



DYNAMIS

Van der Sande

Makelaars

Uniek inzicht in:

- Prijzen
- Overbieden
- Prijs m2 per wijk

De Bredase huizenmarkt

Woonrapport 2024 december editie

Prijsklasse € 550.000 - € 800.000

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 Robbin Trumpi en Jan-Joost van Dijk.

Prijsklasse

Dit rapport geeft cijfers en inzichten over woningen tussen 550.000 euro en 800.000 euro. In deze markt is een diverse groep actief, waaronder stellen, gezinnen en ouderen.

Begin 2024 was de markt al redelijk krap, en gedurende het jaar werden woningen steeds sneller verkocht, stegen de prijzen en werd er vaker boven de vraagprijs geboden.



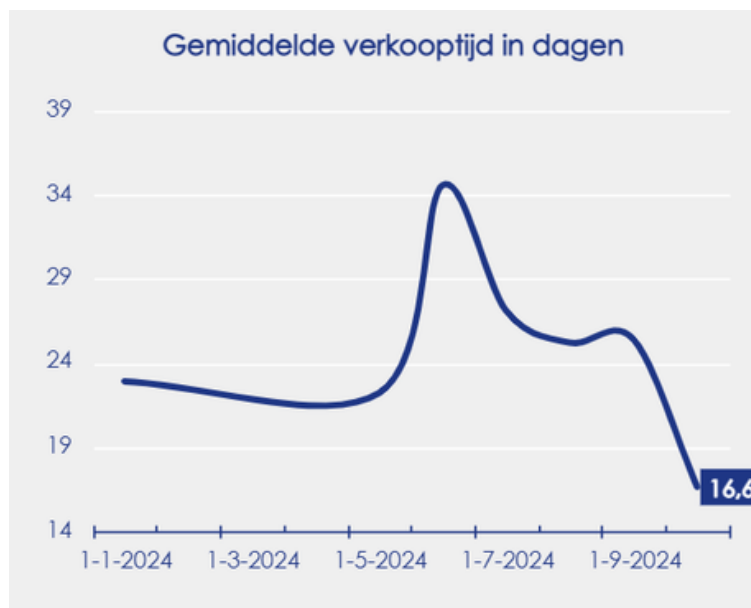
Prijsklasse € 550.000 tot € 800.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Doorlooptijd

Woningen in deze prijsklasse worden snel verkocht, met een grote groep kopers die bereid is deze bedragen te betalen. Het aanbod blijft echter achter bij de vraag, waardoor de gemiddelde doorlooptijd het hele jaar door kort is gebleven.

Bijna alle woningen in deze prijsklasse worden binnen 20 dagen verkocht. Jan-Joost: "Woningen die langer te koop stonden, zijn inmiddels ook verkocht. Alles wat nu op de markt komt, wordt vrijwel direct verkocht."

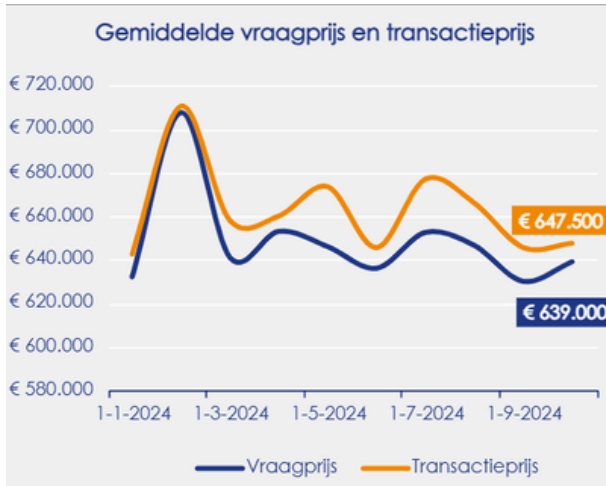


Aantal transacties

Het aantal transacties in deze prijsklasse is laag. Daar zijn twee voornamere redenen voor: "In Breda zijn er relatief weinig woningen in deze prijsklasse, maar vooral veel eengezinswoningen in het middensegment," zegt Jan-Joost. Daarnaast verhuizen mensen met een woning in dit segment minder vaak. Hierdoor is er relatief weinig aanbod.

Prijsklasse € 550.000 tot € 800.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie



Vraagprijs vs. transactieprijs

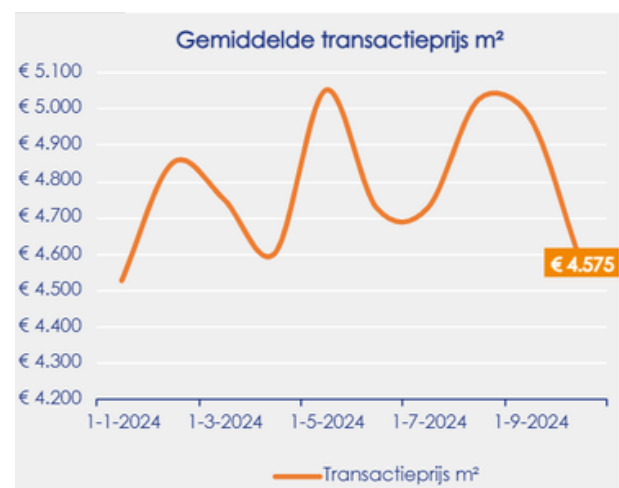
In het eerste kwartaal van 2024 waren woningen in deze prijsklasse 7,8% goedkoper dan in het derde kwartaal van 2023. Meer mensen kunnen dit segment betalen door overwaarde, hogere salarissen en dalende hypotheekrente.

