

Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



Oss
's-Hertogenbosch
Tilburg



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

HRS Wonen

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
073 80 000 08

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van HRS Wonen, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat Brabantse woningen sneller dan ooit worden verkocht, gemiddeld staat een woning een week korter te koop dan voor de coronacrisis. De vele woningzoekers grijpen hun kans nu meer woningen te koop worden gezet.

Woningen in Brabantse gemeenten in recordsnelheid verkocht

De woningen die de afgelopen maanden in 's-Hertogenbosch zijn verkocht, stonden gemiddeld slechts 19 dagen te koop. Dit is maar liefst 9 dagen korter dan de record verkooptijd van een jaar geleden. Hieruit blijkt dat kopers en verkopers minder tijd nemen voor de onderhandelingen over de prijs en de voorwaarden. Ook in onder andere Tilburg (19 dagen) en Oss (30 dagen) werden in recordsnelheid kopers gevonden.

Extra aanbod wordt direct verkocht

De snelle verkopen zijn een gevolg van het extra aanbod dat beschikbaar komt door de coronacrisis. Vanaf het begin van de intelligente lockdown worden meer woningen te koop gezet. Veel woningeigenaren zien dit als het juiste moment om te verkopen, om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn. De vele woningzoekers grijpen in deze krappe woningmarkten hun kans en gaan direct tot aankoop over.

Voor meer informatie over de woningmarkt in 's-Hertogenbosch en Tilburg 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.

HRS Wonen

's-Hertogenbosch & Tilburg
Partner in Dynamis



Ruben Greve RMT

Directeur | NVM Makelaar

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

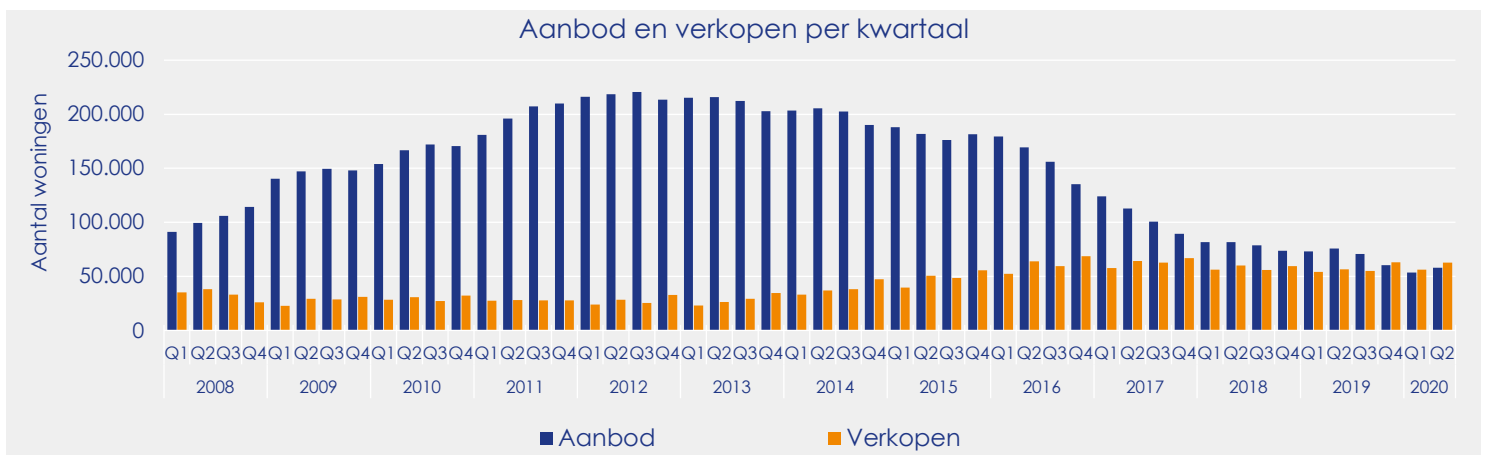
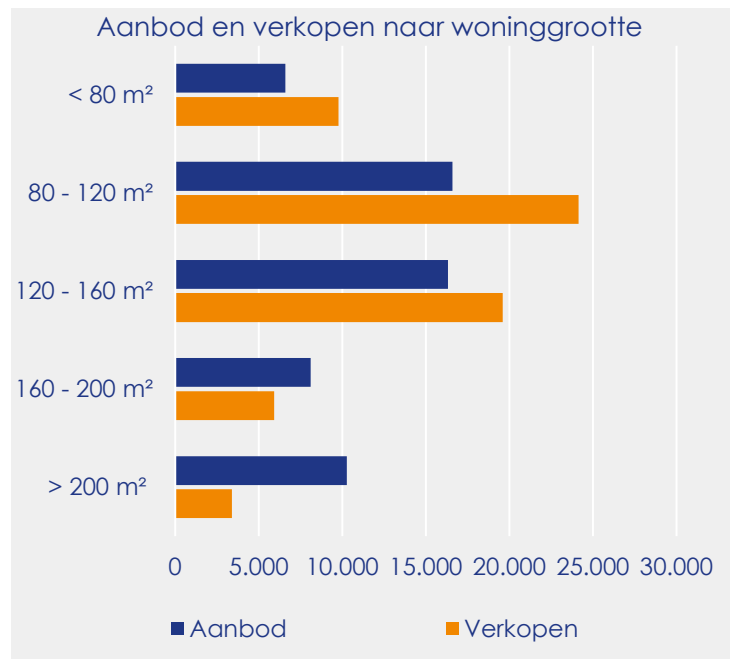
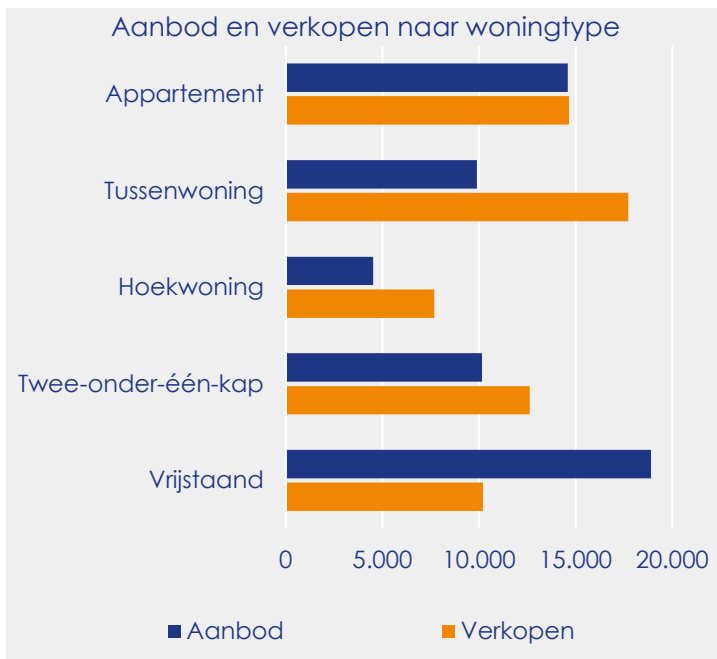
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

