



DYNAMIS

Van der Sande

Makelaars

Uniek inzicht in:

- Prijzen
- Overbieden
- Prijs m2 per wijk

De Bredase huizenmarkt

Woonrapport 2024 december editie

Prijsklasse € 800.000 – € 1.250.000

Inleiding

Prijzen op recordhoogte, huizen razendsnel verkocht en weinig aanbod: de woningmarkt in Breda draaide in 2024 op volle toeren. In dit rapport delen we cijfers, trends en tips, aangevuld met inzichten van makelaars Pieter Ahsman en Jan-Joost van Dijk.

Prijsklasse

Dit rapport biedt cijfers en inzichten over woningen tussen 800.000 en 1.250.000 euro. In deze markt zijn vooral gezinnen met (volwassen) kinderen en ouderen actief. In 2024 werden deze woningen vaker snel verkocht, met stijgende verkoopprijzen.



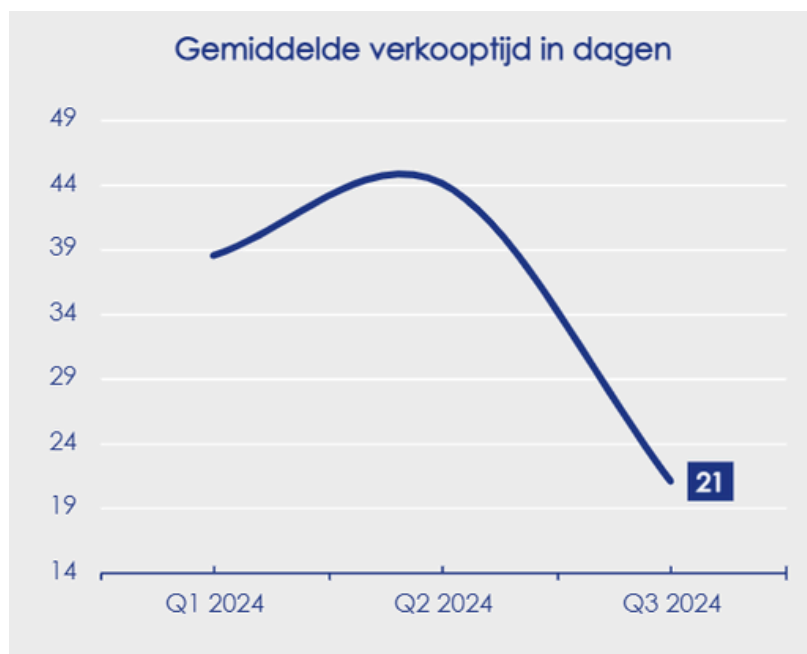
Prijsklasse € 800.000 tot € 1.250.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Doorlooptijd

Woningen in deze prijsklasse verkopen momenteel razendsnel. De doorlooptijd (de periode dat een huis te koop staat) is sinds het begin van dit jaar bijna gehalveerd.

"De markt was begin dit jaar al krap, maar nu nóg krappere. Vooral in Breda-Zuid is de vraag groot. Nieuw aanbod in wijken zoals Zandberg, Ginneken of Ruitersbos wordt direct opgepikt," aldus makelaar Pieter Ahsman.

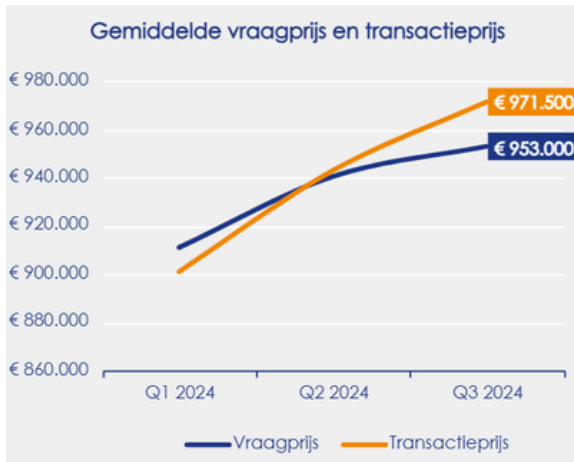


Aantal transacties

Er is weinig aanbod in deze prijsklasse. Woningen tussen 800.000 en 1.250.000 euro zijn in Breda niet alleen schaars, maar mensen verhuizen hier ook minder snel uit. Tussen 1 januari en 1 oktober hebben er in deze prijsklasse 81 transacties plaatsgevonden.

Prijsklasse € 800.000 tot € 1.250.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

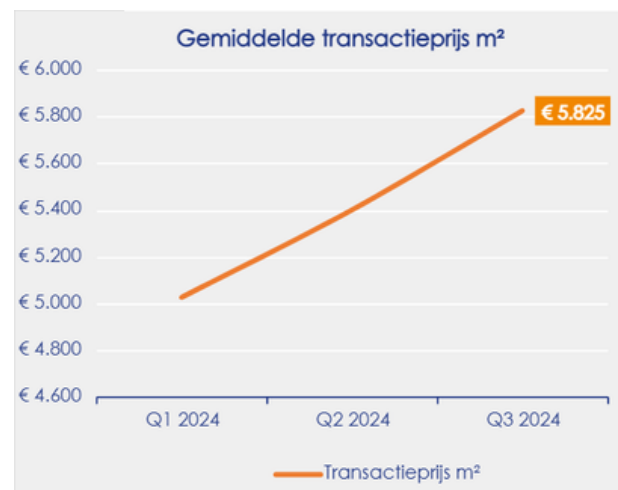


Vraagprijs vs. transactieprijs

In het eerste kwartaal van 2024 waren woningen in deze prijsklasse gemiddeld 7,8 procent goedkoper dan in het derde kwartaal. Dankzij overwaarde, hogere salarissen en een dalende hypotheekrente zijn deze woningen voor meer mensen betaalbaar geworden.

