



Frisia Makelaars

Q2
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 de woningmarkt van de Hofstad zeer in trek is bij woningzoekers, door de grote hoeveelheid potentiële woningkopers is de druk op de woningmarkt van een hoog niveau. De toename van het aanbod brengt voorlopig nog geen verlichting op deze hooggespannen woningmarkt.

Woningvraag in Den Haag overtreft die van Rotterdam en Utrecht

De aantrekkelijkheid van de Haagse woningmarkt blijkt uit het enorme aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning in deze stad. Met 45.000 serieuze woningzoekers op Funda overtreft de woningvraag van Den Haag die van Rotterdam (44.000 zoekers) en Utrecht (30.000 zoekers).

Steeds meer Amsterdammers verhuizen richting Den Haag

Van de woningkopers in de Den Haag wordt het merendeel (tweederde) gevormd door verhuizingen binnen gemeente, maar ook steeds meer Amsterdamse huishoudens weten de Hofstad te vinden. Amsterdammers hebben in de afgelopen jaren door de relatief lagere prijsniveaus ook meer interesse gekregen in onder andere Leiden en Delft.

Een op de vijf aangeboden woningen in Den Haag is nieuwbouw

Voor woningzoekers schiet het aanbod in Den Haag tekort om de vraag in uit te kunnen oefenen. De gewenste woning is in het schaarse aanbod vaak niet beschikbaar. De nieuwbouw levert beperkt verlichting op. Slechts een op de vijf aangeboden woningen is nieuwbouw, de gemeente heeft hiermee het laagste nieuwbouwaandeel van de vier grote steden. Leidschendam-Voorburg heeft met de helft van het aanbod het grootste nieuwbouwaandeel van de regio.



Rudi van Wechem
Vennoot, Manager
Woningmakelaardij

Frisia Makelaars

Den Haag
Partner in Dynamis

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.

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

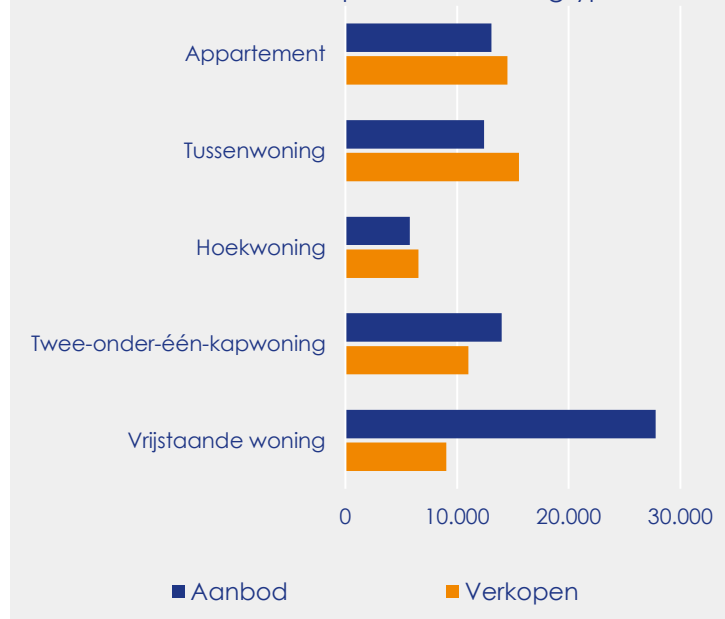
Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

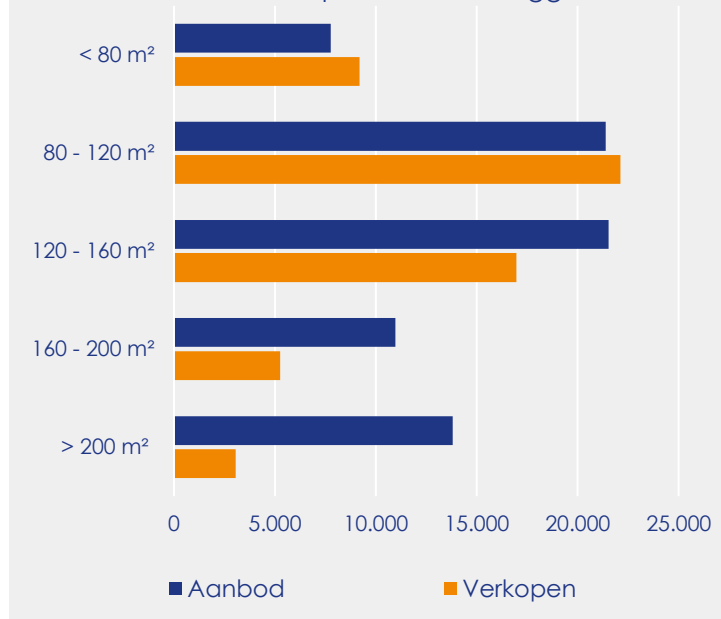
Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

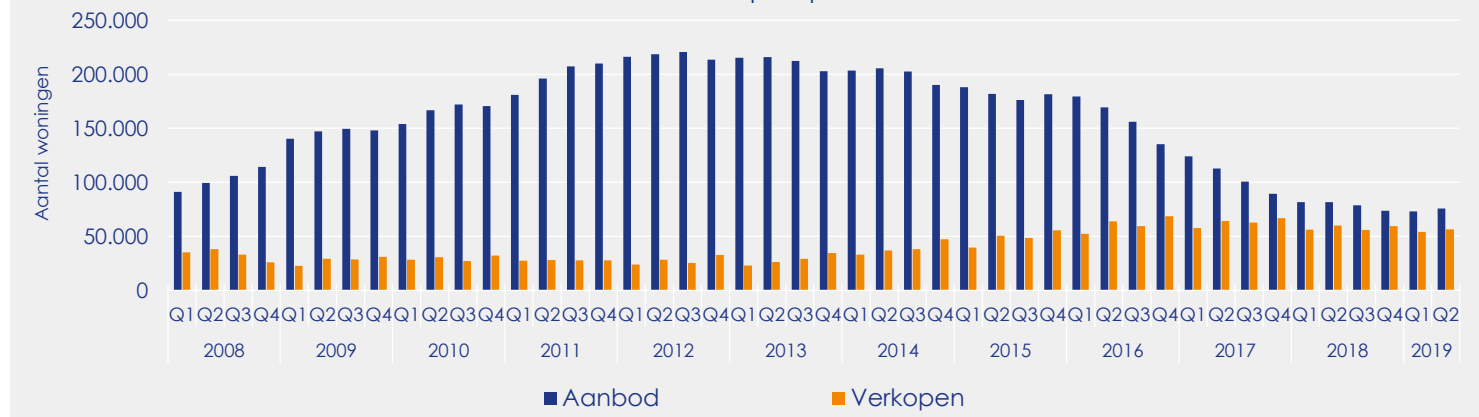
Aanbod en verkopen naar woningtype



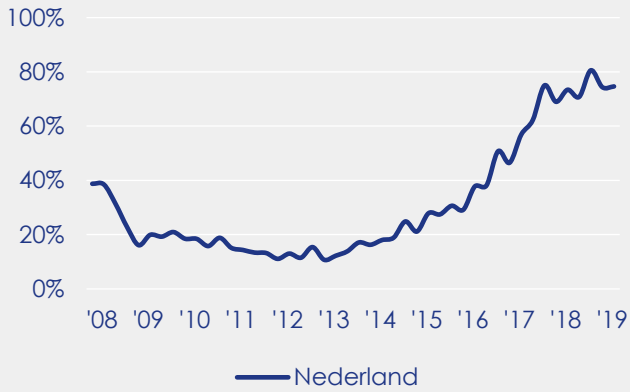
Aanbod en verkopen naar woninggrootte



Aanbod en verkopen per kwartaal

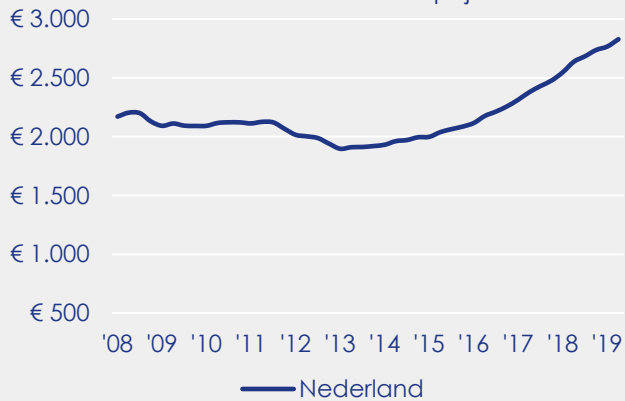


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

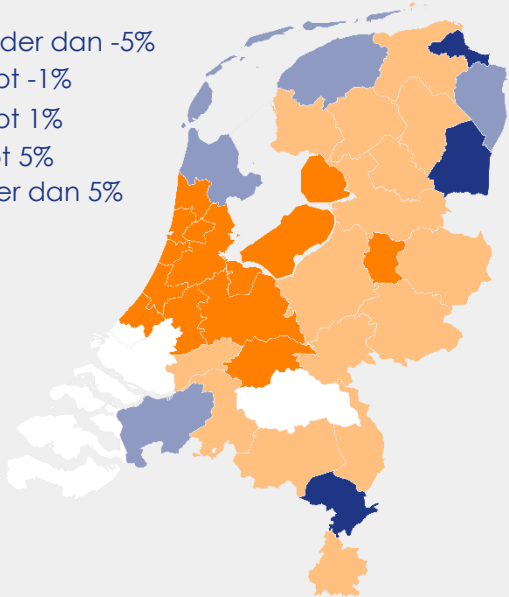
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

