

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Breda



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q1**

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 eerste 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 eerste 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 eerste 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



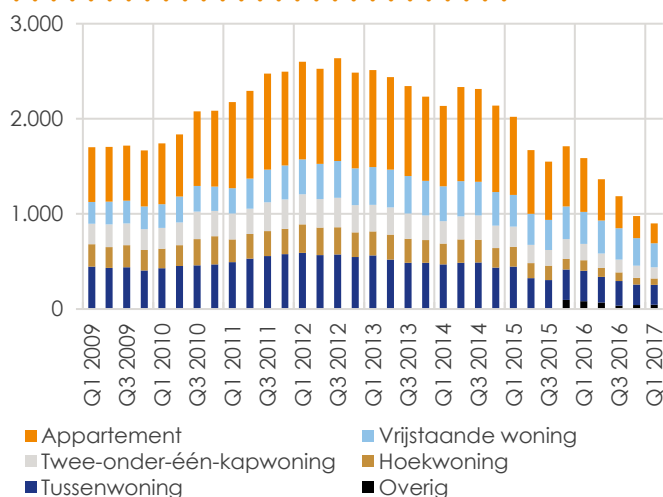
**Patricia van de Wijer**  
Makelaar nieuwbouw

In het eerste kwartaal van 2017 zijn er in Breda in totaal 640 woningen verkocht. Dit betekent een stevige daling ten aanzien van het laatste kwartaal van 2016 (-19%). Toch kan dit vooral worden gezien als een trendmatige daling. Ook vorig jaar was er immers sprake van een daling van het aantal transacties in het eerste kwartaal. Ondanks de daling blijft er sprake van krappe marktomstandigheden in de gemeente Breda. Vooral hoekwoningen, appartementen en twee-onder-één-kapwoningen kennen een hele korte verkooptijd. Daarnaast is in de markt zichtbaar dat het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen de laatste kwartalen terugloopt. Voorts worden de nieuwbouwprojecten nagenoeg direct volledig verkocht, wat eens te meer aangeeft hoe groot de marktvraag in de regio is. De verwachting is dan ook dat, gelet op het beperktere aantal nieuwbouwprojecten, de druk op de Bredase woningmarkt aankomende kwartalen nog zal toenemen. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van het beschikbare aanbod. Deze daalde inmiddels voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal naar een historisch laag aantal van 899 woningen.

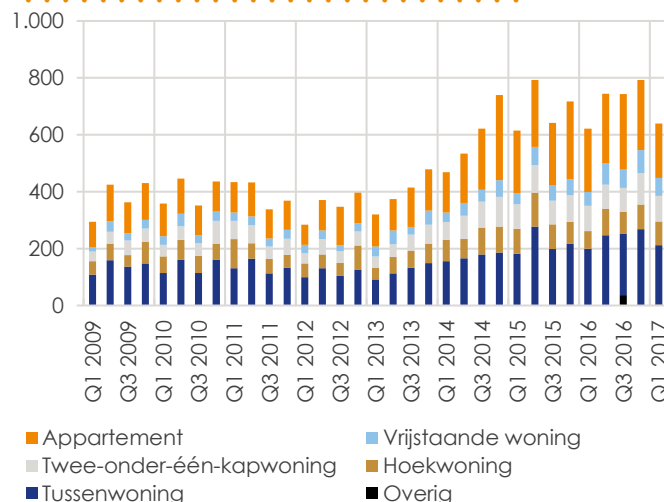
## Vraag & aanbod

Aantal transacties  
**640** woningen

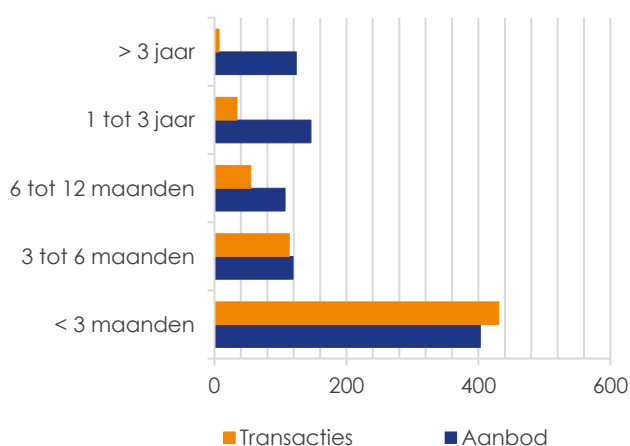
### Aanbodverloop naar woningtype



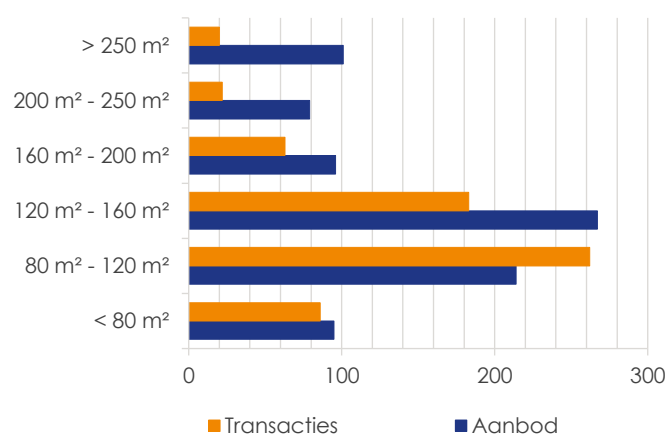
### Transacties naar woningtype



### Looptijd aanbod/transacties

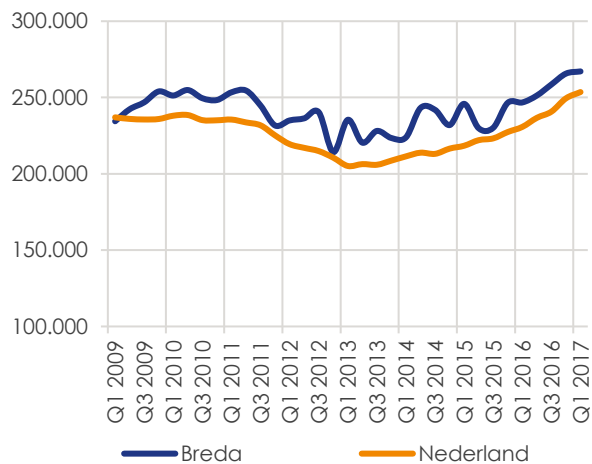


### Aanbod/transacties naar m<sup>2</sup>

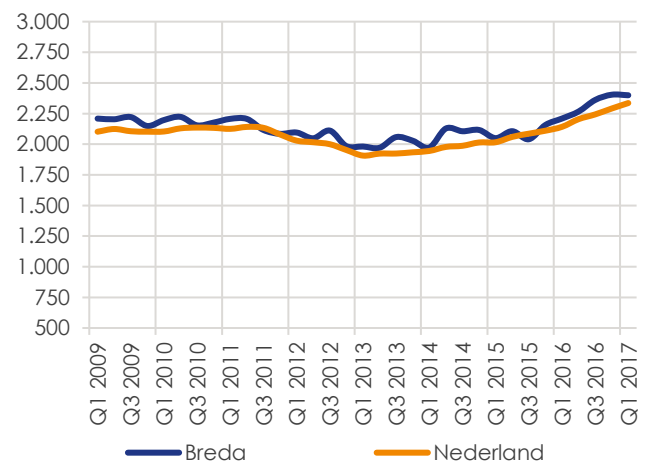




### Transactieprijs



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

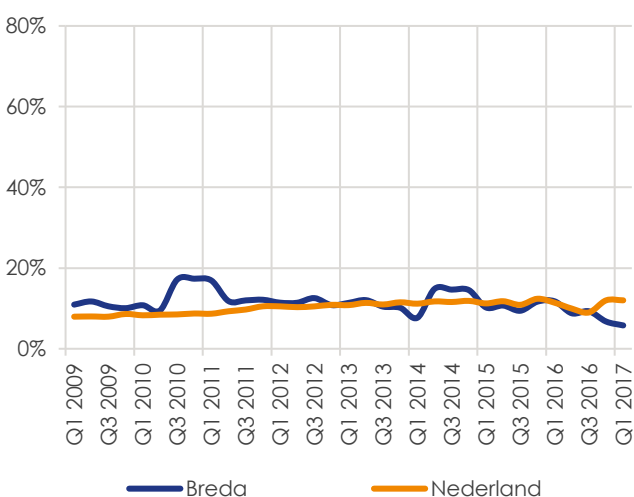


De verkoopprijzen laten na een robuuste stijging in het laatste anderhalf jaar voor het eerst stabilisatie zien. Zo stabiliseerde de mediane vierkante meterprijs en kwam uit op € 2.400. De mediane verkoopprijs steeg nog wel licht naar € 267.000. Dit is echter volledig te verklaren door een groter aandeel verkopen in het hogere segment van de markt.

