

Sprekende Cijfers Woningmarkten Den Haag e.o.



Den Haag
Delft
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Rijswijk
Wassenaar



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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 in de laatste drie maanden van 2019 maar liefst 1.900 woningen zijn verkocht in Den Haag, dit zijn er bijna 300 meer dan een jaar geleden. De verkoopdynamiek bereikt hiermee het hoogste punt in twee jaar tijd, een gevolg van de vele nieuwbouwontwikkelingen.

Bestaande bouw aanbod terug op historisch laagtepunt

Het aanbod van bestaande woningen is fors teruggelopen in Den Haag. In de eerste helft van 2019 nam dit aanbod nog gestaag toe, maar in december is het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet afgenomen. Deze afname, in combinatie met de verkooppiek, heeft ertoe geleid dat het bestaande aanbod terug is op het niveau van het begin van het jaar, waardoor er wederom sprake is van een historisch laagtepunt.

Nieuwbouw houdt het aanbod op peil in Den Haag

In het huidige aanbod is de sterke impuls van nieuwbouw op de Haagse woningmarkt zichtbaar, maar liefst een op de vier aangeboden woningen betreft nieuwbouw. Deze woningen vangen een deel van de terugval in het bestaande bouw aanbod op.

De Haagse woningmarkt blijft relatief betaalbaar in tegenstelling tot Leiden

De gemeente Den Haag beschikt nog over een redelijk aandeel betaalbaar aanbod, ondanks de prijsstijging van 7% op jaarbasis. In de hofstad heeft 18% van de beschikbare woningen een vraagprijs onder de € 250.000. Ter vergelijking, in Leiden en Utrecht is dit respectievelijk 11% en 6%. Dat betaalbare woningen schaars zijn in Leiden blijkt uit het feit dat maar liefst de helft van het huidige aanbod een vraagprijs hoger dan € 550.000 heeft.

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
Venoot

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

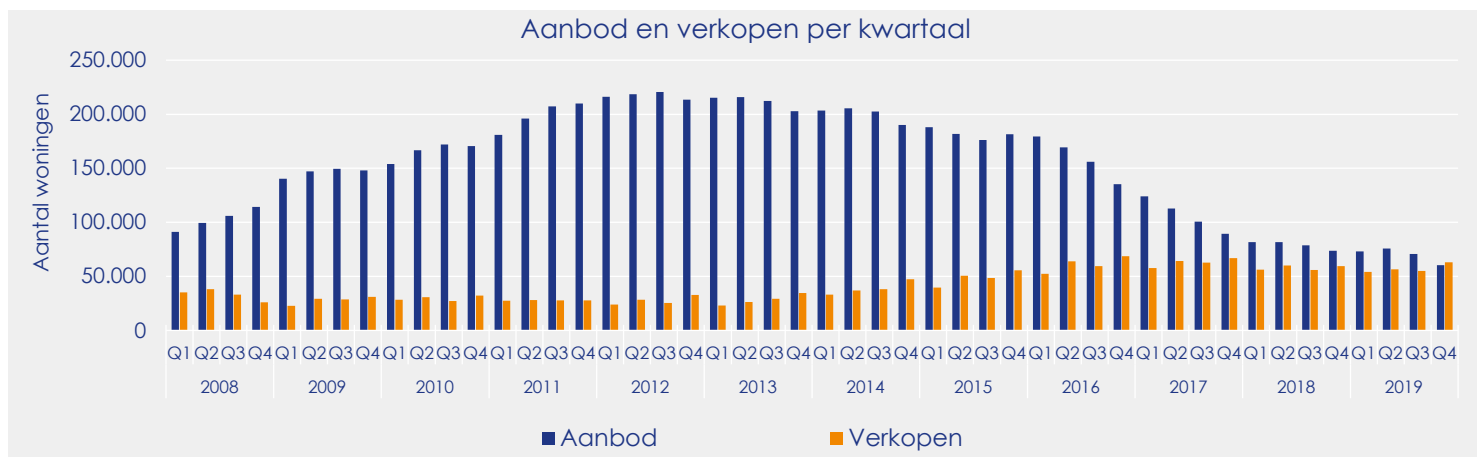
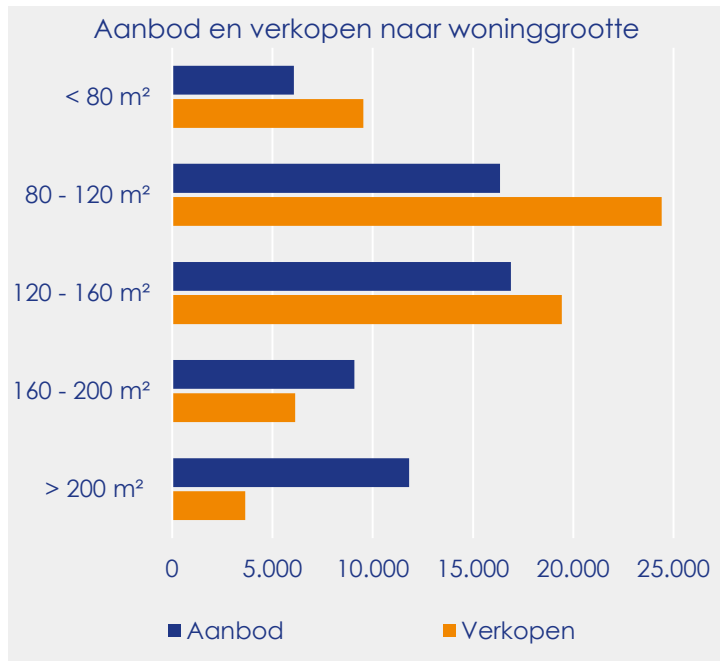
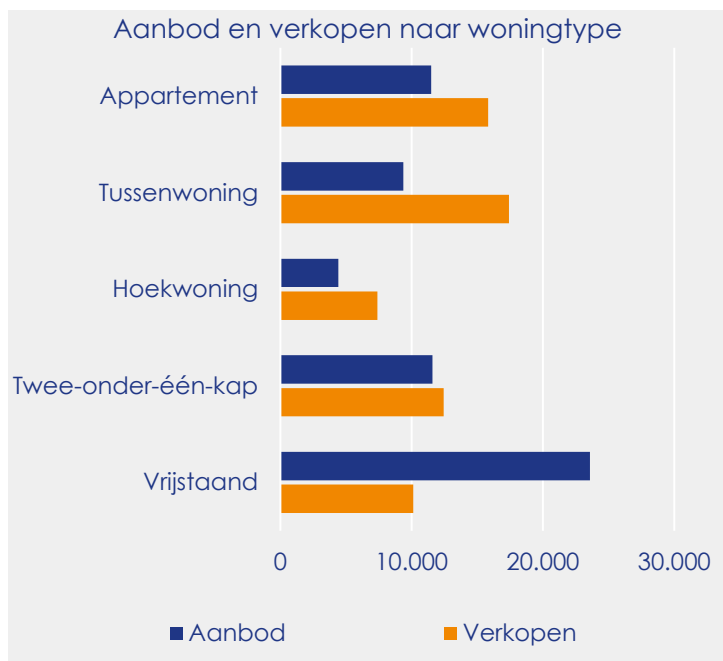
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

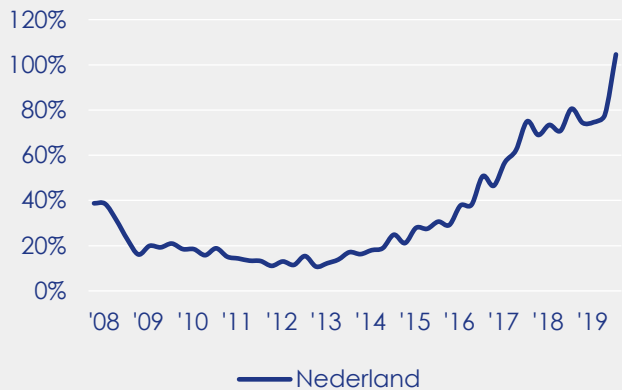
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

