

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q3

Breda



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q3

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of vervoelvoudigd 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 derde 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 derde 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



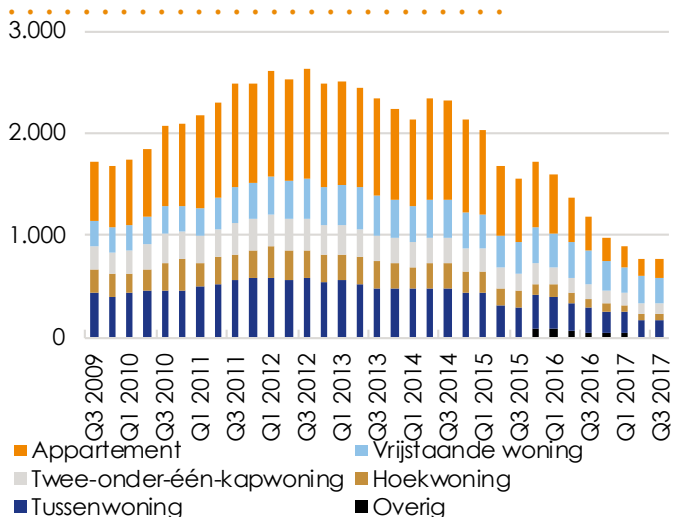
Patricia van de Wijer
Makelaar nieuwbouw

De forse daling van het woningaanbod die afgelopen kwartalen plaats vond in Breda lijkt te stabiliseren. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande kwartaal, terwijl de afgelopen kwartalen een constante daling van circa 10% per kwartaal werd geregistreerd. De aanleiding hiertoe ligt niet in het aantal verkopen, gezien dit juist is toegenomen. In het derde kwartaal van 2017 zijn er 3% meer woningen verkocht dan in het kwartaal hiervoor. De oorzaak voor het stabiliseren van het aanbod komt derhalve voort uit toevoegingen van nieuwe woningen aan de voorraad, waarmee de marktdruk op de bestaande woningvoorraad wordt verlicht. De druk vindt voornamelijk plaats bij woningen met een oppervlakte kleiner dan 160 m². Bij grote woningen (> 200 m²) is deze druk veel lager en is er zelfs nog sprake van een ruime markt. De marktontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat de mediane verkooptijd van een woning weer gelijk is aan het niveau van voor het intreden van de crisis met een duur van circa 56 dagen.

