

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Breda



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q2**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

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 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 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 tweede 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



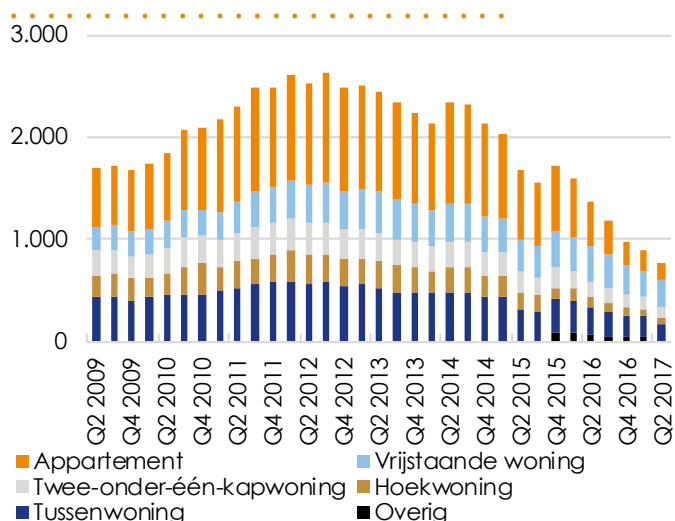
**Patricia van de Wijer**  
Makelaar nieuwbouw

In Breda kent het woningaanbod een sterk dalende trend. Sinds de aanbodpiek in 2012 heeft al een afname van 71% plaatsgevonden, waardoor per 1 juli 2017 nog 777 woningen te koop staan. Vooral het aantal voor verkoop beschikbare appartementen neemt snel af, ten opzichte van een jaar geleden is dit aantal met 58% afgenomen. Aanleiding voor de constante daling van het aanbod is een aanhoudend hoog opnamevolume. Na een trendmatige daling van het aantal verkopen in het eerste kwartaal, heeft in het tweede kwartaal van 2017 een toename van het aantal transacties plaatsgevonden. Er zijn in dit kwartaal 647 woningen verkocht, wat ruim boven het niveau van voor de crisis ligt. Opvallend is dat maar 6% van de verkopen grote woningen (>200 m<sup>2</sup>) betreft, terwijl dit soort woningen een kwart van het aanbod beslaan. De marktdruk vindt voornamelijk bij woningen in het lagere- en middensegment plaats. Door de grote vraag naar woonruimte neemt de periode waarin een woning in aanbod staat af. De mediane looptijd is in dit kwartaal 43 dagen, terwijl dit een jaar geleden nog 61 dagen was.

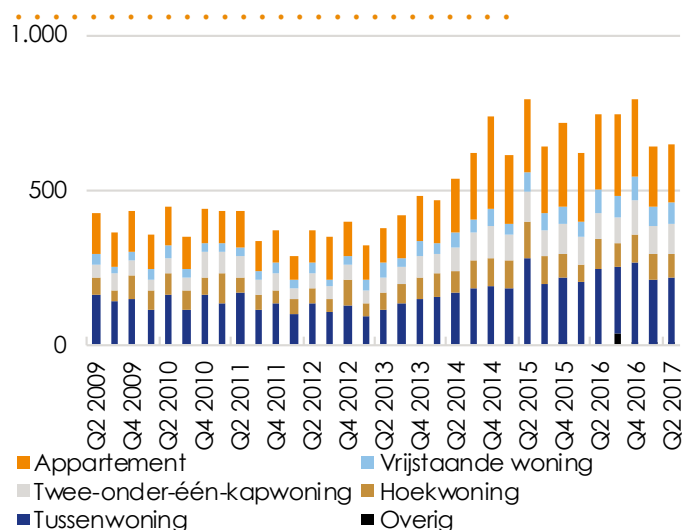
## Vraag & aanbod

Aantal transacties  
**647** woningen

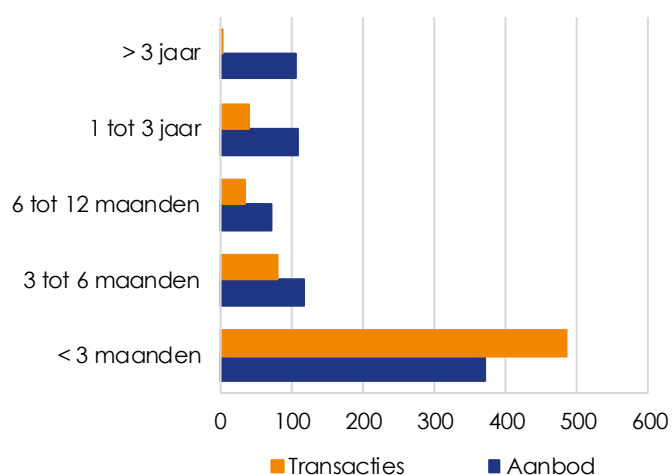
### Aanbodverloop naar woningtype



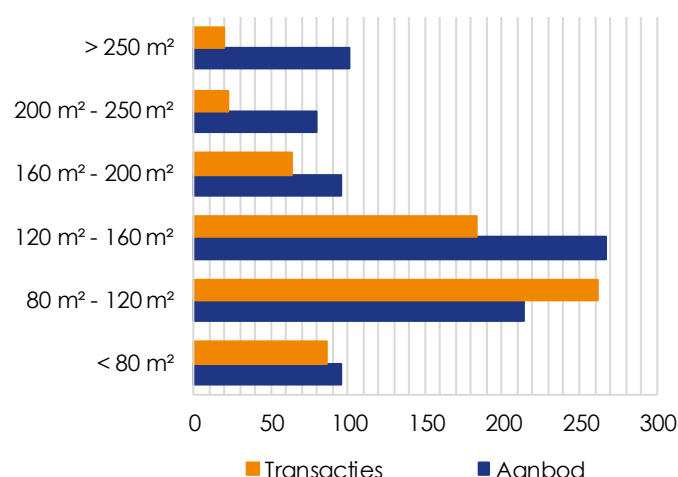
### Transacties naar woningtype



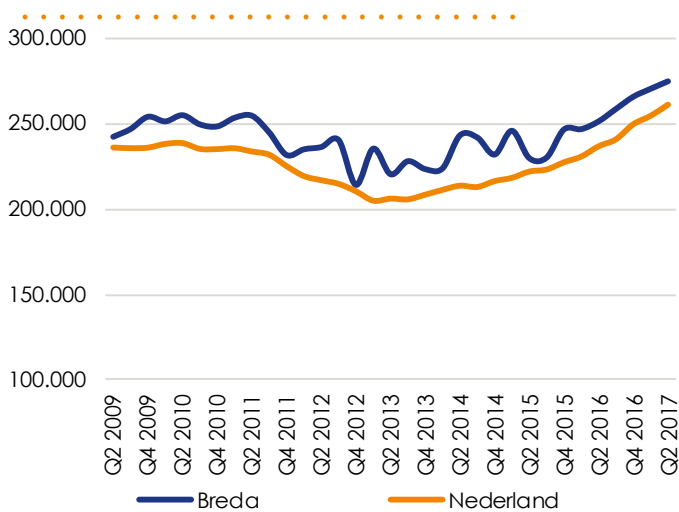
### Looptijd aanbod/transacties



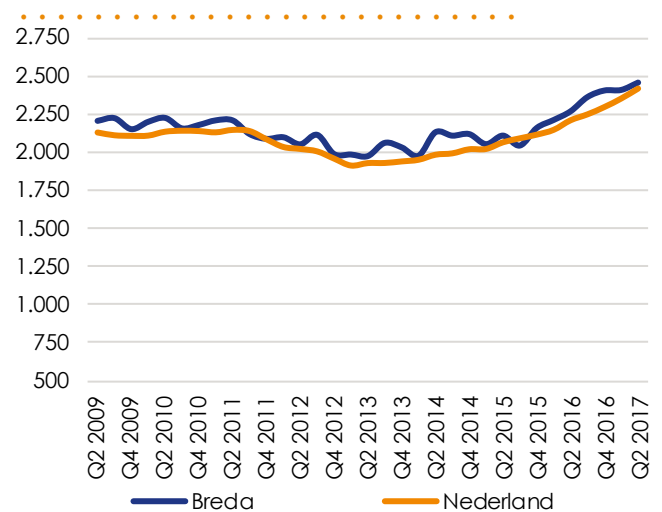
### Aanbod/transacties naar m<sup>2</sup>



### Transactieprijs



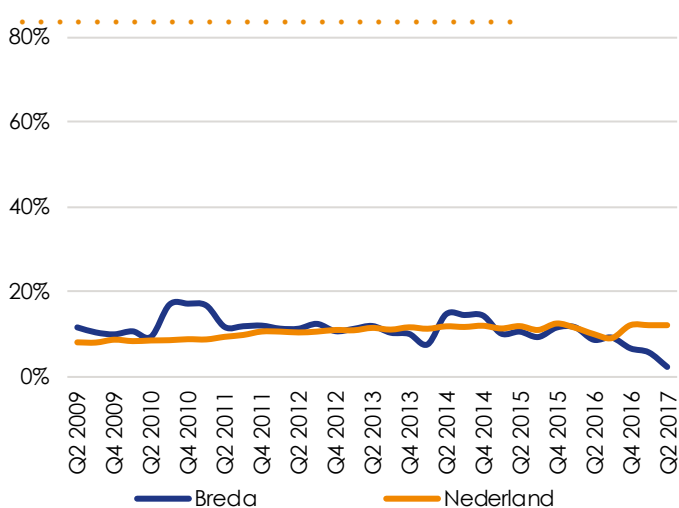
### Transactieprijs per m<sup>2</sup>



Door het aantrekken van de markt tonen de woningprijzen een opwaartse ontwikkeling. De prijzen doorlopen dezelfde trend als het landelijke gemiddelde, er is namelijk een toename van 9,3% in een jaar geregistreerd. Uitgesplitst per vierkante meter kent de prijs een toename van 8,4%, waardoor de mediane meterprijs € 2.450 bedraagt.

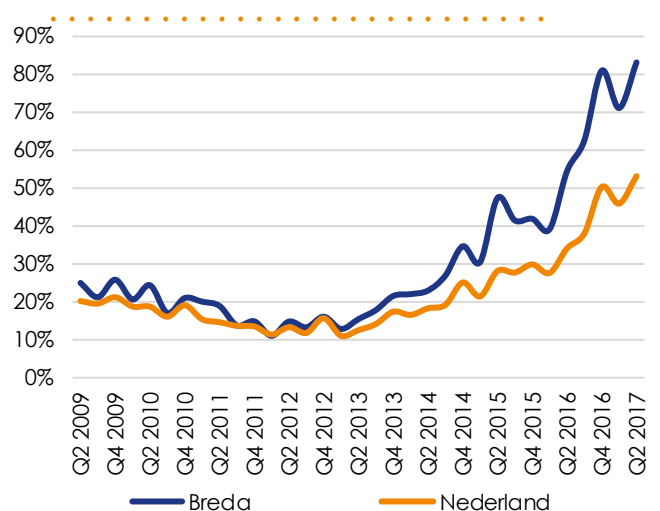
## Nieuwbouw

### Nieuwbouwratio



## Marktdruk

### Markratio



Door de afname van het beschikbare woningaanbod en het constante hoge opnamevolume neemt de marktdruk snel toe in Breda. Al ruim een jaar is er in de gemeente sprake van een verkopersmarkt, die steeds krappere wordt. Alleen vrijstaande woningen kennen een kopersmarkt, met een markratio van 27%. Alle andere woningtypen hebben een markratio hoger dan 100%, wat inhoudt dat er per kwartaal meer woningen van dit type worden verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. De totale woningmarkt in de gemeente heeft een markratio van 83%.

### De nieuwbouwmakrt in Breda

In Breda zijn in het tweede kwartaal van 2017 drie nieuwe projecten in aanbod gekomen, namelijk Breda Vooruit Blok C, Waterweijde en fase 4 van de Bouverijen. De drie projecten zijn samen goed voor 43 nieuwe woningen, zowel appartementen als twee-onder-één-kapwoningen. Van deze woningen is 63% al verkocht. Door de toenemende marktdruk in de gemeente is het van belang dat er toevoegingen op de woningvoorraad blijven plaatsvinden.

