

Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



's-Hertogenbosch
Tilburg
Oss

Woningmarkt Midden- en Noordoost-Brabant

Gedurende de zomermaanden was sprake van een uitzonderlijke hoge dynamiek op de woningmarkt. Een gevolg van de vele eigenaren die hun woning te koop zetten door de coronacrisis

Woningzoekers krijgen meer kansen

Woningzoekers profiteren gretig van het extra aanbod dat sinds de coronacrisis op de markt komt. Vele woningbezitters vrezen namelijk voor een prijsdaling en besluiten hun woning te verkopen. In zowel 's-Hertogenbosch (+17%), Oss (+20%) als Tilburg (+27) werden deze zomer ruimschoots meer woningen te koop gezet dan in de zomer van 2019. Ook in het voorgaande kwartaal werden door de coronacrisis vergelijkbare toenames in het aantal aanmeldingen genoteerd.

Hoogste aantal verkopen sinds 2017

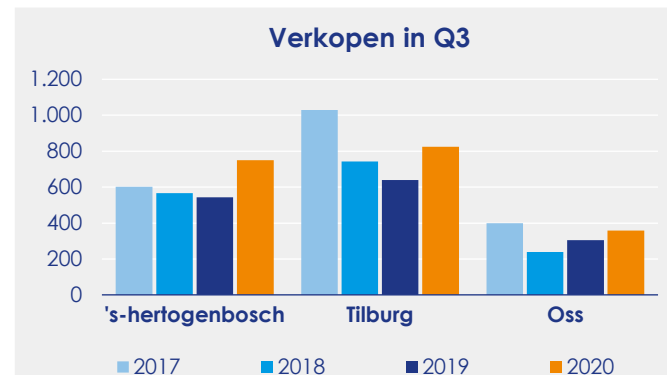
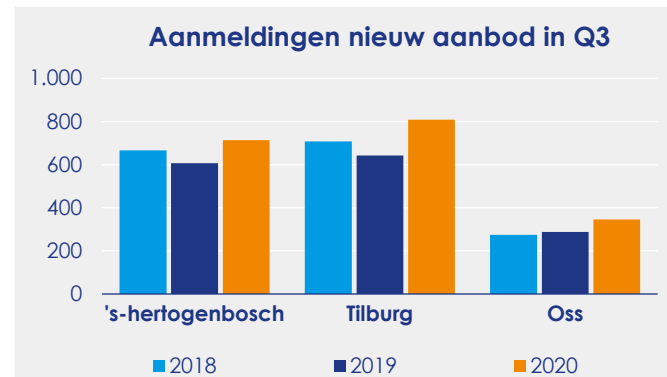
Als gevolg van het extra aanbod krijgen meer zoekers de mogelijkheid om tot aankoop over te gaan. Dit heeft geresulteerd in een zeer drukke zomerperiode. In 's-Hertogenbosch bereikten de verkoopcijfers zelfs het hoogste punt sinds 2017. Deze verkooppeik in de zomer is opvallend, aangezien de dynamiek normaliter afzwakt in deze maanden. In totaal wisselden in de Brabantse stad 750 woningen van eigenaar, dit zijn maar liefst 38% meer verkopen dan in de zomer van 2019.

Ook in Oss en Tilburg piekten de verkoopcijfers. In Oss werden 18% meer woningen verkocht dan vorig jaar en in Tilburg was sprake van een verkooptoename van 29%. In beide gemeenten steeg de dynamiek ruim boven de zomers van 2018 en 2019 uit. Alleen in de zomer van 2017 werden

meer transacties geregistreerd, maar in dat jaar konden zoekers nog kiezen uit meer dan dubbel zoveel beschikbare woningen.

Aanbod hervat dalende trend

Het extra aanbod door de coronacrisis leek vorig kwartaal voor een keerpunt in de jarenlange aanboddaling te zorgen. In de zomer is echter gebleken dat het om een eenmalige toename ging en heeft de trendmatige daling verder voortgezet. De woningen die beschikbaar komen worden snel verkocht en laten het aanbodniveau derhalve niet toenemen.



