



Kwartaalbericht
Q4
Woningmarkt
Breda

'09



Inleiding



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



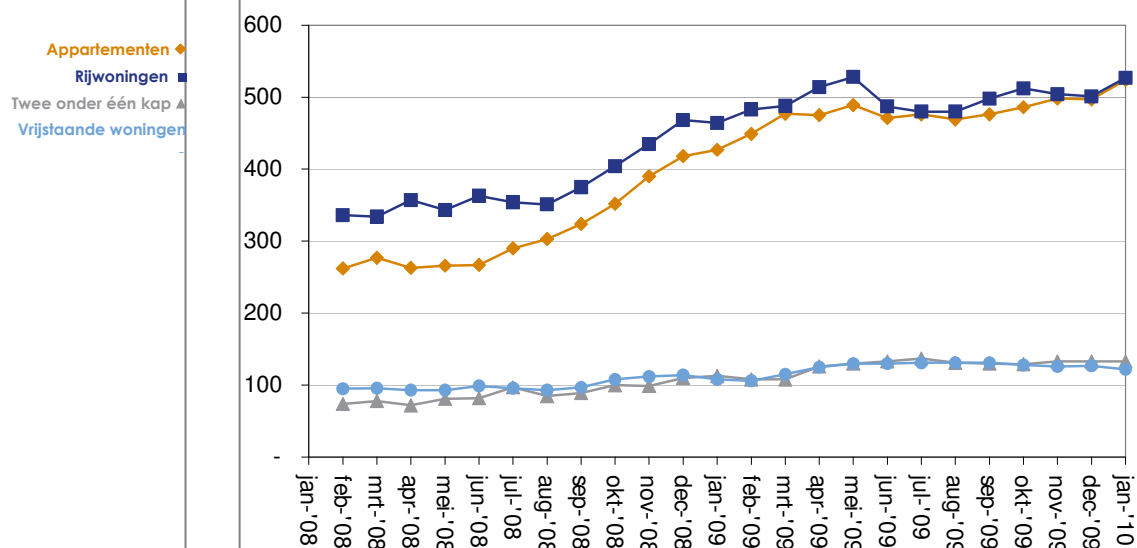


Bestaande bouw Breda

Aanbod Breda

Het aanbodcijfer in Breda kent sinds augustus 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Op 1 januari 2010 werden in Breda in totaal 1.306 bestaande woningen te koop aangeboden. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod met respectievelijk 524 en 527 te koop staande woningen op 1 januari 2010. Het totale aanbodcijfer is in het vierde kwartaal van 2009 met 4% gestegen. In heel 2009 bedraagt de aanbodstijging 23%.

Aanbod (in aantallen woningen)



Transacties en looptijden Breda

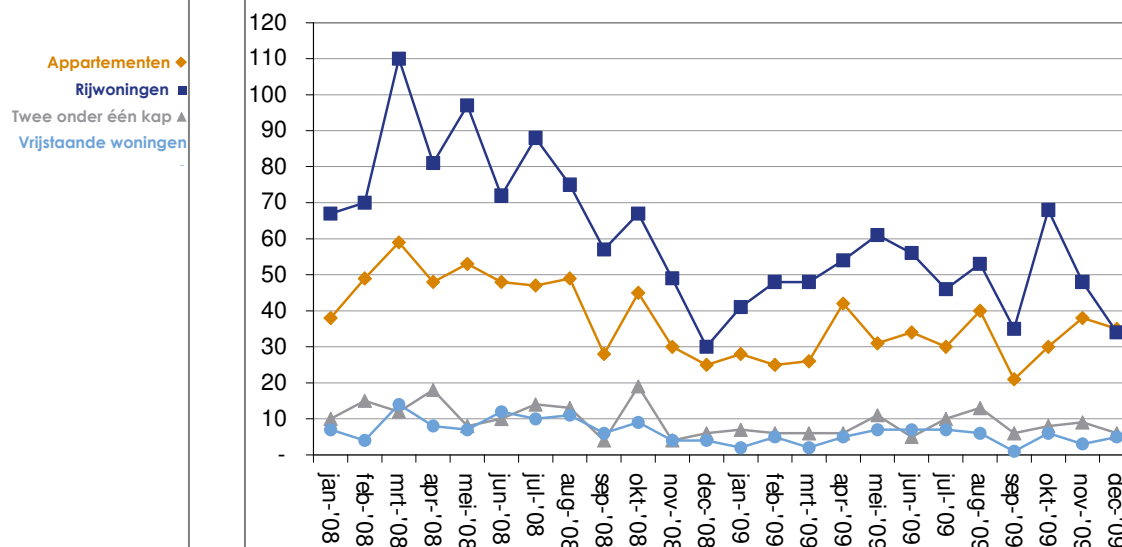
Het totale aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2009 ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 noteert een stijging van 8%. Met name de maand oktober is verantwoordelijk voor deze stijging, met 112 geregistreerde transacties. Het aantal verkopen in november en december bedraagt respectievelijk 98 en 80.

In het gehele jaar 2009 zijn in Breda 1.121 woningen verkocht. Het gaat hierbij om 380 appartementen, 592 rijwoningen, 93 twee-onder-één-kap woningen en 56 vrijstaande woningen. In heel 2008 werden 1.611 transacties geregistreerd in de bestaande bouw. Daarmee komt het aantal verkopen in het afgelopen jaar 30% lager uit dan in 2008.

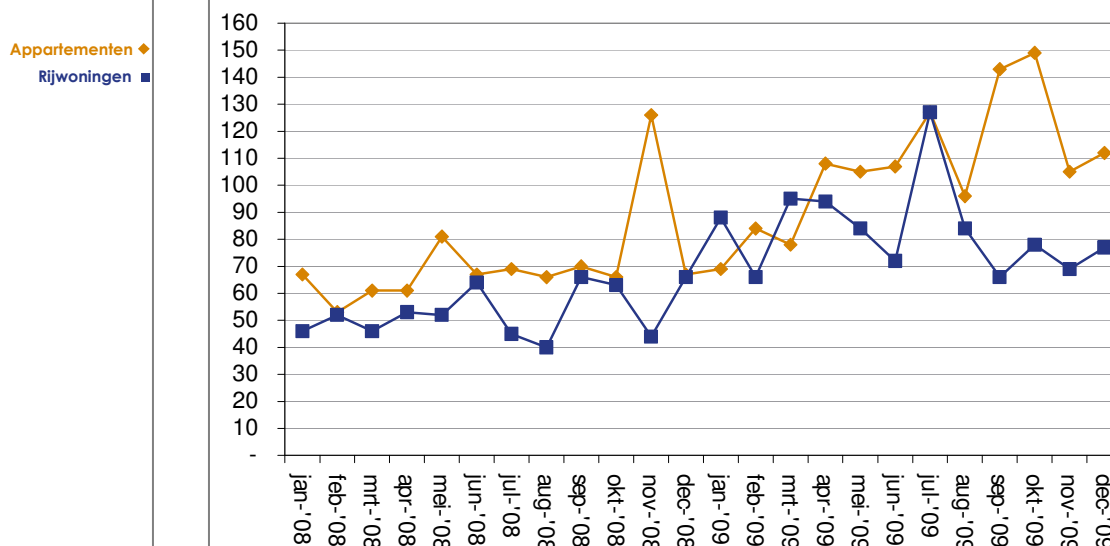
In het vierde kwartaal van 2009 stond een woning in Breda gemiddeld 96 dagen te koop. In het derde kwartaal van 2009 bedroeg de gemiddelde looptijd 111 dagen.



Transacties (in aantallen woningen)



Looptijd (in dagen)



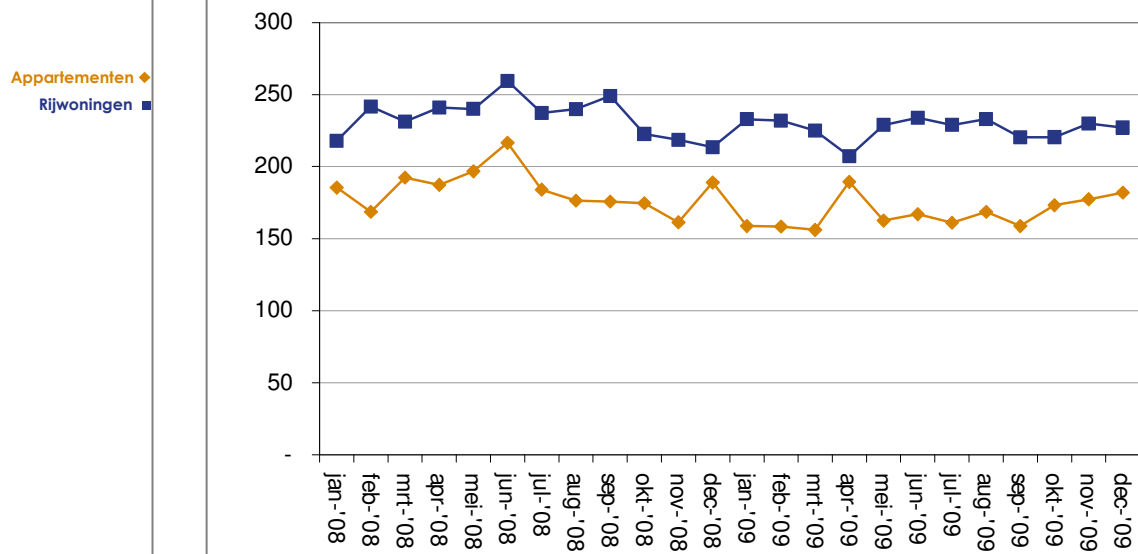
Transactiepreizen Breda

De gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in het vierde kwartaal van 2009 bedraagt in Breda € 253.572,-. In vergelijking met het voorgaande kwartaal betekent dit een prijsstijging van 8%. In het derde kwartaal van 2009 werd gemiddeld € 235.040,- betaald voor een woning.

Een appartement kostte in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 177.726,-, 8% meer dan in het voorgaande kwartaal. Voor rijwoningen geldt juist dat de prijs van een woning in het vierde kwartaal van 2009 lager uitkomt dan in het voorgaande kwartaal. Als gevolg van een prijsdaling van ruim 1% komt de gemiddelde transactieprijs in het laatste kwartaal van 2009 uit op € 224.936,-.



Transactiepreizen (in € x 1000)



De gemiddelde prijs per vierkante meter voor een verkochte woning in het vierde kwartaal van 2009 woning in Breda bedraagt € 2.109,-, een daling van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Voor een appartement werd in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 2.218,- betaald, een daling van 1% ten opzichte van het derde kwartaal, terwijl een rijwoning voor gemiddeld € 1.901,- per vierkante meter werd verkocht, een prijsdaling van 4%.

Transactiepreizen per m² (in €)