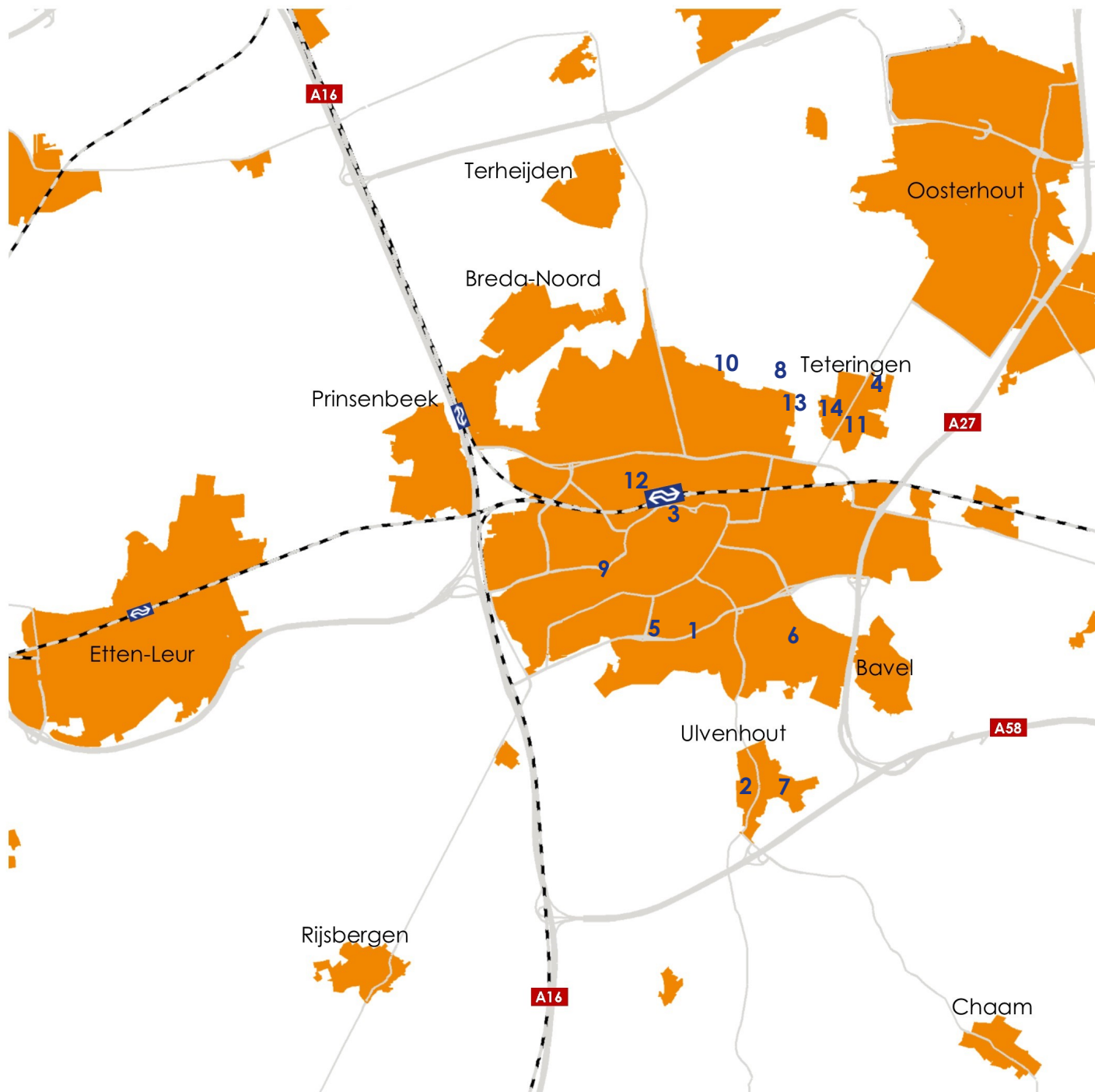
Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2017 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten. Hierdoor zijn er veertien nieuwbouwprojecten in deze analyse betrokken, waarvan er dit jaar al zeven volledig zijn uitverkocht. In totaal staan er nog 43 nieuwe woningen in aanbod, wat voornamelijk appartementen betreft. Van dit type woningen staan er nog 34 te koop. Het grootste deel van het aanbod is beschikbaar in het project Heilig Hart Hof, waar op het moment van schrijven inmiddels 60% is verkocht.

