

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Breda



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

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 tweede 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 tweede 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

Woningverkoppen

675

Toename op jaarbasis

4%

Woningaanbod

652

Afname op jaarbasis

-16%

Algemeen beeld

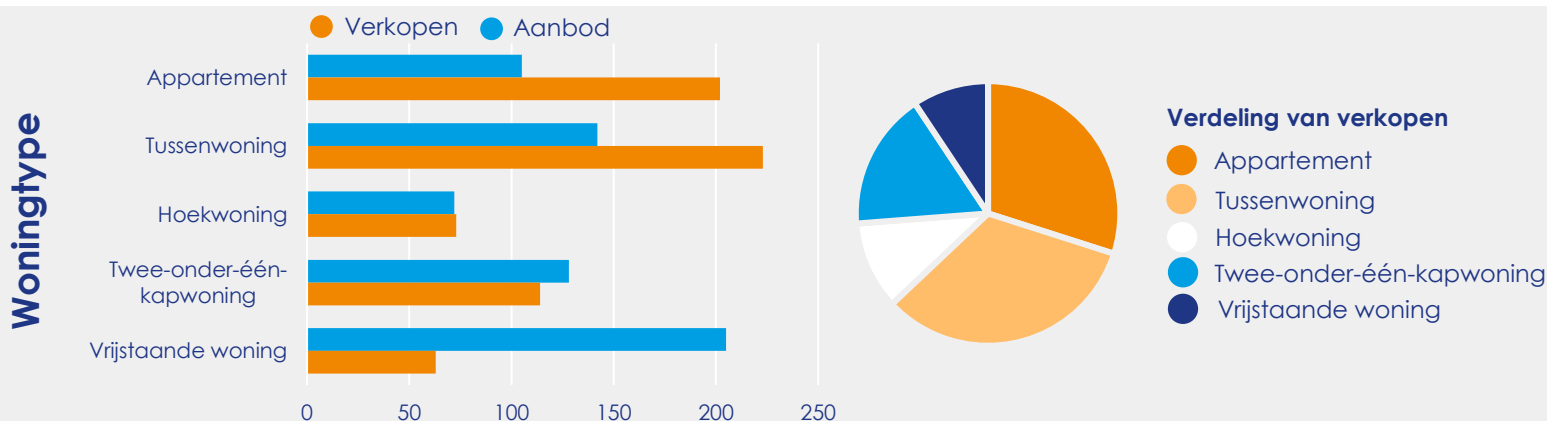
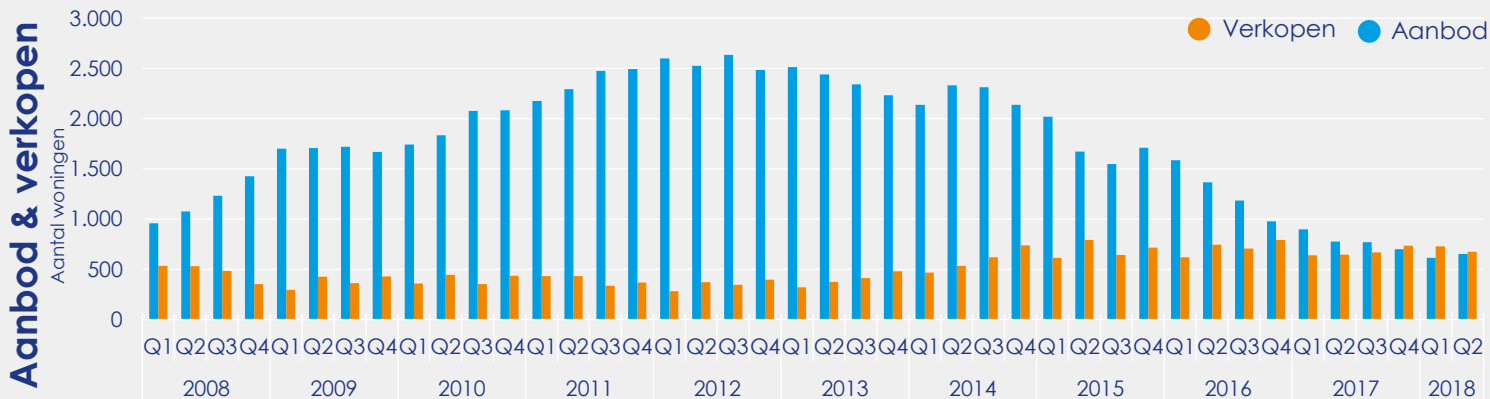
In Breda is het beschikbare aanbod in een jaar tijd fors afgenomen. In het tweede kwartaal van 2018 staan nog 652 woningen te koop in deze gemeente, 16% minder dan een jaar geleden. Vrijstaande woningen zijn de grootste aanbodcategorie, in dit segment worden per 1 juli van dit jaar nog 205 woningen aangeboden. Op het hoogtepunt in het eerste en tweede kwartaal van 2013 stonden er nog bijna 400 vrijstaande woningen te koop. Het beschikbare aantal is in vijf jaar dus bijna gehalveerd. Het lagere aanbod leidt in het afgelopen kwartaal tot een zeer beperkte toename van het aantal verkopen. Slechts 4% meer woningen zijn van eigenaar gewisseld in vergelijking met hetzelfde kwartaal van vorig jaar. De toegenomen dynamiek op de Bredase woningmarkt in het afgelopen kwartaal kan volledig verklaard worden door de verkopen van nieuwbouwwoningen. Terwijl er in de bestaande bouw sprake was van een afname van het aantal transacties, zijn er maar liefst 118% meer nieuwbouwwoningen verkocht vergeleken met vorig jaar.

