



Frisia Makelaars

Q3
2019

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Den Haag e.o.



Den Haag
Delft
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Rijswijk
Wassenaar



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
070 342 01 01

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Sprekende Cijfers Woningmarkten. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Den Haag en omstreken, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het aantal aangeboden woningen geleidelijk toeneemt in Den Haag. Vergeleken met anderhalf jaar geleden staan 550 meer woningen te koop, een toename van maar liefst 50%.

Ook in de bestaande bouw neemt het aanbod toe

Nieuwbouw is de aanjager van de aanbodstijging, het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen is bijna verdriedubbeld in de afgelopen anderhalf jaar. Naast meer nieuwbouwaanbod besluiten ook steeds meer woningbezitters hun woning te koop te zetten, vergeleken met begin 2018 staat voor 300 meer bestaande woningen een te koop bord voor de deur. Woningeigenaren grijpen hun kans om te profiteren van de ontstane overwaard op hun Haagse woning.

Woonvraag overtreft nog ruim het aanbod in Den Haag

Hoewel voor veel woningzoekers enige verlichting van de spanning op de woningmarkt een opluchting is, kan nog niet gesproken worden van gezonde vraag- en aanbodverhoudingen. Het aantal zoekers overtreft nog altijd het beschikbare aanbod. Dit blijkt ook uit de ruim 45.000 huishoudens die momenteel via Funda op zoek zijn naar een koopwoning in Den Haag, nagenoeg evenveel zoekers staan geregistreerd in het grotere Rotterdam.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Den Haag en omstreken staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Frisia Makelaars

Den Haag
Partner in Dynamis



Rudi van Wechem

Manager woningmakelaardij
Vennoot

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

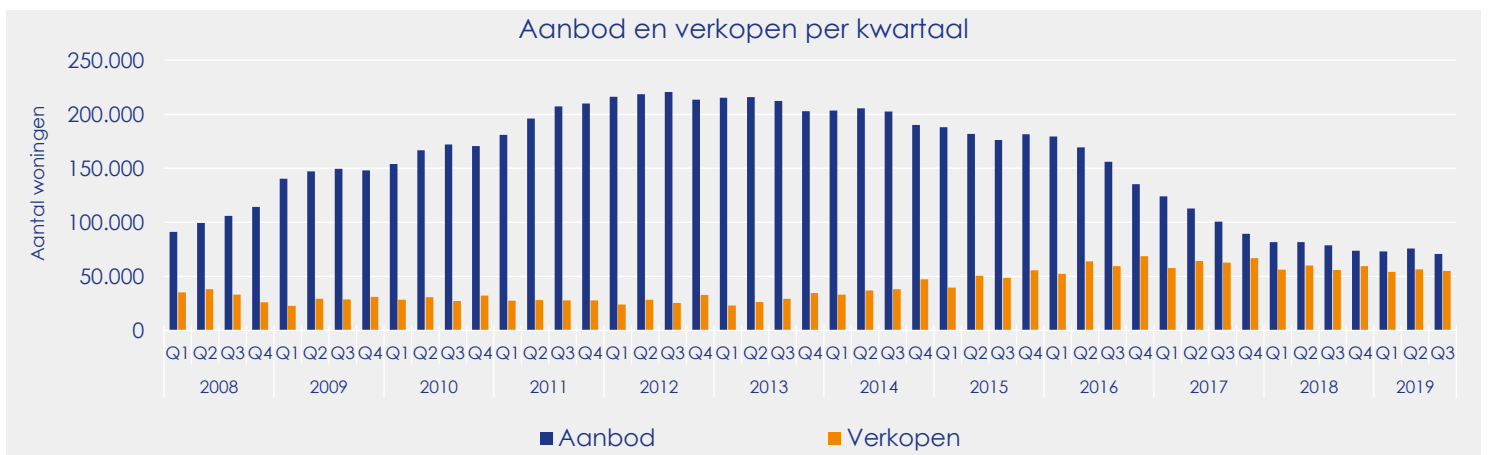
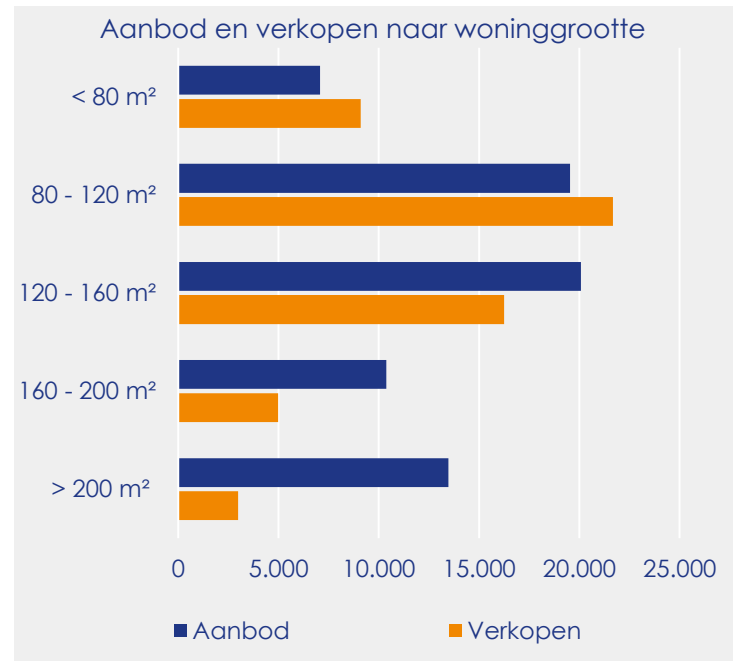
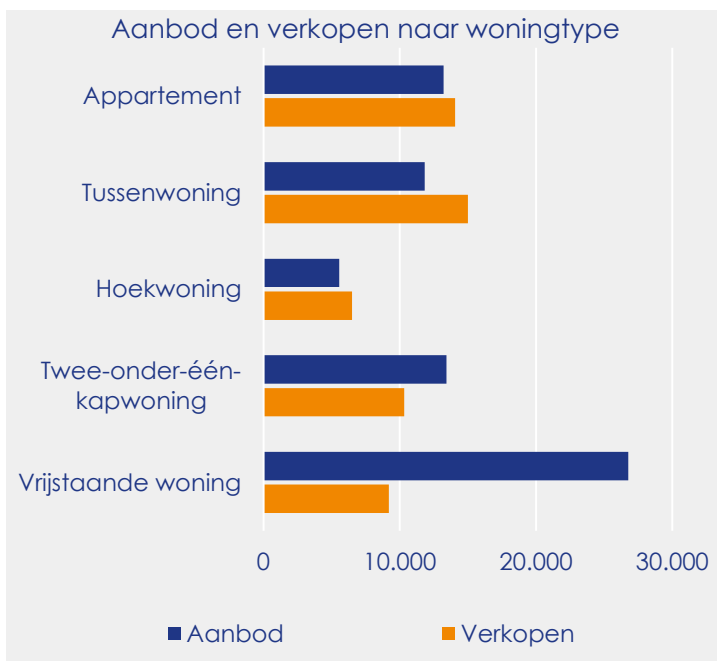
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

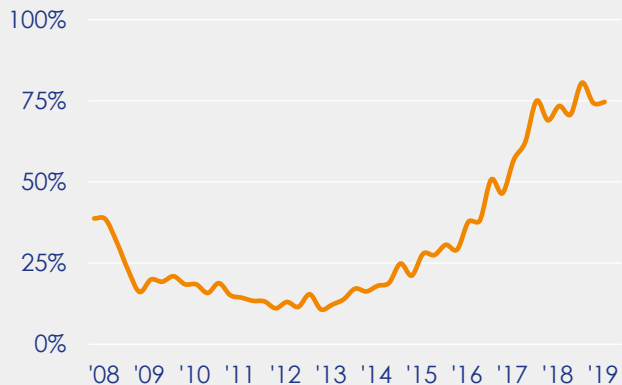
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezaakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