Prijs per vierkante meter

De gemiddelde prijs per vierkante meter is in deze prijsklasse enorm gestegen in 2024. Lag deze in het eerste kwartaal nog op 5.013 euro per vierkante meter, is dat in het derde kwartaal liefst 5.837 euro.



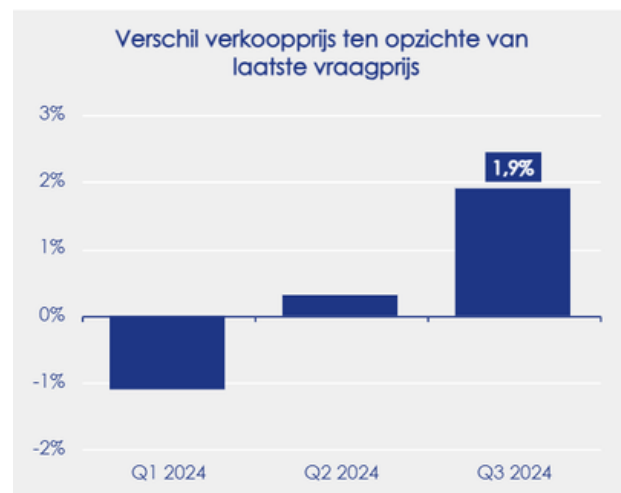
"De markt is gedurende het jaar explosiever geworden. Zeker in de lente en (na)zomer. De laatste maanden – nog niet zichtbaar in de cijfers hiernaast – is de markt stabiel," zegt Pieter hierover.

Prijsklasse € 800.000 tot € 1.250.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Hoevaak overboden

Aan het begin van 2024 werd een derde van de woningen in deze prijsklasse boven de vraagprijs verkocht. Dit is opgelopen tot 69 procent van de woningen (Q3). Door de schaarste in de markt en toegenomen vraag wordt er vaker overboden. Er is vooral een grote doelgroep voor woningen onder het miljoen. Die woningen worden dan ook vaker boven de vraagprijs verkocht.



Hoeveel overboden

Makelaar Pieter schetst het biedgedrag in deze prijsklasse: "Begin dit jaar werd er bij gewilde woningen vaak iets boven de vraagprijs geboden. Nu krijgen populaire woningen in wijken zoals Zandberg en het Ginneken regelmatig meerdere biedingen, waarbij het overbieden kan oplopen tot zes à zeven procent boven de vraagprijs."

Prijsklasse € 800.000 tot € 1.250.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Vooruitblik 2025

Kijken we vooruit, dan verwacht makelaar Jan-Joost van Dijk dat de prijsstijging doorzet: "In de winter, december en januari, zal het misschien wat rustiger zijn en afvlakken. Maar daarna verwacht ik dat het weer aantrekt richting de zomer, met een prijsstijging van ongeveer drie tot vier procent."

Wie in deze prijsklasse wil kopen, kan overwegen om ook de dorpen rondom Breda in de zoektocht mee te nemen. "Daar is vaak iets meer mogelijk. Woningen staan in dorpen gemiddeld wat langer te koop dan in Breda zelf."



Prijsklasse € 800.000 tot € 1.250.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Tips & adviezen

Ben je van plan om in 2025 een nieuwe woning te kopen in deze prijsklasse? Er zijn een paar dingen waar je op kunt letten. Jan-Joost neemt ze met je door:

- 1. Zet jouw eigen huis helemaal in de steigers.** Zorg dat kleine klusjes zijn gedaan en dat jouw woning in de perfecte staat is om verkocht te worden. Op deze manier kun je direct starten met verkopen, zodra je jouw nieuwe woning hebt gevonden. Dat kan namelijk een jaar duren, maar ook een maand.
- 2. Houd je financiële gesprekken up-to-date.** Regelgeving en hypotheekrentes kunnen veranderen, en misschien verandert er ook iets in je inkomen. Het is handig om een vaste financieel adviseur te hebben die je hierbij helpt. Zo ben je altijd voorbereid en weet je waar je aan toe bent.
- 3. Overweeg bieden zonder financieringsvoorbehoud.** Ook in dit prijssegment komt het namelijk steeds vaker voor dat er wordt geboden zónder zo'n voorbehoud. Voor verkopers biedt dit zekerheid, waardoor jouw bod aantrekkelijker kan zijn. Doe dit echter alleen als je zeker weet dat het voor jou een verstandige keuze is en je alle risico's goed hebt afgewogen.

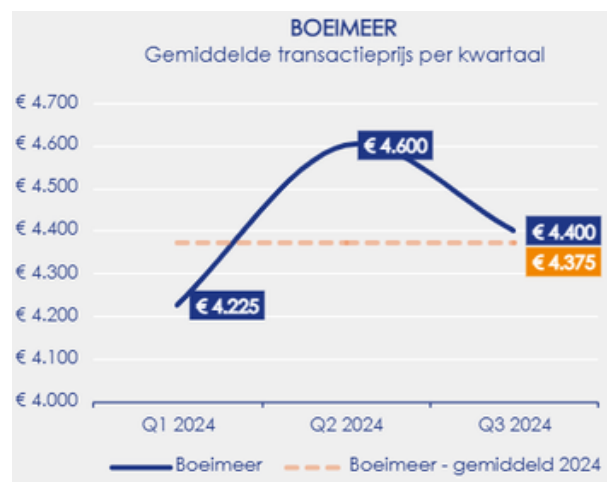
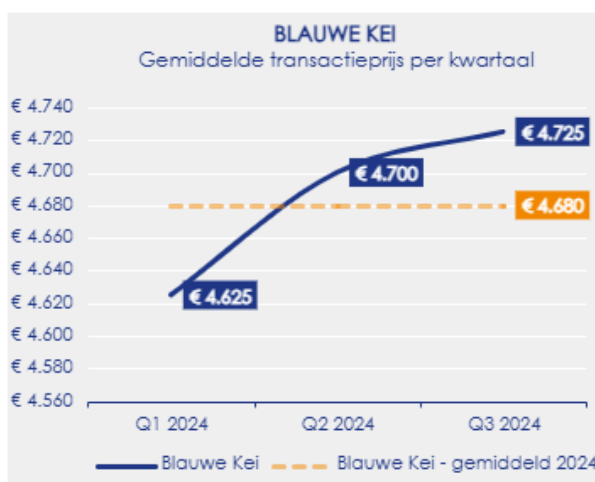
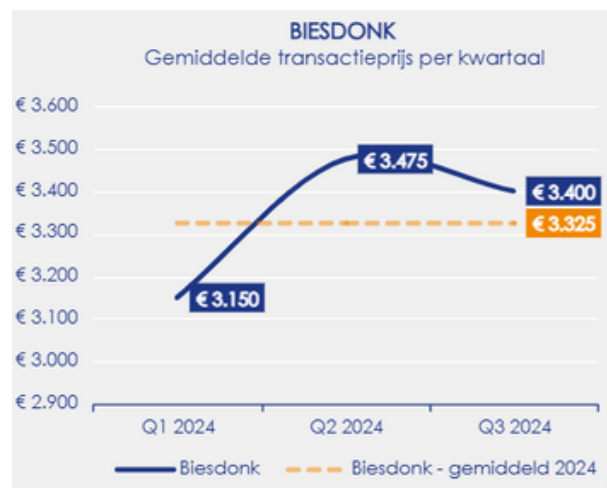
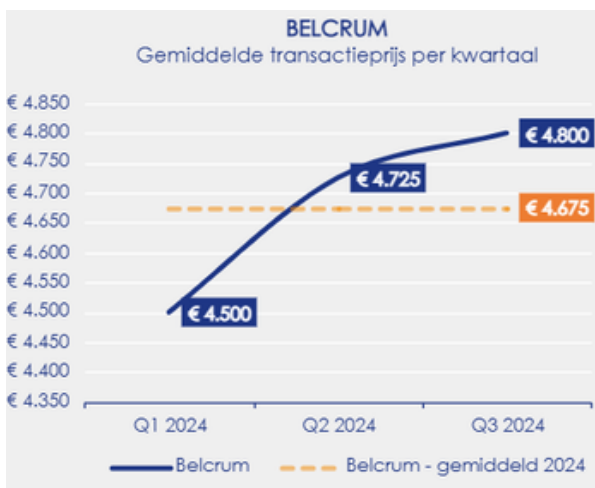
Prijzontwikkeling per wijk in Breda (1/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Prijzontwikkeling per wijk

Hieronder en op de volgende pagina's zie je hoe de prijzen per wijk zijn veranderd. Dit is gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter.

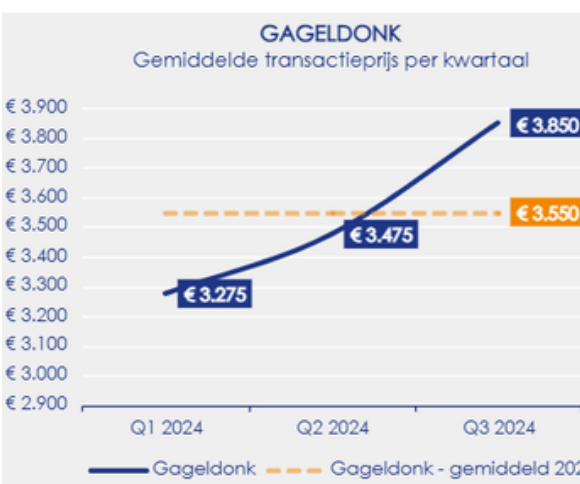
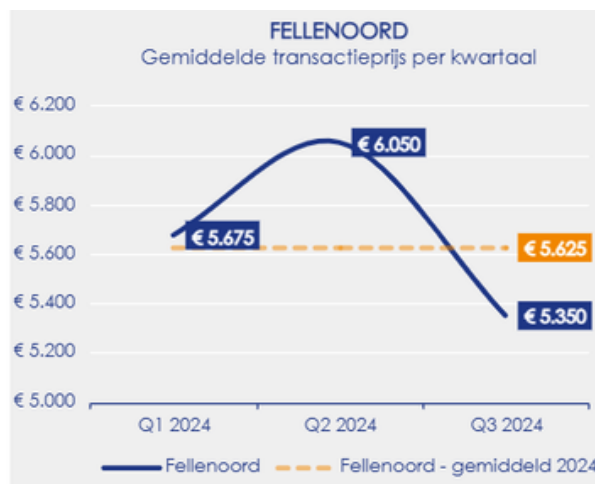
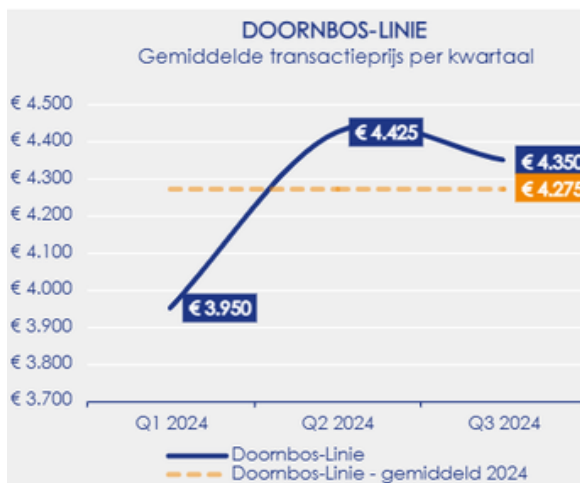
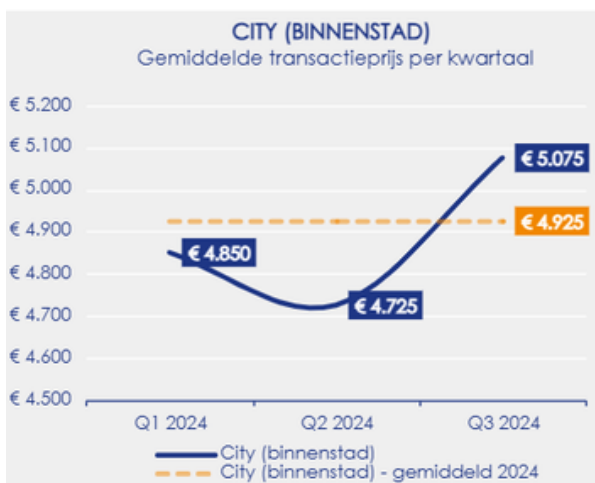
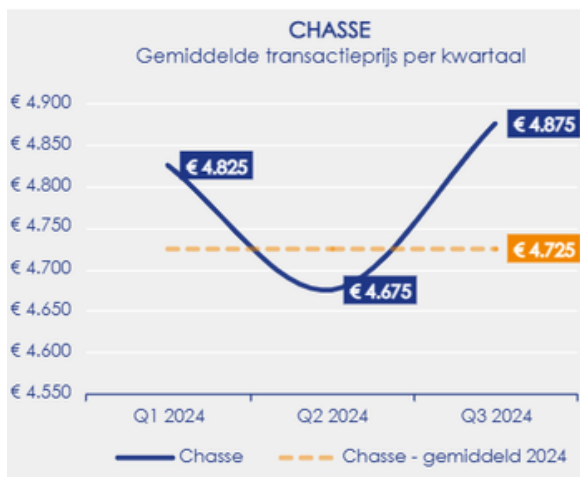
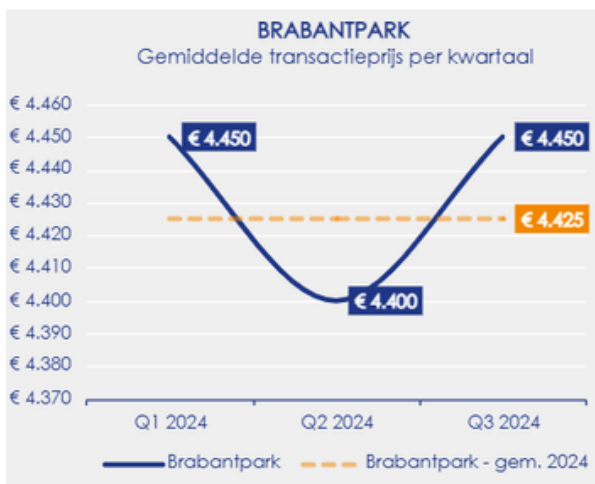
- De blauwe lijn laat de gemiddelde prijs per kwartaal zien.
- De oranje lijn toont de gemiddelde prijs per vierkante meter over het hele jaar.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (2/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

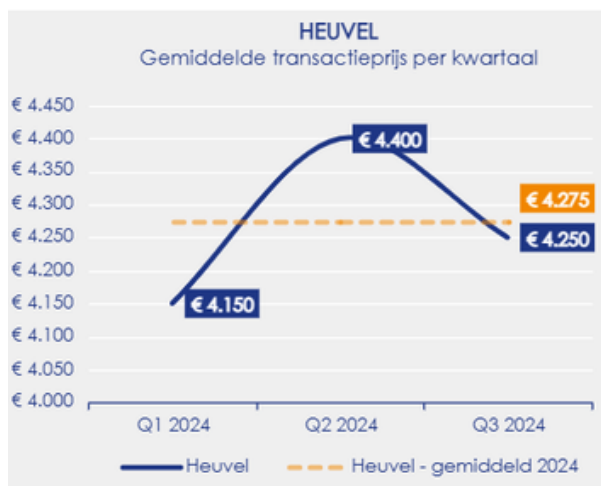
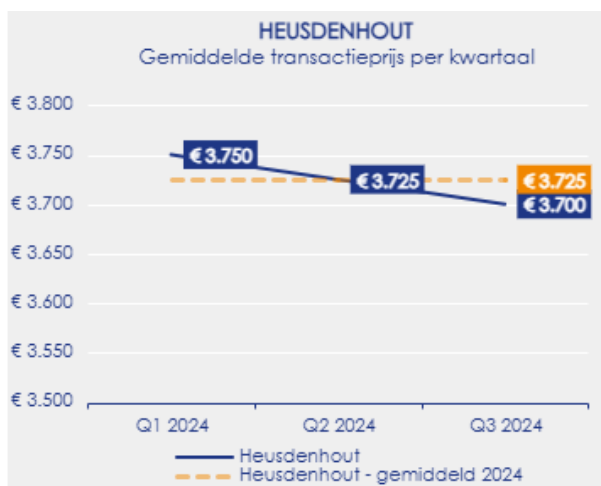
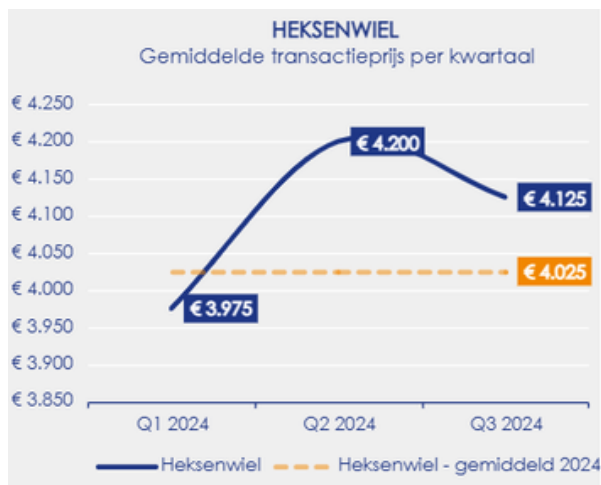
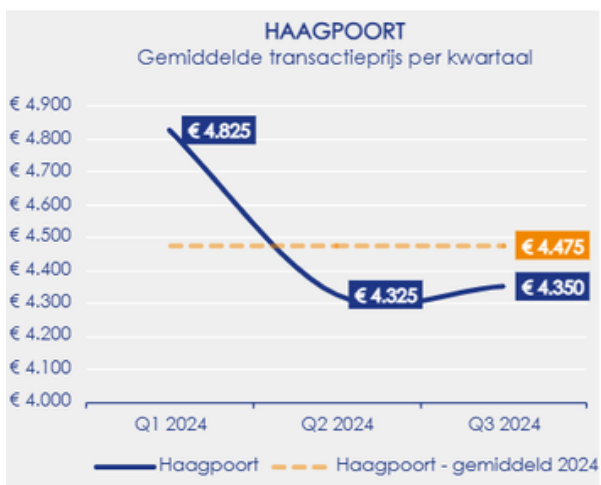
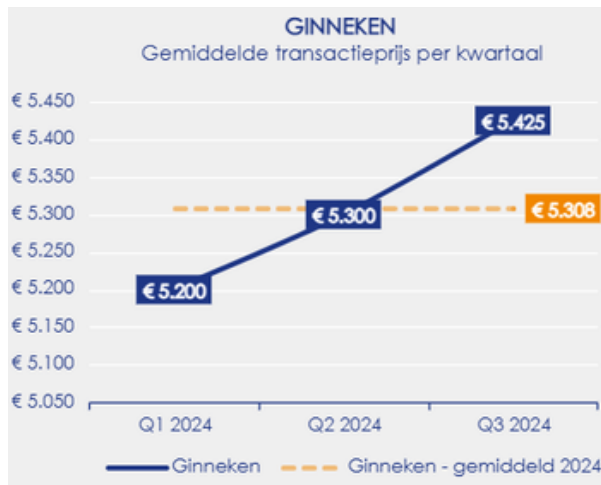
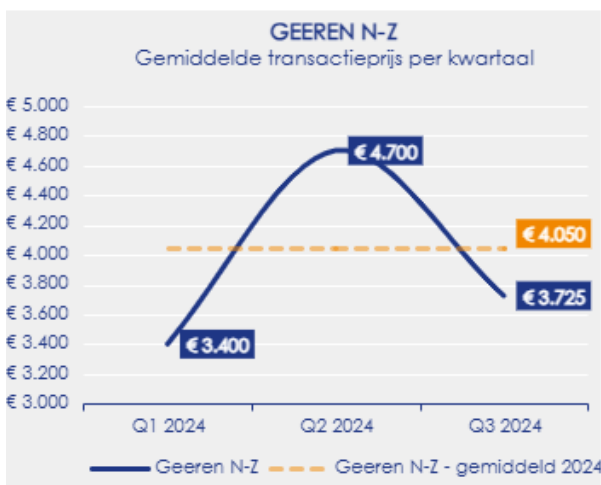
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (3/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

