



Sprekende Cijfers



Van der Sande
Makelaars

Kwartaalbericht Q4
Woningmarkt
Plaats Breda

'10



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Bestaande bouw plaats Breda**
 - 2.1 Aanbod plaats Breda
 - 2.2 Transacties plaats Breda
 - 2.3 Looptijden plaats Breda
 - 2.4 Transactieprizen plaats Breda
- 3. Woningmarkt Nederland**
- 4. Nieuwbouw plaats Breda**



1. Inleiding

Voor u ligt de lokale rapportage Sprekende Cijfers Woningmarkten van Van der Sande Makelaars Research. Voor het eerst is deze rapportage uitgebreid met een nieuwbouwonderdeel, waarin alle nieuwbouwprojecten binnen de plaats Breda worden belicht. In een kaart wordt allereerst aangegeven waar de verschillende projecten zijn gesitueerd, om vervolgens per project aan te geven welke woningtypen worden aangeboden en hoeveel woningen er reeds zijn verkocht. Ook wordt ingegaan op het prijspeil van de woningen en wordt een beeld gegeven van de gehele nieuwbouwmak-
markt in de plaats Breda.

Allereerst wordt voor de bestaande woningmarkt, zoals u van ons gewend bent, inzicht gegeven in de lokale aanbod- en de opname ontwikkelingen in de plaats Breda in het vierde kwartaal van 2010. Hierbij is een splitsing gemaakt naar de volgende woningtypen: appartementen, rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. Aansluitend wordt de hele Nederlandse woningmarkt beschouwd.

De gebruikte data in deze rapportage betreft een combinatie van eigen data van Van der Sande Makelaars Research en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Wij verwachten dat deze uitgave een duidelijk beeld geeft van de woningmarkt in de plaats Breda. Als Van der Sande makelaars willen wij u de komende tijd blijven informeren over de woningmarkt in de regio om op die manier in te haken op de actualiteit en u te kunnen helpen bij het nemen uw toekomstige vastgoedbeslissingen.

Met vriendelijke groet,

Van der Sande Makelaars
P.J.M. Ahsman
Makelaar/taxateur



2. Bestaande bouw plaats Breda

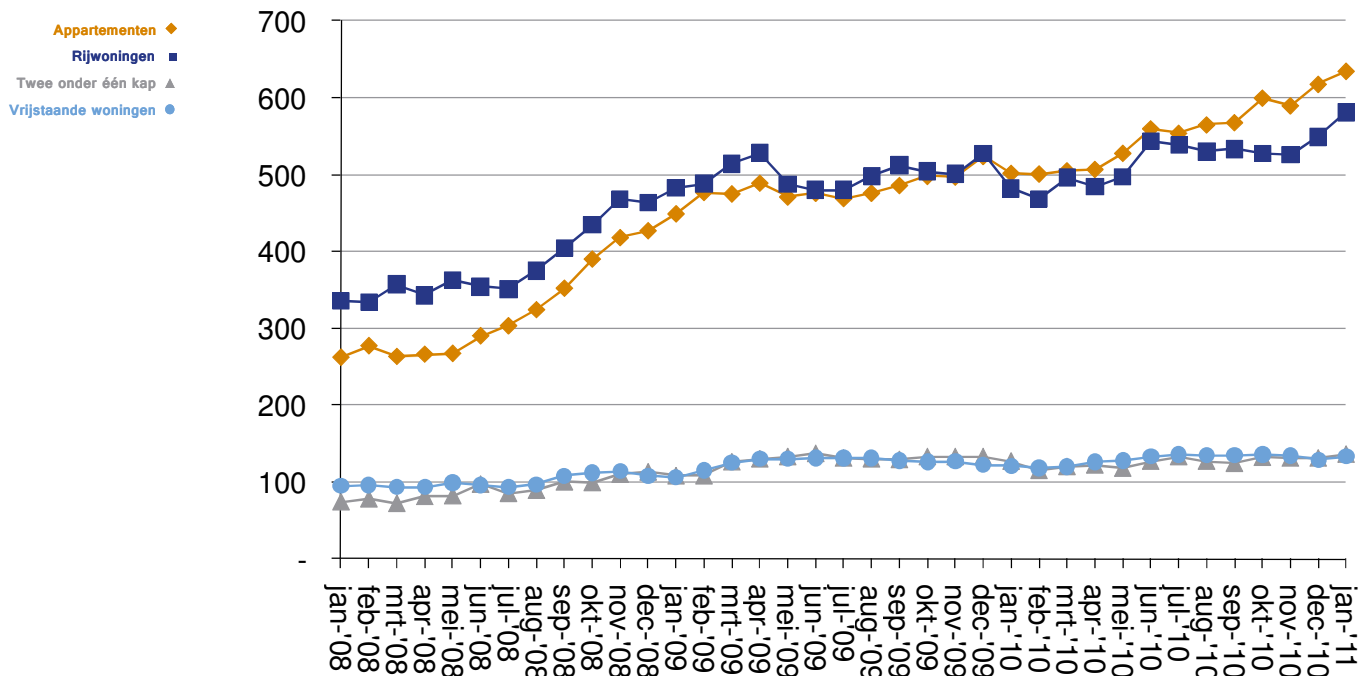
2.1 Aanbod plaats Breda

Op 1 januari 2011 stonden in totaal 1.485 bestaande woningen te koop. Vergeleken met 1 januari 2010 betekent dit een stijging van 21%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het toegenomen aanbod van appartementen (26%) en rijwoningen (21%). Ook vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen noteren in 2010 een aanbodstijging, van respectievelijk 10% en 7%.

Het totale woningaanbod in Breda is als volgt opgemaakt. Appartementen bepalen het grootste deel van het totale aanbod, met respectievelijk 635 objecten (43%), gevolgd door rijwoningen met 549 (38%) aangeboden objecten. Vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen bepalen met respectievelijk 131 en 129 aangeboden objecten beide 9% van het totale aanbodcijfer op 1 januari 2011.

Voor rijwoningen, appartementen en twee-onder-één-kapwoningen is er ten opzichte van het voorgaande kwartaal sprake van een stijgingspercentage van respectievelijk 10%, 6% en 3%. Vrijstaande woningen vertonen een aanboddaling (-2%) ten opzichte van 1 oktober 2010.

Aanbod (in aantallen woningen)

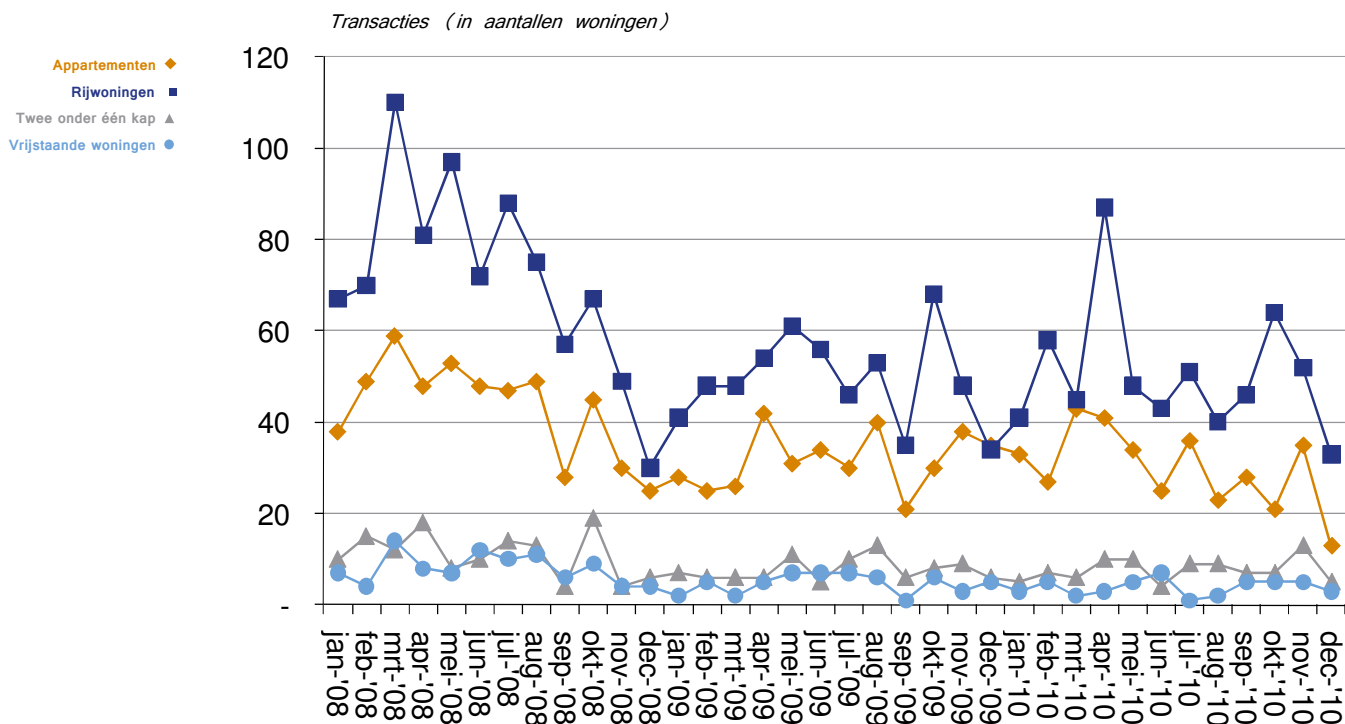


2.2 Transacties plaats Breda

In 2010 zijn er in Breda 1.105 woningen verkocht. Het gaat hierbij om 359 appartementen, 608 rijwoningen, 92 twee-onder-één-kapwoningen en 46 vrijstaande woningen. In vergelijking met het totale aantal transacties in het voorgaande jaar betekent dit een daling van 1,5%, waarbij er in 2010 18% minder vrijstaande woningen zijn verkocht en 5,5% minder appartementen. De verkoop van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen is nagenoeg gelijk gebleven.