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



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

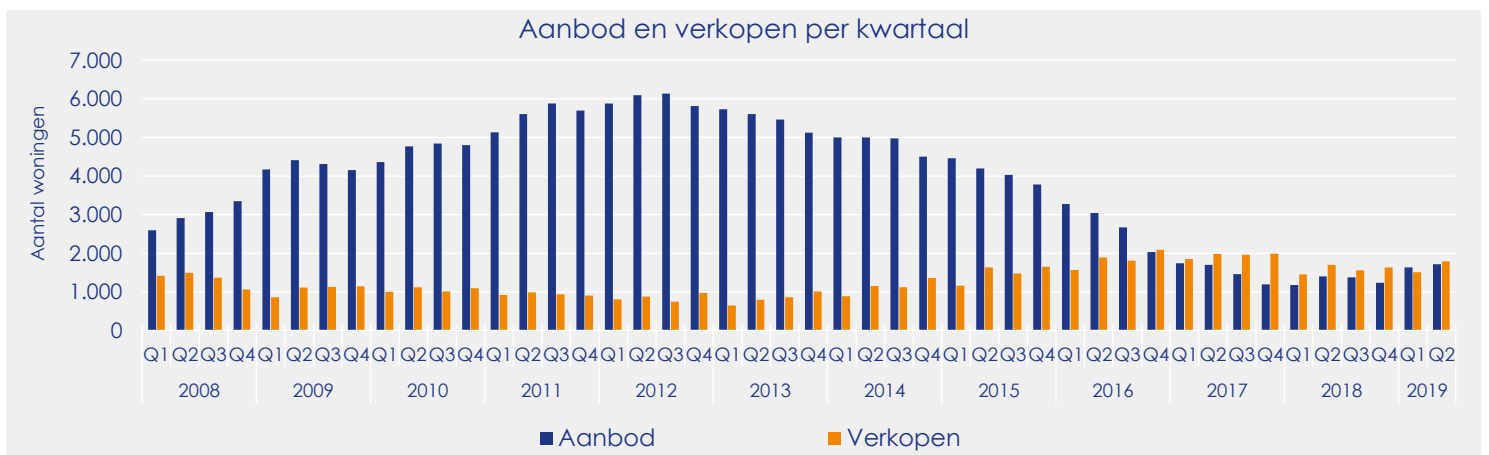
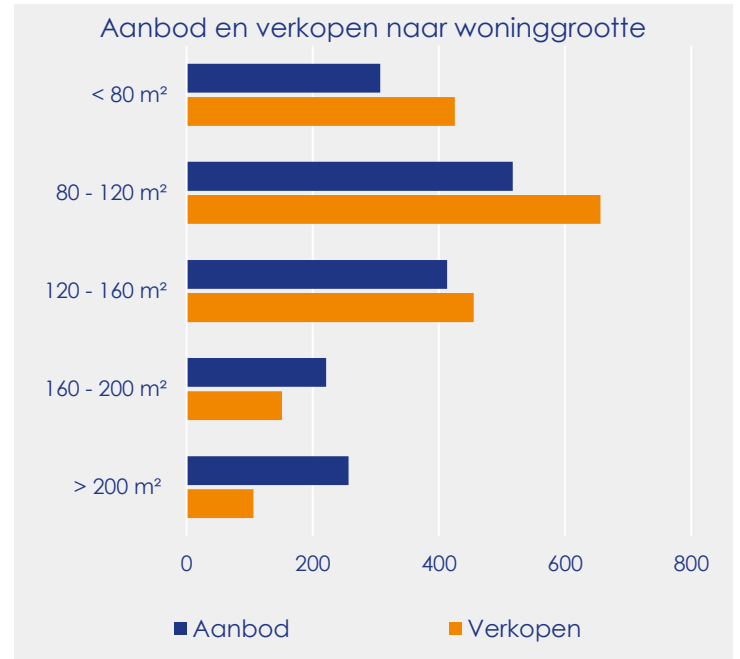
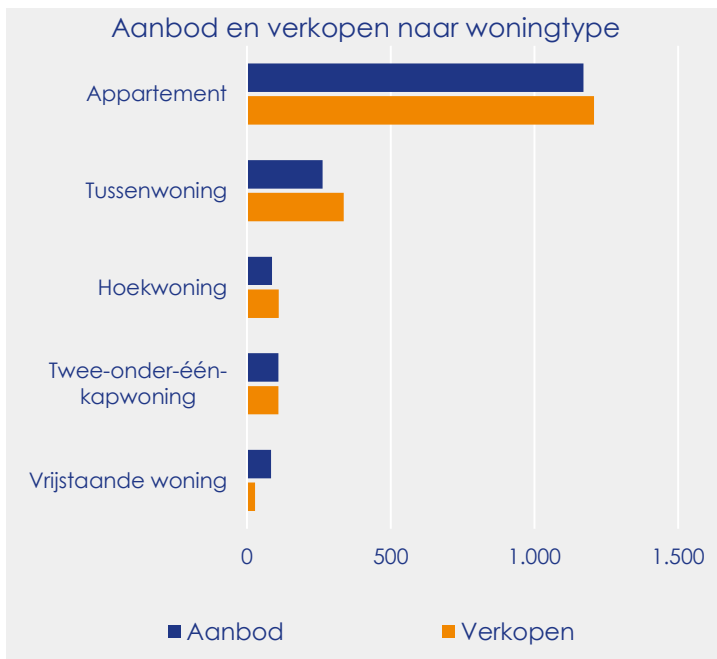
Marktbeeld

Het Haagse woningaanbod lijkt het dieptepunt definitief achter zich te hebben gelaten. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente circa 1.700 woningen te koop, dit zijn er ruim vijfhonderd meer dan op het laagste punt aan het begin van 2018. Zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw is een duidelijke toename van het aanbod zichtbaar. Momenteel is een op de vijf aangeboden woningen nieuwbouw, de gemeente heeft hiermee het laagste nieuwbouwaandeel van de vier grote steden. Ondanks de aanbodtoename is de druk op de woningmarkt nog van een hoog niveau. In het afgelopen kwartaal wisselden bijna 1.800 woningen van eigenaar, dit aantal is sinds 2017 niet meer zo hoog geweest. Door het aanhoudende hoge aantal verkopen is ontspanning van de markt nog niet inzicht. De hoge druk wordt bevestigd door het forse aantal woningzoekers op Funda. Momenteel staan op dit platform bijna 45.000 serieuze zoekers voor koopwoningen in Den Haag geregistreerd. Een vergelijkbaar aantal als in het grotere Rotterdam (44.000) en ruim meer dan in Utrecht (30.000). Van de huishoudens die in Den Haag een woning kopen is ruim

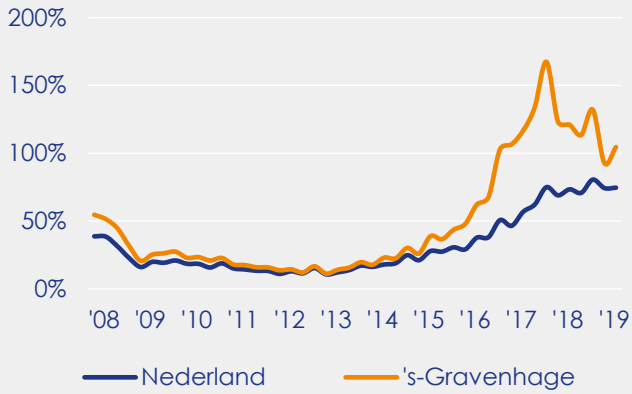
twee derde afkomstig uit de Hofstad zelf. Tussen de kopers van buiten de gemeente bevinden zich veel Amsterdammers. Een op de twintig woningen die in de eerste helft van 2019 is verkocht, heeft een koper uit de hoofdstad. Dit aandeel is in de afgelopen jaren snel toegenomen, in 2015 was dit nog slechts een op de zestig kopers.

