



Frisia Makelaars

Q1
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



Rudi van Wechem
Venoot, Manager
Woningmakelaardij

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Frisia Makelaars**, partner in Dynamis. 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 in Den Haag een forse verruiming van het aantal beschikbare woningen optreedt, aan het einde van het eerste kwartaal van 2019 worden bijna twee vijfde meer woningen aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Aanjager van de toename is de nieuwbouw, deze woningen vormen ruim een vijfde van het aanbod. Als gevolg van de toename van het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen zijn in het afgelopen kwartaal maar liefst driekwart meer nieuwe woningen verkocht in Den Haag.

Leidschendam-Voorburg koploper op de nieuwbouwmak

Het grootste aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod is niet te vinden in Den Haag, maar in Leidschendam-Voorburg. Maar liefst de helft van het beschikbare woningaanbod in deze gemeente is een nieuwbouwwoning. Drijver achter dit grote nieuwbouwaanbod is het grootscheepse project Park070 in het voormalige CBS-complex. Ook Delft heeft met 17% een bovengemiddeld aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod. Deze toevoegingen aan de voorraad vanuit de nieuwbouw bieden de noodzakelijke verlichting van de woningmarkt in deze gemeente.

Afzwakke prijsstijgingen in Leiden en Den Haag

De gemeente Delft heeft binnen de regio Den Haag een bovengemiddelde prijsstijging doorlopen in het afgelopen jaar, met respectievelijk 15%. De nog altijd krappe marktomstandigheden zijn de oorzaak voor deze sterke prijsstijging. In Leiden en Den Haag zwakken de prijsstijgingen juist af door het reeds hoge prijsniveau. In beide gemeenten nemen de prijzen per vierkante meter met slechts 6% toe. Leiden kent met een gemiddelde prijs per vierkante meter van € 3.425 het hoogste prijsniveau binnen de regio van alle gemeenten met meer dan 50.000 inwoners in de provincie Zuid-Holland, landelijk bezet de gemeente de zevende plaats in deze ranglijst.

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.

Met vriendelijke groet,

Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

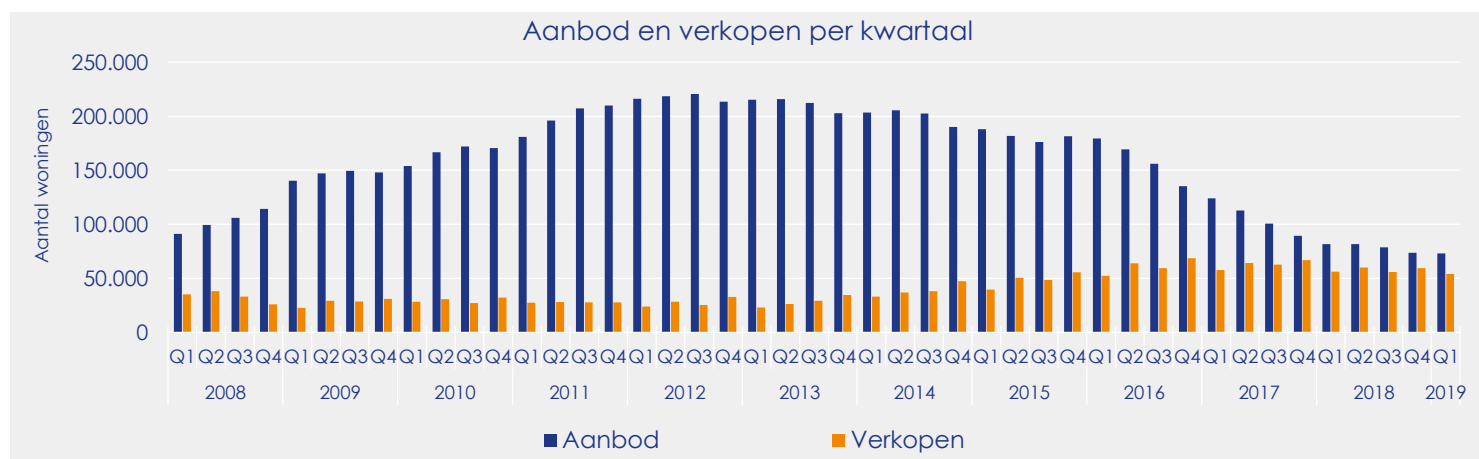
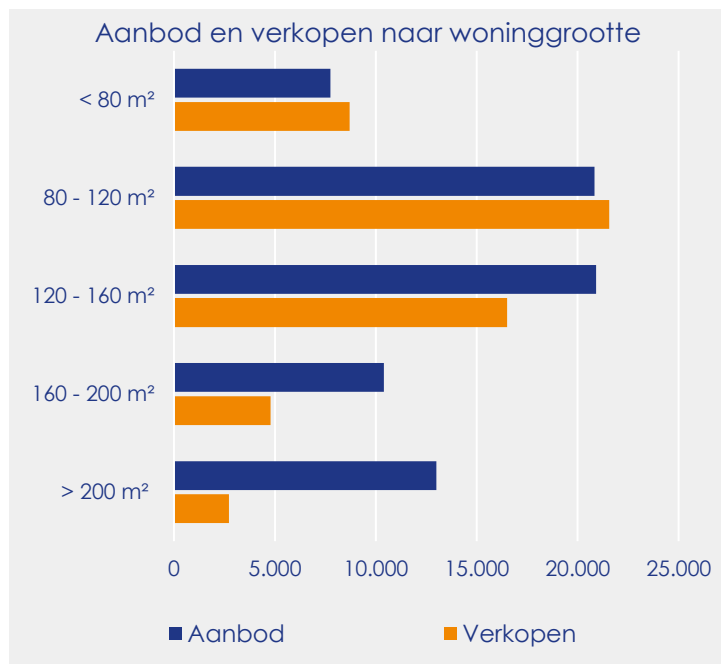
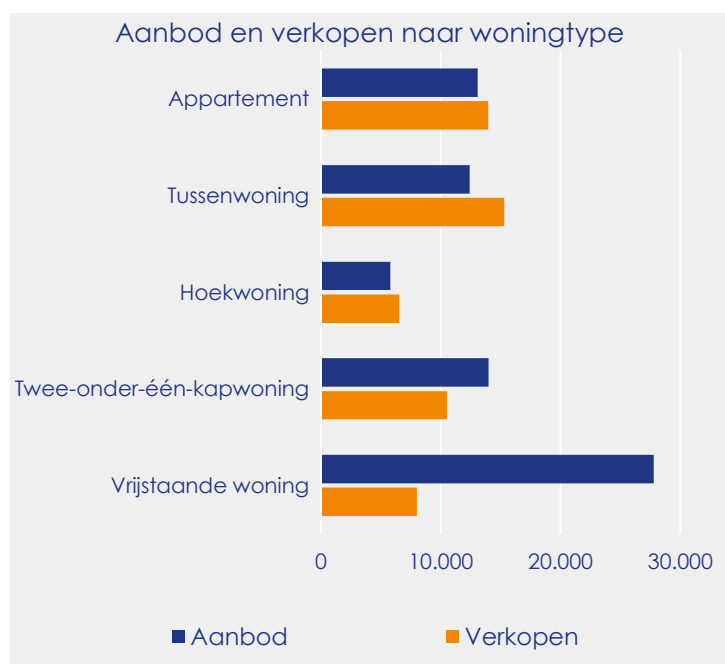
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

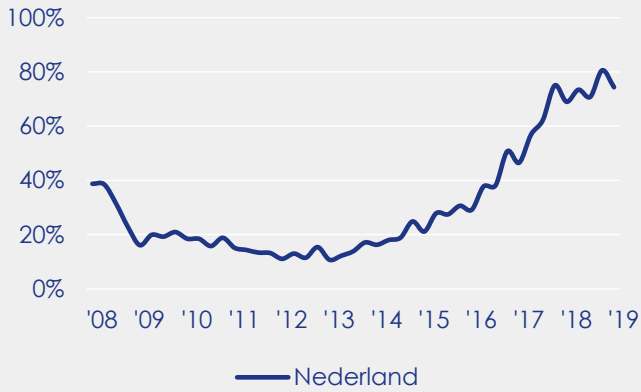
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

