

Huurmarkt Breda

Gemeente Breda, provincie Noord-Brabant • nieuw aangeboden huurwoningen • 555 woningen

Huurprijs Breda stijgt 5,9% op jaarbasis: gemiddeld nu € 1.250 per maand.

Gemiddelde huurprijs	Huurprijs per m ²	Gemiddelde woninggrootte	Nieuw aanbod
€ 1.250	€ 24,99	70 m²	555
↑ +5,9% jaar ↓ -2,0% kwartaal	↑ +7,5% jaar ↓ -0,3% kwartaal	↑ +3,1% jaar ↑ +8,5% kwartaal	↑ +16,1% jaar ↓ -6,7% kwartaal ↑ +33,1% t.o.v. Q3 2024

Jaar: t.o.v. Q3 2025 • kwartaal: t.o.v. Q2 2026 • groen = gunstig voor huurders (lagere huur, meer aanbod), rood = ongunstig.

Wat de cijfers laten zien

De gemiddelde huurprijs in Breda steeg met 5,9% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 1.250 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) daalde de gemiddelde huur met 2,0%.

De gemiddelde huurprijs per m² steeg met 7,5% ten opzichte van Q3 2025, van € 23,25 naar € 24,99; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 22,58 (+10,7%).

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 16,1% ten opzichte van Q3 2025, tot 555 woningen.

Daarmee ligt het aanbod 33,1% boven het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 417 woningen).

Met € 24,99 per m² ligt de huur 7,5% onder het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Met € 24,99 per m² ligt de huur 6,1% boven het gemiddelde van de provincie Noord-Brabant (€ 23,56).

Het aanbod groeide het sterkst in de sociale huur (+28,9% t.o.v. Q3 2025); vrije sector +18,8%, middenhuur -17,5%.

48,8% van het aanbod viel in de sociale huur of gereuleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 50,0% een jaar eerder.

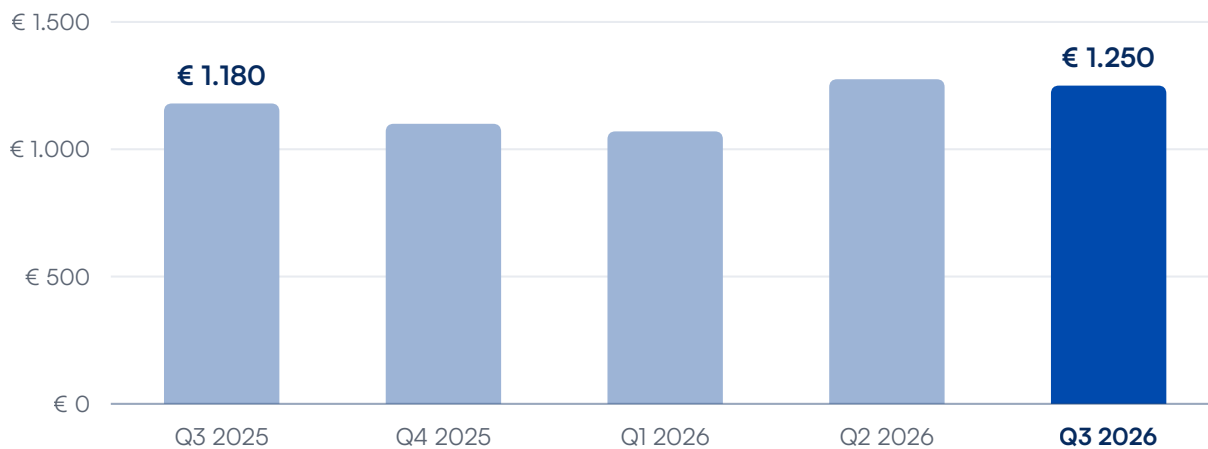
Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is het aanbod verschoven naar de vrije sector: het aandeel steeg van 45,2% in Q2 2024 naar 51,2%, terwijl de middenhuur van 17,8% naar 11,9% ging.

Gemiddelde huurprijs Breda

Per kwartaal, nieuw aangeboden huurwoningen, € per maand



↑ +5,9% t.o.v. Q3 2025



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Huurprijs per m² Breda

Gemiddelde vraaghuur per m² per maand, sinds Q2 2024



↑ +7,5% t.o.v. Q3 2025

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Nieuw huuraanbod Breda per kwartaal



Aantal nieuw aangeboden huurwoningen sinds Q2 2024

↑ +33,1% t.o.v. Q3 2024

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



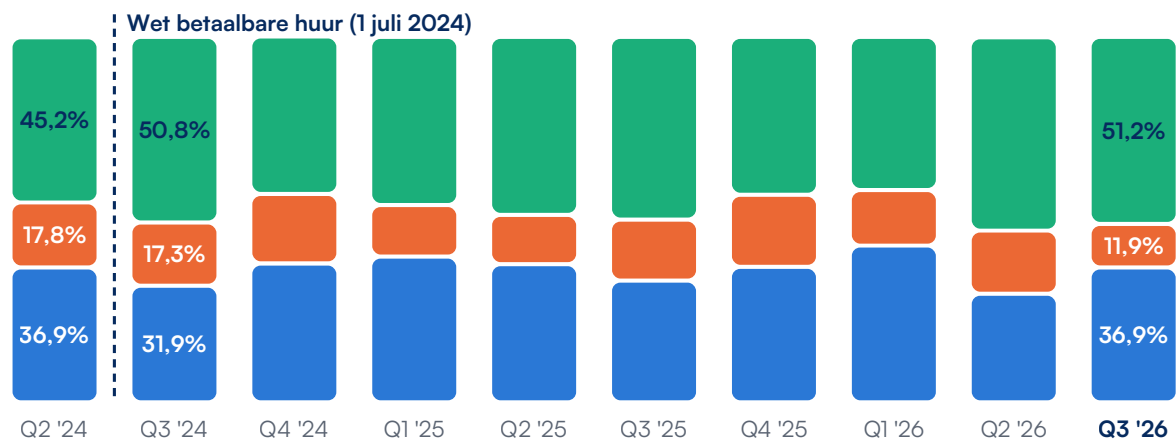
Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Huuraanbod Breda per segment



Aandeel van het nieuwe aanbod per kwartaal • WWS-huurgrenzen van het betreffende jaar

■ Sociale huur ■ Middenhuur ■ Vrije sector



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Segmenten (WWS-huurprijsgrenzen 2026)

Segment	Huurprijs	Aanbod	Aandeel	Aandeel t.o.v. Q3 2025	Aanbod t.o.v. Q3 2025	Aandeel sinds Q2 2024	Gemiddelde huur
Sociale huur	t/m € 932,93	205	36,9%	↑ +3,6 pp	↑ +28,9%	36,9% → ±0,0 pp	€ 670
Middenhuur	€ 932,93 — € 1.228,07	66	11,9%	↓ -4,8 pp	↓ -17,5%	17,8% → ↓ -5,9 pp	€ 1.080
Vrije sector	vanaf € 1.228,07	284	51,2%	↑ +1,2 pp	↑ +18,8%	45,2% → ↑ +6,0 pp	€ 1.792

Indeling naar vraaghuur met de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar; geen puntentelling per woning. "Sinds" vergelijkt met het laatste kwartaal vóór de Wet betaalbare huur (1 juli 2024).

In de regio

	Aanbod	Gemiddelde huur	Per m²	Gemiddelde huur t.o.v. vorig jaar
Breda	555	€ 1.250	€ 24,99	↑ +5,9%
Provincie Noord-Brabant	4.544	€ 1.300	€ 23,56	↑ +5,7%
Nederland	37.892	€ 1.300	€ 27,03	↑ +4,2%

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 36,9% ten opzichte van Q3 2025, tot 4.544 woningen.

Daarmee ligt het aanbod 44,3% boven het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 3.149 woningen).

De gemiddelde huurprijs per m² bleef vrijwel gelijk (+0,9%) ten opzichte van Q3 2025, van € 23,36 naar € 23,56; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 22,07 (+6,8%).

De gemiddelde huurprijs in Noord-Brabant steeg met 5,7% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 1.300 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) bleef de gemiddelde huur vrijwel gelijk (+0,4%).

Dat de gemiddelde huur harder stijgt dan de prijs per m², komt doordat de aangeboden woningen groter zijn: gemiddeld 72,9 m² tegen 70,1 m² in Q3 2025 (+4,0%).

Met € 23,56 per m² ligt de huur 12,8% onder het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Het aanbod groeide het sterkst in de vrije sector (+38,2% t.o.v. Q3 2025); sociale huur +37,2%, middenhuur +32,3%.

46,4% van het aanbod viel in de sociale huur of gereguleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 46,8% een jaar eerder.

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is de verdeling over de segmenten nauwelijks veranderd: de vrije sector ging van 51,7% in Q2 2024 naar 53,7% van het aanbod.

Van de onderzochte gemeenten in Noord-Brabant is Tilburg het duurst (€ 27,53 per m²) en 's-Hertogenbosch het goedkoopst (€ 22,62 per m²).

Data en grafieken

Pagina met alle cijfers, grafieken (SVG/PNG) en embedcodes	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/breda/
Alle woningen (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/objecten/gemeente-breda.csv
Cijfers Breda (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-breda.csv
Cijfers Breda (JSON, met tijdreeks)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-breda.json
Alle gebieden (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/alles.csv
Alle woningen sinds 2024, per kwartaal en jaar (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/#alle-data

Cijfers en grafieken: [CC BY 4.0](#), vrij te gebruiken met bronvermelding "Bron: Rent.nl Huurindex (rent.nl/huurindex)". Woningdata: geen CC-licentie (advertenties van derden), gebruik met bronvermelding "Bron: Rent.nl".

Methode

Rent.nl verzamelt doorlopend het huuraanbod van verhuursites in heel Nederland. De cijfers gaan over woningen die in het kwartaal nieuw te huur werden aangeboden (vraaghuur), niet over lopende huurcontracten. De huurprijzen gaan over woningen met een huur tussen € 100 en € 10.000 per maand; de prijs per m² over woningen met een opgegeven oppervlakte. Dubbele advertenties worden samengevoegd. Met de gemiddelde huurprijs bedoelen we in deze Huurindex de middelste huurprijs: zet je alle aangeboden woningen op een rij van goedkoop naar duur, dan is het de prijs van de woning in het midden. De helft van de woningen is goedkoper, de helft duurder. Statistici noemen dit de mediaan. We gebruiken die omdat een paar extreem dure woningen het gewone rekenkundige gemiddelde flink kunnen optrekken; de mediaan laat beter zien wat een doorsnee woning kost. In de downloadbare data staan beide (kolommen mediaan_huurprijs en rekenkundig_gemiddelde_huurprijs). De prijs per m² is wel een rekenkundig gemiddelde. Segmenten volgen de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar (2024: € 879,66 en € 1.157,95; 2025: € 900,07 en € 1.184,82; 2026: € 932,93 en € 1.228,07), ingedeeld naar vraaghuur; het is geen puntentelling per woning. De Wet betaalbare huur geldt sinds 1 juli 2024; Q2 2024 is het enige gemeten kwartaal daarvoor. De cijfers laten zien hoe de verdeling veranderde, niet waardoor. Bij minder dan 30 woningen in een periode publiceren we geen prijzen of veranderingen. De metingen beginnen in Q2 2024; aanbod en prijs per m² vergelijken we daarom met hetzelfde kwartaal één en twee jaar eerder (zonder seizoenseffect). Gebieden volgen de gemeentegrenzen; Nederland omvat alle woningen met een bekende gemeente.

Perscontact: bart@rent.nl • Gegenereerd 1 oktober 2026