

Sprekende Cijfers Woningmarkten Breda





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

Van der Sande Makelaars

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

Voorwoord

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 betaalbare woningen steeds verder opdrogen in Breda. In het eerste kwartaal van 2020 kunnen modale huishoudens slechts kiezen uit één van elke tien aangeboden woningen. Het gevolg is dat de marktdruk in dit goedkopere woningsegment zeer hoog is.

Vierkante meter woonruimte € 275 duurder in een jaar

De oorzaak voor het gebrek aan betaalbaar aanbod ligt deels in de enorme prijsstijgingen in de gemeente Breda. Door stijgende prijzen verschuift veel aanbod naar hogere prijsklassen. In het afgelopen jaar zijn woningen maar liefst 10% duurder geworden, dit correspondeert met een toename van € 275 per vierkante meter. Met een meterprijs van € 3.175 blijft Breda de duurste stad buiten de Randstad.

Verkopen blijven op peil

Normaliter worden de eerste maanden van een jaar gekenmerkt door een terugval van de verkoopcijfers, maar niet in het eerste kwartaal van 2020. Met bijna 700 transacties in Breda is een vergelijkbaar aantal woningen verkocht als in de laatste drie maanden van het voorgaande jaar. Woningzoekers hebben zich niet laten afschrikken door het coronavirus.

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.

Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis



Pieter Ahsman RM RT

Woningmakelaar | Partner



Patricia van de Wijer

Nieuwbouwmakelaar

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.