Woningprijzen

In 2017 en 2018 vond in de gemeente een bovenmatig sterke prijsstijging plaats, in deze twee jaar is een vierkante meter bijna € 750 meer waard geworden. De woningprijzen nemen gedurende 2019 in een gematigder tempo toe. Ten opzichte van een jaar geleden is de meterprijs met 7% toe genomen, waardoor kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.050 betaalden. Woonruimte is hierdoor nog € 100 per vierkante meter duurder dan in Rotterdam, maar ruim goedkoper dan in Amsterdam (€ 6.100) en Utrecht (€ 3.775).

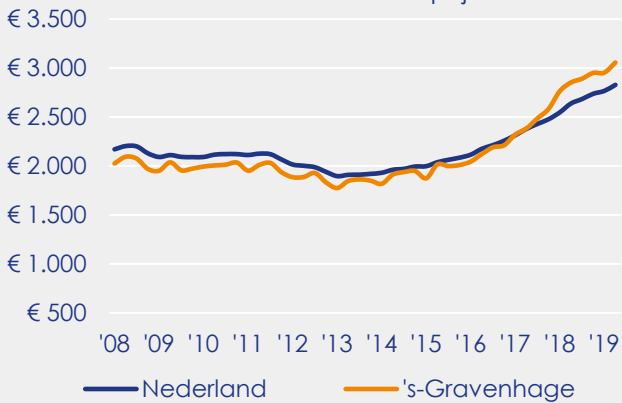


Markratio



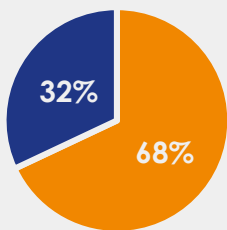
Markratio	105%
Mediane looptijd	31 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 317.250
Mediane meterprijs	€ 3.050
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.975
Woonhuis per m ²	€ 3.250

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	532.600
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	30%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	260.900
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	275.100
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

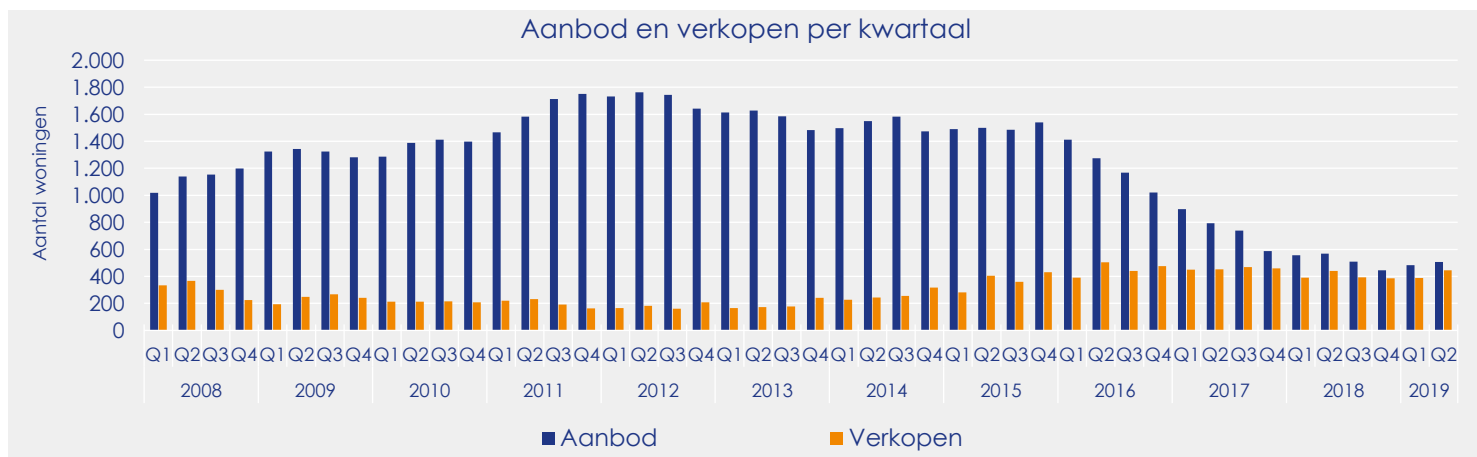
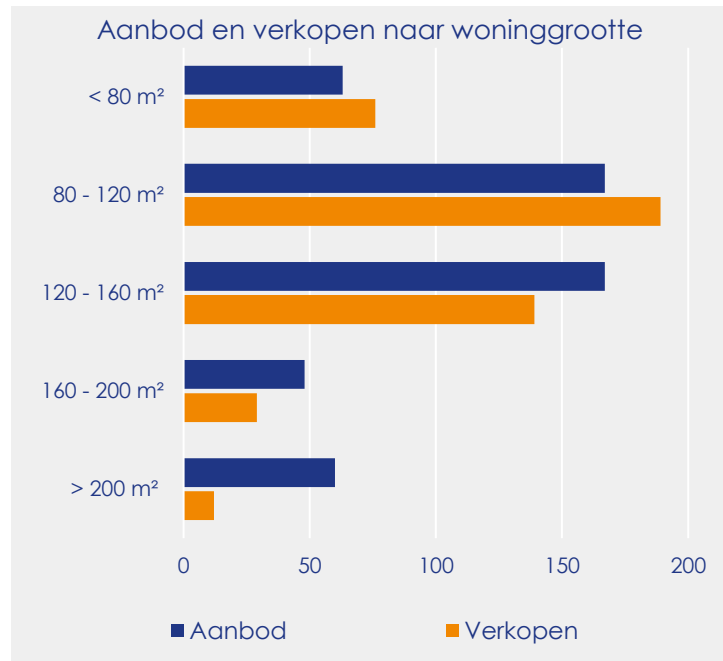
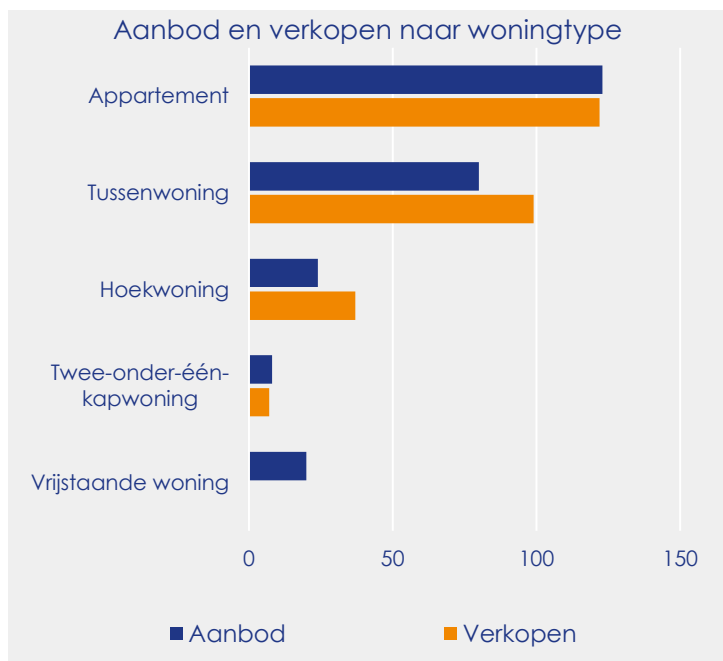
Marktbeeld