"Woningen tot zesenhalf ton stijgen snel, terwijl de markt voor zeven tot acht ton kleiner blijft," aldus Jan-Joost. "De vraag in deze hogere prijsklasse overtreft het aanbod, wat de druk vergroot."

Prijs per vierkante meter

De lente en zomer zijn populaire tijden om je huis te verkopen.

"Een huis kopen is ook een kwestie van gevoel. Daarom is de markt in de winter vaak rustiger en komt deze in de lente, wanneer het weer mooier wordt en de tuinen bloeien, weer helemaal los," zegt makelaar Robbin Trumpi.



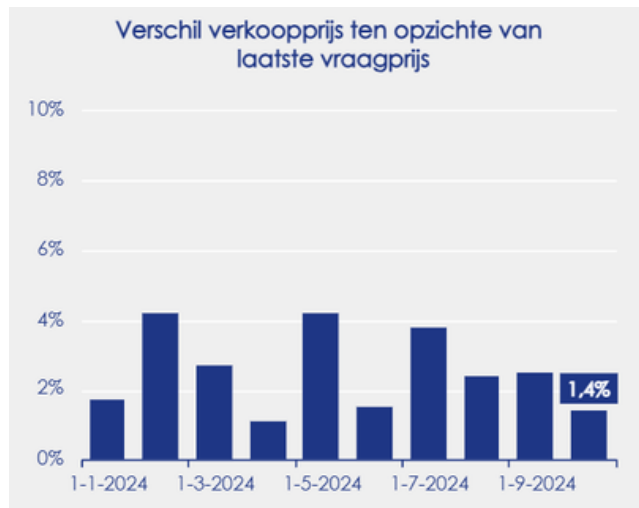
De stijging van de prijs per vierkante meter is in de laatste maanden van dit jaar vrij stabiel.

Prijsklasse € 550.000 tot € 800.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Hoevaak overboden

Er wordt vaak overboden in deze prijsklasse. Vooral woningen tot zesenhalf ton zijn erg in trek volgens Robbin: "Zeker als een woning instapklaar is en een goed energielabel heeft, staan de mensen in de rij." Meer dan 70 procent van de woningen werd in het derde kwartaal verkocht boven de vraagprijs. Dit percentage zien we de laatste maanden verder oplopen.



Hoeveel overboden

In vergelijking met lagere prijsklassen wordt er op woningen tussen 550.000 en 800.000 euro minder vaak overboden. Hierdoor ligt het gemiddelde percentage van overbieden wat lager. "Vooral woningen tot zesenhalf ton worden boven de vraagprijs verkocht. Die percentages liggen soms zelfs tussen de 10 en 15 procent," ziet Jan-Joost.

Prijsklasse € 550.000 tot € 800.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Vooruitblik 2025

In 2024 bleek de woningmarkt in Breda voor het segment €550.000 tot €800.000 extreem krap. Door het beperkte aanbod en de hoge vraag werden woningen snel verkocht, vaak boven de vraagprijs, en stegen de prijzen.

"Er zijn simpelweg te weinig woningen in deze prijsklasse," zegt Jan-Joost. "Mensen willen doorstromen, maar het aanbod is schaars. Als er al iets vrijkomt, melden zich massaal geïnteresseerden."

De doorstroming stopt, waardoor de markt vastloopt. "Ik verwacht dat de prijzen blijven stijgen, maar minder snel dan dit jaar."



Prijsklasse € 550.000 tot € 800.000

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, op het moment dat je jouw nieuwe woning vindt. Dat kan namelijk een jaar duren, maar ook een maand.

2. Houd je financiële gesprekken up-to-date. Regels en hypotheekrentes kunnen wijzigen, en misschien verandert er 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.

4. Kijk kritisch naar de verkoopstrategie. Heb je een nieuwe woning gekocht en wil je jouw huidige woning verkopen? Bespreek de prijs met je makelaar en stel vragen. '*Het kan niet op*', denk je wellicht, maar te hoog inzetten kan leiden tot een trage verkoop en een lagere opbrengst.