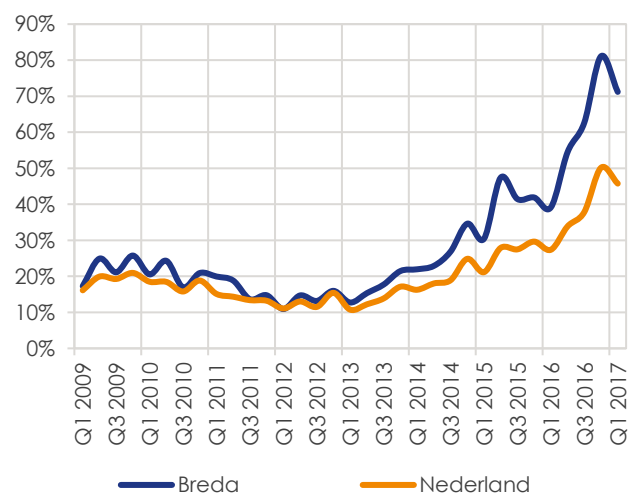
# Nieuwbouw

# Marktdruk

### Nieuwbouwratio



### Markratio



Het aandeel nieuwbouwwoningen in het beschikbare aanbod is aanzienlijk gedaald in de laatste kwartalen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat het aantal nieuwe projecten de laatste maanden is opgedroogd, daarnaast zijn nagenoeg alle bestaande nieuwbouwprojecten volledig verkocht. Mede hierdoor blijft de markratio, die de marktdruk vertaald in een percentage, hoog in Breda. De verwachting is zelfs dat deze ratio aankomende kwartalen nog verder zal toenemen.

In Breda zijn er nog verscheidende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Voor deze analyse zijn alle projecten die in 2016 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten. Hierdoor zijn er nog elf nieuwbouwprojecten in de analyse betrokken. In Breda zijn bij zes van de elf nieuwbouwprojecten nog woningen beschikbaar voor verkoop. Het merendeel van de nieuwbouwprojecten ondervindt een stevige aanloop van geïnteresseerden, waardoor nieuwe projecten nagenoeg gelijk onder optie of verkocht zijn.

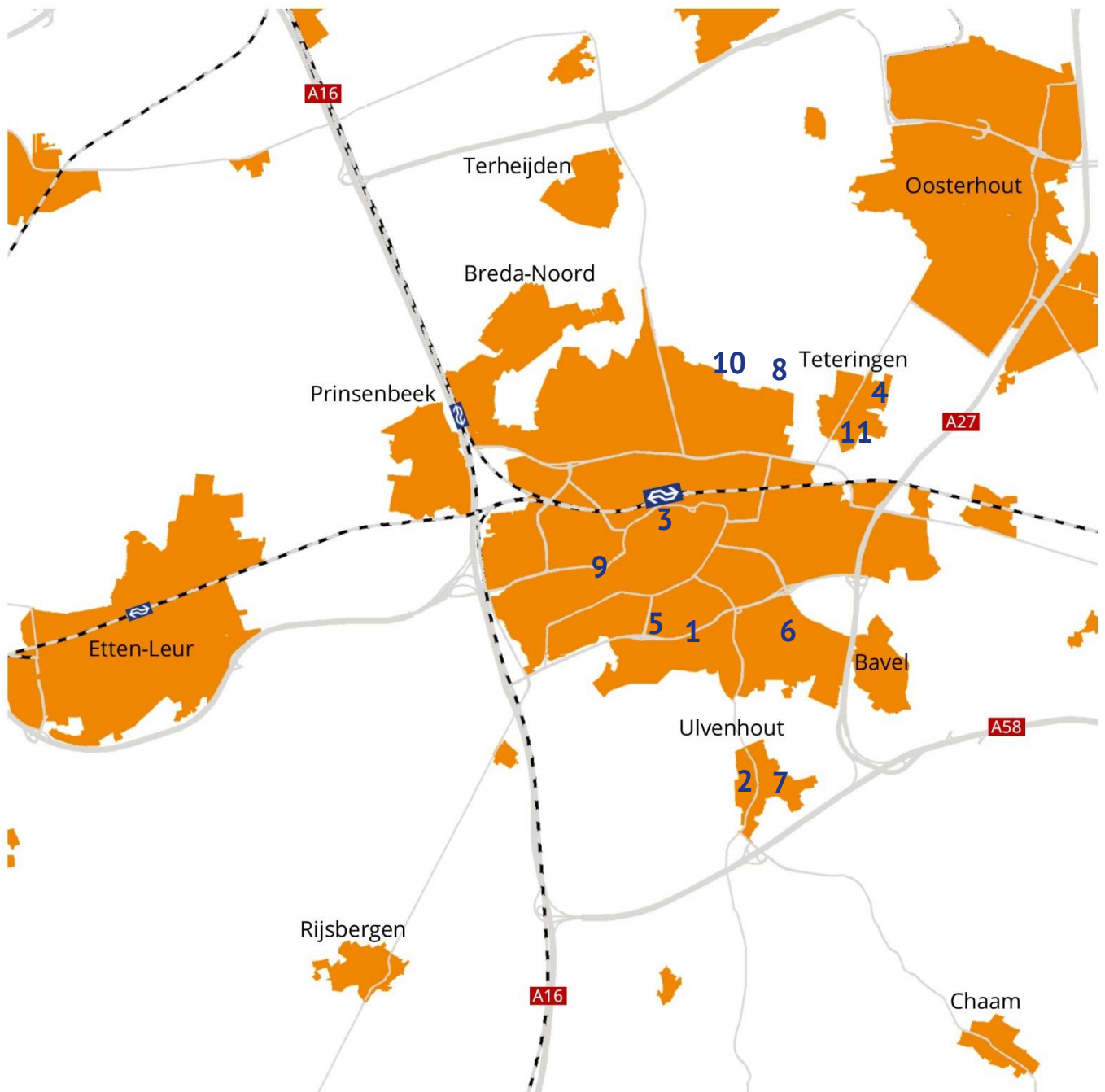
De elf nieuwbouwprojecten beslaan in totaal 355 nieuwe woningen, waarvan er inmiddels al 321 van zijn verkocht. Vijf projecten zijn inmiddels volledig verkocht. Het grootste deel van het aanbod is beschikbaar in het project Heilig Hart Hof. Daarnaast zijn op het moment van schrijven alle vier de woningen in het project Breda Buitenkans nog beschikbaar voor verkoop.

## Shortlist projecten

Totaal aantal projecten	11
Aantal nieuwe projecten	0
Aantal uitverkochte projecten	5
Totaal aantal nieuwbouwwoningen	355

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen in aanbod
2007	1	28	27	1
2014	2	109	105	4
2015	3	128	104	24
2016	5	90	85	5
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>355</b>	<b>321</b>	<b>34</b>

Start verkoop	Project	Start verkoop	Project
2007	1. Beukenhof	2016	7. Foresta
2014	2. Annevillehof		8. 21Wijds
	3. Anna van Lotharingentoren		9. Haags5
2015	4. Om de Haenen fase III		10. Breda Buitenkans
	5. Heilig Hart Hof		11. Thuis in Teteringen
	6. De Kyker		



	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder-één-kap
<b>Beukenhof (Start verkoop: 1-1-2007)</b>							
Aantal woningen	28	28					
Aantal verkopen	27	27					
% verkocht	96%						
Prijzen		405.000-1.080.000					
<b>Annevillehof (Start verkoop: 19-6-2014)</b>							
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 (Start verkoop: 1-11-2014)</b>							
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 (Start verkoop: 1-10-2015)</b>							
Aantal woningen	4		4				
Aantal verkopen	4		4				
% verkocht	100%						
Prijzen			525.000-575.000				
<b>Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)</b>							
Aantal woningen	39	39					
Aantal verkopen	17	17					
% verkocht	44%						
Prijzen		339.500-685.000					
<b>De Kyker (Start verkoop: 31-10-2015)</b>							
Aantal woningen	85	85					
Aantal verkopen	83	83					
% verkocht	98%						
Prijzen		185.000-630.000					
<b>Foresta (Start verkoop: 21-5-2016)</b>							
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>21Wijds (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	10		
Aantal verkopen	21			11	10		
% verkocht	100%						
Prijzen				232.000-265.000	260.000-315.000		
<b>Breda Buitenkans</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	15						15
% verkocht	94%						
Prijzen							355.000-459.000

## 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.

### **Financierbaarheid in m<sup>2</sup>**

De financierbaarheid in m<sup>2</sup>, geeft een woonoppervlakte die een huishouden gemiddeld genomen kan kopen tegen een vastgesteld bruto inkomen. In de berekening is rekening gehouden met een bruto huishoudensinkomen van € 50.000 (éénverdiener). De financierbaarheid is vastgesteld op de jaarlijks uitgebrachte NIBUD-normen. De berekening geeft een inschatting van het woonoppervlakte op basis van gemiddelde en zal niet voor elk huishouden, woningtype en elke wijk/buurt exact overeenkomen.



**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