

Sprekende Cijfers

Inleiding

Ook nieuwsgierig naar het verloop van de huizenprijzen gedurende de eerste drie maanden van 2011? Voor u ligt alweer de eerste lokale sprekende cijfers rapportage van 2011, verzorgd door Ooms Makelaars te Rotterdam. Middels dit rapport proberen wij u inzicht te geven in de ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt met betrekking tot vraag en aanbod, alsmede de looptijden en de prijsontwikkeling gedurende het eerste kwartaal van 2011. De data die worden gebruikt voor het schrijven van deze rapportage zijn verkregen van de NVM en vervolgens bewerkt volgens een standaard methode.

Landelijk was er in het eerste kwartaal sprake van een gemiddelde daling van 14% in het totale aantal transacties; in Rotterdam lag de daling op 20%. Het aanbod in het Rotterdamse is toegenomen en de vraag voor het komende jaar is wat het effect van het grote aanbod en de geringe hoeveelheid transacties op de prijzen zal zijn.

Wij hopen u, als woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een duidelijke actualisatie te geven van de Rotterdamse bestaande woningmarkt. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen. Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij hier uiteraard graag toe bereid. De adviseurs en makelaars van Ooms zijn u graag goed van dienst!

Ooms Makelaars
Maaskade 113-115 te Rotterdam
Tel: 010-424 88 88
Email: info@ooms.com
Website: www.ooms.com

J.M. Kuijs RMT
NVM Makelaar en Taxateur in onroerende zaken

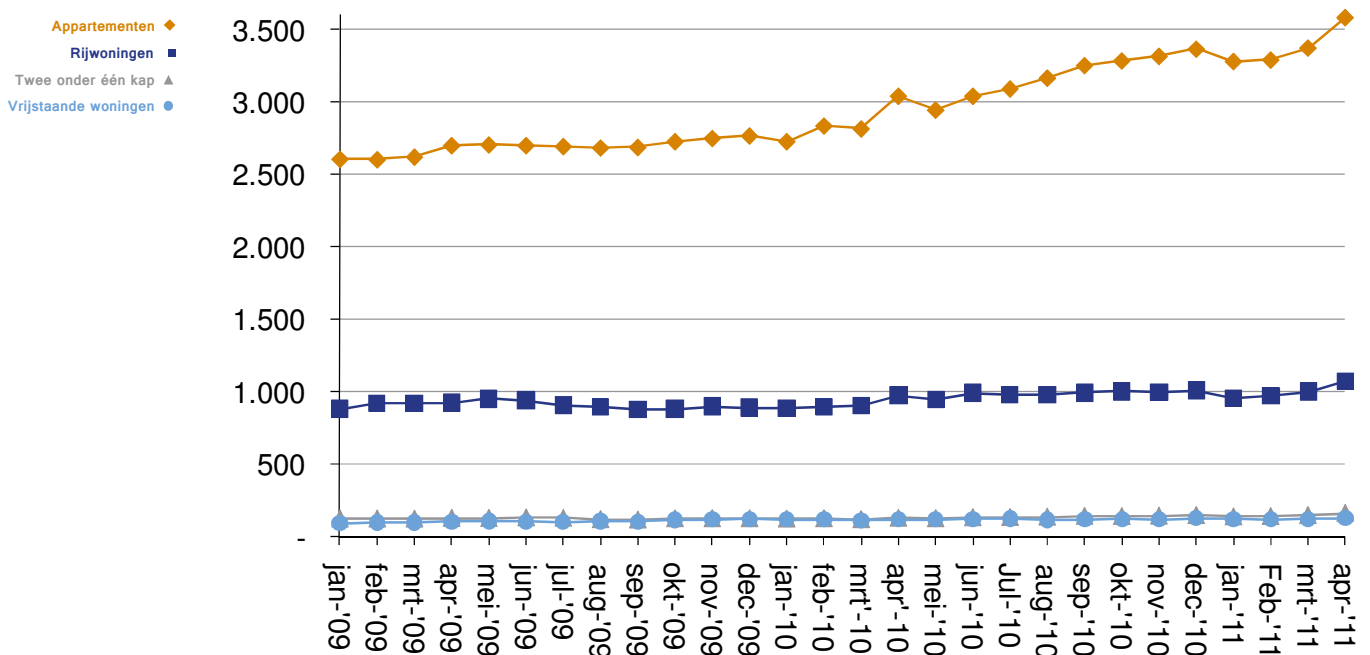


Bestaande bouw gemeente Rotterdam

Aanbod gemeente Rotterdam

Ook gedurende het eerste kwartaal van 2011 is er weer sprake geweest van een stijging van het totale aanbod. Op 1 april 2011 geldt een gemiddelde stijging van 10% ten opzichte van 1 januari 2011 en ten opzichte van een jaar geleden is zelfs sprake van een aanbodstijging van 25%. Het aanbod van twee-onder-één-kap woningen laat de grootste toename zien, te weten 36% ten opzichte van het 1 april 2010. Met name in de wijk IJsselmonde is het aanbod van twee-onder-één-kap woningen relatief hoog, hetgeen zijn oorzaak vindt in het grote aanbod van nieuw gebouwde woningen van dit type welke nog niet verkocht zijn. De stijging van het aanbod heeft tevens te maken met de verkooplooptijd. Bedroeg deze eind 2010 gemiddeld nog 250 dagen, in het eerste kwartaal van 2011 is de gemiddelde looptijd van een twee-onder-één kapwoning al opgelopen tot 500 dagen.

Aanbod (in aantallen woningen)

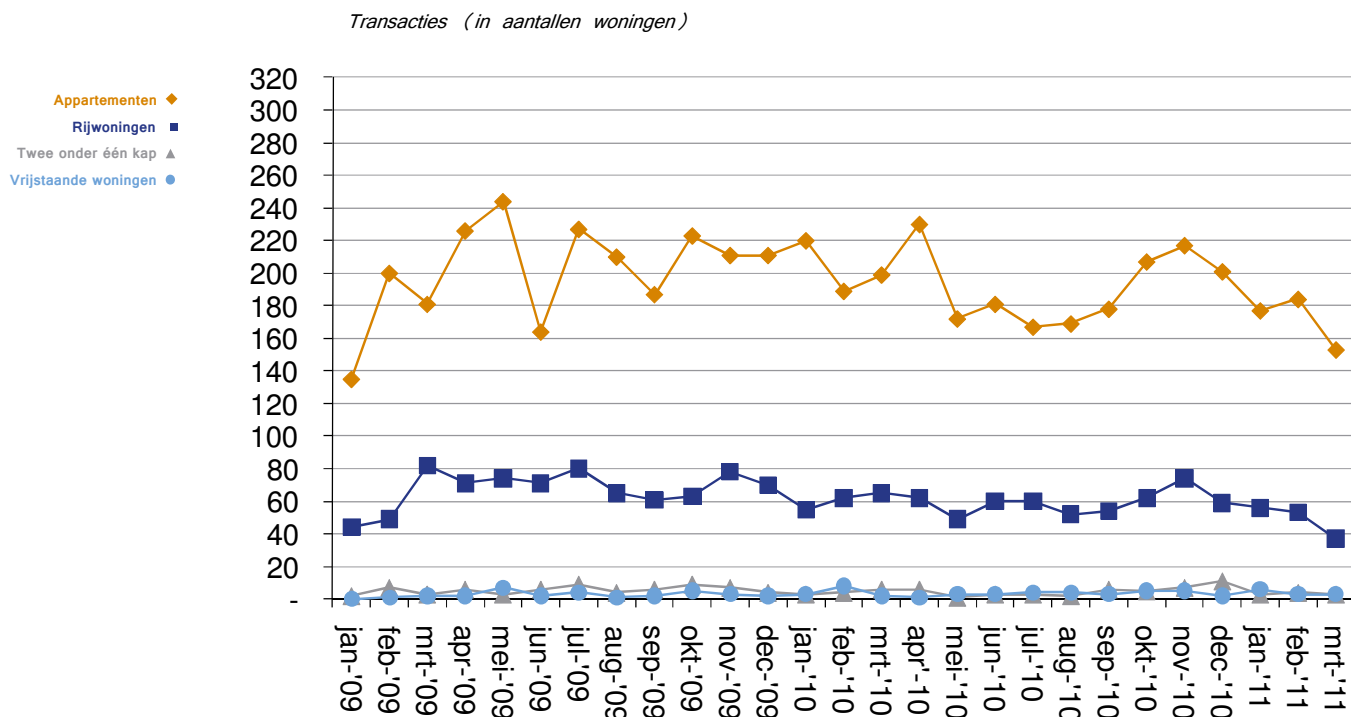


Transacties gemeente Rotterdam

Het totaal aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2011 bedraagt 682, hetgeen een daling betekent van 16% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 en een daling van 20% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010. Met name in de maand maart van 2011 lag het aantal transacties van appartementen en rijwoningen relatief laag. De grote daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010 is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening. In het vierde kwartaal van 2010 was overigens sprake

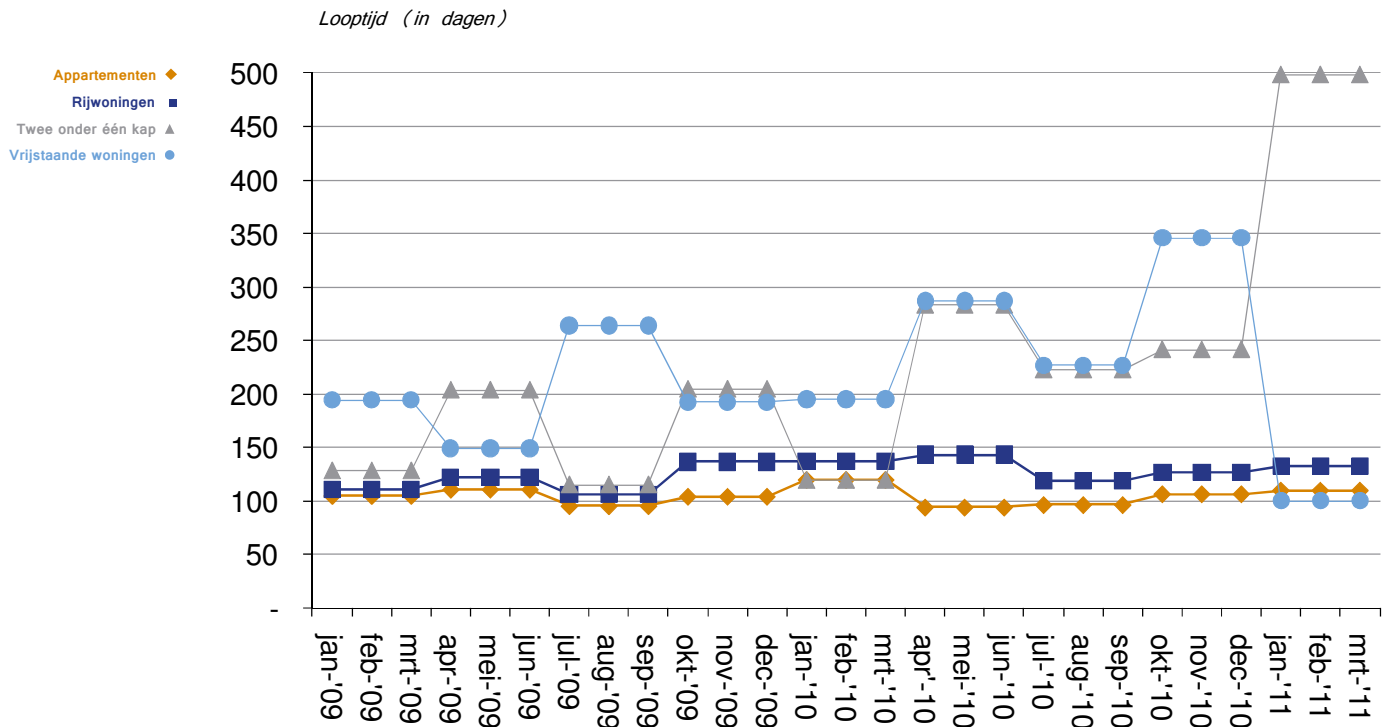
van een opleving in het aantal transacties, hetgeen mogelijk het gevolg is geweest van kopers die de strenge normen voor wilden zijn. Hierdoor geeft het percentage van de daling een enigszins vertekend beeld. Weliswaar is sprake geweest van een afname, echter t.o.v. het derde kwartaal is de transactiedaling aanzienlijk minder groot, namelijk 3%.

Zoals reeds eerder gezegd is met name maart van 2011 een maand geweest waarin het aantal transacties terugliep en de trend zal zich waarschijnlijk voortzetten.



Looptijden gemeente Rotterdam

De gemiddelde verkooptijd van een woning in de gemeente Rotterdam bedroeg in het eerste kwartaal van 2011 120 dagen. De looptijd van appartementen is met enkele dagen toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010 en bedraagt 110. Opvallend is dat de looptijd van vrijstaande woningen in het eerste kwartaal van 2011 slechts 100 dagen bedroeg, hetgeen de kortste looptijd betekent sinds het derde kwartaal van 2008. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010 is er sprake van een totale stijging van 2%, terwijl er ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 een daling van 4% is waar te nemen.

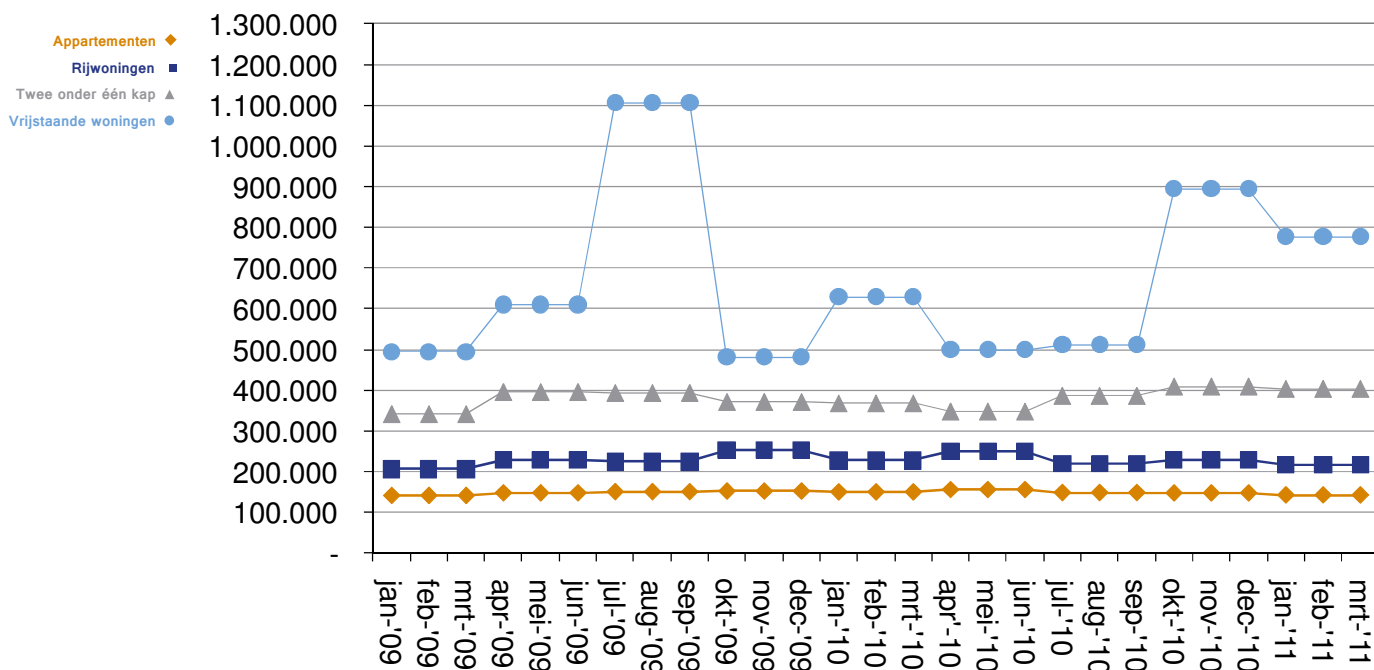


Transactiepreizen gemeente Rotterdam

De prijzen van alle woningtypen laten in het eerste kwartaal van 2011 een daling zien ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010. De opleving eind 2010 (het zogenaamde Rutte-effect), dat er voor heeft gezorgd dat het prijspeil over geheel 2010 vrijwel gelijk is gebleven, heeft niet doorgezet. Lag de gemiddelde vierkante meterprijs van verkochte appartementen in het vierde kwartaal van 2010 nog op € 2.132,-; in het eerste kwartaal van 2011 is de gemiddelde vierkante meterprijs gedaald naar € 1.740,-. Opgemerkt dient te worden dat de gemiddelde vierkante meterprijs van het laatste kwartaal van 2010 aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde van de voorliggende kwartalen en dat dus eerder gesproken kan worden van stabilisatie, dan van een daling.



Transactiepreizen



Transactiepreizen per m² (in €)