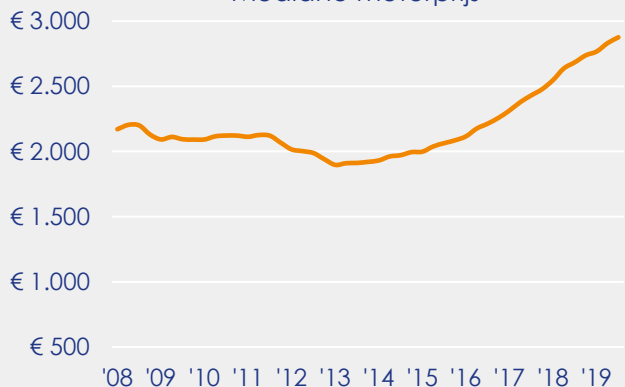


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

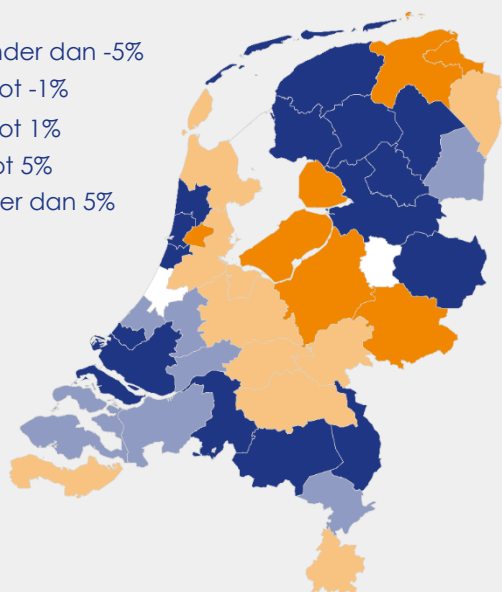
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

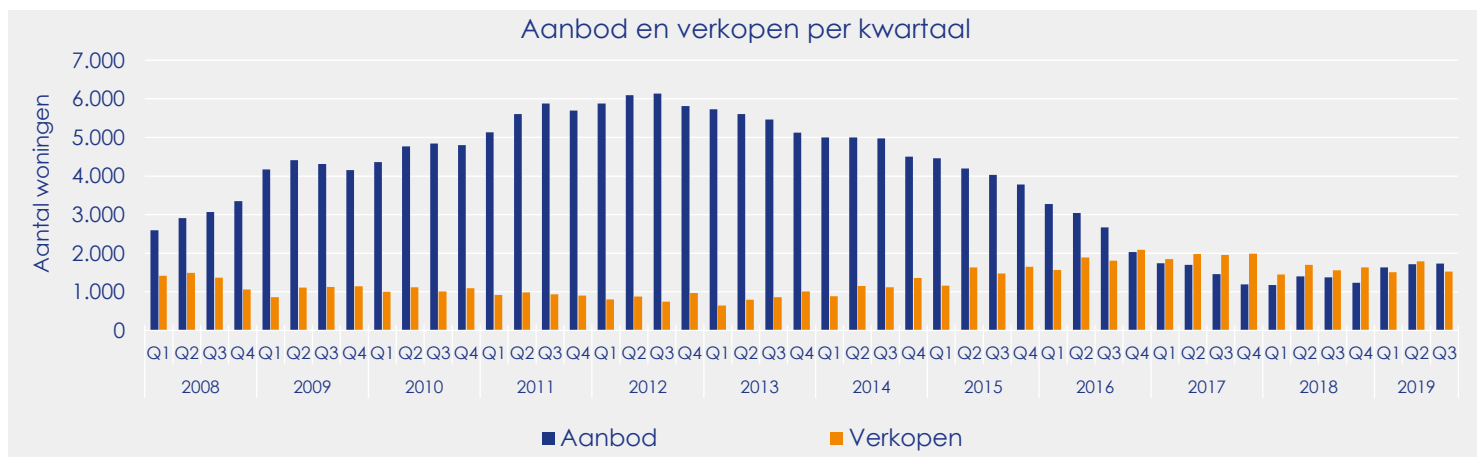
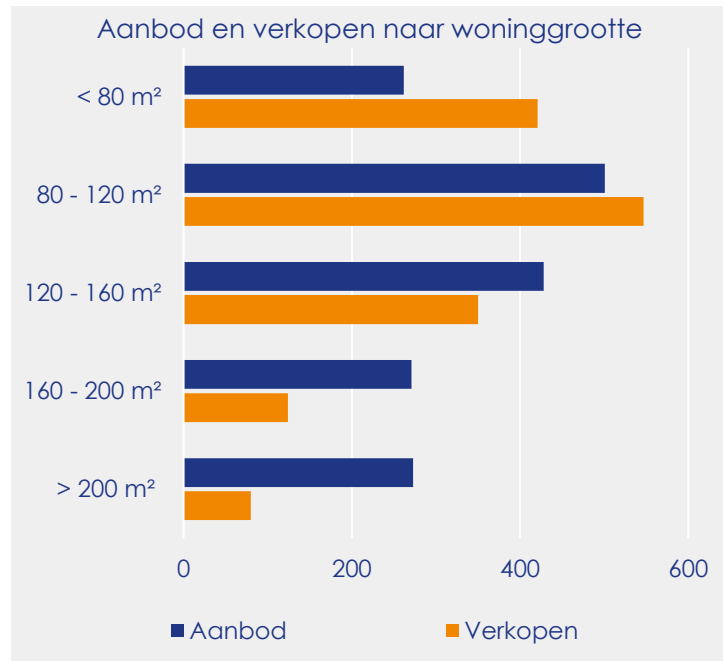
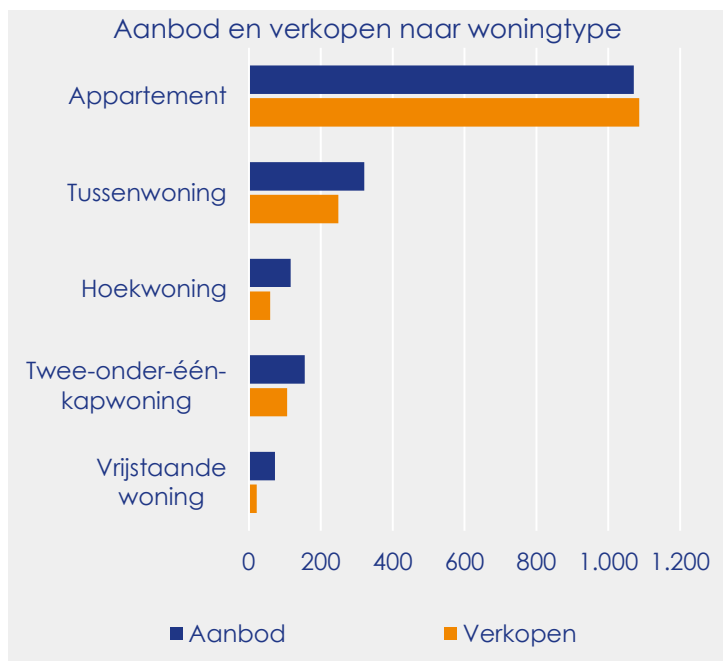
Marktbeeld

De aanbodstijging die sinds begin 2019 op de Haagse woningmarkt is ingezet, heeft zich in het derde kwartaal verder doorgezet. In totaal worden 1.735 woningen te koop aangeboden in de Hofstad, ten opzichte van vorig jaar een toename van ruim een kwart. Enerzijds draagt de ruime verdubbeling van het nieuwbouwaanbod bij aan deze toename, anderzijds is ook in de bestaande bouw een stijging van ruim een tiende zichtbaar. Deze positieve ontwikkeling geeft in Den Haag uitzicht op een stabielere woningmarkt. Hoewel voor veel woningzoekers enige ontspanning op de woningmarkt een opluchting is na de overspannen situatie die al sinds 2016 gaande is, kan nog niet gesproken worden van gezonde vraag- en aanbodverhoudingen. Het aantal zoekers overtreft nog altijd het beschikbare aanbod, dit blijkt ook uit de ruim 45.000 serieuze zoekers die op Funda geregistreerd staan. Nagenoeg evenveel zoekers staan geregistreerd in het grotere Rotterdam. Niet al deze zoekers kunnen hun vraag uitoefenen in Den Haag, in het afgelopen kwartaal zijn 1.522 woningen verkocht, iets minder dan vorig jaar. De beperkte daling komt voort uit het grotere

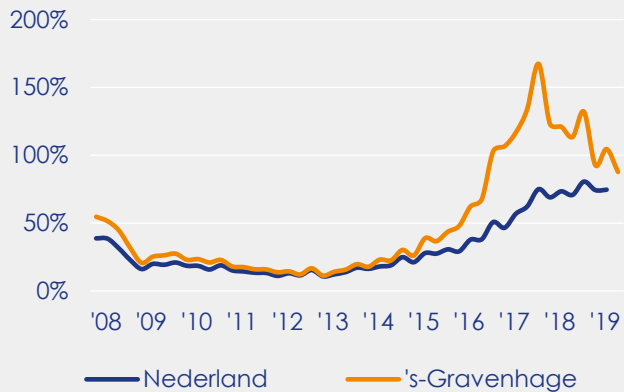
aantal verkopen in de nieuwbouw (+36%), de dynamiek in de bestaande bouw is juist afgezwakt in het afgelopen jaar (-6%). De verruiming van het nieuwbouwaanbod is daarmee de enige reden dat de verkopen in Den Haag nog op enigszins op peil blijven. Het nieuwbouwaanbod dat in Den Haag nog in de pijplijn zit, zal daarom in de komende kwartalen zorgen voor een stimulans van de verkopen.

