

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Midden- en Noordoost-Brabant



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

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

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

Voorwoord

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van HRS Wonen, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de regio Tilburg, 's-Hertogenbosch en Oss.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van HRS Wonen, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Tilburg, 's-Hertogenbosch en Oss. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond) informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

HRS Wonen houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Tilburg, 's-Hertogenbosch en Oss.

Met vriendelijke groet,

HRS Makelaars

NVM Makelaars

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



Marktcijfers

Woningverkopten

647

Afname op jaarbasis

-12%

Woningaanbod

739

Afname op jaarbasis

-5%

Algemeen beeld

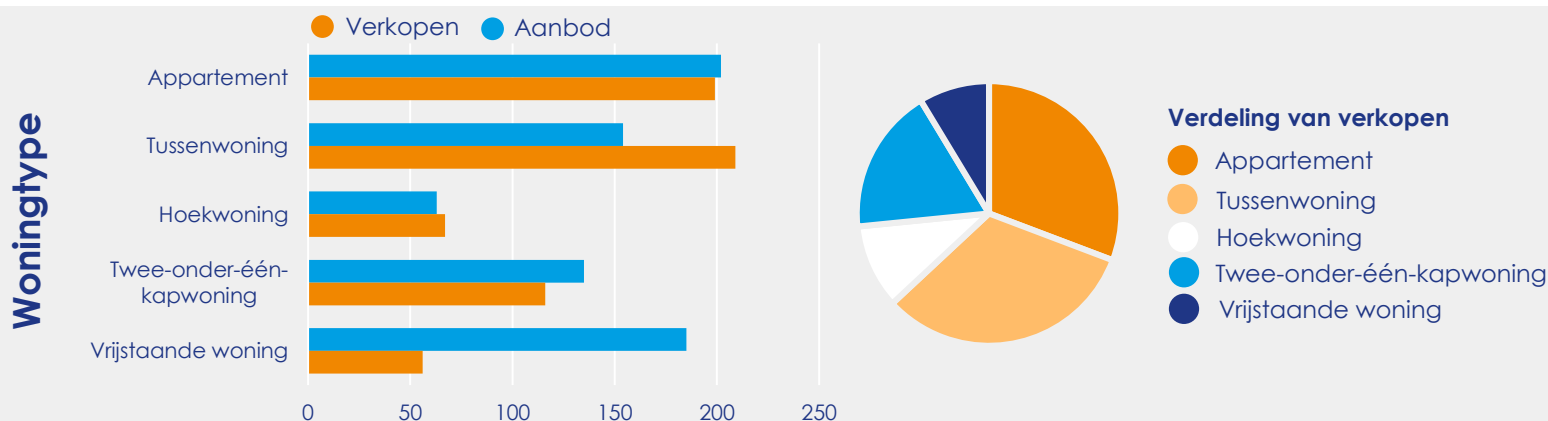
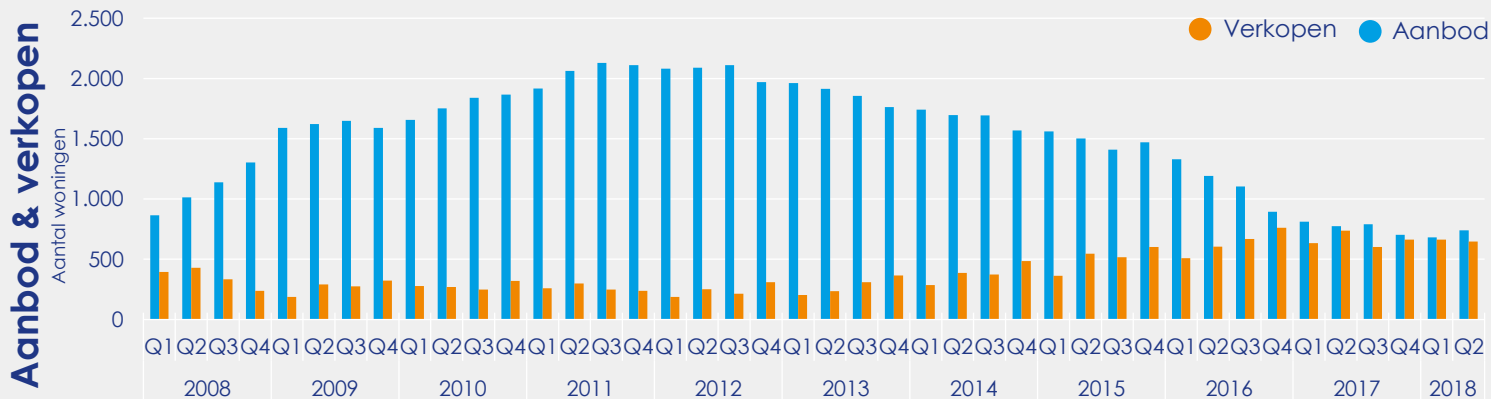
In de Brabantse provinciehoofdstad is in het afgelopen kwartaal het beschikbare aanbod met 5% gedaald ten opzichte van vorig jaar. Per 1 juli stonden er nog 739 woningen te koop in deze gemeente, waarvan het merendeel (27%) appartementen betreft. Doordat het beperkte aanbod de keuzemogelijkheid van woningkopers beperkt, hebben er in het afgelopen kwartaal fors minder verkopen plaats gevonden. In vergelijking met het tweede kwartaal van vorig jaar zijn er 12% minder woningen van eigenaar gewisseld. In alle segmenten heeft een verkoopdaling plaatsgevonden, behalve bij vrijstaande woningen. Het aantal verkopen van dit type woning blijft al geruime tijd redelijk stabiel. Vooral huishoudens uit omliggende gemeenten weten de woningmarkt van 's-Hertogenbosch te vinden. Sint-Michielsgestel, Heusden en Vught zijn de belangrijkste herkomstgemeenten voor deze lokaal georiënteerde markt.

Marktdruk

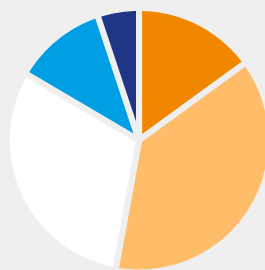
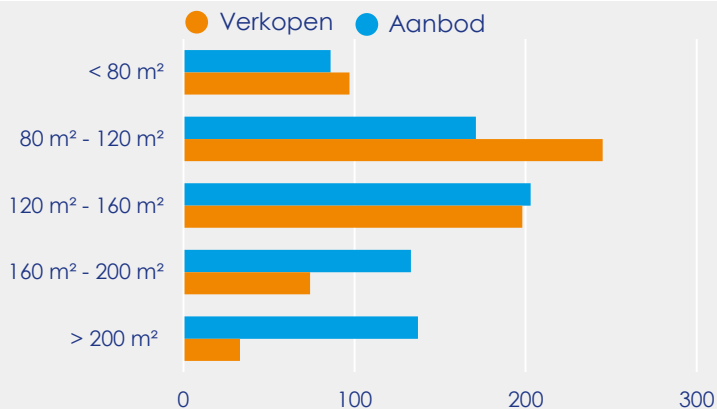
Wanneer het aantal verkopen in een kwartaal wordt gedeeld door het beschikbare aanbod aan het eind van datzelfde kwartaal, wordt inzicht verkregen in de marktdruk. Met 88% is er in 's-Hertogenbosch sprake van een krappe markt, nog krappere dan het landelijk gemiddelde niveau van 73%. Begin dit jaar waren de marktverhoudingen meer gespannen, met een gemiddelde marktratio van 98%. De verruiming in het afgelopen kwartaal wordt veroorzaakt door een lager transactieniveau als gevolg van het beperkte beschikbare aanbod.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is in 's-Hertogenbosch met een tiende toegenomen in een jaar tijd. Waar een vierkante meter woonruimte vorig jaar nog € 2.500 kostte, is dat in het afgelopen kwartaal opgelopen naar € 2.750. De mediane transactie prijs is het afgelopen jaar met € 20.000 gestegen. Bij een stijging van circa een half procent zal de mediane transactieprijs volgend kwartaal al boven de € 300.000 uitkomen.



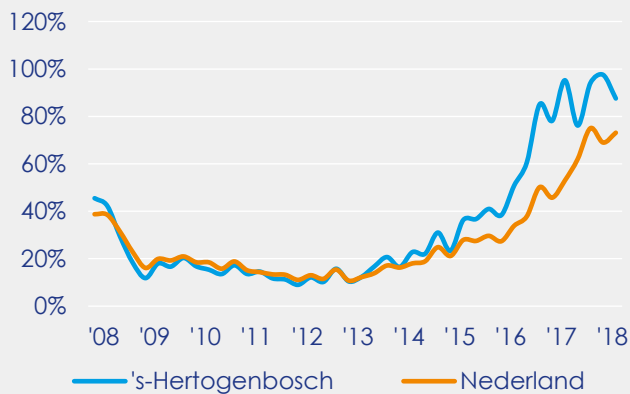
Woninggrootte



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

88%

Marktratio

50 dagen

Mediane looptijd

+ 1 dag

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 298.250

Mediane verkoopprijs

7%

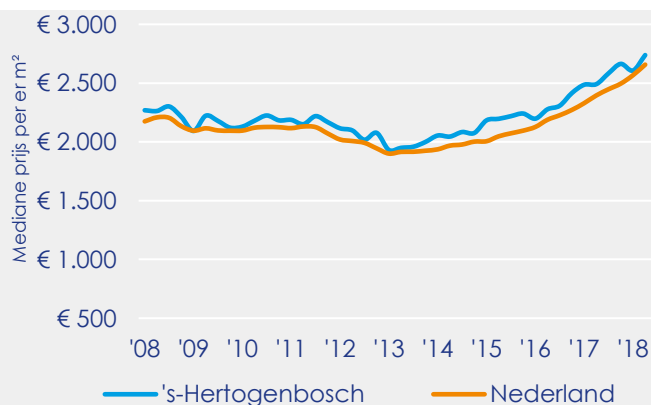
Verskil op jaarbasis

€ 2.750

Mediane meterprijs

€ 200

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



71.200

Woningen 1-4-2018

+ 820

Mutatie op jaarbasis

Demografie



153.400

Inwoners 1-1-2018

+ 1.020

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

Top 3: herkomstgemeenten*

- Sint-Michielsgestel
- Heusden
- Vught

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

74 verkopen van nieuwe woningen

13% v/h aanbod betreft nieuwbouw

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



Marktcijfers

Woningverkopen

362

Afname op jaarbasis

-4%

Woningaanbod

520

Afname op jaarbasis

-48%

Algemeen beeld

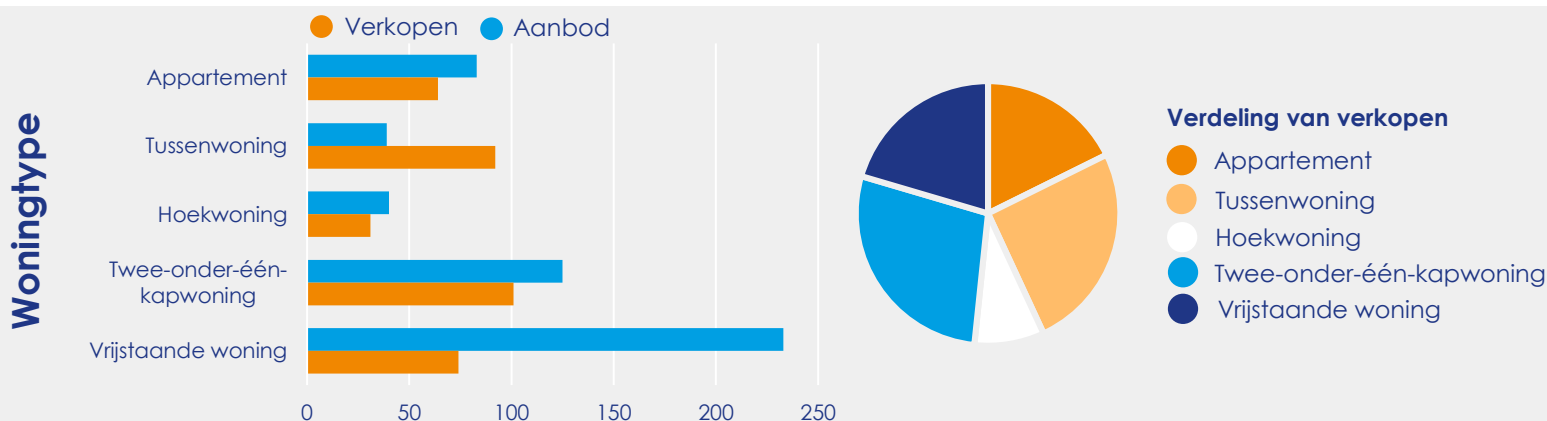
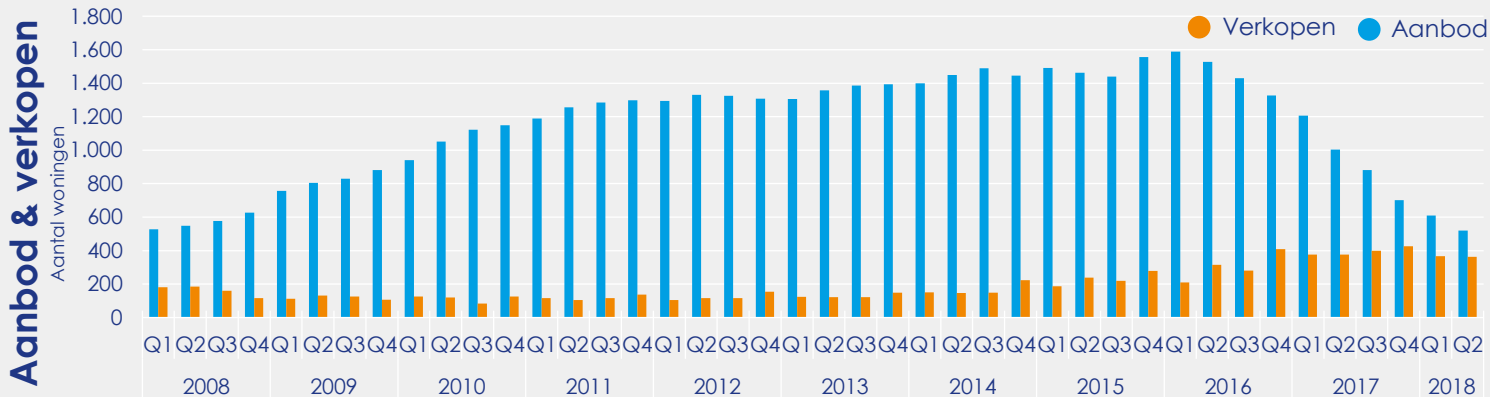
In Oss is het beschikbare nieuwbouwaanbod met driekwart afgenomen op jaarbasis. De beperkte toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn de belangrijkste drijver achter het lagere aanbodvolume. Het totale aanbod is vergeleken met vorig jaar met bijna de helft afgenomen. Met een afname van twee derde is het aantal beschikbare tussenwoningen gemarginaliseerd. Per 1 juli staan er slechts 39 woningen van dit type te koop en is daarmee de kleinste aanbodcategorie binnen Oss. De afname van het aanbod van tussenwoningen wordt veroorzaakt door de toename van de verkopen met een kwart. Opvallend genoeg sorteert de sterke daling van het totale beschikbare aanbod slechts beperkt effect op het aantal transacties in Oss. Afgelopen kwartaal zijn er maar 4% minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Alleen de verkoopcijfers van appartementen hebben te lijden gehad onder het lagere aanbod, met een daling van de verkopen van 15%.

Marktdruk

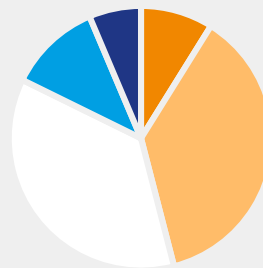
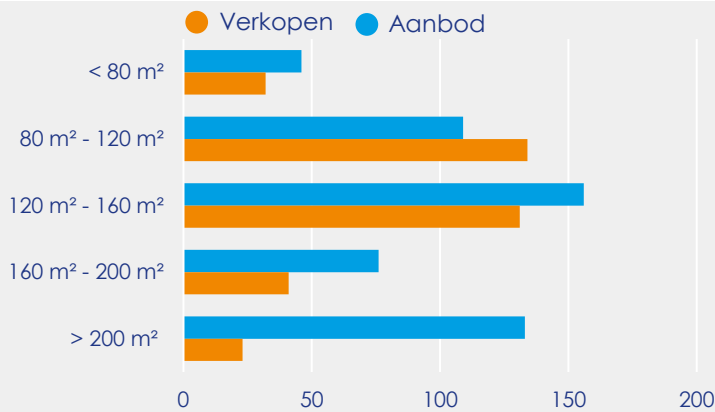
In het tweede kwartaal van 2018 is de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, nagenoeg gelijk aan het landelijk niveau. De ratio van 70% geeft aan dat er sprake is van een krappe markt in Oss, woningverkopers dicteren de regionale markt. Door het afgenomen aanbod in deze gemeente bereikt de marktratio afgelopen kwartaal een nieuw hoogtepunt, sinds het begin van de meting in 2008 heeft zich nog niet een dergelijke krapte voorgedaan. Op dit moment zijn de verhoudingen het krapst in het segment van de tussenwoningen, met een marktratio van maar liefst 236%. Per 1 juli 2018 worden er slechts 4 tussenwoningen vanuit de nieuwbouw aangeboden. Bij nieuwbouwprojecten in Oss moet dus ingezet worden op voldoende tussenwoningen om in de toegenomen vraag te kunnen voorzien.

Prijzontwikkeling

Ondanks de ontstane krapte op de woningmarkt in Oss, ontwikkelen de prijzen zich gematigd. Met 8% toename in een jaar tijd ligt de prijsontwikkeling in deze regio onder de landelijke stijging van 11%. De mediane prijs van de verkochte woningen bedraagt in het tweede kwartaal € 2.050 per vierkante meter.



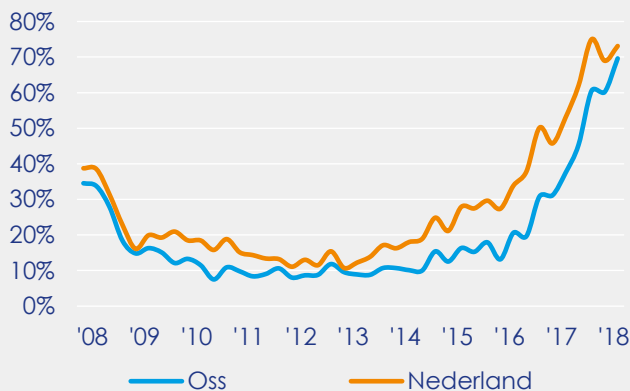
Woninggrootte



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

70%

Marktratio

76 dagen

Mediane looptijd

-67 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 251.750

Mediane verkoopprijs

2%

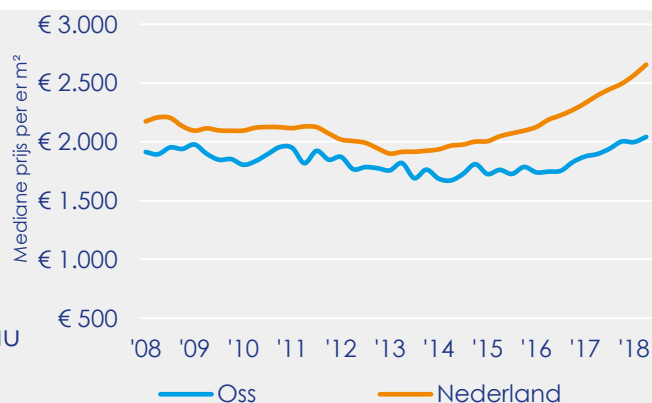
Verskil op jaarbasis

€ 2.050

Mediane meterprijs

-€ 500

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



39.600

Woningen 1-4-2018

+ 380

Mutatie op jaarbasis

Demografie

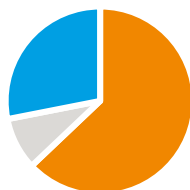


91.000

Inwoners 1-1-2018

+ 580

Mutatie op jaarbasis



- 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

50 verkopen van nieuwe woningen

4% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

730

Afname op jaarbasis

-12%

Woningaanbod

823

Afname op jaarbasis

-40%

Algemeen beeld

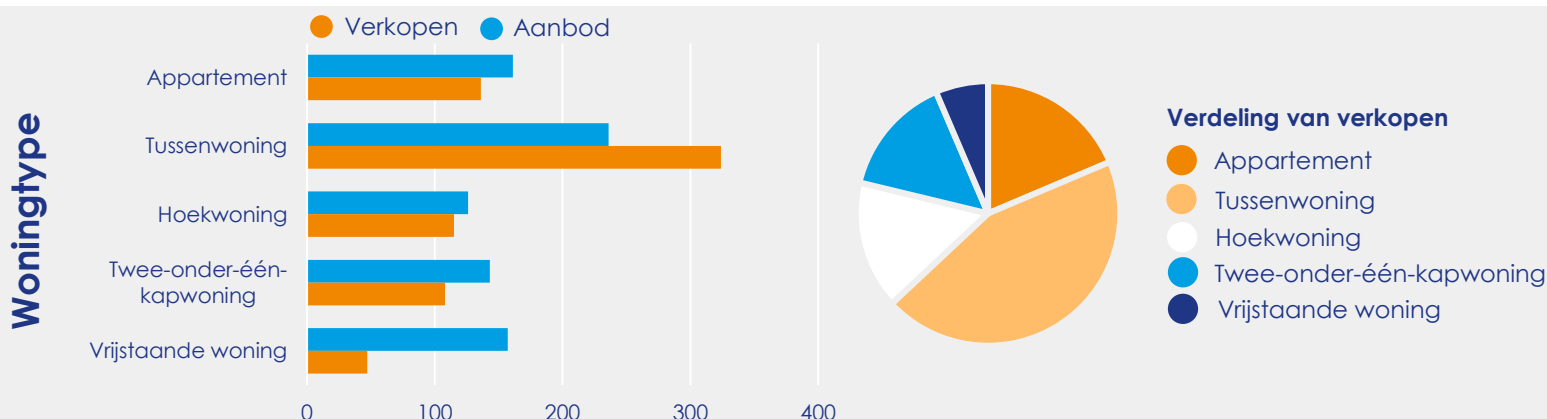
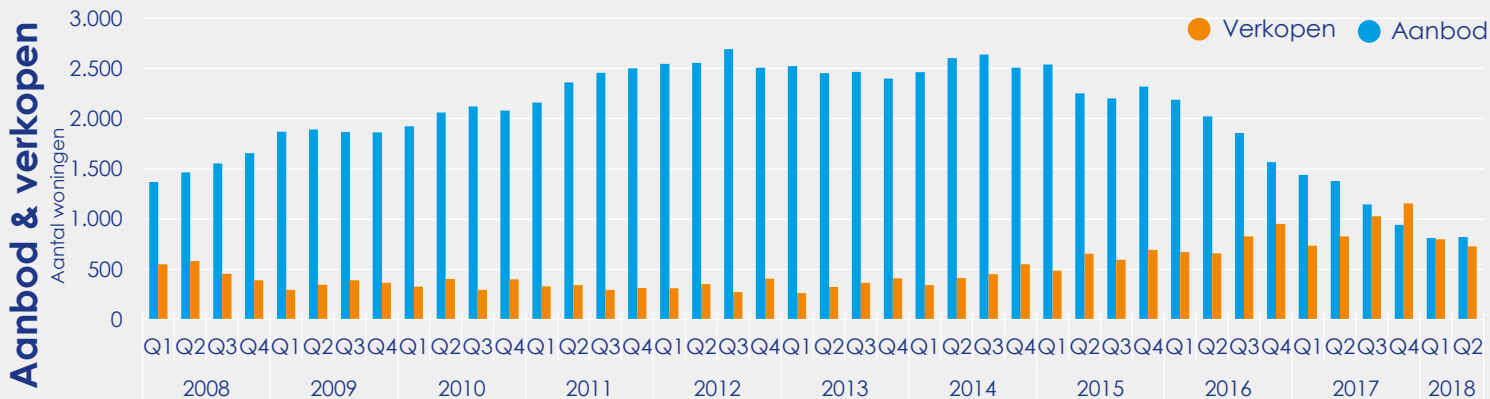
Het beschikbare woningaanbod is in Tilburg in een jaar tijd aanzienlijk gekelderd. In het tweede kwartaal van 2018 staan slechts 823 woningen te koop, 40% minder dan op dezelfde peildatum een jaar geleden. Sinds de aanbodpiek in het derde kwartaal van 2014 is het huidige aanbodniveau zelfs 70% lager. Als gevolg van de aanboddaling kunnen veel huishoudens niet meer de gewenste woning vinden in deze Brabantse universiteitsstad. De transactiecijfers vertonen een daling van 12% op jaarbasis, over de gehele linie van woningtypen is de afname zichtbaar. Vanuit de nieuwbouw treedt bovendien geen verruiming van het aanbod op, vergeleken met een jaar geleden zijn twee derde minder nieuwbouwwoningen in de verkoop genomen. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het tweede kwartaal van vorig jaar veel projecten in de verkoop zijn gegaan, onder andere De Noorderstreek fase 2B, Park Centraal – fase 1, Mariënkroon – Koningsoord en Stelaertshoeve. Om de dynamiek op de Tilburgse woningmarkt op gang te helpen, zijn grootschalige nieuwbouwprojecten noodzakelijk. Om studenten na hun afstuderen in Tilburg te laten vestigen, is bovendien een ruime voorraad starterswoningen gewenst. Op dit moment bestaat een derde van het nieuwbouwaanbod uit woningen kleiner dan 80 m², verruiming van dit aanbod is gewenst.

Marktdruk

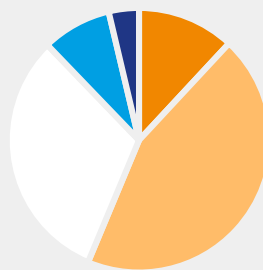
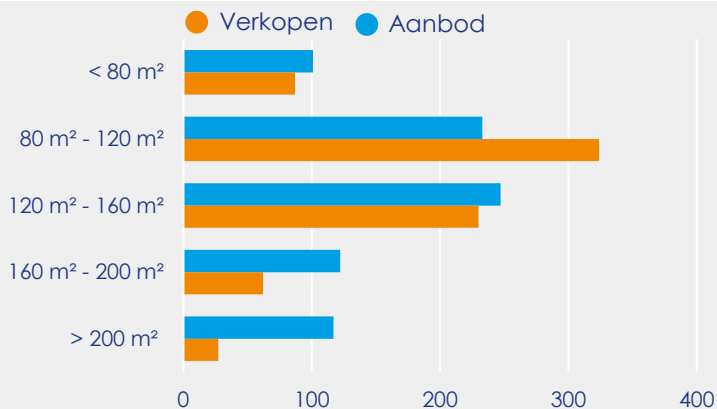
Om de marktdruk in beeld te brengen wordt de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod gebruikt. In Tilburg is sprake van een krappe woningmarkt, waarbij de afname van de marktratio in de laatste kwartalen een vertekend beeld geeft. Het teruglopende transactievolume betekent niet dat de vraag is weggevallen, maar dat er simpelweg te weinig (geschikt) aanbod is om aan de vraag te voldoen. De druk op de markt is dus hoger dan de afname van de marktratio doet vermoeden.

Prijzontwikkeling

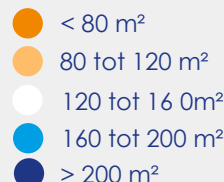
De mediane prijzen ontwikkelen zich in Tilburg op hetzelfde niveau als het landelijk gemiddelde. Per vierkante meter moet in het tweede kwartaal 11% meer worden betaald dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Het prijsniveau ligt echter met €2.225 per vierkante meter meer dan € 400 onder het landelijk gemiddelde. Binnen de Brabantse stedenrij is in Tilburg ook sprake van een laag prijsniveau. De meterprijs ligt ruim onder die van 's-Hertogenbosch (€ 2.750), Breda (€ 2.725) en Eindhoven (€ 2.450).



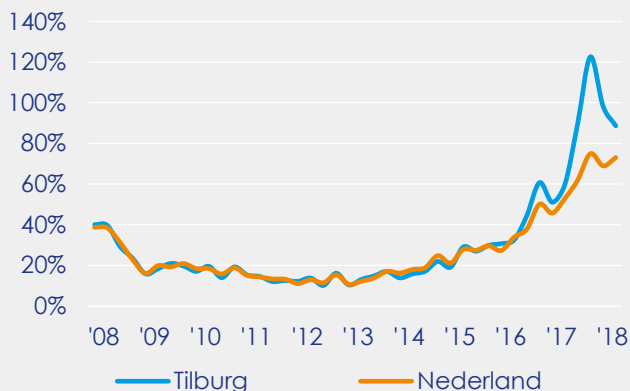
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

89%

Markratio

53 dagen

Mediane looptijd

-26 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 251.750

Mediane verkoopprijs

17%

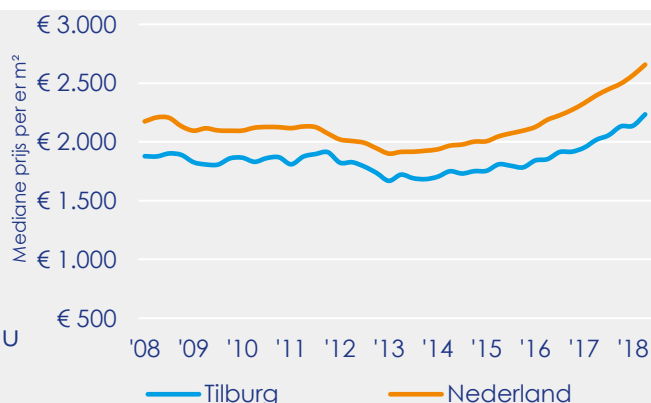
Verskil op jaarbasis

€ 2.225

Mediane meterprijs

- € 325

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



98.100

Woningen 1-4-2018

+ 1.600

Mutatie op jaarbasis

Demografie



215.500

Inwoners 1-1-2018

+ 1.720

Mutatie op jaarbasis



- 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

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 9.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 7.000

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

79 verkopen van nieuwe woningen

12% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
HRS Wonen
Pettelaarpark 36
5202 CB 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in
Dynamis

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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

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, komen 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.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**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