



Frisia Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Den Haag



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

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

Woningverkoppen

1.696

Afname op jaarbasis

-7%

Woningaanbod

1.401

Afname op jaarbasis

-17%

Algemeen beeld

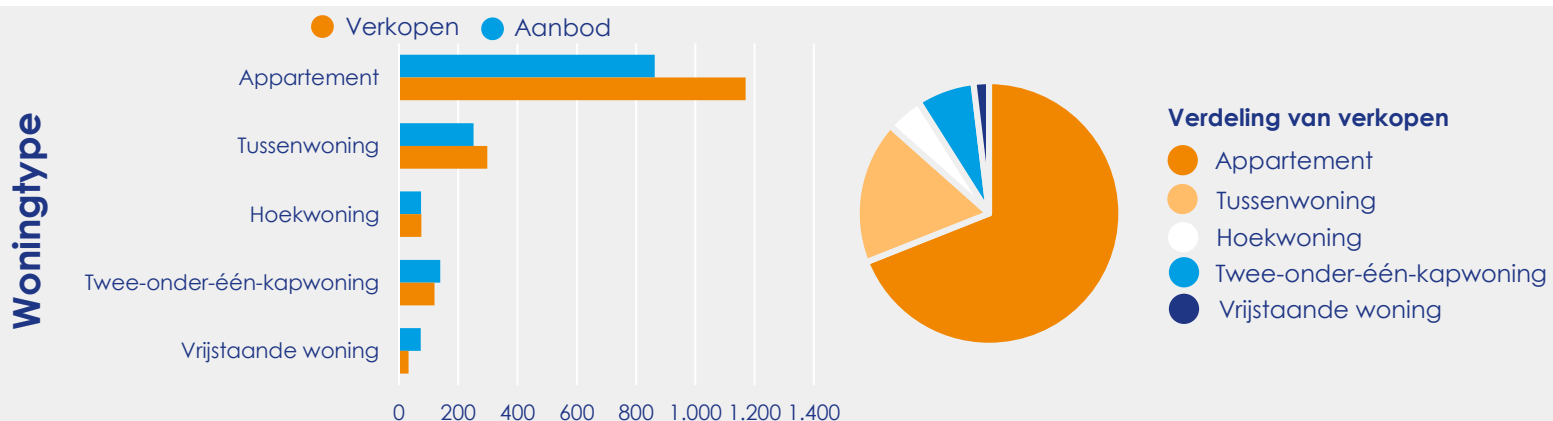
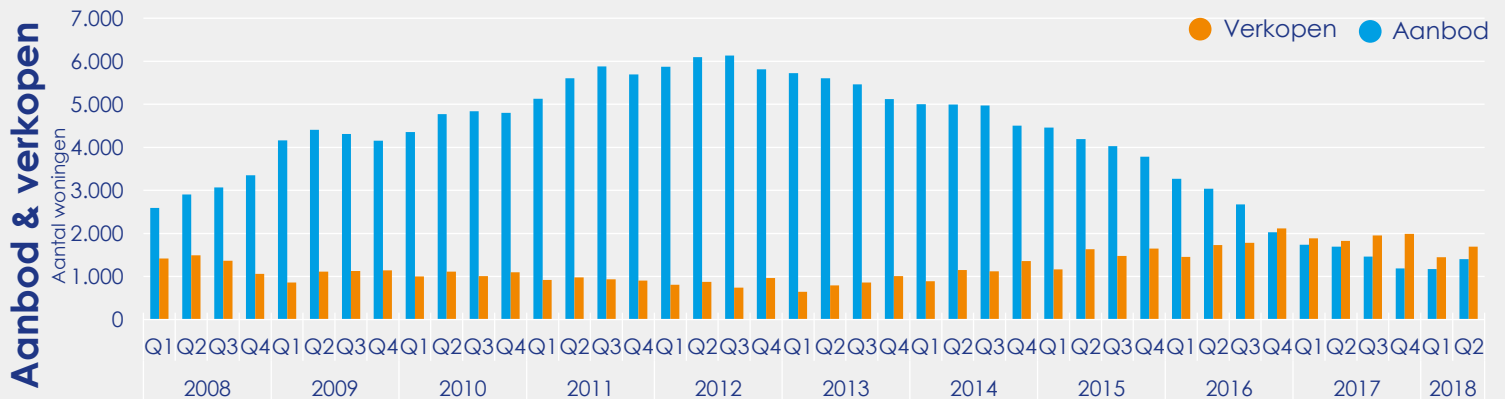
De Haagse woningmarkt staat reeds twee jaar onder druk. Het is derhalve positief dat voor het eerst sinds 2012 het aantal woningen in aanbod is toegenomen. Per 1 juli 2018 zijn 1.401 woningen beschikbaar voor verkoop, een toename van maar bijna een vijfde ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De toename heeft zowel in de bestaande bouw als bij de nieuwbouw plaatsgevonden. Ondanks de toename is het aantal woningen in het aanbod nog ruim onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien. In dit kwartaal zijn wederom meer woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan, in totaal zijn 1.696 woningen van eigenaar gewisseld. Ongeveer een op de negen verkopen betrof een nieuwbouwwoning. De meeste verkopen hebben in de stadsdelen Escamp (307 verkopen) en Haagse hout (303 verkopen) plaatsgevonden. Van de verkopen in de Haagse Hout betrof maar liefst een op de vijf verkopen een nieuwbouwwoning, wat wordt verklaard door de verkoop van de nieuwbouwprojecten Tuinen van Wils (fase 2) en Julia's Park.

Marktdruk

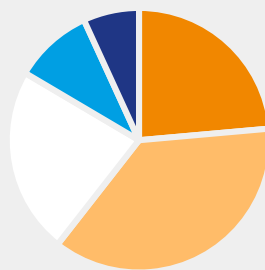
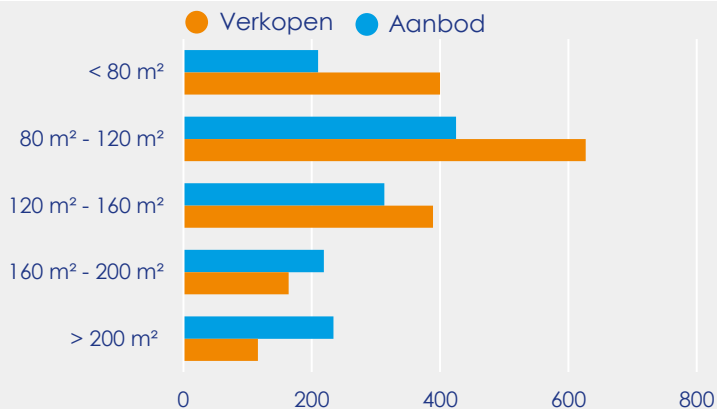
De aanbodtoename wekt de indruk dat de druk op de Haagse woningmarkt gaat afnemen. In dit geval creëert aanbod echter vraag. Veel woningzoekers hebben in de afgelopen kwartalen door het gebrek aan aanbod de keuze gehad tussen uitwijken naar een andere gemeente of de aankoop uitstellen. Wanneer het woningaanbod in de Hofstad toeneemt zullen meer huishoudens geneigd zijn om tot een aankoop over te gaan en zal derhalve de druk op de markt niet afnemen.

Prijsontwikkeling

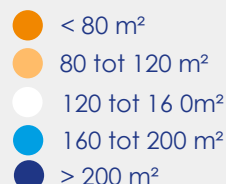
De gemeente doorloopt een forse toename van de woningprijzen. De mediane prijs per vierkante meter komt in dit kwartaal uit op € 2.875, een toename van maar liefst 20% ten opzichte van een jaar geleden. Waar in Amsterdam juist een afvlakking van de prijstoename plaatsvindt, wordt in de Hofstad de toename alleen maar sterker. Binnen Den Haag bestaan ook sterke prijsverschillen. Zo komt de mediane meterprijs in Laakkwartier en Spoorwijk uit op slecht € 1.900 en loopt dit in Vogelwijk op tot maar liefst € 4.800.



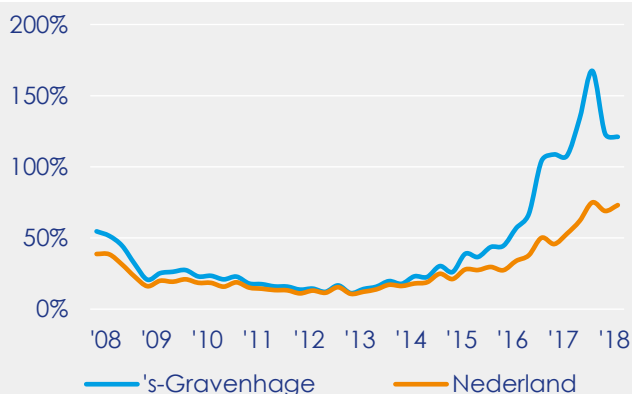
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

121%

Marktratio

44 dagen

Mediane looptijd

-5 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 300.750

Mediane verkoopprijs

23%

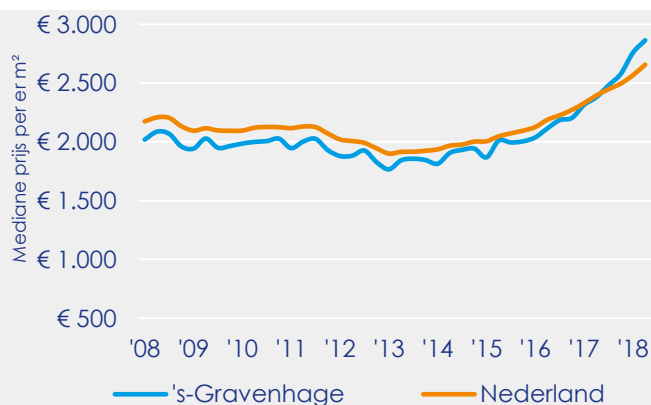
Vershil op jaarbasis

€ 2.875

Mediane meterprijs

€ 325

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



257.200

Woningen 1-4-2018

+ 2.210

Mutatie op jaarbasis

Demografie



532.600

Inwoners 1-1-2018

+ 7.680

Mutatie op jaarbasis



- 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

195 verkopen van nieuwe woningen

16% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

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

Transacties

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

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

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

Marktratio

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

Nieuwbouwratio

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

Financieringscapaciteit

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

Voorraadcijfers

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

**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