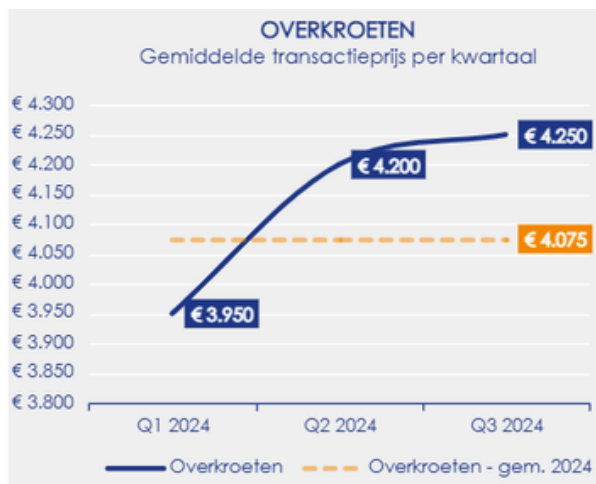
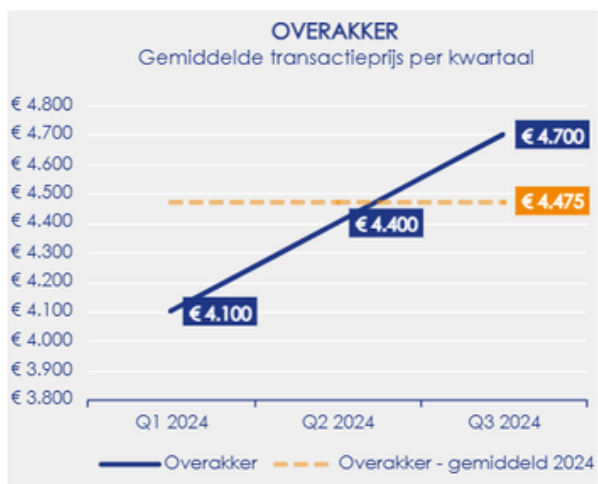
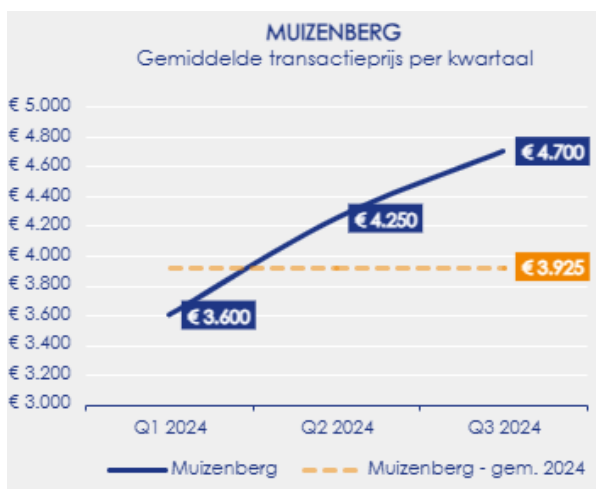
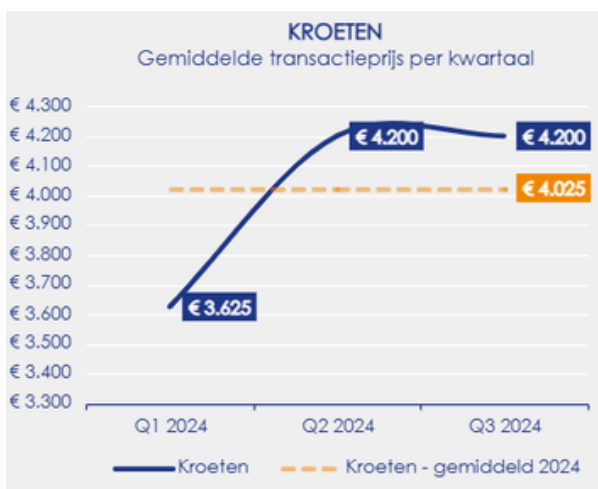
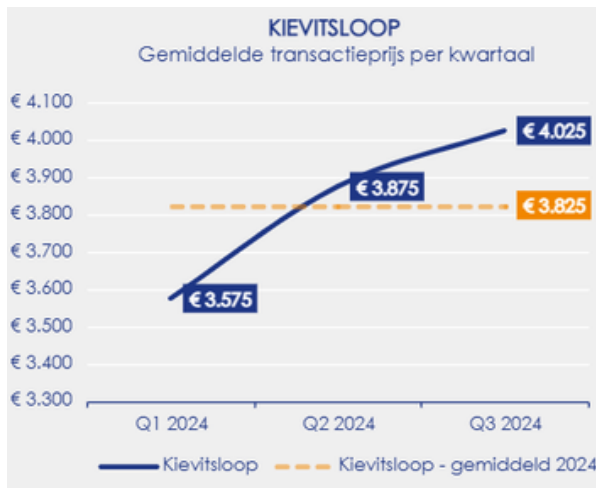
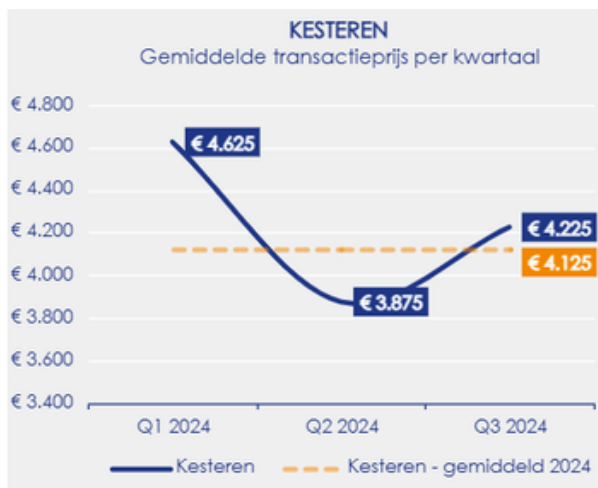
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (4/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