De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

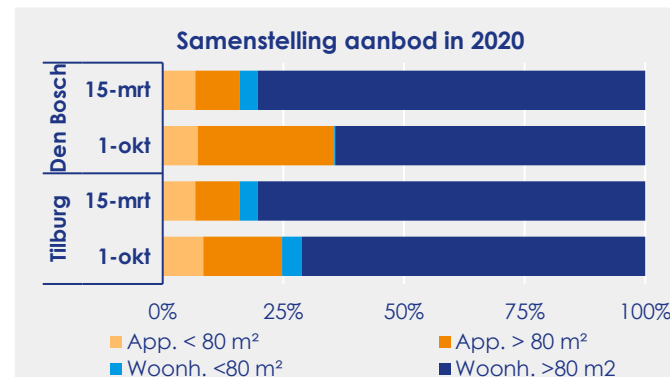
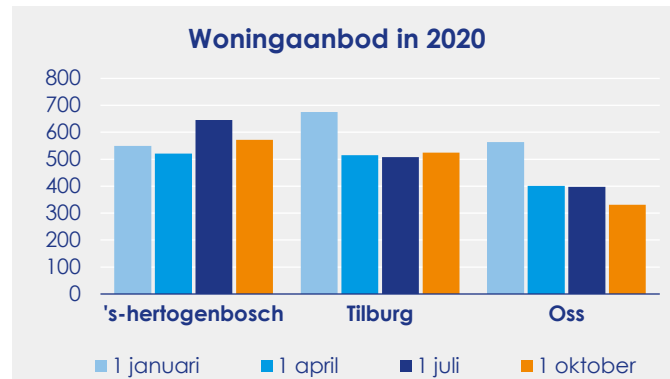
De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.



In 's-Hertogenbosch is het woningaanbod in de afgelopen drie maanden met een tiende afgenomen. De aanbodtoename in de eerste maanden van de coronacrisis is hiermee nog niet volledig tenietgedaan, maar het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is wederom fors beperkt. Per 1 oktober staan in de gemeente nog slechts 570 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als op 1 januari van dit jaar.

Ook in Oss heeft dit kwartaal een aanboddaling plaatsgevonden. In deze periode werd een daling van maar liefst een zesde genoteerd, waardoor het aanbod een historisch laagtepunt heeft bereikt. Niet eerder konden zoekers uit zo weinig woningen kiezen.



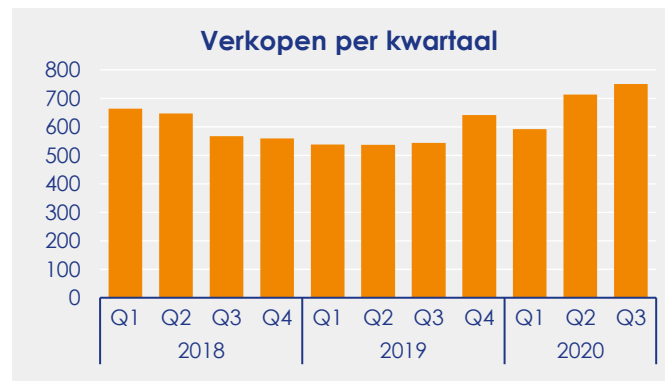
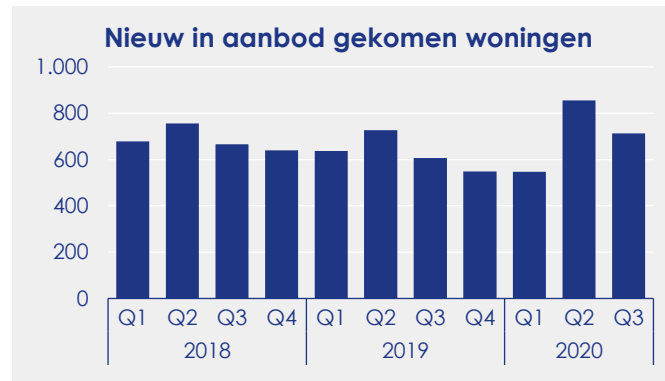
Alleen in Tilburg is in de afgelopen drie maanden sprake geweest van een lichte aanbodtoename. Dit is echter een gevolg van de in verkoop gekomen nieuwbouwprojecten, het aanbod van bestaande woningen is namelijk wel afgenomen. Het nieuwbouwaanbod is uitgebreid door de startende verkopen in onder andere het Pakhuis-West en de tweede fase van het Abdijhof in Berkel-Enschot. Deze projecten zijn voor woningzoekers een welkome uitbreiding van het aanbod. Inmiddels is in de gemeente al drieënhalf jaar sprake van schaarste op de woningmarkt. Het is derhalve positief dat zowel in Tilburg als 's-Hertogenbosch een toename zichtbaar is in de vergunningverlening.

Starters profiteren amper van extra aanbod

In 's-Hertogenbosch en Tilburg heeft gedurende de coronacrisis een sterke verschuiving in het aanbod van bestaande woningen plaatsgevonden. In deze periode zijn ruimschoots meer appartementen te koop gezet, terwijl het aantal aanmeldingen van woonhuizen slechts beperkt toenam. Met als gevolg dat momenteel minder woonhuizen te koop staan dan toen in maart de intelligente lockdown van start ging, terwijl het aanbod van appartementen sindsdien sterk is toegenomen. Zowel in Tilburg (+51%) als 's-Hertogenbosch (+29%) heeft een sterke toename in het aanbod van appartementen plaatsgevonden. Het leeuwendeel van deze toename betreft appartementen met een woonoppervlakte groter dan 80 m². Appartementen van dit formaat kosten in 's-Hertogenbosch gemiddeld € 396.500 en in Tilburg € 325.000. Prijzen die voor starters op de woningmarkt nauwelijks te betalen zijn, waardoor de aanbodtoename enkel ten gunste komt van de doorstromers.

's-Hertogenbosch

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.820 per m² voor een appartement en € 2.890 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2020 is 37% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

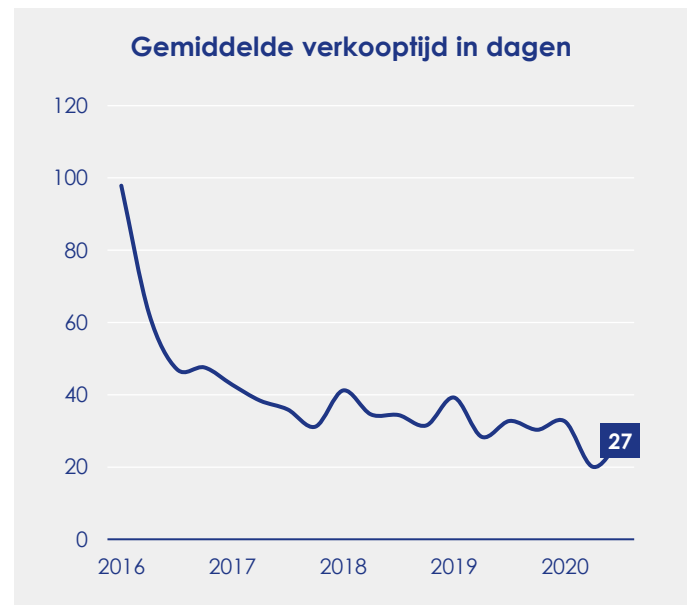
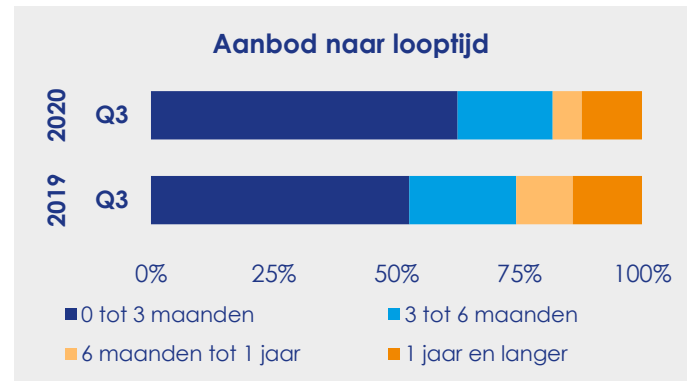


750

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 207 verkopen meer dan vorig jaar.

572

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 73 woningen minder dan drie maanden eerder.



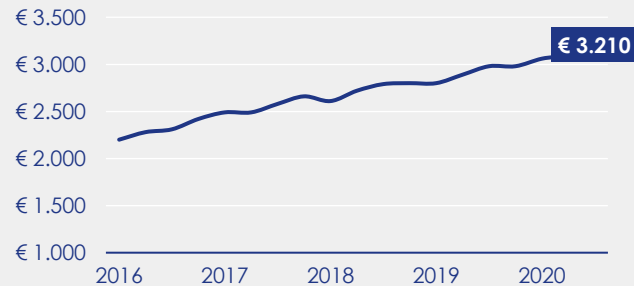
€ 367.000

Gemiddelde verkoopprijs

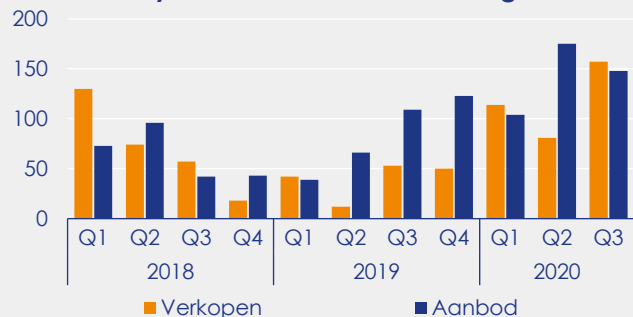
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

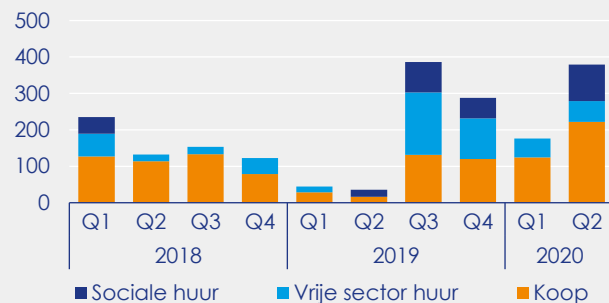
Gemiddelde verkoopprijs per m²



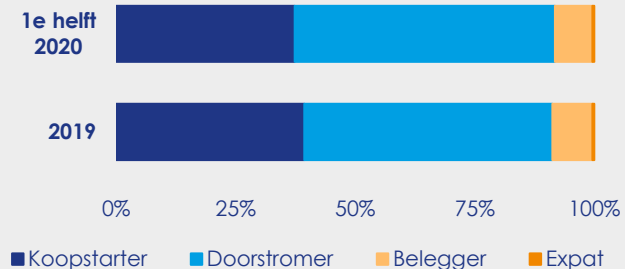
Dynamiek nieuwbouwwoningen



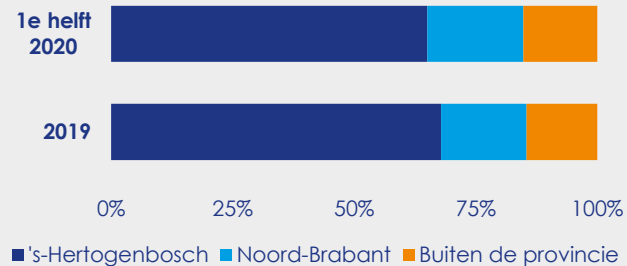
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



HRS Wonen

Partner in Dynamis

Oss

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Oss is al twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 29 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 de eerste helft van 2020 heeft maar liefst 64% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



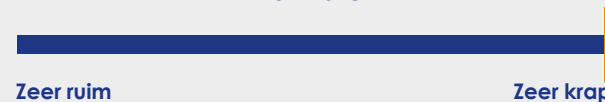
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



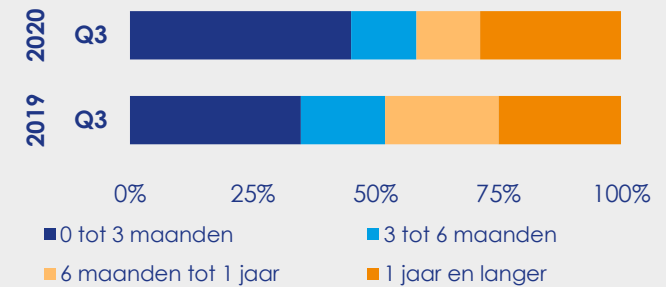
358

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 54 verkopen meer dan vorig jaar.

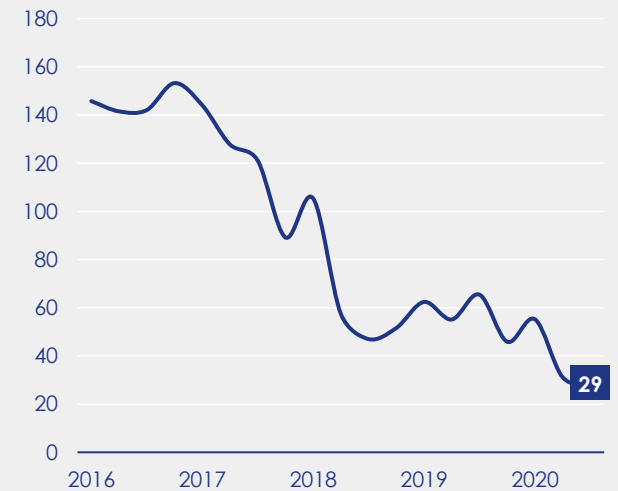
331

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 66 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



