

Sprekende Cijfers Woningmarkten Breda en omgeving



Breda
Etten-Leur

Woningmarkt Breda en omgeving

Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de coronacrisis. Zowel in Breda als in Etten-Leur zijn in 2020 verkooprecords verbroken. Door het gebrek aan aanbod is het echter de verwachting dat dit niveau in 2021 niet geëvenaard gaat worden.

Niet eerder zoveel verkopen in een kwartaal

In de laatste drie maanden van 2020 heeft de verkoopdynamiek een recordhoogte bereikt in Breda. In totaal wisselden in dit kwartaal 829 woningen van eigenaar, dit zijn twee woningen meer dan het voorgaande record uit het laatste kwartaal van 2016. Met deze verkooppeik wordt de hoge dynamiek uit de voorgaande kwartalen doorgezet. Het totale aantal verkopen in 2020 komt uit op ruim 3 duizend woningen, dit zijn maar liefst 400 verkopen meer dan in 2019. Terwijl woningzoekers in het voorgaande jaar nog fors meer aanbod hadden om uit te kiezen.

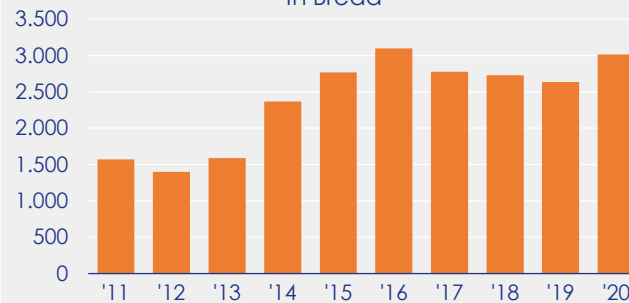
Ook in Etten-Leur is sprake van een verkooprecord. In totaal zijn dit jaar in de gemeente bijna 770 woningen verkocht, dit zijn circa 50 verkopen meer dan in het recordjaar 2016. De piek is echter niet ontstaan in het laatste kwartaal. Terwijl de verkoopcijfers dit kwartaal in Breda piekten, vond in Etten-Leur juist een terugval plaats. In totaal wisselden 173 woningen van eigenaar, het vierde kwartaal is hiermee het kwartaal met het minste aantal verkopen van 2020.

Nieuwbouw draagt bij aan verkooppeik

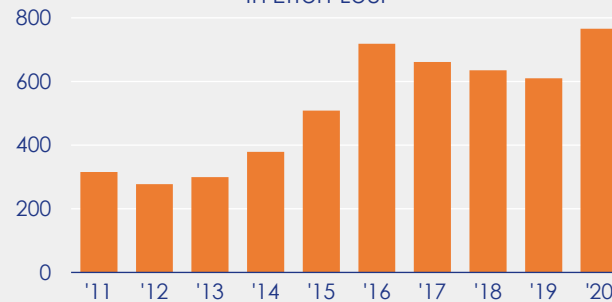
De huidige verkooppeik wordt grotendeels verklaard door het toegenomen aantal woningen dat te koop wordt gezet. Als gevolg van de



Verkopen per jaar
In Breda



Verkopen per jaar
In Etten-Leur



De Nederlandse woningmarkt

Terwijl tijdens de eerste coronagolf door heel het land meer eigenaren hun woning te koop zetten, is dit tijdens de tweede golf alleen in de Randstad het geval. In de overige delen van het land ligt het aantal aanmeldingen alweer in lijn met vorig jaar. Door de sterke prijsstijgingen in de Randstad is de vrees voor een prijsdaling hier groter.

De coronacrisis schrikt woningzoekers niet af. In het vierde kwartaal zijn bijna 68 duizend woningen verkocht, het hoogste aantal verkopen in vier jaar. 2020 overtreft hierdoor net 2017 als jaar met de hoogste verkoopdynamiek.