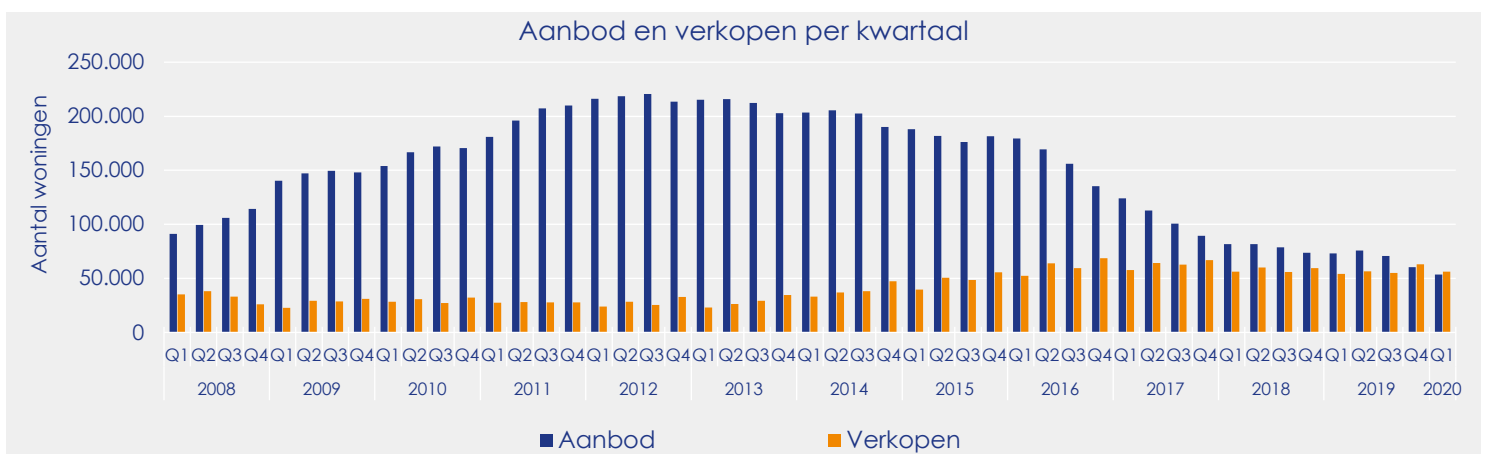
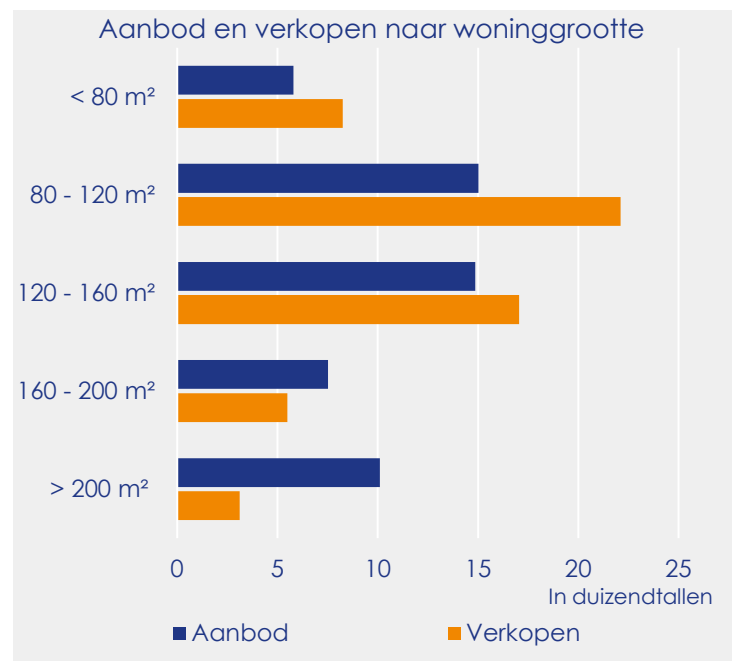
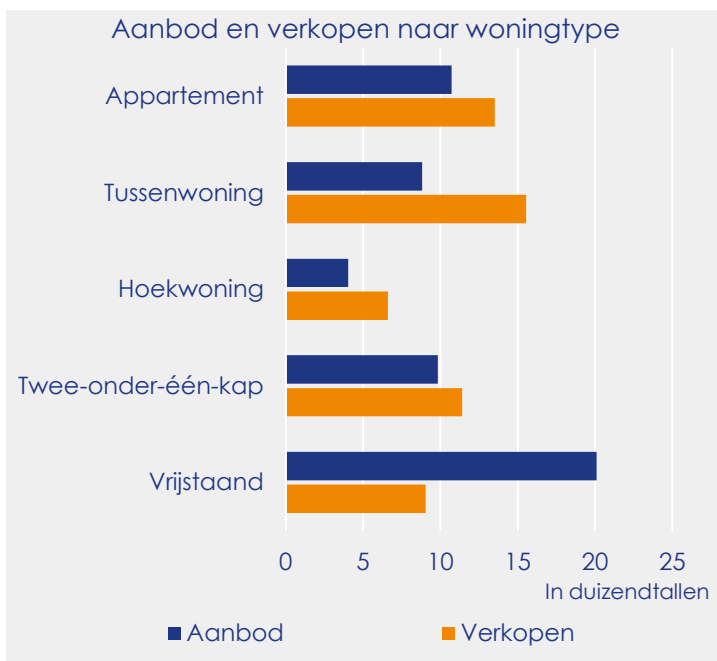
Historisch weinig woningen te koop

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

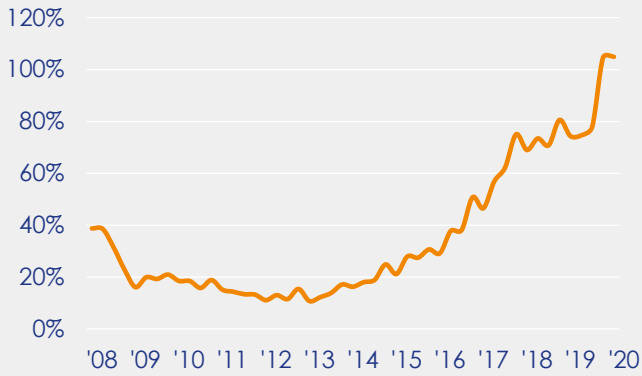
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

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.

