

# Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1

## Breda



## **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

### **Van der Sande Makelaars**

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

## Voorwoord



**Pieter Ahsman**

Makelaar bestaande bouw  
Partner

Voor u ligt het eerste kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkt van Van der Sande Makelaars, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale opnameontwikkelingen alsook de prijsontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2018 binnen de Bredase gemeente.

Allereerst wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod-, opname-, prijsontwikkelingen binnen de regio Breda in het eerste kwartaal van 2018. Naast de bestaande woningmarkt wordt gerapporteerd over de nieuwbouwmarkt. Per project wordt ingegaan op verkoopaantallen, woningtypologie en prijspeil.

De gebruikte data in deze rapportage zijn een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Van der Sande Makelaars, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Breda. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen. Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien. Van der Sande Makelaars houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de Bredase vastgoedmarkt.

### **Van der Sande Makelaars**

NVM Makelaars



**Patricia van de Wijer**

Makelaar nieuwbouw



Marktcijfers

Woningverkopten

781

Toename op jaarbasis

22%

Woningaanbod

613

Afname op jaarbasis

-32%

Algemeen beeld

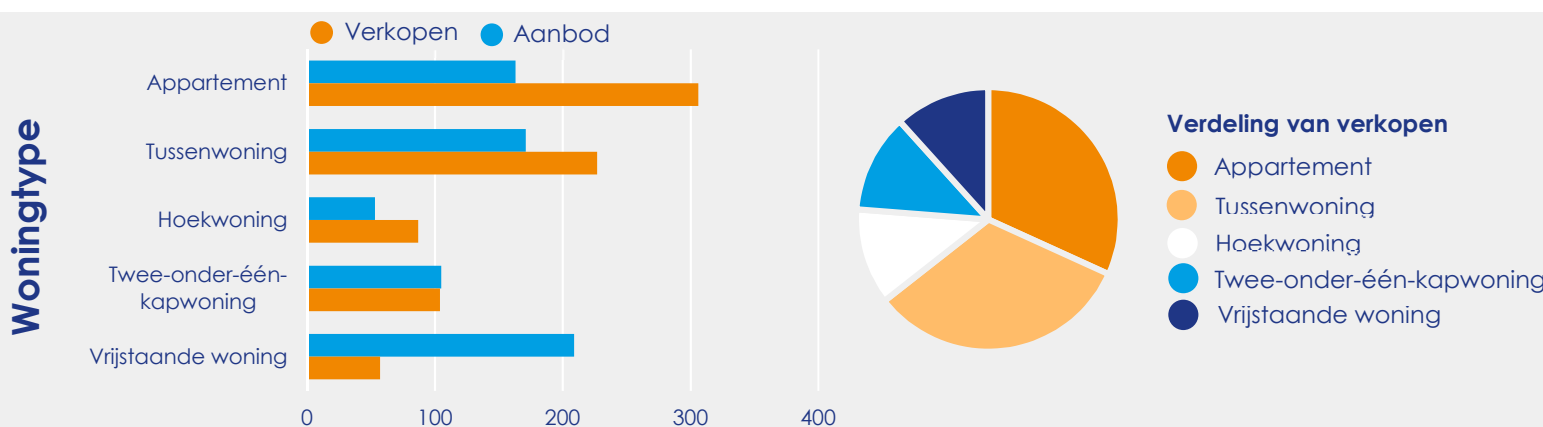
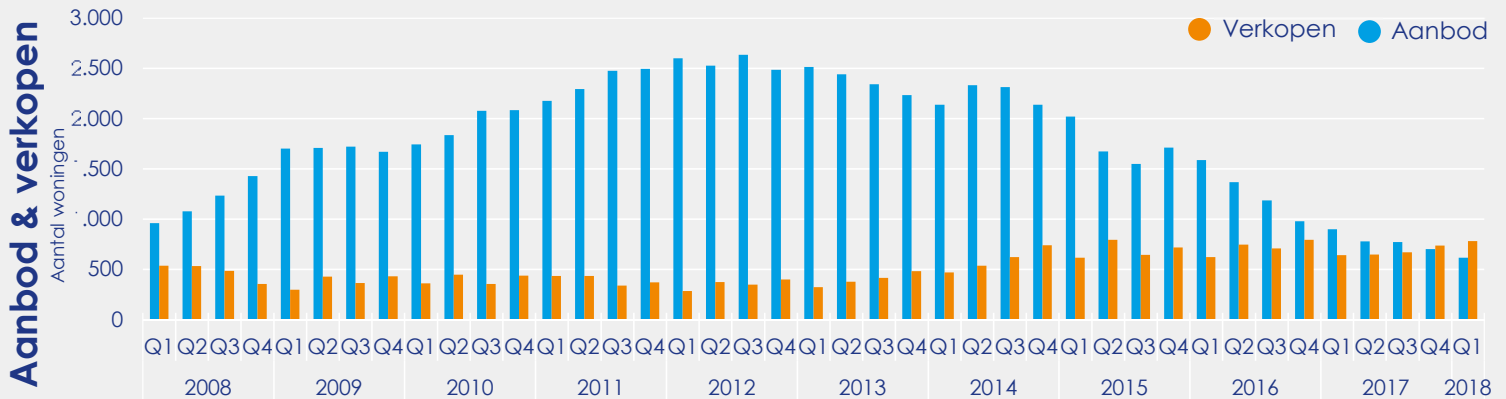
De woningmarkt in Breda is in het eerste kwartaal van 2018 krappere geworden. Het aantal transacties is met meer dan een vijfde toegenomen in vergelijking met vorig jaar. Met name het aantal verkopen van appartementen is in het eerste kwartaal fors hoger dan vorig jaar (59%). Met het huidige transactievolume is echter nog geen record behaald, in het vierde kwartaal van 2016 hebben er 12 transacties meer plaatsgevonden. Alsnog heeft het hoge transactievolume geleid tot een aanboddaling. Aan het eind van het eerste kwartaal van 2018 stonden er nog 613 woningen te koop, een derde minder dan vorig jaar. Er treedt bovendien nauwelijks verrijming van het aanbod op vanuit de nieuwbouw. Driekwart minder nieuwbouwwoningen worden aangeboden ten aanzien van het voorgaande kwartaal, in het voormalige zorgcentrum De Werve worden nog wel meerdere woningen aangeboden. Om de toestroom van nieuwe huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aanbod noodzakelijk. In 2017 kwam bijna een derde van de nieuwe huishoudens van buiten de gemeente Breda, met de meeste aanwas vanuit de naburige gemeente Oosterhout.