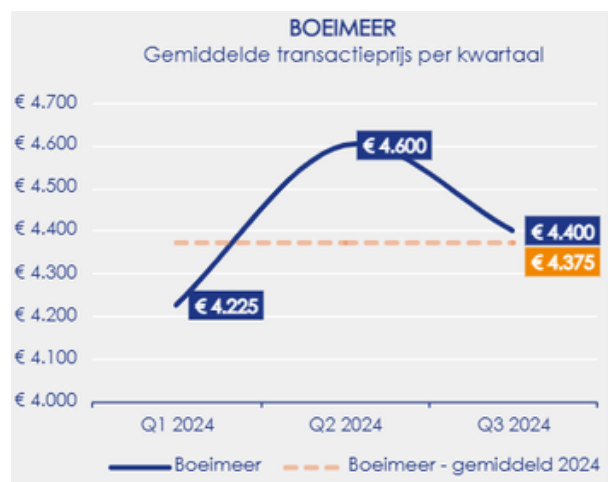
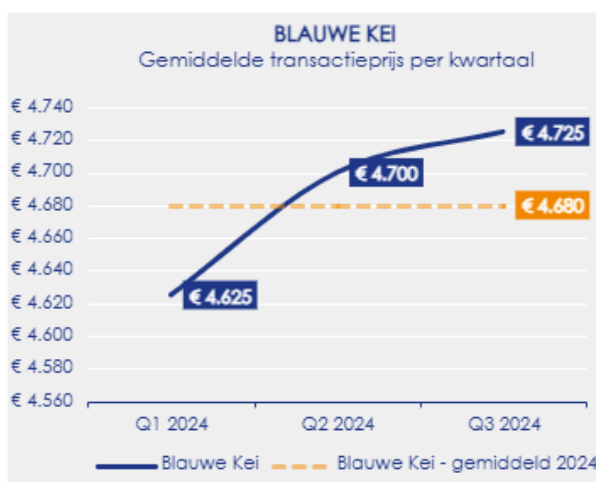
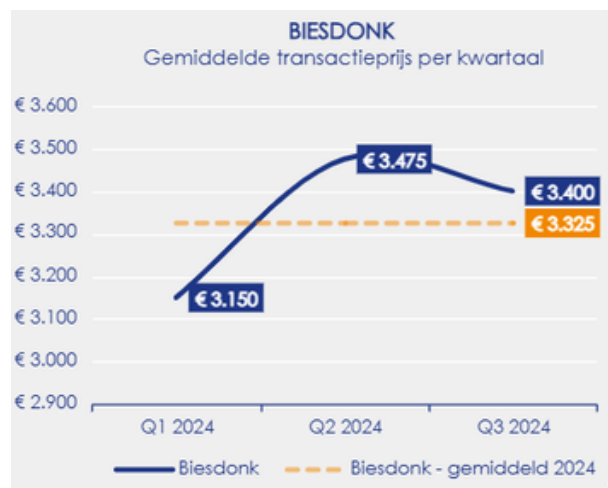
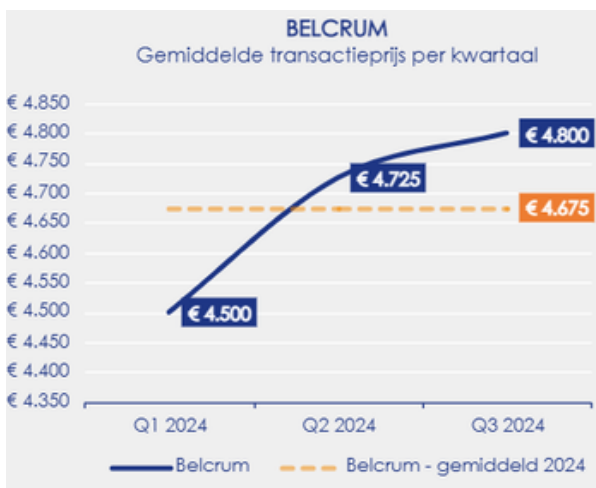
Prijzontwikkeling per wijk in Breda (1/6)

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.

