

Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



Oss
's-Hertogenbosch
Tilburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

HRS Wonen

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
073 80 000 08

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van HRS Wonen**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Midden- en Noordoost-Brabant, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de laatste drie maanden van 2019 in 's-Hertogenbosch het hoogste aantal bestaande woningen is verkocht in drie jaar tijd. De piek heeft een forse aanboddaling tot gevolg, deze daling wordt nog eens versterkt doordat minder woningbezitters hun huis te koop zetten.

Nieuwbouw onvoldoende om aanboddaling in 's-Hertogenbosch op te vangen

In de tweede helft van 2019 zijn verschillende nieuwbouwprojecten in aanbod gekomen, deze toevoegingen zijn alleen bij lange na niet voldoende om de snelle aanboddaling in de bestaande bouw bij te kunnen benen. De combinatie van de vele, snelle verkopen en het afnemende aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet, heeft in de Brabantse hoofdstad een historisch laag woningaanbod tot gevolg.

Woningzoekers profiteren van nieuwbouw in Tilburg en Oss

In de gemeenten Tilburg en Oss is het eind 2019 wel gelukt om de terugval in het bestaande bouw aanbod op te vangen met de aanwas van nieuwbouwaanbod. Woningen in deze projecten hebben veelal een vraagprijs tussen de € 250.000 en € 350.000, een prijsklasse waar veel vraag naar is.

Voor meer informatie over de woningmarkt in 's-Hertogenbosch en Tilburg staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

HRS Wonen

's-Hertogenbosch & Tilburg

Partner in Dynamis



Ruben Greve RMT

Directeur | NVM Makelaar

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

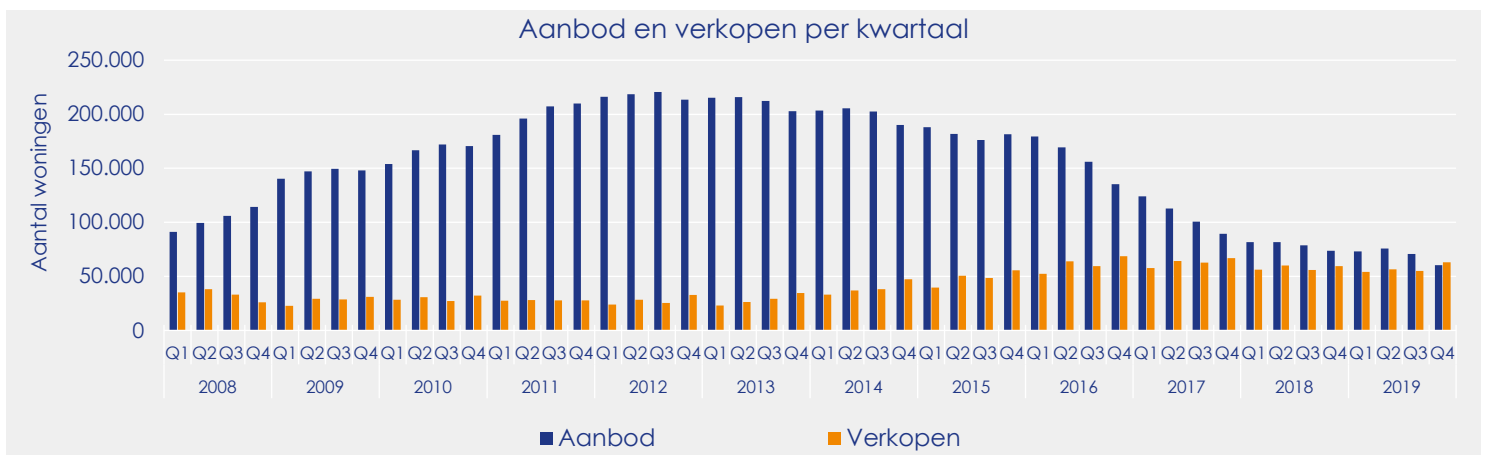
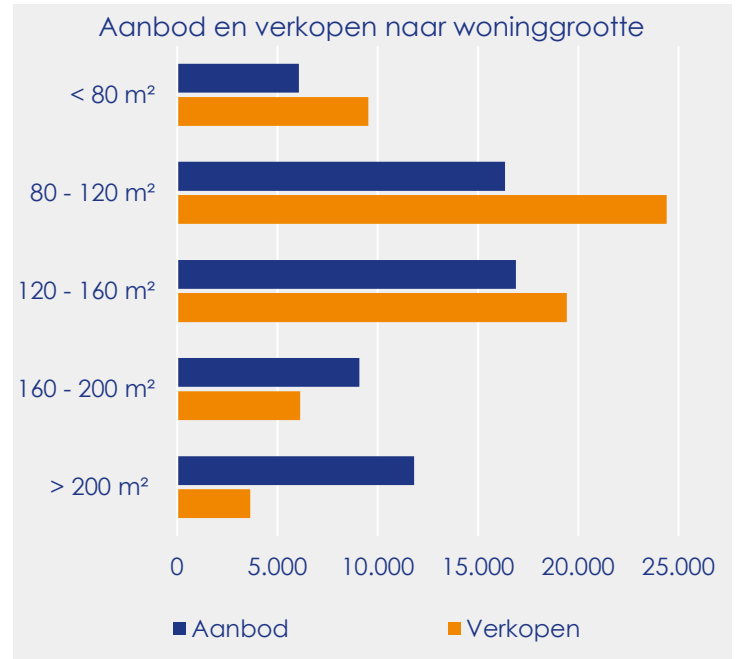
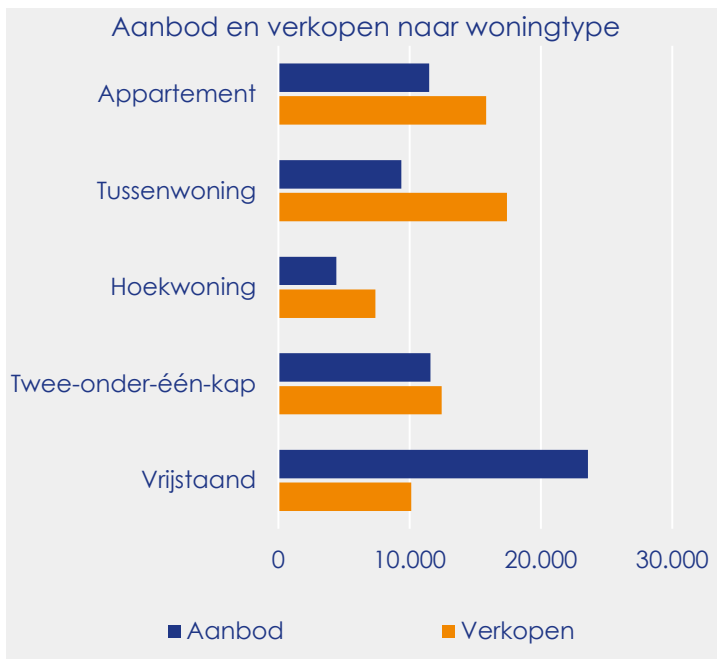
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