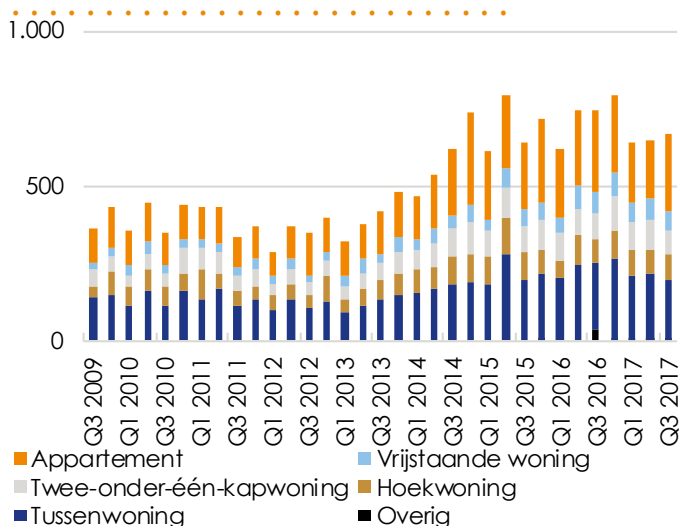
Vraag & aanbod

Aantal transacties
669 woningen

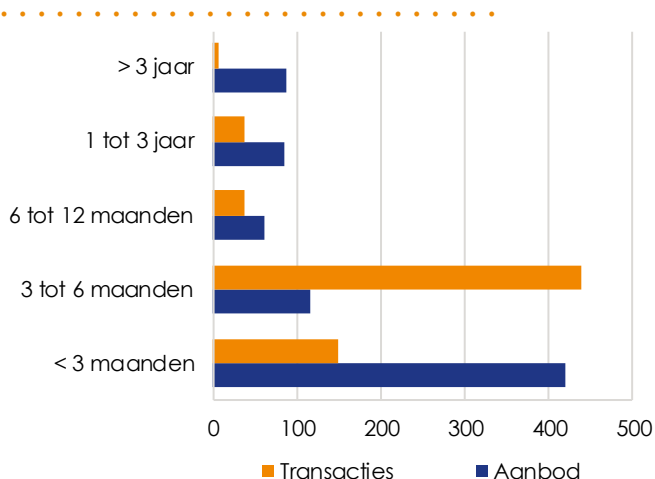
Aanbodverloop naar woningtype



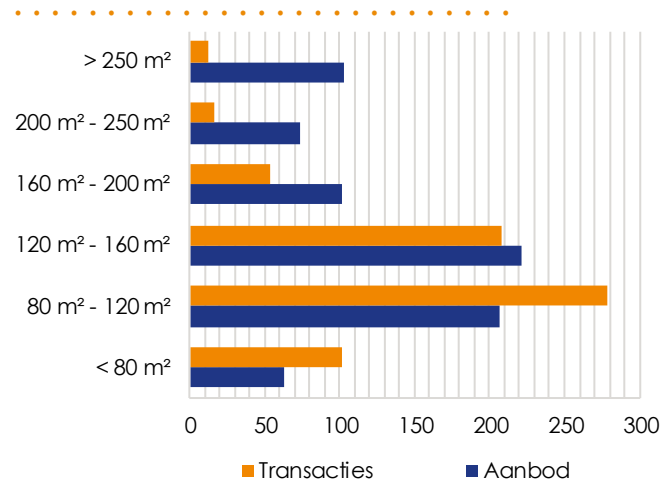
Transacties naar woningtype



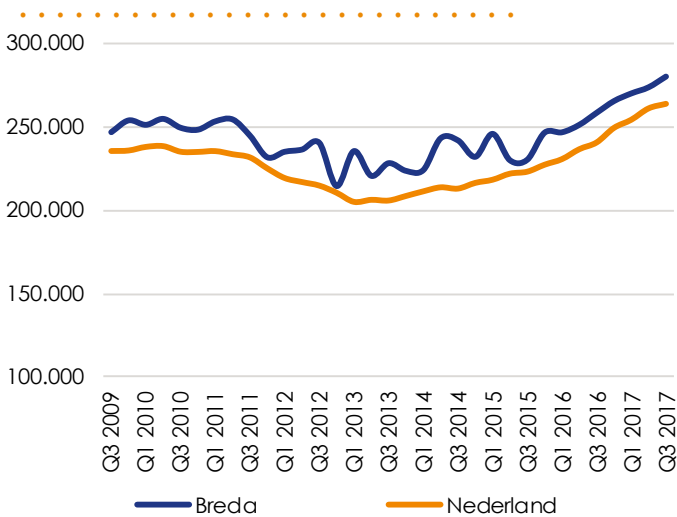
Looptijd aanbod/transacties



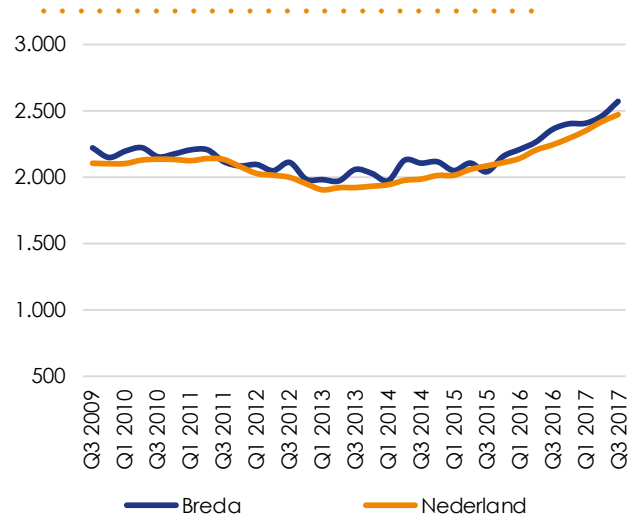
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

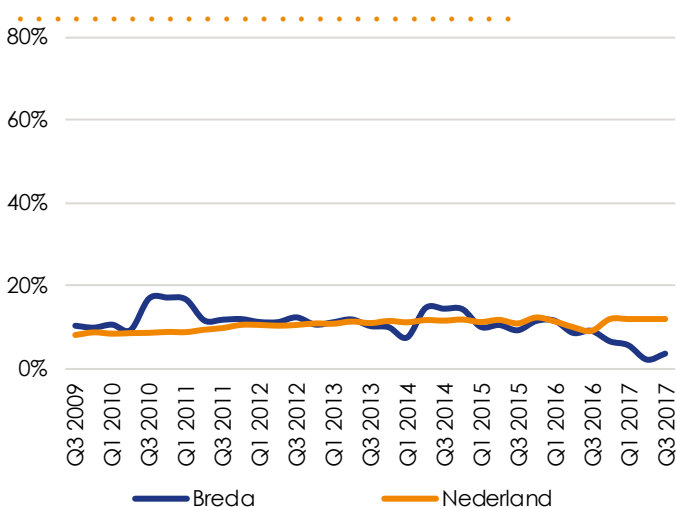


De grote woningvraag in Breda leidt tot een sterke stijging van de woningprijzen. In het afgelopen kwartaal is de mediane transactieprijs met ruim 2% toegenomen en is hierdoor 8% hoger dan een jaar geleden. Per vierkante meter ligt de mediane prijs op een recordhoogte van € 2.575,-, dit is ruim € 250,- per vierkante meter hoger dan de mediane meterprijs in 2008. Binnen de stad bestaan er echter grote verschillen in dit prijsniveau. Zo bedraagt de mediane meterprijs in het stadsdeel Zuid-Oost circa € 3.150,-, terwijl kopers in Noord-West slechts € 2.075,- per vierkante meter betalen.

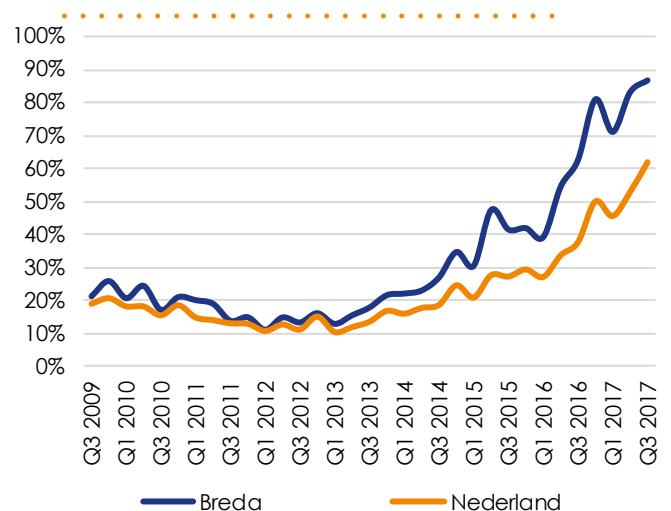
Nieuwbouw

Marktdruk

Nieuwbouwratio



Markratio



De marktdruk is toegenomen in Breda, met een markratio van 87% is er sprake van een zeer krappe woningmarkt. Het is derhalve van belang dat er meer nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd, zodat er meer ruimte ontstaat voor potentiële woningkopers. Op het moment bestaat maar een zeer klein aandeel van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, slechts 4%, terwijl dit aandeel landelijk op 12% ligt.

De nieuwbouwmakrt in Breda

In Breda zijn in het derde kwartaal van 2017 drie nieuwe projecten in aanbod gekomen, namelijk Het Depot, Thuis in Ginneken en Effen, weg uit de stad. De drie projecten zijn samen goed voor 39 nieuwe woningen, zowel aan de rand van de stad Breda als in het naastgelegen dorp Effen. Het project het Depot is een transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen, terwijl de andere twee projecten de realisatie van eengezinswoningen betreffen. Door de toenemende marktdruk in de gemeente is het van belang dat er toevoegingen op de woningvoorraad blijven plaatsvinden.

