

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q4

## Breda



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q4**

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.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

**Dynamis B.V.**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
dynamis@dynamis.nl  
030 767 03 90

**Van der Sande Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
wonen@vandersande.nl  
076514 74 53

## Voorwoord

Voor u ligt het vierde 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 vierde kwartaal van 2017 binnen de Bredase gemeente.

Allereerst wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod-, opname-, prijsontwikkelingen binnen de regio Breda in het derde kwartaal van 2017. 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



**Pieter Ahsman**  
Makelaar bestaande bouw  
Partner



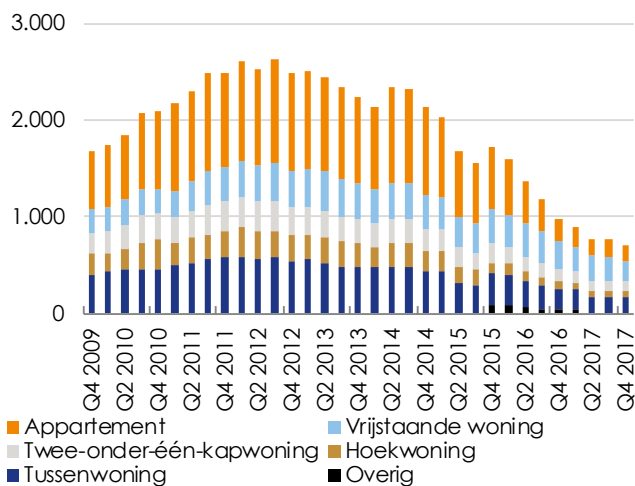
**Patricia van de Wijer**  
Makelaar nieuwbouw

Aan het einde van het vierde kwartaal zijn nog 701 woningen voor verkoop beschikbaar. Ten opzichte van de aanbodpiek is dit een afname van 73%, in het derde kwartaal van 2012 stonden namelijk nog 2.636 woningen te koop in Breda. De hierna ingezette aanboddaling blijft doorzetten, in het afgelopen jaar heeft nog een afname van 30% plaatsgevonden. Vooral onder de kleinere metrages is het aanbod fors krappere aan het worden, ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 staan er de helft minder woningen te koop met een oppervlakte kleiner dan 80 m<sup>2</sup>. Het aantal transacties van dit type woningen in dit kwartaal overtreft dan ook ruim het aanbod aan het einde van hetzelfde kwartaal. Door het hoge aantal vragers neemt de prijs van de woningen toe en worden deze sneller verkocht. Het totale transactievolume in Breda is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 met 7% afgenomen, wat een gevolg van het beperkt beschikbare aanbod lijkt te zijn. Woningzoekers hebben hierdoor steeds meer moeite om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet.

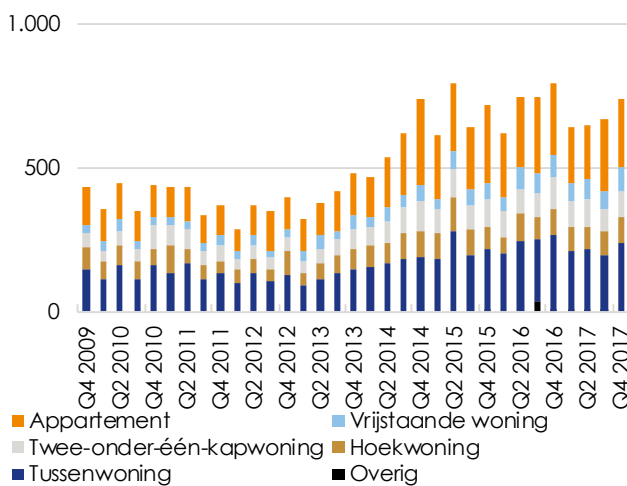
## Vraag & aanbod

Aantal transacties  
**736** woningen

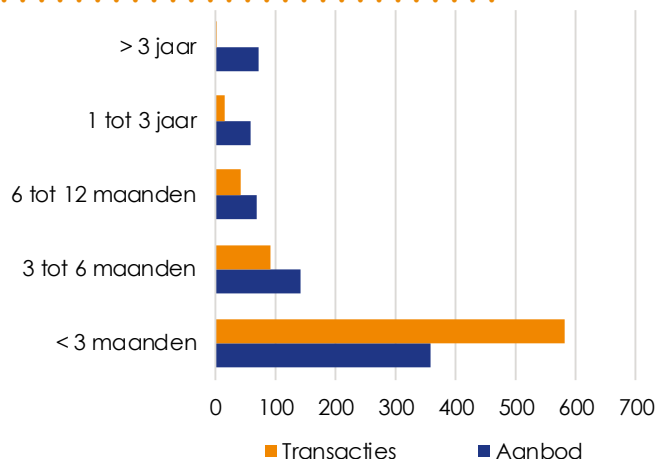
### Aanbodverloop naar woningtype



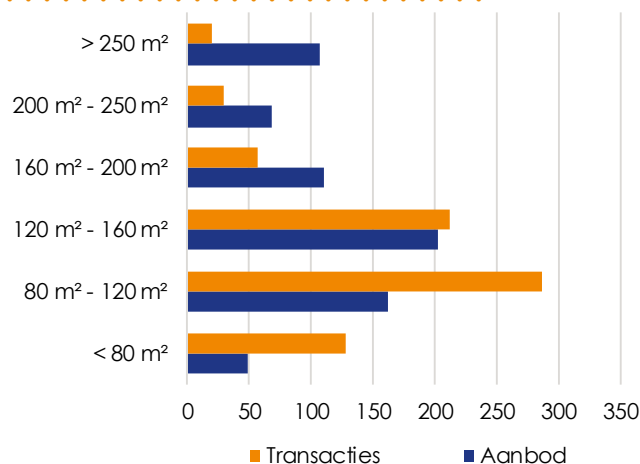
### Transacties naar woningtype



### Looptijd aanbod/transacties

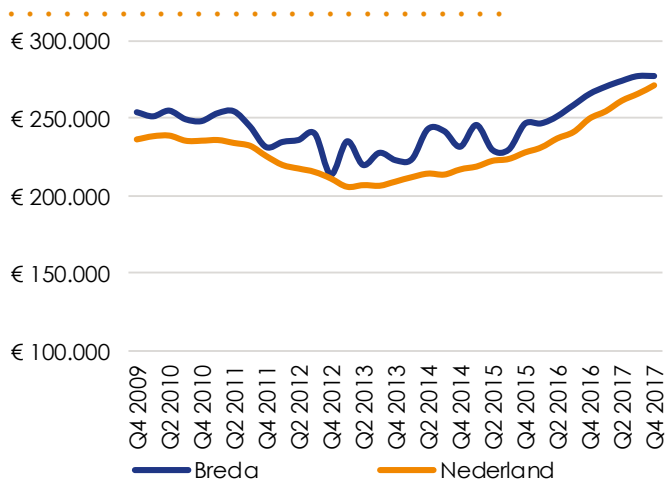


### Aanbod/transacties naar m<sup>2</sup>

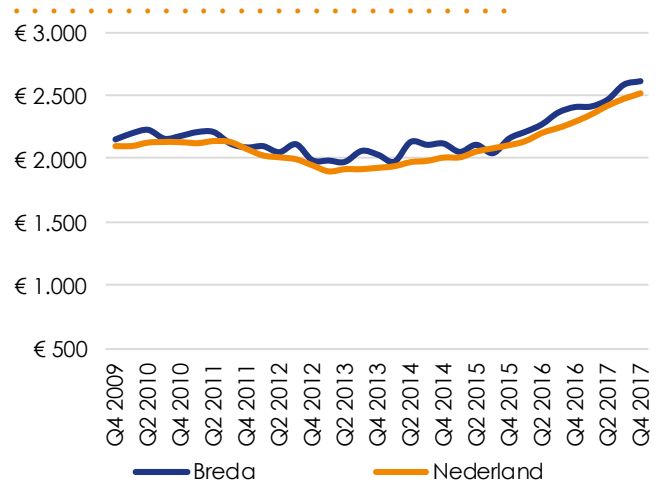




## Transactieprijs



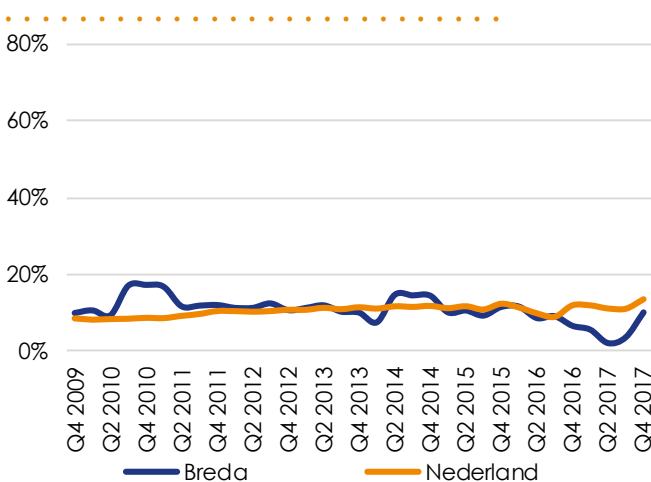
## Transactieprijs per m<sup>2</sup>



Als gevolg van het schaarser worden van het woningaanbod nemen de prijzen toe. De mediane vierkante meterprijs is in vergelijking met het laatste kwartaal van 2016 gestegen met meer dan € 200,-. In het meest recente kwartaal bedraagt dit € 2.600,- en deze meterprijs ligt ruim € 100,- boven het landelijke gemiddelde.

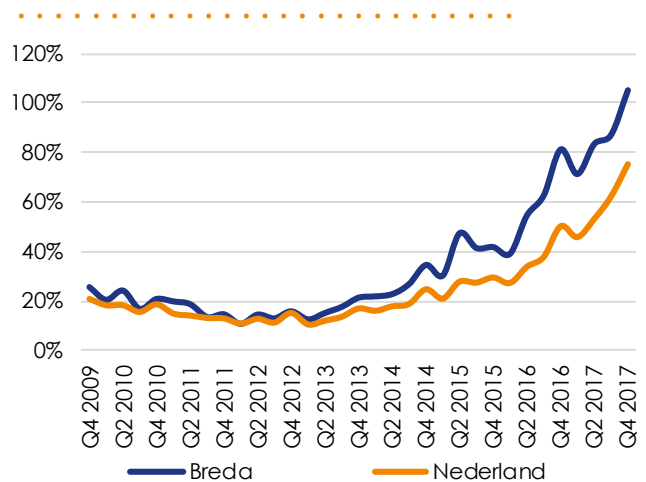
# Nieuwbouw

## Nieuwbouwratio



# Marktdruk

## Markratio



Voor het eerst sinds de start van deze meting in 2008 is de markratio in Breda boven de 100% uitgekomen. Het aantal transacties in een kwartaal heeft dus het aanbod aan het eind van dat kwartaal overtroffen. Een hoog percentage geeft aan dat een markt krap is, met een dominante positie voor de verkoper. Woningen die kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> zijn in Breda zeer populair, met een ratio van 263% is het aanbod in veel gevallen voor woningzoekers te beperkt om een geschikte woning te vinden van deze grootte.

## 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.

### Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio 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****Woningmakelaars**

Scharnerweg 116-B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@boek-offermans.nl  
www.boek-offermans.nl  
(ook in Heerlen en Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
info@frisiamakelaars.nl  
www.frisiamakelaars.nl

**Kuijs Reinder Kakes**

Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
075 612 64 00  
amsterdam@krk.nl  
www.krk.nl  
(o.a. ook Alkmaar en Zaandam)

**Lamberink Woningmakelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
www.lamberink.nl  
(o.a. ook in Groningen)

**HRS Bedrijfsmakelaar**

Pettelaarpark 36  
Postbus 2073  
5202 CB 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl  
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
www.molenbeek.nl

**Ooms.com**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
010 424 88 88  
info@ooms.com  
www.ooms.com  
(o.a. ook in Dordrecht)

**Rodenburg Woningmakelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
www.rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
Postbus 2022  
7500 CA Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen****Woningmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
www.stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen****Woningmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6501 BA Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
www.stmakelaars.nl

**Van der Sande Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers****Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
www.bedrijfsmakelaar.nu

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
030 767 03 90  
dynamis@dynamis.nl  
www.dynamis.nl