

Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



Oss
's-Hertogenbosch
Tilburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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 **Sprekende 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 Brabantse woningzoekers zich nog niet laten afschrikken door het coronavirus. In zowel 's-Hertogenbosch, Tilburg als Oss is in het eerste kwartaal van 2020 sprake geweest van een hoog aantal woningverkopen. De hoge dynamiek gaat gepaard met sterk stijgende prijzen.

Nooit eerder werden in Tilburg zoveel woningen verkocht

Begin 2020 zijn in Tilburg ruim 800 woningen van eigenaar gewisseld, dit zijn honderd verkopen meer dan vorig jaar. De eerste drie maanden van 2020 gaan daardoor de boeken in met de hoogste verkoopdynamiek in het eerste kwartaal van een jaar. Ook in 's-Hertogenbosch en Oss werd een hoge dynamiek geregistreerd, maar hier werden geen verkooprecords verbroken.

Meterprijs doorbreekt grens van € 3.000 in 's-Hertogenbosch

Door een prijsstijging van 10% op jaarbasis betalen kopers in 's-Hertogenbosch voor het eerst gemiddeld meer dan € 3.000 per vierkante meter woonruimte. Veel woningbezitters verwachten echter op termijn een prijsdaling en schuiven daarom de verkoop van hun woning naar voren. Dit heeft in de laatste weken van maart geleid tot een extra golf aan nieuw aanbod, een ontwikkeling die ook in Tilburg zichtbaar is. Na verwachting zal deze toename na april weer afzwakken.

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

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

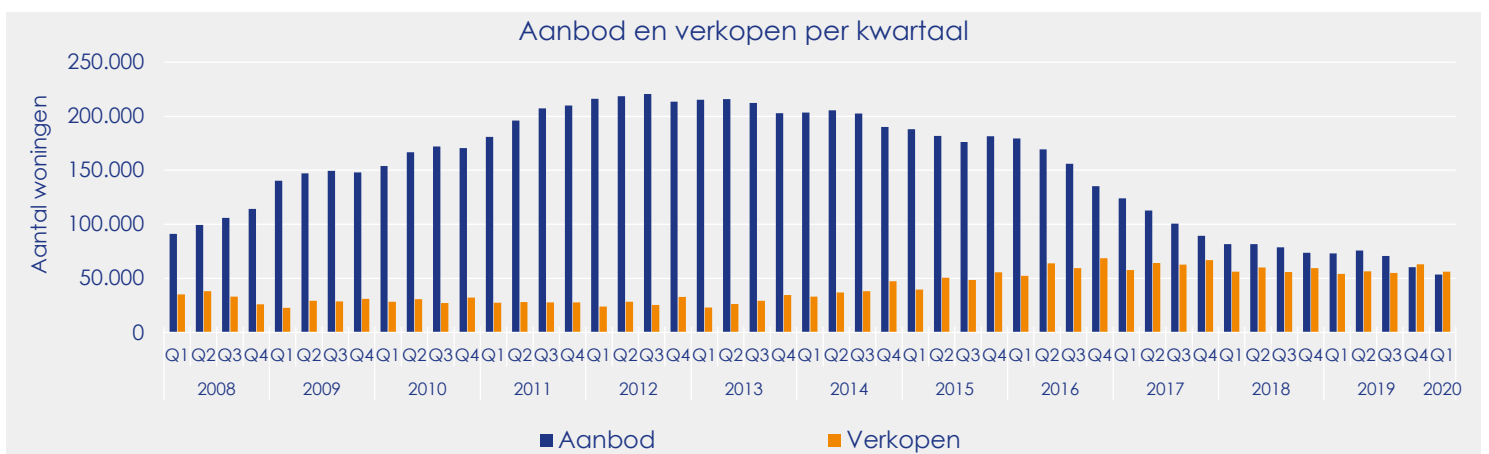
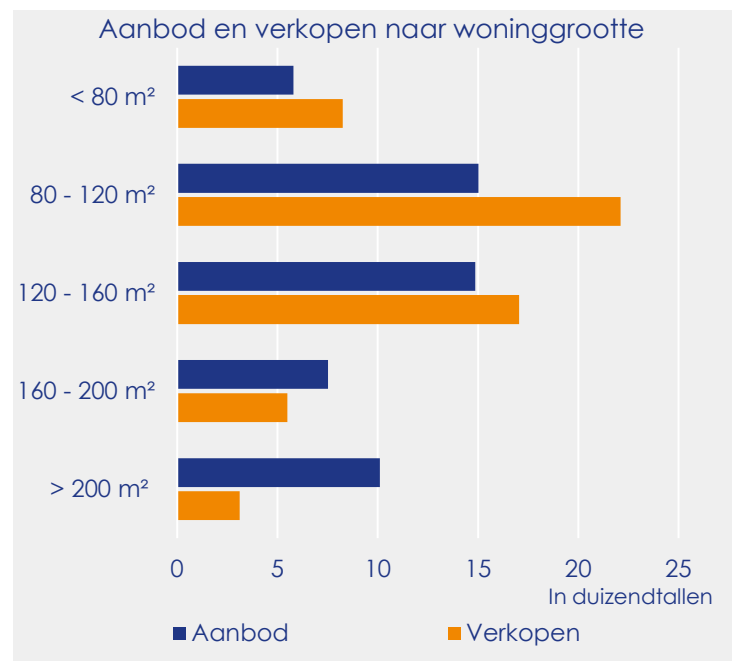
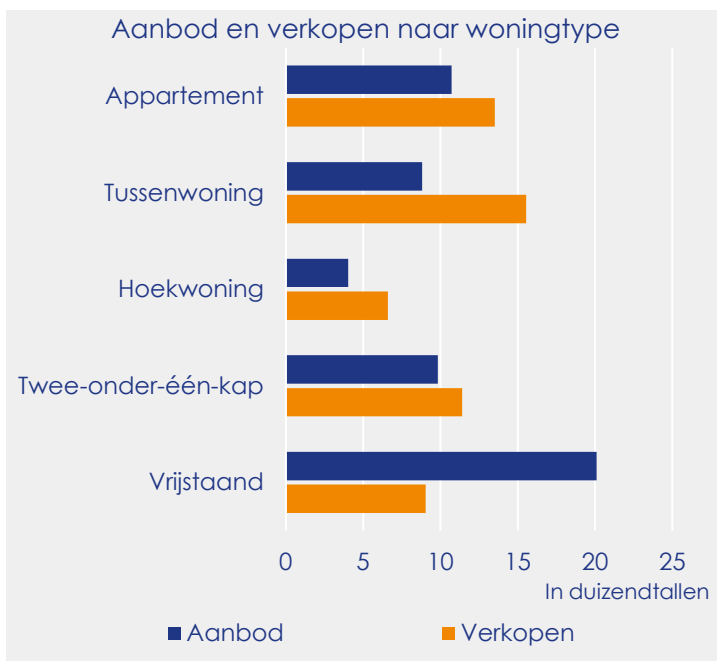
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

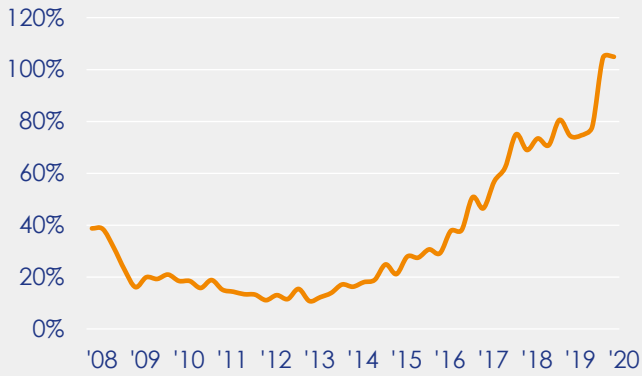
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

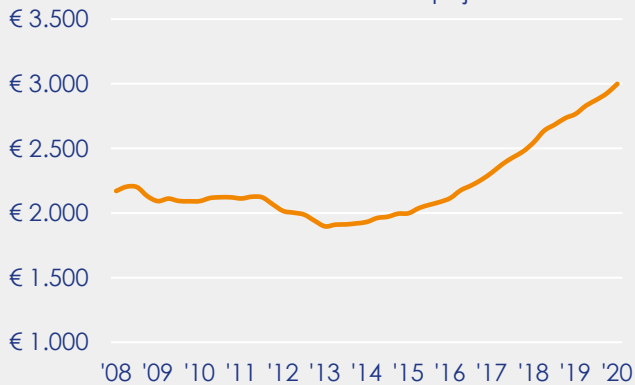


Markratio



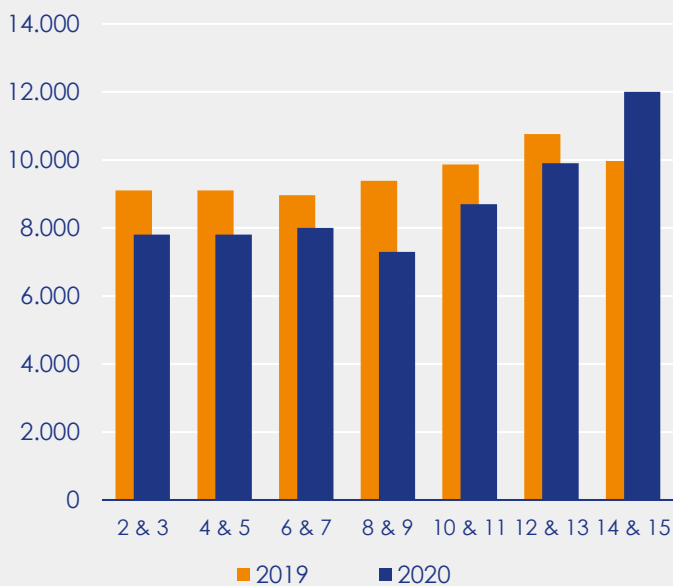
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

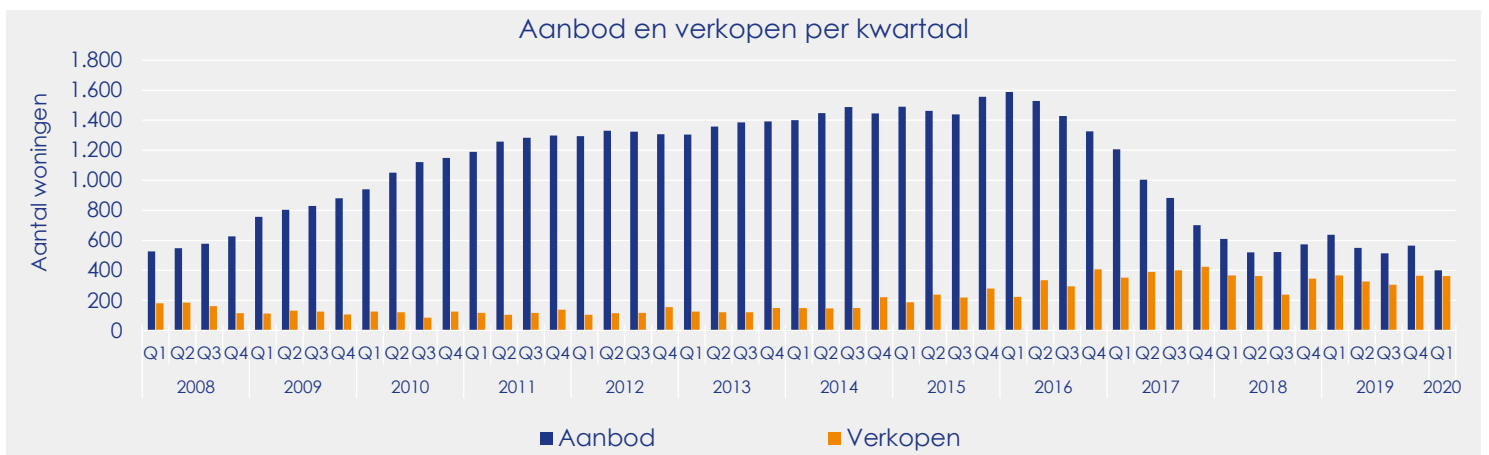
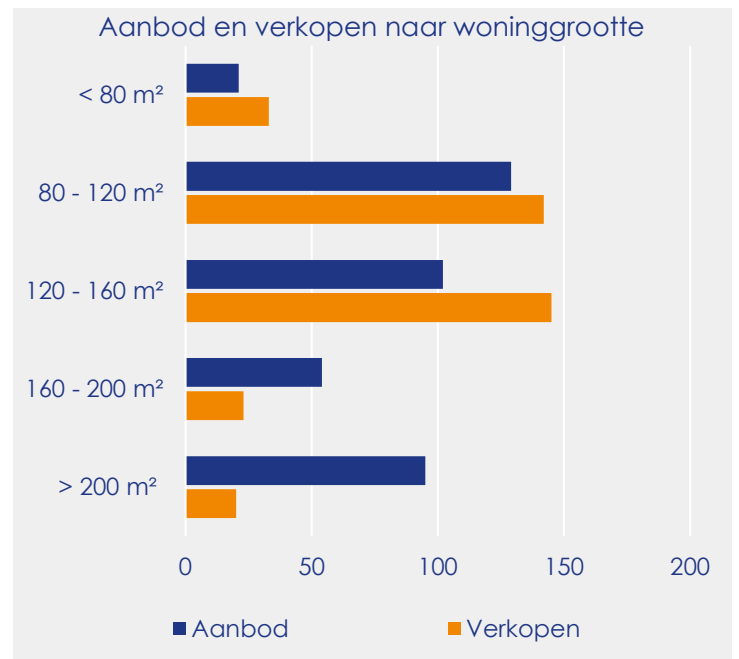
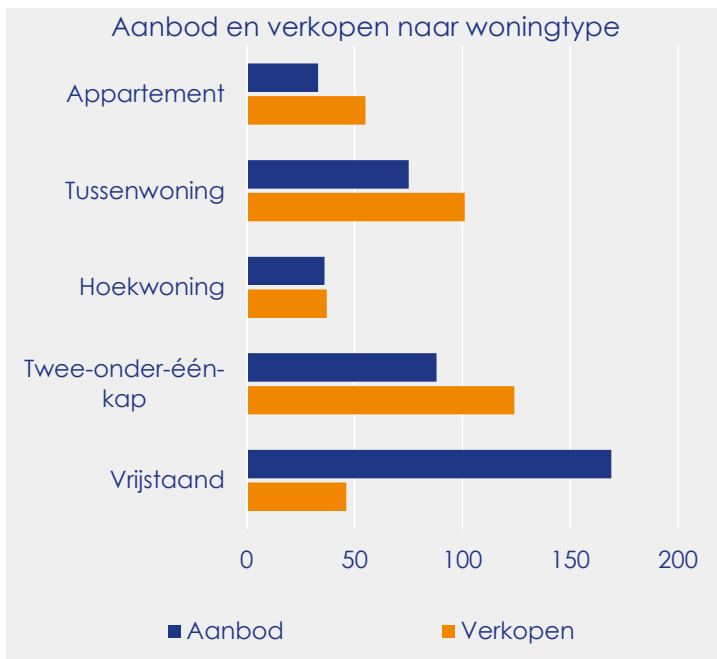
Marktbeeld

In de eerste drie maanden van 2020 is het woningaanbod in Oss met bijna een derde afgenomen. Per 1 april staan in de gemeente nog slechts 400 woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Zowel in de bestaande bouw als in het nieuwbouwaanbod is sprake geweest van een forse daling. Aanleiding voor de aanboddaling is het aanhoudend hoge aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal zijn 365 woningen van eigenaar gewisseld, een vergelijkbaar aantal als in het laatste kwartaal van 2019. Een opvallende ontwikkeling, aangezien het aantal verkopen normaliter een terugval doormaakt in de eerste maanden van het jaar. De verkochte woningen hebben gemiddeld 42 dagen te koop gestaan, in 2019 duurde het gemiddeld nog twee weken langer om een koper te vinden. Voor 2020 zijn de vooruitzichten op de woningmarkt van Oss minder gunstig. Naast de negatieve effecten van de coronacrisis, laat het aantal verstrekte vergunningen voor nieuwbouwwoningen een sterke terugval zien. In 2019 zijn slechts 160 vergunningen voor nieuw te bouwen woningen uitgegeven, terwijl dit er in 2018 nog 685 waren. Ook in 2016 (326) en 2017 (256)

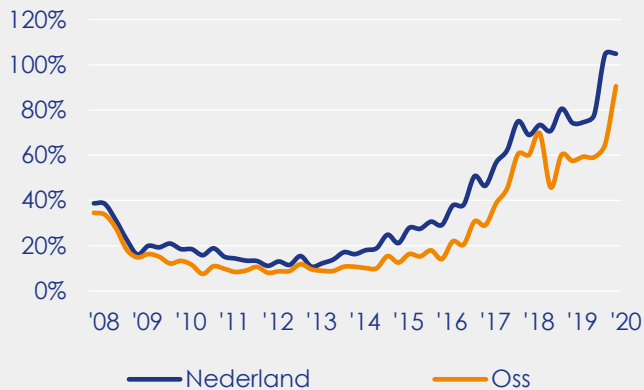
was dit aantal nog fors hoger. Naar verwachting zal de aanwas van nieuw aanbod vanuit de nieuwbouw beperkt zijn en zo niet bijdragen aan het verlichten van de hoge marktdruk.

Woningprijzen

Van de beschikbare woningen in Oss heeft bijna een kwart een vraagprijs hoger dan € 550.000, waardoor dit deel van het aanbod voor vele woningzoekers niet betaalbaar is. Slechts 4% van de kopers kocht in het afgelopen kwartaal een woning met een dermate hoge vraagprijs, er bestaat zo een mismatch tussen vraag en aanbod. Gemiddeld betaalden kopers in het afgelopen kwartaal € 292.000 voor hun nieuwe woning. Dit betekent een prijsstijging van maar liefst 10% ten opzichte van een jaar geleden.

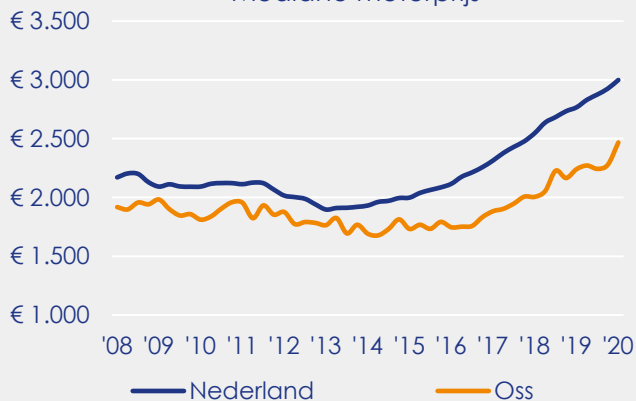


Markratio



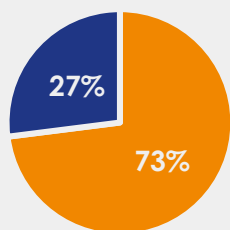
Markratio	91%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-20 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	18%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 291.750
Mediane meterprijs	€ 2.475
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.625
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 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	63%
Particuliere huurwoningen	9%
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

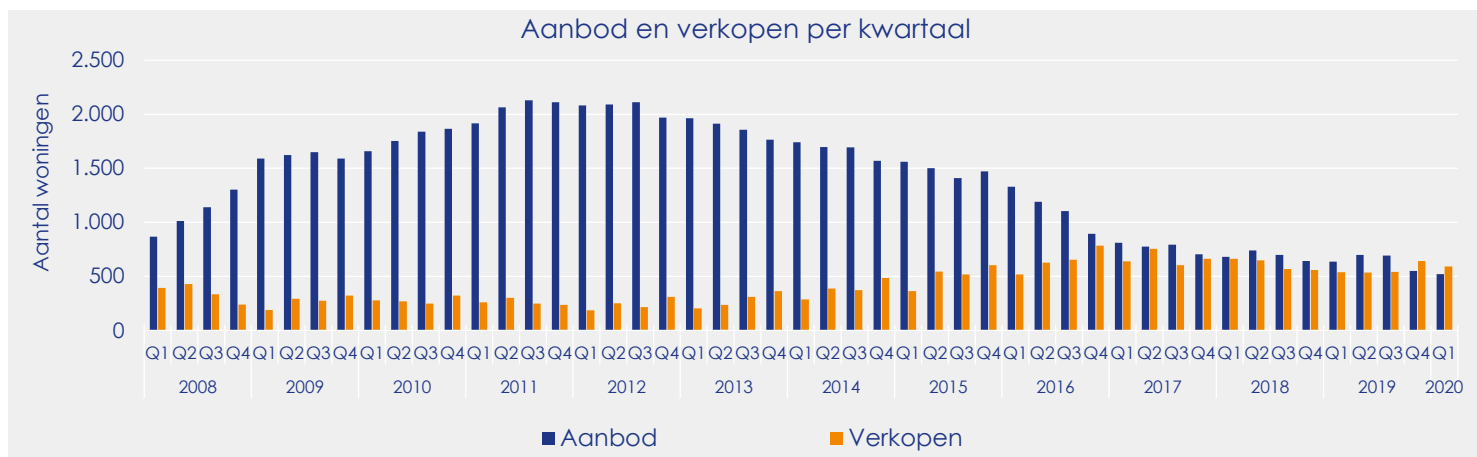
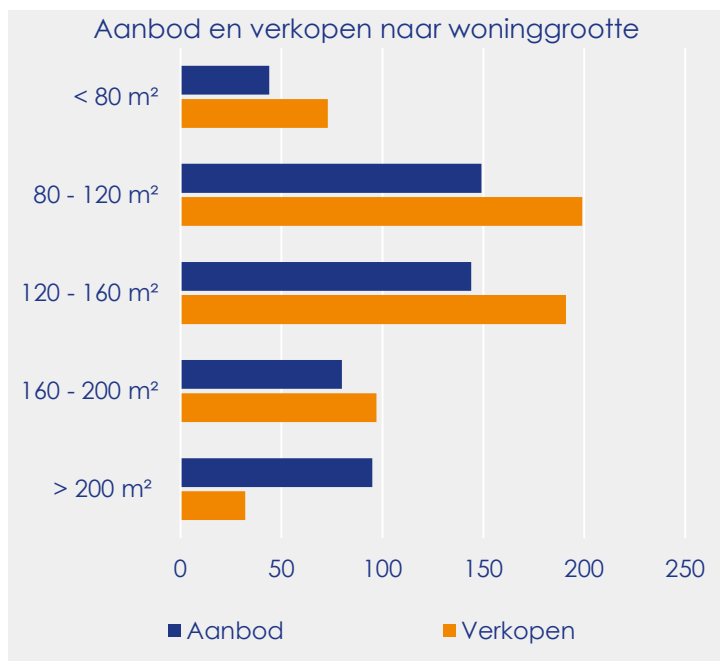
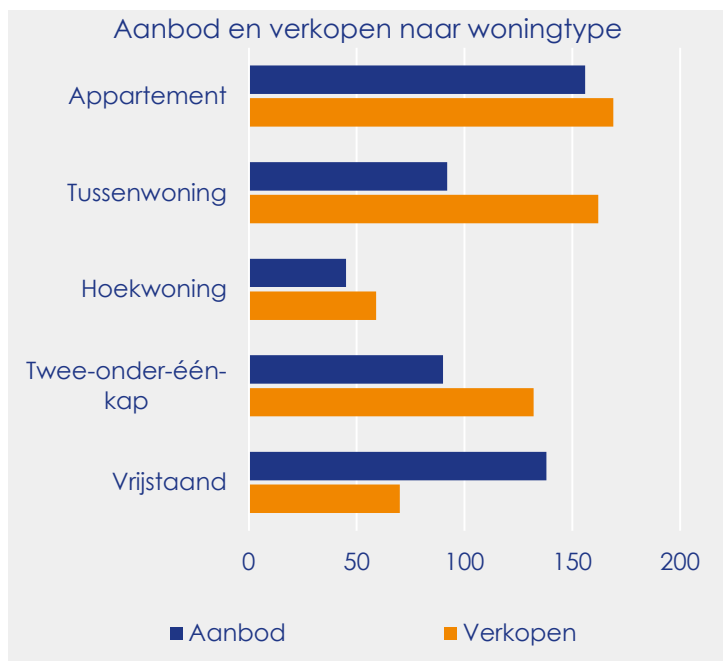
Marktbeeld

In het eerste kwartaal van 2020 vormt de nieuwbouw de aanjager van de dynamiek op de woningmarkt van 's-Hertogenbosch. Verspreid over verscheidene projecten zijn in totaal 114 nieuwe woningen verkocht, dit zijn er evenveel als in de drie voorgaande kwartalen samen. De laatste keer dat dermate veel nieuwbouw werd verkocht was in het eerste kwartaal van 2018. In totaal zijn in de gemeente 592 woningen van eigenaar gewisseld, ondanks het beperkte aanbod blijft de dynamiek zo van een hoog niveau. Dit is volledig te danken aan de nieuwbouw, het aantal verkopen van bestaande woningen heeft het laagste punt sinds 2016 bereikt. Aanleiding hiervoor is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers. De vraag naar woonruimte in de gemeente is namelijk nog van een hoog niveau, op woningplatform Funda staan 19 duizend serieuze zoekers geregistreerd. Al deze zoekers kunnen momenteel kiezen uit een zeer beperkt aanbod, per 1 april 2020 staan in de gemeente nog slechts 520 woningen te koop. Van deze beschikbare woningen heeft bijna een derde een vraagprijs boven de € 550.000, waardoor deze woningen voor veel zoekers

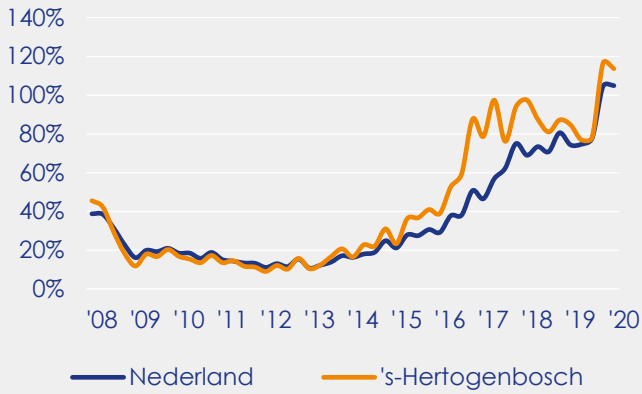
niet betaalbaar zijn. De druk blijft in het eerste kwartaal van 2020 van een onverminderd hoog niveau. Door het hoge aantal zoekers zal de coronacrisis in de komende maanden niet direct leiden tot afzwakkende verkoopcijfers, maar kan het de krapte wel verder oplopen wanneer minder woningbezitters besluiten hun woning te koop te zetten. Deze krapte vormt wel een bedreiging voor de dynamiek, doordat het voor woningzoekers steeds lastig wordt om tot aankoop over te gaan.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.075 per vierkante meter woonruimte in 's-Hertogenbosch. Een toename van 10% op jaarbasis, waardoor de meterprijs in de gemeente voor het eerst boven de grens van € 3.000 is uitgekomen. Kopers betalen een vergelijkbaar prijs per vierkante meter als in Eindhoven, van de grote Brabantse steden betalen alleen kopers in Breda (€ 3.175) meer. Van alle Brabantse gemeenten wordt de hoogste meterprijs in Vught betaald, kopers betaalden hier in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.450 per vierkante meter.

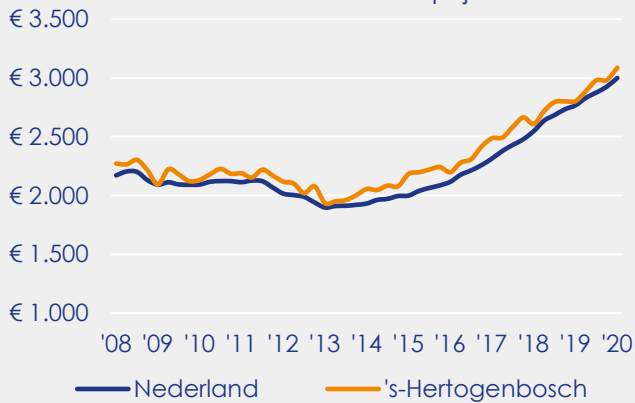


Markratio



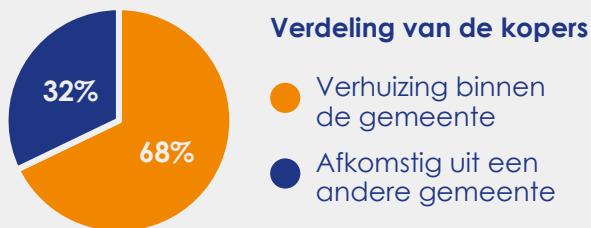
Markratio	114%
Mediane looptijd	36 dagen
Vershil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	19%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 349.250
Mediane meterprijs	€ 3.075
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.550
Woonhuis per m ²	€ 2.850

Herkomst woningkopers



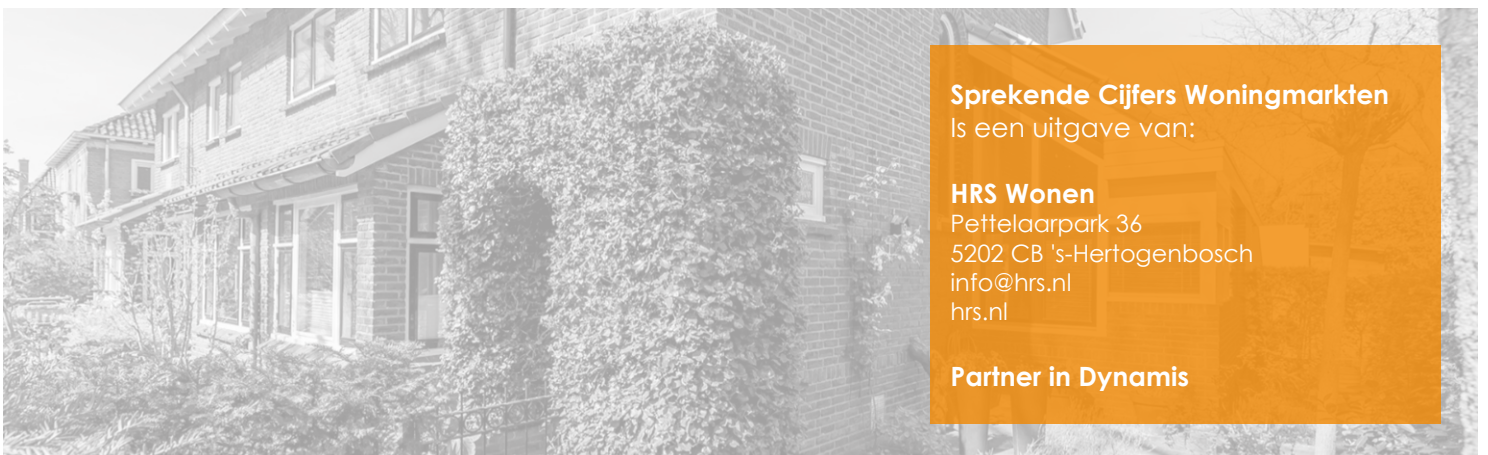
Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **2%**
2. Oss **2%**
3. Utrecht **2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	53%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

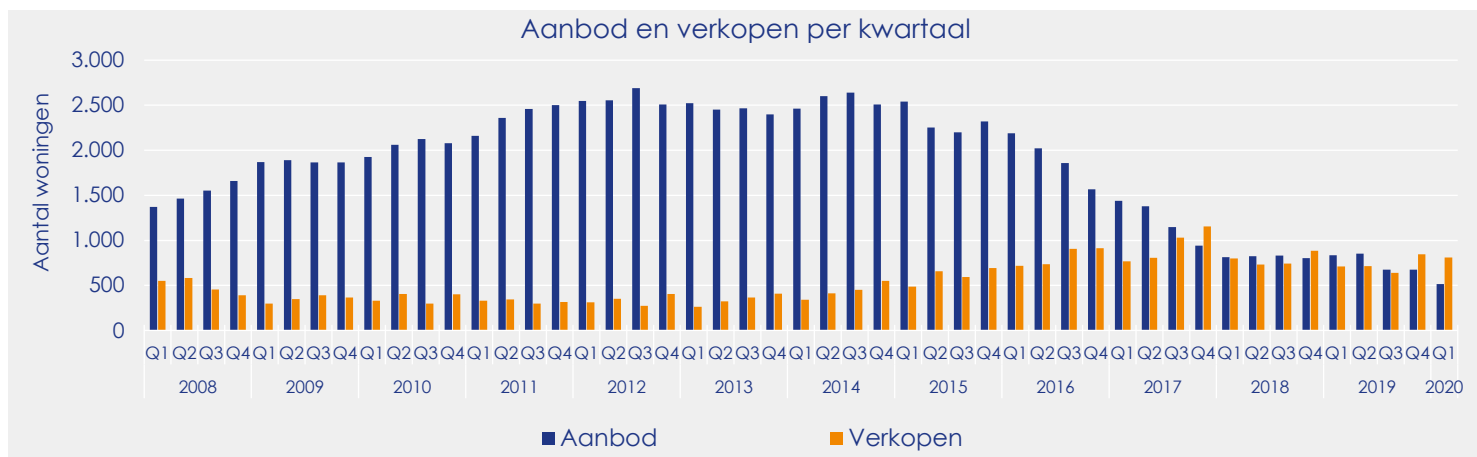
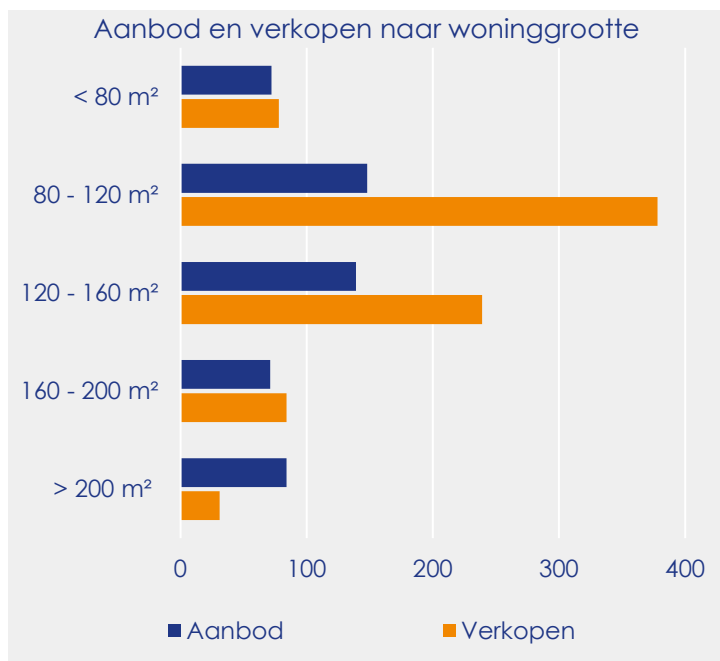
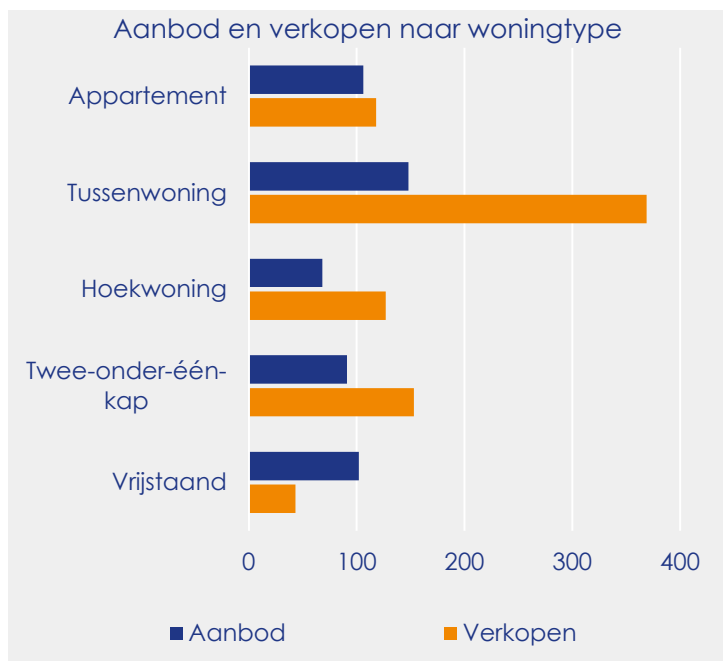
Marktbeeld

In Tilburg is het woningaanbod fors afgenomen, in de eerste drie maanden van 2020 heeft een daling van maar liefst een kwart plaatsgevonden. Per 1 april 2020 staan in de gemeente nog 515 woningen te koop, dit zijn er ruim 300 minder dan een jaar geleden. De daling wordt volledig veroorzaakt door een afname van het nieuwbouwaanbod, in verscheidene projecten zijn vele woningen (onder voorbehoud) verkocht. In de bestaande bouw is het aanbod in het afgelopen kwartaal vrijwel constant gebleven. De coronacrisis lijkt zo nog geen negatief effect te hebben op de aanwas van nieuw aanbod, in maart zijn zelfs meer bestaande woningen in aanbod genomen dan in januari en februari. Deels komt dit voort uit woningbezitters die anticiperen op de negatieve economische vooruitzichten en daarom nu hun woning te koop zetten om te profiteren van het huidige hoge prijspeil. Een afzwakking van de aanwas wordt derhalve pas op een later moment in de coronacrisis verwacht. Het eerste kwartaal van 2020 gaat ook de boeken in als een kwartaal met een hoge verkoopdynamiek. In deze drie maanden wisselden 810 woningen van eigenaar, nooit

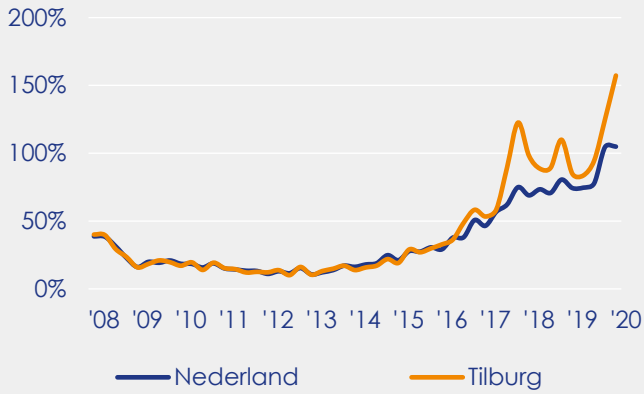
eerder werden in Tilburg in het eerste kwartaal van een jaar zoveel woningen verkocht. Het hoge aantal verkopen komt grotendeels voort uit de nieuwbouw.

Woningprijzen

Het grootste deel van de kopers, circa 2 op de 5, heeft in het afgelopen kwartaal tussen de € 250.000 en € 350.000 betaald voor de nieuwe woning in Tilburg. De gemiddelde verkoopprijs komt mede hierdoor uit op € 289.000. Op jaarbasis is er sprake van een prijsstijging van 7%, waardoor een gemiddelde vierkante meter woonruimte in de gemeente € 2.500 kost. Een vergelijkbaar prijsniveau als in Oss. Woonruimte in Tilburg is echter ruimschoots goedkoper dan in steden als Breda (€ 3.175), 's-Hertogenbosch (€ 3.075) en Eindhoven (€ 3.075). De woningmarkt van Tilburg is derhalve nog relatief betaalbaar.

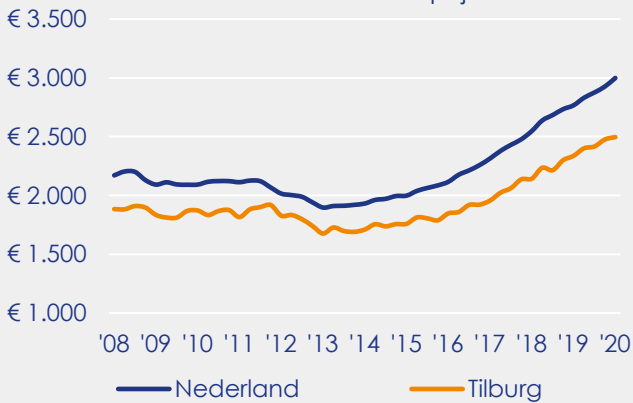


Markratio



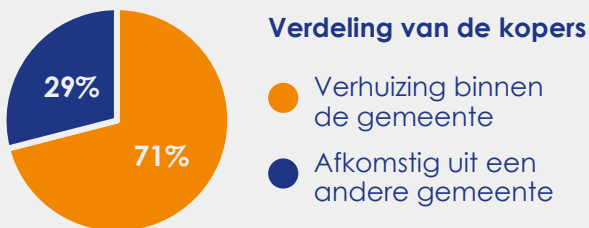
Markratio	157%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	23%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 288.500
Mediane meterprijs	€ 2.500
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.775
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Herkomst woningkopers



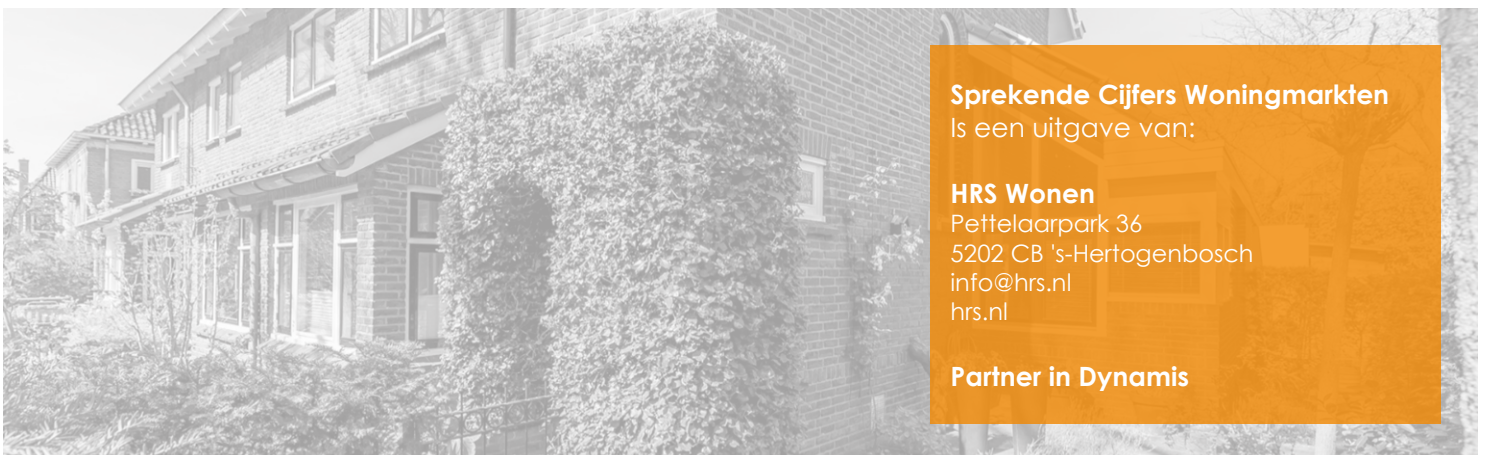
Top 3: herkomstgemeenten*:

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 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%



Spreekende 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