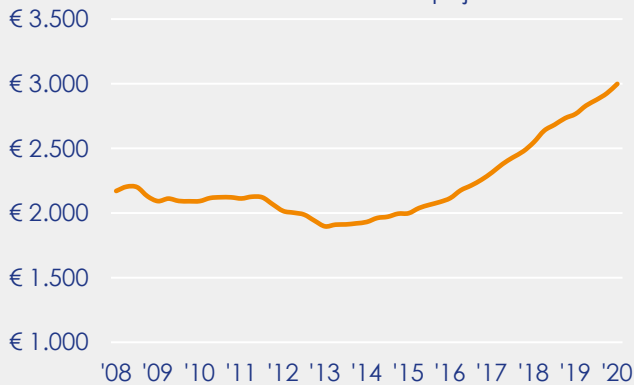


Markratio



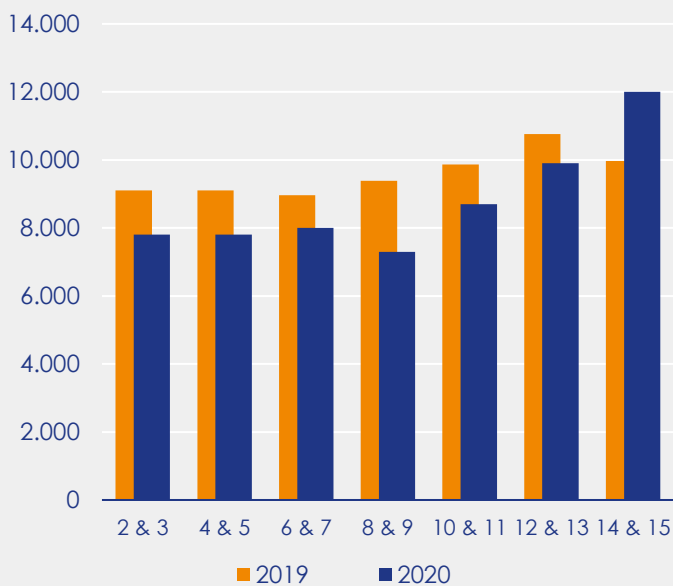
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