Voor het tweede opeenvolgende kwartaal is het aantal aangeboden woningen in Delft toegenomen. Deze aanbodtoename heeft volledig in de bestaande bouw plaatsgevonden. Desalniettemin bestaat nog een vijfde van de aangeboden woningen uit nieuwbouw, een bovengemiddeld aandeel. Dit is echter niet afdoende om de druk op de markt te doen afnemen. In Delft is inmiddels al drie jaar lang sprake van krapte en een ontspanning van de markt is nog niet in zicht. De vraag naar woonruimte in de gemeente blijft namelijk onverminderd hoog. Op het woningplatform Funda staan maar liefst 8.600 serieuze zoekers geregistreerd. Ook het aantal woningverkopten bevestigt de aanhoudende woonvraag. In het afgelopen kwartaal wisselden 265 woningen van eigenaar, een aantal dat in lijn ligt met het voorgaande jaar. In de verkoopcijfers is duidelijk het effect van het gebrek aan aanbod zichtbaar. In 2016 en 2017 lag het aantal verkopen per kwartaal constant boven de driehonderd, maar door het gebrek aan keuzemogelijkheden is dit aantal sindsdien afgezwakt. Het dieptepunt werd in het eerste kwartaal van 2019 bereikt, toen slechts 195 woningen

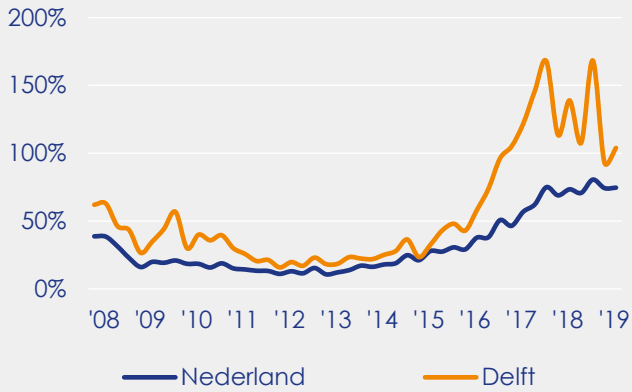
van eigenaar wisselden (9% minder dan in het voorgaande jaar). Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat er een keerpunt in de aanboddaling is gekomen, zodat woningzoekers meer lucht krijgen. In de verkopen is een toegenomen interesse van woningzoekers uit Amsterdam en Rotterdam zichtbaar. In de eerste helft van 2019 kwam bijna een op de tien kopers uit een van deze twee gemeenten, vier jaar geleden was dit nog slechts een op de vijftig.

Woningprijzen

Als gevolg van het beperkte aanbod zijn de woningprijzen in de afgelopen jaren fors toegenomen in Delft. Kopers betalen gemiddeld € 1.000 meer voor een vierkante meter woonruimte dan vier jaar geleden. De gemiddelde meterprijs komt hierdoor in het afgelopen kwartaal uit op € 3.175. Woningkopers betalen hierdoor een hogere prijs dan in Den Haag (€ 3.050), maar ruim minder dan in Leiden (€ 3.400).

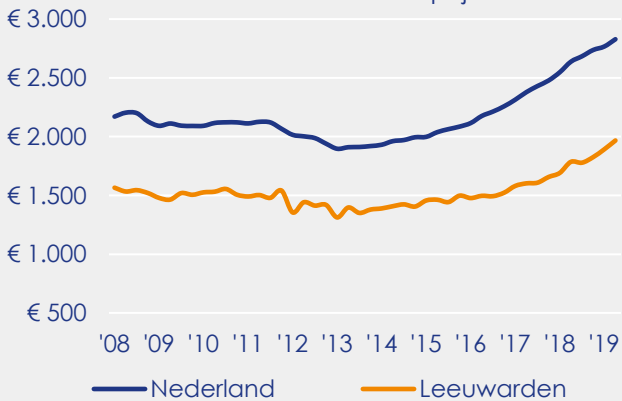


Markratio



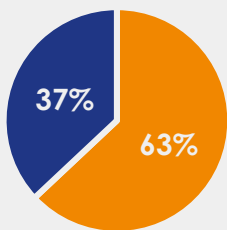
Markratio	104%
Mediane looptijd	39 dagen
Verschil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 287.000
Mediane meterprijs	€ 3.200
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.950
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. 's-Gravenhage **5%**
2. Amsterdam **5%**
3. Rotterdam **4%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	102.300
Onder 25 jaar	33%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	23%
65 jaar en ouder	16%
Huishoudens	58.100
Eenpersoonshuishoudens	57%
Huishoudensprognose 2030	64.400
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

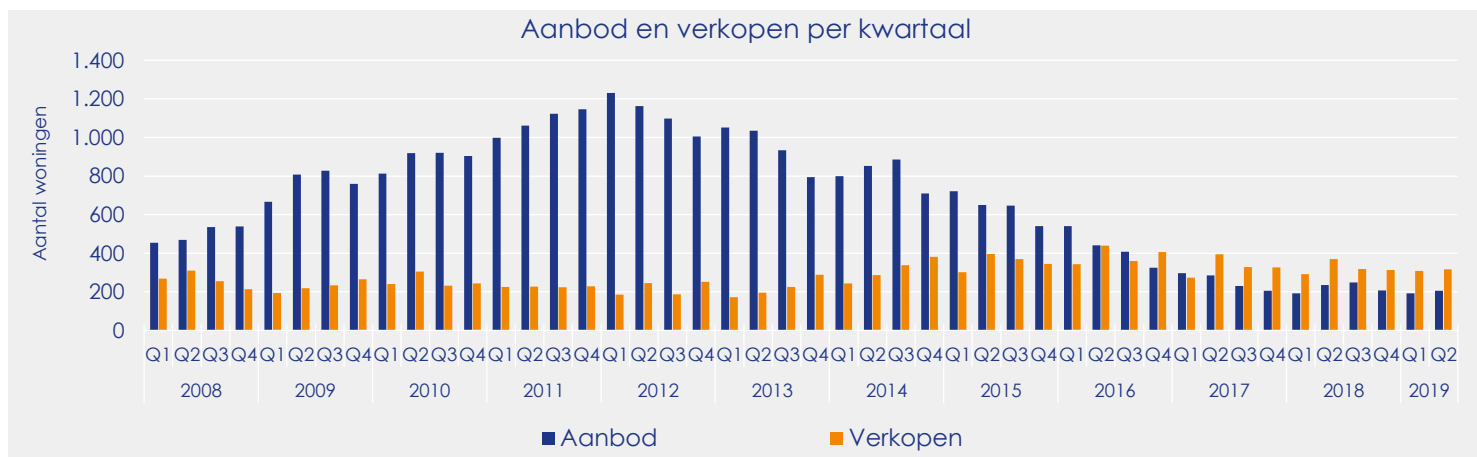
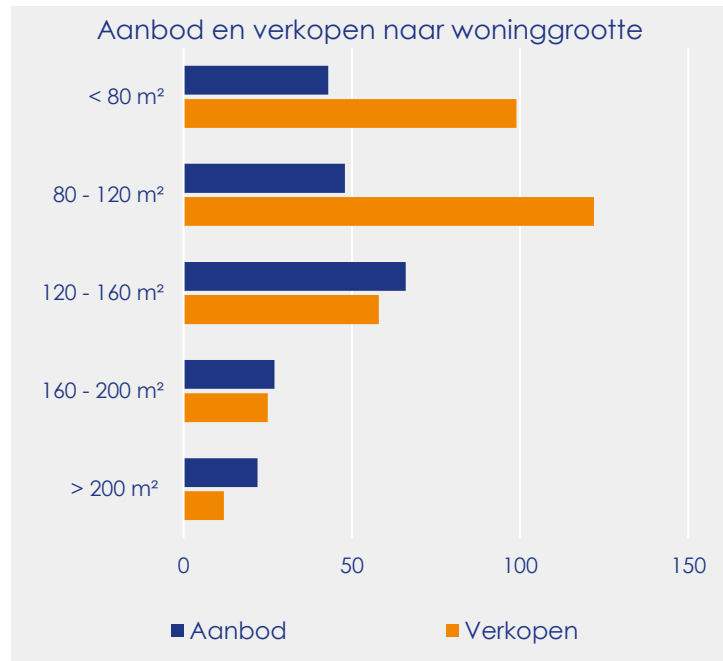
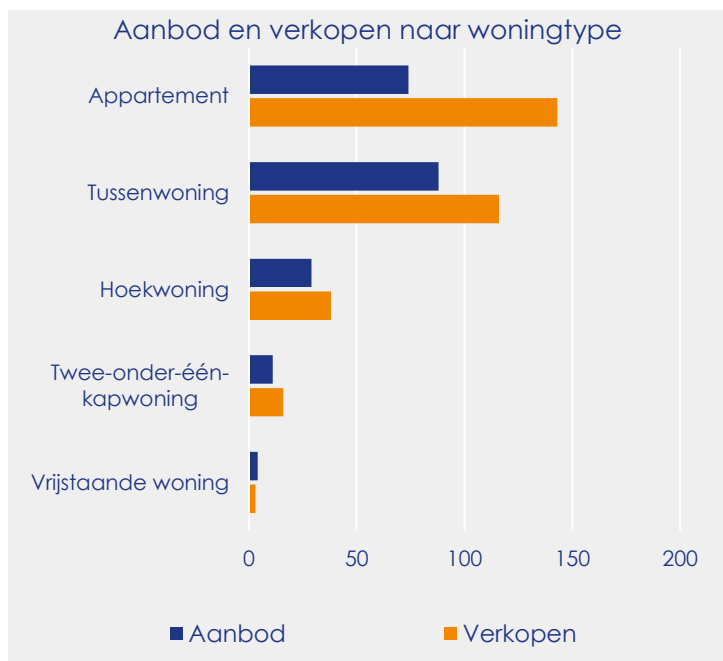
Marktbeeld

Het aantal woningverkoppen is in Leiden al een jaar van een constant niveau. In het tweede kwartaal van 2019 wisselden circa 315 woningen van eigenaar, een vergelijkbaar aantal als in de drie voorgaande kwartalen. De vraag naar woonruimte blijft zo van een hoog niveau. Dit wordt bevestigd door het aantal zoekers op woningplatform Funda, momenteel staan in Leiden maar liefst 13.700 serieuze zoekers geregistreerd. Dit zijn er ruim meer dan in Delft (8.600) of Alphen aan den Rijn (7.700). Woningzoekers hebben in Leiden echter een beperkt aantal keuzemogelijkheden, per 1 juli 2019 staan slechts 200 woningen te koop. Gemiddeld genomen worden deze woningen ook nog eens binnen 27 dagen verkocht. Zoekers hebben zo niet alleen weinig woningen om uit te kiezen, maar moeten deze beslissing ook nog snel maken. Tevens ondervinden Leidse woningzoekers hevige concurrentie van woningzoekers van buiten de gemeente. In de eerste helft 2019 is bijna de helft van de verkochte woningen gekocht door een huishouden uit een andere gemeente. Hierin is een opvallende toename van Amsterdamse kopers zichtbaar. Afgelopen half jaar was

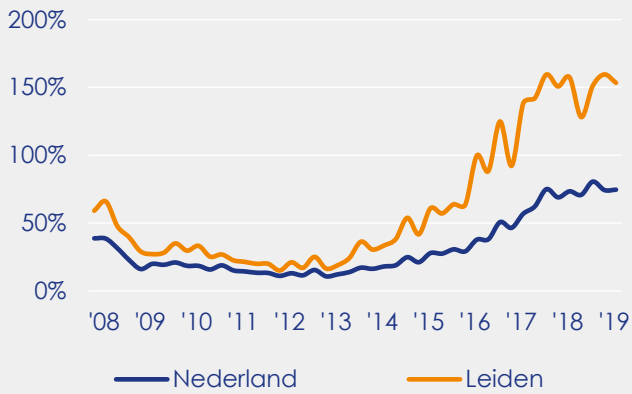
een op de veertien woningkopers afkomstig uit de hoofdstad, twee jaar geleden was dit nog minder dan een op de dertig. Mede door de goede verbinding, zowel met het openbaar vervoer als de auto, wordt Leiden door Amsterdamse huishoudens gezien als een goed alternatief.

Woningprijzen

Een andere belangrijke motivatie is dat woonruimte in Leiden ruimschoots goedkoper is dan in Amsterdam. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 3.400 voor een vierkante meter woonruimte, dit is maar liefst € 2.700 minder dan in de hoofdstad. Wanneer het prijsniveau wordt afgezet tegen andere steden in de regio, blijkt Leiden echter geen betaalbaar alternatief te zijn. In Delft (€ 3.200) en Den Haag (€ 3.050) zijn kopers goedkoper uit. Van alle Nederlandse gemeenten met meer dan 100.000 inwoners neemt Leiden de vierde plek in van duurste woonlocaties, alleen in Amsterdam, Haarlem en Amsterdam betalen kopers meer voor hun woning.

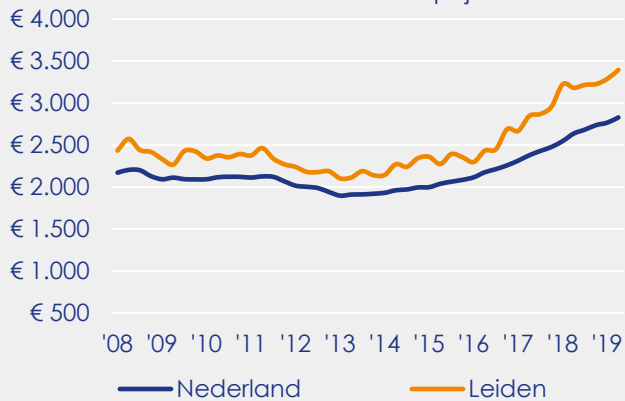


Markratio



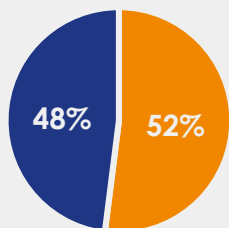
Markratio	153%
Mediane looptijd	27 dagen
Vershil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	1%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 316.750
Mediane meterprijs	€ 3.400
Vershil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.250
Woonhuis per m ²	€ 3.550

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	124.300
Onder 25 jaar	32%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	68.100
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	72.900
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

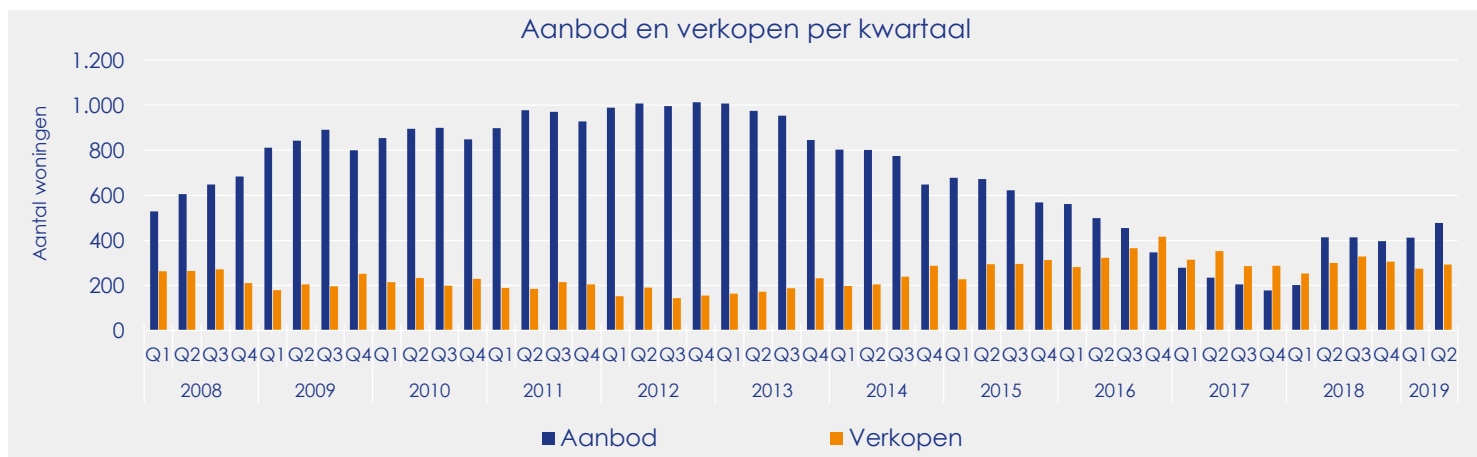
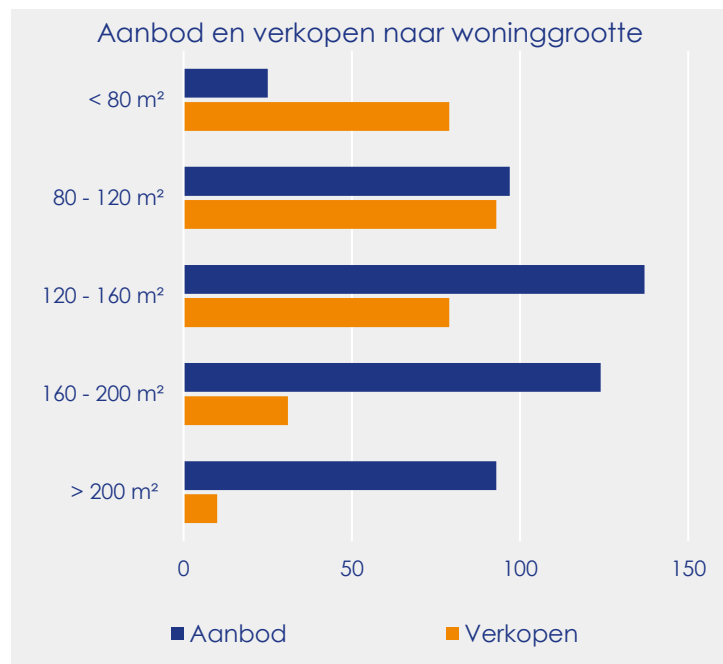
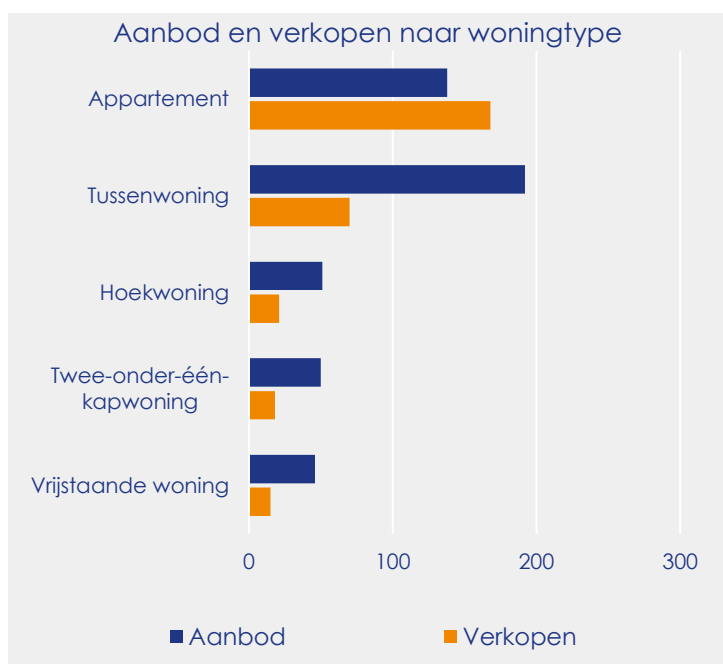
Marktbeeld

De woningmarkt in Leidschendam-Voorburg wordt gekenmerkt door een ruim aanbod aangeboden nieuwbouwwoningen. Maar liefst de helft van het aanbod bestaat uit nieuwe woningen, de gemeente heeft hiermee het hoogste nieuwbouwaandeel van alle Nederlandse gemeenten. De bulk van het nieuwbouwaanbod komt voort uit project Park070 in Voorburg, in dit voormalige CBS-complex worden ruim 170 woningen gerealiseerd. Het merendeel van de woning staat echter al onder optie, waardoor op termijn een toename van de verkopen kan worden verwacht. In het afgelopen kwartaal ligt het aantal verkopen nog in lijn met de voorgaande jaren, in totaal wisselden circa 290 woningen van eigenaar. Het merendeel van de woning wordt gekocht door huishoudens van buiten de gemeentegrenzen. Slechts twee op de vijf transacties betreffen verhuizingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Vooral vanuit Den Haag vindt een grote instroom plaats, bijna een op de drie kopers is afkomstig uit de hofstad. Naar verwachting zal dit aandeel gedurende 2019 verder toenemen. Het project

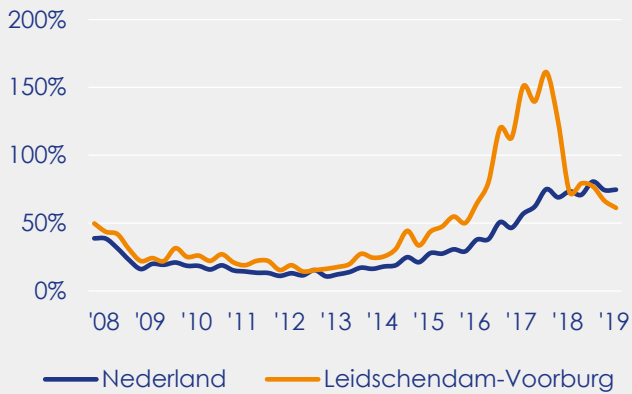
Park 070 heeft door de locatie en woonkwaliteit een sterke aantrekkingskracht op Haagse huishoudens.

Woningprijzen

De grote instroom van buitenaf heeft in de afgelopen jaren tot een sterke opwaartse prijsbeweging geleid. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.175 voor een vierkante meter woonruimte. Zo'n drie jaar geleden was dit maar liefst duizend euro goedkoper. Het prijsniveau heeft hierdoor een dermate hoog niveau bereikt, dat het voor kopers steeds moeilijker wordt om binnen hun budget een woning te vinden die aan hun woonwensen voldoet. In de afgelopen kwartalen heeft dit geresulteerd in een afzwakking van de prijsstijging.

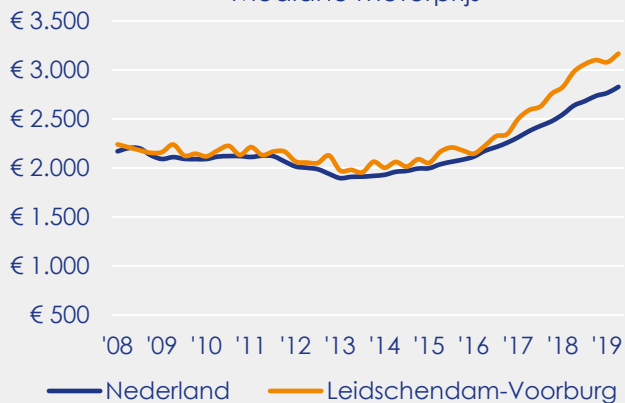


Markratio



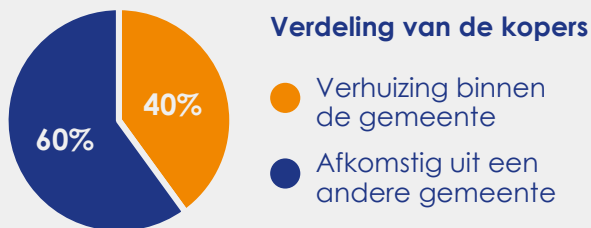
Markratio	61%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	+9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	51%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 336.250
Mediane meterprijs	€ 3.175
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.900
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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	74.900
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	24%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	36.200
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	37.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	26%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

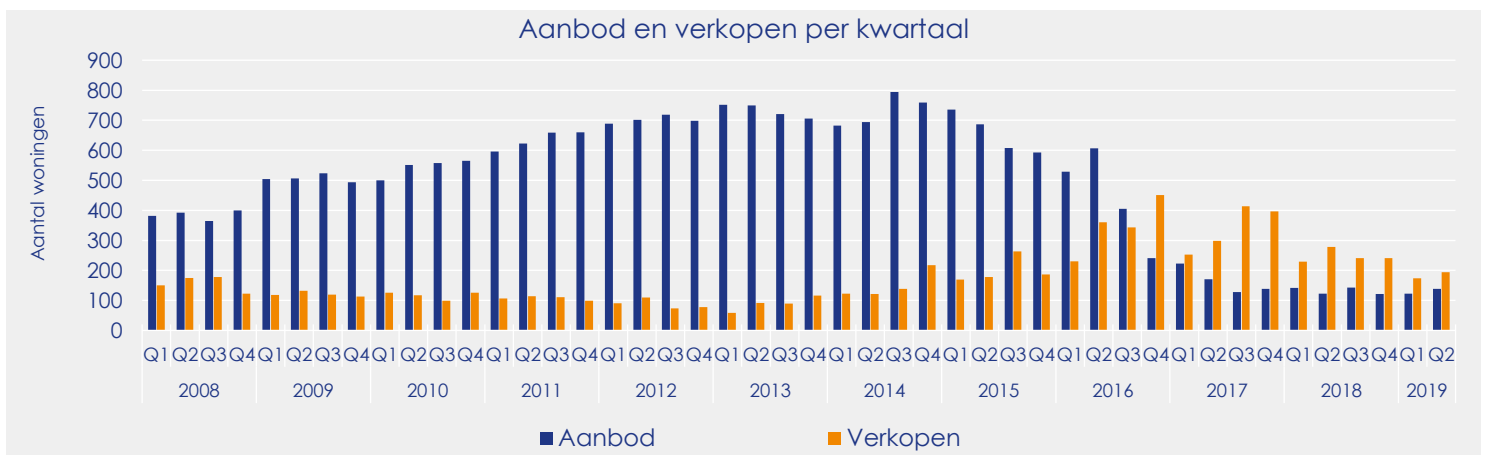
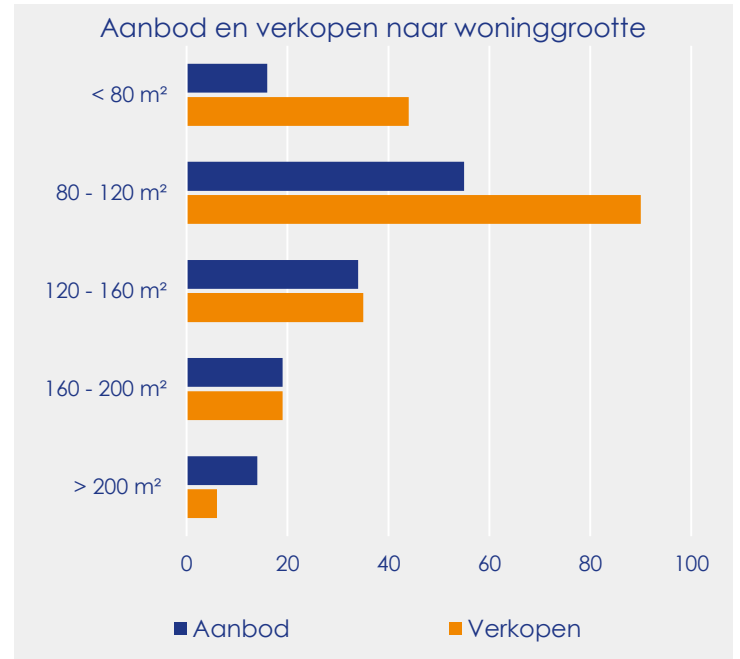
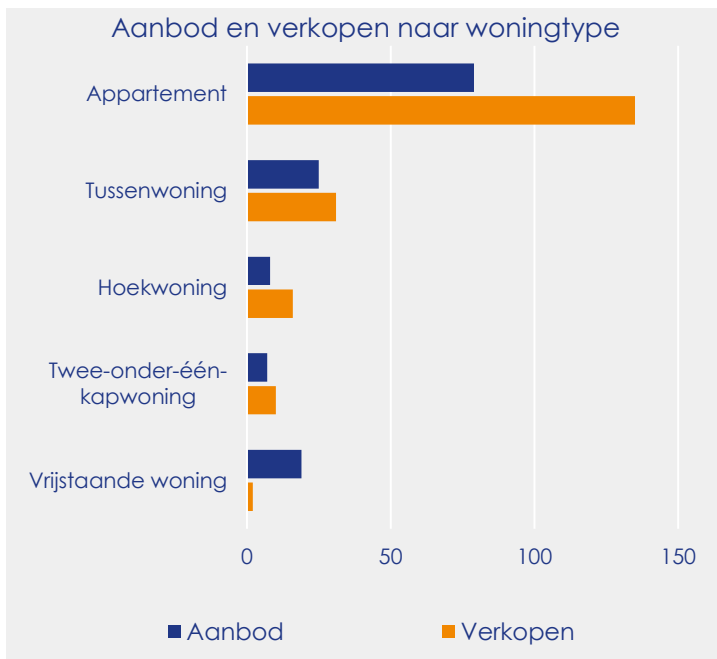
Marktbeeld

De gemeente Rijswijk vormt een belangrijk alternatief voor woningzoekers vanuit Den Haag. Huishoudens vanuit de hofstad zijn verantwoordelijk voor ruim een derde van de woningverkoppen. Er worden zo meer woningen verkocht aan Haagse huishoudens dan aan huishoudens uit Rijswijk zelf. Het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is echter zeer beperkt, al ruim twee jaar staan er in de gemeente amper woningen te koop. Per 1 juli 2019 worden slechts 138 woningen aangeboden, drie jaar geleden waren dit er nog ruim 600. In 2017 en 2018 werd het aanbodtekort nog gecompenseerd vanuit de nieuwbouwontwikkelingen. De gemeente kende een hoge nieuwbouwproductie, waarvan de woningen vrijwel direct werden verkocht. In deze jaren zijn gemiddeld driehonderd woningen per kwartaal verkocht, met als uitschieter het derde kwartaal van 2017 waarin circa 415 woningen van eigenaar wisselden. In de eerste helft van 2019 liggen de verkoopcijfers echter ruim lager, in het afgelopen kwartaal zijn slechts 194 woningen verkocht. De marktdynamiek is afgezwakt als gevolg van het gebrek

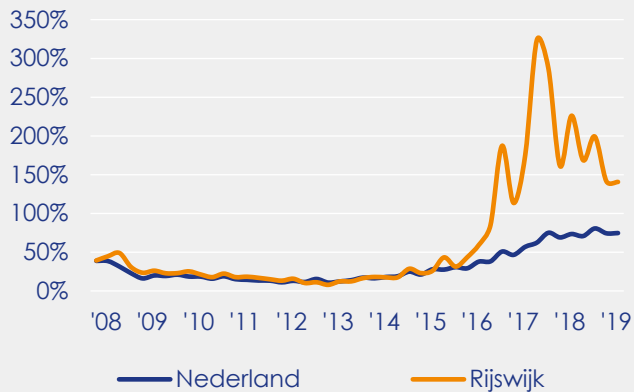
aan aanbod. Dit terwijl er in de gemeente nog een ruim aantal woningzoekers actief is. Op het woningplatform Funda staan momenteel 7.500 serieuze zoekers geregistreerd in Rijswijk.

Woningprijzen

Kopers betalen in Rijswijk gemiddeld € 2.775 voor een vierkante meter woonruimte. Voor Haagse woningzoekers vormt dit een belangrijke motivatie om de gemeente als alternatieve woonlocatie te zien. In hun eigen gemeente betalen ze gemiddeld genomen circa € 300 per vierkante meter meer. Voor hetzelfde geld kan in Rijswijk een veel ruimere woning worden aangeschaft. De woningprijzen zijn in Rijswijk echter ook ruimschoots toegenomen, in 2016 lag de gemiddelde meterprijs nog onder de € 2.000.

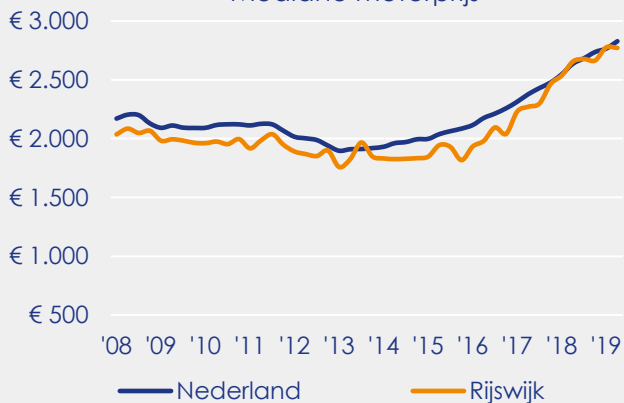


Markratio



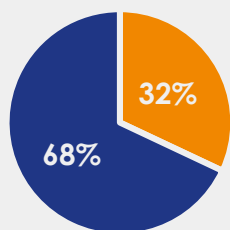
Markratio	141%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	+6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	2%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 326.000
Mediane meterprijs	€ 2.775
Verschil op jaarbasis	4%
Appartement per m ²	€ 2.525
Woonhuis per m ²	€ 3.100

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	52.200
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	27%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	22%
Huishoudens	25.900
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	30.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	48%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	34%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