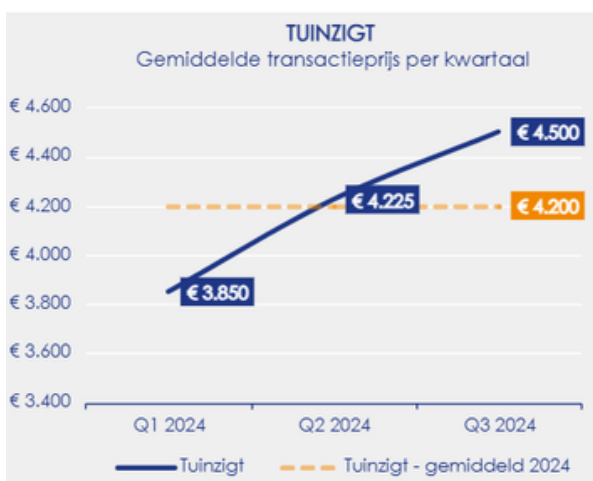
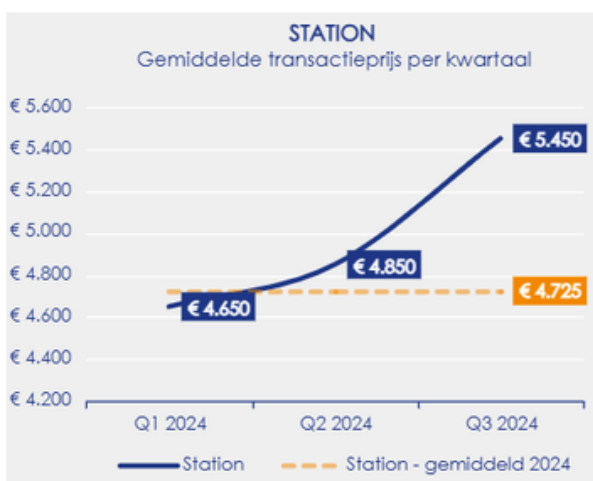
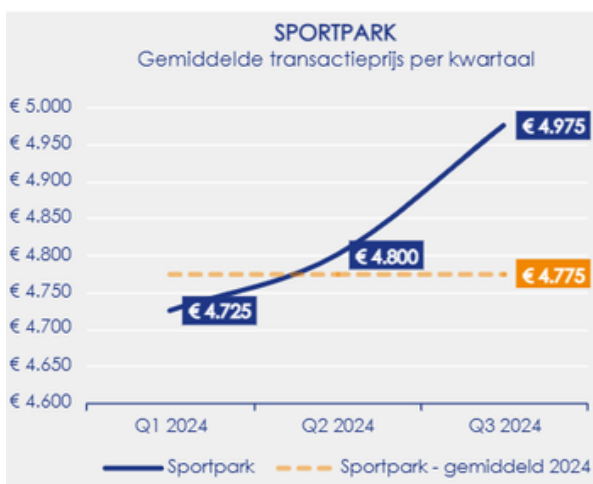
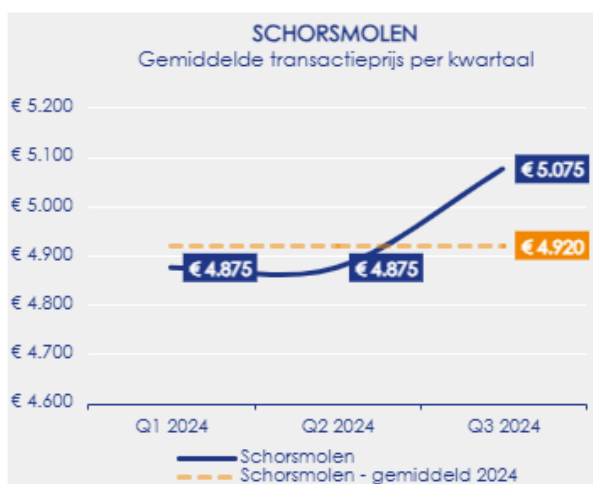
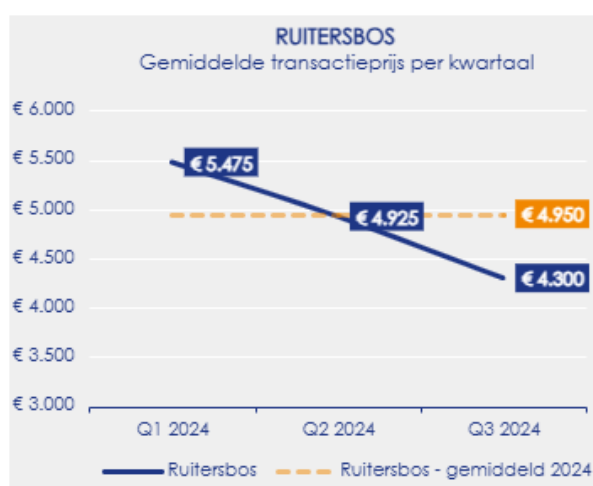
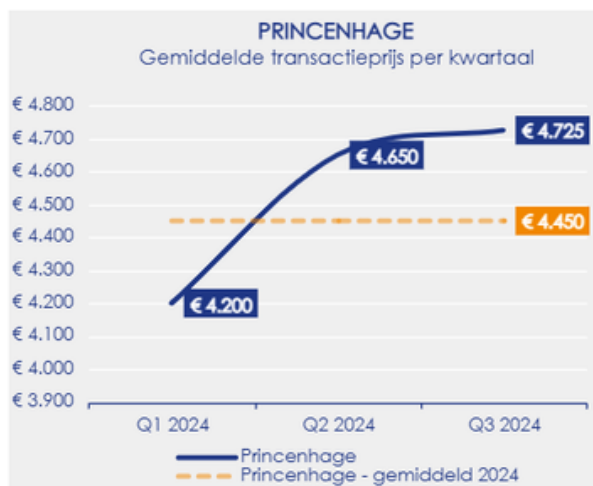
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (5/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

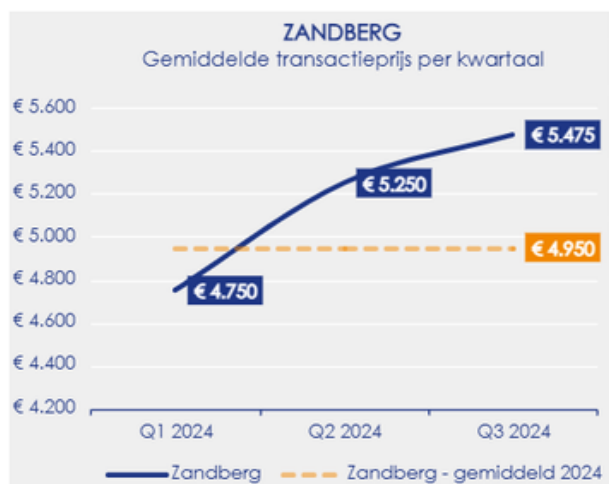
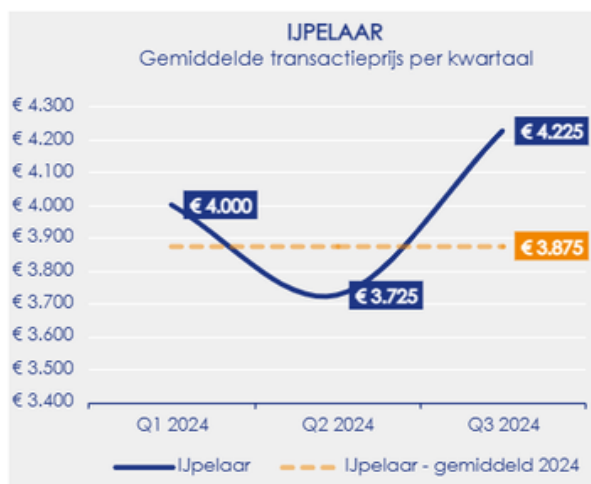
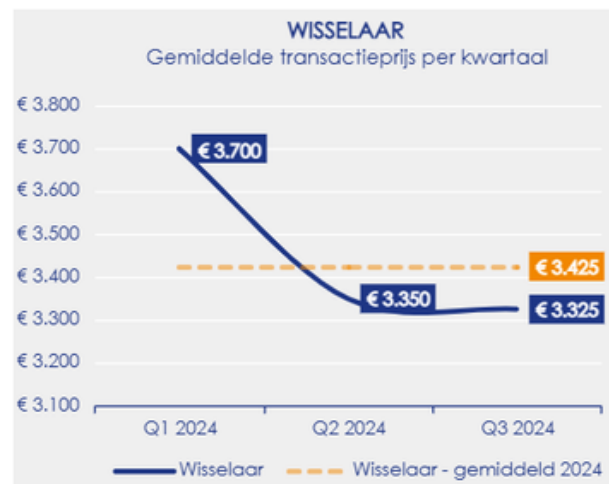
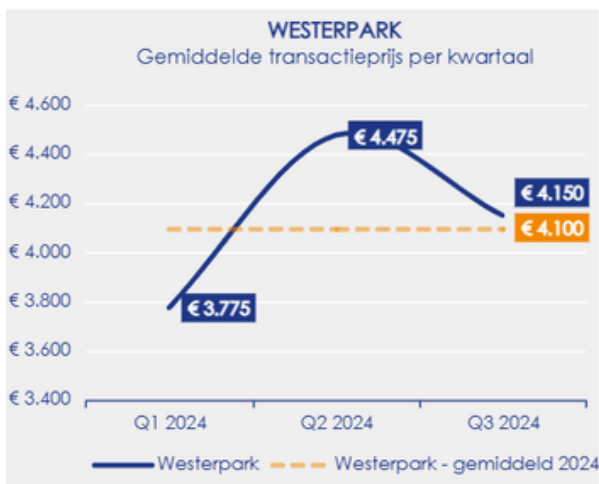
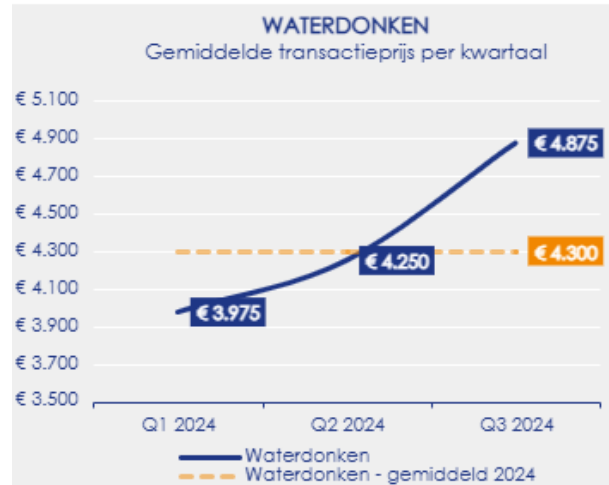
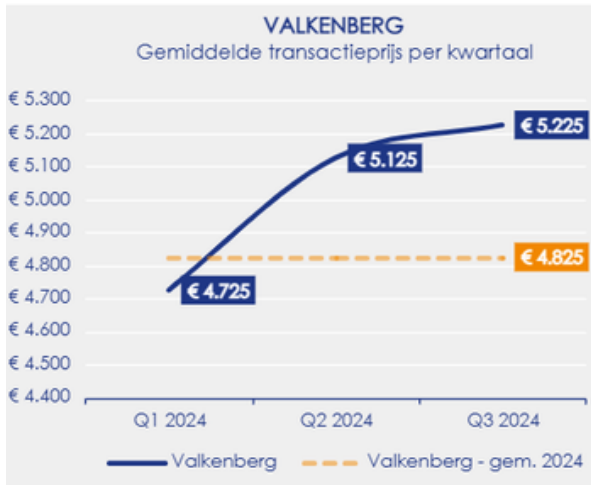
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (6/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Waardebepaling X Woonadviesgesprek

Plan jouw waardebepaling en start 2025 goed voorbereid

Wil jij in 2025 een nieuwe woning kopen? We helpen je graag om een vliegende start te maken.

Plan vóór 15 februari een waardebepaling en krijg niet alleen inzicht in de huidige waarde van jouw woning, maar óók een **persoonlijk woonadviesgesprek**.

Tijdens dit gesprek bespreken we:

- De nieuwste ontwikkelingen - cijfers, trends - op de woningmarkt, afgestemd op jouw situatie.
- De veranderingen in de regels voor het kopen van een woning in 2025 en wat dit specifiek voor jou betekent.
- Praktische tips en adviezen om jouw kansen op de woningmarkt te vergroten.
- Alle vragen die jij hebt over de woningmarkt in Breda en omstreken.

Let op: dit exclusieve aanbod loopt tot 15 februari. Het woonadviesgesprek inclusief waardebepaling is volledig gratis en vrijblijvend. Maak nu jouw afspraak via:

vandersande.nl/waardebepaling

Contact

Heb je naar aanleiding van dit rapport vragen, ben je benieuwd naar jouw mogelijkheden of wil je weten wat jouw huidige woning waard is? Neem dan contact met ons op. We helpen je graag.



Jan-Joost van Dijk

jj.vandijk@vandersande.nl

06 39 47 58 59



Pieter Ahsman

p.ahsman@vandersande.nl

06 50 21 86 75



Van der Sande
DYNAMIS Makelaars

Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

Info@vandersande.nl

076 52 32 555