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

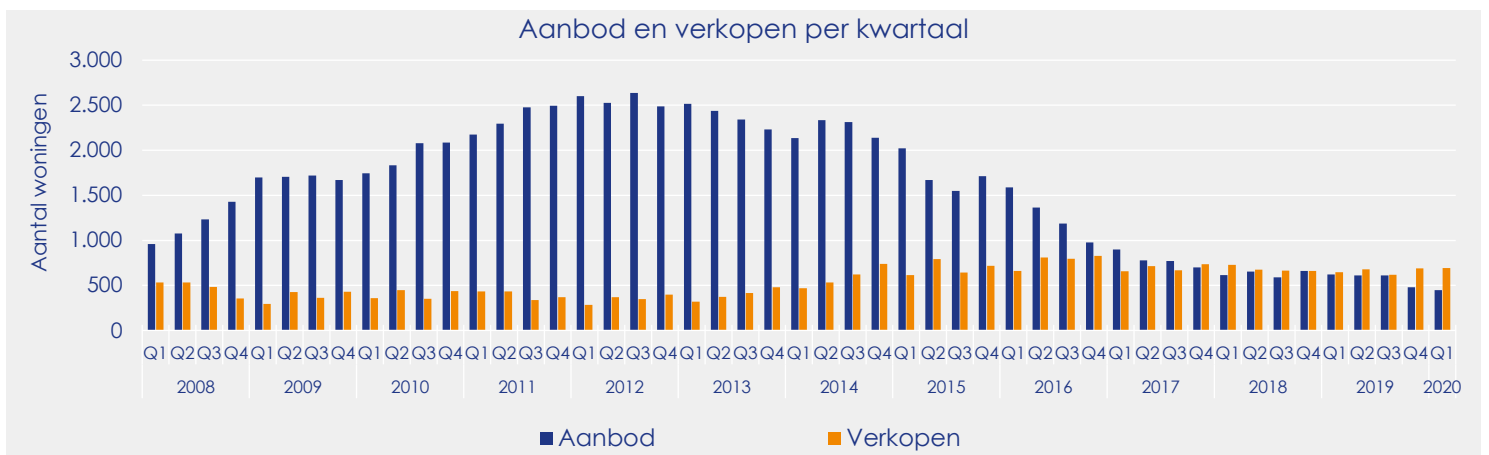
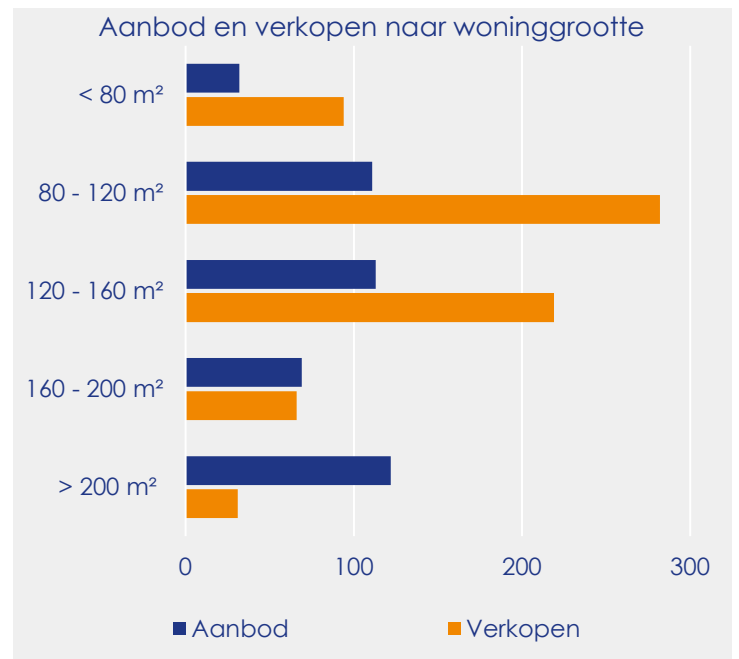
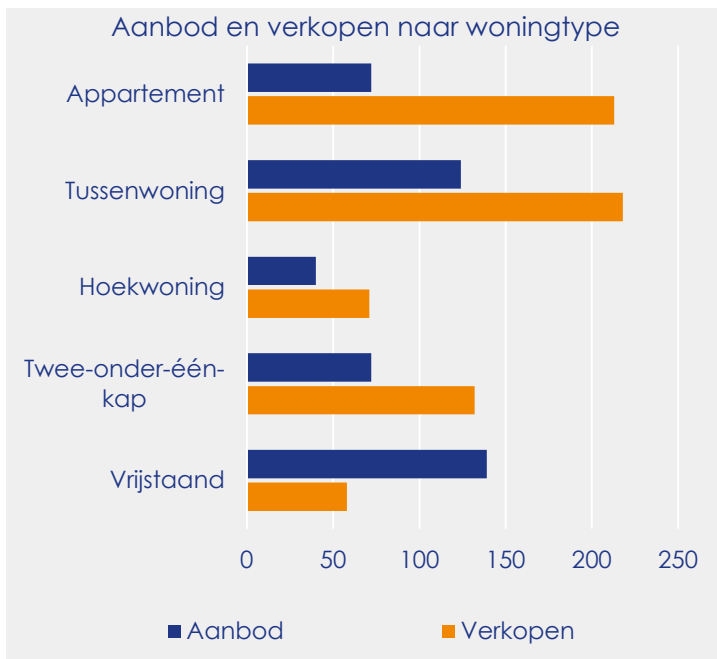
Marktbeeld

De woningmarkt van Breda heeft een sterk eerste kwartaal van 2020 achter de rug. Met bijna 700 transacties is een vergelijkbaar aantal woningen verkocht als in de laatste drie maanden van het voorgaande jaar. Een opvallende ontwikkeling; normaliter worden de eerste maanden van een jaar gekenmerkt door een terugval van de verkoopcijfers. Door het uitblijven van deze terugval zijn 7% meer woningen verkocht vergeleken met een jaar geleden. Deze toename heeft vooral in het kleinere (< 80 m²) en middensegment (80 – 120 m²) plaatsgevonden. Uit het hoge transactievolume blijkt dat in Breda nog een forse woonvraag bestaat, dit wordt bevestigd door de maar liefst 15 duizend actieve zoekers op woningplatform Funda. Al deze zoekers concurreren om een zeer schaars aanbod, per 1 april 2020 staan in de gemeente nog slechts 450 woningen te koop. Met deze sterke mate van schaarste zal eventuele vraaguitval als gevolg van de coronacrisis niet direct resulteren in gezondere marktomstandigheden. Vooral in het betaalbare segment is de druk bijzonder hoog, slechts 1 op de 10 beschikbare woningen heeft een vraagprijs

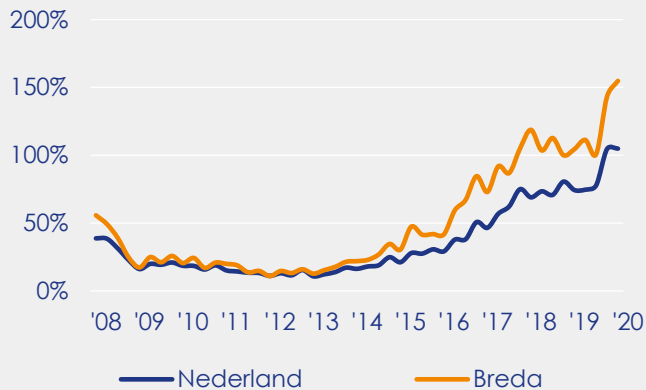
onder de € 250.000. Hiertegenover staat een ruimer aanbod in het hogere segment, bijna de helft van het aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 550.000. Tevens bieden de voorlopige cijfers van het aantal verstrekte bouwvergunningen nog geen perspectief op een afname van de marktdruk. In 2019 zijn slechts 320 vergunningen voor nieuwe woningen vergeven, dit is slechts de helft van het aantal vergunningen uit 2018.

Woningprijzen

Door de schaarste stijgen de woningprijzen in de gemeente Breda sterk. Een afvlakking van de prijsstijging, zoals vele Nederlandse gemeenten deze kennen, is in Breda niet zichtbaar. Vorig kwartaal kwam de gemiddelde meterprijs voor het eerst boven de grens van € 3.000 uit, vanaf daar is het prijsniveau fors blijven toenemen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers hierdoor gemiddeld € 3.175 per vierkante meter woonruimte, een toename van 10% vergeleken met een jaar geleden. In absolute zin is een vierkante meter woonruimte in een jaar maar liefst € 275 meer waard geworden.

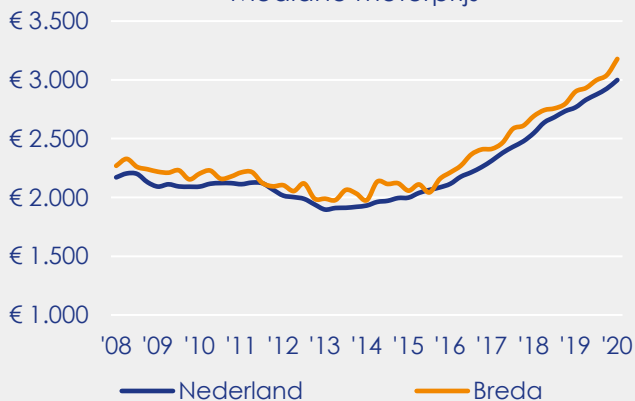


Markratio



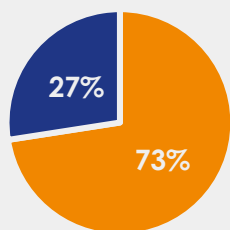
Markratio	155%
Mediane looptijd	28 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 347.250
Mediane meterprijs	€ 3.175
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.450
Woonhuis per m ²	€ 3.050

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Oosterhout **2%**
2. Rotterdam **2%**
3. Amsterdam **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	183.900
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	88.300
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	97.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende 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

428
Totaal aantal
woningen

2
Uitverkochte
projecten

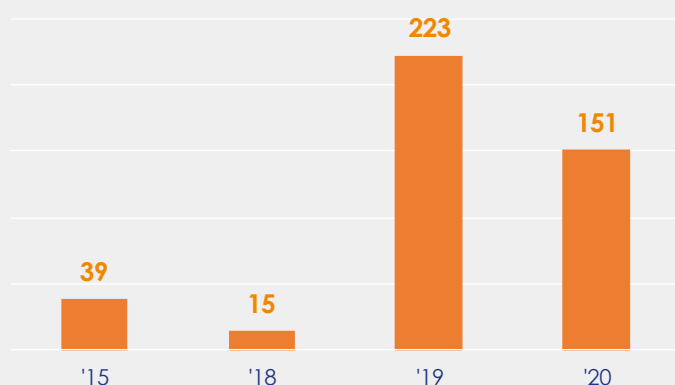
4
Projecten dit
kwartaal in verkoop
genomen

Om de dynamiek op de Bredase woningmarkt op peil te houden is nieuwbouw noodzakelijk. Voor deze analyse van de nieuwbouw in Breda zijn alle projecten die voor 2020 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2015 en één uit 2018 zijn onderzocht. Het project uit 2015 is in het eerste kwartaal van 2020 uitverkocht en in het project uit 2018 is nog slechts één woning beschikbaar. In totaal zijn nog 42 woningen beschikbaar in projecten die voor 2020 in verkoop zijn genomen. De woningen zijn verteld over negen projecten en betreffen voor het merendeel woonhuizen.

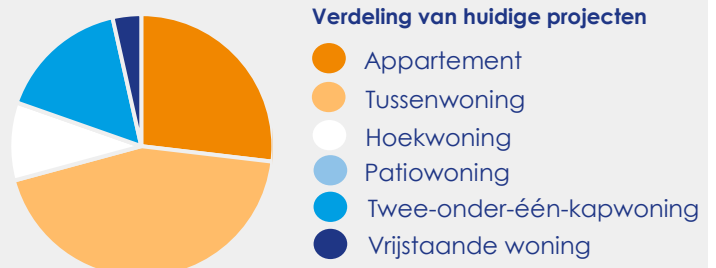
In het eerste kwartaal van 2020 zijn maar liefst vier projecten met koopwoningen op de markt gekomen. In totaal worden hiermee 151 woningen gerealiseerd, waarvan er nog 100 beschikbaar zijn. Al deze projecten bestaan volledig uit woonhuizen en driekwart hiervan betreft tussen- en hoekwoningen. De tussenwoningen hebben een vraagprijs van € 325.000 tot € 420.000, terwijl kopers voor de nieuwe vrijstaande en 2-onder1-kapwoningen tussen € 395.000 en € 695.000 betalen.

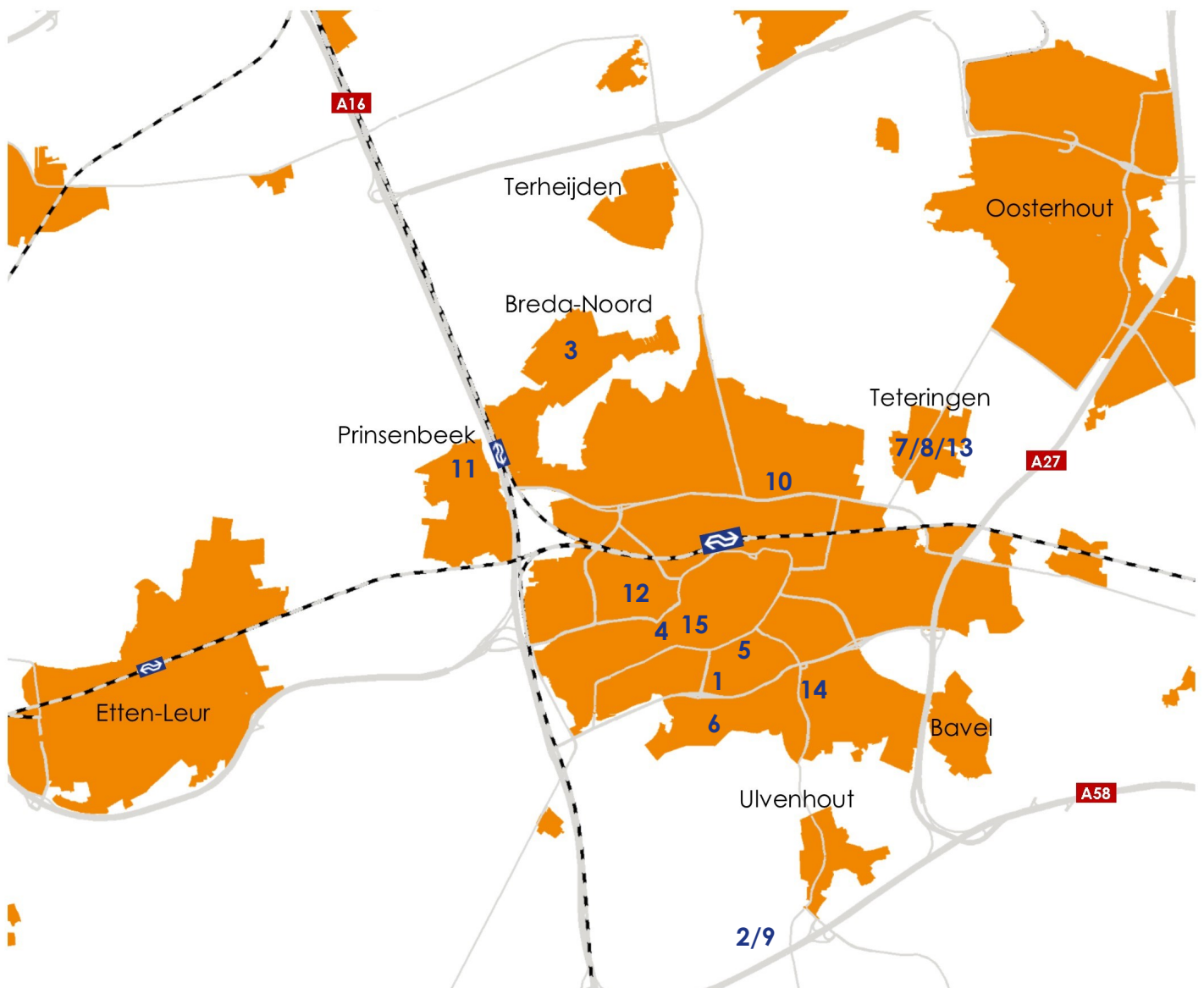
Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2015	1	39	39	0
2018	1	15	14	1
2019	9	223	182	41
2020	4	151	51	100
Totaal	15	428	286	142

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Verdeling van huidige projecten





Lopende projecten

Start verkoop in 2015

1. Heilig Hart Hof

Start verkoop in 2018

2. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel

Start verkoop in 2019

3. Priemkruid
4. Haag5 Breda
5. Wilhelminasingel
6. Ravel Breda
7. Teteringen De Kleine Generaal
8. De Bouverijen
9. Landgoed de Klokkenberg - Hoofdgebouw
10. Drie Hoefijzers
11. Valdyck Prinsenbeek