Woningprijzen

De excessieve prijsstijgingen in Den Haag van de afgelopen jaren zijn ten einde in 2019. Begin 2018 vonden op jaarbasis nog prijsstijgingen van bijna 20% plaats, in het afgelopen kwartaal is een vierkante meter slechts 8% meer waard geworden. Dit is nog altijd een sterke prijsstijging dan het landelijk gemiddelde van 7%, maar is zeer gematigd vergeleken met vorig jaar. De huidige stijging van het prijsniveau komt voornamelijk voor rekening van de toegenomen nieuwbouwverkopen in Den Haag. Het verschil met de prijzen in het naastgelegen Rijswijk zijn nog altijd groot, meer dan € 300 per vierkante meter. Reden voor de aanhoudende uitstroom van Den Haag naar deze gemeente.

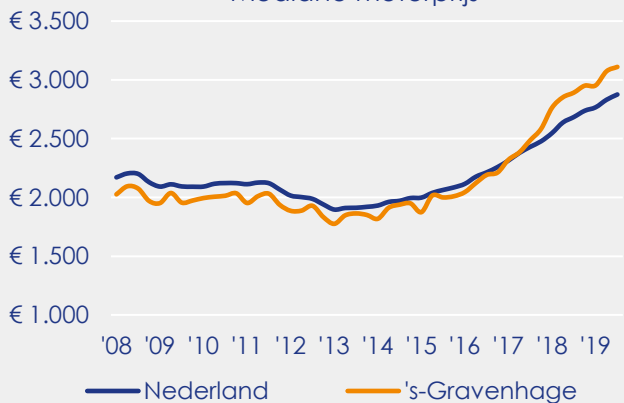


Markratio



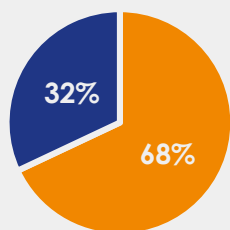
Markratio	88%
Mediane looptijd	34 dagen
Vershil op jaarbasis	+4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 315.750
Mediane meterprijs	€ 3.100
Vershil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.975
Woonhuis per m ²	€ 3.425

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **5%**
2. Leidschendam-Voorburg **4%**
3. Rijswijk **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	537.800
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	263.400
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	286.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	43%
Particuliere huurwoningen	26%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

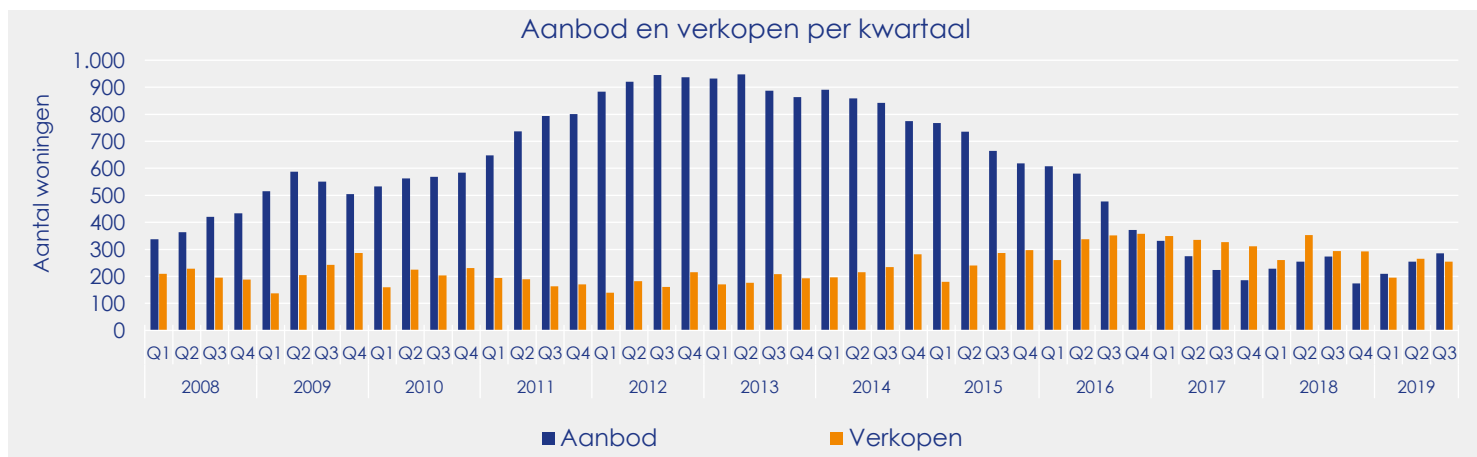
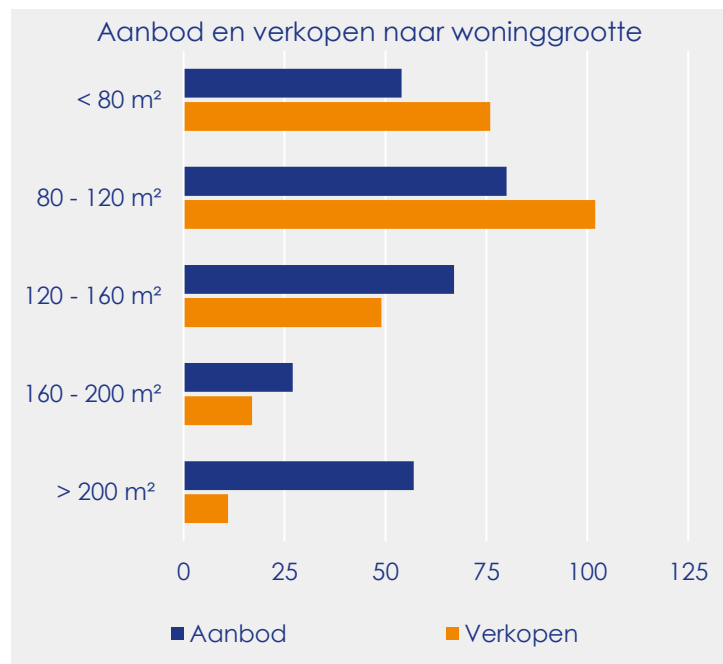
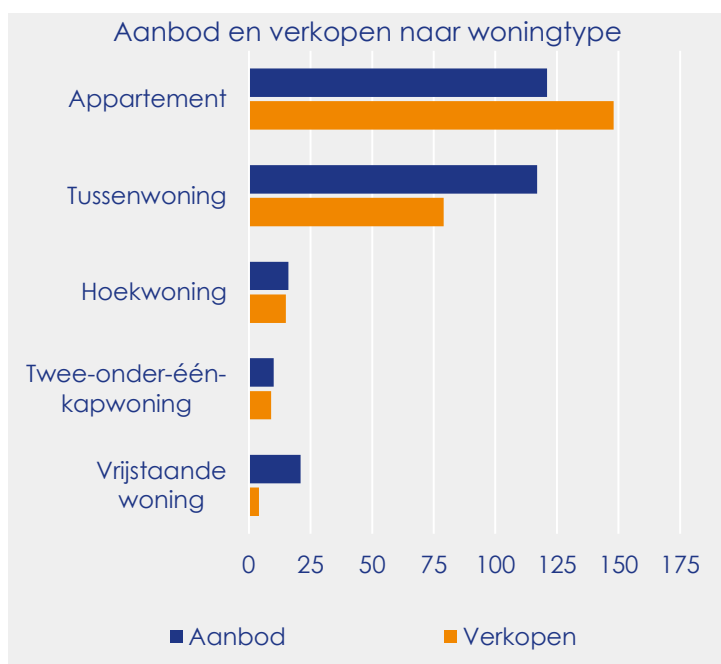
Marktbeeld

Het woningaanbod in de gemeente Delft neemt voor het derde opeenvolgende kwartaal toe, per 1 oktober 2019 worden 285 woningen te koop aangeboden. Waar de aanbodstijging in het tweede kwartaal van dit jaar nog grotendeels voor rekening kwam van een toename in de bestaande bouw, is in het afgelopen kwartaal de nieuwbouw verantwoordelijk voor het ruimere aanbod. Ten opzichte van het vorige kwartaal worden bijna twee derde meer nieuwbouwwoningen aangeboden in Delft. Voornamelijk de uitbreiding van het aanbod met woningen in nieuwbouwproject Poortmeesters hebben geleid tot deze verlichting van de marktdruk op de lokale woningmarkt. De krappe woningmarkt van Delft stevent door de continue aanbodtoename af op minder gespannen omstandigheden. Dat er nog altijd sprake is van een krappe woningmarkt blijkt uit het zeer beperkte aantal verkopen. Het beschikbare woningaanbod is nog altijd onvoldoende om te kunnen voorzien in de huishoudensvraag naar woonruimte. Vergeleken met een jaar geleden zijn er 13% minder woningen verkocht in Delft, in de afgelopen drie maanden vonden 255 transacties plaats. In deze