Marktdruk

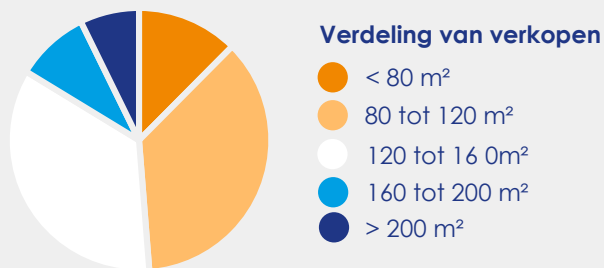
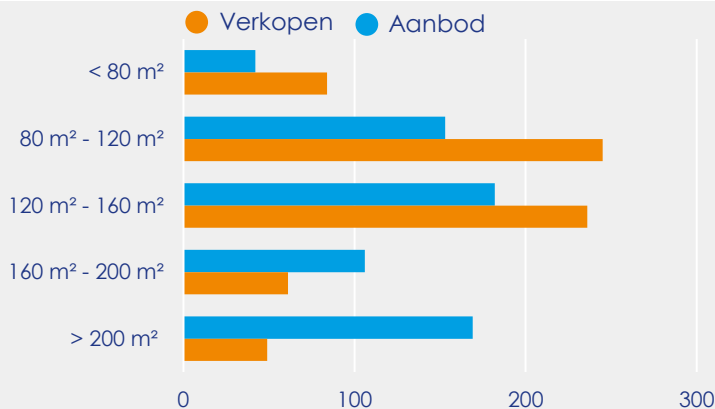
Door de toegenomen nieuwbouwinspanningen neemt de druk op de regionale woningmarkt iets af. De verhouding tussen het aantal transacties in een kwartaal en het beschikbare aanbod aan het eind van dat kwartaal geeft inzicht in de marktdruk. Deze marktratio bedraagt afgelopen kwartaal 104% en ligt daarmee onder het niveau van vorig kwartaal (119%). Ondanks deze afname is er in Breda nog wel duidelijk sprake van een verkopersmarkt, waar kopers de gevolgen van krapte ervaren.

Prijzontwikkeling

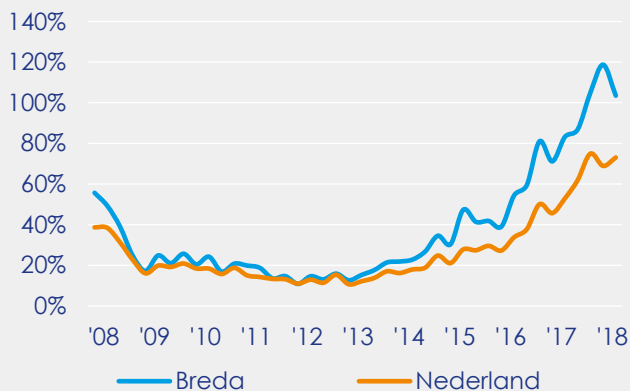
De krappe omstandigheden werken door in de prijzen per vierkante meter. In een jaar tijd is de woningkoper geconfronteerd met een prijstoenname van 11% per vierkante meter in de gemeente Breda. Afgelopen kwartaal is de prijs per vierkante meter uitgekomen op een niveau van € 2.700, net boven het landelijk gemiddelde.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