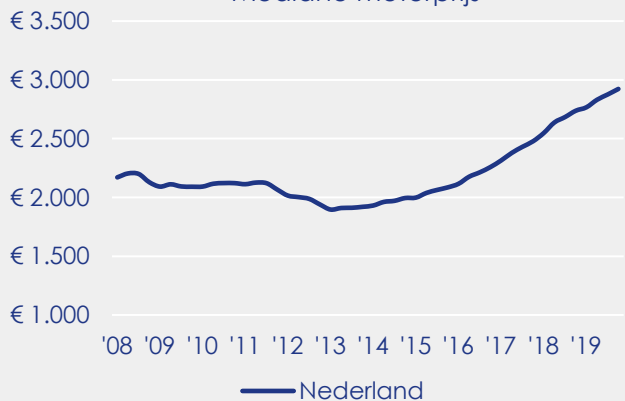


Markratio



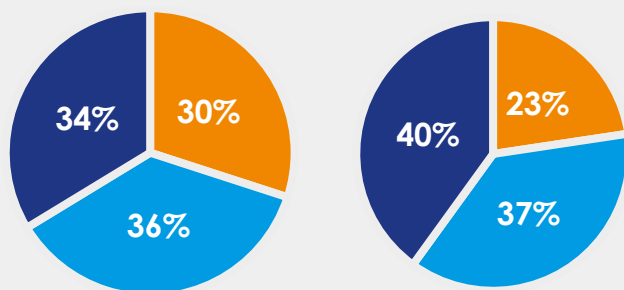
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

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

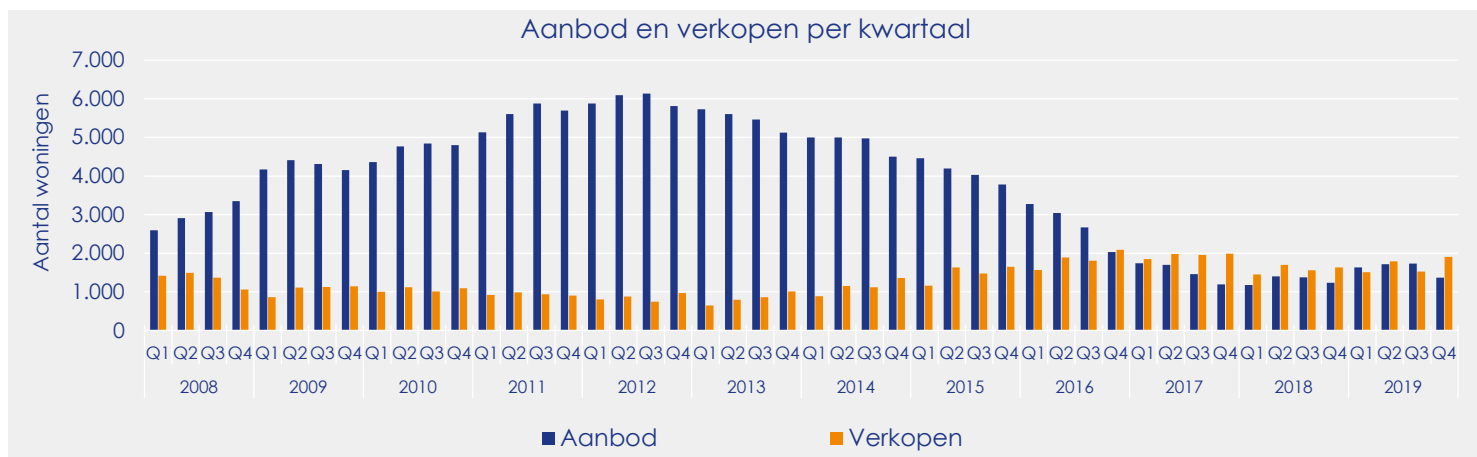
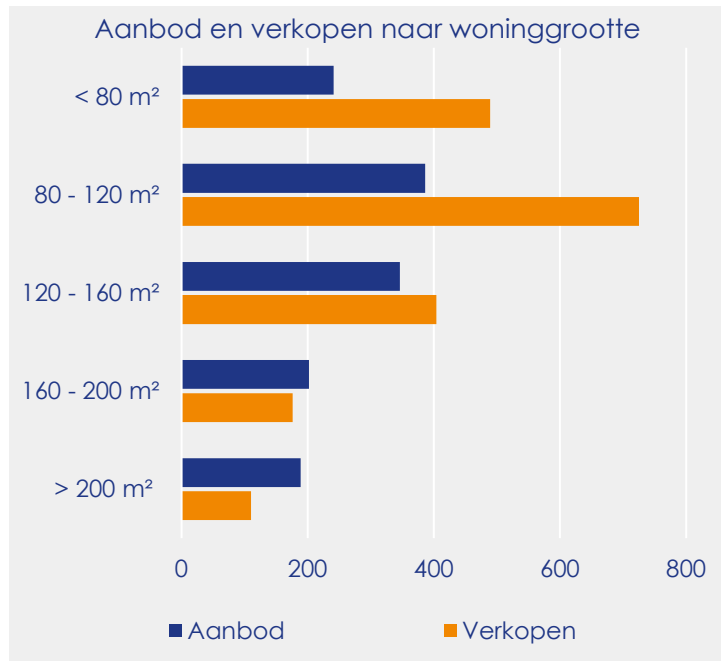
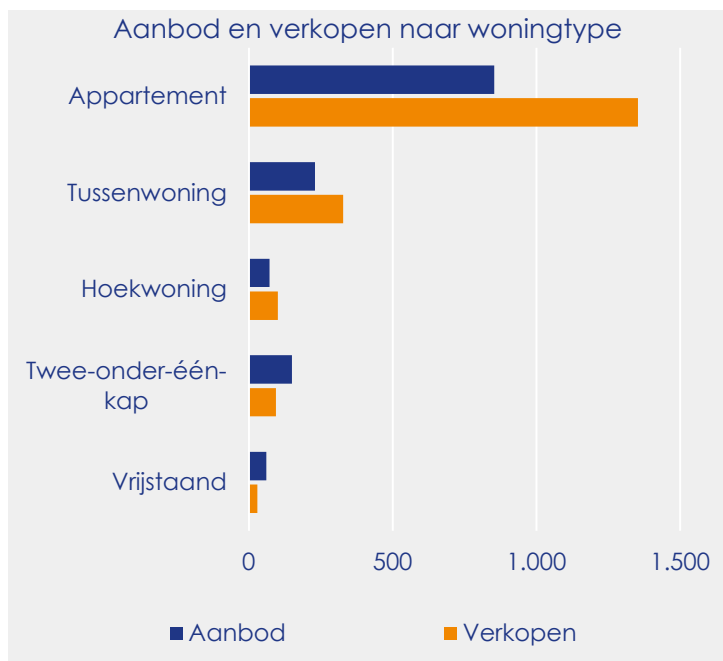
Marktbeeld

In de laatste drie maanden van 2019 is in Den Haag een fors aantal woningen van eigenaar gewisseld, sinds eind 2017 zijn er niet meer zoveel woningen in een kwartaal verkocht. In totaal zijn ruim 1.900 verkopen geregistreerd dit is maar liefst een zesde meer dan een jaar geleden. Vooral in de nieuwbouw heeft een sterke opleving plaatsgevonden, met maar liefst 341 transacties tot gevolg. Ter vergelijking, dit is meer dan in de laatste twee kwartalen van 2018 samen. In projecten als Het Boegbeeld, Tre Volte en het Zodiakplein in de Binckhorst zijn vele nieuwbouwappartementen verkocht. Maar ook nieuwe gezinswoningen vinden ruim afzet in verschillende projecten in de hofstad. Het hoge aantal verkopen heeft geresulteerd in een forse daling van het aantal voor verkoop beschikbare woningen. Aan het eind van het kwartaal staan maar liefst een kwart minder woningen te koop dan aan het begin van dit kwartaal. Zowel in de bestaande bouw als in het nieuwbouwaanbod heeft een daling plaatsgevonden, waardoor per 1 januari 2020 in totaal nog circa 1.360 woningen worden aangeboden in Den Haag. Ook in het huidige aanbod is de sterke impuls van nieuwbouw

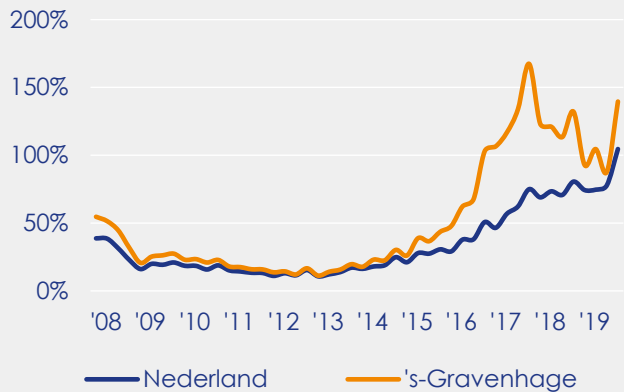
op de Haagse woningmarkt zichtbaar, maar liefst een op de vier aangeboden woningen betreft nieuwbouw. Deze woningen vangen een deel van de terugval in het bestaande bouw aanbod op. Gedurende 2019 vond er nog een toename van aangeboden bestaande woningen plaats, maar in december is het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet afgezwakt. Deze afzwakking, in combinatie met het hoge aantal verkopen, heeft ertoe geleid dat het bestaande aanbod terug is op het niveau van het begin van het jaar, waardoor sprake is van een historisch laagtepunt.