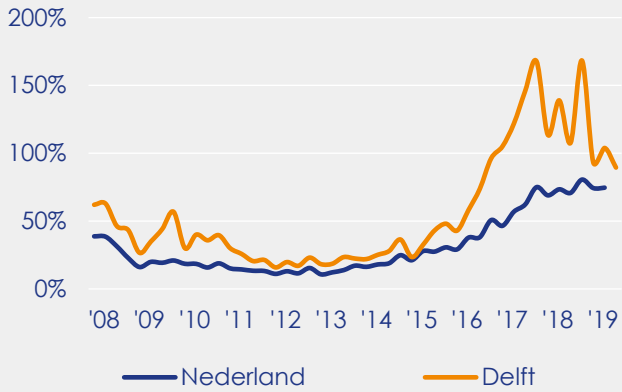
studentenstad doen de tekorten op de woningmarkt zich vooral voor onder kleine appartementen. Voor (bijna-)afgestudeerden die zich in Delft willen vestigen is het aanbod te beperkt om de vraag bij te benen. Bijna 3.600 potentiële woningkopers zijn serieus op zoek naar een appartement via aanbodplatform Funda. Met slechts 121 beschikbare woningen is er duidelijk sprake van een mismatch in dit segment.

Woningprijzen

Voor een Delftse woning is in een jaar tijd gemiddeld maar liefst € 30.000 meer betaald door woningkopers. Waar in het derde kwartaal van 2018 een woning circa € 280.000 opbracht, is in hetzelfde kwartaal van 2019 het recordniveau van bijna € 310.000 per woning behaald. Door het forse aandeel appartementen binnen Delft, ligt de gemiddelde vierkante meterprijs bovendien aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde, € 3.225 per vierkante meter in Delft versus € 2.875 in Nederland.

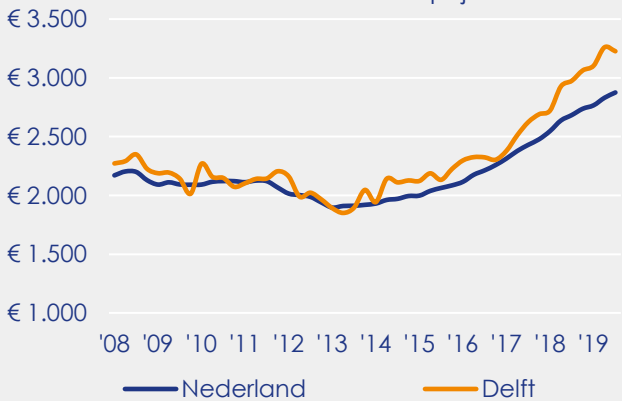


Markratio



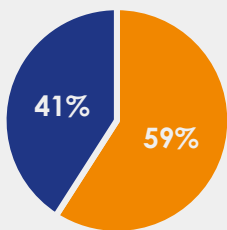
Markratio	89%
Mediane looptijd	45 dagen
Verskil op jaarbasis	+8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	28%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 309.500
Mediane meterprijs	€ 3.225
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.925
Woonhuis per m ²	€ 3.525

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **5%**
2. Amsterdam **5%**
3. Rotterdam **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	103.200
Onder 25 jaar	32%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	23%
65 jaar en ouder	16%
Huishoudens	58.700
Eenpersoonshuishoudens	57%
Huishoudensprognose 2030	64.800
Woningvoorraad	
Koopwoningen	37%
Particuliere huurwoningen	17%
Sociale huurwoningen	46%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

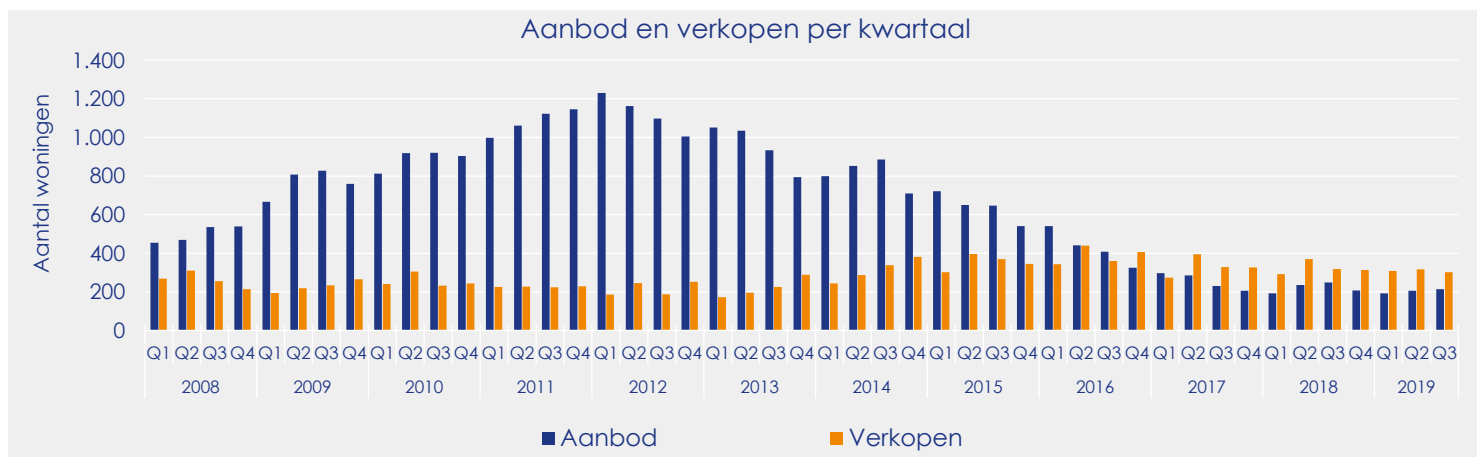
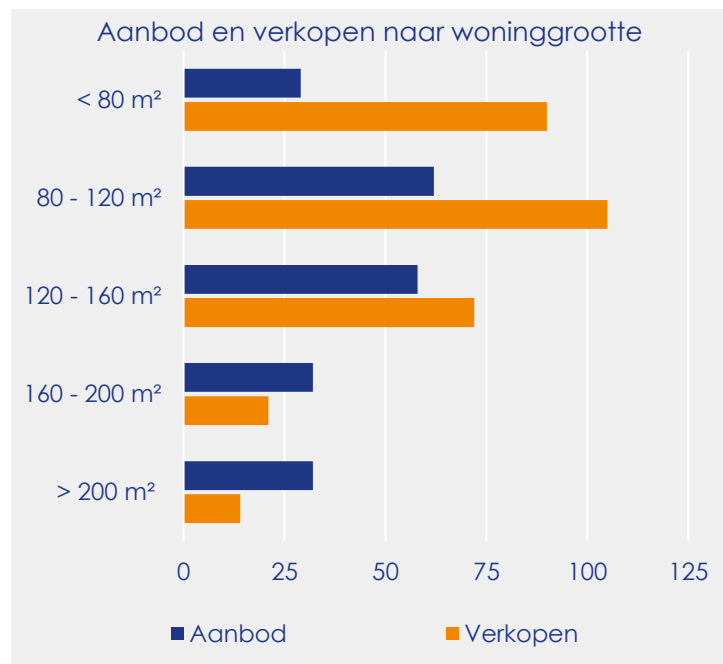
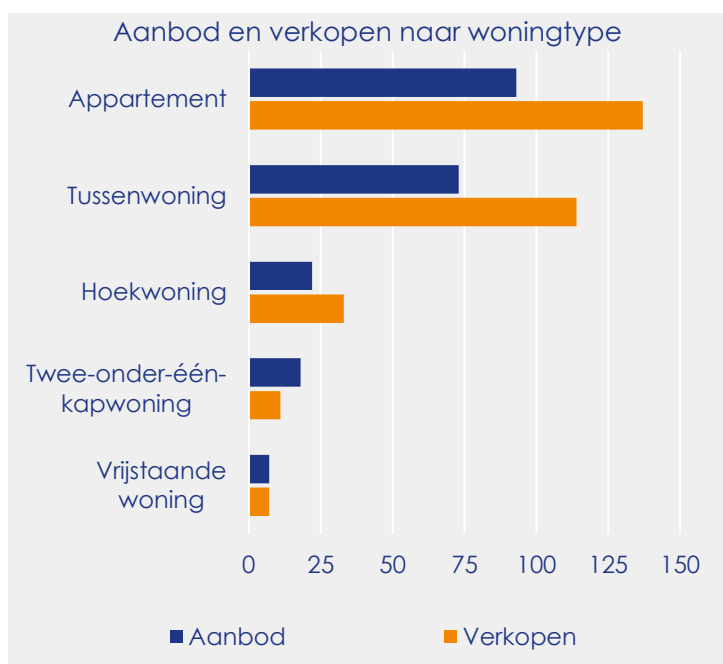
Marktbeeld

