

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 de dynamiek op de Bredase woningmarkt niet lijdt onder de coronacrisis. In het tweede kwartaal van 2020 bereikte het aantal verkopen het hoogste punt sinds 2016 en daarnaast nam het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers sinds lange tijd weer eens ruim toe.

Woningzoekers hebben weer meer te kiezen

Sinds de start van de intelligente lockdown worden in Breda meer woningen te koop gezet dan in 2019. Opvallend, gezien het aantal aanmeldingen in de eerste maanden van 2020 nog lager lag dan vorig jaar. Veel woningeigenaren zien dit als het juiste moment om te verkopen, om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn. Door de extra aanmeldingen is het aanbod met maar liefst een zesde toegenomen ten opzichte van het historische laagtepunt drie maanden eerder.

Hoogste aantal verkopen sinds 2016

Doordat meer woningen te koop zijn gezet, hebben meer woningzoekers dit kwartaal tot aankoop kunnen overgaan. Deze zoekers laten zich niet afschrikken door de toegenomen onzekerheid op de markt, maar zien dit juist als motivatie om zo snel mogelijk te kopen. In totaal werden dit kwartaal ruim 800 woningen verkocht, dit zijn maar liefst 130 verkopen meer dan een jaar geleden.

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

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

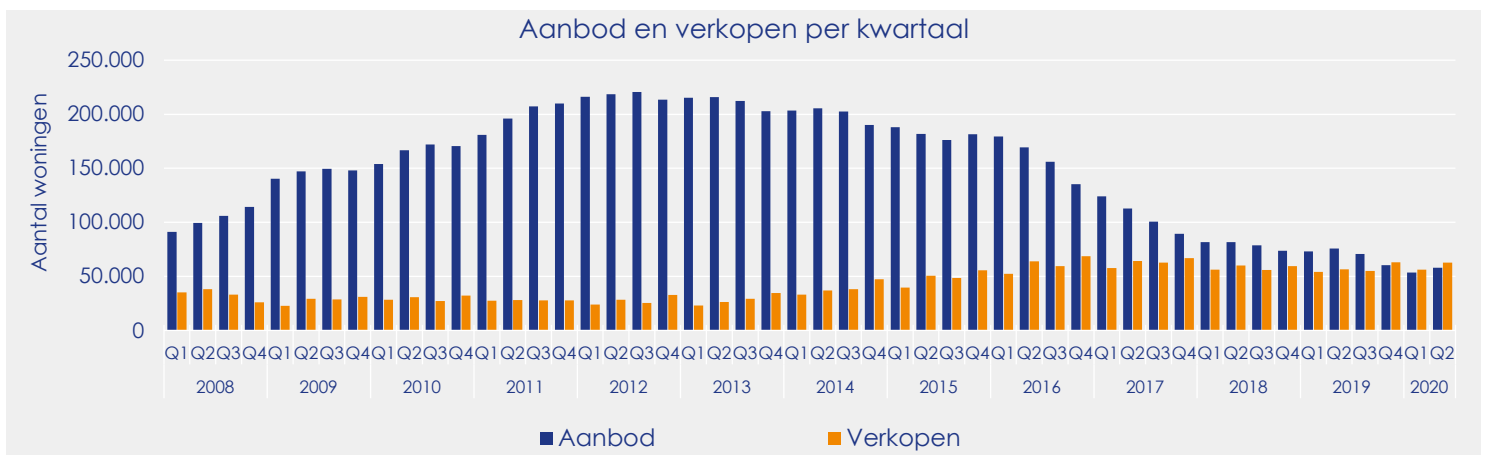
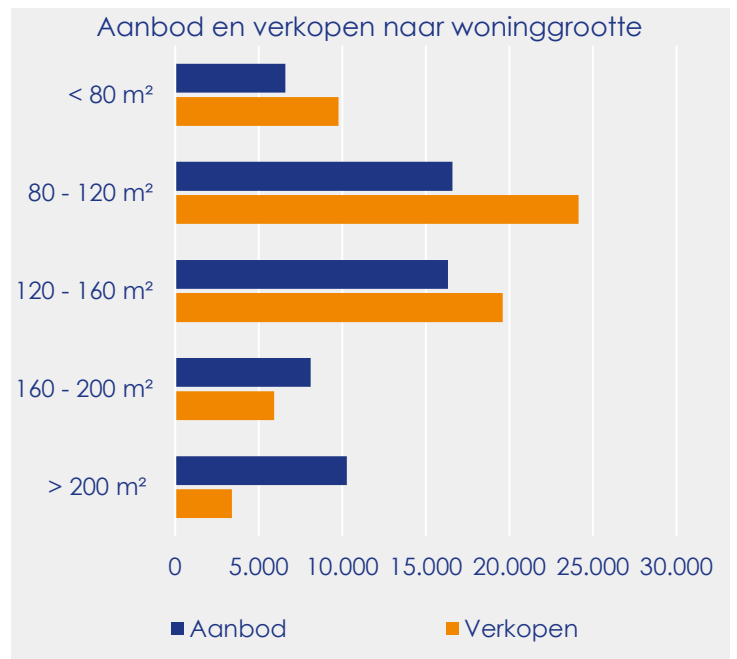
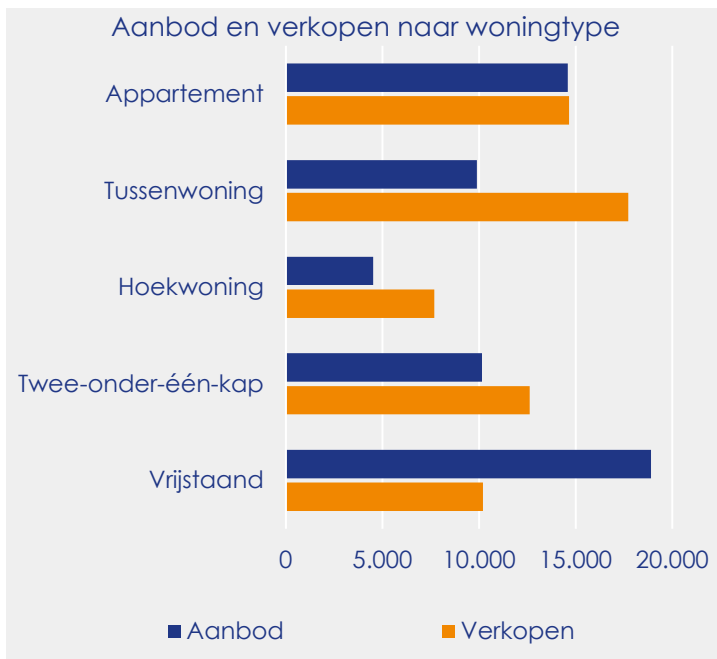
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal 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.

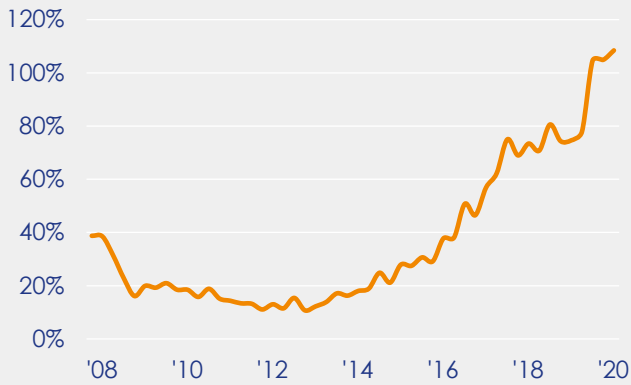
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in 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.

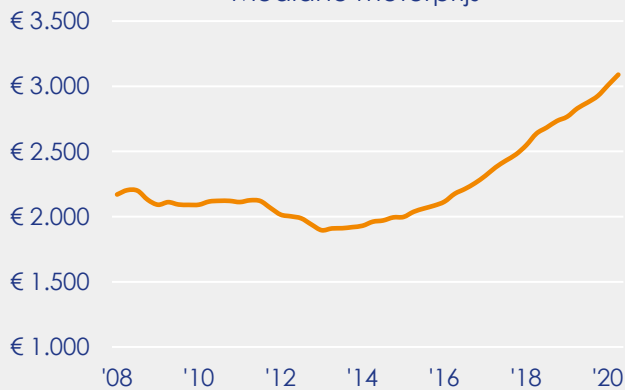


Markratio



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

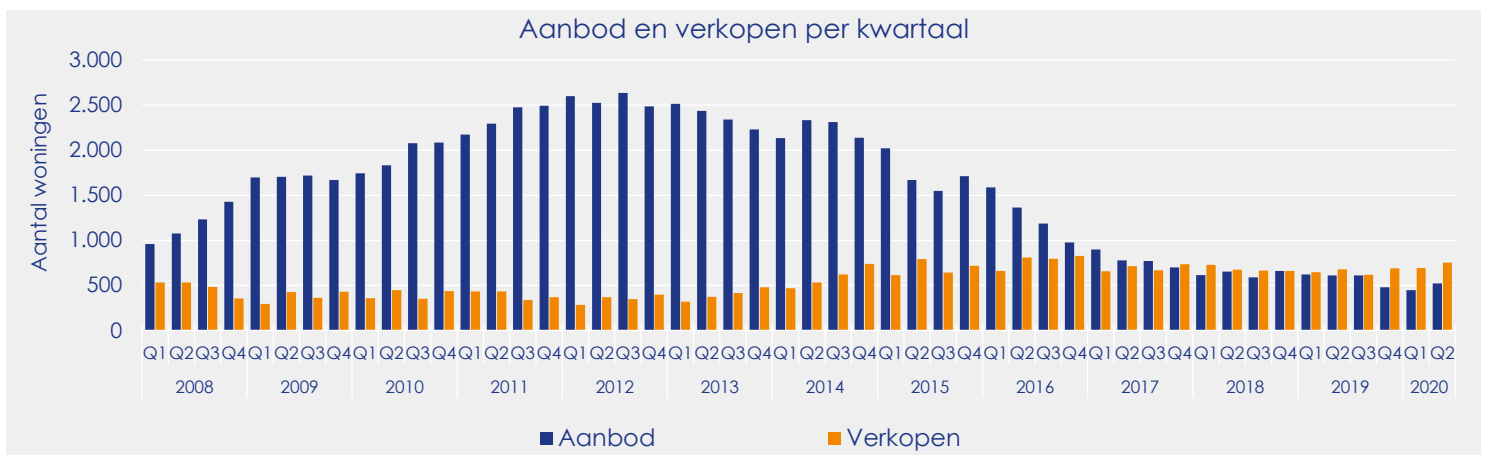
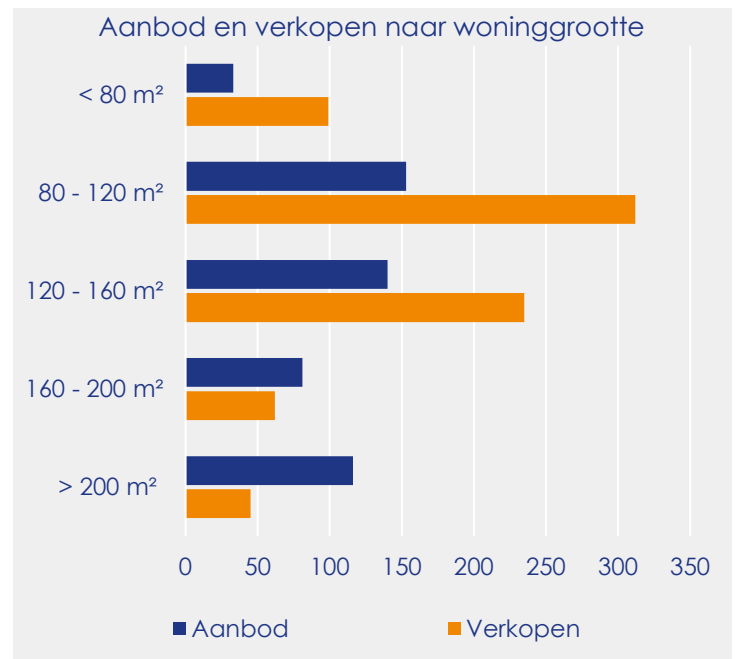
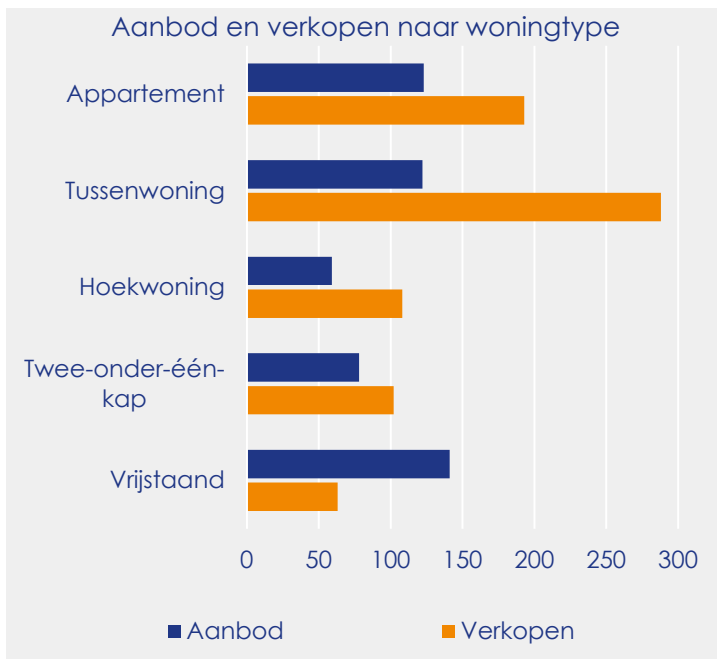
Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2020 bereikte het aantal woningverkopten in Breda het hoogste punt sinds 2016. In de gemeente wisselden ruim 750 woningen van eigenaar, dit zijn maar liefst 80 woningen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. De hoge verkoopdynamiek is zowel in de bestaande als de nieuwbouw geregistreerd. De nieuwbouwdynamiek bestaat voor een aanzienlijk deel uit eengezinswoningen in het project Nieuw Metersem. De toegenomen verkopen van bestaande woningen zijn een gevolg van het extra aanbod. In het afgelopen kwartaal zijn een tiende meer woningen te koop gezet dan in het tweede kwartaal van 2019. Een opvallende ontwikkeling, gezien de toevoegingen aan het aanbod in de eerste maanden van 2020 nog onder het niveau van 2019 lag. Deze ontwikkeling is toe te schrijven aan de coronacrisis. Door de toegenomen onzekerheid op de woningmarkt zetten meer eigenaren hun woning te koop, om zo te profiteren van het huidige momentum. Woningzoekers laten zich niet afschrikken, maar profiteren juist gretig van dit extra aanbod. De onzekerheid biedt voor veel woningzoekers juist een

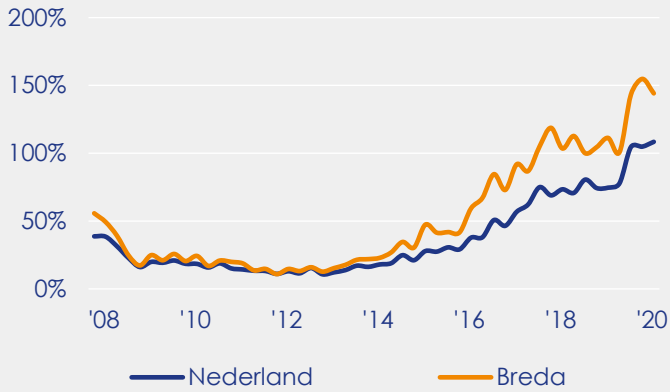
kans om tot aankoop over te gaan en niet langer te wachten. In de afgelopen jaren hebben zoekers namelijk weinig te kiezen gehad in Breda. In de gemeente is inmiddels al vijf jaar lang sprake van schaarste op de woningmarkt. Per 1 juli staan in de gemeente 525 woningen te koop, een toename van 75 woningen ten opzichte van het historische laagtepunt drie maanden eerder. Er blijft echter sprake van een zeer beperkt aanbod, waardoor woningzoekers ook in de tweede helft van 2020 de gevolgen van de schaarse woningmarkt ondervinden.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 360.000 voor een woning in Breda. Dit betekent een prijsstijging van 8% ten opzichte van een jaar geleden, een toename die in lijn ligt met de voorgaande kwartalen. Hieruit valt te concluderen dat de coronacrisis in dit kwartaal geen impact op de verkoopprijzen heeft gehad.