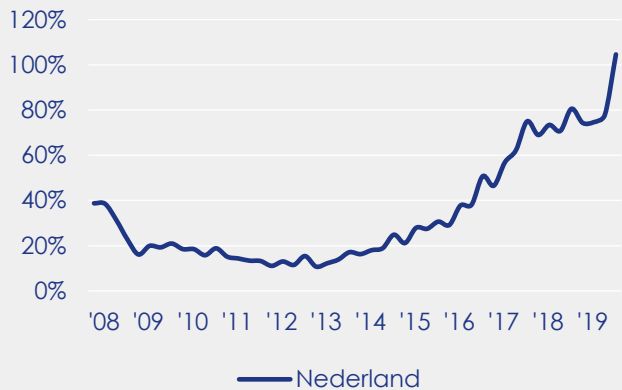
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

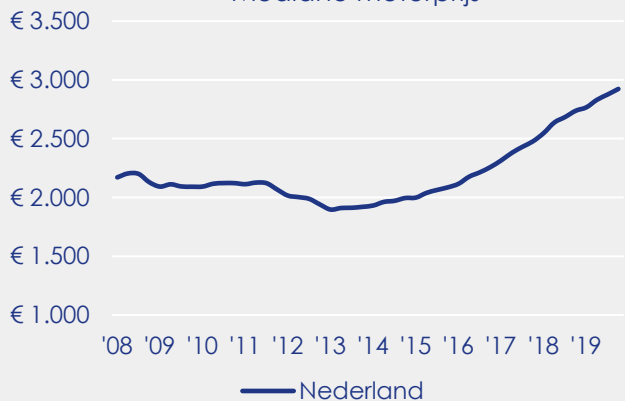


Markratio



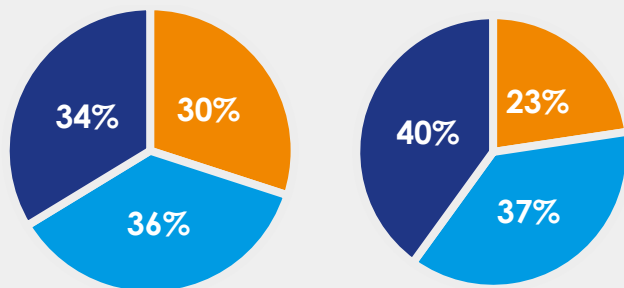
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

