

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 begin 2020 woningzoekers in Breda nog maar kunnen kiezen uit slechts 480 woningen, nooit eerder was dit aantal zo laag. Van deze aangeboden woningen is een groot deel niet eens bereikbaar voor de meeste woningzoekers, bijna de helft van het aanbod kost meer dan een half miljoen euro.

Twee derde van het aanbod niet bereikbaar voor meeste woningzoekers

In de laatste drie maanden van 2019 is het aanbod met maar liefst 200 woningen afgenomen, waardoor het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers zeer beperkt is geworden. Van de aangeboden woningen heeft minder dan 1 op de 3 een vraagprijs onder de € 350.000. Veel woningzoekers kunnen dit niet financieren, waardoor het merendeel van het aanbod voor hen niet bereikbaar is.

Kopers betalen door schaarste € 60.000 meer dan twee jaar geleden

In 2019 zijn woningen maar liefst 10% meer waard geworden in Breda, de gemeente hoort hierdoor bij de sterkste stijgers onder grote Nederlandse steden. Kopers betalen inmiddels gemiddeld € 343.000 voor hun woning, dit is maar liefst € 60.000 meer dan twee jaar geleden. Belangrijke aanjager van deze prijsstijging is de grote vraag naar koopwoningen, momenteel concurreren op Funda ruim 12.500 zoekers om de schaarse woningen in Breda.

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

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

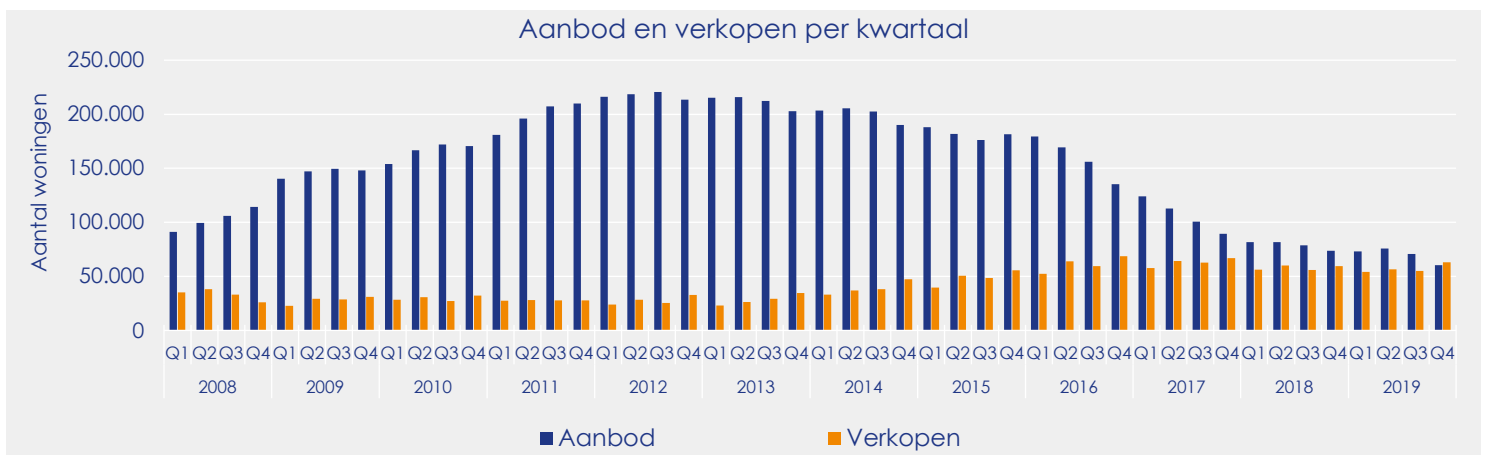
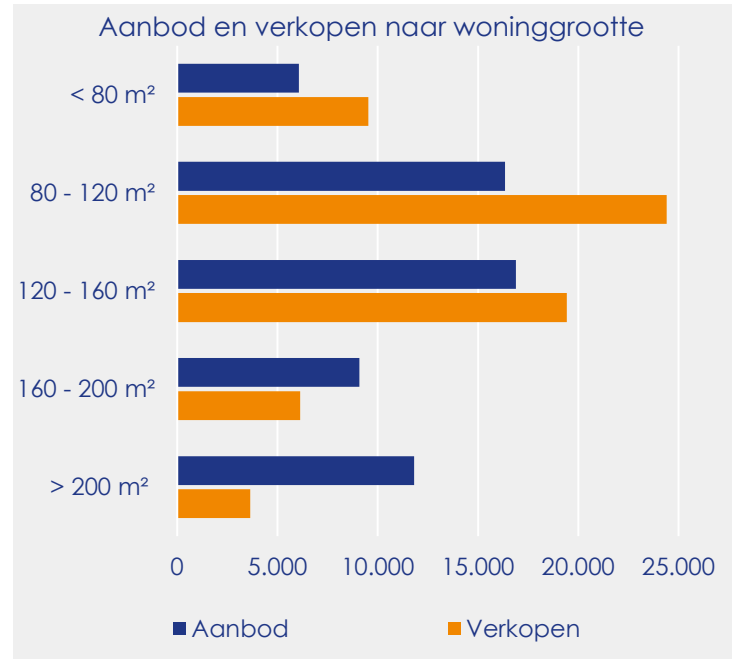
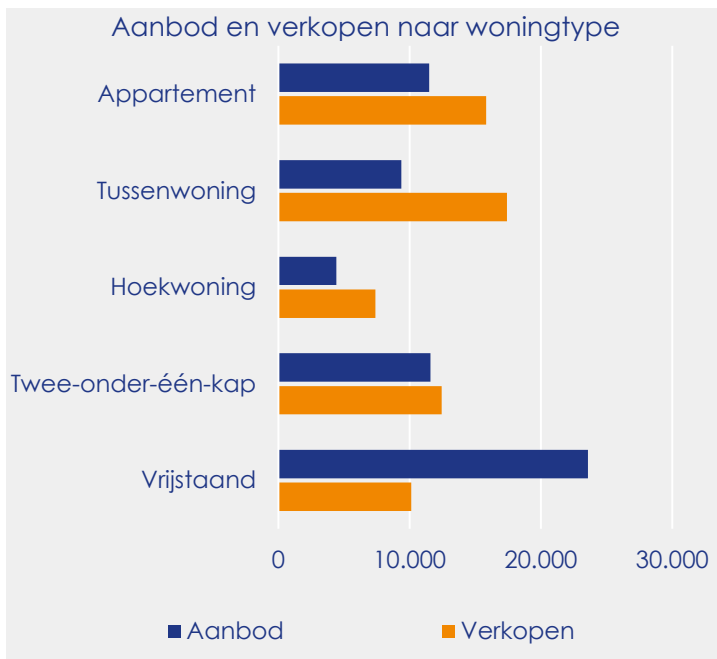
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

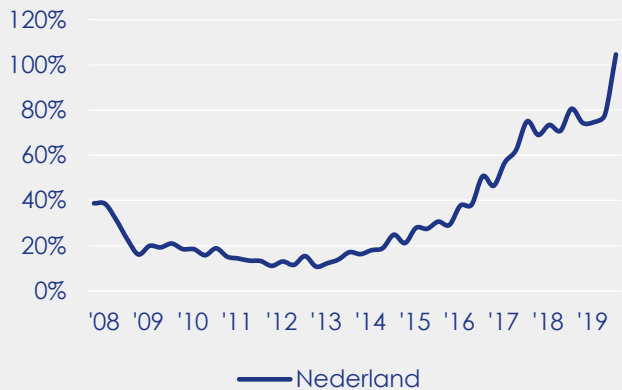
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

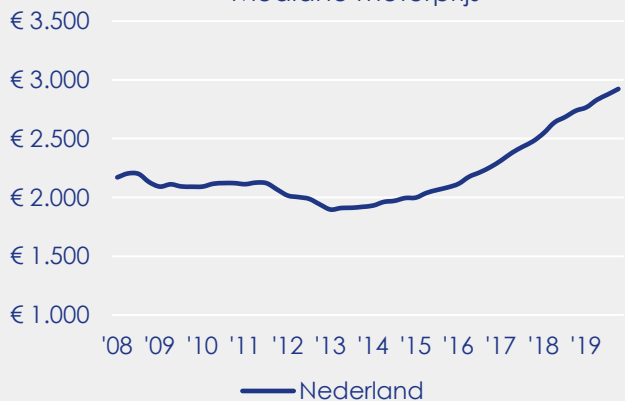


Markratio



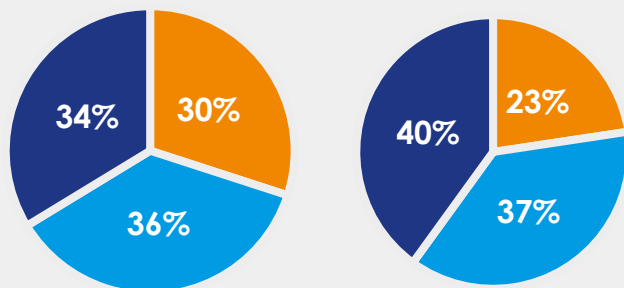
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

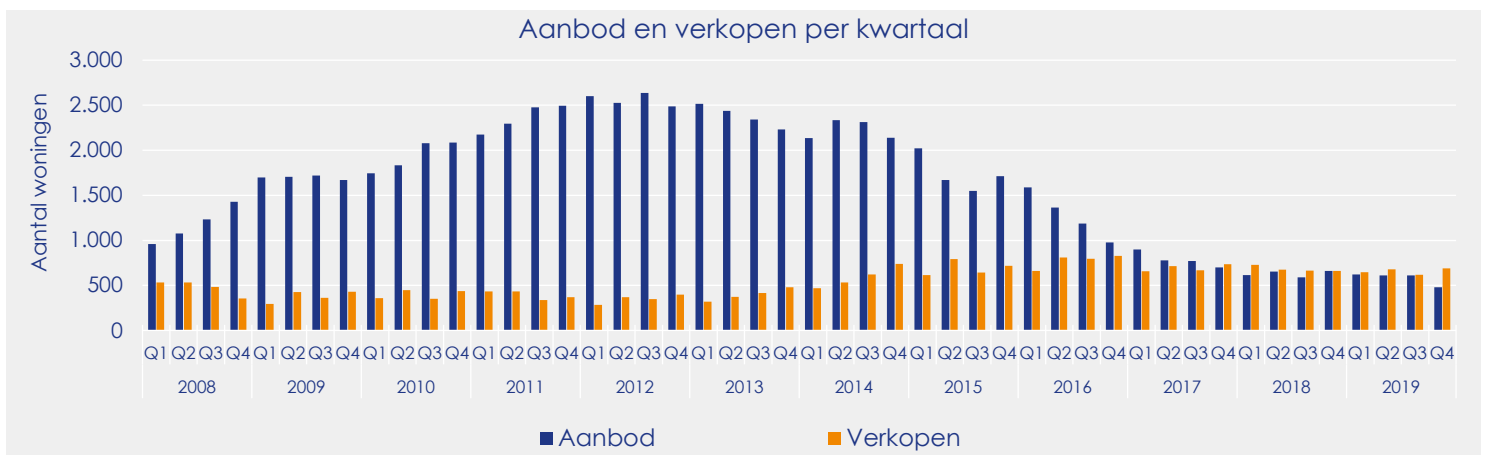
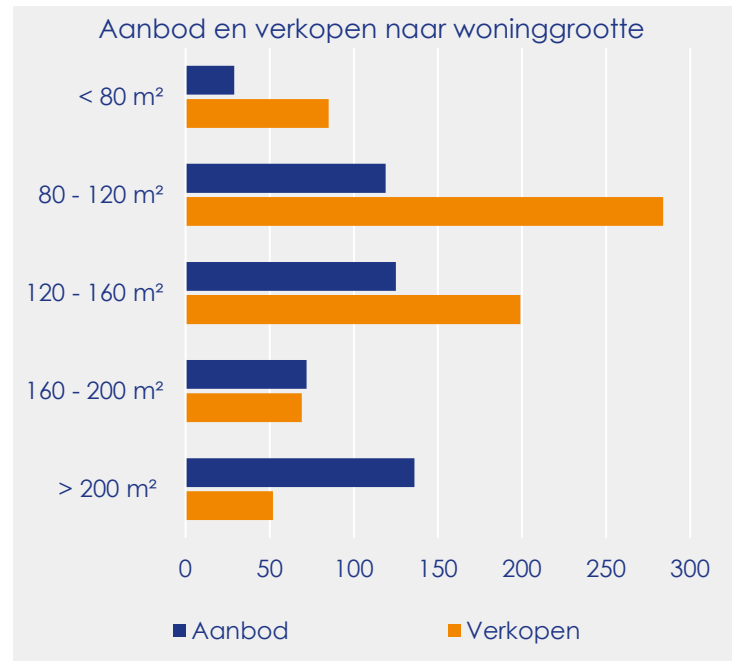
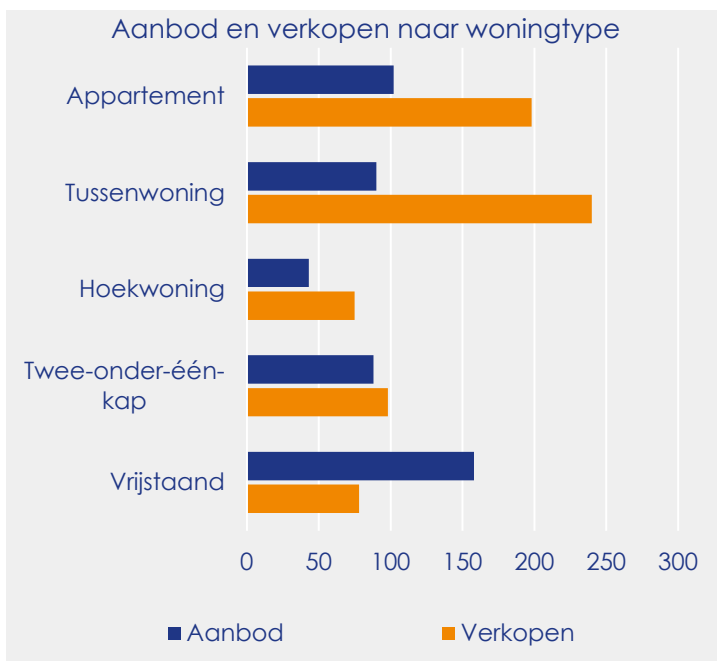
Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

Marktbeeld

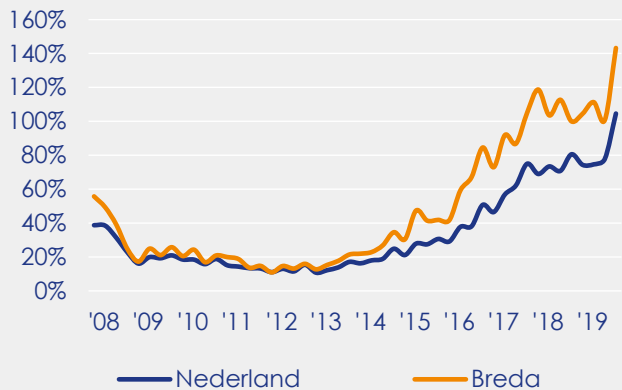
Het aantal te koop staande woningen in de gemeente Breda is eind 2019 sterk gedaald. Per 1 januari worden ruim een kwart minder woningen aangeboden dan op dezelfde peildatum een jaar eerder. Onder tussenwoningen is de aanboddaling het sterkst geweest, in een jaar tijd is het aanbod van dit woningtype meer dan gehalveerd. In totaal wordt begin 2020 het laagste aanbodniveau sinds de start van de meting in 2008 behaald, op het hoogtepunt in 2012 stonden meer dan vijf keer zoveel woningen te koop in Breda. Enerzijds zijn de hoge verkoopcijfers in het vierde kwartaal van 2019 verantwoordelijk voor een verdere daling van het woningaanbod. Met bijna 700 verkochte woningen in het vierde kwartaal wordt het hoogste niveau sinds begin 2018 behaald. Anderzijds zijn er in de laatste drie maanden van 2019 minder woningen te koop gezet, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw zijn forse dalingen zichtbaar. Met in totaal 481 aangeboden woningen wordt een historisch laagtepunt bereikt.

Woningprijzen

De woningmarkt van Breda maakt in het vierde kwartaal van 2019 een bovengemiddelde prijsstijging door. Per vierkante meter woonruimte betaalden woningkopers in het afgelopen kwartaal maar liefst 10% meer dan een jaar geleden. Als gevolg van deze prijsstijging komt de gemiddelde woningprijs in Breda boven de € 3.000 per vierkante meter uit. De doorzettende prijsstijgingen worden grotendeels beïnvloedt door de krappe marktsituatie, waarbij de vraag het beschikbare aanbod overtreft. Bovendien staan nog ruim 12.600 serieuze zoekers geregistreerd op aanbodplatform Funda, die één van de schaarse woningen in Breda willen bemachtigen. Een andere factor die de prijzen opwaarts beïnvloedt, is de instroom van Amsterdamse en Rotterdamse huishoudens naar de Bredase woningmarkt. Door de sterk stijgende woningprijzen in deze grote steden verhuizen steeds meer huishoudens naar Breda om daar een ruimere woning te betrekken. Waar in 2017 slechts 1 op de 110 kopers afkomstig was uit Rotterdam, is in 2019 al 1 op de 45 kopers afkomstig uit de havenstad.

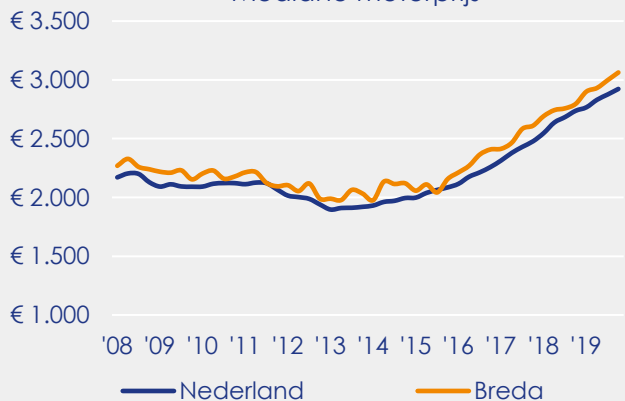


Markratio



Markratio	143%
Mediane looptijd	27 dagen
Verskil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 343.250
Mediane meterprijs	€ 3.075
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.925

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 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	55%
Particuliere huurwoningen	15%
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

25
Lopende projecten

642
Totaal aantal
woningen

14
Uitverkochte
projecten

4
Projecten dit
kwartaal in verkoop
genomen

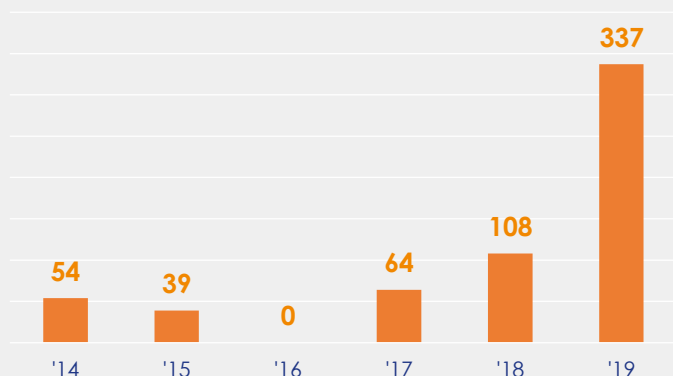
Om de dynamiek op de Bredase woningmarkt op peil te houden is nieuwbouw noodzakelijk. Voor deze analyse van de nieuwbouw in Breda zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014, één uit 2015, twee uit 2017 en vier uit 2018 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts vijf woningen beschikbaar.

Gedurende 2019 zijn maar liefst zeventien nieuwbouwprojecten in de verkoop genomen, waarin in totaal 377 woningen worden gerealiseerd. Ruim een derde van deze woningen betreft appartementen. Vier nieuwe projecten zijn in het afgelopen kwartaal in aanbod genomen, namelijk De Bouverijen, het hoofdgebouw van Landgoed de Klokkenberg, Drie Hoefijzers en huurwoningen in Hof van Hage. Gezamenlijk betreffen dit maar liefst 159 nieuw te bouwen woningen, bestaande uit zowel appartementen als woonhuizen.

Binnen de in 2019 in verkoop genomen nieuwbouwprojecten zijn nog 93 woningen beschikbaar voor verkoop. Opgeteld bij het resterende aanbod van de oudere projecten, komt het totale nieuwbouwaanbod per 1 januari 2020 uit op 115 woningen. Een deel van deze woningen betreft appartementen, waarbij de vraagprijzen beginnen vanaf € 270.000. Van de beschikbare woonhuizen lopen de vraagprijzen op vanaf € 295.000 tot boven de miljoen euro.

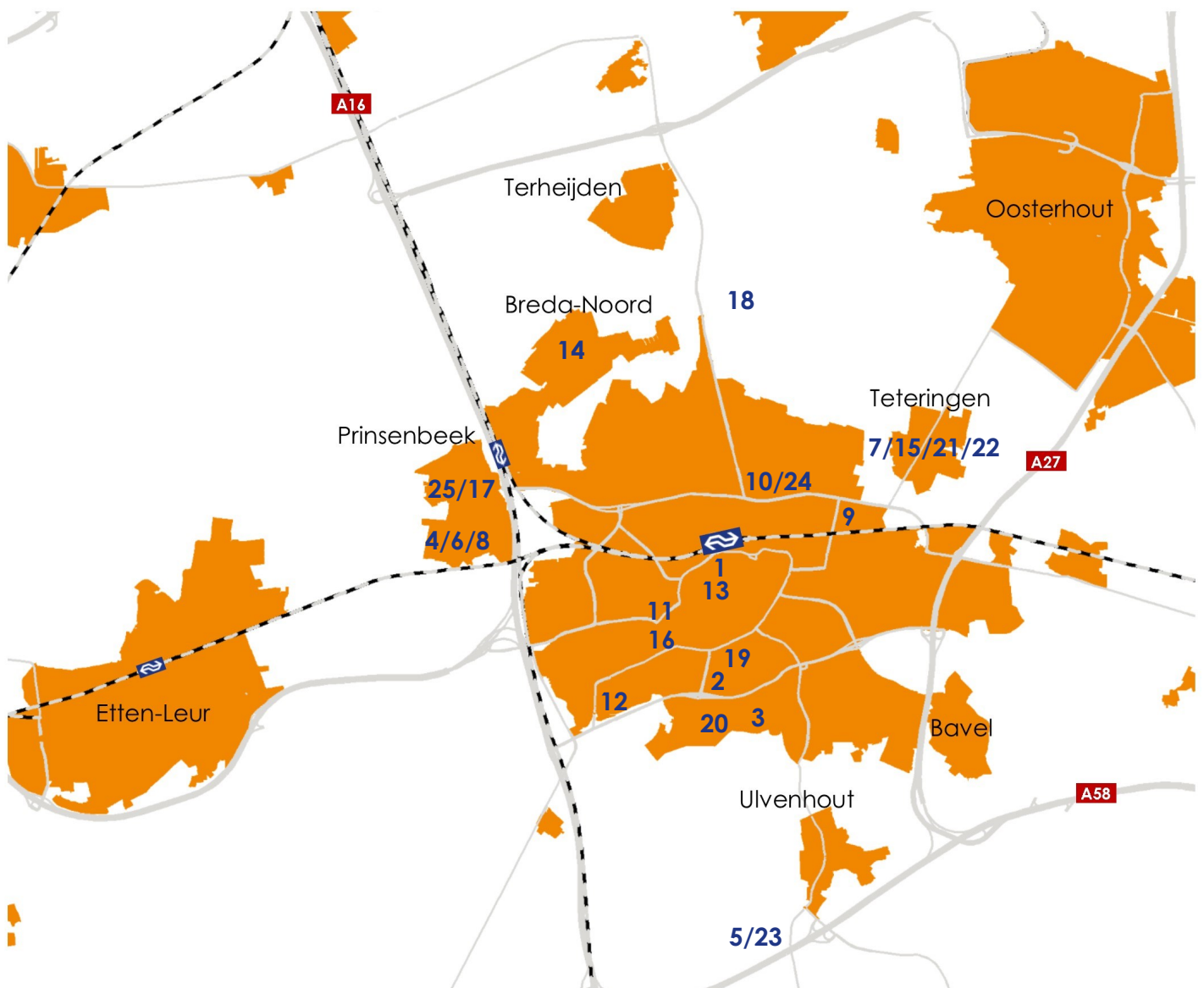
Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2014	1	54	54	0
2015	1	39	38	1
2017	2	64	64	0
2018	4	108	104	4
2019	17	377	267	110
Totaal	25	642	527	115