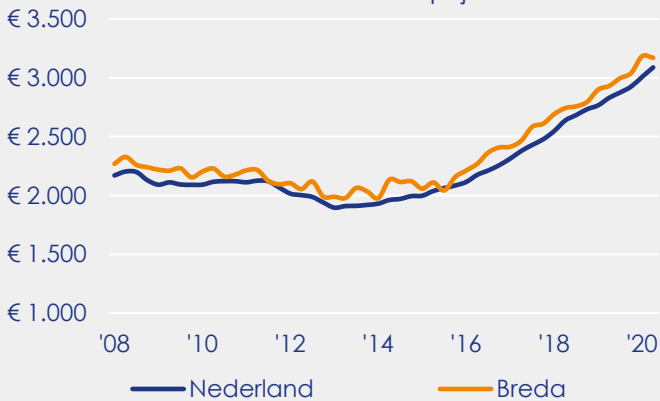


Markratio



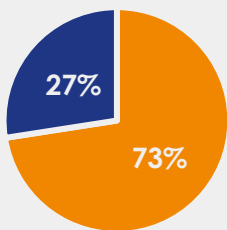
Markratio	144%
Mediane looptijd	21 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 360.500
Mediane meterprijs	€ 3.175
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m²	€ 3.325
Woonhuis per m²	€ 3.100

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	56%
Particuliere huurwoningen	14%
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

18
Lopende projecten

502
Totaal aantal
woningen

5
Uitverkochte
projecten

3
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 2020 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2015 en één uit 2018 zijn onderzocht. Het project uit 2015 is in het eerste kwartaal van 2020 uitverkocht en in het project uit 2018 is nog slechts één woning beschikbaar in het hogere segment. In totaal zijn nog 27 woningen beschikbaar in projecten die voor 2020 in verkoop zijn genomen. De woningen zijn verdeeld over elf projecten en betreffen voor de helft woonhuizen.

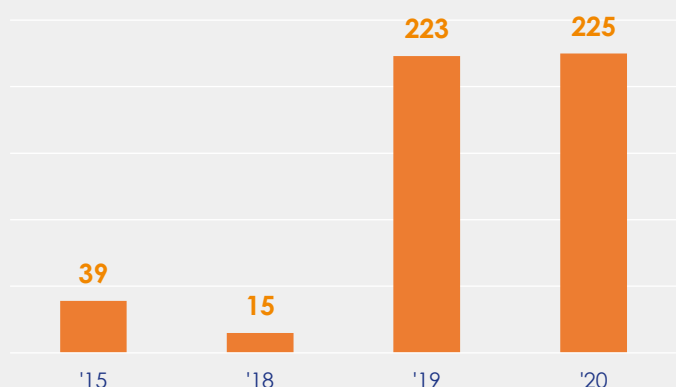
In de eerste helft van 2020 zijn zeven projecten met koopwoningen op de markt gekomen. In totaal worden hiermee maar liefst 225 woningen gerealiseerd, waarvan momenteel nog slechts 53 woningen beschikbaar zijn. Een kwart van de te realiseren woningen betreffen appartementen, die alle worden gerealiseerd in het project Drie Hoefijzers Hendric. Dit project biedt mogelijkheden voor zoekers in vele verschillende prijsklassen, de vraagprijzen variëren namelijk van € 276.000 tot € 575.000.

Driekwart van de in 2020 in verkoop gekomen projecten betreffen eengezinswoningen, waarvan nog slechts 34 woningen beschikbaar zijn. In totaal betreffen 116 van de te realiseren woonhuizen tussen- en hoekwoningen, die een vraagprijs hebben tussen € 325.000 en € 699.000. De vraagprijzen voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bedragen € 395.000 tot € 815.000. Naast deze woningen wordt in Puur Zuid een zestal patiowoningen gerealiseerd, met een vraagprijs tussen € 665.000 en € 815.000.