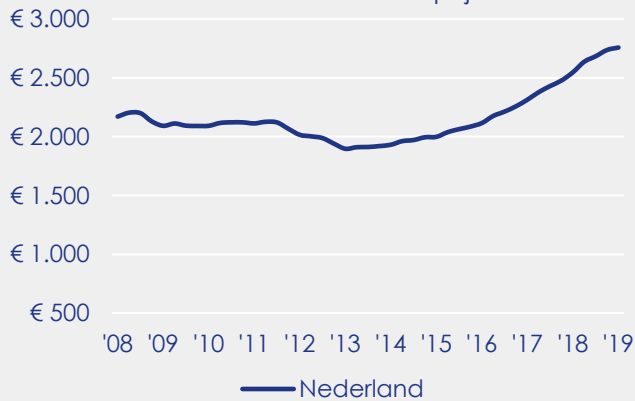


Markratio



Markratio	74%
Mediane looptijd	51 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.425
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

Regiostatistieken

Inwoners	17.181.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.858.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
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

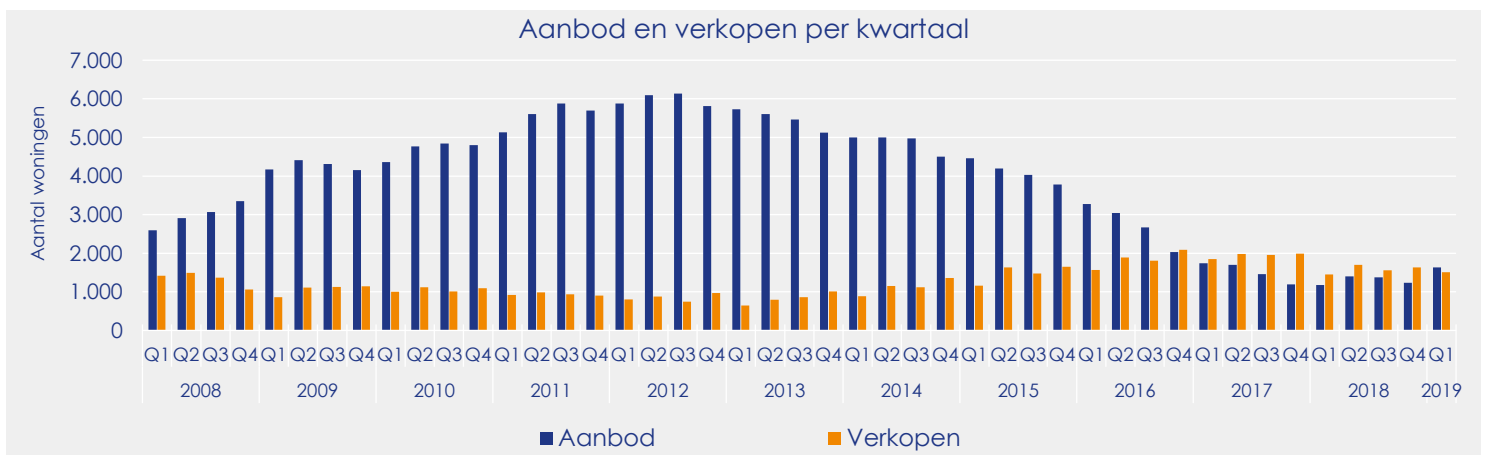
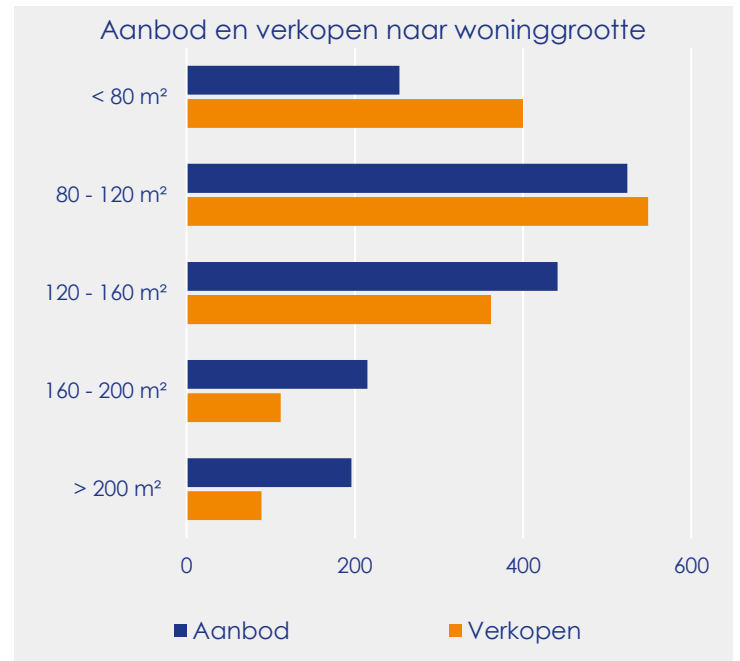
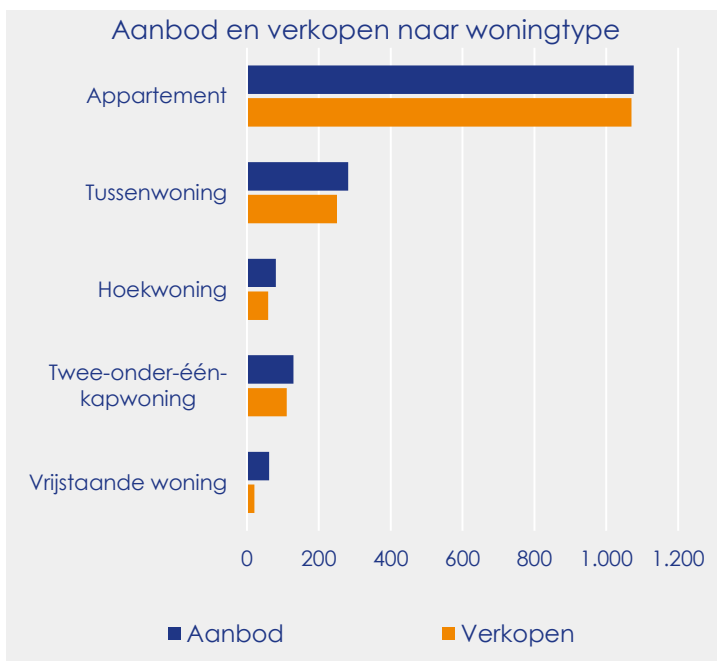
Marktbeeld

Het ruimere woningaanbod in de gemeente Den Haag heeft in het eerste kwartaal van 2019 geleid tot een toename van de verkopen. Hoewel het huidige niveau nog onder het gemiddelde van 2018 ligt, zijn er vergeleken met vorig jaar 4% meer woningen verkocht. Deze stijging wordt volledig verklaard door de toename van het nieuwbouwaanbod. Door een sterke stijging van het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen, zijn in het afgelopen kwartaal maar liefst driekwart meer nieuwe woningen verkocht. Onder andere in gebouw Lombarde binnen project Kijkduin zijn afgelopen kwartaal meerdere hoogwaardige nieuwbouwappartementen verkocht. De vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen blijft bijzonder hoog, veel huishoudens zijn bereid hun bestaande woning te verruilen voor een recent opgeleverd huis. Het ruime nieuwbouwaanbod leidt ook tot een toenemende instroom van woningzoekers van buiten de gemeentegrenzen van Den Haag. Huishoudens verhuizen steeds vaker naar de hofstad om daar een nieuwbouwwoning te betrekken. Waar in 2017 nog driekwart van de huishoudens die een

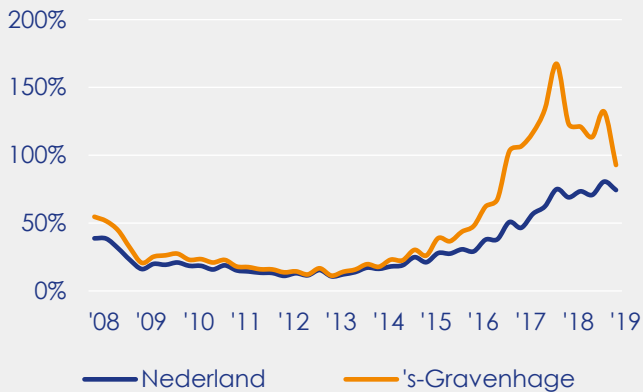
nieuwbouwwoning in Den Haag kochten ook oorspronkelijk uit deze stad kwam, is dit aandeel in 2018 afgenomen naar 65%. Ruim een derde van de huishoudens die een nieuwbouwwoning kocht afgelopen jaar kwam dus van buiten de gemeentegrenzen.

Woningprijzen

Ondanks de sterke toename van de nieuwbouw hebben de woningprijzen zich in Den Haag onder gemiddeld ontwikkeld. Waar een vierkante meter woonruimte landelijk 8% meer waard is geworden, zijn de meterprijzen in Den Haag met slechts 6% toegenomen. De prijsstijging zwakt af door het reeds hoge prijsniveau in de gemeente, kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.925 voor een vierkante meter woonruimte. Vergeleken met het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013, is een vierkante meter in 2019 ruim € 1.100 meer waard geworden in Den Haag.

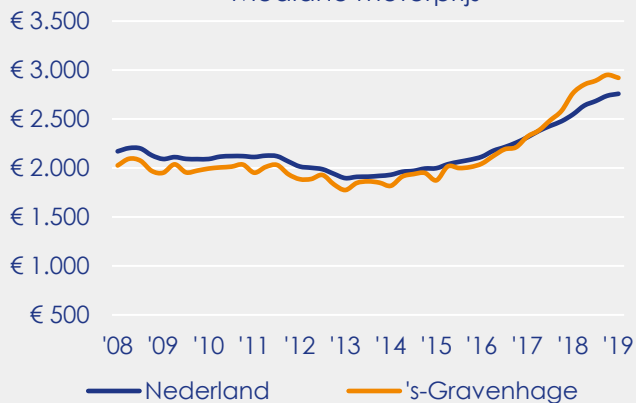


Markratio



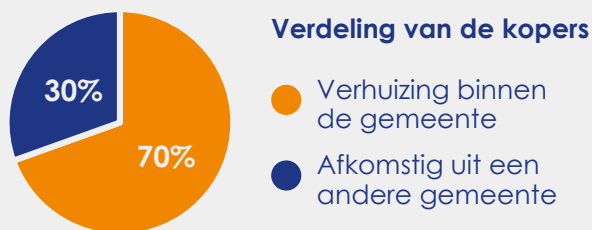
Markratio	93%
Mediane looptijd	37 dagen
Verschil op jaarbasis	+6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.850
Woonhuis per m ²	€ 3.100

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **4%**
2. Leidschendam-Voorburg **3%**
3. Rotterdam **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

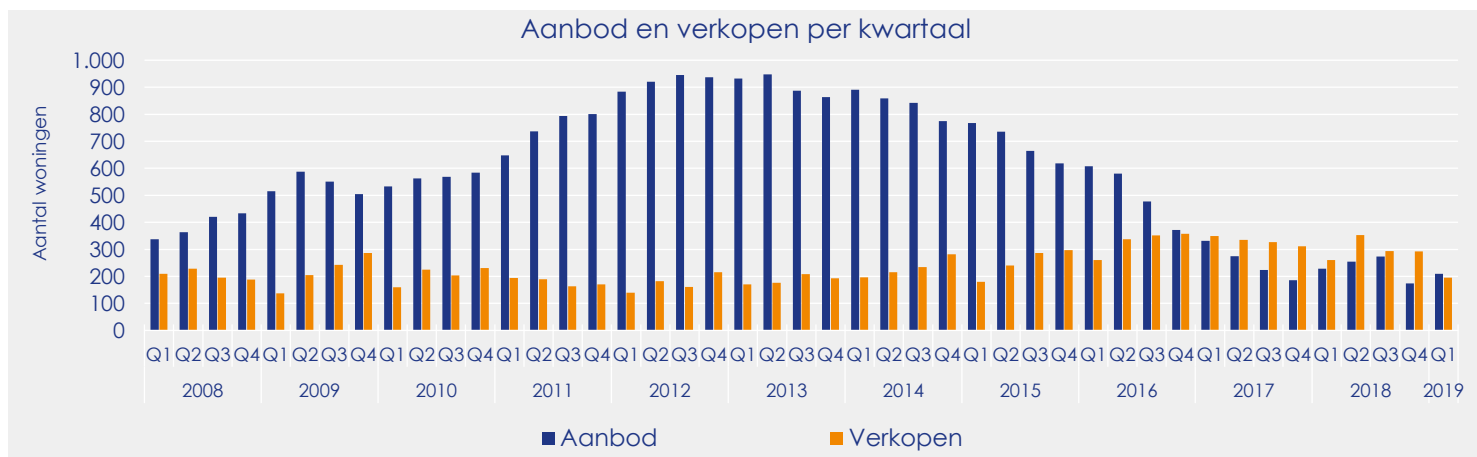
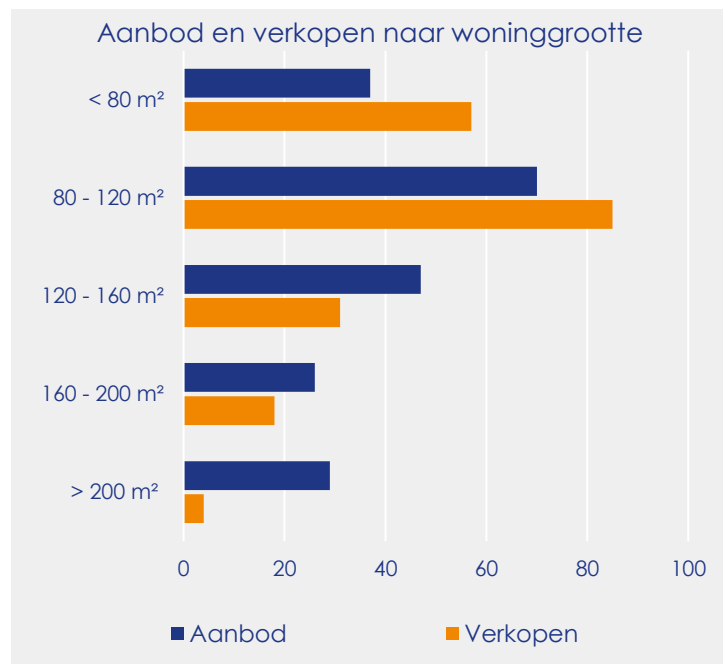
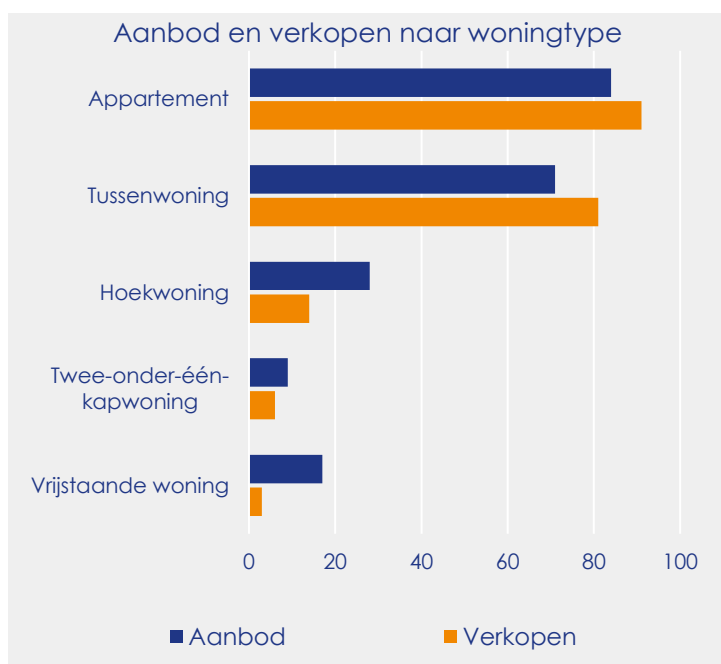
Marktbeeld

Het aantal verkochte woningen is in het afgelopen kwartaal spectaculair afgenomen, maar liefst een kwart minder woningen zijn van eigenaar gewisseld ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze sterke dip in de transacties volgt op een stabilisatie in het tweede half jaar van 2018. Er was in het afgelopen kwartaal echter onvoldoende aanbod om de marktdynamiek op dit stabiele niveau te houden. In totaal zijn in de eerste drie maanden van 2019 nog geen tweehonderd woningen verkocht. Ten opzichte van het gemiddelde van 330 woningverkopten per kwartaal in 2017, steekt het huidige niveau schril af. Enerzijds is er sprake van een lagere vraag, huishoudens die tijdens de crisisjaren hebben gewacht met het aankopen van een woning zijn de afgelopen jaren al op de markt gekomen. Anderzijds is het beschikbare aanbod steeds verder gedaald, bijna een tiende minder woningen staan per 1 april 2019 te koop vergeleken met een jaar geleden. Door de beperkte keuzemogelijkheden gaan huishoudens steeds minder vaak over tot aankoop, geschikt aanbod is schaars. Dit blijkt ook uit het aantal woningen dat al langer dan drie jaar te koop staat,

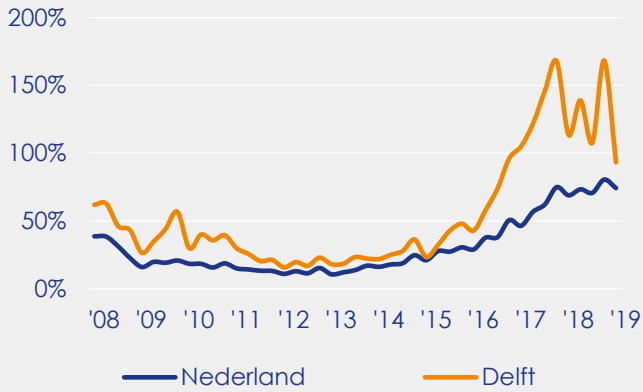
slechts 2% van het totale aanbod staat structureel te koop. Vergeleken met het Nederlands gemiddelde van 8% is de potentie van het Delftse woningaanbod om verkocht te worden aanzienlijk groter.

Woningprijzen

De mismatch tussen vraag en aanbod in de Delftse woningmarkt heeft zich in het eerste kwartaal van 2019 vertaald in een forse prijsstijging. In een jaar tijd is een verkochte vierkante meter woonruimte maar liefst 15% meer waard geworden. Een huishouden betaalde in het afgelopen kwartaal maar liefst € 3.125 per vierkante meter, ruim € 400 meer dan een jaar geleden. De stijging vindt plaats ondanks een afnemend aantal nieuwbouwtransacties, de hogere waarde komt dus grotendeels voor rekening van hogere prijzen in de bestaande bouw.

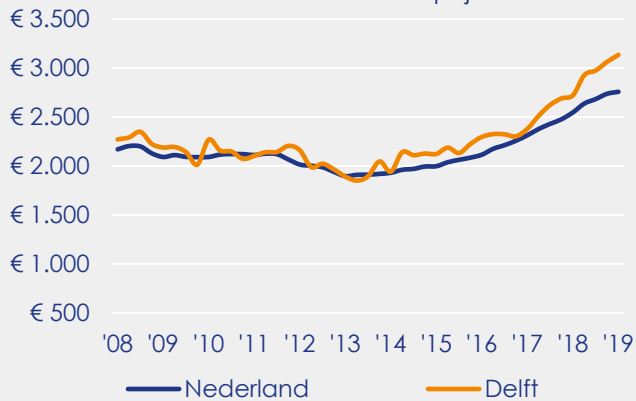


Markratio



Markratio	93%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	+10 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 276.000
Mediane meterprijs	€ 3.125
Verschil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 3.150
Woonhuis per m ²	€ 3.125

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **7%**
2. Pijnacker-Nootdorp **4%**
3. Rijswijk **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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

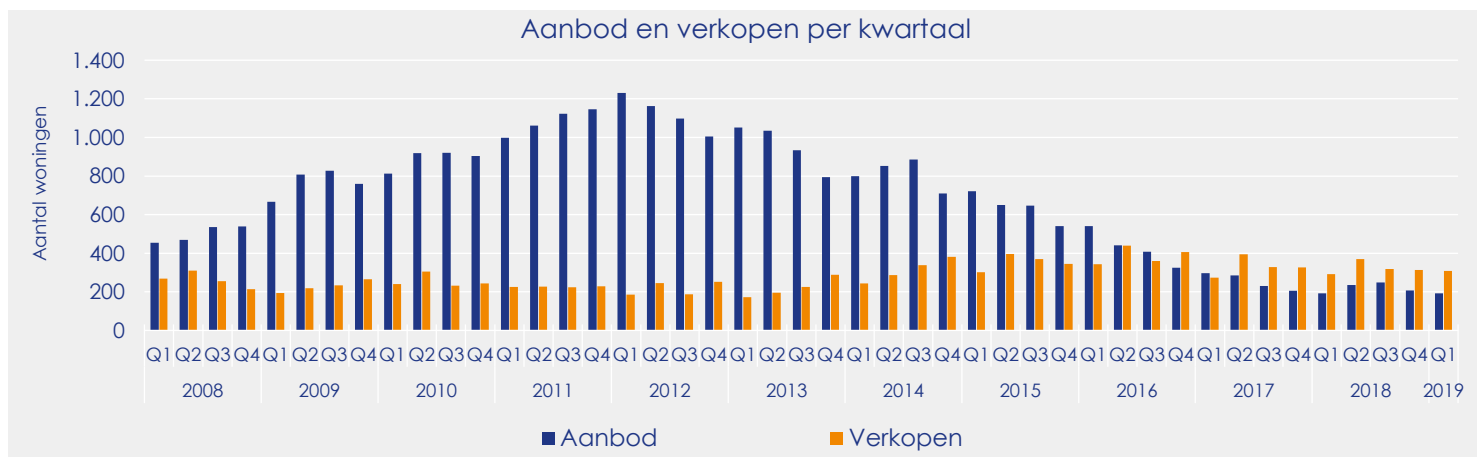
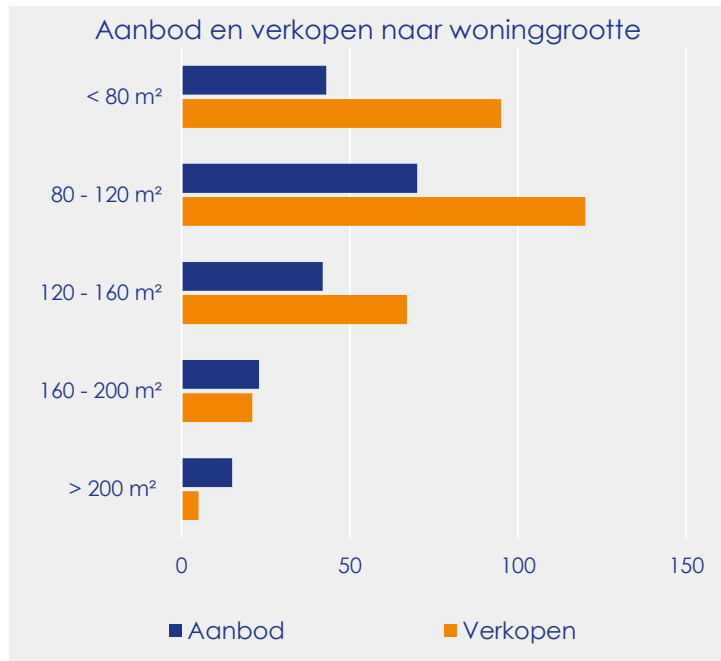
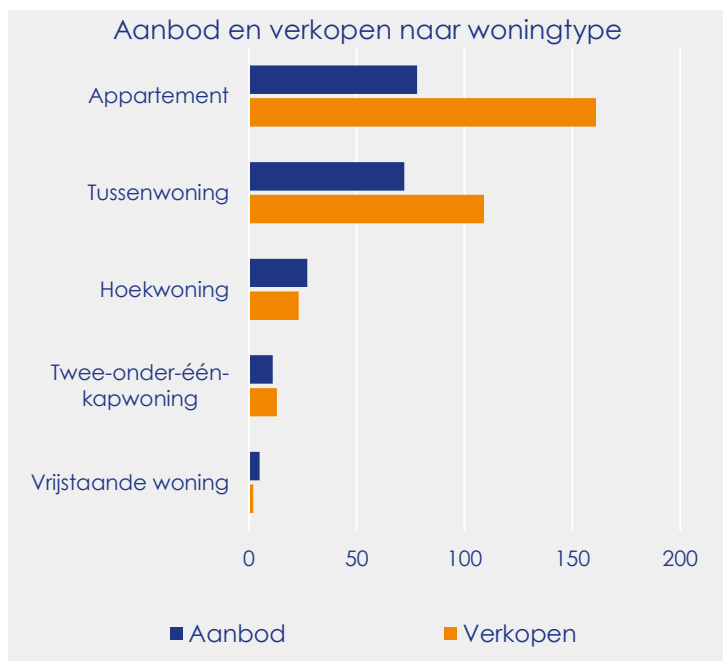
Marktbeeld

In de gemeente Leiden vertoont de woningmarkt in het eerste kwartaal van 2019 een stabiel beeld. Per 1 april 2019 worden evenveel woningen aangeboden vergeleken met een jaar eerder, in totaal staan er 193 woningen te koop in Leiden. Vergeleken met begin 2016 is het aanbod met bijna tweederde geslonken, de omstandigheden op deze lokale woningmarkt zijn daarmee in drie jaar tijd aanzienlijk krappere geworden. Ondanks het beperkte aanbod blijft het aantal verkopen op peil, in 2017 en 2018 werden gemiddeld per kwartaal circa 325 woningen verkocht. In het eerste kwartaal is er zelfs een lichte stijging waarneembaar in het aantal transacties, vergeleken met het eerste kwartaal van 2018 zijn er in 2019 6% meer woningen verkocht. Geconcludeerd kan worden dat de vraag naar Leidse woningen onverminderd hoog blijft. Om de verdere groei van de stad te realiseren zijn er meerdere nieuwbouwprojecten in aanbouw, zoals de nieuwbouw van de Meelfabriek en de Singeltoren. Daarnaast zal het aanbod op de huurmarkt verder toenemen door de bouw van 167 huurappartementen in het project Lorentz, pal naast het centraal station.