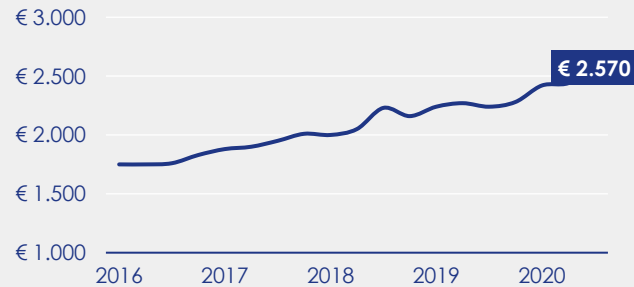
€ 309.000

Gemiddelde verkoopprijs

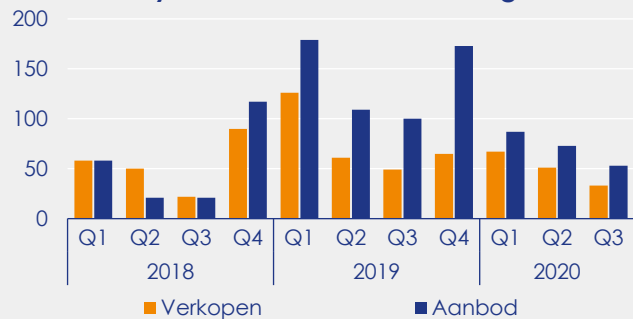
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

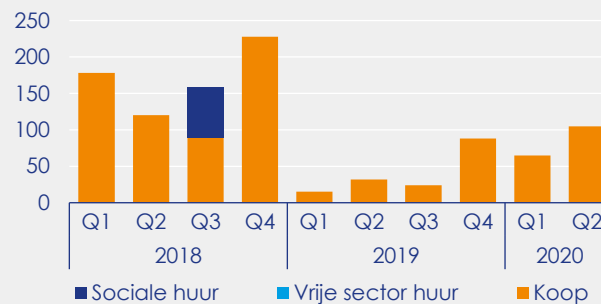
Gemiddelde verkoopprijs per m²



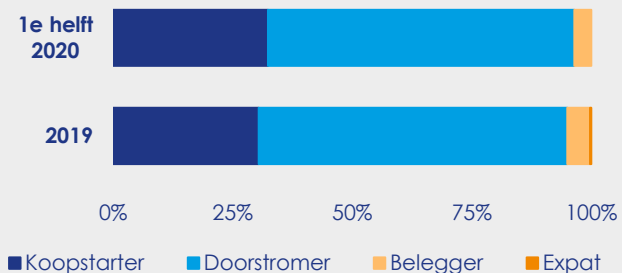
Dynamiek nieuwbouwwoningen



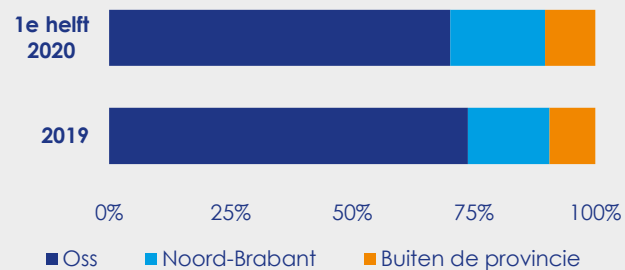
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



HRS Wonen

Partner in Dynamis

Tilburg

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Tilburg is al vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 20 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.



Aanbod aan het eind van het kwartaal



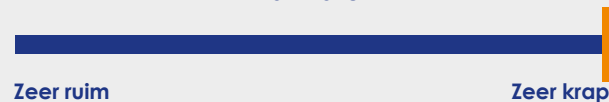
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



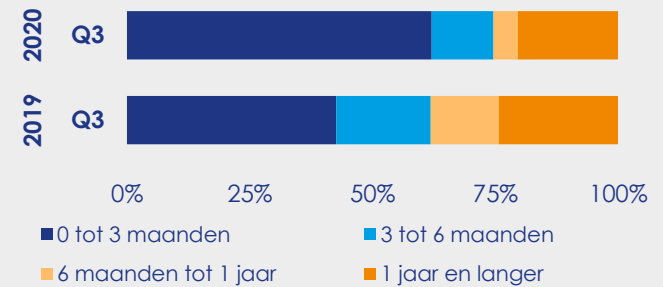
825

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 186 verkopen meer dan vorig jaar.