Woningprijzen

Gedurende 2019 zijn op de Haagse woningmarkt de sterke prijsstijgingen van de voorgaande jaren afgezwakt. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.150 voor een vierkante meter woonruimte, 7% meer dan een jaar geleden. Ondanks de prijsstijging beschikt de gemeente nog over een redelijk aandeel betaalbaar aanbod, 18% van de beschikbare woningen heeft een vraagprijs onder de € 250.000. Ter vergelijking, in Leiden en Utrecht is dit respectievelijk 11% en 6%.

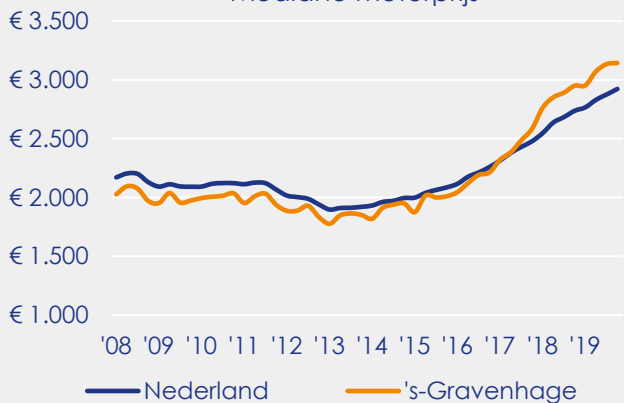


Markratio



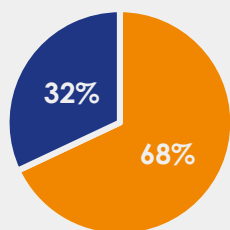
Markratio	140%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	18%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 330.250
Mediane meterprijs	€ 3.150
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.050
Woonhuis per m ²	€ 3.350

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

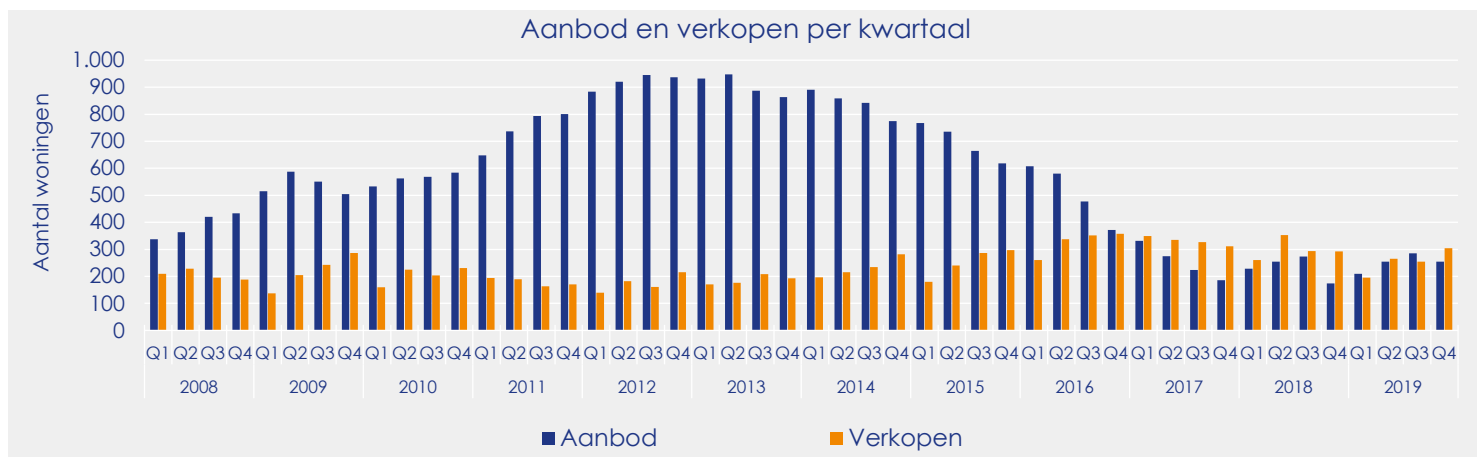
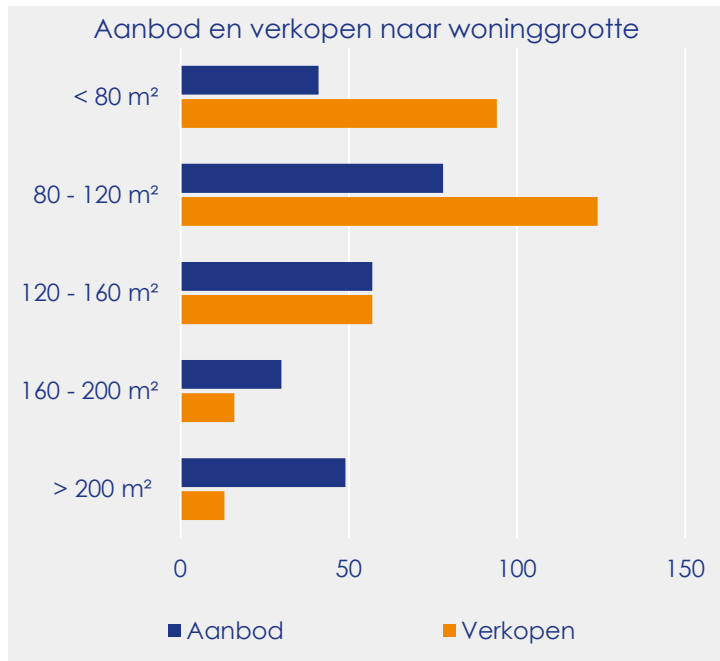
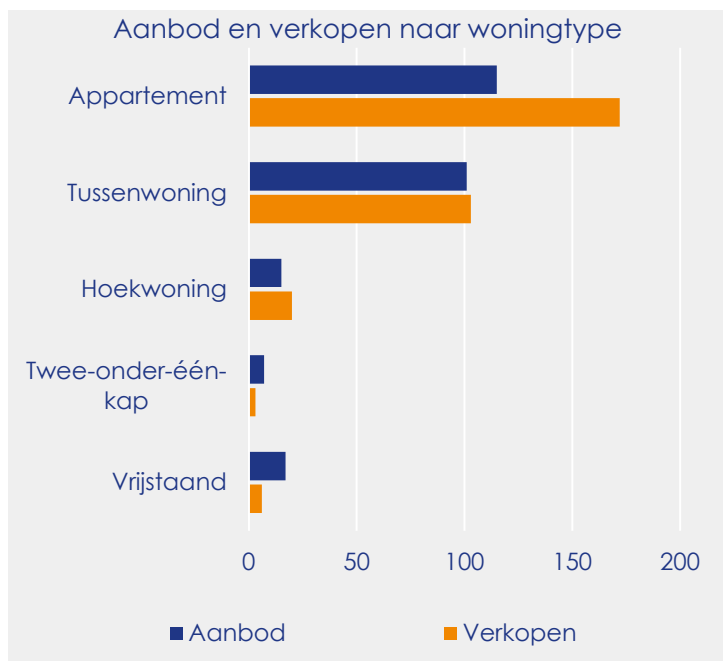
Partner in Dynamis