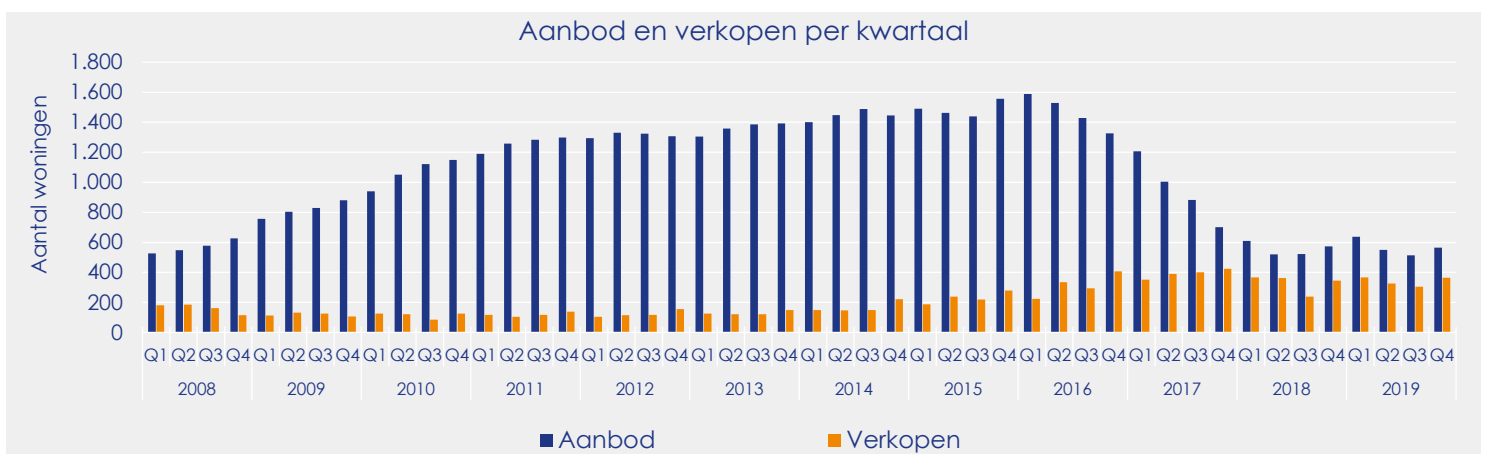
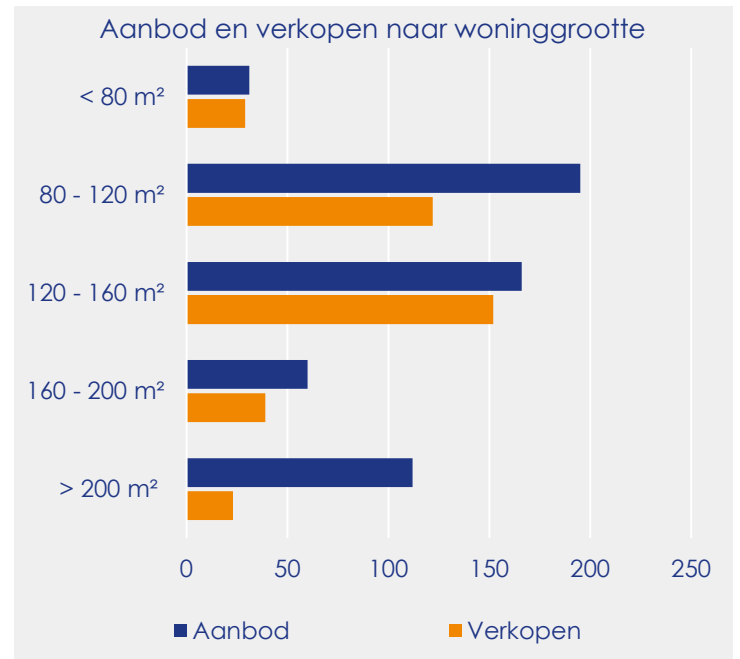
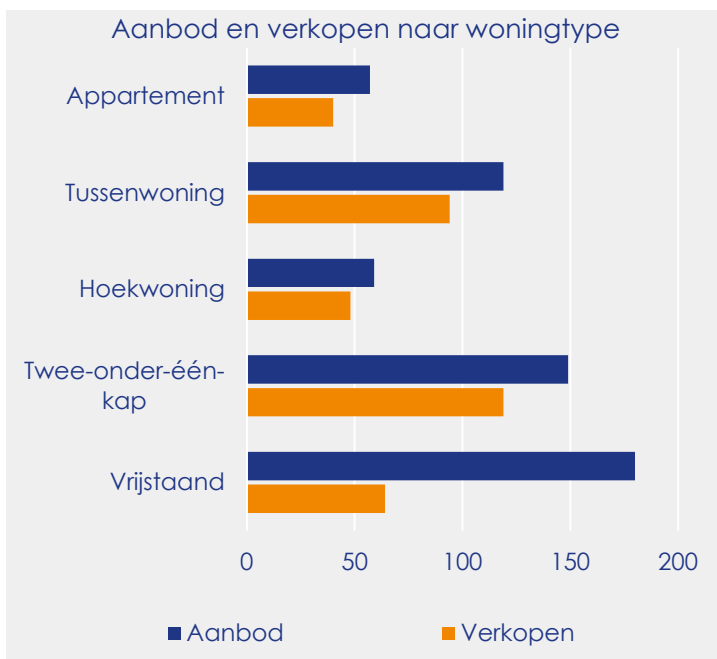
Marktbeeld

De woningverkoppen in de gemeente Oss vertonen een stabiel beeld in de afgelopen jaren. Het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2019 is vergelijkbaar met het gemiddelde niveau van de afgelopen drie jaar. In de laatste drie maanden van 2019 zijn 365 woningen verkocht. Na het beperkte aantal verkopen tijdens het derde kwartaal van 2019, zijn de verkopen in het vierde kwartaal weer terug op het structurele niveau. De oorzaak voor de opleving van de verkopen ligt in de aanbodtoename vanuit de nieuwbouw. Vergeleken met het voorgaande kwartaal worden bijna driekwart meer nieuwbouwwoningen aangeboden. Door deze opleving op de nieuwbouwmarkt bestaat circa een derde van het aanbod in Oss uit nieuwbouwwoningen. Sinds het begin van de meting in 2008 is het nieuwbouwaandeel in het totale aanbod nog niet zo groot geweest in Oss. Deze nieuwe woningen zijn noodzakelijk voor de dynamiek op de lokale woningmarkt, het aanbod van bestaande woningen is namelijk in ruim twee jaar tijd gehalveerd. Voor het beschikbare aanbod in de gemeente Oss is ruim voldoende vraag, maar liefst 4.500 serieuze zoekers

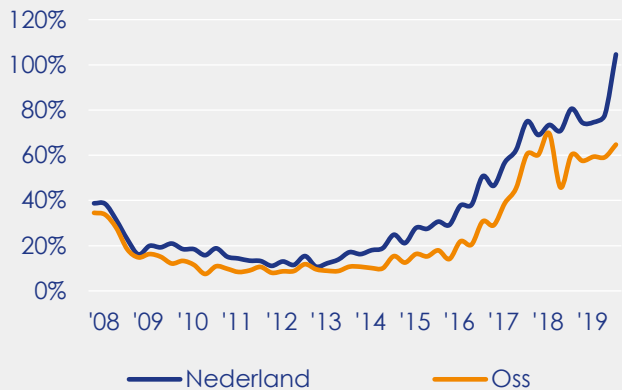
zijn op Funda geregistreerd. Met slechts 564 aangeboden woningen ondervinden deze zoekers veel concurrentie. De toegenomen vraag naar woningen in Oss heeft geleid tot een afname van de looptijd. De looptijd is de periode tussen het in aanbod komen van een woning en de daadwerkelijke verkoop. Voor de woningen die in het vierde kwartaal van 2019 verkocht zijn, bedraagt de looptijd ruim 5 weken. Eind 2018 bedroeg de looptijd maar liefst 7,5 week, kopers moeten in de huidige woningmarkt dus sneller tot aankoop overgaan dan een jaar geleden.

Woningprijzen

Per vierkante meter betaalden kopers in het vierde kwartaal van 2019 maar liefst € 2.375, ruim € 200 meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Met deze prijsstijging is een procentuele toename van een tiende gerealiseerd. De krappere marktomstandigheden hebben geleid tot de bovengemiddelde prijsstijging.

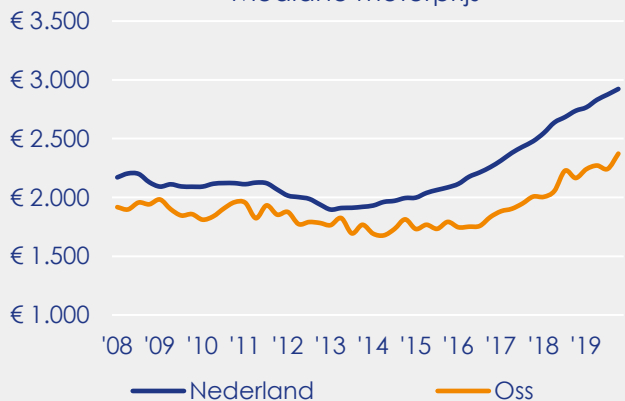


Markratio



Markratio	65%
Mediane looptijd	37 dagen
Verskil op jaarbasis	-15 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	18%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 277.500
Mediane meterprijs	€ 2.375
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.725
Woonhuis per m ²	€ 2.300

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Bernheze **5%**
2. 's-Hertogenbosch **4%**
3. Nijmegen **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	91.500
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	40.100
Eenpersoonshuishoudens	33%
Huishoudensprognose 2030	43.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	64%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

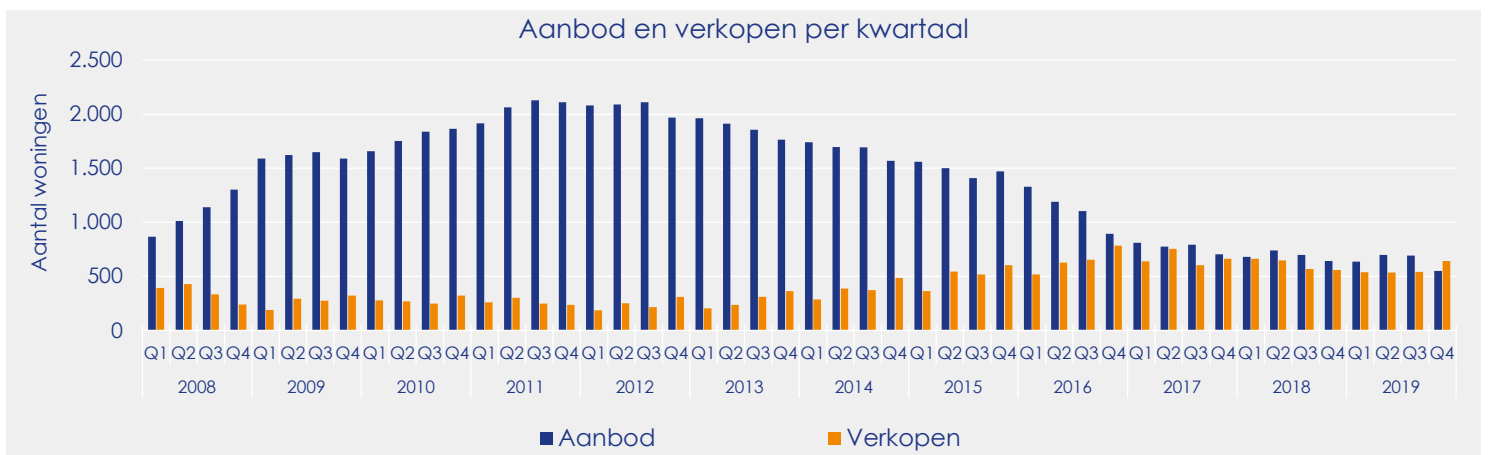
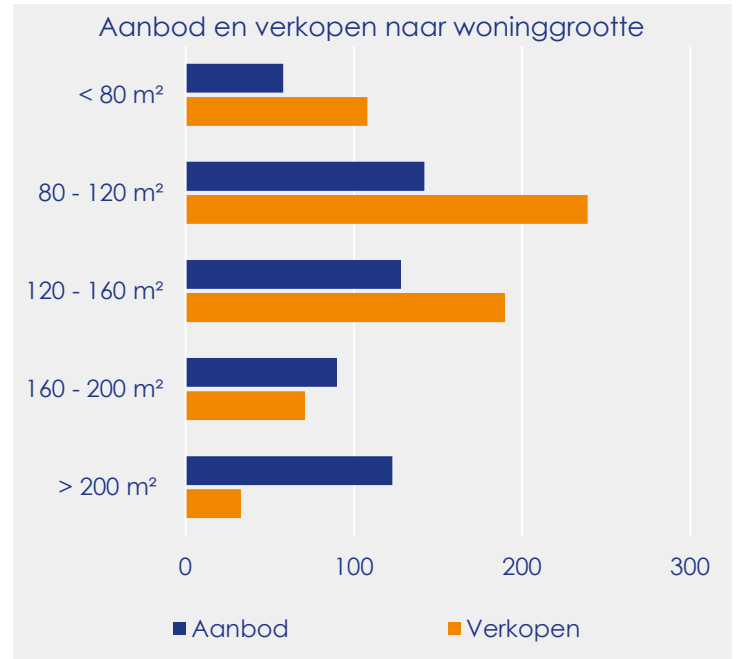
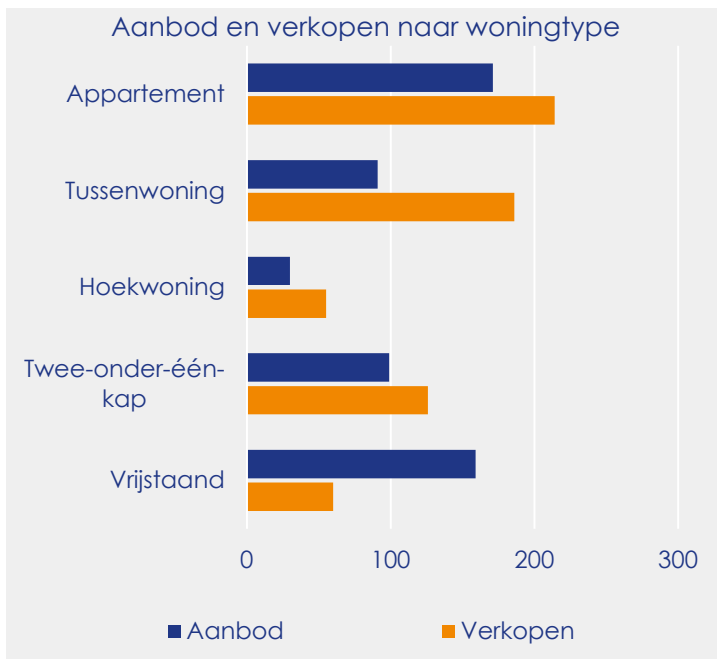
Marktbeeld

De woningmarkt van 's-Hertogenbosch bereikt in het laatste kwartaal van 2019 de krapste situatie sinds het begin van de meting in 2008. De continue aanboddalingen die zijn ingezet na de crisis hebben zich eind 2019 verder doorgezet, waardoor momenteel een historisch laagtepunt van slechts 550 beschikbare woningen wordt geregistreerd. Dit is opvallend aangezien het aanbod van nieuwbouwwoningen juist het hoogste punt sinds halverwege 2015 bereikt. De scherpe aanboddalingen op de woningmarkt van 's-Hertogenbosch worden dan ook veroorzaakt door de ontwikkelingen in de bestaande bouw. In het afgelopen jaar is het bestaande woningaanbod met circa 30% afgenomen, terwijl het nieuwbouwaanbod bijna is verdriedubbeld. Dat het bestaande woningaanbod dermate sterk is teruggevallen kent twee oorzaken. Ten eerste is sinds halverwege 2019 een afname zichtbaar in het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Ten tweede wordt de huidige aanboddaling veroorzaakt door een verkoopimpuls binnen de bestaande bouw in het afgelopen kwartaal. Met 591 verkochte woningen wordt het hoogste verkoopniveau in drie jaar behaald.

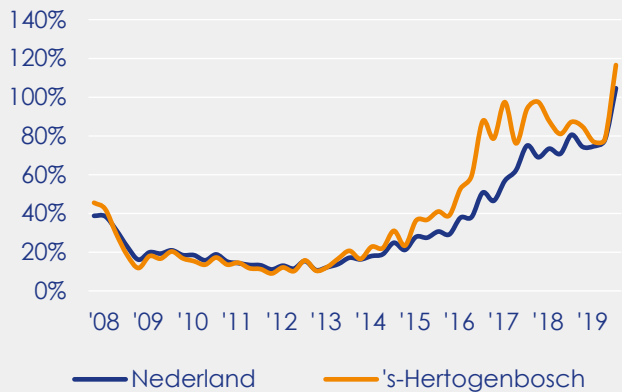
Ruim twee op de drie verkochte woningen werd in 2019 betrokken door een huishouden afkomstig uit 's-Hertogenbosch. In 2018 was het aandeel Bosschenaren die binnen de gemeentegrenzen verhuisden nog minder dan twee op de drie verkopen. De toenemende verkoopcijfers van bestaande woningen komen dus voornamelijk voor rekening van huishoudens die binnen de gemeente een andere woning vinden.

Woningprijzen

In de huidige krappe marktomstandigheden blijven de woningprijzen in 's-Hertogenbosch geleidelijk toenemen, kopers betalen gemiddeld 6% meer voor hun woning dan een jaar geleden. Een woning in de gemeente kostte in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 323.000. De huidige aanboddaling komt voornamelijk ten nadele van zoekers van goedkopere en betaalbare woningen. Zo is het aanbod van woningen met een vraagprijs onder de € 250.000 in een jaar tijd gehalveerd. Hiertegenover staat een toename van het aanbod van woningen met een vraagprijs boven € 550.000, deze toename komt grotendeels voort uit de in aanbod gekomen nieuwbouwwoningen.

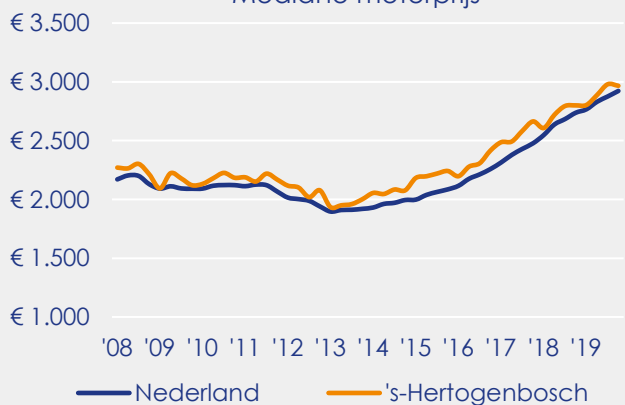


Markratio



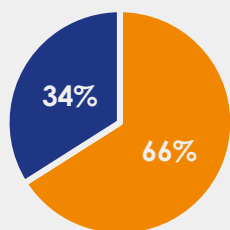
Markratio	117%
Mediane looptijd	32 dagen
Vershil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 323.000
Mediane meterprijs	€ 2.975
Vershil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.450
Woonhuis per m ²	€ 2.725

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Vught **2%**
2. Oss **2%**
3. Amsterdam **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	154.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	72.700
Eenpersoonshuishoudens	40%
Huishoudensprognose 2030	79.300
Woningvoorraad	
Koopwoningen	52%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