Marktdruk

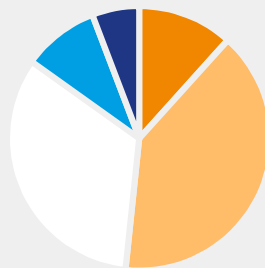
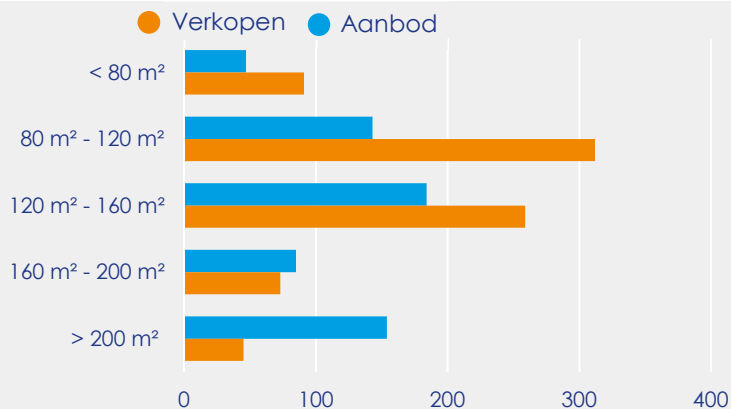
De combinatie van een opnamestijging en aanboddaling leidt tot meer gespannen marktverhoudingen in Breda. De marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, heeft door het beperkte aanbod dit kwartaal een hoogtepunt bereikt van 127%. Bij appartementen is de marktdruk met 266% echter nog een stuk hoger. Bij deze categorie is met name het sterk toegenomen transactievolume debet aan de hoge marktdruk.