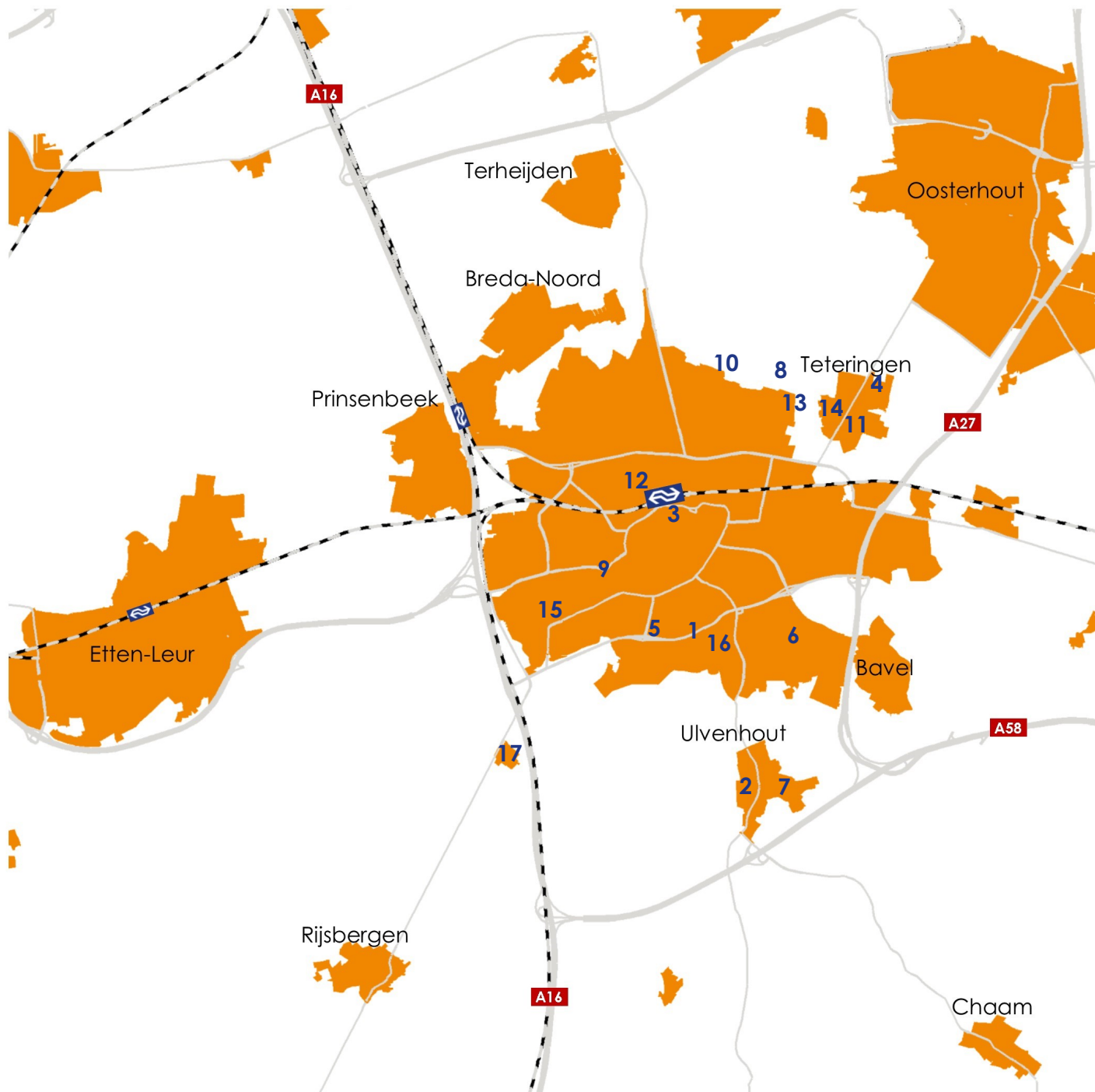
Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2017 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten. Hierdoor zijn er zeventien nieuwbouwprojecten in deze analyse betrokken, waarvan er nu al elf volledig zijn uitverkocht. In totaal staan er nog 50 nieuwbouwwoningen in aanbod, wat voor het merendeel appartementen betreft. Van dit type woningen staan er nog 33 te koop, waarbij moet worden vermeld dat hiervan al een deel onder optie staat. Door de grote woningvraag in de gemeente zijn de nieuwbouwprojecten zeer in trek bij het koperspubliek.