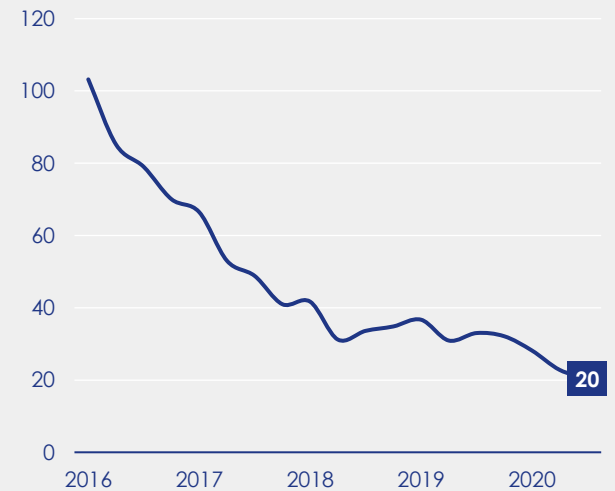
524

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



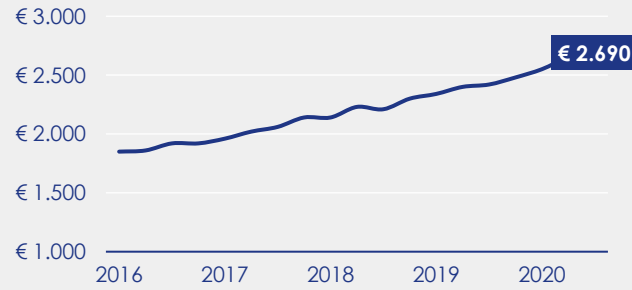
€ 304.000

Gemiddelde verkoopprijs

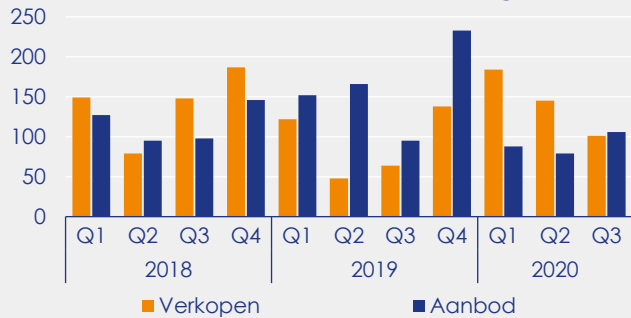
11%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

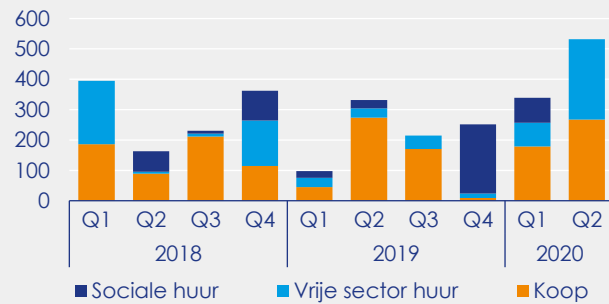
Gemiddelde verkoopprijs per m²



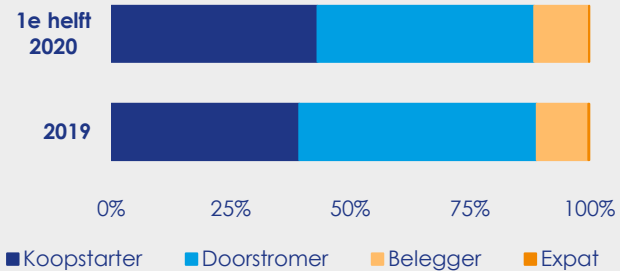
Dynamiek nieuwbouwwoningen



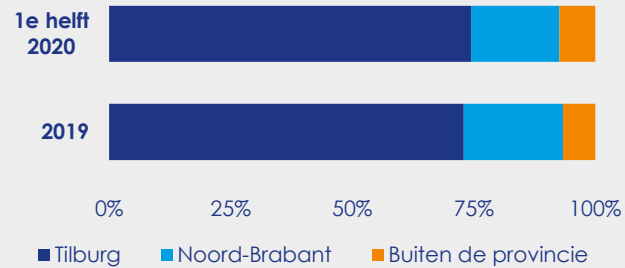
Uitgegeven bouwvergunningen



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 en dynamis.nl



's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36
073 80 000 08
info@hrs.nl

Tilburg

Heraclesstraat 6
013 78 20 200
info@hrs.nl