In de gemeente Leiden is de dynamiek van bestaande woningen in het derde kwartaal van 2019 sterk gestagneerd. Vergeleken met een jaar geleden staan er ruim een kwart minder bestaande woningen te koop in deze Zuid-Hollandse stad, als gevolg van dit gebrek aan aanbod komen de verkopen eveneens niet los. Een tiende minder bestaande woningen zijn van eigenaar gewisseld. Door de combinatie van zowel een daling in het aantal aangeboden woningen en de verkopen, hebben woningzoekers in de bestaande bouw nauwelijks kans van slagen. Door het lage aantal verkopen neemt het stuwmeer aan Leidse woningzoekers alleen maar toe, ruim 14.000 huishoudens zijn serieus op zoek naar een woning in Leiden via Funda. Dit zijn ruim meer concurrenten dan in, qua omvang vergelijkbare, steden als Zoetermeer (12.800 zoekers) en Dordrecht (11.900 zoekers). Enkel in de nieuwbouw is er nog sprake van een verhoogde dynamiek in Leiden. Zowel het aanbod als het aantal verkopen is ten opzichte van een jaar geleden verdubbeld. De verkoopstart van het herbestemmingsproject 'De Meelfabriek' per

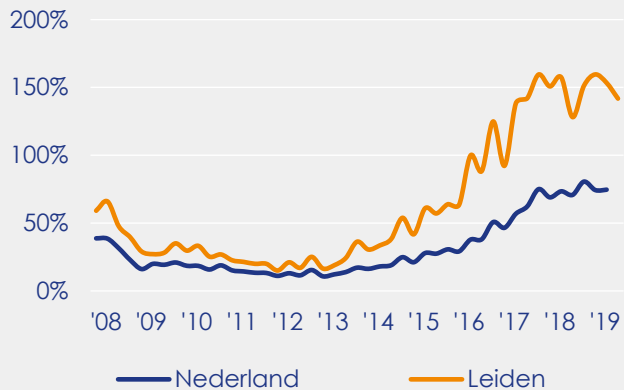
september 2019 heeft geleid tot de sterke opleving van het nieuwbouwaanbod. Op dit moment zijn nog 32 woningen beschikbaar in dit project. Op de totale Leidse woningmarkt, zowel nieuwbouw als bestaande bouw, zijn 302 woningen verkocht in het afgelopen kwartaal en staan 213 woningen te koop per 1 oktober 2019. Deze verhouding wijst op een zeer krappe woningmarkt.

Woningprijzen

Een reden voor het beperkte aantal verkopen op de woningmarkt van Leiden is het hoge prijsniveau. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal ruim € 3.600 per vierkante meter woonruimte, een toename van 12% ten opzichte van vorig jaar. Deze hoge meterprijzen maken Leiden onbetaalbaar voor de vele starters die deze studentenstad te bieden heeft. Startende huishoudens moeten als gevolg van de hoge meterprijzen uitwijken naar kleinere woningen, dit blijkt uit de bijzonder krappe marktverhoudingen in het woningsegment onder de 80 m². Het aantal transacties overtreft het aanbod dit kwartaal maar liefst drie keer.

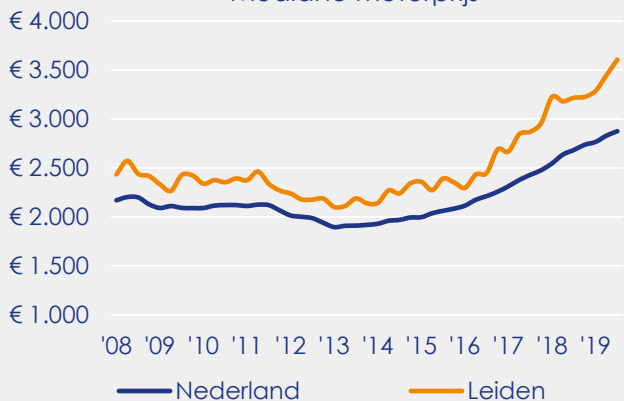


Markratio



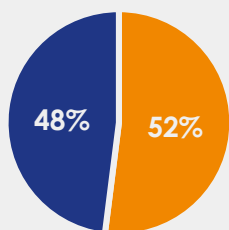
Markratio	142%
Mediane looptijd	32 dagen
Verskil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	23%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 333.250
Mediane meterprijs	€ 3.600
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 3.450

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **7%**
2. Oegstgeest **4%**
3. Leiderdorp **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	124.900
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	68.500
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	75.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	44%
Particuliere huurwoningen	22%
Sociale huurwoningen	34%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

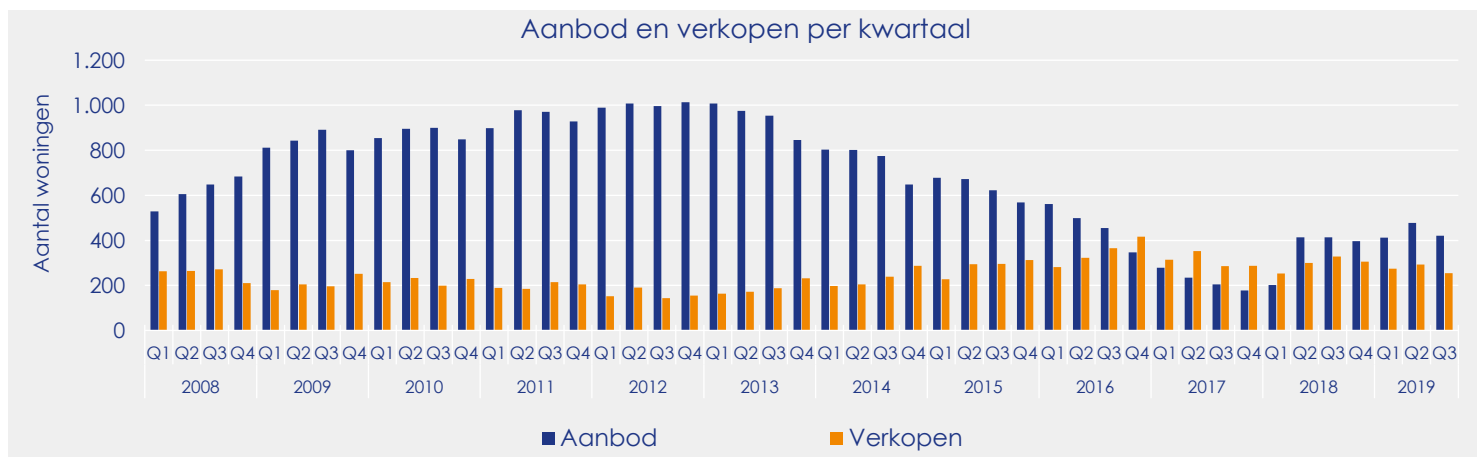
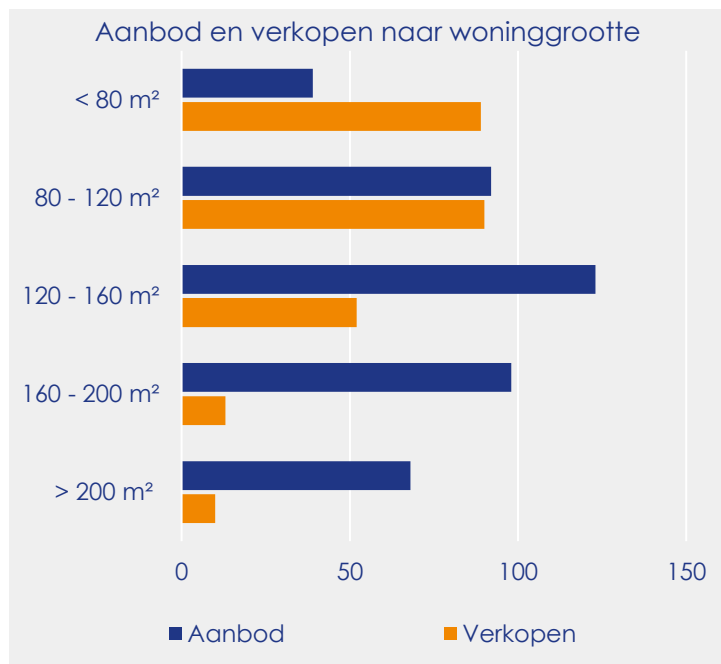
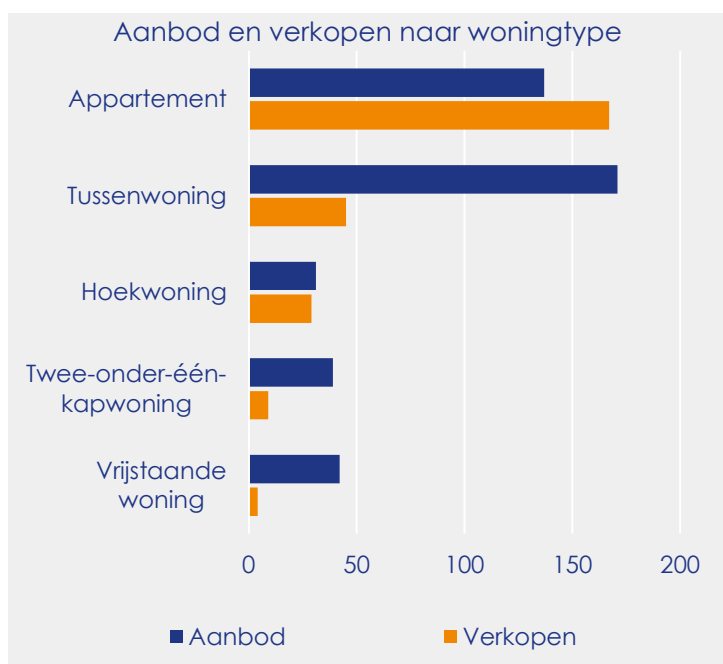
Marktbeeld

Het derde kwartaal van 2019 staat in Leidschendam-Voorburg in het teken van een aanzienlijke verkoopdaling. Bijna een kwart minder woningen zijn verkocht in deze gemeente, waardoor het totale aantal verkopen in het afgelopen kwartaal uitkomt op 254. Enkel in het segment van de hoekwoningen zijn de verkopen toegenomen, van alle andere woningtypen zijn minder verkocht dan vorig jaar. Hoewel deze gemeente wordt gekenmerkt door een bijzonder hoog nieuwbouwaandeel, als gevolg van Park070 bestaat bijna de helft van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, zijn er slechts 6 nieuwbouwwoningen verkocht. Sinds begin 2018 zijn er niet meer zo weinig nieuwe woningen verkocht in Leidschendam-Voorburg. Daarnaast zijn er in de bestaande bouw ruim een tiende minder woningen van eigenaar gewisseld. Het lagere aantal verkopen is niet direct een gevolg van een gebrek aan beschikbaar aanbod, het woningaanbod is vergeleken met vorig jaar namelijk nagenoeg gelijk gebleven. Zelfs de sterke toename van twee-onder-één-kapwoningen in het aanbod heeft niet geleid tot een sterke

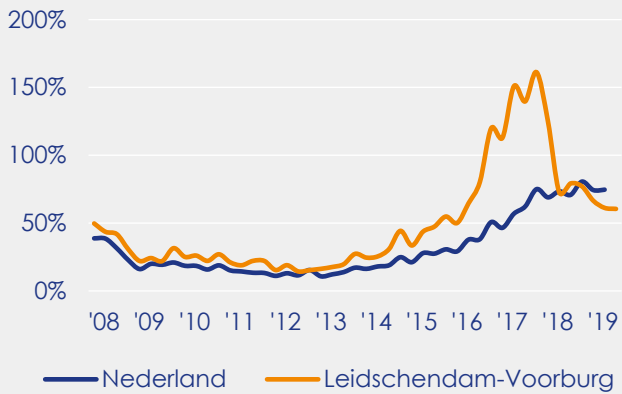
verkoopstijging in dit segment, integendeel zelfs, een kwart minder woningen van dit type zijn verkocht.

Woningprijzen

Verklaring voor het lagere aantal transacties is het hoge prijsniveau in Leidschendam-Voorburg, een gemiddelde vierkante meter woonruimte kost € 3.175. Voorheen hadden met name nieuwbouwwoningen door het hoge afwerkingsniveau een fors stuwend effect op de gemiddelde verkoopprijs. Door het beperkte aantal nieuwbouwtransacties is het gemiddelde prijsniveau met slechts 4% gestegen, een aanzienlijk lager groeitempo dan het landelijk gemiddelde van +7%.

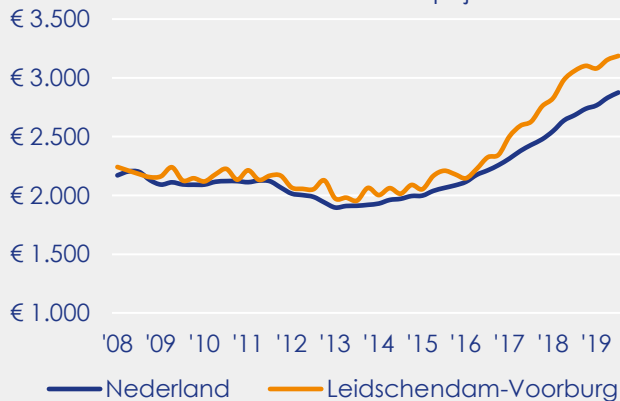


Markratio



Markratio	60%
Mediane looptijd	33 dagen
Verskil op jaarbasis	+9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	48%
Nieuwbouw in de verkopen	2%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 337.250
Mediane meterprijs	€ 3.175
Verskil op jaarbasis	4%
Appartement per m ²	€ 2.925
Woonhuis per m ²	€ 3.575

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **29%**
2. Rijswijk **3%**
3. Wassenaar **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	75.400
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	36.400
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	38.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	26%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

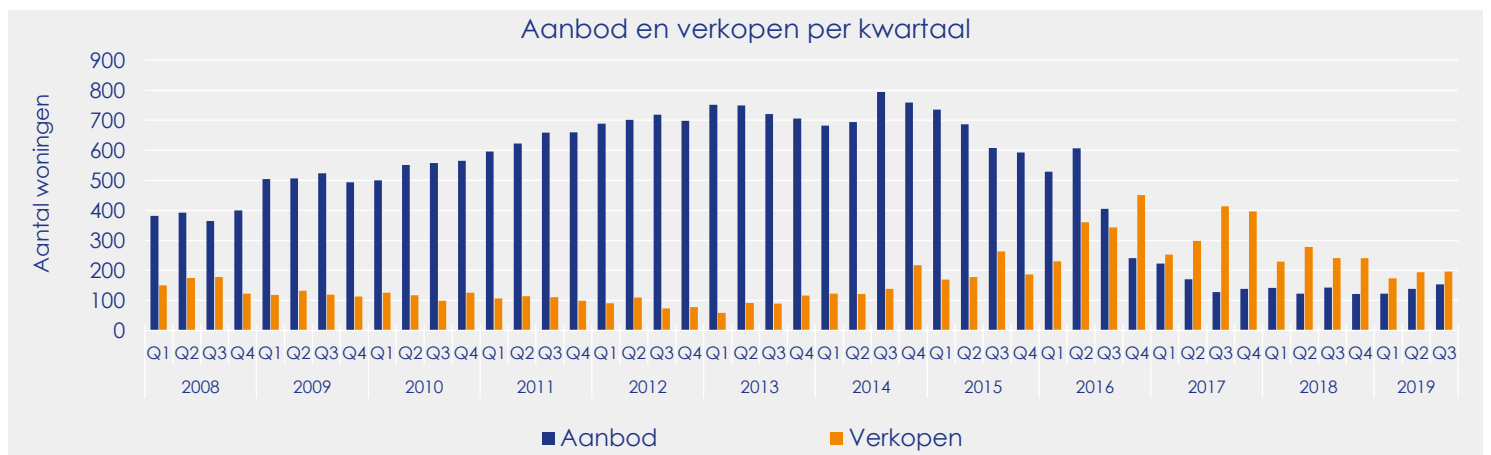
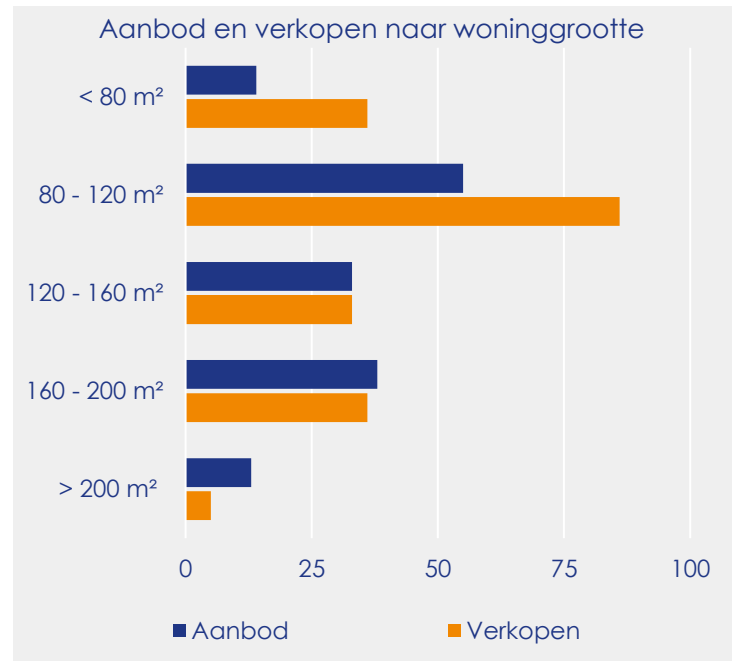
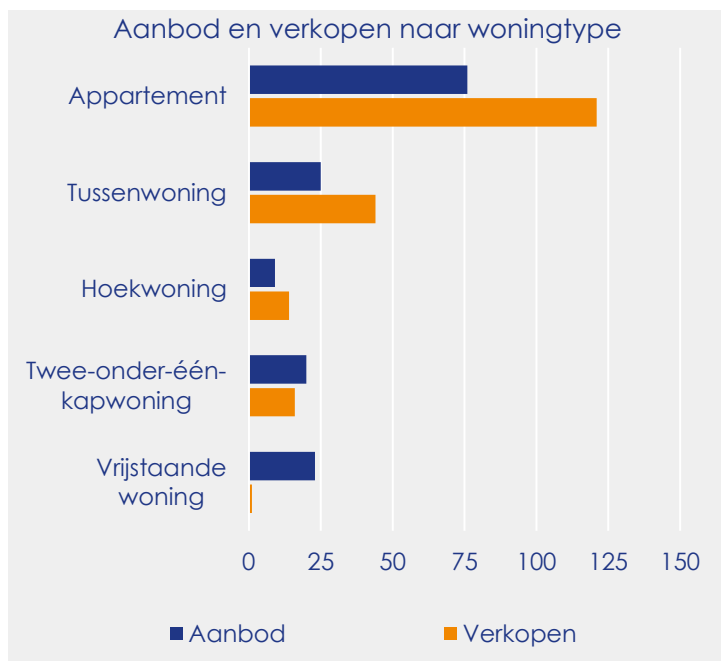
Marktbeeld

Vergeleken met vorig jaar is het aantal transacties in de gemeente Rijswijk fors afgenomen in het derde kwartaal van 2019. Met 196 woningverkopten hebben bijna een vijfde minder transacties plaatsgevonden dan in hetzelfde kwartaal van 2018. Dit transactieniveau ligt echter in lijn met de verkopen in de eerste twee kwartalen van 2019. Na het dieptepunt van 174 transacties in het eerste kwartaal, zijn er in het tweede en derde kwartaal nagenoeg evenveel woningen verkocht. Op de woningmarkt van Rijswijk is daarmee sprake van een stabiel transactiebeeld voor het derde kwartaal. Dit stabiele beeld wordt deels veroorzaakt door het constant lage aantal aangeboden woningen, zoekers zien te weinig geschikt aanbod om tot aankoop over te gaan. Al twee jaar ligt het aantal beschikbare woningen tussen de 120 en 155 woningen, per 1 oktober 2019 worden 153 woningen aangeboden. Nog altijd is dit aantal aangeboden woningen onvoldoende om te voldoen aan de woningvraag in Rijswijk, getuige de ruim 7.700 serieuze woningzoekers die geregistreerd staan op Funda. Door het gebrek aan geschikt aanbod, loopt het aantal serieuze zoekers bovendien op, vorig kwartaal

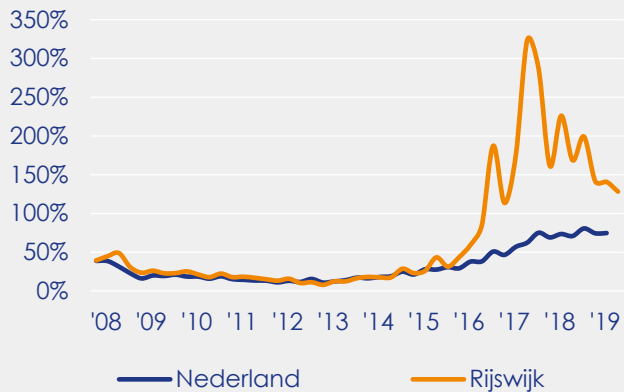
waren er nog 7.500 zoekers actief in Rijswijk. Positief te melden is dan ook dat er nieuwbouwwoningen aan het aanbod worden toegevoegd van onder andere Buitenplaats Syon, in totaal bestaat per 1 oktober 2019 meer dan een kwart van het aanbod uit nieuwbouwwoningen.

Woningprijzen

De woningmarkt in Rijswijk is sterk verweven met de woningmarkt van Den Haag, maar liefst een op de drie kopers is afkomstig uit de Hofstad. Net als in Den Haag is in Rijswijk een afzwakking van de prijsstijging zichtbaar. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers circa 4% meer dan een jaar geleden, terwijl in 2017 en 2018 nog prijsstijgingen van ruim boven de 10% op jaarbasis werden genoteerd. Een vierkante meter woonruimte kostte hierdoor in het afgelopen kwartaal € 2.800. Dit is € 200 minder dan in Den Haag, wat voor veel Haagse huishoudens aanleiding is om zich in Rijswijk te vestigen.

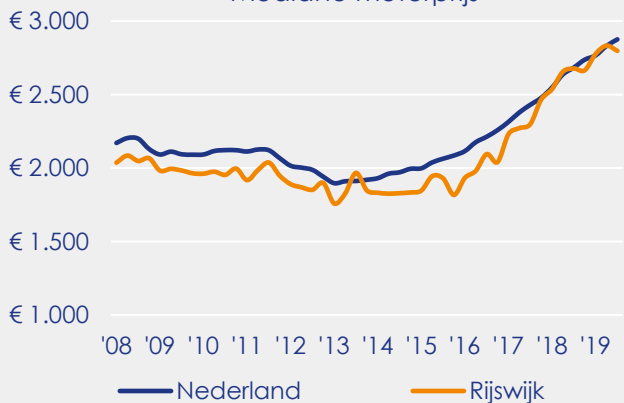


Markratio



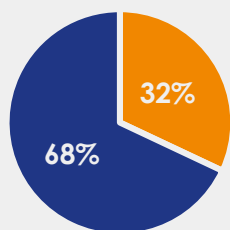
Markratio	128%
Mediane looptijd	35 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	26%
Nieuwbouw in de verkopen	18%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 313.750
Mediane meterprijs	€ 2.800
Verschil op jaarbasis	4%
Appartement per m ²	€ 2.600
Woonhuis per m ²	€ 3.050

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente (32%)
- Afkomstig uit een andere gemeente (68%)

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **34%**
2. Delft **8%**
3. Westland **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	53.500
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	22%
Huishoudens	26.200
Eenpersoonshuishoudens	42%
Huishoudensprognose 2030	30.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	48%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