Marktbeeld

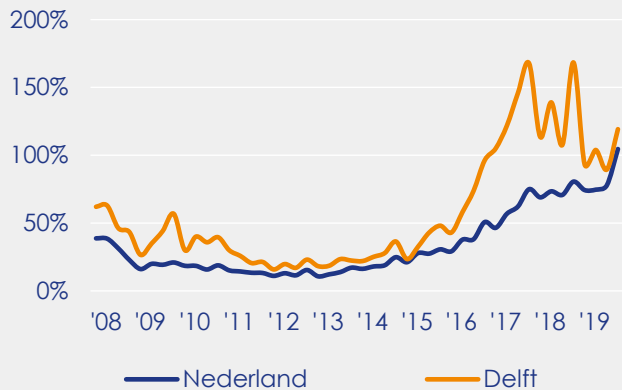
In het laatste kwartaal van 2019 heeft op de Delftse woningmarkt een piek in de verkoopdynamiek plaatsgevonden. Dat de meeste transacties in het laatste kwartaal van het jaar plaatsvinden past binnen de trendmatige ontwikkeling, woningzoekers willen over het algemeen nog voor de jaarwisseling tot aankoop overgaan. In Delft wisselden het afgelopen kwartaal 304 woningen van eigenaar. Dit is 4% meer vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De toename in de verkopen heeft vooral bij de nieuwbouw plaatsgevonden. Een op de zes verkochte woningen betreft namelijk nieuwbouw, in 2019 was dit aandeel nog niet eerder zo hoog. Door de toegenomen verkoopdynamiek is een einde gekomen aan de continue aanbodtoenames die gedurende 2019 plaatsvonden. Na het historisch laagtepunt aan het eind van 2018 nam het aanbod in de eerste drie kwartalen van 2019 met maar liefst twee derde toe. Door een lichte daling in het vierde kwartaal staan per 1 januari 2020 nog 255 woningen te koop in Delft, dit is alsnog de helft meer dan op het laagste punt exact een jaar eerder.

Woningprijzen

Het Delftse woningaanbod wordt steeds meer gedomineerd door woningen in het hogere segment. Een jaar geleden had nog 30% van de beschikbare woningen een vraagprijs boven de € 550.000, momenteel is dit toegenomen naar maar liefst 41%. In absolute aantallen is het aanbod van deze woningen in een jaar toegenomen van 52 naar 104 woningen, het hogere segment vormt zo een belangrijke aanjager van de aanbodtoename. Van de momenteel in de gemeente aangeboden woningen hebben bijna twintig een vraagprijs van meer dan een miljoen euro. Ter vergelijking, in de gemeente staan 33 woningen te koop met een vraagprijs onder de € 250.000. Voor starters, een groep die ruimschoots aanwezig is in de universiteitsstad, is een koopwoning hierdoor moeilijk bereikbaar.

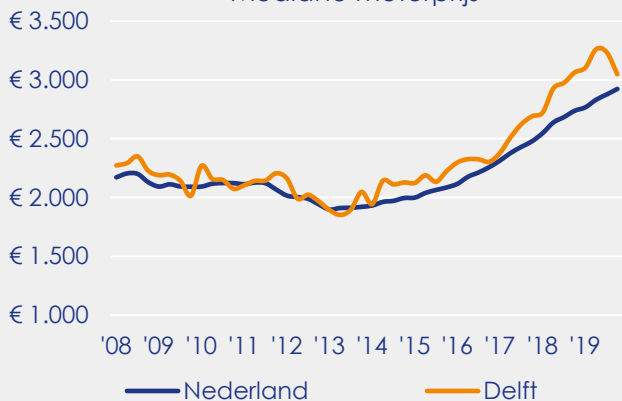


Markratio



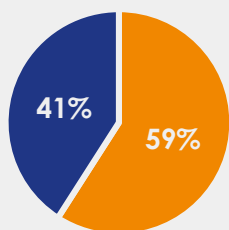
Markratio	119%
Mediane looptijd	39 dagen
Verschil op jaarbasis	+4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	36%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 300.500
Mediane meterprijs	€ 3.050
Verschil op jaarbasis	0%
Appartement per m ²	€ 2.900
Woonhuis per m ²	€ 3.175

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%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

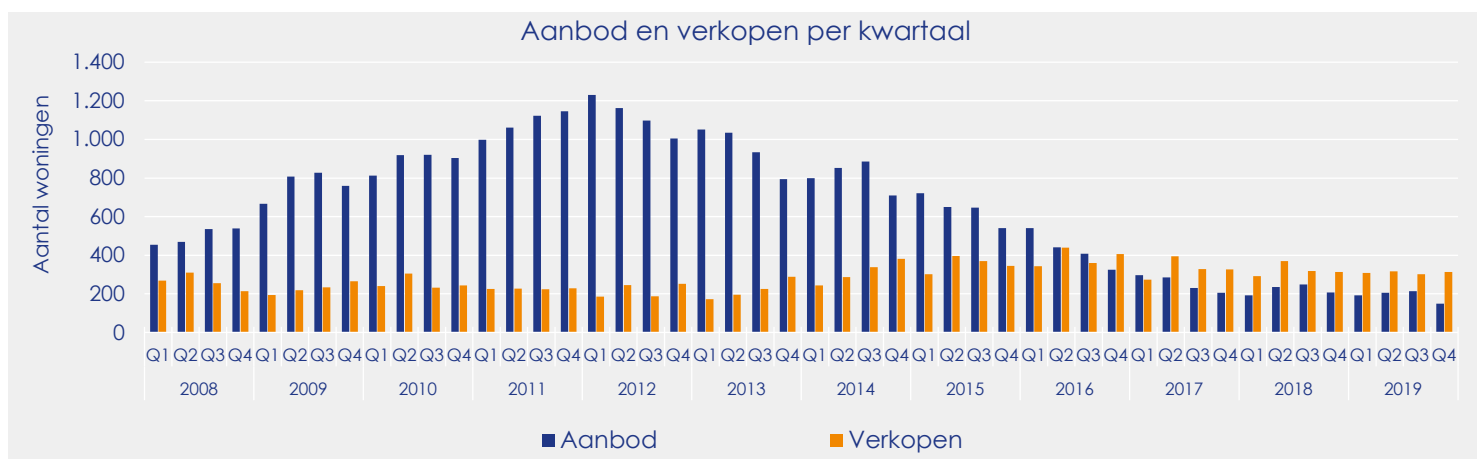
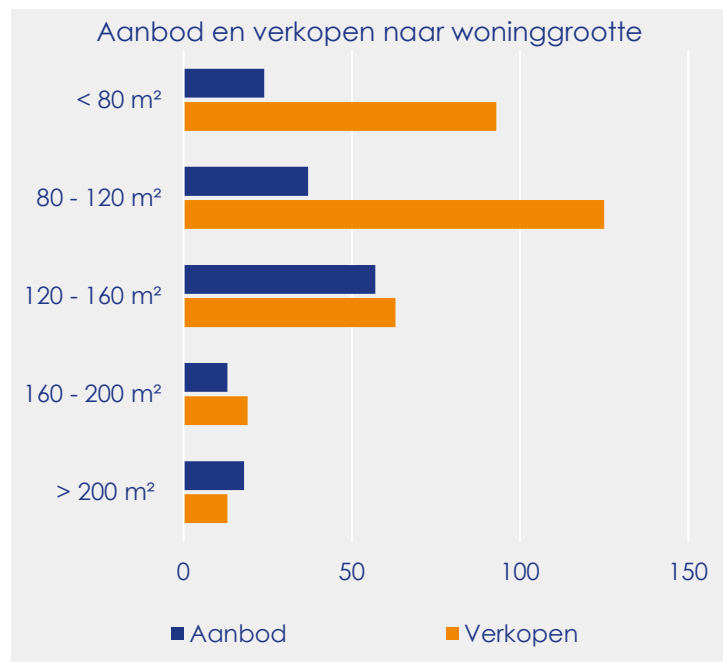
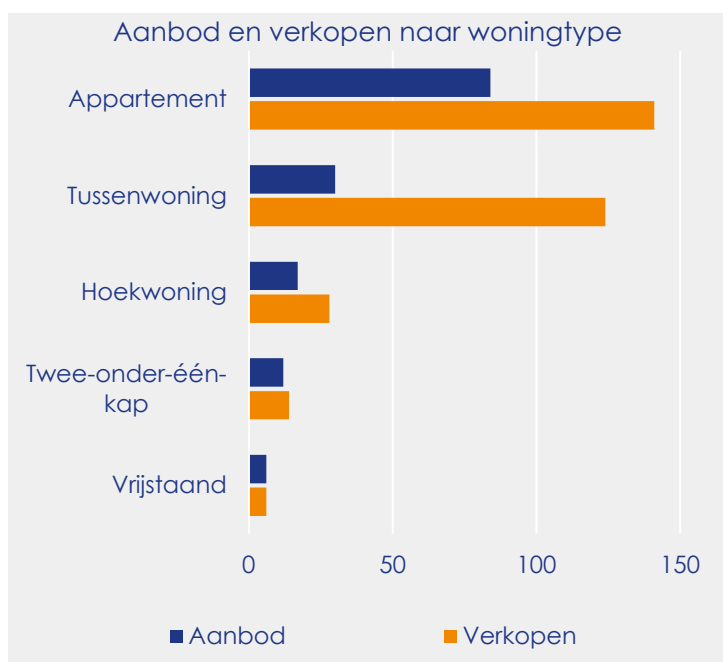
Marktbeeld

In Leiden is het woningaanbod in het laatste kwartaal van 2019 fors afgenomen, aan het eind van het kwartaal staan maar liefst 30% minder woningen te koop dan aan het begin van dit kwartaal. Per 1 januari 2020 kunnen woningzoekers nog kiezen uit slechts circa 150 woningen, een historisch laagtepunt. Er is hiermee een omkeer gekomen in de stabilisatie van het aanbod dat in de eerste drie kwartalen van 2019 plaatsvond. De daling van het aanbod heeft volledig in de bestaande bouw plaatsgevonden, het aanbod van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen drie maanden gelijk gebleven. De oorzaak voor de daling ligt derhalve in de forse afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop heeft gezet. Deze ontwikkeling werd in eerdere kwartalen nog gecompenseerd door een toename van het nieuwbouwaanbod, maar in het laatste kwartaal kon de daling in de bestaande bouw niet meer gecompenseerd worden door nieuwbouw. De woningen die wel in aanbod komen worden binnen afzienbare tijd verkocht, gemiddeld staat een woning in de universiteitsstad slechts vier weken te koop voordat een koper wordt gevonden. Door de aanhoudende

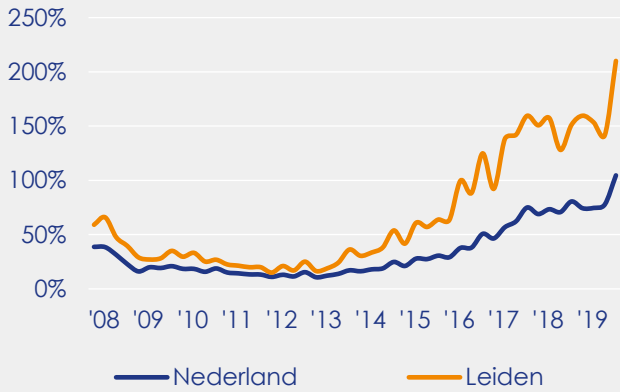
woonvraag wisselden in het afgelopen kwartaal 313 woningen van eigenaar, al anderhalf jaar is het aantal verkopen van een vergelijkbaar niveau. Door de terugval van het aanbod zal het aantal verkopen in het eerste kwartaal van 2020 naar verwachting gaan afzakken. De vraag blijft echter bestaan, via woningplatform Funda zijn momenteel maar liefst 10.500 serieuze zoekers op zoek naar een woning in Leiden.

Woningprijzen

Betaalbare woningen zijn schaars in Leiden, maar liefst de helft van het huidige aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 550.000. Dit hoge aandeel wordt grotendeels veroorzaakt door de nieuwbouw, bijna alle beschikbare nieuwbouwwoningen hebben een vraagprijs van boven dit niveau. In de bestaande bouw heeft een derde van het aanbod een vraagprijs boven de € 555.000. Gemiddeld betaalden kopers in het afgelopen kwartaal circa € 325.000 voor een woning in Leiden, dit is 11% meer dan een jaar geleden. Omgerekend per vierkante meter komt de gemiddelde koopprijs uit op € 3.575, kopers betalen zo ruim meer dan in Den Haag (€ 3.150) of Delft (€ 3.050).

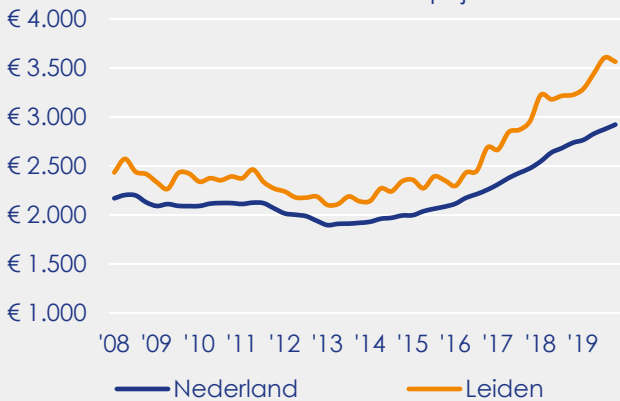


Markratio



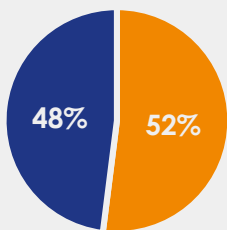
Markratio	210%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	33%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 324.750
Mediane meterprijs	€ 3.575
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 3.475
Woonhuis per m ²	€ 3.650

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%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

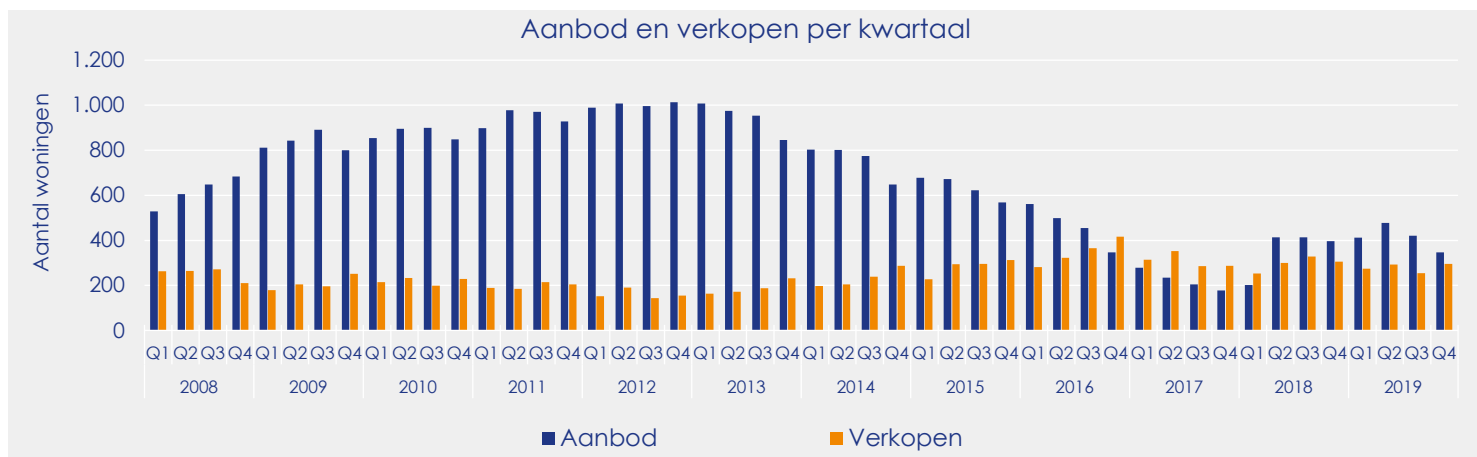
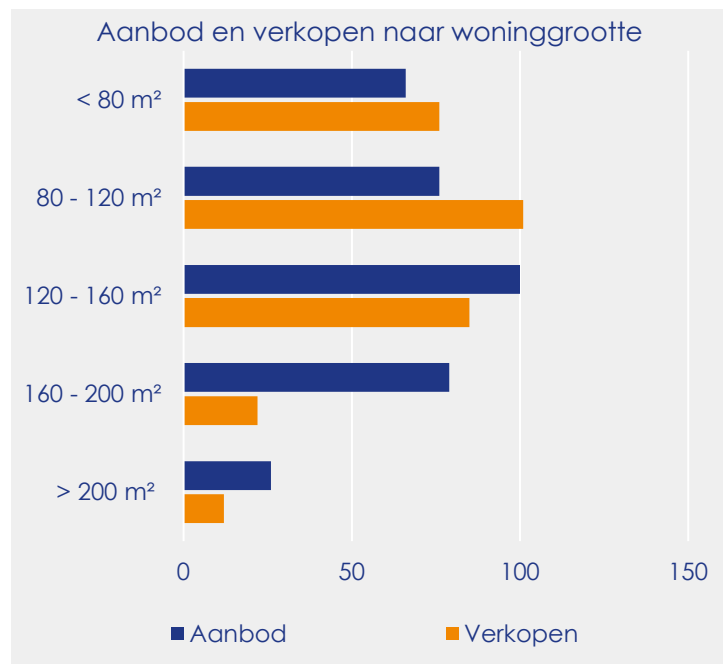
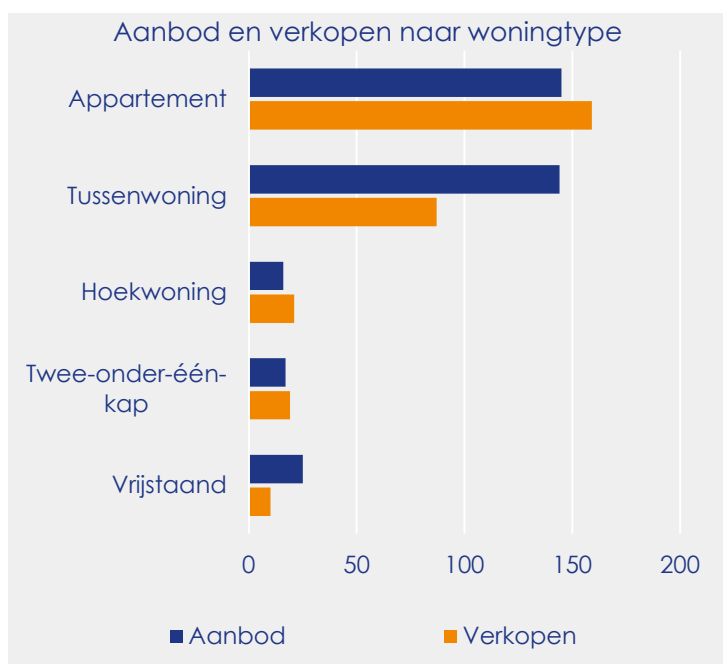
Marktbeeld

Voor het tweede kwartaal op rij is er sprake van een aanboddaling op de woningmarkt van Leidschendam-Voorburg. Vooral in de bestaande bouw neemt het aanbod snel af. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente nog 132 bestaande woningen te koop, maar liefst een derde minder dan een jaar geleden. Het huidige aanbodniveau vormt daarmee een historisch laagtepunt. De gemeente kent, net als vele andere Nederlandse gemeenten, een terugval in het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. De aanwas van nieuw aanbod blijft daardoor beperkt. In de gemeente wordt dit deels gecompenseerd door het in aanbod komen van verschillende nieuwbouwprojecten. Zo wordt een voormalige kantoorgebouw aan de Prins Bernhardlaan getransformeerd naar 56 appartementen, welke in het afgelopen kwartaal in aanbod zijn gekomen. Daarnaast is ook nog een deel van de woningen het grootschalige project Park070 beschikbaar. Deze uitbreiding van de woningvoorraad vormt een welkome ontwikkeling, gezien de vraag naar woningen in de gemeente onverminderd hoog blijft. Op

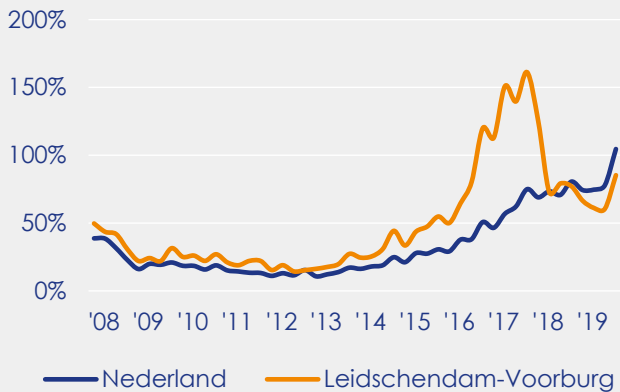
aanbodplatform Funda staan nog bijna 10.000 serieuze zoekers geregistreerd. De woonvraag in de gemeente wordt gevoed door woningzoekers vanuit Den Haag, bijna een op de drie kopers in de gemeente is afkomstig uit de Hofstad. De aanhoudende vraag heeft in het afgelopen kwartaal geresulteerd in bijna 300 verkopen. Het totale aantal in 2019 verkochte woningen komt hiermee uit op ruim 1.100. Hierin zijn de gevolgen van het afgenomen aanbod duidelijk zichtbaar. Zo wisselden in 2016, toen er sprake was van een ruimer aanbod, nog 1.400 woningen van eigenaar.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld bijna € 355.000 voor een woning. Omgerekend per vierkante meter woonruimte komt dit uit op € 3.300, 7% meer dan een jaar geleden. De prijsstijging is gedurende 2019 afgezwakt, in 2017 en 2018 was er nog sprake van een toename van ruim boven de 10% op jaarbasis.

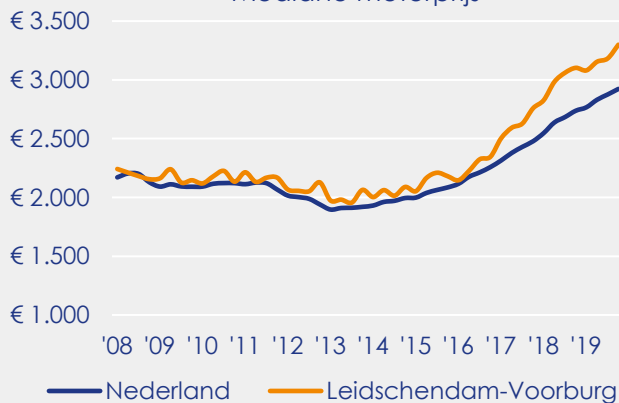


Markratio



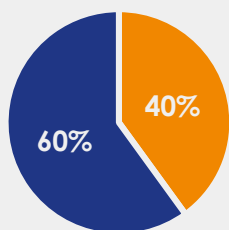
Markratio	85%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	62%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 354.750
Mediane meterprijs	€ 3.300
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.075
Woonhuis per m ²	€ 3.625

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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

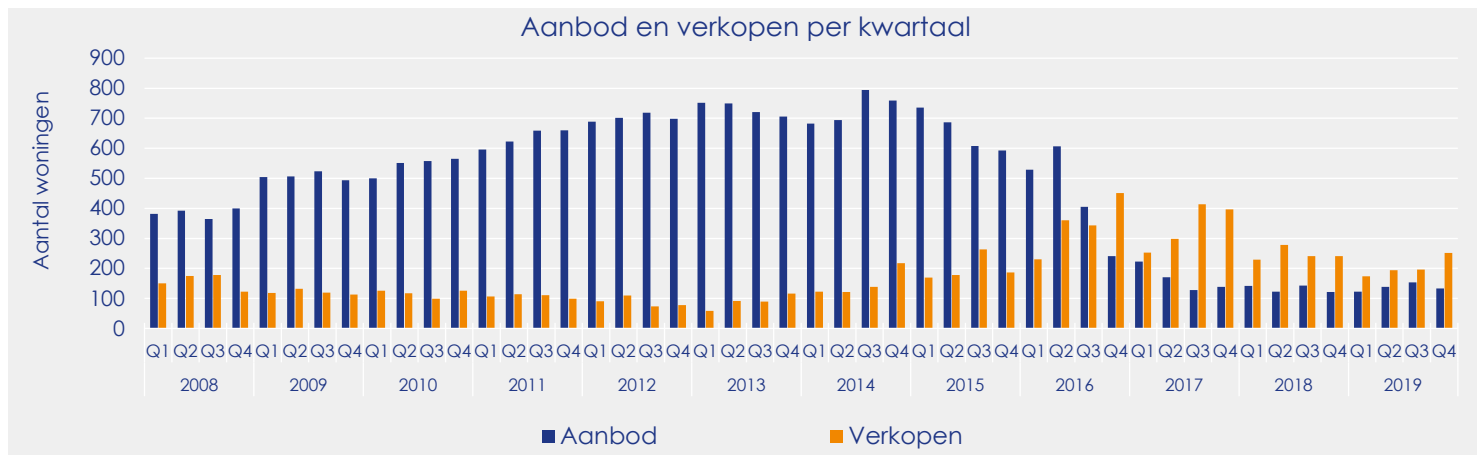
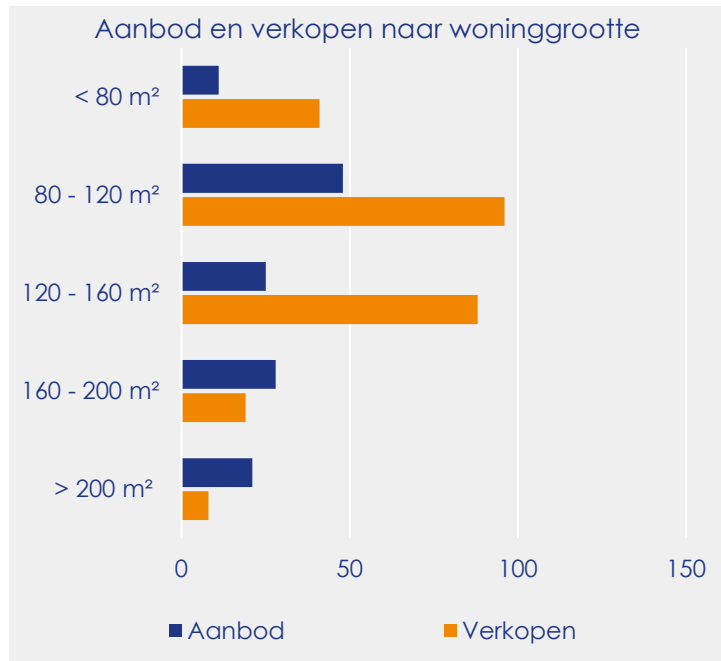
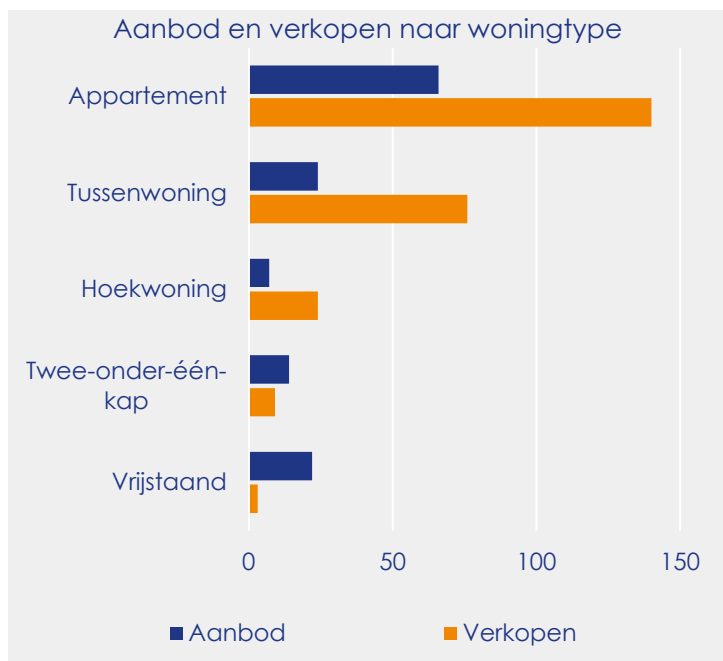
Marktbeeld

In het laatste kwartaal van 2019 heeft een piek plaatsgevonden in de woningverkoop in Rijswijk. In totaal wisselden dit kwartaal 252 woningen van eigenaar, een hoog aantal gezien de verkoopcijfers in de drie voorgaande kwartalen niet boven de tweehonderd uitkwamen. Het totale aantal verkopen komt hierdoor dit jaar uit op circa 800 woningen, dit is ruim lager dan tijdens 2016 en 2017 toen de dynamiek een hoogtepunt bereikte en maar liefst bijna 1.400 woningen per jaar werden verkocht in de gemeente Rijswijk. De huidige afzwakking van de verkoopdynamiek is een gevolg van het gebrek aan aanbod. Dit aanbod wordt deels op peil gehouden door de toevoeging van nieuwbouwwoningen, momenteel betreft een kwart van het aanbod nieuwbouw. De nieuwbouwtoevoegingen zijn echter niet afdoende om het aanbod structureel te verruimen. In totaal staan per 1 januari 2020 in de gemeente slechts 133 woningen te koop, voor zoekers is het aantal keuzemogelijkheden beperkt. De vraag naar woonruimte in Rijswijk komt voor een groot deel van buiten de gemeentegrenzen. Zo worden er meer

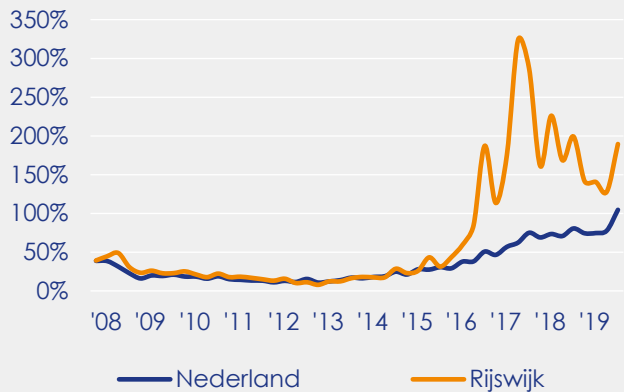
woningen verkocht aan huishoudens uit Den Haag dan aan huishoudens uit Rijswijk. In totaal is circa een op de drie kopers afkomstig uit de hofstad.

Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in Rijswijk gemiddeld € 2.925 per vierkante meter woonruimte. Dit is € 225 per vierkante meter minder dan Den Haag en vormt zo een belangrijke oorzaak voor de grote toestroom van Haagse woningzoekers. Van het huidige woningaanbod in Rijswijk heeft een derde een vraagprijs boven de € 550.000, een aanzienlijk deel van deze woningen betreft nieuwbouwaanbod. In de overige prijssegmenten zijn momenteel nauwelijks nieuwbouwwoningen beschikbaar.

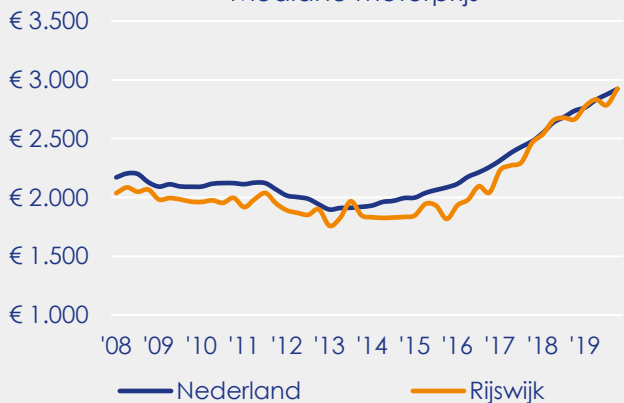


Markratio



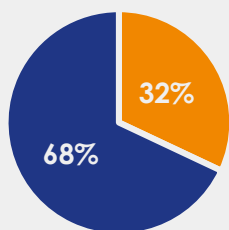
Markratio	189%
Mediane looptijd	31 dagen
Verschil op jaarbasis	-14 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	26%
Nieuwbouw in de verkopen	24%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 326.250
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.625
Woonhuis per m ²	€ 3.325

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 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

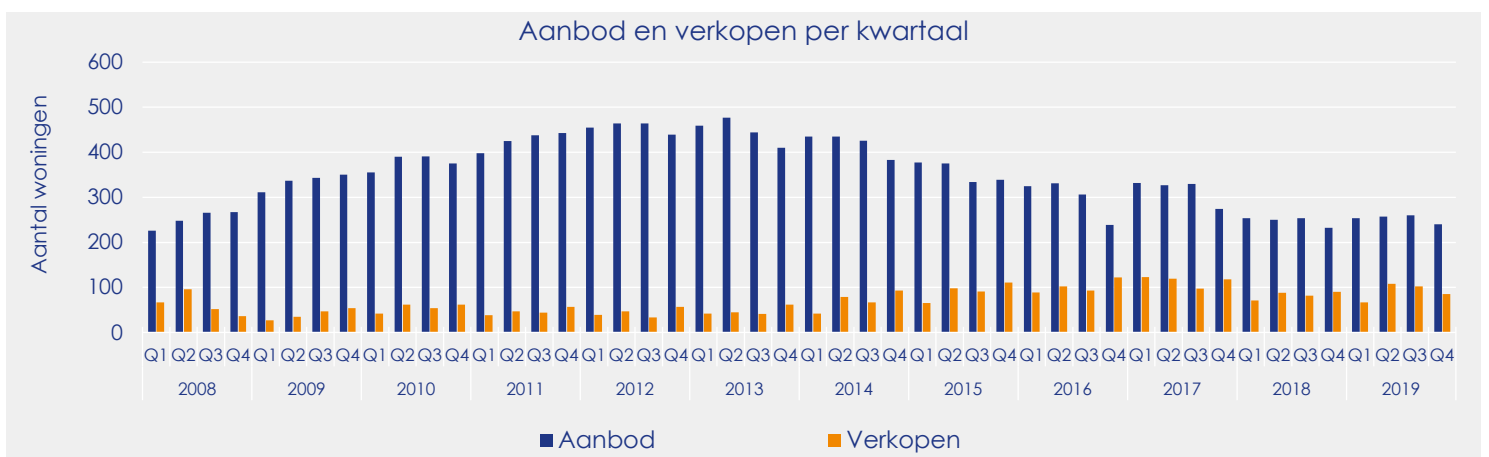
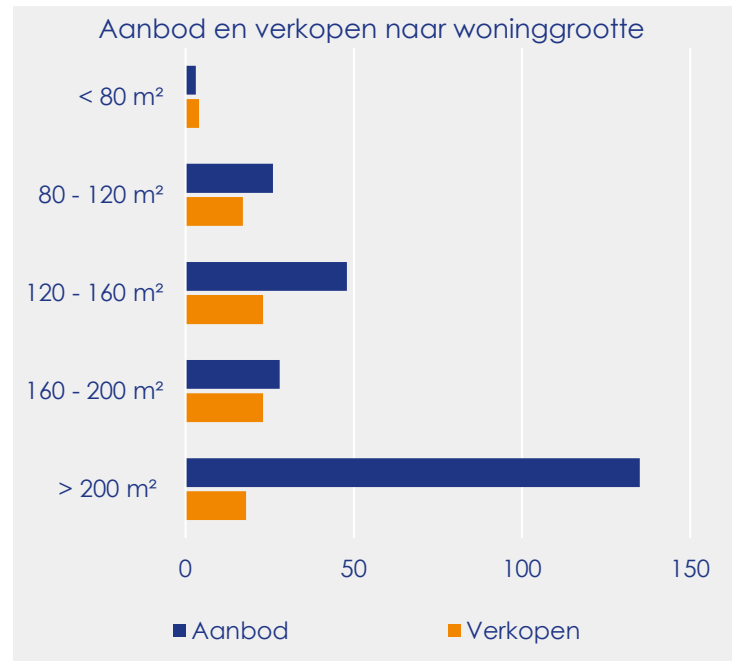
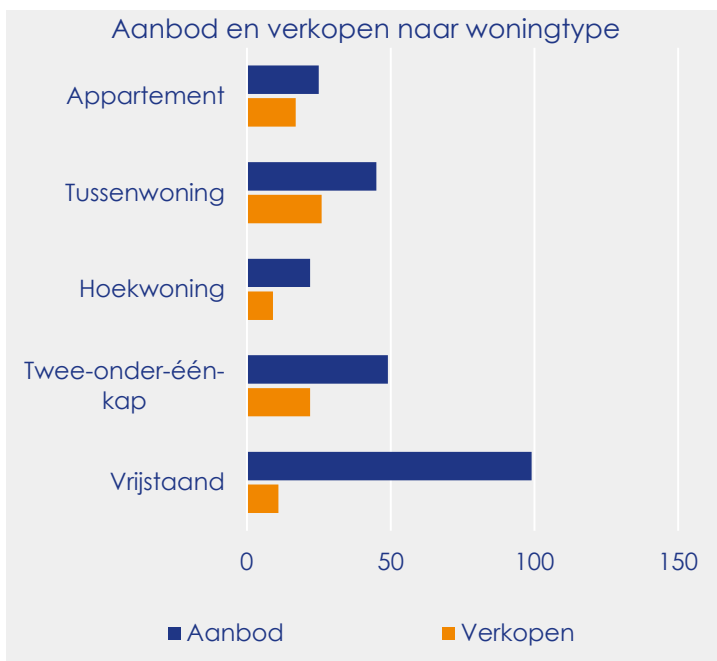
Partner in Dynamis

Marktbeeld

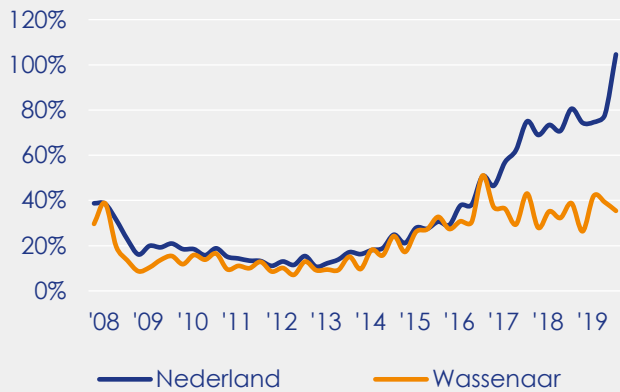
De marktdynamiek in de gemeente Wassenaar is tweeledig. Enerzijds bestaat er schaarste in het kleinere en middensegment. Zoekers in dit segment ondervinden moeite met het vinden van een woning die aan hun wensen voldoet en hebben hierbij ook nog eens te maken met sterke concurrentie. Anderzijds bestaat een groot deel van de markt uit woningen in het hogere segment, waarbij sprake is van een lagere dynamiek. Maar liefst 56% van de in de gemeente aangeboden woningen is groter van 200 m², ten opzicht van slechts 11% van het aanbod dat beschikt over een oppervlakte kleiner dan 120 m². Het koperspubliek voor dergelijk grote woningen is beperkt, omdat veel huishoudens zich niet zo'n woning kunnen veroorloven. Het aanbod van grote woningen vertoont weinig schommelingen en blijft van een constant niveau.

Woningprijzen

De beperkte omvang van het kleinere segment komt duidelijk naar voren wanneer het aanbod wordt uitgesplitst naar vraagprijs. In de gemeente staan momenteel slechts tien woningen te koop met een vraagprijs onder de € 350.000. Hiertegenover staan maar liefst 128 beschikbare woningen met een vraagprijs boven de 1 miljoen euro. De gemeente heeft hiermee het hoogste aandeel aangeboden miljoenenwoningen van heel Nederland. Met een aandeel van 54% woningen in het aanbod met een vraagprijs hoger dan een miljoen overtreft de gemeente onder andere Blaricum (49%) en Bloemendaal (48%). In absolute aantallen moet de gemeente alleen Amsterdam voor zich dulden, waar maar liefst 454 miljoenenwoningen te koop staan. De dynamiek in dit hoge segment is echter van een lager niveau, in het afgelopen kwartaal werden 16 miljoenenwoningen verkocht in Wassenaar.

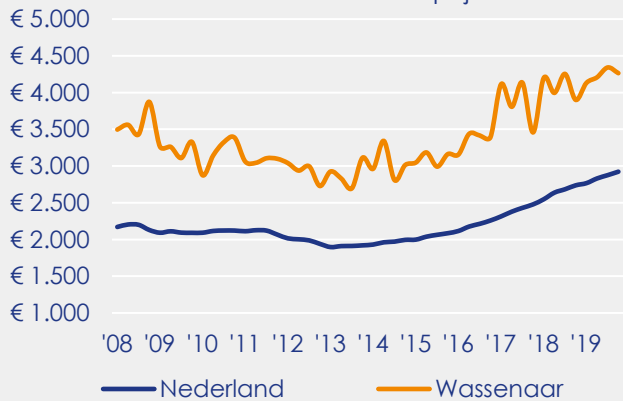


Markratio



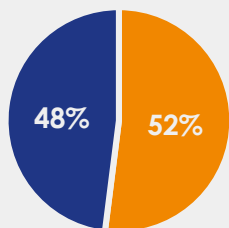
Markratio	35%
Mediane looptijd	69 dagen
Verschil op jaarbasis	+24 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	2%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 615.250
Mediane meterprijs	€ 4.275
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 4.375
Woonhuis per m ²	€ 4.225

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



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