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
16. Haag5 Breda
17. Prinsenrijk
18. Wisselslag
19. Wilhelminasingel
20. Ravel Breda
21. Teteringen De Kleine Generaal
22. De Bouverijen
23. Landgoed de Klokkenberg - Hoofdgebouw
24. Drie Hoefijzers
25. Hof van Hage

	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	54		49		4	1	
% verkocht	100%						
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	38		38				
% verkocht	97%						
Prijzen		382.000-727.500					
De Werve (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	25		20		4	1	
Aantal verkopen	25		20		4	1	
% verkocht	100%						
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	39			4	7	7	24
% verkocht	100%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	313.000-332.000		440.000-529.000
Landgoed de Klokenberg - Mannenvleugel (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15				15		
Aantal verkopen	11				11		
% verkocht	73%						
Prijzen				649.000-939.000			
De Westrik fase 1B (Start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	41		5	10		8	18
Aantal verkopen	41		5	10		8	18
% verkocht	100%						
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	25		5	6	6		8
% verkocht	100%						
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	28					14	6
% verkocht	100%						
Prijzen					293.000-320.000		419.500-432.000
Drie Hoefijzers deelplan 1 55 woningen							
Aantal woningen	55			39	16		
Aantal verkopen	55			39	16		
% verkocht	100%						
Prijzen				345.000 - 535.000	392.500 - 440.000		
Drievoud - Princenhage (Start verkoop: februari 2019)							
Aantal woningen	3						3
Aantal verkopen	3						3
% verkocht	100%						
Prijzen						645.000-685.000	
Kazernekwartier (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	5			3	2		
Aantal verkopen	5			3	2		
% verkocht	100%						
Prijzen				685.000-875.000	650.000		
Breemarkt (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	4	4					
Aantal verkopen	4	4					
% verkocht	100%						
Prijzen		350.000 - 410.000					
Priemkruid Breda							
Aantal woningen	7			3	4		
Aantal verkopen	6			3	3		
% verkocht	86%						
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	12		2	2	4		4
% verkocht	100%						
Prijzen			515.000-595.000	335.000-340.000	379.000-465.000		469.000-499.000
Haag5 Breda (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	31	26			3	2	
Aantal verkopen	28	23			3	2	
% verkocht	90%						
Prijzen		270.000 - 530.000			345.000		
Prinsenrijck (start verkoop april 2019)							
Aantal woningen	28	28					
Aantal verkopen	28	28					
% verkocht	100%						
Prijzen		279.000 - 500.000					
Wisselslag (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	8			4	4		
Aantal verkopen	8			4	4		
% verkocht	100%						
Prijzen				295.000 - 335.000	295.000 - 335.000		
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 - Hoofdgebouw (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			
Huren in Hof van Hage							
Aantal woningen	25	25					
Aantal verhuurd	24	24					
% verkocht	96%						
Prijzen		898-999					



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