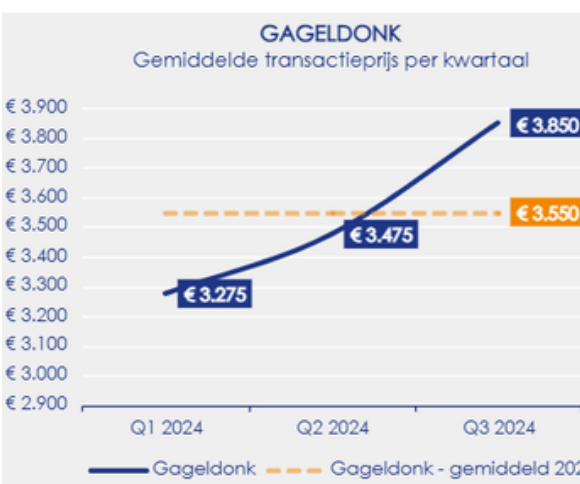
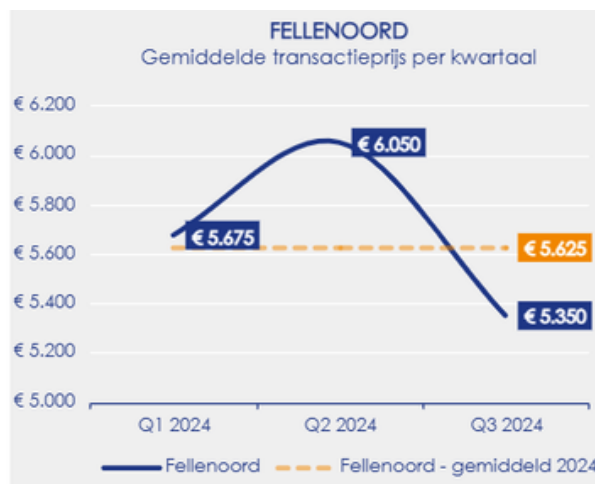
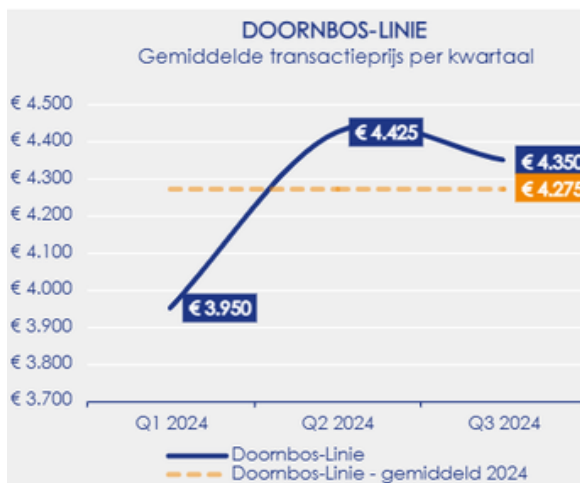
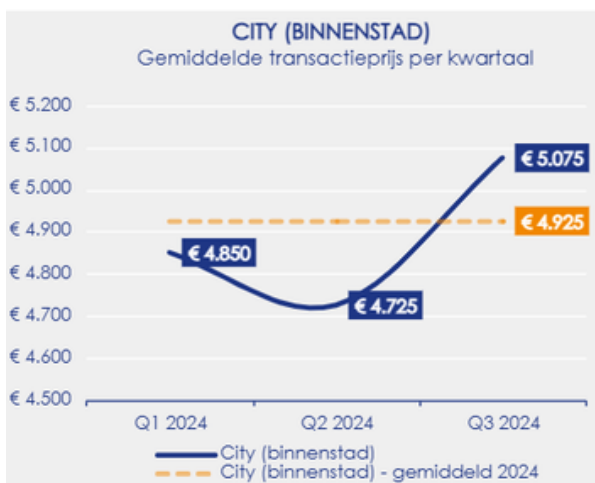
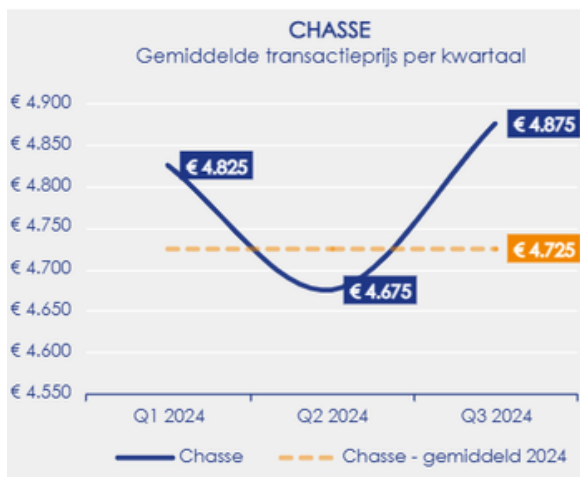
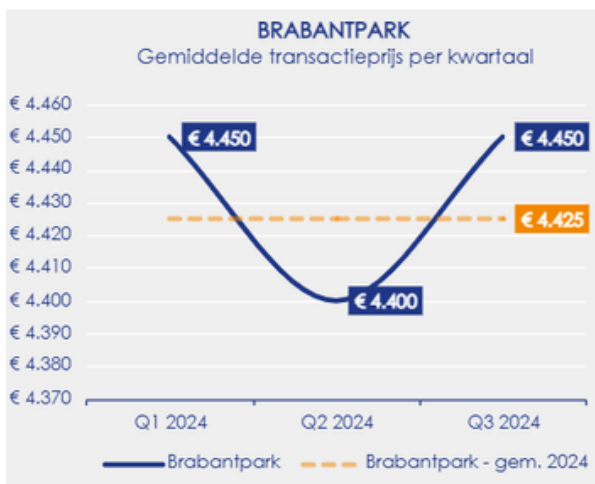
- De blauwe lijn laat de gemiddelde prijs per kwartaal zien.
- De oranje lijn toont de gemiddelde prijs per vierkante meter over het hele jaar.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (2/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

