Van der Sande
DYNAMIS Makelaars

Q3
2020

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Breda en omgeving

Breda
Etten-Leur

Woningmarkt Breda en omgeving

De zomer van 2020 wordt in Breda en Etten-Leur gekenmerkt door een hoge dynamiek op de woningmarkt. Als gevolg van de coronacrisis zetten meer woningeigenaren hun huis te koop en de vele zoekers in de regio profiteren hier gretig van.

Drukke zomer op de woningmarkt

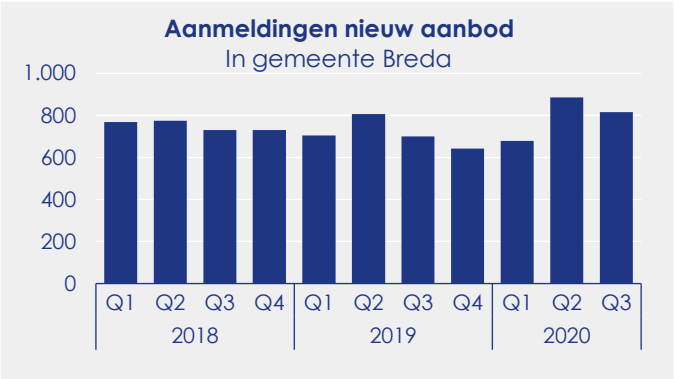
Normaal gesproken komt de woningmarkt tijdens de zomermaanden in rustiger vaarwater terecht, maar in 2020 was dit niet het geval. Sinds de start van de coronacrisis worden meer woningen te koop gezet en ook gedurende de zomer lag het aantal aanmeldingen ruimschoots hoger dan in de voorgaande jaren. Woningeigenaren vrezen voor een prijsdaling en willen nu hun woning verkopen, om zo nog te kunnen profiteren van het huidige momentum. Deze tendens is met name in Breda zichtbaar. In Etten-Leur piekte de aanmeldingen wel in de eerste maanden van de coronacrisis, maar werd in de zomer een vergelijkbaar aantal woningen te koop gezet als in 2018 en 2019.

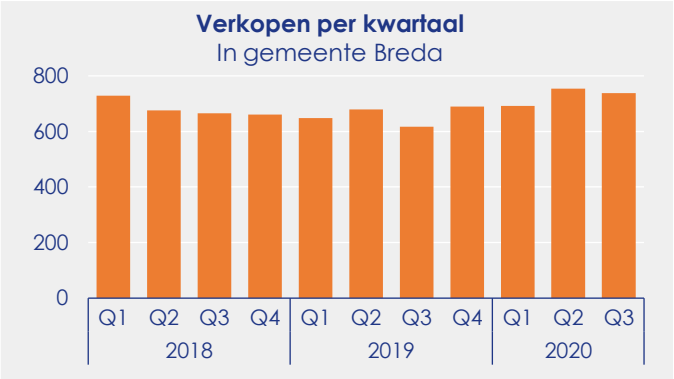
Extra aanbod aanjager verkopen

Zowel in Breda als Etten-Leur was deze zomer sprake van een hoge verkoopdynamiek. Een opvallende ontwikkeling, aangezien deze normaliter afzwakt in de zomermaanden. Aanleiding hiervoor zijn de vele woningzoekers die direct hun kans grijpen nu meer woningen beschikbaar komen. Deze groep heeft in de afgelopen jaren de negatieve effecten van de woningschaarste ondervonden en maken daardoor gretig gebruik van de extra keuzemogelijkheden.

In Breda lag het aantal woningverkopen hierdoor voor het tweede kwartaal op rij ruim boven de 700, deze grens werd voor het laatst overschreden in het eerste kwartaal van 2018. Tevens betekende dit het hoogste aantal verkopen in de zomermaanden sinds 2016. In Etten-Leur is zelfs sprake van een recordaantal verkopen voor de zomerperiode. In deze gemeente wisselden dit kwartaal bijna 200 woningen van eigenaar.

Terwijl in Etten-Leur de dynamiek over de hele breedte van de markt toeneemt, heeft deze toename in Breda voornamelijk in het hogere





De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakkende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

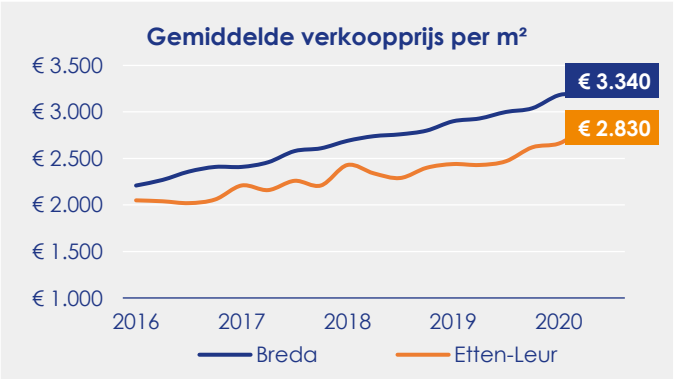
De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

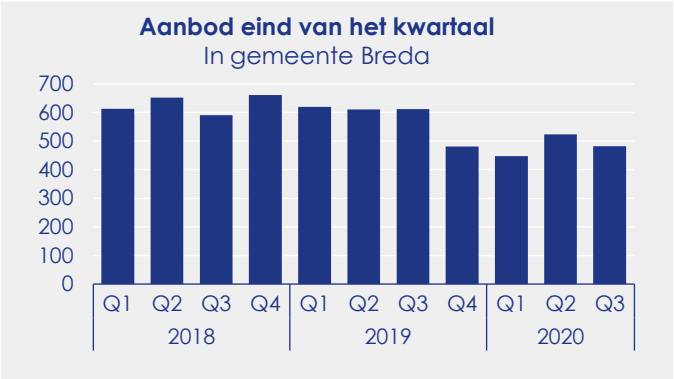
Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.

segment plaatsgevonden. Het aantal verkopen van woningen met een vraagprijs boven € 450.000 ligt maar liefst 83% hoger dan in de zomer van 2019. Hiertegenover staat dat het aantal verkopen van woningen onder € 250.000 met een derde is afgenomen. Hieruit blijkt dat met name de doorstromers profiteren van de huidige situatie en starters nauwelijks meer kansen krijgen.

Bovengemiddelde prijsstijging

Ondanks de coronacrisis blijven de woningprijzen een aanzienlijke stijging doormaken. Kopers betaalden dit kwartaal in Breda 11% meer dan een jaar geleden en in Etten-Leur is een toename van maar liefst 15% genoteerd. De gemeenten kennen hiermee een bovengemiddelde prijsstijging ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 9%. Inmiddels is Breda al langere tijd de duurste stad buiten de Randstad. Kopers betalen gemiddeld € 3.340 per vierkante meter woonruimte, dit is meer dan in steden als Eindhoven (€ 3.260), 's-Hertogenbosch (€ 3.210) en Nijmegen (€ 3.200).





Beperkte instroom van buiten de gemeente

Mede door dit hoge prijsniveau kent Breda een beperkte instroom van kopers van buiten de gemeentegrenzen. In de eerste helft van 2020 is driekwart van de kopers afkomstig uit de eigen gemeente, dit is ruim hoger dan het landelijke gemiddelde van 56%. Door het hoge prijsniveau vindt een sterke overloop naar de omliggende gemeenten plaats. Zo is in Etten-Leur 1 op de 6 kopers afkomstig uit Breda. Bredase huishoudens besluiten hierheen te verhuizen doordat ze voor hun budget meer woonruimte kunnen kopen.

Aanbodtoename blijkt eenmalig

Ondanks de extra aanwas van aanbod is het aanbod in de afgelopen maanden wederom afgenomen. In de eerste maanden van de coronacrisis leek er nog een keerpunt te ontstaan in de jarenlange aanboddaling, maar dit blijkt een eenmalige opleving te zien. Mede door de aanhoudend hoge verkoopdynamiek is het woningaanbod in Breda terug op het niveau van 1 januari 2020. Enkel op 1 april van dit jaar stonden in de gemeente minder woningen te koop dan nu.

In Etten-Leur is al sinds eind 2018 sprake van een redelijk constant aanbodniveau en ook het huidige aanbodniveau ligt hiermee in lijn. Wel volgde het aanbod dezelfde eenmalig piekende tendens als in Breda.

Breda

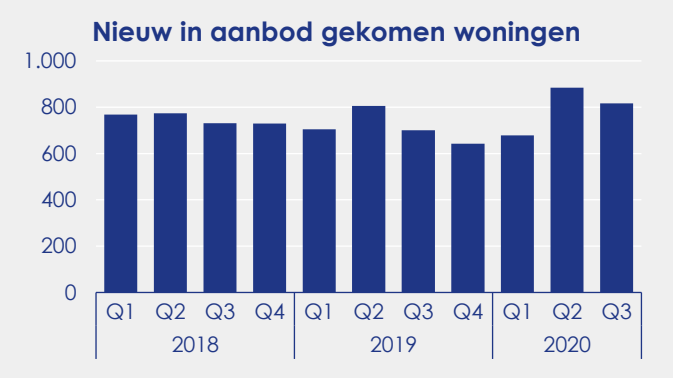
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Breda is al vierenhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 23 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.

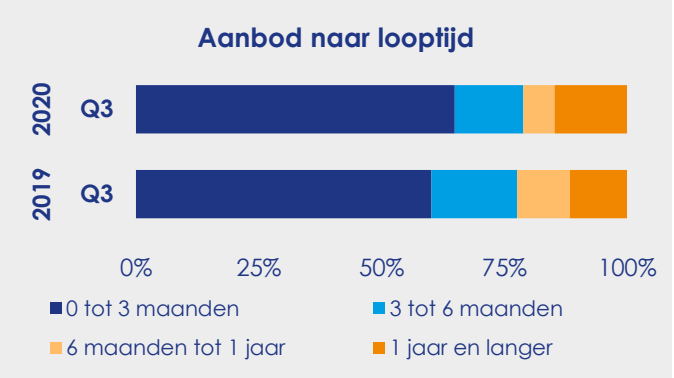
738

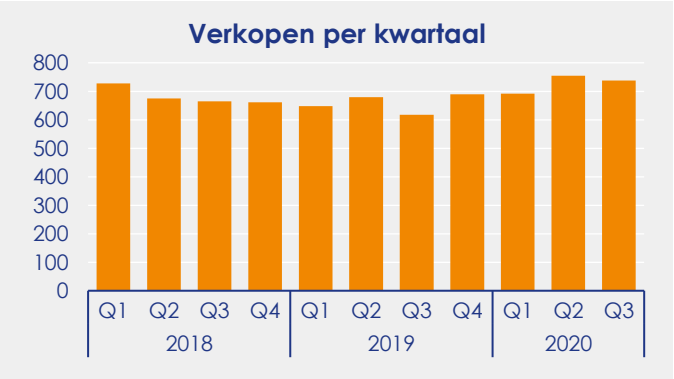
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 121 verkopen meer dan vorig jaar.

482

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 41 woningen minder dan drie maanden eerder.



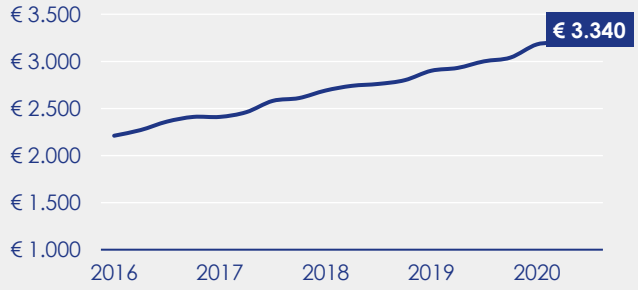




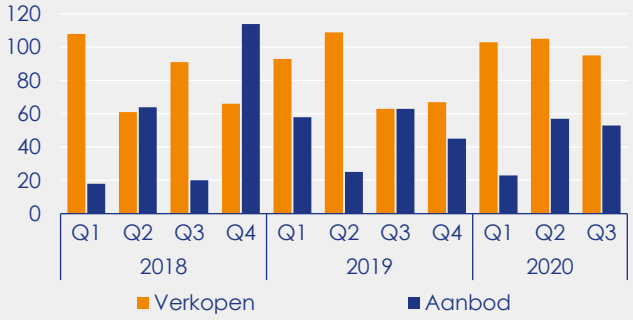
€ 375.000
Gemiddelde verkoopprijs

11%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

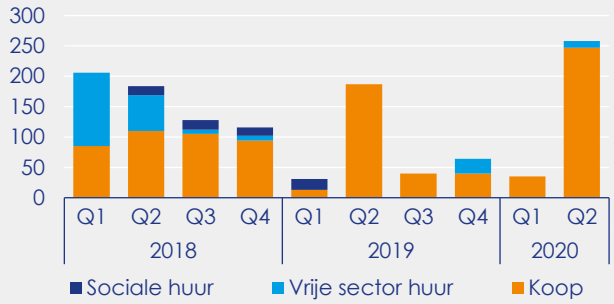
Gemiddelde verkoopprijs per m²



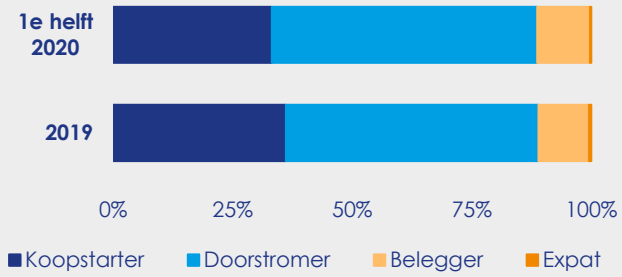
Dynamiek nieuwbouwwoningen



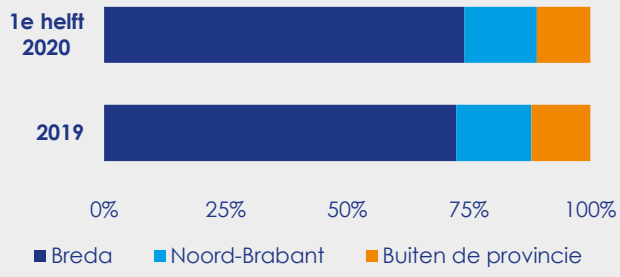
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



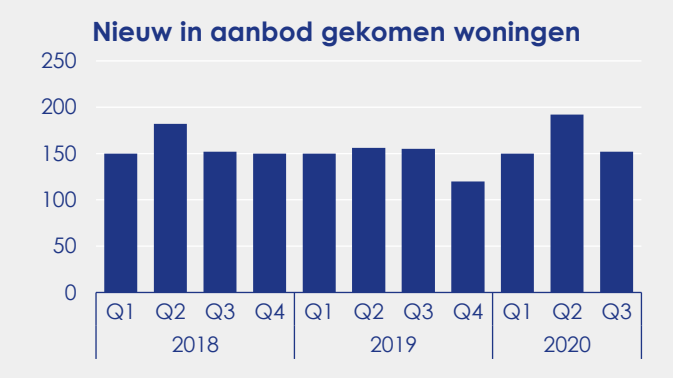
Van der Sande Makelaars
Partner in Dynamis

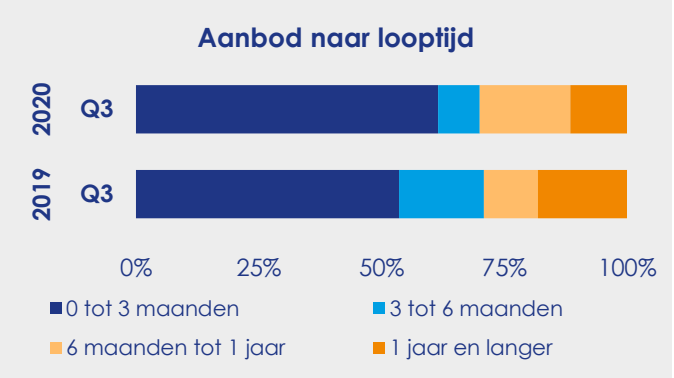
Etten-Leur

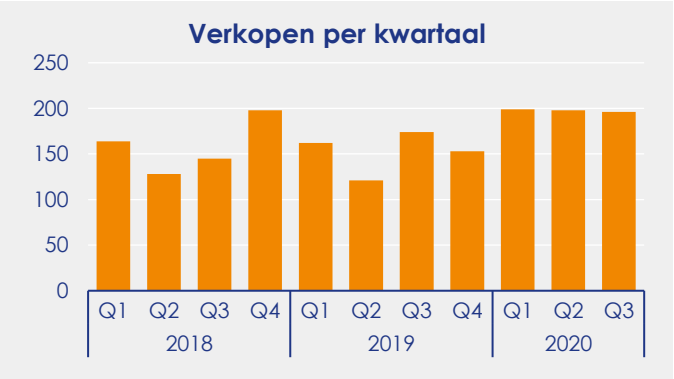
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 41% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.780 per m² voor een appartement en € 2.730 per m² voor een woonhuis.
- Etten-Leur is een populaire locatie onder woningzoekers uit Breda, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

196
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 22 verkopen meer dan vorig jaar.

130
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 11 woningen minder dan drie maanden eerder.

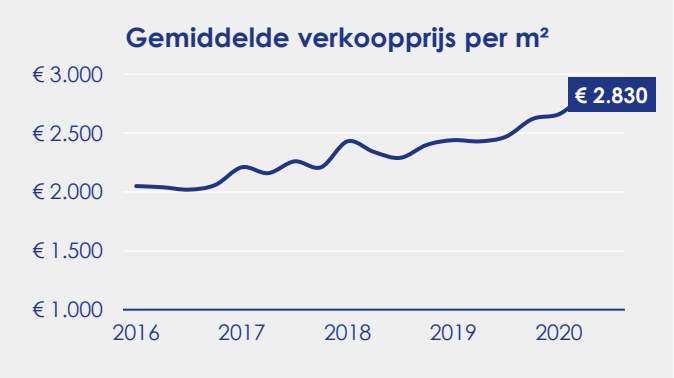


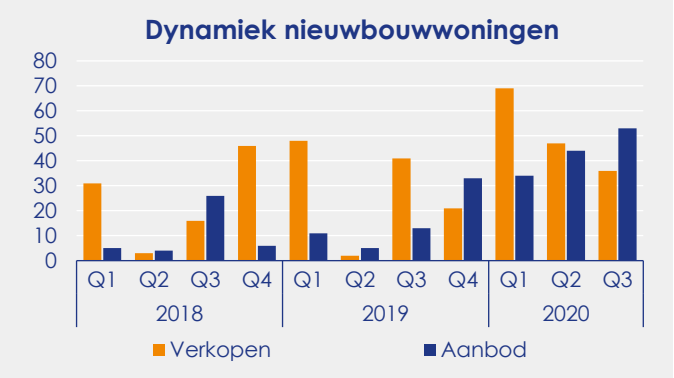


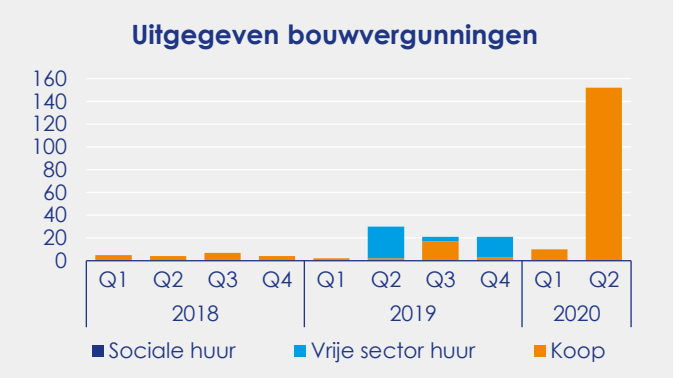


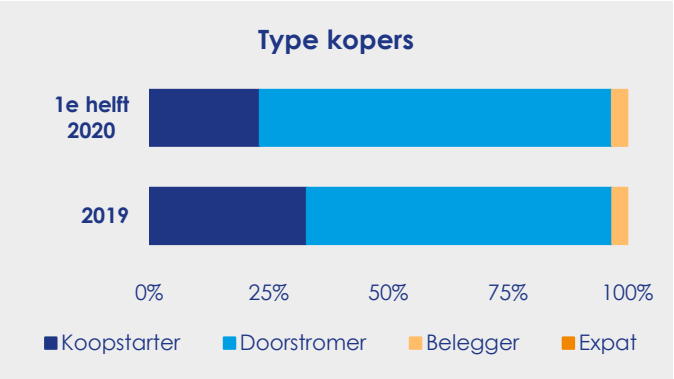
€ 337.000
Gemiddelde verkoopprijs

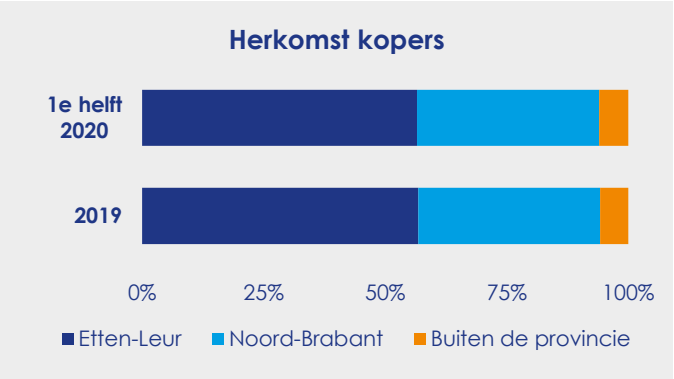
15%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden











Van der Sande Makelaars
Partner in Dynamis

Van der Sande
Makelaars

Of u nu een woning wilt verkopen of verhuren, een bedrijfspand wilt huren, op zoek bent naar een nieuwbouwwoning of een hypotheekadvies wenst, bij Van der Sande Makelaars in Breda kunnen wij het allemaal! Onze makelaars en adviseurs gaan met veel enthousiasme graag voor u aan de slag.
In de makelaardij werken we met en voor mensen. De vele gezichten van Van der Sande Makelaars zijn stuk voor stuk mensen met een passie voor hun vak, ieder op zijn of haar eigen manier. Prettig en succesvol zaken doen met kundige mensen is voor u als opdrachtgever natuurlijk het allerfijnst. En wij doen niets liever dan dat!

Van der Sande Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: vandersande.nl en dynamis.nl

Breda
Vijverstraat 1
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl