

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Midden- en Noordoost-Brabant



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

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

HRS Bedrijfsmakelaars 's-Hertogenbosch

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

Voorwoord

Voor u ligt de eerste uitgave van de woningmarkttrapportage van dit jaar. Deze woningtrapportage heeft betrekking op de regio Noord-Oost Brabant en Midden Brabant. Om u een beter inzicht te geven van de lokale woningmarkt, hebben wij de marktgebieden per gemeente gekaderd, te weten Tilburg, 's-Hertogenbosch en Oss .

Marktspanning

De spanning op de woningmarkt neemt voor alle gemeenten steeds verder toe. Overall is er sprake van een verkopersmarkt, waarbij zowel 's-Hertogenbosch als Tilburg een marktratio (verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod) ver boven het landelijke niveau van 73% laten zien, te weten respectievelijk 101% en 125%. De gemeente Oss blijft over het algemeen nog wat achter op het landelijk gemiddelde, ofschoon de tussenwoningen en hoekwoningen inmiddels ook een hogere marktratio laten zien.

Prijzontwikkelingen

Ook al kent 's-Hertogenbosch een hogere prijs per vierkante meter dan het landelijke gemiddelde, de gemeente Tilburg en Oss laten een sterkere prijsgroei zien ten opzichte van 's-Hertogenbosch. Dit is toe te schrijven aan de sterke afname van het aanbod in Tilburg (-44%) en Oss (-50%), terwijl het aanbod in 's-Hertogenbosch slechts -16% betreft. Het verschil is toe te schrijven aan het beperkt beschikbare nieuwbouwaanbod.

Perspectief 2018

Door het huidige klimaat op de woningmarkt zullen steeds meer woningen binnen deze gemeenten een overwaarde kennen. Dit gegeven, samen met de zeer lage hypotheekrente, zal ervoor zorgen dat de regionale marktdruk verder zal toenemen. Grootschalige nieuwbouwproductie kan deze marktdruk verlichten, maar bouwend Nederland kan vooralsnog de hectische marktdynamiek niet bijbenen. Daarom zijn verdere prijsstijgingen onontkoombaar in de loop van dit jaar.

Tot slot

De achtergronden kunt u verder lezen in onze beschouwingen en analyses per regio. Hiervoor verwijzen u graag naar de volledige woningmarkttrapportage Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1-2018, die u in de bijlage aantreft.

Wij vertrouwen erop dat u met genoeg kennis zult nemen van deze markttrapportage. Heeft u een project (nieuwbouw, herbestemming of uitponding) waarbij u behoefte heeft aan advies en/of specifieke marktcijfers, dan kijken wij graag samen met u mee.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit rapport, schroomt u dan niet om contact op te nemen.

Ruben P. J. Greve
Directeur / NVM Makelaar



Marktcijfers

Woningverkopten
685

Toename op jaarbasis
8%

Woningaanbod
681

Afname op jaarbasis
-16%

Algemeen beeld

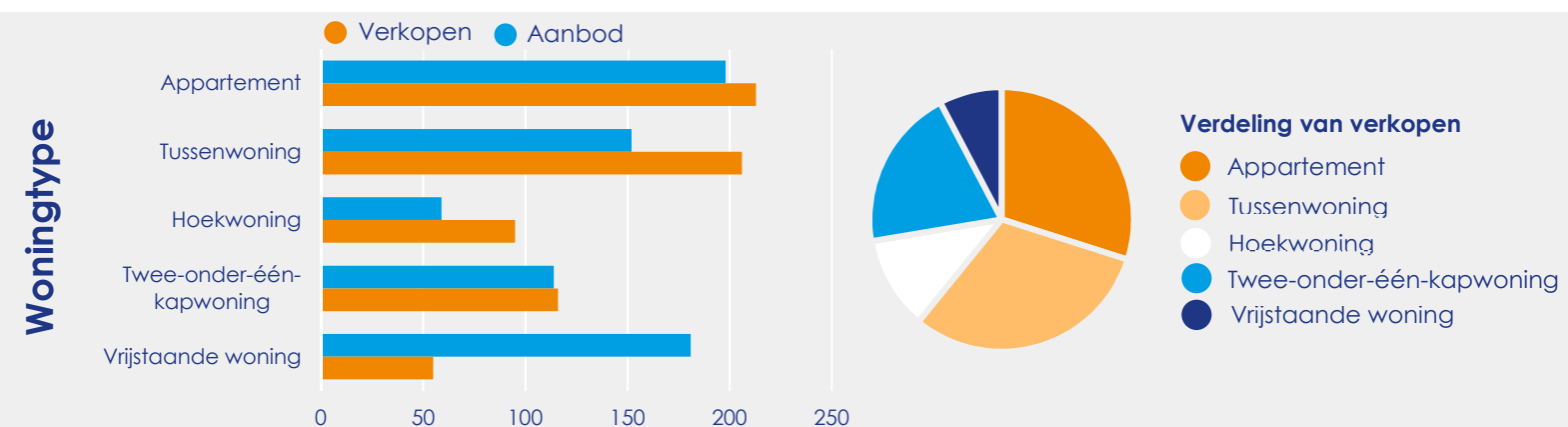
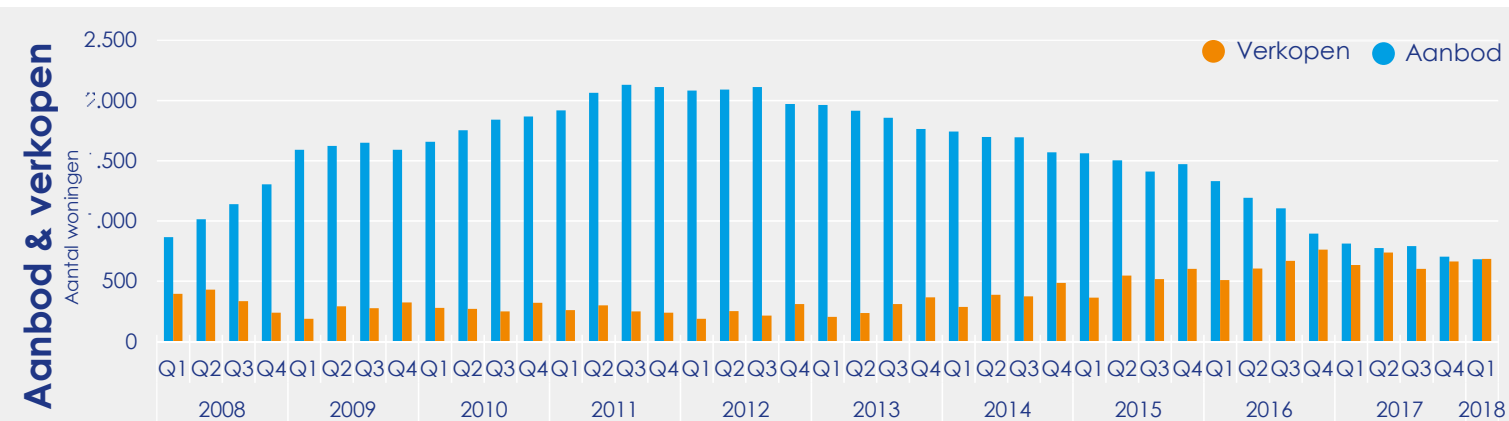
De woningmarkt in 's-Hertogenbosch is in het eerste kwartaal van 2018 verder aangetrokken. Het aantal verkopen van woningen is op jaarbasis met 8% toegenomen. In totaal zijn er in het afgelopen kwartaal 685 woningen van eigenaar gewisseld. In het eerste kwartaal heeft een opvallende toename van het aantal verkopen van hoekwoningen plaatsgevonden, van 53 transacties een jaar geleden naar 95 transacties in dit kwartaal. Het toenemende aantal verkopen heeft geleid tot een daling van het aantal aangeboden woningen. Per 1 april 2018 staan 16% minder woningen te koop in vergelijking met dezelfde peildatum in 2017. Van alle woningtypen is het beschikbare aanbod van appartementen het sterkst teruggelopen, tussen begin 2016 en begin 2018 worden er 338 appartementen minder aangeboden. Vanuit de nieuwbouw vinden er forse toevoegingen aan het aanbod van appartementen plaats, per 1 april is meer dan een derde van het beschikbare aanbod een appartement.

Marktdruk

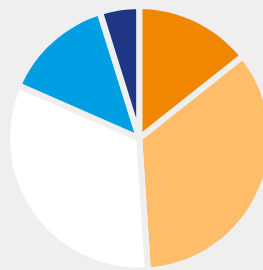
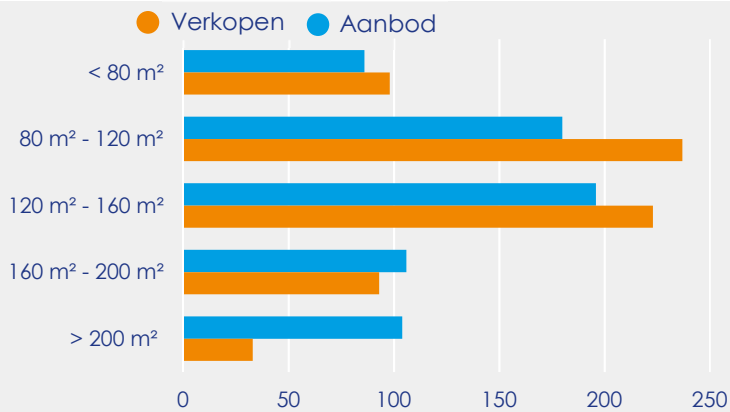
In het afgelopen kwartaal hebben er nagenoeg evenveel transacties plaatsgevonden als dat er aan het einde van dat kwartaal nog in het aanbod stonden. De verhouding daartussen is een indicator van de marktdruk en wordt de marktratio genoemd. In 's-Hertogenbosch bedraagt de ratio 101%, in dezelfde periode vorig jaar was de ratio nog 78%. In een jaar tijd zijn de marktverhoudingen steeds meer gespannen geworden.

Prijzontwikkeling

De mediane transactieprijs per vierkante meter ligt in deze regio boven het Nederlandse niveau. In 's-Hertogenbosch is in het eerste kwartaal een meterprijs van € 2.600 geregistreerd bij verkochte woningen, landelijk bedroeg de meterprijs € 2.550. Op jaarbasis blijft de prijsstijging in 's-Hertogenbosch wel achter bij het landelijk gemiddelde, in een jaar zijn de prijzen in deze regio met 4% toegenomen, bij een landelijke prijsstijging van maar liefst 10%.



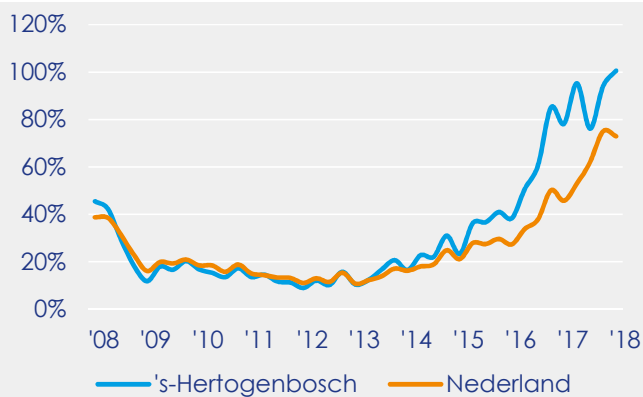
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

101%

Marktratio

61 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 295.000

Mediane verkoopprijs

8%

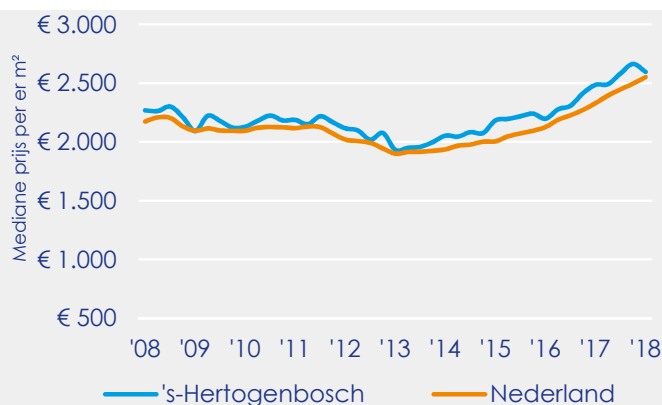
Verskil op jaarbasis

€ 2.600

Mediane meterprijs

€ 50

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



70.300

Woningen 1-1-2017

+ 1.890

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Demografie



152.400

Inwoners 1-1-2017

+ 800

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Sint-Michielsgestel
- 2 Heusden
- 3 Vught

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

135 woningen

Nieuwbouwratio

11% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

376

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

610

Afname op jaarbasis

-49%

Algemeen beeld

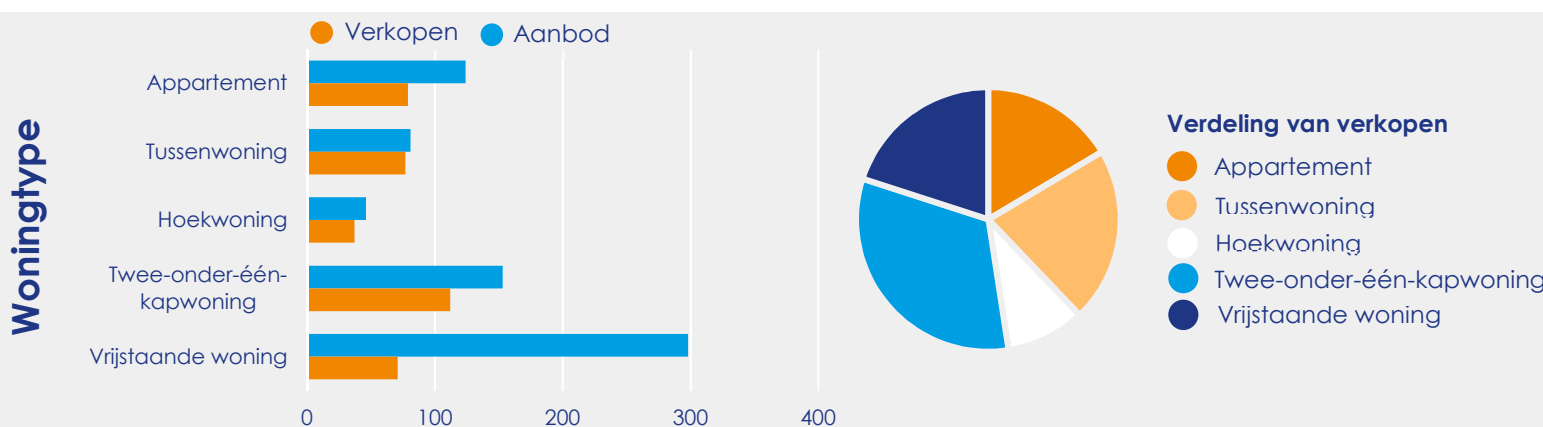
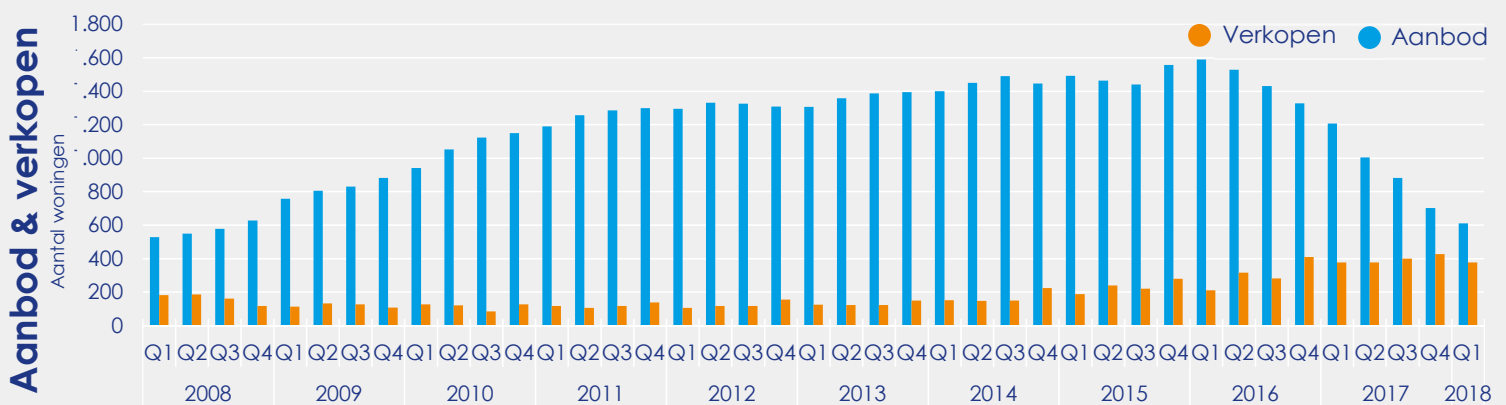
Op de woningmarkt in de gemeente Oss zijn in het eerste kwartaal van 2018 evenveel woningen van eigenaar gewisseld als een jaar geleden. Er hebben 376 transacties plaatsgevonden, waarvan het merendeel twee-onder-één-kapwoningen betreft. Het aantal verkopen in deze woningcategorie is in de tussentijd met 14% toegenomen. De daling van verkopen bij appartementen en tussenwoningen is echter dermate dat het de stijging van twee-onder-één-kapwoningen compenseert. In het afgelopen kwartaal is het beschikbare aanbod fors afgenomen, naar de helft minder voor verkoop beschikbare woningen. Dat het aanbod zo sterk afneemt bij een gelijkblijvend transactieniveau komt door het lage aantal toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Twee derde minder nieuwbouwwoningen staan het afgelopen kwartaal in het aanbod in vergelijking met een jaar eerder. Een belangrijke nieuwbouwontwikkeling binnen het beperktere aanbod is project Wilgendaal in Herpen, met in totaal 23 aangeboden woningen.

Marktdruk

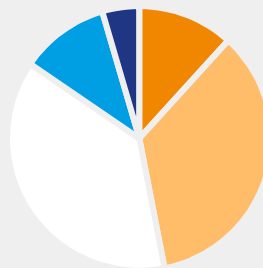
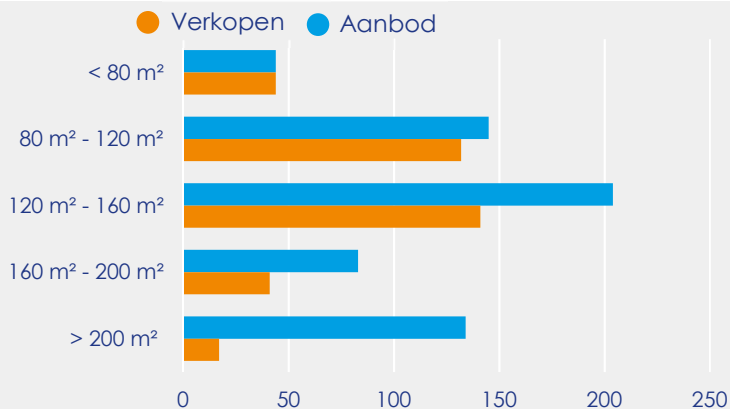
In een jaar tijd is de woningmarkt van Oss van een kopersmarkt omgeslagen naar een verkopersmarkt. De marktratio, de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod, bedraagt in het afgelopen kwartaal 62%. Begin vorig jaar was de ratio nog 31%, wat een teken is van een ruime markt. In vergelijking met het landelijke niveau is het de marktdruk nog relatief laag, in heel Nederland is de ratio 73%. Zowel tussenwoningen als hoekwoningen zijn met een marktratio van 97% de krapste segmenten binnen deze regionale woningmarkt.

Prijsontwikkeling

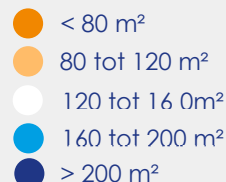
De krapte op de woningmarkt van Oss uit zich in de prijzen. De mediane vierkante meterprijs is vergeleken met een jaar geleden met 7% gestegen. De meterprijs bereikt afgelopen kwartaal een niveau van € 2.025, het landelijk gemiddelde ligt op € 2.550.



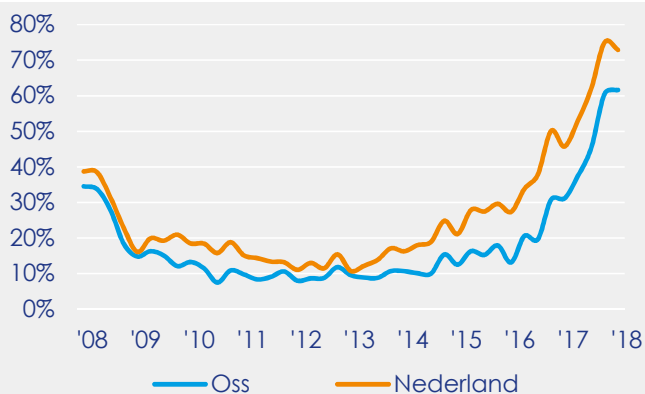
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

62%

Marktratio

117 dagen

Mediane looptijd

-65 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 246.250

Mediane verkoopprijs

7%

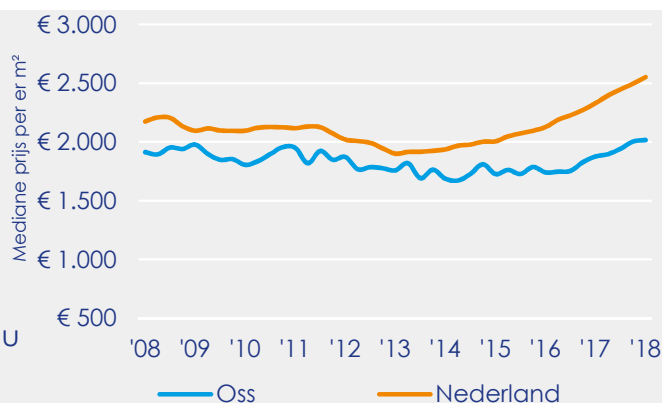
Verskil op jaarbasis

€ 2.025

Mediane meterprijs

- € 525

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



39.100

Woningen 1-1-2017

+ 50

Mutatie in 2016

Demografie

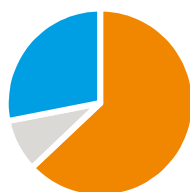


90.400

Inwoners 1-1-2017

+ 370

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Bernheze
- 's-Hertogenbosch
- Maasdonk

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 600

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

64 woningen

Nieuwbouwratio

10% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

1.017

Toename op jaarbasis

38%

Woningaanbod

812

Afname op jaarbasis

-44%

Algemeen beeld

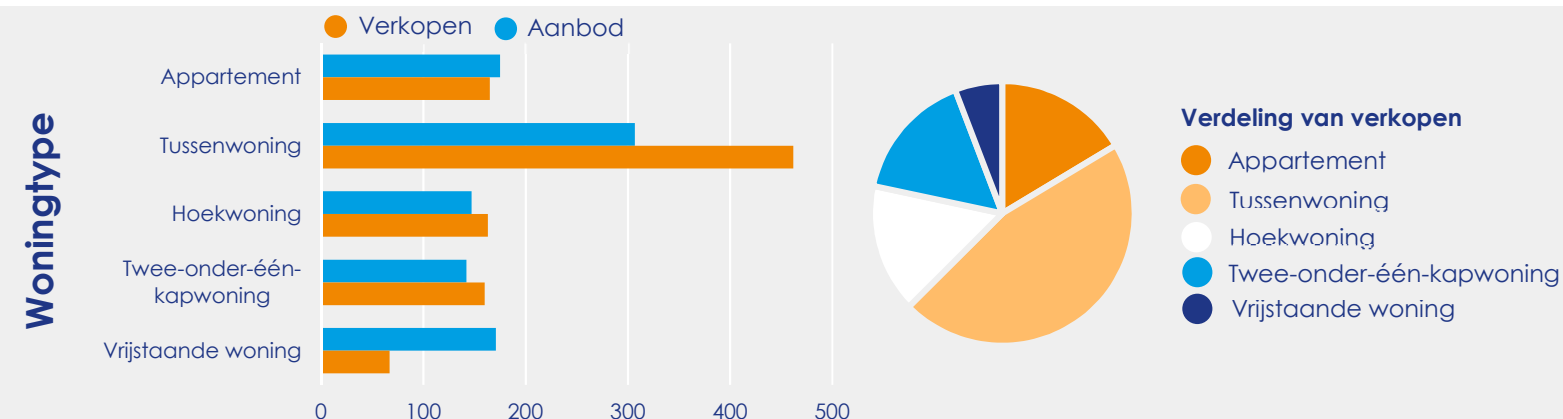
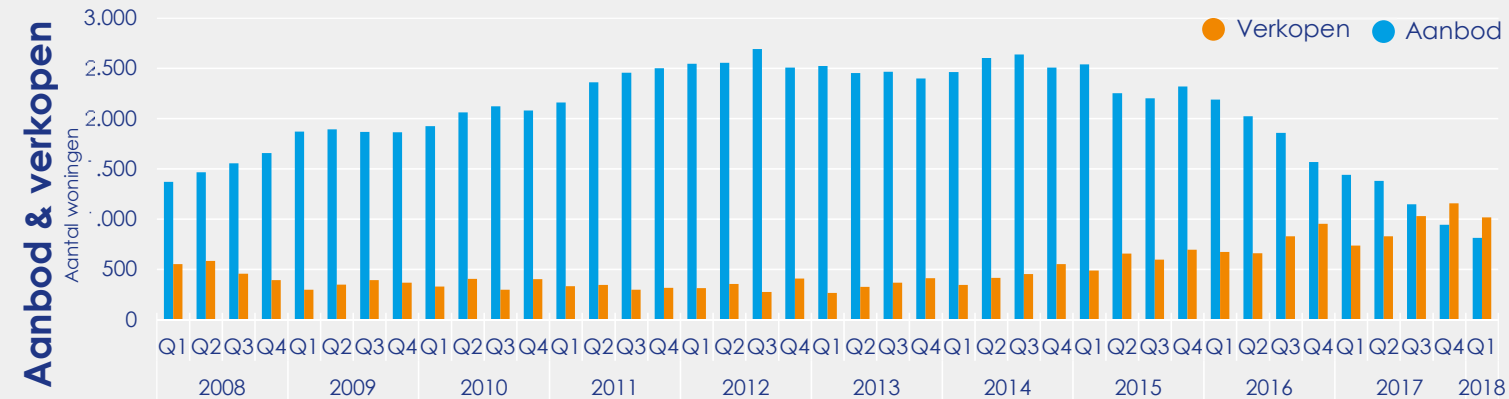
In deze Brabantse gemeente zijn de marktverhoudingen op de woningmarkt snel krappere aan het worden. In het afgelopen kwartaal nam het aantal verkopen van woningen op jaarbasis met 38% toe. Alleen bij appartementen is er in dit jaar sprake geweest van een afname van de verkopen, in alle andere woningtypen zijn er meer panden van eigenaar gewisseld dan een jaar eerder. Als gevolg van het hoge transactieniveau, vanaf het derde kwartaal van 2017 ligt het aantal verkopen elk kwartaal al boven de duizend, is er sprake van een aanboddaling. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met 44% afgenomen ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar. Doordat het aantal aangeboden woningen het laagste niveau heeft bereikt sinds het begin van de meting in 2008, ondervinden woningkopers steeds meer moeite met het vinden van een geschikte woning. Vooral het tekort aan aangeboden appartementen belemmert starters het betreden van deze woningmarkt, dit tekort drukt het eerdergenoemde aantal verkopen van appartementen.

Marktdruk

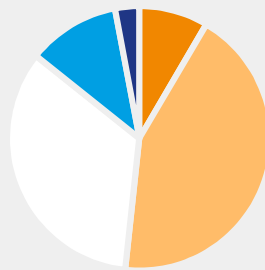
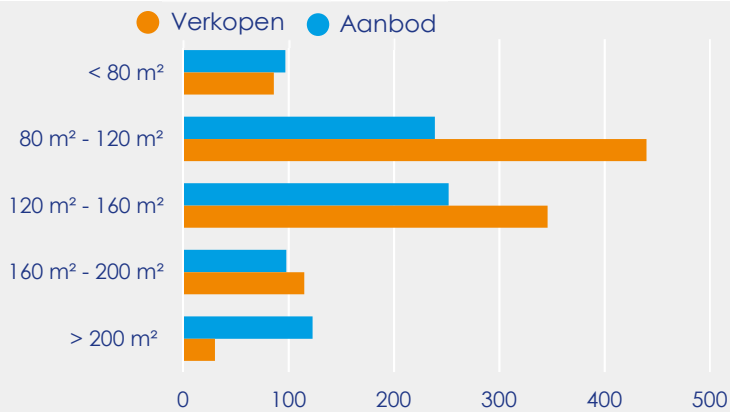
Ondanks het aanbodtekort van appartementen is de marktdruk het hoogst bij tussenwoningen. De marktdruk wordt weergegeven in de marktratio, de verhouding tussen de verkopen en het beschikbare aanbod. Voor tussenwoningen bedraagt deze ratio 186%, het aantal transacties in een kwartaal overtreft dus ruim het aanbod aan het einde van dat kwartaal. In heel Tilburg is de ratio 125%, fors boven het landelijk niveau van 73%. Het afnemende nieuwbouwaanbod in Tilburg leidt bovendien tot een krappere woningmarkt in het afgelopen kwartaal.

Prijzontwikkeling

De schaarste van aangeboden appartementen sorteert effect in het prijsniveau binnen dit segment. Ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is de meterprijs met 12% gestegen, in lijn met het landelijk gemiddelde. De meterprijs voor appartementen ligt in het afgelopen kwartaal op € 2.425, voor tussenwoningen is de prijs fors lager met € 1.925. Het prijsniveau over alle woningtypen heen is in Tilburg met 8% toegenomen, naar een meterprijs van € 2.100.



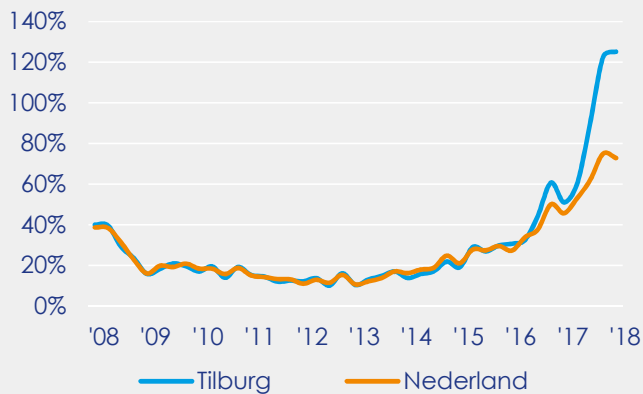
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

125%

Markratio

89 dagen

Mediane looptijd

+ 5 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 236.750

Mediane verkoopprijs

8%

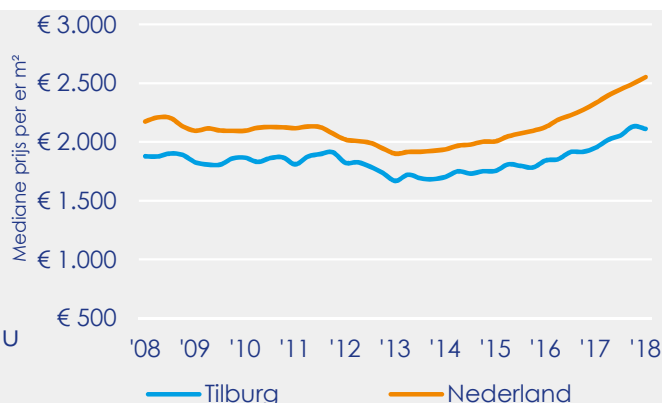
Verskil op jaarbasis

€ 2.100

Mediane meterprijs

- € 450

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



96.200

Woningen 1-1-2017

+ 160

Mutatie in 2016



Demografie

213.800

Inwoners 1-1-2017

+ 860

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Goirle
- Oisterwijk
- Gilze en Rijen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 9.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 7.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

355 woningen

Nieuwbouwratio

16% v/h aanbod

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

Pettelaarpark 36

5202 CB 's-Hertogenbosch

info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

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 aantal transacties 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.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio 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.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

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