Prijzontwikkeling

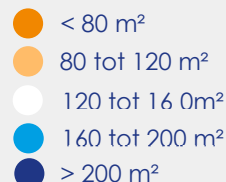
De toegenomen krapte op de Bredase woningmarkt uit zich dit kwartaal nog niet in de prijzen. De vierkante meterprijs is ten opzichte van het vorige kwartaal zelfs licht afgenomen. De woningkoper heeft dit kwartaal een mediane meterprijs van € 2.600 betaald, de prijzen liggen hiermee boven het Nederlandse niveau van € 2.550.



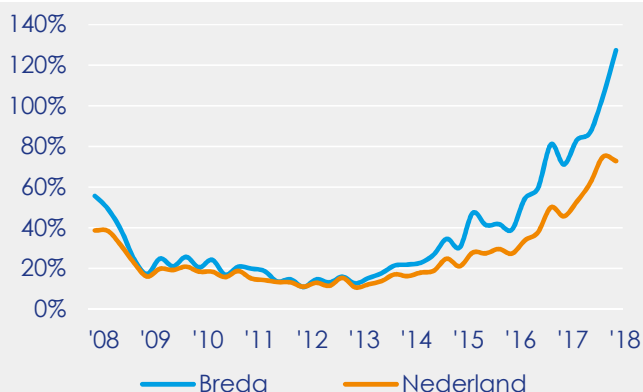
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**127%**

Markratio

### 60 dagen

Mediane looptijd

**+ 4 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 296.000**

Mediane verkoopprijs

**10%**

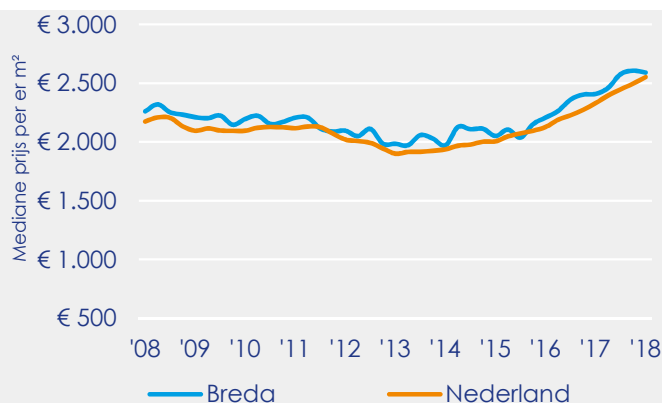
Verskil op jaarbasis

**€ 2.600**

Mediane meterprijs

**€ 50**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**82.200**

Woningen 1-1-2017

**+ 580**

Mutatie in 2016

## Demografie

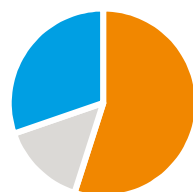


**182.300**

Inwoners 1-1-2017

**+ 690**

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\*

- Oosterhout
- Drimmelen
- Etten-Leur

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 6.400**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 4.000**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**149** woningen

Nieuwbouwratio

**3%** v/h aanbod

Spreekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Van der Sande  
Woningmakelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

Partner in  
**Dynamis**

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

### De nieuwbouwwmarkt in Breda

Om de grote vraag naar woningen in de gemeente Breda op te vangen zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk. Met name in het vierde kwartaal van 2017 zijn er veel projecten op de markt gekomen, zes van de negen projecten in 2017 zijn in het laatste kwartaal gestart met de verkoop van woningen. In totaal werden er 81 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het laatste kwartaal van 2017, hiervan staan er op dit moment nog 36 te koop. Het zusterhuis van Landgoed de Klokkenberg en Bouverijen Teteringen zijn van deze projecten al volledig uitverkocht, 63 woningen in totaal.

