

WONINGMARKTANALYSE PRINCENHAGE BREDA



Van Loon Beheer B.V.

T.a.v. de heer J. van Loon en mevrouw M. van Loon
Dorpsstraat 7
4861 AA CHAAM

Datum : 29 mei 2017
Onze ref. : PvdW
Betreft : Marktanalyse
Haagweg / Esserstraat / Dreef te Breda

Geachte heer en mevrouw van Loon,

Ter ondersteuning en onderbouwing van uw toekomstige ontwikkeling Haagweg / Esserstraat / Dreef te Breda hebben wij met genoeg voor u onderzoek gedaan naar de vraag vanuit de markt.

Om een zo volledig mogelijk en betrouwbaar beeld te krijgen hebben wij voor het marktonderzoek gebruik gemaakt van Funda, tevens hebben wij onze eigen database gebruikt en een groot aantal woningzoekenden gevraagd naar hun wensen en mening.

Onderstaand treft u onze bevindingen aan:

Funda Marktverkenner:

De marktverkenner van Funda is een tool voor de NVM makelaar waarbij in kaart wordt gebracht wat het zoekgedrag is van serieuze zoekers c.q. potentiële kopers. Een serieuze zoeker is iemand die op basis van zijn zoekgedrag een "handtekening" achterlaat op Funda. Incidentele zoekers worden hiervoor niet gekwalificeerd. Van elke zoeker op Funda wordt op basis van gedrag een uniek profiel opgebouwd. Een serieuze zoeker heeft recent een contactaanvraag gedaan of lijkt op basis van gedrag dit binnenkort te gaan doen.

Wanneer we Breda-breed kijken zien we het volgende:

13.925 Bezoekers van Funda zijn gekwalificeerd als serieuze zoeker binnen de gemeente Breda. Het merendeel, 10.739 zoekers, ambiëren een grondgebonden woning.

- 5.387 zoekers, zoeken een eengezinswoning (tussenwoning, hoek);
- 516 zoekers, zoeken een twee onder één kapwoning;
- 3.237 zoekers, zoeken een vrijstaande woning.

Op koopsomniveau zien we dan het volgende:

- 59% van de 5.387 zoekers, zoekt een eengezinswoning tussen € 200.000,-- en € 300.000,--;
- 62% van de 516 zoekers, zoekt een twee onder één kapwoning tussen € 300.000 en € 400.000,--;
- 33% van de 3.237 zoekers, zoekt een vrijstaande woning tot € 500.000,-- en 60% geeft aan vanaf € 500.000,-- tot € 850.000,-- te zoeken.



Als we inzoomen op Princenhage geeft dat het volgende beeld:

1214 Zoekers op Funda, zoeken een woning in de wijk Princenhage
Ruim 85% daarvan zoekt een grondgebonden woning.

Eengezinswoning:

573 zoekers, zoeken een eengezinswoning, 56% zoekt in een prijsklasse tussen € 200.000,-- en € 300.000,--, 21% zoekt op een hoger prijsniveau tot € 400.000,--.

De zoekers naar een eengezinswoning zoeken een woning met vijf kamers (drie slaapkamers en een mogelijkheid tot een vierde slaapkamer op zolder). Het gewenste woonoppervlak ligt tussen de 110 en 120 m². Qua perceelgrootte geeft men gemiddeld aan 150 tot 200 m² te wensen.

Twee onder één kapwoning:

Funda registreert opvallend weinig zoekers naar een twee onder één kapwoning. Dit geldt voor de gemeente Breda maar ook voor de wijk Princenhage. Het aantal zoekenden in Princenhage is slechts 6%.

Een woning met 6 kamers is het meest gewenst. Het woonoppervlak ligt dan tussen de 125 en 150 m². Een perceelgrootte van 250 tot 300 m² is het meest passend.

Vrijstaande woning:

255 Zoekers worden geregistreerd op zoek te zijn naar een vrijstaande woning. Zes kamers is het meest gezocht. Een woonoppervlak van 150 tot 175 m² is voor 36% van de zoekers gewenst. 22% van de zoekers naar een vrijstaande woning geeft aan een woonoppervlak te wensen tussen 175 en 200 m². Het zoeken op perceelgrootte levert geen eenduidig beeld op.

Conclusie:

Op basis van de Funda marktverkenner zien we dat de eengezinswoning als de vrijstaande woning het meest gezocht wordt in Princenhage. Daarnaast is men bereid een hogere koopsom te betalen voor een eengezinswoning.

Onderzoek eigen database:

Vanwege onze betrokkenheid bij een groot aantal nieuwbouwprojecten beschikken wij over een grote database van zoekers naar een nieuwbouwwoning in Breda.

Zij hebben eerder contact gezocht met ons kantoor en wensen via onze maandelijkse nieuwsbrief geïnformeerd te worden over de toekomstige nieuwbouwontwikkelingen.

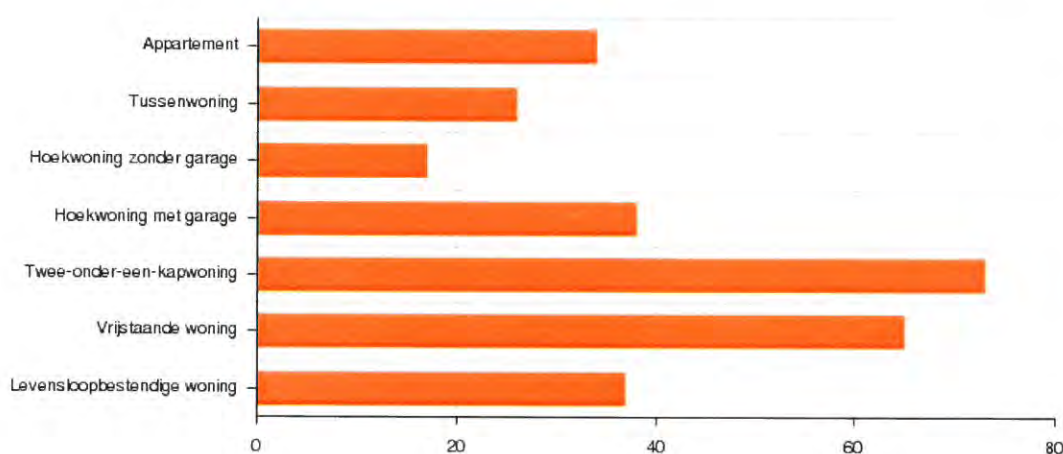
Wij hebben een selectie gemaakt uit ons klantenbestand, t.w.

- ❖ Inschrijvers Annevillehof te Ulvenhout
- ❖ Inschrijvers Lavas te Prinsenbeek
- ❖ Inschrijvers de B van Bavel
- ❖ Inschrijvers Remise Breda Princenhage

Gezien de diversiteit van de projecten betreft het een brede doelgroep zoekers van verschillende leeftijden.
De enquête bevat 6 korte vragen.

Vraag 1:
Type woning, waar gaat uw belangstelling naar uit?

Ingevuld door 148 deelnemers



In tegenstelling tot de Funda Marktverkenner blijkt er wel een behoorlijke vraag te zijn naar twee onder één kapwoningen. Ook de levenskoopbestendige woning wordt veel gevraagd. Net als Funda laat ook deze beantwoording zien dat er veel belangstelling is voor vrijstaande woningen.

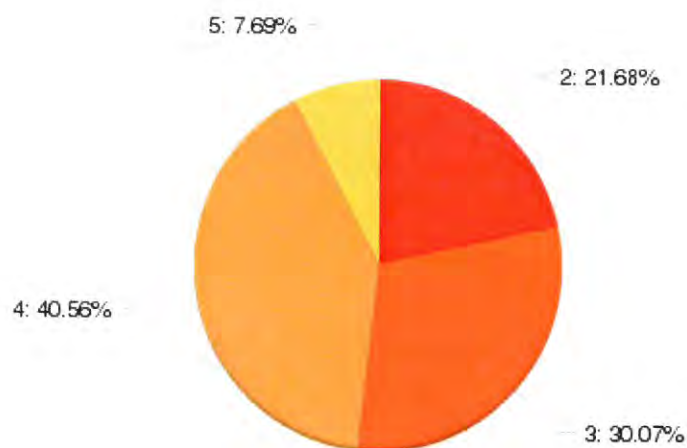
Vraag 2:
Prijsklasse, in welke prijsklasse moet de woning vallen?

Ingevuld door 145 deelnemers

Prijsklasse	Aantal deelnemers	Procent
€ 200.000-250.000	29	20,0%
€ 250.000-300.000	16	11,0%
€ 300.000-350.000	22	15,2%
€ 350.000-400.000	23	15,9%
€ 400.000-450.000	19	13,1%
€ 450.000-500.000	10	6,9%
€ 500.000-550.000	9	6,2%
€ 550.000-600.000	5	3,4%
€ 600.000-650.000	1	0,7%
€ 650.000-700.000	4	2,8%
€ 700.000 – hoger	7	4,8%

Vraag 3:
Slaapkamers: hoeveel slaapkamers zijn gewenst?

Ingevuld door 143 deelnemers



Aantal slaapkamers	Aantal deelnemers	Procent
2	31	21,7%
3	43	30,1%
4	58	40,6%
5	22	7,7%
6	0	0,0%
7	0	0,0%

Vraag 4:

Woonoppervlakte: Wat is de door u gewenste woonoppervlakte

Ingevuld door 142 deelnemers

Woonoppervlakte	Aantal deelnemers	Procent
100-110m2	19	13,4%
110-120m2	18	12,7%
120-140m2	38	26,8%
140-160m2	30	21,1%
160-180m2	26	18,3%
meer	11	7,7%

Vraag 5:
Wat is uw leeftijd?

134 deelnemers hebben deze vraag beantwoord. De gemiddelde leeftijd komt uit op 46 jaar.

Vraag 6:
Wat is voor u aanvullend belangrijk?

Op deze vraag hebben 103 deelnemers een antwoord gegeven.

Hieronder de 8 meest gegeven antwoorden:

- ❖ Zongunstige ligging van de achtertuin;
- ❖ Ruim voldoende parkeergelegenheid;
- ❖ Voldoende speelgelegenheid en groen;
- ❖ Een eigen garage;
- ❖ Slaapkamer op de begane grond;
- ❖ Duurzaamheid en energiezuinig;
- ❖ Lichtinval in de woning;
- ❖ Voldoende voorzieningen in de nabijheid.

Aanbod in Breda d.d. mei 2017

Het aanbod van bestaande woningen in mei 2017 bedraagt **899** woningen. Het aantal nieuwbouwprojecten is schaars, het totale aanbod van nieuwbouwwoningen bedraagt slechts 34 eenheden.

Ook Princenhage heeft nauwelijks aanbod. Slechts 15 woningen worden te koop aangeboden. Er zijn momenteel geen lopende nieuwbouwwontwikkelingen.

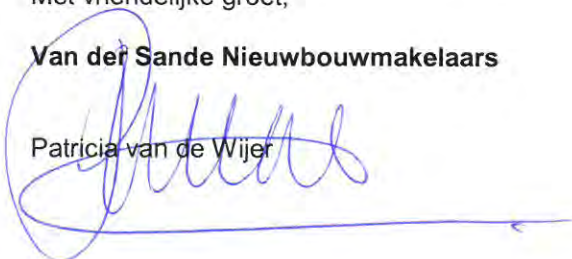
Kortom: er is een enorme vraag naar grondgebonden woningen die nauwelijks ingevuld kan worden.

Derhalve zal een nieuwbouwproject met grondgebonden woningen in diverse woningtypen een meer dan welkome aanwinst zijn voor de Bredase woningmarkt.

Wij vertrouwen erop u voldoende inzicht te hebben gegeven in de huidige woningmarkt en zijn vanzelfsprekend bereid om de inhoud van deze marktanalyse met u persoonlijk door te nemen.

Met vriendelijke groet,

Van der Sande Nieuwbouwmakelaars



Patricia van de Wijer