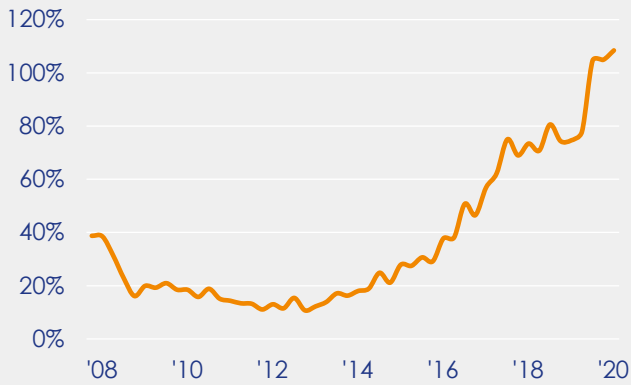
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

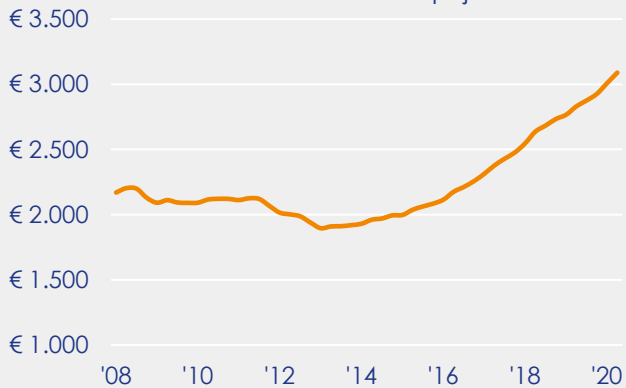


Markratio



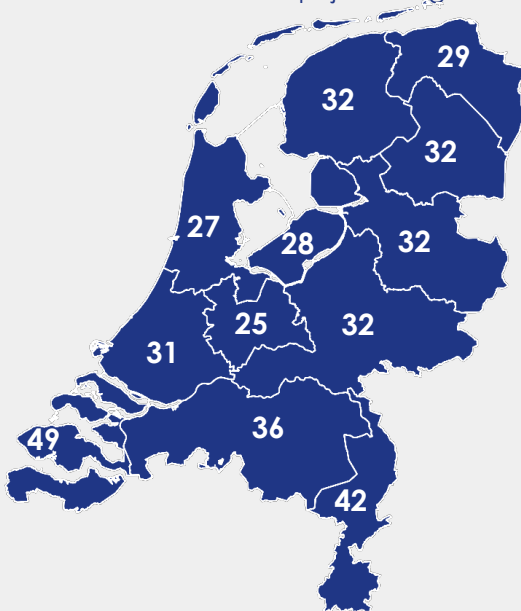
Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	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