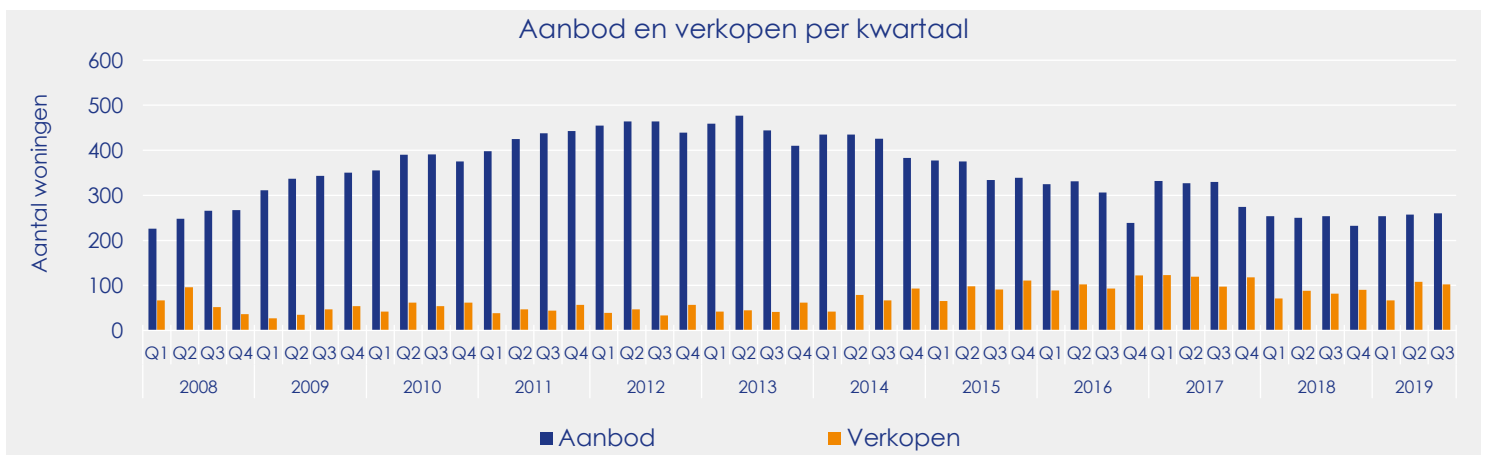
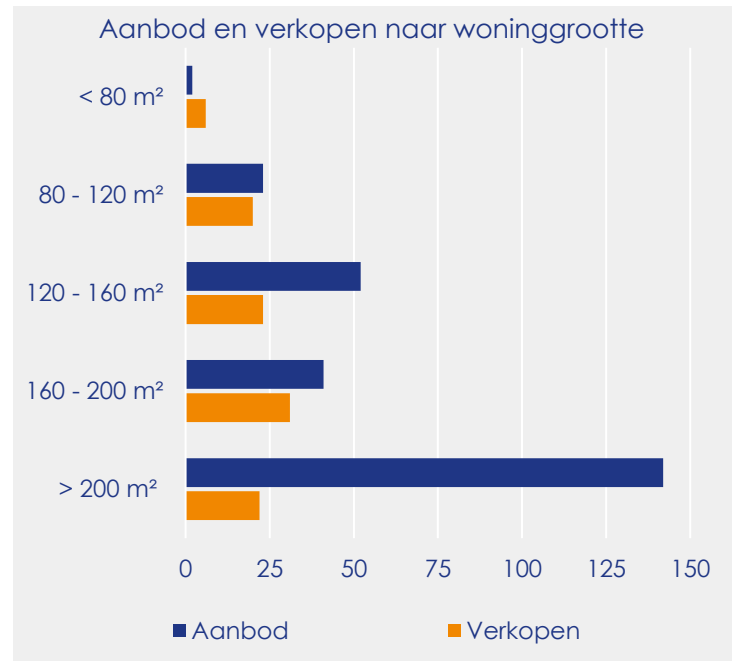
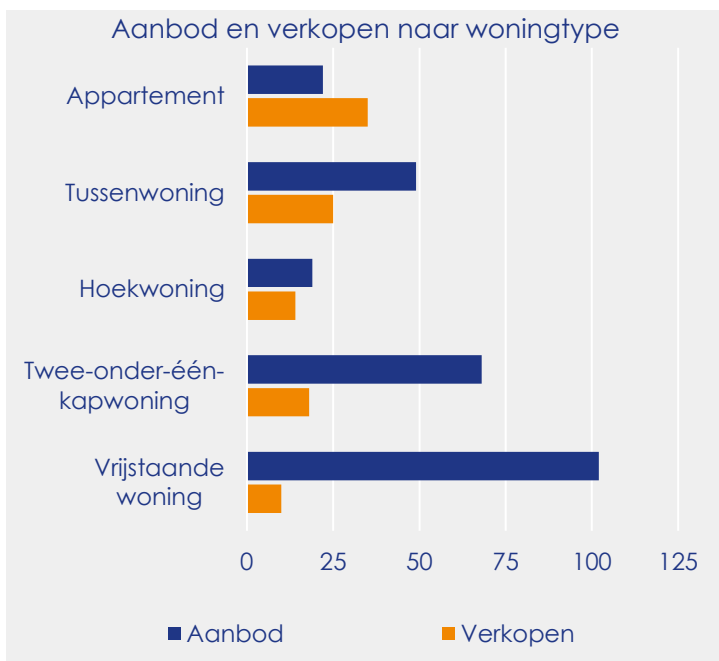
Marktbeeld

De woningmarkt van Wassenaar is veel minder afhankelijk van de economische omstandigheden dan de meeste andere gemeenten. Het verschil tussen de pieken en dalen van het aanbod zijn minder extreem door het luxe karakter van deze gemeente. Op het hoogtepunt tijdens het tweede kwartaal van 2013 stonden 477 woningen te koop, 217 meer dan per 1 oktober 2019. Op deze peildatum zijn 260 woningen beschikbaar. Tegenover dit aanbod staat een relatief beperkte vraag, 102 woningen zijn van eigenaar gewisseld in deze gemeente. Hoewel hiermee een verkoopstijging van bijna een kwart wordt gerealiseerd, blijft er sprake van ruime marktomstandigheden. Deze ruime omstandigheden betekenen echter niet dat deze woningmarkt toegankelijk is voor veel huishoudens. Meer dan de helft van de in de gemeente aangeboden woningen is groter van 200 m², met een bijbehorend prijsniveau. Minder dan een op de tien beschikbare woningen heeft een oppervlakte van minder dan 120 m², waardoor het voor zoekers in dit segment lastig is een geschikte woning te vinden. In het

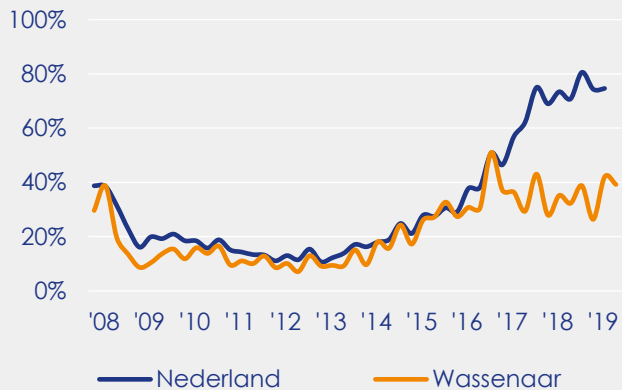
kleinere en middensegment is derhalve sprake van een zekere mate van schaarste.

Woningprijzen

Het luxe karakter van de Wassenaarse woningmarkt wordt niet alleen onderstreept door de grote omvang van de woningen, maar bovenal door de prijs. Per vierkante meter betaalden woningkopers in het derde kwartaal van 2019 maar liefst € 4.475. Het is daarmee niet de duurste gemeente van Nederland, maar Wassenaar staat wel boven Blaricum en Haarlem. Wassenaar kent wel het ruimste aanbod van miljoenenwoningen in Nederland, ruim meer dan de helft van de beschikbare woningen wordt aangeboden voor meer dan een miljoen euro. In totaal kunnen miljonairs kiezen uit 144 miljoenenwoningen. In Bloemendaal (74) en Blaricum (54) is de keuze voor dit soort dure woningen een stuk beperkter.

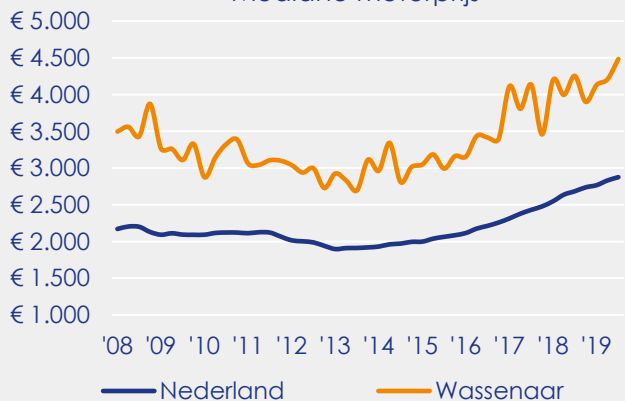


Markratio



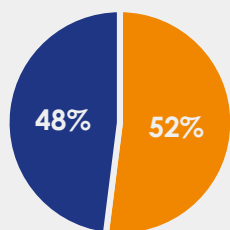
Markratio	39%
Mediane looptijd	63 dagen
Verschil op jaarbasis	-34 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	2%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 802.500
Mediane meterprijs	€ 4.475
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 4.325
Woonhuis per m ²	€ 4.525

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **20%**
2. Amsterdam **7%**
3. Rotterdam **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	26.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	16%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	26%
Huishoudens	11.500
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	11.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	26%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.





Frisia Makelaars

DYNAMIS

Frisia Makelaars is een allround dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur.

Frisia Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: frisiamakelaars.nl en dynamis.nl



Den Haag

Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl