



## Sprekende Cijfers



**Boek & Offermans**  
Makelaars

PARTNER IN DYNAMIS



**Kwartaalbericht Q4**  
**Woningmarkt**  
**Gemeente Maastricht**

'09



## Inleiding

Voor u ligt alweer de vierde lokale rapportage Sprekende Cijfers Woningmarkten van Boek & Offermans Makelaars Maastricht, waarin een beeld wordt geschetst van de woningmarkt in Maastricht. 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 zijn gebruikt voor het schrijven van dit rapport worden direct verkregen van de NVM en worden verwerkt 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 Maastricht. Uiteraard zijn wij bereid onderstaande analyse, indien gewenst, aan te vullen met nadere achtergrondinformatie. Als Boek & Offermans Makelaars willen wij u de komende tijd blijven informeren over trends en ontwikkelingen in de vastgoedbranche. Uiteraard staan wij open voor vragen en suggesties.

Boek & Offermans Makelaars Maastricht

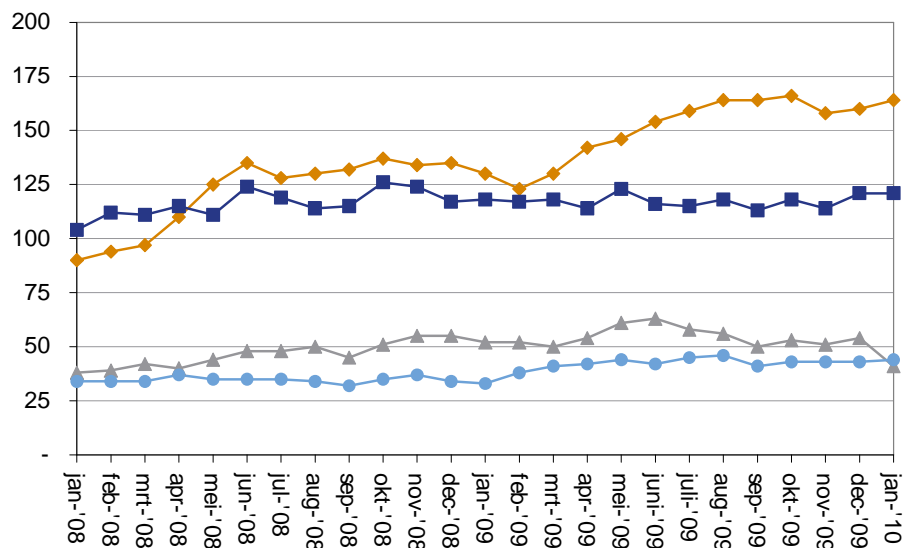


## Bestaande bouw gemeente Maastricht

### Aanbod gemeente Maastricht

Het aanbodcijfer in Maastricht kent sinds januari 2008 een stijgende trend voor ieder woningtype. Op 1 januari 2010 werden in Maastricht in totaal 370 bestaande woningen te koop aangeboden. Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod met respectievelijk 164 en 121 te koop staande woningen op 1 januari 2010. Het totale aanbodcijfer is in het vierde kwartaal van 2009 met 3% gedaald. In heel 2009 bedraagt de aanbodstijging 11%.

Aanbod (in aantallen woningen)





### Transacties en looptijden gemeente Maastricht

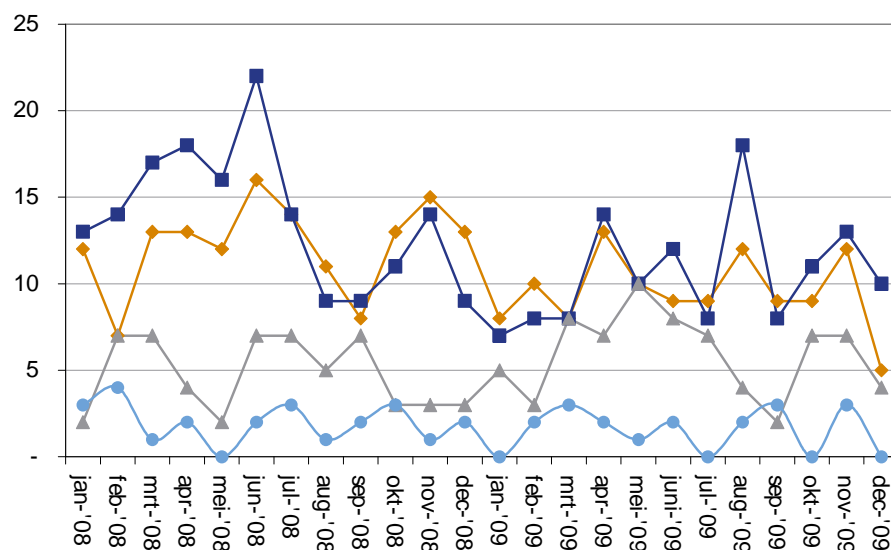
Het totale aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2009 ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 noteert een daling van 1%. Met name de maand december is verantwoordelijk voor deze daling, met slechts 19 geregistreerde transacties. Het aantal verkopen in oktober en november bedraagt respectievelijk 27 en 35.

In het gehele jaar 2009 zijn in Maastricht 331 woningen verkocht. Het gaat hierbij om 114 appartementen, 127 rijwoningen, 72 twee-onder-één-kap woningen en 18 vrijstaande woningen. In heel 2008 werden 394 transacties geregistreerd in de bestaande bouw. Daarmee komt het aantal verkopen in het afgelopen jaar 16% lager uit dan in 2008.

In het vierde kwartaal van 2009 stond een woning in Maastricht gemiddeld 151 dagen te koop. In het derde kwartaal van 2009 bedroeg de gemiddelde looptijd 143 dagen.

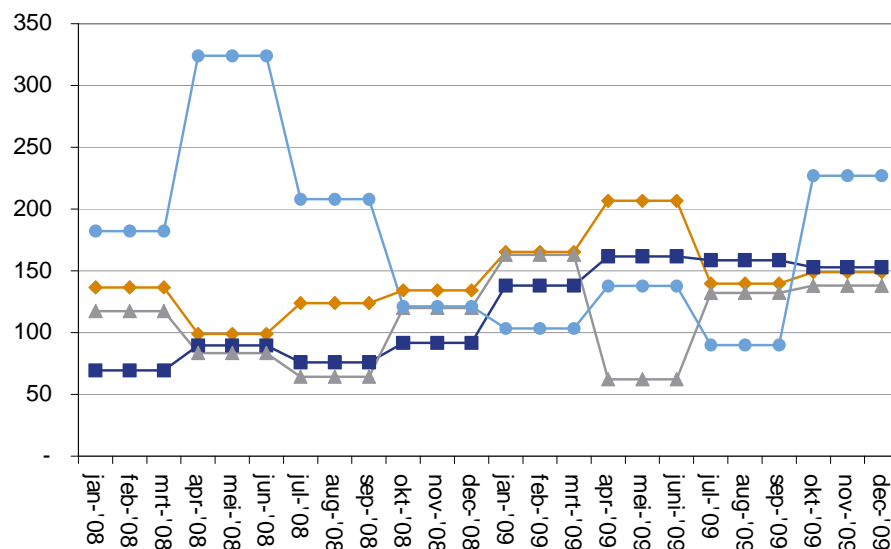
Transacties (in aantallen woningen)

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



Looptijd (in dagen)

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





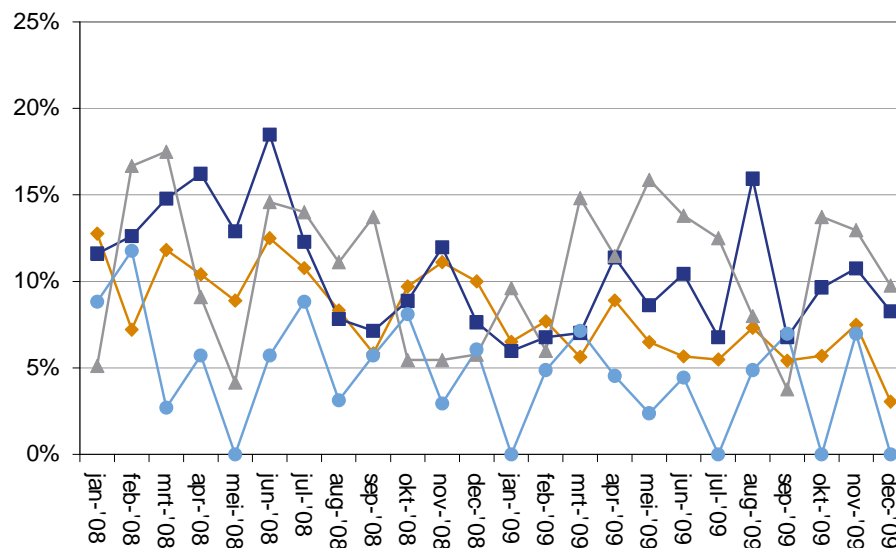
### Woningmarktratio gemeente Maastricht

De woningmarktratio 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 woningmarktratio's van alle woningtypen sinds december 2009 een dalende trend.

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

Woningmarktratio

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





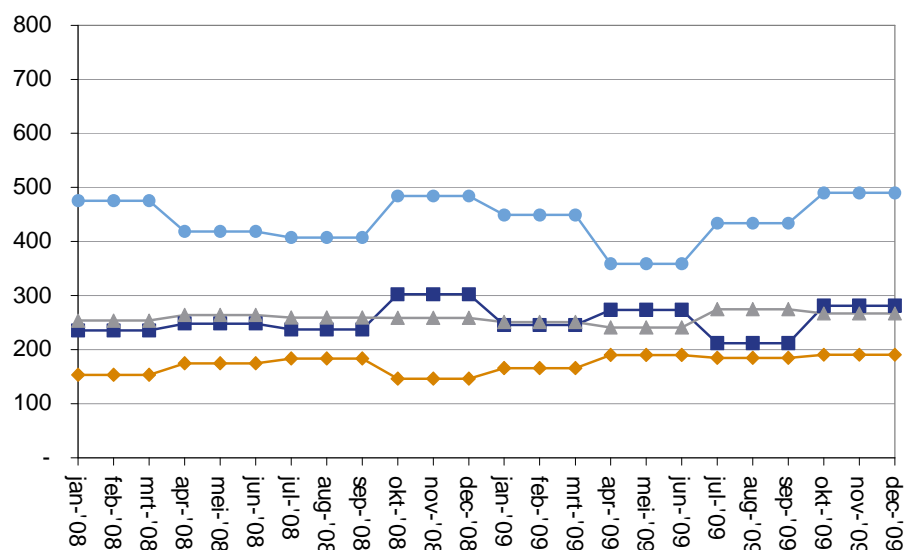
### Transactiepreizen gemeente Maastricht

De gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in het vierde kwartaal van 2009 bedraagt in Maastricht € 256.616,-. In vergelijking met het voorgaande kwartaal betekent dit een prijsstijging van 14%. In het derde kwartaal van 2009 werd gemiddeld € 225.593,- betaald voor een woning.

Een appartement kostte in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 190.490,-, 3% meer dan in het voorgaande kwartaal. De gemiddelde transactieprijs voor rijwoningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2009 € 281.191,-, 33% meer dan in het derde kwartaal. Voor twee-onder-één-kap woningen geldt juist dat de prijs in het vierde kwartaal van 2009 lager uitkomt dan in het voorafgaande kwartaal. Als gevolg van een prijsdaling van ruim 3% komt de gemiddelde transactieprijs in het laatste kwartaal van 2009 uit op € 266.815,-. Een vrijstaande woning kostte in het laatste kwartaal van 2009 gemiddeld € 490.000,-, 13% meer dan in het voorafgaande kwartaal.

Transactiepreizen (in € x 1000)

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





### Transactiepreizen per vierkante meter gemeente Maastricht

De gemiddelde prijs per vierkante meter van een verkochte woning in het vierde kwartaal van 2009 bedraagt € 1.929,-, een stijging van 1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Voor een appartement werd in het vierde kwartaal van 2009 gemiddeld € 2.080,- betaald, een stijging van 5% ten opzichte van het derde kwartaal, een rijwoning werd voor gemiddeld € 1.816,- per vierkante meter verkocht, een prijsstijging van 4%.

Transactiepreizen per m<sup>2</sup> (in €)

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