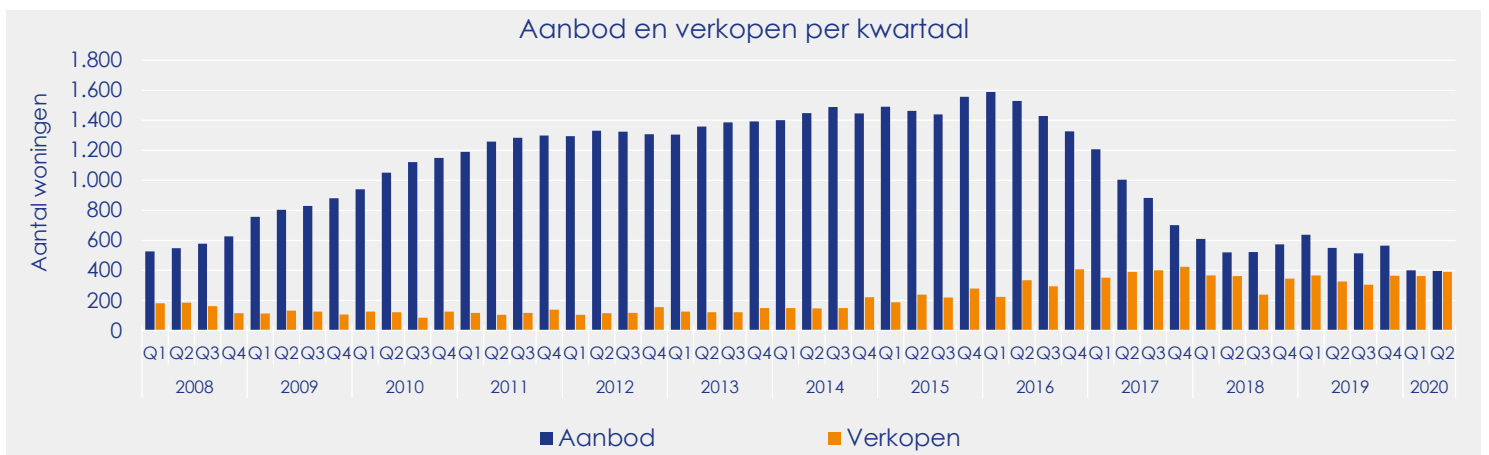
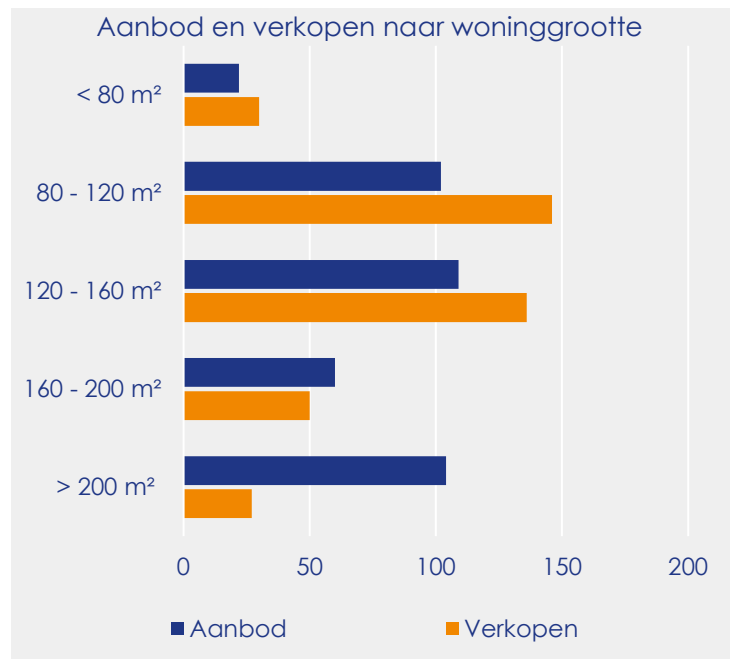
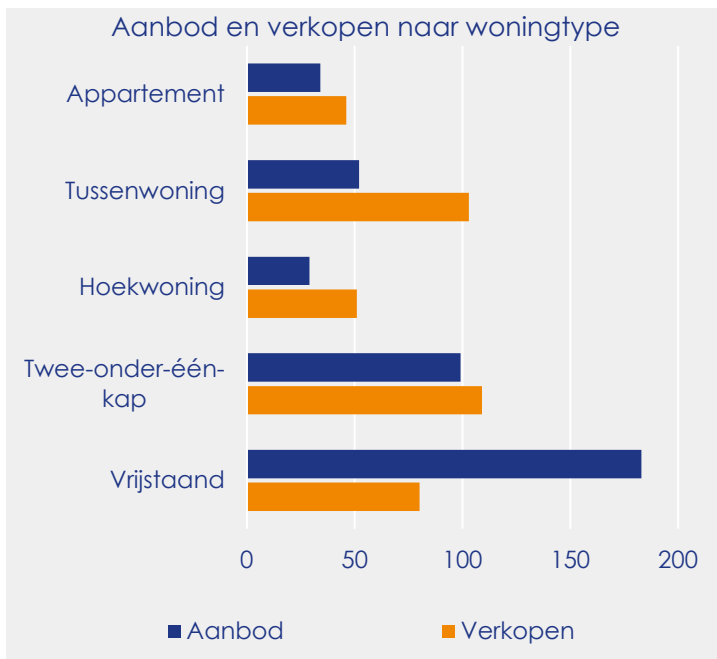
Marktbeeld

De verkopen van nieuwbouwwoningen zijn in het tweede kwartaal van 2020 sterk afgenomen in Oss, de hogere verkoopdynamiek wordt daarom volledig verklaard door de hogere vraag naar bestaande woningen. In de bestaande markt zijn ruim een kwart meer woningen van eigenaar gewisseld ten opzichte van een jaar geleden. Gedurende alle maanden van 2020 ligt het aantal verkopen hoger dan vorig jaar, vooral juni is een sterke maand geweest. De sterke verkoopcijfers zijn veroorzaakt door de aanbodopleving in Oss, die zijn hoogtepunt bereikte in mei. Vanaf april was zichtbaar dat in vergelijking tot vorig jaar meer woningeigenaren hun huis te koop zetten. Deze ontwikkeling kan worden toegeschreven aan de coronacrisis, door de toegenomen onzekerheid op de markt zien eigenaren dit als het beste moment om te verkopen. Deze impuls van de aanmeldingen heeft geleid tot een tijdelijk ruimer aanbod waardoor meer huishoudens hun gewenste woning konden vinden. Per 1 juli 2020 is van de opleving van het aanbod echter weinig meer te merken. Met in totaal minder dan 400 aangeboden woningen, wordt een 28% lager niveau

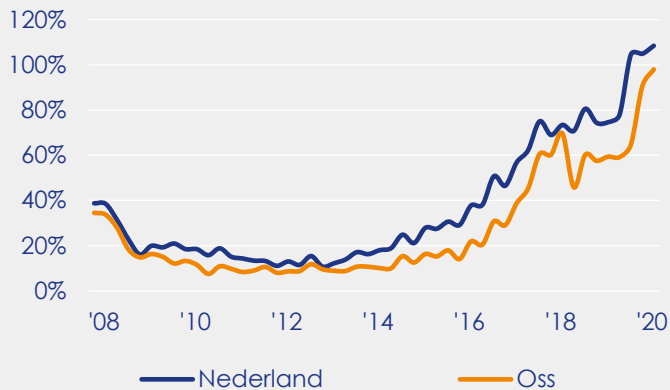
behaald dan op dezelfde peildatum vorig jaar. De grootste aanboddaling is gerealiseerd onder twee-onder-één-kapwoningen, ruim 40% minder woningen zijn in dit segment beschikbaar. Als gevolg van het snel dalende aanbodvolume in combinatie met de verkoophausse zijn woningen snel verkocht in Oss. Woningzoekers gaan gemiddeld in 30 dagen tot aankoop over, dit is bijna vier weken korter dan in het tweede kwartaal van 2019.

Woningprijzen

De woningprijzen in Oss hebben een gematigde ontwikkeling doorgemaakt in het afgelopen jaar. Een vierkante meter woonruimte is gemiddeld 6% meer waard geworden, een aanzienlijk lagere prijsgroei dan het landelijk gemiddelde. Oorzaak voor deze beperkte prijsgroei is het kleinere aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen. Over het algemeen hebben nieuwbouwwoningen een opwaarts effect op het gemiddelde prijspeil door het hogere afwerkingsniveau. Aangezien het zwaartepunt van de verkopen in het tweede kwartaal van 2020 is verschoven richting de bestaande bouw, blijft de gemiddelde prijs achter.

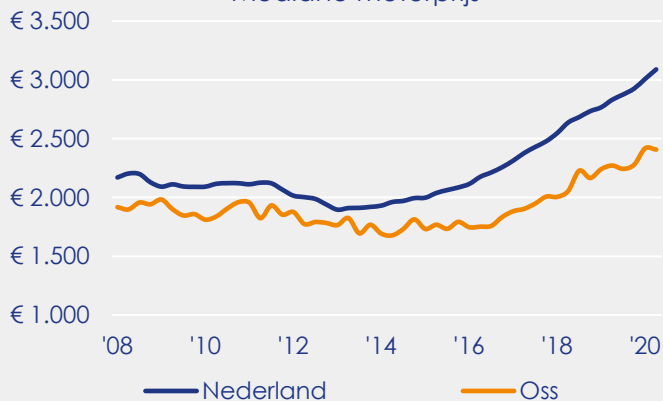


Markratio



Markratio	98%
Mediane looptijd	30 dagen
Verschil op jaarbasis	-25 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.400
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.525
Woonhuis per m ²	€ 2.375

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Bernheze **5%**
2. 's-Hertogenbosch **4%**
3. Nijmegen **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	91.500
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	40.100
Eenpersoonshuishoudens	33%
Huishoudensprognose 2030	43.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

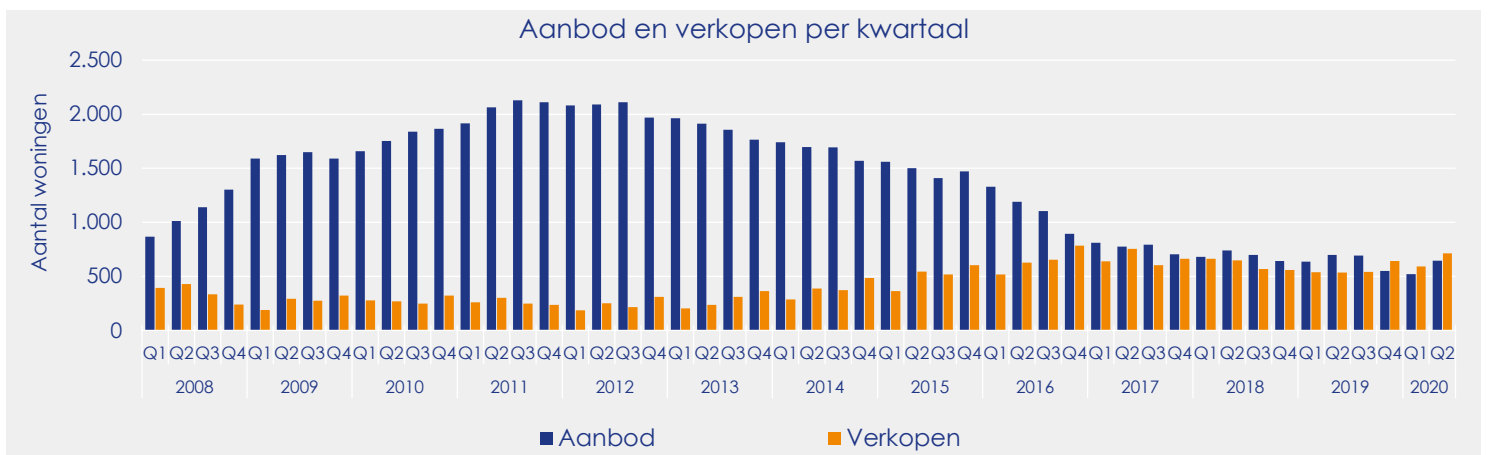
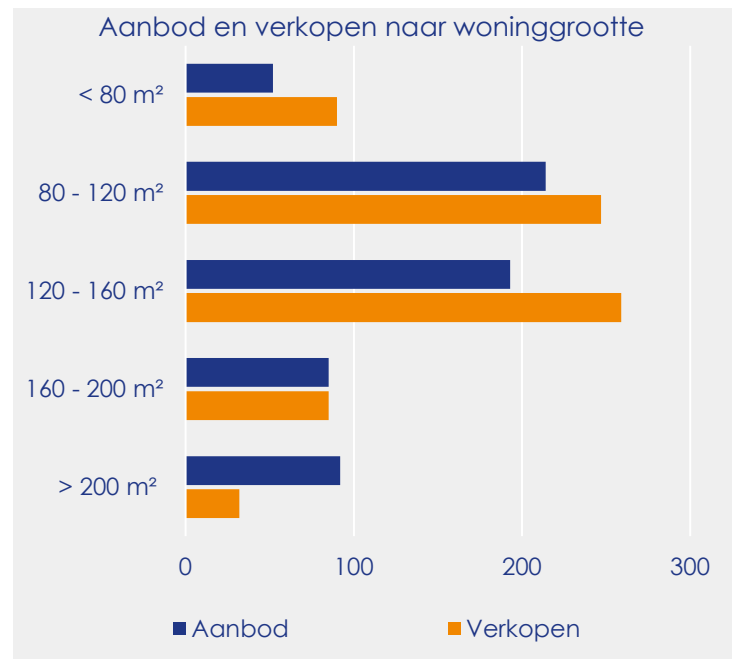
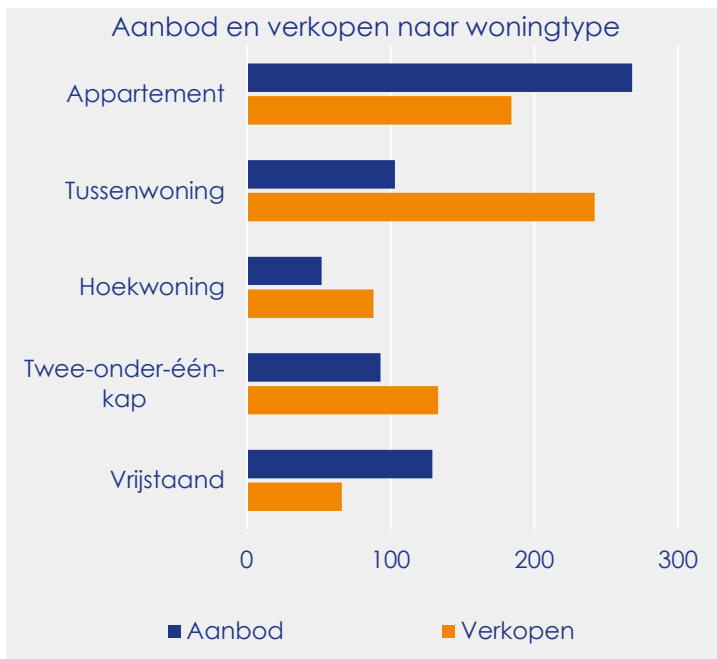
Marktbeeld

De woningverkoppen zijn in het tweede kwartaal van 2020 beland op het hoogste niveau sinds het tweede kwartaal van 2017. Door de sterke stijging van het aantal woningaanmeldingen als gevolg van de coronacrisis, kreeg de woningmarkt tijdelijk voldoende lucht om het huidige verkooprecord te vestigen. Ondanks de tijdelijke opleving blijft de woningmarkt van 's-Hertogenbosch in het tweede kwartaal van 2020 zeer krap. De vraag naar woningen overtreft het beschikbare aanbod, waardoor een groot deel van de ruim 14.000 serieuze zoekers geen geschikte woonruimte kunnen vinden in de Brabantse hoofdstad. Van al deze woningzoekers zijn in totaal slechts 713 huishoudens er in het afgelopen kwartaal in geslaagd een woning te bemachtigen in 's-Hertogenbosch. Op de langere termijn biedt alleen voldoende nieuwbouwaanbod een structurele oplossing voor het woningtekort. Het is daarom positief te melden dat het nieuwbouwaanbod per 1 juli 2020 het hoogste niveau sinds 2011 bereikt. Met in totaal 175 aangeboden nieuwbouwwoningen, neemt dit segment ruim een kwart van het totale woningaanbod voor rekening. Gezien het hoge aantal

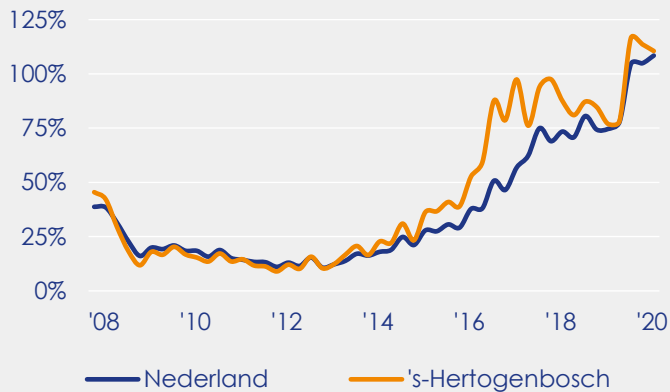
verleende bouwvergunningen in het derde en vierde kwartaal van 2019 is het de verwachting dat gedurende 2020 het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod op peil gaat blijven. Deze toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn cruciaal om de hoge marktdruk op deze lokale woningmarkt te dempen. Vooral in het segment van de tussenwoningen is meer nieuwbouwaanbod noodzakelijk, in het afgelopen kwartaal zijn twee keer meer tussenwoningen verkocht dan dat er aan het einde van datzelfde kwartaal nog beschikbaar waren.

Woningprijzen

Woningkopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld bijna € 350.000 per woning, dit is een 8% hoger prijsniveau dan in hetzelfde kwartaal van 2019. Deze prijsstijging ligt in lijn met de toename uit de voorgaande kwartalen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de coronacrisis dit kwartaal geen impact heeft gehad op de woningprijzen. Kopers hebben in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.125 betaald per vierkante meter woonruimte in 's-Hertogenbosch.

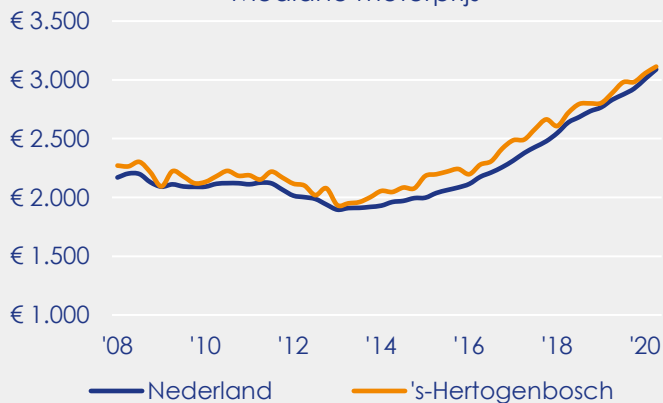


Markratio



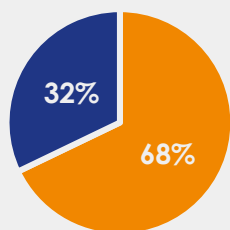
Markratio	111%
Mediane looptijd	19 dagen
Vershil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	27%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 350.000
Mediane meterprijs	€ 3.125
Vershil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.550
Woonhuis per m ²	€ 2.875

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **2%**
2. Oss **2%**
3. Utrecht **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	154.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	72.700
Eenpersoonshuishoudens	40%
Huishoudensprognose 2030	79.300
Woningvoorraad	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	34%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

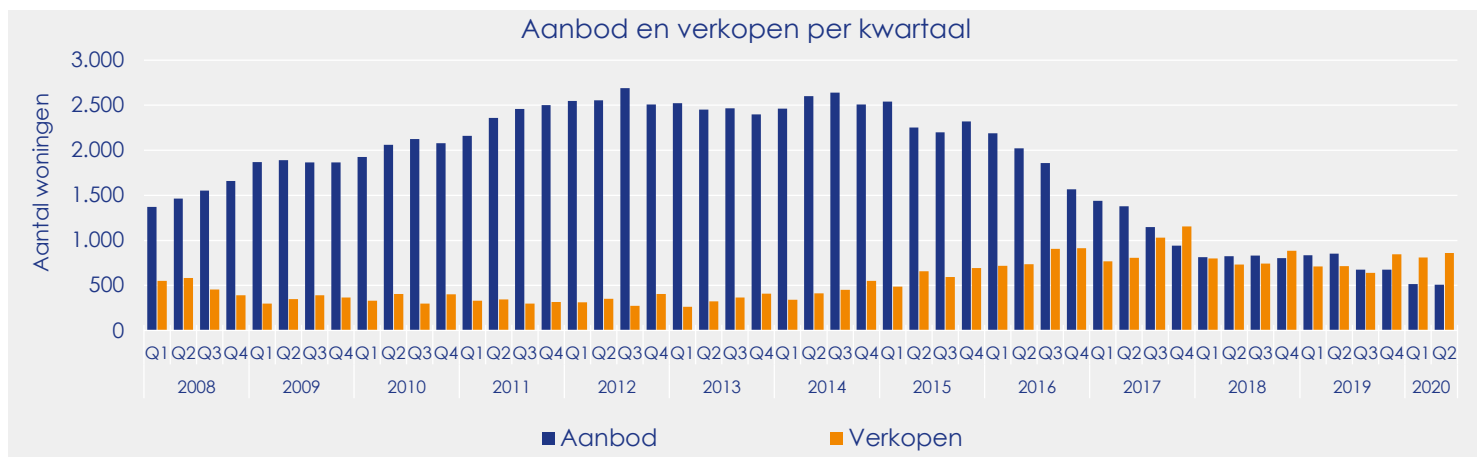
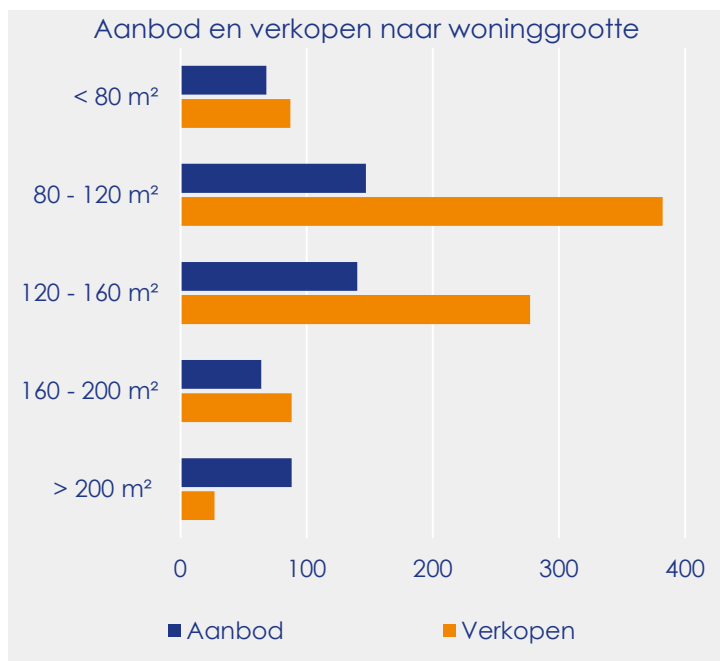
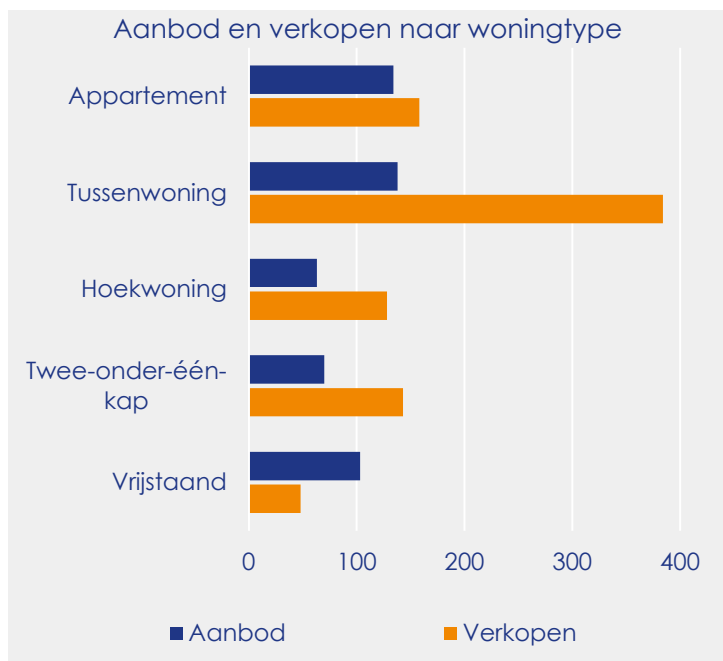
Marktbeeld

De vraag op de Tilburgse woningmarkt is in coronatijd van een bijzonder hoog niveau. In totaal vonden in het tweede kwartaal van 2020 ruim 860 woningverkopten plaats, een vijfde meer dan in hetzelfde kwartaal in 2019. Woningkopers laten zich in deze Brabantse gemeente niet remmen door de maatschappelijke belemmeringen als gevolg van het coronavirus. De sterke stijging op jaarbasis is voornamelijk in de maand juni gerealiseerd, in deze maand zijn maar liefst de helft meer bestaande woningen verkocht dan vorig jaar. Dat de verkopen een sterke impuls kregen in het tweede kwartaal is te danken aan het toenemende aantal aanmeldingen van nieuwe aanbod. In januari en februari werden beperkt nieuwe woningen toegevoegd aan het aanbod, vanaf het begin van de lockdown in maart is echter een constant stijgende lijn van de aanmeldingen zichtbaar. Veel woningeigenaren zagen de eerste fasen van de coronacrisis als het juiste moment om hun woning te verkopen, mogelijk om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn. Voor woningzoekers in de gemeente Tilburg bood dit de kans

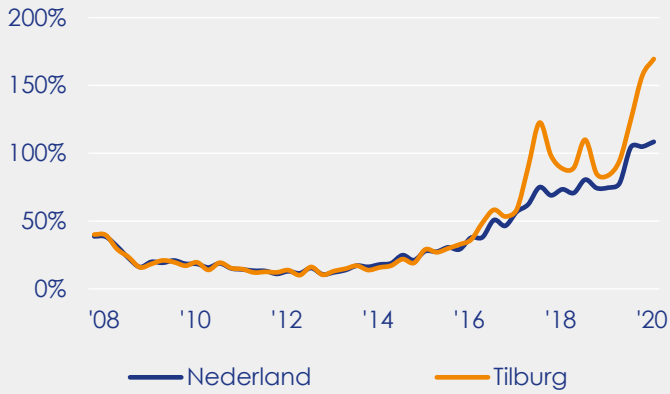
om een geschikte woning te vinden in de nog altijd krappe markt. Ondanks het grote aantal aanmeldingen, is het aanbod op de peildatum 1 juli niet gestegen maar juist gedaald. De vele verkopen gedurende het tweede kwartaal zijn hier de oorzaak van. Ten opzichte van een jaar geleden is het woningaanbod met maar liefst 40% afgenomen, waardoor nog slechts 508 woningen te koop worden aangeboden. Zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw is minder aanbod beschikbaar.

Woningprijzen

Op de woningmarkt van Tilburg versnelde de marktdynamiek in het tweede kwartaal van 2020. Woningen wisselden in slechts 21 dagen van eigenaar, de kortste looptijd die geregistreerd is sinds het begin van de meting in 2008. Hieruit blijkt dat kopers en verkopers minder tijd nemen voor de onderhandelingen over de prijs en de voorwaarden. Deze kortere tijd pakt met name positief uit voor de woningverkopers, aangezien de woningprijzen in het tweede kwartaal met een tiende zijn gestegen. De gemiddelde meterprijs komt daardoor uit op € 2.625.

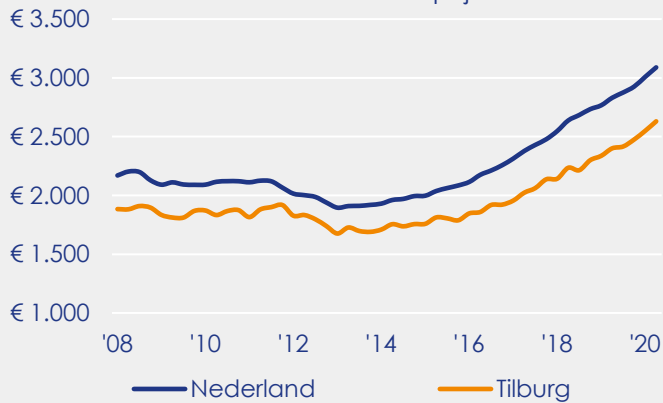


Markratio



Markratio	169%
Mediane looptijd	21 dagen
Vershil op jaarbasis	-10 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 297.000
Mediane meterprijs	€ 2.625
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.150
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Loon op Zand **2%**
2. Goirle **2%**
3. 's-Hertogenbosch **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	217.300
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	17%
Huishoudens	107.300
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	117.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	33%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

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 het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaars-kantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij 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