In het vierde kwartaal van 2010 zijn er in Breda 256 woningen verkocht. Dit is 23% van het totale aantal in 2010 verkochte woningen. Het gaat hierbij om 69 appartementen, 149 rijwoningen, 25 twee-onder-één-kapwoningen en 13 vrijstaande woningen. Dit is nagenoeg hetzelfde aantal als in het derde kwartaal van 2010 toen 257 woningen werden verkocht. Hieronder wordt in tabelvorm inzichtelijk gemaakt hoe het aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2010 zich verhoudt ten opzichte van voorgaande kwartalen. In de grafiek is het aantal verkopen per woningtype sinds begin 2008 weergegeven.

Trends:	Appartementen	Rijwoningen	2-onder-1-kap	Vrijstaande	Totaal
Q4 2010 tov Q3 2010	-21%	9%	0%	63%	0%
Q4 2010 tov Q2 2010	-31%	-16%	4%	-13%	-19%
Q4 2010 tov Q4 2009	-33%	-1%	9%	-7%	-12%

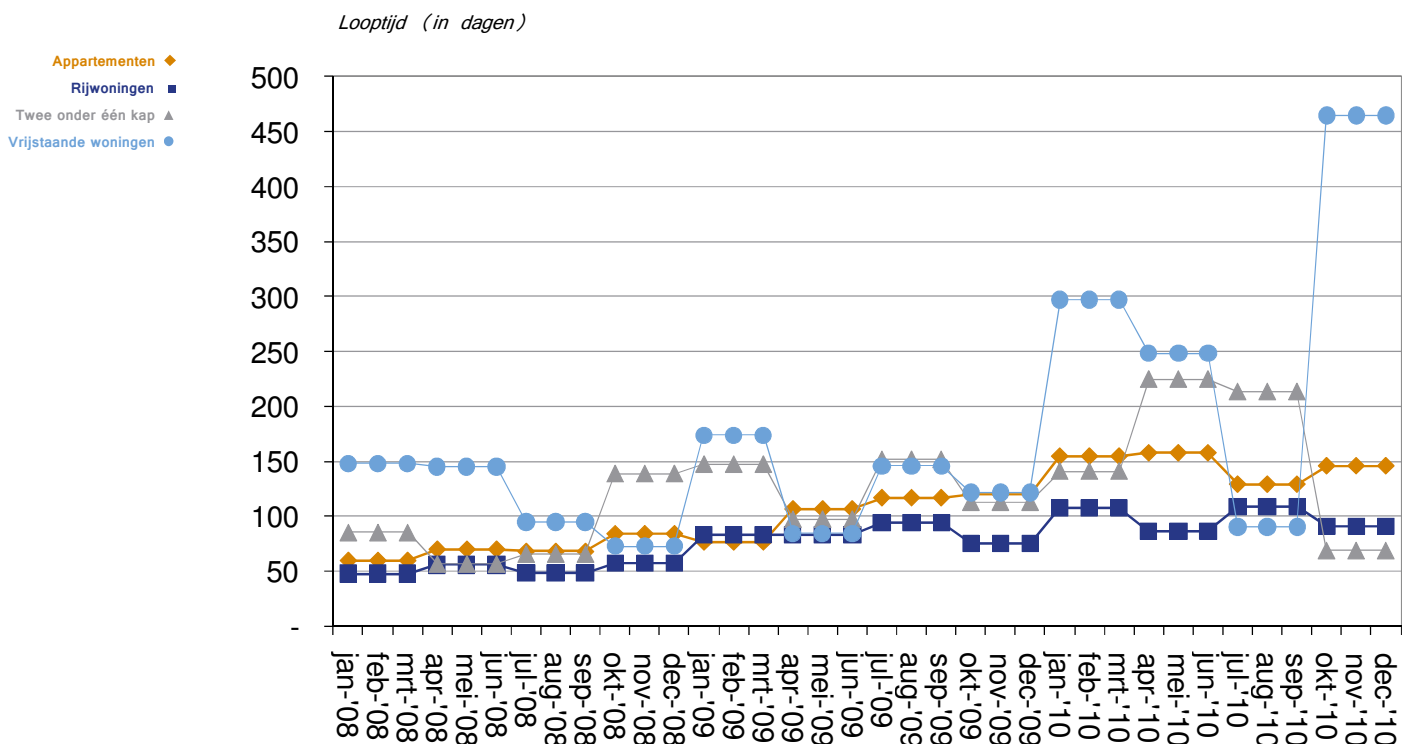


2.3 Looptijd plaats Breda

Ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 is de gemiddelde verkooptijd van een bestaande woning gelijk gebleven. Appartementen noteren een 13% langere looptijd en voor rijwoningen geldt dat de looptijd ten opzichte van het derde kwartaal van 2010 is gedaald met -16%. De grote schommelingen voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen zijn te verklaren uit het geringe aantal transacties. In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe de looptijden zich verhouden ten opzichte van voorgaande perioden. In de grafiek worden de looptijden sinds begin 2008 weergegeven.

Trends	Appartementen	Rijwoningen	2-onder-1-kap	Vrijstaande	Totaal
Q4 2010 tov Q3 2010	13%	-16%	-68%	414%	0%
Q4 2010 tov Q2 2010	-7%	5%	-69%	87%	-4%
Q4 2010 tov Q4 2009	22%	21%	-39%	282%	27%

Ervaring en de cijfers van de NVM laten zien dat woningen die nieuw op de markt worden gebracht sneller verkocht worden dan woningen die al geruime tijd op de markt worden aangeboden. In veel gevallen heeft dit te maken met een te hoge vraagprijs van het oude aanbod. De vraagprijs van het oude aanbod is vaak nog gebaseerd op transacties van voor de crisis, terwijl de vraagprijzen van het nieuwe aanbod steeds beter zijn afgestemd op de realiteit.



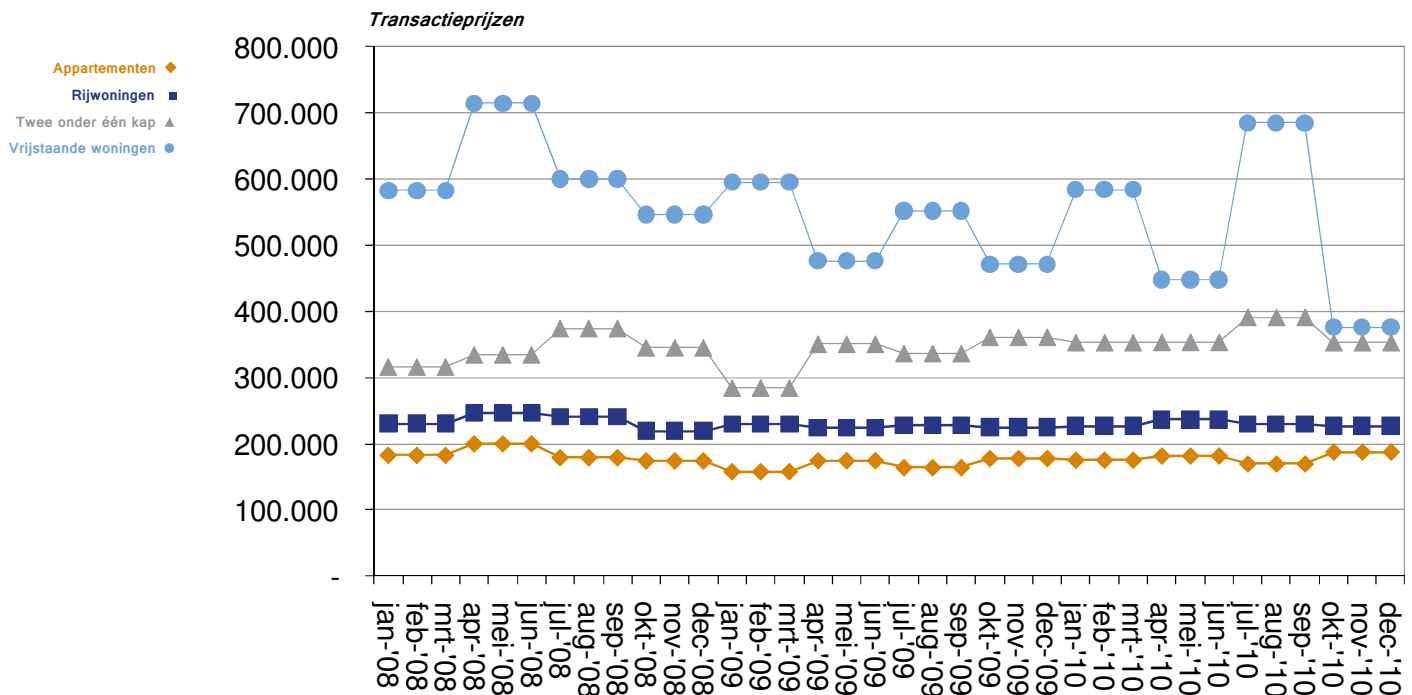


2.4 Transactiepreizen plaats Breda

Een bestaande woning in de plaats Breda kostte in het vierde kwartaal van 2010 gemiddeld € 236.142,-. Daarmee is sprake van een prijsdaling van 1% ten opzichte van zowel de gemiddelde prijs in het tweede als in het derde kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is er sprake van een prijsstijging van 2%.

Appartementen noteren ten opzichte van het voorgaande kwartaal en het vierde kwartaal van 2009 een prijsstijging van respectievelijk 11% en 6%. Voor rijwoningen geldt ten opzichte van het derde kwartaal een prijsdaling van 1% en ten opzichte van het vierde kwartaal in 2009 een prijsstijging van 1%. Hieronder wordt in de tabel inzichtelijk gemaakt hoe de transactiepreizen zich verhouden ten opzichte van voorgaande perioden. In de grafiek is de prijsontwikkeling sinds begin 2008 weergegeven.

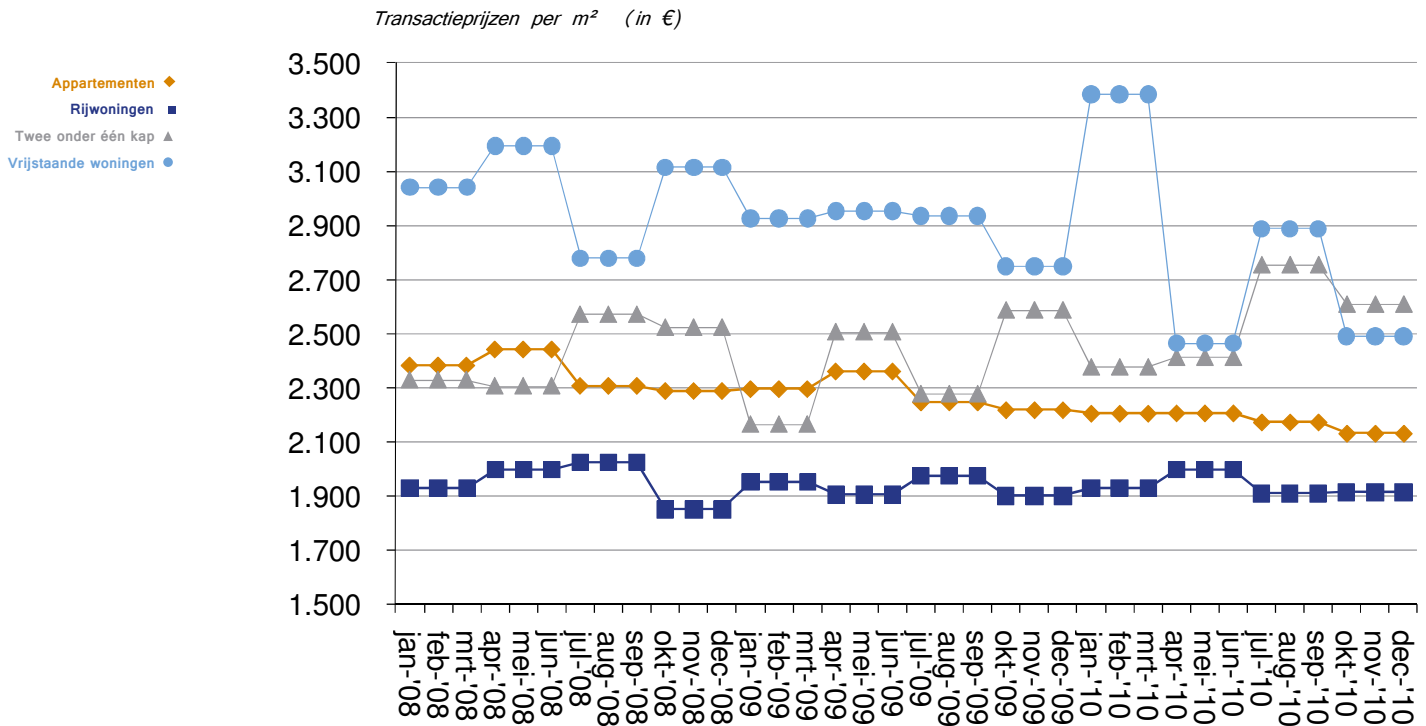
Trends:	Appartementen	Rijwoningen	2-onder-1-kap	Vrijstaande	Totaal
Q4 2010 tov Q3 2010	11%	-1%	-10%	-45%	-1%
Q4 2010 tov Q2 2010	3%	-4%	0%	-16%	-1%
Q4 2010 tov Q4 2009	6%	1%	-2%	-20%	2%





De gemiddelde prijs per vierkante meter is in het vierde kwartaal van 2010 met 2% gedaald ten opzichte van het derde kwartaal en bedraagt € 2.070,-. Appartementen noteren een prijsdaling van 2% (tot € 2.132,-), twee-onder-één-kapwoningen van 5% (tot € 2.608,-), en vrijstaande woningen van 14% (tot € 2.490,-). De prijs per vierkante meter van een rijwoning (€ 1.914,-) is gelijk gebleven aan het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is sprake van een gemiddelde prijsdaling van -2%, ingegeven door prijsdalingen van appartementen en rijwoningen. Hieronder wordt in de tabel inzichtelijk gemaakt hoe de transactiepreizen zich verhouden ten opzichte van voorgaande perioden. In de grafiek is de prijsontwikkeling sinds begin 2008 weergegeven.

Trends:	Appartementen	Rijwoningen	2-onder-1-kap	Vrijstaande	Totaal
Q4 2010 tov Q3 2010	-2%	0%	-5%	-14%	-2%
Q4 2010 tov Q2 2010	-3%	-4%	8%	1%	-2%
Q4 2010 tov Q4 2009	-4%	1%	1%	-9%	-2%





3. Woningmarkt Nederland

Het totale aantal transacties in het vierde kwartaal van 2010 kwam uit op circa 34.000. Dit betekent een stijging van 17.7 % ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het prijsniveau bleef met een gemiddelde van € 230.000,- nagenoeg gelijk. Vooral de onderkant van de markt trok aan in het vierde kwartaal. Al met al bevindt de woningmarkt zich op hetzelfde niveau als aan het einde van 2009.

Met een gemiddelde transactieprijs van € 230.000,- bleven de prijzen in het vierde kwartaal nagenoeg stabiel. In de eerste helft van 2010 zijn de prijzen weliswaar nog toegenomen, maar deze stijging werd in het rampzalige derde kwartaal volledig tenietgedaan. Concluderend kan worden gesteld dat de crisis weliswaar heeft doorgewerkt in de prijzen, maar dat zwartgallige scenario's ten aanzien van instortende huizenprijzen niet zijn uitgekomen. Wel signaleren we soms forse aanpassingen van de vraagprijs die nodig zijn om de verkoopkansen te verhogen.

De betaalbaarheid van woningen is nog altijd goed. Woningzoekenden kunnen profiteren van een ruim aanbod aan scherp geprijsde woningen en een nog altijd gunstige hypotheekrente. Voor eenzelfde huis betaalt een koper nu maar liefst 20% minder woonlasten dan in 2008.

Terugblikkend op het afgelopen jaar kan worden geconstateerd dat de woningmarkt pas op de plaats heeft gemaakt. De val van het kabinet, het politieke debat over de hypotheekrenteaftrek en de economische crisis hebben de markt geremd, maar niet onderuit gehaald. Het totale aantal verkopen door NVM-makelaars kwam in heel 2010 uit op 94.604. In de totale markt wisselden naar schatting 128.000 woningen van eigenaar. Dit is nagenoeg evenveel als het totale aantal verkopen in Nederland in 2009 (127.532).

De gemiddelde verkooptijd van een woning bedroeg in het vierde kwartaal 136 dagen. Woningen die lange tijd in de verkoop hebben gestaan, alvorens ze verkocht worden, blijken ten opzichte van de vraagprijs fors in prijs gedaald. Met name woningen die meer dan twee jaar te koop stonden leveren, met 17%, veel in op de oorspronkelijke vraagprijs. Uiteindelijk werd overigens maar één op de achttien woningen die zo lang te koop staan uiteindelijk verkocht. Voor alle verkochte woningen tezamen werd gemiddeld 6 % ingeleverd op de oorspronkelijke vraagprijs. Voor vrijstaande woningen gold in 2010 een discrepantie tussen de vraag- en de transactieprijs van 10%.

Het aantal te koop staande woningen groeit nog altijd. In heel 2010 is het aanbod met 15.8% gestegen. In de totale markt gaat het om naar ongeveer 193.000 woningen te koop staande woningen op 1 januari 2011. Het woningaanbod is fors hoger dan aan het begin van de crisis, toen er ca. 96.800 woningen te koop stonden bij NVM-makelaars. Het groeiend aanbod is zorgwekkend. Er ontstaat een steeds grotere prop in de markt voor moeilijk verkoopbare woningen. Deze prop belemmert een vlot herstel van de markt. In dit geval loont scherp prijzen om sneller te komen tot verkoop van de woning.



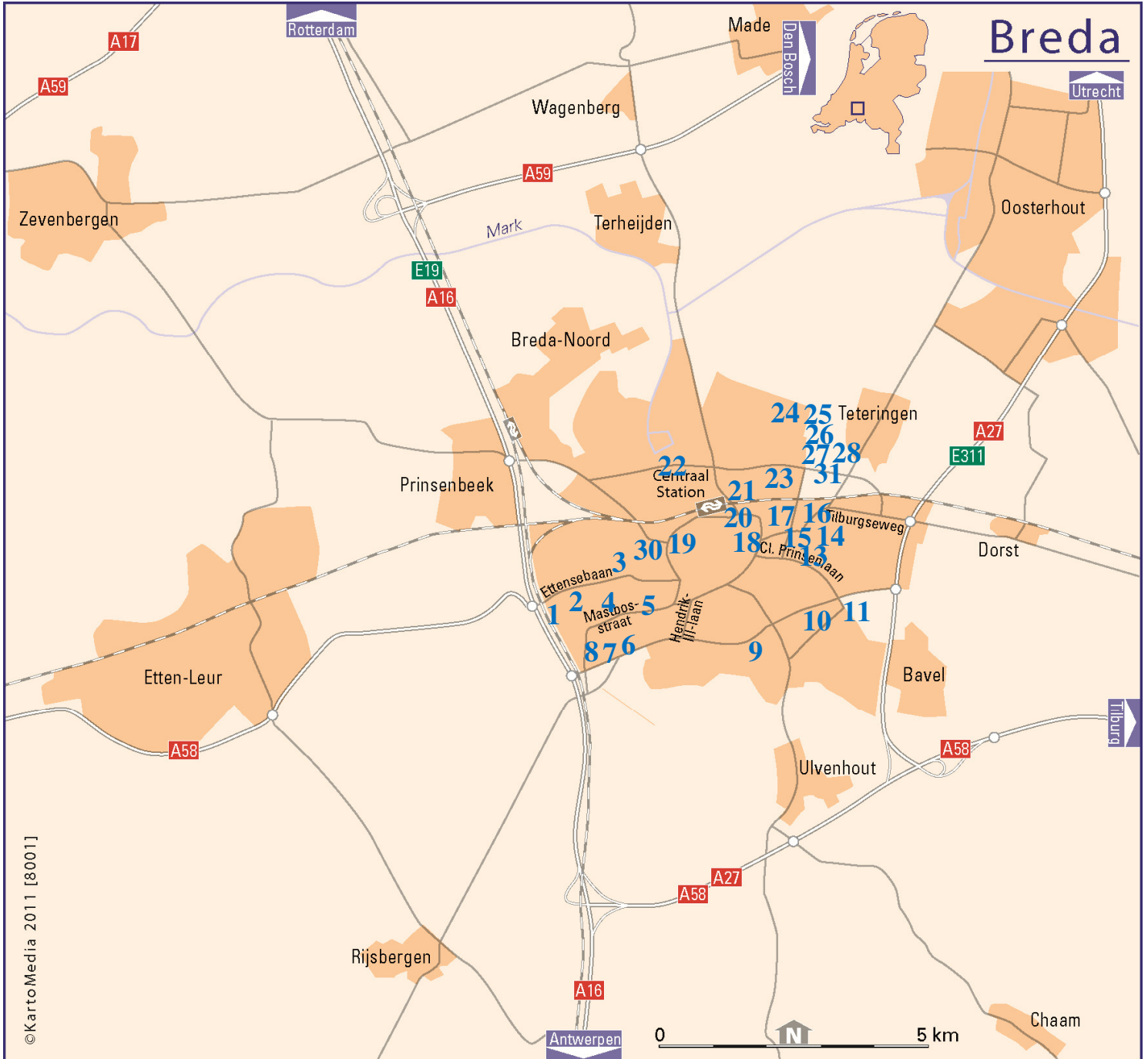
De NVM heeft grote zorgen over de financierbaarheid van de eigen woning in 2011. Banken zijn nog steeds erg terughoudend met het verstrekken van krediet. Bovendien zijn de financieringsvoorwaarden per 1 januari 2011 aangescherpt. Ook de eisen om voor nationale hypotheekgarantie (NHG) in aanmerking te komen zijn aangescherpt. Verder komt de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in 2012 naar verwachting met strengere regels voor hypotheeklen zonder NHG. Al met al zorgelijk voor de woningmarkt.

Voor 2011 wordt geen echt herstel verwacht. Mede gezien de zorgwekkende financierbaarheid en het overaanbod (de prop) op de markt spreekt de NVM een voorzichtige verwachting uit voor 2011. Van echt herstel zal nog geen sprake zijn. De verkoopprijzen zullen mogelijk nog licht dalen en het aantal woningverkopen zal stabiel blijven. Hoewel de economie aan de beterende hand lijkt te zijn, zal het besteedbaar inkomen niet wezenlijk toenemen. Daarbij komt dat wonen niet veel goedkoper wordt door een licht stijgende rente en hogere woonlasten. Ook de strengere krediet-eisen doen daarbij meer kwaad dan goed. De woningmarkt blijft fragiel.



4. Nieuwbouw plaats Breda

Shortlist projecten	1-10-2010 t/m 1-1-2011	Start jaar verkoop	2007	2008	2009	2010
Totaal aantal projecten	31	Aantal projecten	5	6	9	11
Aantal nieuwe projecten	4	Totaal aantal woningen	132	253	434	465
Aantal uitverkochte projecten	0	% verkocht op 1-1-2011	78%	55%	53%	32%
Aantal verkocht			103	139	229	149



Project	Project
1. Het Koetshuys	17. Nieuwe Buren
2. Hagendael	18. De Kruif
3. Easystreet	19. Haagplein
4. Heuvelsprong	20. Drie Hoefijzers Stadswoningen
5. Kronenburgwerf	21. Drie Hoefijzers Appartementen
6. Bernini	22. Via Belcrum
7. Appel	23. Binnenbuiten
8. Corneille	24. Tussen de Meesters
9. Beukenhof	25. De Vrijheid
10. Valkenierslaan	26. Achter de Dijk
11. Stack	27. Watervilla's
12. Molenstaete	28. Waterdonken West
13. Leijzicht	29. Buitenplaats Marckhoek
14. Parkstaete	30. Rondon
15. St. Ignatiusstraat-Beverweg	31. Water3blad
16. Dijk 17	



1. Het Koetshuys (start verkoop: begin 2010)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	8	8
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	0	0
Prijzen		€ 232.500 - € 522.500

2. Hagendael (start verkoop: 1-4-2010)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	11	11
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	6	6
Prijzen		€ 275.000 - € 385.000

3. Easystreet (start verkoop: 22-10-2009)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	246	246
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	125	125
Prijzen		€ 137.730 - € 227.000

4. Heuvelsprong (start verkoop: eind 2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	5	3	2
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	4	3	1
Prijzen		€ 249.500	€ 268.000 - € 278.000

5. Kronenburgwerf (start verkoop: medio 2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	63	14	6	43
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	51	11	5	35
Prijzen		€ 180.000 - € 307.000	€ 244.000 - € 309.500	€ 197.000 - € 329.000

6. Bernini (start verkoop: 8-7-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	22	20	2
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	7	7	0
Prijzen		€ 259.000 - € 434.000	€ 339.000 - € 354.000

7. Appel (start verkoop: 1-1-2008)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	80	80
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	66	66
Prijzen		€ 170.000 - € 396.000

8. Corneille (start verkoop: 1-10-2008)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	82	82
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	20	20
Prijzen		€ 179.000 - € 384.000

9. Beukenhof (start verkoop: 1-1-2007)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	28	28
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	6	6
Prijzen		€ 415.000 - € 1.080.000

10. Valkenierslaan (start verkoop: medio 2009)	Totaal	Twee-onder-een-kap woningen
Totaal aantal woningen	2	2
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	0	0
Prijzen		€ 448.000

11. Stack (start verkoop: 1-5-2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	44	9	3	32
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	23	5	1	17
Prijzen		€ 268.000 - € 394.000	€ 389.000 - € 570.000	€ 198.000 - € 376.000

12. Molenstaete (start verkoop: 1-11-2009)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	28	28
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	0	0
Prijzen		€ 257.000 - € 312.500

13. Leijzicht (start verkoop: 1-7-2007)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	31	31
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	30	30
Prijzen		€ 185.000 - € 294.000

14. Parkstaete (start verkoop: 12-1-2008)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	44	44
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	37	37
Prijzen		€ 226.000 - € 310.000

15. St. Ignatiusstraat-Beverweg (start verkoop: 25-10-2010)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	26	26
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	25	25
Prijzen		€ 149.500 - € 167.500

16. Dijk 7 (start verkoop: 1-12-2008)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	7	5	2
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	5	3	2
Prijzen		€ 265.000	€ 265.000



17. Nieuwe Buren (start verkoop: 1-7-2008)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	12	12			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	11	11			
Prijzen		€ 219.000 - € 227.000			
18. De Kruij (start verkoop: medio 2009)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	9	9			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	2	2			
Prijzen		€ 210.000 - € 570.000			
19. Haagplein (start verkoop: 1-11-2010)	Totaal	2-onder-1-kapwoningen			
Totaal aantal woningen	23	23			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	4	4			
Prijzen		€ 125.000 - € 186.500			
20. Drie Hoefijzers Stadswoningen (start verkoop: 1-6-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Vrijstaande woningen	
Totaal aantal woningen	21	15	4	2	
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	1	0	0	1	
Prijzen		€ 292.500 - € 595.000	€ 292.500 - € 625.000	€ 530.000 - € 679.500	
21. Drie Hoefijzers Appartementen (start verkoop: 16-5-2009)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	17	17			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	5	5			
Prijzen		€ 229.000 - € 449.000			
22. Via Belcrum (start verkoop: 1-4-2008)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	28	28			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	0	0			
Prijzen		€ 179.500 - € 199.500			
23. Binnenbuiten (start verkoop: 1-6-2010)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	132	132			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	60	60			
Prijzen		€ 186.500 - € 274.500			
24. Tussen de Meesters (start verkoop: 1-9-2007)	Totaal	Appartementen			
Totaal aantal woningen	42	42			
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	39	39			
Prijzen		€ 156.000 - € 248.000			
25. De Vrijheid (start verkoop: 18-09-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen		
Totaal aantal woningen	16	8	8		
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	7	5	2		
Prijzen		€ 308.700 - € 316.700	€ 334.700 - € 346.700		
26. Achter de Dijk (start verkoop: 8-12-2007)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen		
Totaal aantal woningen	12	8	4		
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	10	8	2		
Prijzen		€ 349.000 - € 352.000	€ 363.000 - € 384.000		
27. Watervilla's (start verkoop: 8-12-2007)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen		
Totaal aantal woningen	19	13	6		
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	18	12	6		
Prijzen		€ 364.000 - € 380.000	€ 374.000 - € 385.000		
28. Waterdonken West (start verkoop: 1-11-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen		
Totaal aantal woningen	32	24	8		
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	10	5	5		
Prijzen		€ 232.000 - € 258.500	€ 237.000 - € 268.500		
29. Buitenplaats Marckhoek (start verkoop: 1-11-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Vrijstaande woningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	64	11	3	1	49
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	28	6	2	0	20
Prijzen		€ 490.000 - € 650.000	€ 450.000 - € 690.000	€ 770.000	€ 425.000 - € 2.000.000
30. Rondom (start verkoop: 1-5-2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen		
Totaal aantal woningen	20	16	4		
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	19	15	4		
Prijzen		€ 175.000 - € 279.000	€ 175.000 - € 272.500		
31. Water3blad (start verkoop: 1-1-2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartement	
Totaal aantal woningen	110	18	4	88	
Aantal woningen verkocht tot 1-1-2011	1	0	1	0	
Prijzen		€ 247.000 - € 252.000	€ 248.000 - € 253.000	€ 175.500 - € 276.500	

© Dynamis 2011

Alle rechten voorbehouden. Niets van de uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.