

Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



Oss
's-Hertogenbosch
Tilburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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 Spreekende 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 zowel in 's-Hertogenbosch als Tilburg het aantal bestaande woningen dat te koop staat het laagste niveau ooit heeft bereikt. In beide gemeenten leidt dit tot afzwakkende verkoopcijfers.

Aanbod blijft constant in 's-Hertogenbosch door nieuwbouw

Hoewel het bestaande woningaanbod in 's-Hertogenbosch het laagste niveau ooit bereikt, blijft het totale aanbod op een constant niveau. Het woningaanbod in de Brabantse hoofdstad wordt namelijk op peil gehouden door de nieuwbouw. In een half jaar tijd is het aanbod van nieuw te bouwen woningen bijna verdriedubbeld.

Ook in Tilburg bereikt het aanbod een historisch laagtepunt

Momenteel staan in Tilburg nog circa 675 woningen te koop. Ter vergelijking, op het laagste punt voor de crisis, in 2008, waren nog bijna 1.400 woningen voor verkoop beschikbaar. Het woningaanbod heeft zo in het afgelopen kwartaal een historisch laagtepunt bereikt. Deze aanboddaling wordt niet verklaard door een hoog aantal verkopen, maar door het beperkte aantal woningen dat te koop is gezet.

Laagste aantal verkopen sinds 2015 door gebrek aan aanbod

Het gebrek aan aanbod drukt in beide gemeenten het aantal woningverkopen. Woningzoekers hebben moeite met het vinden van een geschikte woning en kunnen hierdoor niet tot aankoop overgaan. In Tilburg is zelfs het laagste aantal verkopen sinds 2015 geregistreerd. Het huidige gebrek aan nieuwe aanwas van woningaanbod zal naar verwachting leiden tot wederom een beperkt aantal verkopen in het komende kwartaal.

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

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

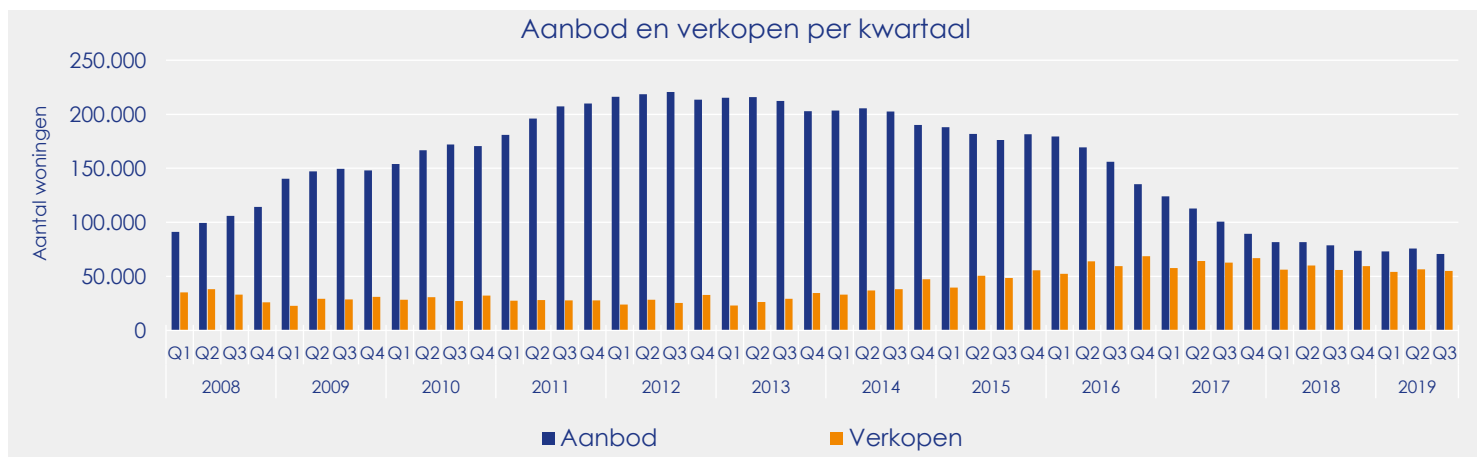
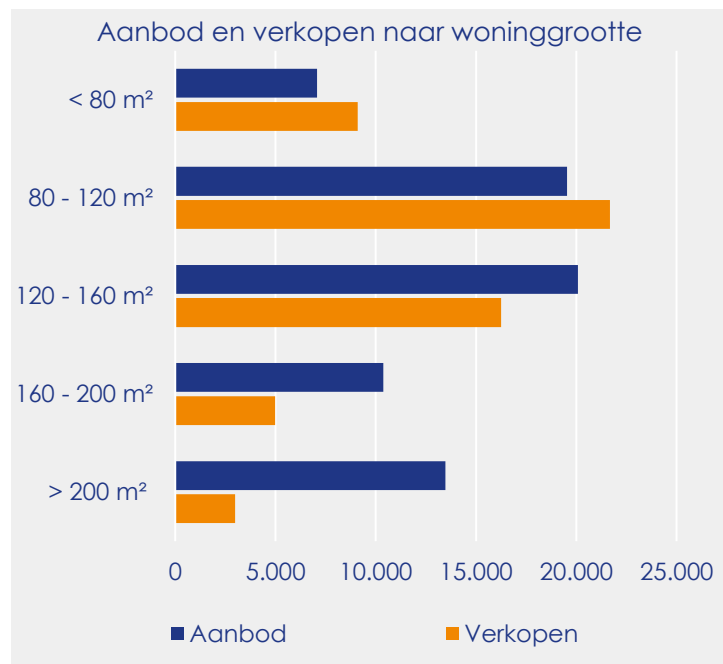
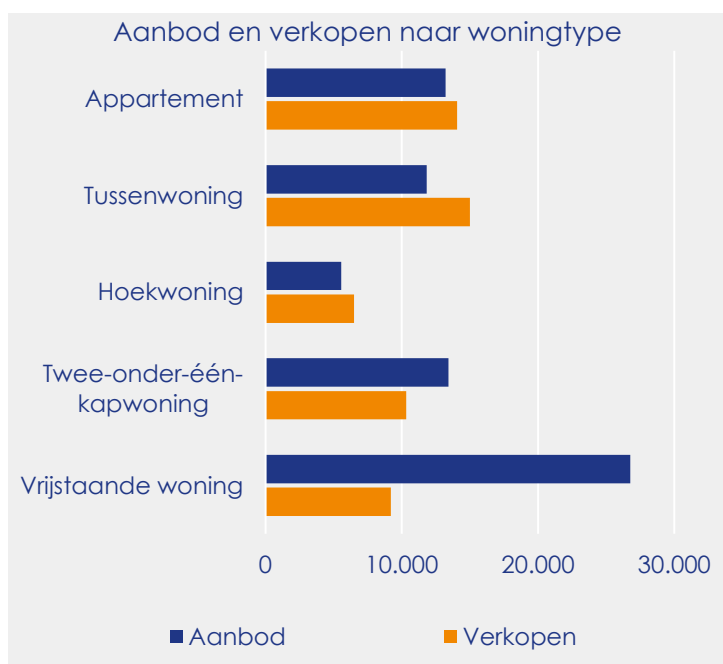
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

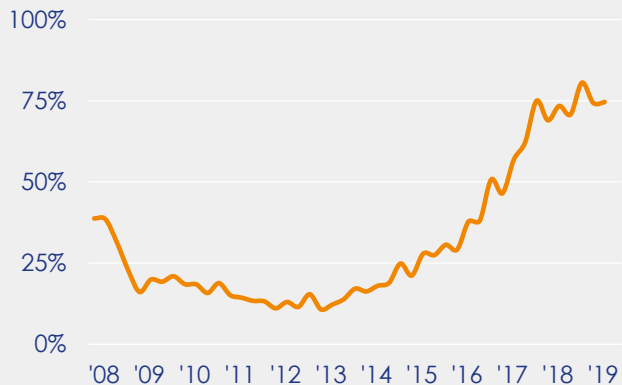
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezaakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

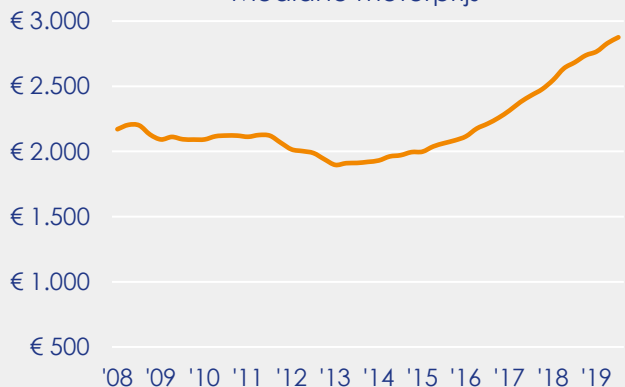


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

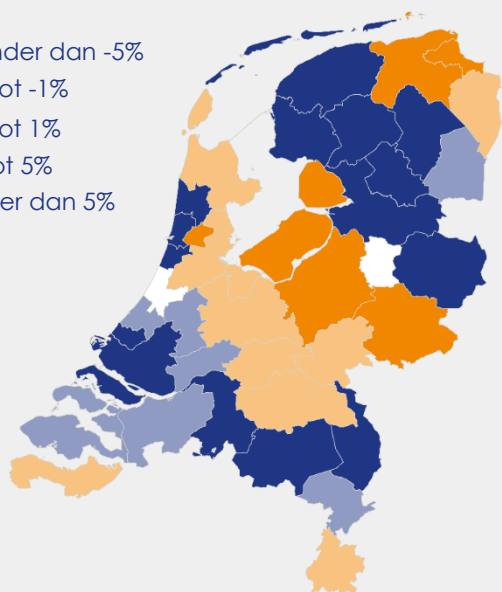
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



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

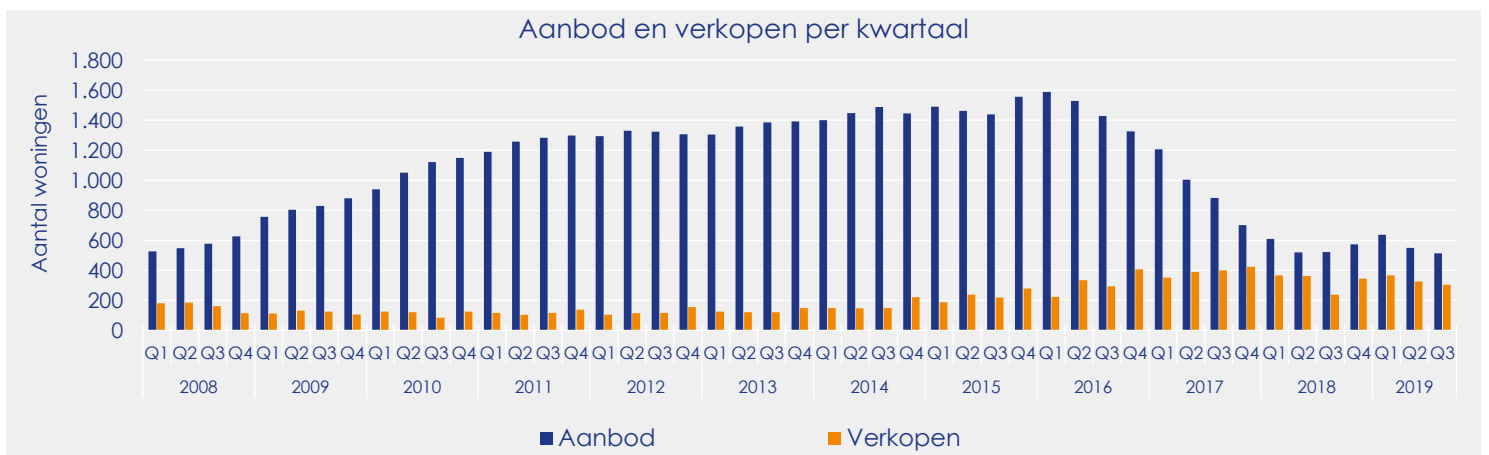
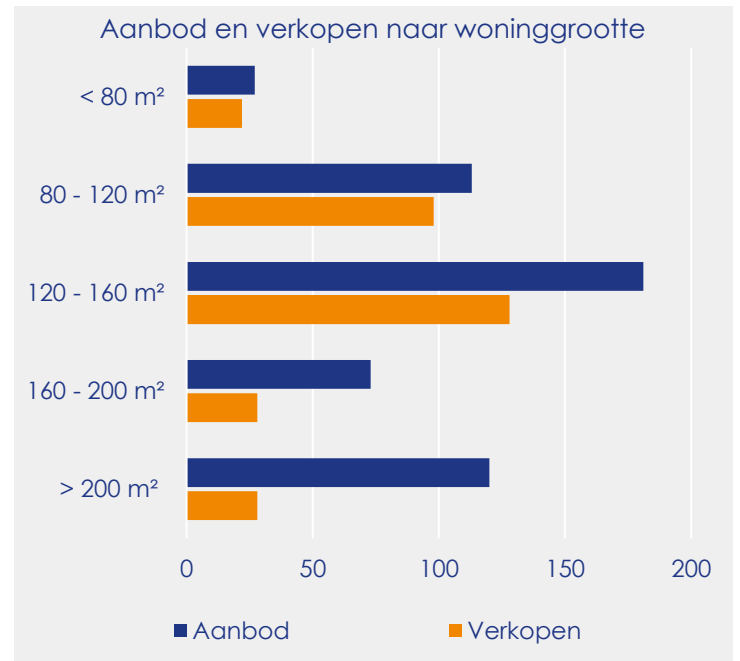
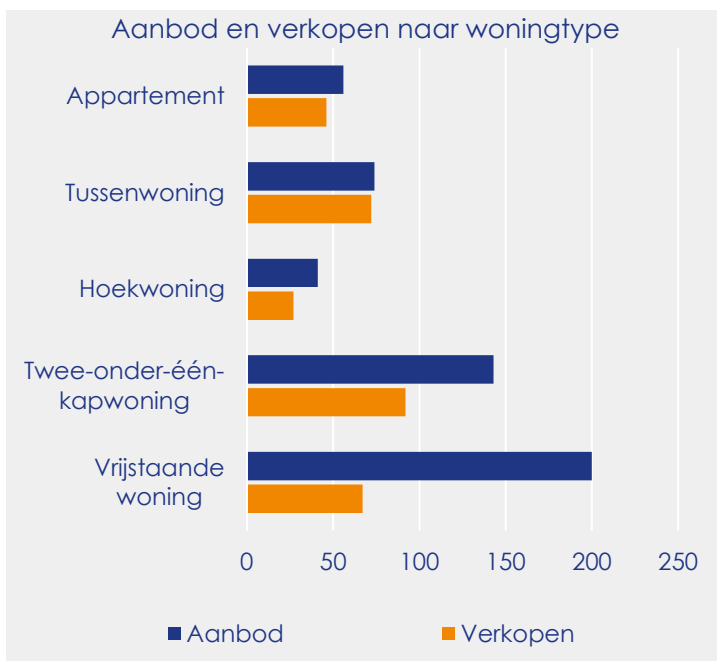
Marktbeeld

In het derde kwartaal van 2019 is het aantal voor verkoop beschikbare woningen wederom afgenomen in Oss. Sinds halverwege 2018 toonde het aanbod gedurende een jaar een stijgende trend, maar medio 2019 is hier een omslag in gekomen. Momenteel is er voor het tweede kwartaal op rij sprake van een aanboddaling, waardoor per 1 oktober nog slechts 514 woningen te koop staan in de gemeente. Het aanbod is gezakt onder het niveau van het voorgaande laagste punt halverwege 2018. De aanleiding hiervoor ligt in de afname van het nieuwbouwaanbod. In het afgelopen jaar heeft het aanbod van nieuw te bouwen woningen het totale aanbod in Oss verruimd, maar inmiddels staat het merendeel van deze woningen onder optie en is tevens een aanzienlijk deel verkocht. Tegelijkertijd heeft de aanboddaling in de bestaande bouw zich verder doorgezet in het afgelopen jaar. Per 1 oktober zijn nog slechts 414 bestaande woningen beschikbaar zijn in Oss, een halvering vergeleken met twee jaar geleden. Door het beperkte aanbod in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw ondervinden woningzoekers steeds meer moeite met het vinden van een geschikte woning.

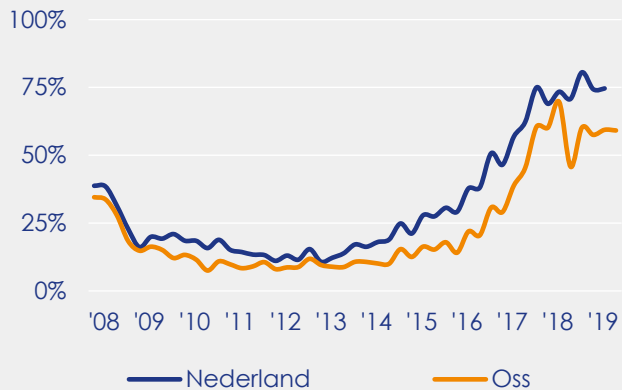
Het gebrek aan geschikt aanbod drukt het aantal woningverkopten in Oss, in de afgelopen drie maanden zijn slechts 304 woningen van eigenaar gewisseld.

Woningprijzen

In het afgelopen half jaar werd het gemiddelde prijsniveau in Oss opgedreven door het grote aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen. Nieuwe woningen hebben over het algemeen een hoger prijsniveau, door de hogere kwaliteit en afwerking. In het afgelopen kwartaal heeft een correctie in het gemiddelde prijsniveau plaatsgevonden, als gevolg van de afname van de nieuwbouwverkopten. Kopers betaalden voor een vierkante meter woonruimte gemiddeld € 2.200, een vergelijkbaar bedrag als een jaar geleden. De gemeente is hiermee een van de goedkopere woonlocaties binnen Noord-Brabant, de gemiddelde meterprijs in de provincie bedraagt € 2.550.

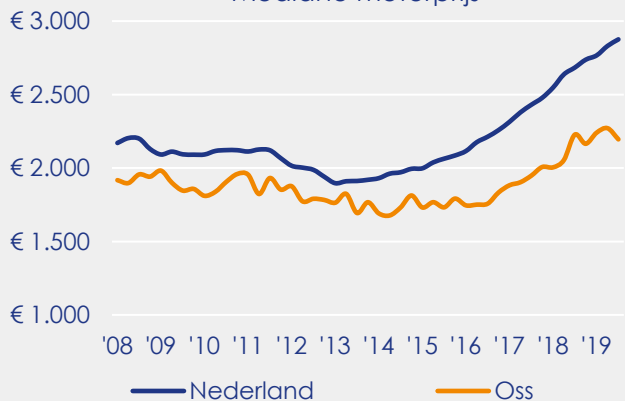


Markratio



Markratio	59%
Mediane looptijd	46 dagen
Verschil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 276.750
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verschil op jaarbasis	-1%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.150

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

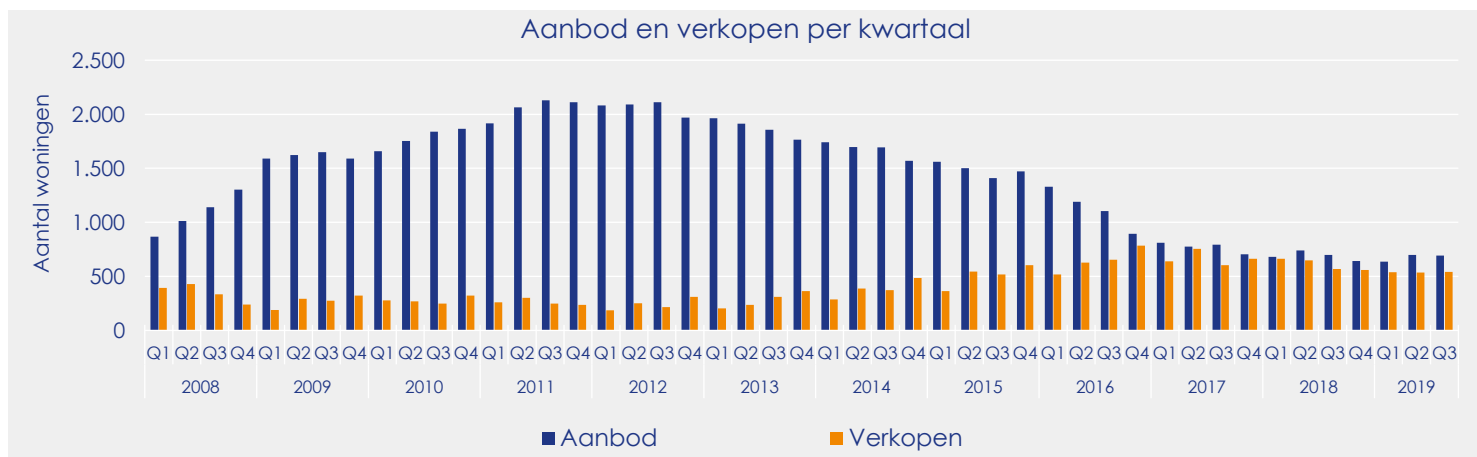
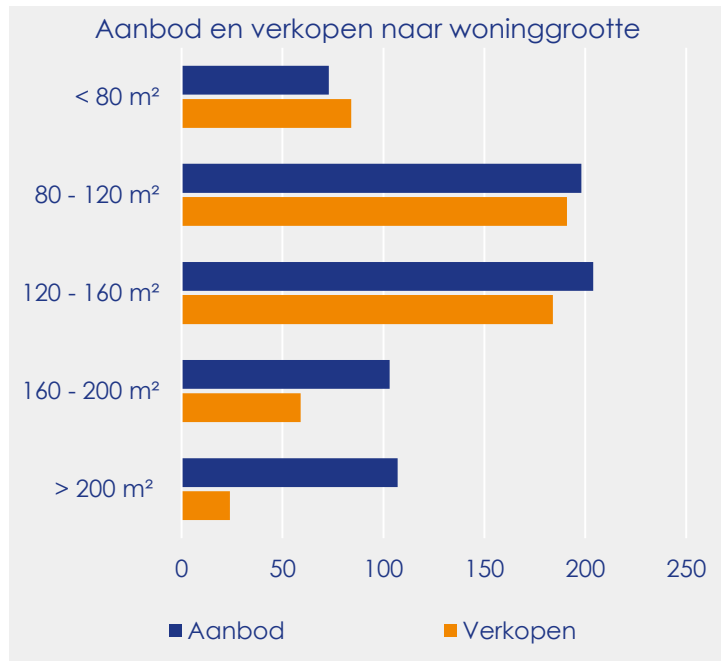
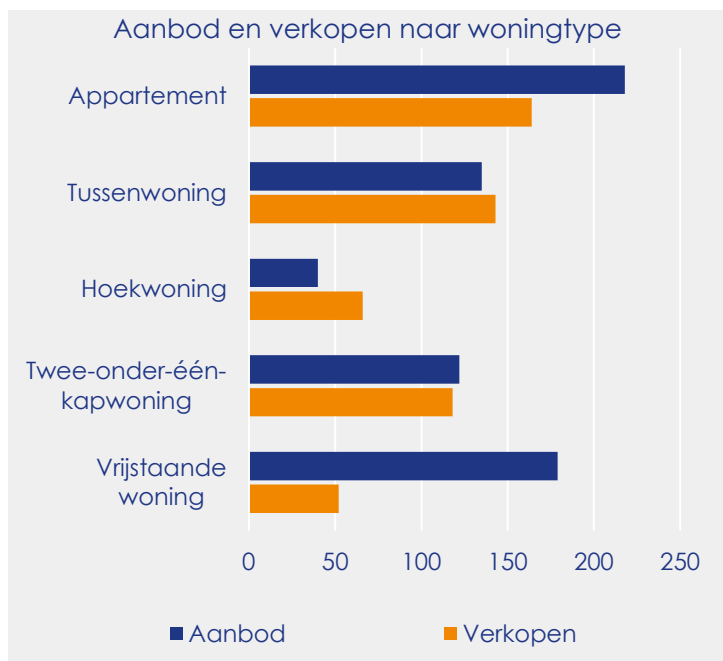
Marktbeeld

Het woningaanbod in 's-Hertogenbosch wordt op peil gehouden door de nieuwbouw. Per 1 oktober staan in de gemeente 694 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als in het voorgaande kwartaal. De nieuwbouwontwikkelingen compenseren de verdere aanboddaling die in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden. Door de verdere daling heeft het aanbod van bestaande woningen een historisch laagtepunt bereikt, sinds de start van deze meting in 2008 hebben niet eerder dermate weinig woningen te koop gestaan. Hiertegenover staat bijna een verdriedubbeling van het nieuwbouwaanbod in een half jaar tijd. Momenteel zijn 109 nieuwe woningen beschikbaar voor verkoop, daarmee is maar liefst één op de zes beschikbare woningen een nieuwbouwwoning. Ruim de helft van deze woningen staan echter niet in de plaats 's-Hertogenbosch, maar worden gebouwd in Rosmalen of Vinkel. De uitbreiding van de woningvoorraad is een welkome ontwikkeling, want al meer dan drie jaar is er in de gemeente sprake van woningschaarste. Woningzoekers hebben moeite met het vinden van een geschikte woning en kunnen

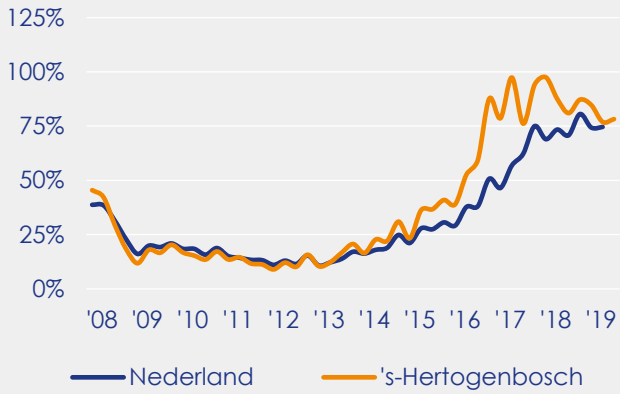
hierdoor niet tot aankoop overgaan. Sinds halverwege 2018 heeft dit aanbodtekort geresulteerd in een terugval van de verkoopcijfers. Gedurende 2016 en 2017 wisselden gemiddeld nog ruim 650 woningen per kwartaal van eigenaar, maar in de afgelopen vijf kwartalen ligt dit gemiddelde maar liefst honderd woningen lager. In totaal zijn in het derde kwartaal van 2019 543 woningen verkocht.

Woningprijzen

De lange tijd van krapte op de woningmarkt heeft ertoe geleid dat het prijsniveau in 's-Hertogenbosch naar recordhoogte is gestegen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers voor het eerst gemiddeld € 3.000 voor een vierkante meter woonruimte. Kopers zijn daarmee aanzienlijk duurder uit dan in Nijmegen en Eindhoven, in beide gemeenten komt de meterprijs uit op € 2.875. Woonruimte in Breda blijft echter net duurder dan in 's-Hertogenbosch, kopers besteden in Breda gemiddeld € 25 per vierkante meter meer.

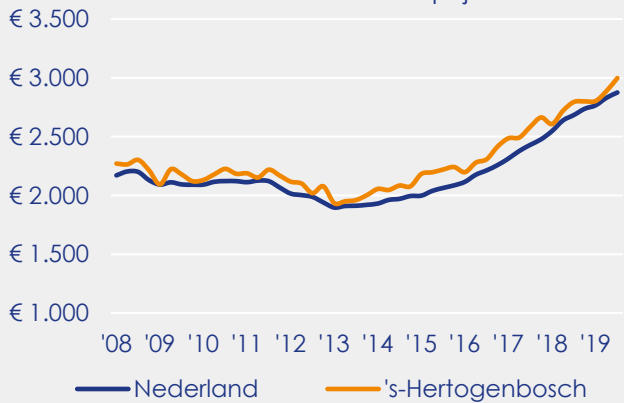


Markratio



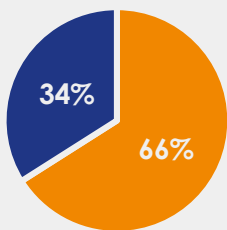
Markratio	78%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 330.750
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.500
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%

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Is een uitgave van:

HRS Wonen

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

Partner in Dynamis

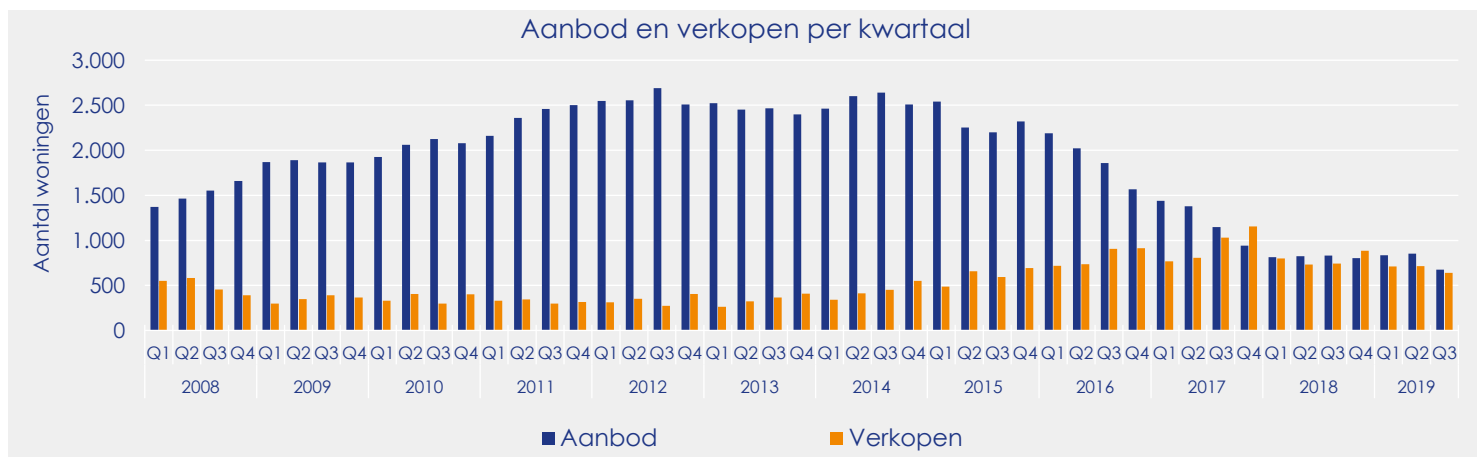
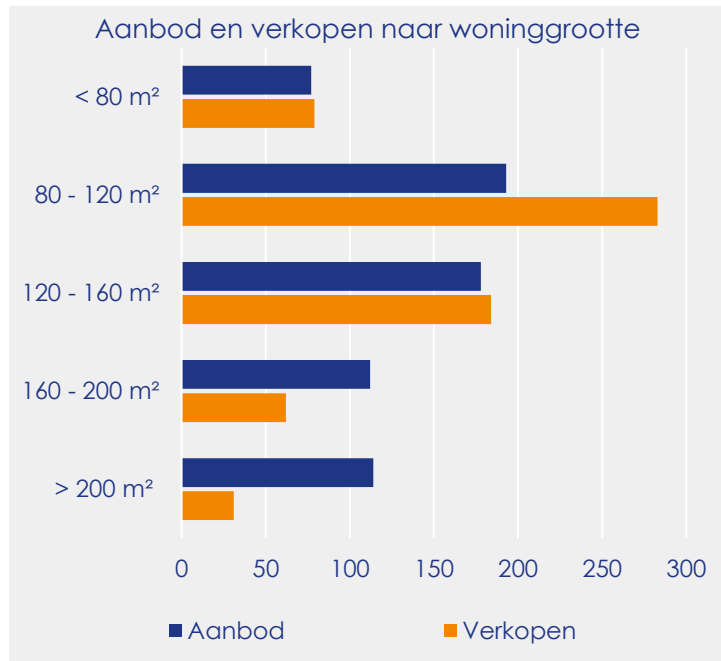
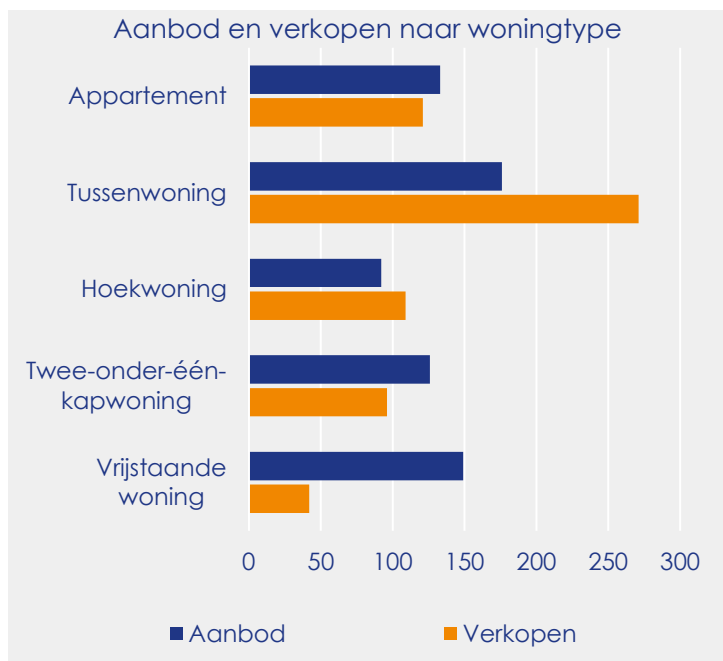
Marktbeeld

Anderhalf jaar lang was het aantal aangeboden woningen in Tilburg van een constant niveau, maar in het derde kwartaal van 2019 is hier verandering in gekomen. In de afgelopen drie maanden is het aanbod met maar liefst een vijfde afgenomen, waardoor per 1 oktober 2019 nog slechts 676 woningen te koop staan in de gemeente. Ter vergelijking, op het laagste punt voor de crisis, in 2008, waren nog bijna 1.400 woningen voor verkoop beschikbaar. Het woningaanbod heeft daardoor in het afgelopen kwartaal een historisch laagtepunt bereikt, nooit eerder hadden woningzoekers dermate weinig woningen om uit te kiezen in Tilburg. Dit terwijl op Funda bijna 20.000 serieuze zoekers geregistreerd staan in de gemeente. Veel van deze woningzoekers ondervinden door het gebrek aan aanbod moeite met het vinden van een geschikte woning en kunnen daardoor niet tot aankoop overgaan. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 639 woningen verkocht, sinds 2015 zijn in een kwartaal niet meer dermate weinig woningen van eigenaar gewisseld. De aanboddaling wordt niet verklaard door een hoog aantal verkopen, maar door het beperkte

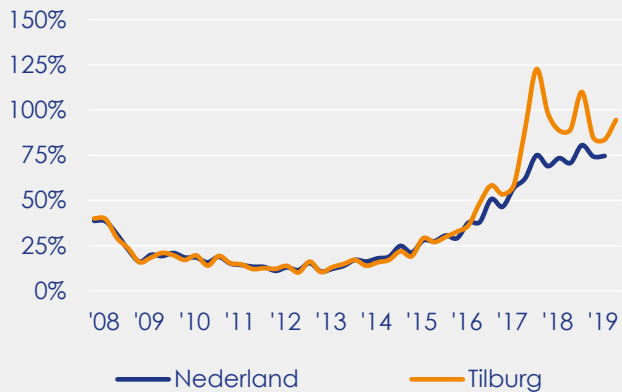
aantal woningen dat te koop is gezet. Dit gebrek aan nieuwe aanwas van woningaanbod zal naar verwachting in het komende kwartaal leiden tot wederom een beperkt aantal verkopen.

Woningprijzen

Doordat er al lange tijd sprake is van een beperkt woningaanbod in Tilburg, zijn de woningprijzen geleidelijk blijven toenemen. Kopers betalen hierdoor gemiddeld € 2.375 voor een vierkante meter woonruimte, 7% meer dan een jaar geleden. Een toename die in lijn ligt met het landelijke gemiddelde. Ondanks de geleidelijke toename is woonruimte in Tilburg nog relatief betaalbaar. Ten opzichte van andere grote Brabantse steden is het prijsniveau beperkt, kopers zijn in Eindhoven (€ 2.875), 's-Hertogenbosch (€ 3.000) en Breda (€ 3.025) ruim duurder uit.

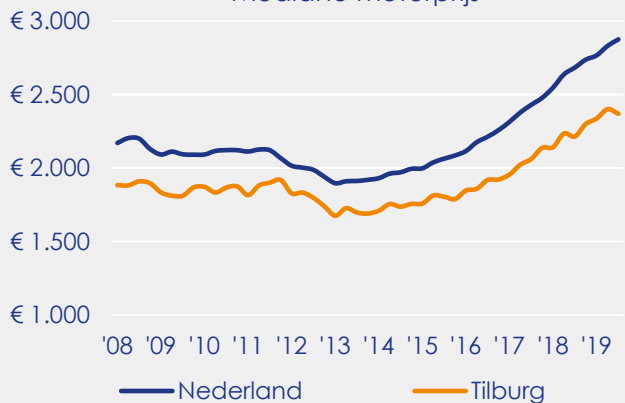


Markratio



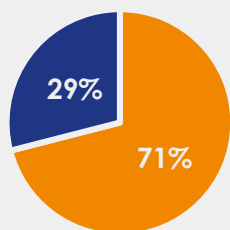
Markratio	95%
Mediane looptijd	34 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	14%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 267.750
Mediane meterprijs	€ 2.375
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.675
Woonhuis per m ²	€ 2.300

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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%



Sprekende 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