



Sprekende Cijfers



Van der Sande
Makelaars

Kwartaalbericht Q3
Woningmarkt
Plaats Breda

'10



Inleiding

Voor u ligt de lokale Sprekende Cijfers rapportage van Van der Sande Makelaars Research. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen in de plaats Breda in het derde kwartaal van 2010. Hierbij is een splitsing gemaakt naar type woning: appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.



Pieter Ahsman

De data die voor deze rapportage zijn gebruikt betreffen de eigen data van Van der Sande Makelaars Research en de data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaardmethode.

Het derde kwartaal van 2010 werd gekenmerkt door een forse terugloop in het aantal transacties ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Daarnaast is sprake van een lichte daling van de gemiddelde transactieprijs van een woning in de plaats Breda. Deze is afgenomen met 1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Van der Sande makelaars heeft het volste vertrouwen in de woningmarkt. De beslissing omtrent de hypotheekrenteaftrek zal vanaf 2011 een positieve invloed hebben op de woningmarkt. Daarnaast is de betaalbaarheid verbeterd, door o.a. de lage rente en het ruime aanbod aan woningen.

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 verrassen met vastgoedrapportages die inhaken op de actualiteit en u te kunnen helpen bij het nemen van uw toekomstige vastgoedbeslissingen.

Met vriendelijke groet,

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



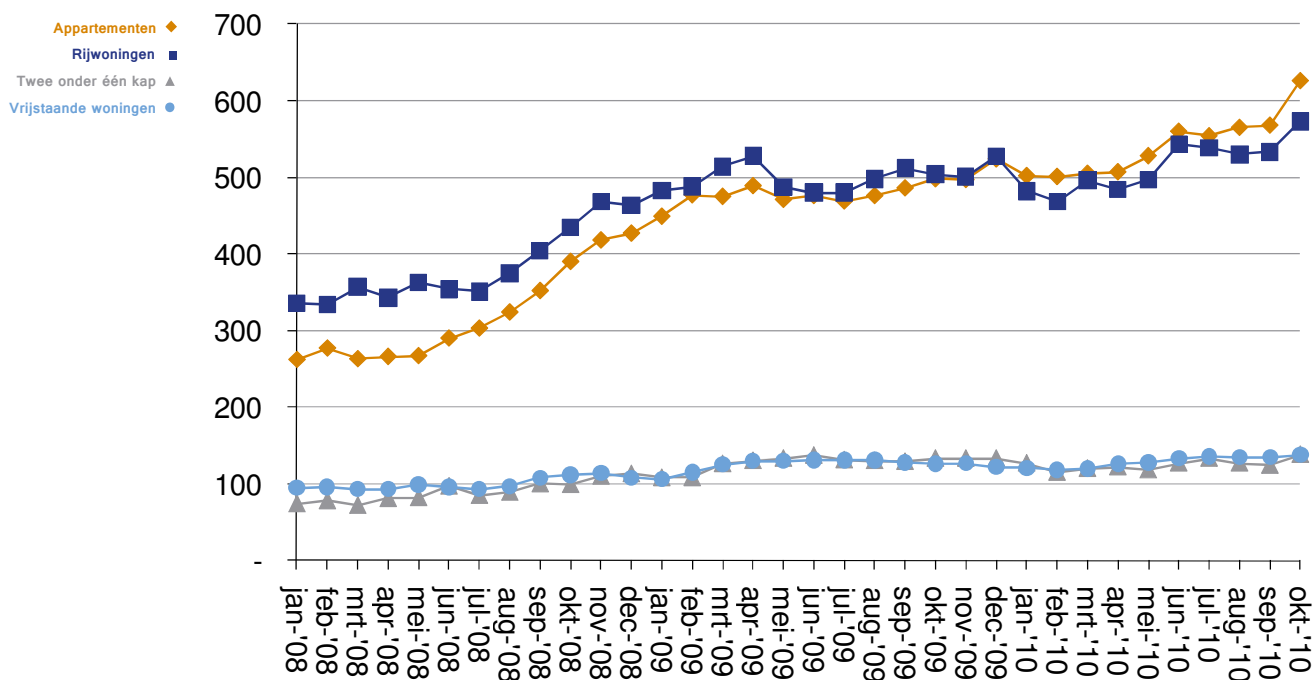
Bestaande bouw plaats Breda

Aanbod plaats Breda

Op 1 oktober 2010 werden in de plaats Breda 1.475 bestaande woningen te koop aangeboden. Dit is een toename van 8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2009 is het aanbodcijfer zelfs met 17% gestegen.

Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod met respectievelijk 626 en 573 te koop staande woningen op 1 oktober 2010. Deze twee woningtypen zijn eveneens verantwoordelijk voor de grootste aanbodstijgingen. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is sprake van stijgingspercentages van respectievelijk 13% en 6%. Ten opzichte van een jaar geleden worden 26% en 13% meer woningen aangeboden. Op 1 oktober 2010 worden 138 twee-onder-één-kapwoningen en eveneens 138 vrijstaande woningen te koop aangeboden. De aanbodstijgingen ten opzichte van het voorgaande kwartaal bedragen respectievelijk 1% en 4%. In vergelijking met een jaar geleden staan 9 % en 4 % meer woningen te koop.

Aanbod (in aantallen woningen)

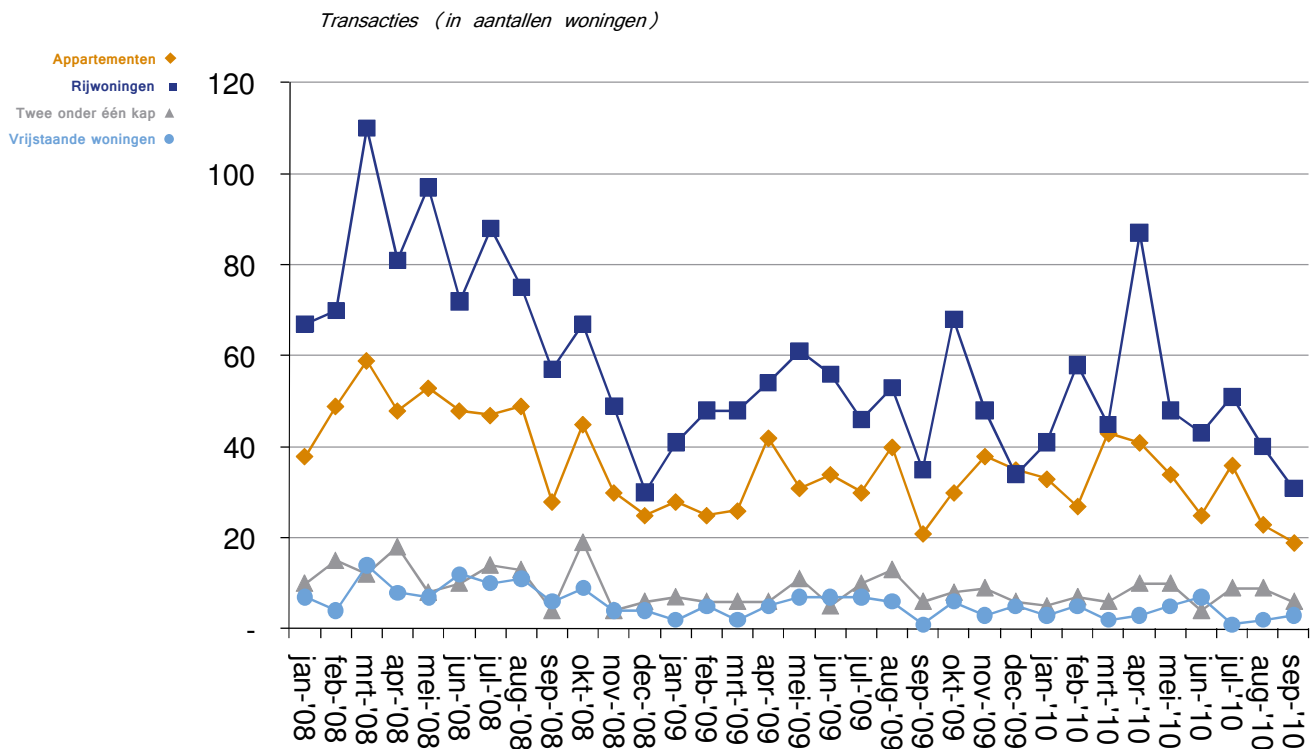


Transacties plaats Breda

In het derde kwartaal van 2010 zijn er in Breda 51% minder woningen verkocht dan in het voorgaande kwartaal. Deze forse daling wordt voor een belangrijk deel ingegeven door het relatief hoge transactiecijfer in april van dit jaar. In totaal zijn in de afgelopen drie maanden 230 woningen verkocht. Traditiegetrouw ligt het aantal verkopen in Nederland in het derde kwartaal circa 4.5% lager dan in het voorgaande kwartaal, met name vanwege de vakantieperiode. In de plaats Breda noteren alle woningtypen een forse opnamedaling in het derde kwartaal van 2010. De dalingspercentages lopen uiteen van 35% voor twee-onder-één-kap woningen, tot 62 % voor vrijstaande woningen.

Als gevolg van het dalingspercentage van 51% is sprake van een evenaring van het dieptepunt in de woningverkoop in het eerste kwartaal van 2009, toen 244 transacties werden geregistreerd. Deze tegenvallende cijfers staan in schril contrast met de verbeterde betaalbaarheid op de woningmarkt. Vooral voor starters zijn de marktomstandigheden nu gunstig. Zij kunnen profiteren van de lage rente, de lagere huizenprijzen en het ruime aanbod van starterwoningen (80% van het aanbod bestaat uit appartementen en rijwoningen).

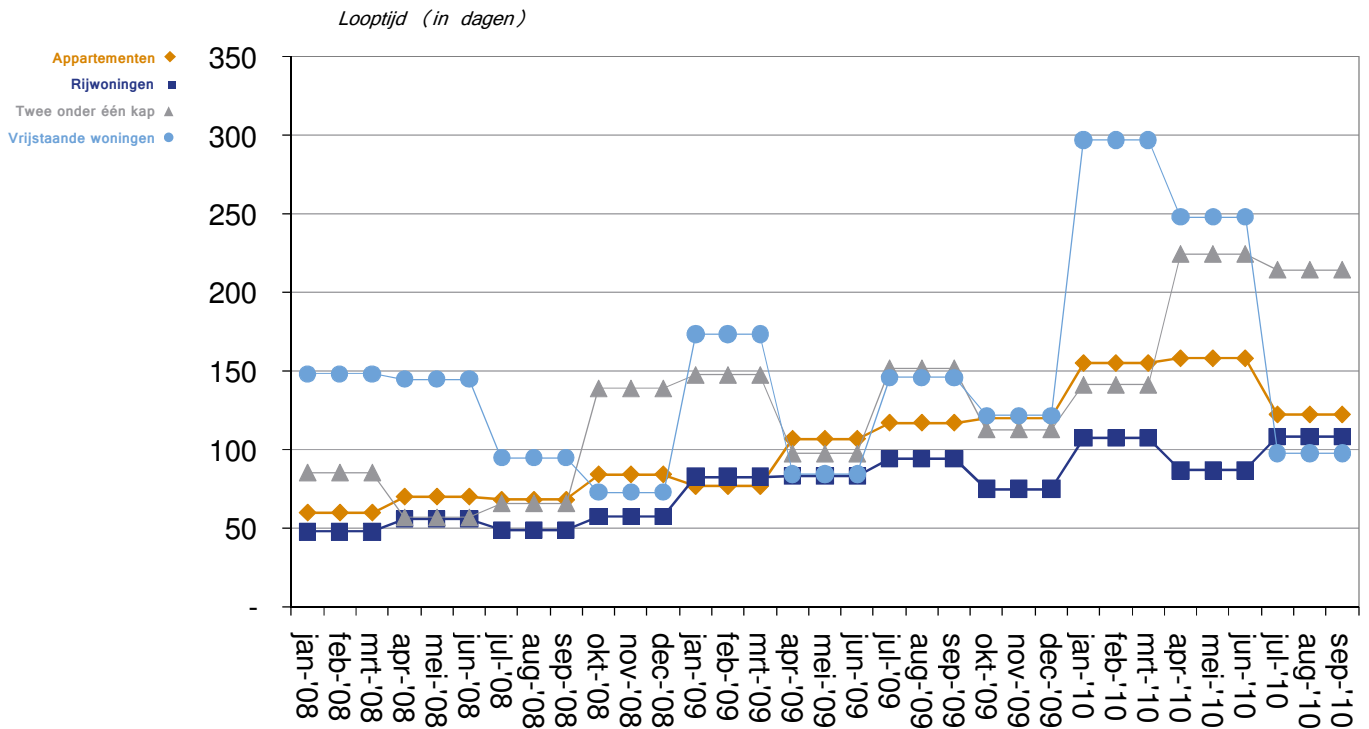
Tot nu toe zijn er dit jaar 822 bestaande woningen verkocht in de plaats Breda. Dit betekent een daling van 1% ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2009. Hiermee is dit jaar qua aantallen transacties te vergelijken met vorig jaar. Wij verwachten dat de positieve effecten als gevolg van de komst van het nieuwe kabinet, dat heeft aangegeven de hypotheekrenteaftrek ongemoeid te laten, pas in het vierde kwartaal van 2010 zichtbaar zullen worden.



Looptijd plaats Breda

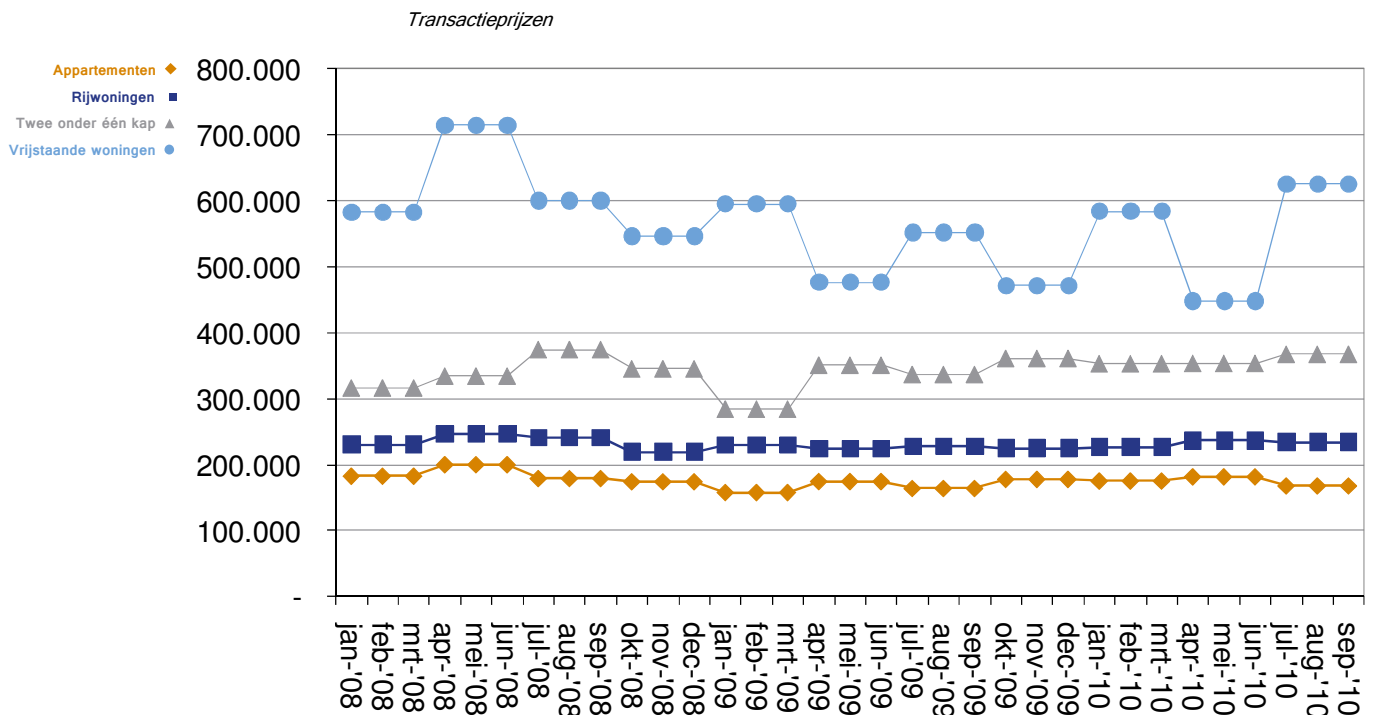
Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2010 is de gemiddelde verkooptijd van een bestaande woning in de plaats Breda met 3% gedaald. Alleen rijwoningen noteren juist een langere doorlooptijd (+25%). De grote schommelingen voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen zijn te verklaren uit het geringe aantal transacties.

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 aansluiten op de realiteit van de markt.



Transactiepreizen plaats Breda

Een bestaande woning in de plaats Breda kostte in het derde kwartaal van 2010 gemiddeld € 235.844,-. Daarmee is sprake van een prijsdaling van 1% ten opzichte van de gemiddelde prijs in het tweede kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaargeleden is de prijs gelijk gebleven. Voor de meest verkochte woningtypen, te weten appartementen en rijwoningen geldt dat ten opzichte van vorig kwartaal sprake is van prijsdalingen van respectievelijk 8% en 1%. Een appartement kostte in het derde kwartaal van 2010 gemiddeld € 167.731,- en een rijwoning € 234.386,-. Ten opzichte van een jaar geleden is sprake van prijsstijgingen van respectievelijk 2% en 3%.





De gemiddelde prijs per vierkante meter is in het derde kwartaal van 2010 gelijk gebleven aan het voorgaande kwartaal en bedraagt € 2.111,-. Appartementen en rijwoningen noteren prijsdalingen van 2% en 5%, terwijl twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen 13% en 29% in prijs zijn gestegen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 is sprake van een gemiddelde prijsdaling van 2% wederom ingegeven door prijsdalingen van appartementen en rijwoningen (-3 en -4%).

Transactiepreizen per m² (in €)

