



Inleiding



Voor u ligt alweer de derde lokale sprekende cijfers rapportage van Van der Sande Makelaars Breda. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opname ontwikkelingen, alsmede prijsontwikkelingen en looptijden in het derde kwartaal 2009.

De data die worden gebruikt voor het schrijven van deze rapportage zijn verkregen van de NVM en vervolgens bewerkt volgens een standaardmethode.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt per maand te beschouwen kan duidelijk worden bepaald wanneer bepaalde trends worden ingezet of juist tot een einde komen. In deze tijd, waarin de woningmarkt in zwaar weer verkeert en de ontwikkelingen elkaar snel (kunnen) opvolgen komt een dergelijke wijze van rapportering goed van pas.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in Breda. Uiteraard zijn wij bereid onderstaande analyse van de woningmarkt in de plaats Breda, indien gewenst, aan te vullen met nadere achtergrondinformatie. Als Van der Sande Makelaars willen wij u de komende tijd blijven informeren over trends en ontwikkelingen in de vastgoedbranche.

Van der Sande makelaars.

P.J.M. Ahsman
Makelaar/taxateur.



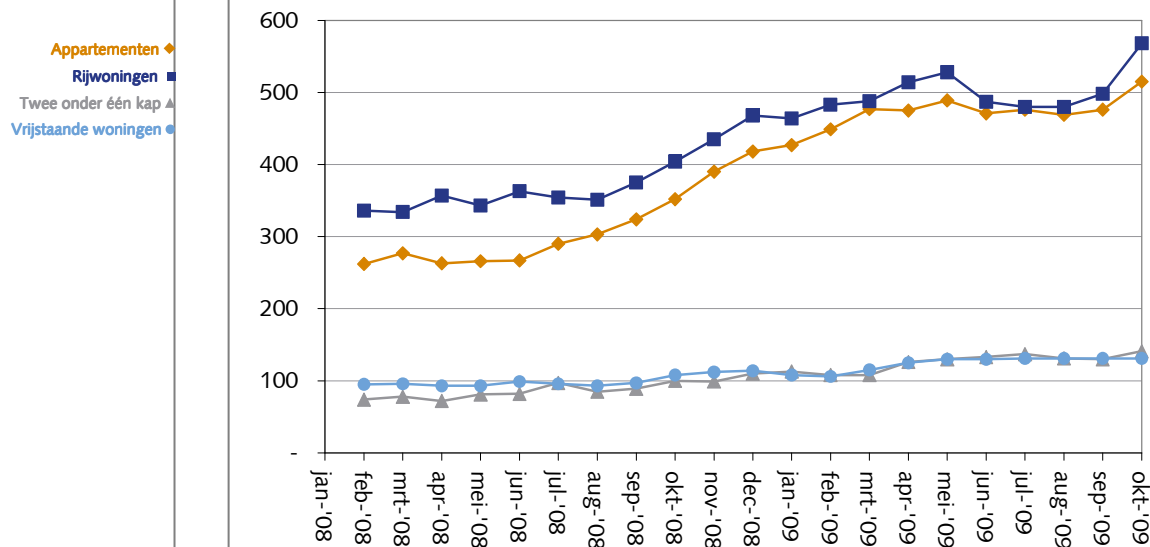


Bestaande bouw plaats Breda

Aanbod plaats Breda

Het aanbodcijfer in Breda kent sinds augustus 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Op 1 oktober 2009 worden in de plaats Breda in totaal 1.355 bestaande woningen aangeboden. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod met respectievelijk 515 en 568 te koop staande woningen op 1 oktober 2009. De toename van het totale aanbod aan het einde van het derde kwartaal van 2009 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2009 bedraagt 11%. De toename van het totale aanbod ten opzichte van het derde kwartaal van 2008 bedraagt 41%.

Aanbod (in aantallen woningen)



Transacties en looptijden plaats Breda

Het totale aantal verkopen in het derde kwartaal van 2009 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2009 laat een forse daling noteren van 22%. Met name het geringe aantal transacties (45) in de maand september is hiervoor verantwoordelijk.

Tot en met de maand september zijn in 2009 in de plaats Breda 813 woningen verkocht. Het gaat daarbij om 270 appartementen, 433 rijwoningen, 68 twee-onder-één-kap woningen en 42 vrijstaande woningen.

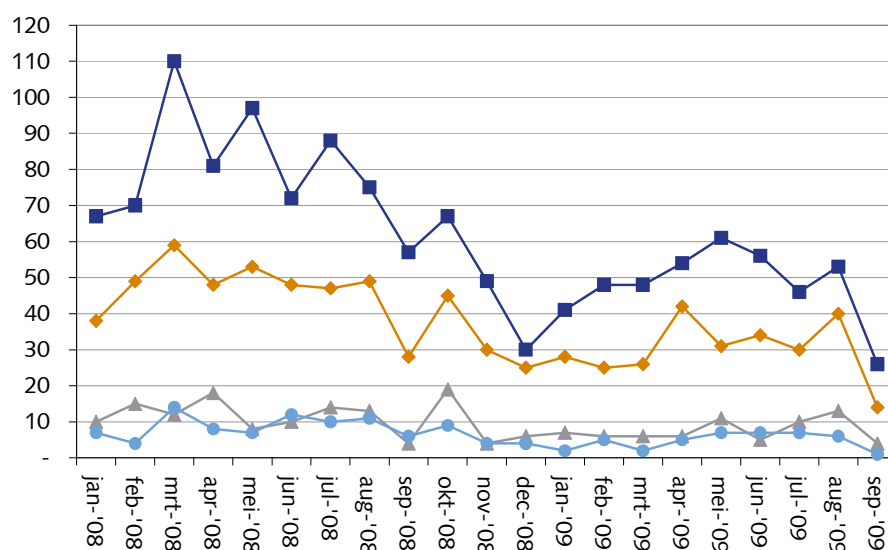
In heel 2008 werden in totaal 1.611 transacties geregistreerd in de bestaande bouw. Het aantal verkochte woningen tot en met september bedroeg in dat jaar ter vergelijking 1.319, waarvan 419 appartementen, 717 rijwoningen, 104 twee-onder-één-kap-woningen en 79 vrijstaande woningen.

Voor de eerste drie kwartalen van 2009 betekent dit een daling van 38% ten opzichte van dezelfde periode in 2008.



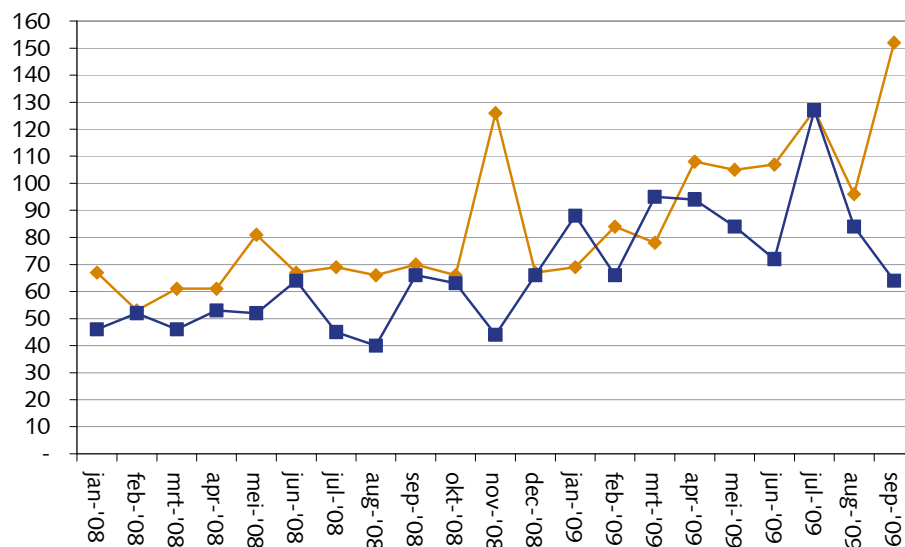
Transacties (in aantallen woningen)

Appartementen ◆
 Rijwoningen ■
 Twee onder één kap ▲
 Vrijstaande woningen ●



In het derde kwartaal van 2009 stond een woning in de plaats Breda gemiddeld 111 dagen te koop. In het tweede kwartaal van dit jaar bedroeg de gemiddelde looptijd nog 92 dagen en ten opzichte van dezelfde periode in 2008 is zelfs sprake van bijna een verdubbeling van de looptijd.

Looptijd (in dagen)



Transactieprijsen plaats Breda

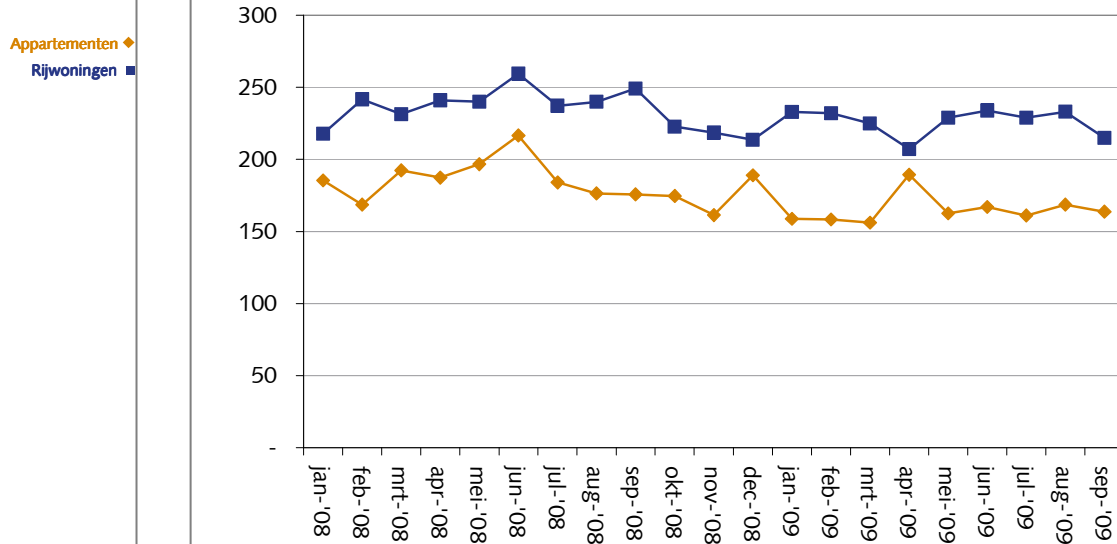
De transactieprijsen vertonen vrij forse schommelingen per maand als gevolg van het geringe aantal transacties. Daarom is voor het maken van vergelijkingen met het verleden gekozen voor het gebruik van gemiddelde prijzen per kwartaal. In de prijsgrafieken kan als gevolg van het geringe aantal transacties geen betrouwbaar beeld worden gegeven van de prijsontwikkeling per maand voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

De gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in het derde kwartaal van 2009 bedraagt in de plaats Breda € 236.523,-. In vergelijking met het voorgaande kwartaal betekent dit een prijsdaling van 8%. In het tweede kwartaal van 2009 werd voor een woning gemiddeld € 257.790,- betaald.



Een appartement was in het derde kwartaal van 2009 gemiddeld 5% goedkoper dan in het voorgaande kwartaal, terwijl een rijwoning juist 2% duurder werd. De gemiddelde transactiepreizen van deze twee woningtypen bedragen in het derde kwartaal van 2009 respectievelijk € 165.084,- en € 174.491,-.

Transactiepreizen (in € x 1000)



De gemiddelde prijs per vierkante meter in de plaats Breda is in het derde kwartaal van 2009 nagenoeg gelijk aan de prijs in het tweede kwartaal van dit jaar. Gemiddeld wordt in beide kwartalen ruim € 2.150,- betaald. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2008 komt de gemiddelde prijs per vierkante meter in het derde kwartaal van dit jaar 2% lager uit.

Opvallend is het feit dat de gemiddelde prijs voor rijwoningen in het derde kwartaal 4% hoger uitkomt dan in het voorgaande kwartaal, terwijl appartementen juist gemiddeld 5% goedkoper zijn geworden.

Transactiepreizen per m² (in €)