#### Shortlist projecten

Totaal aantal projecten	14
Aantal nieuwe projecten	3
Aantal uitverkochte projecten	7
Totaal aantal nieuwbouwwoningen	335

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen in aanbod
2007	1	28	28	0
2014	2	109	105	4
2015	3	128	109	19
2016	5	90	86	4
2017	3	44	28	16
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>399</b>	<b>356</b>	<b>43</b>

Start verkoop	Project	Start verkoop	Project
2007	<b>1.</b> Beukenhof		<b>8.</b> 21Wijds
2014	<b>2.</b> Annevillehof		<b>9.</b> Haag5
	<b>3.</b> Anna van Lotharingentoren		<b>10.</b> Breda Buitenkans
2015	<b>4.</b> Om de Haenen fase III		<b>11.</b> Thuis in Teteringen
	<b>5.</b> Heilig Hart Hof	2017	<b>12.</b> Breda Vooruit Blok C
	<b>6.</b> De Kyker		<b>13.</b> Waterweijde
2016	<b>7.</b> Foresta		<b>14.</b> Bouverijen fase 4



	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>Beukenhof</b> (Start verkoop: 1-1-2007)							
Aantal woningen	28		28				
Aantal verkopen	28		28				
% verkocht	100%						
Prijzen		405.000-1.080.000					
<b>Annevillehof</b> (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
<b>Anna van Lotharingentoren</b> (Start verkoop: 1-11-2014)							
Aantal woningen	54		49		4	1	
Aantal verkopen /verhuren	50		49		1	0	
% verkocht	93%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000		385.000	
<b>Om de Haenen fase III</b> (Start verkoop: 1-10-2015)							
Aantal woningen	4			4			
Aantal verkopen	4			4			
% verkocht	100%						
Prijzen			525.000-575.000				
<b>Heilig Hart Hof</b> (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39		39				
Aantal verkopen	21		21				
% verkocht	54%						
Prijzen		339.500-685.000					
<b>De Kyker</b> (Start verkoop: 31-10-2015)							
Aantal woningen	85		85				
Aantal verkopen	84		84				
% verkocht	99%						
Prijzen		185.000-630.000					
<b>Foresta</b> (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
<b>21 Wijds (Start verkoop: 6-7-2016)</b>							
Aantal woningen	21			15		6	
Aantal verkopen	21			15		6	
% verkocht	100%						
Prijzen				319.000-341.000	319.000-349.000		
<b>Haag5 (Start verkoop: 29-6-2016)</b>							
Aantal woningen	21					11	
Aantal verkopen	21					11	
% verkocht	100%						
Prijzen					232.000-265.000		
<b>Breda Buitenkans (Start verkoop:2016)</b>							
Aantal woningen	4			2		2	
Aantal verkopen	0			0		0	
% verkocht	0%						
Prijzen				213.800-216.500	223.100-225.800		
<b>Thuis in Teteringen (Start verkoop: 30-6-2016)</b>							
Aantal woningen	16						16
Aantal verkopen	16						16
% verkocht	100%						
Prijzen							355.000-459.000
<b>Breda Vooruit Blok C (Start verkoop: 2017)</b>							
Aantal woningen	10		10				
Aantal verkopen	0		0				
% verkocht	0%						
Prijzen			430.000-795.000				
<b>Waterweijde (Start verkoop: 2017)</b>							
Aantal woningen	25		25				
Aantal verkopen	20		20				
% verkocht	80%						
Prijzen			225.000-375.000				
<b>Bouwerijen fase 4 (Start verkoop: 2017)</b>							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	7						7
% verkocht	88%						
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 transactie 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.



**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)



**Molenbeek Makelaars**

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



**Strijbosch Thunnissen  
Woningmakelaars Arnhem**

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



**Frisia Makelaars**

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



**Ooms.com**

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



**Strijbosch Thunnissen  
Woningmakelaars Nijmegen**

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



**Rodenburg Woningmakelaars**

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



**Van der Sande Makelaars**

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



**Lamberink Woningmakelaars**

Stationsstraat 24-26  
9401 KX Assen  
† 0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
www.lamberink.nl  
(o.a. ook in Groningen en Emmen)



**Snelder Zijlstra Makelaars**

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



**Verschuuren & Schreppers  
Bedrijfsmakelaars**

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



**HRS Bedrijfsmakelaars**

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



**DYNAMIS**

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