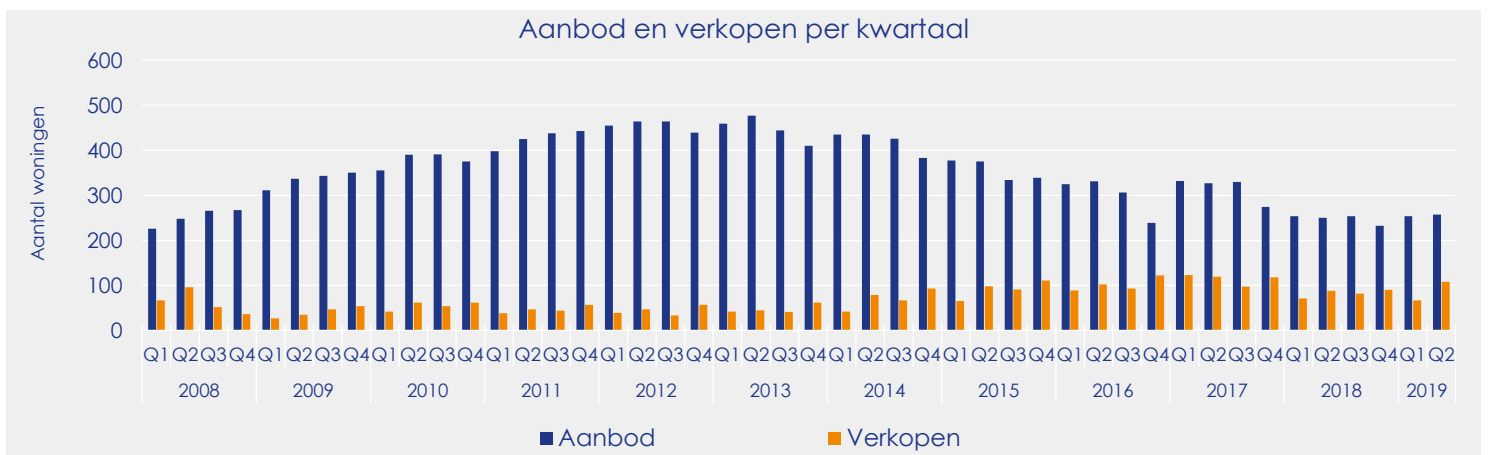
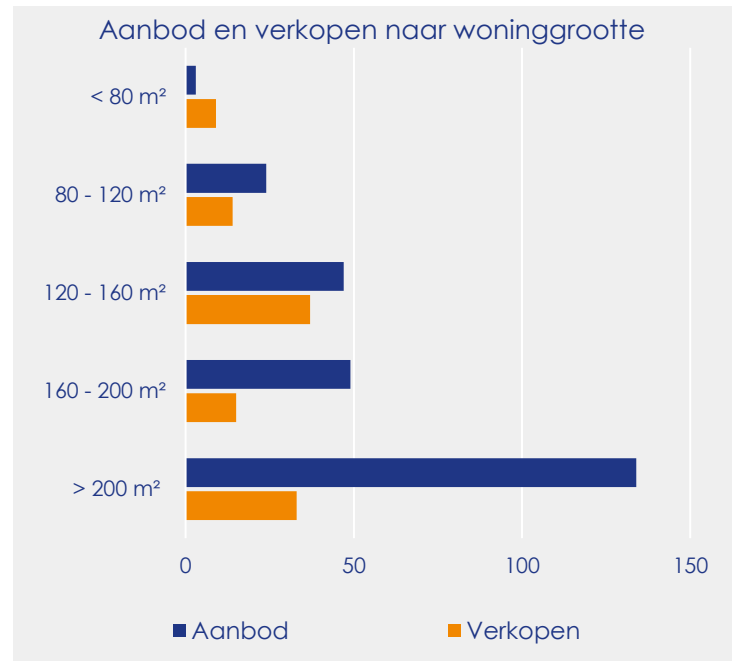
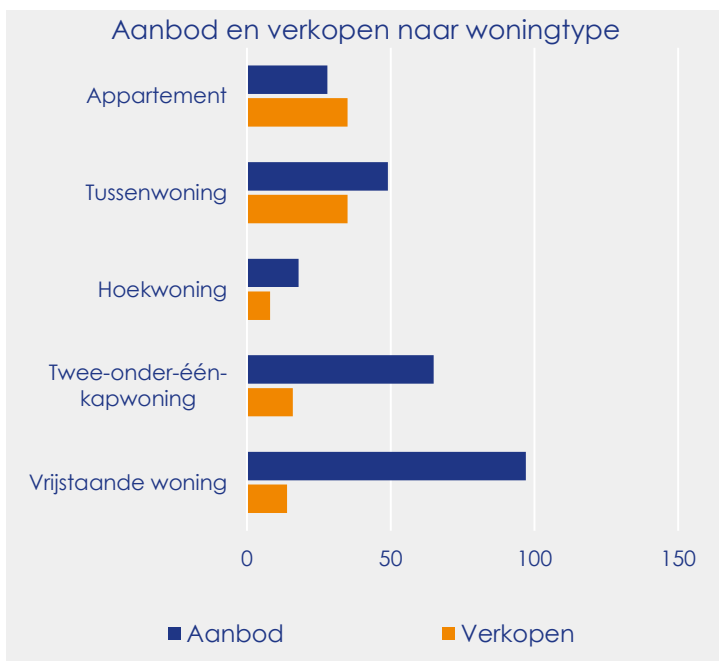
Partner in Dynamis

Marktbeeld

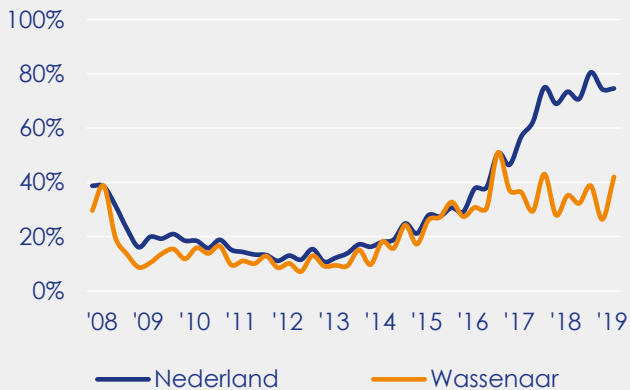
De woningmarkt van Wassenaar kent een eigen dynamiek. De vele woningen in het hogere segment zorgen voor een veel evenwichtiger marktsituatie dan in de rest van het land. De doelgroep voor deze woningen is aanzienlijk kleiner, waardoor de dynamiek ook van een lager niveau is. Hiertegenover staat het deel van de woningen dat zich in het midden en kleinere segment bevinden, waar sprake is van een zekere mate van krapte. In totaal staan in Wassenaar per 1 juli 2019 circa 260 woningen te koop, iets minder dan de helft hiervan is kleiner dan 160 m². De vraag naar deze middelgrote en kleinere woningen is echter van een hoog niveau. Dit wordt duidelijk zichtbaar wanneer de marktdruk per woningtype wordt bekeken. Bij appartementen en tussenwoningen is een sterke mate van krapte zichtbaar, terwijl bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen sprake is van een ruime markt.

Woningprijzen

Bijna een kwart van de woningen die in het afgelopen kwartaal in Wassenaar zijn verkocht, hadden een transactieprijs boven de miljoen euro. In absolute aantallen zijn dit kwartaal de meeste miljoenenwoningen in Nederland verkocht in Wassenaar, maar relatief staat de gemeente op de vierde plaats na Blaricum, Bloemendaal en Laren. De vele woningen in het hogere segment hebben een sterk opwaarts effect op het gemiddelde prijsniveau. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 729.750 voor hun woning, omgerekend is dit € 4.250 per vierkante meter. De gemeente staat hiermee op plek zeven van de duurste woongemeenten van Nederland.

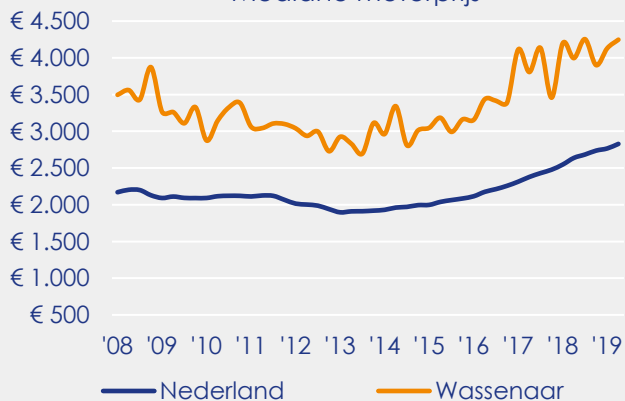


Markratio



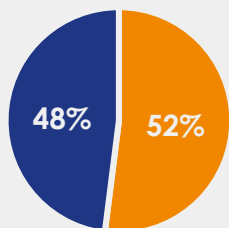
Markratio	42%
Mediane looptijd	52 dagen
Verskil op jaarbasis	-45 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	3%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 729.750
Mediane meterprijs	€ 4.250
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 4.100
Woonhuis per m ²	€ 4.300

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	26.100
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	12.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	18%
Sociale huurwoningen	26%

Sprekende 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.



**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

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

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

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