Shortlist projecten

Totaal aantal projecten	17
Aantal nieuwe projecten (3 ^e kwartaal 2017)	3
Aantal uitverkochte projecten	11
Totaal aantal nieuwbouwwoningen	437

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen in aanbod
2007	1	28	28	0
2014	2	109	106	3
2015	3	128	117	11
2016	5	90	86	4
2017	6	82	50	32
Totaal	17	437	387	50

Start verkoop	Project	Start verkoop	Project
2007	1. Beukenhof		10. Breda Buitenkans
2014	2. Annevillehof		11. Thuis in Teteringen
	3. Anna van Lotharingentoren	2017	12. Breda Vooruit Blok C
2015	4. Om de Haenen fase III		13. Waterweijde
	5. Heilig Hart Hof		14. Bouverijen fase 4
	6. De Kyker		15. Het Depot
2016	7. Foresta		16. Thuis in Ginneken
	8. 21Wijds		17. Effen, weg uit de stad
	9. Haag5		



	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Beukenhof (Start verkoop: 1-1-2007)							
Aantal woningen	28		28				
Aantal verkopen	28		28				
% verkocht	100%						
Prijzen		405.000-1.080.000					
Annevillehof (Start verkoop: 19-6-2014)							
Aantal woningen	55		33	1		9	12
Aantal verkopen	55		33	1		9	12
% verkocht	100%						
Prijzen		167.000-367.500		449.000		345.000-379.000	367.000-389.000
Anna van Lotharingentoren (Start verkoop: 1-11-2014)							
Aantal woningen	54		49		4	1	
Aantal verkopen /verhuren	51		49		1	1	
% verkocht	93%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000		385.000	
Om de Haenen fase III (Start verkoop: 1-10-2015)							
Aantal woningen	4			4			
Aantal verkopen	4			4			
% verkocht	100%						
Prijzen			525.000-575.000				
Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39		39				
Aantal verkopen	28		28				
% verkocht	72%						
Prijzen		339.500-685.000					
De Kyker (Start verkoop: 31-10-2015)							
Aantal woningen	85		85				
Aantal verkopen	85		85				
% verkocht	100%						
Prijzen		185.000-630.000					
Foresta (Start verkoop: 21-5-2016)							
Aantal woningen	28		4	4		2	18
Aantal verkopen	28		4	4		2	18
% verkocht	100%						
Prijzen			795.000-1.150.000	215.000	298.000		465.000-650.000

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
21 Wijds (Start verkoop: 6-7-2016)							
Aantal woningen	21			15		6	
Aantal verkopen	21			15		6	
% verkocht	100%						
Prijzen				319.000-341.000	319.000-349.000		
Haag5 (Start verkoop: 29-6-2016)							
Aantal woningen	21					11	
Aantal verkopen	21					11	
% verkocht	100%						
Prijzen					232.000-265.000		
Breda Buitenkans (Start verkoop:2016)							
Aantal woningen	4			2		2	
Aantal verkopen	0			0		0	
% verkocht	0%						
Prijzen				213.800-216.500	223.100-225.800		
Thuis in Teteringen (Start verkoop: 30-6-2016)							
Aantal woningen	16						16
Aantal verkopen	16						16
% verkocht	100%						
Prijzen							355.000-459.000
Breda Vooruit Blok C (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	10	10					
Aantal verkopen	10	10					
% verkocht	100%						
Prijzen		430.000-795.000					
Waterweijde (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	25	25					
Aantal verkopen	25	25					
% verkocht	100%						
Prijzen		225.000-375.000					
Bouwerijen fase 4 (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	8						8
% verkocht	100%						
Prijzen							

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Het Depot							
Aantal woningen	22		22				
Aantal verkopen	0		0				
% verkocht	0%						
Prijzen		225.000 - 375.000					
Thuis in Ginneken							
Aantal woningen	14				8	6	
Aantal verkopen	6				5	1	
% verkocht	43%				429.000 - 499.000	435.000 - 549.000	
Prijzen							
Effen, weg uit de stad							
Aantal woningen	3				1	2	
Aantal verkopen	1				0	1	
% verkocht	33%				235.000	249.00 - 256.000	
Prijzen							

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