



Frisia Makelaars

'18

Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1

Den Haag



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

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



Marktcijfers

Woningverkopten

1.619

Afname op jaarbasis

-14%

Woningaanbod

1.175

Afname op jaarbasis

-32%

Algemeen beeld

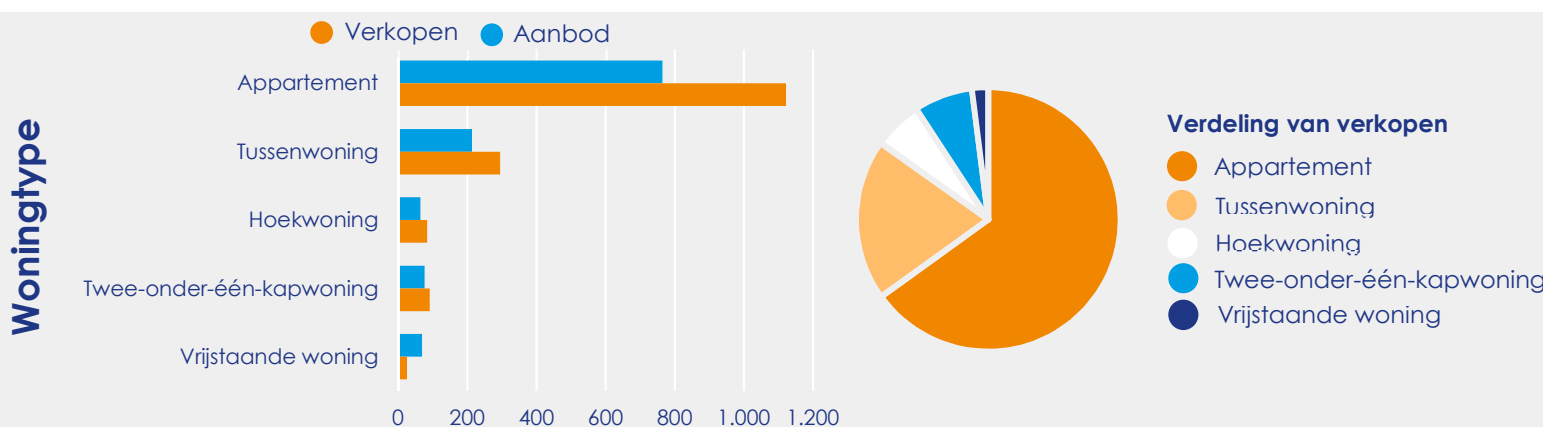
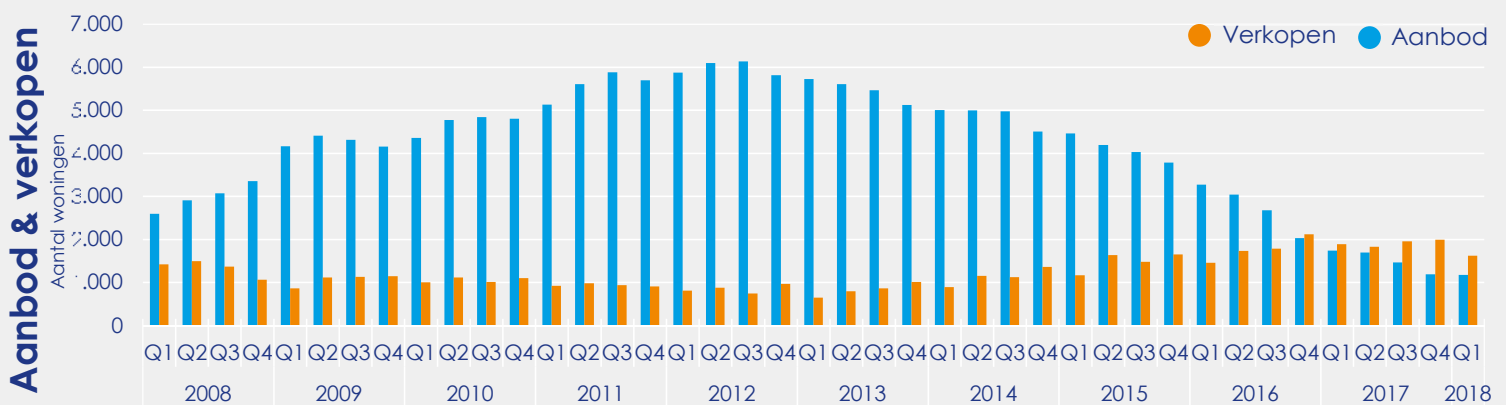
Het aanbod van koopwoningen in Den Haag is in het eerste kwartaal van 2018 op een vergelijkbaar niveau gebleven als in het vierde kwartaal van vorig jaar. Dit niveau is maar liefst 81% lager dan de aanbodpiek in het derde kwartaal van 2012. Het beperkte aanbodvolume werkt door in het aantal transacties, in dit kwartaal zijn 14% minder woningen verkocht dan het eerste kwartaal van vorig jaar. Omdat appartementen veruit het grootste segment vormen op de Haagse koopwoningmarkt, komt de daling van de transacties grotendeels voor rekening van dit type woningen. Ondanks de toegenomen vraag naar woningen in Den Haag, bevindt het aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod zich op een laag niveau vergeleken met 2017. 165 nieuwe woningen worden dit kwartaal aangeboden, terwijl er vorig jaar gemiddeld meer dan 230 nieuwbouwwoningen in het aanbod stonden. Een verruiming van het aanbod is noodzakelijk om de toekomstige en huidige huishoudensgroei op te kunnen vangen.

Marktdruk

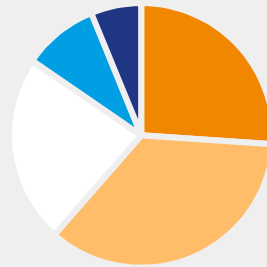
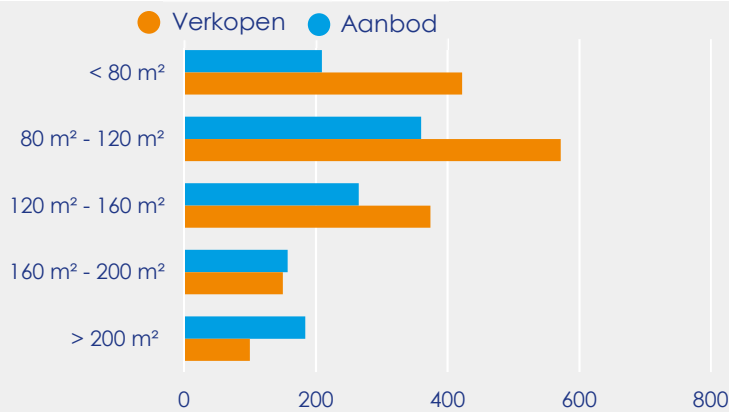
In het vierde kwartaal van 2017 heeft de marktratio, de verhouding tussen de verkopen en het beschikbare aanbod, een hoogtepunt bereikt van 167%. In het eerste kwartaal van dit jaar is de marktdruk teruggelopen naar 138%, een vergelijkbare ratio met het derde kwartaal van vorig jaar. De oorzaak hiervoor ligt in het afnemende aantal verkopen in de regio. In veel woningtypen is de marktdruk zeer hoog, appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen hebben allen een marktratio van rond de 150%.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter ligt in Den Haag € 250 boven het landelijk gemiddelde. In een jaar tijd is een stijging van meer dan een vijfde gerealiseerd, naar een niveau van € 2.800. De meterprijzen zijn in de hofstad meer dan twee keer zo snel gestegen dan het landelijk gemiddelde. Ook de transactiepreizen van woningen hebben met 20% een forse groei doorgemaakt in het afgelopen jaar.



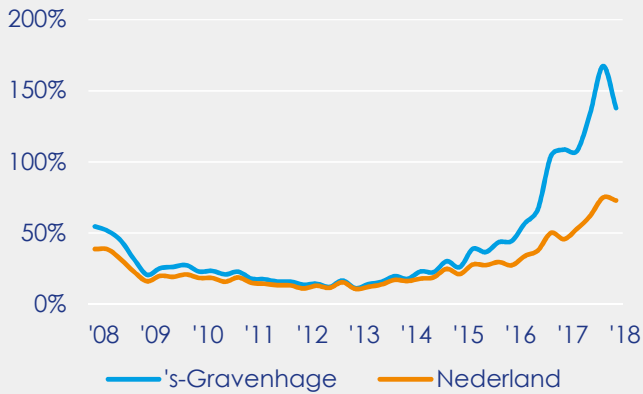
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

138%

Markratio

54 dagen

Mediane looptijd

-11 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 292.250

Mediane verkoopprijs

20%

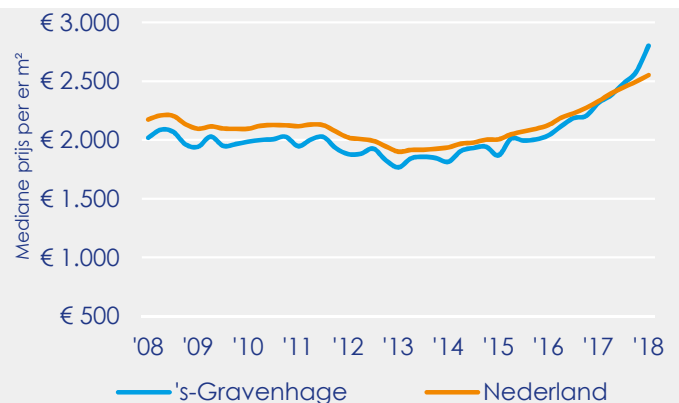
Verskil op jaarbasis

€ 2.800

Mediane meterprijs

€ 250

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



255.100

Woningen 1-1-2017

+ 40

Mutatie in 2016

Demografie



524.900

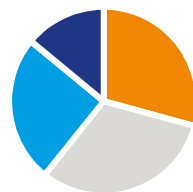
Inwoners 1-1-2017

+ 4.890

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Leidschendam-Voorburg
- 3 Rijswijk

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 14.400

Totale huishoudensontwikkeling

+ 4.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

208 woningen

Nieuwbouwratio

14% v/h aanbod

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt 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.

**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)

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