104%
Markratio

47 dagen
Mediane looptijd

+ 4 dagen
Verschil op jaarbasis

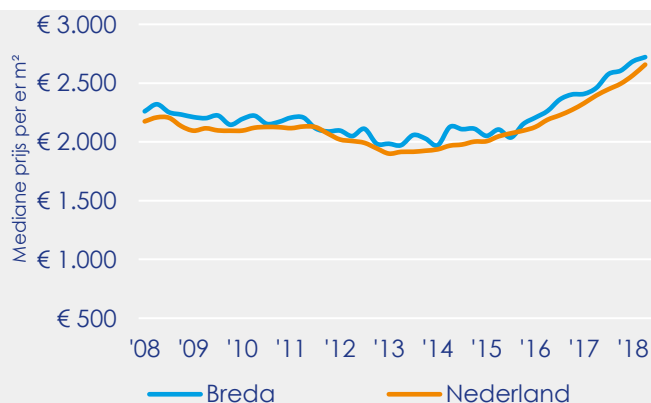
Prijsontwikkeling

€ 321.500
Mediane verkoopprijs

18%
Verschil op jaarbasis

€ 2.725
Mediane meterprijs

€ 175
Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



83.400
Woningen 1-4-2018

+ 980
Mutatie op jaarbasis

Demografie



183.400
Inwoners 1-1-2018

+ 1.140
Mutatie op jaarbasis



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

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



Nieuwbouw

61 verkopen van nieuwe woningen

10% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Van der Sande
Woningmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda

wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

Partner in
Dynamis



Nieuwbouw

Aantal projecten

16

Nieuwe projecten
dit kwartaal

4

Uitverkochte projecten

7

Aantal woningen

438

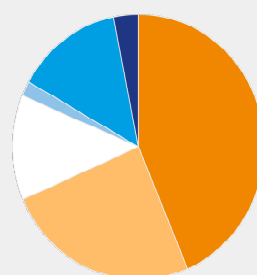
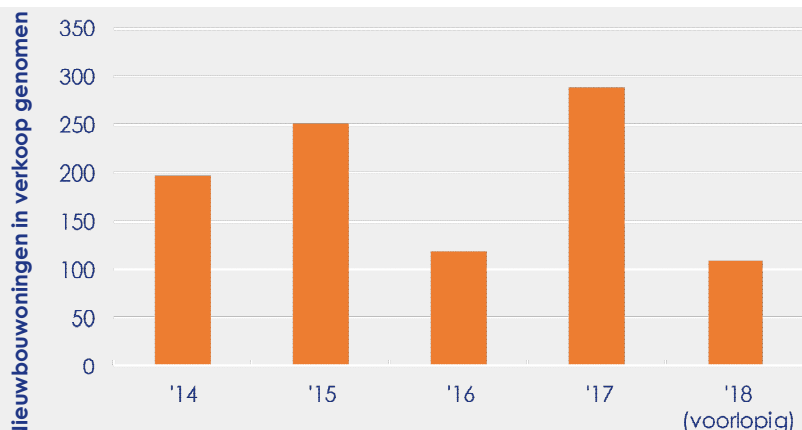
Nieuwbouw Breda

De druk op de woningmarkt in Breda is bovengemiddeld hoog, waardoor toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk zijn. Sinds 2014 zijn er nog 16 lopende projecten. Zes woningbouwprojecten zijn in het laatste kwartaal van 2017 op de markt gekomen. Na het tweede kwartaal van 2018 zijn drie van deze projecten uitverkocht, te weten het zusterhuis van Landgoed de Klokkenberg, Haag5 appartementen en September Villa-appartementen met gezamenlijk 74 woningen. Bij de overige drie projecten zijn er nog zestien nieuwbouwwoningen beschikbaar. De vrouwenvleugel van Landgoed de Klokkenberg heeft nog één rijwoning in het aanbod, De Werve nog zes appartementen en drie rijwoningen, De Westrik (fase 1A) heeft nog drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kap woningen in het aanbod.