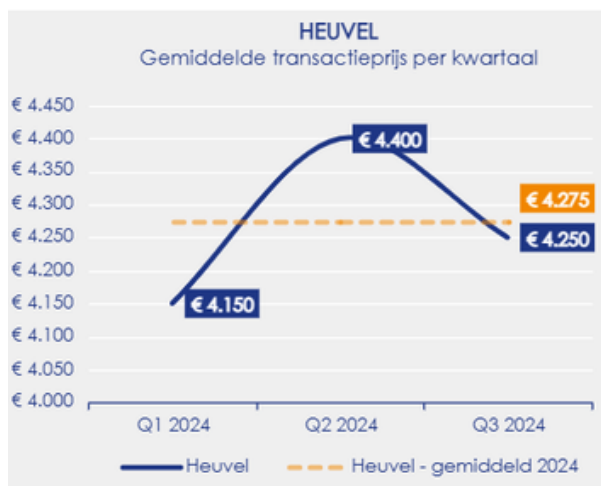
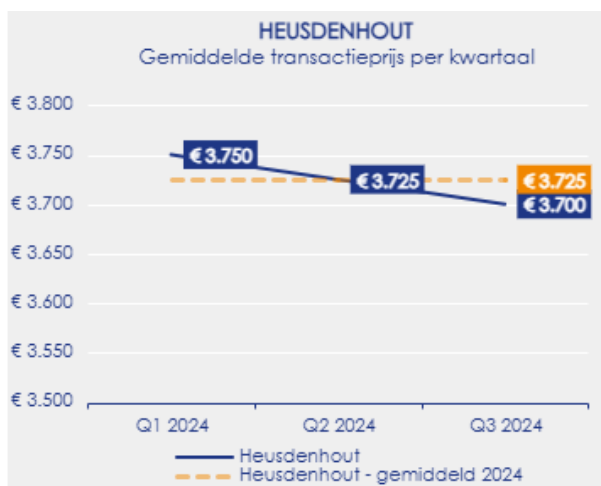
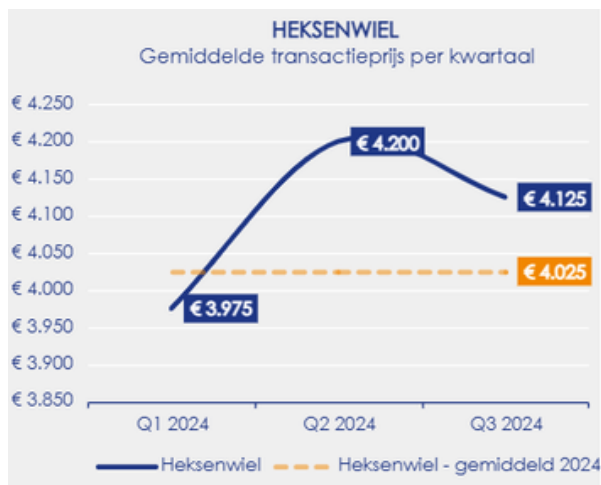
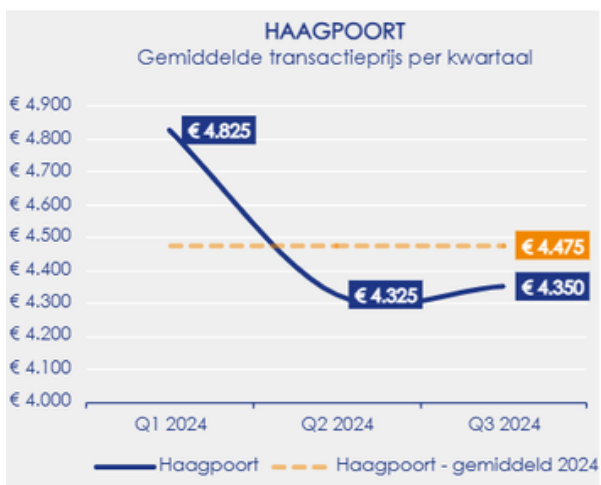
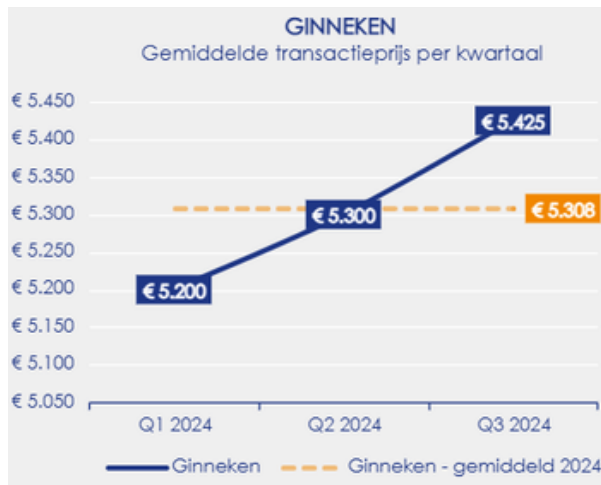
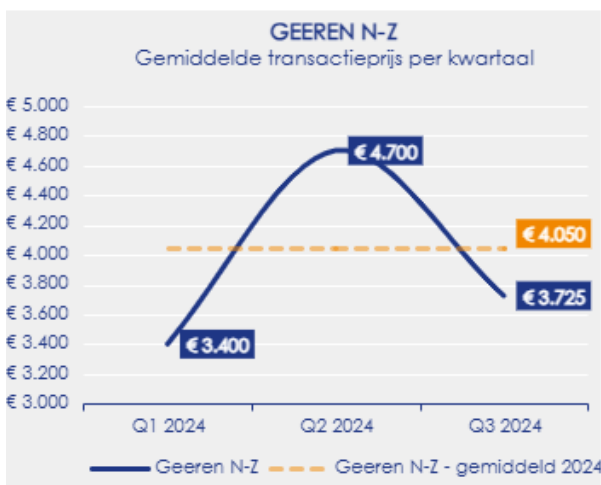
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (3/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

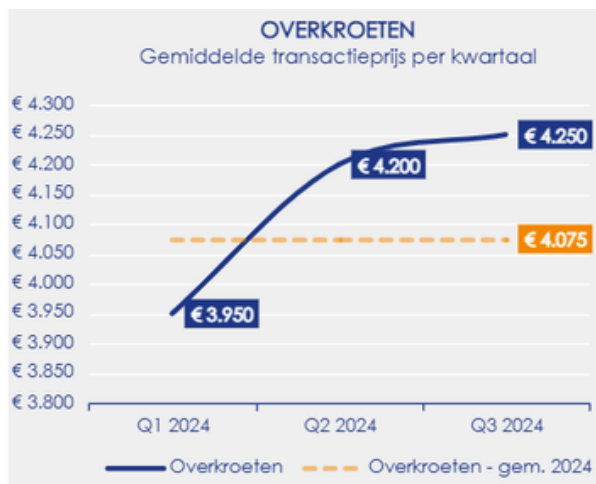
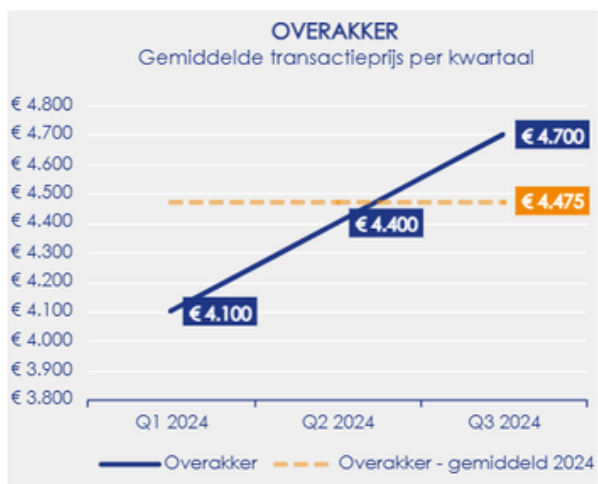
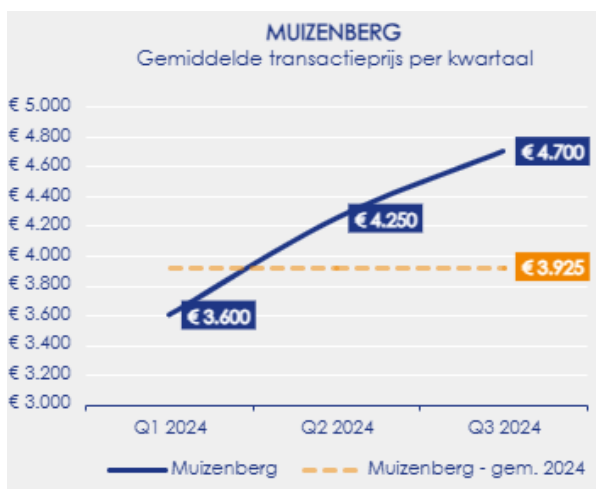
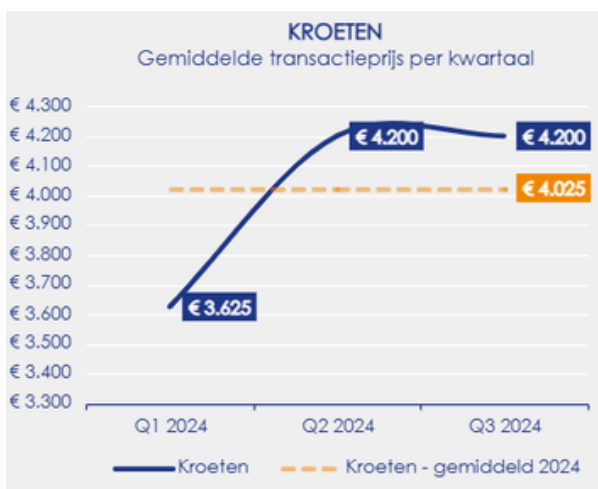
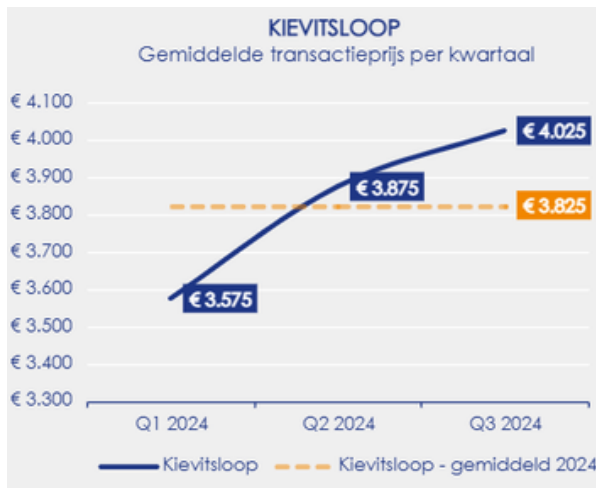
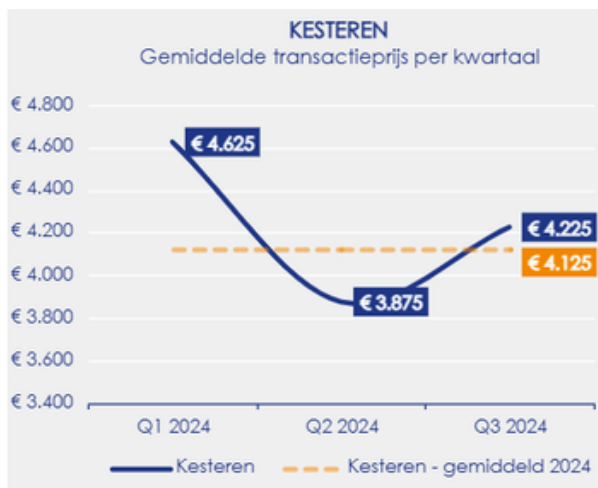
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (4/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