Door de aanhoudende hoge dynamiek neemt het woningaanbod snel af, in de afgelopen drie maanden is een daling van maar liefst een kwart genoteerd. Ook in de Randstad kan het extra aanbod de forse daling niet keren. Per 1 januari 2021 staan in Nederland nog slechts 38 duizend woningen te koop. Dit zijn 22 duizend woningen minder dan een jaar geleden. Niet eerder hadden woningzoekers zo weinig te kiezen.

In 2019 leek de prijsstijging nog af te zwakken, maar door de toegenomen schaarste lopen de prijzen weer snel op. Kopers betalen 11% meer dan in 2019.



coronacrisis zetten meer woningbezitters hun huis te koop, om zo voor te sorteren op een eventuele prijsdaling. In de drie kwartalen na de eerste coronagolf zijn zowel in Breda (14%) als in Etten-Leur (12%) meer woningen te koop gezet dan in 2019.

Naast de bestaande bouw levert ook de constante aanwas van nieuwbouwwoningen een bijdrage aan de verkooppeik. In Breda zijn dit jaar ruim 400 nieuwbouwwoningen verkocht, het hoogste aantal sinds 2014. In Etten-Leur is dit jaar met 192 verkochte nieuwbouwwoningen zelfs een record behaald.

Twee derde van aanbod in Etten-Leur is nieuwbouw

Nieuwbouw vormt een aanzienlijk deel van het woningaanbod in de gemeenten. Enerzijds is dit

een gevolg van het opdrogen van het aanbod in de bestaande bouw. Anderzijds blijft het nieuwbouwaanbod op peil dankzij nieuwe aanwas. Zo is het nieuwbouwaanbod dit kwartaal uitgebreid met woningen in het project Bachmanhof in Breda en het Juvenaat in Etten-Leur. Mede door deze aanwas bestaat inmiddels een zesde van het aanbod in Breda uit nieuwbouw en maar liefst twee derde in Etten-Leur.

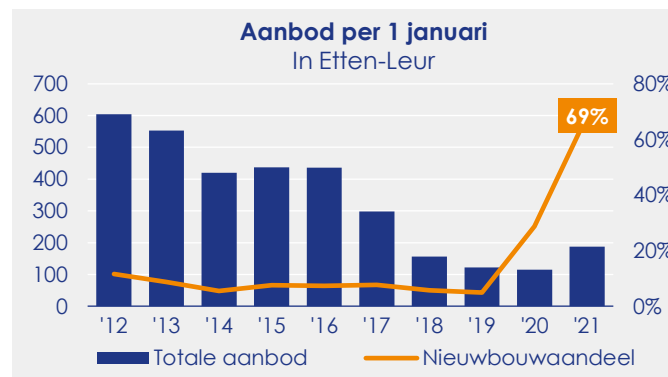
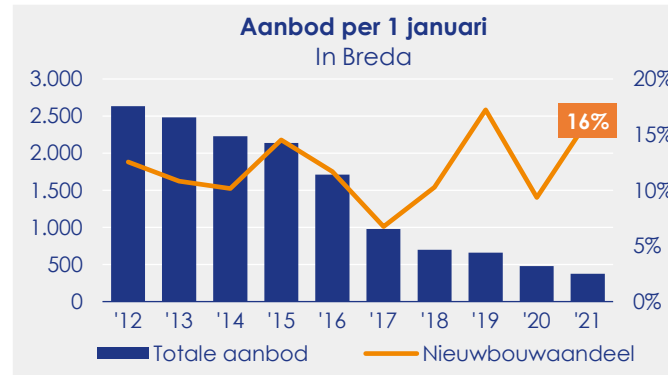
Historisch weinig woningen te koop

Ondanks de aanwas vanuit de nieuwbouw heeft het woningaanbod in Breda een dieptepunt bereikt. De nieuwbouw kan de forse aanboddaling in de bestaande bouw niet compenseren. In totaal staan per 1 januari 2021 slechts 375 woningen te koop, dit betekent een afname van meer dan honderd woningen in slechts drie maanden. De aanbodtoename die ontstond als reactie op de eerste coronagolf is hiermee volledig teniet gedaan en het aanbod is onder het niveau van voor de coronacrisis gezakt. De aanboddaling heeft met name in het middensegment plaatsgevonden. Het aanbod van woningen met een vraagprijs tussen € 2,5 en € 4,5 ton is in dit kwartaal met maar liefst 40% afgenomen.

Door de nieuwbouw heeft het woningaanbod in Etten-Leur het hoogste punt sinds halverwege 2017 bereikt. In de bestaande bouw is echter wel sprake van een historisch laag aanbod. In de gemeente staan nog slechts 60 bestaande woningen te koop, dit is nog eens een kwart lager dan het voorgaande record van drie maanden eerder.

Gebrek aan aanbod bedreigt marktdynamiek

Het opdrogen van het bestaande bouw aanbod vormt in beide gemeenten een bedreiging voor de



marktdynamiek. Door de lange oplevertijd van nieuwbouwwoningen komt bij een verkoop hiervan niet direct doorstroming op gang. Een proces dat wel wenselijk is gezien de huidige schaarste. Deze schaarste heeft er in de afgelopen jaren toe geleid dat Breda de duurste woongemeente buiten de Randstad is geworden. Door het verder toenemen van de schaarste zal dit prijsniveau in het komende jaar alleen maar verder oplopen.

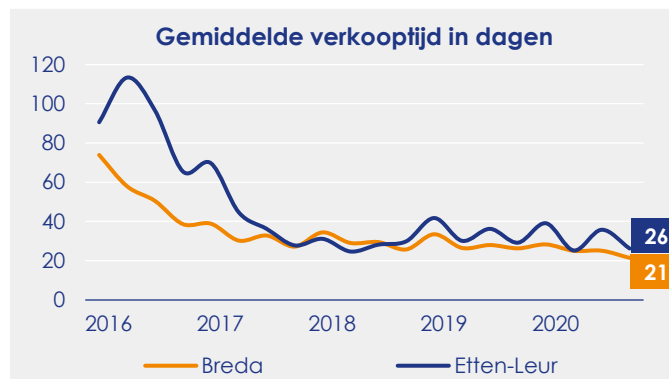
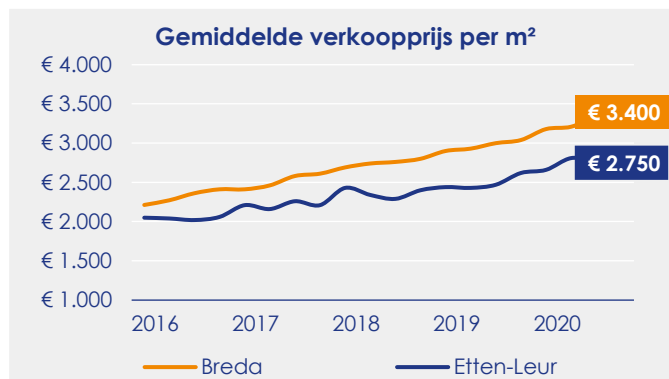
Kopers betalen € 46.000 meer dan jaar geleden

Gedurende 2020 heeft de prijsontwikkeling in hoog tempo doorgezet in Breda. In een jaar tijd zijn de woningprijzen met 12% gestegen, waardoor kopers gemiddeld € 46.000 meer betalen dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs in Breda bedraagt inmiddels € 385.000.

Kopers in Etten-Leur betalen gemiddeld € 354.000 voor hun nieuwe woning. Omgerekend per vierkante meter woonruimte is het prijsverschil met Breda enorm. Bredaase kopers betalen gemiddeld € 650 per vierkante meter meer dan in Etten-Leur. De meterprijzen bedragen respectievelijk € 3.400 en € 2.750.

Woningen in recordtijd verkocht

Naast de prijsstijgingen resulteert de schaarste ook in zeer snelle verkooptijden. Een woning in Breda wordt inmiddels in gemiddeld 21 dagen verkocht, nooit eerder was deze periode zo kort. Ook in Etten-Leur moeten woningzoekers, door de gemiddelde verkooptijd van 26 dagen, zeer snel beslissen.



Regiofactsheets

Breda

Etten-Leur



Breda

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Breda is al bijna vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 21 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



829

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 140 verkopen meer dan vorig jaar.

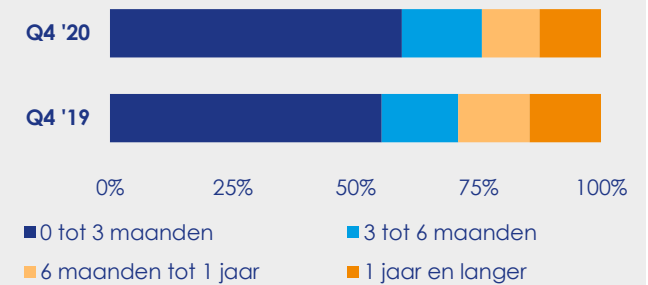
375

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 107 woningen minder dan drie maanden eerder.

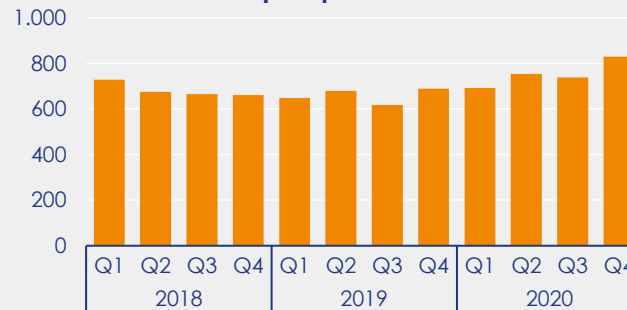
Nieuw in aanbod gekomen woningen



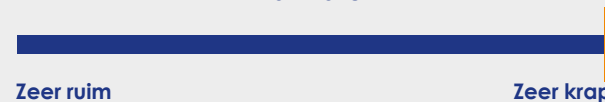
Aanbod naar looptijd



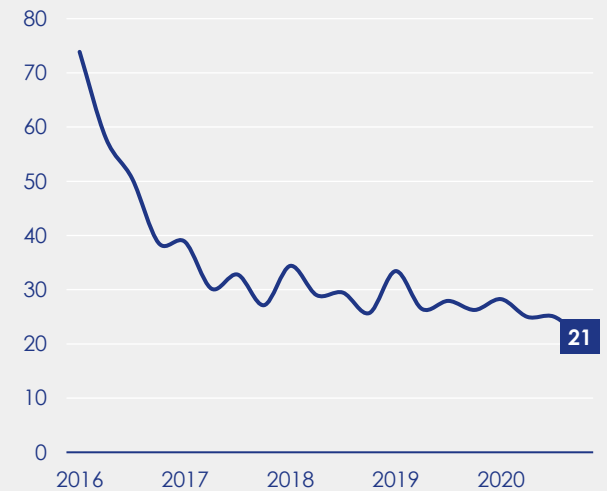
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



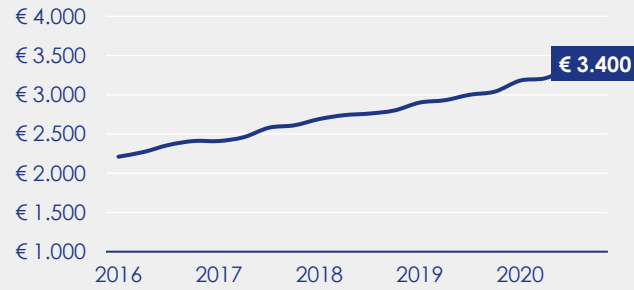
€ 385.000

Gemiddelde verkoopprijs

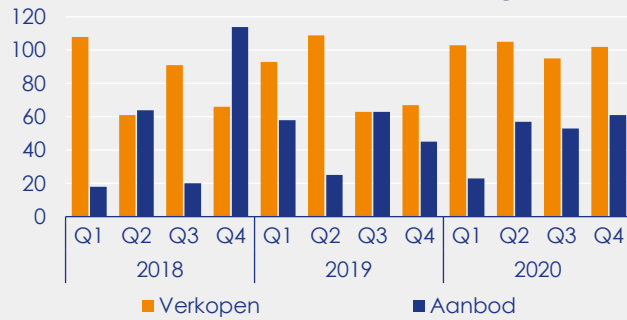
12%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

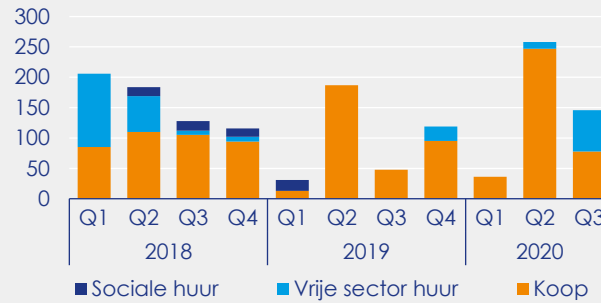
Gemiddelde verkoopprijs per m²



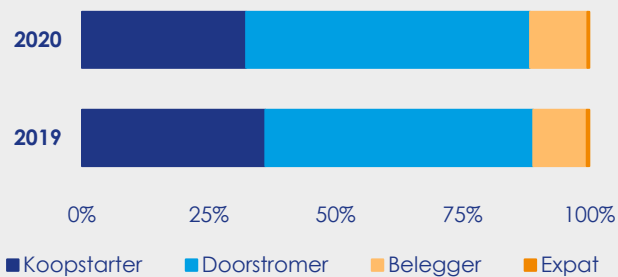
Dynamiek nieuwbouwwoningen



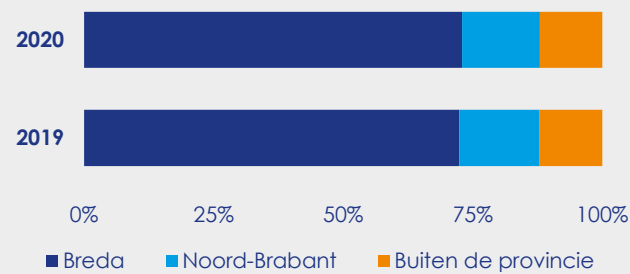
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis

Etten-Leur

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 13% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 69% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.770 per m² voor een appartement en € 2.650 per m² voor een woonhuis.
- Etten-Leur is een populaire locatie onder woningzoekers uit Breda, in 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



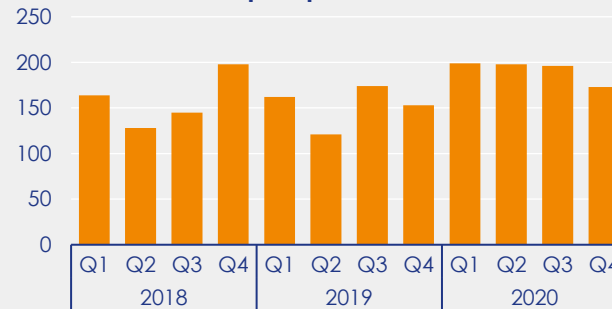
Aanbod aan het eind van het kwartaal



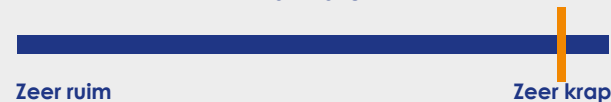
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



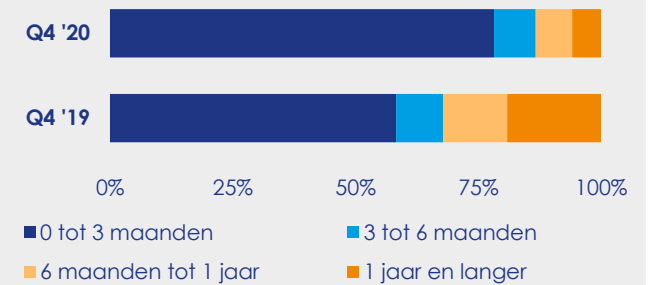
173

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 20 verkopen meer dan vorig jaar.

188

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 58 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



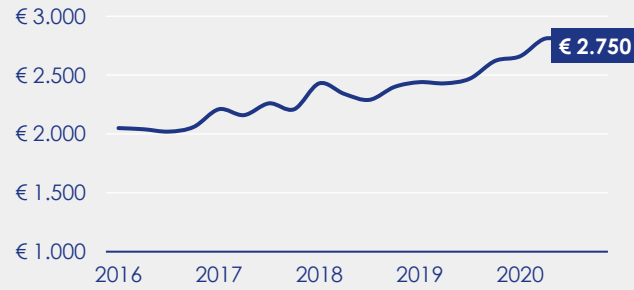
€ 354.000

Gemiddelde verkoopprijs

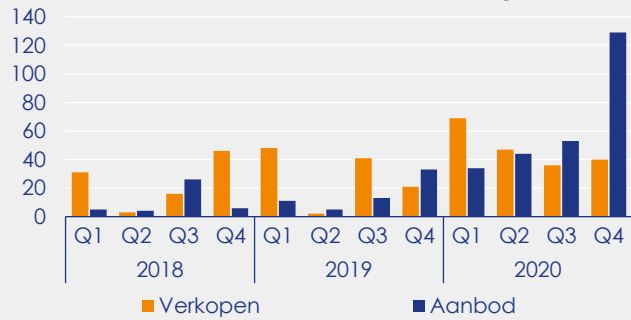
5%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

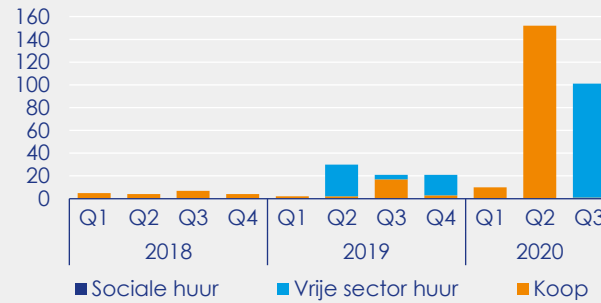
Gemiddelde verkoopprijs per m²



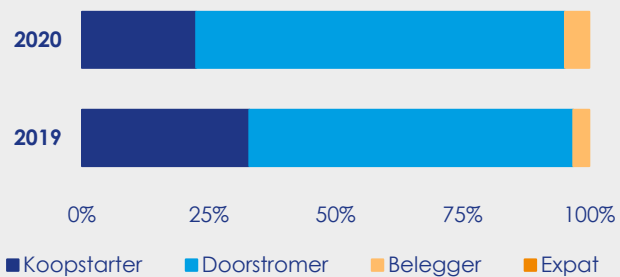
Dynamiek nieuwbouwwoningen



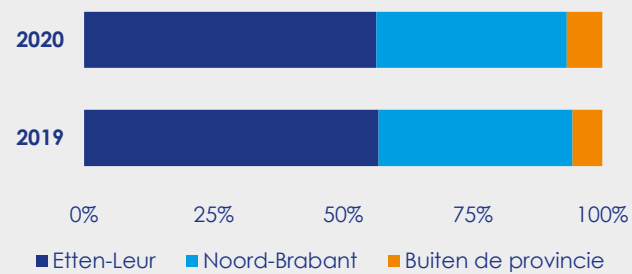
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis

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