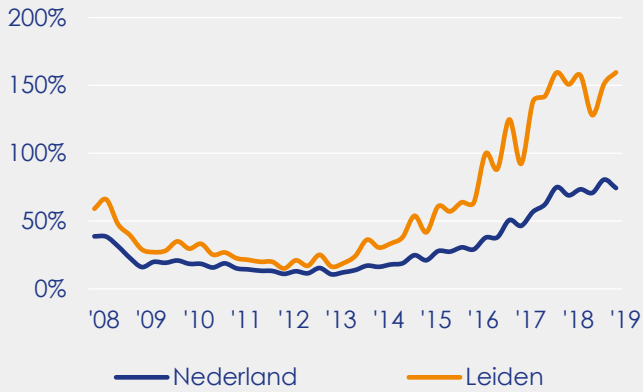
Naar verwachting zal het Bio Science Park profiteren van de vestiging van het European Medical Agency (EMA) in Amsterdam, gelieerde ondernemingen en service providers zullen zich gaan vestigen in dit cluster. Een goed functionerende woningmarkt is van cruciaal belang om onderdak te bieden aan de instroom aan expats die deze bedrijvigheid met zich meebrengt.

Woningprijzen

De gerealiseerde transactiewaarde is in het afgelopen kwartaal wederom toegenomen. Met een stijging van 6% in het afgelopen jaar is een prijsniveau van maar liefst € 3.425 per vierkante meter bereikt. Binnen de provincie Zuid-Holland staat Leiden daarmee op de vijfde plek, na onder andere Wassenaar (€ 4.025) en Oegstgeest (€ 3.675). Het hoge prijsniveau weerhoudt kopers er niet van om binnen 30 dagen na het op de markt komen van een woning over te gaan tot aankoop.

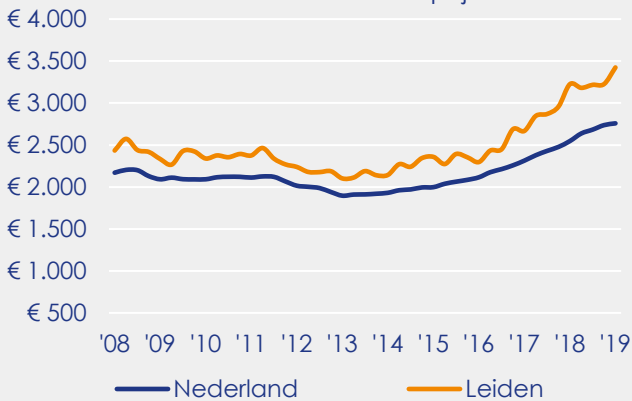


Markratio



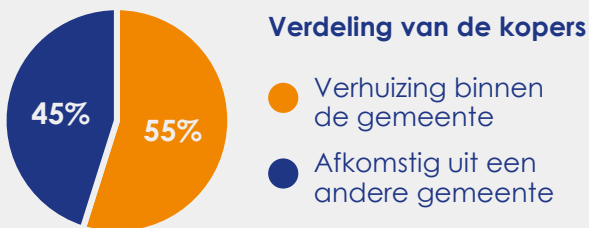
Markratio	160%
Mediane looptijd	30 dagen
Verskil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	7%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 321.750
Mediane meterprijs	€ 3.425
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.450
Woonhuis per m ²	€ 3.400

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **6%**
2. Leiderdorp **6%**
3. Oegstgeest **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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

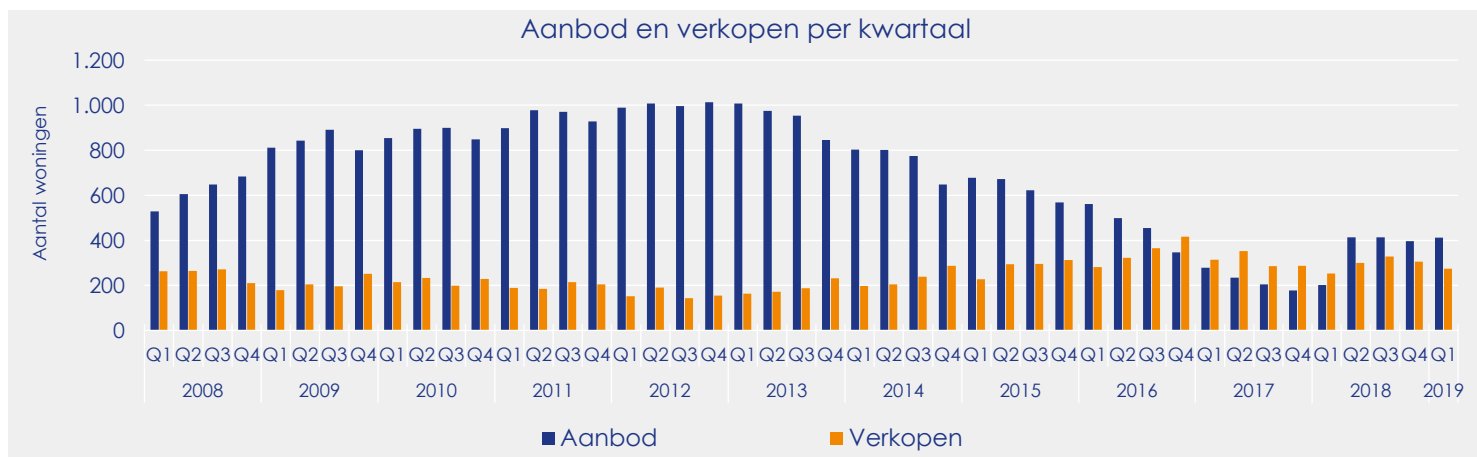
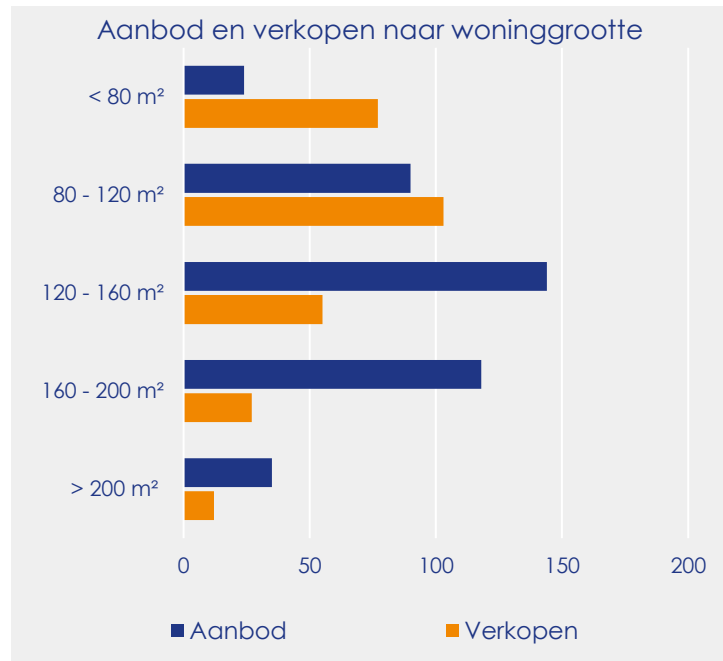
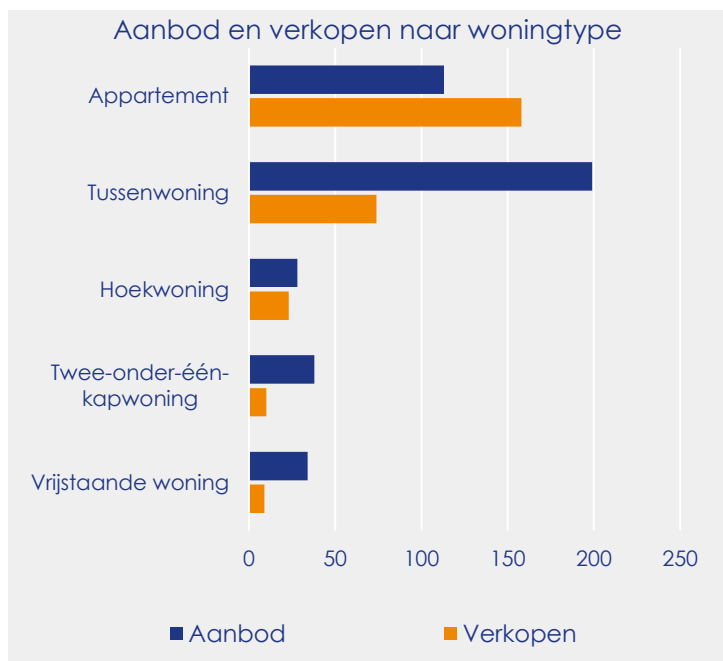
Marktbeeld

In Leidschendam-Voorburg is het beschikbare aanbod van een constant hoog niveau. Per 1 juli 2018 verdubbelde het woningaanbod vergeleken met drie maanden eerder. Sinds dat moment is het aanbod op dit uitzonderlijk hoge niveau gebleven. De aanbodtoename wordt nagenoeg volledig verklaard vanuit de nieuwbouw. Ruim 200 nieuwe woningen staan per 1 april 2019 te koop, op dezelfde datum vorig jaar waren dit er slechts 11. De bulk van het nieuwbouwaanbod komt voort uit project Park070 in Voorburg, nog ruim 170 woningen worden in dit voormalige CBS-complex aangeboden. Recenter is in Voorburg project Maesland in verkoop genomen, bestaande uit vijf patiowoningen en twee 2-onder-1-kap woningen. Deze nieuwbouwprojecten hebben zich nog niet direct vertaald naar een hoger aantal verkopen in de regio. Doordat onder andere Park070 nog niet in aanbouw is, zijn veel verkopen nog onder optie. Op termijn zullen de verkoopcijfers in Leidschendam-Voorburg hierdoor fors toenemen. Door de ligging van Park070 nabij Den Haag zal het aantal instromende Haagse huishoudens naar

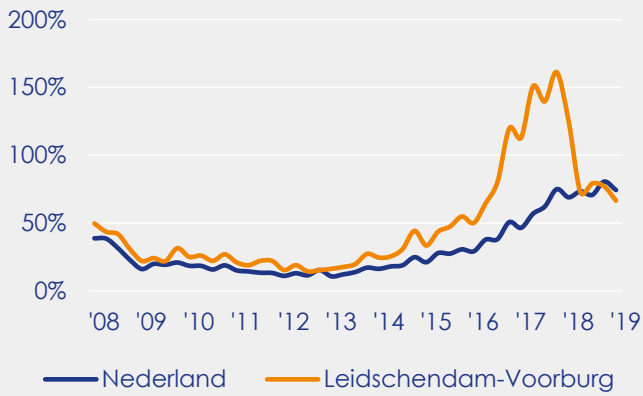
verwachting in 2019 verder gaan toenemen, gedurende 2018 was reeds een op de vier huishoudens die zich in Leidschendam-Voorburg vestigde afkomstig uit de hofstad.

Woningprijzen

Met woningprijzen die starten vanaf € 369.500 zal na verkoop van woningen in Park070 het mediane prijsniveau in Leidschendam-Voorburg aanzienlijk toenemen. Op dit moment is er reeds een toename van 9% zichtbaar in de vierkante meterprijzen. Het gerealiseerde prijsniveau van € 3.075 per vierkante meter ligt al ruim € 300 boven het Nederlands gemiddelde.

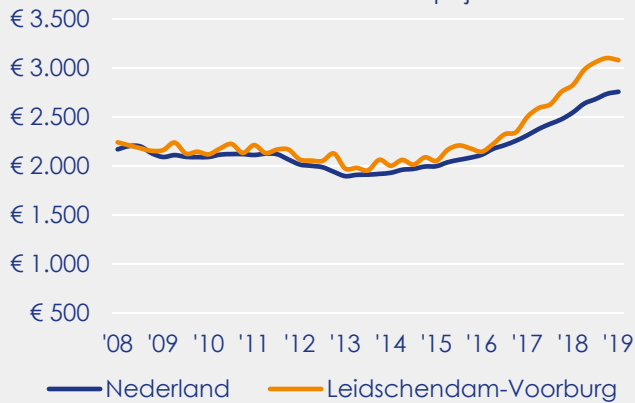


Markratio



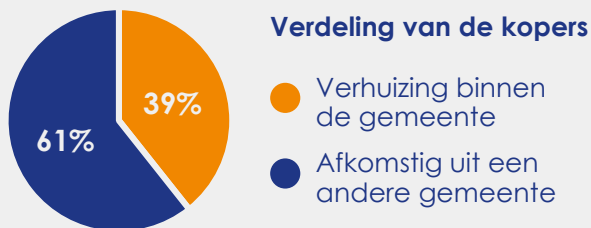
Markratio	67%
Mediane looptijd	41 dagen
Vershil op jaarbasis	+10 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	49%
Nieuwbouw in de verkopen	7%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 323.750
Mediane meterprijs	€ 3.075
Vershil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.825
Woonhuis per m ²	€ 3.475

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **30%**
2. Amsterdam **3%**
3. Leiden **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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

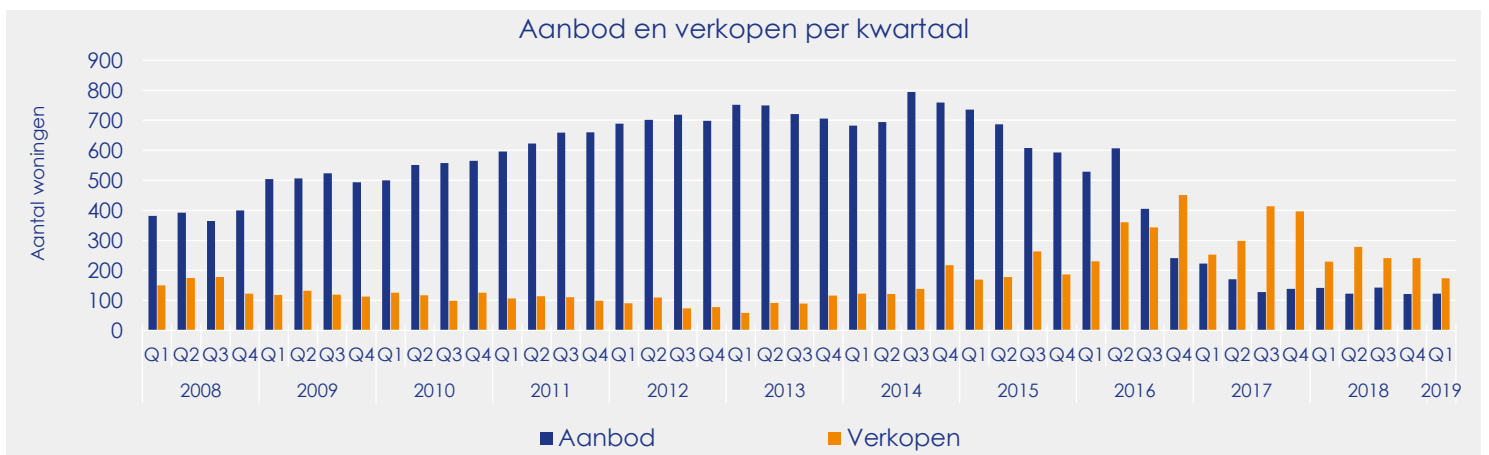
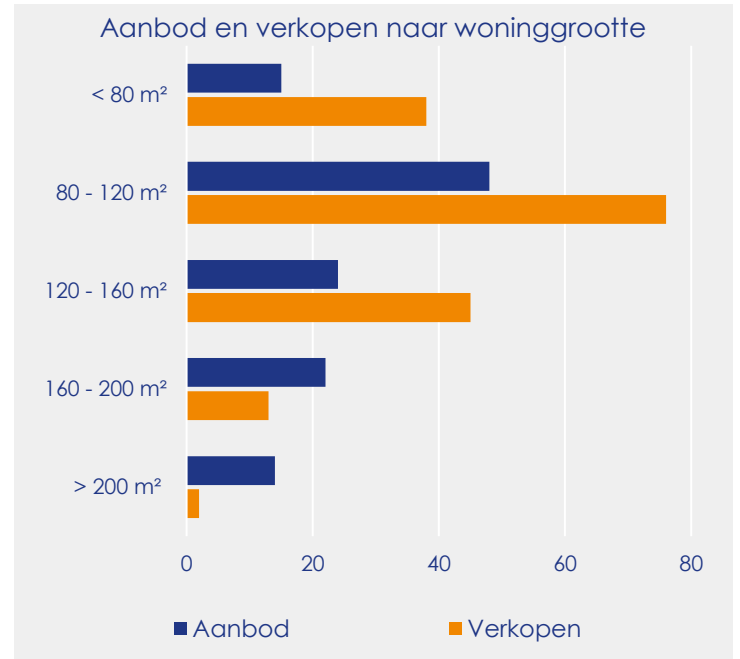
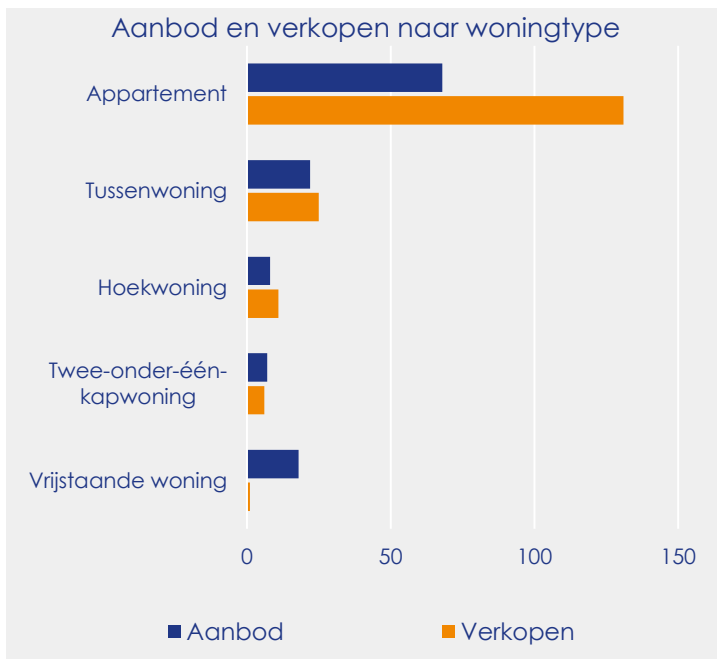
Marktbeeld

De dynamiek op de woningmarkt van Rijswijk is aanzienlijk gestagneerd. In het tweede halfjaar van 2018 leek er nog sprake te zijn van een stabilisatie van het aantal verkopen, in het eerste kwartaal van 2019 zijn echter bijna een kwart minder woningen verkocht vergeleken met een jaar geleden. Afgelopen kwartaal wisselden slechts 174 woningen van eigenaar in de gemeente Rijswijk, de laatste keer dat er minder woningen werden verkocht was in het eerste kwartaal van 2015. Deze verkoopdaling wordt verklaard door het afnemende nieuwbouwaanbod Rijswijk, de nieuwbouw vormde in de afgelopen jaren de aanjager van de woningmarkt in de gemeente. Met een totaal van 123 woningen is er voor veel huishoudens te weinig geschikt aanbod om uit te kunnen kiezen, om die reden stellen ze vaker de aankoop uit. Bovendien fungeert de woningmarkt van Rijswijk sterk als substituuat voor de Haagse woningmarkt, in 2018 was ruim een op de drie huishoudens die zich vestigde in Rijswijk oorspronkelijk afkomstig uit Den Haag. Bij gebrek aan aanbod zullen Haagse huishoudens hun zoektocht naar een nieuwe woning voortzetten buiten Rijswijk.

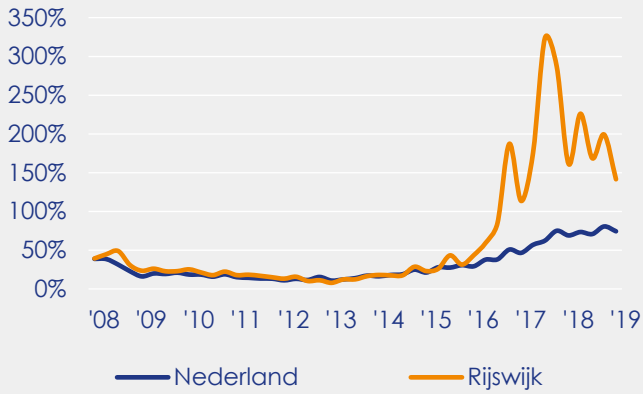
Het nieuwbouwaanbod gaat op korte termijn niet voor de benodigde verlichting zorgen. Vergeleken met vorig jaar is het nieuwbouwaanbod bijna gehalveerd, slechts 11 nieuwbouwwoningen staan per 1 april 2019 te koop. De gevolgen voor de marktdynamiek blijken al uit het aantal transacties, in het afgelopen kwartaal zijn slechts vier nieuwbouwwoningen verkocht.

Woningprijzen

De doorzettende prijsstijgingen maken Rijswijk daarnaast minder aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de gemeente. De meterprijs is vergeleken met vorig jaar 8% toegenomen, daarmee stijgen de prijzen harder dan in Den Haag (+6%). De gerealiseerde prijs per vierkante meter komt in het eerste kwartaal van 2019 in Rijswijk uit op € 2.750. De gemeente kent zo geen verschil met het landelijk gemiddelde, vorig kwartaal was dit verschil nog ruim € 75. Door de blijvende krapte blijven de woningprijzen in 2019 naar verwachting doorstijgen, maar de verminderde aantrekkingskracht op huishoudens van buitenaf door de beperkte verruiming van het aanbod zal leiden tot een afzwakking van de prijsstijgingen.

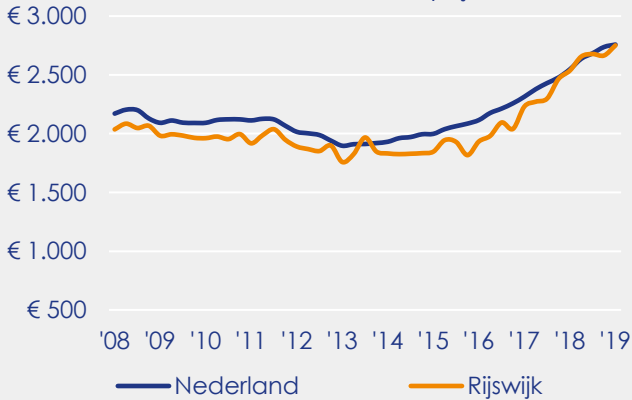


Markratio



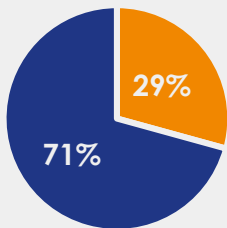
Markratio	141%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	2%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 305.250
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.500
Woonhuis per m ²	€ 3.075

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **35%**
2. Leidschendam-Voorburg **7%**
3. Delft **7%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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

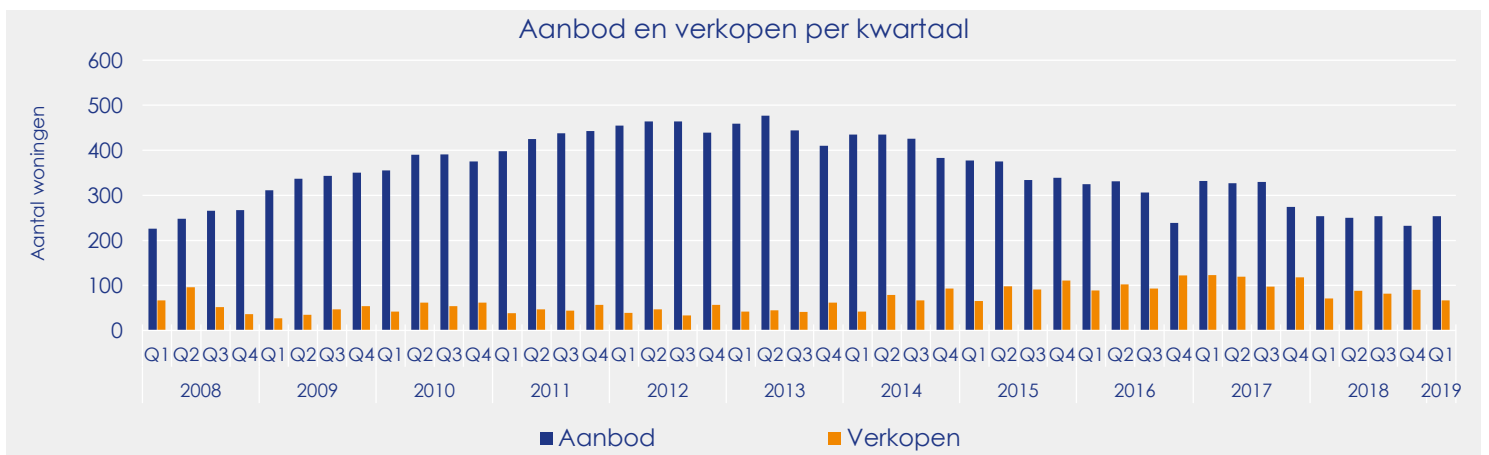
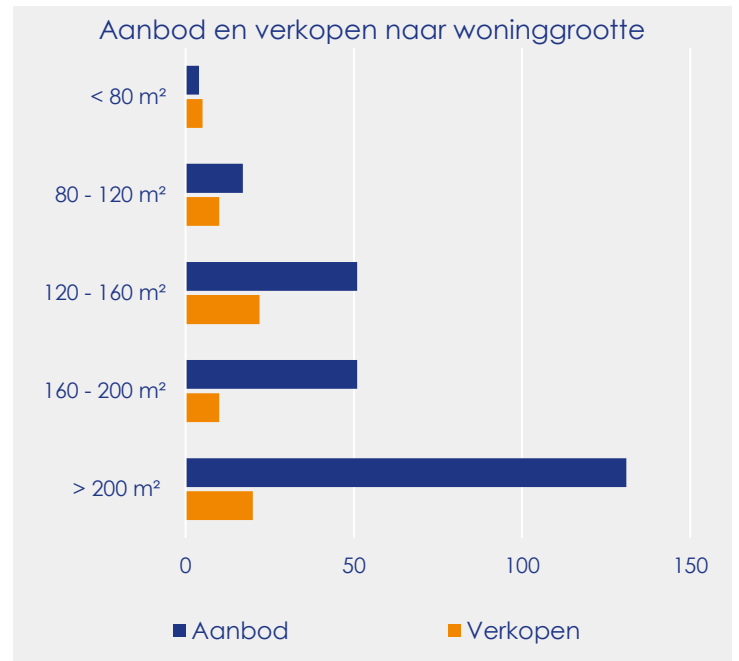
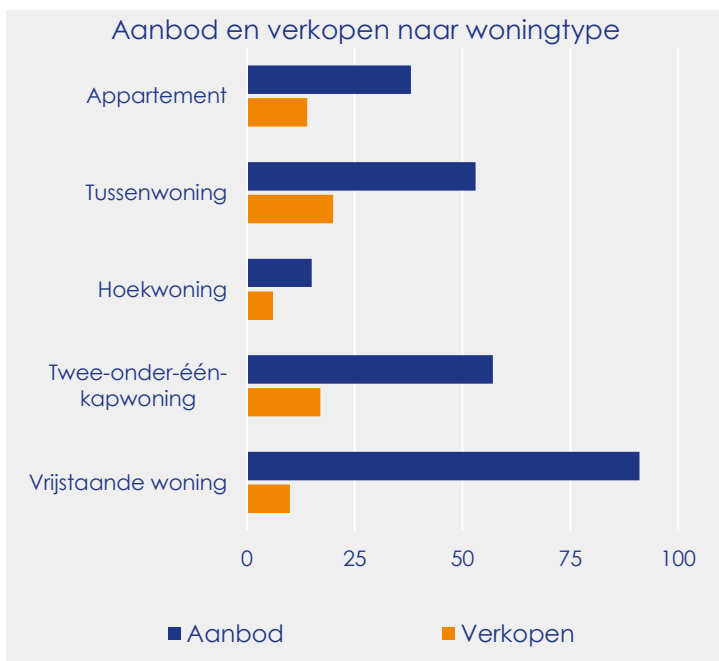
Partner in Dynamis

Marktbeeld

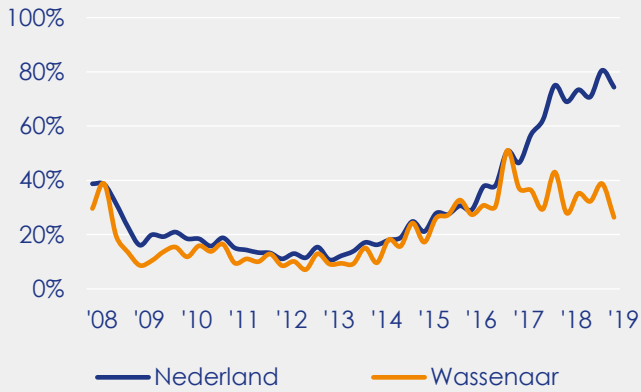
De woningmarkt van Wassenaar kent van oorsprong zeer ruime verhoudingen, de vraag naar woningen in deze exclusieve gemeente is beperkt. In het afgelopen kwartaal wisselden slechts 67 woningen van eigenaar, 6% minder dan een jaar geleden. Hoewel deze lokale woningmarkt niet sterk conjunctuurgevoelig is, is dit verkoopaantal het laagste in vier jaar. In het eerste kwartaal van 2015 werden voor het laatst minder dan 67 woningen verkocht. Deze stagnatie heeft in mindere mate te maken met een gebrek aan aanbod, maar veeleer met een structurele terugval van de vraag. Door het specifieke profiel van de kopers van de woningen in het topsegment in Wassenaar, is de potentiële doelgroep van aangeboden woningen beperkt. Waar tijdens de crisis veel potentiële woningkopers nog terughoudend waren, hebben na de crisis huishoudens met een toereikende portemonnee reeds een woning gekocht in Wassenaar. Nu deze inhaalvraag volledig is uitgewerkt, is er een afname zichtbaar in de verkopen.

Woningprijzen

Door de vele woningen in het hogere segment vertoont het prijsniveau in Wassenaar sterke schommelingen. De gerealiseerde mediane transactieprijs ligt in het afgelopen kwartaal met € 664.450 ruim € 365.000 boven de mediaan van de totale Nederlandse woningmarkt. De positie van Wassenaar als de vestigingslocatie van rijkere huishoudens blijkt al uit de ranglijst van plaatsen met veel miljonairswoningen. In 2018 stond Wassenaar op de vijfde plek van plaatsen met het grootste aandeel miljoenenwoningen in het totaal aantal verkopen. Bijna een op de vier verkochte woningen in dat jaar had een transactiewaarde van meer dan een miljoen euro.

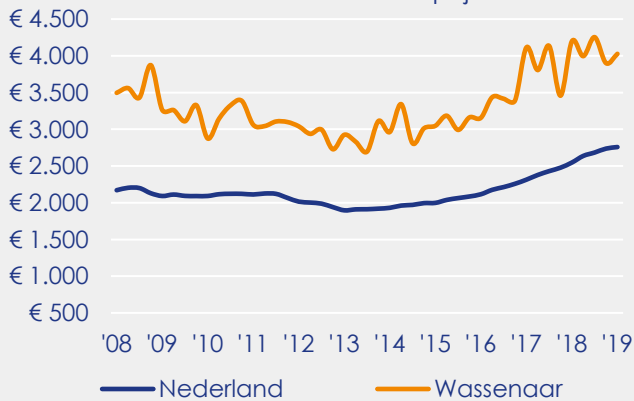


Markratio



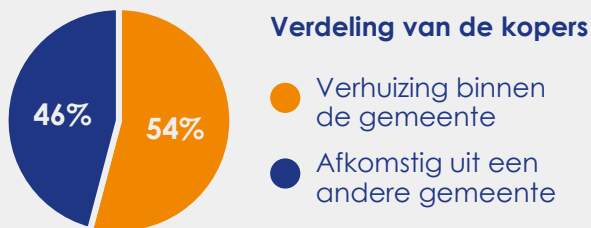
Markratio	26%
Mediane looptijd	76 dagen
Verschil op jaarbasis	-40 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	6%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 664.500
Mediane meterprijs	€ 4.025
Verschil op jaarbasis	-4%
Appartement per m ²	€ 3.025
Woonhuis per m ²	€ 4.350

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. 's-Gravenhage **18%**
2. Amsterdam **3%**
3. Rotterdam **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

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
info@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