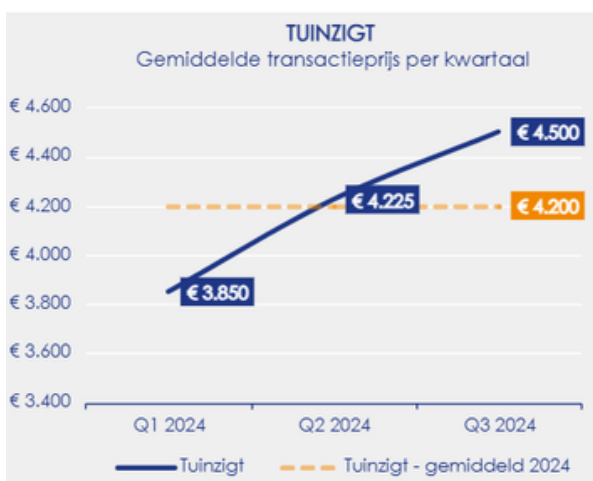
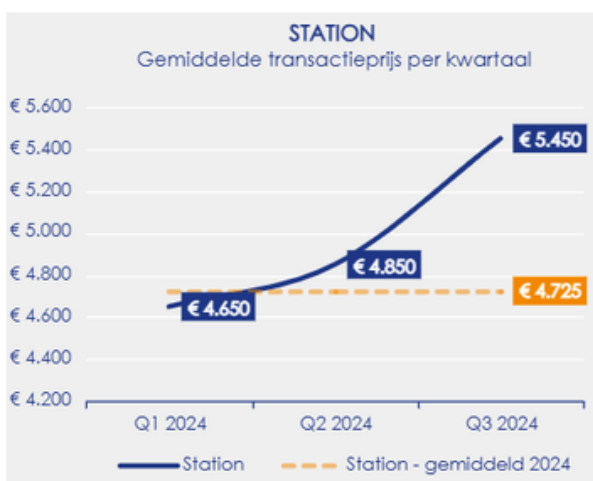
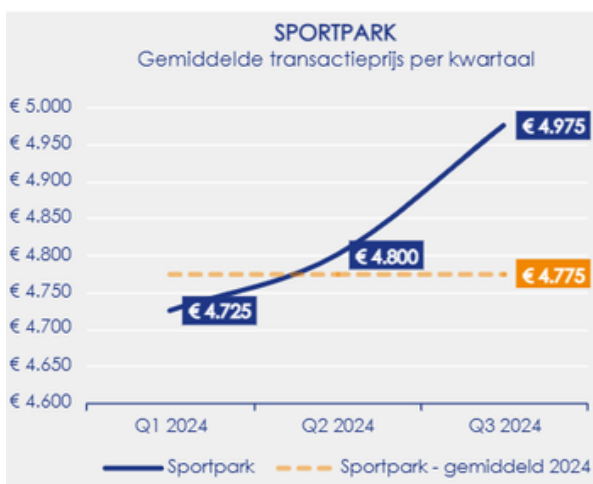
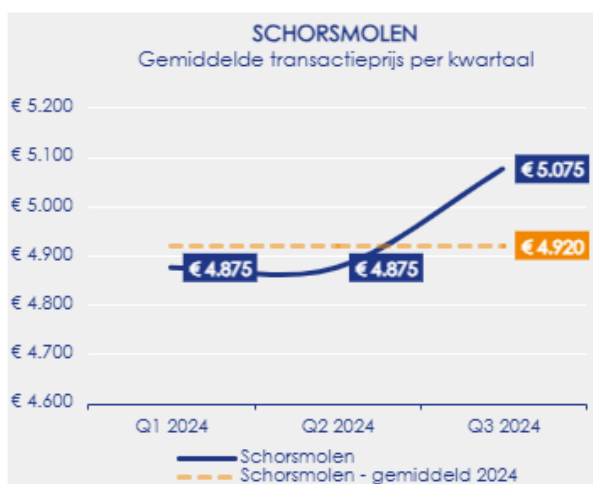
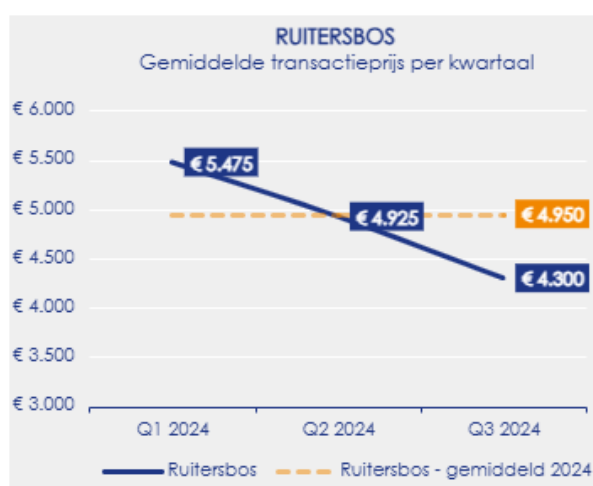
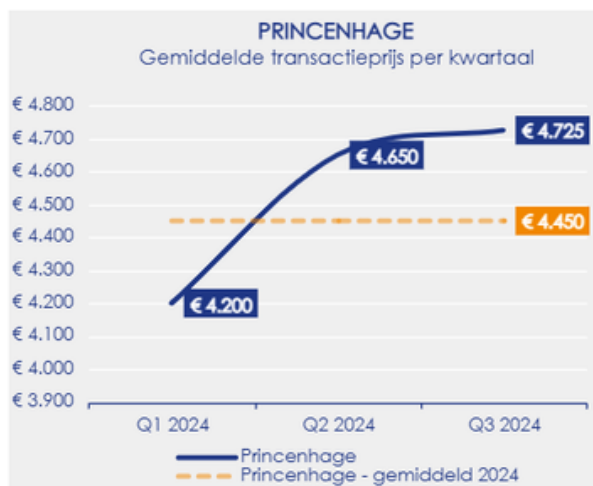
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



Prijzontwikkeling per wijk in Breda (5/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

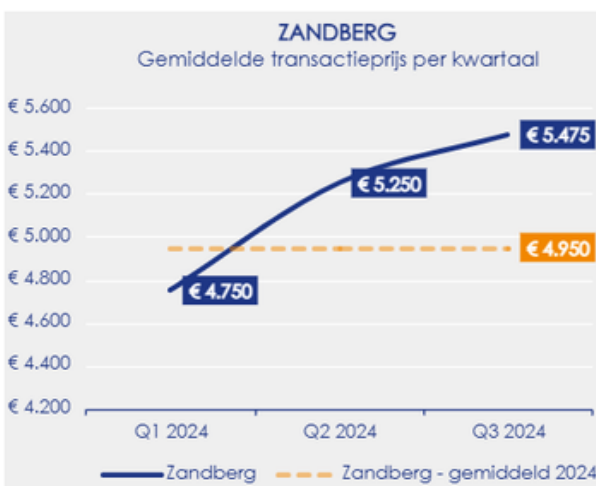
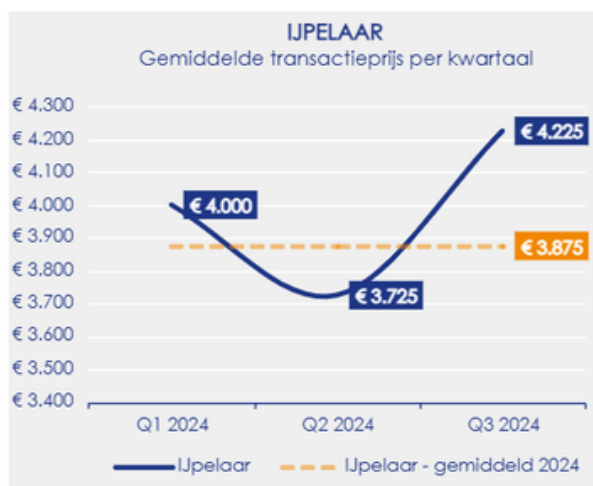
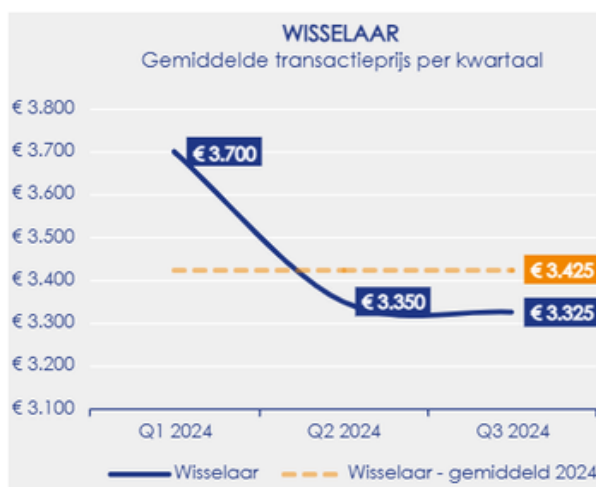
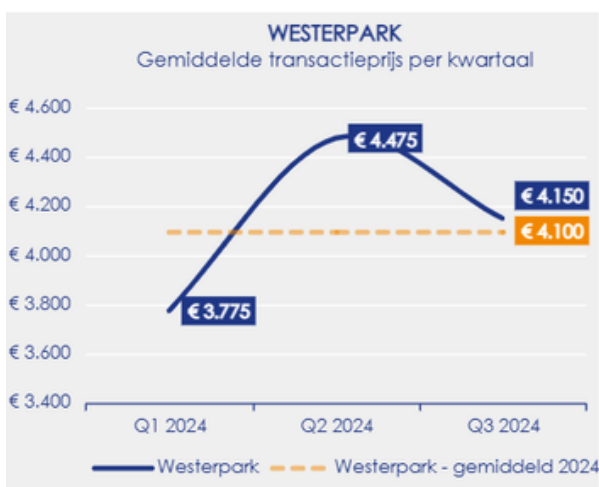
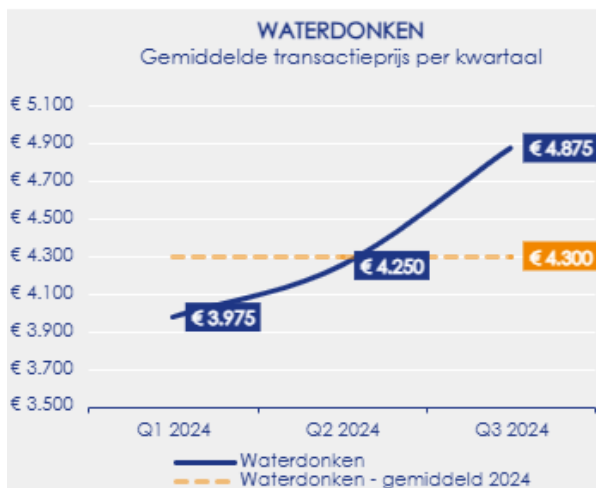
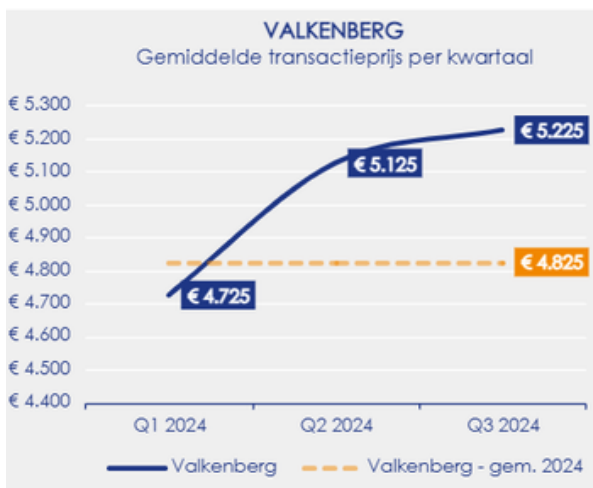
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



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



Robbin Trumpi

r.trumpi@vandersande.nl

06 39 48 32 32



Van der Sande
Makelaars

Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

Info@vandersande.nl

076 52 32 555