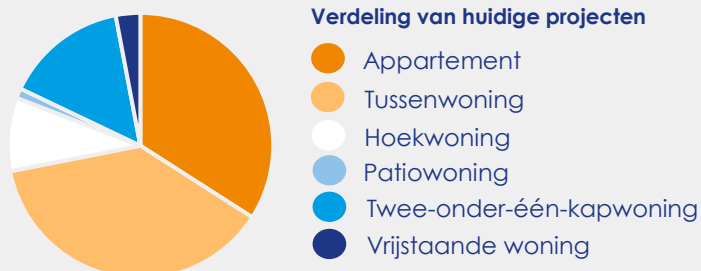
Al deze projecten bestaan volledig uit woonhuizen en driekwart hiervan betreft tussen- en hoekwoningen. De tussenwoningen hebben een vraagprijs van € 325.000 tot € 420.000, terwijl kopers voor de nieuwe vrijstaande en 2-onder1-kapwoningen tussen € 395.000 en € 695.000 betalen.

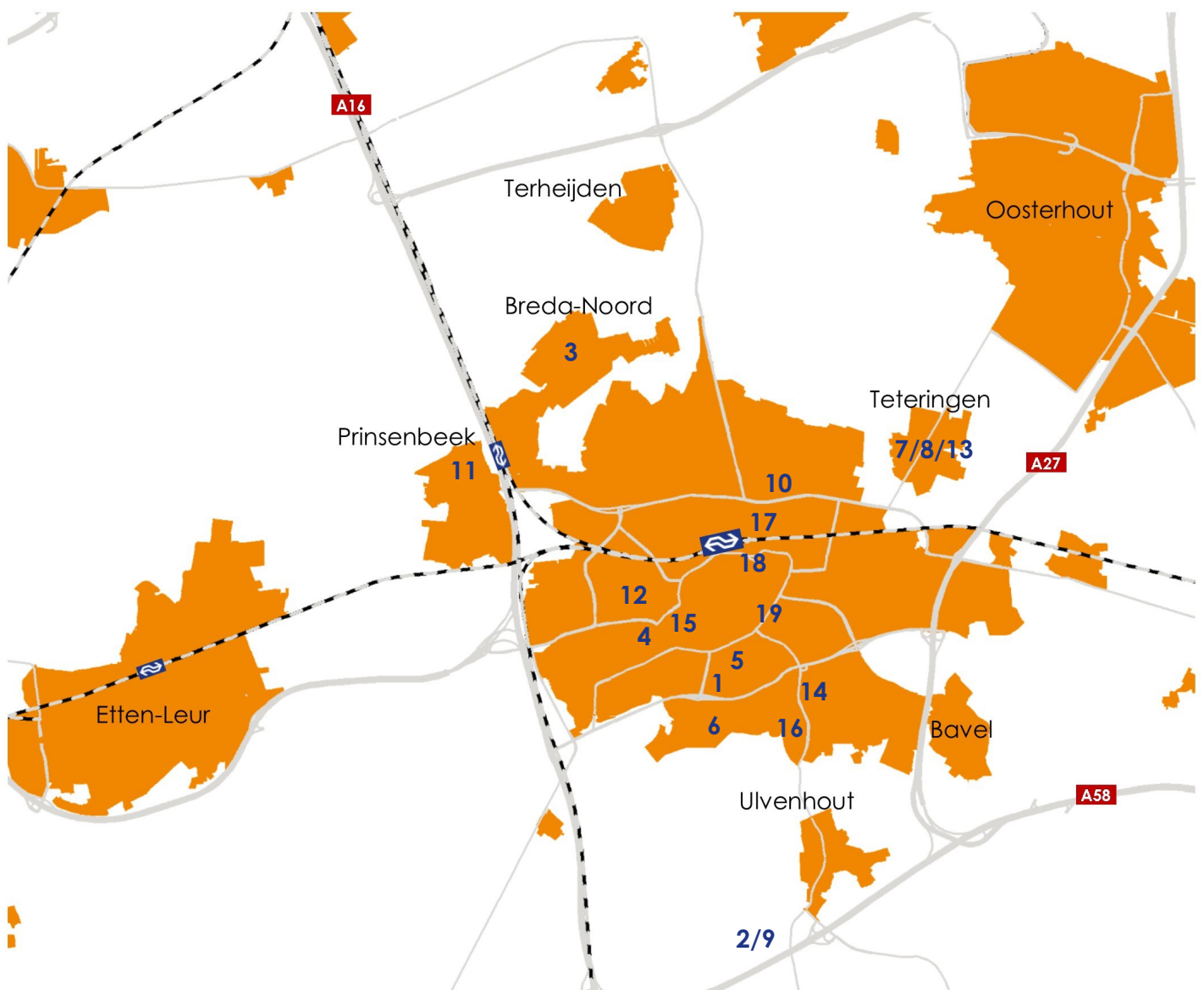
Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2015	1	39	39	0
2018	1	15	14	1
2019	9	223	197	26
2020	7	225	172	53
Totaal	18	502	422	80

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Verdeling van huidige projecten





Lopende projecten

Start verkoop in 2015

1. Heilig Hart Hof

Start verkoop in 2018

2. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel

Start verkoop in 2019

3. Priemkruid
4. Haag5 Breda
5. Wilhelminasingel
6. Ravel Breda
7. Teteringen De Kleine Generaal
8. De Bouverijen
9. Landgoed de Klokkenberg - Hoofdgebouw
10. Drie Hoefijzers
11. Valdyck Prinsenbeek

Start verkoop in 2020

12. Parc Heilaar
13. Project Scala
14. Blauw Zuid
15. Nieuw Mertersem!
16. Puur Zuid
17. Drie Hoefijzers Hendric
18. Poolseweg Breda

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39		39				
Aantal verkopen	38		38				
% verkocht	97%						
Prijzen		382.000-727.500					
Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15					15	
Aantal verkopen	11					11	
% verkocht	73%						
Prijzen					649.000-939.000		
Priemkruid Breda							
Aantal woningen	7			3		4	
Aantal verkopen	6			3		3	
% verkocht	86%						
Prijzen				348.000 - 355.000	369.000 - 379.000		
Haag5 Breda (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	31	26		3	3		2
Aantal verkopen	28	23		3	3		2
% verkocht	90%						
Prijzen		270.000 - 530.000		345.000	345.000		
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		695.000-955.000	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			
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

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
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		
Valdyck Prinsenbeek (2019)							
Aantal woningen	11		11				
Aantal verkopen	1		1				
% verkocht	9%						
Prijzen		335.000-535.000					
Parc Heilaar (2020)							
Aantal woningen	51		6	8	8		29
Aantal verkopen	0		0	0	0		0
% verkocht	0%						
Prijzen			595.000-695.000	325.000-410.000	325.000-410.000		452.000-494.000
Project Scala (2020)							
Aantal woningen	14			4	4		6
Aantal verkopen	6			1	1		4
% verkocht	43%			330.000-355.000	349.500-395.000		395.000-515.000
Prijzen							
Blauw Zuid (2020)							
Aantal woningen	11			9	2		
Aantal verkopen	10			8	2		
% verkocht	91%						
Prijzen				375.000	467.500-472.500		
Nieuw Mertersem! (2020)							
Aantal woningen	75			57	18		
Aantal verkopen	35			31	4		
% verkocht	47%						
Prijzen				330.000-420.000	340.000-430.000		
Puur Zuid (2020)							
Aantal woningen	12					6	6
Aantal verkocht	8					3	5
% verkocht	67%						
Prijzen						665.000-710.000	690.000-815.000

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Drie Hoefijzers Hendric koopappartementen (2020)							
Aantal woningen	56		56				
Aantal verkocht	37		37				
% verkocht	66%						
Prijzen		276.000-575,000					
Poolseweg Breda (2020)							
Aantal woningen	6				2	4	
Aantal verkocht	0				0	0	
% verkocht	0%						
Prijzen				579.000-585.000	635.000-699.000		



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