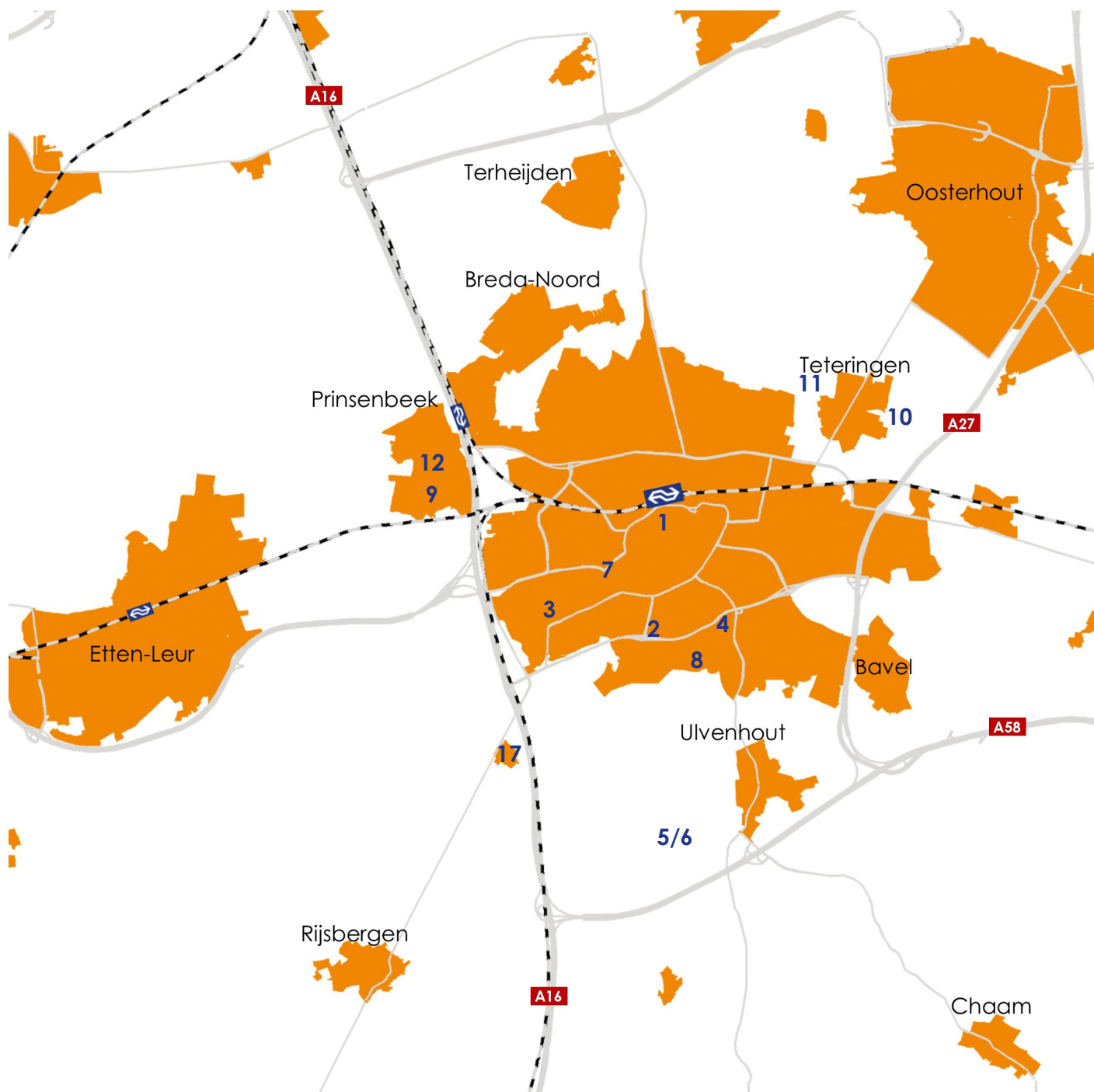
In 2018 is tot op heden één project in de verkoop gegaan. Acht woningen op Hof van Hage zijn in januari van dit jaar op de markt gekomen en aan het einde van het eerste kwartaal zijn 100% van deze woningen al verkocht. De verkochte woningen betroffen patio-woningen, gelegen op het Hagedonk terrein in Prinsenbeek. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2018 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014 en één uit 2015 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts 7 woningen beschikbaar. Er blijft in de gemeente Breda een duidelijke vraag naar nieuwe woningen.

#### Shortlist projecten

Totaal aantal projecten	12
Aantal nieuwe projecten (1 <sup>e</sup> kwartaal 2018)	1
Aantal uitverkochte projecten	4
Totaal aantal nieuwbouwwoningen	339

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen in aanbod
2014	1	54	52	2
2015	1	39	34	5
2017	9	238	199	39
2018	1	8	8	0
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>339</b>	<b>293</b>	<b>174</b>

Start verkoop	Project
2014	1. Anna van Lotharingentoren
2015	2. Heilig Hart Hof
2017	3. Het depot
	4. Thuis in Ginneken
	5. Landgoed de Klokkenberg - Vrouwenvleugel
	6. Landgoed de Klokkenberg - Zusterhuis
	7. Haag5
	8. De Werve
	9. De Westrik
	10. September Villa-appartementen Teteringen
	11. Bouverijen Teteringen
2018	12. Hof van Hage





	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>Anna van Lotharingentoren (Start verkoop: 1-11-2014)</b>							
Aantal woningen	54		49		4	1	
Aantal verkopen /verhuren	52		49		2	1	
% verkocht	96%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000		385.000	
<b>Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)</b>							
Aantal woningen	39		39				
Aantal verkopen	34		34				
% verkocht	87%						
Prijzen		382.000-727.500					
<b>Het Depot (Start verkoop: september 2017)</b>							
Aantal woningen	22		22				
Aantal verkopen	22		22				
% verkocht	100%						
Prijzen		185.000-265.000					
<b>Thuis in Ginneken (Start verkoop: mei 2017)</b>							
Aantal woningen	14				8	8	
Aantal verkopen	11				7	7	
% verkocht	79%				429.000-499.000	429.000-499.000	
Prijzen							
<b>Landgoed de Klokkenberg - Vrouwenvleugel (Start verkoop: oktober 2017)</b>							
Aantal woningen	14				14		
Aantal verkopen	10				10		
% verkocht	79%						
Prijzen					865.000-890.000		
<b>Landgoed de Klokkenberg - Zusterhuis (Start verkoop: oktober 2017)</b>							
Aantal woningen	14				10	4	
Aantal verkopen	14				10	4	
% verkocht	100%						
Prijzen							
<b>Haag5 Appartementen (Start verkoop: november 2017)</b>							
Aantal woningen	42		42				
Aantal verkopen	40		40				
% verkocht	95%						
Prijzen		225.000-450.000					

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>De Werve</b> (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	26		21		4	1	
Aantal verkopen	12		10		1	1	
% verkocht	46%						
Prijzen		460.000-1.100.000		675.000-840.000		925.000	
<b>De Westrik</b> (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	39		4	7	4		24
Aantal verkopen	27		0	5	3		19
% verkocht	69%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	334.000-373.000		440.000-529.000
<b>September Villa-appartementen Teteringen</b> (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	18	18					
Aantal verkopen	14	14					
% verkocht	78%						
Prijzen		385.000-695.000					
<b>Bouwerijen Teteringen</b> (Start verkoop: augustus 2017)							
Aantal woningen	49		4	17	16		12
Aantal verkopen	49		4	17	16		12
% verkocht	100%						
Prijzen			485.000-625.000	272.000-310.000	315000-385000		380.000-475.000
<b>Hof van Hage</b> (Start verkoop: januari 2018)							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	8						8
% verkocht	100%						
Prijzen						299.000-339.000	

## 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 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.

### 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, 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