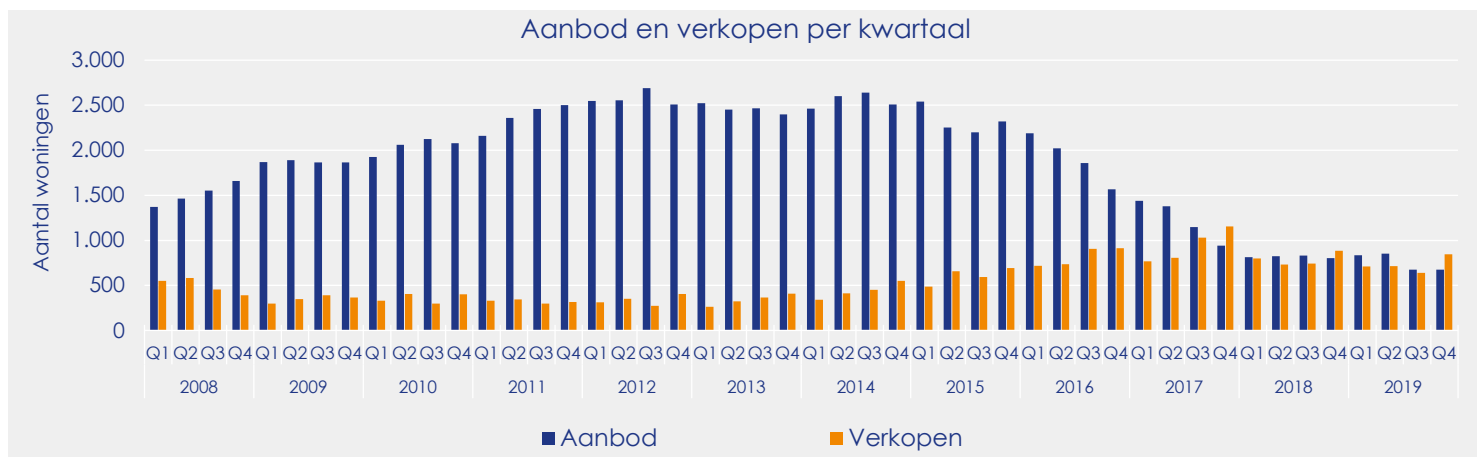
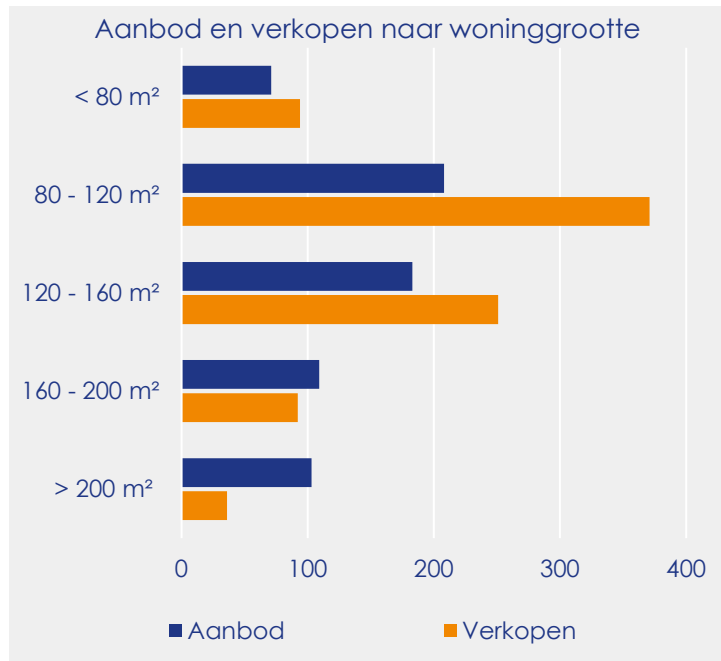
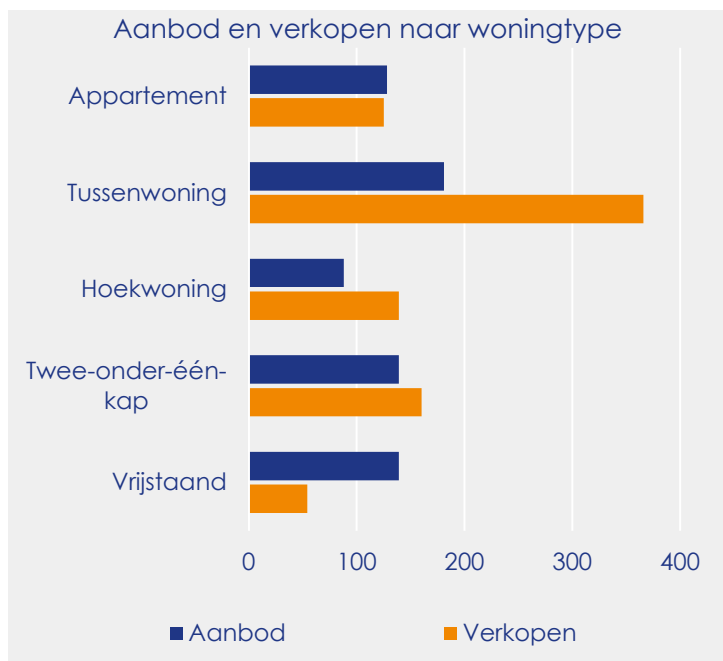
Marktbeeld

Na een forse aanboddaling gedurende het derde kwartaal van 2019, is in het vierde kwartaal een stabilisatie in het aanbod opgetreden. Met 675 te koop staande woningen per 1 januari 2020 wordt een vergelijkbaar niveau behaald als drie maanden eerder. Op langere termijn is het huidige aanbodniveau echter bijzonder laag, drie jaar geleden stonden nog ruim het dubbele aantal woningen te koop in Tilburg. Opvallend is dat deze stabilisatie van het aanbod gepaard gaat met een sterke verkoopstijging. Circa een derde meer woningen zijn in de laatste drie maanden van 2019 in Tilburg verkocht vergeleken met het derde kwartaal, trendmatig worden in de laatste maanden van het jaar de meeste woningen verkocht. Dat er dankzij de groeiende verkopen geen aanboddaling heeft plaatsgevonden kan verklaard worden vanuit de nieuwbouw. De aanboddaling in de bestaande bouw wordt namelijk gecompenseerd door een toename van nieuwe woningen in het aanbod. Onder andere in project Willemsbuiten worden in totaal 53 nieuwbouwwoningen aangeboden. Ook de verkoop van nieuwbouwproject De Tricotage is gestart met in

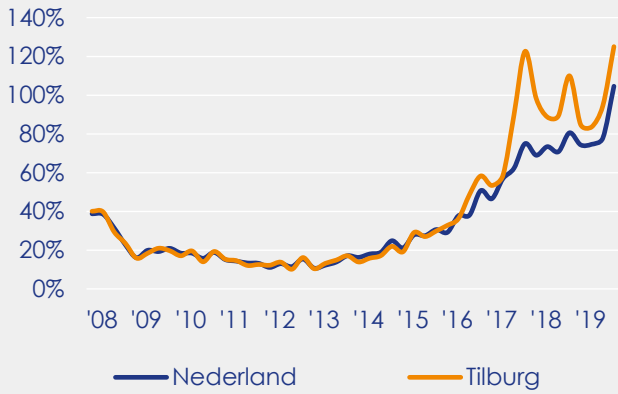
totaal 34 huizen. Als gevolg van de toenemende verkopen bereikt de marktdruk in het vierde kwartaal een hoogtepunt, echter blijft de dynamiek van hoog niveau door de vele nieuwbouwverkopen. Naar verwachting zal de verkoopdynamiek in Tilburg gaan afzakken door het nijpende gebrek aan aanbod. Zonder nieuwe toevoegingen aan het aanbod vanuit de nieuwbouw worden de verkoopcijfers afgeremd.

Woningprijzen

Een andere reden voor de toenemende instroom van huishoudens uit de grotere Brabantse gemeenten is het lage prijsniveau in Tilburg. Met een meterprijs van € 2.450 is Tilburg ruim goedkoper dan 's-Hertogenbosch (€ 2.950), Eindhoven (€ 3.050) en Breda (€ 3.050). De ontwikkeling van de gemiddelde woningprijzen liggen in lijn met de landelijke toename, een vierkante meter woonruimte is in een jaar tijd 7% meer waard geworden.

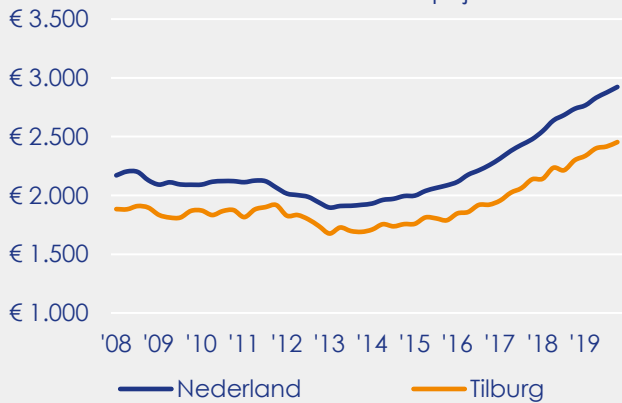


Markratio



Markratio	125%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	35%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 279.000
Mediane meterprijs	€ 2.450
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.900
Woonhuis per m ²	€ 2.350

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Loon op Zand **2%**
2. Goirle **2%**
3. 's-Hertogenbosch **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	217.300
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	17%
Huishoudens	107.300
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	117.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	33%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

De partners van HRS Wonen zijn al vele jaren actief in de regio Den Bosch en regio Oss, met meerdere specialisaties, zoals woningmakelaardij, nieuwbouw, verhuur en taxaties. Door de woningmarkt op de voet te volgen en te rapporteren, streven ze ernaar om adequaat te kunnen reageren in het belang van de opdrachtgever.

HRS Wonen is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaars-kantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: hrs.nl en dynamis.nl



's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36
073 80 000 08
info@hrs.nl

Tilburg

Heraclesstraat 6
013 78 20 200
info@hrs.nl