In januari 2018 is één project in de verkoop gegaan, aan het einde van het eerste kwartaal was Hof van Hage al volledig uitverkocht. In het tweede kwartaal van 2018 zijn er vier projecten aan het aanbod toegevoegd. Twee van deze toevoegingen komen vanuit Landgoed de Klokkenberg waar de Mannenvleugel en het Economiegebouw gereed zijn voor verkoop. De Westrik (fase 1B) en Thuis in Teteringen vormen de overige nieuwbouwprojecten. Samen zijn deze vier projecten goed voor 99 woningen, waarvan het grootste gedeelte rijwoningen (45). Medio 2018 staan al deze woningen nog te koop.

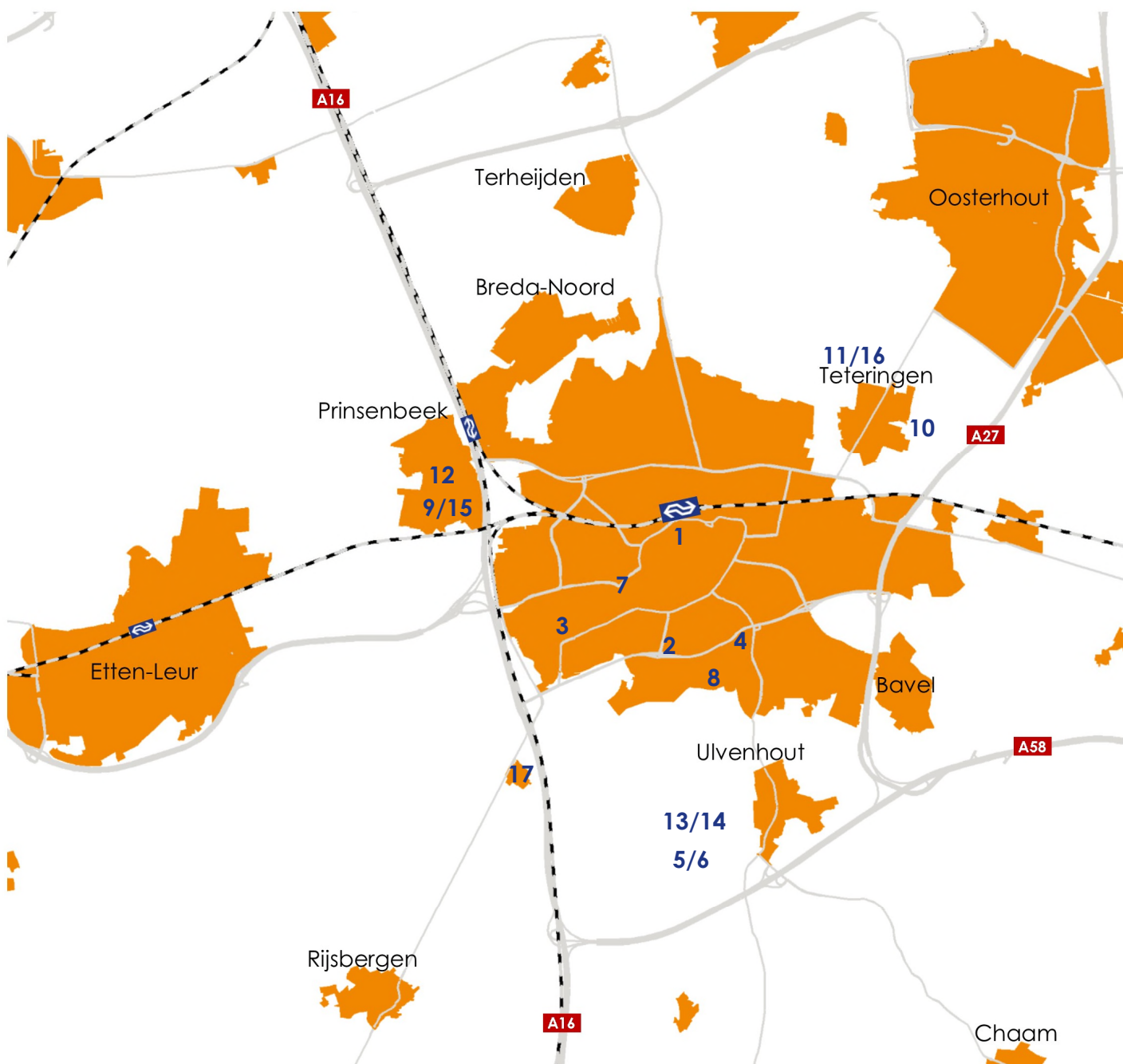
Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2018 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014 en één uit 2015 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts 4 woningen beschikbaar. Dat alle andere projecten al volledig zijn uitverkocht geeft aan dat er in de gemeente Breda een duidelijke vraag blijft naar nieuwe woningen.

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2014	1	54	52	2
2015	1	39	37	2
2017	9	238	223	15
2018	5	107	8	99
Totaal	16	438	320	118



Verdeling van huidige projecten

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Patiowoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning



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 13. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel 14. Landgoed de Klokkenberg - Economiegebouw 15. De Westrik fase 1B 16. Thuis in Teteringen

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Is een uitgave van:
Van der Sande Makelaars
 Vijverstraat 1
 4818 ST Breda
 wonen@vandersande.nl
 vandersande.nl

Partner in
Dynamis

	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	52	49		2		1	
% verkocht	96%						
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	37	37					
% verkocht	95%						
Prijzen		382.000-727.500					
Het Depot (Start verkoop: september 2017)							
Aantal woningen	22	22					
Aantal verkopen	22	22					
% verkocht	100%						
Prijzen		185.000-265.000					
Thuis in Ginneken (Start verkoop: mei 2017)							
Aantal woningen	14			8		6	
Aantal verkopen	14			8		6	
% verkocht	79%			429.000-499.000		429.000-549.000	
Prijzen							
Landgoed de Klokkenberg - Vrouwenvleugel (Start verkoop: oktober 2017)							
Aantal woningen	14			14			
Aantal verkopen	13			13			
% verkocht	93%						
Prijzen				865.000-890.000			
Landgoed de Klokkenberg - Zusterhuis (Start verkoop: oktober 2017)							
Aantal woningen	14			10		4	
Aantal verkopen	14			10		4	
% verkocht	100%						
Prijzen							
Haag5 Appartementen (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	42	42					
Aantal verkopen	42	42					
% verkocht	100%						
Prijzen		225.000-450.000					

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
De Werve (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	26	21		4	1		
Aantal verkopen	17	15		1	1		
% verkocht	62%						
Prijzen		460.000-1.100.000		675.000-840.000	925.000		
De Westrik (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	39		4	7	4		24
Aantal verkopen	34		1	7	4		22
% verkocht	87%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	334.000-373.000		440.000-529.000
September Villa-appartementen Teteringen (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	18	18					
Aantal verkopen	18	18					
% verkocht	100%						
Prijzen		385.000-695.000					
Bouverijen Teteringen (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	315.000-385.000		380.000-475.000
Hof van Hage (Start verkoop: januari 2018)							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	8						8
% verkocht	100%						
Prijzen						299.000-339.000	
Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel (start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	15			15			
Aantal verkopen	0			0			
% verkocht	0%						
Prijzen				649.000-939.000			
Landgoed de Klokkenberg - Economiegebouw (start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	16			12	4		
Aantal verkopen	0			0	0		
% verkocht	0%						
Prijzen				429.000-619.000	649.000-769.000		

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
De Westrik fase 1B (Start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	41		5	10	8		18
Aantal verkopen	0		0	0	0		0
% verkocht	0%						
Prijzen			583.000-625.000	309.000-356.000	329.000-405.000		
Thuis in Teteringen (Start verkoop: mei 2018)							
Aantal woningen	27		1	8	12		6
Aantal verkopen	0		0	0	0		0
% verkocht	0%						
Prijzen			595000	295000-319.000	325.000-409.000		430.000-495.000

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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

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, komen 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.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**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