Start verkoop in 2020

12. Parc Heilaar
13. Project Scala
14. Blauw Zuid
15. Nieuw Mertersem!

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39		39				
Aantal verkopen	38		38				
% verkocht	97%						
Prijzen		382.000-727.500					
Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15					15	
Aantal verkopen	11					11	
% verkocht	73%						
Prijzen					649.000-939.000		
Priemkruid Breda							
Aantal woningen	7			3		4	
Aantal verkopen	6			3		3	
% verkocht	86%						
Prijzen				348.000 - 355.000	369.000 - 379.000		
Haag5 Breda (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	31	26		3		3	2
Aantal verkopen	28	23		3		3	2
% verkocht	90%						
Prijzen		270.000 - 530.000		345.000	345.000		
Wilhelminasingel (start verkoop augustus 2019)							
Aantal woningen	14			14			
Aantal verkopen	13			13			
% verkocht	93%						
Prijzen				410.000 - 650.000			
Ravel Breda (start verkoop augustus 2019)							
Aantal woningen	23	19	4				
Aantal verkopen	13	9	4				
% verkocht	57%						
Prijzen		695000-955000	1.145.000-1.345.000				
Teteringen De Kleine Generaal (start verkoop september 2019)							
Aantal woningen	3			3			
Aantal verkopen	1			1			
% verkocht	33%						
Prijzen				415000-499.000			

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Teteringen De Bouverijen Fase 5-D (Start verkoop december 2019)							
Aantal woningen	60		5	18	3		34
Aantal verkopen	0						
% verkocht	0%						
Prijzen			589.000-619.000	309.000-374.000	399.00-442.000		434.000-519.000
Landgoed de Klokkenberg - Hoofgebouw (Start verkoop oktober 2019)							
Aantal woningen	20	20					
Aantal verkopen	0						
% verkocht	0%						
Prijzen		580.000-1.795.000					
Drie Hoefijzers (deelplan 2: 54 woningen)							
Aantal woningen	54			54			
Aantal verkopen	42			42			
% verkocht	78%						
Prijzen				327.000-529.500			
Valdyck Prinsenbeek (2019)							
Aantal woningen	11	11					
Aantal verkopen	1	1					
% verkocht	9%						
Prijzen		335.000-535.000					
Parc Heilaar (2020)							
Aantal woningen	51		6	8	8		29
Aantal verkopen	0		0	0	0		0
% verkocht	0%						
Prijzen			595.000-695.000	325.000-410.000	325.000-410.000		452.000-494.000
Project Scala (2020)							
Aantal woningen	14			4	4		6
Aantal verkopen	6			1	1		4
% verkocht	43%			330.000-355.000	349.500-395.000		395.000-515.000
Prijzen							
Blauw Zuid (2020)							
Aantal woningen	11			9	2		
Aantal verkopen	10			8	2		
% verkocht	91%						
Prijzen				375.000	467.500-472.500		

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Nieuw Mertersem! (2020)							
Aantal woningen	75			57	18		
Aantal verkopen	35			31	4		
% verkocht	47%						
Prijzen				330.000-420.000	340.000-430.000		



Van der Sande
DYNAMIS Makelaars

Of u nu een woning wilt verkopen of verhuren, een bedrijfspand wilt huren, op zoek bent naar een nieuwbouwwoning of een hypotheekadvies wenst, bij Van der Sande Makelaars in Breda kunnen wij het allemaal! Onze makelaars en adviseurs gaan met veel enthousiasme graag voor u aan de slag. In de makelaardij werken we met en voor mensen. De vele gezichten van Van der Sande Makelaars zijn stuk voor stuk mensen met een passie voor hun vak, ieder op zijn of haar eigen manier. Prettig en succesvol zaken doen met kundige mensen is voor u als opdrachtgever natuurlijk het allerfijnst. En wij doen niets liever dan dat!

Van der Sande 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: vandersande.nl en dynamis.nl



Breda

Vijverstraat 1
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl