



Sprekende Cijfers



Boek & Offermans
Makelaars

Kwartaalbericht Q3
Woningmarkt
Maastricht

'09



Inleiding

Voor u ligt de vierde lokale Sprekende Cijfers rapportage van Boek & Offermans Research Maastricht. In verband met de turbulente situatie op de woningmarkt hebben wij er, in tegenstelling tot de rapportages in 2008, voor gekozen niet halfjaarlijks maar per kwartaal te rapporteren. Hierdoor kan duidelijk worden bepaald of bepaalde trends inzetten of juist tot een einde komen.

De data die zijn gebruikt voor het schrijven van dit rapport worden direct verkregen van de NVM en worden verwerkt volgens een standaardmethode.

Na een tegenvallend 2e kwartaal in 2009 (prijsdaling -9,0%) laat het derde kwartaal van 2009 een licht herstel van de landelijke woningmarkt zien. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is in het derde kwartaal met 1,3% gestegen naar 229.000 euro. Het aantal verkochte huizen daalde lichtjes en ligt bij de NVM-makelaars met 24.650 woningen 0,9% lager dan in het 2e kwartaal (24.870).

De Maastrichtse woningmarkt laat in het derde kwartaal een gemiddelde prijsdaling van 1,9% zien. Het aantal transacties is met 23% afgenomen en ten opzichte van het 3e kwartaal van 2008 zijn deze met 20% gedaald. De gemiddelde transactieprijs is hoger dan het landelijk gemiddelde en bedraagt in het derde kwartaal 240.000 euro.

Ook in het 3e kwartaal neemt het woningaanbod met 2,4% verder toe waardoor ook de betaalbaarheid verder verbetert. Het blijft een uitdaging om de markt in beweging te krijgen. Hierin spelen de banken en overheid een cruciale rol. Door de verbeterde betaalbaarheid is het lichte herstel met name in het goedkopere segment waar te nemen.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in Maastricht. Uiteraard staan wij open voor vragen en suggesties.

Boek & Offermans Makelaars Maastricht



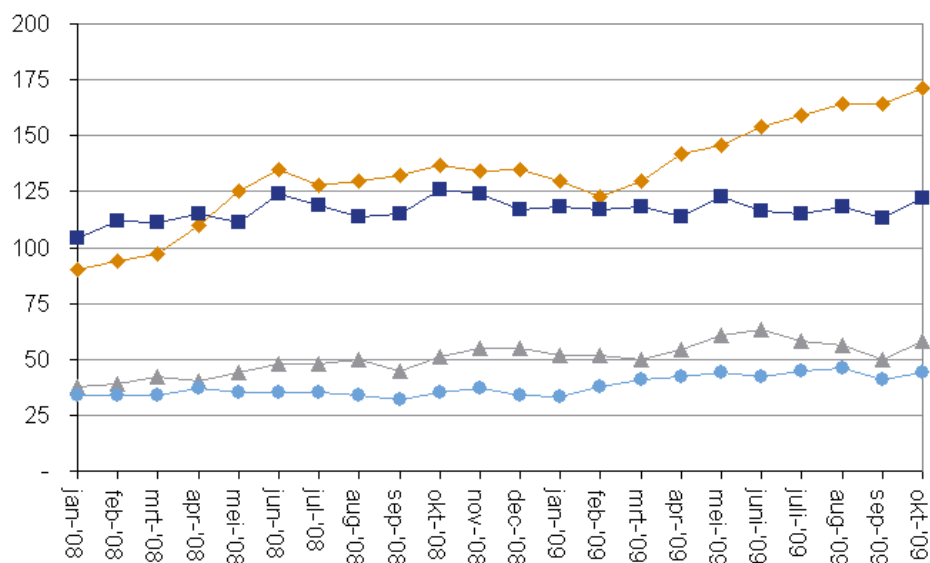


Bestaande bouw gemeente Maastricht

Aanbod gemeente Maastricht

Het aanbodcijfer in Maastricht kent sinds januari 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod, met respectievelijk 164 en 113 woningen op 1 oktober 2009. Wanneer wordt gekeken naar de procentuele aanbodstijging ten opzichte van de voorgaande maand valt op dat in de periode juni 2008 tot juli 2009 de gemiddelde maandelijkse aanbodstijging een grillig verloop laat zien variërend van 5% (augustus 2009) tot 18% (juni 2008). Per oktober 2009 bedraagt het totale aanbod in Maastricht 395 woningen. In dezelfde periode in het jaar 2008 bedroeg het totale aanbod 349 woningen. Een stijging van 13%.

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



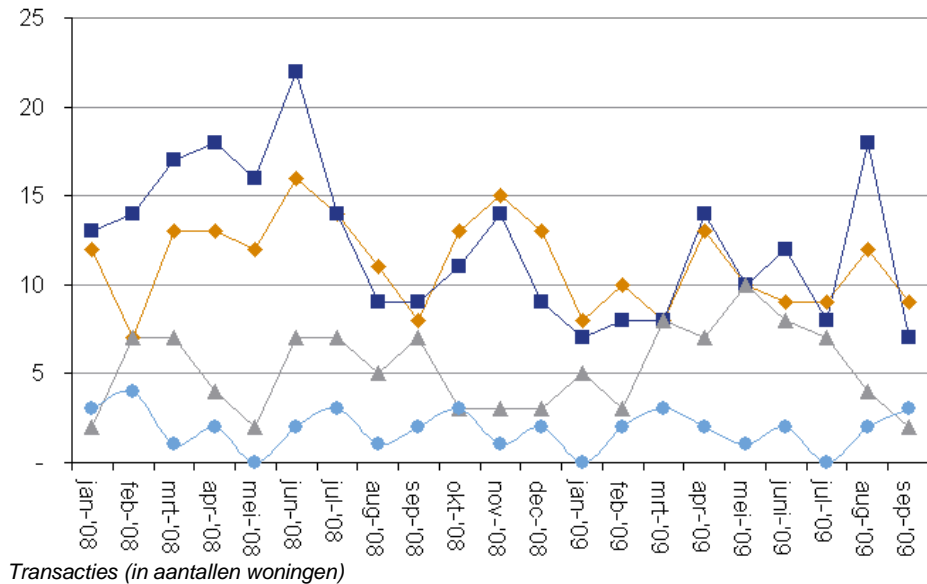
Aanbod (in aantallen woningen)



Transacties gemeente Maastricht

Het totale aantal verkopen in Maastricht laat van juli tot en met januari 2009 een fors dalende trend zien. In juli 2008 wisselden in totaal nog 38 woningen van eigenaar, terwijl dit aantal in januari 2009 slechts 20 bedroeg. Deze laatstgenoemde maand is vooralsnog verantwoordelijk voor het absolute dieptepunt in de woningverkoop in Maastricht. Sinds januari 2009 is het aantal verkopen licht gestegen en met name het aantal transacties in april 2009 is met 33 stuks hoopgevend. Ondanks dit gegeven constateren wij dat in de maanden mei, juni en juli het aantal verkooptransacties met respectievelijk 30, 31 en 27 wederom een dalende trend heeft laten zien, met een dieptepunt in de maand september met 12 verkooptransacties. Het komende kwartaal zal bepalen of er daadwerkelijk een licht herstel van de woningmarkt te constateren is.

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



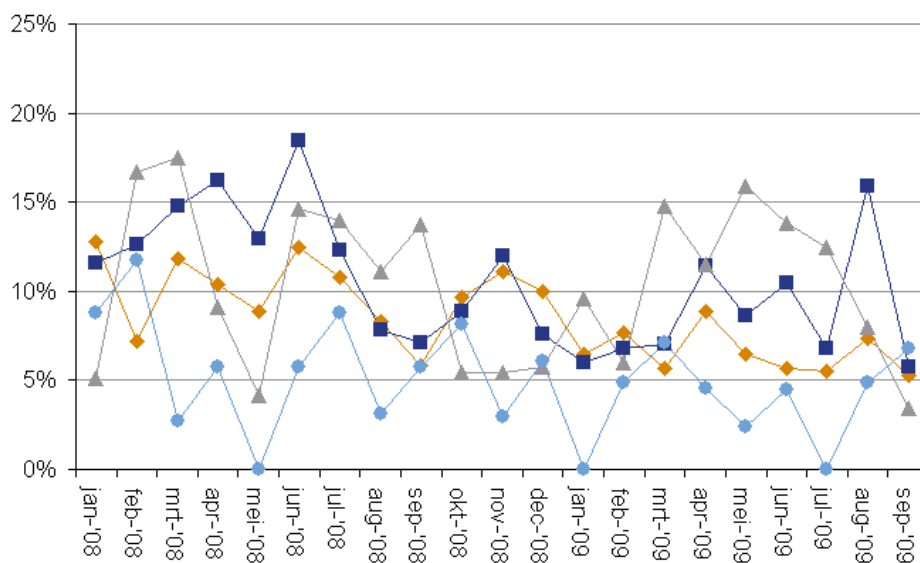


Looptijd en woningmarkratio gemeente Maastricht

De woningmarkratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van die periode. Op deze manier wordt weergegeven of er sprake is van een ruime dan wel krappe woningmarkt. In Maastricht noteren de woningmarkratio's van alle woningtypen sinds oktober 2008 een dalende trend.

Voor alle woningtypen geldt dat er momenteel sprake is van een zeer ruime markt.

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

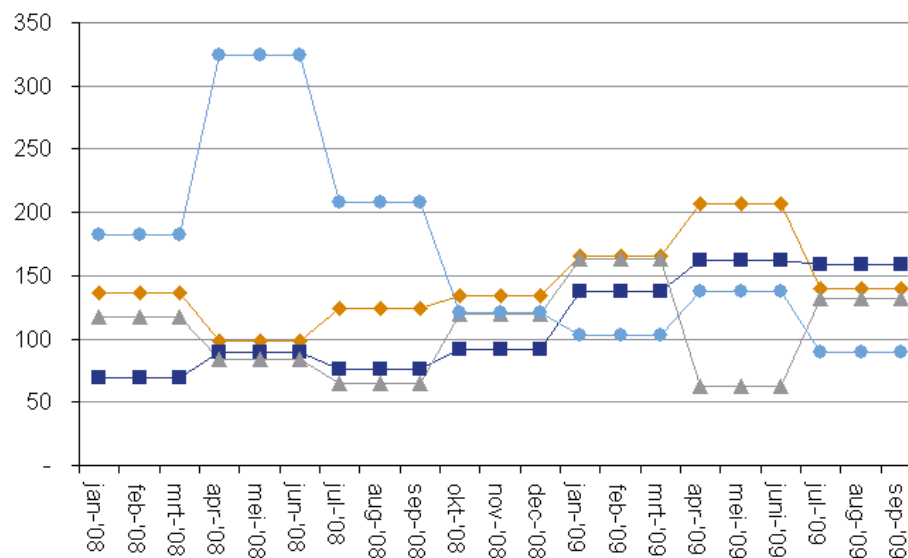


Woningmarkratio

De gemiddelde looptijden van de woningtypen laten per maand schommelingen noteren.

De trend is dat de gemiddelde verkooptijd van een woning in Maastricht aan een stijging onderhevig is.

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



Looptijd (in dagen)

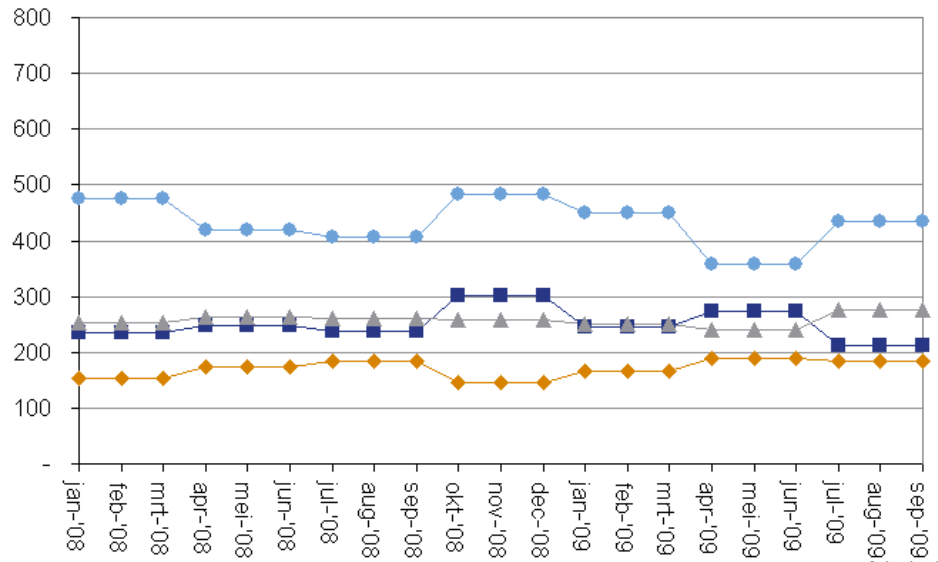


Transactiepreizen gemeente Maastricht

In onderstaande grafieken wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, alsmede van de gemiddelde prijs per vierkante meter. De gemiddelde prijs van vrijstaande woningen laat een grillig beeld zien omdat er per maand een beperkt aantal transacties heeft plaatsgevonden.

De prijsontwikkeling van zowel twee onder een kap, rijwoningen als van appartementen laat sinds 2008 over het algemeen een constante trend zien. Voor rijwoningen geldt dat de hoogste gemiddelde prijs in december 2008 302.000,- euro bedroeg. De laagste gemiddelde prijs is vastgesteld in augustus 2009 te weten 212.000,- euro. De gemiddelde transactieprijs voor rijwoningen bedraagt per september 2009 212.000,- euro. De totale gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 240.000,- euro; een daling van 2,0% ten opzichte van het tweede kwartaal.

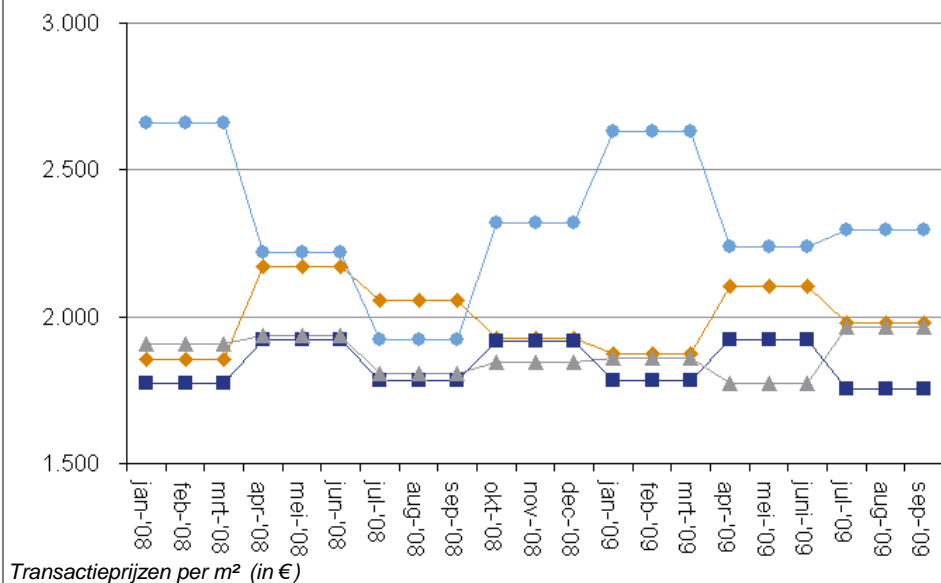
- Appartementen ◆
- Rijwoningen ■
- Twee onder één kap ▲
- Vrijstaande woningen ●



Transactiepreizen (in € x 1000)



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





Sprekende Cijfers



Boek & Offermans
Makelaars

Kwartaalbericht Q3
Woningmarkt
Maastricht

'09



Inleiding

Voor u ligt de vierde lokale Sprekende Cijfers rapportage van Boek & Offermans Research Maastricht. In verband met de turbulente situatie op de woningmarkt hebben wij er, in tegenstelling tot de rapportages in 2008, voor gekozen niet halfjaarlijks maar per kwartaal te rapporteren. Hierdoor kan duidelijk worden bepaald of bepaalde trends inzetten of juist tot een einde komen.

De data die zijn gebruikt voor het schrijven van dit rapport worden direct verkregen van de NVM en worden verwerkt volgens een standaardmethode.

Na een tegenvallend 2e kwartaal in 2009 (prijsdaling -9,0%) laat het derde kwartaal van 2009 een licht herstel van de landelijke woningmarkt zien. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is in het derde kwartaal met 1,3% gestegen naar 229.000 euro. Het aantal verkochte huizen daalde lichtjes en ligt bij de NVM-makelaars met 24.650 woningen 0,9% lager dan in het 2e kwartaal (24.870).

De Maastrichtse woningmarkt laat in het derde kwartaal een gemiddelde prijsdaling van 1,9% zien. Het aantal transacties is met 23% afgenomen en ten opzichte van het 3e kwartaal van 2008 zijn deze met 20% gedaald. De gemiddelde transactieprijs is hoger dan het landelijk gemiddelde en bedraagt in het derde kwartaal 240.000 euro.

Ook in het 3e kwartaal neemt het woningaanbod met 2,4% verder toe waardoor ook de betaalbaarheid verder verbetert. Het blijft een uitdaging om de markt in beweging te krijgen. Hierin spelen de banken en overheid een cruciale rol. Door de verbeterde betaalbaarheid is het lichte herstel met name in het goedkopere segment waar te nemen.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in Maastricht. Uiteraard staan wij open voor vragen en suggesties.

Boek & Offermans Makelaars Maastricht



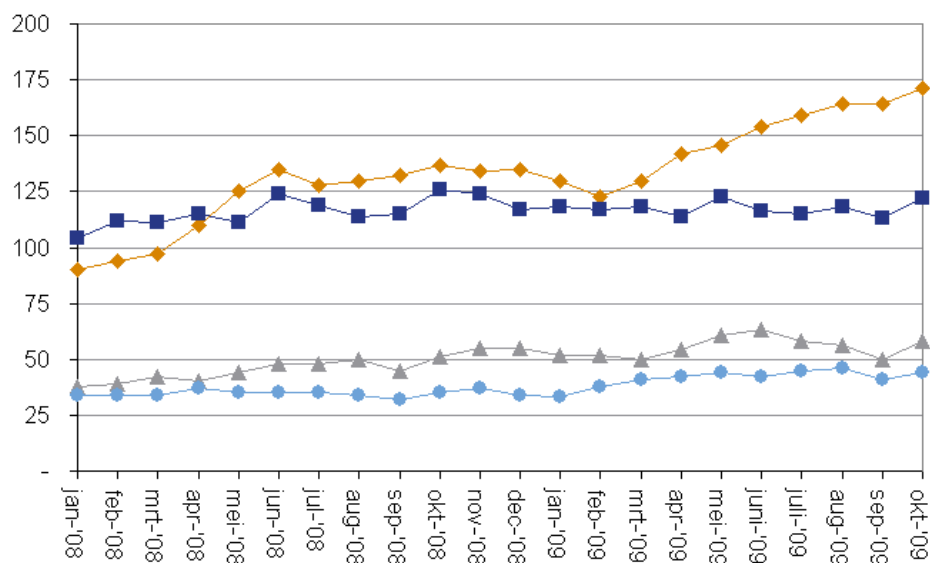


Bestaande bouw gemeente Maastricht

Aanbod gemeente Maastricht

Het aanbodcijfer in Maastricht kent sinds januari 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod, met respectievelijk 164 en 113 woningen op 1 oktober 2009. Wanneer wordt gekeken naar de procentuele aanbodstijging ten opzichte van de voorgaande maand valt op dat in de periode juni 2008 tot juli 2009 de gemiddelde maandelijkse aanbodstijging een grillig verloop laat zien variërend van 5% (augustus 2009) tot 18% (juni 2008). Per oktober 2009 bedraagt het totale aanbod in Maastricht 395 woningen. In dezelfde periode in het jaar 2008 bedroeg het totale aanbod 349 woningen. Een stijging van 13%.

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



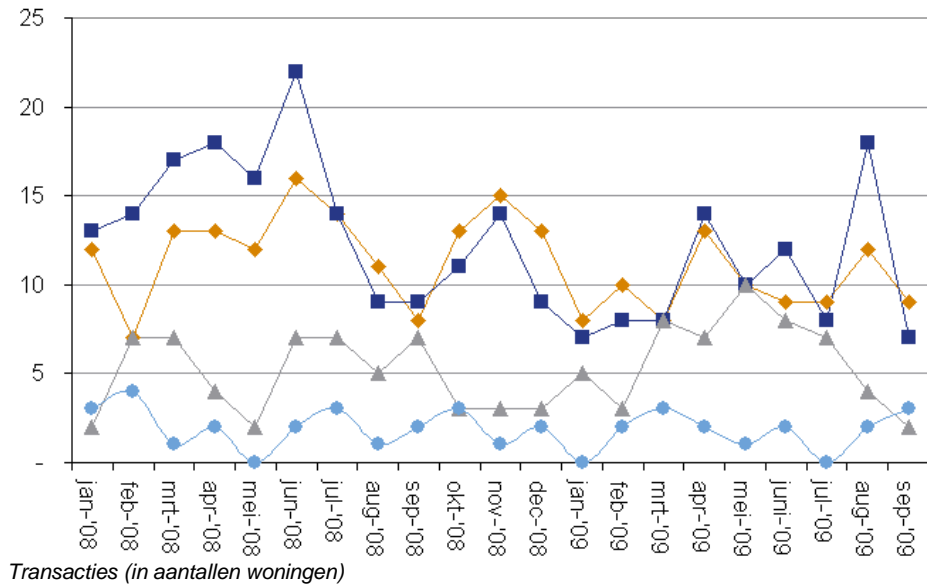
Aanbod (in aantallen woningen)



Transacties gemeente Maastricht

Het totale aantal verkopen in Maastricht laat van juli tot en met januari 2009 een fors dalende trend zien. In juli 2008 wisselden in totaal nog 38 woningen van eigenaar, terwijl dit aantal in januari 2009 slechts 20 bedroeg. Deze laatstgenoemde maand is vooralsnog verantwoordelijk voor het absolute dieptepunt in de woningverkoop in Maastricht. Sinds januari 2009 is het aantal verkopen licht gestegen en met name het aantal transacties in april 2009 is met 33 stuks hoopgevend. Ondanks dit gegeven constateren wij dat in de maanden mei, juni en juli het aantal verkooptransacties met respectievelijk 30, 31 en 27 wederom een dalende trend heeft laten zien, met een dieptepunt in de maand september met 12 verkooptransacties. Het komende kwartaal zal bepalen of er daadwerkelijk een licht herstel van de woningmarkt te constateren is.

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



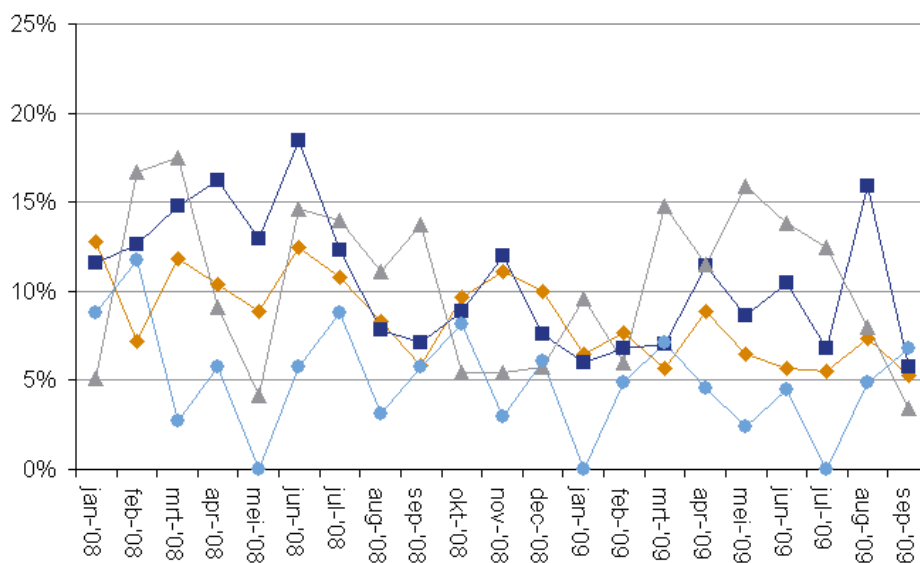


Looptijd en woningmarkratio gemeente Maastricht

De woningmarkratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van die periode. Op deze manier wordt weergegeven of er sprake is van een ruime dan wel krappe woningmarkt. In Maastricht noteren de woningmarkratio's van alle woningtypen sinds oktober 2008 een dalende trend.

Voor alle woningtypen geldt dat er momenteel sprake is van een zeer ruime markt.

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

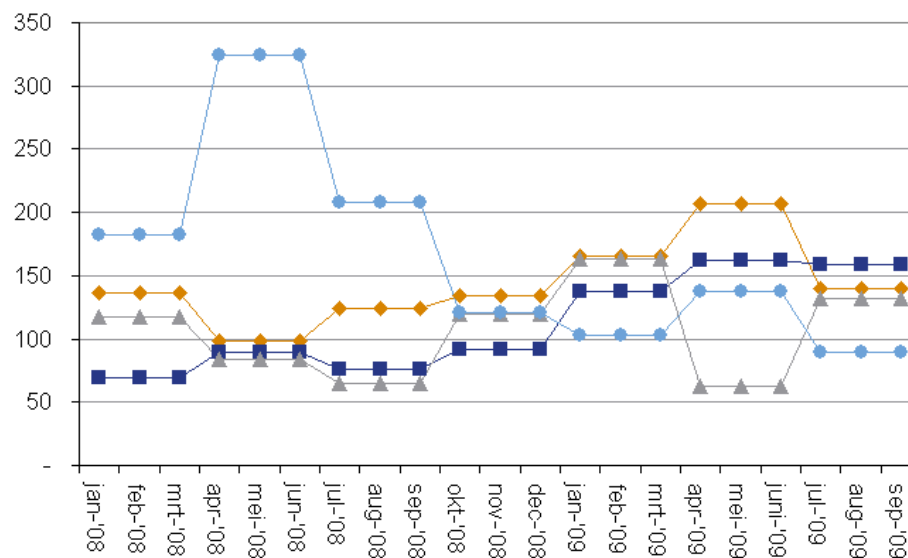


Woningmarkratio

De gemiddelde looptijden van de woningtypen laten per maand schommelingen noteren.

De trend is dat de gemiddelde verkooptijd van een woning in Maastricht aan een stijging onderhevig is.

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



Looptijd (in dagen)

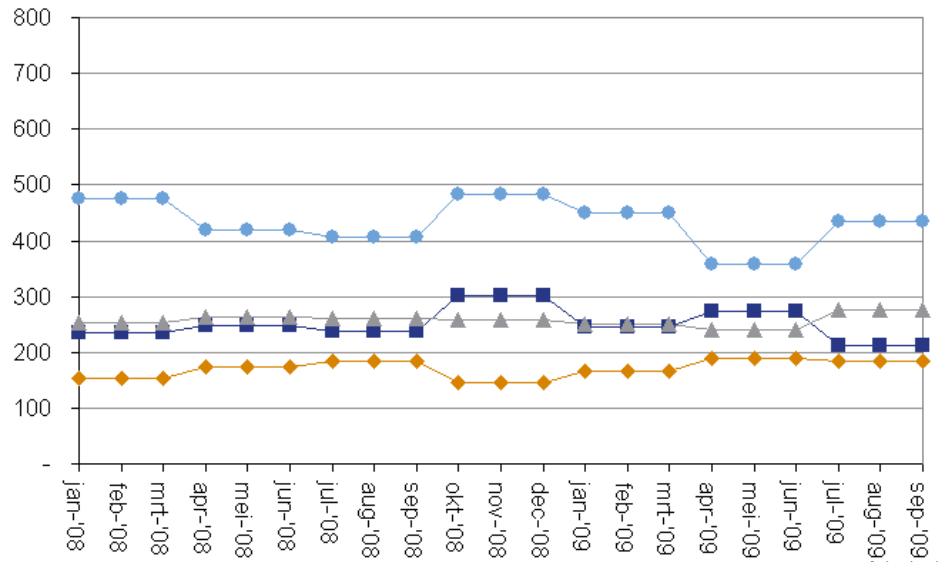


Transactiepreizen gemeente Maastricht

In onderstaande grafieken wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, alsmede van de gemiddelde prijs per vierkante meter. De gemiddelde prijs van vrijstaande woningen laat een grillig beeld zien omdat er per maand een beperkt aantal transacties heeft plaatsgevonden.

De prijsontwikkeling van zowel twee onder een kap, rijwoningen als van appartementen laat sinds 2008 over het algemeen een constante trend zien. Voor rijwoningen geldt dat de hoogste gemiddelde prijs in december 2008 302.000,- euro bedroeg. De laagste gemiddelde prijs is vastgesteld in augustus 2009 te weten 212.000,- euro. De gemiddelde transactieprijs voor rijwoningen bedraagt per september 2009 212.000,- euro. De totale gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 240.000,- euro; een daling van 2,0% ten opzichte van het tweede kwartaal.

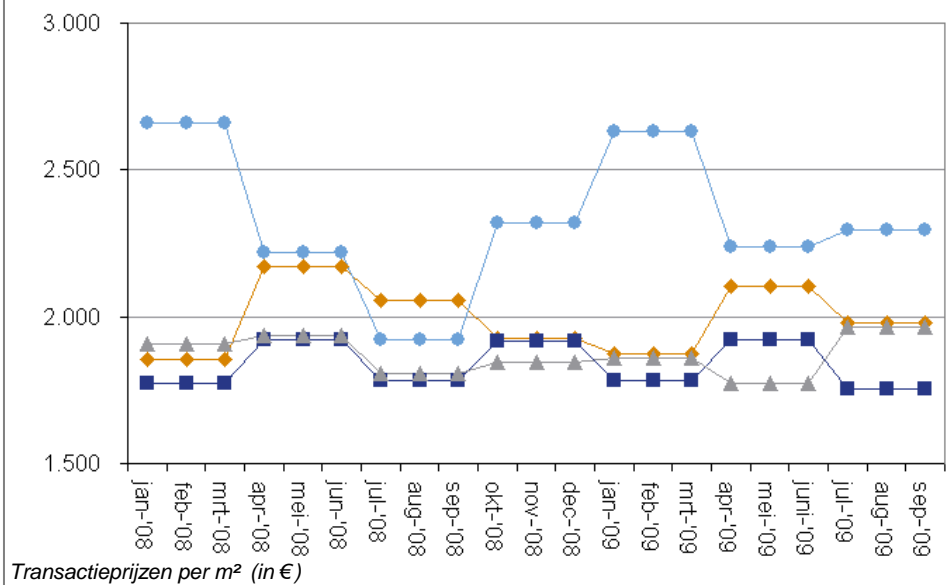
- Appartementen ◆
- Rijwoningen ■
- Twee onder één kap ▲
- Vrijstaande woningen ●



Transactiepreizen (in € x 1000)



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





Sprekende Cijfers



Boek & Offermans
Makelaars

Kwartaalbericht Q3
Woningmarkt
Maastricht

'09



Inleiding

Voor u ligt de vierde lokale Sprekende Cijfers rapportage van Boek & Offermans Research Maastricht. In verband met de turbulente situatie op de woningmarkt hebben wij er, in tegenstelling tot de rapportages in 2008, voor gekozen niet halfjaarlijks maar per kwartaal te rapporteren. Hierdoor kan duidelijk worden bepaald of bepaalde trends inzetten of juist tot een einde komen.

De data die zijn gebruikt voor het schrijven van dit rapport worden direct verkregen van de NVM en worden verwerkt volgens een standaardmethode.

Na een tegenvallend 2e kwartaal in 2009 (prijsdaling -9,0%) laat het derde kwartaal van 2009 een licht herstel van de landelijke woningmarkt zien. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is in het derde kwartaal met 1,3% gestegen naar 229.000 euro. Het aantal verkochte huizen daalde lichtjes en ligt bij de NVM-makelaars met 24.650 woningen 0,9% lager dan in het 2e kwartaal (24.870).

De Maastrichtse woningmarkt laat in het derde kwartaal een gemiddelde prijsdaling van 1,9% zien. Het aantal transacties is met 23% afgenomen en ten opzichte van het 3e kwartaal van 2008 zijn deze met 20% gedaald. De gemiddelde transactieprijs is hoger dan het landelijk gemiddelde en bedraagt in het derde kwartaal 240.000 euro.

Ook in het 3e kwartaal neemt het woningaanbod met 2,4% verder toe waardoor ook de betaalbaarheid verder verbetert. Het blijft een uitdaging om de markt in beweging te krijgen. Hierin spelen de banken en overheid een cruciale rol. Door de verbeterde betaalbaarheid is het lichte herstel met name in het goedkopere segment waar te nemen.

Wij hopen dat deze uitgave u een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in Maastricht. Uiteraard staan wij open voor vragen en suggesties.

Boek & Offermans Makelaars Maastricht



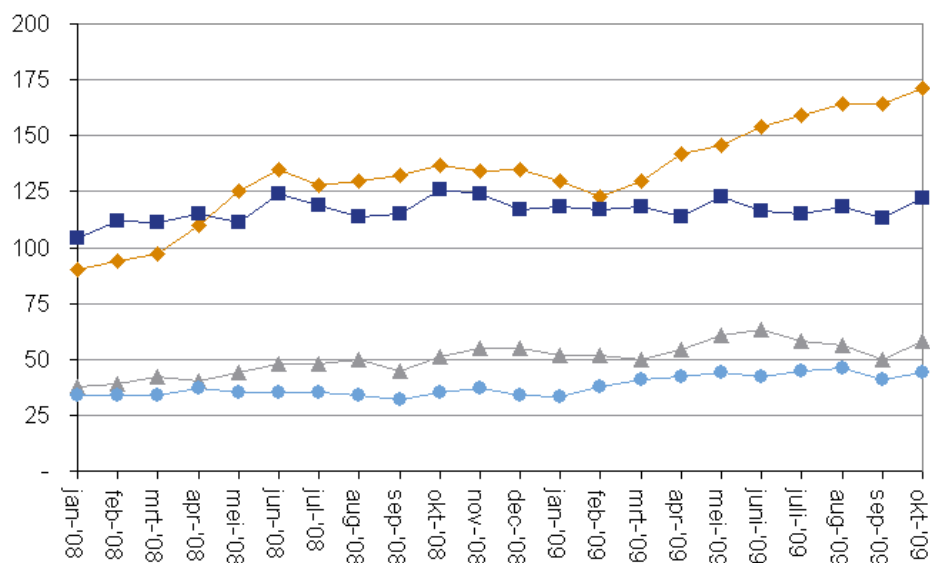


Bestaande bouw gemeente Maastricht

Aanbod gemeente Maastricht

Het aanbodcijfer in Maastricht kent sinds januari 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod, met respectievelijk 164 en 113 woningen op 1 oktober 2009. Wanneer wordt gekeken naar de procentuele aanbodstijging ten opzichte van de voorgaande maand valt op dat in de periode juni 2008 tot juli 2009 de gemiddelde maandelijkse aanbodstijging een grillig verloop laat zien variërend van 5% (augustus 2009) tot 18% (juni 2008). Per oktober 2009 bedraagt het totale aanbod in Maastricht 395 woningen. In dezelfde periode in het jaar 2008 bedroeg het totale aanbod 349 woningen. Een stijging van 13%.

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



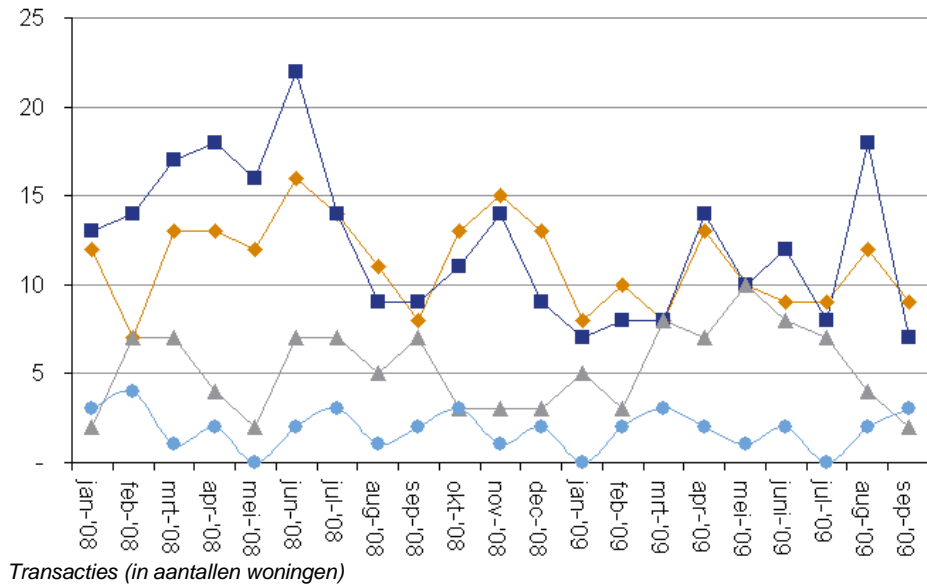
Aanbod (in aantallen woningen)



Transacties gemeente Maastricht

Het totale aantal verkopen in Maastricht laat van juli tot en met januari 2009 een fors dalende trend zien. In juli 2008 wisselden in totaal nog 38 woningen van eigenaar, terwijl dit aantal in januari 2009 slechts 20 bedroeg. Deze laatstgenoemde maand is vooralsnog verantwoordelijk voor het absolute dieptepunt in de woningverkoop in Maastricht. Sinds januari 2009 is het aantal verkopen licht gestegen en met name het aantal transacties in april 2009 is met 33 stuks hoopgevend. Ondanks dit gegeven constateren wij dat in de maanden mei, juni en juli het aantal verkooptransacties met respectievelijk 30, 31 en 27 wederom een dalende trend heeft laten zien, met een dieptepunt in de maand september met 12 verkooptransacties. Het komende kwartaal zal bepalen of er daadwerkelijk een licht herstel van de woningmarkt te constateren is.

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



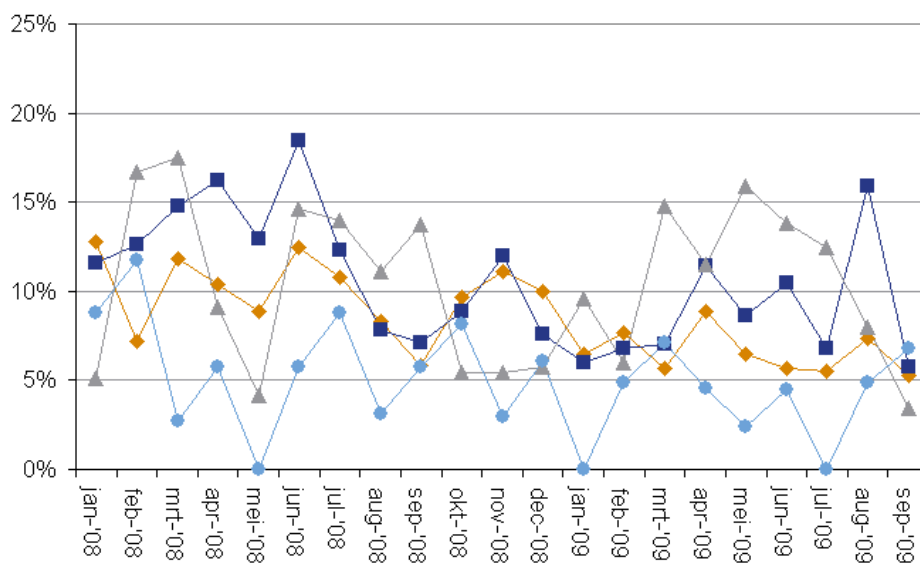


Looptijd en woningmarkratio gemeente Maastricht

De woningmarkratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van die periode. Op deze manier wordt weergegeven of er sprake is van een ruime dan wel krappe woningmarkt. In Maastricht noteren de woningmarkratio's van alle woningtypen sinds oktober 2008 een dalende trend.

Voor alle woningtypen geldt dat er momenteel sprake is van een zeer ruime markt.

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

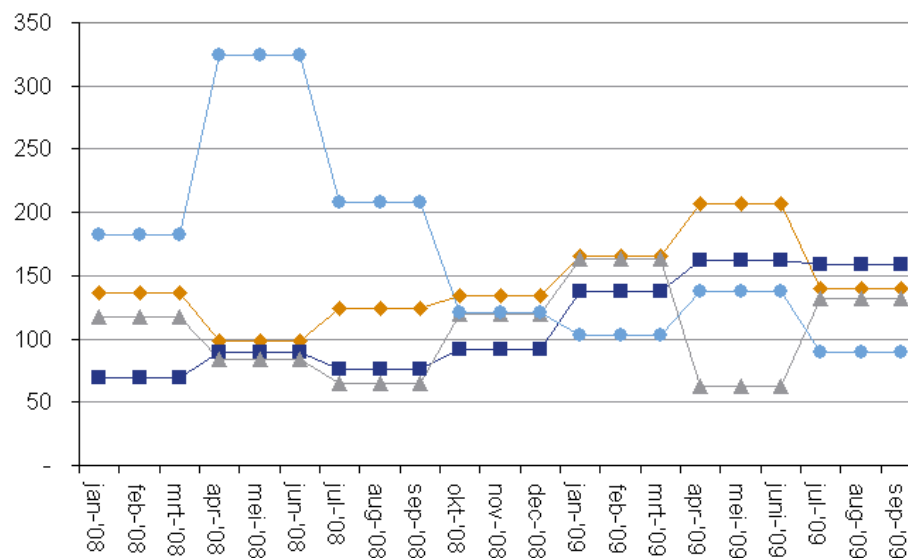


Woningmarkratio

De gemiddelde looptijden van de woningtypen laten per maand schommelingen noteren.

De trend is dat de gemiddelde verkooptijd van een woning in Maastricht aan een stijging onderhevig is.

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



Looptijd (in dagen)

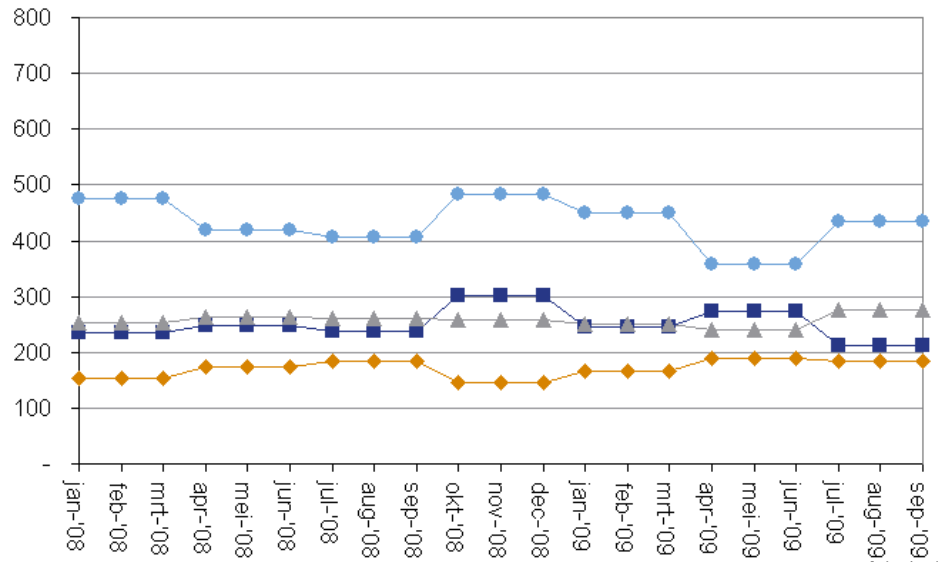


Transactiepreizen gemeente Maastricht

In onderstaande grafieken wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, alsmede van de gemiddelde prijs per vierkante meter. De gemiddelde prijs van vrijstaande woningen laat een grillig beeld zien omdat er per maand een beperkt aantal transacties heeft plaatsgevonden.

De prijsontwikkeling van zowel twee onder een kap, rijwoningen als van appartementen laat sinds 2008 over het algemeen een constante trend zien. Voor rijwoningen geldt dat de hoogste gemiddelde prijs in december 2008 302.000,- euro bedroeg. De laagste gemiddelde prijs is vastgesteld in augustus 2009 te weten 212.000,- euro. De gemiddelde transactieprijs voor rijwoningen bedraagt per september 2009 212.000,- euro. De totale gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 240.000,- euro; een daling van 2,0% ten opzichte van het tweede kwartaal.

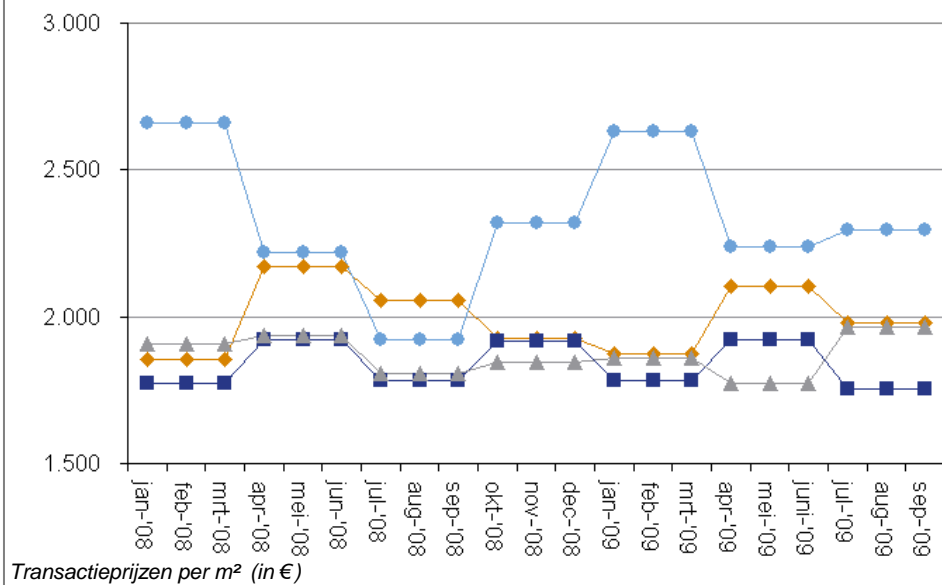
- Appartementen ◆
- Rijwoningen ■
- Twee onder één kap ▲
- Vrijstaande woningen ●



Transactiepreizen (in € x 1000)



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



Transactiepreizen per m² (in €)