opdrachtgever.

HRS Wonen is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [hrs.nl](https://hrs.nl) en [dynamis.nl](https://dynamis.nl)



### 's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36  
073 80 000 08  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)

### Tilburg

Heraclesstraat 6  
013 78 20 200  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)